



# Wohnüberbauung Rosenpark, Würenlos



[www.rosenpark-würenlos.ch](http://www.rosenpark-würenlos.ch)

Exklusives Wohnen an sonniger und ruhiger Lage

**Auskunft und Vermietung**  
Immotip GmbH, Haselstrasse 15, 5400 Baden  
Telefon 056 282 42 82, [info@derimmotip.ch](mailto:info@derimmotip.ch)

**Attraktive Garten-, Terrassen-  
und Attika-Mietwohnungen**



## Rosenpark

### Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Würenlos	2–3
Projekt Rosenpark	4–5
Visualisierungen	6–15
Situationsplan	16
Keller / Garagengeschoss	17
Wohnungsgrundrisse Haus C	18–25
Baubeschrieb	26–27

[www.rosenpark-würenlos.ch](http://www.rosenpark-würenlos.ch)

**Auskunft und Vermietung**  
Immotip GmbH, Haselstrasse 15, 5400 Baden  
Telefon 056 282 42 82, [info@derimmotip.ch](mailto: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 104%.

### 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 1 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 dem 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

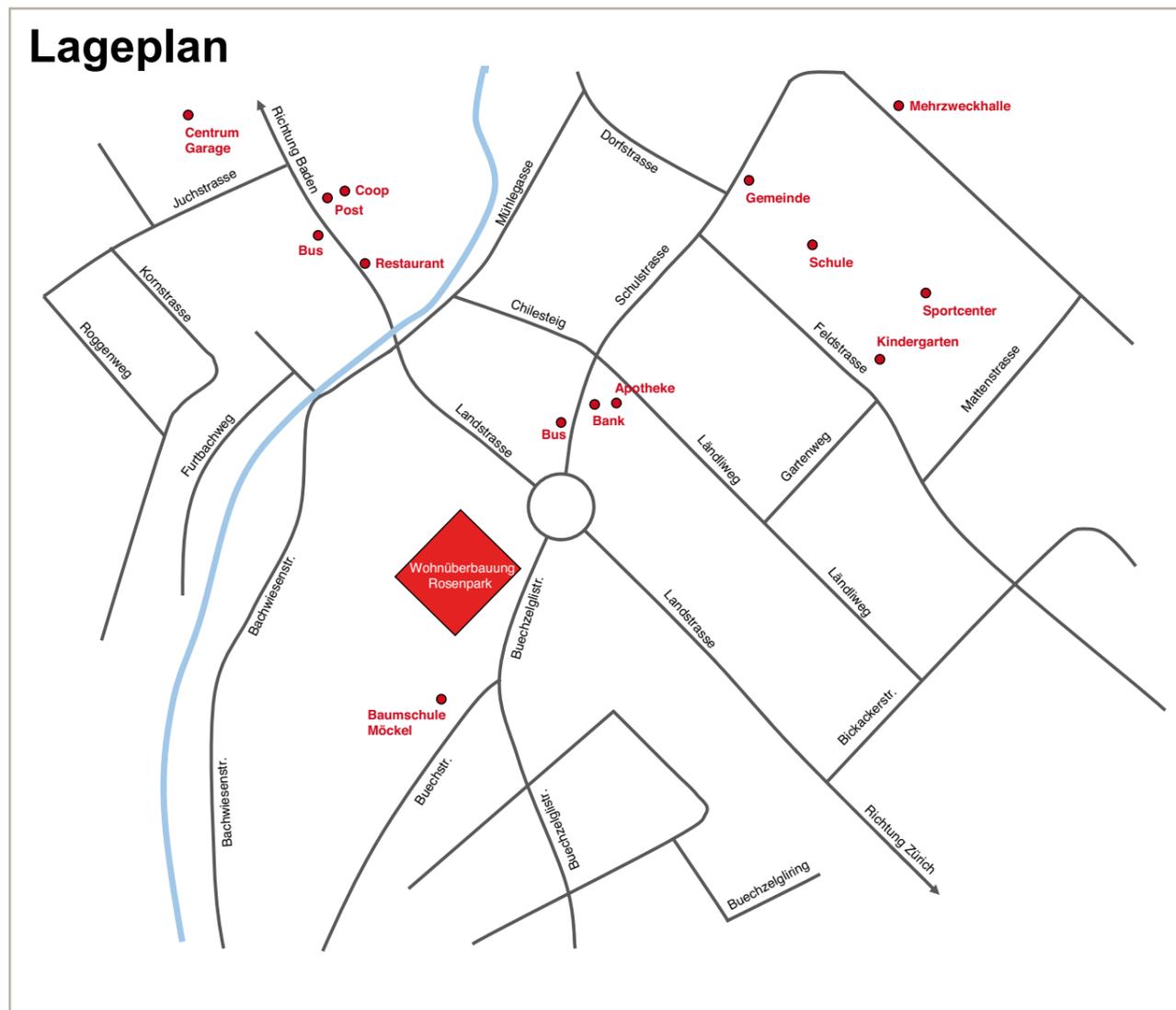
Die Wohnüberbauung «Rosenpark» mit 8 exklusiven Mietwohnungen und 16 Eigentumswohnungen entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte und neu erschlossene Grundstück zwischen Buechzelgli- und Bachwiesenstrasse liegt zentral in einem ruhigen und grünen Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe 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 mit einer internen Treppe direkt mit dem eigenen Keller verbunden.

