

2025

 **stimo + partner** AG



Zwüschegass Wermatswil

Modernes Leben
an idyllischer Lage.

zwueschegass.ch

Ihr neues Zuhause in Wermatswil.

Modern leben, ländlich wohnen

An der Pfäffikerstrasse in Wermatswil entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt, das modernen Komfort und naturnahes Wohnen harmonisch vereint.

Geplant sind zwei elegante Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen sowie eine attraktive Gewerbefläche, ideal für eine Praxis, ein Büro oder stilles Gewerbe. Ergänzt wird das Angebot durch sechs grosszügige Reiheneinfamilienhäuser, die viel Platz und Privatsphäre für Familien bieten.

Die ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig guter Anbindung schafft ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf Lebensqualität, Stil und Alltagstauglichkeit legen.

Perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Nähe

Dieses Wohnprojekt bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und optimaler Anbindung an die Stadt. Die grüne Umgebung lädt zu entspannenden Spaziergängen ein, während die exzellente Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit urbaner Zentren ermöglicht. Wer einen ruhigen Rückzugsort sucht, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen, findet hier das perfekte Zuhause.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die modernen Wohnungen bestehen mit durchdachten Grundrissen, grosszügige Wohnflächen und ein zeitgemässes Design. Hochwertige Materialien, helle Räume und eine stilvolle Architektur schaffen ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier verbinden sich Funktionalität und Eleganz zu einem harmonischen Gesamtkonzept

Ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft

Mit diesem Projekt entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern eine nachhaltige Bereicherung für die gesamte Region. Die Verbindung aus Tradition und Moderne macht das Wohnensemble zu einem einzigartigen Ort, an dem Lebensqualität an erster Stelle steht.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause an der Pfäffikerstrasse 119 – ein Wohnprojekt, das Geschichte bewahrt und zugleich die Zukunft gestaltet.



LAGE

Gesundheitsversorgung

- 1 Spital Uster 3 Min.
- 2 Universitätsspital Zürich 22 Min.
- 3 Spital Wetzikon 14 Min.

Unterhaltung und Kultur

- 4 Stadtpark Uster 6 Min.
- 5 Sauriermuseum Aathal 5 Min.
- 6 Juckerhof, Juckerfarm 7 Min.

Shopping und Gastronomie

- 7 Shoppingcenter Illuster 6 Min.
- 8 Glattzentrum 12 Min.

Bildungseinrichtungen

- 9 Kantonsschule Uster 7 Min.
- 10 Universität Zürich 18 Min.
- 11 ETH Zürich 18 Min.

Natur und Erholung

- 12 Greifensee 8 Min.
- 13 Pfäffikersee 8 Min.

Ortschaften

- 14 Uster 5 Min.
- 15 Wetzikon 12 Min.
- 16 Zürich 18 Min.
- 17 Zürich Flughafen 16 Min.
- 18 Autobahnanschluss 2 Min.



Eingebettet in eine naturnahe Umgebung, bietet das Wohnprojekt eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in kürzester Zeit erreichbar.

Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindungen profitieren Sie von einer idealen Kombination aus natürlicher Erholung und urbaner Vielfalt.

