

EIGENTUMSWOHNUNGEN

IMMENWEG 23
8050 ZÜRICH





Inhalt

Rund ums Projekt

Ihr neues Zuhause	5
Oerlikon – Zürich so nah	7
Umgebungsplan	8
Situationsplan	9
Übersicht Angebot Eigentumswohnungen	10

Grundrisse

Visualisierung 3½-Zimmer Attika-Wohnung	12
Grundriss 3½-Zimmer Attika-Wohnung	13
Visualisierung 3½-Zimmer Obergeschoss-Wohnung	14
Grundriss 3½-Zimmer Obergeschoss-Wohnung	15
Visualisierung 3½-Zimmer Obergeschoss-Wohnung	16
Grundriss 3½-Zimmer Obergeschoss-Wohnung	17
Visualisierung 3½-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung	18
Grundriss 3½-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung	19
Visualisierung 3½-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung	20
Grundriss 3½-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung	21
Visualisierung 3½-Zimmer Sockelgeschoss-Wohnung	22
Grundriss 3½-Zimmer Sockelgeschoss-Wohnung	23
Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage	25
Südfassade	26
Längsschnitt	27
Nordfassade	28
Ostfassade	29
Westfassade	30
Querschnitt	31

Baubeschrieb und Verkauf

Allgemeines und Baukonstruktion	32
Installationen	33
Ausbau Wohnungen	34
Gemeinschaftsräume/Umgebung	35
Angebot und Verkaufsabwicklung	36
Impressum/Kleingedrucktes	37

Ihr neues Zuhause

Der Neubau am Immenweg 23 in Zürich-Oerlikon befindet sich an sehr guter und vor allem ruhiger Wohnlage. Inmitten eines idyllisch gewachsenen Wohnquartiers mit vielen Grünflächen.

An sonniger und attraktiver Lage entsteht ein modernes, komfortables Wohnhaus mit sechs Eigentumswohnungen, davon eine grosszügige 3^{1/2}-Zimmer Attika-Wohnung, zwei 3^{1/2}-Zimmer Obergeschoss-Wohnungen, zwei 3^{1/2}-Zimmer Erdgeschoss-Wohnungen und eine 3^{1/2}-Zimmer Sockel-Wohnung.

Der Erdgeschosswohnung W2, sowie der Sockelwohnung werden grosszügige Gartenflächen mit Sitzplätzen zur ausschliesslicher Nutzung zugeteilt. Alle übrigen Wohnungen erhalten einen nach Süd oder Südwest ausgerichteten Balkon. Die Attikawohnung besitzt mehrere Terrassen, welche zu verschiedenen Tageszeiten besonnt werden.

Jede der Wohnungen verfügt über eine offene Küche und sie bieten jeweils zwei Nassräume. Der Innenausbau der Wohnungen ist durch die Käufer selber bestimmbar. In jeder Wohnung befindet sich eine eigene Waschmaschine mit integriertem Tumbler.

Im Untergeschoss steht zusätzlich ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum zur Verfügung.

Die Bushaltestelle ist drei Gehminuten entfernt und in wenigen Minuten Fahrzeit erreichen Sie den Bahnhof und das Zentrum Oerlikon mit vielen weiteren Anbindungen.

Unzählige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe finden Sie ebenfalls im Zentrum von Oerlikon, oder auch in direkter Umgebung des Immenwegs.



Oerlikon, Zürich so nah

Bevölkerung und ihre Finanzen

Die 21294 Einwohner Oerlikons (Stand 2012) bilden heute zusammen mit Affoltern und Seebach den Kreis 11. Der Steuerfuss beträgt 119%.

Schulen

Kinderhorts, Kindergärten, Volksschulen können in Oerlikon besucht werden. Daneben gibt es im Quartier zwei Kantonsschulen. Zudem lagert die Universität zunehmend einzelne Lehr- und Forschungseinrichtungen vom Zentrum nach Oerlikon aus. An der Universität Nord befinden sich die Institute für Informatik, Psychologie und Computerlinguistik. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofs, im Cityport, findet sich das Institut für Politikwissenschaften.

Einkaufsmöglichkeiten

In diversen Einkaufszentren wie z.B. Neumarkt Oerlikon, Center Eleven Oerlikon, City Bernina, Bahnhof Oerlikon usw. mit gutem Ladenmix, aber auch in unzähligen Detailgeschäften findet sich alles für den täglichen Bedarf.

