



WILLKOMMEN
ZUHAUSE

Moderne 3½- und 4½-Zimmerwohnungen
im Zentrum von Unterengstringen

Bezug ab Sommer 2020



Schönheit im Spiegel der 4 Jahreszeiten

Vier Jahreszeiten zu erleben, ist nicht allen Menschen vergönnt. Die Vielfalt im Wechsel von Frühling, Sommer, Herbst und Winter wird uns eindrücklich vor Augen geführt, wenn wir uns die Mühe machen, die Natur zu beobachten: spriessende Knospen im Frühling, die bunte Blütenpracht im Sommer, das Reifen der Früchte und schliesslich das herbstliche Entblättern.

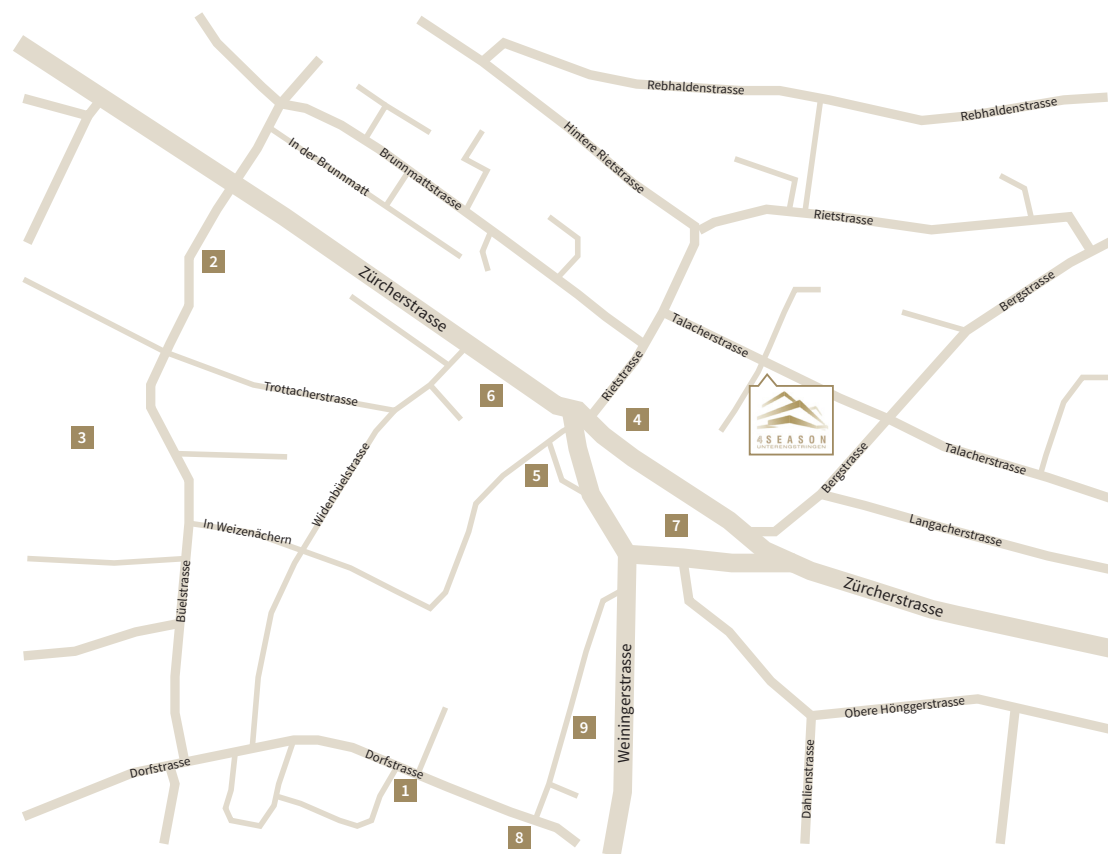
Mit diesen Prämissen sind die Architekten an dieses Projekt herangegangen. Herausgekommen ist eine Architektur mit grossflächigen Terrassen im Attikageschoss und grosszügigen Wintergärten in den übrigen Etagen. Durch die Einbindung des Baukörpers in das leicht abfallende nach Südwesten ausgerichtete Areal, ergeben sich deutlich voneinander getrennte, private und individuell gestaltbare Aussenräume.

Raumhohe Verglasungen nach Südwesten öffnen den Ausblick in den sorgfältig gestalteten Aussenbereich und sorgen für lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Die klar strukturierten Grundrisse der 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen und ein hochwertiger Innenausbau machen das Projekt «4SEASON» zu einer lohnenswerten Investition in ein eigenes Zuhause.



Distanzen

			
Altstetten	6km	11 Min.	15 Min.
Zürich HB	8km	19 Min.	18 Min.
Zürich Flughafen	16km	17 Min.	26 Min.
Winterthur	32km	35 Min.	42 Min.
Baden	16km	20 Min.	29 Min.



