



4.5 ZIMMER-
GARTENWOHNUNG
MAIHOF
TERRASSENWOHNUNGEN
SÜDWEST-HANG HÜNENBERG



Tomic+Horat Immobilien AG | info@tomic-horat.ch
<https://tomic-horat.ch/immobilien>



Traumhafte Eigentumswohnung an besonderer Hanglage mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Reussebene zu verkaufen. Der sorgfältig in den Hang eingefügte Baukörper sorgt mit seinen grossen Fensterfronten und der unmittelbaren Angliederung der Terrasse für ein Gefühl der Grosszügigkeit. Die 4.5-Zimmer Gartenwohnung befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Hünenberg entfernt, in dem sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bank und Post befinden. In der Nähe liegt auch das Naherholungsgebiet Herrenwald mit vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung besticht durch ihre unverbaubare Weitsicht gegen Südwesten und bietet einzigartige Sonnenuntergänge mit Blick auf die umliegende voralpine Landschaft und die weitläufige Reussebene. Das Erdgeschoss hat einen eigenen Liftzugang und einen eigenen Waschraum. Der Wohnung ist eine Garage zugeteilt, die für 2 Autos Platz bietet. Die Garage verfügt über ausreichend Raum für den optionalen Ausbau eines Weinkellers, Veloraumes oder das Parken von 4 Autos (je 2 hintereinander).

Die Gartenwohnung hat den Vorteil, dass sie zwei Grünflächen hat, welche die wohlproportionierten offenen Wohn- und Essbereiche in die Umgebung erweitern. Die Raumaufteilung der Wohnung ist sehr klar. Ein Highlight dieser Aufteilung ist das grosszügige Masterschlafzimmer mit eigenem Bad, Ankleideraum und direktem Zugang zur Grünfläche. Die grosszügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht zu, sodass im Inneren eine helle und angenehme Atmosphäre herrscht.

Wir schaffen für Sie einen Ort der Erholung, an den Sie jeden Tag auf ein Neues gerne zurückkehren. Weitere Auskünfte erteilen wir Ihnen auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch.

Bruttonutzfläche (inkl. Nebenräume):	180 m ²
Nettonutzfläche (inkl. Nebenräume):	171.93 m ²
Bruttowohnfläche :	139.68 m ²
Nettowohnfläche :	133.36 m ²
Waschküche :	19.15 m ²
Abstellraum :	19.42 m ²
Garage:	59.91 m ²
Gedeckte Terrasse :	63.17 m ²
Grünfläche 1 :	45.80 m ²
Grünfläche 2 :	38.14 m ²
Disporaum optional im Untergeschoss:	22.00 m ²
Disporaum optional im Erdgeschoss:	21.92 m ²
Aussenparkplatz optional:	2.6 x 5.5 m



Grundriss Erdgeschoss



0 3m 5m

Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben | Änderungen bleiben vorbehalten | Möblierung nicht inbegriffen
 Bruttotonutzfläche = Fläche exkl. Treppenhaus, Lift, Aussenwände, Terrassen, inkl. Innenwände | Stand: April 2021

Tomic+Horat Immobilien AG | info@tomic-horat.ch
<https://tomic-horat.ch/immobilien>



Grundriss Untergeschoss



0 3m 5m

Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben | Änderungen bleiben vorbehalten | Möblierung nicht inbegriffen
Bruttonutzfläche = Fläche exkl. Treppenhaus, Lift, Aussenwände, Terrassen, inkl. Innenwände | Stand: April 2021

Tomic+Horat Immobilien AG | info@tomic-horat.ch
<https://tomic-horat.ch/immobilien>



KURZBAUBESCHRIEB

Konstruktion Wände / Decken

Bodenplatte, Decke und Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton.

Stahlbetondecken in den Obergeschossen und Attika
Treppenhauskern und Liftwände aus Stahlbeton,
Umfassungswände (erdberührt) aus Stahlbeton.
Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein, wo
aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton.
Innenwände im Erd- und Obergeschoss, wo aus sta-
tischen Gründen notwendig aus Stahlbeton, ansonsten
Backstein.

