



Inhalt

Disclaimer

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung zu. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen

weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und / oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.

Widenbüel	4
Projekt	6
Lage	8
Angebot	10
Räume	12
Umgebungsplan	13
Grundrisse	14
Keller	22
Tiefgarage	23
Kurzbaubeschrieb	24

Widenbüel

Leben mit Naturanschluss



Stadt oder Land? Viel Natur oder viel Infrastruktur? Im "Widenbüel" brauchen Sie sich nicht zu entscheiden. Hier haben Sie alles. Die Limmat, Hügel und Wälder sind ebenso nahe wie Einkaufszentren und die Stadt Zürich. "Widenbüel", das sind vier Eigentumswohnungen in einem neu errichteten Haus von dörflichem Charme, ausgebaut mit Klasse – eine Klasse, die Sie mitbestimmen. Sie wählen, wie Sie wohnen möchten.

Die ganze Etage für sich in der Gartenwohnung mit gedecktem Sitzplatz und Raum fürs Kinderspiel. Die Geschosswohnung – auch hier gehört die Etage ganz Ihnen – mit gleich zwei Balkonen. Die Maisonette auf zwei Etagen mit den verspielten «Bullaugen» oder die kompakte 2.5-Zimmer-Wohnung, perfekt fürs Single-Leben. Willkommen im "Widenbüel".

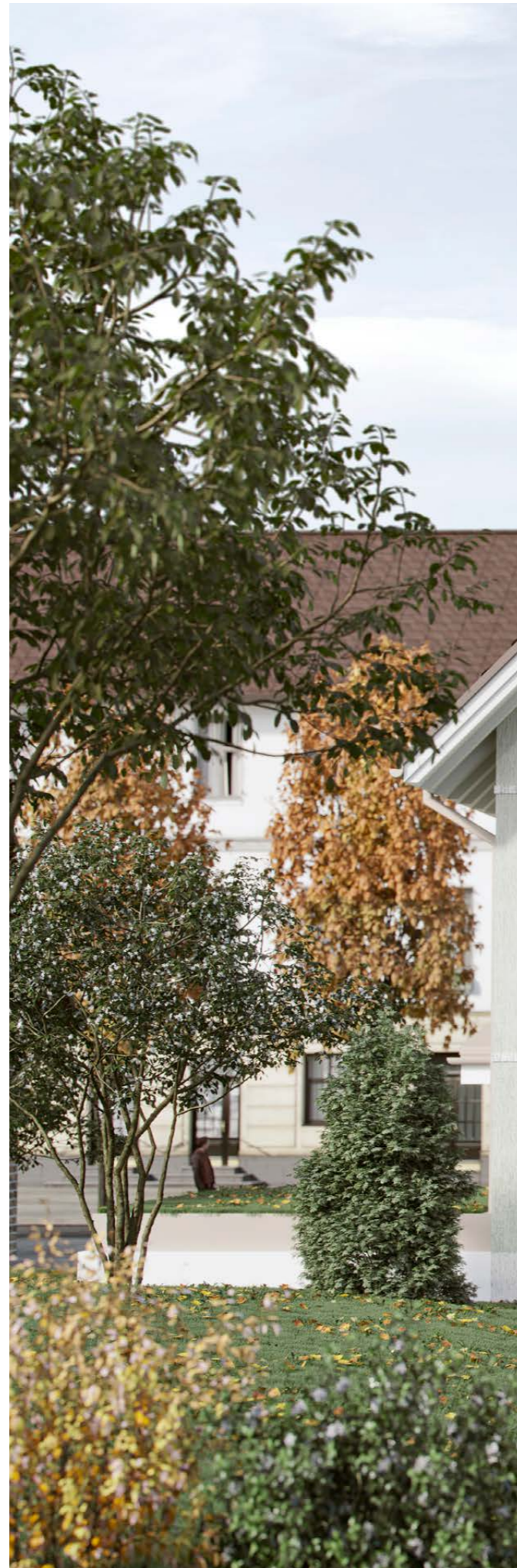


Projekt

Wohnen mit Charakter

Das Neubauprojekt "Widenbüel" macht Wohnen schön: Vier Eigentumswohnungen mit 2.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer entstehen im neuen Mehrfamilienhaus in Unterengstringen nahe der Limmat. Das zweistufige Satteldach verleiht der Liegenschaft unverwechselbaren Charakter und die runden Fenster im Giebel unterstreichen ihren Charme.

