



Wohnüberbauung Rosenpark, Würenlos



www.rosenpark-würenlos.ch

Exklusives Wohnen an sonniger und ruhiger Lage

Auskunft und Verkauf

Immotip GmbH, Haselstrasse 15, 5400 Baden
Telefon 056 282 42 82, info@derimmotip.ch

Attraktive Terrassen-, Attika-
und Garten-Wohnungen



Rosenpark

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Würenlos	2–3
Projekt Rosenpark	4–5
Visualisierungen	6–15
Situationsplan	16
Keller / Garagengeschoss	17
Wohnungsgrundrisse Haus A	18–25
Wohnungsgrundrisse Haus B	26–33
Baubeschrieb	34–35

www.rosenpark-würenlos.ch

Auskunft und Verkauf
Immotip GmbH, Haselstrasse 15, 5400 Baden
Telefon 056 282 42 82, info@derimmotip.ch



Gemeinde Würenlos

Würenlos – attraktive Wohngemeinde

Die Gemeinde Würenlos mit rund 5600 Einwohnern liegt idyllisch zwischen Baden und Zürich. Das Dorf ist umgeben von einer weitgehend intakten Natur, in der sich Gross und Klein auf vielfältige Art und Weise erholen können. Der Liegenschaftsmarkt in Würenlos wird als sehr attraktiv eingestuft. Der Steuerfuss beträgt 99%.

Erschliessung

Verkehrstechnisch liegt Würenlos zentral zwischen Baden und Zürich und ist über die Autobahnanschlüsse (A1) in Wettingen und Dietikon optimal an das Strassenverkehrsnetz angebunden. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Bahn und Bus zur Verfügung. Die RVBW Linie 7 fährt Richtung Baden/Wettingen, die VBZ Linie 491 Richtung Hüttikon. Ferner verkehrt der Ortsbus als Linie 11 der RVBW zwischen dem Bahnhof Würenlos und dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Ab Bahnhof Würenlos fährt die S6 Richtung Baden und Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten

Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Spreitenbach, Wettingen und Baden ergänzen das regionale Einkaufsangebot.



Schulen

In Würenlos werden die Schüler der Primarschule, der Realschule und der Sekundarschule unterrichtet. Die Bezirksschule wird in Wettingen besucht. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.

Freizeit und Sport

Über 50 Vereine mit den unterschiedlichsten Interessen sorgen in Würenlos für viel Abwechslung in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit. Den zahlreichen Sportvereinen stehen mehrere Aussenanlagen und Turnhallen zur Verfügung. Im Sommer lockt das Freibad «Wiemel» mit verschiedenen beheizten Becken und einem Beach-Volleyball-Feld. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch eine Boccia- und eine Tennisanlage.



Projekt Rosenpark

Zur Lage

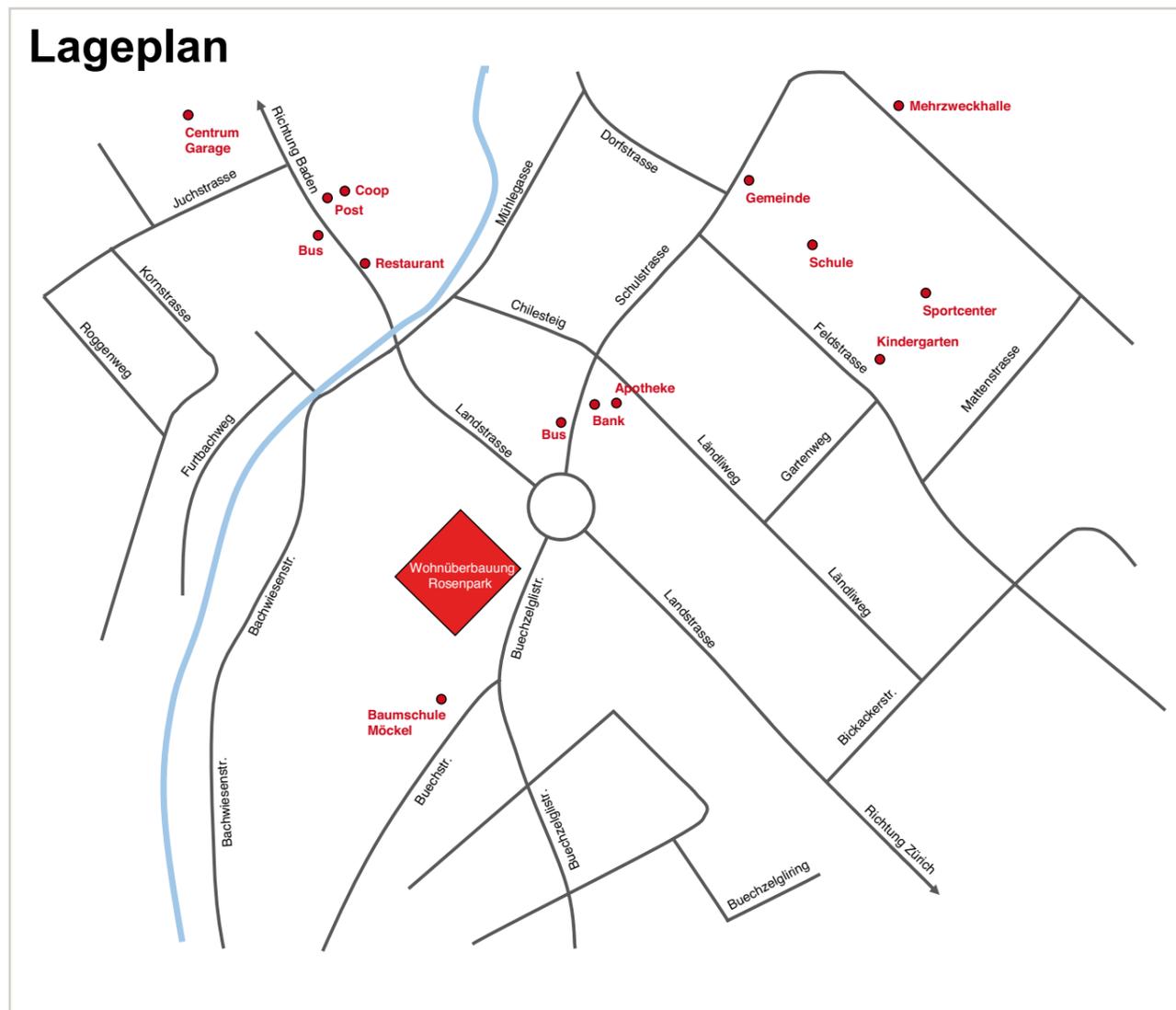
Die Wohnüberbauung «Rosenpark» mit 16 exklusiven Eigentumswohnungen und 8 Mietwohnungen entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte und neu erschlossene Grundstück zwischen Buechzelgli- und Bachwiesenstrasse liegt zentral in einem ruhigen und grünen Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zum Projekt

