



Affoltern am Albis

**Ein lebendiges Quartier für
nachhaltiges Wohnen & Arbeiten**

«Eine zwischen Zug und
Zürich gelegene beliebte
Wohngegend.»

Region/Landschaft

Knonaueramt

Die landschaftlich reizvolle Topographie des Knonaueramt fällt sanft von der Albiskette Richtung Westen bis zur Reuss ab. Beson- nung und Weitsicht in die Berge, naturnahe Naherholungsgebiete sowie die intakten Dör- fer mit ihren Streusiedlungen prägen diese zwischen Zug und Zürich gelegene beliebte Wohngegend.



Ort

Viel Grün und doch urban

1190 tauchen die ersten Siedlungen entlang der Jonen auf der Güterliste des Klosters Engelberg auf. 1837 wurde die heute Stadt Affoltern a. A. zum Bezirkshauptort und damit zum Zentrum des südlich im Kanton Zürich gelegenen Knonauer- amts. Hier finden sich die meisten Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten, eine umfassende Gesundheitsversorgung, viele Kultur- und Sport- angebote und bald auch eine Kantonsschule.



Erschliessung

Einkauf, Freizeit und S-Bahn in der Nachbarschaft

Vom **300m entfernten Bahnhof** sind Sie mit der vier mal pro Stunde fahrenden S5 und S14 bequem in Zürich oder Zug. Weiter erschliessen sieben Postautolinien viele Gebiete rundherum und bis Zürich Wiedikon oder Zürich Enge. Hier ist man gern zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs, schätzt die Nähe zum Bahnhof und geniesst das Gemeinschaftliche.



