



## INHALTSVERZEICHNIS

STADT ZÜRICH	3
FAKTEN UND ZAHLEN	4   5
MAN WOHT, WIE MAN LEBT	6   7
LAGE UND SITUATION	8   9
GRUNDRISSE	10   11   12   13   14   15
BAUBESCHRIEB	16   17   18   19   20   21
WISSENSWERTES ZUM KAUF	22   23
BERATUNG & VERKAUF	24



Zürich – die grösste Stadt der Schweiz und Hauptort des gleichnamigen Kantons – liegt an den Ufern von Sihl und Limmat am nördlichen Ende des Zürichsees, in einem von Hügeln umschlossenen Becken. Der Uetliberg, Hausberg der Stadt, bildet mit 869 m ü. M. die höchste Erhebung der näheren Umgebung. Zu den grünen Lungen der Stadt zählen auch die ausgedehnten Waldgebiete von Adlisberg, Zürichberg, Käferberg und Höggerberg. Bedeutende Skigebiete sind schnell erreichbar und das langgezogene Seeufer bietet schöne Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Zürich wird gelegentlich auch als die «Limmatstadt» oder – in Anlehnung an den hier wohnhaft gewesenen Reformator – die «Zwinglistadt» bezeichnet.

Dank seinem Hauptbahnhof, dem grössten Bahnhof der Schweiz, und dem Flugdrehkreuz Zürich-Kloten ist Zürich ein kontinentaler Verkehrsknotenpunkt. Nebst Grossbanken und Versicherungen wissen viele internationale Firmen die zentrale Lage im Herzen von Europa zu schätzen. Die Stadt wird darum zu den Global Cities gezählt. Überdurchschnittlich viele Medienunternehmen, darunter das Schweizer Fernsehen, haben hier ihren Sitz. Dank dieser wirtschaftlichen Ballung, den topografischen Vorzügen, der gut erhaltenen mittelalterlichen Altstadt und dem vielseitigen Kulturangebot ist Zürich, laut einer Studie aus dem Jahr 2007, die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Stadt Zürich:  
[www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)

# EINE LEBENDIGE STADT ZÜRICH



### Statistische Angaben

Stadtgliederung:

12 Kreise mit jeweils zwei

bis vier Quartieren

Bildung:

7 Schulkreise mit feinmaschigen

Schuleinheiten

Leerwohnungsquote: 0.03 %

Steuerfuss: 119

ÖV: Durchschnittlich 152 m

zur nächsten Haltestelle

Lage: 408 m ü. M.

