

DÖERNLER



Im Dörnler 29 - 8602 Wangen-Brüttisellen
www.doernler-wangen.ch



INHALT

- 4 Projekt 
- 6 Architektur 
- 10 Lage 
- 14 Situation 
- 19 Ausbau 
- 22 Angebot 
- 26 Umgebung 
- 28 Grundrisse 
- 50 Kurzbaubeschrieb 
- 53 Kaufabwicklung 
- 54 Kontakt 



EDITORIAL

Wohnen zwischen Natur und Nähe

Willkommen im Dörnler in der charmanten Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Der Name dieser Strasse geht auf einen alten Flurnamen zurück – ein Hinweis auf ein Gelände, das einst von Dornsträuchern bewachsen war. Heute jedoch präsentiert sich der DOERNLER als ein Ort, an dem sich Geschichte und moderner Wohnkomfort begegnen.

Es ist uns eine Freude, Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten – an einem Platz, der nicht nur durch seine Aussicht, sondern auch durch seine naturnahe Umgebung besticht.

Hier, im Herzen des Kantons Zürich, schaffen wir Wohnraum, der Qualität, Lage und Wohlfühl vereint.

Wir freuen uns, Sie persönlich bei diesem besonderen Projekt begrüssen zu dürfen.

Ihr Team Göldi & Partner



PROJEKT

Zeitgemäss leben mit Ausblick

Geradlinige Architektur, ein stimmiges Farb- und Materialkonzept sowie raumhohe Fensterfronten verleihen dem Baukörper mit seinen sechs Wohneinheiten eine moderne Eleganz, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Es erwartet Sie ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit exklusiven Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum, die durchdacht gestaltet und für Menschen geschaffen sind, die Wohnkomfort auf hohem Niveau schätzen.

Unser Angebot für Sie:

- 4 moderne 4.5-Zimmer-Wohnungen mit je 154 m² Wohnfläche
- 2 exklusive Attika-Wohnungen mit 120 - 140 m² Wohnfläche
- Helle, einladende Räume mit durchdachten Grundrissen
- Grosszügige umlaufende Terrassen, vier davon mit zusätzlicher Verglasung, die als erweiterter Wohnraum genutzt werden können
- Sonnige Gärten bei den Erdgeschoss-Wohnungen
- Hochwertige Innenausstattung in zeitlosem Design
- Grosszügige Ausbau-Budgets zur individuellen Auswahl
- Energieeffiziente Bauweise im MINERGIE-Standard mit nachhaltiger Haustechnik
- Wohnkomfort mit kontrollierter Wohnungslüftung
- Eigenstromproduktion durch Photovoltaikanlage
- 12 Einstellplätze sowie grosszügige Kellerräume und 1 zusätzlicher Abstellraum
- E-Mobility für zukunftsorientierte Mobilität
- Tiefgarage mit direkter, barrierefreier Erschliessung via Lift bis auf das jeweilige Wohngeschoss

Ob eine einladende Gartenwohnung mit privatem Grünraum, eine grosszügige Etagenwohnung mit Weitblick oder eine Attikawohnung mit 180-Grad-Panoramaaussicht – im DOERNLER wohnen Sie modern, komfortabel und an einer Lage, die Sie jeden Tag aufs Neue schätzen werden.





ARCHITEKTUR

Architektur im Einklang

Die Ausgangslage bildet ein attraktives, unbebautes Hanggrundstück im südöstlichen Auslauf von Wangen-Brüttisellen. In eleganter Präsenz erhebt sich das Gebäude mit seinen grosszügigen, südwestlich ausgerichteten Terrassen aus der Hanglage und fügt sich zugleich harmonisch in das bestehende, bebaute Umfeld ein.

Auf dem von Süden erschlossenen Garagengeschoss ruhen drei Wohngeschosse, die sich terrassiert überlagern. Jede Einheit verfügt über grosszügige, zweiseitig angeordnete, gedeckte Aussenflächen, welche den Übergang zwischen Innen- und Aussenraum fliegend gestalten. Die horizontale Schichtung des Baukörpers wird durch klare Linien und auskragende Geschossplatten betont – ein Stil, der dem Gebäude eine Leichtigkeit verleiht.

Die Fassade aus beigem Strukturputz bricht die Strenge der Horizontalität subtil auf und schafft durch ihre plastische Struktur einen lebendigen Ausdruck. Sie nimmt zugleich Bezug auf die Materialität der umliegenden Bebauung und stärkt so den ortsbaulichen Zusammenhang.

„Ein sonnenverwöhnter Hang mit weiter Aussicht – eine besondere Lage, die Ruhe und Zentrumsnähe mit einer angenehmer Wohnatmosphäre verbindet. Diese Ausgangslage inspiriert zu Architektur, die über einen Wohnraum hinausgeht und Landschaft, Licht und Alltag zu einem stimmigen Zuhause vereint.“

Paul Jungwirth, Architekt







LAGE

Mittelpunkt des Kantons Zürich

Wangen gehört zur Gemeinde Brüttisellen und ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, die durch viel Grünraum, ein lebendiges Gemeinschaftsleben und ein attraktives Freizeitangebot geprägt ist. Die Gemeinde mit rund 8'000 Einwohnerinnen und Einwohnern vereint zwei Welten; städtische Nähe und ländliche Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A1 und A15 sowie mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man schnell ins Zürcher Stadtzentrum. Die Bahnhöfe Dietlikon

und Brüttisellen sind gut erreichbar, und selbst der Flughafen Zürich ist in wenigen Minuten zu erreichen – perfekt für Pendler, Vielreisende oder Stadtliebhaber, die lieber im Grünen wohnen.

