EDGE 26



Modernes Wohnen
an der Schwelle zur Natur.

Willkommen an der Leimgrübelstrasse 26 in Zürich. In einer 30er-Zone entsteht mit dem Projekt «Edge 26» ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten. Die Lage markiert den perfekten Schnittpunkt zwischen urbanem Lifestyle und authentischer Natur: Direkt an ein weitläufiges Naherholungsgebiet angrenzend, geniessen Sie hier die Vorzüge der Stadt Zürich, ohne auf grosszügige Grünflächen verzichten zu müssen. Ein idealer Rückzugsort für Menschen, die Flexibilität, Mobilität und eine tiefe Verbundenheit zur Natur schätzen.

www.edge26.ch

IMAG
REAL ESTATE

Durchdachtes Wohnkonzept

«Edge 26» besticht durch eine klare architektonische Struktur und eine konsequente Ausrichtung auf Lebensqualität. Das Projekt umfasst vier grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnungen und fünf familienfreundliche 4.5-Zimmer-Wohnungen, die Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe bieten. Die Südwestausrichtung garantiert eine lichtdurchflutete Atmosphäre in den Wohnzimmern sowie teilweise in den Schlafzimmern. Dank der hervorragenden Infrastruktur – inklusive einer nahegelegenen Bushaltestelle – sind Sie perfekt vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie die umliegenden Zentren in kürzester Zeit.




Wohnung 301



Wohnung 302

IMAG
REAL ESTATE

Zeitlose Gestaltung mit Charakter

Die Architektur des Projekts vereint Ästhetik mit funktionaler Präzision. Die Fassade besticht durch eine helle Aussenwärmedämmung, deren hochwertiger Rillenverputz dem Gebäude eine lebendige Struktur verleiht. Farblich abgestimmte Spenglerarbeiten in elegantem Braungrau setzen edle Akzente. Auch im Innenbereich setzt sich der gestalterische Anspruch fort: Das Treppenhaus empfängt Bewohner und Gäste mit einer spannenden Materialkombination aus rohem Sichtbeton und charaktervollen farblichen Akzenten an den Türen. Ein Neubau, der modernste technische Standards mit zeitlosem Design verbindet.




Wohnung 302



Stilvoll wohnen, persönlich gestalten

Im «Edge 26» bildet ein hochwertiger Ausbaustandard die Basis für Ihr neues Zuhause. Edler Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen sorgt für Wärme und Behaglichkeit, während die Nasszellen mit zeitlosen Feinsteinzeugplatten ausgestattet werden. Ein besonderes Highlight ist die Individualität in der Küchengestaltung: Je nach Wohnungstyp stehen verschiedene Konzepte zur Verfügung, die Sie persönlich mit dem Küchenbauer auf Ihre Bedürfnisse abstimmen können. Hier entstehen Räume, die langlebige Qualität mit Ihrem ganz persönlichen Stil vereinen.



Wohnung 301



Wohnung 302

IMAG
REAL ESTATE

Seebach – Wohnen im dynamischen Norden Zürichs

Seebach ist weit mehr als nur ein Stadtteil im Norden Zürichs – es ist ein lebendiger Mikrokosmos, der die internationale Dynamik der Stadt mit einer bemerkenswerten Nähe zur Natur vereint. Das Projekt «Edge 26» profitiert von dieser besonderen Konstellation: Es liegt direkt an der Grenze zu weitläufigen Naherholungsgebieten, die zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Für Familien ist die Lage ein echter Gewinn, da das gesamte Bildungsangebot – von der Kita über den Kindergarten bis hin zur Sekundarschule – sicher und bequem im Quartier erreichbar ist. Hier geniessen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft, die sowohl Ruhe als auch eine erstklassige Anbindung an das wirtschaftliche Herz der Region bietet.