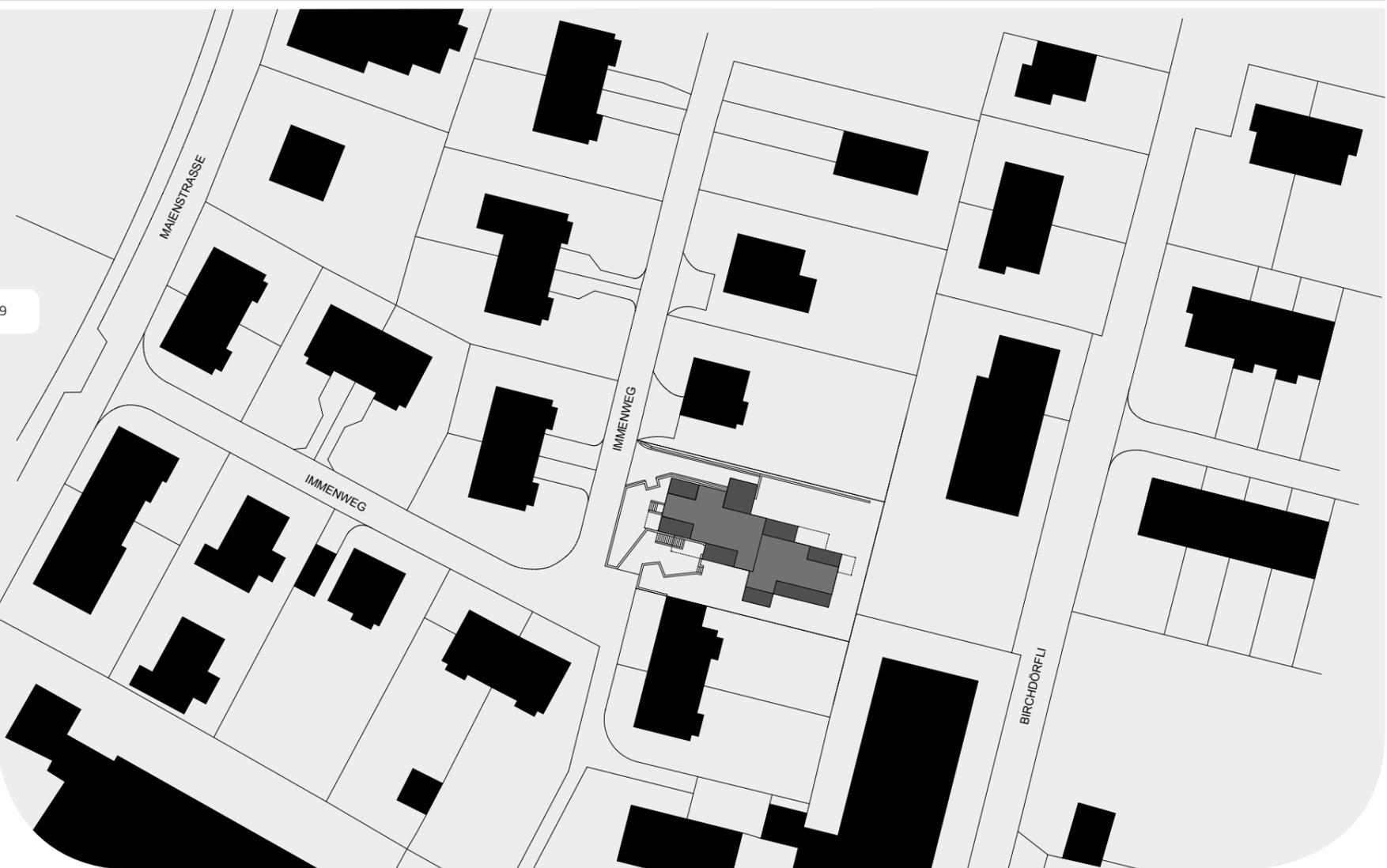
Verkehr

Der Bahnhof Zürich Oerlikon ist ein wichtiger Knotenpunkt im Netz der S-Bahn Zürich und bietet Anschlüsse an den nationalen Fernverkehr. Bis 2016 wird der Bahnhof massiv ausgebaut und erhält eine eigene Einkaufspassage. Zudem wird Oerlikon von den Tramlinien 10, 11 und 14 der Verkehrsbetriebe Zürich, sowie einer Reihe von Buslinien erschlossen. Oerlikon ist auch der Ausgangspunkt der Glattalbahn. Sogar der Flughafen Kloten ist in rund 10 Minuten erreichbar.

Vereine/Kultur

Unzählige aktive Vereine und Organisationen sorgen für ein munteres Vereinsleben am Puls der Zeit. Praktisch sämtliche Bereiche der Freizeitgestaltung werden abgedeckt. Sport, Musik, Kunst, Bildung usw. werden sehr gefördert. Seit Dezember 2006 besteht nach eineinhalb jährigen Umgestaltung des ehemaligen Stadthof 11 das mit vielen Architekturpreisen ausgezeichnete Theater 11.

Situationsplan



Umgebungsplan



Übersicht Angebot Eigentumswohnungen

Das Mehrfamilienhaus besteht aus sechs individuellen Eigentumswohnungen.

Eine 3 1/2-Zimmer

Attika-Wohnung_w6

- Bruttowohnfläche 120.00 m²
- Terrassen von 50.00 m² bis 59.00 m²
Mit grosszügig konzipiertem offenem Wohn- und Essbereich von 42.00 m². Direkter Zugang per Lift in die Wohnung. Die Wohnung ist in einen Tag- und Nachtbereich halbgeschossig unterteilt. Sie bietet sieben Terrassen – jedes Zimmer mit mindestens einem Terrassenzugang.
Eine variable Raumeinteilung ist möglich. Die Attikawohnung hat zwei Nasszellen: Dusche/WC und Bad/WC, mit direktem Zugang vom Elternzimmer. Ein grosser Einbauschränk mit Garderobe, sowie ein Réduit mit Waschmaschine/Tumbler bieten viel Stauraum.

Zwei variable 3 1/2-Zimmer

Wohnungen_w5 (OG)/W3 (EG)

- Bruttowohnflächen 90.70 m²
- Balkone je 9.00 m² und 3.50 m²
Beide Wohnungen können variabel unterteilt werden. Je nach Raumeinteilung besitzen die Wohnungen einen Wohn- und Essbereich von 32.00 m² bis 38.00 m². Z.B. ist eine offene oder eher geschlossene Küche möglich.
Die Wohnungen haben zwei Nasszellen: Dusche/WC, Bad/WC mit direktem Zugang vom Elternzimmer. Als Option kann das Bad mit Dusche/WC (W5) von den angrenzenden Zimmern direkt erschlossen werden. Ebenfalls ist das positionieren des Einbauschranks je nach Anordnung der Nasszellen variabel.

Zwei identische 3 1/2-Zimmer

Wohnungen_w4 (OG)/W2 (EG)

- Bruttowohnflächen 92.00 m²
- Balkone 9.00 m² und 3.50 m²
Beide Wohnungen sind in einen Tag- und Nachtbereich zониert. Vom Entrée führen zwei und vier Stufen in den

2.90 m hohen und 41 m² grossen Wohn-Essbereich, welcher über grosse Fensteröffnungen den Blick ins Grüne gewährt. Zwei Nasszellen: Dusche/WC, Bad/WC, mit Zugang vom Elternzimmer sowie eine offene Küche machen die Wohnung komplett.
Die Wohnung W2 (EG) verfügt zusätzlich über einen grosszügigen Gartenanteil mit eigenem Sitzplatz.

Eine 3 1/2-Zimmer

Sockelgeschoss-Wohnung_w1

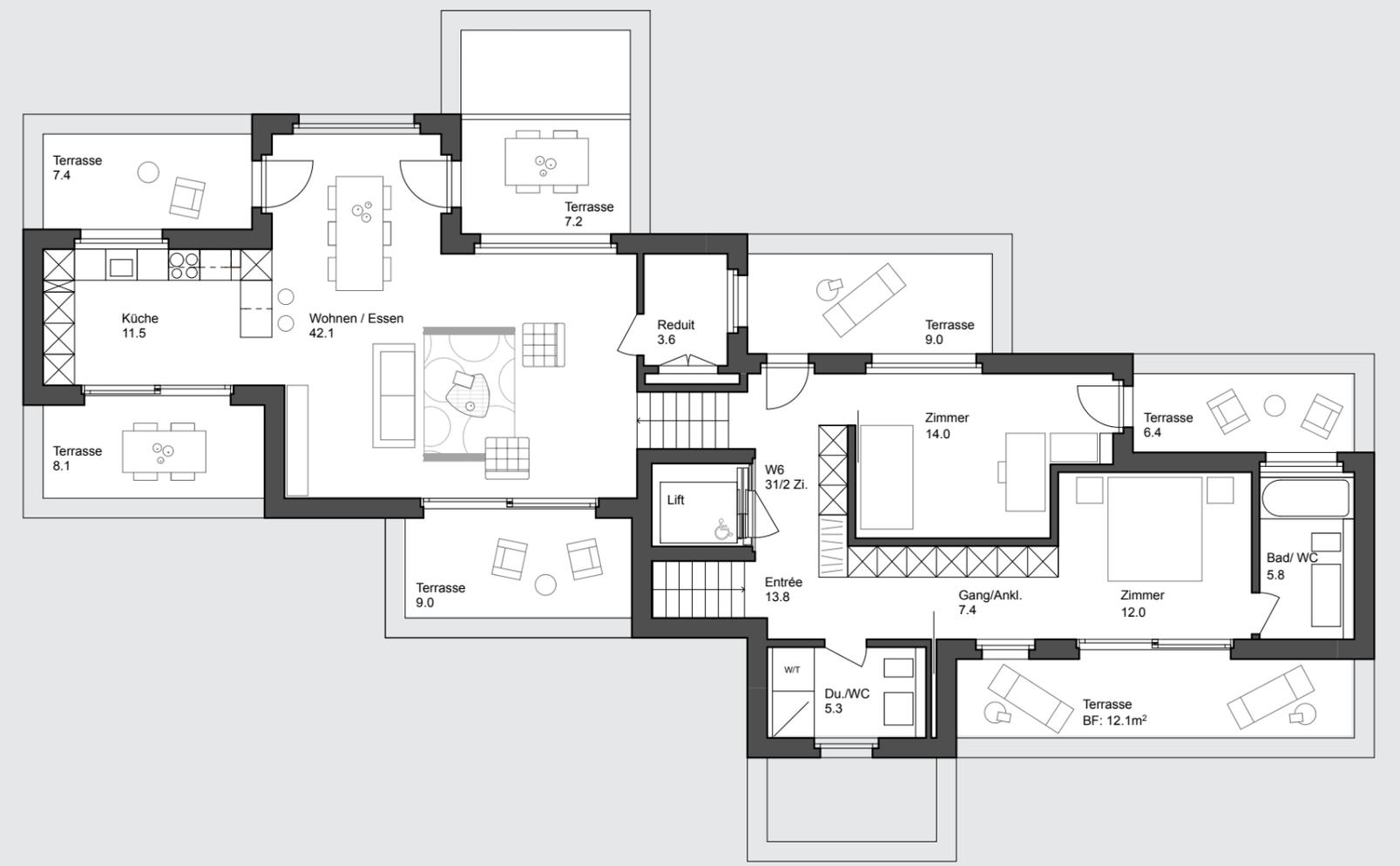
- Bruttofläche 81.70 m²
Eine offene Küche teilt den Eingangsbereich vom Wohn-/Esszimmer. Ein Réduit bietet Stauraum. Das Bad mit Dusche/WC wird direkt von beiden Zimmern erschlossen. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein eigener Gartenzugang mit privatem Sitzplatz rundet die Wohnung ab.

