



PROJEKT 4

STANDORT 6

UMGEBUNG 10

ARCHITEKTUR 12

SITUATIONSPLAN 20

GRUNDRISSE 23

KONTAKT 47



BAUMGARTEN - IM KERN VON URDORF

Das Projekt BAUMGARTEN befindet sich in der Kernzone von Urdorf ZH und umfasst ein Ensemble aus drei Häusern, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus. Der Wohnungsmix ist sehr vielseitig und bietet von der 3.5 Zimmer-Etagenwohnung bis hin zur 5.5 Zimmer-Dachwohnung verschiedene interessante Grundrisskonzepte und Grössen an. Die grosszügigen Gartensitz-/ und Balkonflächen sind gegen Süd-Westen ausgerichtet und daher optimal besonnt. Die Eigentumswohnungen und das Einfamilienhaus werden im gehobenen Ausbaustandard erstellt und verfügen über diverse technische Erleichterungen wie elektrische Rafflamellenstoren oder Multimediasteckdosen in allen Räumen. Die einzelnen Häuser werden jeweils über eine kosteneffiziente und umweltbewusste Luft-/ Wasserwärmepumpe beheizt. Somit ist man

unabhängig von Öl und Gas und bestens für die Zukunft vorbereitet. Der gesamte Innenausbau und die Materialisierung erfolgen nach Ihren Vorstellungen. Im Rahmen Ihres Budgets können Sie Küche, Sanitäre Einrichtungen, Boden-/ und Wandbeläge nach Ihren Wünschen bemustern, wobei wir Sie professionell und kompetent beraten. Angrenzend zur Birmensdorferstrasse entsteht im Haus Flieder eine interessante Gewerbefläche mit grosszügigen Schau-fensterflächen. Unternehmen haben die Möglichkeit die Fläche im Eigentum zu erwerben und sich an bester Lage in Urdorf zu präsentieren. BAUMGARTEN ist ein Ort, wo sich unterschiedliche Familienstrukturen wohlfühlen werden. Vor allem der zentrale Standort und die gute Verkehrserschliessung werden Sie als Eigentümer/in in Zukunft zu schätzen wissen.

Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

STANDORT - HIN UND WEG URDORF

Die Gemeinde Urdorf wird gerne als Gartenstadt bezeichnet und liegt unmittelbar vor den Toren Zürichs im Limmattal. Die Gemeinde geniesst eine herrliche Lage und ist eingebettet in attraktive Naherholungsgebiete wie Uetliberg, Reppischtal, Schlieremerberg oder Mutschellen. Die Faszination von Urdorf liegt in der Einzigartigkeit. Urdorf steht insbesondere für naturnahe Lebensqualität, ein Familienparadies in Stadtnähe zu sein, grosse Auswahl an Sport und Freizeitmöglichkeiten zu haben und eine gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten) für den täglichen Bedarf anzubieten. Urdorf ist attraktiv für seine Schulen und dem Zugang zu einem breiten Aus- und Weiterbildungsangebot.

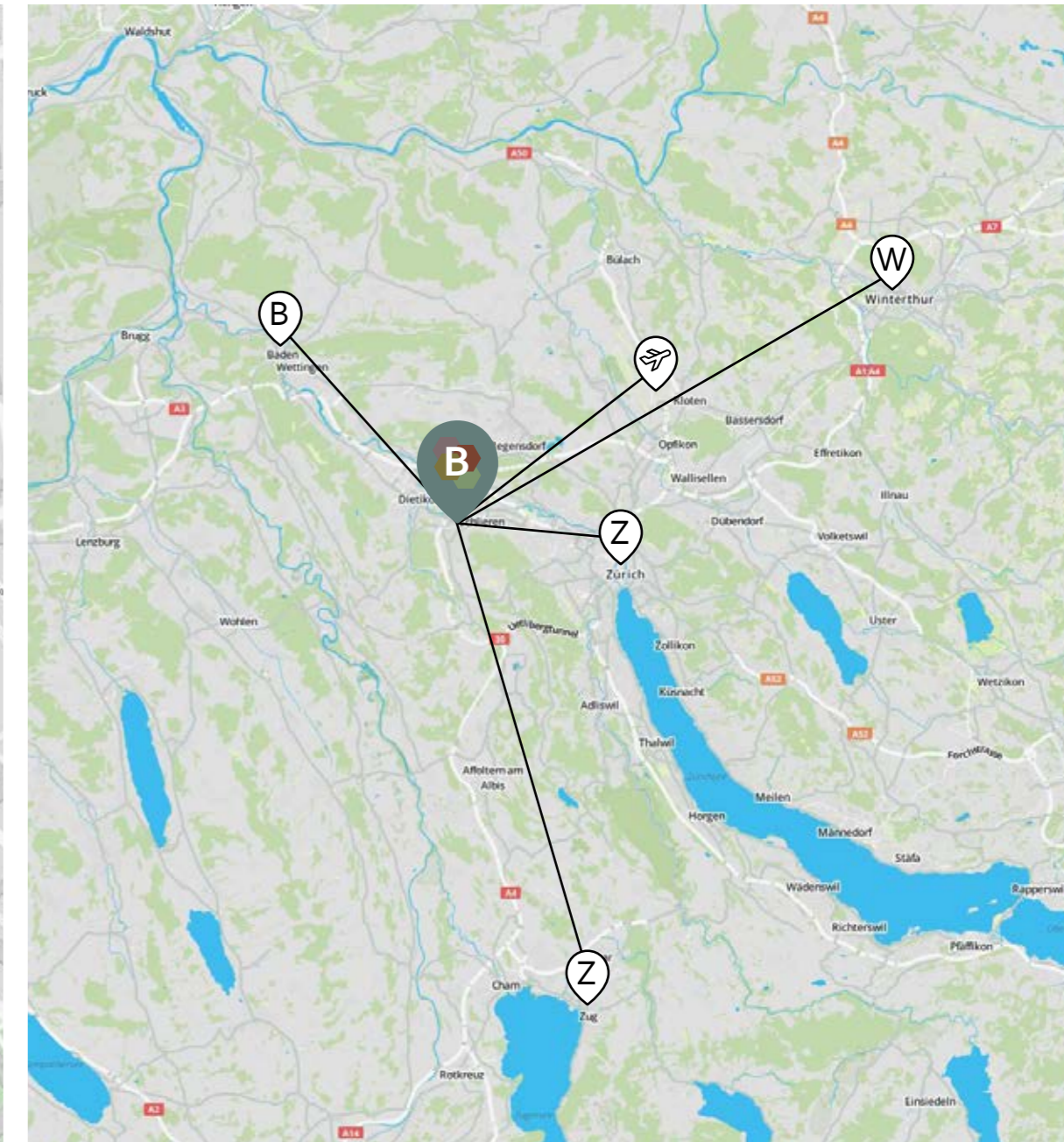
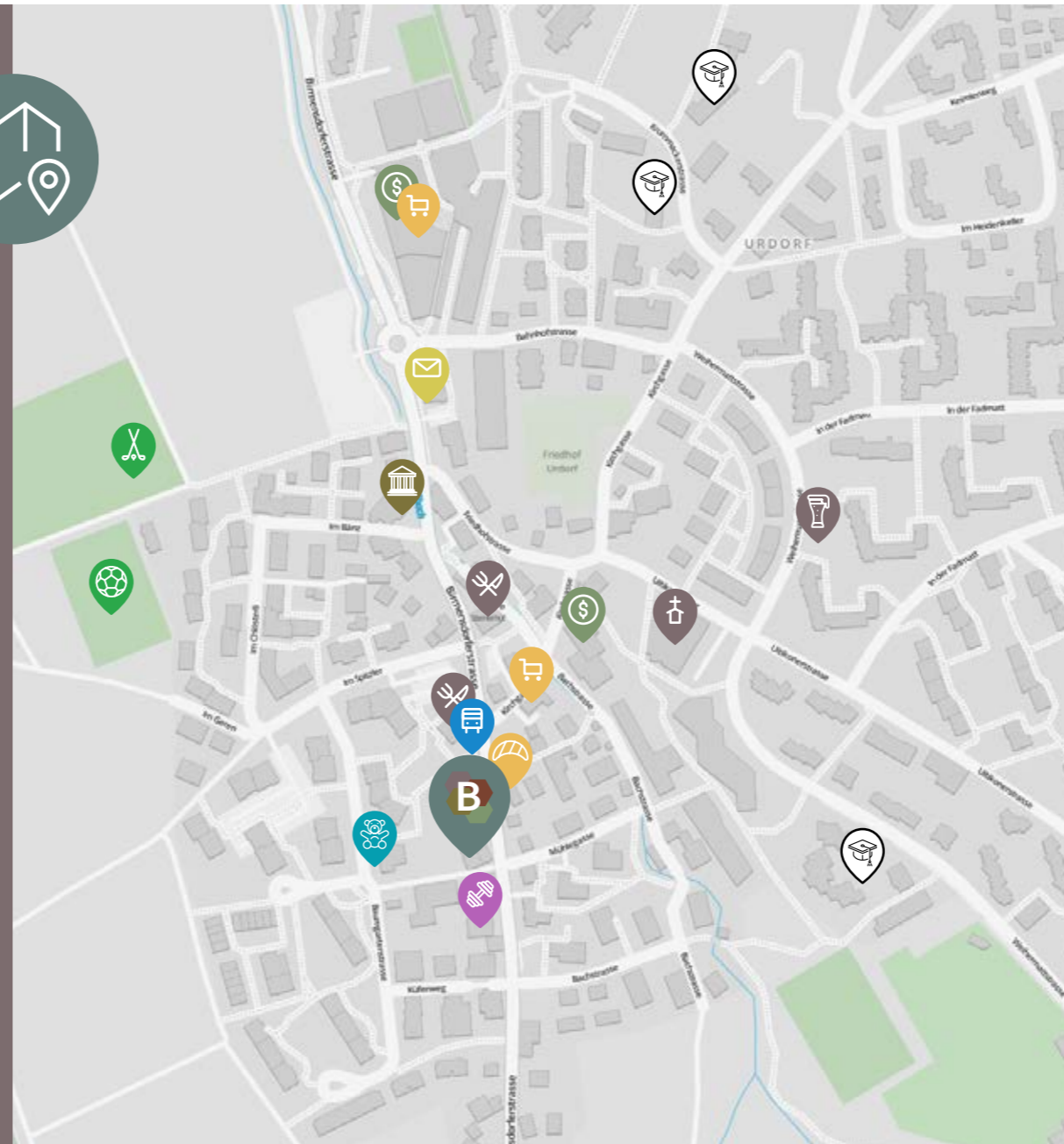
Ein aktives Dorfleben und zahlreiche Vereine sowie Organisationen zeichnen den Standort weiter aus. Ob wohnen oder arbeiten, Urdorf bietet beides und verbindet das Beste aus beiden Welten, urbane Einflüsse der Stadt und Agglomeration sowie den ländlichen Charakter der Gemeinde.

