



Eigentumswohnungen

wenyapel.ch
Itziker Dorf-Strasse 51 & 53

«Gehaltvoller, nachhaltig und ästhetisch wirkender architektonischer Ausdruck schenkt dem Betrachter Freude - dieser entfaltet sich nur dann, wenn der kreativ Schaffende durch seine Geisteshaltung dem Gebäude Würde, Harmonie und Respekt zu geben vermag.»



MICHAEL WILLERS

Architekt, Architekturfabrik21 AG





WILLKOMMEN ZUM PROJEKT WENYAPEL.CH

Itziker Dorf- Strasse 51 & 53

An einmaliger Lage, mit unverbaubarem Blick in die Weiten der Natur und einige Gehminuten vom Zentrum Grüningen entfernt, entstehen zwölf attraktive, energieeffiziente Eigentumswohnungen. Der Bezug ist auf Herbst 2025 geplant.

Ruhe und Idylle der nahen Natur, aber auch eine zeitlose Architektur, grosszügige Grundrisse, hohe Privatsphäre und durchdachte Details werden Sie begeistern.



GRÜNINGEN

Naturnah leben – in der Nähe der wichtigsten Schweizer Metropole.

Ein Dorf mit Charme und Geschichte.

Das ländlich gelegene und von den Habsburgern mitbegründete, naturverwöhnte Grüningen liegt mit seinen gut 3850 Einwohnern in der Talsenke zwischen Pfannenstiel und Bach-

stel. Besonders bedeutsam und sehenswert ist die bezaubernde Altstadt mit ihrer historischen Hausreihensilhouette. Das Schloss und die Kirche vervollstän-

digen das Bild und geben Grüningen einen besonderen historisch-charmanten Charakter.

Grüningen pflegt einen familienfreundlichen Umgang und führt ein aktives Vereinsleben.

Ländlich, familienfreundlich, privilegiert

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten und sämtliche Volksschulstufen. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in Wetzikon, Uetikon a. S. und Zürich. Passend zum Dorfleben bieten kleinere Läden alles für den täglichen

Bedarf an. Supermärkte wie Migros oder Coop finden Sie in Gossau, Wetzikon oder im nahen Hombrechtikon. Zweimal jährlich bietet Grüningen mit dem «Früeligs- und Herbstmärt» ein besonderes Erlebnis. Dann strömen während zwei Tagen tausende Besucher ins Städtchen, um sich mit Produkten von lokalen Produzenten einzudecken und ein wenig südländisches Marktambiente zu geniessen.

Grüningen ist durch die nahegelegene Forchstrasse sowohl in Richtung Zürich als auch in Richtung Graubünden gut erschlossen. Mit dem öffentlichen Verkehr erreichen Sie die Stadt Zürich in 41 Minuten, mit dem Auto in 25 Minuten.

In Grüningen sind Sie umgeben von Hügelzügen, Tobel, Waldungen, Wiesland, Felder und Riedland, welche zum Spazieren, Joggen, Biken und Erholen einladen. Der einmalig schöne und vegetationsreiche Lützelsee ist nur 6 Autominuten entfernt.

DISTANZEN	KM	AUTO	ÖV
Zürich	20	25 Min.	41 Min.
Rapperswil	10	15 Min.	40 Min.
Wetzikon	7	10 Min.	20 Min.
Flughafen	32	30 Min.	60 Min.

LAGE

Wohnen Mitten in einer Oase der Ruhe.

Im Dorfteil Itzikon entsteht Ihr Zuhause.

Der Ortsteil Itzikon liegt östlich des Städtchens auf einer Geländeterrasse über dem Aabach, der von Osten kommend, südlich des Städtchens Richtung Westen verläuft und

Wo Kinder unbeschwert aufwachsen können

schliesslich in den Greifensee mündet. Die umliegenden Obstbäume, Riede, Wälder und Landwirtschaftszonen akzentuieren die Nähe zur Natur. Die vor der Haustüre liegenden Naherholungsgebiete bieten unzählige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen und Biken.

Grüningen bietet ein dörfliches Einkaufsangebot. Den Volg¹, die Post², Restaurants³ und die Steiner-Bäckerei⁴ erreichen Sie mit dem Auto in 2 Minuten. Die Badi⁵ liegt nur 600 Meter entfernt.

Ihre Kinder gehen vom Kindergarten bis zur

Sekundarstufe in Grüningen zur Schule⁶. Diese sind zu Fuss in 11-15 Minuten oder mit dem Velo in 4-5 Minuten erreichbar.

Von der Bushaltestelle «Im Haufland»⁷, welche 600 Meter entfernt liegt, werden die beiden Bahnhöfe Wetzikon und Uster je halbstündlich angefahren. Von dort aus erreichen Sie Zürich in 20 resp. 10 Minuten.

Direkt vor der Haustüre befindet sich das Café Bryggan⁸, wo man sich zum Frühstück, Kaffee oder zum Lunch trifft.

Eines ist klar: Den Charme und die Struktur eines landwirtschaftlichen Weilers hat Itzikon bis heute bewahren können. Dichtestress ist hier kein Thema, hingegen Ruhe mitten in einer Oase schon.



ARCHITEKTUR

Ein Haus fürs Leben, die Natur und die Nachhaltigkeit.

Nachhaltiges Wohnen mit viel Platz als Leitgedanke des Entwurfs.

Das Wohnbauprojekt erfüllt mit den grosszügigen 5 ½ Zimmer-Eigentumswohnungen und seiner nachhaltigen Energieversorgung moderne Wohnbedürfnisse. Perfekt für Familien, Paare und Naturverbundene.

Die architektonische Formsprache der beiden Gebäudekörper in Massivbauweise orientiert

sich mit dem klassischen Satteldach und der Holzverkleidung an den historisch gewachsenen Gebäudetypologien in der Umgebung, wird aber mit modernen Motiven wie stehenden Schleppgauben oder raumhohen Öffnungen kombiniert. Dadurch fügt sich die schlicht gehaltene Gebäudekomposition nicht nur sanft in die historisch

gewachsene Streusiedlung ein, sondern setzt auch neue Akzente.

Umrahmt wird die Architektur durch eine Gartengestaltung, welche durch einheimische Pflanzen, Hecken und Bäume geprägt wird und sich nahtlos in die Umgebung einpasst.

Die zwei nach Süd-Südosten ausgerichteten, dreigeschossigen Gebäude mit je sechs Wohneinheiten sind unterirdisch mit der geräumigen Tiefgarage für 25 Fahrzeuge ver-

bunden. Für die Familienausstattung oder die Ausrüstung der Freizeitbeschäftigungen stehen im Untergeschoss jeder Wohnung rund 20m² grosse Kellerräume zur Verfügung.

Wenn das Steildach tagsüber für Strom sorgt, ist das nicht nur ein Beitrag zur Reduktion von CO² Emissionen, sondern gibt einem einfach ein gutes Gefühl. Eine eingebaute «indach» Photovoltaikanlage sorgt ganzjährig für Strom und versorgt tagsüber die Wärmepumpenheizung mit Erdsonde und den Boiler mit Energie. Sowohl der Veloraum als auch die Tiefgarage sind für die Elektromobilität ausgerüstet. Dank dem Free-Cooling werden im Sommer den Wohnungen Wärme entzogen und ins

Für die Nachhaltigkeit: ein Stromkraftwerk auf dem Dach und eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonde

Erdreich zurückgeführt. So wird nicht nur die winterliche Wärmequelle regeneriert, sondern auch die Wohnung angenehm gekühlt. Eine solide Gebäudedämmung und Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung minimieren den Wärme- und Energieverlust. Mit der Zusammenarbeit von qualifizierten Handwerkern aus der Region setzen wir bewusst auf Qualität am Bau und reduzieren durch die kurzen Anfahrtswege den Energieaufwand für Transporte.

DIE ARCHITEKTEN

Die Architekturfabrik21 AG mit Sitz in Stäfa zeichnet sich verantwortlich für das architektonische Konzept, die Formsprache, den hochwertigen Innenausbau, die Planung sowie Ausführung. Das 1961 gegründete Architekturbüro ist spezialisiert auf Wohnbauprojekte und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter und bildet 2 Lernende aus.

INNENAUSBAU

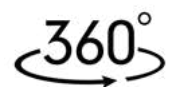
Wiederentdeckung der Grosszügigkeit.

Hochwertiges Handwerk, bewährte Details und Gestaltungsraum für individuelle Akzente.

Hauptaugenmerk im Ausbau gilt der Qualität von Materialien, Komponenten und deren Verarbeitung. Edle Eichenparkettböden, raumhohe Zimmertüren, bis an die Decke durchgehend geflieste Nasszellen, eine grosszügige Küche mit Natursteinabdeckung und einem Dunstabzugskochfeld, schwarze Fensterrahmen und elektrische Lamellenstoren lassen keine Wünsche offen. Der eigene

grosszügige Wohnen/Essen mit offener Küche und Kochinsel ist das Herzstück der Wohnung, von wo das Leben seinen täglichen Lauf nimmt. Sei es mit einem duftenden Kaffee, mit selbstgemachter Pasta oder mit einem Schwatz mit Ihren Liebsten.

Grossflächige Einschnitte bringen viel Licht in die Räumlichkeiten und gewähren besondere Blicke in die Natur. Die Schlafzimmer sind bis zu 21m² gross geschnitten und durch den praktischen Grundriss einfach zu möblieren. Zwei Nasszellen steigern das Wohlbefinden, wovon eine als Bad en Suite im Elternzimmer integriert ist. Das grosse Elternzimmer ist der perfekte Rückzugsort für die persönliche Erholung und Entspannung. Apropos Entspannung: Diese finden Sie natürlich auch auf der gedeckten, 25m² grossen Loggia, wo Sie Privatsphäre geniessen, tief durchatmen und zur Ruhe kommen können.