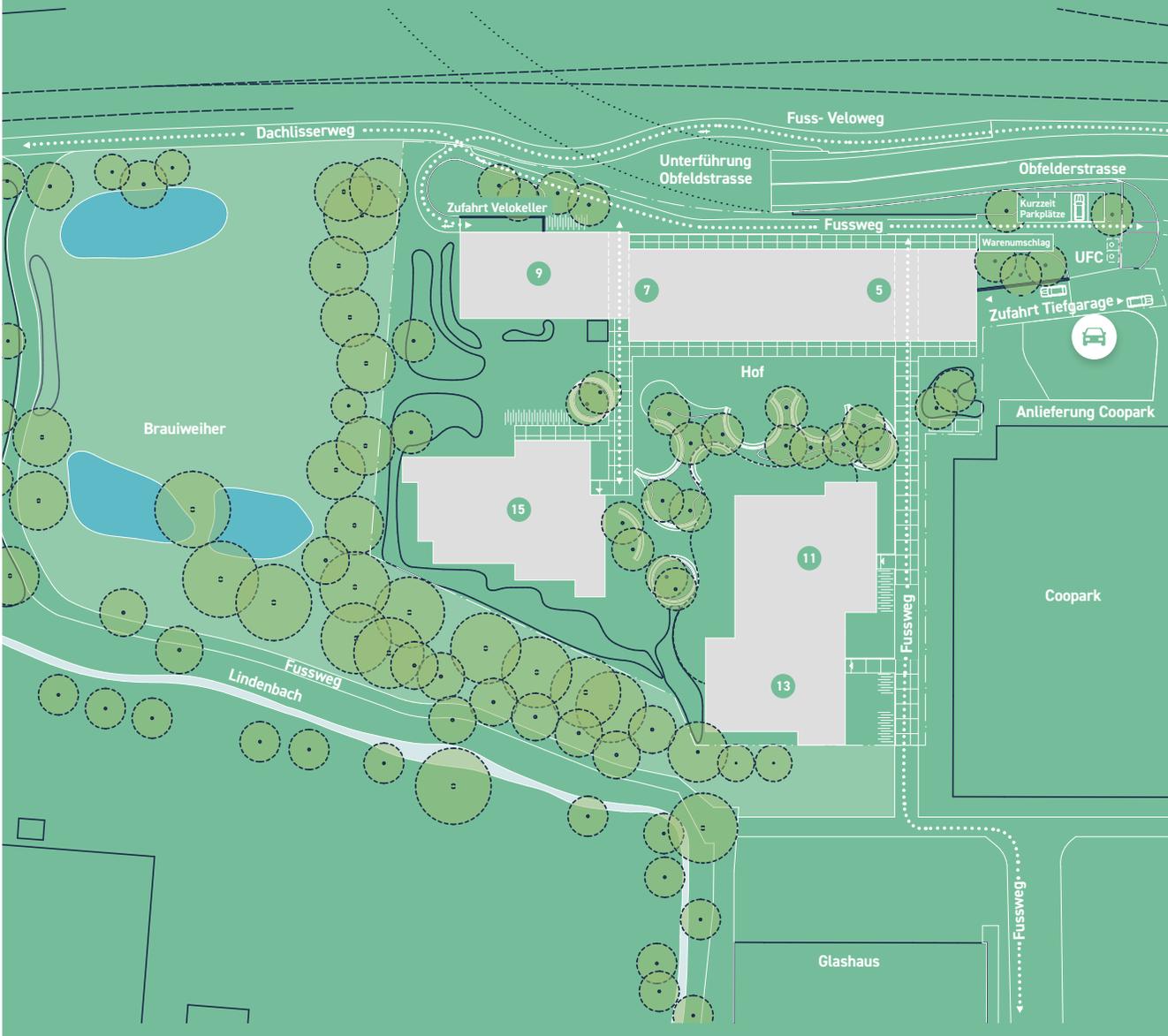
Legende

- | | |
|--------------------------|--|
| 1 Bahnhof | 12 Zahnarzt |
| 2 Pizzeria, Optiker | 13 Fitness, Arzt |
| 3 Clientis Bank | 14 Arzt, Pizzeria |
| 4 UBS Bank | 15 Baumarkt |
| 5 Post | 16 Optiker
Apotheke
Supermarkt
Tierbedarf |
| 6 ZKB Bank | 17 Supermarkt
Sportgeschäft
Möbelgeschäft |
| 7 Bäckerei | 18 Hotel |
| 8 Tierarzt | 19 Altersheim |
| 9 Stadtverwaltung | |
| 10 Apotheke | |
| 11 Raiffeisen Bank, Arzt | |



Mikrolage

Situation



Natur

Grüne Oase «Brauiipark»



Der in die Reuss fließende Lindenbach mit seiner ihn begleitenden Vegetation mitsamt Baumbestand und dem neu gestalteten Brauweiher prägen die unmittelbare Umgebung.

Der Freiraumentwurf nimmt diese vorhandenen natürlichen Qualitäten auf und führt diese im verkehrsfreien Innenhof mit üppiger Bepflanzung fort.

Die Zugänge zu den einzelnen Häusern sind über ein Velo- und Fusswegnetz zur Industriestrasse, zur Obfelderstrasse und zum Dachlisserweg in das erweiterte Umfeld eingebunden.



Autos kommen von der Obfelderstrasse her, wo sie direkt in der unterirdischen, alle Häuser erschliessenden, Tiefgarage mit 148 Abstellplätzen untergebracht werden.

Gemeinschaft

Naherholung auf dem Dach

Dachterrasse

Die 500 m² grosse Dachterrasse auf der Obfelderstrasse 9 ist für alle Bewohner und Beschäftigte des Brauparks zugänglich. Menschen mit grünem Daumen (und solche, die es werden möchten) freuen sich an den bepflanzbaren Flächen und erweitern ihre Erfahrungen im Urban Gardening.