Grundrisse/Fassaden



W6 3 1/2-Zimmer Attika-Wohnung

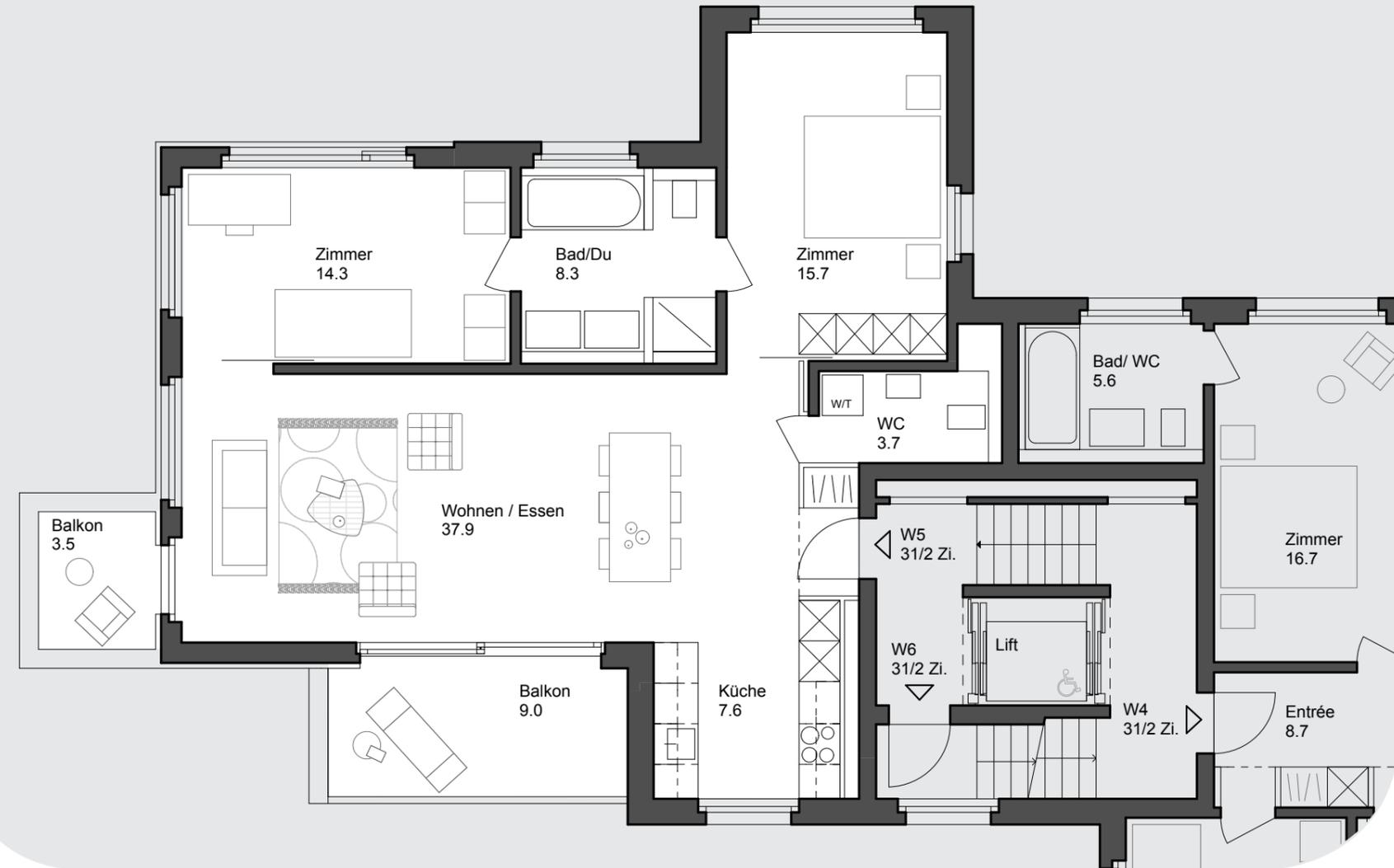
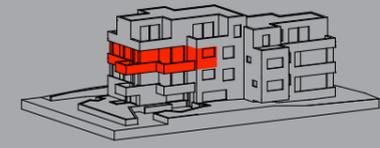
Bruttowohnfläche 120.00 m²
 Terrassen 50.00 – 59.00 m²
 Kellerraum 8.30 m²





