KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEINES

Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage fügt sich unmittelbar an das bestehende Nachbargebäude an und besteht aus zwei Bauvolumen, die über einen zentralen Erschliessungstrakt verbunden sind. Insgesamt sind acht Wohnungen (3.5- und 4.5-Zimmer) in die beiden Baukörper integriert, die sich durch ihre Klinkerverkleidung vom Erschliessungstrakt abheben.

Die Bebauung gliedert die Parzelle in zwei Aussenräume. Entlang der Strassen sind die funktionalen Nutzungen angeordnet: Zur Seestrasse (Kantonsstrasse) hin befinden sich Hauptzugang, Veloabstellplätze, Containerstandort sowie eine Spiel- und Aufenthaltsfläche. An der Unterbühlenstrasse liegen die Autoabstellplätze und der Zugang zum Autolift. Der rückwärtige Bereich bildet einen geschützten Gemeinschaftsgarten, der vom Strassenlärm abgeschirmt ist. Alle Wohnungen sind zum Hofgarten orientiert und verfügen über eine Loggia, die zum hofartigen Innenbereich orientiert ist und die Wohnräume mit dem gemeinschaftlichen Aussenraum verbindet. Dadurch wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität trotz zentrumsnaher Lage in Uster erreicht.

Das Gebäude orientiert sich am Minergie-Standard ohne Zertifizierung. Der Schallschutz entspricht einem erhöhten Eigentumsstandard gemäss SIA-Norm 181. Die Hindernisfreiheit ist bei allen Wohnungen gewährleistet. Fassaden- und Innenraumgestaltung erfolgen durch die Architekten auf Basis eines Farb- und Materialkonzepts.

ROHBAU

Kanalisation
Anschluss an bestehende öffentliche Kanalisationsleitung Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften und Richtlinien.

Fassadenmauerwerk
Bodenplatte und erdberührte Wände im Untergeschoss in Beton, wo erforderlich mit Wärmedämmung, ab Erdgeschoss Backsteinmauerwerk oder Beton zur Aufnahme vom Wärmedämmverbundsystem mit geklebte Klinkerverkleidung (z.B. Röben - Aarhus weissgrau NF) und mineralischem Anstrich (Treppenhaus) nach Vorgaben des Systemanbieters (entsprechend Bauphysik und Brandschutz), inkl. alle notwendigen Fensterbänke aus Metall.

Fenster
Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung. U-Werte gemäss Angaben Bauphysiker. Zweiflüglig Fenster: Hauptflügel Dreh-Kipp, Nebenflügel nur Dreh-Funktion. Aussenabschluss mit Metallfensterbänke, Innenanschluss Simsabdeckung (bei Fenster mit Brüstung) mit Grundfolie zum Streichen. Absturzsicherung (wo Absturzhöhe unter 1.00m) mittels Metallstäbe an Fensterrahmen befestigt, bzw. gemäss System Fensterhersteller.
Treppenhaus mit zweiflügligem Metallfenstern. Hauptflügel mit Drehkippverglasung ab Brüstungshöhe, unten fest Verglasung. RWA im Treppenhaus-Fenster über letztem Geschoss (Attika).
Pro Wohnung je eine Balkon-/ Terrassentüre als Holz-Metall Schiebefenster, rollstuhlgeeignet. Fenster zum Teil als Festverglasungen und/ oder sichtbarer Rahmenverbreitungen. Einbruchschutz RC 2 im Erdgeschoss gemäss SN EN 1627. Farb- und Materialkonzept nach Angaben Architekt.

Tore
Roll- oder Sektionaltore inkl. Ampelanlage (2 Stück bei der Einfahrt und in der Einstellhalle), koordiniert mit der Steuerung des Autolifts.

Innenwände
In Untergeschossen Trennwände in Beton und Kalksandstein mit Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Erd- und Obergeschosse mit Backstein oder Beton weiss gestrichen. Liftschacht und Autolift in Beton. Treppenhaus aus Beton, schalungsglatt Sicht, zum Lasieren. Innenwände EG-DG in Beton, Backstein (verputzt) oder Gips, teilweise nicht tragend.

Decken
Geschossdecken in Ortbeton. Unterlagsboden bestehend aus Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Unterlagsboden schwimmend verlegt (gemäss Angaben Bauphysiker), inkl. Treppenhaus-Zwischenpodeste. Zementüberzug mit Epoxidharz in den Technikräume. Einstellhalle Boden aus Hartbetonbelag, Deckbelag (insbesondere bei auskragenden Bauteilen) aus zementgebundenen Holzwollplatten gemäss Energievorschriften, mit Sicht Oberflächen.