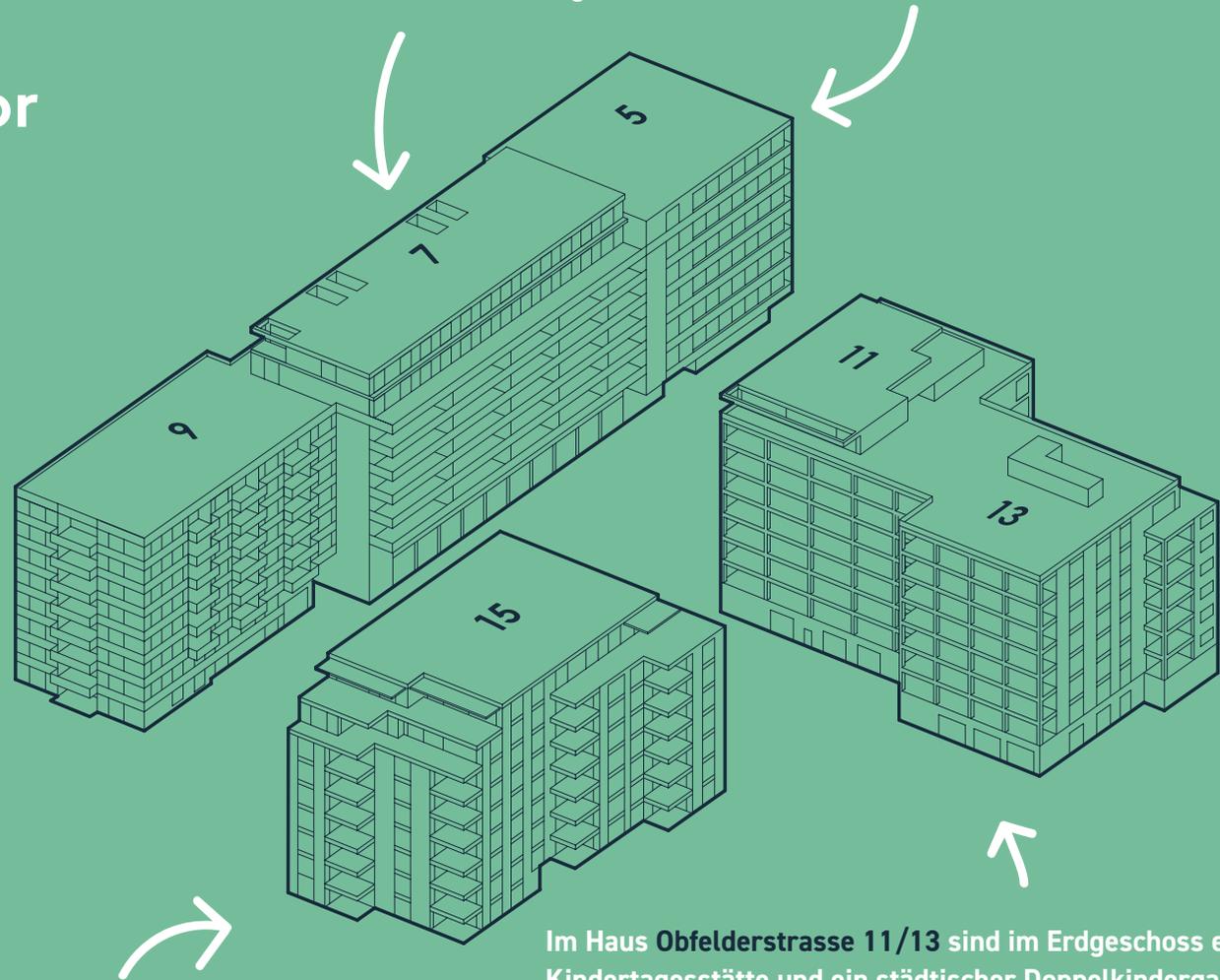


Abwechslungsreiche Nutzung

Das Projekt sieht eine Kombination attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen vor

Im Haus **Obfelderstrasse 9** ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum und darüber ein kleiner Co-Working-Bereich vorgesehen. Zusammen mit der Dachterrasse stehen diese Räume allen Bewohnern und Beschäftigten zur Verfügung.

Im Haus **Obfelderstrasse 7** sind im Erdgeschoss ein Velogeschäft, ein Bioladen mit integriertem Café und ein Mudroom (zum Wasserreinigen dreckiger Stiefel, des Fahrrads oder des Hundes) vorgesehen. Die restlichen Gewerbeflächen (u. a. Arztpraxen) sind im 1. und 2. Obergeschoss und zum Bahnhof hin an der **Obfelderstrasse 5** vorgesehen. Darüber werden 50 Mietwohnungen erstellt.



Im Haus **Obfelderstrasse 15** zum Brauiweiher befinden sich 43 Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Im Haus **Obfelderstrasse 11/13** sind im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte und ein städtischer Doppelkindergarten vorgesehen. Darüber befinden sich ein allen Bewohnern und Arbeitendes zugängliches Gym, ein schallisolierter Musikkraum und darüber 57 Mietwohnungen. Die Dachterrasse ist für die Bewohner Obfelderstrasse 11 und 13 zugänglich.



Garderobenschränke, zeitgemässe Elektroinstallationen (u. a. elektrischen angetriebene Storen), ein erhöhter Schallschutz sowie eine kontrollierte Lüftung mit Aussenluftdurchlass (für Eigentumswohnungen) widerspiegeln den durchgehend hohen Ausbaustandard. Die kompakt organisierten Grundrisse sind gut möblierbar, mehrseitig orientiert und lichtdurchflutet.



Wohnungen

Wohnungen zum Wohlfühlen

Alle Wohnungen besitzen einen grosszügigen gedeckten Aussenraum, die meisten davon nach Südwesten zum Brauiweiher hin orientiert. Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung, Einbauleuchten in Bad, Küche und Entrée, eingebaute



Haus 15 - Rundumsicht in die Berge und die Weite bis zur Lindenberghöhe ab den oberen Wohnungen.