Fläche: 92 km<sup>2</sup>

Siedlungen, Industrie

und Gewerbe 45.4 %

Verkehr 15.5 %

Wald 26.5 %

Landwirtschaft 11.4 %

Gewässer 1.2 %

### Bevölkerung

In Zürich wohnen rund 360'000 Einwohner

und Einwohnerinnen. Diese Zahl blieb in den letzten

10 Jahren konstant.

20 – 39 Jahre 35 %

40 – 64 Jahre 32 %

65 Jahre + 17 %



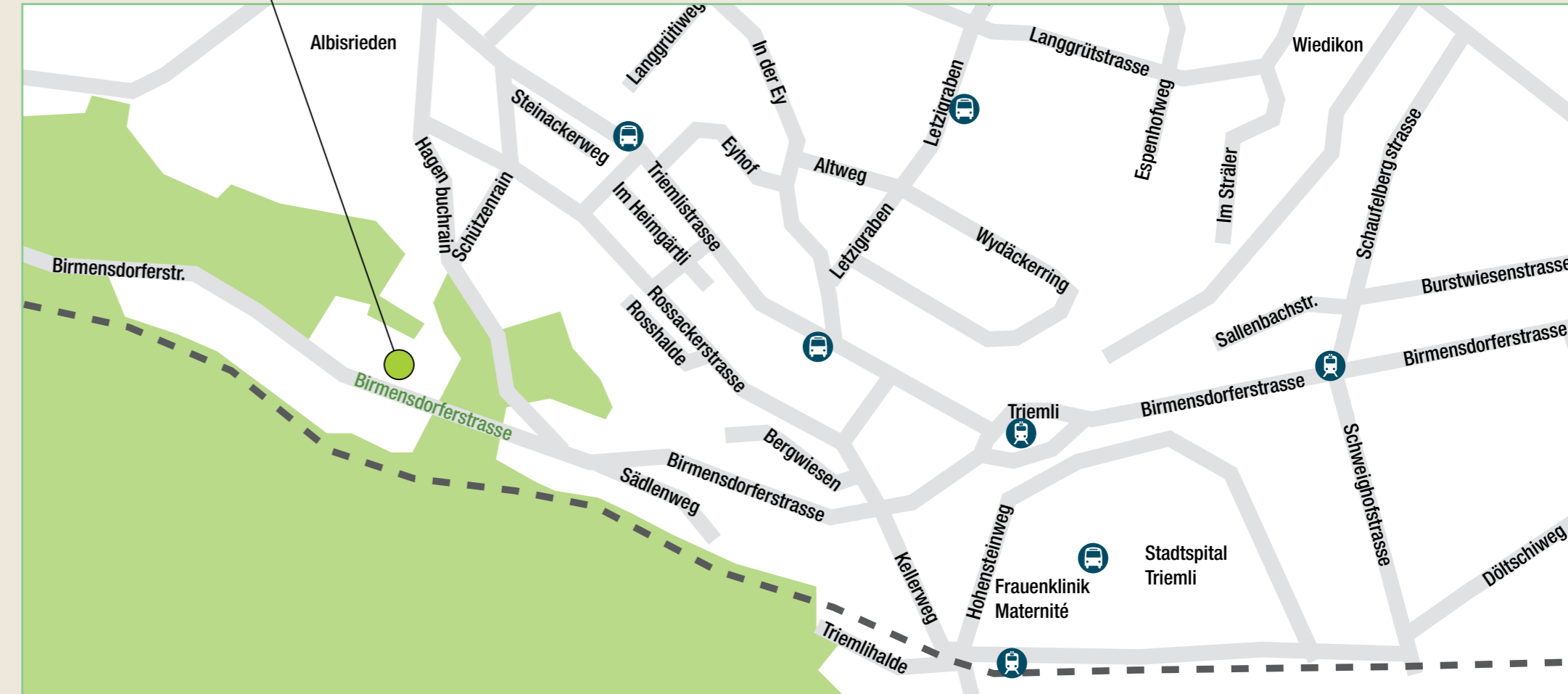
# FAKTEN UND ZAHLEN ZÜRICH



### Lage und Plan

Birmensdorferstrasse 668

8055 Zürich



Licht und Wärme sind Essenzen eines gesunden und heiteren Lebens. In jeder Terrassenwohnung entfaltet sich ein harmonisches und komfortables Wohngefühl. Das lichtdurchflutete Raumkonzept der Wohnungen «GREENWELL» ermöglicht angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ein offener Wohn-/Essbereich schafft Raum für Begegnung und unbeschwertes Zusammensein.

Die Eigentumswohnungen bieten dank einem gemütlichen Gartensitzplatz oder Sitzplatz und den grosszügigen Terrassen ausgiebigen Genuss im Freien.

Die exklusiven Terrassenwohnungen werden mittels Ihrem individuellen Ausbau zur Wohlfühloase – eintreten und Zuhause sein!



MAN WOHT, WIE MAN LEBT UND  
LEBT, WIE MAN WOHT





## LAGE UND SITUATION

8

Urbanes Leben ist heute grün. Moderne Menschen suchen die Verbindung zwischen unmittelbarer Stadtnähe und idyllischer Natur. Im «GREENWELL» wohnen, heisst, die Weltstadt Zürich von einer anderen Seite zu erleben. Die öffentlichen Verkehrsmittel ins Stadtzentrum garantieren unkomplizierte Verbindungen.

