

WOHNEN AUF ERHOBENEM NIVEAU

A stylized landscape illustration in shades of brown and tan, showing rolling hills and a small building on the right. The foreground is a dark brown silhouette of a hillside with a small evergreen tree on the left.

GIRHALDENWEG

OETWIL AN DER LIMMAT

An abstract graphic element consisting of several overlapping, curved lines in a light tan color, resembling a stylized 'G' or a decorative flourish.



WOHNEIGENTUM MIT WEITSICHT

Im sonnenverwöhnten Oetwil a.d.Limmat im Zürcher Limmattal, wunderbar gelegen in erhöhter Lage, an einer Sackgasse entstehen diese attraktive 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die drei Eigentumswohnungen bieten eleganten Wohnraum für alle Bedürfnisse. Dabei stehen Komfort und Nachhaltigkeit im Zentrum. Der Gebäudekörper fügt sich optimal in die wunderschöne grüne Umgebung ein. Die Gemeinde bietet eine hohe Wohnqualität bei bester Anbindung an die urbanen Zentren. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Dorfzentrum. Die Lage am Hang über dem Limmattal ist privilegiert, das Wohngefühl entspannt und luxuriös. Interessiert? Treten Sie ein!



WOHNEN MIT GESCHMACK

Das Entrée führt Sie direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, umschmeichelt von der grossen Terrasse.

Zwei Schlafzimmer und einem herrlichen Master-Bedroom mit Bad En Suite bieten Ihnen reichlich Platz.

Die grosszügigen Nebenräume geben Ihren Träumen Raum – und noch können individuelle Anpassungswünsche berücksichtigt werden.

Ein weiteres Highlight ist der hochwertige Ausbau zum digitalen Smart Home, zur Steuerung von Lichtinstallationen und Beschattung via Tablet oder Smartphone.





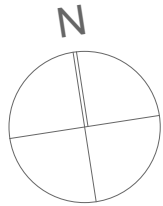
EBENE 01 - UG / TG
MEHRFAMILIENHAUS GIRHALDE