Hauptdächer
Betondecke im Gefälle resp. Gefällsüberzug oder Gefällskeile (Hauptdach über Loggien/Wintergärten als Kragplatten ausgebildet). Bituminöse Dampfsperre, vollflächig aufgeklebt, Wärmedämmung, Wasserisolation, zusätzliche Schutzbahn auf die Wasserisolation. Dämmwert nach energietechnischem Massnahmennachweis. An- und Abschlüsse mit Polymer-Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoff. Aufbau mit extensiver Begrünung, PV – Anlage etc. nach behördlichen Vorgaben und Anforderungen.
Flachdach über UG begehbar mit Perimeter-Dämmstreifen wo notwendig (nach A. Energienachweis). Bituminöse Dampfsperre vollflächig aufgeklebt, Wasserisolation, zusätzliche Schutzbahn auf die Wasserisolation. An- und Abschlüsse mit Polymer-Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoff. Humusschicht-Feinplanie zur Aufnahme von Dachbegrünung/ Bepflanzungen gemäss Umgebungsplan.

Attika-Terrasse
Beton im Gefälle mit Dampfbremse, Wärmedämmung und Wasserabdichtung und entsprechenden Schutz-, bzw. Funk-

tionsfolien nach A. Bauphysiker / Brandschutzplaner. Bodenbelag in Feinsteinzeugplatten gemäss Angaben Architekt im Splitt oder auf Stelzlager verlegt. Schwellenlosen Zugang vom Treppenhaus zu den Terrassen ist zu gewährleisten.

Loggias / Wintergärten
Stahlbeton mit Kragplattenanschluss, Oberfläche im Gefälle mit Wasserabdichtung. Bodenbelag in Zementplatten gemäss Architekten im Splitt oder auf Stelzlager verlegt. Schwellenlosen Zugang zum Wohnraum ist zu gewährleiten. Dito für Sitzplatzbereich im Gartengeschoss (EG), jedoch auf UG-Betondecke im Gefälle.

Stützen
Vorfabrizierte Betonstützen (UG, Gartengeschoss und OGs) inkl. Tragende Wärmedämmelemente wo nötig, nach Angabe Bauingenieur.

Treppen
Treppenläufe UG-EG aus Ortbeton, EG bis Attika vorfabriziert. Stockwerkspodeste im Treppenbereich in Ortbeton, Untersicht schalungsglatt Sicht, evtl. zum Streichen/Lasieren.

GEBÄUDEINSTALLATION

Elektroanlagen
Umfassen die gesamte elektrische Infrastruktur des Gebäudes und Umgebung, einschliesslich Photovoltaikanlage, E-Mobility Vorbereitung (Leerrohr, auf Wunsch ausbaubar), Autolift, Torautomatik inkl. Ampelanlage, RWA-Anschluss (falls erforderlich), Beleuchtung, Steckdosen, elektrische Storen und Markisen sowie technische Anschlüsse in verschiedenen Bereichen, inkl. Umgebung/Aussenanlage. Alle Installationen erfolgen mit Loxone-Komponenten und EWZ-Energiezählern bzw. Steuerung EWZ.
Wohnungen: Schalter und Steckdosen gemäss heutigem Standard. Pro Zimmer bzw. Raum eine Beleuchtungsschiene (Entrée, Korridore, Küchenfront und Wohn-/ Essbereich) oder Decken / Wand Beleuchtung, genügende Steckdosen, alle notwendigen Küchenanschlüsse (siehe Ausbau-Küchen), 1 Multimedia-Steckdose pro Raum und elektrische Rollstoren. Installationssysteme mittels Gebäudeautomation Loxone. Ladestationen in der Einstellhalle: Autoabstellplatz 1-Stück (Leerrohr), Velo-PP 8-Stück (eins pro Wohnung)

PV-Anlage:
Dimensionierung entsprechend dem erforderlichen Mindestanteil (gem. Energienachweis). System wird als ZEV vom EWZ-betrieben und in das Loxone-System integriert.

Türsprechanlage
Gegensprechanlage mit Videoüberwachung farbig vom Hauszugang zur Wohnung. Sonneriedrücker bei Wohnungstüre und Hauszugang wird durch Loxone gesteuert.