- 1** Gemeindeverwaltung
- 2** Kindergarten Aegelsee
- 3** Primarschule
- 4** Mobility Carsharing
- 5** Post Filiale
- 6** Restaurant Witschi's
- 7** Restaurant Mandarin China
- 8** Restaurant Meierhöfli
- 9** Bäckerei Konditorei Wüst

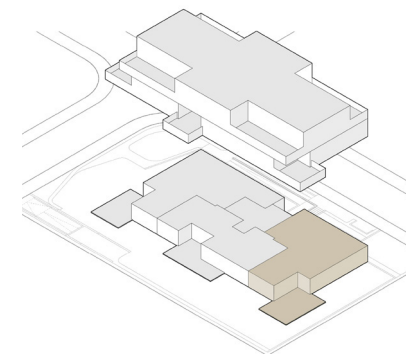
Lage und Situation

Nur 2 Kilometer von der Stadtgrenze Zürich entfernt liegt «4SEASON» mit seinen 8 Wohnungen in einem ruhigen, grünen Wohnquartier. In 3 Minuten Fussdistanz erreichen Sie das Zentrum mit dem legendären Hofladen mit lokalem Lebensmittelsortiment und integrierter Bäckerei und Café. Ebenfalls befindet sich dort die Haltestelle der Buslinie 308,

die Sie wahlweise zum Bahnhof Altstetten oder Schlieren bringt.

Das Autobahn-Kreuz Gubrist ist nahe genug, um mit dem Auto rasch in alle 4 Himmelsrichtungen zu gelangen, aber auch weit genug entfernt, um keine Lärmimmissionen zu verursachen.

In Unterengstringen liegt das traumhafte Naherholungsgebiet direkt vor Ihrer Haustüre. Südlich erstreckt Sie das Limmatufer mit lauschigen Spazierwegen zum Kloster Fahr, westlich befindet sich der Golfplatz Unterengstringen und im Norden breitet sich die Flanke des Gubrist-Höhenzugs aus, mit reichlich Möglichkeiten zum biken und wandern – und das alles in kürzester Distanz.



WHG 01.1

Erdgeschoss

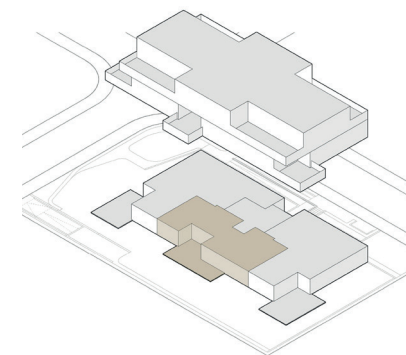
3½ Zimmer

BGF	107.6m²
NWF	102.5m ²
Aussenfläche	34.6m ²
Keller Nr. 01	8.1m ²
Garten	ca. 110m ²



M 1:100





WHG 01.2

Erdgeschoss

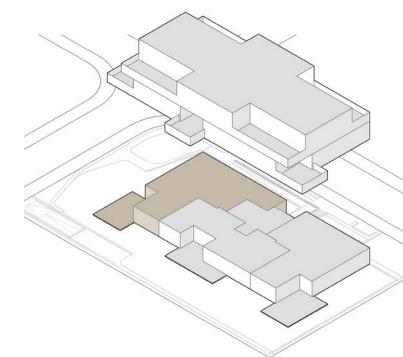
3½ Zimmer

BGF	93.4m²
NWF	89.4m ²
Aussenfläche	31.9m ²
Keller Nr. 03	8.0m ²
Garten	ca. 110m ²



