

# Wohnen im Park

IM PARK | 5436 Würenlos



## Das Bauprojekt

Die neue Wohnüberbauung  
«Im Park» mit sechs exklusiven  
Eigentumswohnungen.

## Gemeinde Würenlos

Mit rund 6800 Einwohnerinnen und  
Einwohnern liegt Würenlos idyllisch  
zwischen Baden und Zürich.

## Ökologie & Nachhaltigkeit

Anspruch an zukunftsorientierte,  
hohe Bau- und Wohnqualität mit  
modernster Technik.

# Inhalts- verzeichnis



**GEMEINDE WÜRENLOS** | 4 - 5

**DAS BAUPROJEKT** | 6 - 7

**ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT** | 8 - 9

**SITUATIONSPLAN** | 10 - 11

**BAUPLÄNE WG 51-1 / 53-1** | 12 - 15

**IMPRESSION** | 16 - 17

**BAUPLÄNE WG 51-2 / 53-2** | 18 - 19

**IMPRESSION** | 20 - 21

**BAUPLÄNE WG 51-3 / 53-3** | 22 - 25

**IMPRESSION** | 26 - 27

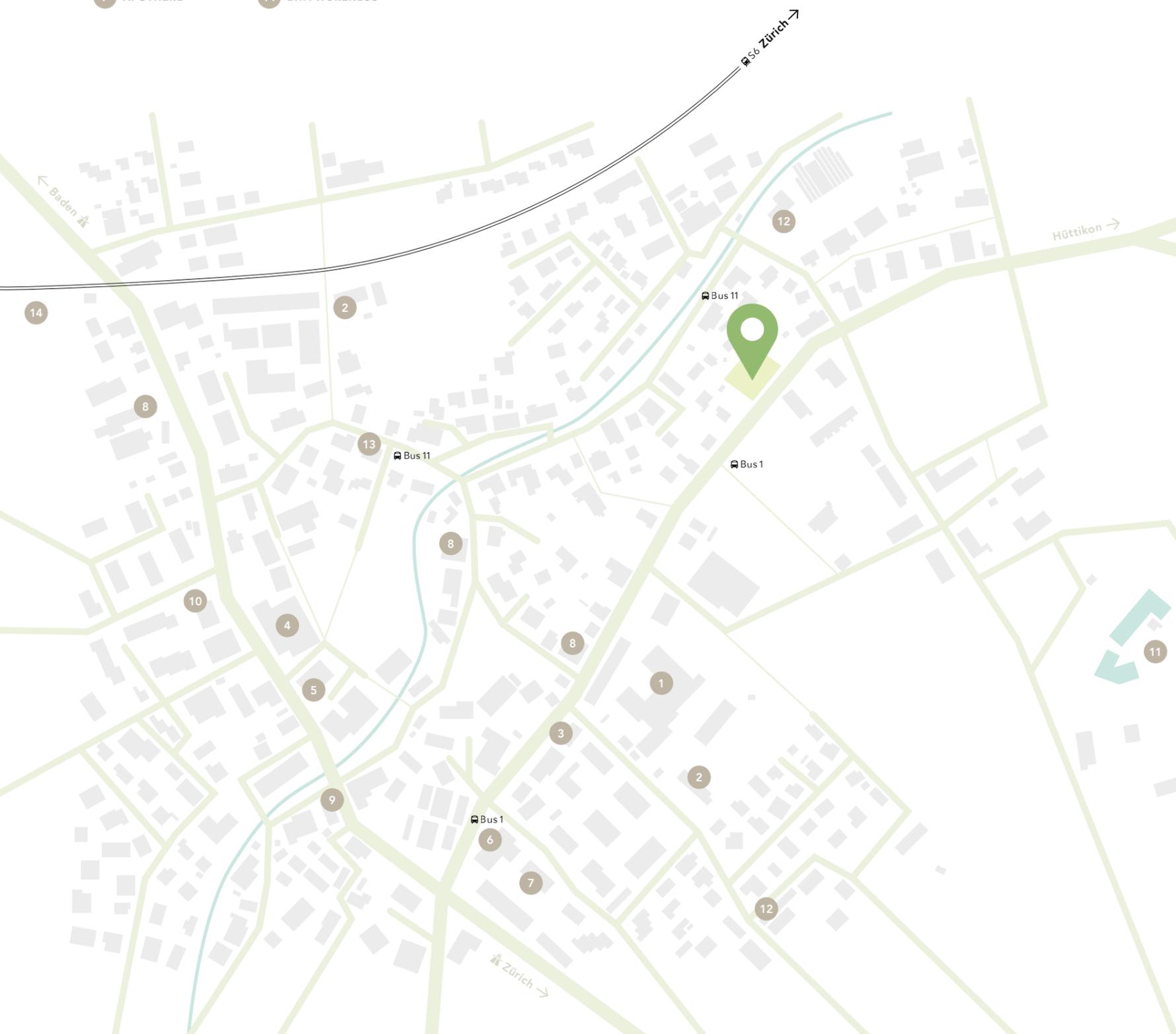
**BAUBESCHRIEB** | 28 - 29

**KOMPETENT BETREUT** | 30

# Gemeinde Würenlos

## Legende

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1 SCHULE           | 8 RESTAURANTS        |
| 2 KINDERGÄRTEN     | 9 BÄCKEREI           |
| 3 EINKAUFEN (VOLG) | 10 AUTOGARAGE        |
| 4 EINKAUFEN (COOP) | 11 FREIBAD «WIEMEL»  |
| 5 POST             | 12 GÄRTNEREIEN       |
| 6 RAIFFEISENBANK   | 13 KINDERTAGESSTÄTTE |
| 7 APOTHEKE         | 14 BHF. WÜRENLOS     |



**Die Gemeinde Würenlos mit rund 6800 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt idyllisch zwischen den Städten 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.**

### Gut erreichbar

Würenlos liegt sehr zentral und ist verkehrstechnisch über die A1-Autobahnanschlüsse in Wettingen und Dietikon ideal an das Strassenverkehrsnetz angebunden.

Zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel steht ein breit abdeckendes Bahn- und Busnetz zur Verfügung. Die RVBW-Linie 1 fährt Richtung Wettingen/Baden, der Ortsbus der Linie 11 zwischen den Bahnhöfen Würenlos und Killwangen-Spreitenbach. Ab Bahnhof Würenlos fährt die S6 Richtung Baden und Zürich. Ab Bahnhof Killwangen-Spreitenbach verkehrt die S11 zwischen Zürich und Aarau, während die S12 die Strecke Baden und Zürich abdeckt. Zusätzlich bedient die Limmattalbahn ab Bahnhof Killwangen-Spreitenbach die gesamte Limmattalregion bis zur Endstation Zürich-Altstetten.

