



BIONSTRASSE 10 | ZÜRICH



INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
STADT ZÜRICH		2
FAKTEN UND ZAHLEN		3
LAGE UND SITUATION		4 5
UMGEBUNGSPLAN ENEA		6 7
IDYLLE		8 9
GRUNDRISS TIEFGARAGE		10
GRUNDRISS EINGANGSGESCHOSS	Kellerräume	11
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS	3½ Zi-Wohnung	12 13
GRUNDRISS ERDGESCHOSS	5 Zi-Wohnung	14 15
GRUNDRISS OBERGESCHOSS	5 Zi-Wohnung	16 17
GRUNDRISS DACHGESCHOSS	4½ Zi-Wohnung	18 19
GRUNDRISS ESTRICHGESCHOSS	Estrich 4½ Zi-Wohnung	20
BAUBESCHRIEB IN KÜRZE		21 22 23
WISSENSWERTES ZUM KAUF		24
BERATUNG & VERKAUF		25



MITTEN IN ZÜRICH

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 Hönnggerberg. 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 Flughafen 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 2014, die Stadt mit der weltweit zweithöchsten Lebensqualität.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Stadt Zürich: www.stadt-zuerich.ch



FAKTEN | ZAHLEN

Statistische Angaben

Stadtgliederung:
12 Kreise mit jeweils zwei bis vier Quartieren

Bildung:
7 Schulkreise mit feinmaschigen Schuleinheiten

Die öffentlichen Schulen sind in etwa sechs Gehminuten erreichbar.

Leerwohnungsquote: 0.22 %

Steuerfuss: 119

Öffentlicher Verkehr: ca. 5 Minuten Fussweg

Lage: 406 m ü. M.

Fläche: 92 km²

Siedlungen, Industrie und Gewerbe	45.4 %
Verkehr	15.5 %
Wald	26.5 %
Landwirtschaft	11.4 %
Gewässer	1.2 %

Bevölkerung

In Zürich wohnen rund 400'000 Einwohner und Einwohnerinnen. Diese Zahl blieb in den letzten 10 Jahren konstant.

20 – 39 Jahre	38 %
40 – 64 Jahre	31 %
65 Jahre +	15 %





LAGE | SITUATION



Der Zürichberg – mittendrin in einer urbanen Metropole und doch eine Welt für sich. Eine Idylle mit viel Grün und ein Ruhepool. Dazu verströmen die umliegenden Häuser aus der Gründerzeit ihren besonderen Charme. Sogar eine historische Seilbahn, welche noch immer ihren Dienst versieht, ist im Quartier vorhanden. Die Standseilbahn «Rigiblick» bringt Sie schnell und sicher zur Bergstation an der Freudenbergstrasse. Von hier aus geniessen Sie den herrlichen Blick auf die Stadt Zürich. Der Zoo Zürich, schöne Waldwege für Ihre Erholung sowie Bus- und Tramhaltestellen befinden sich unweit der Bionstrasse 10. Die lebhafteste Universitätsstrasse mit vielen Freizeit-, Kultur- und Gastronomie-Angeboten ist gut zu Fuss erreichbar.



