



HAUS AM REBENWEG

Oberlunkhofen AG

INHALT

Standort Oberlunkhofen	03
Architektonisches Konzept	05
Situation	06
Fassaden & Schnitte	07
Grundriss Baukörper C	09
Visualisierung	12
Grundriss Baukörper B	13
Visualisierung	15
Grundriss Baukörper A	16
Tiefgarage	18
Disponible Räume 1 bis 4	19
3D Übersicht	23
Wohnungsspiegel	24
Baubeschrieb	25



LAGE

Oberlunkhofen liegt an einem Westhang 15 Kilometer südwestlich von Zürich. Rebbau und Landwirtschaft haben das Dorf ursprünglich geprägt. Der ländliche Charakter ist trotz des seit 1960 stark einsetzenden Wachstums bestehend.

Die Gemeinde Oberlunkhofen ist optimal gelegen. Der Kanton Zug und Zürich wie auch der Flughafen Zürich sind sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto sehr gut und schnell erreichbar. Innert zehn Minuten Fahrtzeit lassen sich die Autobahneinfahrten A3 in Birmensdorf ZH und A4 in Affoltern am Albis mit dem Auto erschliessen.

Oberlunkhofen gilt mit einem Steuerfuss von 74% zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Aargau.

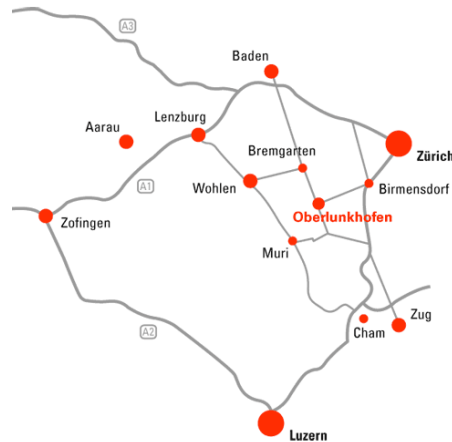
REBENWEG

Die Überbauung mit insgesamt 14 Wohneinheiten befindet sich an einer sehr schönen Hanglage. Diese ermöglicht den Bewohnern einen herrlichen Ausblick ins Reusstal und auf die Alpen.

In naher Distanz befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die Post, die Bank sowie das Primarschulhaus. Die Bushaltestelle "Oberdorf" ist in nur drei Gehminuten erreichbar. Mit dem öffentlichen Verkehr sind in jeder Stunde bis zu fünf Verbindungen nach Zürich verfügbar.

DISTANZEN

			
Einkaufen	450 m	1 min	-
Bushaltestelle	200 m		
Schule	850 m	3 min	-
Zürich	21 km	23 min	36 min
Zug	21 km	25 min	50 min
Flughafen ZH	31 km	25 min	52 min





ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

GRUNDSTÜCK AN TOP LAGE

Die Terrassenhäuser befinden sich an oberster Hanglage in Oberlunkhofen und bieten eine herrliche Aussicht auf den Flachsee, den Lindenberg und die Alpen. Bergseits grenzen die Terrassenhäuser an die offene Landschaft. Talseits liegt ihnen das malerische Reusstal zu Füßen.

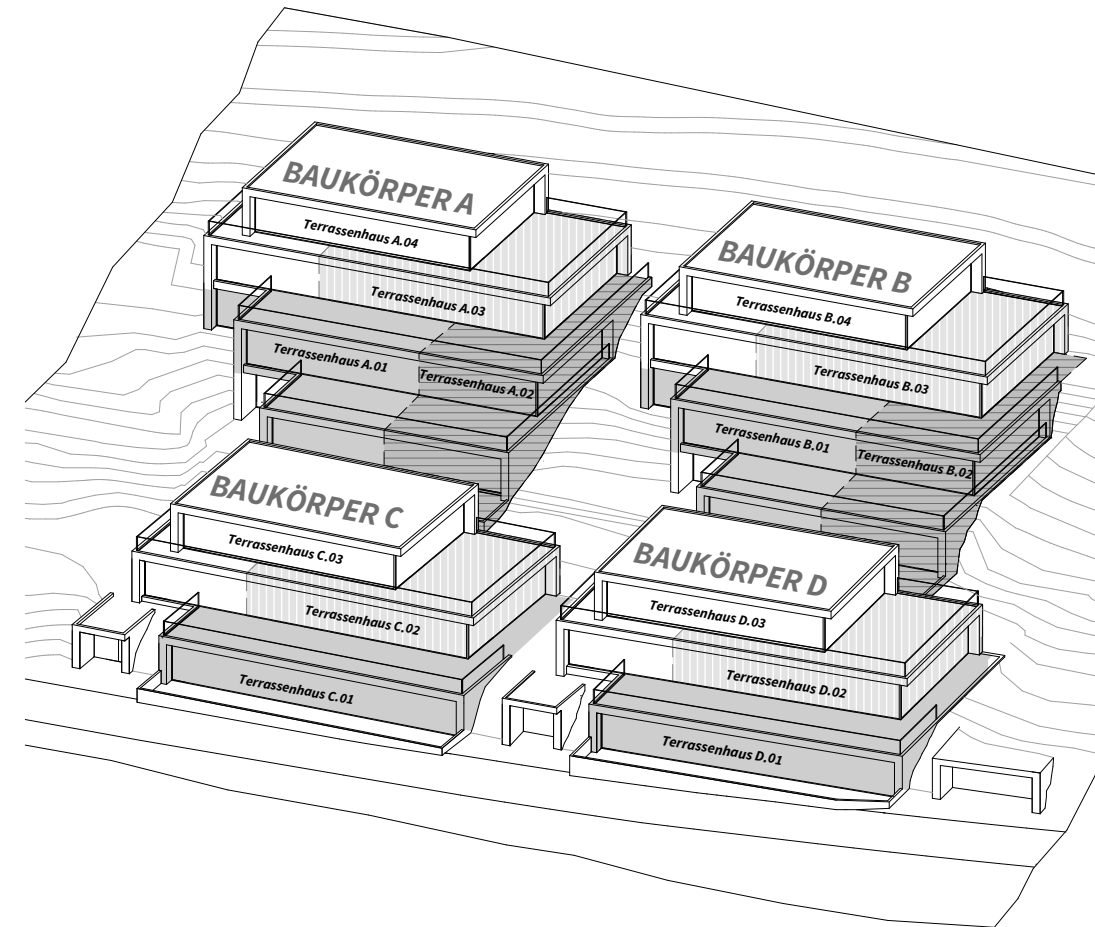
DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Die optimale Positionierung der Terrassenhäuser am Hang ermöglicht fantastische Aussichten, grosszügige Aussenräume und eine ganztägige Besonnung der Wohnräume. Das architektonische Konzept bietet grösstmögliche Individualität und Privatsphäre.

Die Formensprache ist elegant, kubisch und zeitlos. Die grosszügige Verglasung generiert fantastische Aussichten.

HAUS AM REBENWEG

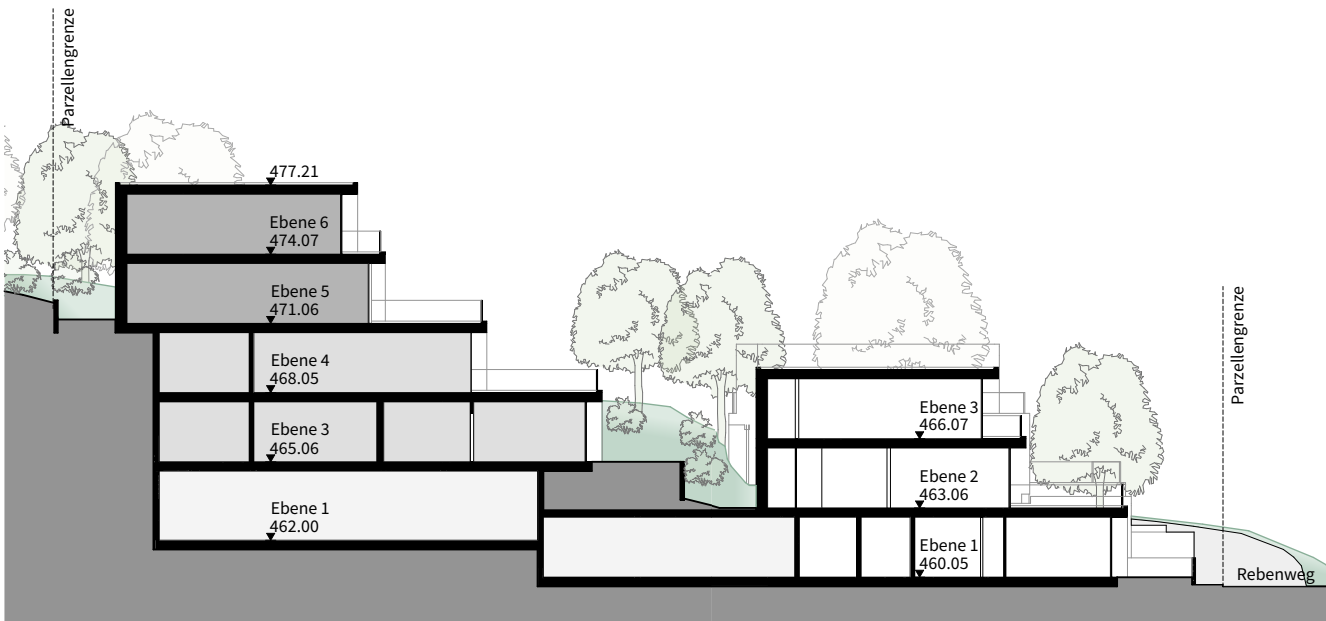
Das Neubauprojekt besteht aus vier Baukörpern mit je drei bis vier Wohneinheiten. Jede Einheit ist als separates Terrassenhaus mit abparzelliertem Landanteil und separatem Zugang geplant (kein Stockwerkeigentum). Jede Einheit verfügt ausserdem über einen Zugang per Aufzug aus der Fahrzeug-Einstellhalle. Pro Einheit bietet das Projekt rund drei Einstellhallenplätze, die wahlweise mit Elektroladestationen ausrüstbar sind.