Nachhaltigkeit

Im Einklang mit der Natur: Der Brauipark ist durch und durch nachhaltig

Die Wärmeenergie wird aus umliegenden Wäldern über die HEA Holzenergie AG bezogen. Der mit der 300 KWp-leistungsstarken PV-Anlage erzeugte pro Jahr 1 Mio. kWh Strom. Dies ergibt einen hohen Anlagenutzungsgrad von 90% und einen Autarkiegrad von 40%. Eigenstromanteil liegt bei ca. 40%. Mittels Speichern und bidirektionale Autoladegeräten wird der Stromüberschuss über die besonnte Mittagszeit gespeichert und abends den Eigenstromverbrauchern zugeführt. In Zusammenarbeit mit den EKZ wird die Eigenverbrauchslösung «Eigenstrom X» umgesetzt.

In einem 2'000l Wassertank wird das Regenwasser gespeichert und für die Bewässerung der Bepflanzung auf der 500 m² grossen



Dachterrasse genutzt. Im Bereich der Energieeffizienz wird die bestmögliche Bewertung (A) gemäss Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erreicht. Damit reduzieren sich die Nebenkosten im Betrieb und die Käufer können von vergünstigten Umweltarlehen profitieren. Die Häuser Obfelderstrasse 5-13 werden ab dem 2. Obergeschoss in Holzbauweise erstellt. Damit lassen 10% des CO₂-Jahresverbrauchs der Stadt Affoltern a. A. binden. Die Wärmelieferung erfolgt für die HEA Holzenergie AG, Affoltern a. A.

Zwecks Förderung des Langsamverkehrs werden E-Bikes sowie Cargo-E-Bikes günstig zur Verfügung gestellt.



Stockwerkeigentum

Gesamtgrundriss

Wohnung X0

Zimmer	3,5
Wohnfläche*	85,5m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Wohnung X1

Zimmer	4,5
Wohnfläche*	103,5m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Wohnung X2

Zimmer	2,5
Wohnfläche*	72,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Wohnung X3

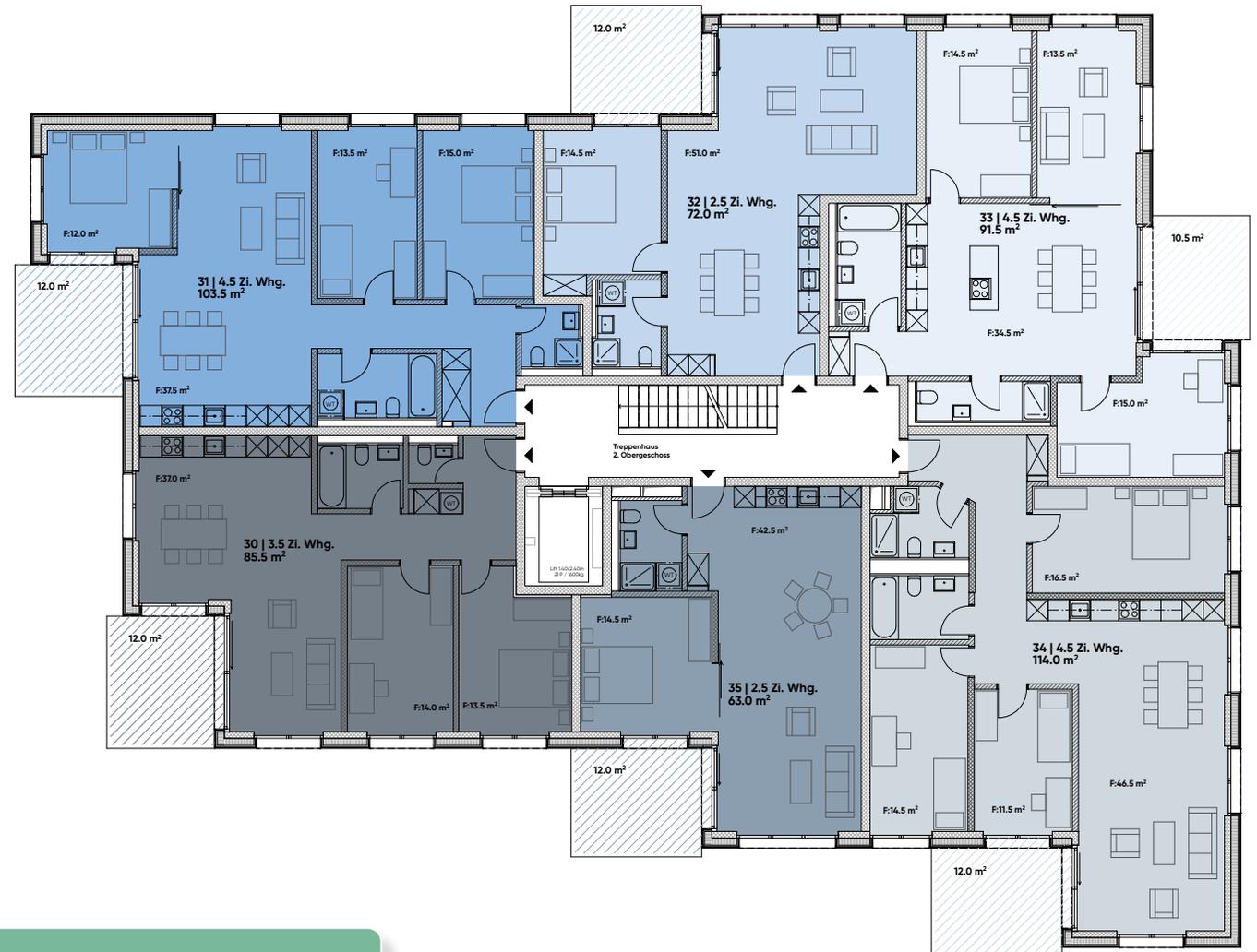
Zimmer	4,5
Wohnfläche*	91,5m ²
Aussenfläche	10,5m ²