M 1:100





WHG 01.3

Erdgeschoss

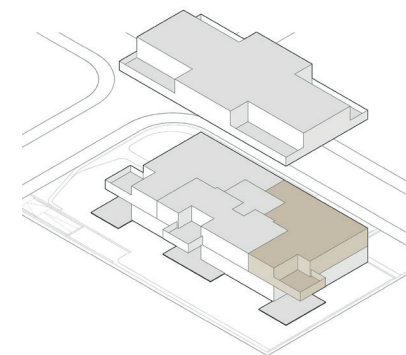
4½ Zimmer

BGF	118.6m²
NWF	113.0m²
Aussenfläche	34.6m²
Keller Nr. 02	8.1m²
Garten	ca. 170m²



M 1:100





WHG 02.1

Obergeschoss

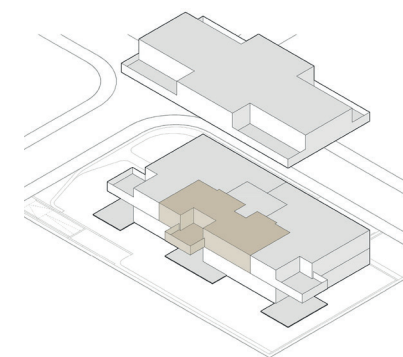
4½ Zimmer

BGF	118.0m²
NWF	112.5m²
Aussenfläche	18.6m²
Keller Nr. 06	8.6m²



M 1:100





WHG 02.2

Obergeschoss

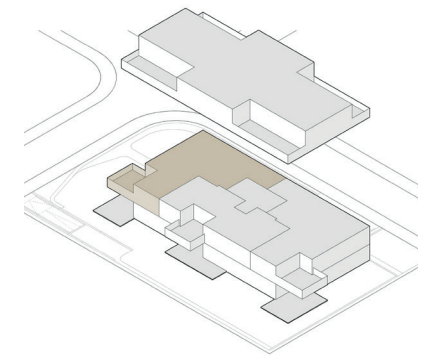
3½ Zimmer

BGF	93.4m²
NWF	89.4m²
Aussenfläche	18.3m²
Keller Nr. 04	8.1m²



M 1:100





WHG 02.3

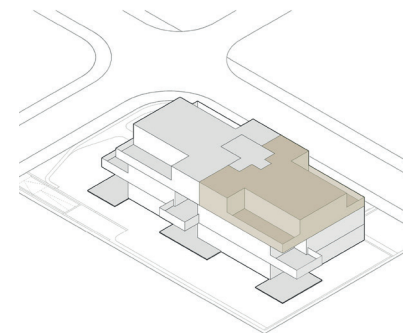
