

EIGENTUMSWOHNUNGEN
ERLENWEG 8, KÜSNACHT ZH



ERFÜLLEN SIE SICH IHREN WOHNTRAUM!

Übersicht

Erlenweg 8, Küsnacht

1 x 5½-Zimmer-Maisonettewohnung

1 x 4½-Zimmer-Attikawohnung

3 x 4½-Zimmerwohnungen

2 x 3½-Zimmerwohnungen

8 x Einstellplätze

2 x Doppeleinstellplätze

1 x Disponibelraum

Auskunft und Besichtigung

UNITA 3 GmbH

Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil
Telefon 071 226 90 56

Inhaltsverzeichnis

- 4** Ortsgeschichte der Gemeinde Küsnacht
- 5** Wissenswertes über Küsnacht
- 6–7** So finden Sie uns
- 8** Situationsplan
- 9–15** Grundrisse
- 16–18** Kurzbaubeschrieb
- 19** Allgemeines zum Kauf

Ortsgeschichte der Gemeinde Küsnacht

Die ersten Besiedlungsspuren auf Küsnachter Boden stammen von Seeufersiedlungen aus der Jungsteinzeit (4500 bis 2300 v. Chr.) und wurden im Heslibacher «Hörnli» gefunden. Am Wulphügel, im Küsnachter Tobel, entdeckte man Überreste aus der späteren Bronzezeit (2300 bis 800 v. Chr.).

Die römische Epoche wird belegt durch einen grossen Gutshof auf der Allmend. Im lateinischen Namen dieses Hofes, «fundus Cossiniacus», liegt wahrscheinlich der Ursprung des heutigen Ortsnamens «Küsnacht». In der im 6./7. Jahrhundert n. Chr. erfolgten Landnahme durch die Alemannen schiffte sich die Bezeichnung in «Chussenacho» ab und wurde in dieser Form erstmals 1188 in einer päpstlichen Urkunde schriftlich festgehalten. Das Küsnachter Wappen, ein über Eck gestelltes, quadratisches, goldenes Kissen auf rotem Grund, stammt wahrscheinlich von den Edlen in Küsnacht am Rigi, die ein solches Kissen in ihrem Wappen führten. Nachdem Adelsbeziehungen zwischen den beiden Orten nachweisbar sind, ist vielleicht auch das Küsnachter Wappen darauf zurückzuführen. Mit dem «Chüssi» im Gemeindewappen wollte man wohl etwas vom Klangbild des Ortsnamens festhalten.

Im Hochmittelalter (950 bis 1250 n.Chr.) wurden die Herrschaftsrechte von den Freiherren von Regensburg ausgeübt, die ihren Sitz auf der Burg Wulp, im Tobel, hatten. Ein geschichtlich bedeutender Abschnitt begann im 14. Jahrhundert, also im Spätmittelalter, als der Ritterorden der Johanniter ihren Verwaltungsbezirk, die Komturei Küsnacht, mit dem Ordenshaus bei der St. Georgskirche errichteten. Der letzte Komtur, Konrad Schmid, fiel als Weggefährte des Reformators Ulrich Zwingli 1531 in der Schlacht bei Kappel. Das «Amt Küsnacht» wurde fortan, bis zur französischen Revolution 1798, von der Stadt Zürich verwaltet.

Die liberalen Strömungen des 19. Jahrhunderts gaben Anlass zu einer Streitschrift, genannt «Küsnachter Memorial», die eine neue Kantonsverfassung mit gleichen Rechten für Stadt und Land forderte. Die liberale Gesinnung der Seegemeinden war mit ein Grund, warum 1832 das erste Lehrerseminar unter Thomas Scherr im Seehof (heute C.G. Jung-Institut) in Küsnacht eröffnet wurde und gegenwärtig als Kantonsschule Küsnacht noch immer mit der Gemeinde verwurzelt ist.



Die Geschichte der Gemeinde wurde jedoch nicht nur durch politische Ereignisse geprägt, sondern auch durch die Macht der Natur und die moderne Zivilisation. 1778 und 1878 wurde das Weinbauerndorf durch verheerende Überschwemmungen des Dorfbaches heimgesucht. Dabei waren auch mehrere Dutzend Tote zu beklagen.

Mit dem Bau der Seestrasse und der rechtsufrigen Eisenbahnlinie im 19. Jahrhundert begann eine unaufhaltsame Entwicklung: Aus Küsnacht, der einst grössten Rebbaugemeinde des Kantons Zürich, entstand die wohlhabende Vorortsgemeinde der Stadt Zürich, wie wir sie heute kennen.

Wissenswertes

Zahlen und Fakten über Küsnacht



Einwohnerzahl (ohne Wochenaufenthalter) 12'869

Steuerpflichtige Personen

- Natürliche Personen 7'974
- Juristische Personen 592

Steuerfuss 2006

Politische Schulgemeinde	77%
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde	6%
Römisch-katholische Kirchgemeinde	9%

Schulen

In Küsnacht ist vom Kindergarten bis zur Kantonsschule alles vorhanden. Ferner gibt es Privat- sowie weiterführende Schulen.

Öffentlicher Verkehr

Mit der S-Bahn erreichen Sie Zürich innert 15 Minuten.