W5 3 1/2-Zimmer Obergeschoss-Wohnung

Bruttowohnfläche 90.70 m²
 Balkone 9.00 und 3.50 m²
 Kellerraum 8.30 m²





W4 3 1/2-Zimmer Obergeschoss-Wohnung

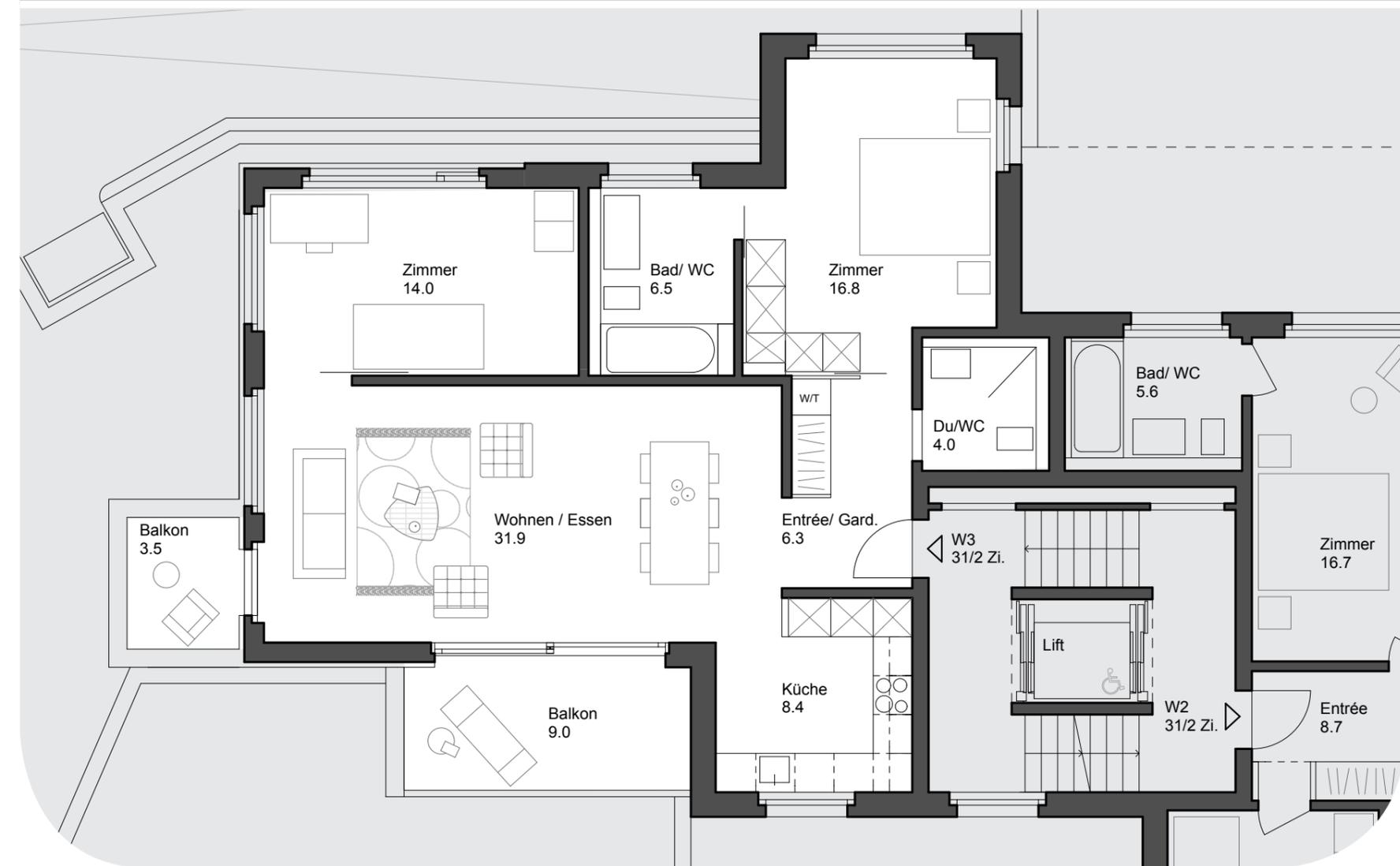
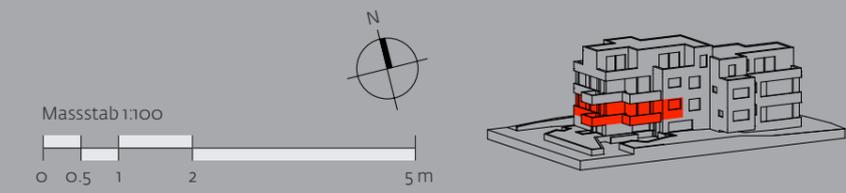
Bruttowohnfläche 92.00 m²
 Balkone 3.50 und 9.00 m²
 Kellerraum 8.00 m²





W3 3 1/2-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung

Bruttowohnfläche 90.70 m²
 Balkone 3.50 und 9.00 m²
 Kellerraum 8.30 m²

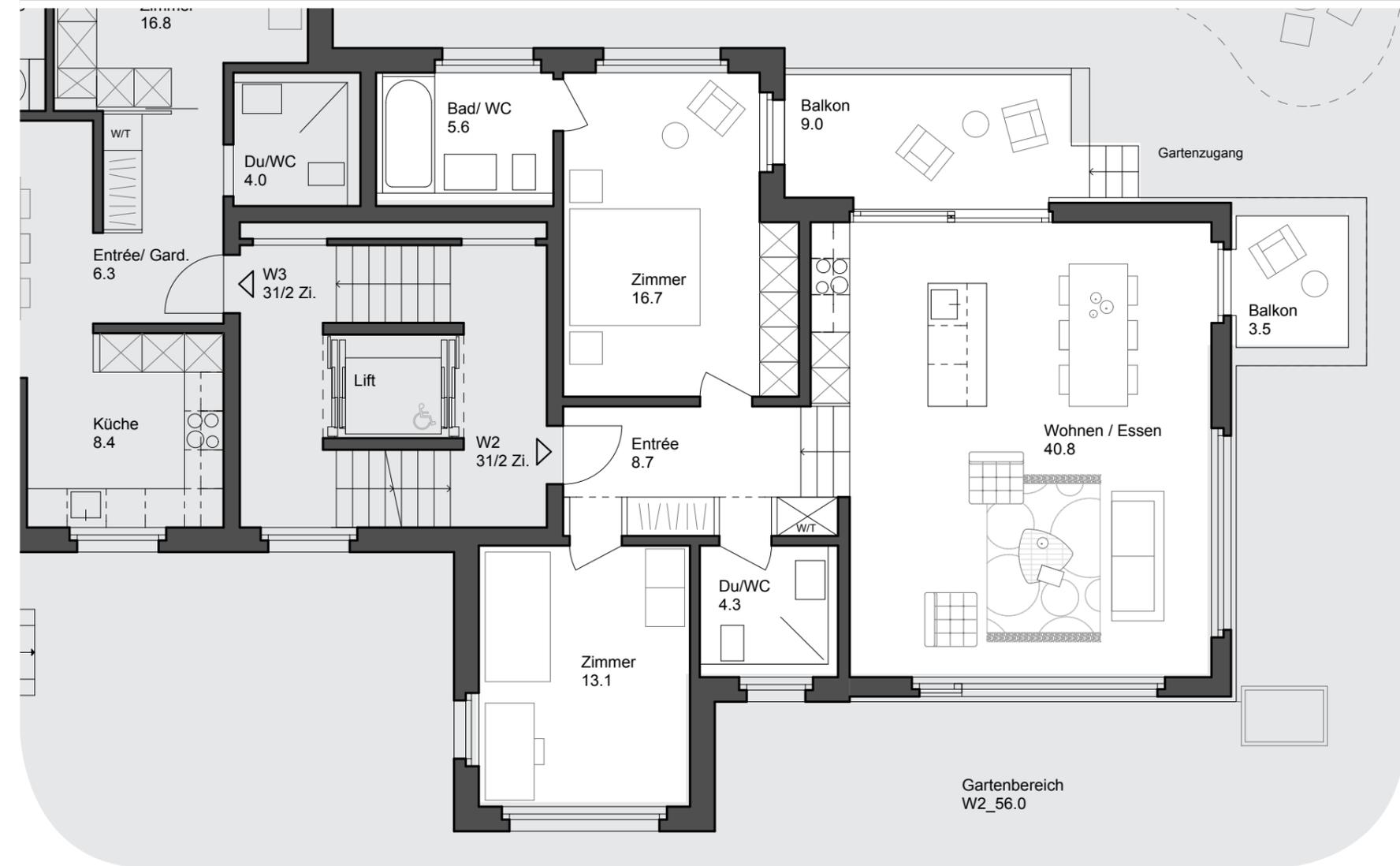




W2 3 1/2-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung

Bruttowohnfläche 92.00 m²
 Balkone 3.50 und 9.00 m²
 Gartenanteil 140.00 m²
 Kellerraum 8.00 m²