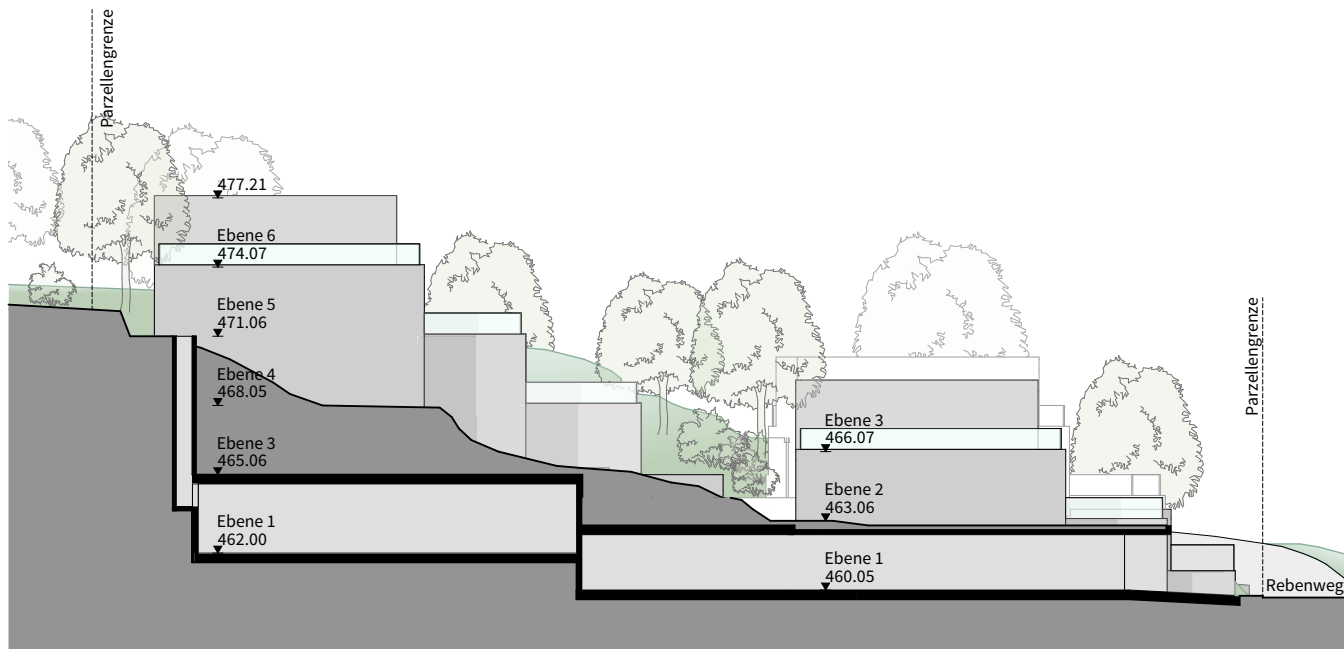


Ansicht Süd-West

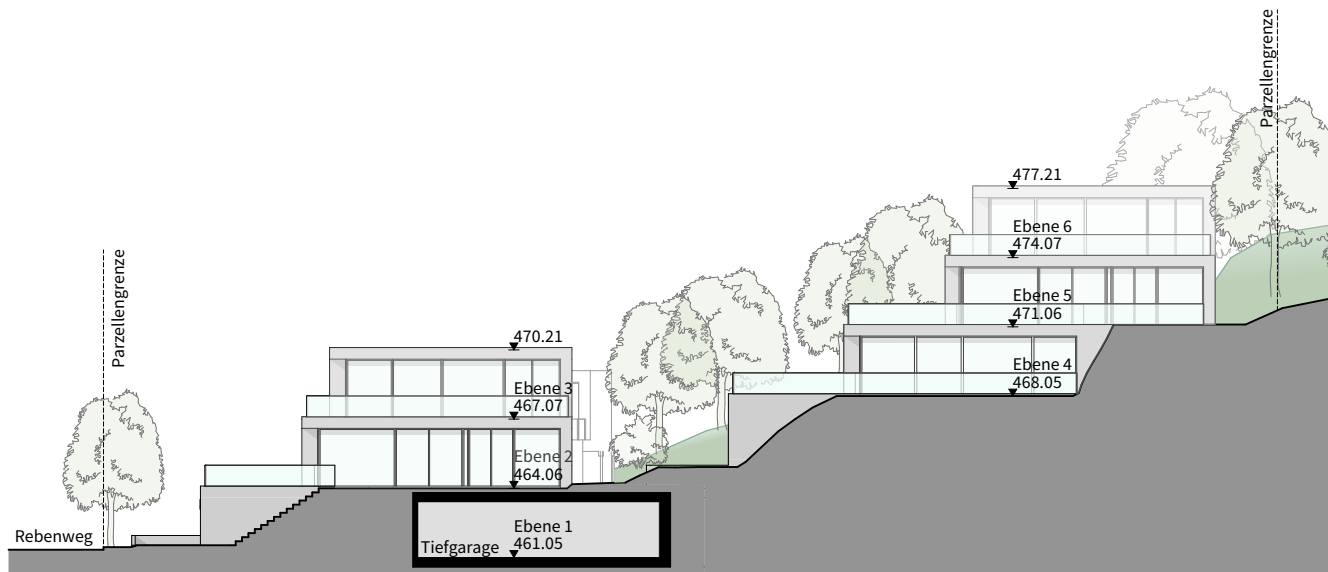


Querschnitt





Ansicht Nord-West



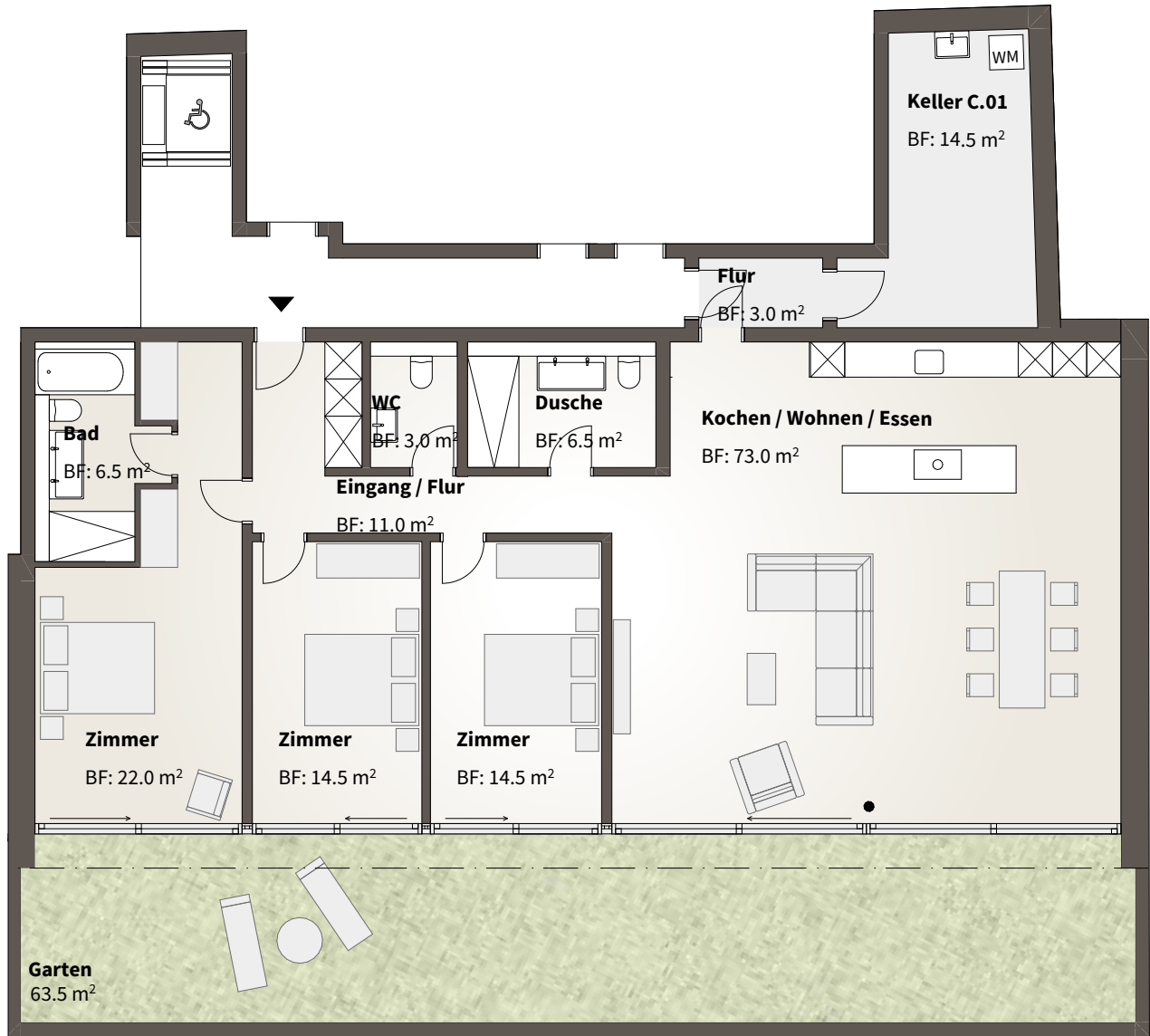
Ansicht Süd-Ost



Planungsstand Juni 2022

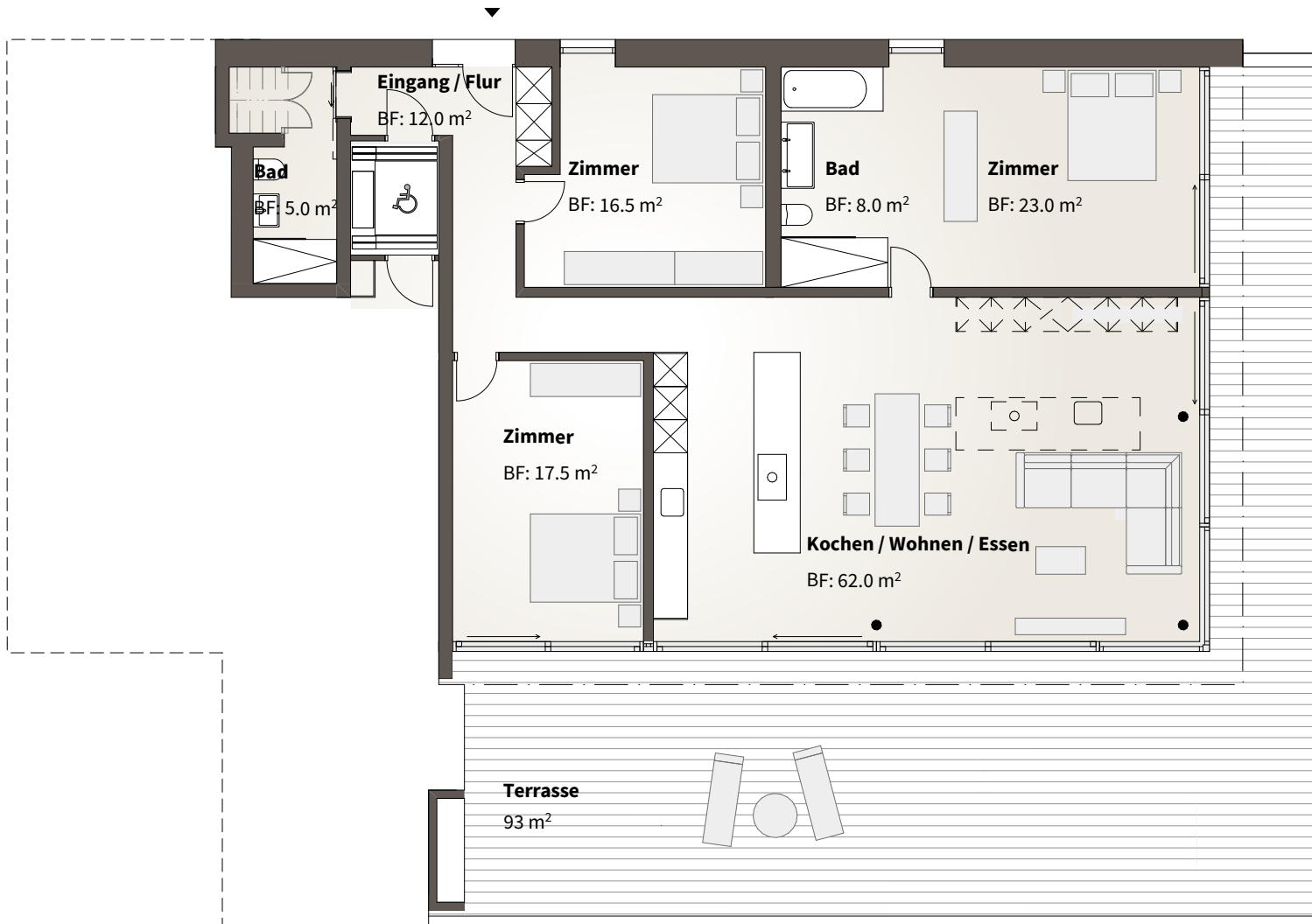


BAUKÖRPER C TERRASSENHAUS 01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche Netto	151.0 m ²