Wohnung X4

Zimmer	4,5
Wohnfläche*	114,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Wohnung X5

Zimmer	2,5
Wohnfläche*	63,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²



Downloads

Prinzipdarstellung Wohnungsgrundrisse

In separaten Dokumenten ([download ab www.braupark.ch](http://www.braupark.ch)) sind die Grundrisse aller Wohnungen, der Tiefgarage und der Kellerabstellräume, die Preisliste mit dem Stand der Reservationen, die Abwicklung sowie die nachgeführten ausführlichen Baubeschriebe ersichtlich.



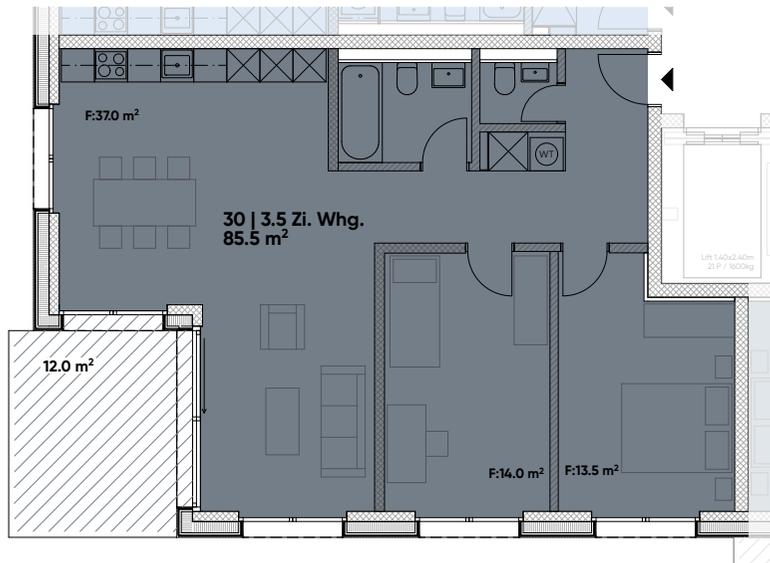
Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Obfelderstrasse 15