1.01

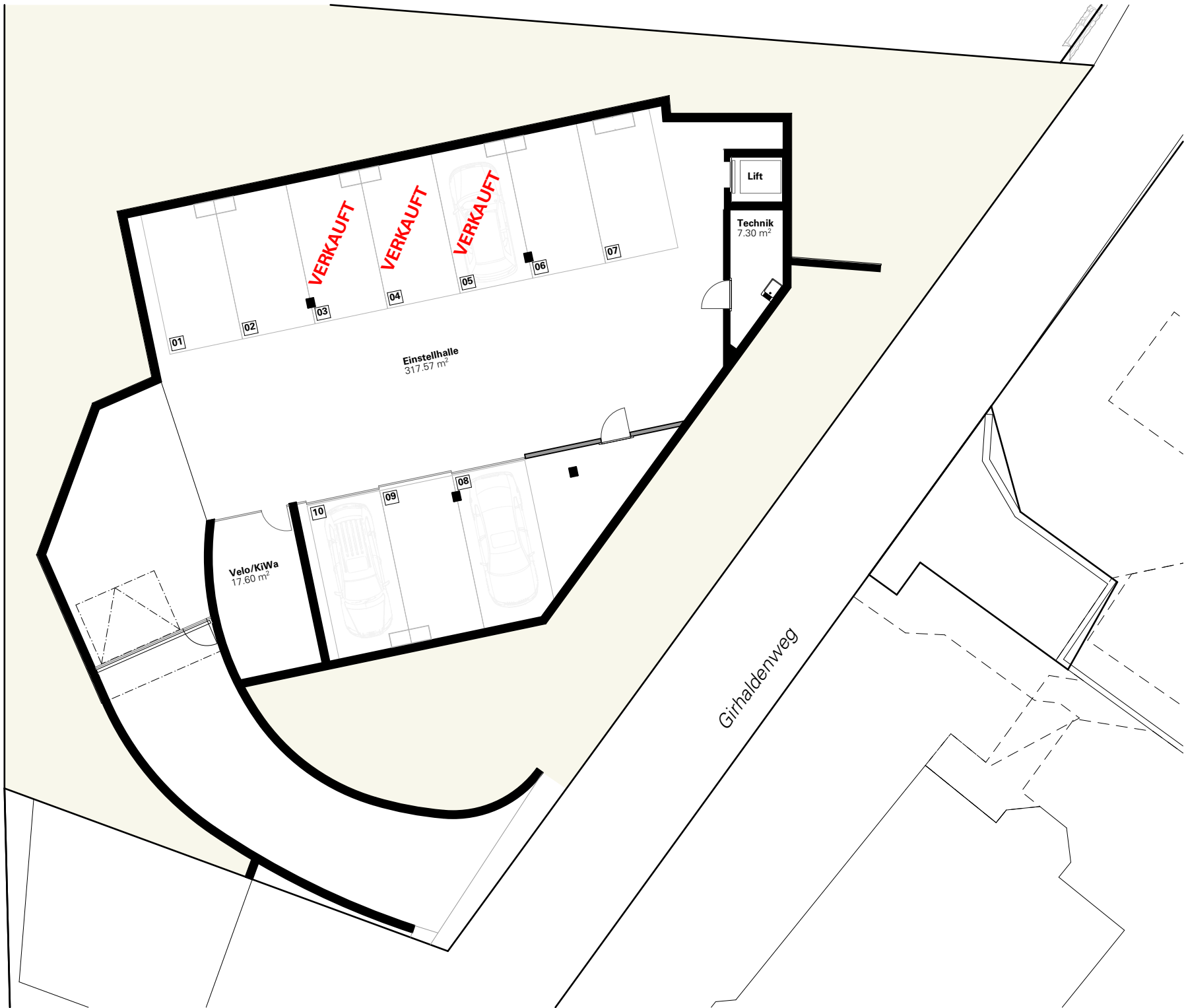
Einstellhalle

■ 10 Parkplätze

Velo / Kinderwagen: 17.6 m²



M 1:175 0 1 2 3 4 5 m



EBENE 02 - ERDGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS GIRHALDE

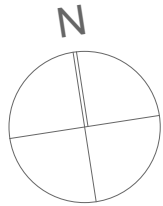
2.01

VERKAUFT

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 156.9 m²
Terrasse: 117.1 m²
Keller: 13.0 m²