### Einkaufsmöglichkeiten

Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und befindet sich in stetem Wachstum. In Spreitenbach, Dietikon, Wettingen und Baden wird das umfangreiche, regionale Einkaufsangebot weiter ergänzt.

### Schulen

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

### Freizeit und Sport

Über 55 Vereine für unterschiedliche Interessen sorgen in Würenlos für viel Abwechslung in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit.

Im Sommer lockt das Freibad «Wiemel» mit verschiedenen beheizten Becken und einem Beachvolleyballfeld. Die unmittelbare Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten Limmat, Furtbach, Buech und Tägerhard bieten optimale Voraussetzungen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

# Das Bauprojekt

**Die Wohnüberbauung «Im Park» besteht aus zwei Dreifamilienhäusern mit insgesamt sechs attraktiven Eigentumswohnungen und entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte Grundstück an der Schulstrasse liegt sehr zentral und in unmittelbarer Nähe zur Schule und zum Kindergarten. Im nahem Umkreis befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie das Freibad «Wiemel».**

#### Hochwertiger Ausbaustandard

Die architektonisch eleganten Baukörper beinhalten attraktive Garten-, Etagen- und Dachwohnungen. Die beiden Hauspartien sind durch ein überdachtes, frei zugängliches Treppenhaus miteinander verbunden. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über grosszügige, private Gartenanteile und sind zudem mit einer internen Treppe direkt mit dem eigenen Keller bzw. dem beheizten und ausgebauten Hauswirtschafts- und Hobbyraum verbunden.