Der Innenausbau der grosszügigen Räume besticht durch Qualität zum Mitbestimmen. Jede Wohnung ist rollstuhlgängig und hat einen Sitzplatz oder Balkon, die Geschosswohnung gar zwei Balkone. Ein Zimmer mit En-suite-Bad in jeder der drei grossen Wohnungen bildet das Tüpfelchen auf dem i des bemerkenswerten Wohnkomforts. Eingebettet ist das Haus in eine Umgebung, die mit Spielwiese, Bäumen und Sträuchern zum ungezwungenen Schwatz unter Nachbarn einlädt.



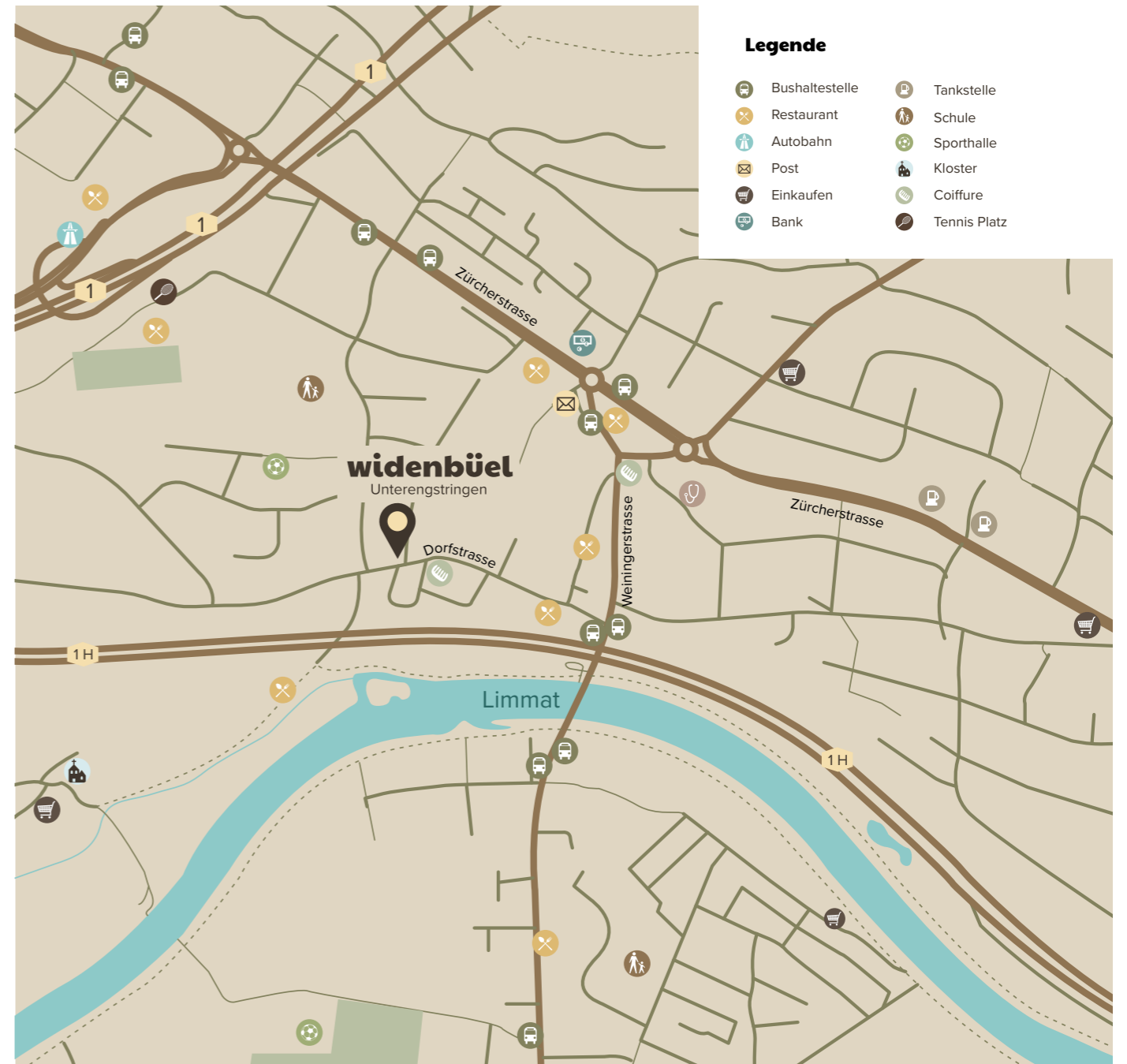
Lage

Nähe mit Naturanschluss

Es ist die Nähe zur Limmat, zu Zürich, die Nähe zu allem, was es für den täglichen Bedarf braucht; die Nähe zu Verkehrsverbindungen in die ganze Schweiz: Das Dorf Unterengstringen mit knapp 4'000 Einwohnern ist als Wohnort bei Familien ebenso beliebt wie bei Singles, jungen Paaren, Pendlerinnen und Pendlern. Alles ist in der Nähe – Restaurants, Einkaufszentren, Ladengeschäfte und Schulen. Auch wer einmal weiter weg möchte, hat es nahe. In zehn Minuten sind Sie auf der Autobahn A3 und ebenso kurz dauert die Fahrt nach Zürich. Im Süden von Unterengstringen - in einer Tempo-30-Zone mit wenig Verkehr - liegt es: das attraktive und familiäre Neubauprojekt "Widenbüel".



