



LEBENSRÄUME FÜR LEBENSTRÄUME



INHALTSVERZEICHNIS

STADT ZÜRICH	3
FAKTEN UND ZAHLEN	4 5
EINTRETEN UND ZUHAUSE SEIN	6 7
LAGE UND SITUATION	8 9
GRUNDRISSE	10 11 12 13 14 15
BAUBESCHRIEB	16 17 18 19
WISSENSWERTES ZUM KAUF	20 21
BERATUNG & VERKAUF	22



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 Hönggerberg. 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

EINE LEBENDIGE STADT



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 km²

Siedlungen, Industrie

und Gewerbe 45.4 %

Verkehr 15.5 %

Wald 26.5 % Landwirtschaft 11.0 %

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

Bolleystrasse 29 8006 Zürich

Kreis 6

Quartier Oberstrass

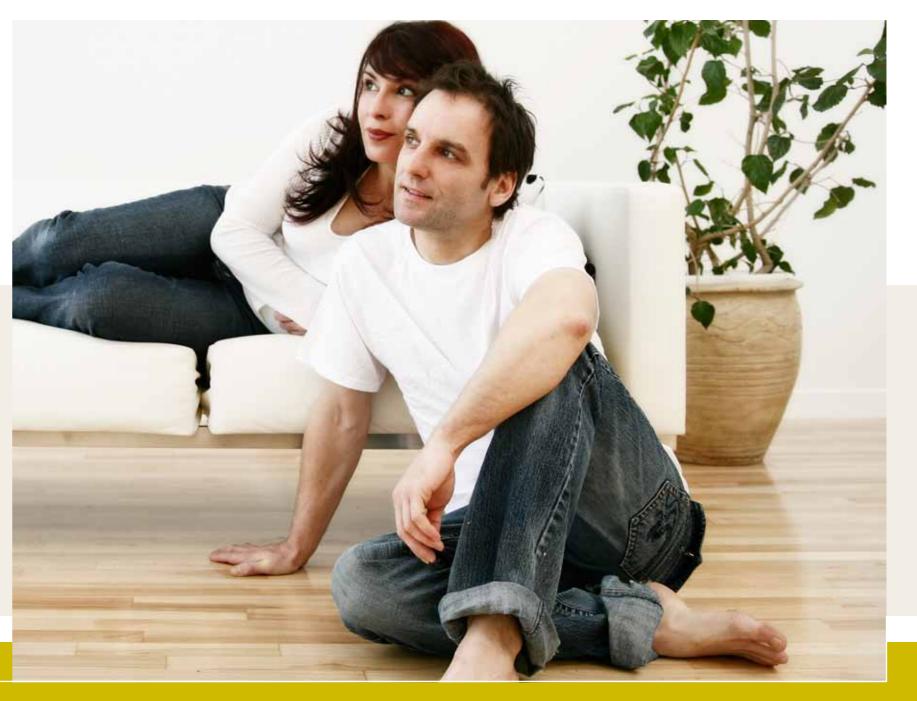
Schulkreis Waidberg

Oberstrass

Leben im «VIVUS» bedeutet urbanes Leben. Im attraktiven
Uniquartier Oberstrass leben Sie zentral in einer Weltstadt und
trotzdem ruhig. Quartier-Restaurants bieten Abwechslung im
täglichen Speiseplan und in den umliegenden Geschäften finden
die Bewohner alles Nötige für den Alltag. Das Unispital liegt
in unmittelbarer Nähe und die nächste Bus-/Tramhaltestelle
(Zürich Haldenbach) nur 130 Meter entfernt.

Der nahe Zürichberg im Norden bietet sich mit Spaziergängen,
Joggen oder Radfahren für den Ausgleich nach einem strengen
Arbeitstag an. Im Süden lockt das lebhafte Niederdorf mit
seinem mediterranen Flair. Besonders im Sommer werden Sie
die Fussgängerpassagen mit unzähligen Geschäften und
Restaurants sowie den nahen Zürichsee schätzen.
Eine ausserordentliche Lage in einer ausserordentlichen Stadt,
gediegene Wohnungen – der Entscheid für «VIVUS» wird Ihr
Leben in neue Bahnen lenken!