Privilegiert liegt Urdorf zudem nahe zu den wichtigsten Destinationen im Wirtschaftsraum Zürich. Mit dem ÖV ist Zürich innerhalb von 15 Min., Baden sowie der Flughafen Zürich innerhalb von 30 Min. erreichbar. Entdecken Sie jetzt Urdorf.









VERKEHRSANBINDUNGEN



Urdorf - Zürich	14.6 km	22 Min.	11 Min.
Urdorf - Flughafen	19.6 km	24 Min.	31 Min.
Urdorf - Baden	17.3 km	18 Min.	35 Min.





-  Driving Range
-  Migros
-  Bank
-  Restaurant
-  Post Filiale
-  Kirche
-  Ortschaftsmuseum
-  Schulhaus



BIKEPARK URDORF

Der Verein Bikepark Urdorf entstand aus einer Interessengemeinschaft von Sportlern, die sich in der Freizeit intensiv mit dem Mountainbiken beschäftigen. Sie üben diesen faszinierenden Sport mit grossem Enthusiasmus aus und vermitteln ihr Wissen und Können regelmässig an Kinder und Jugendliche. Quellenangabe: Bikepark Urdorf



GOLFPOINT URDORF

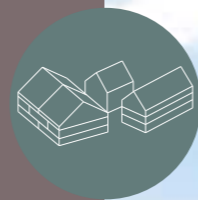
Die Driving Range erreichen Sie von Ihrem neuen Wohnort „BAUMGARTEN“ in wenigen Minuten und steht dem ambitionierten Golfer als auch dem Anfänger zur Verfügung. Die Academy bietet zudem Schnupperkurse für Anfänger bis hin zu Privatlektionen mit einem Pro an. Diverse Events runden das Angebot ab.



UMGEBUNG - VIELSEITIG UND LEBENSWERT

Eingebettet im Limmattal lockt die im Grünen gelegene Gemeinde Urdorf mit attraktiven Naherholungsgebieten in malerischer Umgebung. Auch die nahegelegene A4 trägt zu Ihrer ausserordentlichen Erschliessungsqualität bei. Zudem verfügt Urdorf über ein aktives Dorfleben sowie vielseitige Freizeitangebote. Das angrenzende Rappischtal, der Höhenweg Gyrhalden sorgen

für einen hohen Erholungswert in der Freizeit. Ein weiterer Pluspunkt ist das im Zentrum gelegene Hallenbad mit benachbarter Sporthalle. Das Einkaufszentrum Spitzacker selbst deckt zusätzlich kompetent sämtliche Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab und das Café lädt zu gemütlichen Stunden ein.



ARCHITEKTUR - LEBEN IM KERN

Die Architektur weist die charakteristisch typischen Züge für die Kernzone auf. Traditionelle Werkstoffe und Formen werden mit modernen Materialien kombiniert und so entstehen drei einzigartige Wohnhäuser in Urdorf. Durch den verwendeten Mix von Holz, Mauerwerk und modernen Schiebeläden, erhalten die Häuser ein zeitgemäßes und elegantes Erscheinungsbild. Die drei Häuser

fügen sich harmonisch in das Quartier ein und verfügen über einen charmanten Mittelpunkt, wobei die Privatsphäre aller Bewohner gekonnt berücksichtigt wurde. Bei der Planung wurde sorgsam darauf geachtet, eine grüne und ansprechende Gartengestaltung umzusetzen und somit die Lebensvitalität der Umgebung von Urdorf aufzunehmen.



Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.



LEBEN & GENIESSEN

Lichtdurchflutete und grosszügige Wohnräume zum Leben. Geniessen Sie mit Familie und Freunden gemütliche Stunden, ob beim Kochen oder beim gemeinsamen Essen.

Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

WOHNEN & ENTSPANNEN

Lesen Sie ein gutes Buch im Wohnzimmer oder auf der Galerie und lassen Sie die hohen Räume auf sich wirken.



Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.



STILVOLL & HARMONISCH

Materialisieren Sie ein stilvolles und harmonisches Zuhause, ganz nach Ihren Vorstellungen und Wünschen.

Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

SITUATIONSPLAN

HAUS FLIEDER
Birmensdorferstr. 130b

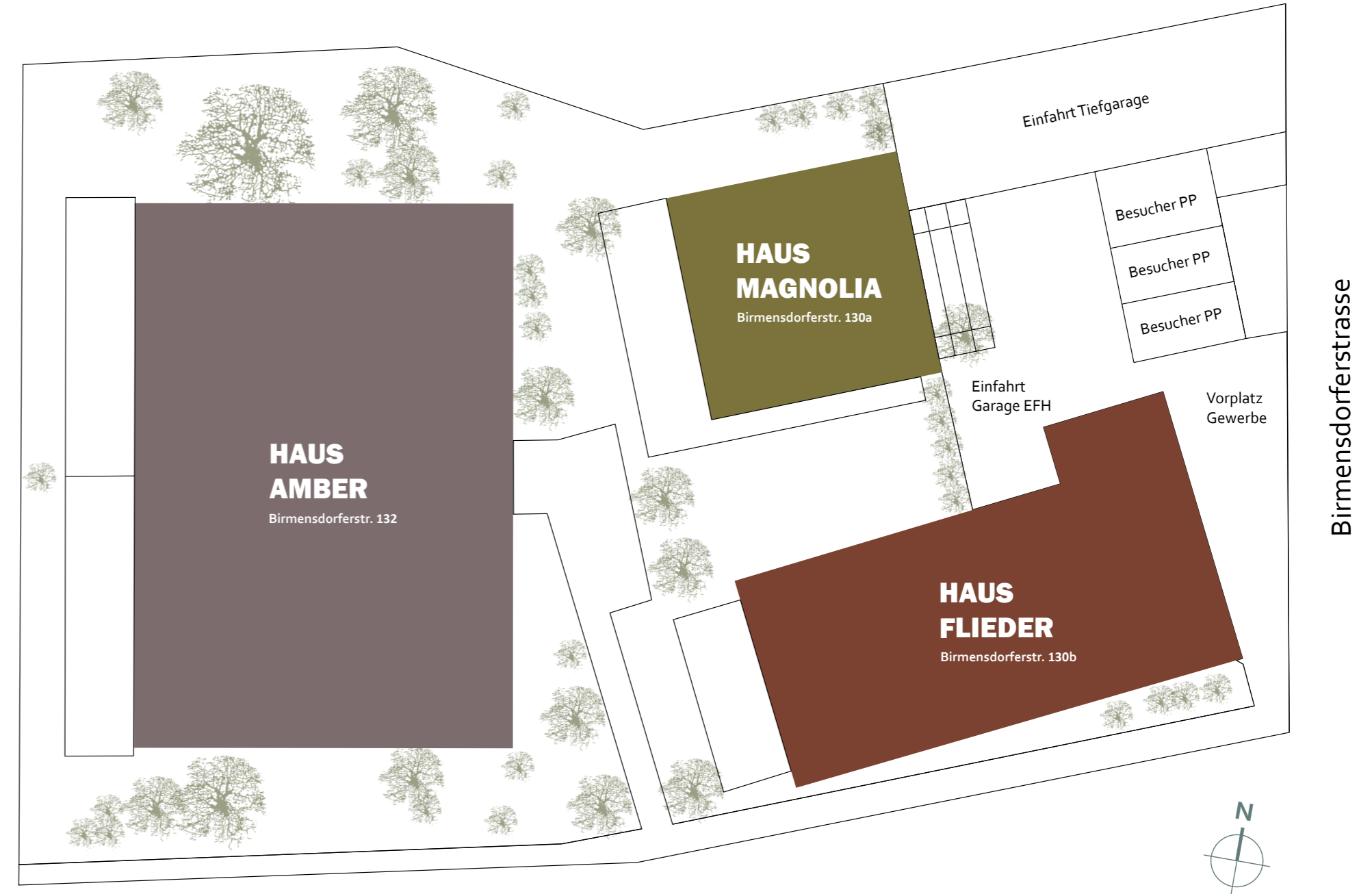
GEWERBE G1
WHG 101
WHG 201

HAUS MAGNOLIA
Birmensdorferstr. 130a

EFH 001

HAUS AMBER
Birmensdorferstr. 132

WHG 001
WHG 002
WHG 101
WHG 102
WHG 103
WHG 201
WHG 202

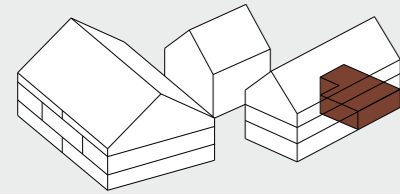


GRUNDRISSSE

HAUS FLIEDER

Birmensdorferstr. 130b

HAUS FLIEDER

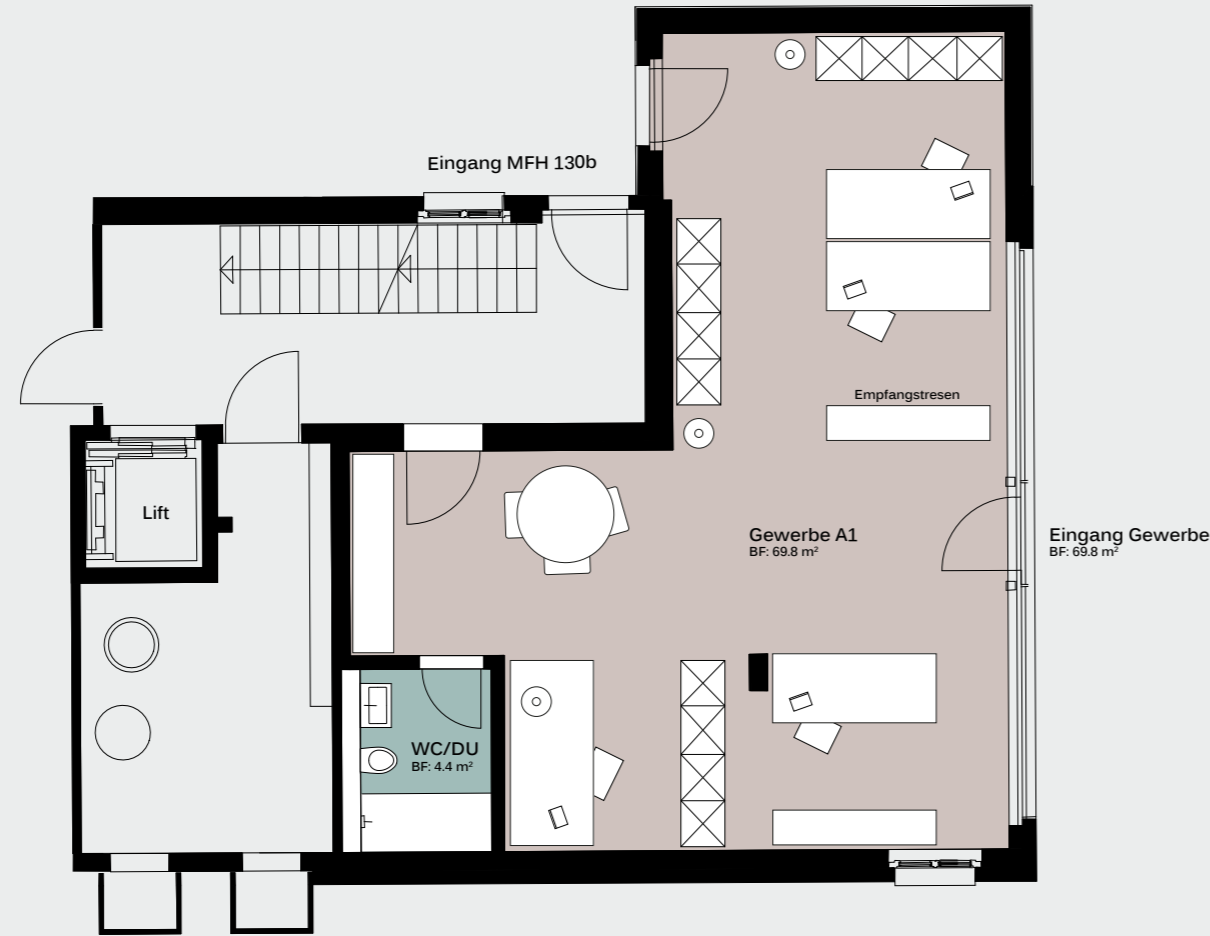


GEWERBEFLÄCHE

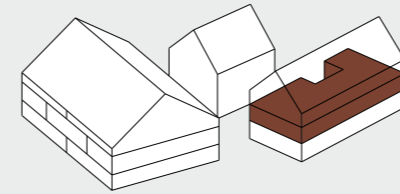