Wohnung X0

Zimmer	3,5
Wohnfläche*	85,5m ²
Aussenfläche	12,0m ²

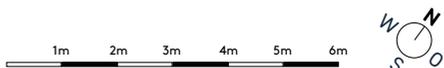
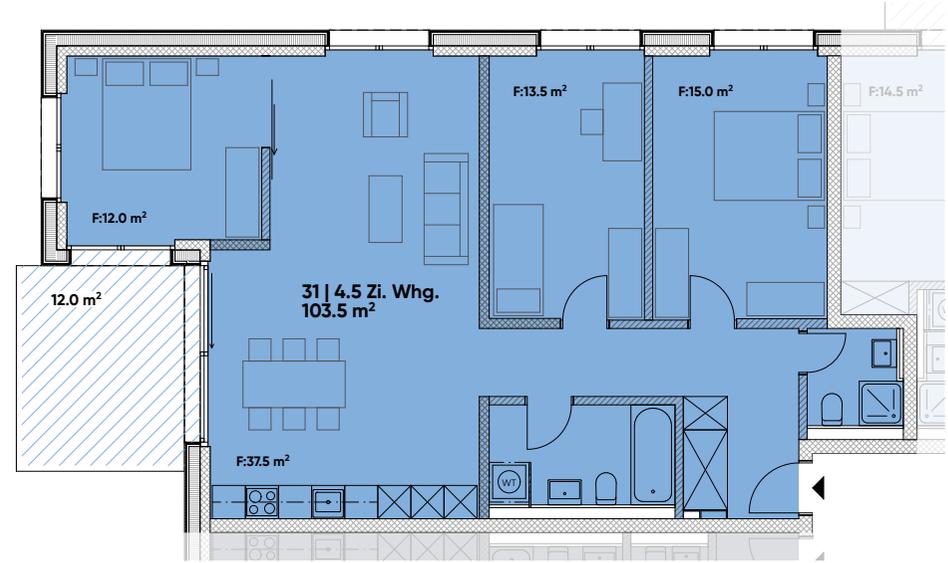
Offener Wohnraum um den Balkon zur Sonne



Wohnung X1

Zimmer	4,5
Wohnfläche*	103,5m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Grosser Wohnraum oder zusätzliches Zimmer

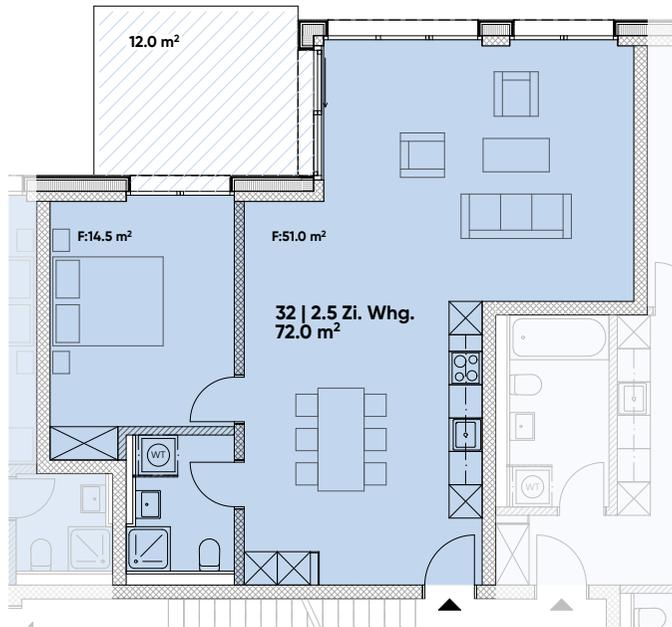


Obfelderstrasse 15

Wohnung X2

Zimmer	2,5
Wohnfläche*	72,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²

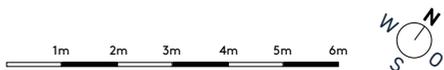
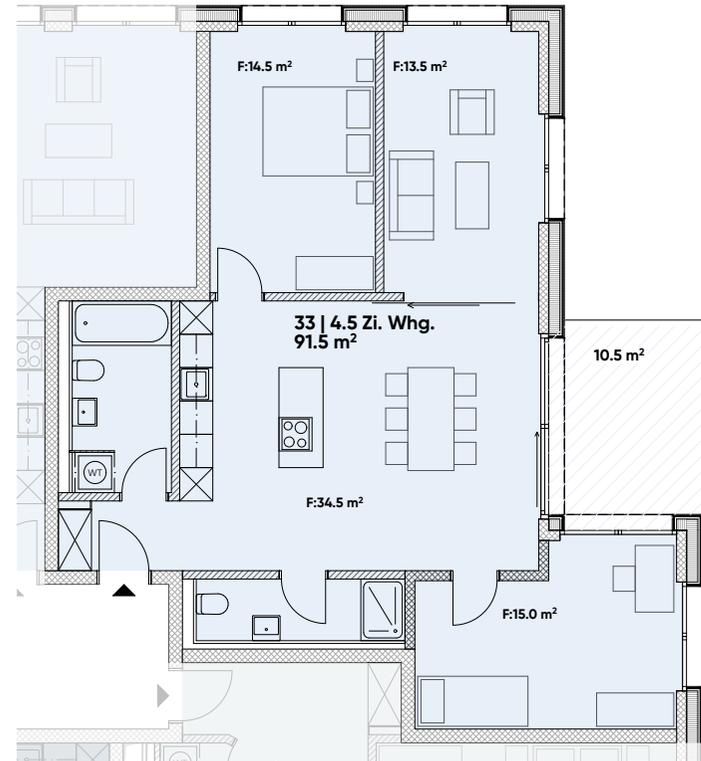
Abendsonne
mit Blick auf
Brauweiher