Nur gerade fünf Minuten zu Fuss sind es von Ihrem neuen Zuhause zur Limmat. Ein herrliches Erholungsgebiet tut sich entlang des Ufers auf, vorbei am Kloster Fahr – inklusive lauschiger Badeplätze. Es ist ein ideales Gebiet zum Joggen, Spazieren und einfach zum Erholen – ganz besonders für eine entspannte Gummiboot-Fahrt. Die nächste Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die Primarschule. Einkaufsgelegenheiten samt Gartencenter und verschiedene Restaurants befinden sich gleich um die Ecke. Die Fahrt mit dem Bus und Zug zum Hauptbahnhof von Zürich dauert kurze 20 Minuten.



Angebot

Wohnung	Etage	Zimmer	Bruttowohnfläche* m ²	Nettowoohnfläche** m ²	Aussenfläche m ²	Garten m ²	Keller m ²
001	EG	5.5	126.5	119.0	14	57	5.5
101	OG	5.5	127.5	120.0	15.5		5.5
201	1. + 2. DG	4.5	104.0	99.5	13.5		9
202	1. DG	2.5	47.5	46.0	7		5.5

5 Garageneinstellplätze

* inkl. Innenwände
** exkl. Innenwände



Räume

Leben mit Träumen

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss haben die künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer auf 5.5-Zimmer die ganze Etage des Gebäudes für sich. Im 2. und 3. Obergeschoss sind eine Maisonette und eine kleine, aber feine 2.5-Zimmer-Wohnung angeordnet. Die Maisonette besticht durch ihre praktische Aufteilung in Wohn- und Schlafbereich auf zwei Etagen und ihre runden Fenster in den beiden Zimmer unter dem Giebel – ein richtiger Ort zum Träumen.