Terrassen- / Gartenfläche	63.5 m ²

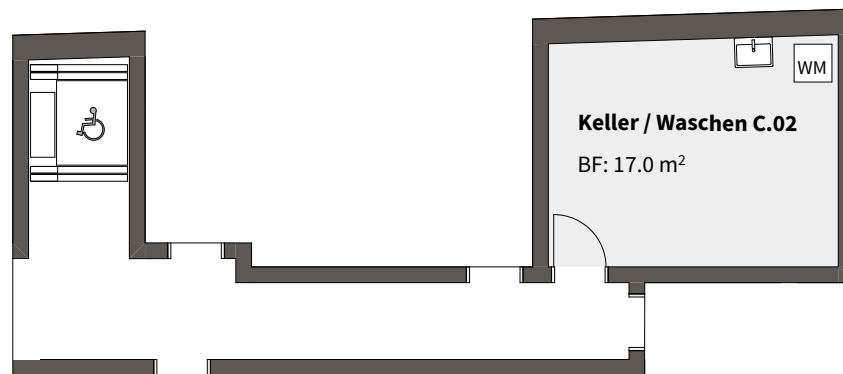


Ebene 1

09 GRUNDRISS BAUKÖRPER C



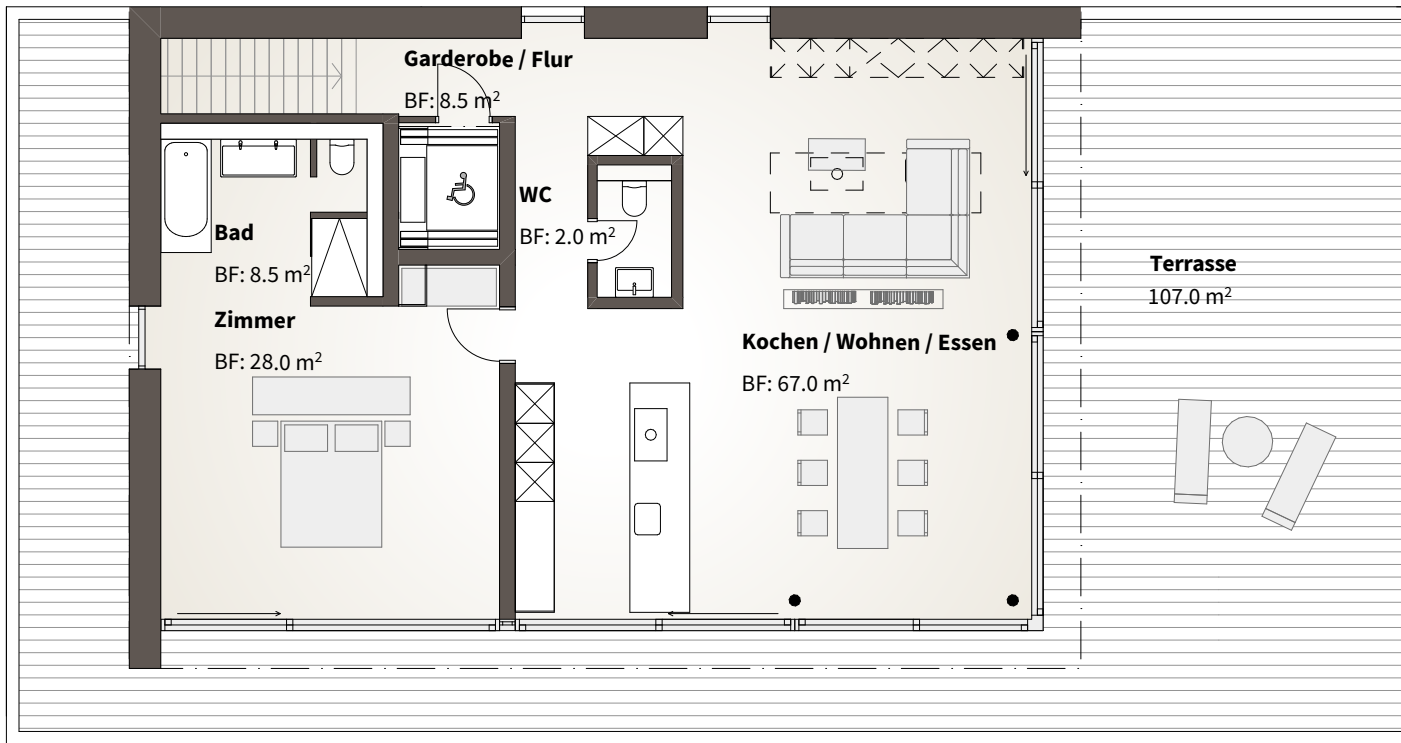
Ebene 2



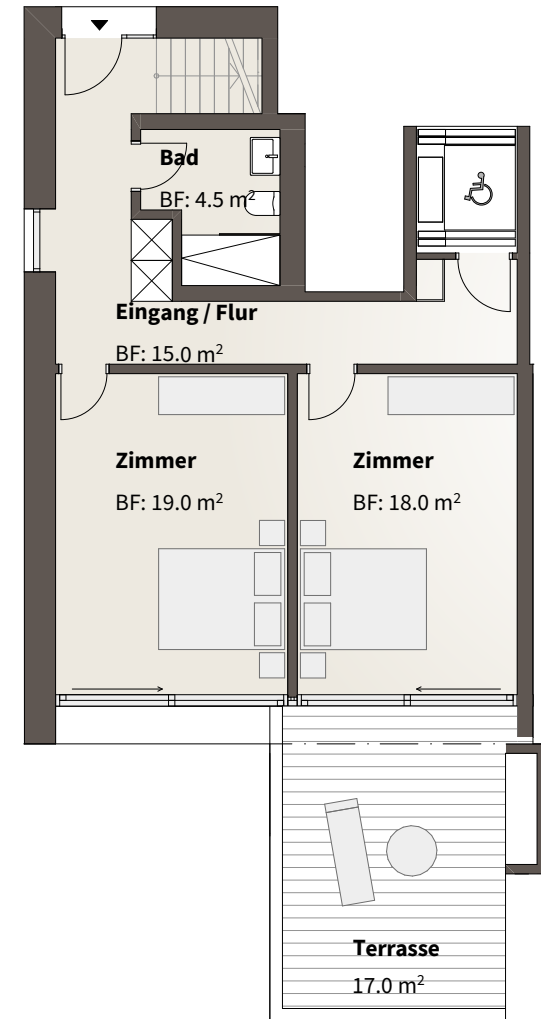
Ebene 1



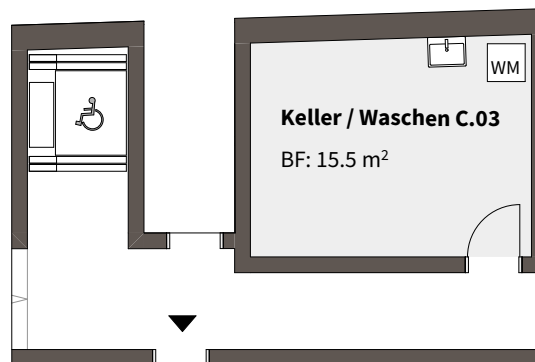
BAUKÖRPER C TERRASSENHAUS 02	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche Netto	144.0 m ²
Terrassenfläche	93.0 m ²