ERDGESCHOSS

BF: 74.2 m²

Nummer:
G 1



HAUS FLIEDER



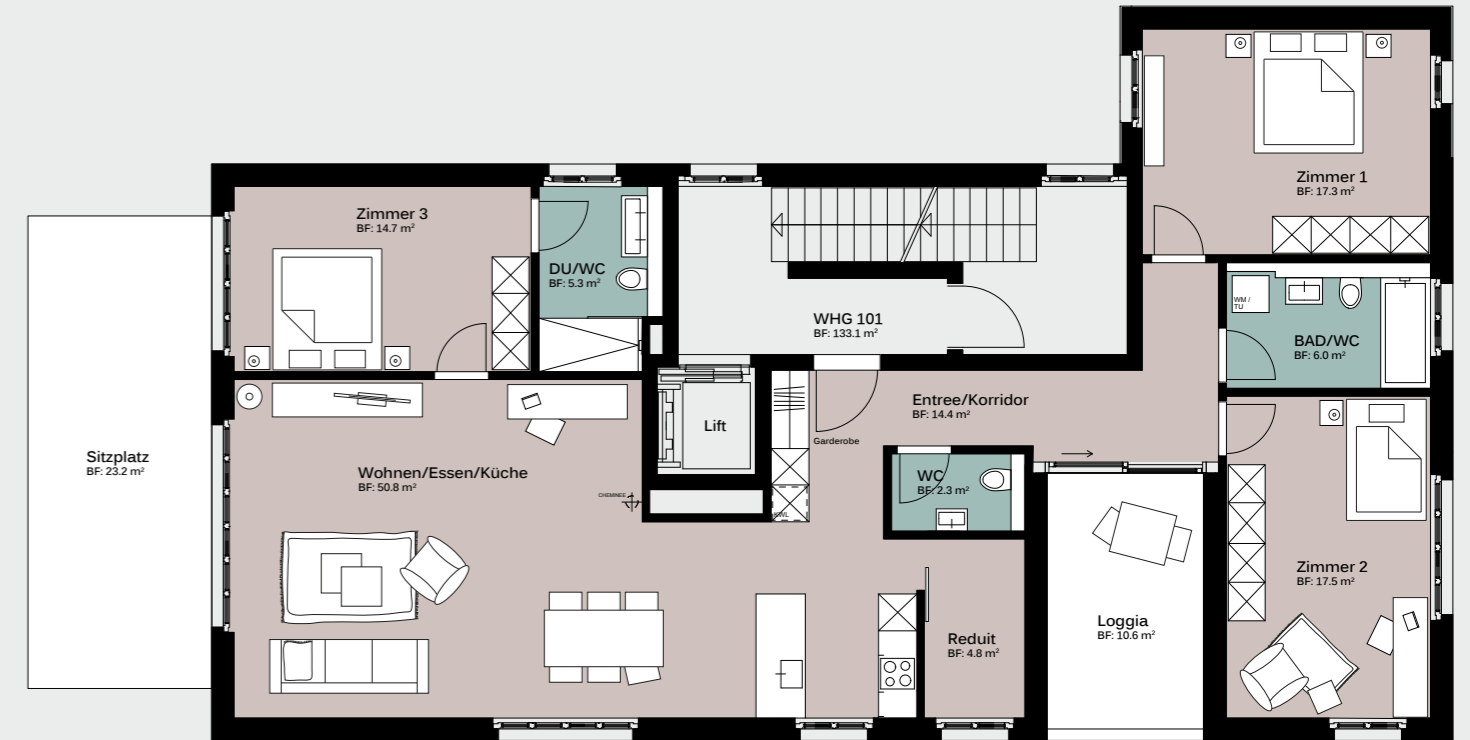
4.5-ZI-WOHNUNG

1. OBERGESCHOSS

BF: 133.1 m²

Sitzplatz: 23.2 m²
Loggia: 10.6 m²
Keller: 17.6 m²

Wohnungsnummer:
101

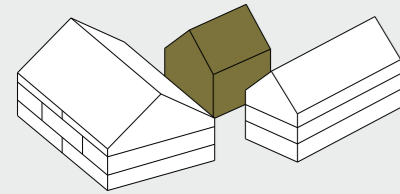


GRUNDRISSSE

HAUS MAGNOLIA

Birmensdorferstr. 130a

HAUS MAGNOLIA



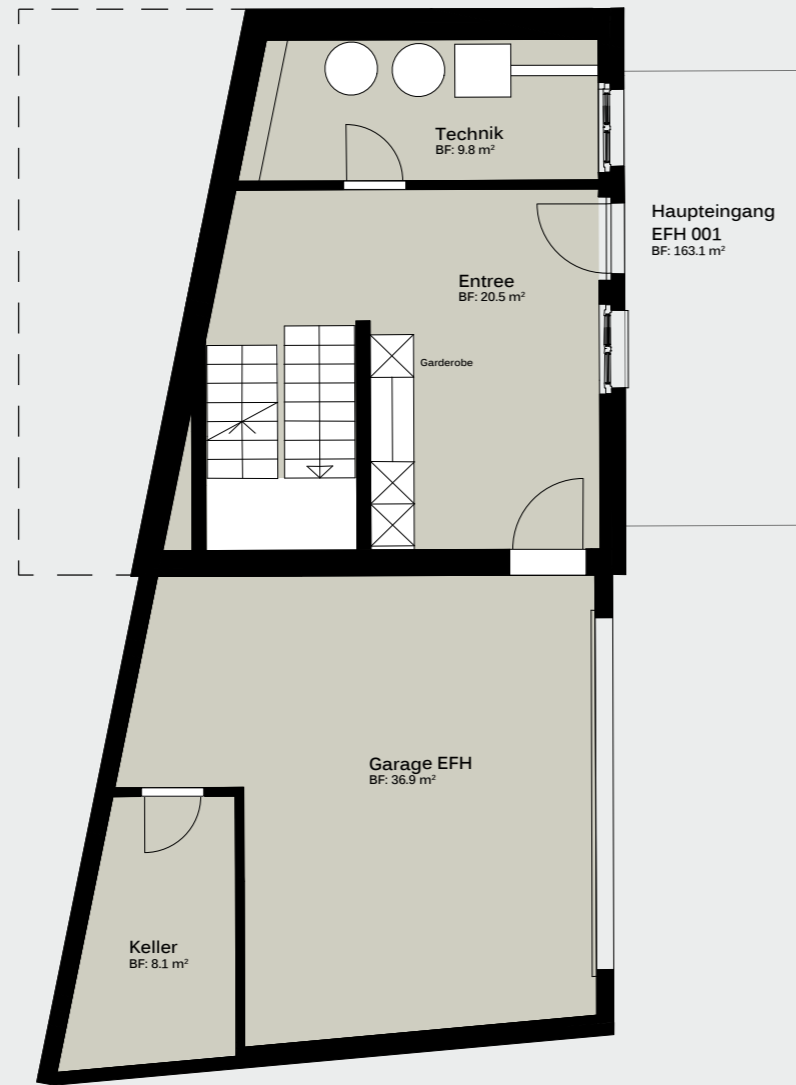
■ 5.5-ZI-EFH

ERDGESCHOSS

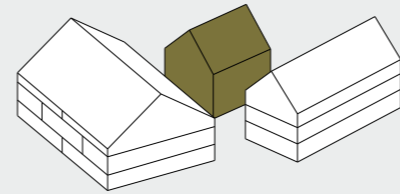
Keller + Technik: 17.9 m²
Doppelgarage: 36.9 m²