BIONSTRASSE 10

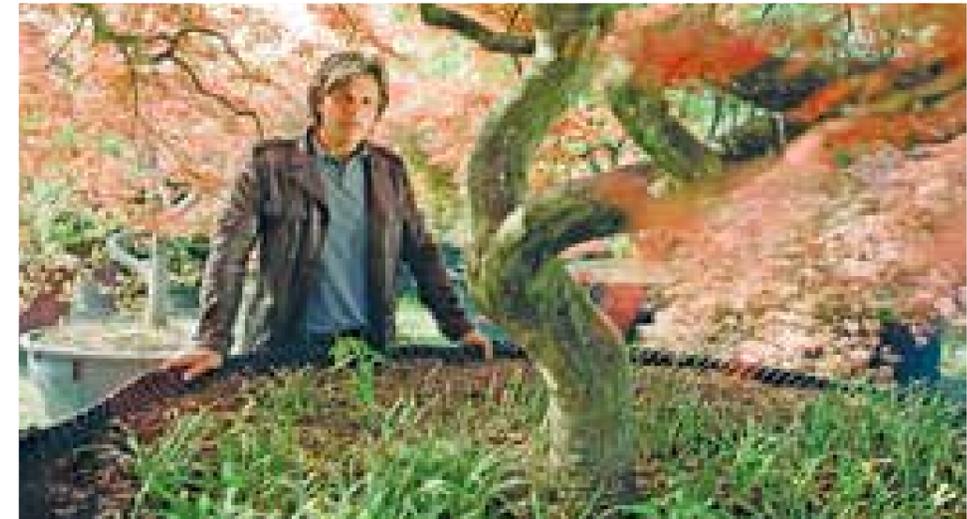
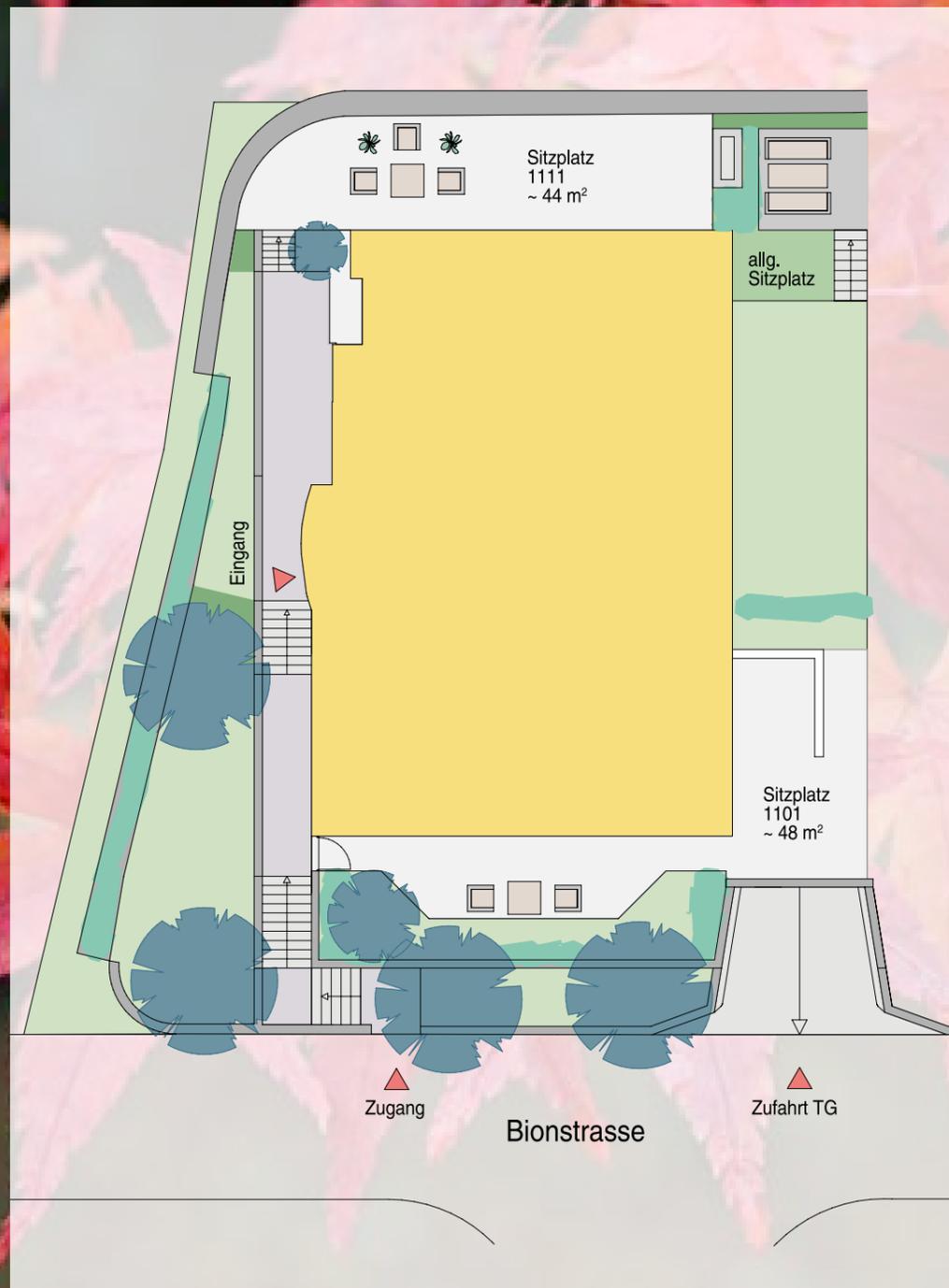


Die vier Eigentumswohnungen der Bionstrasse 10 liegen in einem Bijou aus dem Jahre 1914 auf vier Ebenen verteilt. Aus den Zimmern erblickt man den wunderbaren Garten. Die Wohnung im Dachgeschoss bietet teilweise Seesicht. Die Jugendstilvilla bezaubert mit hohen Räumen und historischen Details. In der traditionellen Fassade dominieren die schönen Erker. Damit der Charme erhalten bleibt, ist eine sanfte Sanierung mit sorgfältiger Aufarbeitung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz vorgesehen.

Die Bewohner leben mitten in Zürich und verfügen doch – dank der geräumigen Tiefgarage, welche mit dem benachbarten Wohnhaus geteilt wird – über ausreichend Parkplätze. Der Umgebungsgestaltung wird viel Wert beigemessen. Wie Ihre grüne Ruhezone zur wahren Oase wird, finden Sie auf den folgenden Seiten.



UMGEBUNGSPLAN ENEA



Enea GmbH ist ein international tätiges Unternehmen für Landschaftsarchitektur. Wesentlich für Enzo Enea ist es, die jeweilige Umgebung zu verstehen und in ihrer Vielfalt zu erkennen, um dann die Visionen mit Kreativität und Fachkompetenz umzusetzen. Zum gestalterischen Konzept von Enea Landschaftsarchitektur gehört insbesondere das Verschmelzen von Outdoor und Indoor, das gestalterische Verbinden des Hauses mit seiner Aussenanlage. Eneas unverwechselbares und charakteristisches Design verbindet Landschaftsform und Architektur indem es die Schnittstelle von Haus und Garten auflöst und beide Bereiche zu einer Einheit zusammenführt.

Herausforderung für das Projekt BIONSTRASSE war, eine Verbindung der verschiedenen Gartenebenen herzustellen, um ein architektonisches Zusammenspiel von Haus und Gelände zu erreichen. Japanischer Fächer-Ahorn, wertvolle Blütensträucher, Rhododendren und Farn, verschiedene Hortensien in weiss und Magnolienbäume beim Eingangsbereich sind als Elemente dieses stilvollen Bepflanzungskonzeptes geplant – ein sinnliches Kleinod zwischen Natur und Kunst.