Ebene 3



Ebene 2



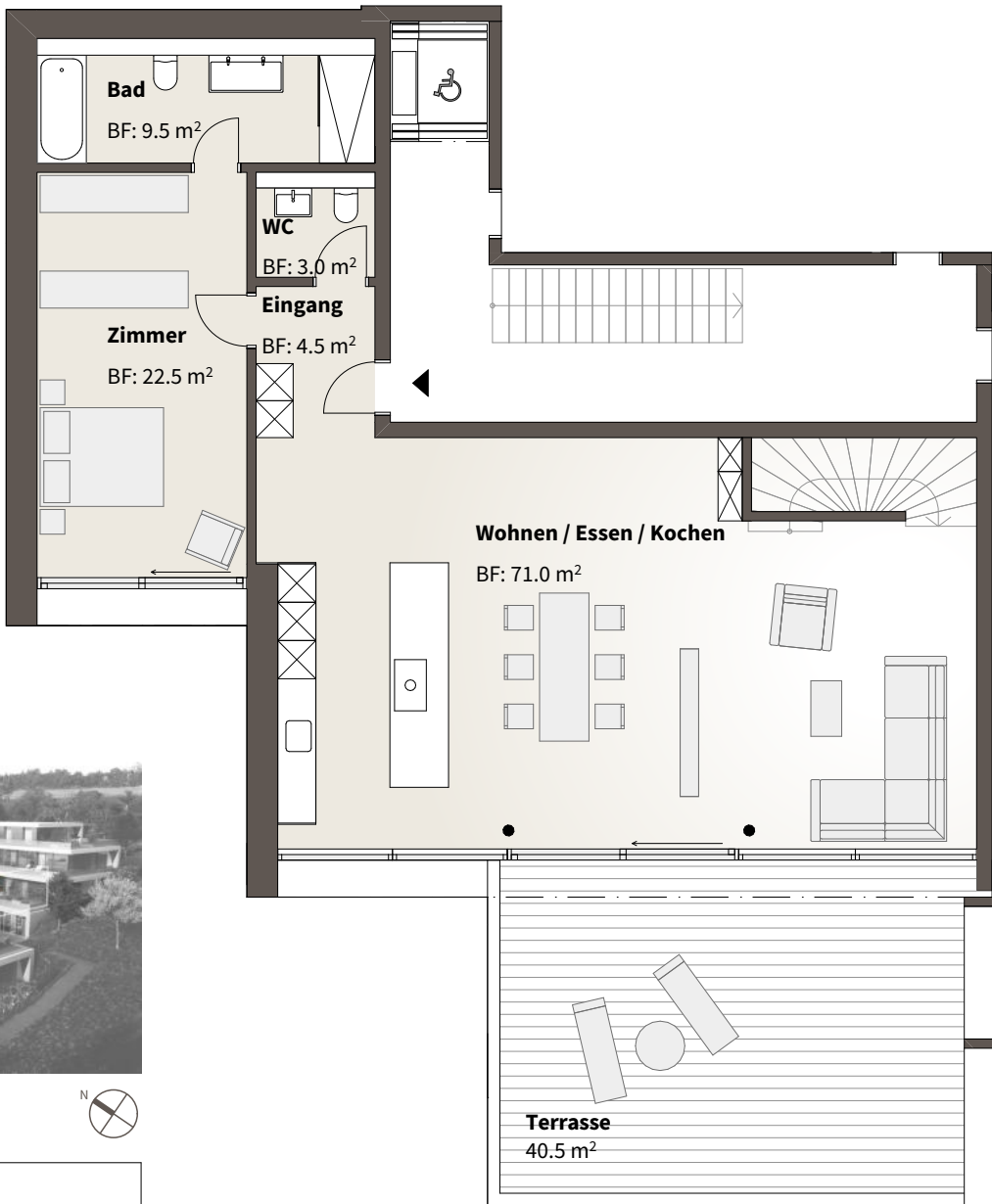
Ebene 1



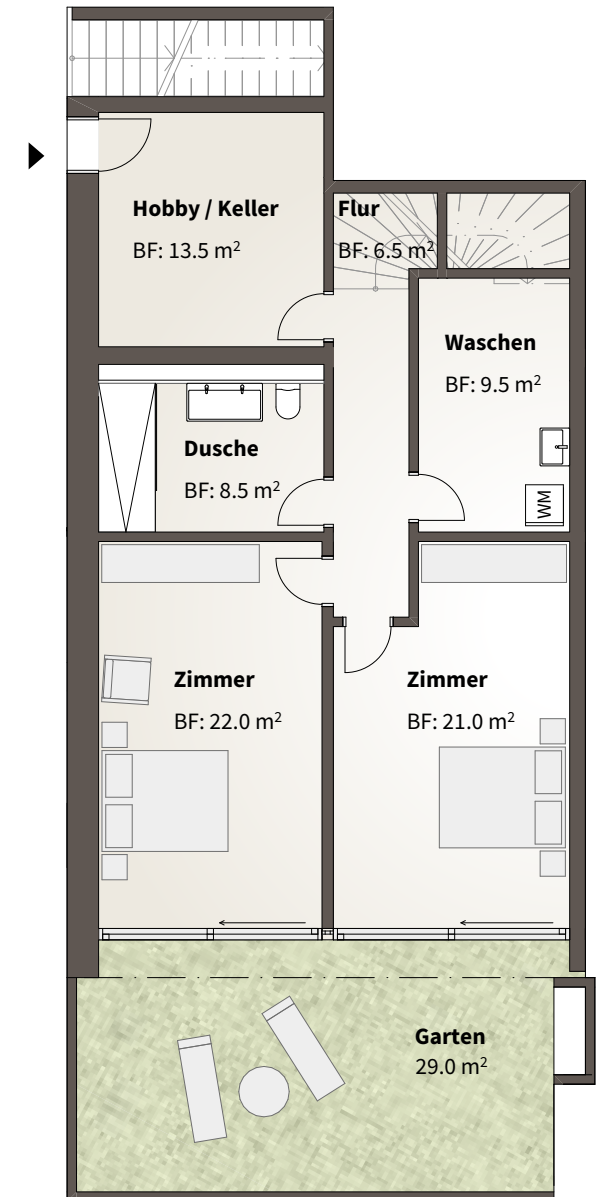
BAUKÖRPER C TERRASSENHAUS 03	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche Netto	170.5 m ²
Terrassenfläche	124.0 m ²