ZUHAUSE SEIN





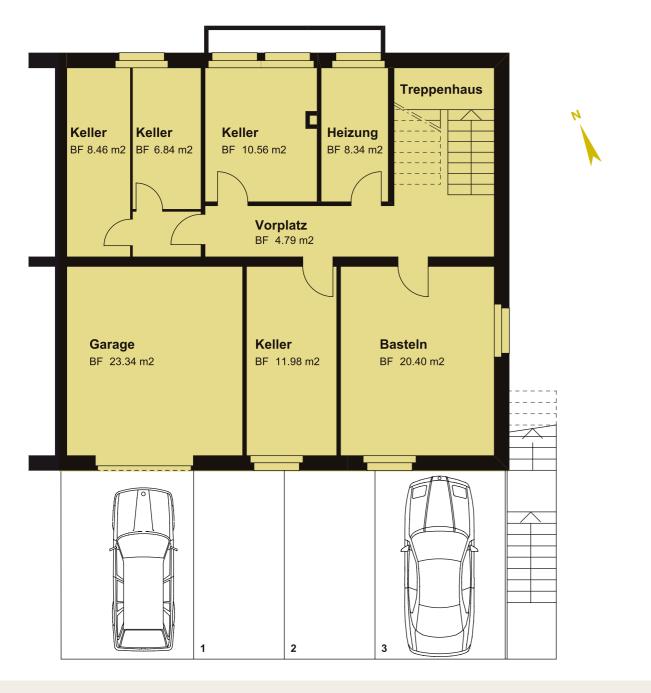
SITUATION

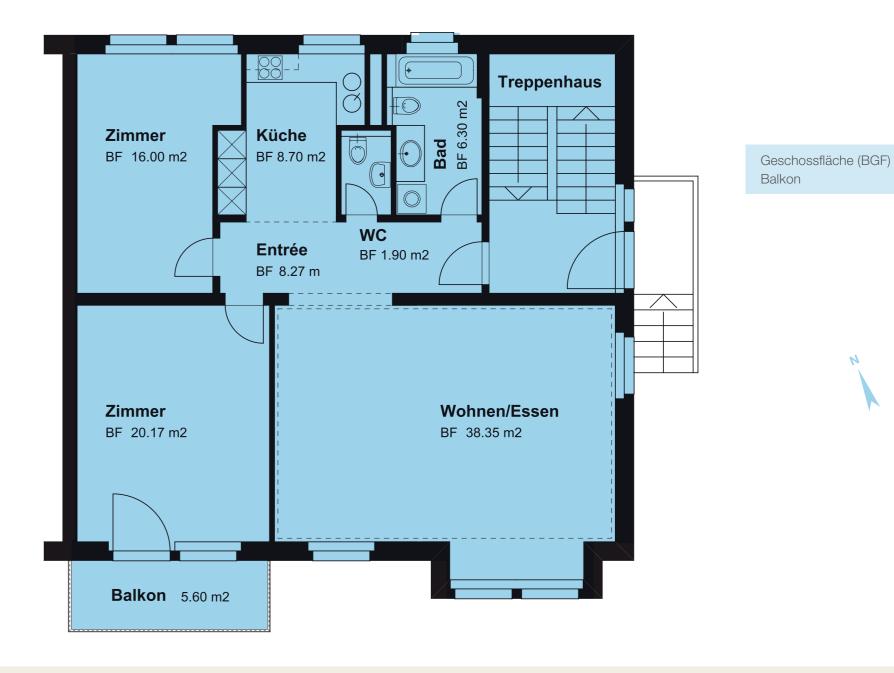
Das Uniquartier Oberstrass weist einen überdurchschnittlichen
Anteil an Ein- und Mehrfamilien-Häusern auf. Die grosse Mehrheit
wurde zwischen 1893 und 1930 gebaut – Häuser mit Stil
und Charakter. So auch das «VIVUS». Das Haus verfügt über
insgesamt 4 Wohnungen, jede davon mit eigener Couleur.
Die Wohnungen werden mit einem exklusiven Ausbau (Küche,
Bad) und moderner Materialisierung durch den Innenarchitekten
ins 21. Jahrhundert überführt. Der individuelle Ausbau kann
durch den Käufer mitbestimmt werden.