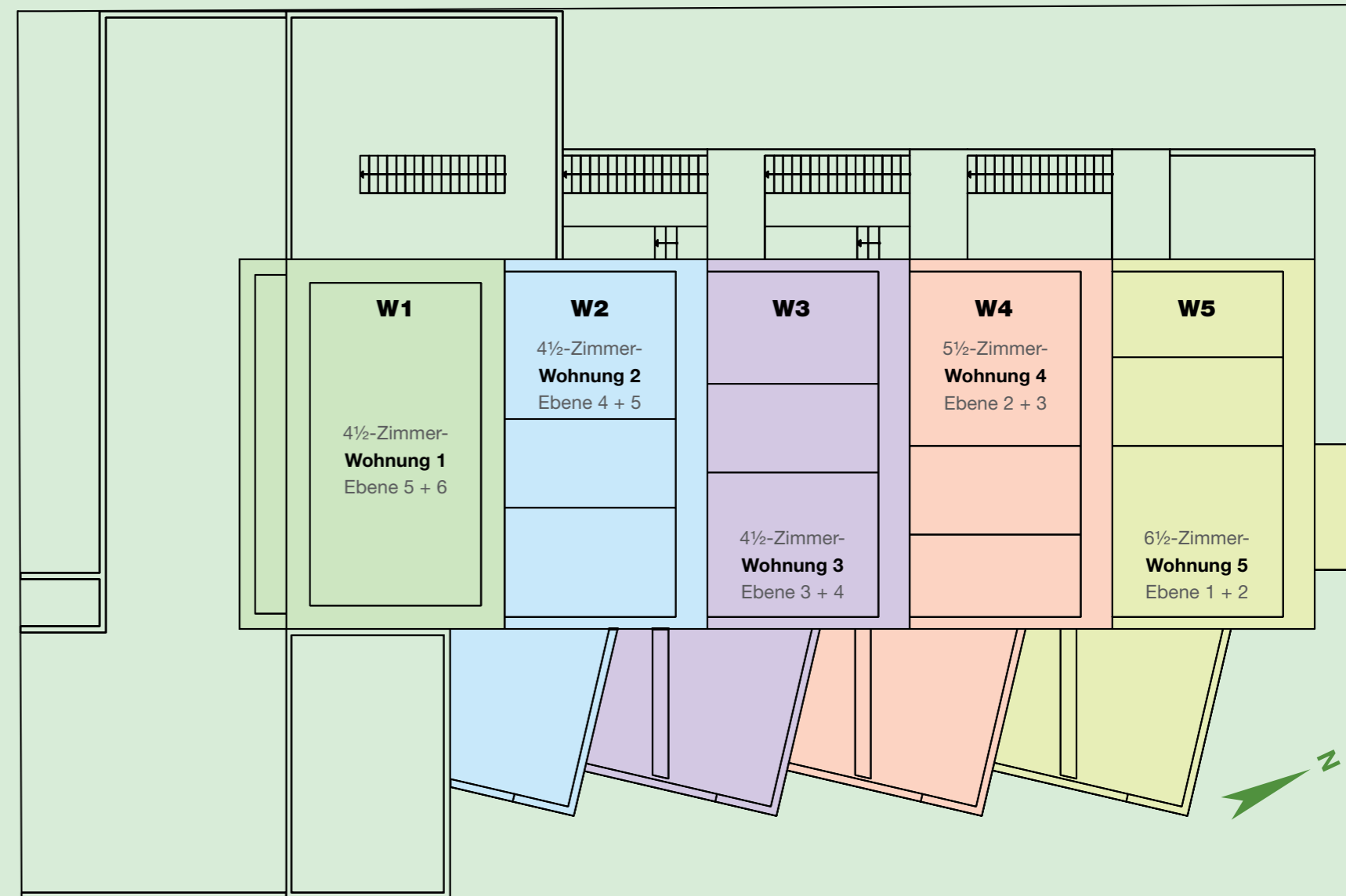
Zum Ausspannen und Erholen bietet sich der nahe gelegene Uetliberg an. Für Abwechslung sorgt das lebhaftes Niederdorf mit seinen mediterranen Gässchen. Der attraktive Zürichsee in nächster Nähe lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Nicht zuletzt bietet die Stadt Zürich ein breites Kulturangebot an.

Das «GREENWELL» besteht aus drei 4½-Zimmer-, einer 5½-Zimmer- und einer 6½-Zimmer-Terrassenwohnung auf jeweils zwei Ebenen pro Wohnung. Die Terrassenwohnungen verfügen über einen rollstuhlgängigen Aufzug für 8 Personen.

Sieben gedeckte Abstellplätze befinden sich im Aussenbereich.

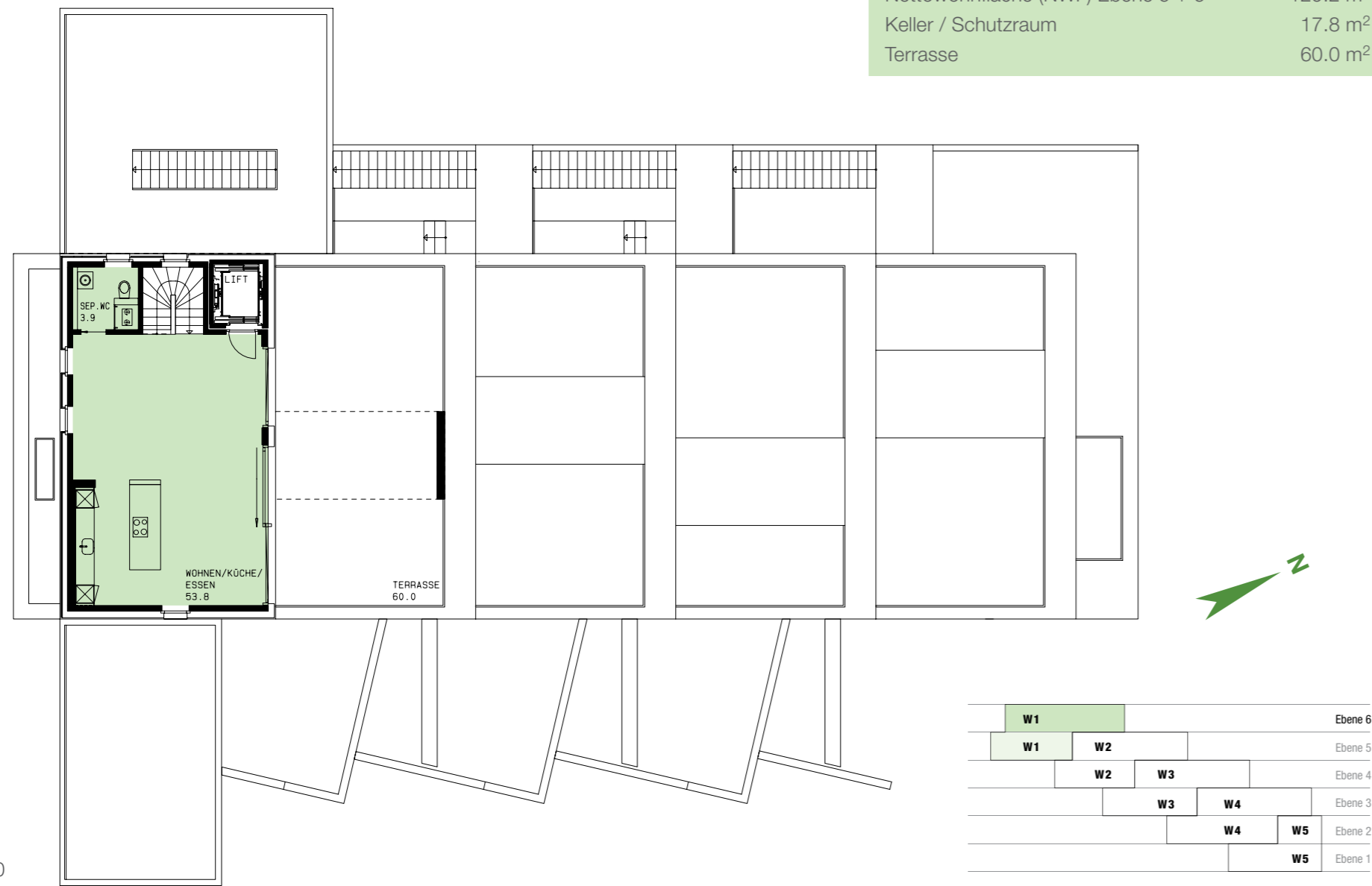
Der gehobene Ausbaustandard macht aus diesen Terrassenwohnungen ein besonderes Wohnprojekt. Das «GREENWELL» überzeugt durch seine einmalige Lage in einer aussergewöhnlichen Stadt – erleben Sie ein neues Wohngefühl mit modernem Esprit!