Das Leitbild „Wangen-Brüttisellen 2050: Wo Stadt und Land sich treffen“ bringt die Vorzüge auf den Punkt: eine Gemeinde, die urbanen Komfort mit naturnaher Umgebung verbindet und Raum für Wohnen, Arbeiten und Leben auf hohem Niveau bietet.
(Quelle: Gemeinde Wangen-Brüttisellen)



Von D. Reust - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=43907847>



Distanzen	Route	Auto	ÖV
Volketswil	5 km	10 km	35 km
Uster	11 km	15 min	35 min
Zürich-Flughafen	12 km	15 min	45 min
Zürich	13 km	20 min	30 min
Winterthur	17 km	18 km	40 min
Schlieren	19 km	30 km	50 min
Rapperswil-Jona	33 km	40 min	60 min



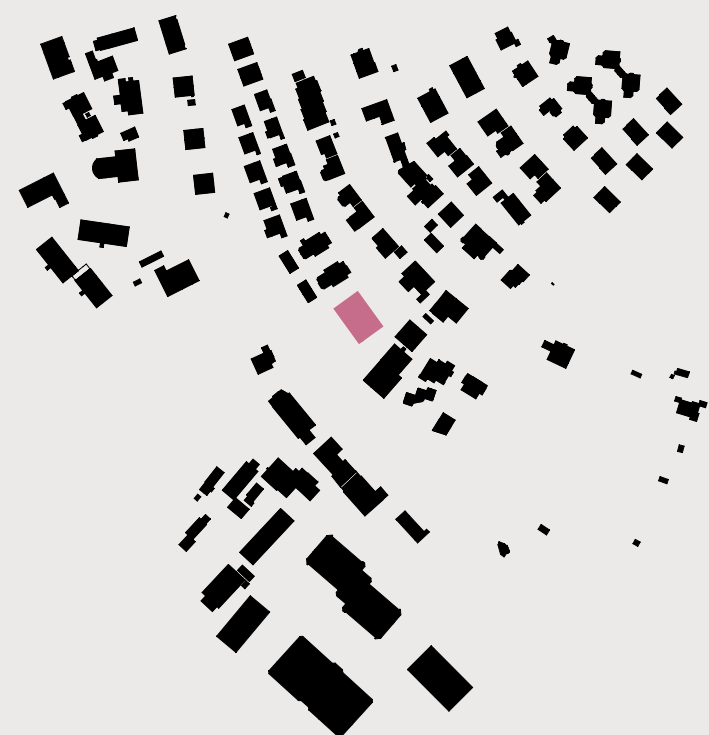


SITUATION

Wohnen mit viel Weitsicht

Das neue Mehrfamilienhaus „Im Doernler 29“ liegt am südöstlichen Ortsrand, in naturnaher Umgebung und dennoch gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Dorfplatz“ erreichen Sie in wenigen Gehminuten, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe vom Neubauprojekt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Post und Gastronomie sind im Dorfkern bequem zu Fuss erreichbar, während die Autobahnanschlüsse an die A1/A15 in wenigen Fahrminuten für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen sorgen.

Für Familien, Berufstätige und Aktive bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen; kurze Wege im Alltag, ein vielseitiges Freizeitangebot und naturnahe Erholungsräume. Ob Spaziergänge im Hardwald, Bewegung entlang der Glatt, Sportanlagen, Freibad oder Reitmöglichkeiten – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustür. So verbindet das Projekt DOERNLER praktische Infrastruktur mit einem gehobenem Wohnumfeld.







A U S B A U

Erholung beginnt direkt vor Ort

Es erwartet Sie ein hochwertiger Innenausbau, der Funktionalität und stilvolle Zurückhaltung vereint. Die sechs Terrassenwohnungen sind alltagstauglich geplant und mit langlebigen Materialien ausgestattet – hochwertige Bodenbeläge, moderne Küchen mit Geräten bewährter Marken sowie schlichte, elegante Nasszellen sorgen für eine ruhige, wohnliche Atmosphäre. Jede Einheit verfügt über einen privaten Aussenbereich – sei es ein Gartenanteil im Erdgeschoss, eine Terrasse mit Verglasung für ganzjährigen Genuss oder eine grosszügige Terrasse in der Attikawohnung. So wird das Wohnen nach draussen erweitert – für entspannte Stunden im Freien.

Durchdachte Technik & energieeffiziente Bauweise

Die Liegenschaft wird nachhaltig und solide erstellt – auch dank der Minergie-zertifizierung sowie der eigenen Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion. Eine zentrale Heizungsanlage mit Fussbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die Installation von E-Mobility ermöglicht einen unkomplizierten Endausbau (Ladestation) – zeitgemäss, wirtschaftlich und zukunftsorientiert.

Ein Zuhause mit Alltagstauglichkeit

Die Wohnungen im DOERNLER bieten das, worauf es im Alltag ankommt: klare Raumaufteilungen, angenehme Proportionen, viel Stauraum und eine unaufdringliche, aber hochwertige Ausstattung. Ein Ort, der sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpasst – und in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.