Obergeschoss
4½ Zimmer

BGF	118.5m²
NWF	112.7m²
Aussenfläche	18.6m²
Keller Nr. 07	8.1m²



M 1:100





WHG 03.1

Attika

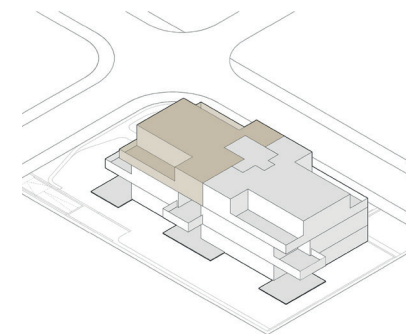
4½ Zimmer

BGF	119.0m²
NWF	114.7m ²
Aussenfläche	57.3m ²
Keller Nr. 05	10.3m ²



M 1:100





WHG 03.2

Attika

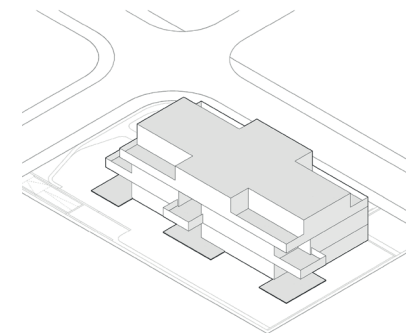
4½ Zimmer

BGF	119.9m²
NWF	115.3m ²
Aussenfläche	57.3m ²
Keller Nr. 08	11.2m ²



M 1:100





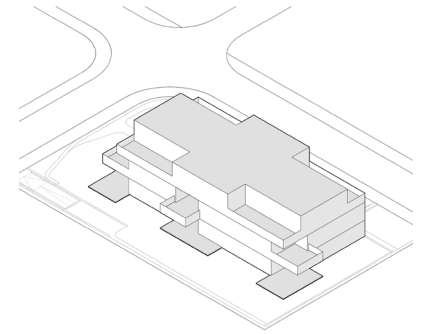
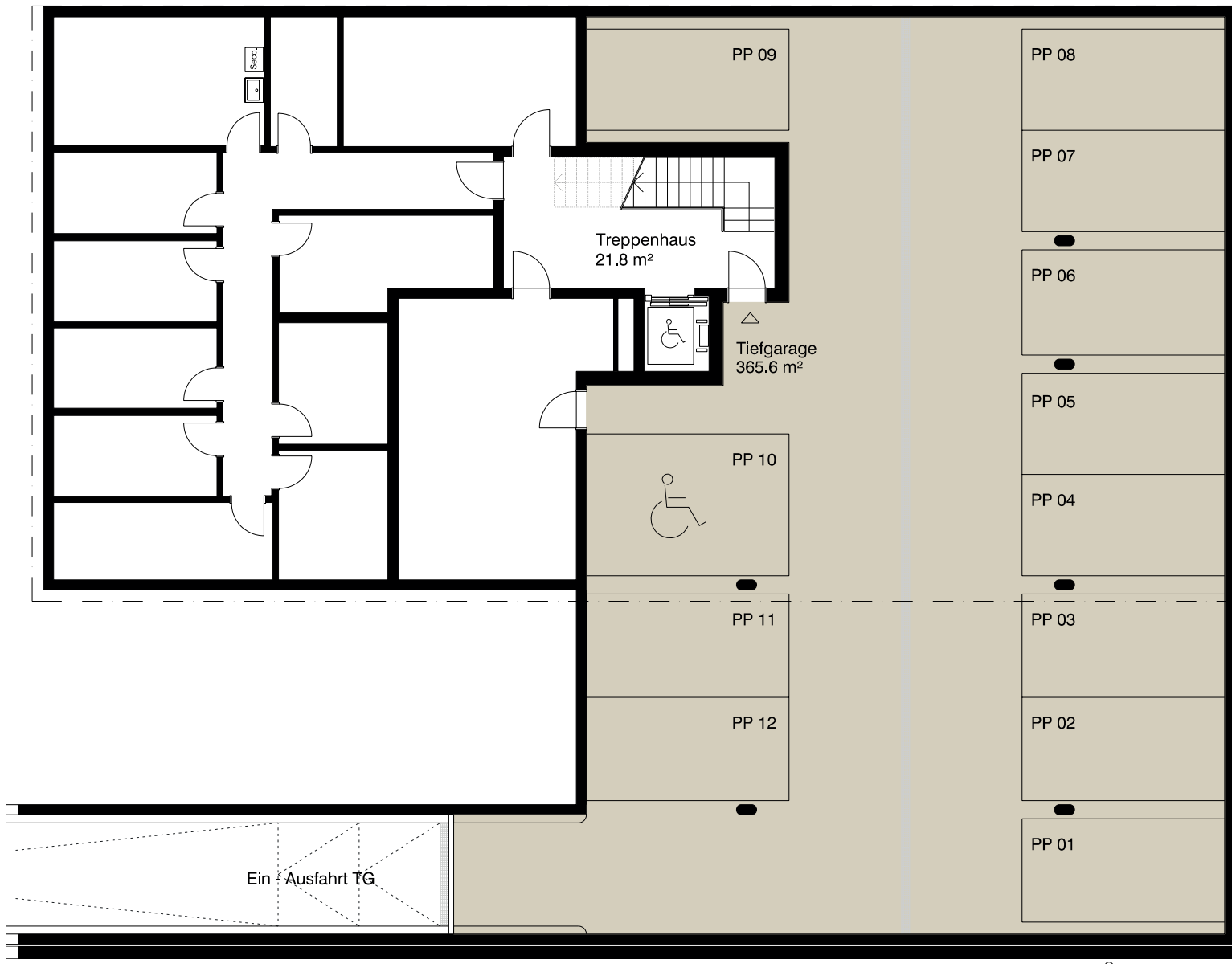
Nebenräume