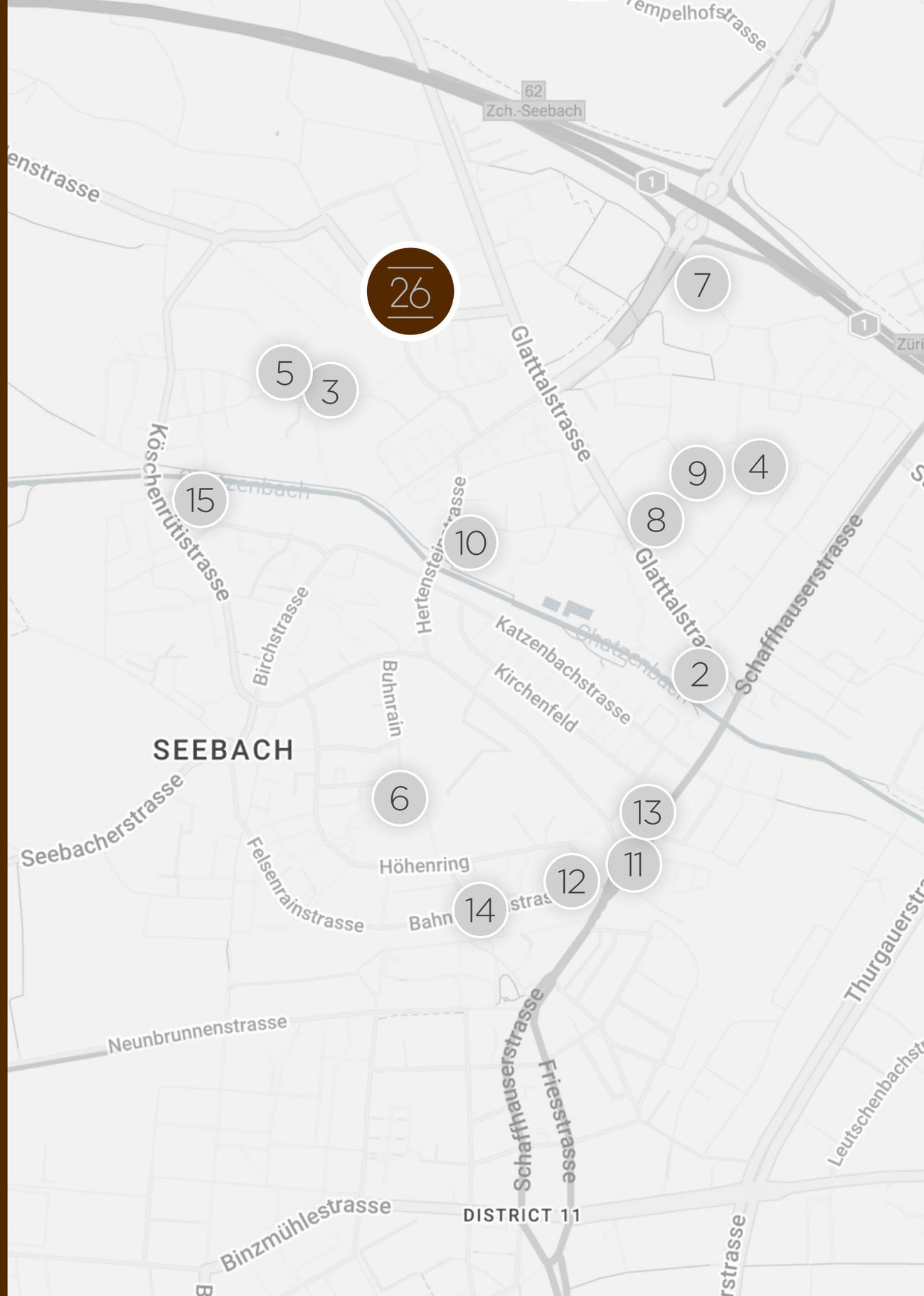


Kurze Wege für den Alltag

Die Umgebung an der Leimgrübelstrasse überzeugt durch kurze Wege und eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop, Aldi und Denner sowie das beliebte Restaurant Bürgli befinden sich in bequemer Distanz. Dank des eigenen Bahnhofs Seebach, der Busverbindungen und des nahen Autobahnanschlusses sind Oerlikon, der Flughafen und das Zürcher Zentrum in wenigen Fahrminuten erreicht. Für den perfekten Ausgleich zum Alltag sorgen das Freibad Seebach, der Riedenholz Wald und der idyllische Chatzenbach. Hier wohnen Sie an einem Standort, der die Annehmlichkeiten der Stadt mit der Ruhe und Vitalität eines grünen Rückzugsortes perfekt in Einklang bringt.