11 GRUNDRISS BAUKÖRPER C





Ebene 4

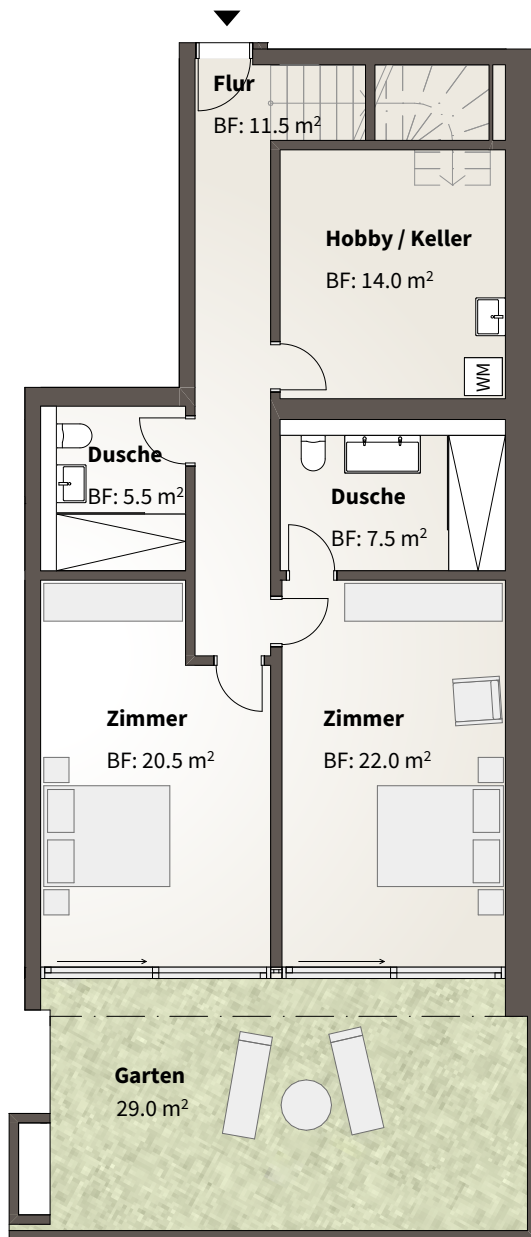


Ebene 3

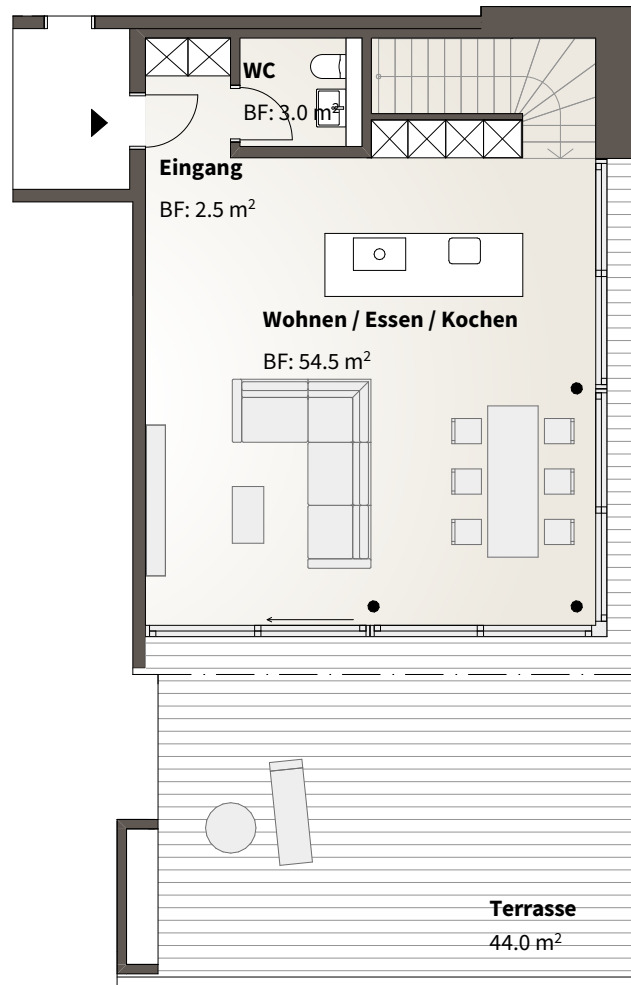


BAUKÖRPER B TERRASSENHAUS 01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche Netto	178.0 m ²
Terrassen- / Sitzplatzfläche	69.5 m ²

13 GRUNDRISS BAUKÖRPER B



Ebene 3



Ebene 4

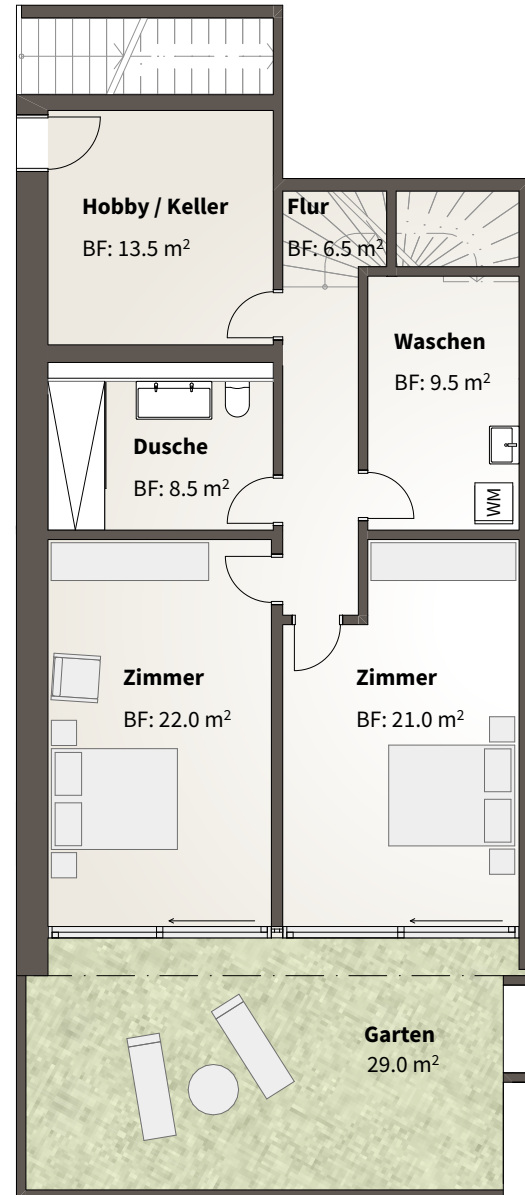


BAUKÖRPER B TERRASSENHAUS 02	
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnfläche Netto	127.0 m ²
Terrassen- / Sitzplatzfläche	73.0 m ²





Ebene 4



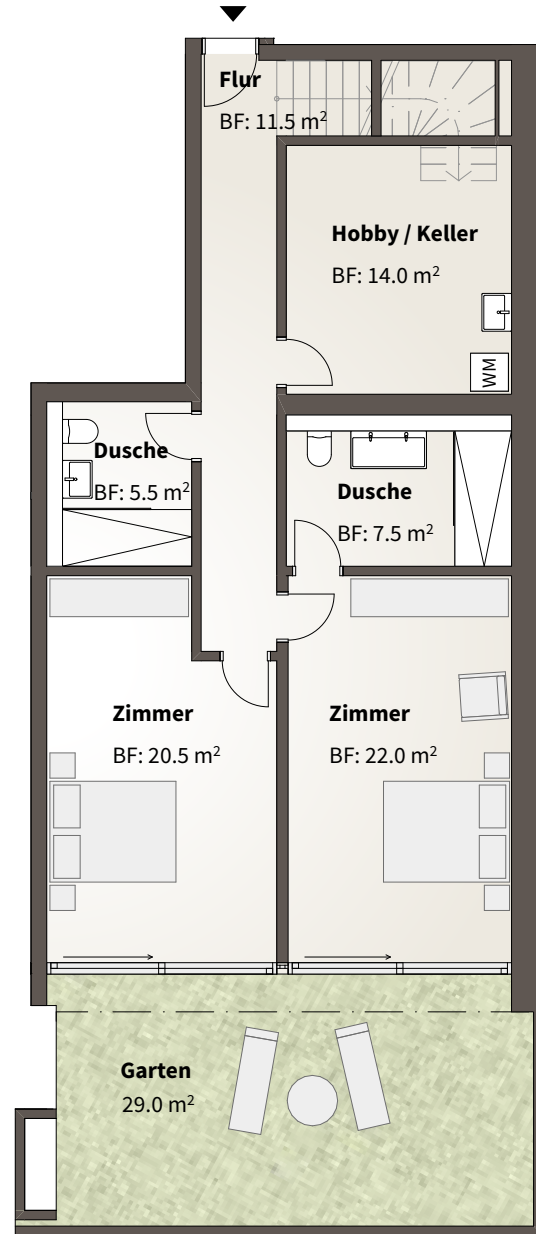
Ebene 3



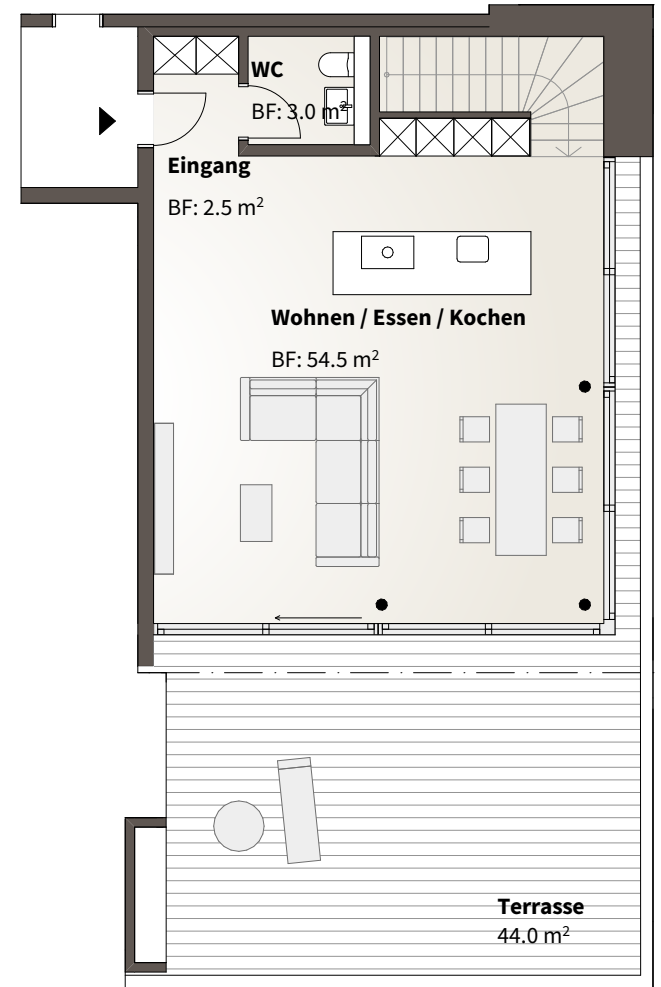
BAUKÖRPER A TERRASSENHAUS 01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche Netto	179.0 m ²
Terrassen- / Sitzplatzfläche	69.5 m ²



BAUKÖRPER A TERRASSENHAUS 02	
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnfläche Netto	127.0 m ²
Terrassen- / Gartenfläche	73.0 m ²

