

ZEL

Zelglistrasse 30, Würenlos, 5436, CH

Zentral und doch im Grünen



Konsortium Zelglistrasse 30 Würenlos
c/o Möckel Baumschulen AG | Buechstrasse 24a | 5436 Würenlos



Lib Concept
architecture & design



INHALTSVERZEICHNIS

SÜDWESTANSICHT | 4 -5

GEMEINDE WÜRENLOS | 6

Gut erreichbar - Einkaufsmöglichkeiten - Schulen - Freizeit und Sport

UG | 7-9

DAS BAUPROJEKT | 10

Hochwertiger Ausbaustandard - Hoher Wohnkomfort

EG | 11-13

ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT | 14

Frischlucht - Photovoltaik - Einsparung von Energie und Kosten

OG | 15

AUSBLICK | 16

ATTIKA | 17-19

NORDWESTANSICHT | 20-21

SÜDOSTANSICHT | 22-23

BAUBESCHRIEB | 24-25

Rohbau - Fassade - Dach - Terrassen/Sitzplatz/Balkon - Treppenhaus/
Erschliessung/Lift - Garage - Elektroinstallationen - Heizungsinstallationen
- Photovoltaik - Lüftungsanlagen - Ökologie - Sanitäranlagen - Küche -
Gipserarbeiten - Fenster und Wohnungstüren - Sonnenschutz - Schreinerarbeiten
- Bodenbelag in Holz - Bodenbelag in Keramik - Umgebung - Verkaufspreise -
Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen - Vorschriften - Verkaufsprospekt





SÜDWESTANSICHT

Gemeinde Würenlos:

Die Gemeinde Würenlos mit rund 7000 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

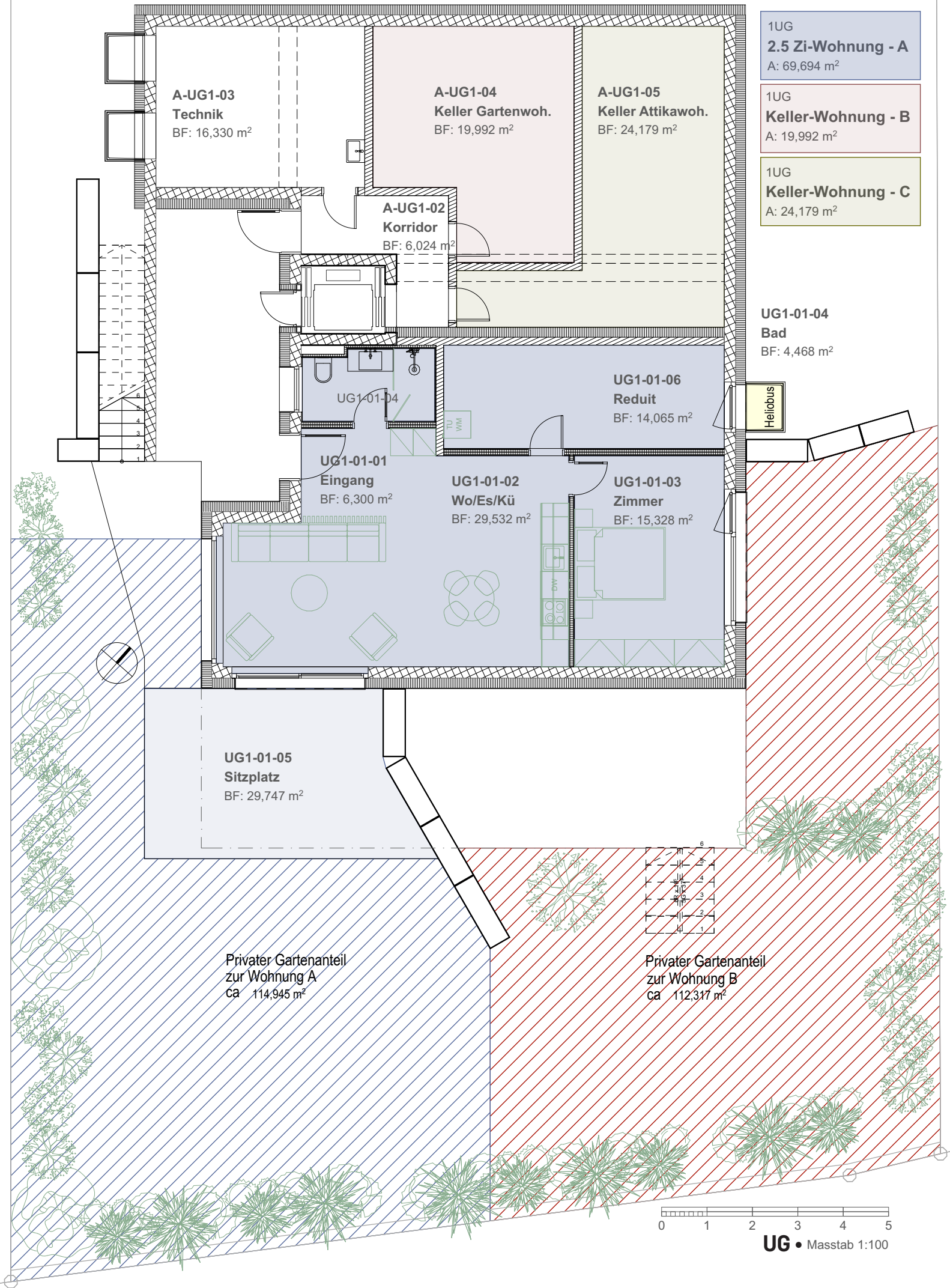
Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und befindet sich in stetem Wachstum. In Spreitenbach, Dietikon, Wettingen und Baden wird das umfangreiche, regionale Einkaufsangebot weiter ergänzt.