Hausnummer:
EFH 001

0 1 2 3 4m



HAUS MAGNOLIA



■ 5.5-ZI-EFH

1. OBERGESCHOSS

BF: 163.1 m²

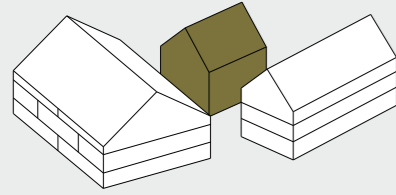
Sitzplatz: 42.7 m²

Hausnummer:
EFH 001

0 1 2 3 4m



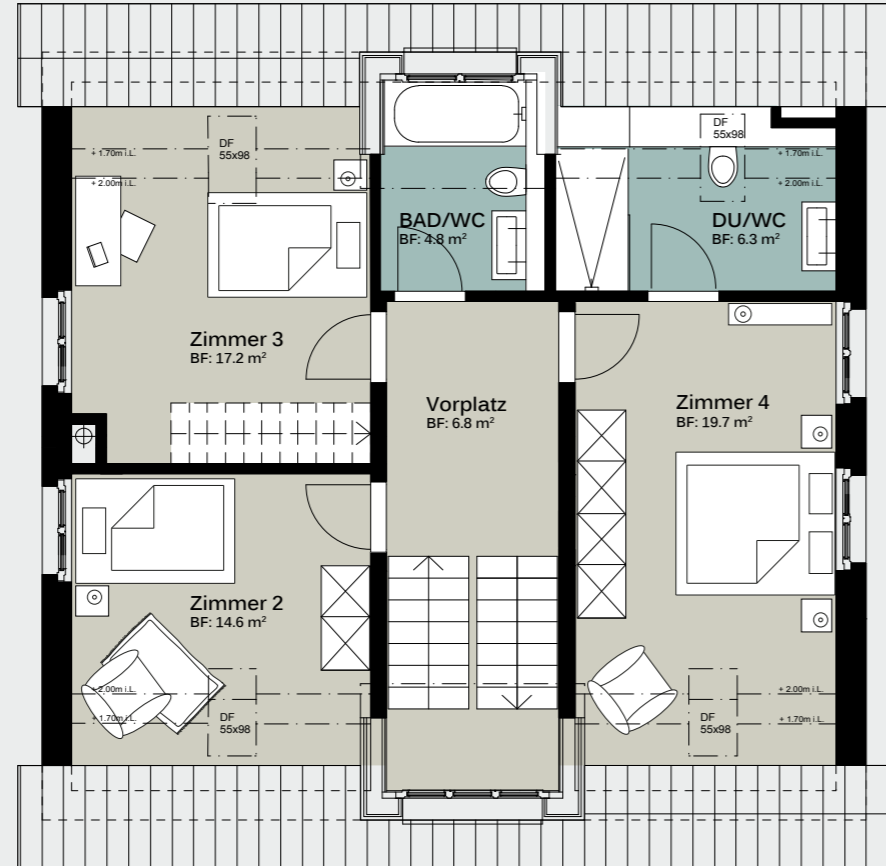
HAUS MAGNOLIA



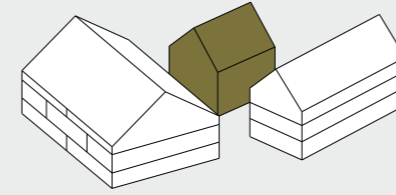
■ 5.5-ZI-EFH

2. OBERGESCHOSS

Hausnummer:
EFH 001



HAUS MAGNOLIA

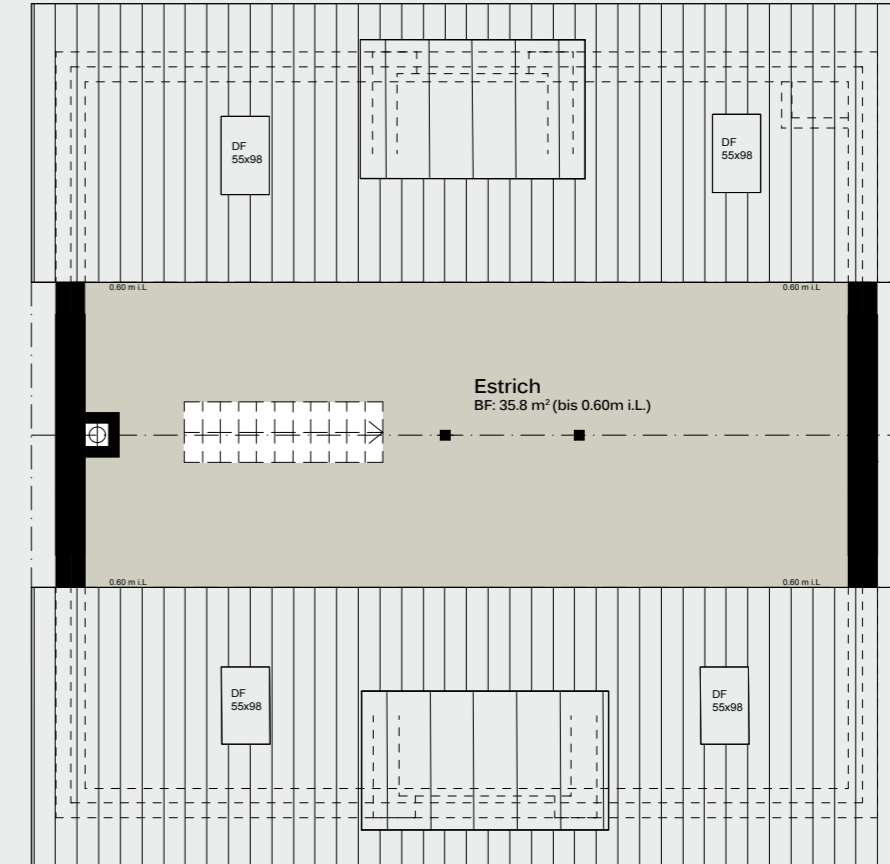


■ 5.5-ZI-EFH

DACHGESCHOSS/ESTRICH

Estrich 35.8 m²