Massstab 1:100
 0 0.5 1 2 5 m





W1 3 1/2-Zimmer Sockelgeschoss-Wohnung

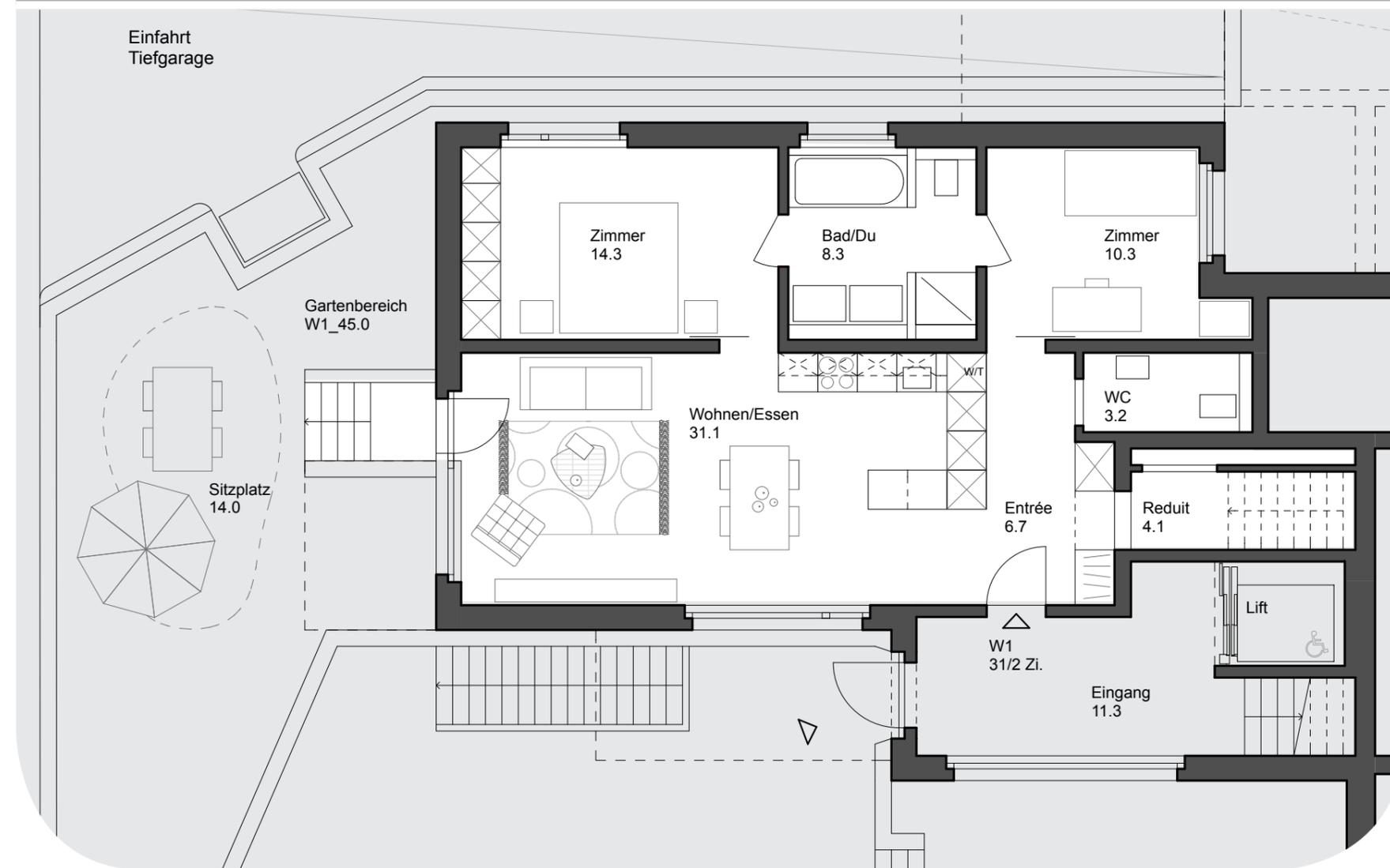
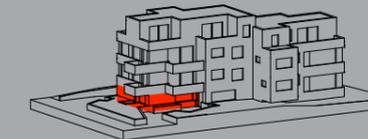
Bruttowohnfläche 81.70 m²