Wohnung X3

Zimmer	4,5
Wohnfläche*	91,5m ²
Aussenfläche	10,5m ²

Flexibel
nutzbare
Wohnung zum
grünen Hof

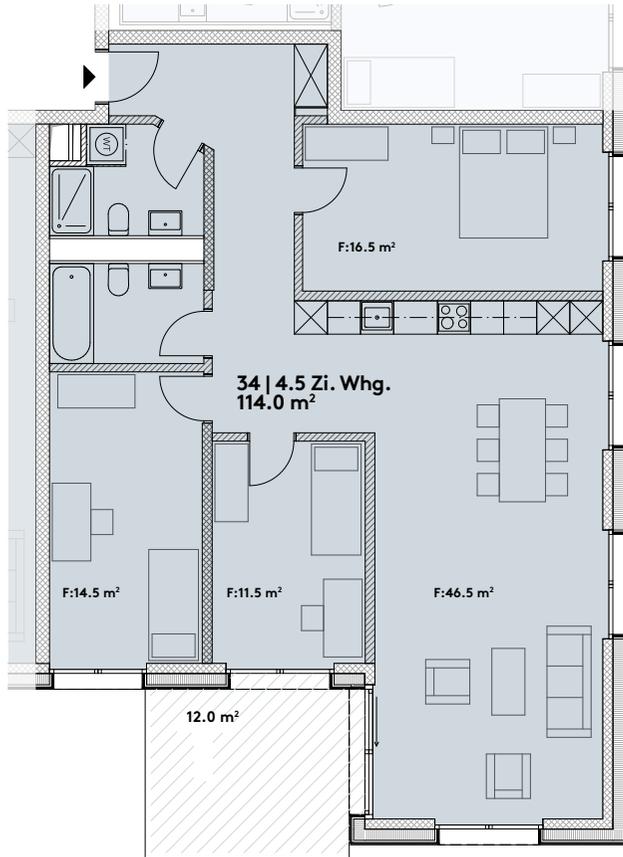


Obfelderstrasse 15

Wohnung X4

Zimmer	4,5
Wohnfläche*	114,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²

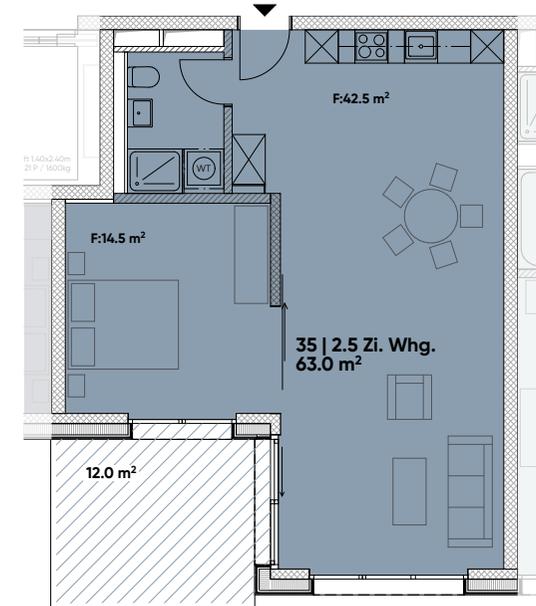
3.5- oder 4.5
Zimmer mit
Sicht zum Birken-
hain und Aeugst-
erberg



Wohnung X5

Zimmer	2,5
Wohnfläche*	63,0m ²
Aussenfläche	12,0m ²

Kompakt mit
Blick nach Süden
ins Grüne



Eckdaten

Kurzbaubeschrieb Eigentumswohnungen

Tragwerk/ Bodenplatte/ Decken/ Wände

- Flachfundation, Materialersatz und / oder Pfählung
- Massivbauweise in Stahlbeton und Backstein, Kalksandstein
- Aussenwände unter Terrain aussenliegend mit Sickerplatten oder dergleichen

Fassaden

- Dunkelgrüne vertikale Keramikplatten auf Mineralwolldämmplatte im Verbundsystem
- Blechverkleidung goldfarben bei Deckenstirnen zwischen vertikalen französischen Balkonen und für Abdeckung der Balkonstirnen

Fenster

- Holz-Metallfenster mit Dreifachisolierverglasung, Farbe innen weiss, aussen gemäss Farb und Materialkonzept (goldfarben), ebenerdige Fenster Widerstandsklasse RC2