Hausnummer:
EFH 001

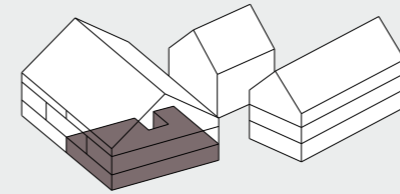


GRUNDRISSSE HAUS AMBER

Birmensdorferstr. 132



HAUS AMBER



4.5-ZI-WOHNUNG

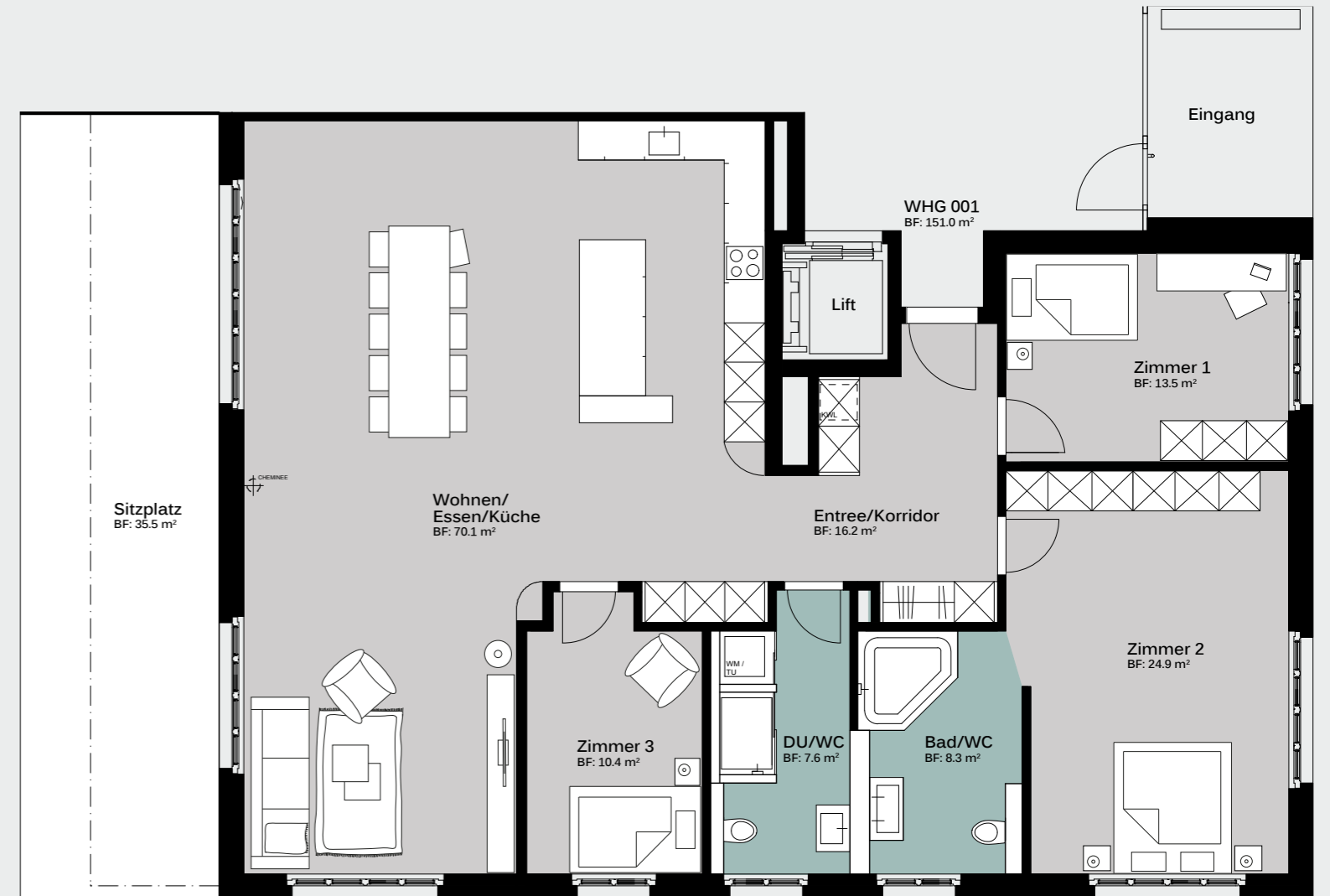
ERDGESCHOSS

BF: 151.0 m²

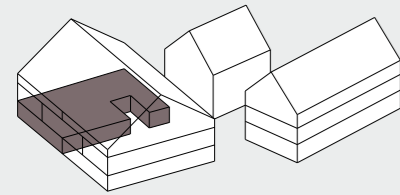
Sitzplatz: 35.5 m²

Keller: 14.0 m²

Wohnungsnummer:
001



HAUS AMBER



4.5-ZI-WOHNUNG

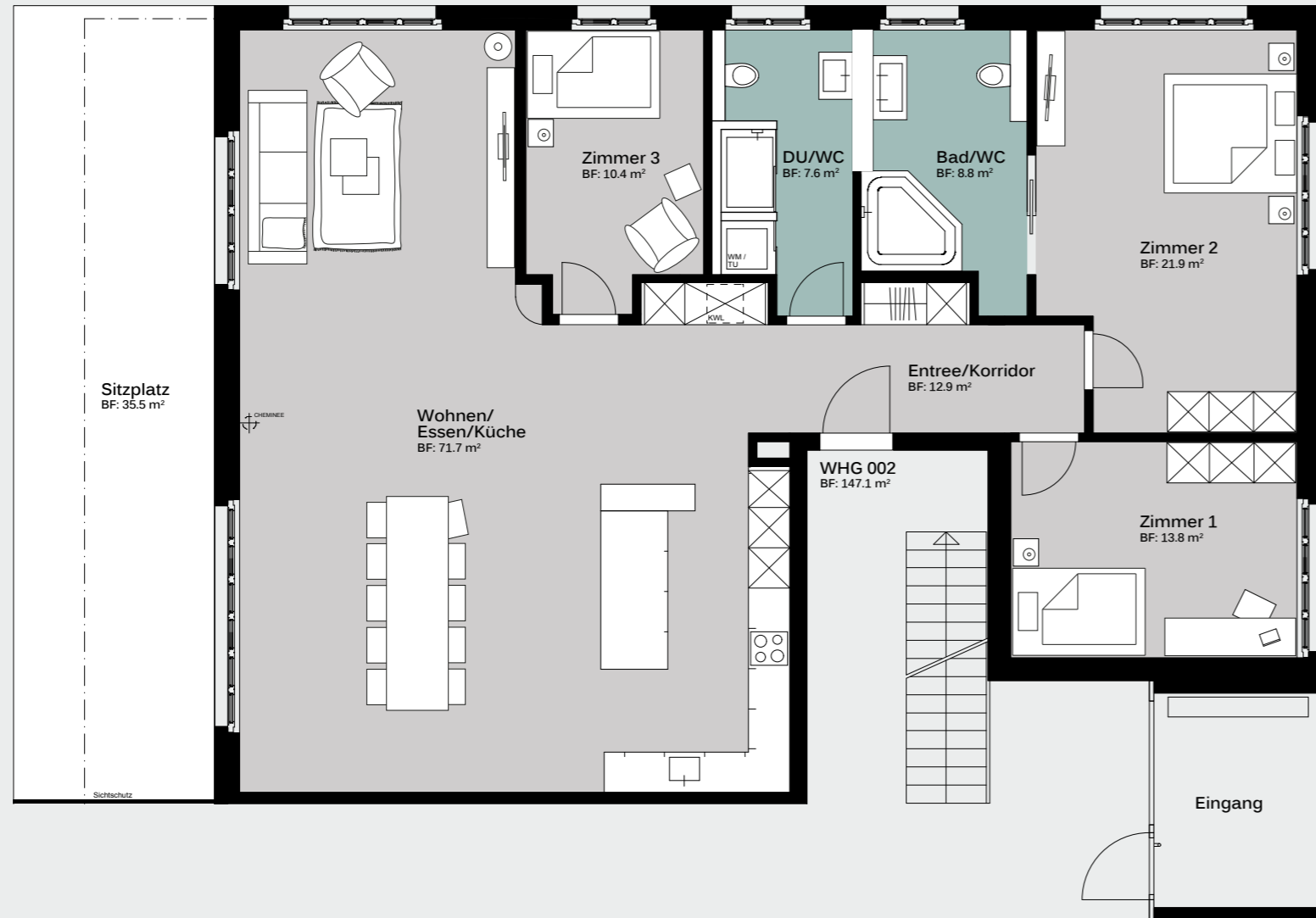
ERDGESCHOSS

BF: 147.1 m²

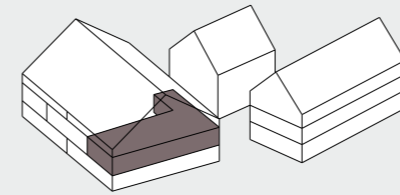