Untergeschoss



M 1:100

0 1 2 5



Tiefgarage

Untergeschoss

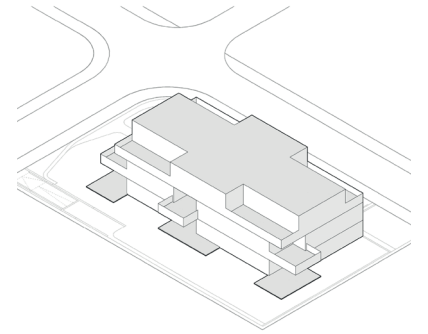
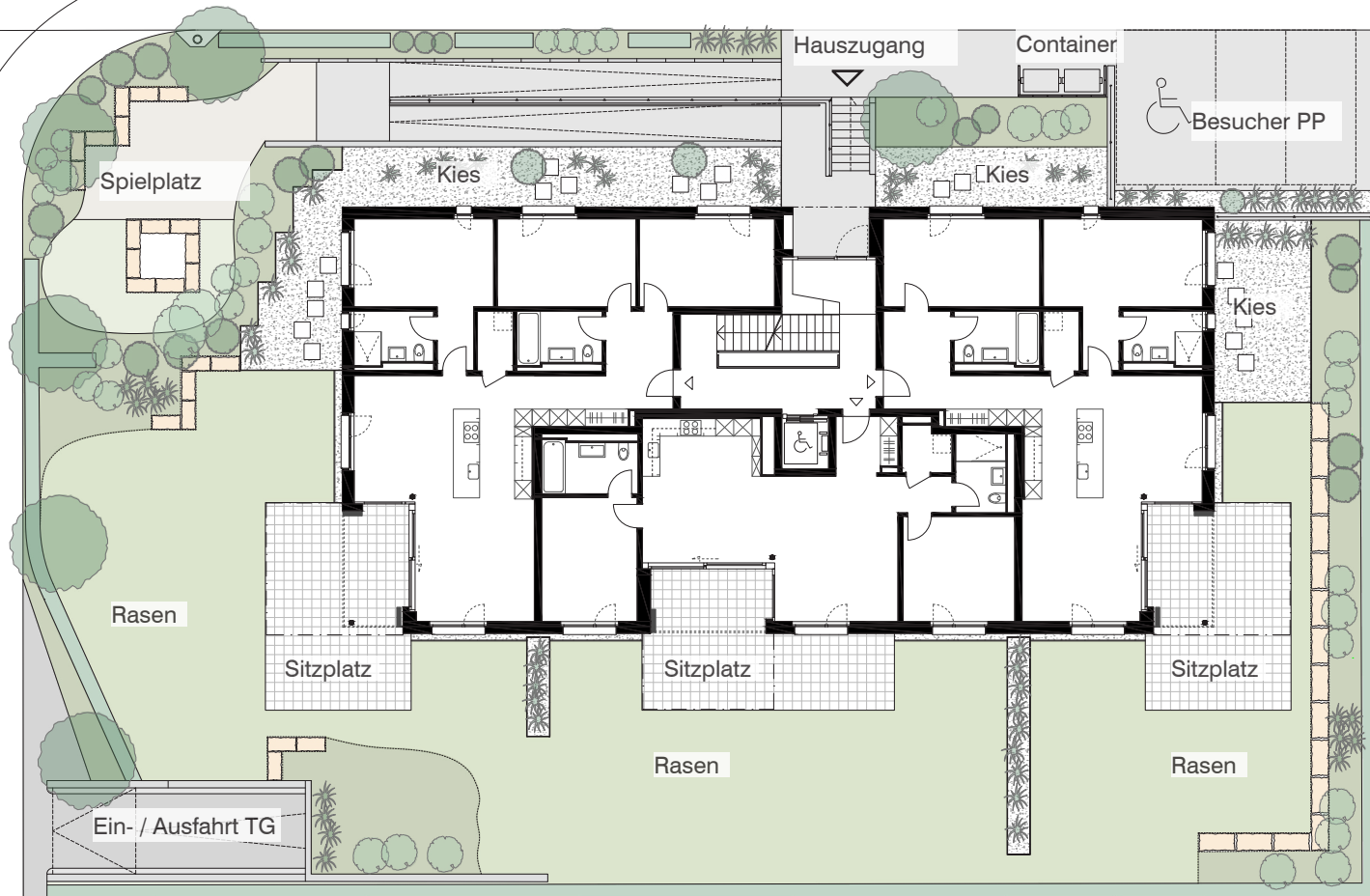