enea
landscape architecture



Vogel gezwoitscher inklusive

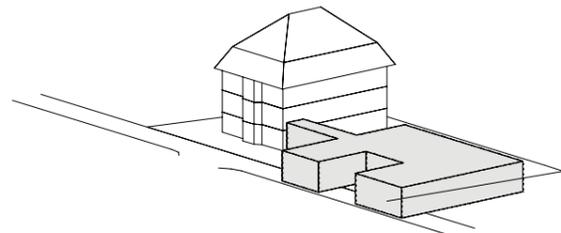
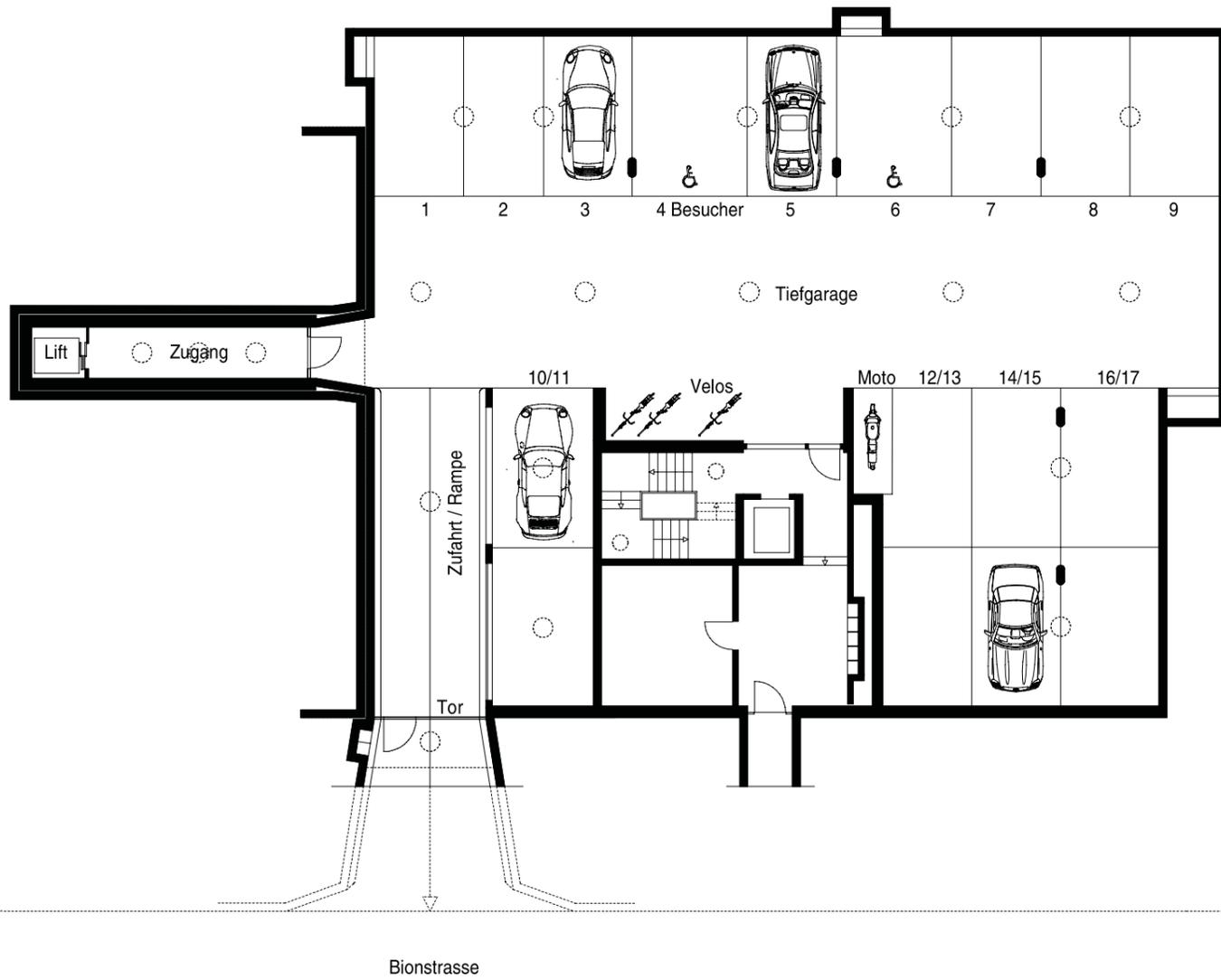
Die eigene Wohnung bedeutet Geborgenheit, Schutz, Ruhe und Erholung. Sie ist ein Gegenpol zum hektischen Alltag, ein privater Rückzugsort an dem wir uns wohlfühlen und Kraft sammeln.

Im Idealfall geht etwas unserer eigenen Identität auf die Wohnung über und wir spüren, dass die Wohnung unsere unverwechselbare Persönlichkeit widerspiegelt. Damit das so ist, muss uns das Wohnkonzept mit Grundrissen und Einrichtung entsprechen. Die stattliche Villa an der BIONSTRASSE 10 eröffnet alle Möglichkeiten, damit sich jeder Charakter optimal entfalten kann.

Kraftort, Wohlfühlort, Entspannungsort: Das alles kann und soll ein schönes Zuhause vereinen – erleben Sie tägliche Idylle in Ihrem neuen Zuhause.