Die durchdachten und lichtdurchfluteten Wohnräume sowie die grossen, gedeckten Terrassen und Gartensitzplätze bieten einen nicht alltäglichen Komfort. Der luxuriöse Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. So werden beispielsweise sämtliche Wohn- und Schlafräume mit einem Landhausdielen-Eichenparkett ausgestattet. Des Weiteren überzeugen die modernen Küchen mit einer Kochinsel und hochwertigen Geräten (Backofen, Kombi-Steamer, Bora-Induktionskochfeld, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Nullgradzone etc.). In den Badezimmern sind grossformatige Wand- und Bodenbeläge, komfortable Apparate sowie, in der Dusche, eine Regenbrause vorgesehen. Eine praktische Einbaugarderobe und der eigene Hauswirtschaftsraum mit Wasch-

maschine/Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käuferinnen und Käufern viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

#### Hoher Wohnkomfort

Die Wohnungen werden im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert. Mit dem ökologischen Heizsystem (zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe) und der pro Wohnung eigenen und individuell regulierbaren Wohnungslüftung leistet die Bauherrschaft einen grossen Beitrag zum Klimaschutz.

Beide Gebäude sind zudem auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft genutzt. Eine allfällige Überschussproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet. Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar.





Aussenvisualisierung  
Seitliche Aussenansicht der Strassenseite,  
von Hütlikon aus gesehen.

# Ökologie & Nachhaltigkeit

Mit dem Bauen nach Minergie-Standard realisieren wir eine zukunftsorientierte, hohe Bau- und Wohnqualität mit modernster Technik. Die Kombination von optimierter Wärmedämmung mit dem kontrollierten Lüftungssystem ermöglicht ein ganzjährig behagliches Raumklima und einen tiefen Energieverbrauch. Gut gedämmte Aussenwände, Fenster, Böden und Dachflächen schützen vor dem Abkühlen der inneren Oberflächen im Winter wie auch vor sommerlichen Übertemperaturen. Die Behaglichkeit im Gebäude ist spürbar höher und somit der Aufenthalt angenehmer.

#### Frischlufte

Durch die kontrollierte Lüftung ist die Luft in der Wohnung sauberer und somit auch ideal für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen.

Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und bei geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

#### Photovoltaik

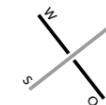
Beide Gebäude sind nach den neusten Vorgaben des Minergie-Standards mit einer auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft genutzt. Eine allfällige Überproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet.

#### Einsparung von Energie und Kosten

Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten wegen der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren.

Das Minergie-Label ermöglicht bei ausgewählten Banken den Antrag für eine Hypothek mit Spezialkonditionen. Die Bauqualität wirkt sich auch auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus. Der Mehrwert eines Minergie-Wohnhauses beträgt gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank bei einem späteren Wiederverkauf rund 3,5 bis 7%.