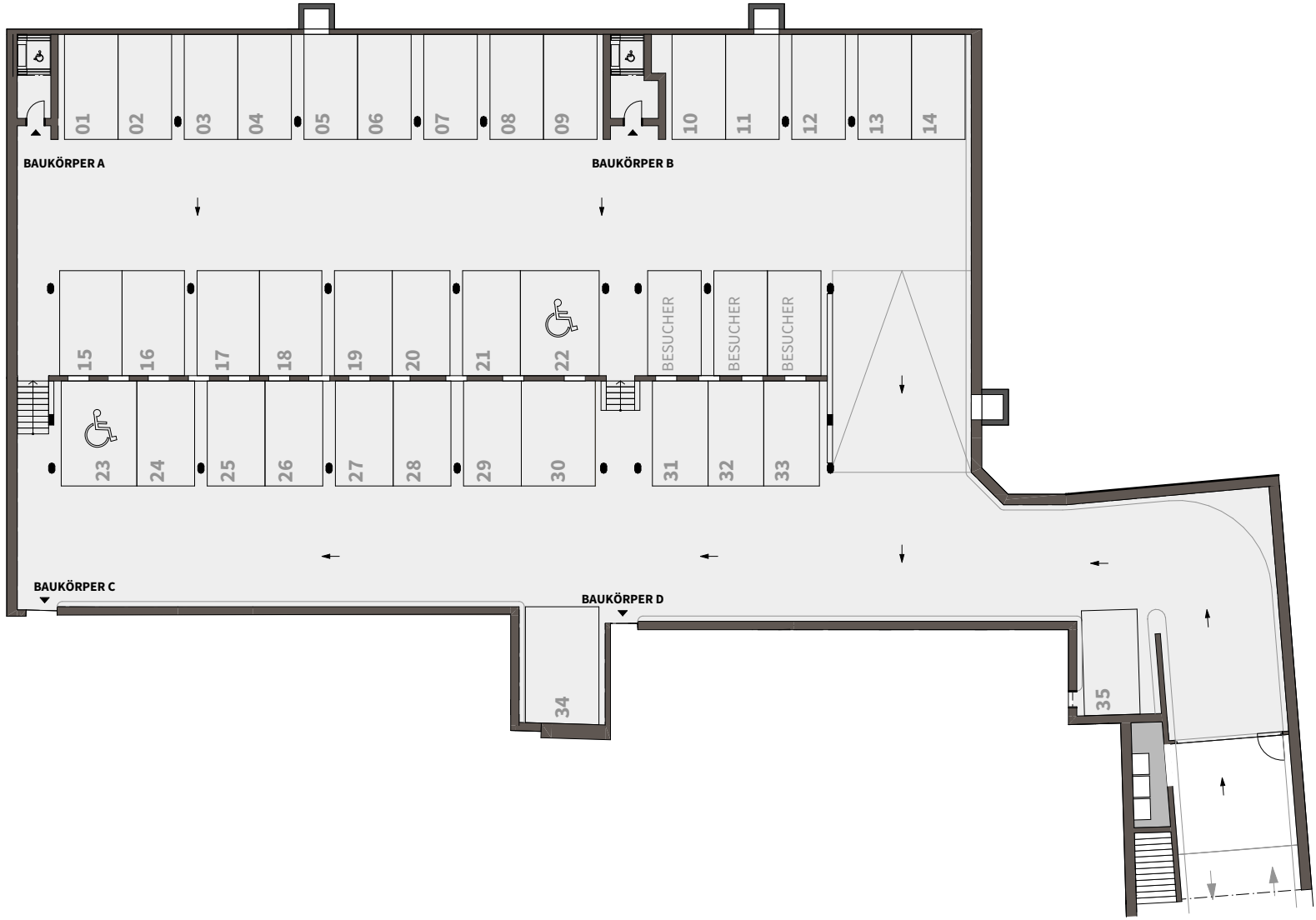


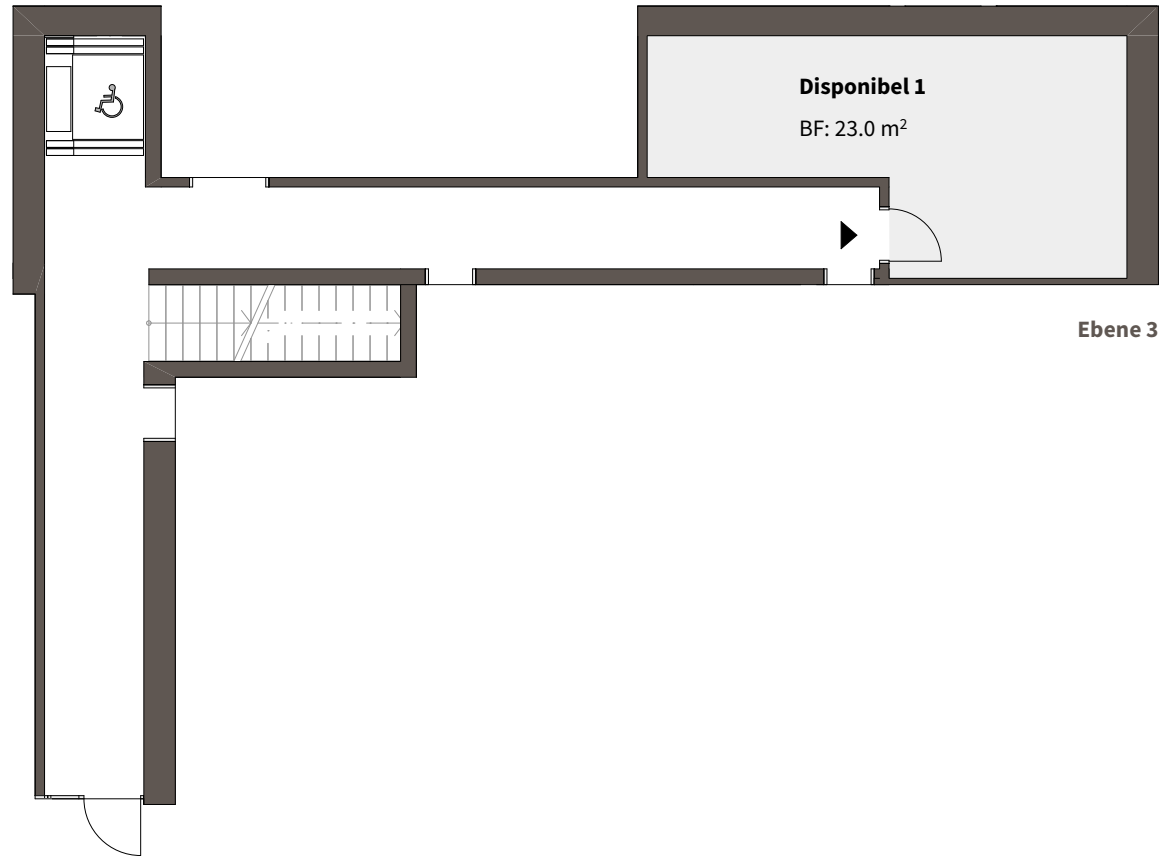
Ebene 3



Ebene 4

17 GRUNDRISS BAUKÖRPER A

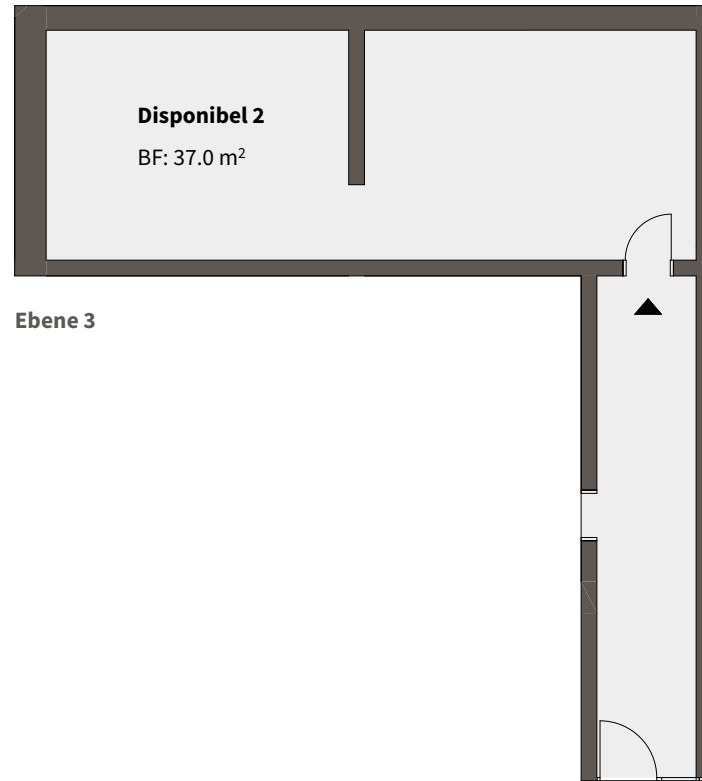




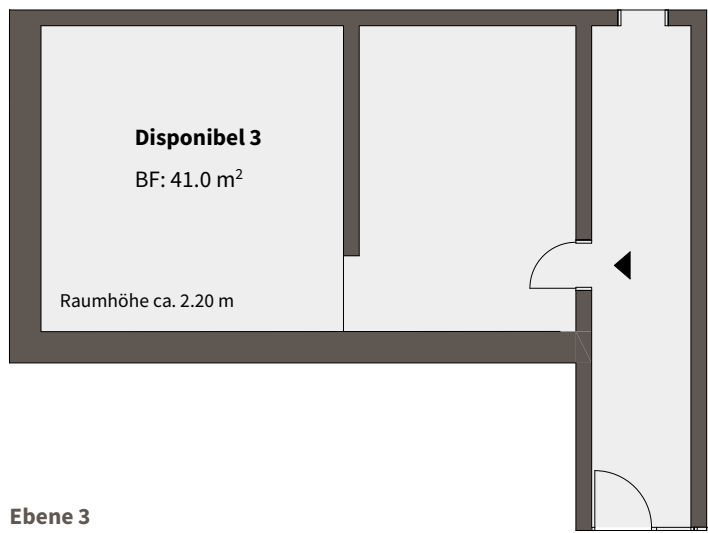
Ebene 3



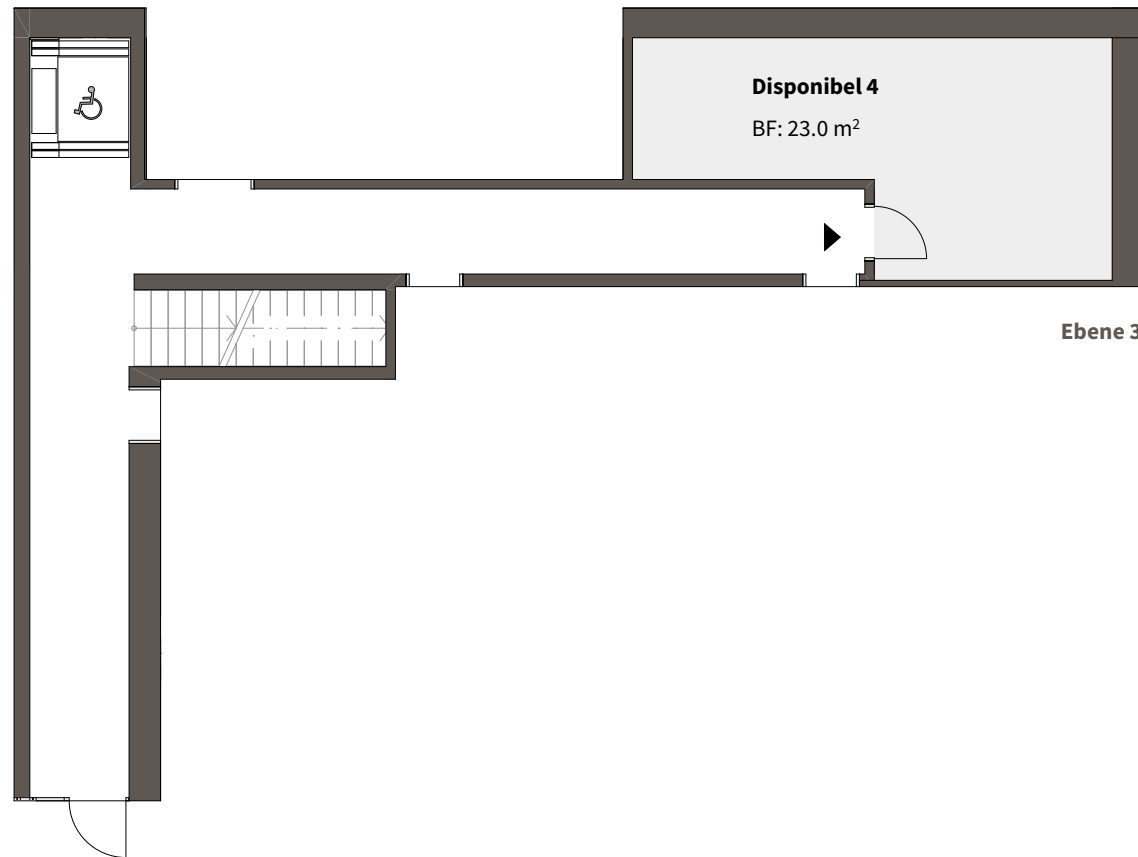
BAUKÖRPER A DISPONIBEL 01	
Dispofläche Netto	23.0 m ²



BAUKÖRPER B DISPONIBEL 02	
Dispofläche Netto	37.0 m ²



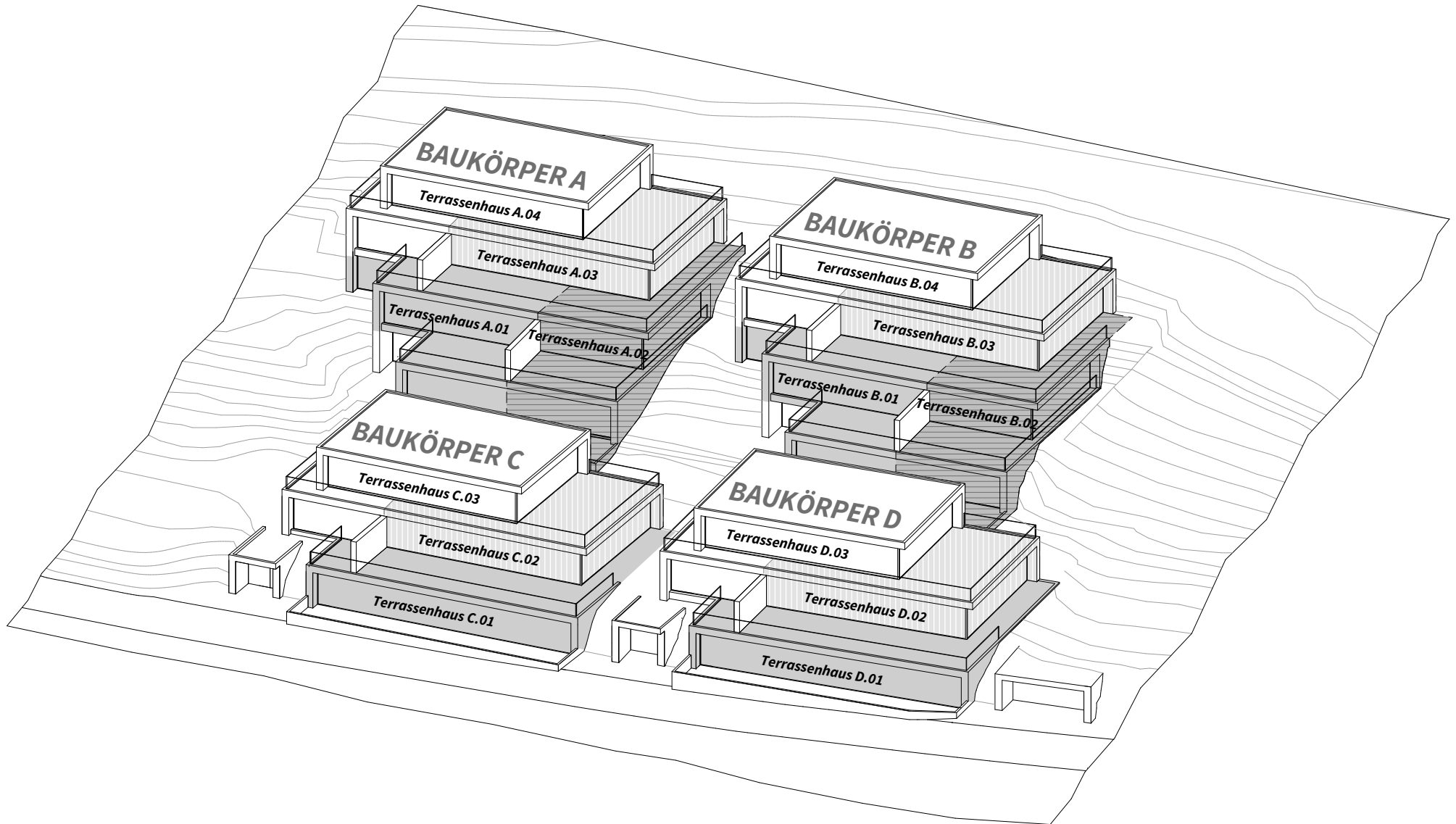
BAUKÖRPER B DISPONIBEL 03	
Dispofläche Netto	41.0 m ²



Ebene 3



BAUKÖRPER B DISPONIBEL 04	
Dispofläche Netto	23.0 m ²



HAUSSPIEGEL

BAUKÖRPER	HAUSNUMMER	EBENEN	WOHNFLÄCHE NETTO	TERRASSEN- / GARTENFLÄCHE NETTO	KELLERFLÄCHE NETTO	VERKAUFSPREIS
A	01	3 & 4	179.0 m ²	69.5 m ²	13.5 m ²	Auf Anfrage
A	02	3 & 4	127.0 m ²	73.0 m ²	14.0 m ²	Auf Anfrage
A	03	5	145.5 m ²	104.0 m ²	27.0 m ²	Verkauft
A	04	5 & 6	176.5 m ²	124.0 m ²	22.0 m ²	Verkauft
B	01	3 & 4	178.0 m ²	69.5 m ²	13.5 m ²	Auf Anfrage
B	02	3 & 4	127.0 m ²	73.0 m ²	14.0 m ²	Auf Anfrage