Raumhöhe: 2.55 m

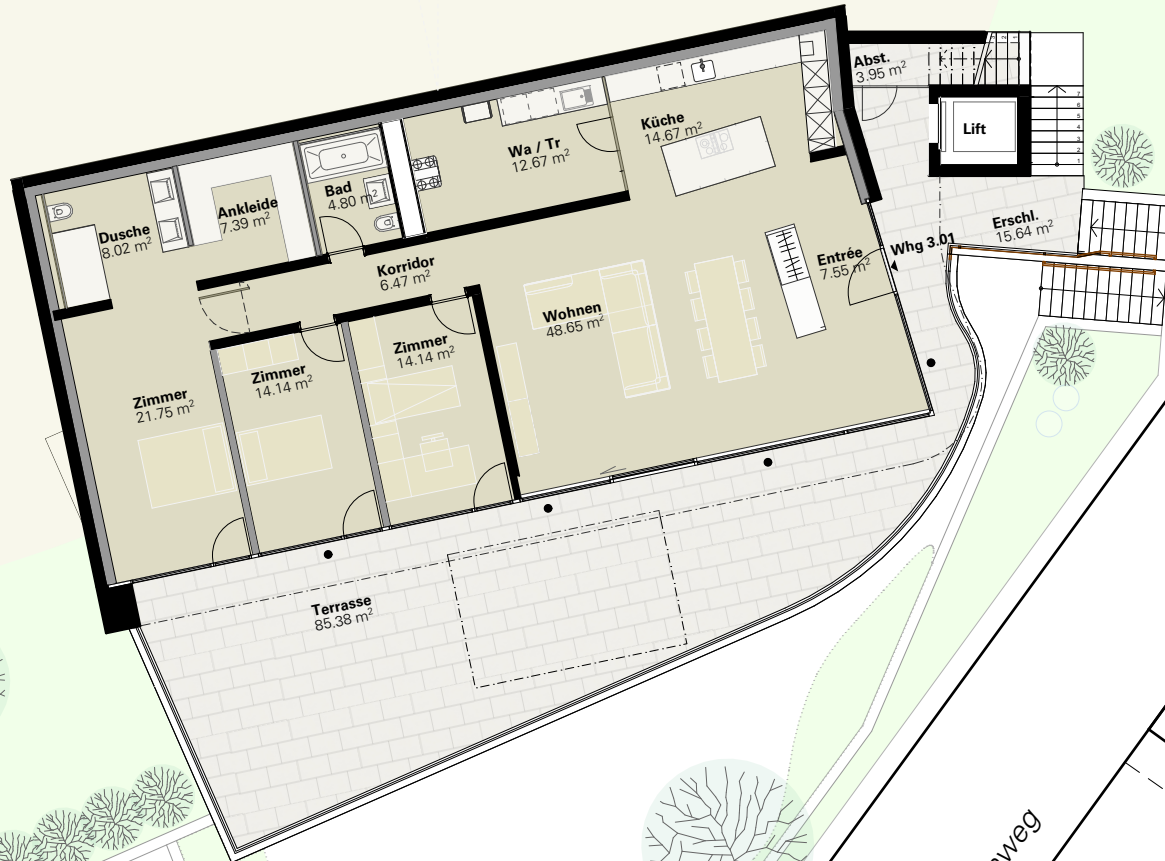


M 1:175 0 1 2 3 4 5 m



EBENE 03 - 1. OBERGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS GIRHALDE

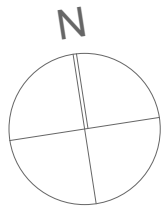
3.01



■ **4.5-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche: 160.2 m²
Terrasse: 85.4 m²
Keller: 13.0 m²

Raumhöhe: 2.55 m



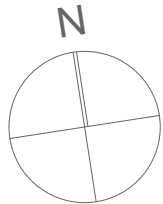
EBENE 04 - ATTIKAGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS GIRHALDE