26 **Edge 26** - Leimgrübelstrasse 26, 8052 Zürich

2 Freibad Seebach
3 Sekundarschule Buchwiesen
4 Primarschule Kolbenacker
5 Primarschule Buchwiesen
6 Sekundarschule Buhnrain
7 Sportanlage Eichrain
8 Bowling Center
9 Tennisclub Seebach
10 GZ Seebach
11 Migros
12 Post
13 Seebacherplatz
14 Bahnhof Seebach
15 Chatzenbach



Kurzbaubeschrieb

Generell

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten.

Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer Aussenwärmedämmung versehen, welche verputzt wird. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton erstellt. Die Innenwände des Untergeschosses werden gemäss statischem Konzept in Mauerwerk bzw. Stahlbeton ausgeführt. Die Kellertrennwände werden in Mauerwerk erstellt. Die Umfassungswände der Untergeschosse/Tiefgarage werden in wasserdichtem Stahlbeton erstellt.

Gartensitzplätze / Balkone

Obengenannte Aussenbereiche werden mit Aussenplatten entsprechend dem Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden (wo nötig) mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt.

Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig in Weiss gestrichen vorgesehen, aussen nach dem Farb- und Materialkonzept des Architekten. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasung wird gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt.

Sonnenschutz

Mittels aussenliegender Rafflamellenstoren lassen sich die Räume beschatten oder abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche Sitzplatz und Balkon ist pro Wohnung eine Stoffmarkise vorgesehen. Sämtliche Verschattungen werden elektrisch bedient.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Parkettboden ausgestattet. Das hochwertige Parkett erfüllt die Ansprüche an Ökologie und Produktequalität und darf von den Käufern individuell ausgesucht und angepasst werden. Die Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss Farb- und Materialkonzept, welche ebenfalls individuell vom Käufer geändert werden können. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit einem Zementüberzug versehen.

Oberfläche der Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der wohnungsinternen Korridore werden mit Weissputz versehen. Das Treppenhaus wird mit Abrieb verputzt. Ein Teil der Wände in den Bädern und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten, welche individuell vom Käufer angepasst werden können.

Küchen

Die modernen Designküchen im gehobenen Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Die Küchen sind mit modernen Frontenoberflächen gestaltet und werden von Arbeitsplatten bedeckt. Jede Wohnung verfügt über einen grossen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Backofen und einen Geschirrspüler. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Bäder und Duschräume

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard entsprechen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Reduit und Keller

Die Waschmaschine und der Tumbler werden innerhalb der Wohnungen in den Reduits platziert. Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch entlüftet.

Elektroinstallation und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenen Standard. Jedes Zimmer verfügt über elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren. Die Bäder, Entrées und Korridore sind mit einer ausreichenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Die Aussenbeleuchtung ist ebenfalls Teil des Gestaltungskonzepts. Eine E-Mobility Grundinstallation inklusive Lastmanagement für das Laden eines Elektroautos ist vorgesehen. Auf dem Dach gibt es eine Indach-Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Heizsystem

Die Wärmeerzeugung für die gesamte Überbauung erfolgt zentral mittels Fernwärmeanschluss. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung und kann pro Zimmer individuell reguliert werden.

Lüftung

Gefangene Räume werden mechanisch be- und entlüftet.

Garderobe

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Türen

Die Wohnungseingangstüren werden in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylinder, Sicherheitsgarnitur und einem Spion ausgestattet. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Die Wohnungs-Innentüren bestehen aus Holzblockfuttertüren, welche gestrichen in Weiss vorgesehen sind. Individuelle Käuferwünsche können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Liftanlage

Der Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzepts.

Garten / Umgebung

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche allseitig ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und Umgebungsbeleuchtung ist Teil des Gesamtkonzepts des Architekten.

Schallschutz

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutzes gem. SIA-Norm 181.