Hier klicken und die Wohnung B2.1 live erleben!

Waschturm steht in allen Wohnungen im wohnungsinternen Reduit. Alle Wohnräume können mit einer Niedertemperatur-Bodenheizung individuell beheizt werden. Die zur Verfügung stehenden Budgets ermöglichen einen stilvollen Ausbau und erlauben es, die Wohnungen nach dem individuellen Geschmack zu gestalten.

Die 150m² grossen Wohnungen lassen bezüglich Wohnkomfort keine Wünsche offen. Das



Wohnung B32



GARTENARBEIT IST GESUND

Egal ob man einen Balkon mit bunten Pflänzchen bepflanzt oder sich in der Freizeit der Pflege eines Gartens widmet – Gartenarbeit hat sehr viele positive Effekte auf unsere körperliche und psychische Gesundheit. Diverse Studien zeigen, dass Gartenarbeit gut geeignet ist, um Stress abzubauen. Einerseits ist dies auf die körperliche Aktivität bei der Gartenarbeit zurückzuführen, andererseits hat auch die Tätigkeit in der Natur einen entspannenden, entschleunigenden und positiven Effekt auf unser Wohlbefinden. Nicht nur durch die körperliche Arbeit im Garten kann Stress abgebaut werden, auch der Aufenthalt im Garten, auf einem beplanten Balkon oder einer begrünten Terrasse, ohne aktive Betätigung, wirkt sich nachweislich positiv auf unser Wohlbefinden aus.

GARTEN

Mit der Natur bewusst leben, Stress abbauen.

Die Grünanlage ist mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen gestaltet.

Mittelpunkt der Umgebungsgestaltung ist der zentral gelegene Platz, wo Kinder die Natur spielerisch entdecken und der persönliche Austausch der Bewohner gepflegt werden

naturverbunden, familienfreundlich, privilegiert

kann. Sitzgelegenheiten unter feingliedrigen, schattenspendenden Felsenbirnen laden zum Verweilen ein, während sich die Jüngsten auf naturbelassenen Spielgeräten aus Holz austoben können. Jeder Wohnung im Ober- und Dachgeschoss steht hier zudem ein eigenes Hochbeet für die Zucht von knackigem Gemüse oder schmackhaften Kräutern zur Verfügung.

Gekonnt kombinierte Bodendecker, Farne, Gräser, Stauden und Ziersträucher säumen den Platz und die Zugangswege. Höher angelegte Hecken schützen die Privatsphäre der Aussenräume und Sitzplätze der Gartenwohnungen, schaffen aber auch eine Verbindung mit dem allgemeinen Raum und der Nachbarschaft.

Die zum Spielen tief gemähten und weichen Rasenflächen werden subtil mit hochgewachsenen Blumenwiesen bereichert, was die Biodiversität fördert und das Auge freut.

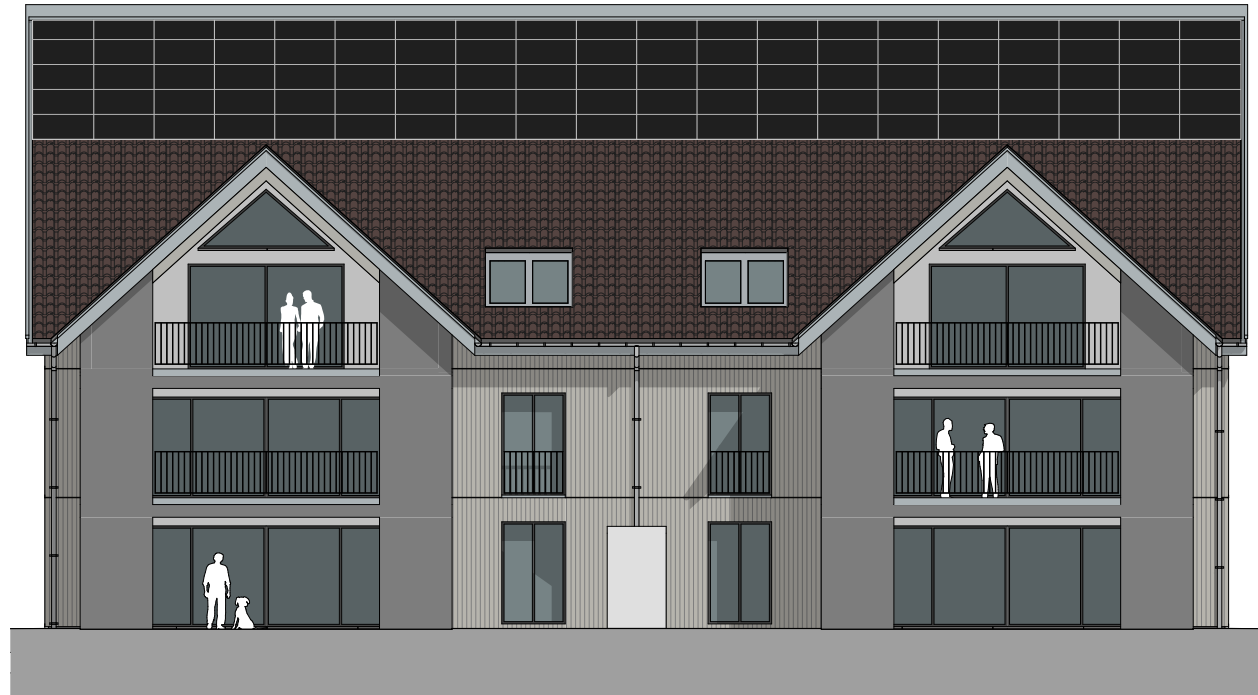


Situation





ANSICHTEN



Südfassade



Nordfassade



Ostfassade



Westfassade

INNENAUSBAU WOHNUNG A22

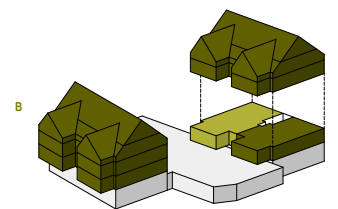




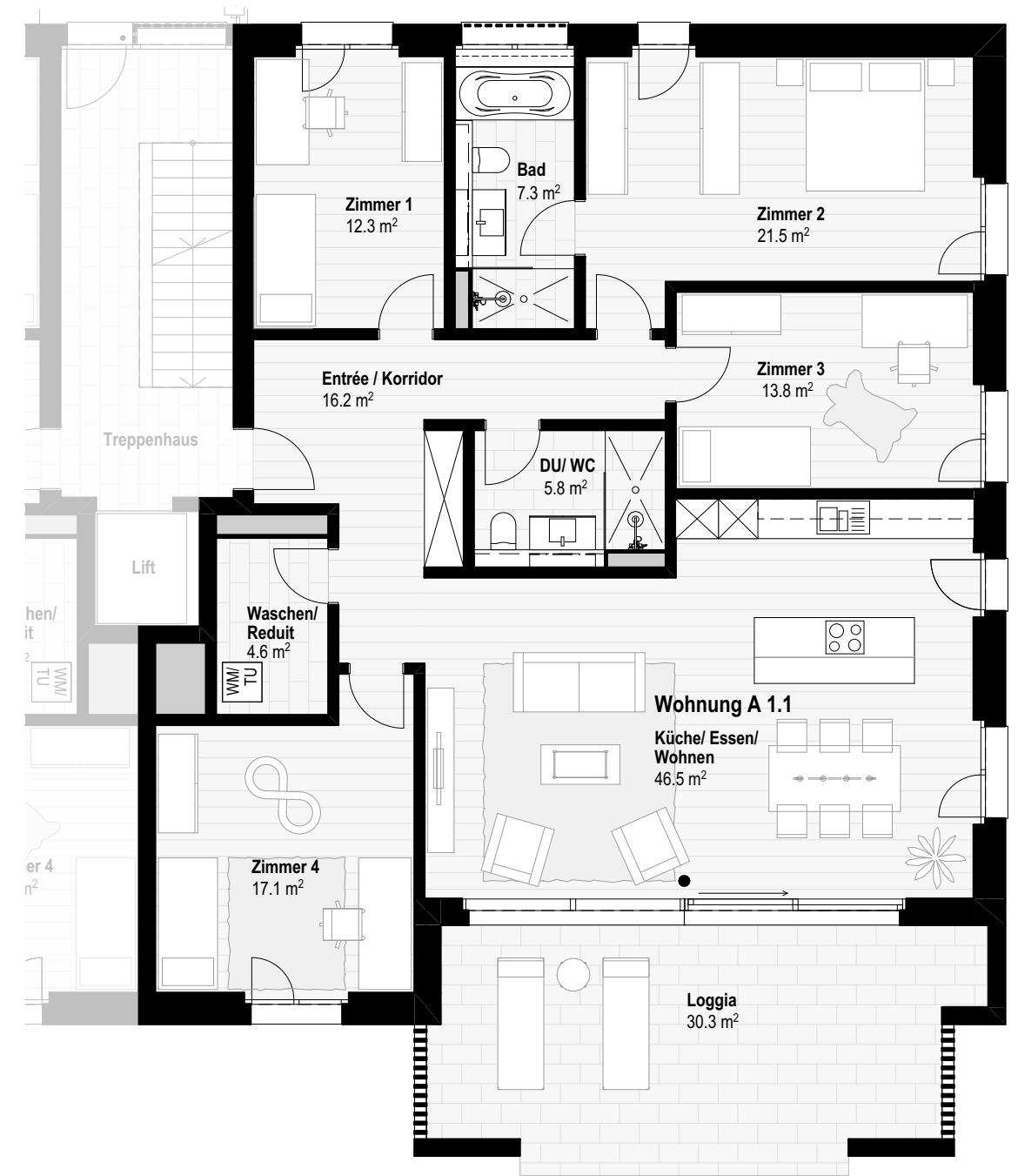
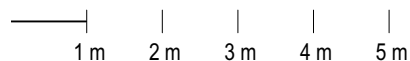
5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG GARTENGESCHOSS