M 1:150

0 1 2 5 10

Talacherstrasse

Im Tauen



Umgebung

Erdgeschoss

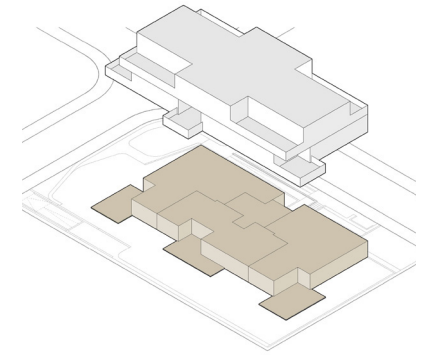
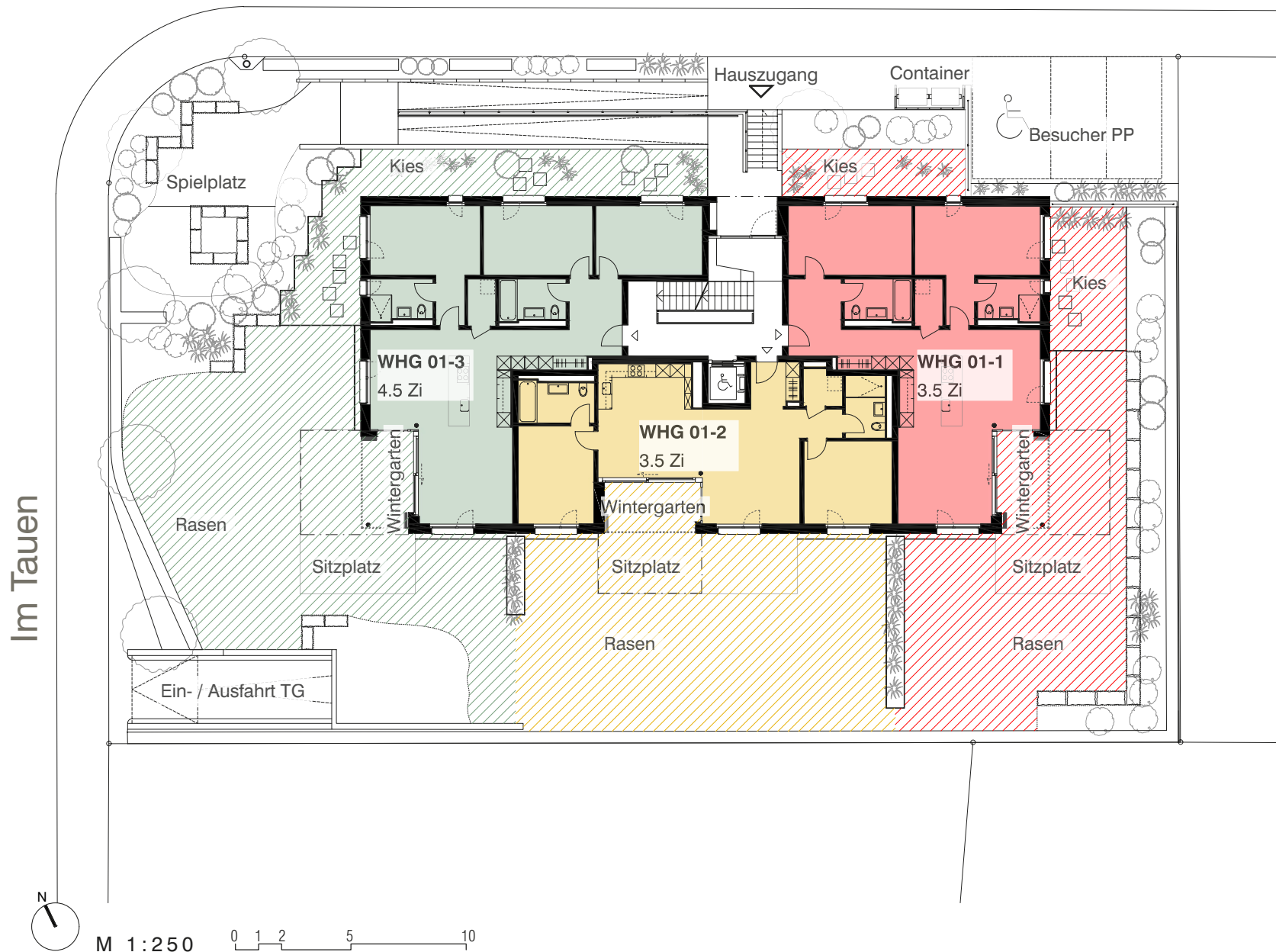