Freizeitanlagen

Freizeitanlage Heslibach | Freizeitanlage Itschnach
Freizeitanlage Sunnemetzg

Sportplätze, Bäder und Kunsteisbahn

Sportplatz Fallacher | Sportplatz Heslibach | Strandbad
Kusenbad | Kunsteisbahn KEK | Wanderwege

Die Gemeinde unterhält ein grosses Netz von Wanderwegen. Besonders zu empfehlen ist eine Wanderung durch das Küsnachter Tobel.

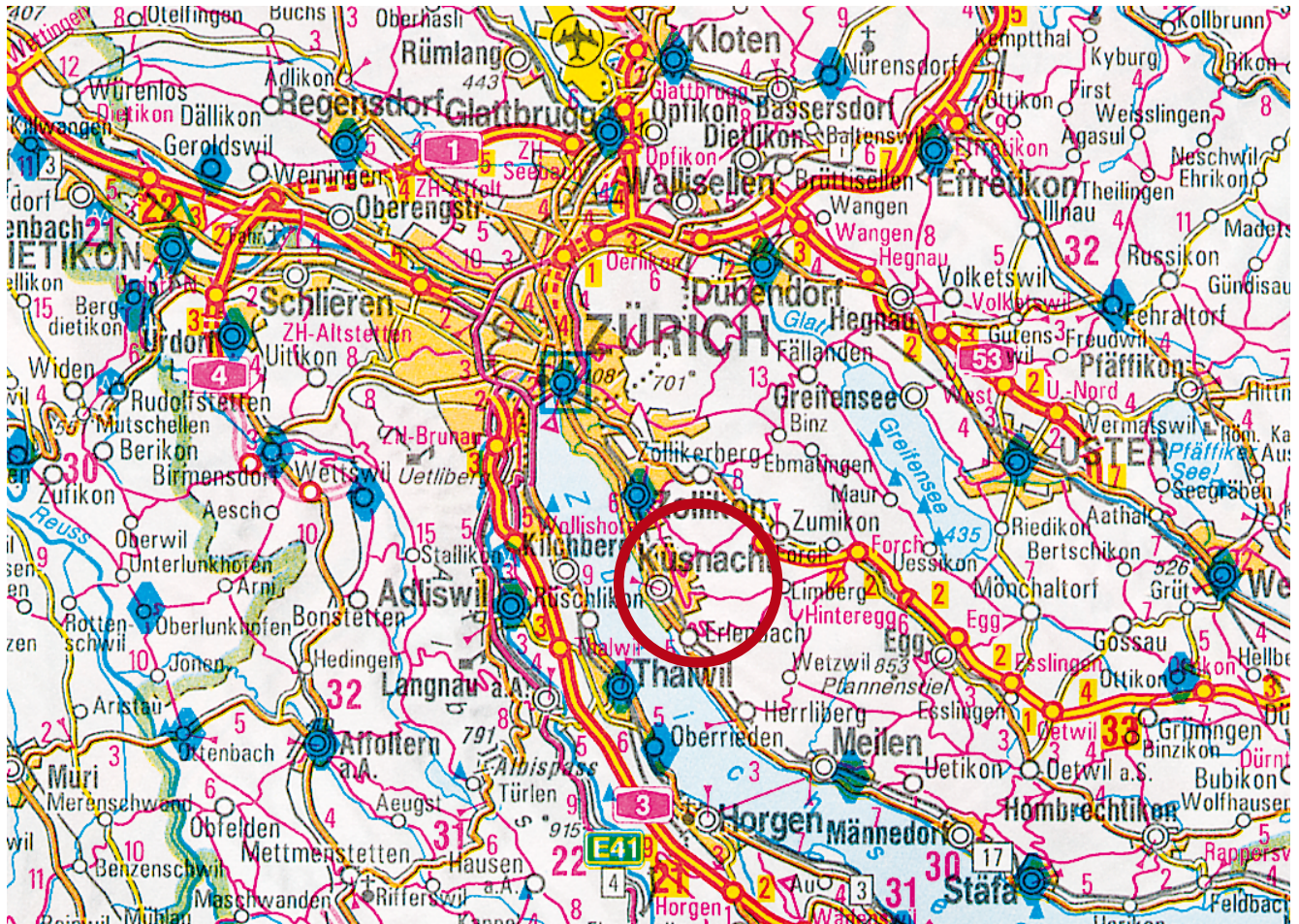
Kultur

Das kulturelle Leben in Küsnacht wird von der Gemeinde und zahlreichen örtlichen Vereinen gemeinsam getragen. Die Politische Gemeinde organisiert den musikalischen Zyklus «Konzerte in Küsnacht» und verleiht alle zwei Jahre den mit CHF 12'000 dotierten Küsnachter Kulturpreis.

Im «Höchhuus» an der Seestrasse 123 befinden sich die Bibliothek der Gemeinde und eine Galerie. Die Kulturelle Vereinigung betreibt zusammen mit der Gemeinde auch das über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Ortsmuseum Küsnacht.