Wohnung A12

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Garten & Loggia	155.9 m ²
Keller	20.0 m ²



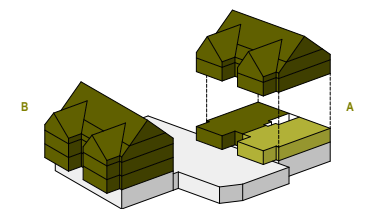
Mst. 1:100



5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG GARTENGESCHOSS

Wohnung A11

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Garten & Loggia	260.9 m ²
Keller	20.0 m ²



Mst. 1:100

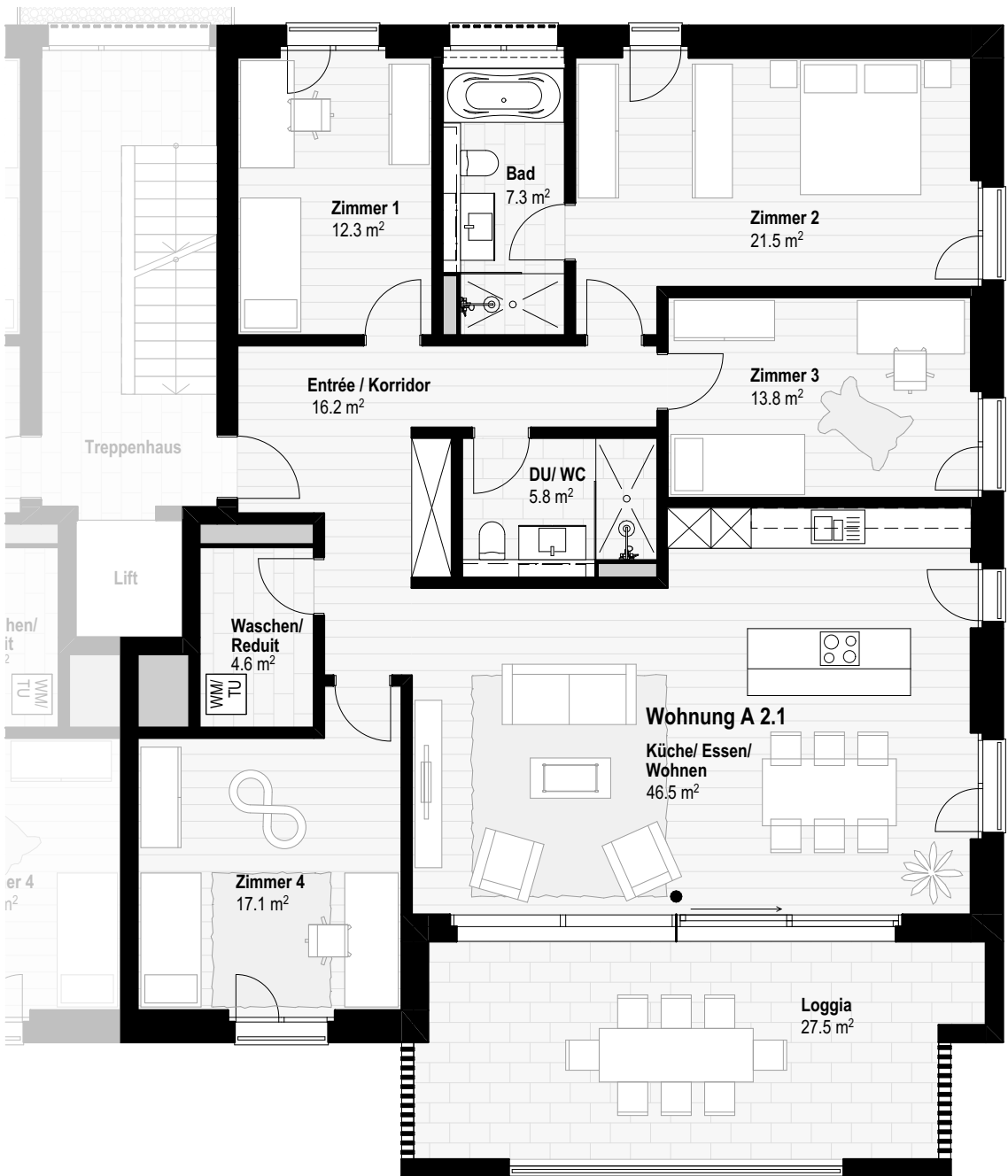
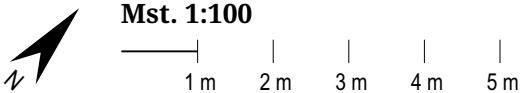
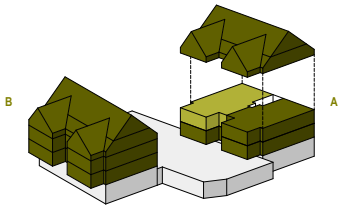




5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung A22

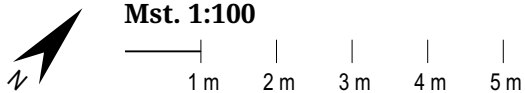
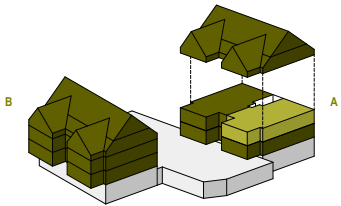
Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Loggia	27.5 m ²
Keller	20.0 m ²



5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung A21

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Loggia	27.5 m ²
Keller	20.0 m ²

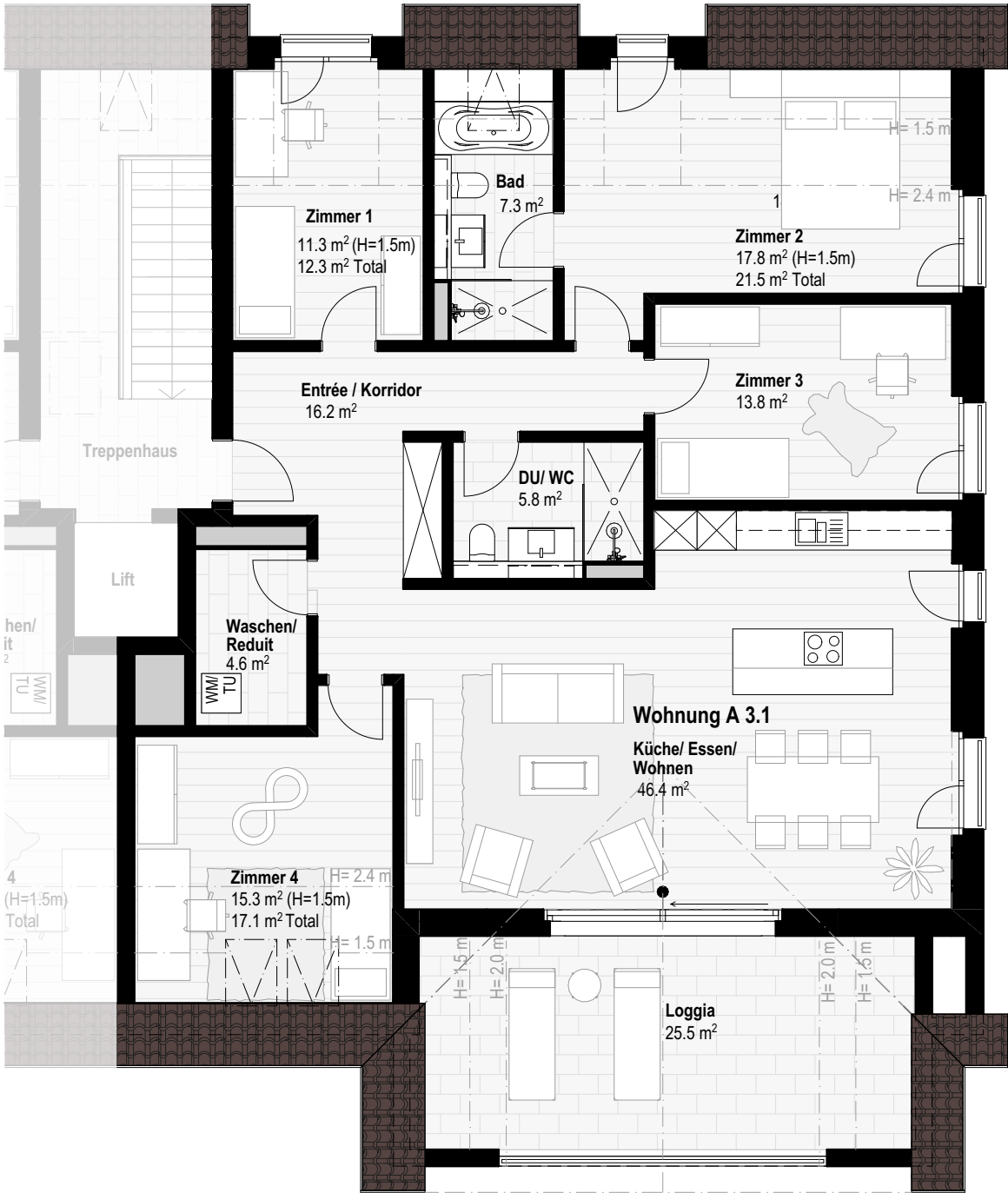
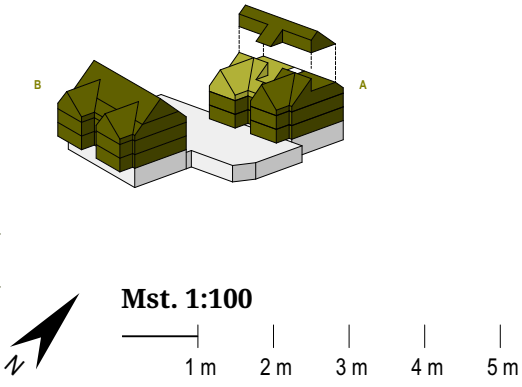