4.01

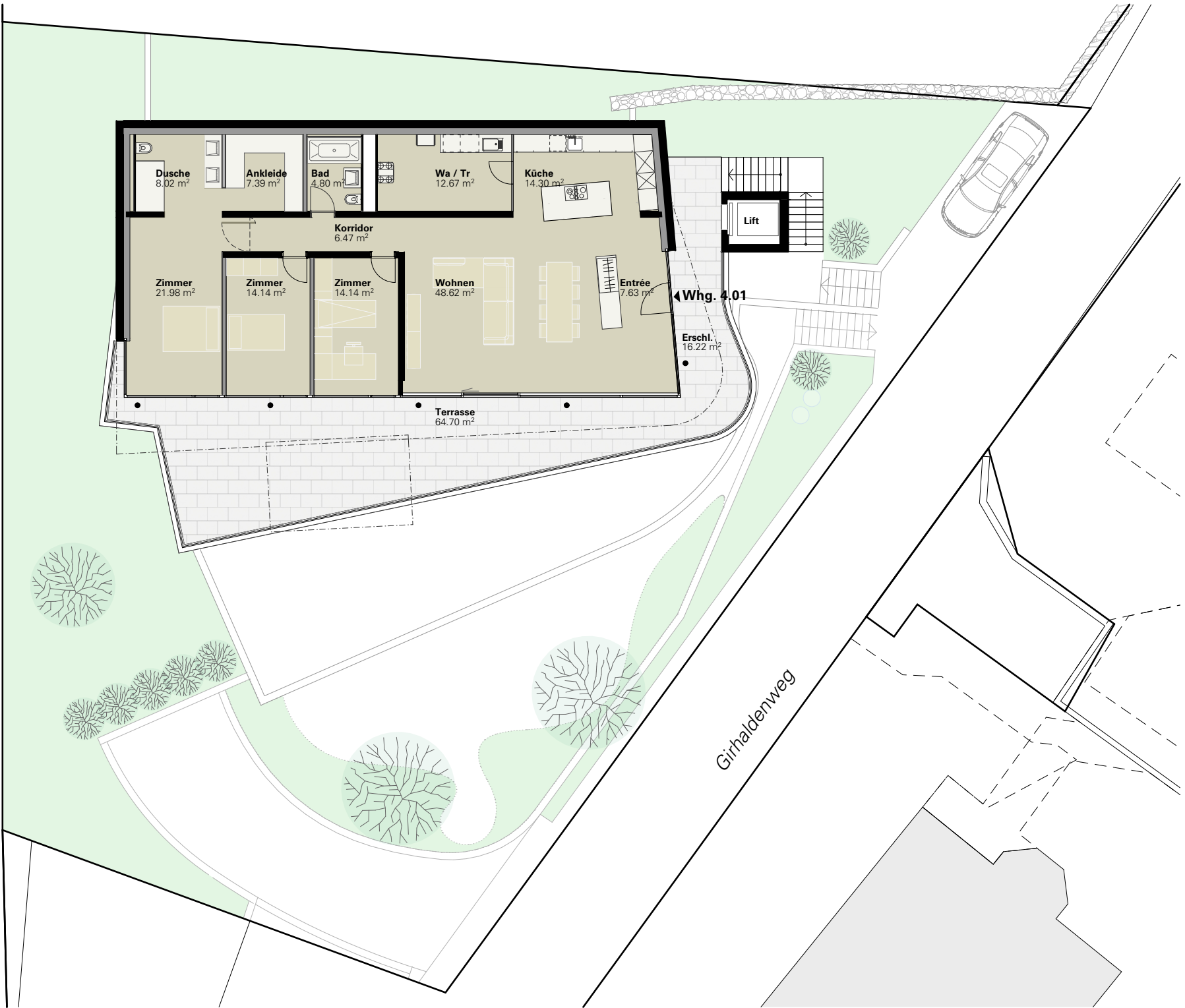
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 160.1 m²
Terrasse: 64.7 m²
Keller: 15.0 m²