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 unterschiedlichste Interessen sorgen in Würenlos für viel Abwechslung in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit. Im Sommer lockt das Freibad «Wiemel» mit verschiedenen Becken und einem Beachvolleyballfeld. Die unmittelbare Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten Limmat, Furtbach, Gmeumeri und Tägerhard bieten ideale Voraussetzungen für Aktivitäten im Freien.





UG

Das Bauprojekt:

Die Wohnüberbauung Zelgli «Zentral und doch im Grünen» besteht aus einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos.

Das gut besonnte Grundstück an der Zelglistrasse liegt sehr zentral und in der Nähe von Schule, Kindergarten und dem Bahnhof Würenlos. Im nahen Umkreis befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Hochwertiger Ausbaustandard Hoher Wohnkomfort

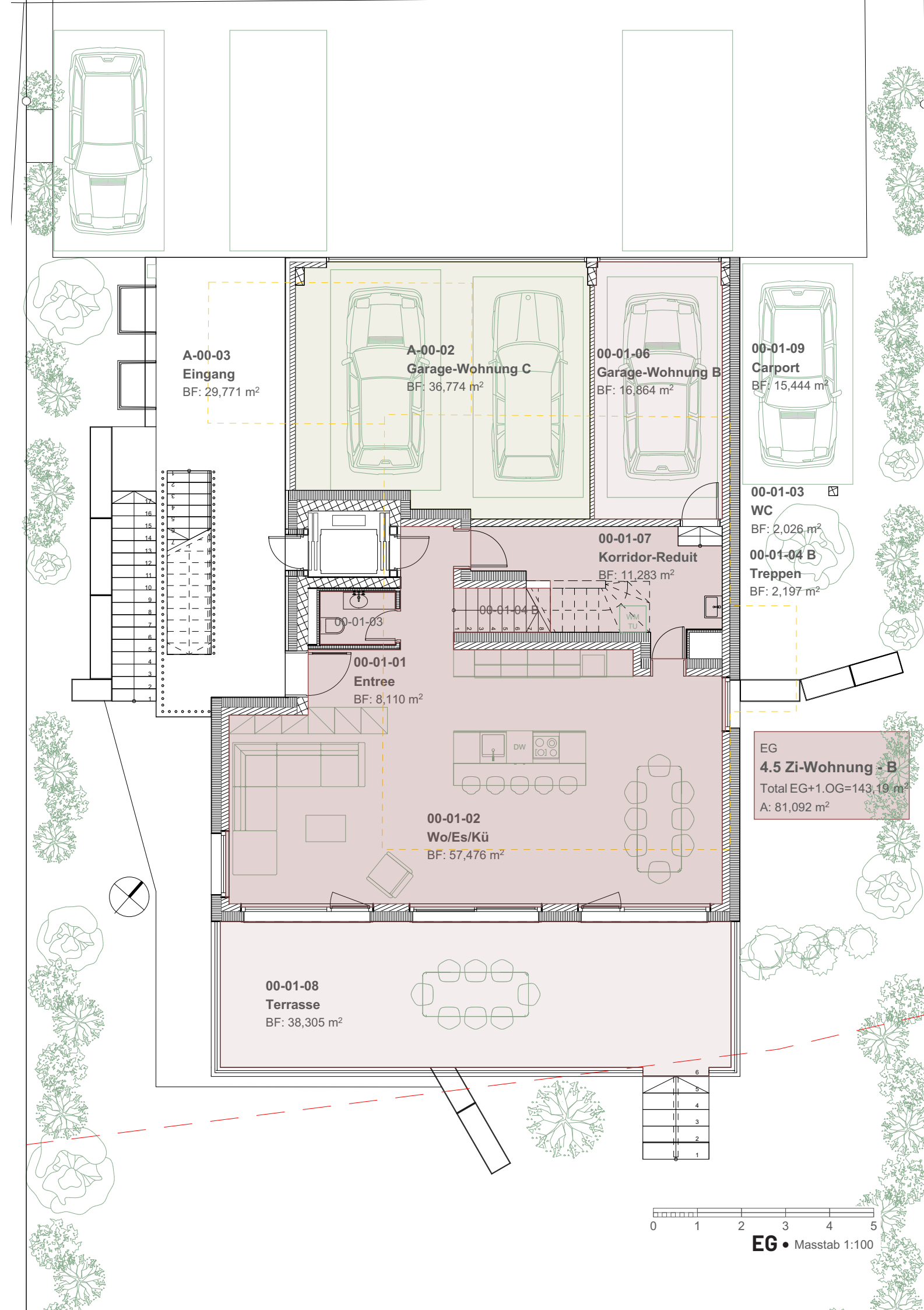
Der architektonisch sehr elegante Baukörper beinhaltet attraktive Garten-, Etagen- und Attikawohnungen. Die Erdgeschoss- und die Einliegerwohnung verfügen zusätzlich über grosszügige, private Gartenanteile. Die durchdachten und lichtdurchfluteten Wohnräume sowie grossen Terrassen und Gartensitzplätze bieten einen nicht alltäglichen Komfort. Der luxuriöse Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. So werden beispielsweise sämtliche Wohn- und