ANGEBOT

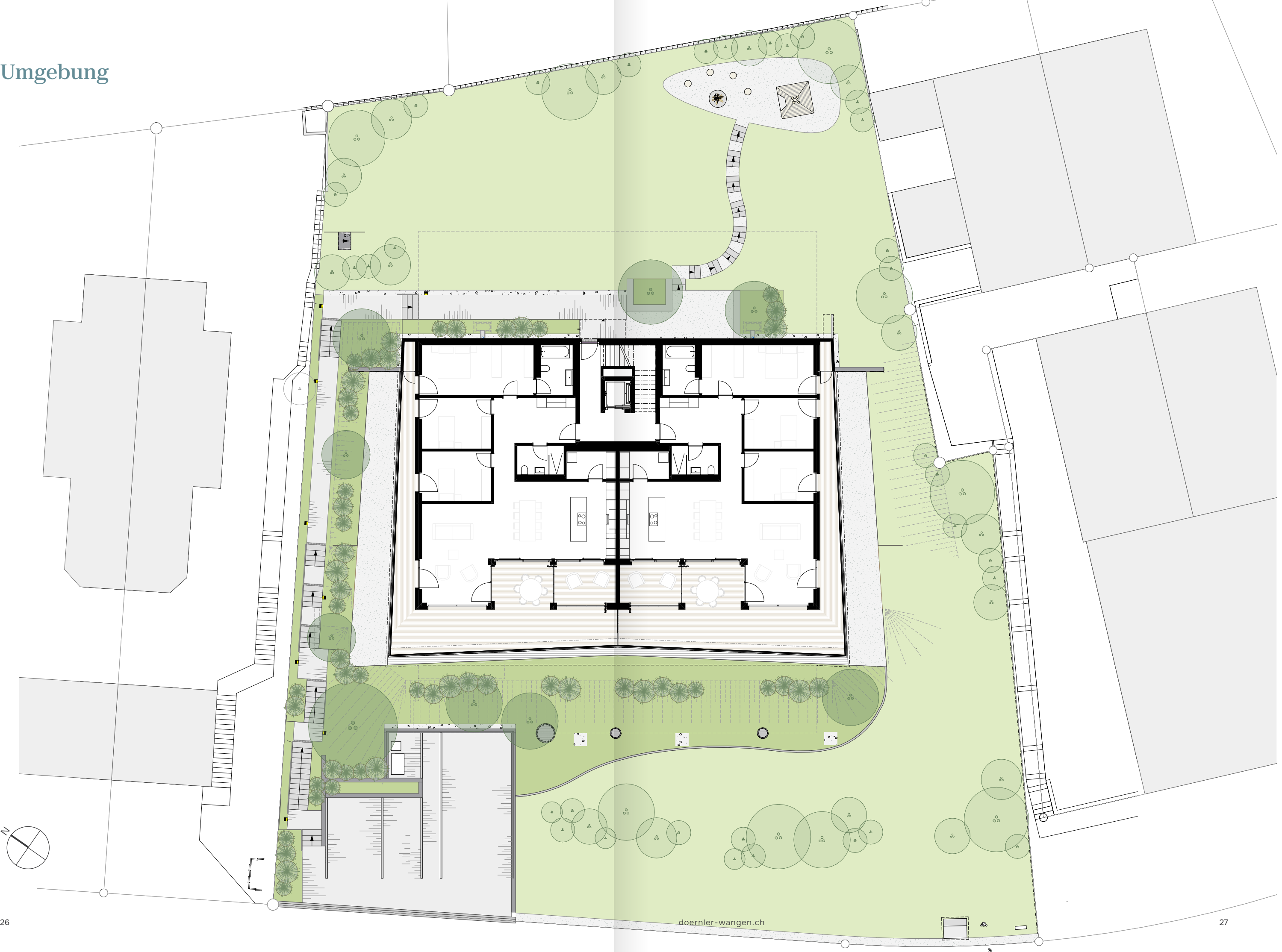
Facts & Figures

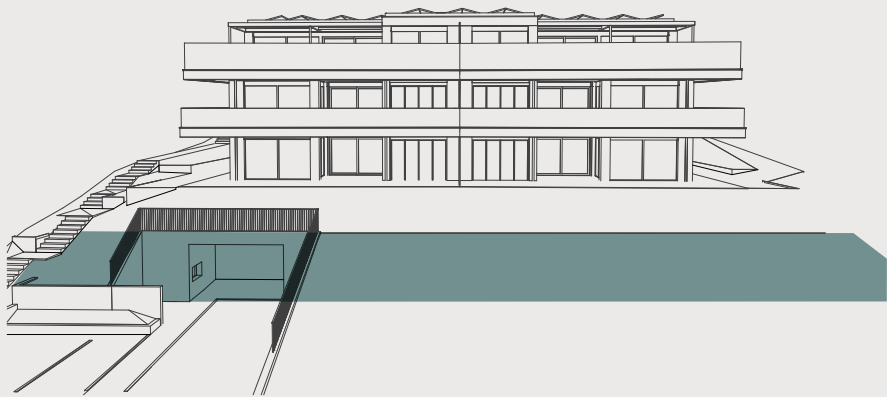
Bezirk	Uster
Gemeinde	Wangen-Brüttisellen
Objektadresse	Im Dörnler 29, 8602 Wangen-Brüttisellen
Steuerfuss	101 %
Kataster-Nr.	4982
Grundstücksfläche	2'198 m²
Wohnzone	W2 30%
Erschliessung	Über Chileraistrasse

Die Wohnungen

WHG-Nr.	Ebene	Zimmer	WF m²	Terrasse m²	TV m²	Garten m²
001	EG Ost	4.5	154.50	79.75	10.00	63.50
002	EG West	4.5	154.50	79.75	10.00	40.50
101	1. OG Ost	4.5	154.50	66.25	10.00	
102	1. OG West	4.5	154.50	66.25	10.00	
201	Attika Ost	3.5	121.50	103.25		
202	Attika West	4.5	139.00	95.25		