Dank den Balkonen geniessen Sie zu jeder Jahreszeit das Grossstadt-Flair. Die oberste Wohnung offeriert zudem einen schönen Blick auf die Innenstadt. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Damit sind Sie bereit, alle kulturellen Vorzüge einer Weltstadt zu geniessen.



8



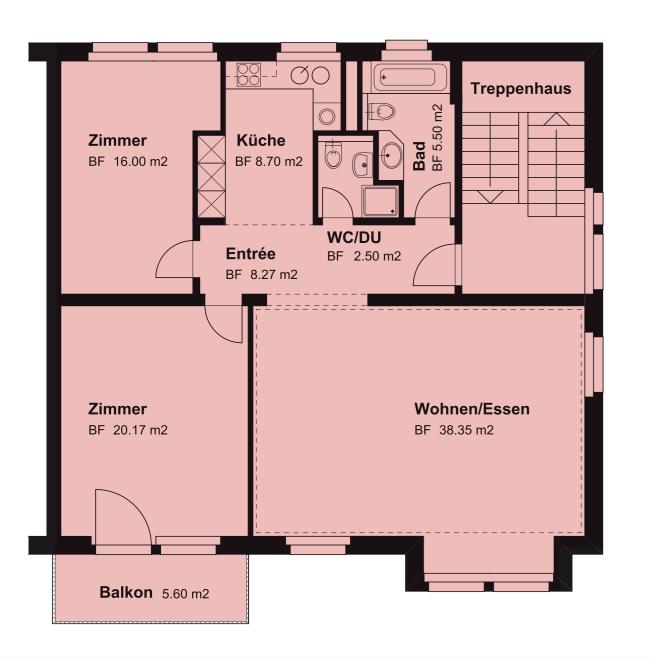


103.6 m²

5.6 m²

10

ERDGESCHOSS 3½-Zi-Wohnung



12

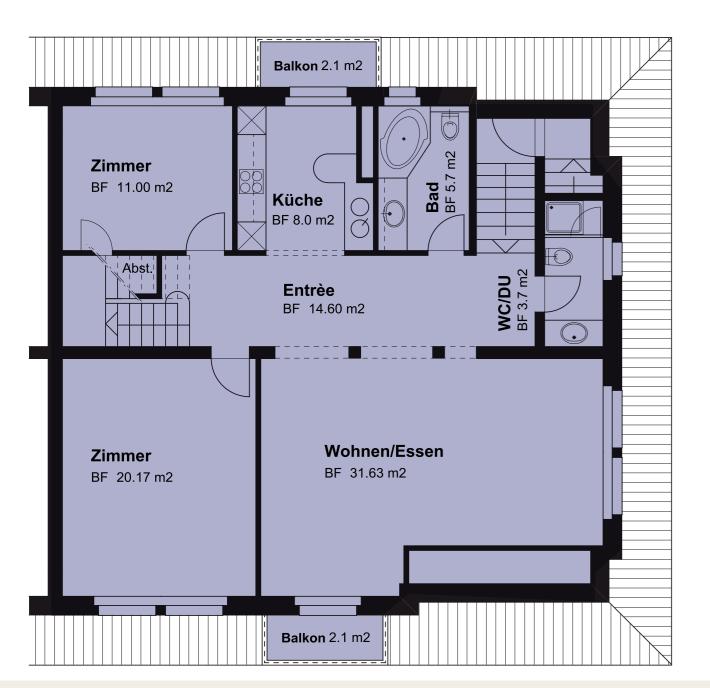
Geschossfläche (BGF) Balkon

103.6 m² $5.6 \, \text{m}^2$



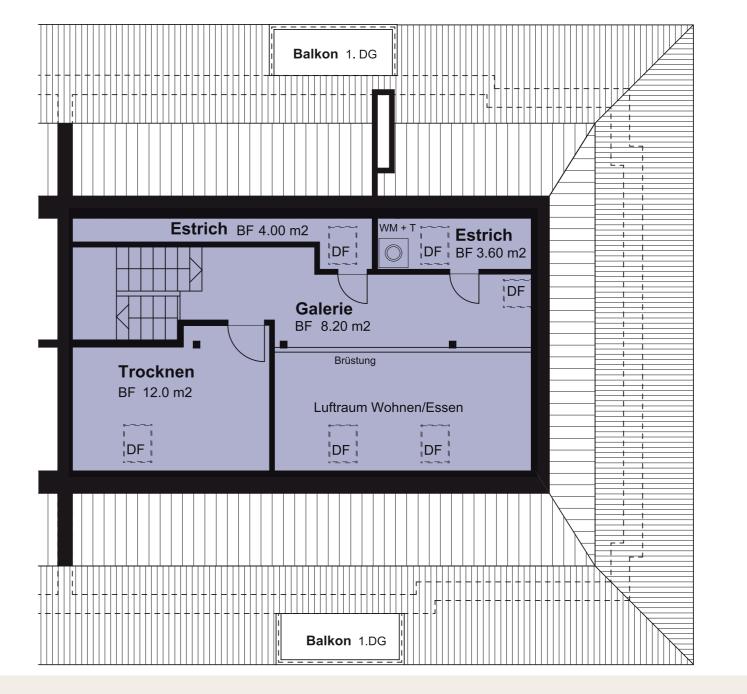
103.6 m² Geschossfläche (BGF) 5.6 m² Balkon

13



 $\begin{array}{lll} \text{Geschossfläche (BGF)} & 128.5 \text{ m}^2 \\ 2 \text{ Balkone} & \text{à } 2.1 \text{ m}^2 \\ \text{Estrich} & 7.6 \text{ m}^2 \\ \end{array}$





1

+ DACHGESCHOSS 3½-Zi-Galerie-Wohnung

Sanierung

Balkone

Gemäss Baueingabe werden bei den Wohnungen EG bis 2. OG neue Balkone an die bestehende Fassade angekoppelt. Diese werden mit Kragplattenanschlüssen in Betonbauweise erstellt.

DAS WICHTIGSTE ZUM BAU BESCHRIEB

Fassaden

Die Fassadenflächen, Balkone, Dachgesimse mit Untersichten sowie die Sockelbereiche und der Eingangsbereich werden neu gestrichen.

Dach

Die bestehende Dacheindeckung mit Unterdach befindet sich in einem guten Zustand. Die einzelnen Bestandteile werden sorgfältig kontrolliert, überprüft und wo nötig instandgestellt. Zusätzlich werden für die Dachwohnung neue Dachflächenfenster eingebaut.

Garage

Die Einzelgaragenbox wird mit einem neuen Garagentor versehen. Dieses ist elektrisch betrieben und kann bequem mit einem Handsender bedient werden.

Fenster