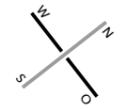
# Situationsplan



0 1m 5m



# WG 51-1 / 53-1



Masstab 1:100

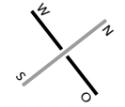


Baupläne | Untergeschoss

BAUPLÄNE WG 51-1 / 53-1 | 12-13



# WG 51-1 / 53-1

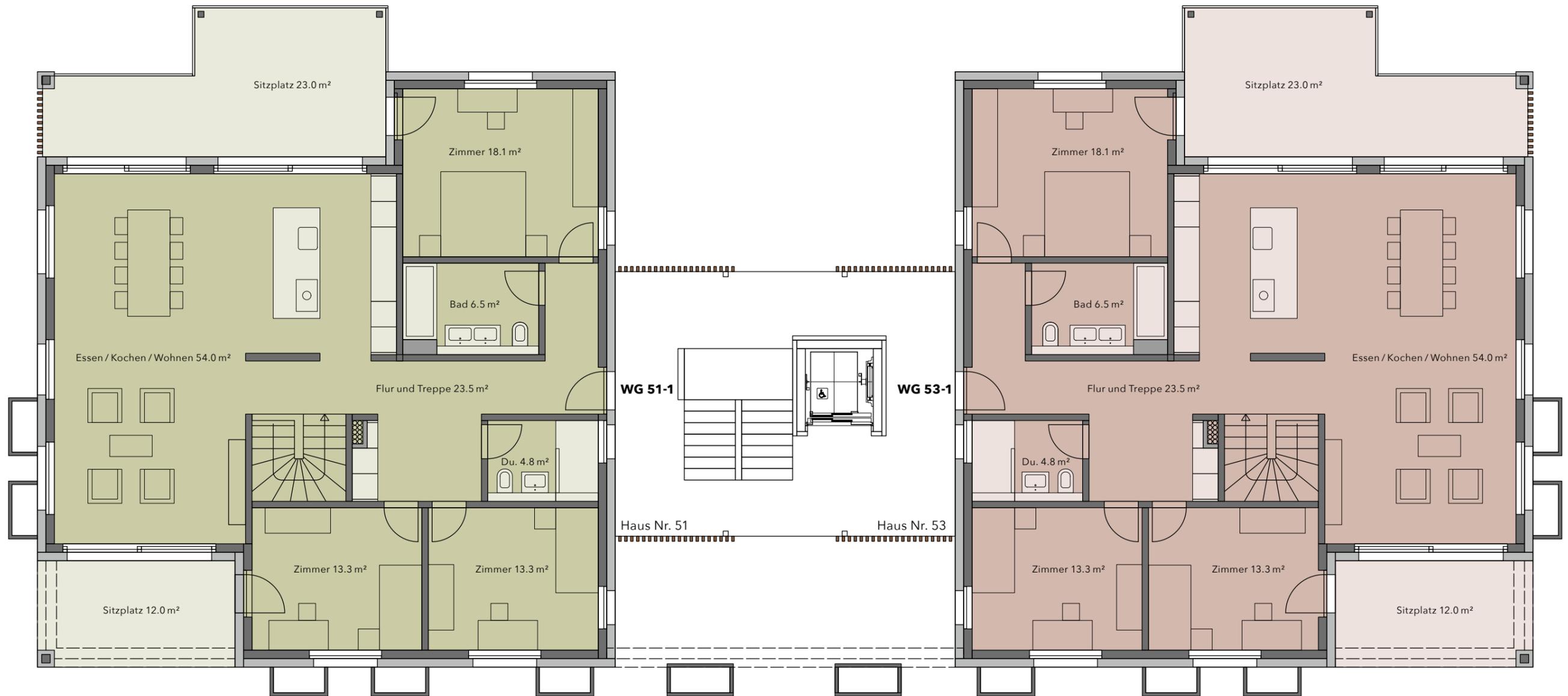


Masstab 1:100



Baupläne | Erdgeschoss

BAUPLÄNE WG 51-1 / 53-1 | 14-15



**WOHNUNG 51-1** | 5½-Zimmer | zweistöckig (Unter- und Erdgeschoss)  
Wohnfläche 184.2 m² | Sitzplätze 35.0 m² | Keller 7.30 m² | Privater Garten ca. 160.0 m²

**WOHNUNG 53-1** | 5½-Zimmer | zweistöckig (Unter- und Erdgeschoss)  
Wohnfläche 184.2 m² | Sitzplätze 35.0 m² | Keller 7.30 m² | Privater Garten ca. 116.0 m²



# WG 51-2/53-2



Maßstab 1:100



Baupläne | Obergeschoss

BAUPLÄNE WG 51-2/53-2 | 18 - 19



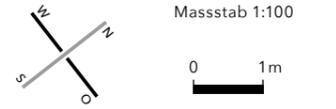
**WOHNUNG 51-2** | 4½-Zimmer | einstöckig (Obergeschoss)  
Wohnfläche 133.1 m² | Balkone 32.3 m² | Keller 9.0 m²