M 1:250

0 1 2 5 10

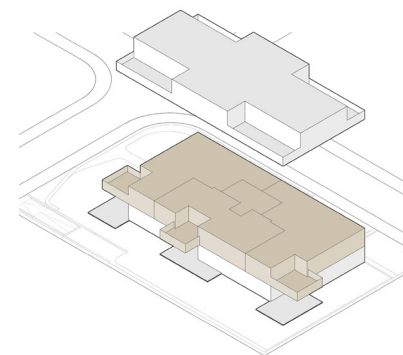
14

Talacherstrasse



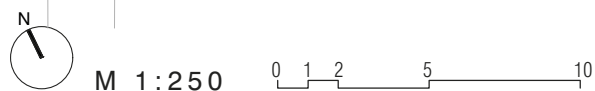
Aussenflächen

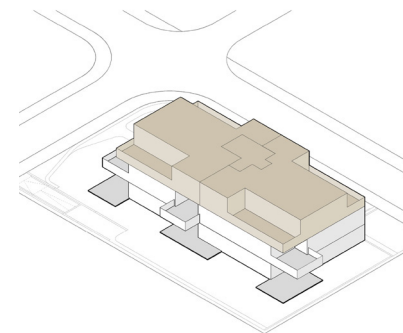
Erdgeschoss



Aussenflächen

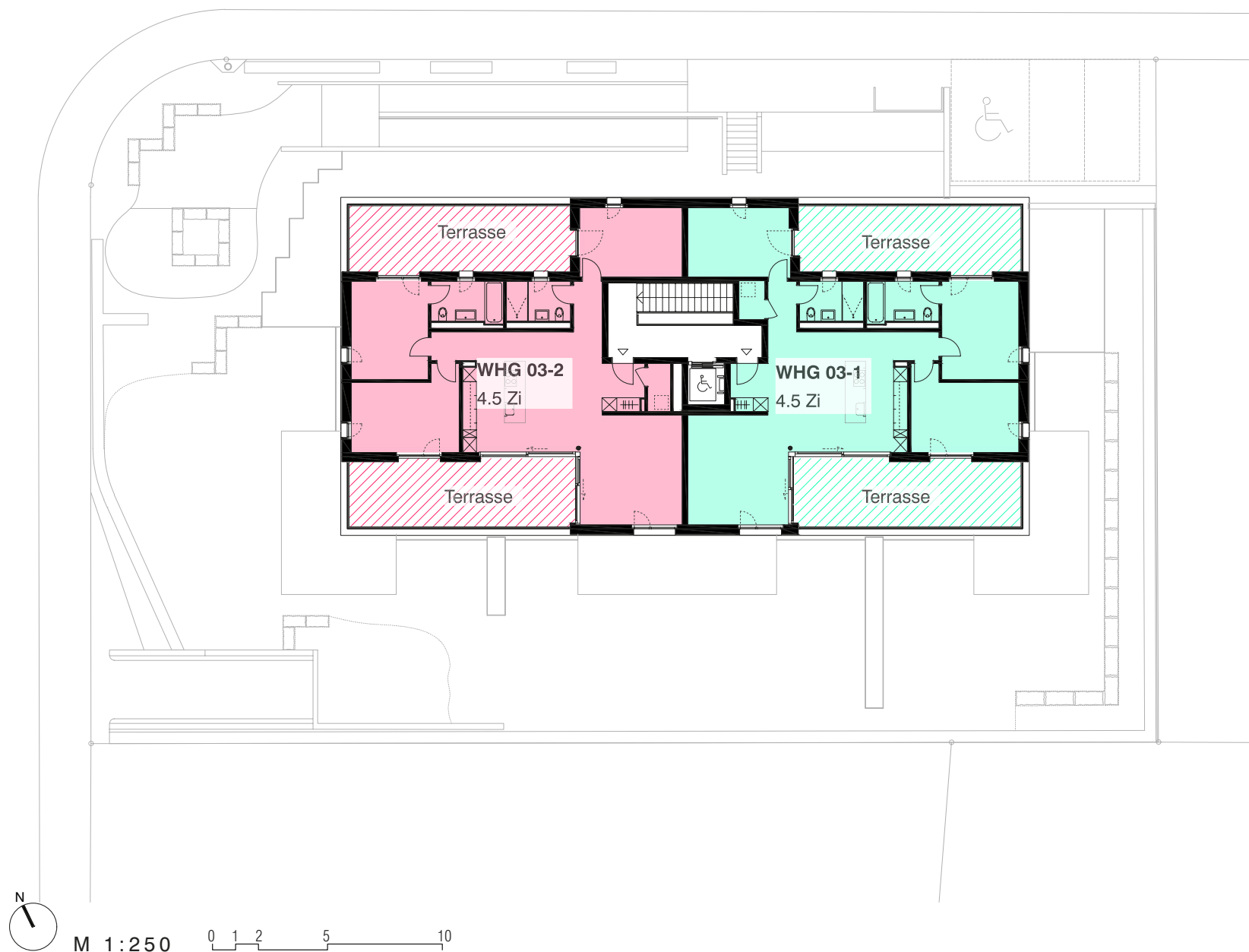
Obergeschoss





Aussenflächen

Attika





Innenausbau

Beim Innenausbau werden von der Bauherrschaft neue Wege beschritten. Der Käufer hat die Möglichkeit, aus einer von der Bauherrschaft vordefinierten Farb- und Materialisierungsliste seinen Ausbau auszuwählen. Dieser Basis-Ausbau wurde von der Bednar Steffen Architekten AG sorgfältig ausgewählt und auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt.

In Zusammenarbeit mit den Elektro- und Sanitärplanern wurde ein stimmiges Konzept erarbeitet, das den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner Rechnung trägt. Bleibt der Käufer innerhalb der vordefinierten Palette und meldet keine Änderungen gegenüber den Vertragsplänen an, so profitiert er von einem pauschalen Rabatt, der je nach Wohnung bis zu Fr. 22'000.- ausmachen kann.

Eine innovative Idee, die den Geldbeutel schont. Selbstverständlich können die Wohnungen aber auch individuell nach Käuferwunsch ausgebaut werden.

Kurzbaubeschrieb

ROHBAU

Fundamentplatte und Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton, wasserdicht gemäss Abdichtungs-konzept nach Angabe Bauingenieur. Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein-mauerwerk. Einstellhalle mit insgesamt 12 Park-plätzen. Tor über Handfunksender pro Parkplatz gesteuert.

Aussenwände im Erdgeschoss bis Attikageschoss in Backstein 17.5 cm oder Stahlbeton. Innenwände tragend in Backstein 15 cm oder Stahlbeton. Nicht tragende Innenwände in Backstein 12.5 cm. Treppe aus vorgefertigten Betonelementen oder Ortbeton.

FASSADE

Die Fassade wird mit einer verputzten Aussen-wärmedämmung ausgeführt. Im Bereich der Geschossdecken werden zur Gliederung der Fas-sade horizontalverlaufende Aluminiumlamellen vorgehängt.

DACH

Flachdach mit Dämmung, bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung. Dachterrasse Attika mit keramischen Platten (gemäss Konzept Architekt).

TÜREN

Hauseingangstüre in Glas-Metall mit Türschliesser. Wohnungseingangstüren mit Drei-Punkt-Verriegelung, Türblatt aus Holzwerkstoff, schallgedämmt, mit Spion.

Innentüren in Stahlzarge, Türblatt aus Holzwerk-stoff, Türblätter stumpf einschlagend.

FENSTER

Fenster in Holz-Metall. Mindestens ein Dreh-Kippflü-gel pro Zimmer. Isolierverglasung (U-Wert nach An-gabe Bauphysiker).

SONNENSCHUTZ

In allen Räumen Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb. Sonnenschutz bei allen Bal-konen der Obergeschoss-Wohnungen und Terrasse südseitig bei Attikageschoss-Wohnungen, eine elektrisch gesteuerte Markise.

WINTERGARTEN

Alle Erdgeschoss- und Obergeschoss Wohnungen verfügen über einen Wintergarten (nicht beheizt) mit edlen Glasschiebewänden.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Licht- und Kraft-Installationen sowie Telefon-, TV- und Datenanschlüsse gemäss Elektroplan. Korridor und Küchenbereich mit Einbauspot. Aus-senbeleuchtung bei Wintergarten und Terrasse.

Aussensteckdose bei Sitzplatz, Balkon und Terrasse.