Sitzplatz: 35.5 m²

Keller: 14.0 m²

Wohnungsnummer:
002



HAUS AMBER



4.5-ZI-WOHNUNG

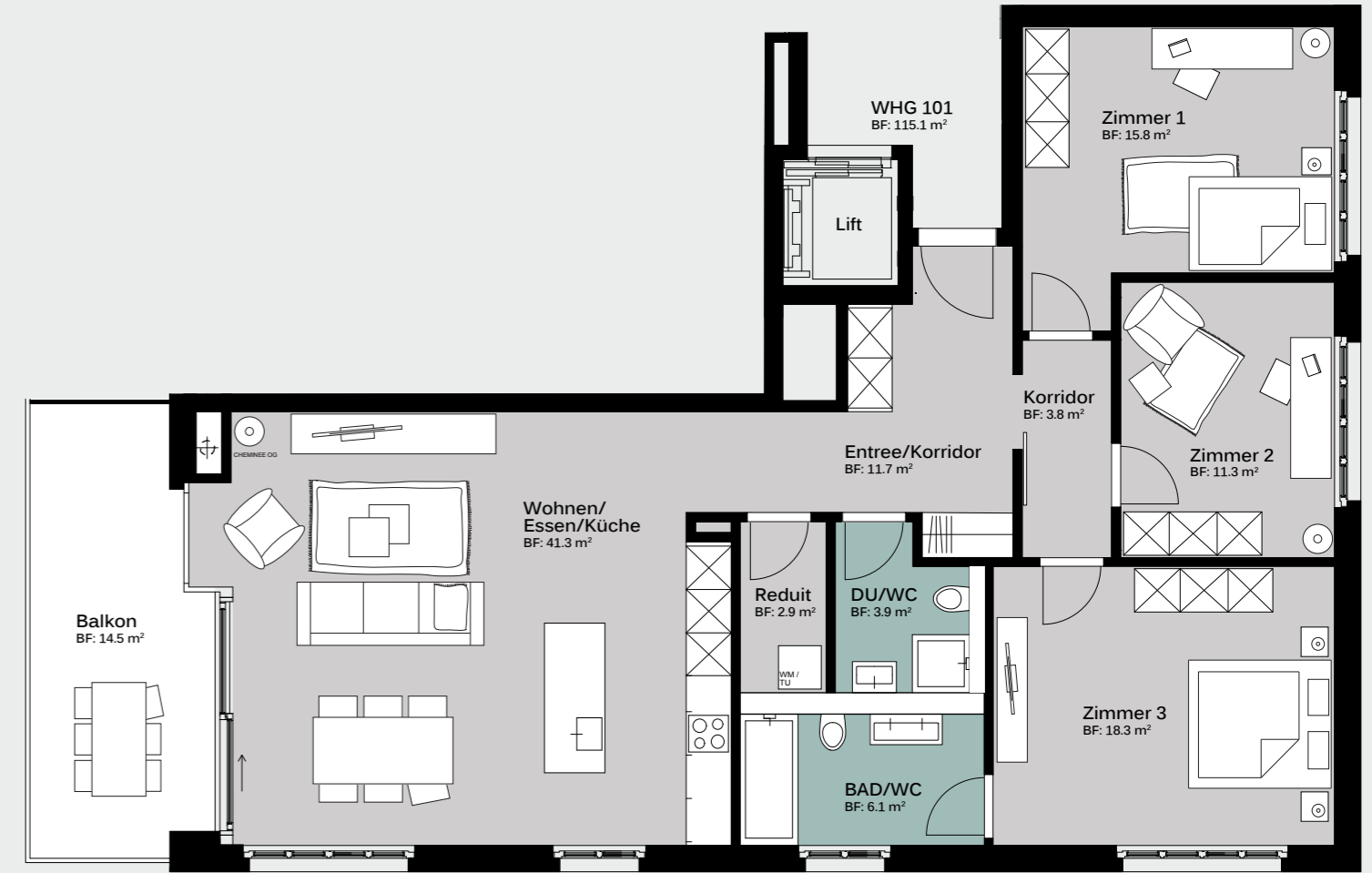
1. OBERGESCHOSS

BF: 115.1 m²

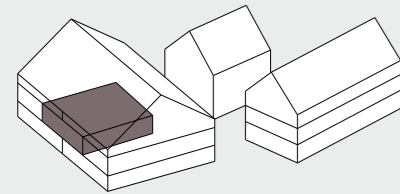
Balkon: 14.5 m²

Keller: 12.2 m²

Wohnungsnummer:
101



HAUS AMBER



3.5-ZI-WOHNUNG

1. OBERGESCHOSS

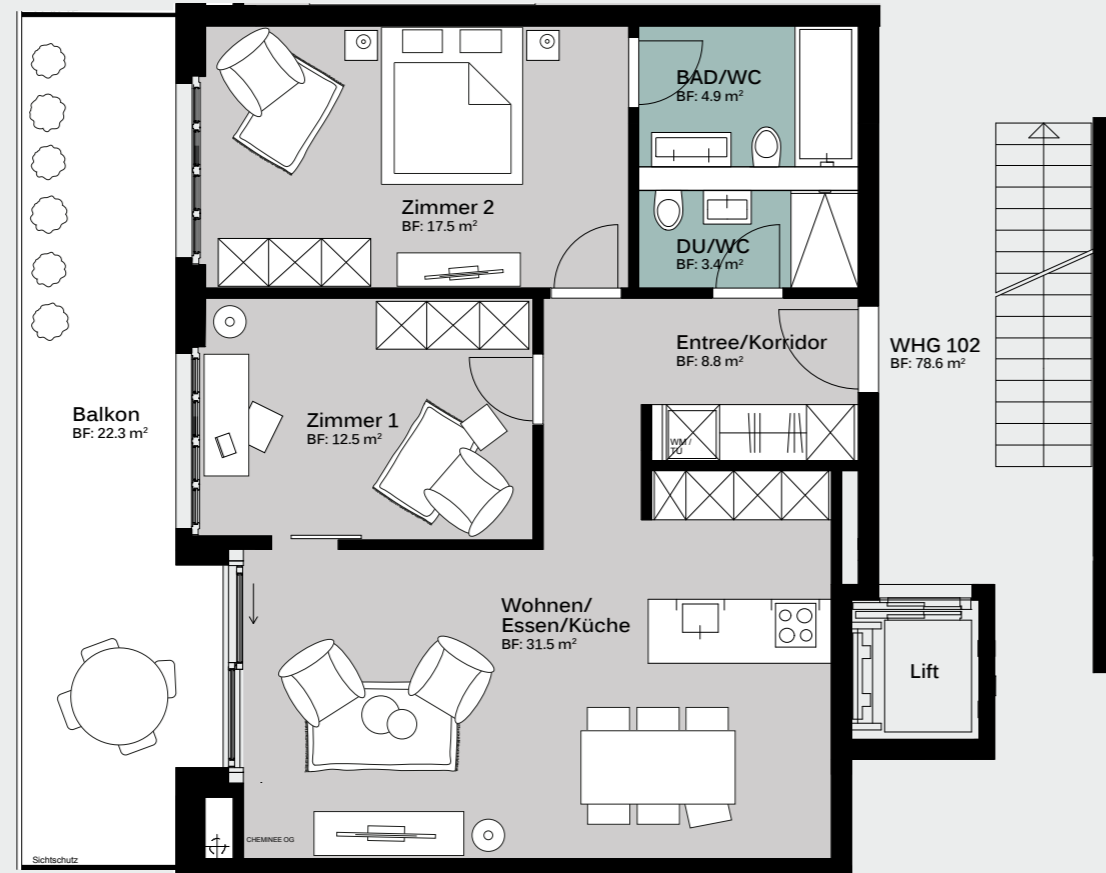
BF: 78.6 m²

Balkon: 22.3 m²

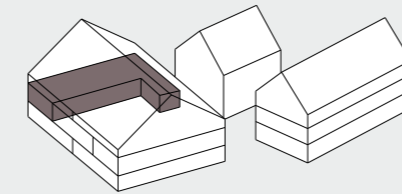
Keller: 12.1 m²

Wohnungsnummer:

