



# KRIENBÜHL

## IMMOBILIEN AG

---

### Kurzbaubeschrieb Mietwohnungen Residenz Gasthaus Wylen

---

## MINERGIE®

---

### Allgemein

---

#### **Konzept / Gestaltung**

Die Residenz Gasthaus Wylen ist als Mehrfamilienhaus in Massivbauweise nach MINERGIE-Standard erstellt worden. Das Haus ist zweiflügelig angeordnet und optimal nach Süden ausgerichtet. Es ist in sechs Stockwerke auf gegliedert, wobei sich im Untergeschoss die Keller- und Technikräume befinden. Im Sockelgeschoss (Geschoss auf Strassenniveau) erstrecken sich die beiden Haupteingänge (Ost-/ und Nordflügel), sowie zwei Gewerberäume. Der Zugang zum Treppenhaus ist mit hochwertigem Naturholz ausgekleidet und bildet hierbei einen einladenden Eingangsbereich, in welchem sich die Briefkastenanlage und Sonnerie befindet. Die gemeinsame Autoeinstellhalle mit 26 Parkplätzen und 2 Veloräumen weisen einen direkten Zugang zu den zwei Treppenhäusern / Personenliftanlagen auf. Insgesamt erstrecken sich 15 grosszügige Mietwohnungen in gehobenem Eigentums – Ausbaustandard über die vier weiteren Geschosse.

#### **Fassaden**

Die Fassade ist im Sockelgeschoss mit Granit und in den darüberliegenden Geschossen mit beigem, römischem Travertin verkleidet. Das Fassadensystem entspricht den erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm. Die Holz-Metall-Fenster sind mit Zargen aus Aluminium eingerahmt, in welchen sowohl die Verbundraffstoren wie auch die Glasgeländer integriert sind. Als Absturzsicherung bei den Balkonen und Terrassen dienen Metallgeländer mit unregelmässig angeordneten vertikalen Flachstahlstaketen.

#### **Autoeinstellhalle**

Die Tiefgaragenwände, -böden und -decken sind in Stahlbeton ausgeführt. Als Bodenbelag wird ein Hartbeton eingebaut und die Decke ist mit Unitex-Platten (Schall- und Wärmedämmung) verkleidet. Die Decke sowie sämtliche Wände sind hell und freundlich gestrichen. Ein zweiseitig öffnendes Metalltor, welches von aussen mittels Schlüsselschalter oder Funksender geöffnet wird, bietet den üblichen Komfort. Die Garageneinfahrt ist mit einer Metall-Glas-Konstruktion überdacht.

#### **Untergeschoss**

Jede Wohnung verfügt über einen separaten, ummauerten Kellerraum von ca. 11 m<sup>2</sup>. Optional stehen zusätzliche Disponibel-/ und Kellerräume zur Verfügung.

#### **Treppenhäuser**

Sämtliche Bodenflächen und Tritte sind mit beigen Feinsteinzeugplatten belegt. Als Absturzsicherung wird ein Metallgeländer mit vertikalen Staketen verwendet. Fein lasierte Wände aus Sichtbeton, die holzbelegten Handläufe sowie die Beleuchtung mittels Bocci-Leuchten geben den Treppenhäusern einen gleichermassen edlen wie einladenden Charakter.

#### **Liftanlagen**

Pro Hausteil steht eine Schindler-Personen-Liftanlage zur Verfügung. Die Chromstahl-Innenkabinen sind für 8 Personen ausgerichtet und rollstuhlgängig.

## **Umgebung/ Garten**

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum in Form eines Sitzplatzes, Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Als gemeinsamer Aussenbereich dient der Innenhof, welcher mit feingliedrigen Birken bepflanzt ist und vom Carport mit 11 Plätzen abgeschlossen wird. Die Abgrenzung der Bodenbeläge sowie die Terrainübergänge sind mit präzisen Stahlbändern gestaltet, in welchen auch die Beleuchtung integriert ist. Der Boden des Innenhofes sowie alle anderen nicht bepflanzten Flächen sind in Rundkies oder mit gebrochenen Granitplatten ausgeführt. Entlang der Wilenstrasse und der Konradshalde sowie dem Staldenweg ist ein Asphaltbelag eingebaut.

---

## Haustechnische Installationen

---

### **Elektroinstallationen**

Sämtliche Flächen der Giebeldächer sind mit Photovoltaik-Elementen eingedeckt und versorgen die Residenz mit nachhaltiger Energie. Die Beleuchtung in der ganzen Überbauung wurde von einem Lichtplaner konzipiert und erscheint entsprechend hochwertig und individuell. Es werden ausschliesslich LED als Leuchtmittel verwendet. Die Windfänge sowie die Einstellhalle werden aus Sicherheitsgründen Video überwacht.

### **Heizungsinstallationen**

Die Wärmegewinnung erfolgt mittels einer energieeffizienten Erdsonden-Wärmepumpe und einer zusätzlichen Gasheizung, welche in extremen Kaltperioden oder als Notheizung eingesetzt werden kann. Die Messung des Wärmeverbrauchs erfolgt für jede Wohnung separat und kann aus dem Technikraum abgelesen werden.

### **Lüftungsinstallationen**

Die Kellerräume im Untergeschoss werden mit einer Adsorptions-Lüftungs-Anlage belüftet und gleichzeitig entfeuchtet. Die Autoeinstellhalle wird mechanisch belüftet - gesteuert über einen CO/NO-Fühler mit Warnsignal bei überschrittenen Grenzwerten.