**WOHNUNG 53-2** | 4½-Zimmer | einstöckig (Obergeschoss)  
Wohnfläche 133.1 m² | Balkone 32.3 m² | Keller 9.0 m²



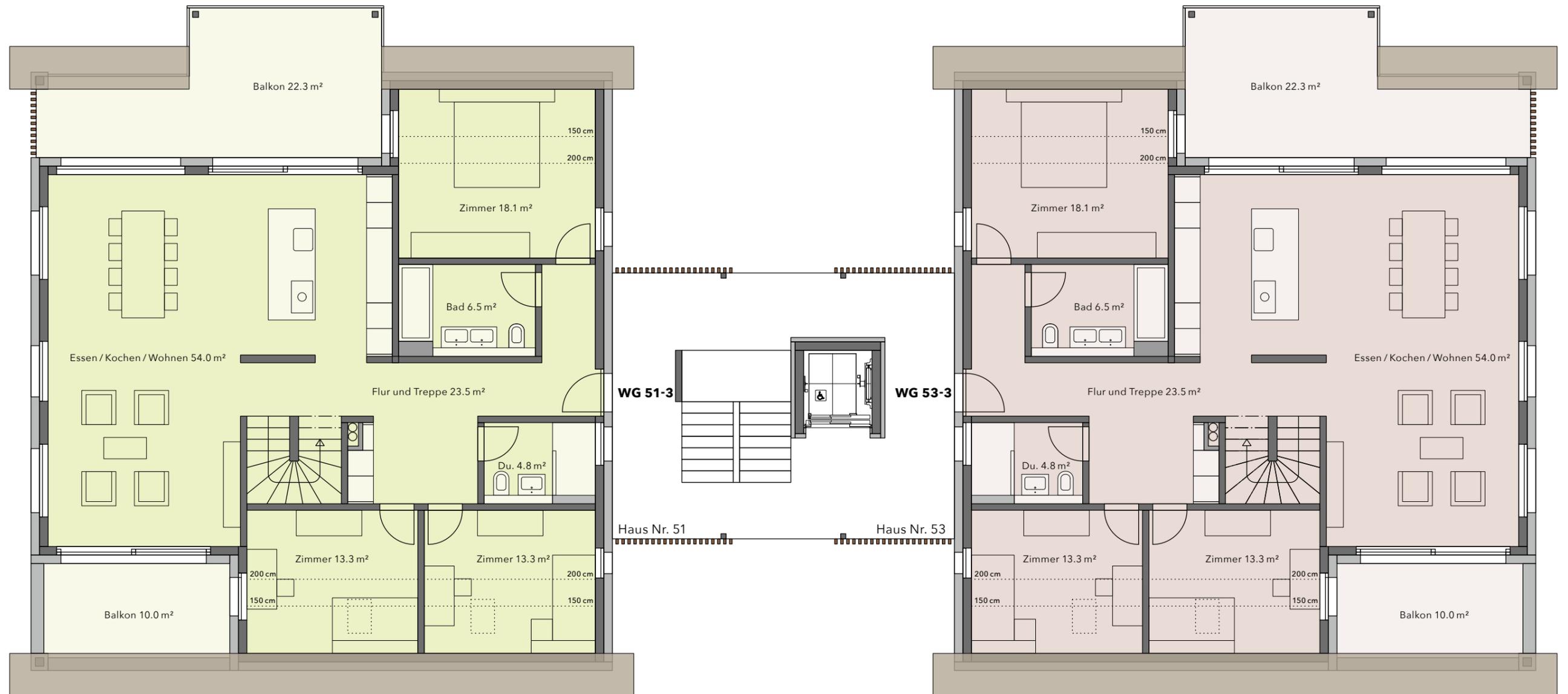
Aussenvisualisierung  
Seitliche Aussenansicht der Ruheseite  
mit Fernblick.