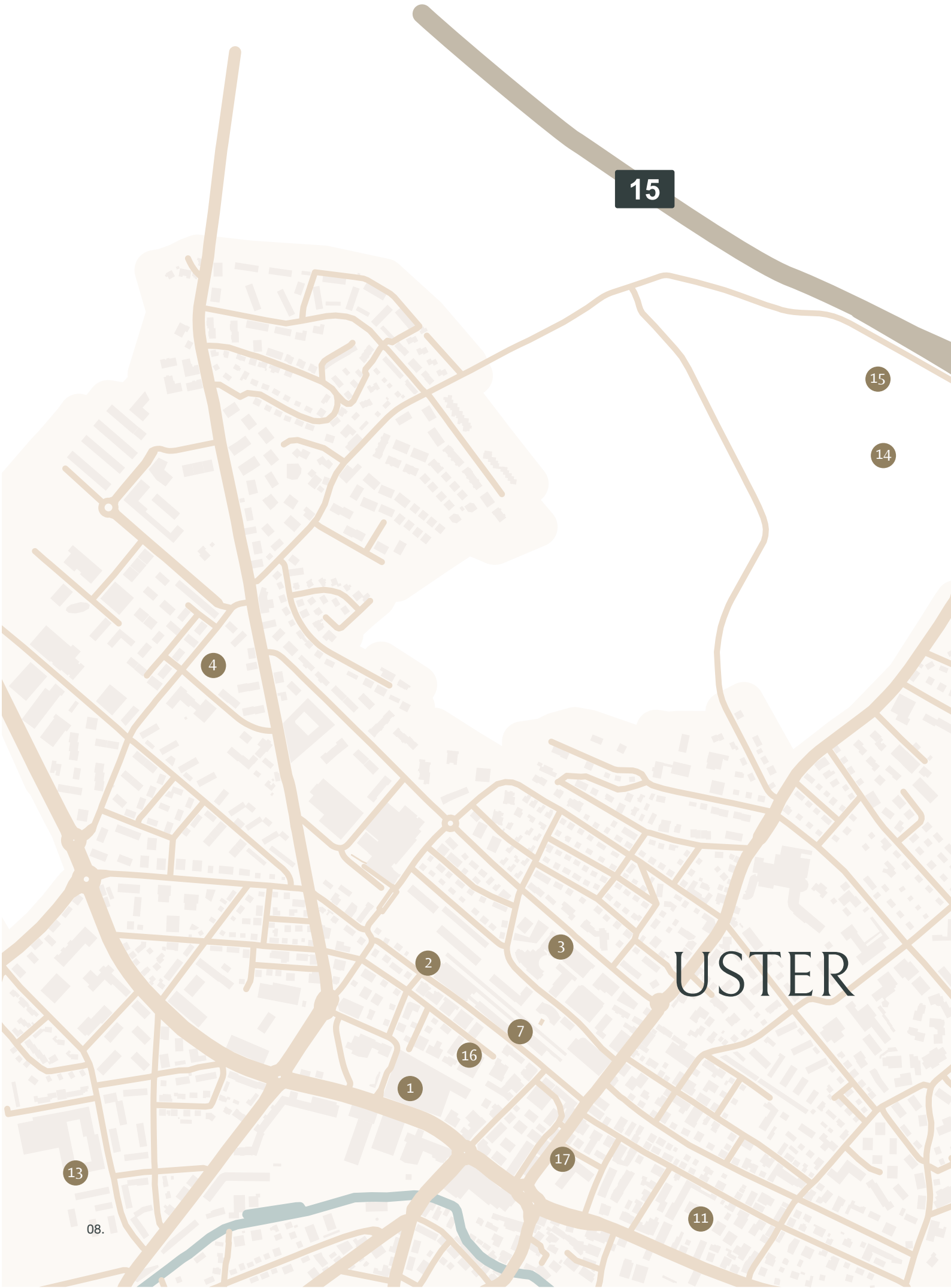


GREIFENSEE

Ein Naturerlebnis für Wanderer:innen,
Fahrradfahrer:innen und bewegungsfreudige
Familien.







15

15

14

4

2

3

USTER

7

16

1

17

11

13

08.

WERMATSWIL



Einkaufsmöglichkeiten

- 1 Migros Supermarkt Uster 5 Min.
- 2 Coop Supermarkt Uster 6 Min.
- 3 Denner Discount Uster 5 Min.
- 4 Lidl Uster 5 Min.

Öffentliche Verkehrsmittel

- 5 Bus 827 1 Min.
- 6 Bus 830 1 Min.
- 7 Bahnhof Uster 6 Min.

Freizeit Schule/Ausbildung

- 8 Kindergarten Diemand 8 Min.
- 9 Kindergarten Gujer 8 Min.
- 10 Primarschule Wermatswil 1 Min.
- 11 Sekundarschule Freiestrasse Uster 6 Min.
- 12 Sekundarschule Weidli 4 Min.
- 13 Kantonsschule Uster 7 Min.
- 14 Hallenbad Buchholz 3 Min.
- 15 GRIFFIG Squash und Kletterhalle 3 Min.

Öffentliche Einrichtungen

- 16 Post Uster 6 Min.
- 17 Stadtverwaltung Uster 5 Min.



HAUS 1

«Haupthaus»





GRUNDRISSE HAUS 1

Neubau, «Haupthaus»
Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

GRUNDRISSE DOWNLOAD



SCANNEN ODER ANKLICKEN

Wohnen und Vielfalt unter einem Dach.

Haus 1, das Haupthaus der Wohnüberbauung Zwüschegass, verbindet Wohnen und Arbeiten auf harmonische Weise. Im Erdgeschoss entsteht eine attraktive Gewerbefläche, ideal geeignet für eine Praxis, ein Atelier, ein Büro oder ein kleines Ladenlokal. Die Lage inmitten des Quartiers und nahe der Hauptverbindung macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für Selbstständige als auch für Dienstleister mit Publikumsverkehr.

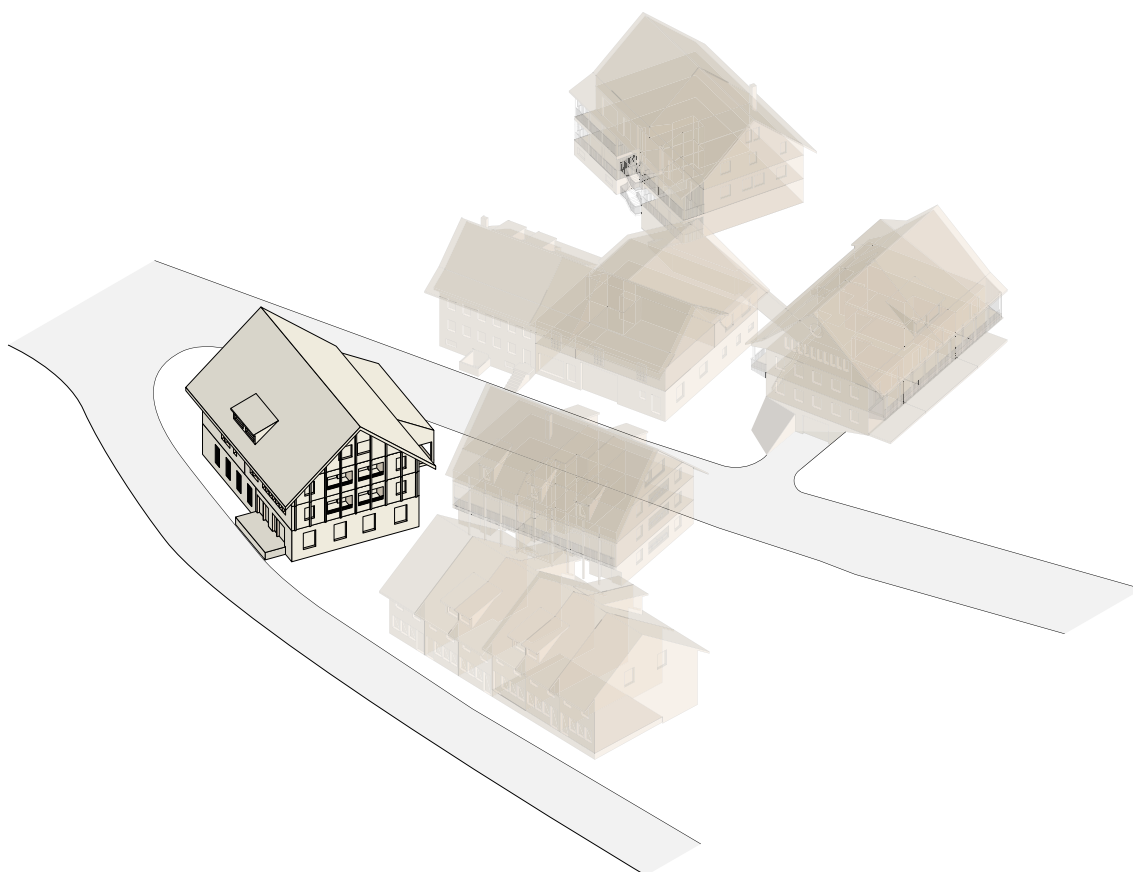
Darüber befinden sich moderne, hochwertig ausgestattete Wohnungen, die mit durchdachten Grundrissen, grosszügigen Wohnbereichen und viel Tageslicht überzeugen. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen schafft ein lebendiges Haus mit Mehrwert – mitten in einer ruhigen, grünen Umgebung.