Elektro

- pro Zimmer zwei 3-fach Steckdosen
- pro Wohnzimmer drei 3-fach Steckdosen
- Glasfaseranschluss: 1 Oto-Dose pro Wohnung
- Türöffner Hauseingangstüre und Gegensprechanlage mit Video
- Pro Balkon oder Sitzplatz je ein Lampenanschluss und eine Aussensteckdose
- Deckeneinbauspots in Nasszelle und im Eingangs- und Küchenbereich

Heizung

Wärmeverteilung über Niedertemperatur- Fussbodenheizung

Lüftung

- Nachströmlüftung über Aussendurchlässe / Abluft über Dach
- Einstellhalle mechanisch entlüftet

Sanitär

- Apparate und Garnituren keramisch weiss, Armaturen in verchromter Ausführung, inkl. Duschtrennwand (Budget Brutto-lieferanten-Preise, exkl. MwSt.):

2.5- Zimmer (1 Nasszelle):	CHF 12'000.-
3.5- Zimmer (1 Nasszelle):	CHF 12'000.-
3.5- Zimmer (2 Nasszellen):	CHF 18'000.-
4.5- Zimmer (2 Nasszellen):	CHF 18'000.-
5.5- Zimmer (2 Nasszellen):	CHF 18'000.-

- Enthärtungsanlage für Kalt- und Warmwasser
- Waschmaschine V-Zug Adora V2000, 8kg (oder vergleichbar)
- Wäschetrockner V-Zug Adora V2000, 7kg (oder vergleichbar)

Küchen

- Fronten Kunstharz beschichtet, Abdeckung Granit Preisklasse 4, Rückwand Acrylstein
 - Geräte V-ZUG (oder vergleichbar): Umluft über Aktivkohlefilter Dunstabzug, Induktionsherd,
 - Geschirrspüler Adora, Einbaukühlschrank 284l, Backofen Comhair, Franke Einhebelmischer, Spülbecken LAX, Kehrriechsystem, Besteckeinsatz, LED- Beleuchtung.
- Budgetpreise exkl. MwSt., fertig montiert, bezogen auf Nummerierung (zweite Zahl)

Regelgeschoss:

2.5- Zimmer; x5	CHF 22'000.-
3.5- Zimmer; x2	CHF 25'000.-
3.5- Zimmer; x3	CHF 25'000.-
3.5- Zimmer; x0	CHF 30'000.-
4.5- Zimmer; x1	CHF 30'000.-
4.5- Zimmer; x4	CHF 30'000.-
5.5- Zimmer; 6.+ 7. OG	CHF 35'000.-



Eckdaten

Aufzug

- Personenaufzug, elektromechanisch, 1'600kg, 1,6m/s, behindertengerecht, zum Bsp. Schindler 5000 oder vergleichbar

Schreiner

- Einbauschränke mit Kleiderstange und Hutablage

Innentüren

- Wohnungseingangstüren: Stahlzargentüre, 3-Punktverriegelung, Langschild, Holzwerkstoff Türblatt
- Türen zu Tiefgarage: Stahlzargentüre, 3-Punktverriegelung, Brandschutz EI 30
- Zimmertüren: Stahlzargentüre, Holzwerkstoff- Türblatt gespritzt weiss, Bartschlüssel

Boden- und Wandbeläge

- Feinsteinzeug, unglasiert Format 30x60cm, Bodenrutschfestigkeit R 10, Wände bis zur Decke,
- siehe (Budget fertig verlegt, exkl. MwSt.) CHF 130.-/m²
- Parkett Eiche, Verlegung Schiffsboden, (Budget fertig verlegt, exkl. MwSt.) CHF 130.-/m²
- Treppenhaus und Treppen mit Feinsteinzeug Format 30x60cm, Bodenrutschfestigkeit R 10

Baunebenkosten

- Baukreditzinsen
- Erschliessungs- und Anschlusskosten für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und TV/ Medien
- Bewilligungen
- Versicherungen (Bauherren- Haftpflicht, Bauwesen und Gebäudeversicherung während Bauzeit)
- 50%-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren
- Gesetzliche Mehrwertsteuer (aktuell 7,7%)

Ausbauwünsche und Grundrissanpassungen

- Gerne beraten wir Sie über die verschiedenen Möglichkeiten.



B BRAUI PARK

Beratung und Verkauf
Eigentumswohnungen

Leutwyler Partner Architekten AG

Baarerstrasse 77

6300 Zug

eigentumswohnung@brauipark.ch

Tel 041 727 67 21

Stand September 2023