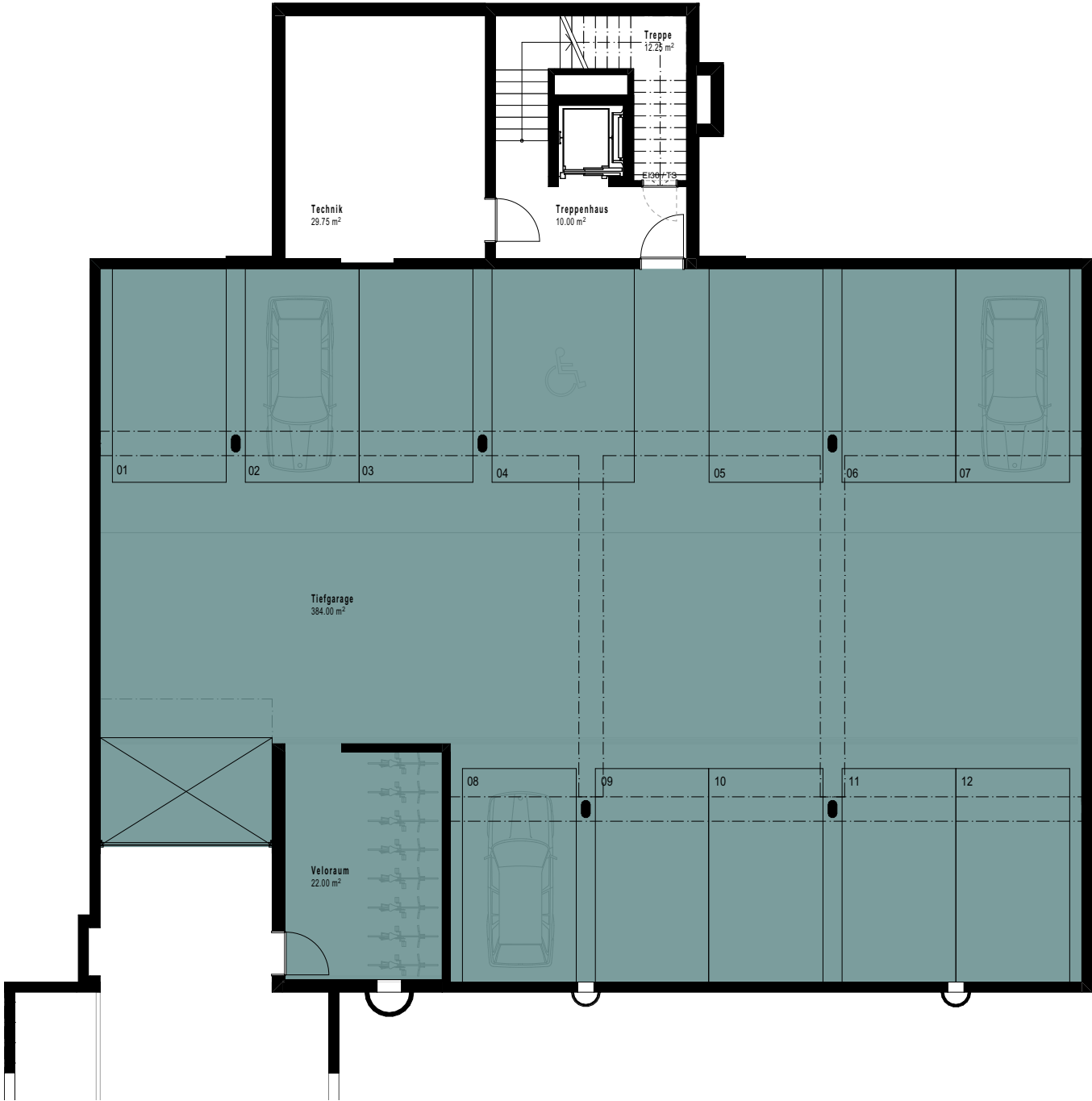


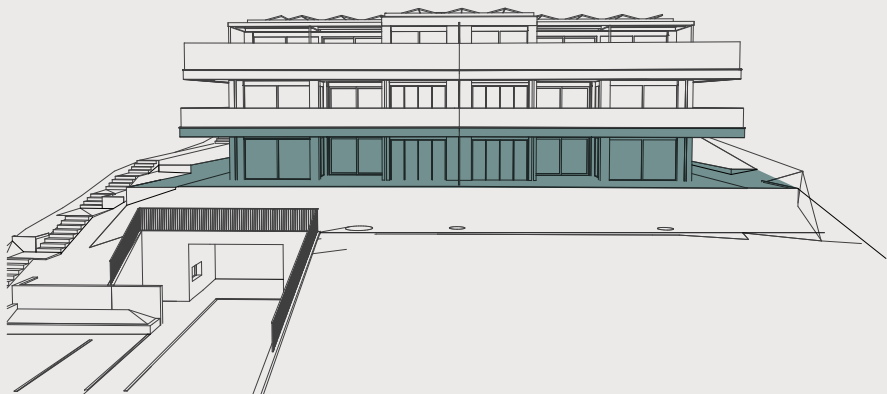
Tiefgarage
Untergeschoss

Einstellplatz 1 - 3	2.80 m breit / 5.25 m lang
Einstellplatz 4	3.50 m breit / 5.25 m lang
Einstellplatz 5 - 12	2.80 m breit / 5.25 m lang