Die Fenster in den Wohnungen werden ersetzt. Es werden neue Kunststofffenster mit stark wärmedämmender Isolierverglasung und hohem Schallschutzwert eingebaut.

Alle Räume werden bei jeweils einem Fenster mit Drehkippflügel ausgestattet.

Wohnungseingangstüren

Die neuen Wohnungseingangstüren sind in Kunstharz beschichtetem Holz, schallgedämpft und mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss ausgestattet.

Metallbauarbeiten

Es wird eine neue Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung montiert. Die Balkongeländer werden gemäss amtlicher Auflage mit Metallstaketen und Flachstahlhandlauf ausgeführt. Die Hauseingangstüre wird mit wärmegedämmten Metallprofilen, Sicherheitsgarnituren und Türschliessern gemäss Angaben Architekt ausgeführt. Auf den Balkonen werden zum Haus 27 Sichtschutztrennwände mit einer Metall – Glas Konstruktion montiert.

Sonnenschutz

Die Klappläden aus Holz werden mit Klappläden aus Leichtmetall ersetzt. Diese verfügen über eine einbrennlackierte Pulverbeschichtung. Somit kann ein nahezu wartungsfreier Sonnenschutz gewährleistet werden. Auf den Balkonen werden neue Sonnenstoren / Markisen mit Handkurbelbetrieb montiert.

Elektrische Installationen

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüsse. In allen Wohn- und Schlafräumen werden Anschlüsse für eine ISDN – fähige Telefonanlage und ein TV- und Radioanschluss installiert. Notwendige Anschlüsse für sämtliche Kücheninstallationen und Anschlüsse in den Nasszellen werden installiert. Im Treppenhaus, Untergeschoss und im Eingangsbereich wird die Beleuchtung ersetzt und neu installiert.