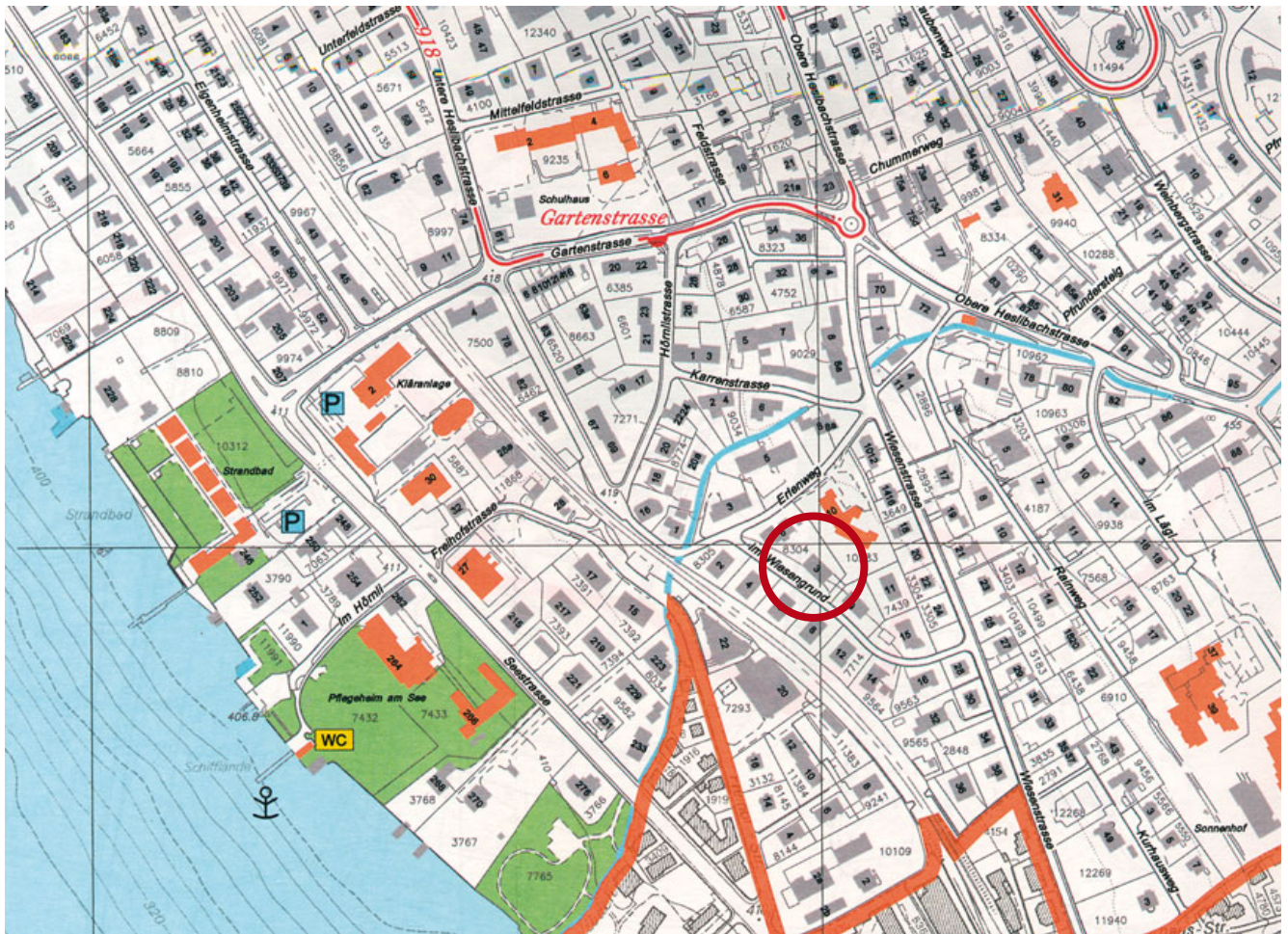
So finden Sie uns

Zufahrtsplan

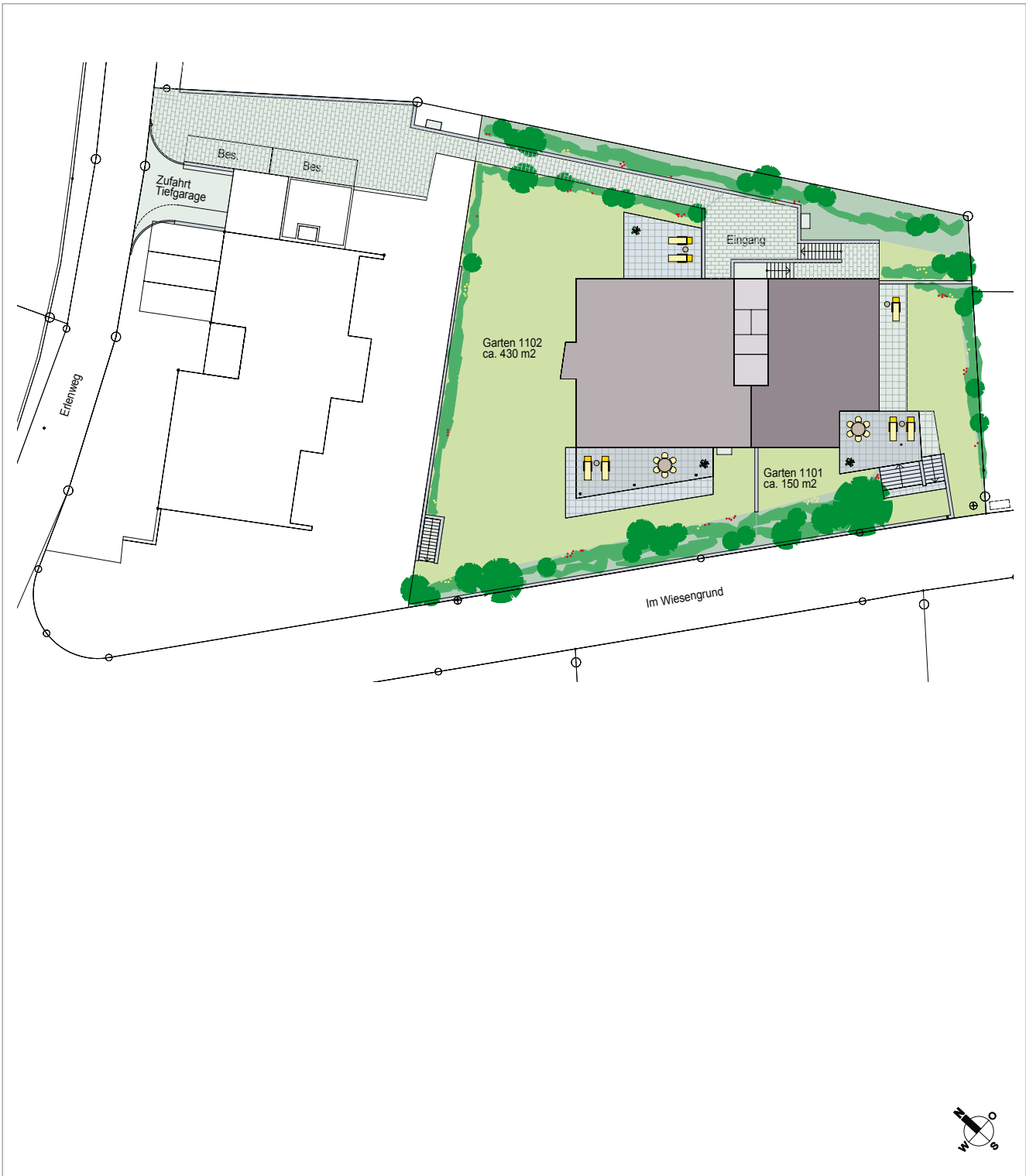


So finden Sie uns