102



HAUS AMBER



4.5-ZI-WOHNUNG

1. OBERGESCHOSS

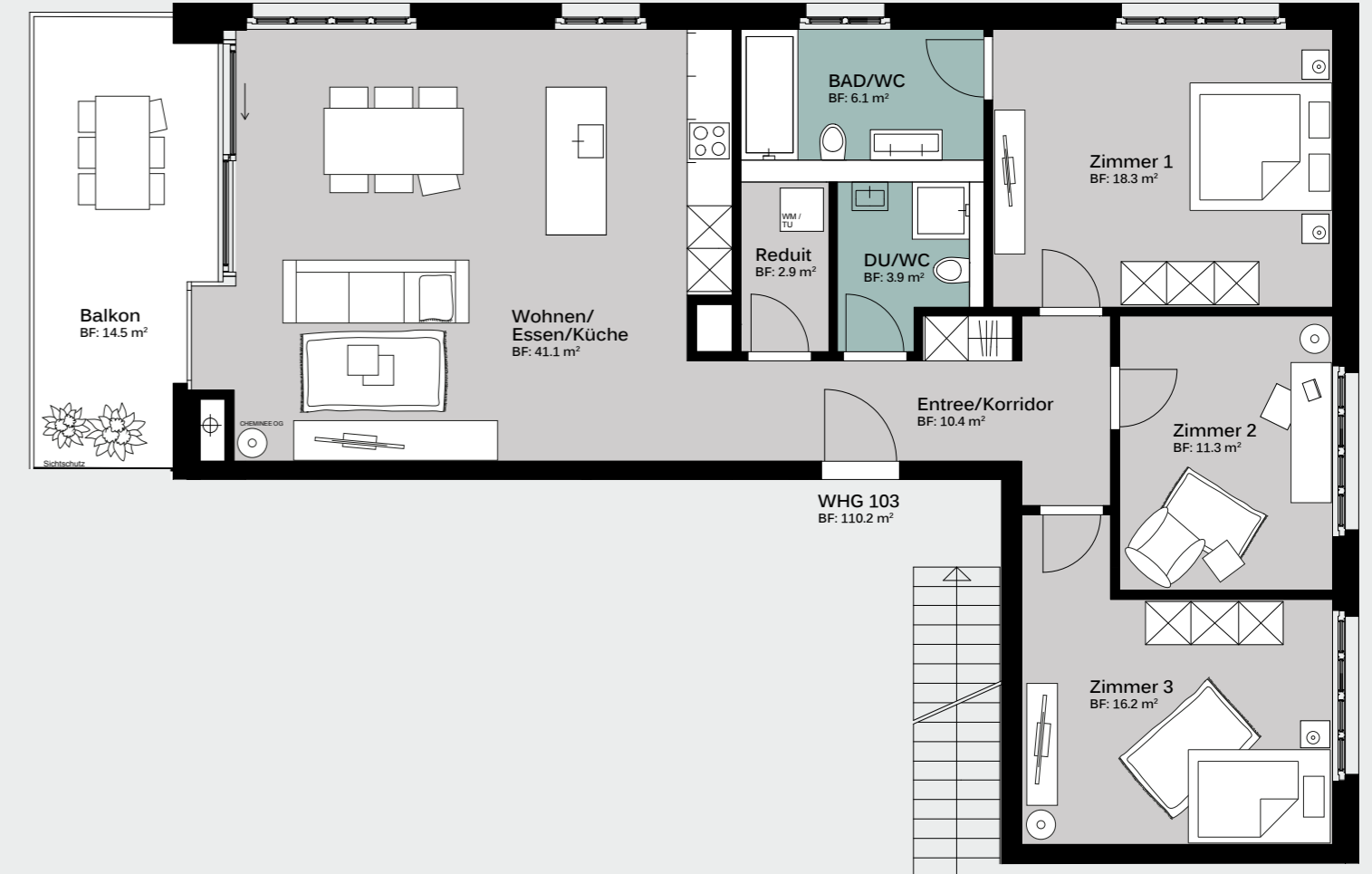
BF: 110.2 m²

Balkon: 14.5 m²

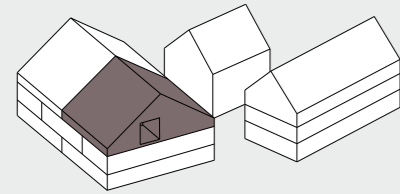
Keller: 12.2 m²

Wohnungsnummer:

103



HAUS AMBER



5.5-ZI-WOHNUNG MAISONNETTE

1. DACHGESCHOSS

BF: 194.7 m² (davon 48.8 m² Galerie)

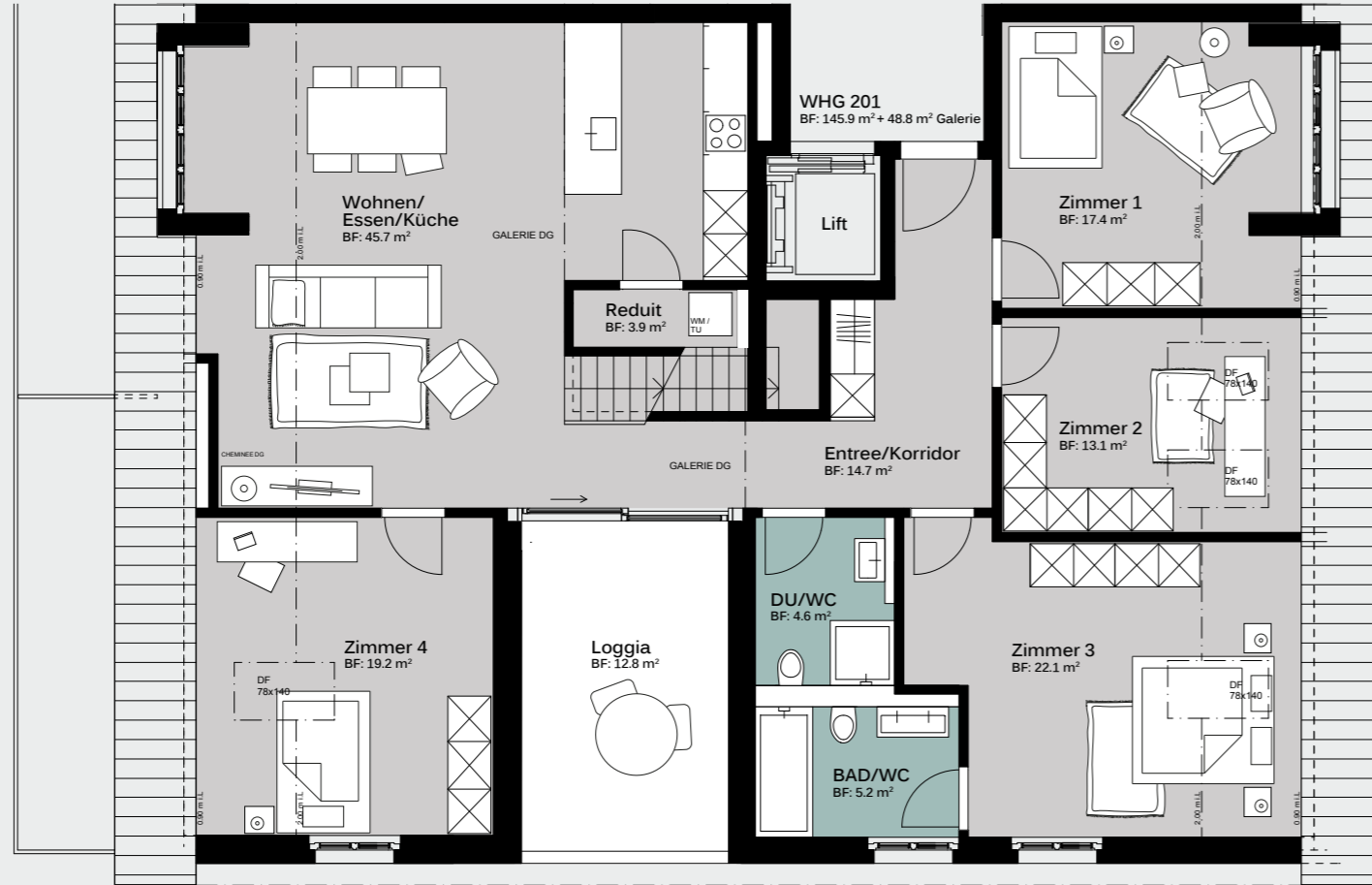
Loggia: 12.8 m²

Keller: 14.2 m²

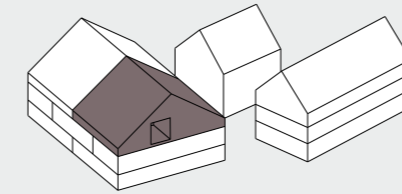
Wohnungsnummer:

201

0 1 2 3 4m



HAUS AMBER



5.5-ZI-WOHNUNG MAISONNETTE

2. DACHGESCHOSS

BF: 48.8 m² Galerie

Wohnungsnummer:

201

0 1 2 3 4m





BAUMGARTEN

WOHNEN IM KERN - URDORF

KONTAKT

VERKAUF

VARIAS Immobilien GmbH
Zürcherstrasse 137
8406 Winterthur

Telefon 052 208 10 00
info@varias.ch

www.varias.ch

SMK Schweizerische Maklerkammer,
Vertrauen verbindet. Mit Gewinn.



EIN PROJEKT DER

J.F. Jost Bau AG
Steinwiesenstrasse 3
8952 Schlieren

PLANER / ARCHITEKT

CARAN AG
Zürcherstrasse 137
8406 Winterthur

Die Angaben in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand Sommer/
Herbst 2018 und erfolgen freibleibend und ohne Gewähr. Sie dienen der
allgemeinen Information über das Projekt und sind kein Angebot im rechtlichen
Sinn. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf
Entschädigung - weder gegenüber der Eigentümerschaft noch gegenüber
beauftragten Dritten.

Alle Angaben Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

WWW.BAUMGARTEN-URDORF.CH