Mit dem ökologischen Heizsystem (Erdsonden-Wärmepumpe mit Solarunterstützung) und der eigenen, 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 Oktober 2013

### Bauherrschaft

Rosenpark Immobilien AG  
Dorfstrasse 37  
5436 Würenlos

### Architektur

Thalmann Steger Architekten AG  
Landstrasse 177  
5430 Wettingen

### Vermietung

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

[derimmotip.ch](http://derimmotip.ch)















**Wohnung C-1**  
4½-Zimmer-Wohnung  
BNF 123 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 24,7 m<sup>2</sup>

**Wohnung C-2**  
3½-Zimmer-Wohnung  
BNF 111 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 37,0 m<sup>2</sup>

**Wohnung C-3**  
4½-Zimmer-Wohnung  
BNF 124 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 18,7 m<sup>2</sup>

## Haus C Erdgeschoss



**Wohnung C-4**  
 4½-Zimmer-Wohnung  
 BNF 123 m², Terrasse 24,5 m²

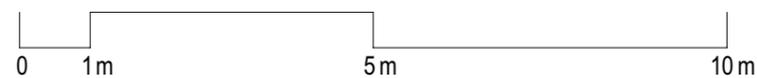
**Wohnung C-5**  
 3½-Zimmer-Wohnung  
 BNF 111 m², Terrasse 36,8 m²

**Wohnung C-6**  
 4½-Zimmer-Wohnung  
 BNF 124 m², Terrasse 18,7 m²

Haus C Obergeschoss



Masstab 1:100



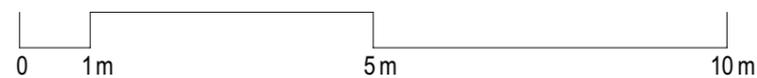
Wohnung C-7  
3½-Zimmer-Wohnung  
BNF 100 m<sup>2</sup>, Terrasse 61,5 m<sup>2</sup>

Wohnung C-8  
4½-Zimmer-Wohnung  
BNF 119 m<sup>2</sup>, Terrasse 130,4 m<sup>2</sup>

## Haus C Attikageschoss



Masstab 1:100





## 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. Aussenwärmeeisung 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. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen im Wohnzimmer sowie in allen weiteren Zimmern. Die Wohnungen sind mit einer Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner ausgerüstet. Verbundraffstoren und Markisen sind in der ganzen Wohnung elektrisch bedienbar.

### Heizungsanlagen

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe mit Solarunterstützung. 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.

### Kontrollierte Lüftung

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Dabei wird die Abluft aus den geruchs- bzw. feuchbelasteten Räumen abgesaugt 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 Mietwohnungen werden im Minergie-Standard erstellt.

### Sanitäranlagen

Für beide Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl. 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-Kombisteamer, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz weiss. Ablageflächen in Naturstein.

### Gipserarbeiten

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.

### Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten mit Plattensockel: Reduit (bei EG-Wohnungen zusätzlich Treppe und Treppenvorplatz im UG). Keramische Boden- und Wandplatten/Abrieb: Badezimmer/Dusche. Qualitativ hochstehender Laminat mit Korkunterlage in Eichen-Design: Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Korridor. Zementüberzug roh: Kellerräume.

### Umgebung

Wege mit Verbundsickersteinen. Kinder-Spielgeräte sowie Sitzbänke gemäss BFU-Richtlinien. Allgemeine Bepflanzung.

### Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben.

### Vorschriften

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

### Prospekt

Der Prospekt 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 Prospekt nicht als Vertragsbestandteil. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