Mst. 1:150



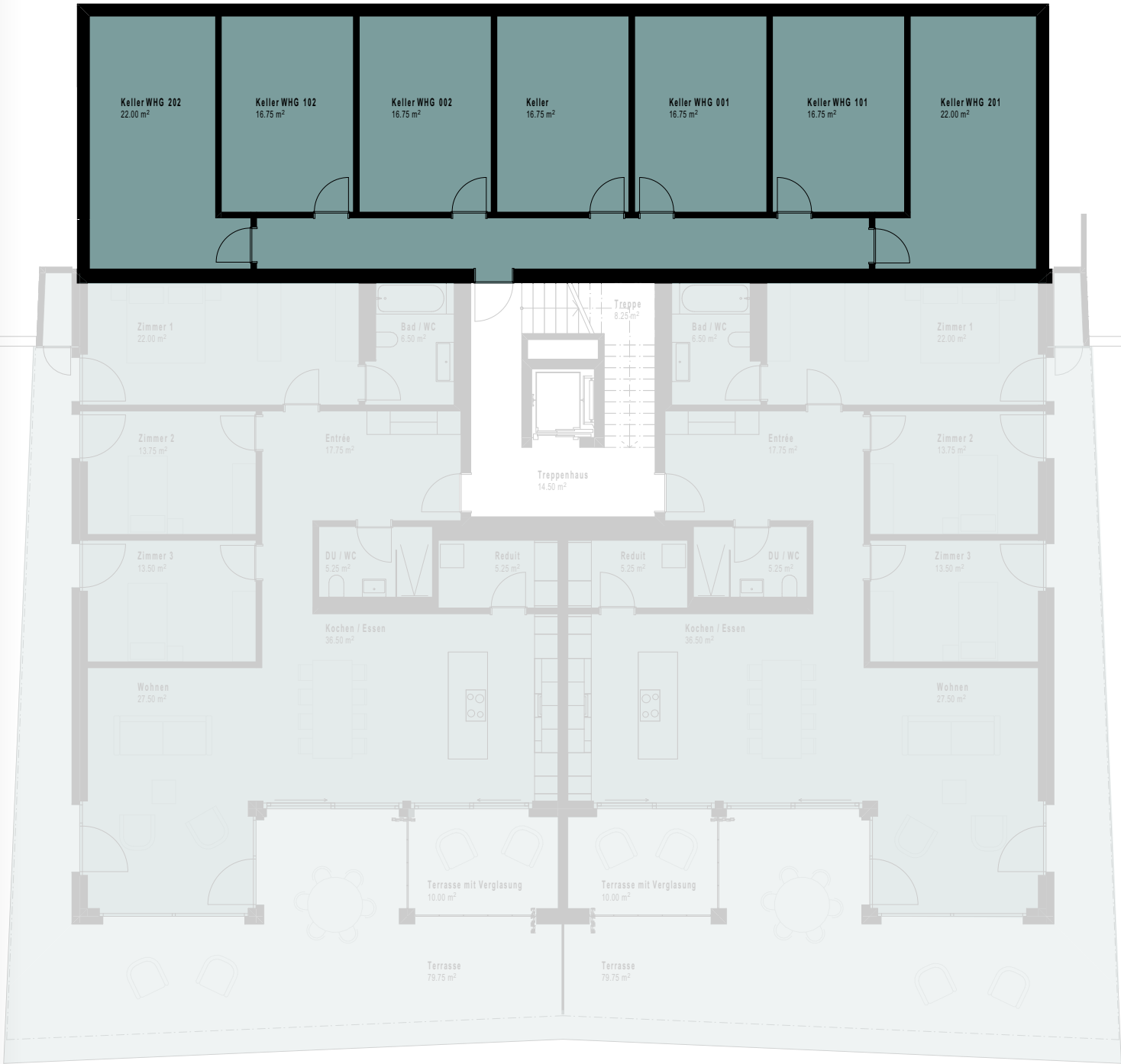


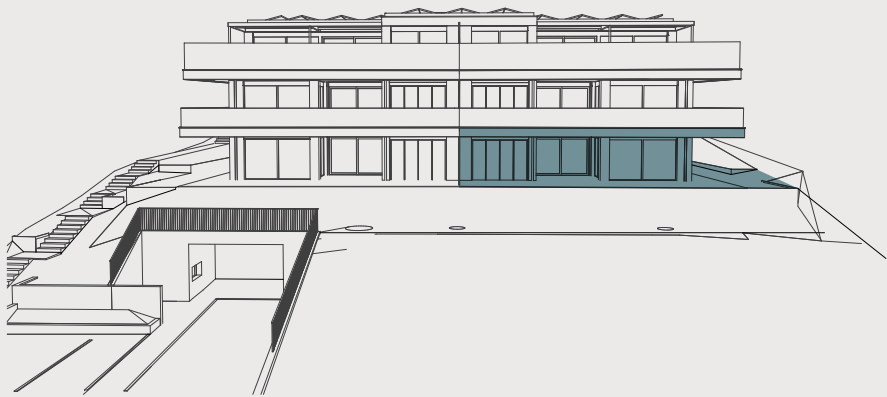
Kellerabteile
Erdgeschoss

Keller WHG 001	16.75 m²
Keller WHG 002	16.75 m²
Keller WHG 101	16.75 m²
Keller WHG 102	16.75 m²
Keller WHG 201	22.00 m²
Keller WHG 202	22.00 m²
Keller	16.75 m²