ANGEBOT

Moderne Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen -
vielseitige Räume fürs Leben.

| Haus | Zimmer | Etage | Bruttowohnfläche | Aussenfläche | Kaufpreis |
|-------|--------|-------|----------------------|---------------------|---------------|
| G.002 | 1 | EG | 77.5 m ² | 54.0 m ² | CHF 720'000 |
| 1.001 | 4.5 | EG | 96.0 m ² | 53.0 m ² | CHF 1'150'000 |
| 1.101 | 4.5 | 1. OG | 101.5 m ² | 11.5 m ² | CHF 1'170'000 |
| 1.102 | 3.5 | 1. OG | 82.0 m ² | 23.0 m ² | CHF 1'020'000 |
| 1.201 | 4.5 | 1. DG | 101.0 m ² | 11.5 m ² | CHF 1'190'000 |
| 1.202 | 3.5 | 1. DG | 82.5 m ² | 22.5 m ² | CHF 1'040'000 |
| 1.301 | 3.5 | 2. DG | 111.0 m ² | 13.5 m ² | CHF 1'140'000 |



KURZBAUBESCHRIEB

Neubau, «Haupthaus», Haus 1 Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

Allgemein

Alle in diesem Kurzbaubeschrieb getätigten Angaben sind vorbehältlich der behördlichen Bewilligung, sowie der Berechnungen der Fachplaner. Die Farben und genaue Materialisierung können dem bewilligtem Farb- und Materialkonzept entnommen werden.

Grundwasserabdichtung

Die Abdichtung der erdberührten Teile erfolgt mittels «weisser Wanne». Liftunterfahrten und Treppenhäuser werden mittels «gelber Wanne» abgedichtet. Es wird eine Systemgarantie über 10 Jahre gewährt.

Tragwerk

Erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Stahlbeton mit «weisser Wanne», örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände in Kalksandstein (Industriesicht). Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, Innenwände Backstein. Betonarbeiten Schalungstyp 2.

Fassade

Die Westseite und Sockel in muraler Bauweise. Restliche Fassaden mit Holzverkleidung Dämmmaterial gemäss Systemangabe MARMORAN. Perimeterdämmung aus XPS. Fensterbänke aus Aluminium.

Dach

Giebeldachkonstruktion aus Holz. Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterdach aus Holzwerkstoffplatte, Eindeckung mit Ziegel, Innenverkleidung mit grossformatigen Holzplatten. Sämtliche Spenglerbleche aus CNS oder Kupfer.

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage zur Produktion von Strom ohne ZEV. Berechnung und Auslegung gemäss separatem Konzept. Wechselrichter im Technikraum. (In- oder Aufdach Anlage)

Fenster

Kunststoff-Metall-Fenster mit Isolierverglasung und nötigem Schallschutz.

Toranlagen

Garagentore als Schiebe- oder Kipptor in Metall. Füllungen aus Lochblech, Gitternetz oder Holz. Elektrischer Torantrieb mit Handsendern. Brandschutztore in den Garagen.

Türen

Wohnungseingangstüren aus Vollholz auf Stahlzarge, EI30 Anforderungen, Sicherheitsbeschlägen und kunstharzbelegt. Innentüren aus Röhrenspan auf Stahlzarge und kunstharzbeschichtet.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren oder Senkrechtstoren mit Stoffbespannung bei den Fenstern, einbrennlackiert, Bedienung elektrisch. Bei Bedarf pro Wohnung eine Knickarmmarkise, Stoffbespannung, Bedienung mechanisch.