# WG 51-3/53-3



Baupläne | Dachgeschoss

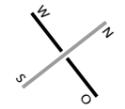
BAUPLÄNE WG 51-3/53-3 | 22-23



**WOHNUNG 51-3** | 6½-Zimmer | zweistöckig (Dach- und Galeriegeschoss)  
Wohnfläche 196.8 m<sup>2</sup> | Balkone 32.3 m<sup>2</sup> | Keller 11.0 m<sup>2</sup> | Lüftung 3.5 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 53-3** | 6½-Zimmer | zweistöckig (Dach- und Galeriegeschoss)  
Wohnfläche 196.8 m<sup>2</sup> | Balkone 32.3 m<sup>2</sup> | Keller 11.0 m<sup>2</sup> | Lüftung 3.5 m<sup>2</sup>

# WG 51-3/53-3



Masstab 1:100



Baupläne | Galeriegeschoss

BAUPLÄNE WG 51-3/53-3 | 24-25



**WOHNUNG 51-3** | 6½-Zimmer | zweistöckig (Dach- und Galeriegeschoss)  
Wohnfläche 196.8 m<sup>2</sup> | Balkone 32.3 m<sup>2</sup> | Keller 11.0 m<sup>2</sup> | Lüftung 3.5 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 53-3** | 6½-Zimmer | zweistöckig (Dach- und Galeriegeschoss)  
Wohnfläche 196.8 m<sup>2</sup> | Balkone 32.3 m<sup>2</sup> | Keller 11.0 m<sup>2</sup> | Lüftung 3.5 m<sup>2</sup>



Innervisualisierung  
Essbereich mit offener Küche und Treppenaugang.  
Erdgeschosswohnung WG 51-1

# Baubeschrieb

## Rohbau

Foundationen, Bodenplatte und Geschossdecken in Beton. Erdberührte Aussenwände und Bodenplatte in Beton, mit Perimeterdämmung. Abdichtung nach Vorschrift. Übrige Aussenwände in Beton oder Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Liftschacht und Treppen in Beton. Innenstützen in Stahl oder Beton. Kellerinnenwände in Kalksandstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Statik und Schallschutz nach erhöhten SIA-Anforderungen. Wärmedämmung nach Minergie-Nachweis.

## Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Anforderung Minergie. Fassadenverputz gestrichen, gemäss Farbkonzept Architekt.

## Dach

Satteldach als Sparrendach oder Rippdach in Elementbau ausgeführt. Schrägdach mit Tonziegelindeckung, hinterlüftet, Weichfaserunterdach mit Folie. Zellulose-Wärmedämmung zwischen Sparren oder Rippenkonstruktion eingeblasen oder konventionell mit mineralischer Wärmedämmung ausgeführt. Wärmedämmung nach Anforderung Minergie. Alle Spenglerarbeiten mit Kupferblechen.

## Terrassen/Sitzplätze/Balkone

Belag mit keramischen Feinsteinzeugplatten, Format 45 × 90 cm, frostfest, in Splitt verlegt. Terrassen- und

Balkongeländer aus Metall (Staketengeländer), einbrennlackiert.

## Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Betontreppen zur Aufnahme eines keramischen Plattenbelages. Geländer aus Metall. Ausser dem Galeriegeschoss sind alle Geschosse angenehm über einen rollstuhlgängigen Lift ab dem Garagen-/Kellergeschoss erreichbar.

## Einstellhalle

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Beton. Boden mit Hartbetonüberzug. Garagentor mit elektrischem Torantrieb. Funkfernbedienung (ein Handsender pro Parkplatz).

## Elektroinstallationen

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Telefon-, Radio- und Fernsehsteckdosen (Multimediasdosen) im Wohnzimmer sowie allen weiteren Zimmern vorhanden. LED-Einbauleuchten. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage. Details gemäss Elektroplan.

## Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung durch zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum. Schalldämm-Kanalanlage in Lufteinlass und Luftauslass über Lichtschacht. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Bodenheizung. Das Warmwasser wird ganzjährig durch die Wärmepumpe erzeugt.

## Photovoltaik

Auf-Dach-Photovoltaikanlage nach Anforderungen Minergie. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft genutzt. Eine allfällige Überschussproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet.

## Lüftungsanlagen

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät konstant gelüftet. Die Zuluftzuführung erfolgt zentral über die Wohn- und Schlafräume. Die Lüftung kann individuell reguliert werden.

## Ökologie

Die Eigentumswohnungen werden im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert.

## Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl (Apparate gemäss detaillierter Apparatliste). Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine, einen Tumbler sowie einen Waschtrog im Hauswirtschaftsraum. Wasserenthärtungsanlage zentral im Technikraum.

## Küche

Moderne Qualitätsküche mit Heissluft-Kombi-Backofen, Kombi-Steamer, Wärmeschublade, Induktionskochfeld (Bora-Tischlüfter), Kühlschrank mit Nullgradzone und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werks-

belegt, diverse Farben zur Auswahl. Ablageflächen in Naturstein, gemäss separatem Küchenplan, Detailbeschreibung und Apparatliste.

## Gipsarbeiten

Wände und Decken Weissputz gestrichen. HWR, Hobbyraum und Vorplatz der EG-Wohnungen verputzt und weiss gestrichen. Technik und Kellerräume im UG roh, weiss gestrichen. Vorhangschienen flächenbündig in Weissputzdecken eingelegt. Alle Räume eine Vorhangschiene ausser Nassräume.

## Fenster und Wohnungstüren

Fenster in Holz-Metall, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie. Pro Fenster ein Drehkipplügel. Hebeschiebetüren bei Sitzplätzen und Terrassen gemäss Plan. Wohnungseingangstüren in Holz mit Aluminiumverstärkung. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion.

## Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern, ausser Hobbyraum (UG Erdgeschosswohnungen). Sitzplätze und Terrassen (Westseite) mit einer Sonnenmarkise (elektrisch bedienbar).

## Schreinerarbeiten

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Volltür 40mm stumpf einschlagend, gestrichen. Schloss mit Zifferschlüssel, Drückergarnitur Chromstahl mit Rosetten. Garderobeneinbauten werksbeschichtet.

## Bodenbelag in Holz

Landhausdielen-Eichenparkett gebürstet und geölt, sieben Farben zur Auswahl, Format 2205 × 176 mm mit Weissm Holzsockel: Entrée, Gang, Zimmer, Wohnen, Essen, Küche.

## Bodenbelag in Keramik

Grossformatige Boden- und Wandplatten, sieben Farben zur Auswahl, Format 450 × 900 mm: Bad, Dusche, HWR sowie interne Treppe ins UG inkl. Hobbyraum und Vorplatz.

## Umgebung

Zugangswege und Hauseingang mit Zementplattenbelag. Besucherparkplatz mit Sickersteinen. Grundbepflanzung mit Sträuchern und Rasen. Spielplatz nach Vorschriften und Auflagen.

## Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inklusive Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

## Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann wegen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv

notwendiger 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. Der Inhalt der Broschüre ist Eigentum der Rosenpark Immobilien AG.

# Kompetent betreut



KOMPETENT BETREUT | 30

## **Bauherrschaft**

Konsortium Schulstrasse 53  
c/o Möckel Baumschulen AG  
Buechstrasse 24a | 5436 Würenlos

---

## **Architekturbüro**

Architektur Baumgartner  
Quellenweg 11 | 5436 Würenlos

---

## **Verkauf**

Rosenpark Immobilien AG  
Buechstrasse 24a | 5436 Würenlos

---



**Kontakt**

Rosenpark Immobilien AG  
Buechstrasse 24a  
5436 Würenlos

Thomas Möckel | Andrea Küng  
+41 56 436 80 10  
[verkauf@rosenpark-immobilien.ch](mailto:verkauf@rosenpark-immobilien.ch)

---