Schlafräume mit einem hochwertigen Eichenparkett aus der Kollektion «Jura Eiche 2» von Cabana AG ausgestattet. Die modernen Küchen überzeugen durch ihr Design und die Auswahl der Elektrogeräte gemäss separatem Beschrieb und Visualisierung.

In den Badezimmern sind grossformatige Wand- und Bodenbeläge von Hug Baustoffe AG und komfortable Sanitärapparate vorgesehen.

Ein Waschturm mit Waschmaschine/Tumbler in jeder Wohnung sind eine Selbstverständlichkeit.

Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käuferinnen und Käufern viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Die Wohnungen werden im Minergie-A-Standard erstellt und zertifiziert. Mit dem ökologischen Heizsystem (zentrale Erdsonden-Wärmepumpe) und der pro Wohnung eigenen und individuell regulierbaren Komfortlüftung leistet die Bauherrschaft einen grossen Beitrag zum Klimaschutz. Das Gebäude ist zudem auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte Solarstrom wird vorrangig von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt. Eine allfällige Überschussproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und zu Gunsten der Eigentümer vergütet. Selbstverständlich sind alle Wohnungen angenehm über den Lift erreichbar.





EG

12

13

Ökologie & Nachhaltigkeit

Mit dem Bauen nach Minergie-A-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.