Radio, TV- und Telefonanlage
Telefon und Fernseh-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen. Multimedia-Verkabelung.

Heizung
Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpenanlage mit Erdsonden-WP und Free Cooling. Bodenheizung mit diffusionsdichten Mehrschicht-Rohren, pro Wohnung ein Verteilkasten. In allen Wohnungen Einzelraumregulierung der Wohnräume mit elektrischem AP-Raumfühler für die automatische Temperaturregulierung. Temperatur in die Nasszellen, Wohn- und Küchen/Entrée: Gemäss SIA 384-2; Untergeschoss und Treppenhaus sind nicht beheizt.

Lüftungsanlage
Ausstattung ohne kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) jedoch je Wohnen/Essen/Küche ein Lüftungselement (z.B. Siegenia AEROMAT VT-System) zur kontrollierten notwendige Nachströmung (System, welche bei der Betätigung des Abluftventilator auf «Zuluft» umstellt) bzw. nach A. Lüftungsplaner.
Entlüftung sämtlicher gefangener Nasszellen mit mechanischer Abluftanlage über Dach, inkl. Nachlaufregelung. Lüftung im Keller und Technikraum über mechanische Zu- und Abluftanlage mit minimaler Entfeuchtung (Adsorptionstrockner), inkl. Anschluss an die Kanalisation. Liftschachtentlüftung nach Vorgaben Hersteller. Abluft Einstellhalle und Autolift wird über einen gemeinsamen separaten Strang über das Hauptdach geführt, inkl. Abdeckung/Haube aus Edelstahl. Die Steuerung wird an die zentrale Abluftanlage angebunden. Nachströmung ab Fassade als natürliche Belüftung. Trockenraum im Attikageschoss wird mittels Fenster natürlich belüftet.

Sanitäranlage
Apparate und Ausstattung gem. Plänen. Pro Wohnung 1 frostsicheres Wasser-Auslaufventil in der Loggia, sowie in der Attikaterrasse. Im Garten 2 frostsicherer Wasser-Auslaufventile für Hauswart. Entwässerung Hauptdächer, begehbare Dachflächen sowie Loggias/Wintergärten (wo notwendig) erfolgt über Anschlussleitungen an Kanalisation, teilweise in die Fassadendämmung integriert. Sonstige Loggias/Wintergärten mittels Speier entwässert.

Aufzug
Elektrischer Personenaufzug für 8 Personen (630 Kg) rollstuhlgängig, vom UG bis Attikageschoss, ohne Überfahrt. Motorenplatzierung innerhalb des Schachtes. Ausführung in Kunstharzpanelle gemäss Standard-Farbpalette Liftunternehmer, inkl. bauseitiger Abschlussprofile für Türleibungen.

Parkieranlage
Elektrischer Autolift in Gebäude (z.B. swiss-park Rise-P) EG bis UG, bis 15 Fahrzeuge, Motorenplatzierung innerhalb des Schachtes. Standardbelastung bis 2500 kg, Geschwindigkeit 7-10 cm/sek. Bedienung durch Schlüsselschalter und Handsender (2-Stück pro Stellplatz).

AUSBAU

Böden
Parkettbelag in Entrée, Korridore/ Dielen, Küchen-, Ess-, Wohn-, Schlaf- und Ankleideräumen. Feinsteinzeugplatten in Sanitärräumen, Reduits und im Trockenraum (Attika), sowie Keller und Korridore im UG. Budget Netto inkl. MwSt.: Fr. 150.- / m² inkl. verlegen und Nebenarbeiten. Treppenhaus (UG bis Attika) mit Kugelgarnbelag. Technikraum mit 30 mm Zementüberzug und Einstellhalle mit 50 mm Hartbetonbelag, im gef. verlegt (siehe Rohbau-Decken).

Wände
In allen Entrées, Korridore/Dielen, Küchen, Reduits, Ess-, Wohn-, Schlaf- und Ankleideräumen, Abrieb 1.0mm gestrichen. Gegen Aufpreis Weissputz möglich. Sanitärräume mit Abrieb 1.0mm gestrichen sowie Grundputz zur Aufnahme von raumhohen Keramikplatten (wo nötig). Loggias/Wintergärten aus WDVS mit mineralischem Anstrich. Treppenhaus, Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle siehe Rohbau-Innenwände.