TIEFGARAGE



KELLERRÄUME



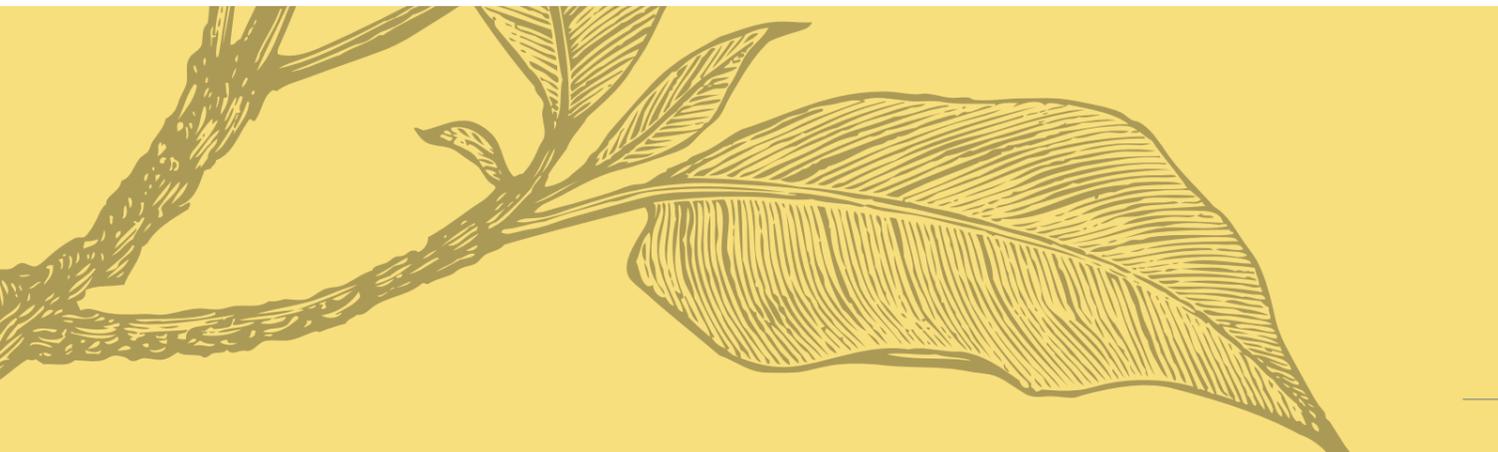
GARTENGESCHOSS

3½-Zimmer-Wohnung



Wohnungs-Nr.
Nettowoohnfläche
Sitzplatz

1101
97.3 m²
ca. 48 m²



ERDGESCHOSS

5-Zimmer-Wohnung



Wohnungs-Nr.