5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
DACHGESCHOSS

Wohnung A32

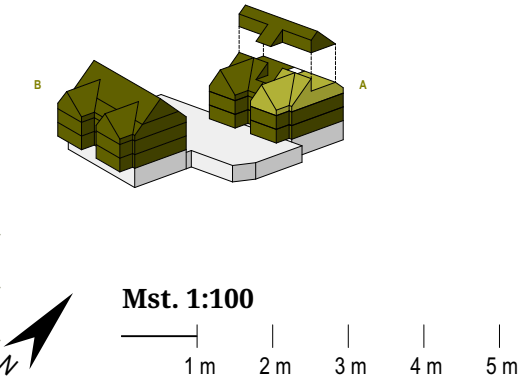
Bruttowohnfläche	ab Kniestock	150.7 m²	ab Höhe 1.5m	141.1 m²
Nettowohnfläche	ab Kniestock	144.9 m²	ab Höhe 1.5m	135.5 m²
Loggia		25.5 m²		
Keller		20.0 m²		

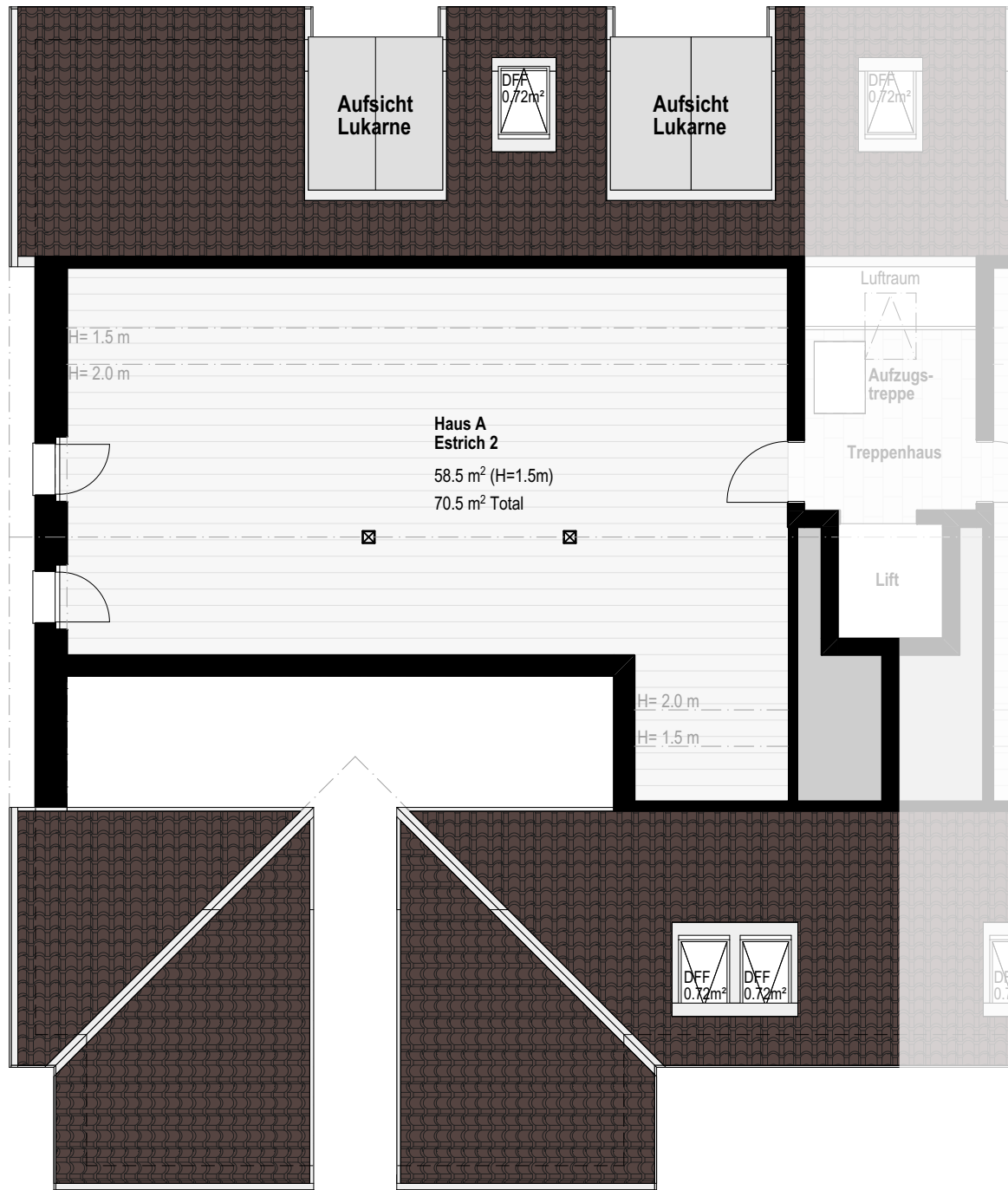


5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
DACHGESCHOSS

Wohnung A31

Bruttowohnfläche	ab Kniestock	150.7 m²	ab Höhe 1.5m	141.1 m²
Nettowohnfläche	ab Kniestock	144.9 m²	ab Höhe 1.5m	135.5 m²
Loggia		25.5 m²		
Keller		21.2 m²		

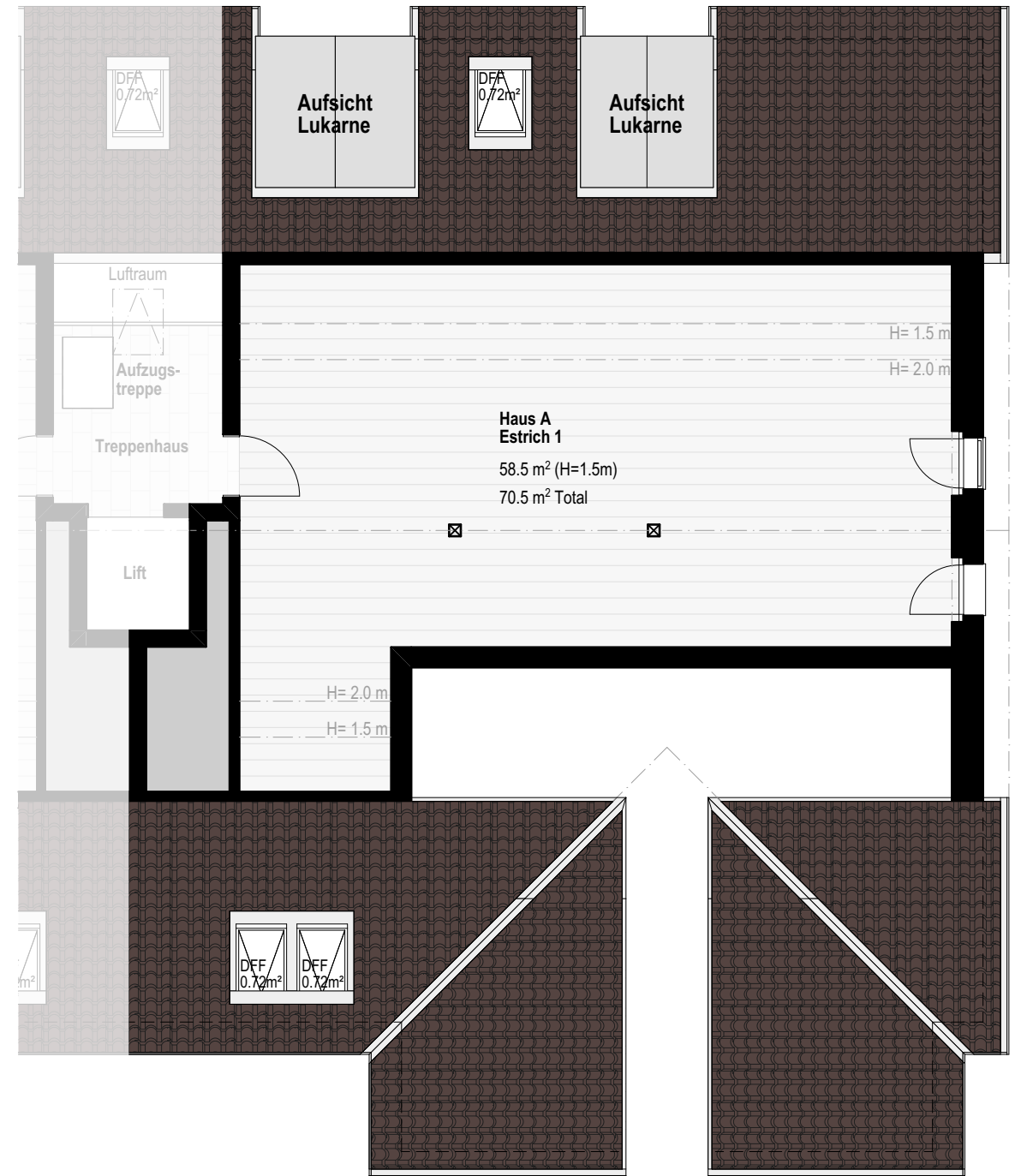
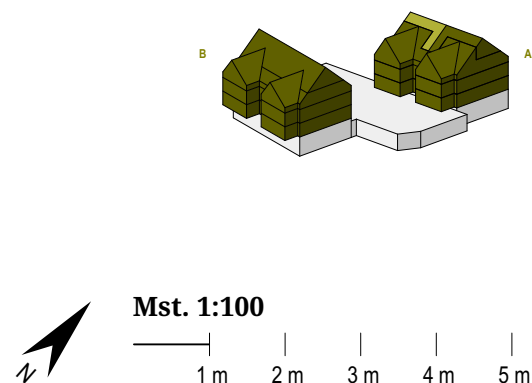