Gartenanteil 45.00 m²

Kellerraum 8.30 m²

Massstab 1:100

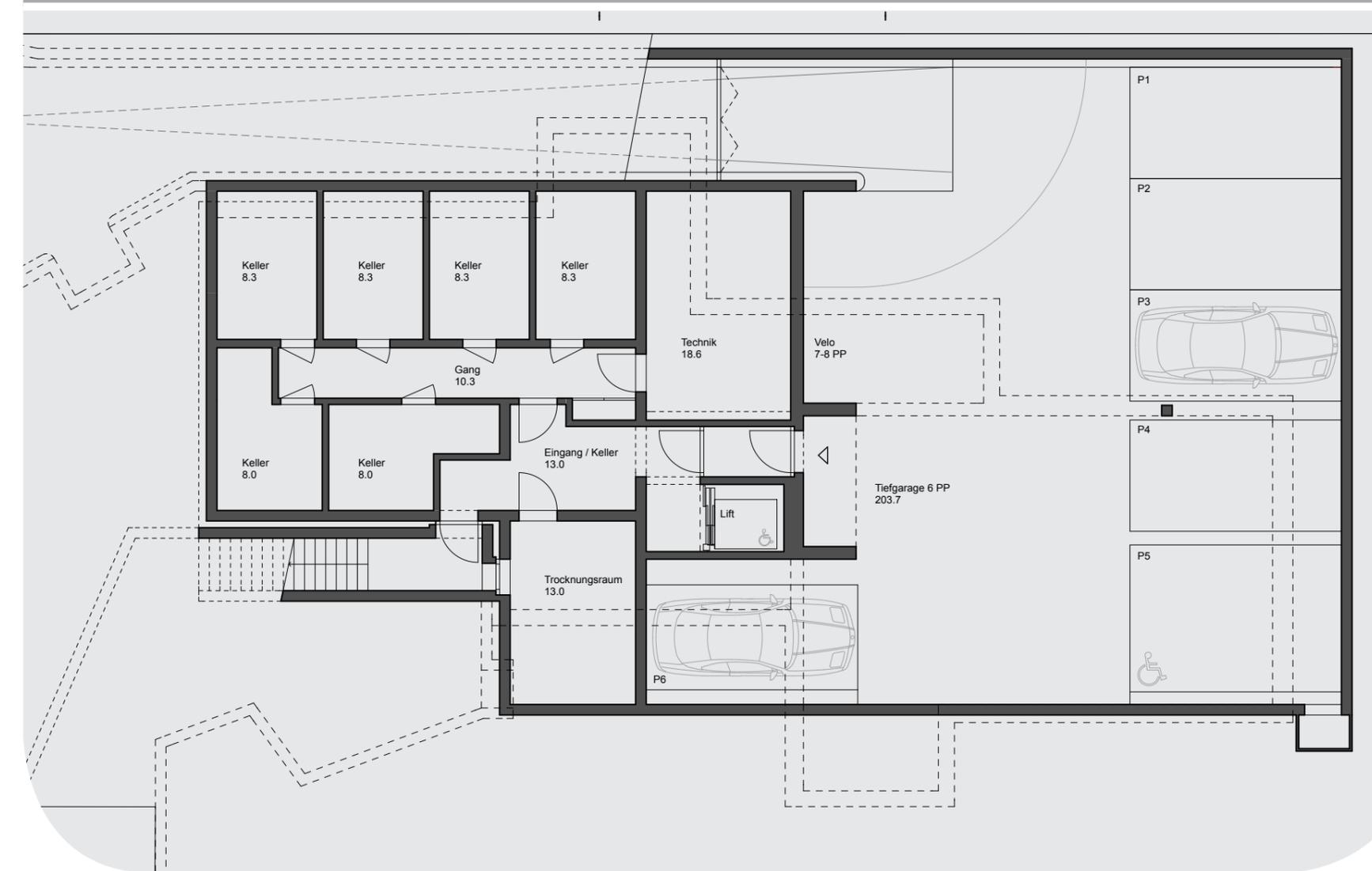
0 0.5 1 2 5 m



Untergeschoss/Tiefgarage

Untergeschoss/Tiefgarage

Bruttofläche 120.00 m²

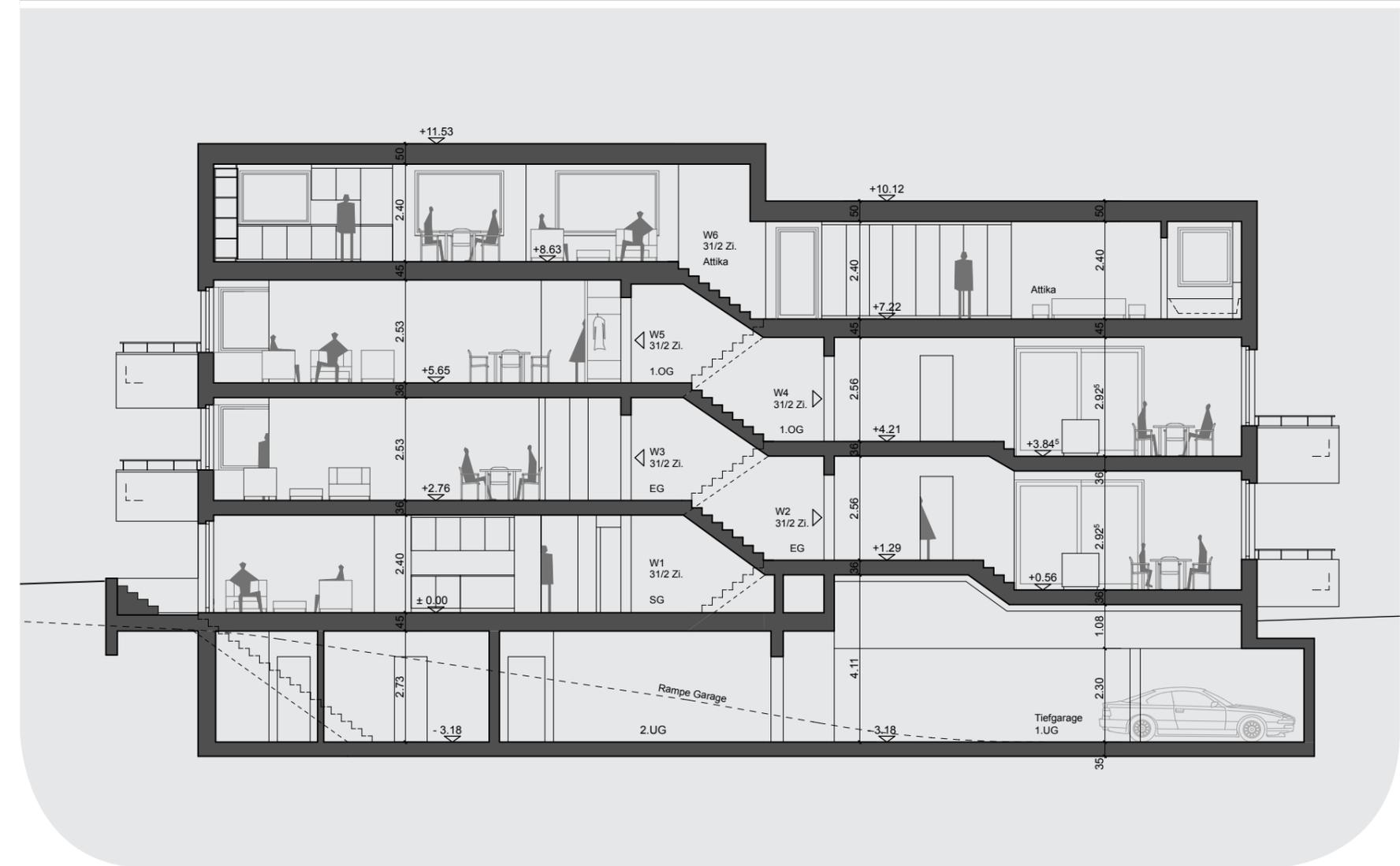


Südfassade

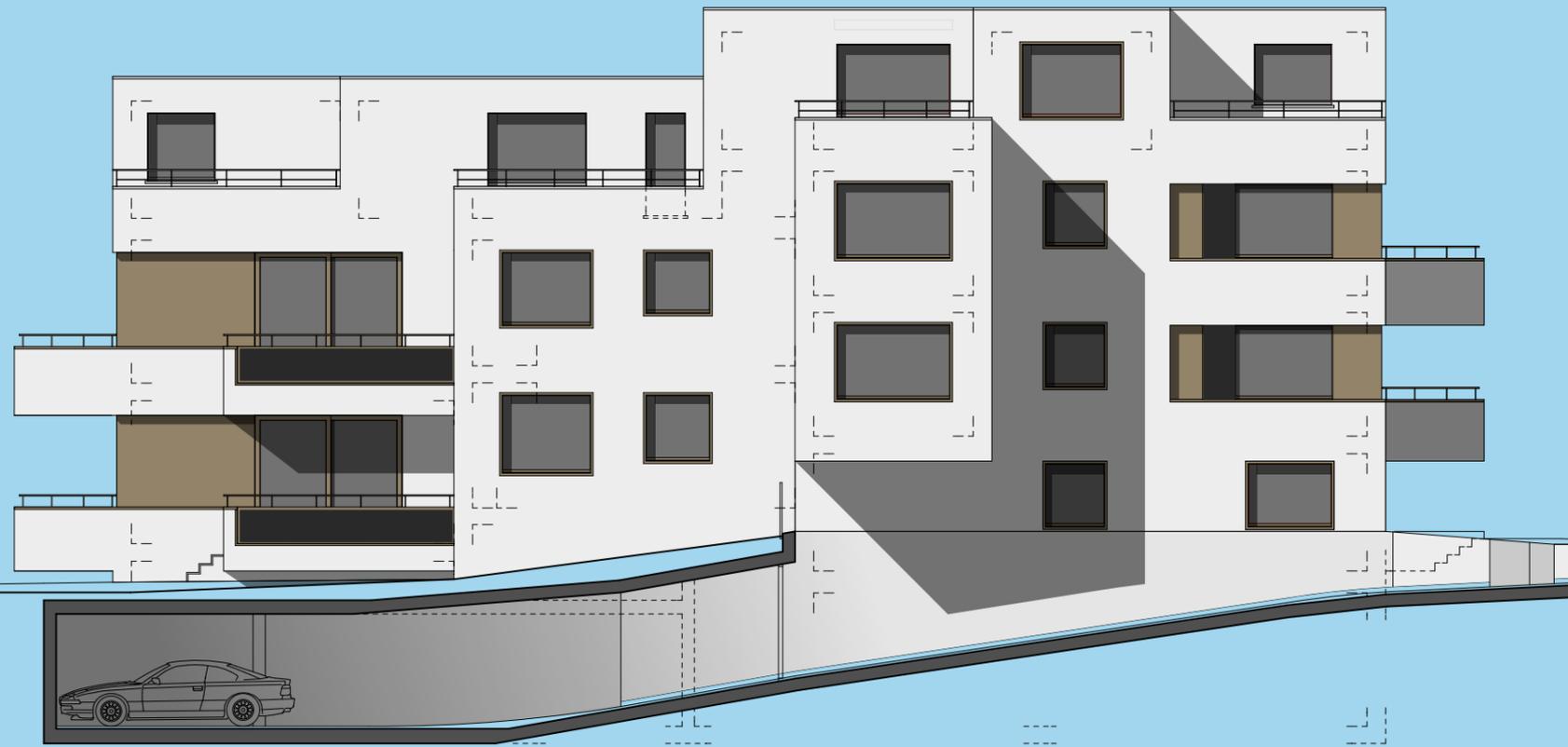
26 | 27



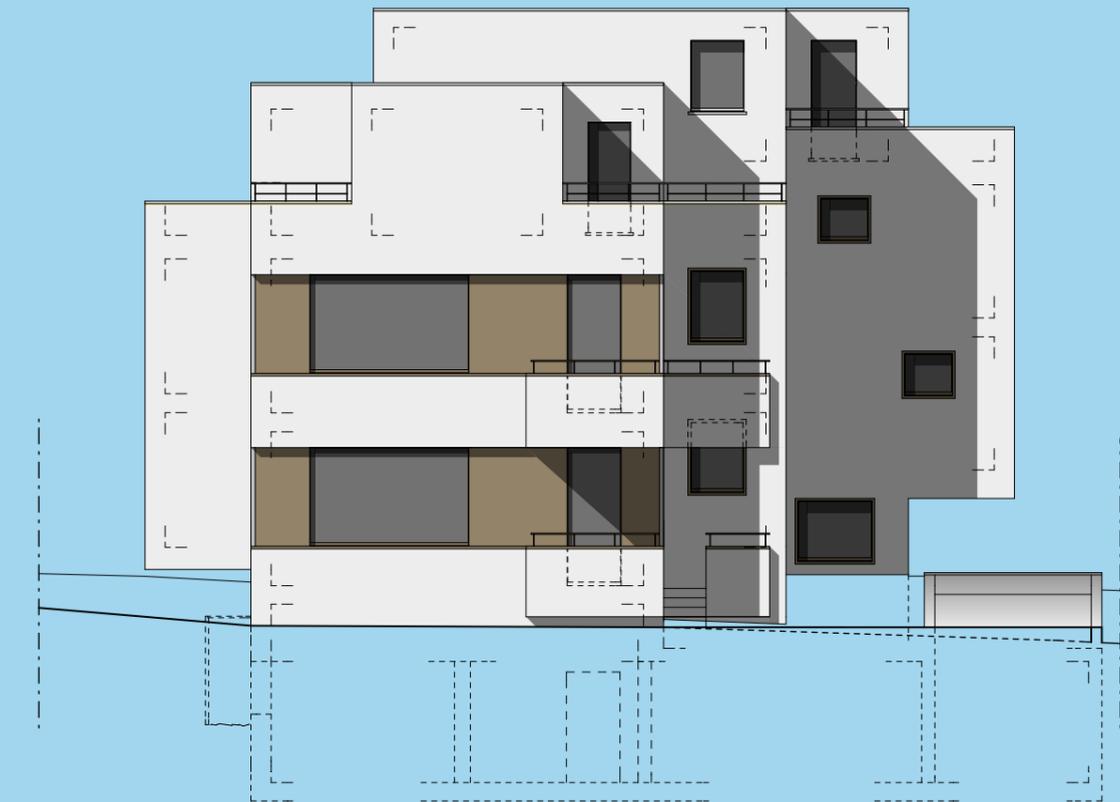
Längsschnitt



Nordfassade



Ostfassade



Baubeschrieb

Allgemeines und Baukonstruktion

Allgemeines

Die Qualitätsnormen in Bezug auf Schallschutz richten sich nach der Norm SIA 181 – 2006 für Wohnbauten.

Für die Wärmedämmungsanforderungen gilt SIA Norm 180 sowie die aktuellen Auflagen der örtlichen Behörde.

Konstruktive oder gestalterische Änderungen sowie Abweichungen von Materialien und Details bleiben vorbehalten. Sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Sämtliche Preisangaben und Budgets inkl. MWST 8%.

Rohbaukonstruktion

Bodenplatte, Geschossdecken und Aussenwände Untergeschoss in Beton; Aussenwände und Innenwände Erdgeschoss bis Attika in Backstein. Sofern statisch notwendig in Beton; Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein/Beton; Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in Beton; Treppen in Beton (Ortbeton).

Fassade

Kompaktfassade, Aussendämmung mit Verputz Garagenabfahrt und Stützmauer in Sichtbeton roh; Untersichten Balkone in Sichtbeton roh.

Dachkonstruktion

Flachdach als «Warmdach», Dampfbremse, Wärmedämmung, Abdichtung, sowie extensive Begrünung.

Terrasse Attikageschoss als Kompaktdach-Konstruktion, Dämmung, Abdichtung, Splitt, Betonwerkplatten/Lattenrost.

Balkone: Abdichtung auf Beton, Lattenrost; Spenglerarbeiten in Uginox.

Türen und Tore

Hauseingangstüre in Metall-Glas-Konstruktion, Beschläge in SNS; Garagentor: Entrée mit integrierter Fluchttüre, Antrieb Funkgesteuert.

Fenster und Fenstertüren

Kunststoff/Metall- oder Holz/Metall-Fenster, mit 3-facher Isolierverglasung; pro Raum ein Drehkippschlag; Wohnzimmer mit Hebe-Schiebetüre sowie Festverglasungen.

Sonnenschutz