Fassaden

Betonwände oder Backsteinmauern mit verputzter Aus-
senwärmedämmung ausgeführt. U-Wert gemäss den
behördlichen Vorschriften.

Dächer/Terrassen

Flachdach bekieset über Attika mit bituminöser Abdich-
tung. Wärmedämmung gemäss Energienachweis.
Aufbau: Betondecke, Dampfbremse, Wärmedämmung,
wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht.
Dachrandabdeckungen und sämtliche Blechteile aus
Chromnickelstahl oder Aluminium.
Terrassen mit bituminöser Abdichtung und Keramikplat-
ten in Splitt verlegt.
Wärmedämmung gemäss Energienachweis.
Aufbau: Betondecke, Dampfbremse, Wärmedämmung,
wasserdichte Sperrschicht bituminös, Keramikplatten in
Splitt verlegt.
Brüstungsabdeckungen aus Chromnickelstahl oder Alu-
minium.

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind in Holz-Metall mit
Gummidichtungen, Dreifach-Isolierverglasung, gemäss
den energetischen Anforderungen.
Mindestens 1 Drehkippschluss in jedem Raum.
Mindestens eine Holz-Metallhebeschiebetüre beim Aus-
gang zum Aussensitzplatz.

Sonnenschutz

Verbunddrafflamellenstoren einbrennlackiert mit Elektro-
motor.
Knickarm- oder Senkrechtmarkisen bei den Aussen-
sitzen.
Alle Sonnenstoren und Markisen mit Elektromotor
Farben und Materialien gemäss Konzept des Architekten.

Elektroanlagen

Haupttableau mit Zähler im Technikraum UG.
Unterverteilung mit integrierter Multimediateilung in
jeder Wohnung.
Mindestens zwei Dreifach-Steckdosen pro Zimmer, drei
Dreifach-Steckdosen in Wohnzimmer davon einmal
geschaltet. Eine Dreifachsteckdose im Esszimmer.
Mindestens ein Deckenlampenanschluss pro Zimmer
und beim Essen.
Garage und Nebenräume, mit einem Schalter/Steckdose
und LED-Deckenleuchte.
LED-Deckeneinbauleuchten im Eingangsbereich, Nass-
räumen und in der Küche. Sitzplatz/Terrasse mit einem
Schalter/Steckdose und Anschluss für Deckenleuchte.
Küche Anschlüsse für Rechaud, Backofen, Kombiteam-
er, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank. Ein Multime-
diaanschluss komplett ausgebaut im Wohnen und je ein
Stück pro Zimmer
Türsprechanlage mit Videofunktion und Türöffner.

Heizung/Warmwasser

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpenanlage, die Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren.

Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe kombiniert mit Elektroerwärmung im Warmwasserspeicher.

Cheminée

Eine Cheminéeanlage oder Cheminéeofen ist im Attika optional möglich.

Lüftung

Gefangene Nassräume und Disporäume mit Abluftventilator.

Dampfabzug mit Aktivkohlefilter in den Küchen.

Sanitäre Apparate

Sanitärapparate und Apparatenbudget für Bäder und Küchen in schweizerischer Handelsqualität gemäss Auswahlhilfe.

Farbe weiss, Armaturen und Garnituren in verchromter Ausführung mit Schallschutzgarnituren für Apparate und Armaturen.

Jede Wohnung hat zwei Aussenwasserhähne zur Verfügung.

Waschmaschine/Tumbler

In der Waschküche ist ein Waschtrog, eine Waschmaschine und ein Tumbler installiert. Vorgesehen wird ein Anschluss für einen Wandwäschetrockner (z.B. Secomat). Ausgebaut wird ein Wäschehängesystem.

Küche

Einteilung und Lage Apparate nach Küchenplan. Oberflächenwahl nach Käuferwunsch aus Materialisierungskonzept.