Decken
Wohnungen mit Grundputz und Weissputz, geglättet, zum Streichen. Vorhangschienen eingelegt (2-Stück) durchgehend vor Fensterfronten. Loggias/Wintergärten mit Holzwolle-Akustikplatten 15mm inkl. Unterkonstruktion. Wintergärten müssen schallschützend nach SIA 181 ausgeführt werden (gilt für Gartengeschoss).
Treppenhaus, Keller, Technik, Einstellhalle und Trockenraum dito Rohbau-Decken.

Badezimmer/Dusche
Apparate in Sanitärkeramik emailliert weiss, mit Spiegelschränken, Garnituren verchromt, Budget Netto inkl. MwSt. und Montage: Fr. 25’000.- pro Wohnung.

Reduit
Waschtürme bestehend aus Waschmaschine und Tumbler, separates Budget Netto inkl. MwSt. und Montage
Fr. 3'000.- pro Wohnung

Küche
Einbauküche mit integrierten Apparaten Energieeffizienzklasse A angestrebt, gem. Standard Elektrolux: Backofen, Combi-Mikrowelle, Dampfabzug (Umluft mit Aktivkohlenfilter), Induktionskochfeld (mind. 4-Kochzonen) flächenbündig, Geschirrspülmaschine. Kühlschrank mit sep. Tiefkühlfach. Möbel: Fronten und Sockel aus Kunstharz belegt, inkl. Deckenblende; Innen Kunstharz beschichtet (weiss), Chrom Bügelgriffe. Arbeitsfläche aus Naturstein 30mm (Preisklasse 2), Spülbecken in Chromstahl (unten Anbau) und Einhebelmischer mit Auszugsbrause. Rückwand/Spritzschutz aus Glas (farbig) und Unterbauleuchten aus LED Flat Stick (wenn möglich, Steuerung durch Loxone). Budget Netto inkl. MwSt.: Fr. 35’000.- pro Wohnung.

Schreinerarbeiten
Kellertüren aus Holz, Metallzarge zum Streichen mit Türblatt glatt, stumpf einschlagend, Fertigoberflächen behandelt, schwellenlos, bei Schwelle mit Dichtung, mit Zylinderausschnitt, Drücker und Schilder in Inox. Feuerhemmend EI30, Durchgangsbreite 90 cm im Licht (rollstuhlgängig). Glutz «Memphis» Drückergarnitur.
Wohnungseingangstüren aus Holz – dito Kellertüren - jedoch Falzdichtung seitlich und oben, fertig mit Grundierfolie, zum Streichen, Schwelle mit Dichtung, Zylinderausschnitt, 3-Punkt- Verschluss, mit Spion, Rosette und Drücker in Inox, Drückergarnitur Glutz «Memphis». Durchgangsbreite 90 cm im Licht (rollstuhlgängig). Schallschutz R’w+C= 39 dBA und Klimaklasse 3 bzw. nach A. Bauphysiker.
Zimmertüren aus Holz, Metallzarge zum Streichen mit Türblatt glatt, stumpf einschlagend, Falzdichtung seitlich und oben, fertig mit Grundierfolie, zum Streichen, schwellenlos, mit Zifferschlüssel, Drücker und Rosette in Inox, Drückergarnitur Glutz «Memphis». Durchgangsbreite mind. 80 cm im Licht (rollstuhlgängig). Tür-Farbangaben gemäss Architekten Farb- und Materialkonzept. Einbauschränke gemäss Projektplan. Budget Netto inkl. MwSt.: Fr. 5'000.- pro Wohnung. Sämtliche Schreinerarbeiten sind weiss gestrichen, Kunstharz belegt oder beschichtet. Simsabdeckung bei Brüstungsfenster siehe Rohbau-Fenster.

Metallbauarbeiten
Briefkastenanlage, Loggia-/ Wintergärtengeländer, Treppengeländer, Metallbaufertigteile gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Metallverkleidung der Stirnseiten der Loggien und Wintergärten, gemäss Architektendetailplänen.

Schliessanlage
Umfasst eine registrierte Anlage mit Zylinderschlösser, die auf den Hauseingang, Wohnungseingänge, Briefkästen, Kellerräume, Trocken- und Technikraum ausgerichtet ist. Die Anlage beinhaltet die notwendigen Schlüssel (je Wohnung 5 Stück) sowie einen Schlüssel für den Abwart, inkl. Schliesssystem mit Badge für Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüren. Autolift siehe Rohbau-Parkieranlage.