Birmensdorferstrasse



9

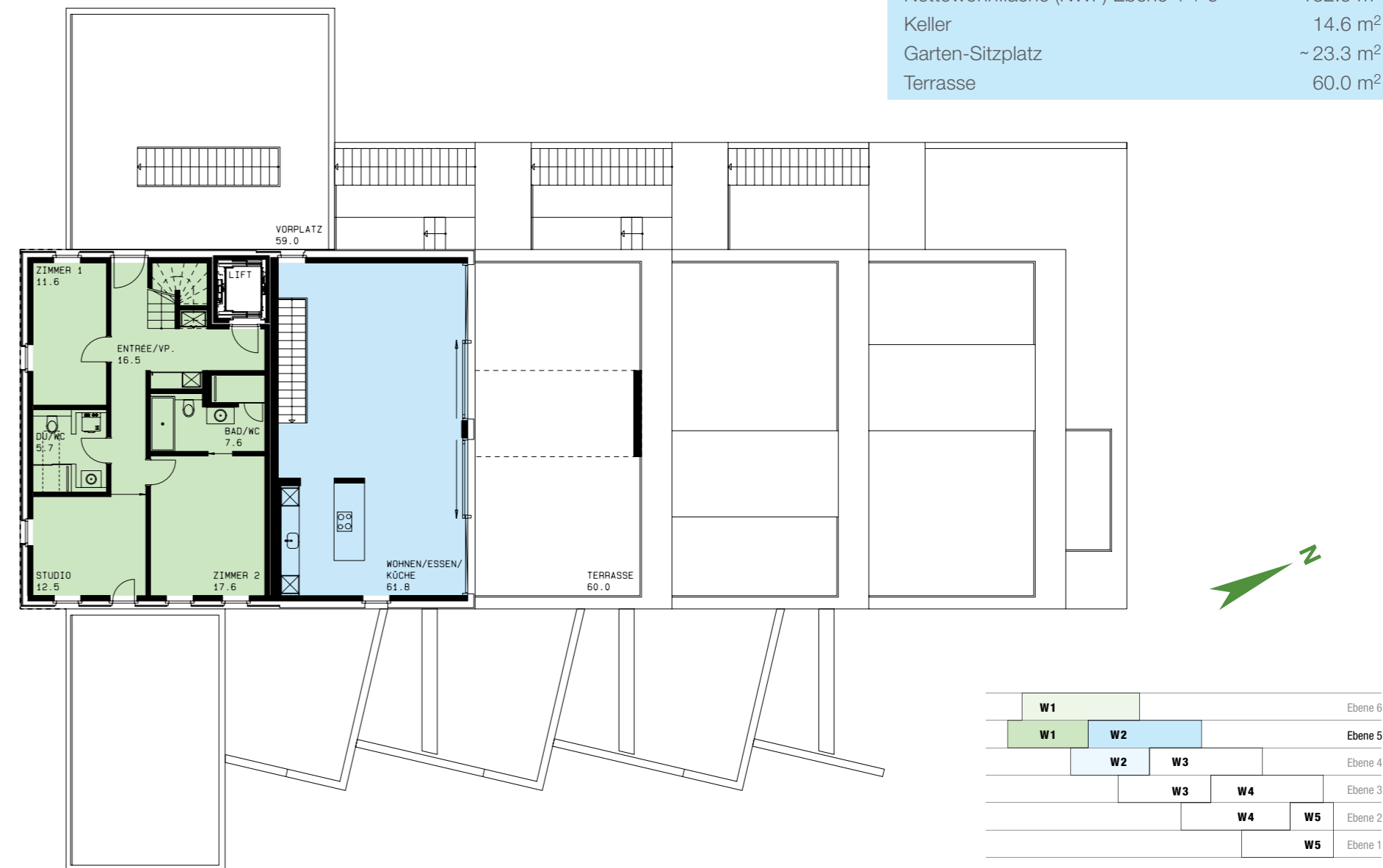
**4½-Zimmer-Wohnung 1**      **W1**  
 Nettowohnfläche (NWF) Ebene 5 + 6      129.2 m<sup>2</sup>  
 Keller / Schutzraum      17.8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse      60.0 m<sup>2</sup>