Elektroanlagen

Wohnungsverteilung im Untergeschoss, Unterverteilungen in den Wohnungen. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen Unterputz, in den Kellerräumen Aufputz. Eingang, Korridor und Küchen mit LED-Spots. Alle Zimmer mit Multimediasteckdose. Sonnerie mit Kamera. Sämtliche Beleuchtungen in LED. Ausführung gemäss Elektroprojekt.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung, Regulierung durch Raumthermostate in jedem Raum. Ablesung via Funk.

Lüftungsanlagen

Tiefgarage wenn möglich natürlich belüftet, ansonsten mit einer mechanischen Entlüftung. Kellerräume mit einer mechanischen Be- und Entlüftung und einem integriertem Entfeuchtungsgerät. Gefangene Räume in den Wohnungen werden mit einer Abluftanlage (Ventilator) entlüftet.



Haus 1 «Haupthaus»

Sanitäranlagen

Wasserzuleitung über Technikraum für jede Wohnung. Jede Wohnung mit einem separaten Kalt- und Warmwasserzähler. Apparate gemäss Budgetpositionen.

Waschen/Trocknen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Lifтанlagen

8- oder 9-Personenlift, rollstuhlgängig. Antrieb elektromechanisch.

Kücheneinrichtungen

Kücheneinteilung gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Zwei Hochschränke für Backofen/Kombisteamer und Kühlschrank, falls möglich. Geräteelieferant Electrolux. Abzugshaube mit Umluft. Unterbaubeleuchtung in LED.

Gipserarbeiten

Innenwände mit einem mineralischen Deckputz aus 1.5mm Vollabrieb. Decken aus einschichtigem Weissputz (03). Installationsschächte ausgeflockt.

Metallarbeiten

Treppenhausgeländer aus einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Traversen, Staketen, Ober- und Untergurt. Handlauf aus CNS. Balkongeländer aus Holz, bestehend aus Pfosten und Handlauf. Umgebungsgeländer aus feuerverzinktem und einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Staketen, Ober- und Untergurt.

Garderobenschränke

Garderobenschränke gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Wenn möglich im Eingangsbereich. Heizverteiler wenn möglich im Garderobensockel platziert.

Boden- und Wandbeläge

Tiefgarage mit Hartbetonbelag, Kellerräume mit Zementüberzug. Treppenhaus mit Kunststeinbelag passend zur Kunststeintreppe. Nasszellen und Küchen mit Bodenbelag aus keramischen Platten. Wände in der Nasszelle mit keramischem Plattenbelag, bis UK-Decke. Wohnen, Essen, Korridor und Zimmer mit Parkettbodenbelag. Balkone, Terrassen und Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten oder Holzrost gemäss Projektplan. Platten- und Parkettbeläge gemäss Budgetpositionen.

Duschtrennwände

Glastrennwände aus ESG-Floatglas. Trennwände gemäss Platzverhältnissen in der Wohnung. Befestigung mittels U-Profil an der Wand.

Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem bewilligten Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Gewerbe

Der Gewerbeteil wird als Edelrohausbau erstellt inkl. WC und Teeküche.

Änderungswünsche

Als Käufer bestimmen Sie die Auswahl der Materialien mit! Für die Innenausbauten wie Küchen, Nasszellen, Garderoben und Bodenbeläge stehen grosszügige Budgets zur Verfügung. Erfüllen Sie sich Ihre Wünsche und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Budgetpositionen

Die Budgets der einzelnen Positionen sind in der separaten Budgetliste ersichtlich oder im detaillierten Baubeschrieb. Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine ausbezahlt.



HAUS 2

«Flarzhaus»





GRUNDRISSE HAUS 2

Neubau, «Flarzhaus»
Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

GRUNDRISSE DOWNLOAD



SCANNEN ODER ANKLICKEN

Mehr Raum.
Mehr Möglichkeiten.
Mehr Zuhause.