1111

Nettowoohnfläche

179.6 m²

Balkon 1, 2 + 3

13.8 m²

Sitzplatz

ca. 44 m²



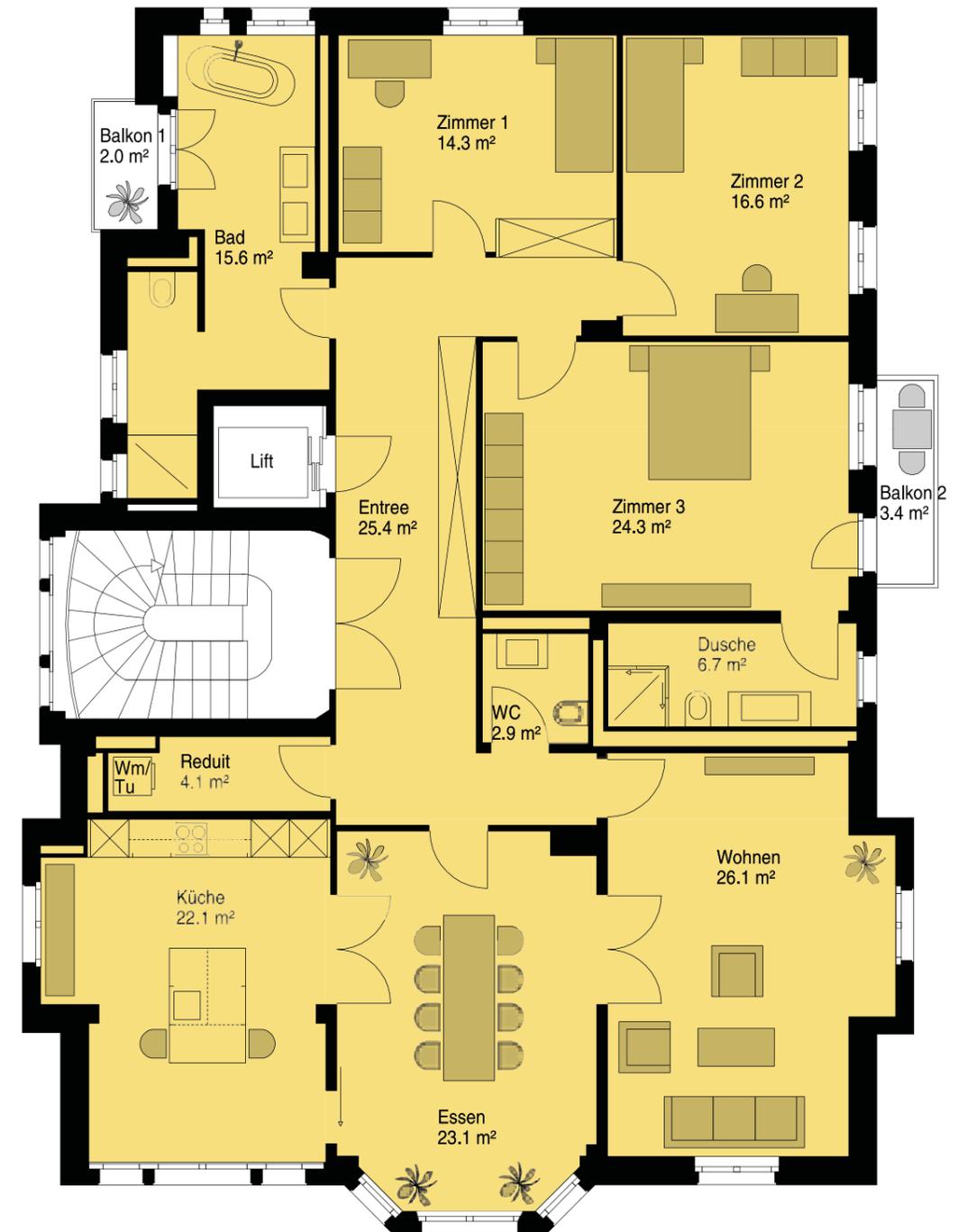
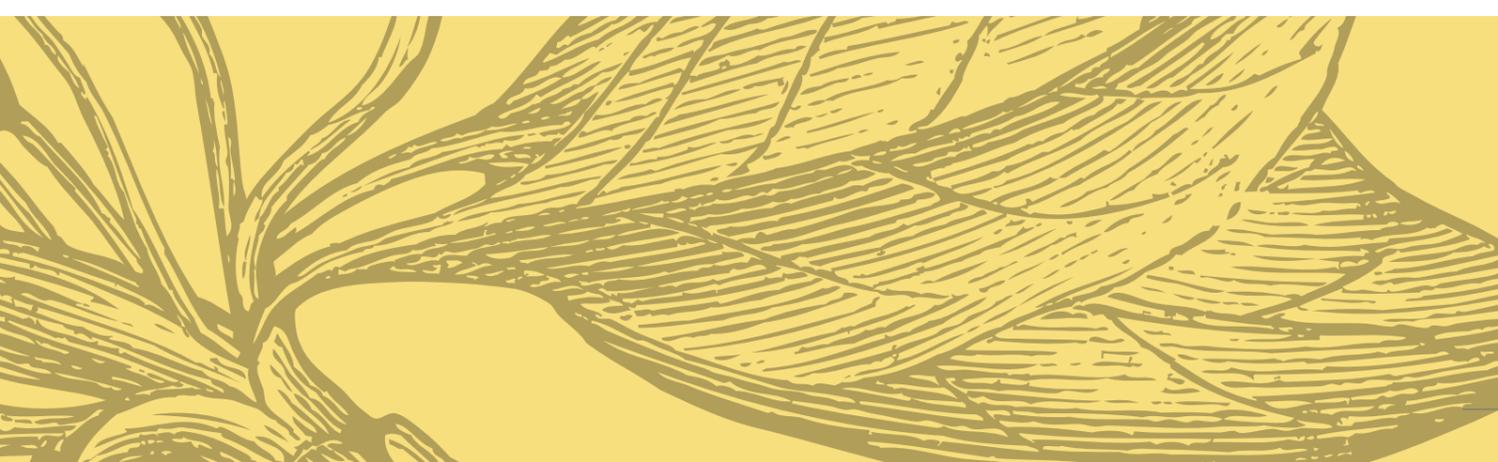
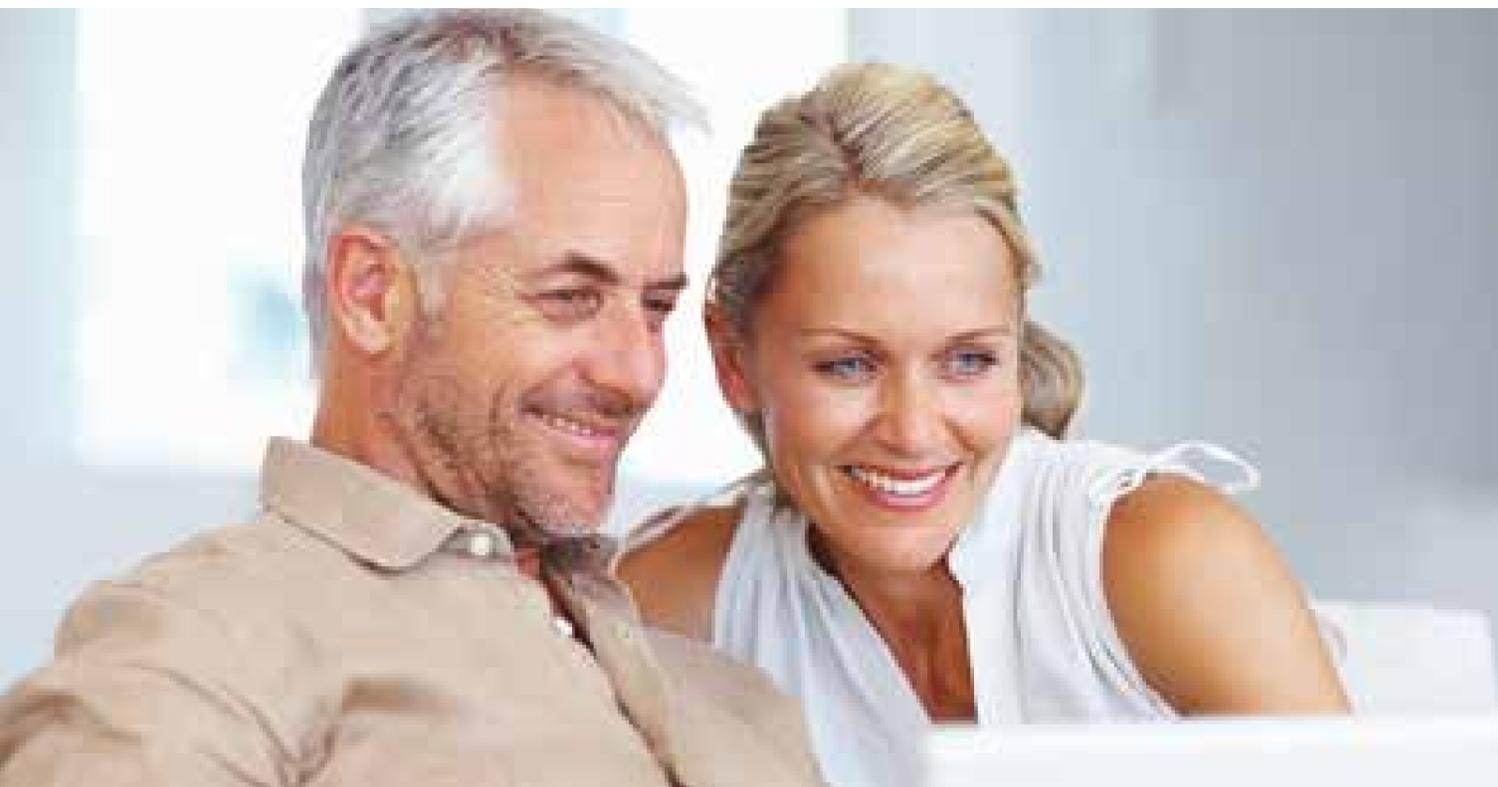
OBERGESCHOSS