10

## Ebene 6 4½-Zi-Wohnung 1

**4½-Zimmer-Wohnung 2**      **W2**  
 Nettowohnfläche (NWF) Ebene 4 + 5      132.5 m<sup>2</sup>  
 Keller      14.6 m<sup>2</sup>  
 Garten-Sitzplatz      ~23.3 m<sup>2</sup>  
 Terrasse      60.0 m<sup>2</sup>



11

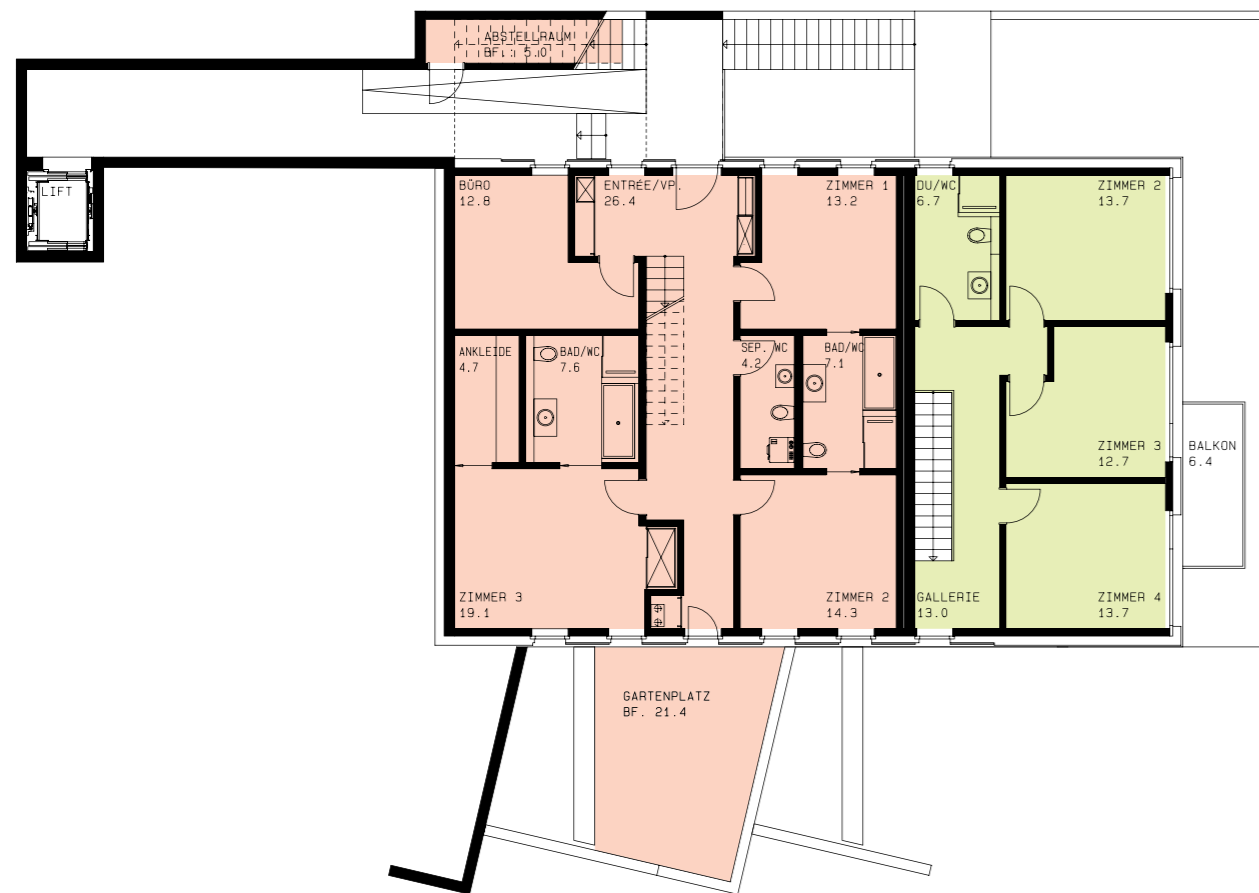
## Ebene 5 4½-Zi-Wohnung 1 + 4½-Zi-Wohnung 2