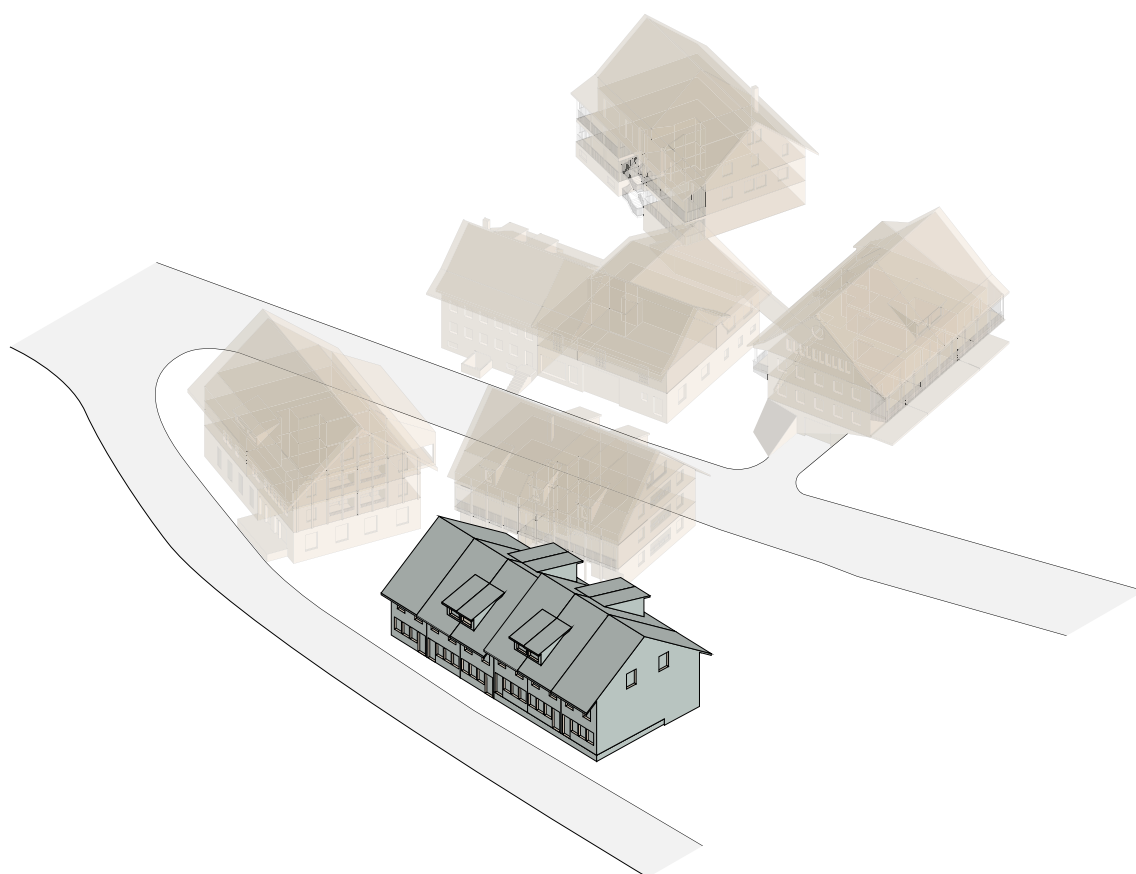
Haus 2 umfasst sechs moderne Reiheneinfamilienhäuser mit jeweils 5½ Zimmern, die mit grosszügigen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung überzeugen. Offene Wohn- und Essbereiche, lichtdurchflutete Räume, sowie private Gärten und Terrassen schaffen eine behagliche Atmosphäre für Familien und Menschen mit Platzbedarf.



ANGEBOT

Grosszügig wohnen – modernes Zuhause für die ganze Familie.

| Haus | Zimmer | Etage | Bruttowohnfläche | Aussenfläche | Kaufpreis |
|--------|--------|---------|----------------------|---------------------|---------------|
| REFH 1 | 5.5 | EG - DG | 151.0 m ² | 41.0 m ² | CHF 1'730'000 |
| REFH 2 | 5.5 | EG - DG | 155.0 m ² | 41.5 m ² | CHF 1'650'000 |
| REFH 3 | 5.5 | EG - DG | 155.0 m ² | 42.0 m ² | CHF 1'630'000 |
| REFH 4 | 5.5 | EG - DG | 155.0 m ² | 42.0 m ² | CHF 1'630'000 |
| REFH 5 | 5.5 | EG - DG | 155.0m ² | 41.5 m ² | CHF 1'650'000 |
| REFH 6 | 5.5 | EG - DG | 151.0 m ² | 44.0 m ² | CHF 1'730'000 |



KURZBAUBESCHREIB

Neubau, «Flarzhaus», Haus 2 Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

Allgemein

Alle in diesem Kurzbaubeschrieb getätigten Angaben sind vorbehältlich der behördlichen Bewilligung, sowie der Berechnungen der Fachplaner. Die Farben und genaue Materialisierung können dem bewilligtem Farb- und Materialkonzept entnommen werden.

Grundwasserabdichtung

Die Abdichtung der erdberührten Teile erfolgt mittels «weisser Wanne». Liftunterfahrten und Treppenhäuser werden mittels «gelber Wanne» abgedichtet. Es wird eine Systemgarantie über 10 Jahre gewährt.

Tragwerk

Erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Stahlbeton mit «weisser Wanne», örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände in Kalksandstein (Industriesicht). Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, Innenwände Backstein. Betonarbeiten Schalungstyp 2.

Fassade

Die Nord- und Südfassade ist aus Abrieb. Die Ost- und Westfassade mehrheitlich aus Faserzementschindeln. Alle verputzte Aussenwärmedämmung gemäss Systemangabe MARMORAN. Aussendämmung aus EPS, im Nassbereich aus XPS. Netzeinbettung mit Deckputz aus 3mm Vollabrieb. Fensterbänke aus Aluminium.

Dach

Satteldachkonstruktion aus Holz. Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterdach aus Holzwerkstoffplatte, Eindeckung mit Ziegel, Innenverkleidung mit grossformatigen Holzplatten. Sämtliche Spenglerbleche aus CNS oder Kupfer.

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage zur Produktion von Strom ohne ZEV. Berechnung und Auslegung gemäss separatem Konzept. Wechselrichter im Technikraum.

Fenster

Kunststoff-Metall-Fenster mit Isolierverglasung und nötigem Schallschutz.

Toranlagen

Garagentore als Schiebe- oder Kipptor in Metall. Füllungen aus Lochblech, Gitternetz oder Holz. Elektrischer Torantrieb mit Handsendern, Brandschutztore in den Garagen.

Türen

Hauseingangstüren aus Vollholz als Blockrahmentüre, Aussentüre wärmegeklämt, Sicherheitsbeschlägen und kunstharzbelegt. Innentüren aus Röhrenspan auf Stahlzarge und kunstharzbeschichtet.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren oder Senkrechtstoren mit Stoffbespannung bei den Fenstern, einbrennlackiert, Bedienung elektrisch. Bei Bedarf pro Wohnung eine Knickarmmarkise, Stoffbespannung, Bedienung mechanisch.