5-Zimmer-Wohnung



Wohnungs-Nr.
Nettowoohnfläche
Balkon 1 + 2

1121
181.2 m²
5.4 m²



DACHGESCHOSS

4½-Zimmer-Wohnung



Wohnungs-Nr.

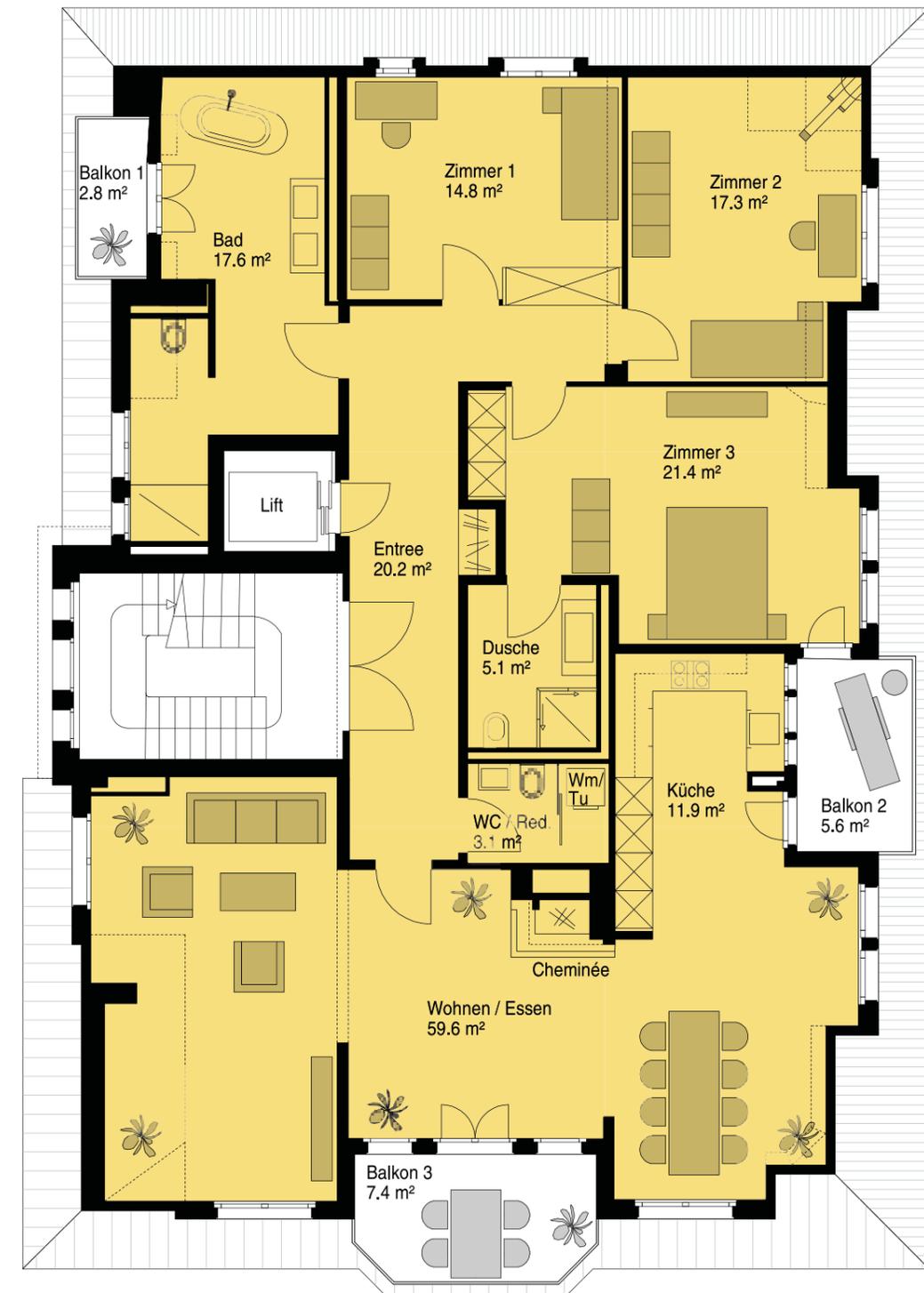
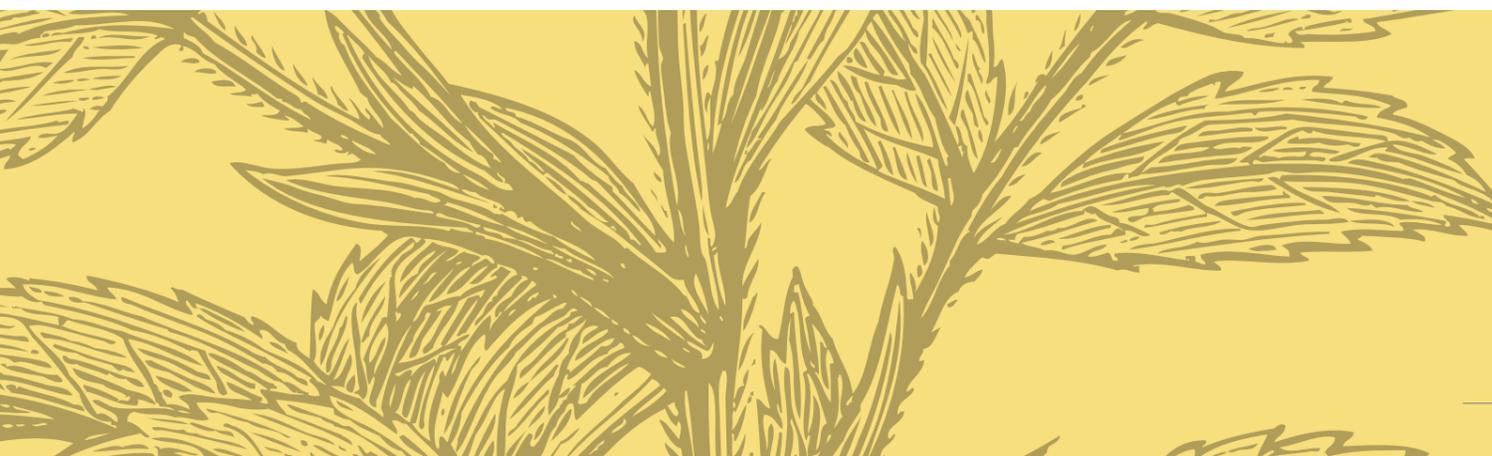
Nettowoohnfläche