Raumhöhe: 2.55 m



M 1:175 0 1 2 3 4 5 m



LAGE

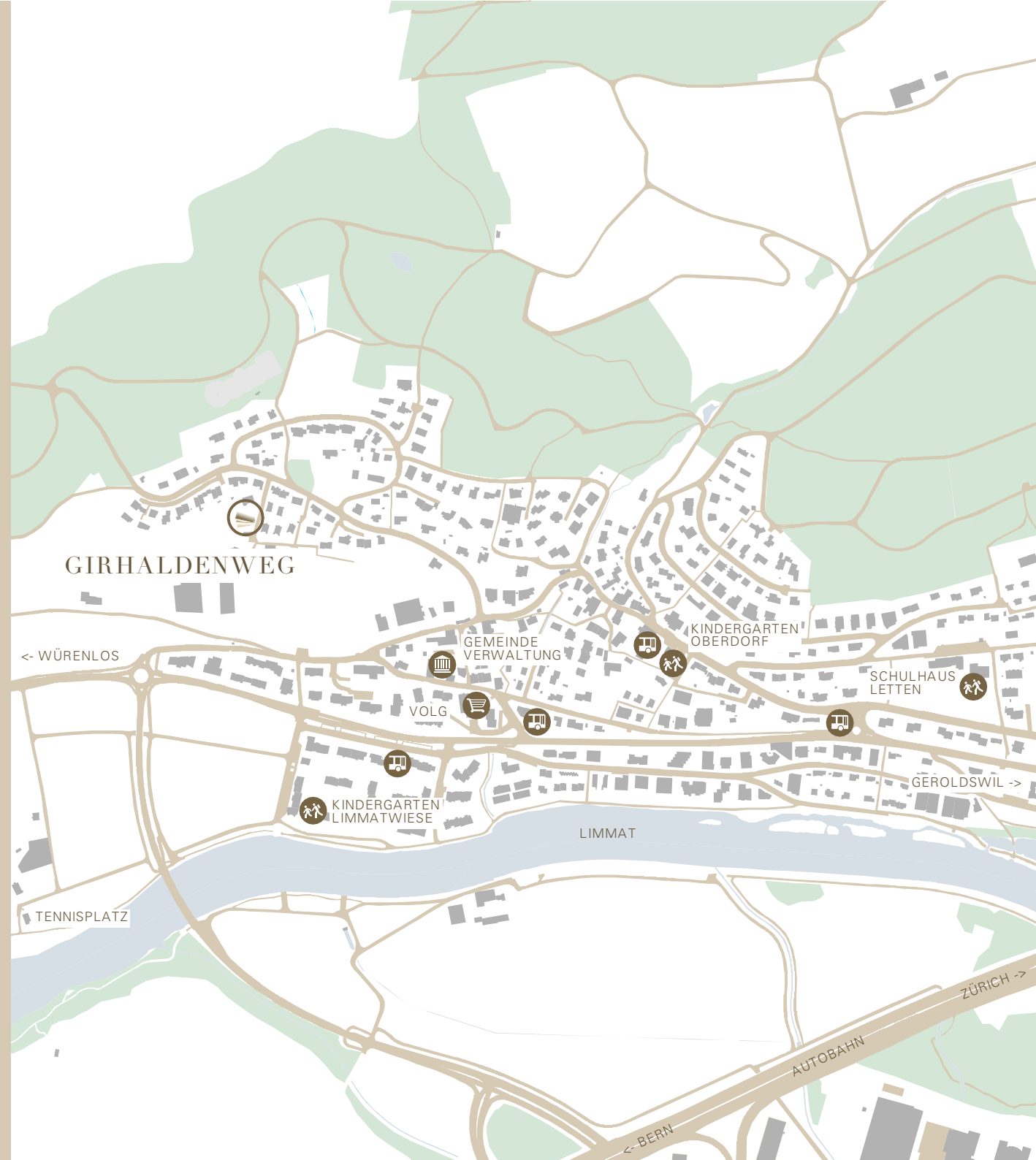
Oetwil liegt im Limmattal, das als Einzugsgebiet von Zürich facettenreich aufwarten kann. Auf der linken Limmat-Seite finden sich die eher urbanen Orte, rechts der Limmat sind es die etwas kleineren, ländlicheren Dörfer, wovon Oetwil am weitesten im Westen direkt an der Kantonsgrenze liegt.

Ländlich und doch gut erschlossen durch seine Bus-Verbindungen und dem nahe gelegenen Autobahnanschluss, sind die Städte Baden und Zürich leicht zu erreichen.

Wegdistanz

Öffentlicher Verkehr	600 m
Einkauf	900 m
Kindergarten	800 m
Primarschule	900 m
Autobahnanschluss	1'000 m

Zeitdistanz	Auto	ÖV
Zürich	25 Min.	45 Min
Flughafen	25 Min.	70 Min
Baden	15 Min.	45 Min
Bern	85 Min.	120 Min
Luzern	50 Min.	115 Min



KURZBAUBESCHREIB

Aussenwände, Innenwände, Decken

Aussenwände

Untergeschoss Einstellhalle in Stahlbeton 250 mm wasserdicht

Erd- bis 2. Obergeschoss Sichtbeton lasiert 250 mm, Innen-Dämmung mit Multipor (ökologisch-mineralische, diffusionsoffene Dämmung) 200 mm, Weissputz gestrichen.