Detailplan der Gemeinde Küsnacht



Situationsplan

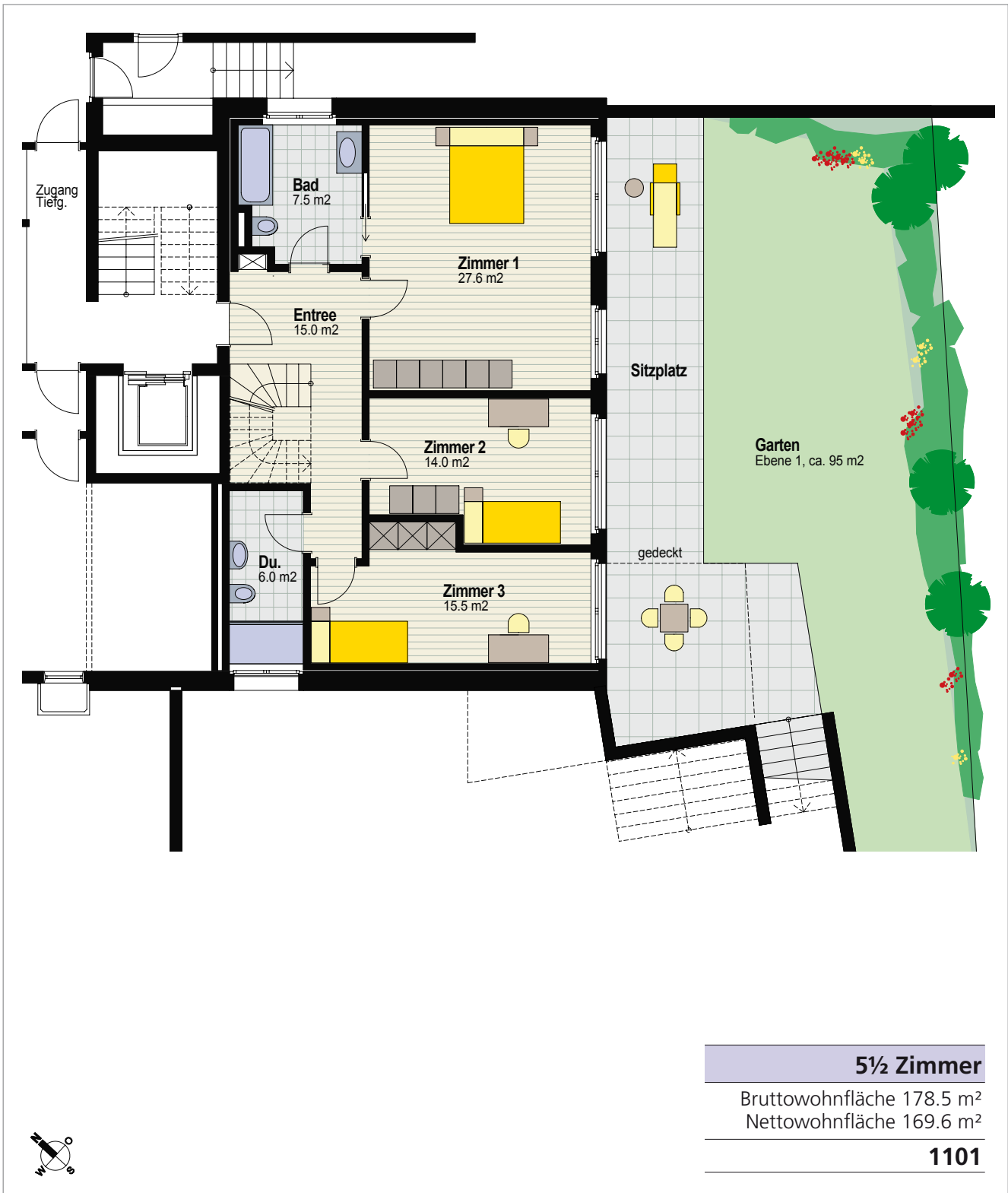
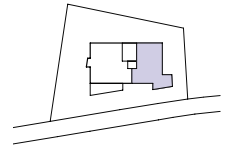