Balkon 1 + 2

1131

171.0 m²

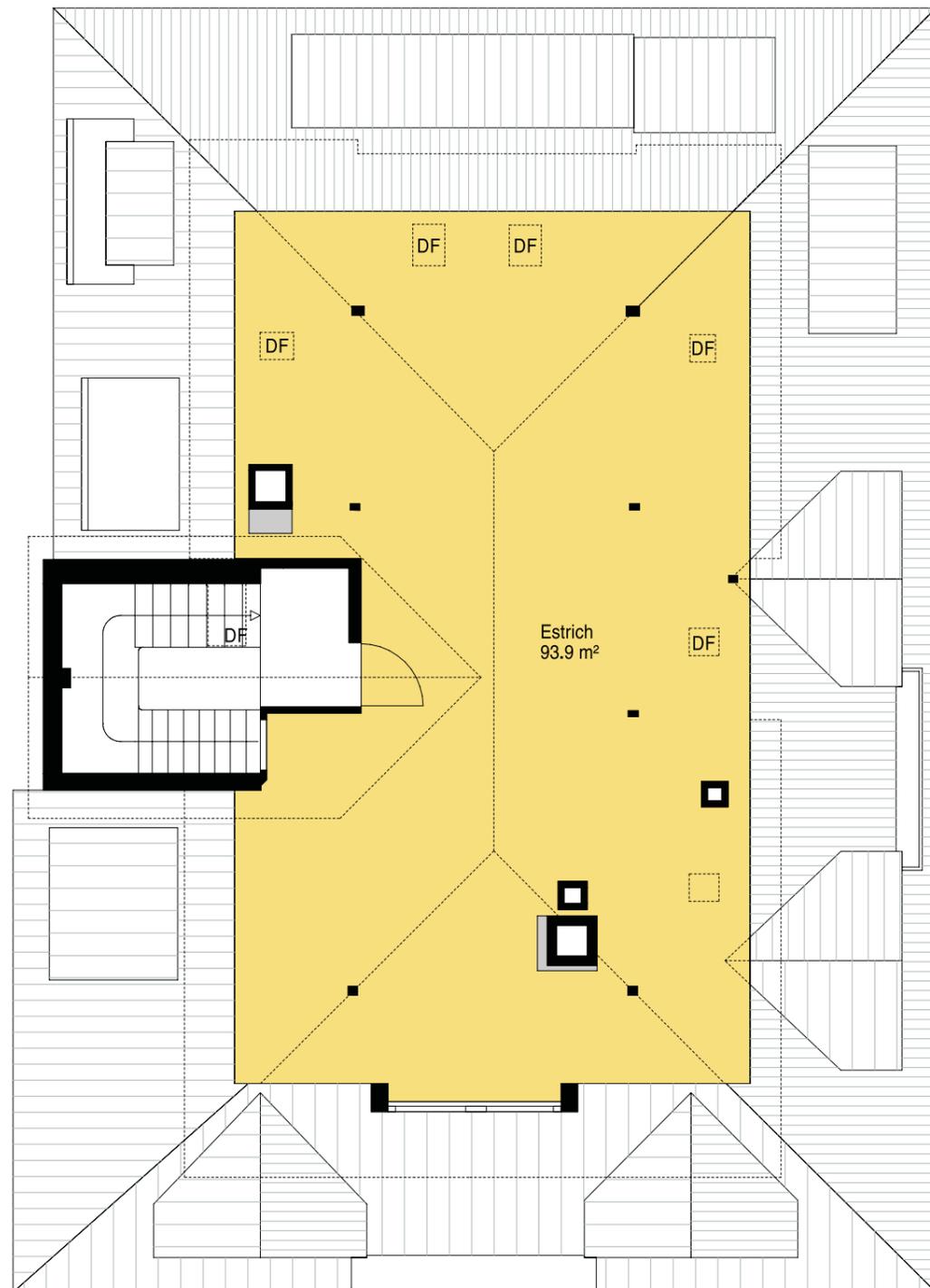
15.8 m²





ESTRICHGESCHOSS

Estrich zugeteilt zu 4½ Zimmer-Wohnung Dachgeschoss



Informationen zum Gebäude

Wohnhaus bestehend

Aussenwände

Aussenwände werden mit Hochdruck gereinigt und neu gestrichen.