Innenwände

Tragende Innenwände in Beton oder Backstein, Kellerwände in Kalksandstein gestrichen

Nichttragende Wände in Leichtbauweise

Decken

Geschossdecken in Stahlbeton ca. 400 mm, Weissputz gestrichen

Oberste Decke in Stahlbeton ca. 300 mm, Weissputz gestrichen

1 Vorhangschiene VS57 in Weissputz eingelegt

Böden

Aufbau im Untergeschoss; Magerbeton, Bodenplatte in Stahlbeton 250 mm, Hartbeton

Aufbau in den oberen Geschossen; Stahlbetondecke ca. 400 mm, Trittschalldämmung 20 mm,

Wärmedämmung 20 mm, Unterlagsbeton 55 mm

Boden-Wandbeläge

Wohn- Schlafräume; Nasszellen raumhoch, Boden und Wände Beläge nach Budgetbetrag

Waschen / Technik; Boden und Wände gestrichen

Kellerräume, Korridor; Boden Zementüberzug roh, Wände gestrichen

Einstellhalle / Technik; Hartbeton roh

Flachdach, Terrassen

Flachdachaufbau; Stahlbeton ca. 300 mm, Dampfsperre bituminös, Wärmedämmung 160 mm,

Wassersperre bituminös, extensive Begrünung 80 mm.

Terrassenaufbau; Stahlbeton ca. 300-400 mm, Dampfsperre bituminös, Wärmedämmung 80 mm,

Wassersperre bituminös, Plattenbelag

Spenglerarbeiten in Chrom-Nickelstahl

Geländer in Metall

Fenster

Metallfenster (Alu) mit Dreh-Kipp Flügeltüren und Hebe-Schiebetüren (Wohnzimmer)

Isolierverglasung mit VSG 9-4

Eingangstüre mit 3-Punktverschluss und Spion in Metall (Alu)

Beschattung

Stoffstoren vertikal mit elektrischer Bedienung

Markise 5 Meter breit mit elektrischer Bedienung

Schreinerarbeiten

Zimmertüren mit Designzarge (Metall), Türblätter in Holz alles DD-Lack seidenmatt

Waschbecken mit „Corian“ und Fronten in DD-Lack seidenmatt

Garderobenschrank in DD-Lack seidenmatt

Fr. 3'500.00 Budget inkl. MWSt.

Ankleide in DD-Lack seidenmatt

Fr. 6'500.00 Budget inkl. MWSt.

Waschküchenmöbel in Kunstharz

Wärmeerzeugung

Sole/Wasserwärmepumpe mit Free Cooling, Fussbodenheizung, dezentrale Wasserversorgung mit Boiler 400lt

Lüftung

Kontrollierte Wohnungslüftung pro Wohnung

Küchenabluft mit Umluft

Einstellhalle natürlich

Elektrisch

Ganze Wohnung mit Smart Home (KNX)

Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl.

Multimediasdosen (T/R und TV) in allen Wohn-/Schlafräumen.

Die Nasszellen, Korridore und Küche sind mit einer Grundbeleuchtung mit Halogenspots ausgerüstet.

Die technischen Räume haben eine LED-Deckenbeleuchtung.

Video-Gegensprech-Türöffnungsanlage in jeder Wohnung

Aufzug

Behindertengerechter Aufzug für 8 Personen, 630kg

Budgetpreise

Küche mit Mielegeräten

Fr. 45'000.00 inkl. MwSt.

Sanitärapparate (ohne Waschtische und Glastrennwände)

Fr. 22'147.70 inkl. MwSt.

Miele Waschmaschine und Tumbler

Fr. 4'500.00 inkl. MwSt.

Boden-Wandbeläge fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen

Fr. 160.00 inkl. MwSt.

Allgemeines

Alle Flächenangaben in den Wohnungsgrundrissen sind als Nettowohnflächen (NWF) angegeben, d.h. ohne Aussen- und Innenwände, was der Hauptnutzfläche (HNF) nach der SIA Norm 416 entspricht.

Alle Budgetpositionen in CHF brutto inkl. aktueller MwSt.

Die in diesem Prospekt abgebildeten computergenerierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck des geplanten Mehrfamilienhauses wieder. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Angaben gemäss Baubewilligung. Baubewilligungstechnische und ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



GIRHALDENWEG

OETWIL AN DER LIMMAT

BAUHERRSCHAFT

ATIPAG

AT Immobilien Projektmanagement AG
St. Wendelin 3, 6343 Holzhäusern

ARCHITEKTUR

UNGERTREINA

Aargauerstrasse 250, 8048 Zürich
www.ungertreina.ch