Sonnenschutz
Vertikale Stoffstoren, Montage im Sturz, Steuerung und Antrieb elektrisch. Führungssystem mit Schienenführungen (Seil- oder Stabführung) in Fensterleibungen integriert. Seil-/Stabhalter aus Alu-Guss, einbrennlackiert. Windwiderstandsklasse nach Angabe Unternehmer. Stofffarbe nach Architektenangabe.

Balkonverglasung
Gemäss Architektenplänen und Auflagen der Behörden. Loggias: Glasschiebeelemente luftoffen, ohne Dichtung, z.B. nucovista GG von Mobile Glas AG oder gleichwertig. Wintergärten: Glasschiebelemente mit Dichtung, z.B. nucovista IV von Mobile Glas AG oder gleichwertig. Müssen zusätzlich. nach SIA 181 schallschützend ausgeführt werden (gilt für Gartengeschoss). Balkonverglasungen in der Metallverkleidung (siehe Ausbau-Metallbauarbeiten) gemäss Architektendetailplan integrieren.

NEBENRÄUME / EINSTELLHALLE

Nebenräume
Kellerraum pro Wohnung mit Schalter und Steckdose, wird auf Wohnungszähler geschaltet. Technikräume mit jeweils 1-Bodenablauf an Kanalisation angeschlossen, inkl. Waschtrog (1-Stück) gemäss Architektenpläne. Einstellhalle mit Flachrinne ausführen.

Parking

ParkingIn der Einstellhalle sind 9-Parkplätze für Autos (inkl. Rollstuhl PP), 2-PP für Mofas, Abstellfläche für 16-Velos + Kinderwagen geplant. Zugang über einen Autolift (siehe Rohbau-Parkieranlage). Im Aussenbereich sind zusätzlichen 2-Autoparkplätze für Besucher, eins davon rollstuhlgerecht, sowie 4-Velo PP (ungedeckte) beim Hauseingang.

ERSCHLIESSUNG / UMGEBUNG

Erschliessung
Werkleitungsanschlüsse inkl. Grabenarbeiten: Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon und Kabel-TV.

Gartenanlage
Hauszugänge, Zufahrt Autolift, PP, Wege Containerplatz mit Betonsickersteinen IV-gerecht, teilweise in Gefälle verlegt inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mit befahrbarer Rinne in Kanalisation. Aufenthaltsfläche mit Chaussierung belegt, IV-gerecht; inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mit befahrbarer Rinne in Kanalisation. Pollerleuchten entlang der Hauszugänge/Wege. Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat mit erstklassigem/geeigneten Saatgut. Gesamte Umgebungsgestaltung gemäss Architektenplan und Auflagen der Behörden.

GROBTERMINE

Werden in Absprache mit dem Baumanagement festgelegt.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verkaufspreise
Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der einzelnen Stockwerkeinheiten inkl. Landanteil, Innenausbau gemäss Budget und Umgebung sowie den notwendigen Baunebenkosten. Im Verkaufspreis ist die MwSt. von derzeit 8.1% enthalten. Der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne bilden einen integrierten Bestandteil des Kaufvertrages. Bemerkung: Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder Angaben dieses Prospektes können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Fotos Bad und Küche sowie Umgebungsbilder der Makro- / Mikrolage sind nur Symbolbilder. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne 1-50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Budget: Nettopreise inkl. Zuschläge und MwSt. (siehe separates Blatt Budgetposten-Aufstellung).

Rechtliches
Kleinere konstruktiv, technisch und behördlich bedingte Änderungen sowie Änderungen von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten und können nicht als vertraglicher Bestandteil einer Vereinbarung ausgelegt werden. Flächenverlust durch z.B. bedingte Vergrösserungen der Installationsschächte berechtigt den Käufer nicht, einen Preisnachlass zu verlangen. Das äussere Erscheinungsbild (Material und Farbgebung), insbesondere die Platzierung und Öffnungsart der Fenster sowie die Gestaltung der Geländer, etc. sind vom Architekten definiert und kann von der Käuferschaft in keiner Weise mehr geändert werden. Auch die Gestaltung der allgemeinen Räume sowie der Umgebung inkl. Bepflanzung wird ausschliesslich durch den Architekten und den Gartenarchitekten bestimmt.

Hinweis
Aus den in diesem Prospekt/Broschüre oder dgl. enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche
Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zahlungsmodus
Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF. 50'000.—

20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages.

Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.

Bauherrenwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen
Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Stand: August 2026