Gartengeschoss / Tiefgarage



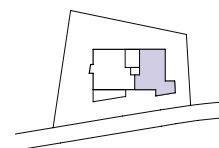
5½-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Gartengeschoss | **Ebene 1**

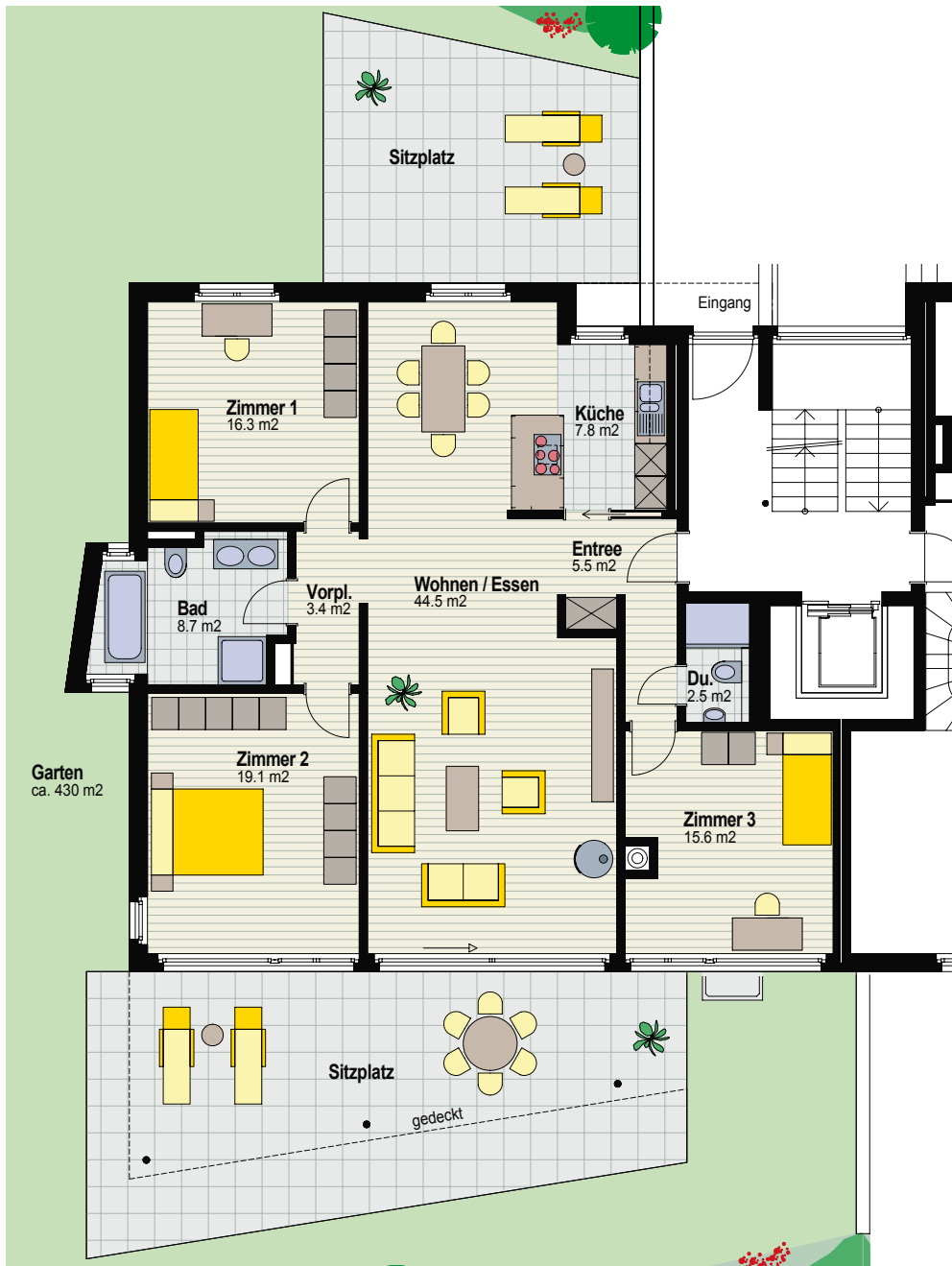
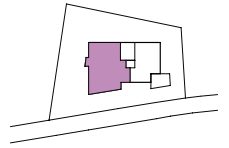