Elektroanlagen

Wohnungsverteilung im Untergeschoss, Unterverteilungen in den Wohnungen. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen Unterputz, in den Kellerräumen Aufputz. Eingang, Korridor und Küchen mit LED-Spots. Alle Zimmer mit Multimediasteckdose. Sonnerie mit Kamera. Sämtliche Beleuchtungen in LED. Ausführung gemäss Elektroprojekt.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung, Regulierung durch Raumthermostate in jedem Raum. Ablesung via Funk.



Haus 2 «Flarzhaus»

Lüftungsanlagen

Tiefgarage wenn möglich natürlich belüftet, ansonsten mit einer mechanischen Entlüftung. Kellerräume mit einer mechanischen Be- und Entlüftung und einem integriertem Entfeuchtungsgerät. Gefangene Räume in den Wohnungen werden mit einer Abluftanlage (Ventilator) entlüftet.

Sanitäranlagen

Wasserzuleitung über Technikraum für jede Wohnung. Jede Wohnung mit einem separaten Kalt- und Warmwasserzähler. Apparate gemäss Budgetpositionen.

Waschen/Trocknen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Liftanlagen

8- oder 9-Personenlift, rollstuhlgängig. Antrieb elektromechanisch.

Kücheneinrichtungen

Kücheneinteilung gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Zwei Hochschränke für Backofen/Kombisteamer und Kühlschrank, falls möglich. Gerätelieferant Electrolux. Abzugshaube mit Umluft. Unterbaubeleuchtung in LED.

Gipserarbeiten

Innenwände mit einem mineralischen Deckputz aus 1.5mm Vollabrieb. Decken aus einschichtigem Weissputz (03). Installationsschächte ausgeflockt.

Metallarbeiten

Treppenhausegeländer etc. aus einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Traversen, Staketen, Ober- und Untergurt. Handlauf aus Holz. Stahlwangentreppe mit Holztritten. Umgebungsgeländer aus feuerverzinktem und einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Staketen, Ober- und Untergurt.

Garderobenschränke

Garderobenschränke gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Wenn möglich im Eingangsbereich. Heizverteiler wenn möglich im Garderobensockel platziert.

Boden- und Wandbeläge

Tiefgarage mit Hartbetonbelag, Kellerräume mit Zementüberzug. Nasszellen und Küchen mit Bodenbelag aus keramischen Platten. Wände in der Nasszelle mit keramischem Plattenbelag, bis UK-Decke. Wohnen, Essen, Korridor und Zimmer mit Parkettbodenbelag. Sitzplätze gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Platten- und Parkettbeläge gemäss Budgetpositionen.

Duschtrennwände

Glastrennwände aus ESG-Floatglas. Trennwände gemäss Platzverhältnissen in der Wohnung. Befestigung mittels U-Profil an der Wand.

Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem bewilligten Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Änderungswünsche

Als Käufer bestimmen Sie die Auswahl der Materialien mit! Für die Innenausbauten wie Küchen, Nasszellen, Garderoben und Bodenbeläge stehen grosszügige Budgets zur Verfügung. Erfüllen Sie sich Ihre Wünsche und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Budgetpositionen

Die Budgets der einzelnen Positionen sind in der separaten Budgetliste ersichtlich oder im detaillierten Baubeschrieb. Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine ausbezahlt.



HAUS 3

«Scheune»





GRUNDRISSE HAUS 3

Neubau, «Scheune»
Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

GRUNDRISSE DOWNLOAD



SCANNEN ODER ANKLICKEN

Wohnen mit Geschichte und Charakter.

Haus 3, die im Stil einer traditionellen Scheune neu errichtete Einheit, verleiht der Wohnüberbauung Zwüssegass eine ganz besondere Identität. Hier entstehen stilvolle 3½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen, die ländlichen Charakter und moderne Wohnqualität auf einzigartige Weise verbinden.