Mst. 1:150

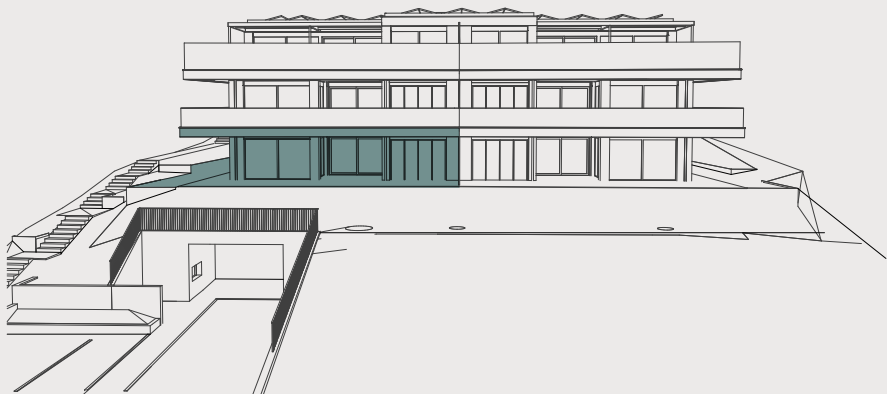




Wohnung 001
Erdgeschoss - Ost

Wohnfläche	154.50 m²
Terrasse	79.75 m²
Terrasse mit Verglasung	10.00 m²
Garten	63.50 m²



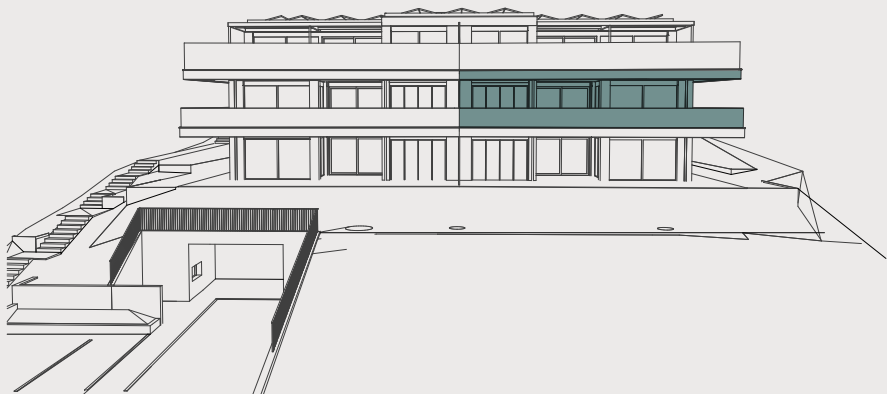


Wohnung 002
Erdgeschoss - West

Wohnfläche	154.50 m ²
Terrasse	79.75 m ²
Terrasse mit Verglasung	10.00 m ²
Garten	40.50 m ²