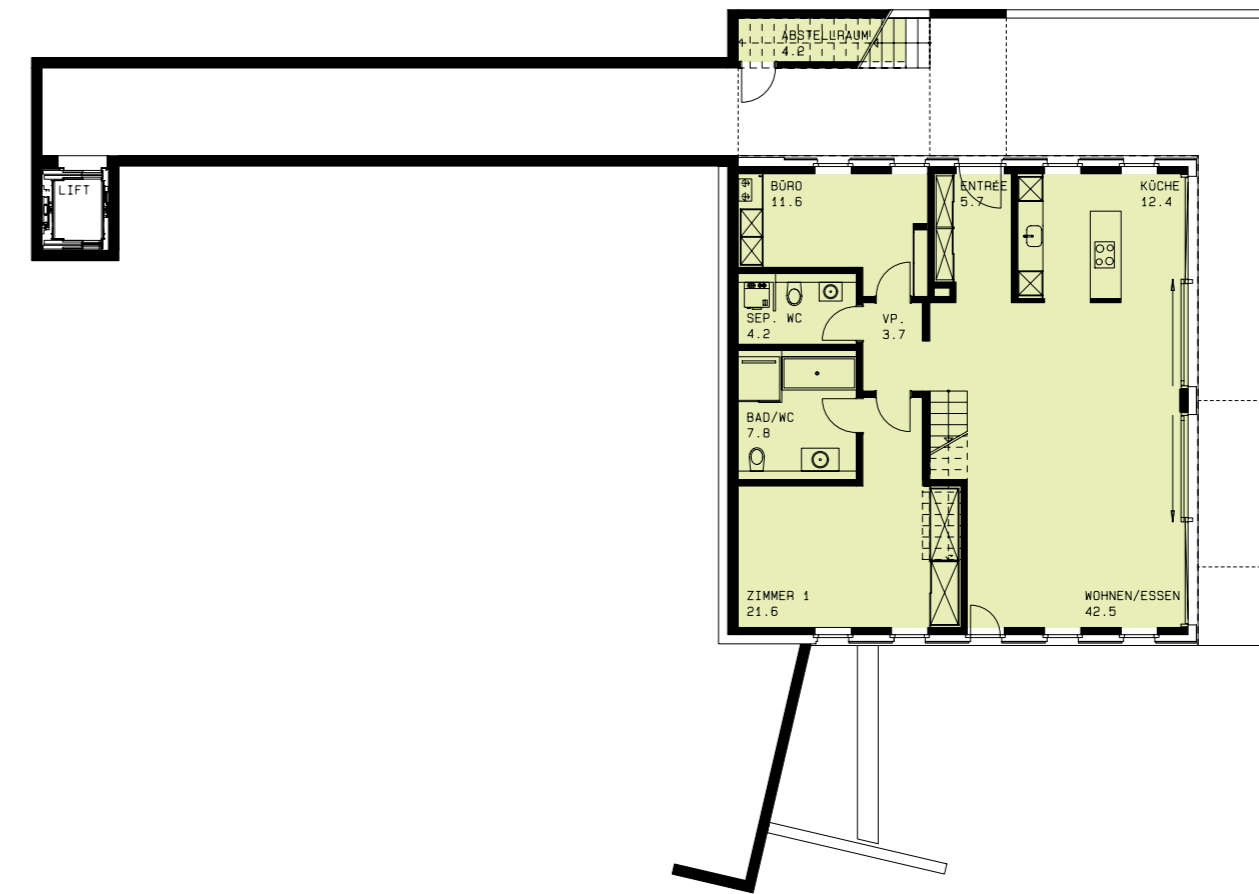
### 6½-Zimmer-Wohnung 5

### W5

Nettowohnfläche (NWF) Ebene 1 + 2	169.3 m <sup>2</sup>
Keller	10.4 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4.2 m <sup>2</sup>
Garten-Sitzplatz	~ 21.4 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	~ 150.0 m <sup>2</sup>
Balkon	6.4 m <sup>2</sup>



		<b>W1</b>			Ebene 6
	<b>W1</b>	<b>W2</b>			Ebene 5
		<b>W2</b>	<b>W3</b>		Ebene 4
			<b>W3</b>	<b>W4</b>	Ebene 3
			<b>W4</b>	<b>W5</b>	Ebene 2
				<b>W5</b>	Ebene 1



		<b>W1</b>			Ebene 6
	<b>W1</b>	<b>W2</b>			Ebene 5
		<b>W2</b>	<b>W3</b>		Ebene 4
			<b>W3</b>	<b>W4</b>	Ebene 3
			<b>W4</b>	<b>W5</b>	Ebene 2
				<b>W5</b>	Ebene 1

Ebene 2 5½-Zi-Wohnung 4 + 6½-Zi-Wohnung 5

Ebene 1 6½-Zi-Wohnung 5



## Grundlagen

### Unser Standard – Hochwertige und nachhaltige Bauqualität

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung. Minergiestandard.