5½-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Erdgeschoss | Ebene 2



4½-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss

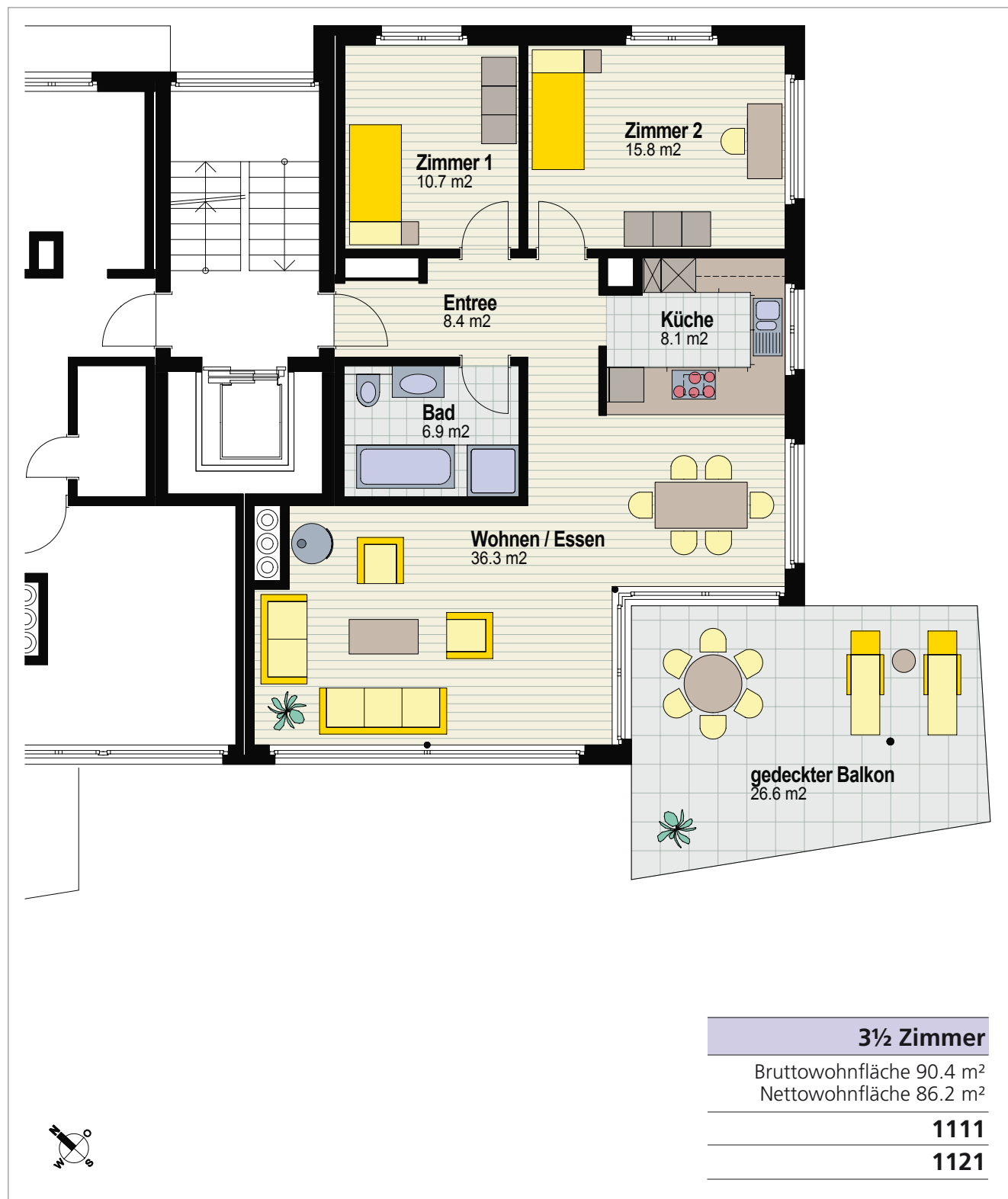
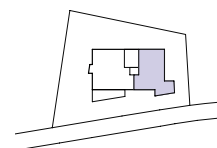