Bedachung

Steildach wird kontrolliert und nach Bedarf Ziegel und Schindelunterdach ausgewechselt.

Sanierung/Umbau

Fenster

Die Kunststoffenster werden komplett durch Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung ersetzt.

Heizungsinstallation

Die bestehende Gas-Wand-Therme aus dem Jahr 2008 wird belassen.

In den Wohnungen werden Danfoss-Ventile an den bestehenden Radiatoren angebracht.

Rollläden / Sonnenstoren

Sämtliche Rollläden werden demontiert und ersetzt.

Elektroinstallationen

Die komplette Elektroinstallation wird erneuert. Es wird eine neue Gegensprechanlage mit einer Video-Anlage und einem elektrischen Türöffner montiert. Im Treppenhaus, Keller und in der Umgebung werden neue Leuchten montiert. Sämtliche Unterverteilungen werden ersetzt und mit einem Homewiring System ergänzt.

Nasszellen

Steigstrang wird komplett ersetzt. Montage neuer Sanitärapparate.

Das Apparate-Budget brutto inkl. MwSt. für die Nasszellen ist wie folgt:

Gartengeschoss	3½-Zi-Wohnung	CHF 20'900
Erdgeschoss	5-Zi-Wohnung	CHF 32'400
Obergeschoss	5-Zi-Wohnung	CHF 32'400
Dachgeschoss	4½-Zi-Wohnung	CHF 32'400



BAUBESCHRIEB IN KÜRZE

Waschtürme in den Wohnungen

Waschmaschine
Typ: Electrolux WA GLE S7000
Wäschetrockner
Typ Electrolux TW GLE S7000

Küchen

Es werden komplett neue Küchen montiert.

Das Budget brutto inkl. MwSt. für die Küchen ist wie folgt:

Gartengeschoss	3½-Zi-Wohnung	CHF 45'500
Erdgeschoss	5-Zi-Wohnung	CHF 56'000
Obergeschoss	5-Zi-Wohnung	CHF 56'000
Dachgeschoss	4½-Zi-Wohnung	CHF 56'000

Aufzugsanlage

Es wird ein neuer Lift für 8 Personen montiert, welcher von der Tiefgarage direkt in die Wohnungen führt, ausgenommen Gartengeschoss.

Metallbuarbeiten

Die bestehende Briefkastenanlage wird ersetzt. Bestehendes Balkongeländer wird aufbereitet und gestrichen.

Schreinerarbeiten

Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden als Doppel auf eine neue Türe EI30 montiert. Neue Beschläge wie Spion und 3 Punktverschluss. Damit der Charme der Altbauwohnung erhalten bleibt, werden die Zimmertüren saniert. Teilweise müssen die Türen aber ersetzt werden.

Die bestehenden Wandschränke in den Zimmern und Korridoren werden aufgearbeitet.

Schliessanlage

Die gesamte Schliessanlage wird ersetzt (5 Schlüssel pro Wohnung).

Boden und Wandbeläge

In den Nasszellen werden gemäss Architektenplan neue Keramikplatten verlegt. In den Zimmern, im Wohn- und Esszimmerbereich und im Entree neuer Parkett.

Der Budgetpreis brutto inkl. MwSt. für die Keramikplatten inkl. Verlegen und Nebenarbeiten beträgt CHF 180.

Der Budgetpreis brutto inkl. MwSt. für den Parkett fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten beträgt CHF 180.

Gipserarbeiten

Bei den Wänden in den Wohnungen wird ein neuer Abrieb 1.0 mm aufgezogen.

Decken werden belassen und wo nötig ausgeflickt.

Innere Malerarbeiten

Im Treppenhaus werden Decken und Wände gestrichen. Streichen sämtlicher bestehender Oberflächen in den Wohnungen (Wände, Decken und Holzwerk).

Reinigung

Komplette Wohnungsreinigung inklusive Fenster, Rollläden und Balkone.



BAUBESCHRIEB IN KÜRZE

Umgebung

Die gesamte Umgebung wird von der Firma enea neu gestaltet (gemäss Umgebungsplan).

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Bewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf wesentlichste Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Bau- und Leistungsbeschrieb zukommen.

Spezifikation Budgetpreise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten versteht sich als Bruttopreis pro m² verlegt und inkl. MwSt. Der Budgetpreis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten,

inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt. Bei Boden- und Wandbelägen werden keine Rückvergütungen ausbezahlt wenn die Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Bei Mehrkosten kann der Werkersteller 50% des Betrags als Akonto vor Arbeitsbeginn verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% exkl. MwSt. erhoben.

Innenausbau Eigenleistung

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inklusive Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe der Bauleitung erfolgen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Objektbeschrieb. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



WISSENSWERTES ZUM KAUF

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und TV (Standardausbau)
- Baubewilligungsgebühren (Standardausbau)
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten Bauzeitversicherung bis zur Bezugsbereitschaft der Gebäude
- Kosten Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzins
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren

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 Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren

Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände 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 und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Sanierung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb.
- 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

Kauf und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 50'000 (Reservationsvereinbarung).
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt fällig.



BERATUNG & VERKAUF

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für das aussergewöhnliche Projekt «BIONSTRASSE 10» in Zürich haben sich drei 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 15-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 Eigentumswohnung zur Verfügung.

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

trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil
www.trevida.ch, info@trevida.ch
Telefon +41 71 226 90 50

Werkersteller

ibc Innova Baumanagement & Consulting AG
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil

Grundeigentümer

Lark Hill AG
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil





trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG
Im Lerchenfeld 2
9535 Wilen bei Wil
Telefon +41 71 226 90 50
info@trevida.ch
www.trevida.ch