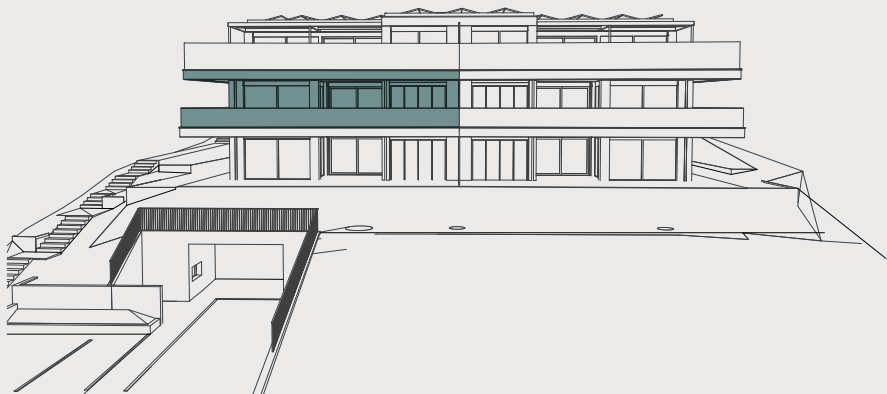




Wohnung 101
1. Obergeschoss - Ost

Wohnfläche	154.50 m ²
Terrasse	66.25 m ²
Terrasse mit Verglasung	10.00 m ²



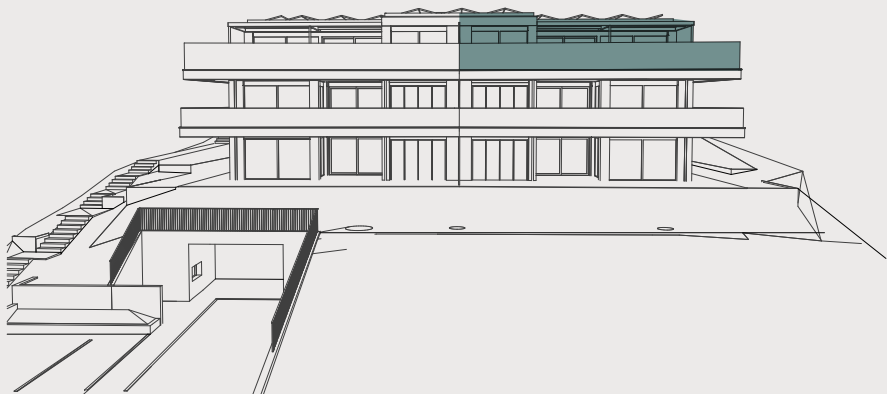


Wohnung 102
1. Obergeschoss - West

Wohnfläche	154.50 m ²
Terrasse	66.25 m ²
Terrasse mit Verglasung	10.00 m ²



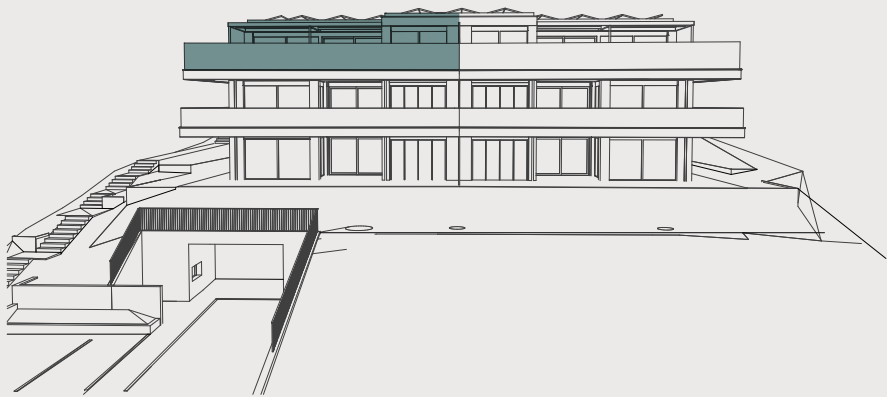




Wohnung 201
Attika - Ost

Wohnfläche	121.50 m ²
Terrasse	103.25 m ²





Wohnung 202
Attika - West

Wohnfläche 139.00 m²
Terrasse 95.25 m²







KURZBAUBESCHRIEB

Neubau von 6 Eigentumswohnungen Unterniveaugarage mit total 12 Autoeinstellplätzen

Allgemein

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Dämm- sowie energietechnisch nach dem MINERGIE-Standard zertifiziert und mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz erstellt.

Rohbau

Die Aussenwände werden in Beton- oder Backstein-mauerwerk, mit einer verputzten Aussenwärmedämmung in Mineralwolle gem. Konzept Architekt erstellt. Die Betondecken zwischen den Wohnungen, Dimensionierung gemäss Bauingenieur, mit Wärme- und Trittschalldämmungen gemäss den Vorschriften. Keller- und Aussenwände gegen das Erdreich werden in Beton erstellt. Abdichtungen gemäss Abdichtungskonzept des Ingenieurs.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe (Luft-Wasser). Verteilung über Bodenheizung, reguliert mit elektrischen Einzelraumthermostaten in den Wohnräumen. Wärmemessung mit Bus-System und zentraler Auslesung.

Sanitäre Installationen

Sanitärapparate weiss, Dusch-WC, Duschen mit Rinnen und Glastrennwänden, Spiegelschrank, Badzimmermöbel in Kunstharzbeschichtung, Armaturen verchromt, gemäss Basisofferte und Plänen.

Budgetbetrag pro Wohneinheit circa brutto CHF 18'000.00, inkl. MwSt.

Waschmaschine/Tumbler: Waschturm V-ZUG in Wohnung. Budgetbetrag pro Wohneinheit brutto CHF 7'550.00, inkl. MwSt.

Frostsichere Aussenhahnen zur Bewässerung der Terrassen und Umgebungsanlage.

Elektrische Installationen

Alle Wohn- und Schlafzimmer mit Deckenleuchtenstelle, Schalter und Steckdosen in genügender Anzahl. Mind. zwei ausgebaute Multimediadosen (Telefon, TV, Internet) pro Wohnung. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

Beschattungsanlagen bei Fenster in allen Wohnräumen elektrisch, gemäss den Plänen.

Einbauleuchten im Bereich Entrée, Küche und Nasszellen. Keller mit Steckdose und Beleuchtung. Alle Beleuchtungskörper in LED.

Photovoltaikanlage auf Flachdach installiert. Ausführung und Leistung gemäss Elektrokonzept.

Lüftung

Wohnungen: Kontrollierte Wohnungslüftung mit Geräten auf dem Flachdach sowie Wärmerückgewinnung. Küchen mit Umluftbetrieb mittels Langzeit-Aktivkohlefilter.

Keller / Nebenräume: Zentrale Lüftungsanlage mit Kondensationsentfeuchtung. Luftverteilung über Rohrverteilsystem.

Tiefgarage: Mechanische Abluftanlage über Dach geführt mit natürlicher Nachströmung.

Glaserarbeiten

Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, Pro Raum ein Lüftungsflügel. Hebe-Schiebetüren in Wohn- und Esszimmer. Fenster im Erdgeschoss mit einbruchhemmenden Beschlägen (RC2 N). Oberflächen gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

In Erd- und Obergeschoss Schiebe-Dreh-Verglasung über Eck für den Sitzplatz und Terrassen.

Sonnenschutz

Stoffmarkisen geschlossen, oder perforiert, mit seitlichen Führungsschienen, elektrisch bedienbar.

In Normalgeschossen Sonnenvorhänge in Stoff auf Terrassen, partiell an Decke laufend, mit Befestigungsschlaufen.

In Attikageschossen Kassettenmarkisen, elektrisch bedienbar. Optional Pergola in Metall mit Beschattungssystem möglich.

Ausführungen gemäss Plänen und bewilligtem Material- und Farbkonzept.

Aufzugsanlagen

Personenaufzug: Personenlift für 8 Personen, Traglast min. 630 kg, rollstuhlgängig.

Gipserarbeiten

Wände Grundputz mit Weissputzabglättung Q3, in Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, bzw. Wände ohne Platten Weissputzabglättung. Alle Weissputzoberflächen gestrichen. Decken Weissputz Q3 gestrichen, mit aufgesetzten Vorhangschienen.