Mehrkosten

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht angezeigt und erst nach Unterzeichnung durch den Käufer ausgeführt.

Garantieleistungen

Sämtliche Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Es gelten zwei Jahre Garantie nach der Wohnungsübergabe und fünf Jahre bei verdeckten Mängeln.

Kaufpreiszahlung und Bezugstermin

Gemäss Reservationsvereinbarung. Die Käufer werden vier Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Bezugstermin informiert.

Vorbehalt

Aus Plänen oder Angaben dieses Prospektes können keine Ansprüche abgeleitet werden. Es sind der detaillierte Baubeschrieb und die Vertragspläne massgebend. Das Projekt ist baubewilligt. Änderungen aufgrund von nachträglichen behördlichen Auflagen und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen bleiben vorbehalten, müssen aber qualitativ mindestens gleichwertig sein.

Bodenbeläge

Plattenbelag gemäss Auswahlschein
Brutto Material inkl. verlegen und Nebenarbeiten
rund CHF 150.- Fr./m²

Parkettbelag gemäss Auswahlschein
Brutto Material inkl. verlegen und Nebenarbeiten
rund CHF 170.- Fr./m²

Sanitärapparate

Wohnung	Budget
Whg 001	CHF 18‘000
Whg 002	CHF 9‘000
Whg 101	CHF 18‘000
Whg 102	CHF 9‘000
Whg 201	CHF 18‘000
Whg 202	CHF 9‘000
Whg 301	CHF 18‘000
Whg 302	CHF 9‘000
Whg 401	CHF 20‘000

Waschmaschine/ Tumbler Brutto Listenpreis:
rund CHF 4‘800

Küchenausstattung

Wohnung	Budget
Whg 001	CHF 30‘000
Whg 002	CHF 30‘000
Whg 101	CHF 30‘000
Whg 102	CHF 30‘000
Whg 201	CHF 30‘000
Whg 202	CHF 30‘000
Whg 301	CHF 30‘000
Whg 302	CHF 30‘000
Whg 401	CHF 40‘000

Garderoben / Einbauschränke

Wohnung	Budget
Whg 001	CHF 2‘300
Whg 002	CHF 3‘000
Whg 101	CHF 2‘300
Whg 102	CHF 3‘000
Whg 201	CHF 2‘300
Whg 202	CHF 3‘000
Whg 301	CHF 2‘300
Whg 302	CHF 3‘000
Whg 401	CHF 3‘600

Hinweis:
Die Budgets verstehen sich gemäss Bruttobasisofferten und Plänen sowie inklusive MwSt.



Wissenswertes zum Kauf

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteilen am Land gemäss Kaufvertrag und Vertragsbestandteilen (Vertragspläne und Baubeschrieb).

Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 40’000.– zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- 20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstitutes an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käufer übermitteln übermittelt der Verkäuferschaft das unwiderrufliche Zahlungsversprechen über den Gesamtkaufpreis – im Original mindestens 5 Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- Die Restkaufpreissumme ist bei Eigentumsübertragung an die Verkäuferin zu bezahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten (Käuferwünsche) spätestens 30 Tage vor der Eigentumsübertragung beglichen sein.

Im Kaufpreis enthalten

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten unter Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarkungskosten inkl. der Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

Im Kaufpreis nicht enthalten

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Zusätzliche Kosten durch Käuferwünsche trägt die Käuferschaft.

Flächenangaben

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnflächen wie folgt gemessen sind: Gesamte Fläche der Wohnung inklusive Innenwände, exklusiv Aussenwände und Steigzonen. Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käufer.

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte IM Real Estate AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufs-dokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.







Bauherr

IM Real Estate AG
Office Glattzentrum
Neue Winterthurerstrasse 99
8304 Wallisellen

Beratung und Verkauf

verkauf@imag-gruppe.ch
044 325 25 19

Totalunternehmer

IM Gesamtleistungen AG
Office Glattzentrum
Neue Winterthurerstr. 99
8304 Wallisellen

Architektur

Architekten Team Zürich AG
Strandbadweg 5
8610 Uster

Beteiligte Unternehmen

WHG 101 Tour

WHG 202 Tour

EDGE 26