Bis auf die 2.5-Zimmer-Wohnung hat jede Wohnung zwei Badezimmer mit Bad/WC oder Dusche/WC. Ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung trägt zum Komfort bei; in den beiden 5.5-Zimmer-Wohnungen im eigenen Reduit. Feinsteinzeugplatten, Eichenparkett, Backofen mit Steamer und mehr: Den Innenausbau bestimmen Sie im Rahmen des Baufortschritts und der gut bemessenen Budgetposten selbst mit.



Umgebungsplan



Whg 001

Gartengeschoss

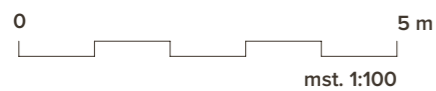
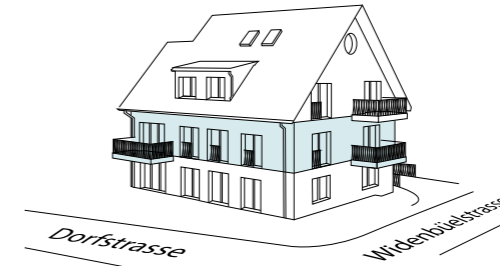
5.5-Zimmer	
Bruttowohnfläche*	126.5 m ²
Nettowoohnfläche**	119.0 m ²
Keller	5.5 m ²
Aussenfläche	14.0 m ²
Gartenanteil	57.0 m ²



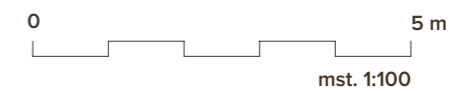
Whg 101

1. Obergeschoss

5.5-Zimmer	
Bruttowohnfläche*	127.5 m ²
Nettowoohnfläche**	120.0 m ²
Keller	5.5 m ²
Aussenfläche	15.5 m ²



* inkl. Innenwände
** exkl. Innenwände



* inkl. Innenwände
** exkl. Innenwände



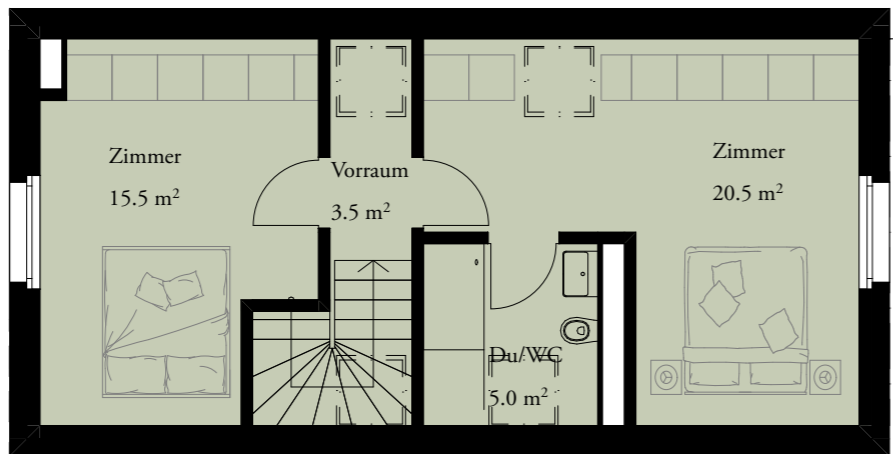
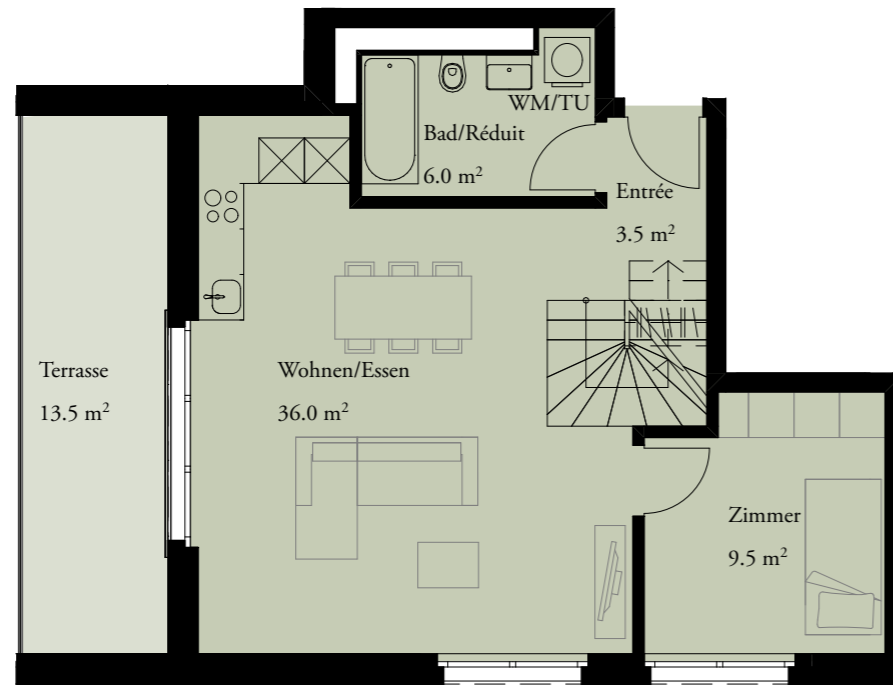
Wohnung 001