Frischluft

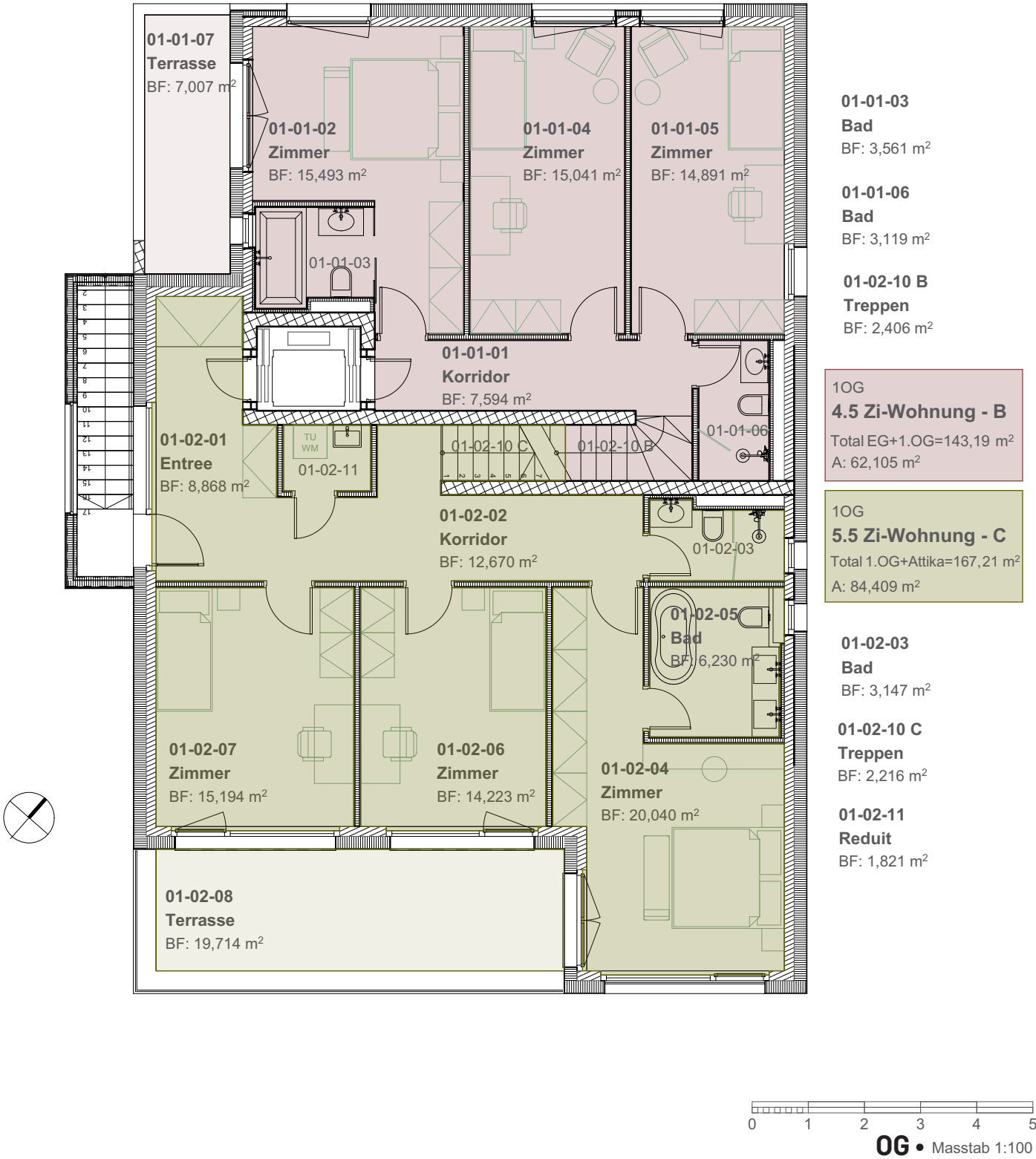
Durch die kontrollierte Lüftung ist die Luft in der Wohnung sauberer und somit auch ideal für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und bei geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchssicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