4½ Zimmer

Bruttowohnfläche 135.1 m²
Nettowohnfläche 123.4 m²

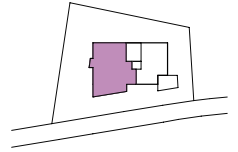
1102

3½-Zimmer-Wohnungen 1.+2. Obergeschoss



4½-Zimmer-Wohnungen

1.+2. Obergeschoss



4½ Zimmer

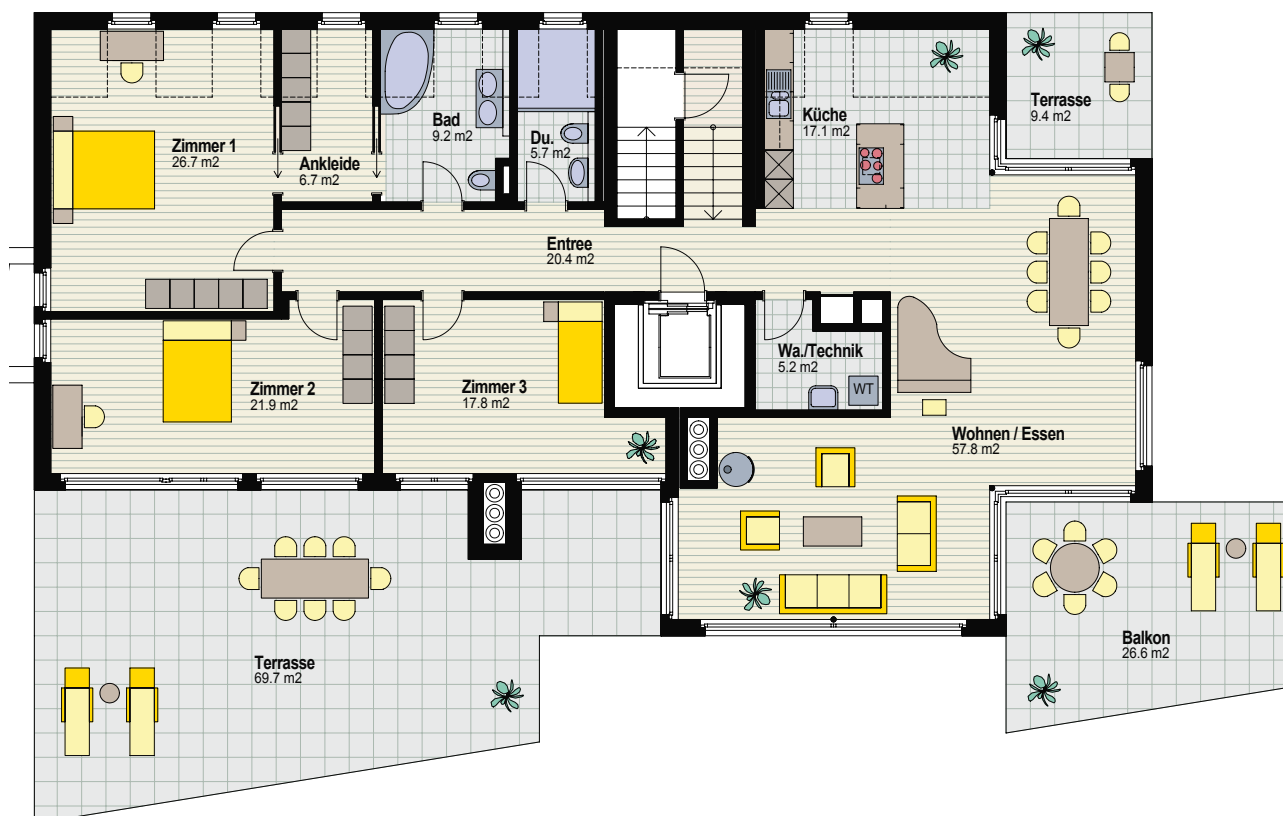
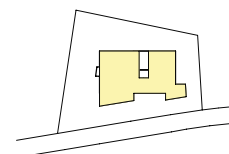
Bruttowohnfläche 140.8 m²
Nettowohnfläche 129.8 m²

1112

1122



4½-Zimmer-Wohnung Attikageschoss



4½ Zimmer

Bruttowohnfläche 198.4 m²
Nettowohnfläche 188.5 m²

1131



Kurzbaubeschrieb

Normen und Vorschriften

In der Regel hält sich dieser Kurzbaubeschrieb an die Normen der SIA und Fachverbände sowie an die Anforderungen und Auflagen der Baugesetze bzw. einzelner Amtsstellen (Gemeinde und Kanton).

Wärmeschutz

Gemäss SIA Norm 180, Ausgabe 1999 und kant. Energiegesetz.

Schallschutz

Gemäss SIA Norm 181, Ausgabe 1999 erfüllt werden die erhöhten Anforderungen für Wohnbauten.

Rohbaukonstruktionen

Untergeschoss und Garage

Bodenplatten, Stützen, Wände und Decken aus Stahlbeton. Wände aussen mit Sickerbahnen geschützt, innere Trennwände aus Kalksandsteinen. Lichtschächte, Fluchtröhren aus Stahlbeton oder Betonelementen. Treppen in Elementbauweise. Decken in Aussenbereichen mit Dichtungsbahnen geschützt.

Erd- und Obergeschosse

Tragende Aussenwände 17.5 cm Backsteine, Innenwände 12–15 cm Backsteine, Deckenkonstruktionen in Stahlbeton mit Trittschalldämmung und schwimmendem Unterlagsboden. Fassaden mit verputzten Aussendämmungen von mindestens 14 cm Dicke, Schallschutz 50 dB R'w. Wohnungstrennwände doppelschalig mit Trennschicht. Treppenhauswände in Stahlbeton 25 cm Dicke. Liftschächte mit getrennten Betonelementen. Treppen in Elementbauweise mit Kunststeinbelägen. Flachdach mit

Wärmedämmung und Sarnafilabdichtung, nicht begehbar und extensiver Begrünung. Fenster und Balkontüren mit Holzmetallrahmen, Wärmeschutzverglasungen U-Wert 1.1 W/m², Schallschutz 37 dB R'w, teilweise mit Dreh-Kippbeschlägen, Fenster mit Verbundraffstoren mehrheitlich motorisiert Sonnenstoren bei Balkonen und Sitzplätzen motorisiert und Steuerung für Wind. Hauseingangstüren in Metall/Glas. Wohnungseingangstüren in Holz, Kunstharzbeschichtung, Dreipunkt-Verschlüsse.