**MINERGIE®**

Alle Konstruktionen und Ausführungen nach Vorschriften und Bewilligungen der Behörde, den Anforderungen der Fachverbände, den Berechnungen und Angaben des Ingenieurs entsprechend.

Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz.

## Rohbau

### Fundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände

#### Wohngeschosse

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs, Bauphysikers und Akkustikers nach den jüngsten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie erdberührte Aussenwände in Stahlbeton
- Kellerinnenwände in Kalkstein und/oder Stahlbeton
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton mit Trittschall- und Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Beton, Backsteinmauerwerk oder als Leichtbauwände

- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Lichtschächte und Fluchtröhren aus Stahlbeton oder Betonelementen
- Decken im Aussenbereich mit Wärmedämmung und Abdichtung

## Murale Fassaden

Aussenwände aus Backsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton mit verputzter Aussendämmung in einer Stärke, die die Betriebs- und Heizkosten weitmöglichst minimieren. Die Südfassade wird mit grossformatigen Faserzementplatten auf Unterkonstruktion mit Hinterlüftung versehen. Farbe des Aussenputzes und der Faserzementplatten nach Vorgabe des Materialkonzepts.

## Dach

Das Hauptdach ist ein Flachdach mit Wärmedämmung und 2-lagigen Dichtungsbahnen. Es ist nicht begehbar und verfügt über 10 Jahre Systemgarantie. Die Dächer, die als Terrasse ausgebildet werden, sind begehbar und werden mit einem Zement- oder Granitbelag belegt.

## Grundausbau

### Fenster

Die Fenster, Fenster- und Hebeschiebefenster sind aus Kunststoff-Metall oder gleichwertigem Material und verfügen über eine stark wärmedämmende Isolierverglasung. Die Farbgebung der Fenster- rahmen erfolgt nach Vorgabe des Materialkonzepts. Jeder Wohnraum erhält mindestens ein Fenster mit Drehkipplügel.

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren sind aus kunstharzbeschichtetem Holz mit Glaseinsatz und mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss. Die Farbgebung erfolgt nach Vorgabe des Materialkonzepts.

# DAS WICHTIGSTE ZUM BAU- BESCHRIEB



### **Metallbauarbeiten**

Die Balkon- bzw. Terrassengeländer sind aus Metall/Glas.  
Allgemeine Metallbau-Fertigteile wie Briefkästen und Treppenhausegeländer nach Plänen.

### **Sonnenschutz**

Alle Wohnungen verfügen über Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb und Aluminium-Schiebeläden mit manueller Betätigung. Jede Terrasse verfügt über eine Ausstellmarkise: Ausladung 2m, Breite 5m.

### **Aufzugsanlage**

Die Terrassenwohnungen verfügen über einen rollstuhlgängigen Aufzug für 8 Personen.

### **Haustechnik**

#### **Elektrische Installationen**

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen. Elektrische Raumthermostate. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte,

Badezimmer-Beleuchtung sowie Hängeschrankbeleuchtung in der Küche. Leuchten gemäss Vorgabe des Architekten für Nebenräume wie Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle sowie Zugangs- und Zufahrtsbeleuchtung. Messanlage für wohnungsweise Einzelabrechnung der Heizkosten. Sonnerie und Gegensprechanlage mit Türöffner.

#### **Sanitäre Anlagen**

Kaltwasserverteiler ab Hauszuleitung. Die Leitungsnetze sind aus Chromstahl- und Kunststoff-Rohren. Je ein Wasseranschluss für die Gartensitzplätze und die Terrassen sowie für die Reinigung der allgemeinen Teile.

#### **Wärmeerzeugung**

Heizung mit Wärmepumpe Sole-Wasser (Erdsonde) zentral im Untergeschoss mit Warmwasseraufbereitung / Boiler.

#### **Lüftungsanlagen**

Alle Wohnungen sind mit einer Komfortlüftung ausgestattet.

### **Innenausbau**

#### **Küche**

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Naturstein, Holz oder Chromstahl. Fronten in Holz oder Kunstharz. Minergie-Dampfabzugshaube (Umluft in Kombination mit der Raumabluft der kontrollierten Wohnungslüftung), hochliegender Backofen, Steamer, Glaskeramik-Kochfeld mit Induktion, Geschirrspüler und ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach gehören zur Grundausstattung.