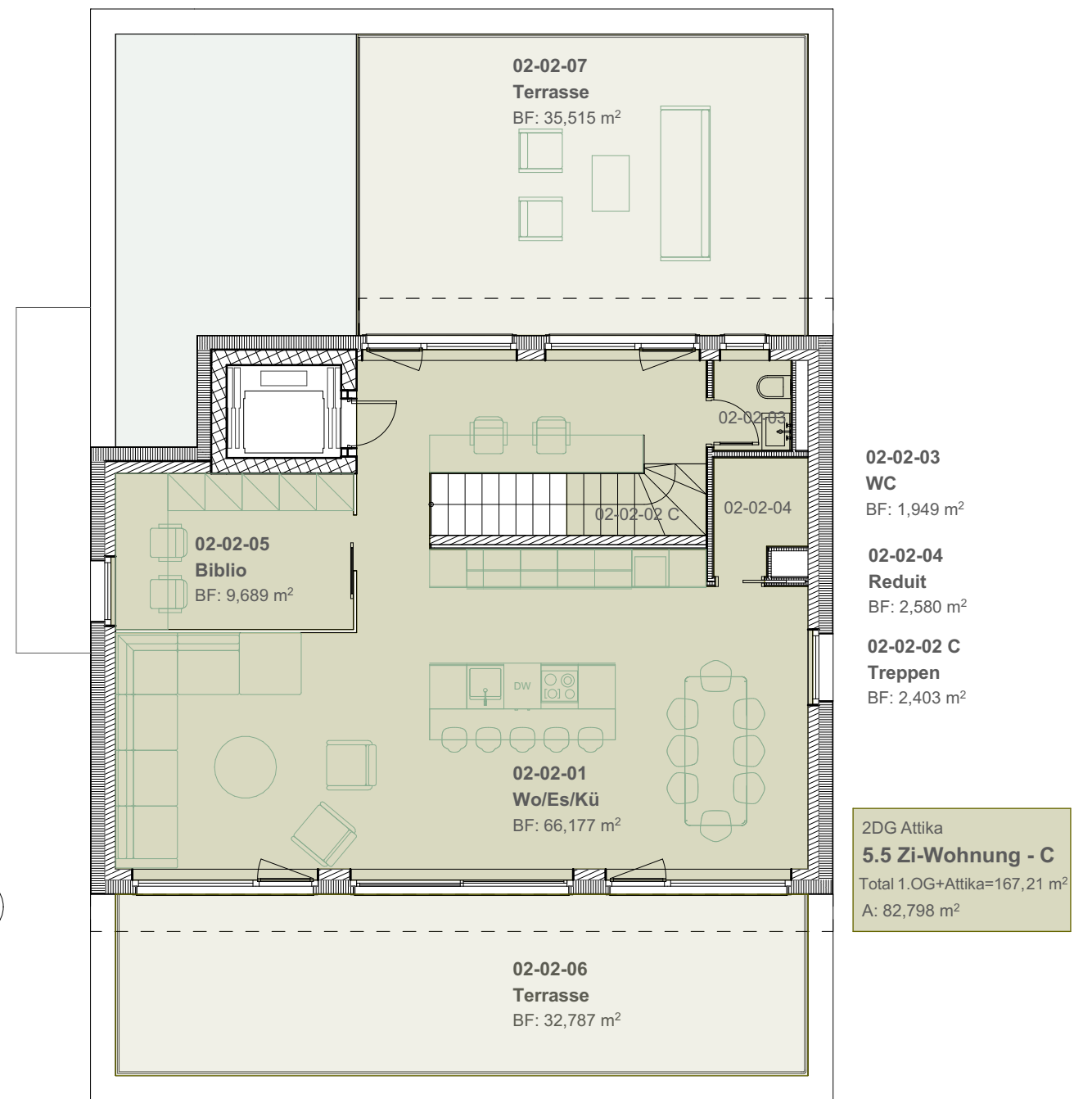
Photovoltaik

Das Gebäude ist nach den aktuellen Vorgaben des Minergie-A-Standards mit einer auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlage ausgestattet. Der erzeugte Solarstrom wird primär durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft genutzt. Eine allfällige Überproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und zu Gunsten der Eigentümer vergütet. Wenn die Sonne nicht scheint, erfolgt die Stromlieferung durch das örtliche EW.

Einsparung von Energie und Kosten

Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – und dies 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 %.





0 1 2 3 4 5
ATTIKA • Masstab 1:100





ATTIKA



NORDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

Baubeschrieb

Rohbau

Foundationen, Bodenplatte und Geschossdecken in Beton. Erdberührte Aussenwände in Beton mit Perimeterdämmung. Abdichtungskonzept gemäss Bauingenieur. Aussenwände in Beton, Kalksandstein oder Backstein mit Wärmedämmung. Innenwände in Backstein, Kalksandstein oder Beton. Der Lichtschacht in der Einliegerwohnung ist mit dem Tageslichtsystem von Heliobus bestückt (heliobus.com). Treppenläufe als vorfabrizierte Betonelemente mit Schallentkopplung. Statik und Schallschutz nach SIA Anforderungen.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Minergie-A-Konzept, mit EPS- oder Mineralwollplatten, Abrieb oder Besenstrichputz gemäss Farbkonzept Architekt.

Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung, Wärmedämmung gemäss Vorschrift und PV-Anlage aufgeständert.

Terrassen/Sitzplatz/Balkon

Keramische Platten, Format 45×90 cm, frostfest, vier Farben zur Auswahl. Metallgeländer verzinkt oder einbrennlackiert.

Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Lifanlage rollstuhlgängig, mit Teleskopschiebetüren.

Garage

Boden mit Hartbetonüberzug, Garagentor mit Motorantrieb und Fernbedienung. Elektroinstallation vorbereitet für E-Mobilität inkl. Lastmanagement.