Whg 201

1. + 2. Dachgeschoss

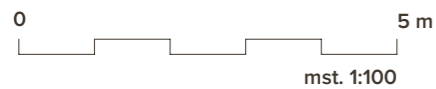
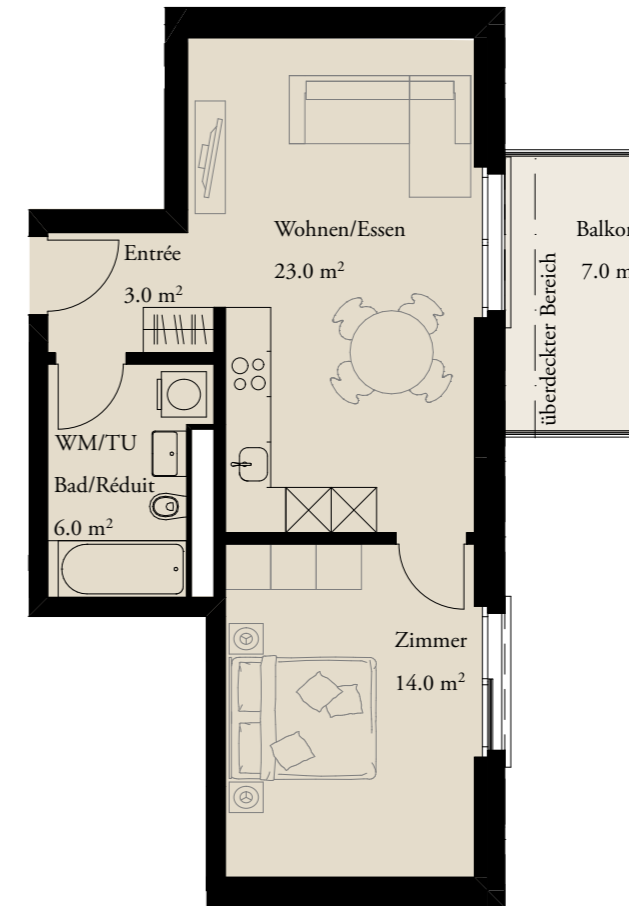
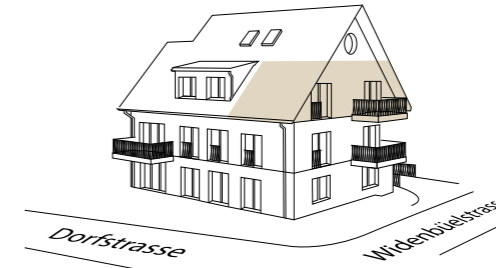
4.5-Zimmer	
Bruttowohnfläche*	104.0 m ²
Nettowohnfläche**	99.5 m ²
Keller	9 m ²
Aussenfläche	13.5 m ²