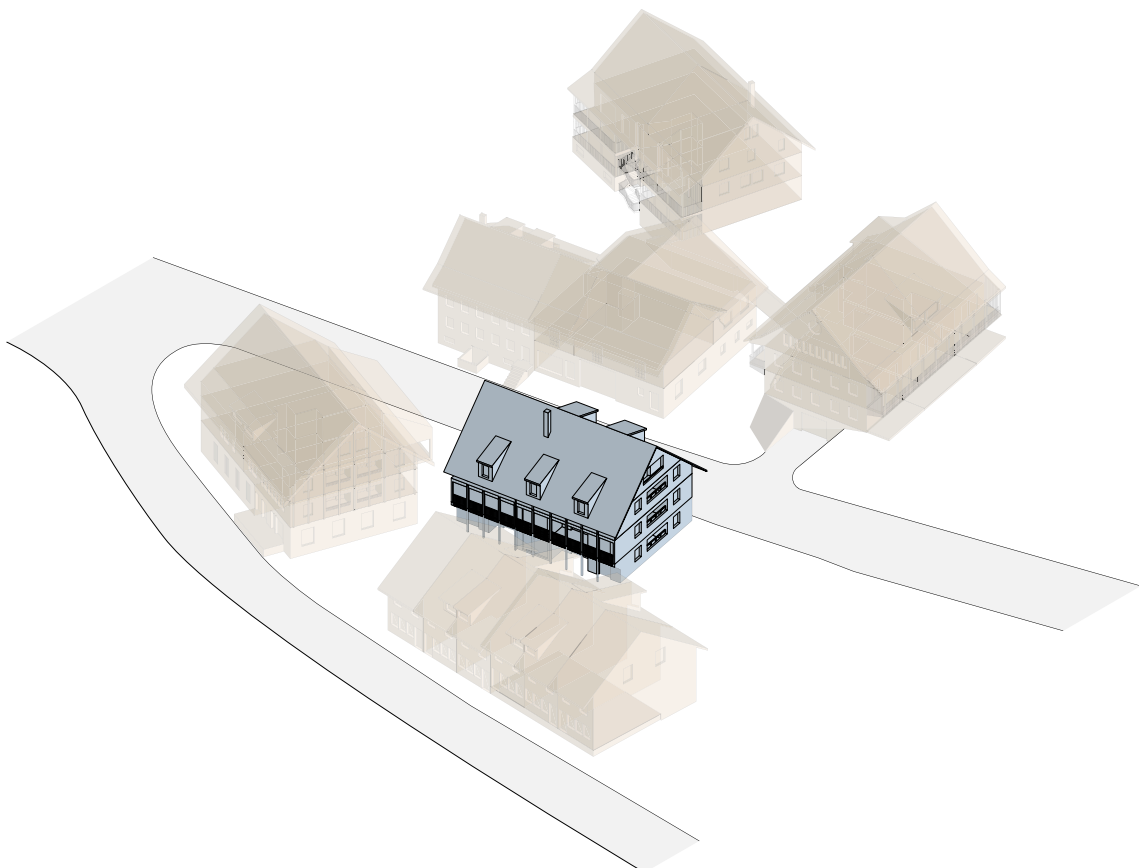
Gestalterisch nimmt das Haus Bezug auf die bäuerliche Vergangenheit des Orts – mit sichtbaren Holzelementen, einer klaren Architektursprache und durchdachten Grundrissen, die Offenheit, Funktionalität und Atmosphäre vereinen.



ANGEBOT

Traditionelle Scheune neu interpretiert –
Wohnen mit Charakter und Stil.

| Haus | Zimmer | Etage | Bruttowohnfläche | Aussenfläche | Kaufpreis |
|-------|--------|-------|----------------------|---------------------|---------------|
| 3.001 | 4.5 | EG | 92.5 m ² | 35.5 m ² | CHF 1'140'000 |
| 3.002 | 3.5 | EG | 74.0 m ² | 20.5 m ² | CHF 960'000 |
| 3.101 | 4.5 | 1. OG | 92.5 m ² | 18.5 m ² | CHF 1'110'000 |
| 3.102 | 3.5 | 1. OG | 74.0 m ² | 18.5 m ² | CHF 940'000 |
| 3.201 | 4.5 | 1. DG | 105.5 m ² | 6.5 m ² | CHF 1'190'000 |
| 3.202 | 3.5 | 1. DG | 87.0 m ² | 6.5 m ² | CHF 1'080'000 |
| 3.301 | 3.5 | 2. DG | 98.0 m ² | 15.0 m ² | CHF 1'100'000 |



KURZBAUBESCHRIEB

Neubau, «Scheune», Haus 3 Pfäffikerstrasse, 8615 Wermatswil

Allgemein

Alle in diesem Kurzbaubeschrieb getätigten Angaben sind vorbehältlich der behördlichen Bewilligung, sowie der Berechnungen der Fachplaner. Die Farben und genaue Materialisierung können dem bewilligtem Farb- und Materialkonzept entnommen werden.

Grundwasserabdichtung

Die Abdichtung der erdberührten Teile erfolgt mittels «weisser Wanne». Liftunterfahrten und Treppenhäuser werden mittels «gelber Wanne» abgedichtet. Es wird eine Systemgarantie über 10 Jahre gewährt.

Tragwerk

Erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Stahlbeton mit «weisser Wanne», örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände in Kalksandstein (Industriesicht). Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, Innenwände Backstein. Betonarbeiten Schalungstyp 2.

Fassade

Die Nordseite ist aus Holz mit muralen Sockel. Die Ost- und Westseite mehrheitlich aus Faserzementschindeln. Die Südfassade aus Holz. Dämmmaterial gemäss Systemangabe MARMORAN. Perimeterdämmung aus XPS. Fensterbänke aus Aluminium.

Dach

Satteldachkonstruktion aus Holz. Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterdach aus Holzwerkstoffplatte, Eindeckung mit Ziegel, Innenverkleidung mit grossformatigen Holzplatten. Sämtliche Spenglerbleche aus CNS oder Kupfer.

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage zur Produktion von Strom ohne ZEV. Berechnung und Auslegung gemäss separatem Konzept. Wechselrichter im Technikraum.

Fenster

Kunststoff-Metall-Fenster mit Isolierverglasung und nötigem Schallschutz.

Toranlagen

Garagentore als Schiebe- oder Kipptor in Metall. Füllungen aus Lochblech, Gitternetz oder Holz. Elektrischer Torantrieb mit Handsendern, Brandschutzstore in den Garagen.

Türen

Wohnungseingangstüren aus Vollholz auf Stahlzarge, EI30 Anforderungen, Sicherheitsbeschlägen und kunstharzbelegt. Innentüren aus Röhrenspan auf Stahlzarge und kunstharzbeschichtet.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren oder Senkrechtstoren mit Stoffbespannung bei den Fenstern, einbrennlackiert, Bedienung elektrisch. Bei Bedarf pro Wohnung eine Knickarmmarkise, Stoffbespannung, Bedienung mechanisch.