HEIZANLAGE

Erdwärmesonden. Sole/Wasser-Wärmepumpe mit technischem Speicher für die Heizung und Warm-wassererzeugung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Sämtliche Heizgruppen können über den Raumthermostat gesteuert werden.

LÜFTUNGSANLAGE

Jede Wohnung verfügt über eine Komfortlüftung welche einzeln gesteuert werden kann. Sämtliche Kellerräume werden mit einer Raumlüftung belüf-tet. Die Einstellhalle verfügt über eine mechanische Entlüftung.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Sanitärapparate und Armaturen gemäss Materiali-sierungsliste.

Pro Wohnung eine Waschmaschine und Wäsche-trockner, wahlweise in Keller oder Reduit.

Trocknungsraum im Untergeschoss mit Secomat und Ausgussbecken.

Ein frostsicheres Aussenventil für alle Wohnungen im Erdgeschoss und Attikageschoss.

AUFZUG

Sämtliche Wohnungen und Untergeschoss sind über einen rollstuhlgerechten Aufzug im Treppen-haus erschlossen.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küche mit Kunstharzbelägen Fronten, Kunststei-nabdeckung Dicke 20mm, Rückwand in Kunst-stein Dicke 20mm. Anstelle Kunststein auch Naturstein (Preisklasse 2) möglich. Sämtliche Küchengeräte der Marke Elektrolux: Induktions-kochfeld, Dampfabzugshaube, Backofen, Steamer, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspülmaschine. Küche gemäss Plangrundlage und Materialisie-rungsliste.

Kurzbaubeschrieb

GARDEROBE

Garderoben in Entrée mit Schränken, Kleiderstange mit Oberfläche analog Küchen.

Garderobe gemäss Plangrundlage.

BODENBELÄGE

Bodenbelag in sämtlichen Zimmern, Wohn- Essbereich, Korridor und Küche in Parkett. In den Nasszellen und im Reduit keramische Platten.

Keller, Trocknungsraum, Technikräume und Einstellhalle mit Zementüberzug oder Hartbeton abtalschiert.

Balkone, Wintergärten und Sitzplätze mit keramischen Platten (gemäss Konzept Architekt).

WANDBELÄGE

An den Wänden in allen Zimmern, Wohn-Essbereich, Korridor Abrieb 1mm gestrichen.

In den Nasszellen im Spritzbereich und Apparatfront raumhoch keramische Platten (gemäss Schemapläne), restliche Flächen Abrieb 1mm gestrichen. Sämtliche Wände im Untergeschoss exkl. Tiefgarage gestrichen.

DECKENBELÄGE

Sämtliche Decken in den Wohngeschossen (Wohnungen und Treppenhaus) in Weissputz gestrichen. Decke im Keller gestrichen.

UMGEBUNG

Zugangswege und Garageneinfahrt mit Sickersphalt. Sitzplätze mit keramischen Platten. Gartenanlage gemäss Umgebungsplan und Absprache mit Gemeinde.

BUDGETPREISE

Die Budgetpreise verstehen sich als fertig montiert bzw. verlegt, inkl. sämtlichen Nebearbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Abschnitte, Abschlüsse, etc. und inkl. 7.7% MwSt.

Sanitärapparate und Armaturen gemäss Materialisierungsliste und Offerte Sanitas Trösch.

Küche gemäss Materialisierungsliste und Offerte des ausführenden Unternehmers.

Garderobe gemäss Offerte des ausführenden Unternehmers.

Elektroinstallationen gemäss Elektroplan und Offerte des ausführenden Unternehmers.

Bodenbeläge in Entrée, Wohn- und Schlafräumen
Netto 120.00 CHF/m²

Bodenbeläge in Nasszellen und Reduit
Netto 120.00 CHF/m²

Wandbeläge (keramische Platten) in den Nasszellen

Netto 120.00 CHF/m²

ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

Dieser Kurzbaubeschrieb, Pläne und Visualisierungen sind Bestandteil der Verkaufsdokumentation und haben lediglich informativen Charakter. Bautechnisch und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen aus der Baubewilligung bleiben vorbehalten. Massgebend sind der detaillierte Käuferbaubeschrieb und die Ausführungspläne.

Sonderwünsche und individuelle Änderungen können im Rahmen der Budgetpositionen je nach Baufortschritt vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen werden in Mehr- und Minderkostenrechnungen aufgestellt und müssen durch die Käu-ferschaft vor Ausführung bewilligt werden.



4 SEASON
UNTERENGSTRINGEN

Kontakt / Verkauf

mswimmobilien

Stefan Stadler

Seewürfel 3

Seefeldstrasse 277

CH-8008 Zürich

Tel. +41 43 499 40 40

info@msw-immobilien.ch

www.msw-immobilien.ch

Architektur / Totalunternehmer

**Bednar
Steffen
Architekten**

Talackerstrasse 89

8404 Winterthur

Tel. +41 52 245 00 77

info@bednar-steffen.ch

www.bednar-steffen.ch