Für die Küche ist ein Budgetbeitrag von CHF 50'000.- (inkl. MWST) angesetzt.

Lift

Moderne und zweckmässige Aufzugsanlage vorgegeben für ca. 6 Personen.

Lifttüren und Kabine gemäss Materialkonzept Architekt. Jede Wohnung verfügt über einen direkten Zugang vom Lift her.

Gipserarbeiten/Malerarbeiten

Decken Wohnungen und Treppenhäuser Weissputz gestrichen.

Wände in den bewohnten Räumen, Grundputz mit 1.5 mm Abrieb oder Weissputz gestrichen.

Wände und Decken Garagen roh. Waschküchen, Dispo- und Hobbyräumen roh gestrichen.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren: Schallhemmendes Volltürblatt mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss und Spion.

Innentüren mit Blockfutterzargen und Türblätter mit deckender Oberflächenbehandlung.

Einbaugarderobe bei den Wohnungseingängen kunstharzbeschichtet.

Bei allen Fenstern 1 aufgesetzte Vorhangschiene.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage für alle Aussen- und Wohnungstüren, Garagen, Disporäume und Briefkasten.

Bodenbeläge

Garage Boden Hartbeton.

Technikraum, Waschküchen, Dispo- und Hobbyräumen Zementüberzug.

In allen Wohnräumen, schwimmende Unterlagsböden.

Für die Bodenbeläge in den Räumen Wohnen, Essen, Kochen, alle Zimmer, Entrée, Garderobe, Korridor/Vorplätze und Nasszellen ist ein Budget von CHF 180.-/m² vorgesehen. Die Materialwahl ist frei (Parkett, Platten, etc.), Lieferant gemäss Vorgaben TU.

Die Preise verstehen sich fertig verlegt inkl. Sockel, Nebenkosten und elastischen Fugen, inkl. MWST.

Treppenhaus nach Angaben Architekt.

Wandbeläge

In allen Nasszellen sind keramische Platten, ca. 50% der Wandfläche vorgesehen, Anordnung nach Wunsch der Käuferschaft. Das Budget beträgt CHF 180.-/m².

Die Preise verstehen sich fertig verlegt inkl. Sockel, Nebenkosten und elastischen Fugen, inkl. MWST. Die Materialwahl ist frei. Lieferanten gemäss Vorgaben TU.

Garage

Unbeheizte Garage mit automatischem Garagentor und direktem Zugang zum Treppenhaus und Lift.

Technikraum

Im Technikraum sind alle für den Betrieb notwendigen technischen Installationen wie Wärmepumpe, Elektroverteilung, Warmwasserspeicher, etc. untergebracht.

Umgebung

Die Umgebung (Grün- und Hartflächen, Bepflanzung und Umgebungsbauten) richtet sich nach dem Umgebungsplan.

Alle Rasenflächen sind fertig angesät und Hecken gemäss Umgebungsplan gepflanzt.

Individuelle Bepflanzung für Gartengestaltung käuferseits

Honorare/Gebühren und Nebenkosten

Im Standardkaufpreis sind sämtliche Honorare, Gebühren und Baunebenkosten enthalten. Bei zusätzlichen Käuferwünschen werden obige Nebenkosten und Gebühren mit 12 % aufgerechnet. Die zusätzlichen Planungskosten des Architekten und der Ingenieure werden nach Aufwand abgerechnet.

Energiestandard

Das Haus erfüllt die neusten energietechnischen Anforderungen.

Vorbehalt

Der Kurzbaubeschrieb basiert auf heutigem Wissensstand der Planung und weist nur einige wesentliche Punkte des Bauprojekts aus.

Bilder, Visualisierungen, Pläne und Ansichten in Verkaufsdokumentationen haben lediglich schematischen Charakter und geben keinen Abschluss über Farben, Konstruktion, verwendete Materialien, etc.

Allfällige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.