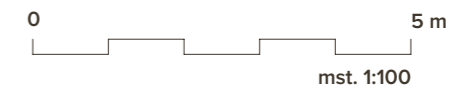
Whg 202

1. Dachgeschoss

2.5-Zimmer	
Bruttowohnfläche*	47.5 m ²
Nettowohnfläche**	46.0 m ²
Keller	5.5 m ²
Aussenfläche	7.0 m ²



* inkl. Innenwände
** exkl. Innenwände

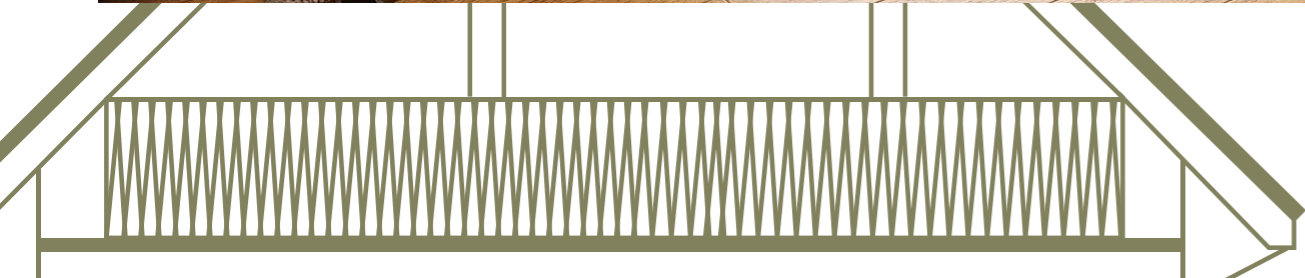


* inkl. Innenwände
** exkl. Innenwände



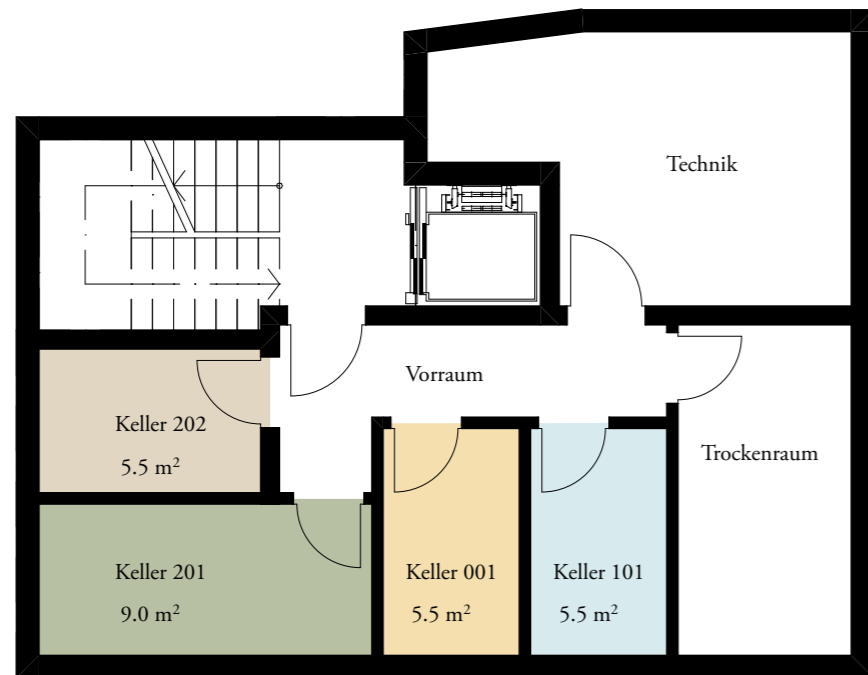