Lamellenstoren: alle Fenster in den Wohnungen mit Lamellenstoren, Bedienung mit Motorantrieb, Sonnenstoren mit Motorantrieb; Balkone mit Knickarm-Markise auf Längsseite (Süd).

Baubeschrieb

Installationen

Elektrische Installationen

Pro Zimmer zwei Steckdosen. Geschalten: Wohn-/Esszimmer drei Stück geschalten.

Multimedia System für Telefon und TV

Ein Anschluss pro Zimmer: Wohn-/Essen zwei Anschlüsse.

Sonnerieanlage mit Türüberwachung

Beim Hauszugang im Erdgeschoss: Monitor/Bedienstelle im Entrée der Wohnung.

Beleuchtungskörper

Aussenraum Hauszugang und Garagenzufahrt, Decken leuchten: allgemeine Bereiche im Untergeschoss
FL-Beleuchtungskörper: Treppenhaus
Deckenleuchten.

Wohnungen

Korridor- und Eingangsbereiche mit Einbauspots: bad/Duschräume mit Spiegelschrank sowie Einbauspots. Übrige Räume mit Deckenanschluss oder geschalteten Steckdosen.

Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung

Zentrale Wärmezeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden oder Fernwärme aus öffentlichem Netz.

Wohnungen mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung; die Wohn- und Schlafräume werden über Raumthermostaten gesteuert; gebrauchsunabhängige Messung pro Wohnung.

Lüftungsanlagen

Innen liegende Nasszellen: Entlüftung mit Einzelventilatoren über Dach; Küchen: Dampfzug mit Abluft über Dach.

Untergeschoss: natürliche Entlüftung der Kellerräume; Einstellhalle: natürliche Belüftung und Entlüftung.

Sanitäranlagen

Qualitativ hoher Standard für Apparate und Armaturen (gem. det. Liste Architekt);
Bad: Apparate Standard, Stahlbadewanne, Wand-WC mit verdecktem

Spülkasten, Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank;
Dusche/WC: Apparate Standard, Duschwanne in Stahl, Glastrennwand, Wand-WC mit verdecktem Spülkasten, Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank. Waschmaschine mit integriertem Tumbler teils in Einbauschränk untergebracht.

Budgetpositionen pro Wohnung

Gemäss separatem Beiblatt.

Kaltwasserleitungen: mit Chromstahl- oder Verbundstahlrohren; Warmwasserleitungen Ausführung und Installationsart analog Kaltwasserleitungen; Warmwasseraufbereitung: zentral.