Installationen

Elektrische Installationen

Starkstrom- und Schwachstrominstallationen in gehobenem Standard. Im Wohn- und einem Schlafzimmer Telefonanschluss. In Wohn- und allen Schlafzimmern TV/Radioanschluss. Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage.

Heizungsinstallationen

Zentraler Heizkessel mit Gasfeuerung. Unterstation mit Aussensteuerung und zentrale Warmwassererwärmung. Pro Wohnung Zählungen für Heizung und Warmwasser. Wärmeverteilung mit Bodenheizungen, Regelung pro Zimmer.

Lüftungsanlagen und Kamine

Mechanische Abluftanlagen für sanitäre Räume ohne Fenster, Küchen, Garage (sofern behördliche Vorschrift). Nur Zuluft und Chromstahlkamine für Cheminée, jedoch ohne Lieferung Cheminée (optional). Das Gebäude wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet, ohne Erdregister.

Kurzbaubeschrieb

Sanitäre Installationen und Küchen

Leitungsnetze mit Chromstahl- und Kunststoffrohren. Apparate weiss, Garnituren verchromt, in gehobenem Standard. Waschmaschine und Tumbler im Kellerraum, Ausnahme Attikawohnung. Kucheneinrichtung gemäss Vertragsplänen, Möbel mit Kunstharz belegt, Eckrondelle, Granitabdeckung. Glaskeramik-Kochfeld, Dekorationsabzugshaube, hochliegender Backofen, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Apparate im Chromstahldesign.

Aufzüge

Ein Aufzug für 6 Personen, bedingt rollstuhlgängig.

Ausbauten

Wand- und Deckenbeläge

Zementgrundputze unter Plattenbelägen an Wänden, Wandverputze mit Weisputz zum Streichen, Decken mit Weissputz zum Streichen. Keramische Wandbeläge bis zur Decke in Nassräumen, Wandschilder in Küchen zwischen den Möbelementen.

Schreiner- und Metallbauarbeiten

Innentüren aus Röhrenspanplatten mit Kunstharzbeschichtungen, Metalltürzargen. Wandschränke und Garderoben Spanplatten mit Kunstharzbeschichtung. Vorhangschienen aus Aluminiumprofilen direkt auf Decke montiert. Treppengeländer aus Metall mit Chromnickelstahlhandläufen. Balkon- und Fenstergeländer aus Metallpfosten mit Verbundsicherheitsglasfüllungen, Chromnickelstahlbefestigungen und Handläufen. Allgemeine Metallbaufertigteile nach Plänen.

Bodenbeläge

Keramische Bodenbeläge in den Nassräumen. In den Wohnzimmern, Entrée, Essplätzen, Schlafzimmern und Küchen Bodenbeläge in Holz (Parkett oder Laminat). Balkone roher Zementüberzug.

Umgebungsarbeiten

Sitzplätze bei Gartenwohnungen mit Betonverbundsteinen, Containerabstellplätze, Briefkastenanlagen, Wege und Plätze gemäss Umgebungsplan. Bepflanzungen und Bäume gemäss Absprache mit der Baubehörde. Wege und Plätze mit Belägen aus Asphalt oder Betonverbundsteinen gemäss Absprache mit der Baubehörde. Ein Aussenwasserhahn pro Wohnung. Eine Aussensteckdose pro Balkon oder Gartensitzplatz.

Änderungen

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

Kurzbaubeschrieb

Spezifikation Budgetpreise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MWSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Der Budgetpreis Wand- und Bodenbeläge in Platten versteht sich als Preis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MWSt. Der Budgetpreis Parkett versteht sich als Preis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MWSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MWSt.

Eingerechnete Budgetpreise

Whg	BKP	Bezeichnung	Budgetbetrag
1101	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 28'000.–
1102	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 20'000.–
1111	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 15'000.–
1112	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 20'000.–
1121	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 15'000.–
1122	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 20'000.–
1131	250	Sanitärapparate	Brutto CHF 22'000.–

BKP 250	Sanitärapparate CHF gemäss Liste pro Wohnung
BKP 252	Waschmaschine + Tumbler CHF 3'100.– pro Wohnung
BKP 258	Kücheneinrichtung CHF 35'000.– pro Wohnung
BKP 281	Bodenbeläge in Holz, inkl Sockel CHF 100.– pro m ² fertig verlegt (Material CHF 40.–)
BKP 282	Wand- und Bodenbeläge in Platten CHF 100.– pro m ² fertig verlegt (Material CHF 40.–)

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 den Käufer vorgängig, schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5000.– Mehrkosten kann der Werkhersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 16% exkl. MWSt. erhoben.

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 60% vom angegebenen Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Allgemeines zum Kauf

Im Pauschalpreis inbegriffen sind

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesenversicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzinsen
- 1/2-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung 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
- 1/2-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände wie Garderoben, Möbel etc. sowie die Bepflanzung der Umgebung, Spielplatzgeräte etc. haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in der Musterwohnung (Lampen, Stühle, Tische etc.).

Verträge / 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 dann-zumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.

Wilén, im November 2006
Unita 3 GmbH