Elektroanlagen

Wohnungsverteilung im Untergeschoss, Unterverteilungen in den Wohnungen. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen Unterputz, in den Kellerräumen Aufputz. Eingang, Korridor und Küchen mit LED-Spots. Alle Zimmer mit Multimediasteckdose. Sonnerie mit Kamera. Sämtliche Beleuchtungen in LED. Ausführung gemäss Elektroprojekt.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung, Regulierung durch Raumthermostate in jedem Raum. Ablesung via Funk.



Haus 3 «Scheune»

Lüftungsanlagen

Tiefgarage wenn möglich natürlich belüftet, ansonsten mit einer mechanischen Entlüftung. Kellerräume mit einer mechanischen Be- und Entlüftung und einem integriertem Entfeuchtungsgerät. Gefangene Räume in den Wohnungen werden mit einer Abluftanlage (Ventilator) entlüftet.

Sanitäranlagen

Wasserzuleitung über Technikraum für jede Wohnung. Jede Wohnung mit einem separaten Kalt- und Warmwasserzähler. Apparate gemäss Budgetpositionen.

Waschen/Trocknen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Liftnanlagen

8- oder 9-Personenlift, rollstuhlgängig. Antrieb elektromechanisch.

Kücheneinrichtungen

Kücheneinteilung gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Zwei Hochschränke für Backofen/Kombisteamer und Kühlschrank, falls möglich. Gerätelieferant Electrolux. Abzugshaube mit Umluft. Unterbaubeleuchtung in LED.

Gipserarbeiten

Innenwände mit einem mineralischen Deckputz aus 1.5mm Vollabrieb. Decken aus einschichtigem Weissputz (03). Installationsschächte ausgeflockt.

Metallarbeiten

Treppenhausgeländer aus einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Traversen, Staketen, Ober- und Untergurt. Handlauf aus CNS. Balkongeländer aus Holz, bestehend aus Pfosten und Handlauf. Absturzsicherung bei Fenstern und Loggias. Umgebungsgeländer aus feuerverzinktem und einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Staketen, Ober- und Untergurt.

Garderobenschränke

Garderobenschränke gemäss Platzverhältnissen in den Wohnungen. Wenn möglich im Eingangsbereich. Heizverteiler wenn möglich im Garderobensockel platziert.

Boden- und Wandbeläge

Tiefgarage mit Hartbetonbelag, Kellerräume mit Zementüberzug. Treppenhaus mit Kunststeinbelag passend zur Kunststeintreppe. Nasszellen und Küchen mit Bodenbelag aus keramischen Platten. Wände in der Nasszelle mit keramischem Plattenbelag, bis UK-Decke. Wohnen, Essen, Korridor und Zimmer mit Parkettbodenbelag. Sitzplätze gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Platten- und Parkettbeläge gemäss Budgetpositionen.

Duschtrennwände

Glastrennwände aus ESG-Floatglas. Trennwände gemäss Platzverhältnissen in der Wohnung. Befestigung mittels U-Profil an der Wand.

Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem bewilligten Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Änderungswünsche

Als Käufer bestimmen Sie die Auswahl der Materialien mit! Für die Innenausbauten wie Küchen, Nasszellen, Garderoben und Bodenbeläge stehen grosszügige Budgets zur Verfügung. Erfüllen Sie sich Ihre Wünsche und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Budgetpositionen

Die Budgets der einzelnen Positionen sind in der separaten Budgetliste ersichtlich oder im detaillierten Baubeschrieb. Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine ausbezahlt.

ZWÜSCHEGASS BUDGET



| | 3 1/2 Zimmer | 4 1/2 Zimmer | REFH |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Küche | CHF 35'000.00 | CHF 45'000.00 | CHF 55'000.00 |
| Garderobe | Ausführung gemäss Verkaufsplan | | |
| Boden und Wandbeläge | 140.-/m ² fertig verlegt | 140.-/m ² fertig verlegt | 160.-/m ² fertig verlegt |
| WM / TM | inkl. | inkl. | inkl. |
| Sanitärapparate | | | |
| 1x Bad mit Badewanne oder Dusche | | | CHF 10'500.00 |
| 1x Bad/WC & 1x Dusche/WC | | | CHF 21'500.00 |
| 1x sep. WC | | | CHF 3'500.00 |
| 1x Bad mit Badewanne und Dusche | | | CHF 12'500.00 |

Die Preise verstehen sich Brutto inkl. MwSt.



GÜLTIGKEIT

GÜLTIGKEIT DES KURZBAUBESCHRIEB

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Standardeinbussen zur Folge.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei und den zuständigen Amtsstellen. Der Wärme und Schallschutz werden gemäss den gültigen Gesetzen und den SIA-Empfehlungen vorgenommen.

VERKAUFSBROSCHÜRE

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.



VERMARKTUNG

VERKAUF



meinwohnraum AG

meinwohnraum AG
Lindengartenstrasse 6
8302 Kloten

044 800 70 80
verkauf@meinwohnraum.ch

www.meinwohnraum.ch

ERSTELLER/TU



stimo GU AG

stimo Generalunternehmungen
Lindengartenstrasse 6
8302 Kloten

info@stimo.ch
www.stimo.ch

BAUHERR



stimo + partner AG

stimo + partner
Lindengartenstrasse 6
8302 Kloten

info@stimo.ch
www.stimo.ch

ARCHITEKT

Schregenberger

Thomas Schregenberger
Seebahnstrasse 109
8003 Zürich

www.schregenberger.ch