Baubeschrieb

Ausbau Wohnungen

Kücheneinrichtung

Einteilung und Apparate nach Vorschlag Architekt; Fronten in Kunstharz, Abdeckung in Kunststein oder Granit (VK4), Chromstahl-Einbauspülbecken, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Dampf-abzug mit Abluft, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.

Budgetpositionen pro Wohnung

Gemäss separatem Beiblatt.

Schreinerarbeiten und Innentüren

EINGANGSTÜREN WOHNUNGEN: Holzzargen, Türblatt E130, Mehrfach-verschluss, Oberfläche Kunstharz belegt, Farbe weiss; Drückergarnitur mit Sicherheitslangschild.

INNENTÜREN WOHNUNGEN: Stahl-zargen, Türbatt Typ R, Oberfläche Kunstharz belegt, Farbe weiss, Drück-ergarnitur mit Schlossrosetten.

Fenstersimse bei allen Brüstungen

EINBAUSCHRÄNKE: Schrank im Ein-gangsbereich und in einem Zimmer nach Vorschlag Architekt; 3 – 4teilig mit Garderobenteil, Tablar- und Putz-teileinrichtung; Oberfläche Kunstharz belegt oder beschichtet, Farbe weiss.

Bodenbeläge

Gesamte Wohnung (ausser den Nass-zellen) mit 2-Schicht-Parkett mit Fuss-leisten in Holz.

BAD UND DUSCHE/WC: Boden und Wände in Keramikplatten, Wände teilweise raumhoch; Budgetpositionen pro Wohnung gemäss Beiblatt.

Gipserarbeiten

DECKEN MIT WEISSPUTZABGLÄTTUNG; Wände mit Mineralischem Abrieb 1.0 mm.

Malerarbeiten

Wände und Decken in sämtlichen Wohnräumen gestrichen; Farbton weiss.

Metallbauarbeiten

Balkon und Terrassengeländer in Aluminium (Einbrennlackiert und Anodosiert).

Baubeschrieb

Gemeinschaftsräume/Umgebung

Lift

Personenaufzug für neun Personen, ca. 675 kg, Rollstuhlgängig; Kabine mit Kunststoffbeschichtung, Türen in Edel-stahl; Notrufsystem der Aufzugsfirma.

Treppenhaus

Decken und Wände in Sichtbeton; Bodenbeläge UG bis 2.OG: Feinstein-zeugplatten, Plattensockel.

Untergeschoss/Garage

Wände und Decken in Beton und Kalksandstein roh belassen; Boden: Verbundüberzug.

Farräder/Autoabstellplätze

Fahrradabstellplätze im Untergeschoss: 6 Autoabstellplätze; Rampe in Ein-stellhalle mit automatischem Tor, pro Abstellplatz ein Handsender; direkter Hauszugang ab Einstellhalle zum Lift.

Untergeschoss/Keller

Pro Wohnunh ein Kellerabteil. Gemeinsamer Trocknungsraum im Untergeschoss; Wände und Decken roh; Boden: Verbundüberzug, gestrichen.

Türen im Untergeschoss

Stahlzargen, Türblatt Kunstharz belegt.

Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage in Metall.

Umgebung

Beläge für Hauszugang und Garagen-einfahrt in Asphalt; Containerplätze für Kehrlicht bei der Einfahrt; basisbepflan-zung der Gesamtanlage (Grundlage bewilligter Umgebungsplan) Wohnung 1 und 2 mit privaten Aussen-räumen.

Sitzplätze: Betonplatten (cm 60 x 40), verlegt in Splitt, mit offenen Fugen.

Angebot und Verkaufsabwicklung

Preise gemäss separater Preisliste

Verkaufspreise

Festpreis = Landanteil und Werkpreis.
Schlüsselfertige Erstellung gemäss
Baubeschrieb.

Verkaufsabwicklung

Unterzeichnung Kaufzusage mit
Anzahlung von ca. 3% (aufgerundet)
des gesamten Kaufpreises.

Abschluss Kaufvertrag inkl. Eigentums-
übertragung Landanteil mit dem Eigen-
tümer.

Abschluss Werkvertrat mit dem Eigen-
tümer mit Abschlagzahlungen je nach
Baufortschritt.

Baubeginn/Baufertigstellung

Frühjahr 2015/Herbst 2016

Zusätzliche Kosten

Notariat und Grundbuch, ca. 0.20%
des Landkaufpreises sowie Schuldbrief-
errichtung.

Detailunterlagen

Detaillierter Baubeschrieb, Werkvertrag,
Stockwerkeigentümergründung und
Reglement werden bei konkretem
Interesse abgegeben.

Grundstück

Kat.-Nr 4364 mit 722 m² Grundstück-
fläche

3¹/₂-Zimmer

Attika-Wohnung_w6

Bruttowohnfläche	120.00 m ²
Terrassen total	50.00 m ² – 59.00 m ²
Kellerraum	8.30 m ²

3¹/₂-Zimmer

Obergeschoss-Wohnung_w5

1. Obergeschoss	
Bruttowohnfläche	90.70 m ²
Balkone	3.50 m ² und 9.00 m ²
Kellerraum	8.30 m ²

3¹/₂-Zimmer

Obergeschoss-Wohnung_w4

1. Obergeschoss	
Bruttowohnfläche	92.00 m ²
Balkone	3.50 m ² und 9.00 m ²
Kellerraum	8.00 m ²

3¹/₂-Zimmer

Erdgeschoss-Wohnung_w3

Erdgeschoss	
Bruttowohnfläche	90.70 m ²
Balkone	3.50 m ² und 9.00 m ²
Kellerraum	8.30 m ²

3¹/₂-Zimmer

Erdgeschoss-Wohnung_w2

Erdgeschoss	
Bruttowohnfläche	92.00 m ²
Balkone	3.50 m ² und 9.00 m ²
Gartenanteil	140.00 m ²
Kellerraum	8.00 m ²

3¹/₂-Zimmer

Sockelgeschoss-Wohnung_w1

Sockelgeschoss	
Bruttowohnfläche	81.70 m ²
Gartenanteil	45.00 m ²
Kellerraum	8.30 m ²

Untergeschoss/Tiefgarage

6 Autoabstellplätze

BRUTTOWOHNFÄCHE = INKL. INNENWÄNDE
EXKL. AUSSENWÄNDE, SCHÄCHTE UND KELLER

Beratung und Verkauf

Immobilien Enterprises AG
Musterstrasse 234
8000 Zürich
Telefon 044 400 40 40
info@immoenterprises.ch
www.immoenterprises.ch

Architektur

Caliesch Martinoni Architekten
dipl. Architekten ETH FH SIA OTIA

Kleingedrucktes

Sämtliche Pläne, Visualisierungen und
Angaben dieser Broschüre haben keinen
Anspruch auf Rechtskraft, es können
keine Ansprüche daraus abgeleitet
werden.

Ausführungsbedingte Änderungen und
Anpassungen bleiben vorbehalten.

Änderungen durch Wohnungskäufer:
Frühzeitig gemeldete Wünsche und
Änderungen für den Ausbau werden
nach Möglichkeiten berücksichtigt.
Mehrkosten gehen zu Lasten des
Käufers. Zusatzarbeiten für Planung
und Bauleitung werden dem Käufer
nach Aufwand verrechnet.

Angebot unverbindlich und freibleibend;
Zwischenverkauf vorbehalten. Mass-
gebend für den Kauf sind die Vertrags-
unterlagen und deren integrierte
Bestandteile.