DISPONIBEL
2. DACHGESCHOSS

Estrich 2

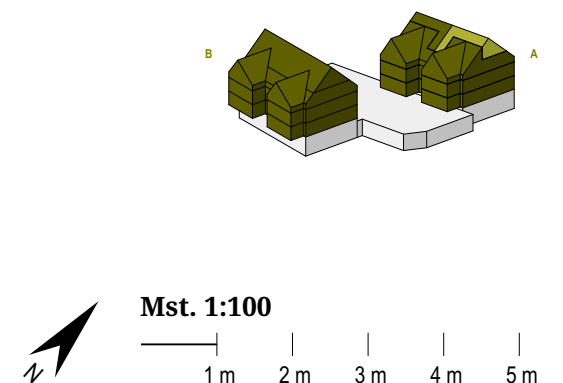
Bruttowohnfläche	ab Kniestock 0.8 m	70.5 m ²
Bruttowohnfläche	ab Höhe 1.5 m	58.5 m ²



DISPONIBEL
2. DACHGESCHOSS

Estrich 1

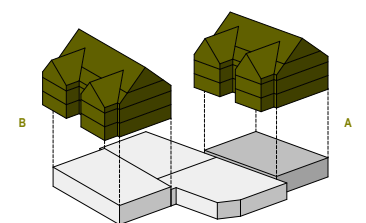
Bruttowohnfläche	ab Kniestock 0.8 m	70.5 m ²
Bruttowohnfläche	ab Höhe 1.5 m	58.5 m ²





UNTERGESCHOSS

Kellerräume Haus A Disponibel



nicht massstäblich

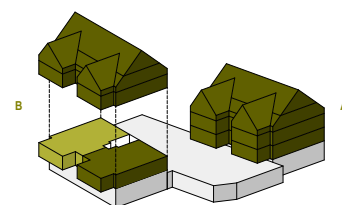




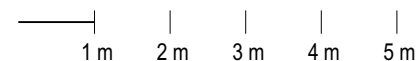
5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
GARTENGESCHOSS

Wohnung B12

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Garten & Loggia	384.5 m ²
Keller	19.6 m ²



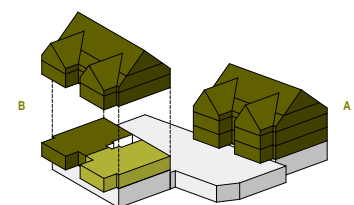
Mst. 1:100



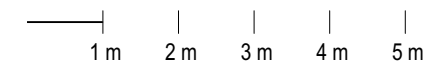
5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
GARTENGESCHOSS

Wohnung B11

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Garten & Loggia	347.3 m ²
Keller	20.0 m ²



Mst. 1:100

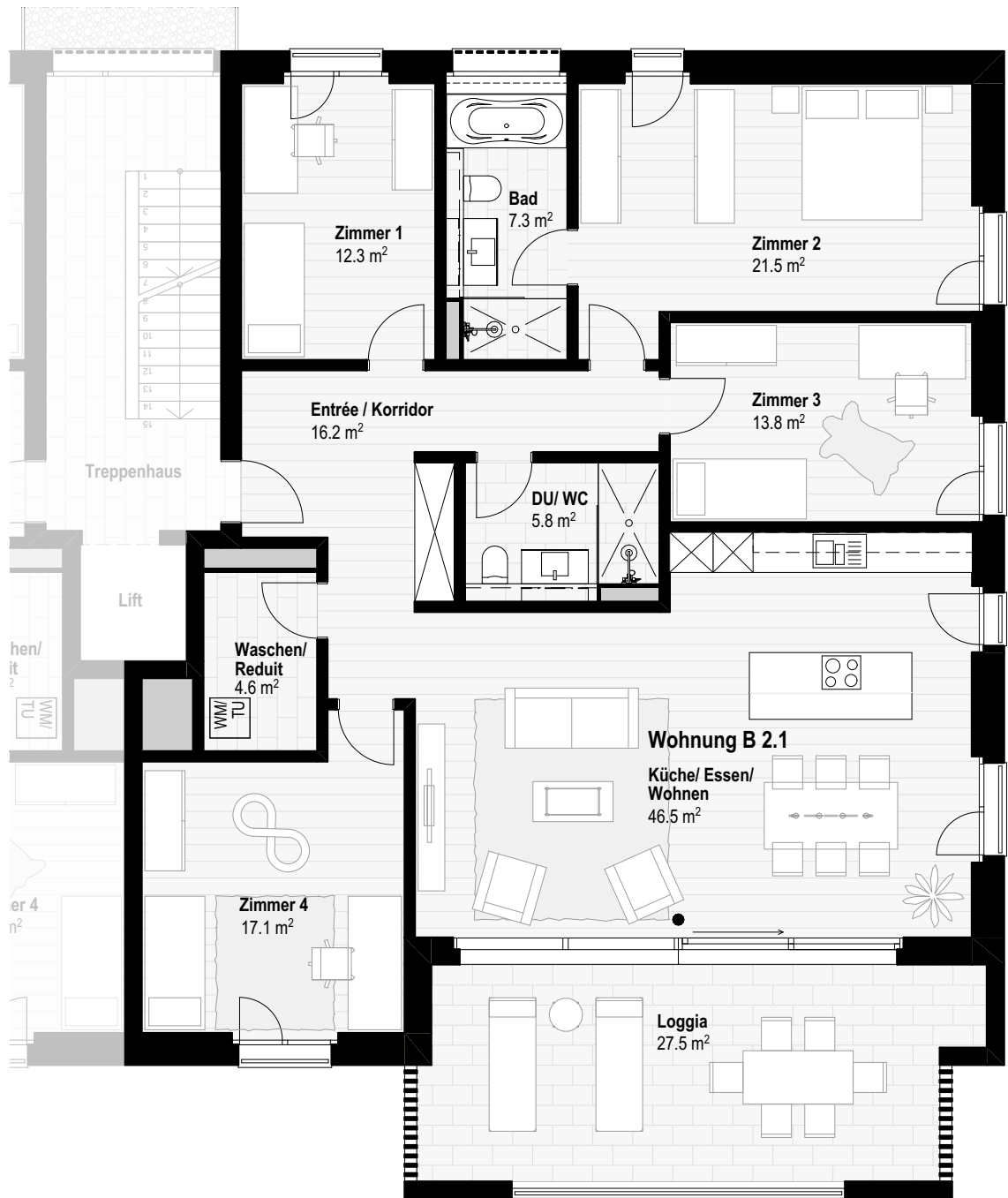
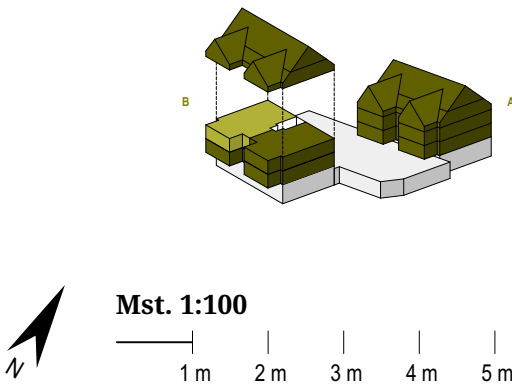




5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung B22

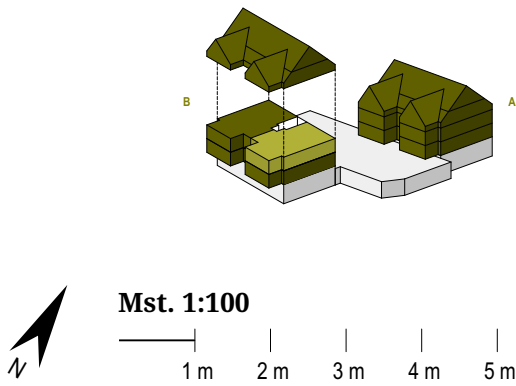
Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Loggia	27.5 m ²
Keller	20.3 m ²



5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung B21

Bruttowohnfläche	150.9 m ²
Nettowohnfläche	145.2 m ²
Loggia	27.5 m ²
Keller	21.5 m ²