Die drei architektonisch eleganten und polygonalen Baukörper beinhalten je 8 attraktive Garten-, Geschoss- und Attika-Eigentums-, bzw. Mietwohnungen. Die sehr durchdachten und überhöhen Räume (2,60 Meter) bieten einen nicht alltäglichen Komfort und ein sehr angenehmes Ambiente. Die überdurchschnittlich grossen, gedeckten Terrassen und das eigene Reduit mit Waschmaschine/Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über private Gartenanteile. Zudem sind die Wohnungen (ausser A-2) mit einer internen Treppe direkt mit dem eigenen Keller verbunden. Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käufern noch viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Mit dem ökologischen Heizsystem (pro Wohnung eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe) und der integrierten und individuell regulierbaren Wohnungslüftung sowie mit der Photovoltaik-Anlage leisten wir einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Wohnungen werden im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert.

Lageplan



Die Einfahrt in die geschlossene Tiefgarage befindet sich auf der Südwestseite des Grundstücks. Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar.

Bezugstermin

Voraussichtlich Sommer 2013

Bauherrschaft

Konsortium «Rosenpark»
c/o Immotip GmbH
Haselstrasse 15
5400 Baden

Architektur

Thalmann Steger Architekten AG
Landstrasse 177
5430 Wettingen

Verkauf

Immotip GmbH
Haselstrasse 15
5400 Baden
Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch

derimmotip.ch







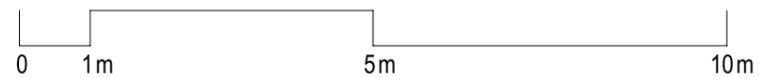








Massstab 1:100



Wohnung A-1
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 134 m², Sitzplatz 23,7 m²

Wohnung A-2
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 133 m², Sitzplatz 20,5 m²

Wohnung A-3
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 136 m², Sitzplatz 40,7 m²

Haus A Erdgeschoss



Wohnung A-4
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 134 m², Terrasse 23,7 m²

Wohnung A-5
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 133 m², Terrasse 20,5 m²

Wohnung A-6
 4½-Zimmer-Wohnung
 BNF 136 m², Terrasse 40,6 m²

Haus A Obergeschoss



Wohnung A-7
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 127 m², Terrasse 63,3 m²

Wohnung A-8
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 130 m², Terrasse 136,6 m²

Haus A Attikageschoss





Masstab 1:100



Wohnung B-1
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 134 m², Sitzplatz 23,7 m²

Wohnung B-2
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 133 m², Sitzplatz 20,5 m²

Wohnung B-3
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 136 m², Sitzplatz 40,7 m²

Haus B Erdgeschoss



Wohnung B-4
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 134 m², Terrasse 23,7 m²

Wohnung B-5
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 133 m², Terrasse 20,3 m²

Wohnung B-6
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 136 m², Terrasse 40,7 m²

Haus B Obergeschoss



Wohnung B-7
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 127 m², Terrasse 63,3 m²

Wohnung B-8
4½-Zimmer-Wohnung
BNF 130 m², Terrasse 136,6 m²

Haus B Attikageschoss





Baubeschrieb

Tragkonstruktion/Fassade

Foundation, Decken und erdberührte Wände sowie Treppenhäuswände in Beton. Tragende Innen- und Aussenwände in den Geschossen in Backstein oder Beton. (Dimensionierungen nach Angaben des Bauingenieurs.) Nichttragende Innenwände in Backstein und Kalksandstein im Untergeschoss. Aussenwärmedämmung mit Putz zweimal gestrichen und Deckanstrich.

Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung. Spenglerarbeiten in CNS-Blech.

Attikaterasse

Geländer aus Glas, Flachdachaufbau mit Zementplattenbelag 40 x 60.

Terrassen

Terrassendecken in Beton lasiert. Geländer aus Glas. Zementplattenbelag 40 x 60.

Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Betontreppen mit Plattenbelag. Geländer und Handlauf aus Metall. Alle Wohnungen, Kellergeschosse und die Tiefgarage sind über das Treppenhaus und einen rollstuhlgängigen Lift erreichbar.

Tiefgarage

Wände und Decken in Beton, Bodenbelag Zementüberzug. Garagenkipptor mit Funkfernbedienung (Handsender). Allgemeiner Autowaschplatz.

Elektrische Installationen

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Lautsprecherleitungen sind auf Wunsch möglich. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen im Wohnzimmer sowie allen weiteren Zimmern. Die Wohnungen sind mit einer Video-Gegensprechanlage und

elektrischem Türöffner ausgerüstet. Verbundraffstoren und Markisen sind in der ganzen Wohnung elektrisch bedienbar. Die Vorrichtungen für eine Gemeinschaftsantenne oder Satellitenanlage sind vorhanden (Leerrohre ab jedem Reduit für Parabolantenne auf dem Dach).

Heizungsanlagen

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine pro Wohnung eigene Luft-Wasser Wärmepumpe (Gerät im eigenen Keller). Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.

Photovoltaik

Auf jedem Hausdach wird eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installiert. Dies bringt das Engagement für eine nachhaltige Ressourcennutzung und eine zukunftsorientierte Energiepolitik der Bauherrschaft/Eigentümer zum Ausdruck. Die produzierten Strommengen werden ins öffentliche Netz eingespielen. Der lokale Energieversorger in Würenlos vergütet zurzeit 15 Rp. pro kWh. Die Anmeldung zur Erreichung einer kostendeckenden Einspeisevergütung, welche höhere Stromerträge mit sich bringt, ist bereits erfolgt. Die Gutschrift der Erträge wird mit den allgemeinen Stromkosten verrechnet. Die Grösse der Anlage richtet sich nach den architektonischen Möglichkeiten und der nutzbaren Dachfläche.

Kontrollierte Lüftung

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Dabei wird die Abluft aus den geruchs- bzw. feuchtblasteten Räumen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung der Wärmepumpe zugeführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. Die Zuluftzuführung erfolgt zentral über die Wohn- und Schlafräume. Die Lüftung kann individuell reguliert werden. Alle gefangenen Kellerräume im Untergeschoss werden mechanisch entlüftet (Ventilator).

Ökologie

Die Eigentumswohnungen werden im Minergie-Standard erstellt.

Sanitäranlagen

Für beide Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl. (Apparate gem. detaillierter Apparatliste.) Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein allgemeiner Trocknungsraum mit Wäschetrockner.

Küche

Moderne Qualitäts-Küche mit Heissluft-Kombi-Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, ca. 50 Farben zur Auswahl. Ablageflächen in Naturstein.

Gipsarbeiten

Wände Abrieb gestrichen und Decken Weissputz gestrichen. Vorhangschienen in Weissputzdecke eingelegt.

Fenster/Türen

Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Verglasung. Hauseingangstüre in Metall mit Glasfüllung. Wohnungseingangstüren in Holz mit Dreipunkteverschluss und Spion. Zimmertüren in Holz mit Metallzargen.

Sonnenschutz

Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern. Sitzplätze und Terrassen mit Sonnenstore (Stoffmarkise).

Schreinerarbeiten

Garderobe im Eingangsbereich gemäss separatem Plan.

Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten mit Plattensockel: Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Reduit (bei EG-Wohnungen A1, A3, B1, B2 +

B3 zusätzlich Treppe und Treppenvorplatz im UG). Keramische Boden- und Wandplatten/Abrieb: Badezimmer/Dusche. Qualitäts-Parkett mit Holzsockel: Schlafzimmer. Zementüberzug roh: Kellerräume.

Umgebung

Wege mit Verbundsickersteinen. Kinderspiel-Geräte sowie Sitzbänke gemäss BFU-Richtlinien. Allgemeine Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentums-Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendigen Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