B	03	5	145.5 m ²	104.0 m ²	27.0 m ²	Verkauft
B	04	5 & 6	176.5 m ²	124.0 m ²	22.0 m ²	Verkauft
C	01	1	151.0 m ²	63.5 m ²	14.5 m ²	Auf Anfrage
C	02	2	144.0 m ²	93.0 m ²	17.0 m ²	Auf Anfrage
C	03	2 & 3	170.5 m ²	124.0 m ²	15.5 m ²	Auf Anfrage
D	01	1	151.0 m ²	63.5 m ²	14.5 m ²	Verkauft
D	02	2	144.0 m ²	93.0 m ²	17.0 m ²	Verkauft
D	03	2 & 3	170.5 m ²	124.0 m ²	15.5 m ²	Verkauft

DISPONIBEL

A	01	3	23.0 m ²			Auf Anfrage
B	02	3	37.0 m ²			Auf Anfrage
B	03	3	41.0 m ²			Auf Anfrage
B	04	3	23.0 m ²			Auf Anfrage

BODENPLATTEN / DECKEN / WÄNDE

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Bodenplatten, Geschossdecken und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Tragende Wände in Backstein oder Stahlbeton
- Nichttragende Innenwände in Backstein oder als Leichtbau-/ Gipsständerkonstruktion

FASSADE

- Aussenwärmedämmung mit mehrschichtigem Putz, Stärke entsprechend Minergievorgaben
- Farben, Körnung und Struktur gem. Angaben Architekt