### **Sanitärinstallationen**

Der Verbrauch an Warm- und Kaltwasser wird pro Wohnung gemessen und abgerechnet. Die Installation einer Zirkulationsleitung garantiert beim Warmwasser kurze Wartezeiten beim Verbraucher. Sämtliche Fallstränge und Abwasserleitungen sind in schallhemmender Ausführung gemäss der SIA-Norm installiert.

---

## Wohnungen

---

### **Erhöhter Schallschutz**

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 und bieten somit für die Bewohner einen entsprechend hohen Wohnkomfort.

### **Fenster**

Die Holz-Metall-Fenster sind dreifach verglast und erfüllen den MINERGIE-Standard. Gegenüber der Wilenstrasse erfolgt der Einbau gemäss den Vorgaben für erhöhten Schallschutz gegen Aussenlärm. Jeder Raum verfügt über einen Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag. Bei allen ebenerdigen Fenstern und Balkontüren sind verstärkte Beschläge sowie Verbundsicherheitsglas als zusätzlicher Einbruchschutz gemäss RC 2 verbaut. Bei allen überhöhten Fenstern sorgen Geländer aus Glas als Absturzsicherung.

### **Sonnenschutz**

Elektrisch angetriebene Verbundraffstoren aus Aluminium dienen der Beschattung wie auch der Verdunkelung.

### **Elektroinstallationen**

Die Unterverteilung jeder Wohnung befindet sich meistens im Reduit der Wohnung.

Jedes Zimmer verfügt über einen Telefon- und TV- Anschluss mit Multimediadosen. Eine Video-Gegensprech- und Türöffnungsanlage erhöhen Komfort und Sicherheit.

### **Heizung**

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung im Unterlagsboden. Die Regulierung erfolgt via elektrischen Thermostaten separat pro Raum. In den Nasszellen sind zusätzlich formschöne elektrische Handtuchradiatoren montiert.

### **Lüftung**

Jede Wohnung verfügt über eine separate Komfortlüftung welche dem MINERGIE-Standard entspricht und in jeder Wohnung separat gesteuert werden kann. Dank der Wärmerückgewinnung aus der Abluft können die Räume mit geringem Energieaufwand mit frischer Luft versorgt werden. Im Sommer kann die einströmende Luft, mittels der Erdsonden, zusätzlich gekühlt werden.

### **Sanitärinstallationen**

Das Angebot an Nasszellen ist grosszügig und deren Ausbau in einem sehr hohen Standard. So sind die Waschtischabdeckungen aus VARIOCOR und die Unterbauten mit Echtholz furniert. Zusätzlich zu den grosszügigen Spiegelschränken sorgen offene, beleuchtete Tablare aus Massivholz für eine wohnliche Stimmung. Die Böden der Duschen sind mit keramischen Platten belegt und in die Wand integrierte Nischen bieten Platz für die Duschmittel. Die Duschtrennwände aus Echtglas werden raumhoch montiert. Sämtliche Armaturen haben eine Chromoberfläche und sind als UP-Montage ausgeführt. Alle WC sind mit neuartiger Rimless-Ausführung bestückt und erleichtern deren Reinigung erheblich. Pro Wohnung steht ein eigener Wasch-/Trockenturm und diverse Ablageflächen zur Verfügung.

### **Küche/ Reduit**

Die zeitgemäss gestalteten Küche verfügen über einen Geschirrspüler, einen grossen Kühlschrank, Induktions-Kochfeld mit Dunstabzugshaube, einen Combi-Dampfgarer sowie einen Backofen von MIELE. Die Möbel sind in hellem, glänzigem Kunstharz oder Echtholz belegt, die Arbeitsflächen sind in dunklem Granit mit schwarzem Unterbauspülbecken ausgeführt. Als Ergänzung zu den Küchen stehen in fast allen Wohnungen Reduits als zusätzlicher Vorrats- / oder Stauraum zur Verfügung.

### **Schreinerarbeiten**

Die Wohnungseingangstüren sowie Garderoben, Wandschränke, Unterbauten in den Nasszellen und Wandverkleidungen werden mit Echtholz (Nussbaum) furniert und matt lackiert. Die Wohnungstüre erfüllt eine erhöhte Widerstandsklasse und sorgt mit einer Mehrpunktverriegelung und einem Spion für mehr Sicherheit. Die Türblätter der Zimmertüren mit Stahlzargen sind stumpf einschlagend und weiss gespritzt. Planetdichtungen an sämtlichen Innentüren erhöhen die Schalldämmung zwischen den Räumen. Die Laufschiene der raumhohen Schiebetüren sind bündig in die Decke eingebaut. Terrassen- und Balkonböden sind mit Holzrosten aus IPE belegt.

### **Bodenbeläge**

Das Entree, der Wohnraum mit der Küche, sämtliche Nasszellen und die gesamte Erschliessung sind mit beigen keramischen Bodenplatten, 90x45cm belegt. In den Schlafzimmern wird ein hochwertiger Parkett in weiss lasierter Eiche verlegt.

### **Decken-/ Wandbeläge**

In allen Räumen wird an den Wänden und Decken ein Weissputz aufgebracht, in welchem vor den Fenstern die Vorhangschiene bündig eingebaut sind. In den Nasszellen werden die Apparatewände raumhoch mit keramischen Platten belegt. Diese haben dieselbe beige Oberfläche wie die Bodenplatten, sind aber in horizontalen Streifen von 5, 10 und 15 cm belegt.