Budget-Preis brutto pro Wohnung: CHF 40'000

#### **Bad / Dusche / WC**

Badgestaltung und Produktauswahl nach individueller Planung. Grossflächige Spiegel, Unterbauten, verchromte Armaturen, weisse Bade- und Duschwannen sowie Toiletten und diverse Accessoires gehören zur Grundausstattung.

Budget-Preis brutto Wohnung W1: CHF 21'800

Budget-Preis brutto Wohnung W2: CHF 18'600

Budget-Preis brutto Wohnung W3: CHF 19'300

Budget-Preis brutto Wohnung W4: CHF 26'800

Budget-Preis brutto Wohnung W5: CHF 21'000

#### **Schreiner-Arbeiten**

Alle Zimmertüren sind aus Röhrenspanplatten fertig gespritzt und verfügen über Metalltürzargen. Für den Garderoben- und Ankleideschrank wird pro Wohnung ein Budget zur Verfügung gestellt.

Budget-Preis brutto pro Wohnung: CHF 5'000



### **Bodenbeläge**

Nach persönlichen Vorlieben kann zwischen Holzparketten oder Feinsteinzeugbelägen ausgewählt werden.

Budget-Preis brutto für keramische Bodenbeläge: CHF 75/m<sup>2</sup>  
(Materialkosten, unverlegt)

Budget-Preis brutto für Parkett: CHF 160/m<sup>2</sup>  
(fertig verlegt)

### **Wand- und Deckenbeläge**

Die Wandplatten in den Nasszellen werden in den Bereichen der Badewanne und Duschkabine bis auf eine Höhe von 2 m und bei den restlichen Wänden bis 1.20 m geklebt.

Budget-Preis brutto für keramische Wandbeläge: CHF 75/m<sup>2</sup>  
(Materialkosten, unverlegt)

Die Decken in den Wohnungen werden mit einem Gips-Glattstrich versehen.

### **Aussenarbeiten und Weiteres**

#### **Umgebungsarbeiten**

Die ansprechende Gartengestaltung gemäss Umgebungs- und Bepflanzungsplan umrahmt die Architektur. Die Sitzplätze der Wohnungen werden mit Zement- oder Granitplatten belegt.

Die Terrassen aller Wohnungen werden mit Zement- oder Granitplatten belegt. Pro Wohnung wird ein Aussenwasserhahn installiert. Ebenfalls verfügt jede Terrasse über eine Aussensteckdose. Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume erfolgt in Absprache mit der Baubehörde.

#### **Baureinigung**

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine Schluss-Reinigung.

### **Änderungen**

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb und diesen Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen oder Gegebenheiten, die das Bauwerk nur unwesentlich verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

### **Spezifikation Budget-Preise**

Die Budget-Preise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte, Möbelbeleuchtung und Küchenrückschild. Die Budget-Preise für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten verstehen sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> unverlegt und inkl. MwSt.

Der Budget-Preis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt.

### **Sonderwünsche**

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. 50% des unterzeichneten Betrages kann der Werkhersteller als Akonto in Rechnung stellen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 16% exkl. MwSt erhoben.

### **Innenausbau Eigenleistungen**

Grundsätzlich sind keine Fremdvergaben an nicht vom Totalunternehmer beauftragte Unternehmer sowie Eigenausbauten durch Käufer vorgesehen. Dies ergibt Probleme im Bereich Haftung und Garantie. Diese Arbeiten können erst nach Übergabe des Werkes (Antritt des Eigentums) ausgeführt werden.



# WISSENSWERTES ZUM KAUF

## Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Bau- beschrieb festgehaltenem Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesenversicherung bis zur Fertigstellung
- Baukreditzinsen (exkl. geleistete Anzahlung)
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

## Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und vom Käufer

### separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standard-Ausführung abweichen, und welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 16%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

## Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## Verträge und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungs- beschrieb.
- Der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Verkäuferschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der Käuferschaft im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten.
- Die entsprechenden Garantiescheine werden der dannzumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümer- gemeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.
- Garantie Abnahme nach 2 Jahren durch GU

## Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 30'000 (Reservationsvereinbarung)
- 20% des Kaufpreises werden bei der Beurkundung fällig
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt belastet

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für das aussergewöhnliche Projekt «GREENWELL» in Zürich haben sich zwei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleister-Gemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Terrassenwohnung zur Verfügung.

## BERATUNG & VERKAUF BETEILIGTE

Wir beraten Sie hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung – wir freuen uns auf Sie.

### **Verkauf**

#### **belle immo ag**

Bettlistrasse 35, 8600 Dübendorf

[www.belle-immo.ch](http://www.belle-immo.ch), [info@belle-immo.ch](mailto:info@belle-immo.ch)

Telefon 044 802 90 00, Fax 044 802 90 09

### **Bauherr**

#### **ibc Innova Baumanagement & Consulting AG**

Generalunternehmer für Neubauten, Sanierungen und Projektentwicklungen

Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil