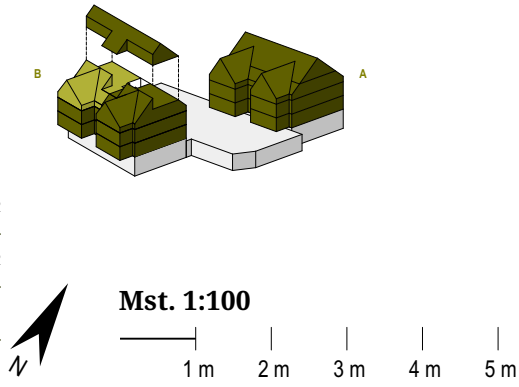




5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
DACHGESCHOSS

Wohnung B32

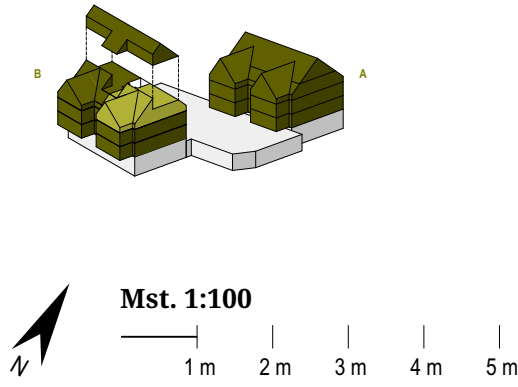
Bruttowohnfläche	ab Kniestock	150.7 m ²	ab Höhe 1.5 m	141.1 m ²
Nettowohnfläche	ab Kniestock	144.9 m ²	ab Höhe 1.5 m	135.5 m ²
Loggia		25.5 m ²		
Keller		20.1 m ²		

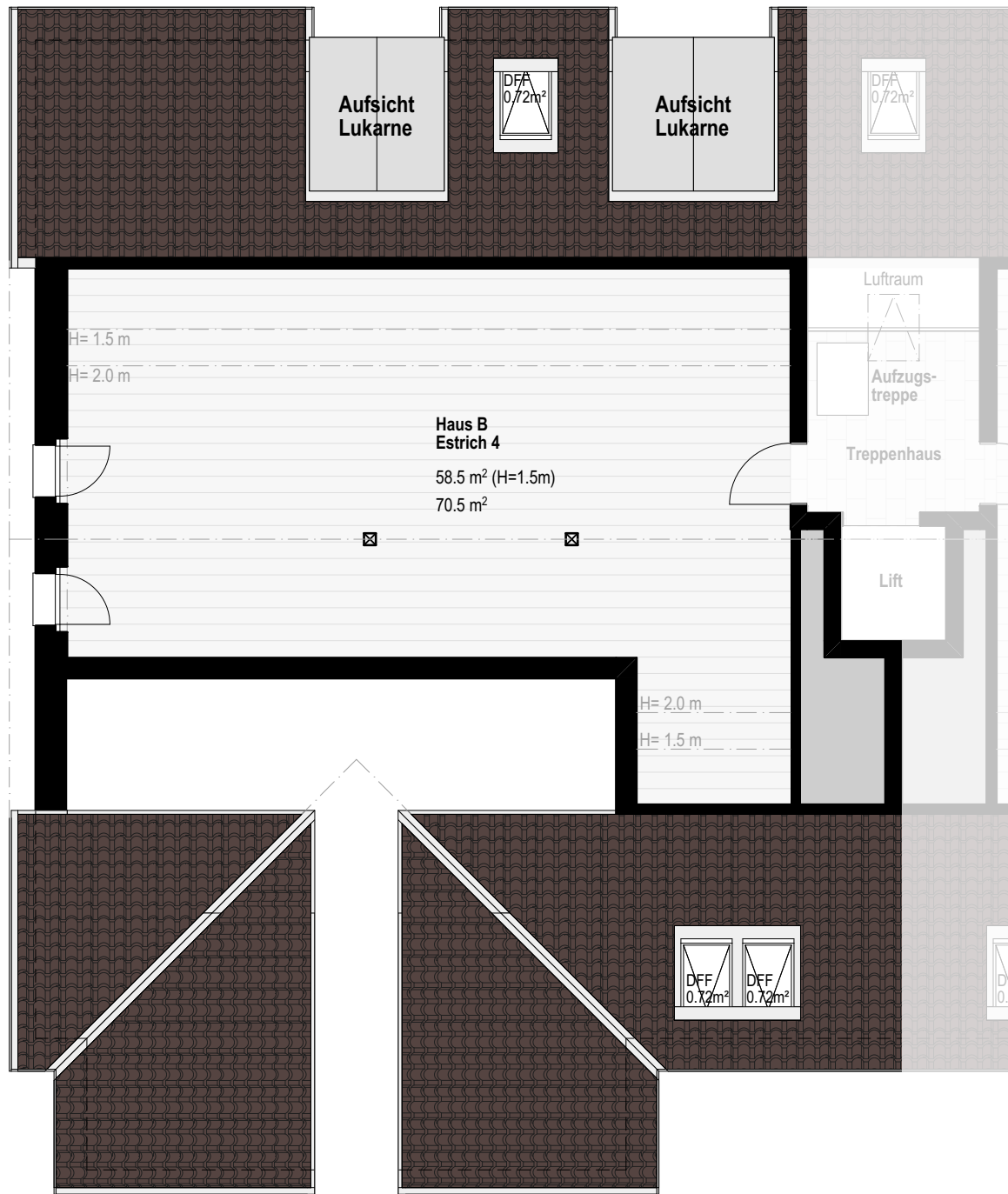


5 1/2-ZIMMER-WOHNUNG
DACHGESCHOSS

Wohnung B31

Bruttowohnfläche	ab Kniestock	150.7 m ²	ab Höhe 1.5 m	141.1 m ²
Nettowohnfläche	ab Kniestock	144.9 m ²	ab Höhe 1.5 m	135.5 m ²
Loggia		25.5 m ²		
Keller		25.9 m ²		



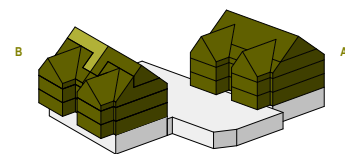


DISPONIBEL
2. DACHGESCHOSS

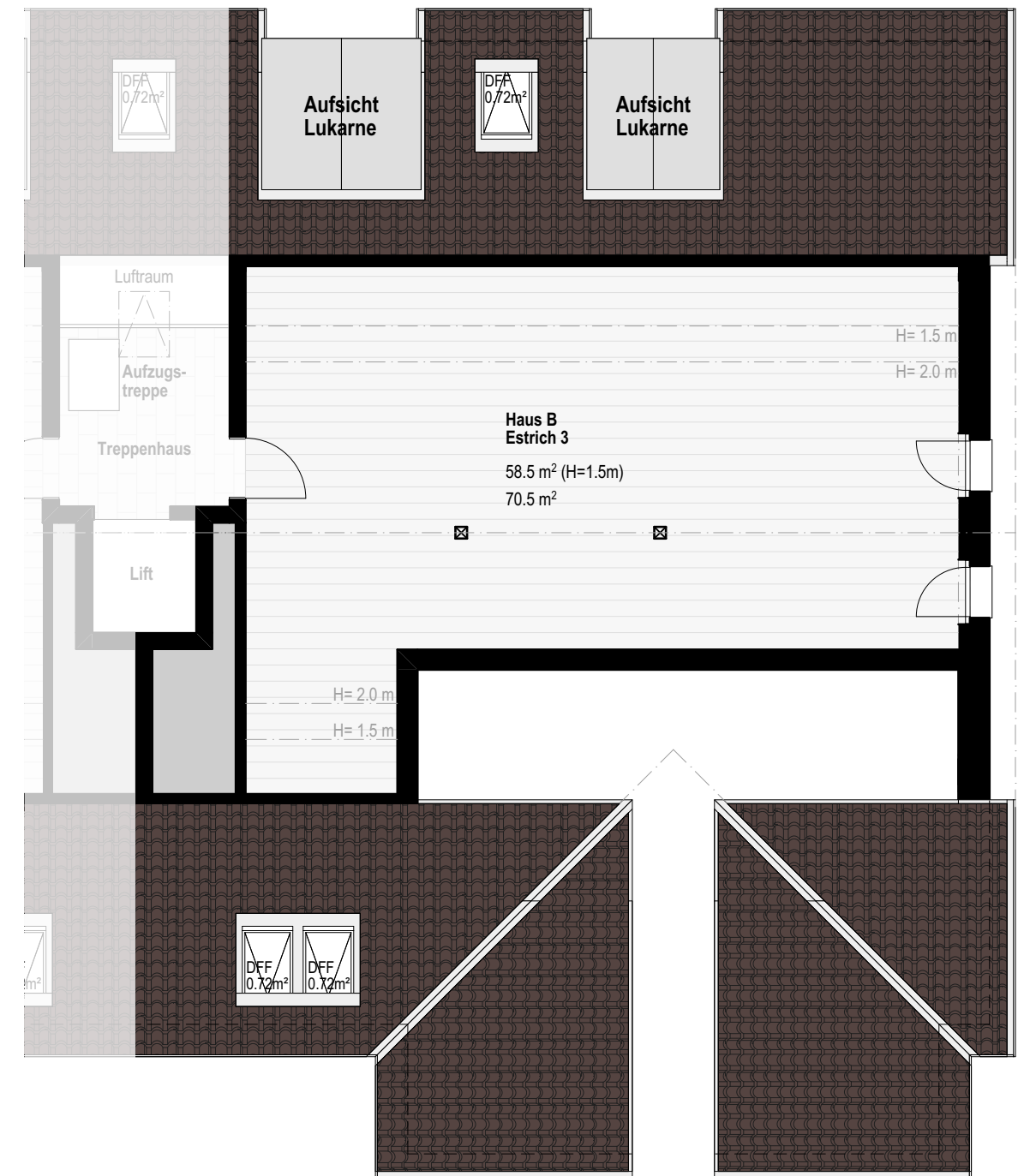
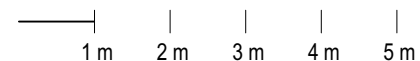
Estrich 4