Elektroinstallationen

Gemäss Elektroplan. Videogegensprechanlage mit Videoinnensprechstelle. LED-Einbauleuchten. Grundinstallation E-Mobilität. Leitungen in Wohnungen unter Putz verlegt. Wand- und Deckenleitungen im UG (nur Kellerbereich) teilweise sichtbar.

Heizungsinstallationen

Zentrale Erdsonden-Wärmepumpe mit Edelstahlboiler für Warmwasser. Niedertemperatur-Bodenheizung mit Raumthermostaten. Kellerräume unbeheizt. Das Warmwasser wird ganzjährig durch die Wärmepumpe erzeugt.

Photovoltaik

Auf-Dach-Photovoltaikanlage nach Minergie-A. Stromverbrauch prioritär für Eigentümer, Überschuss wird eingespeist und vergütet.

Lüftungsanlagen

Komfortlüftung pro Wohnung. Die Lüftung kann individuell reguliert werden. Zuluft über Wohn- und Schlafräume, Abluft über Feuchträume. Keller mechanisch entlüftet.

Ökologie

Erstellung und Zertifizierung im Minergie-A-Standard.

Sanitäranlagen

Sanitärapparate gemäss separater Auswahlliste. Waschmaschine/Tumbler in jeder Wohnung. Zentrale Wasserenthärtungsanlage im Technikraum.

Küche

Die modernen Küchen überzeugen durch ihr Design und die Auswahl der Elektrogeräte gemäss separatem Beschrieb und Visualisierung. Elektrogeräte gemäss Küchenplänen. Fronten in Kunstharz, Abdeckung Naturstein.

Gipserarbeiten

Wände und Decken mit Weissputz gestrichen. Nassräume mit Plattenbelag raumhoch oder gestrichen. Vorhangschiene in Weissputzdecken eingelegt (ausser Nassräume).

Fenster und Wohnungstüren

Holz-Metallfenster (innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept), 3-fach Isolierverglasung, erhöhter Einbruchschutz im UG und EG. Wohnungseingangstüren mit Aluverstärkung, EI30, Mehrpunktverriegelung.

Sonnenschutz

Alu-Verbundraffstoren VR90 mit Motorantrieb bei allen Fenstern. Sonnenstoren mit Motorantrieb: je nach Wohnung 1–3 Stück.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Volltür 40mm stumpf einschlagend, gestrichen. Garderobenschränke werkbeschichtet gemäss Plan.

Bodenbelag in Holz

Eichenparkett „Jura Eiche 2“ (Cabana), astig/ rustikale Optik, geölt, 6 Farben. Format ca. 2200×160 mm. Sockelleisten 40 mm weiss.

Bodenbelag in Keramik

Grossformatige Boden- und Wandplatten 45×90 cm (Hug Baustoffe AG), 7 Farben. Nassräume mit Wandplatten auf Apparatewänden, übrige Wände gestrichen.

Umgebung

Zugänge mit Zementplattenbelag. Zufahrt und Besucherplätze mit sickerfähigen Pflastersteinen. Einheimische Bepflanzung, Gartenanteile gemäss Umgebungsplan.

Verkaufspreise

Festpreise inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen

Anpassungen aus technischen, behördlichen oder konstruktiven Gründen möglich. Qualität bleibt gewährleistet. Pläne gehen dem Text vor.

Vorschriften

Ausführung gemäss SIA-Normen, Baupolizei, Feuerwehr und relevanter Amtsstellen.

Verkaufsprospekt

Dient zur Visualisierung. Änderungen vorbehalten. Verbindlich sind Kaufvertrag, Baubeschrieb und Ausführungspläne.

Bauherrschaft

Konsortium Zelglistrasse 30
c/o Möckel Baumschulen AG | Buechstrasse 24a | 5436 Würenlos

bestehend aus:

- Möckel Baumschulen AG, Würenlos
- Immolin AG, Hunzenschwil

Architekt

Gregor Schlup GmbH
Bachstrasse 73 | 5436 Würenlos

Ausführungsplanung

Lib Concept GmbH
Quellenweg 11 | 5436 Würenlos

Ausführung

Architektur Baumgartner
Quellenweg 11 | 5436 Würenlos

Verkauf

Rosenpark Immobilien AG
Buechstrasse 24a | 5436 Würenlos
T +41 56 436 80 10 / info@rosenpark-immobilien.ch

DANKE!