FENSTER

- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung
- Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel oder eine Hebeschiebetüre
- Bei Terrassenausgängen mindestens ein Hebeschiebefenster, Einteilung und Farbe gem. Plänen Architekt

DACH

- Flachdach wärmegeklämt
- Spenglerarbeiten in Metall, gem. Angaben Architekt

AUFZUGSANLAGE

- Rollstuhlgängiger Lift mit Kabine für 8 Personen (630kg)
- Gästesteuerung optional gegen Mehrpreis

TÜREN

- Wohnungseingangstüren aus Holz/Metall mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion, Gummidichtung, Edelstahl-Türdrücker und Sicherheitsrosetten
- Innentüren mit sumpfeinschlagenden Blockrahmentüren, Türblatt werklackiert, Drückergarnitur und Rosette mit Einsteckschloss

SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern mit Motorantrieb (Wandtaster) oder Funk
- Terrassen mit elektrischen Markisen, pro Terrasse eine Markise 6.00/2.50m

ELEKTROANLAGEN

- System gemäss Elektro-Schema-Plan
- Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung
- Pro Raum mind. 1 Lampenstelle und zwei geschaltete 3-fach Steckdosen, sowie eine Multimediadose
- LED-Einbaudeckenspot im Korridor-/ Küchenbereich sowie in den Nasszellen und in den Reduits
- Balkone und Terrassen mit einer geschalteten Aussenleuchte und Aussensteckdose
- Nebenräume wie Keller mit LED-FL und Steckdosen
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner
- Grundbeleuchtung in Keller-, Technikräumen, allgemeinen Korridoren und Einstellhalle, wo notwendig mit Bewegungsmeldern
- Weitere nicht im Schema vorhandene Installationen wie Hausautomation (BUS-SYSTEM), Satellitenanlage, elektrische Schliessanlage, Videoüberwachung, Alarmanlage, weitere Ausbauten optional gegen Mehrpreis

HEIZUNG

- Umweltfreundliche und zentrale Wärmeerzeugung mit Erdsonde und Freecooling
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen mit sep. Heizverteilung und Wärmezählung pro Wohneinheit
- Regulierung über Einzelraumthermostaten

LÜFTUNG

- Mechanische Entlüftung von gefangenen Räumen wie Nasszellen, Waschräumen und Keller ohne Fenster (gem. Vorschrift und Konzept Haustechnikplaner)
- Dunstabzug Küche über Umluftgerät (Aktivkohlenfilter)
- Kontrollierte Raumlüftung KWL-ANLAGE oder Klimaanlage optional gegen Mehrpreis, sofern nach Planungsstand noch möglich

SANITÄRANLAGEN

- Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren nach freier Auswahl des Käufers und darauf basierenden Apparatelisten und Auswahlsscheinen auf CH-Qualitätsbasis. Spezielle und ausländische Armaturen

werden nach Rücksprache verbaut.

- In allen Wohnungen bodenbündige Duschen (behindertengerecht) mit Glastrennwänden
- Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- Separate Kalt- und Warmwasserzählung je Wohneinheit
- Budget Sanitärapparate bei Haus C/D, jeweils Wohnung Nr. 1 und bei Haus A/B, jeweils Wohnung Nr. 2, CHF 25'000.-
- Budget Sanitärapparate bei restlichen Wohneinheiten CHF 32'000.- inkl. MWSt
- Budget WM/Tumbler CHF 4'500.- inkl. MWSt.

STAUBSAUGERANLAGE

- Optional, nach Kundenwunsch, gegen Mehrpreis

KÜCHENEINRICHTUNG

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten gem. Detailplänen und detailliertem Beschrieb des Küchenbauers
- Farbe gem. Farb- und Materialkonzept Architekt resp. nach eigenen Vorstellungen
- Budget Küche bei Haus C/D, jeweils Wohnung Nr. 1 und bei Haus A/B, jeweils Wohnung Nr. 2, CHF 40'000.- inkl. MWSt.
- Budget Küche bei restlichen Wohneinheiten CHF 50'000.- inkl. MWSt.

SCHREINERARBEITEN

- Alle Wohnungen mit Einbaugarderobe im Entrée, gem. Plan Standardausbau, weitere Einbauten wie in den Plänen schematisch dargestellt sind optional möglich gegen Mehrpreis
- Gleiche Materialisierung der Fronten und Sichtseiten wie bei den Küchen
- Vorhangssysteme optional gegen Mehrpreis

BODEN- / WANDBELÄGE

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée)
- Feinsteinzeugplatten für Böden und Wände in den Nasszellen, Wandplatten nur im Apparatebereich bis auf ca. 1.20m resp. im Duschbereich raumhoch
- Die oben beschriebenen Bereiche verfügen über ein Budget von CHF 180.- / m² inkl. MWSt.
- In diesem Preis sind Sockelarbeiten, Treppenzuschläge, Vor- und Nebenarbeiten fertig verlegt eingerechnet
- Terrassen mit Feinsteinzeugplatten 60/60cm
- Einstellhalle mit Hartbetonbelag
- Kellerräume im Untergeschoss mit Zementüberzug

GIPSER- UND MALERARBEITEN

- Wände und Decken in Weissputz (Qualitätsstufe Q3)
- Wände und Decken in Kellerräumen und Garage werden gestrichen.

UMGEBUNG

- Grünflächen und Bepflanzung gem. Konzept Landschaftsarchitekt
- Humusierung der Restflächen und Begrünung mit Sportrasensaat oder Blumenwiese
- Beleuchtung der Wege gem. Konzept Architekt
- Besucherparkplätze und Veloabstellplätze gem. Plan Architekt
- Budget Bepflanzung CHF 2'000.- inkl. MWSt.

ERGÄNZUNGEN ZU ZUSATZAUSBAUTEN UND EIGENLIEFERUNGEN

Grundsätzlich werden Mehrausbauten und Projekterweiterungen durch den Totalunternehmer offeriert, ausgebaut und gem. Werkvertrag abgerechnet. Allfällige zusätzliche Eigenlieferungen durch die Käufer werden kapitalisiert zu einer Fremdleistung. Ist der daraus resultierende Betrag höher als der durch den Ersteller (TU) festgelegte, wird diese Differenz mit einem Unkostenbeitrag von 16 % dem Käufer belastet. Der Unkostenbeitrag von 16 % auf dieser Fremdleistung beinhaltet die Umtriebskosten. Eigenlieferungen dürfen die Bautermine nicht beeinträchtigen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Totalunternehmer.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Jede Wohneinheit ist als separates Terrassenhaus mit Landanteil parzelliert (kein Stockwerkeigentum). Die Tiefgarage wird im Miteigentum begründet.

VERKAUFSVORGEHEN

Mit dem Käufer des Hauses wird eine Reservationsvereinbarung erstellt. Die Reservationszahlung geht auf ein Konto des Totalunternehmers. Kommt der notarielle Kaufvertrag nicht zu Stande, werden die aufgelaufenen Kosten für die Planung und Käuferbetreuung bei der Rückzahlung an den Käufer in Abzug gebracht. Anschliessend an die Reservationszahlung erfolgt, falls notwendig die Nachtrags Baueingabe.

Anschliessend wird der notarielle Kaufvertrag mit dem Käufer abgeschlossen. Nach Abschluss dieses Vertrages beginnt die Detailbearbeitung mit dem Käufer, die Werkplanung und Ausführung des Projektes. Abschluss von Reservationsvereinbarungen mit Anzahlungenvon CHF 70'000.-

DISCLAIMER

Anpassungen zugunsten eines rationellen Bauablaufes oder Konstruktionsverbesserungen, insbesondere Änderungen die dem technischen Fortschritt dienen, sowie behördliche Anordnungen bleiben explizit vorbehalten. Je nach Baufortschritt sind Änderungen grundsätzlich möglich. Vor Ausführung werden die Mehr- oder Minderkosten zwischen Käuferschaft und Ersteller schriftlich vereinbart (inkl. notwendige zusätzliche Planungs- und Bauleitungsaufwendungen).

Irrungen und Auslassungen können nachgeführt werden; keine Garantie auf Vollständigkeit.

Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teilweise eigenständige Annahmen des beauftragten Visualisierungsunternehmens getroffen. Die effektive Ausführung kann aus den vorgenannten Gründen von dieser Dokumentation abweichen.

DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Schraner Immobilien AG für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von der Schraner Immobilien AG nicht alle unabhängig überprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien AG übernehmen somit keine Haftung und Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen. Die genaue und detaillierte Prüfung des Kaufobjektes ist Sache des Käufers. Weder die Eigentümerschaft noch Schraner Immobilien AG sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten. Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation verpflichtet sich, diese Verkaufsdokumentation und allfällig weitere Unterlagen und Informationen bei Nicht-Zustandekommen oder Nicht-Weiterverfolgung dieser Transaktion oder auf ausdrückliches Verlangen von Schraner Immobilien / des Verkäufers unverzüglich zurückzugeben oder zu vernichten und keine Kopien zurückzubehalten. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von Schraner Immobilien AG abgelehnt. Gerichtsstand ist Zug. Anwendbar ist schweizerisches materielles Recht. Mellingen, im August 2023

COPYRIGHT

Die Verkaufsdokumentation wurde durch die Schraner Immobilien AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

BAUKONSORTIUM REBENWEG



FISCHER BAU AG
Pfäfflerstrasse 2
CH-8916 Jonen

Tel. +41 56 634 11 74
Email m.fischer@fischerbau.ch



Schraner Immobilien AG

SCHRANER IMMOBILIEN AG
Industriestrasse 31
CH-5507 Mellingen

Tel. +41 56 624 20 79
Email info@schraner-immobilien.ch

ARCHITEKTUR

immovesta
entwickeln
entwerfen
realisieren

IMMOVESTA AG
Weberstrasse 4
CH-8004 Zürich

Tel. +41 44 279 75 75
Email info@immovesta.ch