Unterlagsböden

Wohnungen: Schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung. Keller / Nebenräume: Zementüberzüge gestrichen. Tiefgarage: Hartbetonbelag mit Parkplatzmarkierungen

Schreinerarbeiten

Garderoben: Garderoben- sowie teils Reduitschränke lackiert oder kunstharzbelegt, gemäss den Plänen und Budgetliste. Türen: Zimmertüren mit Holzfutter- und Verkleidung, überfäلت einschlagend mit sichtbaren Langbändern. Röhrenspantürblätter, mittel-schwere Ausführung, lackiert.

Wohnungseingangstüren auf Stahlzargen, überfäلت einschlagend, mit sichtbaren Langbändern, schwere Ausführung, inkl. Mehrpunktverriegelung, lackiert. Türdrücker und Schilder in Edelstahl.

Metallbauarbeiten

Balkon-/ Terrassengeländer aus Ganzglasgeländer. Handläufe im Treppenhaus. Aussengeländer über der Tiefgarageneinfahrt sowie Handläufe in der Umgebungsgestaltung aus Metall, feuerverzinkt und einbrennlackiert. Metallbauarbeiten gemäss den Plänen, bzw. gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

Malerarbeiten

Holzwerk grundiert und deckend gestrichen. Weissputzflächen gestrichen. Sichtbetonflächen roh ohne Anstrich. Garagen- sowie Kellerwände und Decken gestrichen.

Parkett- und Keramikbeläge

Keramikplatten für Boden und Wände in den Nasszellen. Wo Wandplatten, raumhoch ausgeführt. Budgetbetrag Plattenbeläge fertig verlegt CHF 145.00, inkl. MwSt.

In den übrigen Räumen Langriemen-Parkettböden in Eiche, mit Holzsockel. Ausführung gemäss Käuferwunsch.

Budgetbetrag Parkettbeläge fertig verlegt CHF 175.00, inkl. MwSt.

Küchen

Hochwertige Einbauküche. Küchengeräte V-ZUG, Quooker-Heisswasserarmatur, Combi-Steamer, Kurzbackofen, Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler, flächenbündig eingebauter Glaskeramik-induktionsherd mit Umluft-Dampfabzug, inkl. Natursteinarbeitsplatte satiniert. Konzept und Pläne gemäss Angaben des Architekten.

Budgetbetrag pro Woheinheit brutto CHF 40'000.00, inkl. MwSt.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

Bedachungsarbeiten

Hauptdach / Flachdach: Abdichtung bituminös, Entwässerungen und Dämmungen gemäss Vorschriften. Wo keine PVA-Module, extensiv begrünt.

Terrassen, Balkone und Sitzplätze: Abdichtung bituminös, Entwässerungen und Dämmungen gemäss Vorschriften. Terrassen- und Balkonbeläge begehbar mit Holzrosten auf Tragsysteme verlegt. Tiefgaragendecke begrünt. Gemäss Plänen und bewilligtem Material- und Farbkonzept.

Cheminéeanlagen

In Attikawohnungen: Cheminée od. Cheminéeofen als Option möglich.

Umgebung

Besucherparkplätze, Aussenzugänge, befestigte Flächen, sowie Allgemeinflächen mit Infrastruktur, Begrünung, Strauch- und Baumbepflanzung gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten. Zweckmässige Aussenbeleuchtung in LED.



KAUFABWICKLUNG

Wissenswertes zum Kauf

Schriftliche Kaufzusage mit einer Anzahlung von CHF 35'000.00. Durch den Abschluss der Reservationsvereinbarung wird das Verkaufsobjekt für den Kaufinteressenten für eine angemessene Periode reserviert. Diese Anzahlung wird an den Kaufpreis angerechnet.

Als Käufer einer Eigentumswohnung im Neubauprojekt DOERNLER in Wangen bei Brüttisellen werden Sie von Anfang an Eigentümer Ihres Landanteils der Gesamtüberbauung. Bei der Beurkundung bzw. Eigentumsübertragung des Kauf- und eines separat abzuschliessenden Werkvertrages, wird der Landpreis fällig und die Käufer werden sodann im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Im Verlauf der Bautätigkeit wird die Corti Spleiss Projektentwickler AG dem Bau-fortschritt entsprechende Abschlagszahlungen in Rechnung stellen, sodass bis Bauende und Übergabe des Werkes nur noch eine Restzahlung und eventuell entstandene Mehrkosten aus Käuferwünschen zur Zahlung fällig werden.

Disclaimer
Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Ohne schriftliche Einwilligung des Architekten dürfen weder diese Dokumen-tation noch Teile reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden. Durch unaufgeforderten Vermittlungsdienst entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Ver-kaufsdokumentation und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge. Projektstand September 2025



KONTAKT

Entwickler/Bauherr
CORTI SPLEISS Projektentwickler AG
Klosterstrasse 19
8406 Winterthur
www.cortispleiss.ch

corti spleiss
projekt
entwickler

Beratung / Verkauf
Göldi & Partner Immobilien AG
Grüningerstrasse 22a
8624 Grüt
+41 43 277 66 33
verkauf@goeldi-immobilien.ch
www.doernler-wangen.ch

Architektur / Planung
Göldi & Partner Architektur GmbH
Grüningerstrasse 22a
8624 Grüt



**GÖLDI &
PARTNER**
IMMOBILIEN · ARCHITEKTUR