20

21

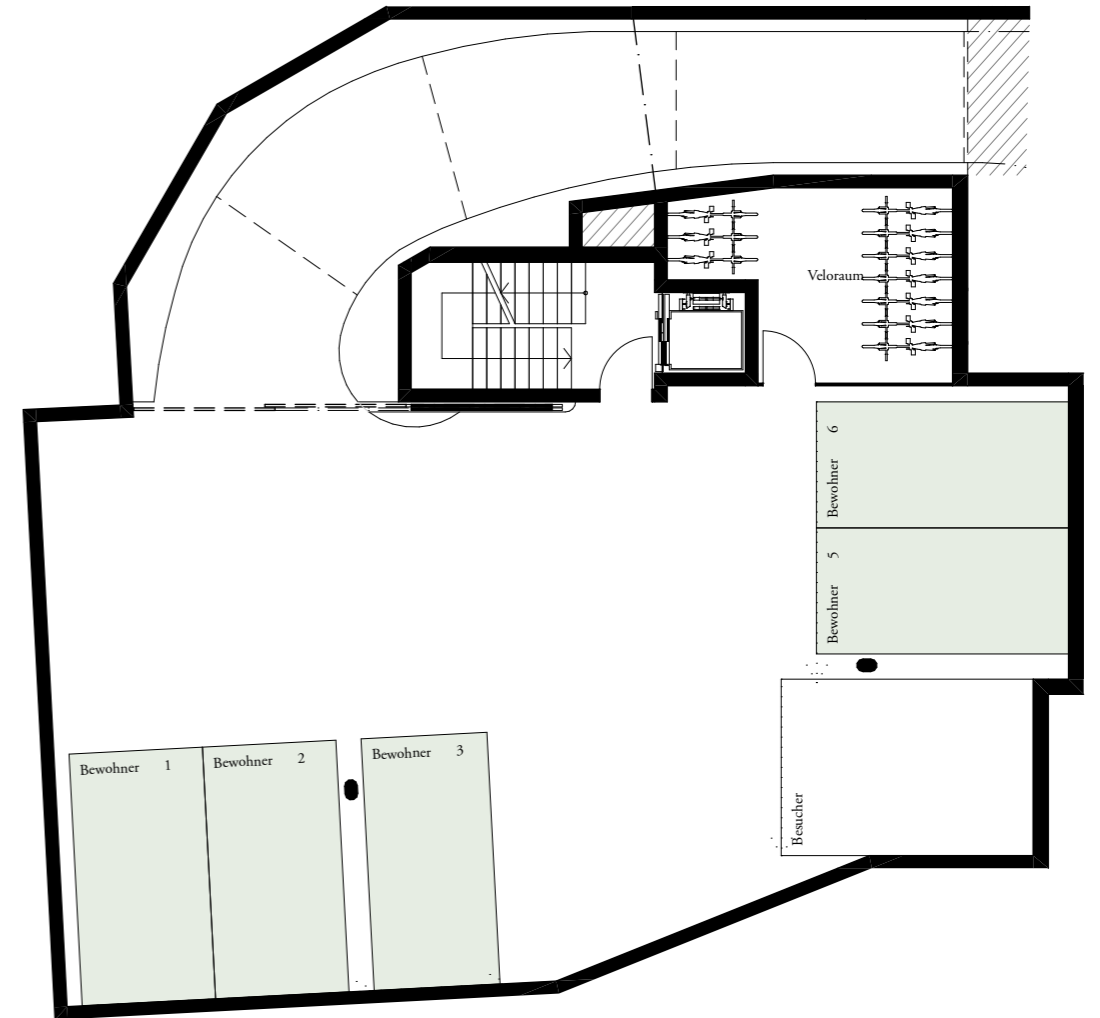


Wohnung 201

Keller

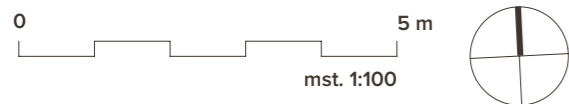


Tiefgarage



22

23



Grundriss nicht Massstabgetreu

Kurzbaubeschrieb

Generell

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge wurden Budgetpositionen gebildet.

Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton erstellt. Die Innenwände des Untergeschosses werden gemäss statischem Konzept in Mauerwerk bzw. Stahlbeton ausgeführt. Die Kellerunterteilungen werden in Mauerwerk bzw. Holztrennwandsystem erstellt. Die Umfassungswände der Untergeschosse/Tiefgarage werden in wasserdichtem Stahlbeton erstellt.

Gartensitzplätze / Balkone / Terrassen

Obengenannte Aussenbereiche werden mit Aussenplatten entsprechend dem Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt. Die Decken- und Dachkonstruktion wird in massiver bzw. Holzbauweise ausgeführt. Der Dachaufbau wird als Satteldach mit entsprechender Dampfbremse, Wärmedämmung und Wasserabdichtung realisiert.

Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig gestrichen in Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept vorgesehen. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster in den erdberührenden Wohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

Sonnenschutz

Mittels aussenliegender Rafflamellenstoren lassen sich die Räume beschatten oder abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche werden Stoffmarkisen vorgesehen. Sämtliche Verschattungen werden elektrisch bedient.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume werden mit einem Zementüberzug versehen.

Oberflächen der Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit einem Abrieb versehen. Die Wände der Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

Küchen

Die Einbauküchen im gehobenen Standard variieren in Ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Bäder, Duschräume und Separattoiletten

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard genügen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Waschküche und Keller

Die Waschmaschine und der Tumbler kommen jeweils innerhalb der Wohnungen in den Bädern/Réduits zum Stehen. Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch be- und entlüftet.

Elektroinstallationen und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenem Standard. Jedes Zimmer verfügt über Multimediaanschlüsse sowie elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren. Die Bäder, Entrées, Küchen und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Die Aussenbeleuchtung ist ebenfalls Teil des Gestaltungskonzepts.

Heizsystem

Die Wärmeerzeugung für die gesamte Überbauung erfolgt zentral mittels Erdsonden/Wärmepumpe. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung.

Garderobe

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Türen

Die Wohnungseingangstüren werden in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Die Wohnungstüren bestehen aus Stahlzargentüren, welche gestrichen in Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept vorgesehen sind. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Liftanlage

Der Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 675 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 9 Personen. Die Innenaustattung ist Teil des Gestaltungskonzepts.

Garten/Umgebung

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche allseitig ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und Umgebungsbeleuchtung ist Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.

Budgetpositionen (Brutto inkl. MWSt.)

Bodenbeläge (fertig ausgeführt):

Parkett	CHF 150.00/m ²
Bäder- und Duschräume	CHF 150.00/m ²

Wandbeläge (fertig ausgeführt):

Bäder- und Duschräume	CHF 150.00/m ²
-----------------------	---------------------------

Küchen:

2.5-Zimmer-Wohnung	CHF 25'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	CHF 35'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	CHF 35'000.00

Nasszellen

Gemäss Offerten Sanitärapparatelieferant.

Schallschutz

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gem. SIA-Norm 181.

Mehrkosten

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht angezeigt und erst nach Unterzeichnung durch den Käufer ausgeführt.

Garantieleistungen

Sämtliche Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Es gelten zwei Jahre Garantie nach der Wohnungsübergabe und fünf Jahre bei verdeckten Mängeln.

Kaufpreiszahlung und Bezugstermin

Gemäss Reservationsvereinbarung. Die Käuferschaft wird drei Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Bezugstermin informiert.





Bauherrschaft

Dabraux Holding AG
Gartenstrasse 7
6300 Zug

Architektur

HDPF AG
Tödistrasse 67
8002 Zürich

Vermarktung

IT3 Immobilien AG
Überlandstrasse 439
8051 Zürich

Ihr Ansprechpartner

Christoph M. Steiner
christoph.steiner@it3.ch
Tel +41 44 809 80 80