Wärmeerzeugung

In der Heizungszentrale im Untergeschoss wird ein Gasanschluss an das öffentliche Versorgungsnetz installiert. Die gesamte Heizungsanlage mit Kessel und Brenner wird komplett neu geliefert und montiert. Sämtliche Leitungen und Verteilungen der Anlage werden neu installiert und verteilt. In den Wohnungen wird eine Trittschalldämmung und eine neue Bodenheizung eingebaut. Die zentrale Warmwasseraufbereitung wird mit einer neuen Boileranlage im Untergeschoss installiert.

Lüftungsanlagen

Die gefangenen Räume werden mit Abluftventilatoren entlüftet.

Küche

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Naturstein, Holz oder Chromstahl. Fronten in Holz-Metall oder Kunstharz. Dampfabzugshaube, hochliegender Backofen, Steamer, Induktions-Kochfeld, Geschirr-Spülmaschine und ein grosser Kühlschrank mit separatemTiefkühler gehören zur Grundausstattung.

Budget-Preis brutto inkl. MwSt pro Wohnung: CHF 45'000.–

Sanitäre Anlagen / Bad Dusche WC

Sämtliche Nasszellen werden mit neuen Sanitär Apparaten,
Armaturen und Garnituren ausgestattet. Die Apparateauswahl
erfolgt durch die Käuferschaft nach individuellen Wünschen
und Auswahl. Jede Wohnung verfügt über eine eigene
Waschmaschine mit Tumbler.
Budget-Preis brutto inkl. MwSt pro Wohnung: CHF 25'000.-

Schreiner-Arbeiten

Es werden neue Holztürblätter mit Futter und Garnituren geliefert und montiert. Die Oberflächen werden gestrichen.

Bodenbeläge

In den Wohnungen wird für die neue Bodenheizung ein vollflächiger, neuer Anhydritunterlagsboden eingebaut.

Für die Beläge kann nach persönlichen Vorlieben zwischen edlen Holzarten oder Feinsteinzeugbelägen ausgewählt werden.

Budget-Preis brutto inkl. MwSt für keramische Bodenbeläge: CHF 160/m²

(Materialkosten, fertig verlegt)

Budget-Preis brutto inkl. MwSt für Parkett: CHF 160/m²

(Materialkosten, fertig verlegt)

Wandbeläge

Die Wände in den Nasszellen werden raumhoch mit keramischen Platten nach Wahl versehen.

Budget-Preis brutto inkl. Mwst für

keramische Wandbeläge: CHF 160/m²

(Materialkosten, fertig verlegt)

Schlaf-, Ess- und Wohnräume werden an Wänden sowie auch an den Decken mit einem Weissputz zum Streichen versehen.

Malerarbeiten

Sämtliche Räume und Bauteile in den Wohnungen sowie im Treppenhaus werden neu gestrichen.

Umgebungsarbeiten

Die unmittelbare Umgebung wird nach Fertigstellung der Bauarbeiten instandgestellt und ergänzt.

Baureinigung

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine komplette Schlussreinigung der gesamten Liegenschaft.

Änderungen

Änderungen gegenüber dem Leistungsbeschrieb und den Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen, welche das Bauwerk nur unwesentlich verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenfalls ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, welche den konstruktiven- oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 70% vom angegebenen Budget-Preis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.



Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungs-Gebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installations-Arbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesen-Versicherung bis zur Fertigstellung
- Baukreditzinsen (exkl. geleistete Anzahlung)
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

WISSENSWERTES

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 Ausführungs-Beschrieb noch in den Vertrags-Unterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungsund/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 16%
- Kosten für die Schuldbrief-Errichtung
- 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 Leistungsbeschrieb.
- Dieser 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 Stockwerkeigentümergemeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.

Kauf- und Zahlungsbedingungen

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



20

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für das aussergewöhnliche Projekt «VIVUS» 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 langjährige 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 Kauf-Abwicklung Ihrer Eigentumswohnung 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.

trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG

Verkauf von Wohneigentum
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen
Telefon 071 226 90 50, Fax 071 226 90 55

Eggenberger Generalunternehmung AG

Generalunternehmer für Sanierungen, Neubauten und Projektentwicklungen
Geissbüelstrasse 24, 8604 Volketswil
Telefon 044 454 80 00, Fax 044 454 80 01