Bruttowohnfläche ab Kniestock 0.8 m 73.7 m²

Bruttowohnfläche ab Höhe 1.5 m 58.5 m²



Mst. 1:100

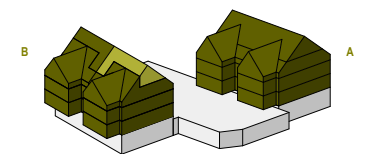


DISPONIBEL
2. DACHGESCHOSS

Estrich 3

Bruttowohnfläche ab Kniestock 0.8 m 58.5 m²

Bruttowohnfläche ab Höhe 1.5 m 70.5 m²



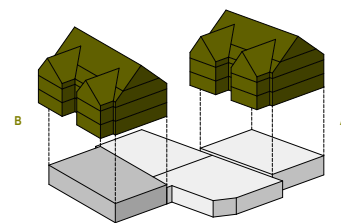
Mst. 1:100



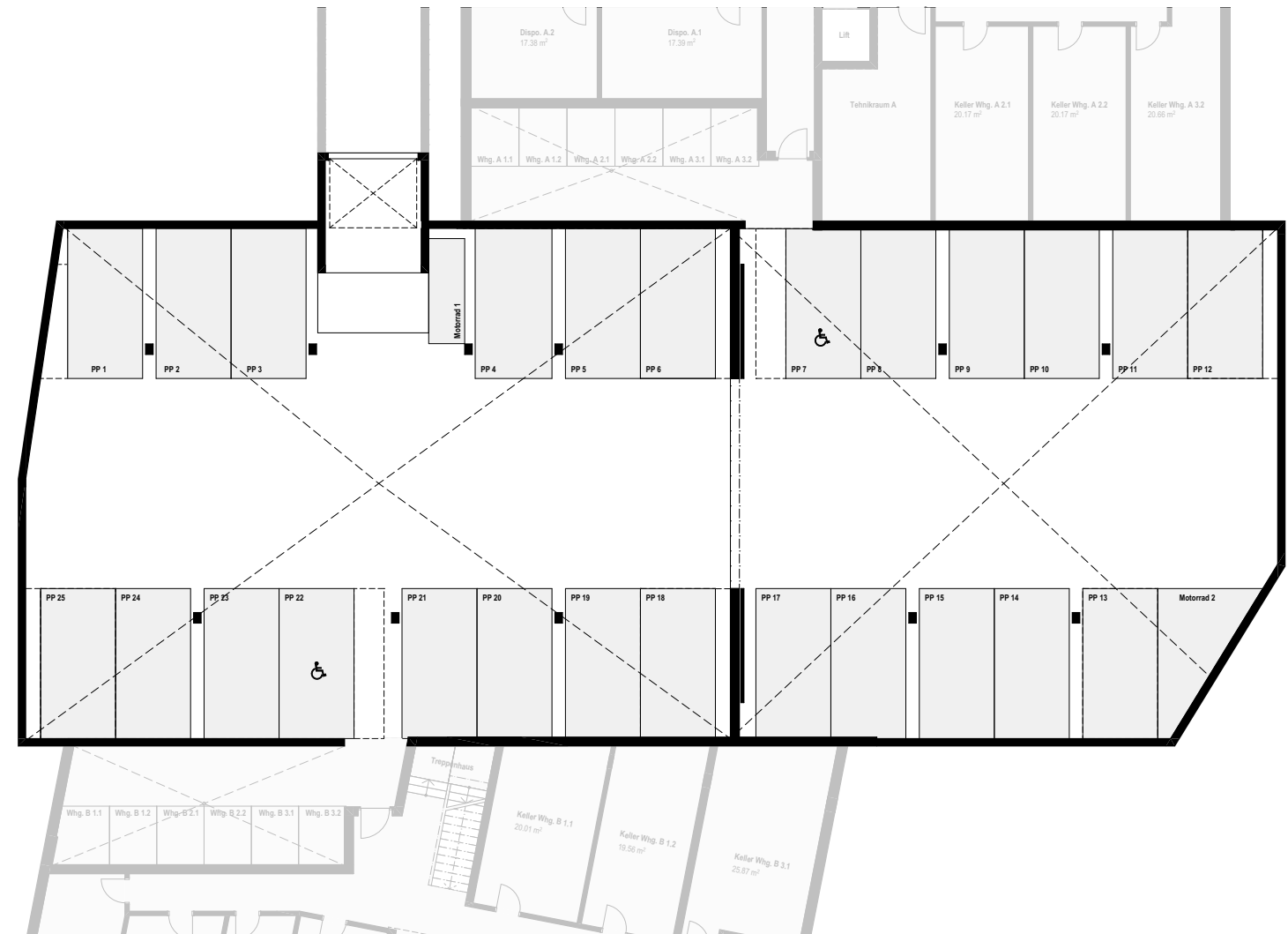


UNTERGESCHOSS

Kellerräume Haus B Disponibel

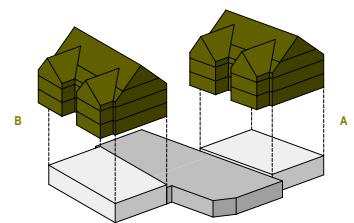


nicht massstäblich



UNTERGESCHOSS

Tiefgarage



nicht massstäblich

KURZBAUBESCHRIEB

GRUNDLAGEN

Unser Standard – hochwertige und nachhaltige Bauqualität: Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechen den Vorschriften und Bewilligungen der Behörden, den Anforderungen der Fachverbände sowie den Berechnungen und Angaben der Ingenieure. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, welche mit dem Bewilligungsverfahren Gültigkeit haben. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz.

ROHBAU

BAUMEISTERARBEITEN

Fundamentplatten, Wände, Stützen, Treppen und Decken in Stahlbeton. Erdbebensicher. Keller, Technikräume, Disponibel, Treppenhäuser werden in Dichtigkeitsklasse 1 und Tiefgarage, Veloraum in Dichtigkeitsklasse 2 ausgeführt. Betonwände gemäss Angaben des Bauingenieurs in Treppenhaus, Liftschacht, Wohnungstrennwände wo aus statischen Gründen erforderlich. Innenwände Untergeschoss in Kalksandstein, Aussenwände in den Wohngeschossen in Beton einschalig oder Backstein, zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung. Tragende und nicht tragende Innenwände in den Wohngeschossen in Backstein oder Trockenbau bzw. Beton.

BEDACHUNGSARBEITEN

Schrägdachkonstruktion. Satteldach mit Kreuzgiebel und Lukarnen aus Sparren, Schwellen und Pfetten. Integrierte Photovoltaikmodule. Wärmedämmung zwischen Sparren, dichtes Unterdach, Konter- und Ziegellattung. Dachflächenfenster mit Innenfutter, in den Schlafzimmern mit Ver-

dunkelungsrollladen. Dampfsperre unter Sparren, Schifflattung zur Aufnahme von Holzverschalung, natur.

AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Dämmung mit Steinwollplatten nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis des Ingenieurs. Wärmedämmung auf Fassadenmauerwerk geklebt, mechanisch befestigt. Fassade mit Vertikalschalung Holz. Ganze Konstruktion gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften.

GRUNDAUSBAU

FENSTER AUS HOLZ-METALL

3-fach-Isolierverglasungsfenster, Schalldämmung gemäss Angaben des Bauphysikers inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen. Teilweise fest verglaste Fenster. Mind. ein Drehkipppflügel mit Einhand-Drehkippl-Beschlag pro Raum. Eine Hebeschiebetüre im Wohnzimmer. Griffe gemäss Standard Lieferant. Metallteile aussen einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt. Bei Wohnungen Gartengeschoss Fenster-/türen mit Pilzkopfbeschlä-

gen der Sicherheitsstufe RC 1N und abschliessbaren Griffen.

GARAGENTOR

Garagentor automatisch. Ausführung nach Schweizer Richtlinien (1 Handsender pro Parkplatz).

AUSSENTÜREN TREPPENHAUS

Eingangstüre aus Metall mit Glaseinsatz, Türdrücker innen und Stossbügel aussen aus Chromstahl.

SPENGLERARBEITEN

Spenglerarbeiten in Kupfer oder Aluminium einbrennlackiert. Anschluss Dachwassereinlauf an Dachwasserleitungen. Abzugsrohreinfassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Notüberläufe bei Terrassen und Balkonen.

VERTIKALE RAFFLAMELLENSTOREN/MARKISEN

Vertikale Rafflamellenstoren mit elektrischem Motorantrieb bei allen Fenstern ausser Treppenhaus. Knickarmmarkise Garten- und Obergeschoss an Balkonuntersichten montiert, Bedienung elektrisch, Sonnenschirm rund für Dachgeschosse. Farben gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

NEBENRÄUME

Ein Kellerraum pro Wohnung, Wände und Decke roh gestrichen, wo nötig mit Dämmung eingebettet, Boden Zementüberzug gestrichen.

HAUSTECHNIK

ELEKTROANLAGEN

Wohnungsinstallationen gemäss Projektplänen. Leuchten gemäss Projektplänen des Elektrofachplaners für Umgebung, Sitzplätze, Terrassen, Treppenhaus, Korri-

dore, Tiefgarage sowie allgemeine Räume. Generell in allen Zimmern 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen. Je 1 ausgebauter Multimediaanschluss (Telefon, TV, Internet) im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer nach Wahl, Sternverteilung ab Multimediaverteilkasten mit Leerrohr in jedes Zimmer, ohne Endgeräte (Endgeräte des Providers, Switch und Patchkabel sind Sache des Eigentümers). Deckeneinbauspots in Küche, Korridor und Entrée gemäss Projektplänen. Vor jeder Wohnungstüre wird ein Sonnerietaster montiert. Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung bei Entrée und mit einer Aussensprechstelle beim Eingang ins Treppenhaus. Tiefgarage mit Grundinstallation Lastmanagement-System für E-Mobility ausgerüstet.

HEIZUNG/LÜFTUNG

Die Warmwassererzeugung und die Beheizung der Wohnungen erfolgen mittels Wärmepumpe mit Erdsonden. Wärmepumpe mit Free-Cooling-Option. Niedertemperatur Bodenheizung mit individueller Wärmezählung pro Wohnung. Die Bodenisolierungen für alle Geschosse werden nach dem Energiegesetz berechnet und verlegt. Alle Wohnräume sind via Thermostat regelbar. Die Tiefgarage im Untergeschoss befindet sich ausserhalb des Wärmedämmperimeters und wird mechanisch entlüftet. Dampfabzug Küche im Umluftsystem. Mechanische Lüftung für gefangene Räume.

INNENAUSBAU

SANITÄRE ANLAGEN

Lieferung und Montage der Apparate in Bädern, Duschen und WC's, inklusive zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Lieferung und Montage eines Waschturms, Budget CHF 3'000.– inkl.

MwSt. netto. Apparatenwahl wie Lavabos, Badewanne, Mischer, Badezimmermöbel etc. werden durch den Käufer bemustert. Budget Apparate/Duschtrennwände zu Ausstellungspreisen inkl. MwSt. gemäss Bemusterung Architekt:
- Apparate: CHF 19'500.–
- Duschtrennwand: CHF 4'000.–

KÜCHENEINRICHTUNG

Die Küche wird durch den Käufer bemustert. Budget Küche inkl. MwSt. netto gemäss Bemusterung Architekt, Küchenkombination inkl. Möbel, Fronten in Laminat mit Einlassgriffen, Abdeckung in Naturstein, Induktions-Kochfeld mit integriertem BORA Kochfeldabzug Umluft, Electrolux Back-/Dampfbackofen kombiniert, Electrolux Kühl- und Gefrierkombination, Electrolux Geschirrspüler, Unterbauleuchten, Rückwand, gemäss Projektplan:
- Küche EG/OG/DG: CHF 31'500.–

AUFZUG

Von Untergeschoss bis Dachgeschoss Personenaufzug für 8 Personen, rollstuhlgängig. Elektromechanischer Antrieb, automatische 2-teilige Teleskoptüren, Notfalltelefon. Innenausstattung gemäss Bemusterung.

WANDSCHRÄNKE

Wandschränke werden durch den Käufer bemustert, Budget CHF 3'000.– inkl. MwSt. pro Wohnung.

TÜREN

Wohnungseingangstüren schallisoliert mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Zimmertüren schwellenlos mit raumhohen Stahlzargen. Tür belegt.

BODENBELÄGE ALLGEMEINRÄUME

Im Treppenhaus und in Korridoren Teppich- und/oder Plattenbelag gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten. Dis-

ponibel, Keller- und Nebenräume Zementüberzug, teils gestrichen.

BUDGET BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Liefern und Verlegen von Bodenbelägen nach Bemusterung des Käufers für alle Zimmer, Wohnen/Essen, Küche, Nassräume, Korridor und Nebenräume in den Wohnungen. Budget CHF 150.–/m2 inkl. MwSt. fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten. Die Beläge Terrassen, Sitzplätze und Balkone (Loggien) mit Feinsteinzeugplatten.

WAND- UND DECKENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Wandbeläge in Wohnung Abrieb 1.0mm aufgezogen mit mineralischer Farbe gestrichen. Liefern und Verlegen von Wandfliesen in den Nassräumen nach Bemusterung des Käufers, alle Wände Boden bis Decke fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten. Budget Boden- und Wandplatten 30x60cm, CHF 60.–/m2 inkl. MwSt.. Decken in Weissputz Q3 mit mineralischer Farbe gestrichen.

INNERE MALERARBEITEN

Kunstharkanstriche auf grundierte Holz- und Metallteile wie Stahlzargen, Schwelleneisen. Dispersionsanstrich auf Weissputzdecken und abgeriebenen Wänden. Tiefgaragendecke und -wände gemäss Farbkonzept des Architekten. Böden mit Spezialfarbe grau: Technikraum.

UMGEBUNG

GARTENANLAGE

Umgebungsgestaltung gemäss Plan des Gärtners.

VORBEHALT

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen bei den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt insbesondere infolge behördlicher Entscheide oder Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Dafür stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf wesentlichste Ausführungspositionen des Projektes. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung den detaillierten Baubeschrieb zukommen.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

BUDGETS FÜR DEN AUSBAU

BUDGETPREISE

Die Verkäuferschaft schliesst die Verträge mit den Architekten, dem Bauingenieur, den Spezialingenieuren sowie den an den Bauten beteiligten Unternehmern und Lieferanten ab.

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Nettopreise inkl. MwSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Unterbauleuchten.

Der Budgetpreis für die Bodenbeläge und Wandfliesen versteht sich als Nettopreis prom² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebearbeiten inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inkl. MwSt. zu Ausstellungspreisen.

Nicht ausgeschöpfte Budgets werden in der Gesamt-Mehr/-Minderkosten-Bauabrechnung gutgeschrieben.

SONDERWÜNSCHE

Die Verkäuferschaft ist bereit, die Wünsche der Käuferschaft zu erfüllen, sofern die Realisierung dieser Wünsche baulich und rechtlich möglich ist und zu keinen Verzögerungen im Bauablauf führt. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Auf die Mehrkosten werden ein Honorar von 16% sowie Anschlussgebühren von 3.5% exkl. MwSt. erhoben.

INNENAUSBAU EIGENLEISTUNG

Die Planer, Lieferanten und Handwerker werden ausschliesslich durch die Verkäuferschaft bestimmt.

WISSENSWERTES ZUM KAUF

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Miteigentum am Land gemäss Baubeschrieb und Vertragsunterlagen.

KAUF- UND ZAHLUNGS-ABWICKLUNG

Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung über CHF 50'000.– zu leisten (diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen). Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der veräussernden Partei 20% des Kaufpreises zu überweisen. Die Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN SIND

- a) Landanteil inkl. Erschliessungskosten;
- b) Arbeiten für die bezugsbereite Erstellung der Kaufsobjekte sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- c) Arbeiten, die zu einer soliden und qualitativ einwandfreien Bauausführung gehören;
- d) Telefonanschluss und TV/Radio/Internet-Anschluss laut Baubeschrieb, Umgebungsarbeiten inklusive Zufahrt und Wege;
- e) Honorare Architekt und Ingenieure;
- f) Kosten Baubewilligung und Gebühren;
- g) Prämien für die Bauzeitversicherung, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Eigentumsübertragung;
- h) Stockwerkeigentumsbegründung;
- i) Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit den erforderlichen Dienstbarkeiten und Anmerkungen;
- j) Werkanschlüsse, Anschlussgebühren und Abgaben;
- k) Mehrwertsteuer zu einem Satz von 7.7%.

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN

- a) Eine weitergehende nach der Vertragsunterzeichnung eintretende Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie heute nicht bekannte, neu eingeführte Steuern, Gebühren und Abgaben;
- b) Architekten- und Ingenieurhonorare für

SONSTIGES

- a) Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräussernden/erstellenden Partei noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- b) Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- c) Offerte freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- d) Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

die von der Käuferschaft verlangten Planänderungen, Mehrleistungen, resp. Mehrkosten;

- c) Höhere Anschlussgebühren von 3.5%, Abgaben und Versicherungsprämien etc., die aus Mehrwünschen, Änderungen und Eigenleistungen der Käuferschaft resultieren;
- d) Kosten für die Einmessung der Gebäude durch den Grundbuchgeometer;
- e) Die im Verkaufsdossier dargestellten Einrichtungsgegenstände.

VERTRÄGE UND GARANTIE

- Die veräussernden und erstellenden Parteien verpflichten sich gegenüber der erwerbenden Partei zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Baubeschrieb.
- Der detaillierte Baubeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der erstellenden Partei und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die erstellende Partei hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern Verträge abgeschlossen. Die Gewährleistung erfolgt nach den Bestimmungen des SIA 118 Ausgabe 2013. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der erwerbenden Partei nach zwei Jahren im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten. Die entsprechenden Garantiescheine werden der zukünftigen Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft übergeben.
- Es erfolgt eine Garantie Abnahme nach 2 Jahren durch die erstellende Partei.

IHRE NOTIZEN

BAUHERRSCHAFT, ARCHITEKTUR UND VERKAUF

Ihre Ansprechpartner für die Umsetzung Ihres Wohntraums.

Vom ersten Gespräch bis zur schlüsselfertigen Übergabe werden Sie durch unser Team von ausgewiesenen Architekten, Planern, Projektleitern und Bauleitern begleitet.

Bauherrschaft

immoARTE AG
Weierstrasse 1
8712 Stäfa

www.immoarte.ch

Architektur

Architekturfabrik21 AG
Dorfstrasse 2
8712 Stäfa

www.af21.ch

Verkauf & Beratung

Claude Keller
Geschäftsleitung, Vermarktung & Verkauf

info@habitusimmobilien.ch
044 927 12 07 (DE/EN/FR)

Habitus Immobilien GmbH
Dorfstrasse 2
8712 Stäfa

www.habitusimmobilien.ch





SEIT 1961