

# EIGENTUMSWOHNUNGEN



VERKAUFSdokUMENTATION FROHBERGBlick

RIEDSTRASSE 11, 8352 ELSAU



Lage Eulachtal, 498 m ü. Meer

Kanton Zürich

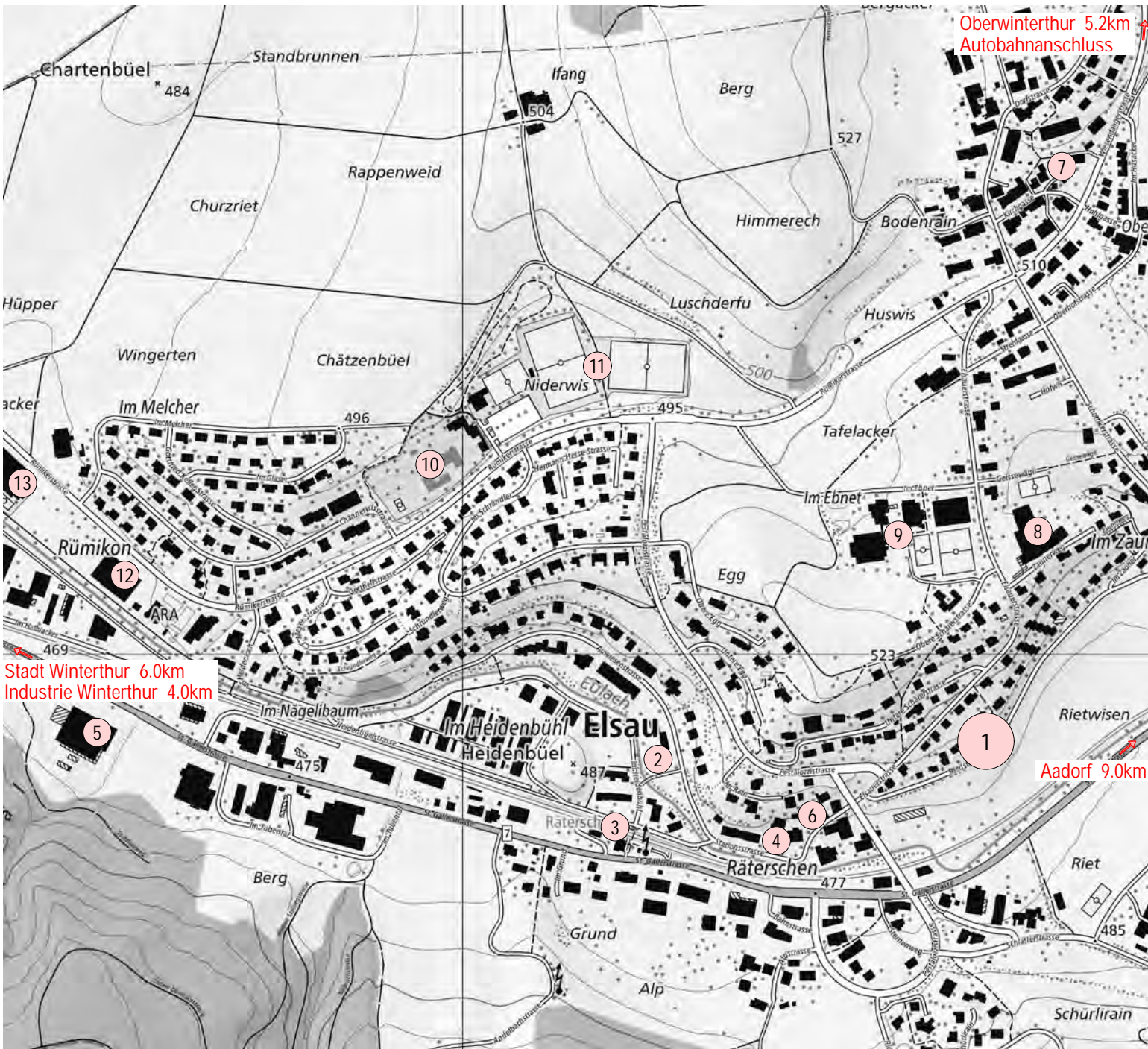
Bezirk Winterthur

Nachbargemeinden Elgg, Schlatt, Wiesendangen, Winterthur

Fläche 8.07 km<sup>2</sup>

Einwohner (2022) 3707 Personen





- |    |                    |
|----|--------------------|
| 1  | Frohbergblick      |
| 2  | Gemeindeverwaltung |
| 3  | Bahnhof            |
| 4  | Einkaufen, Post    |
| 5  | Landi              |
| 6  | Metzgerei          |
| 7  | Reformierte Kirche |
| 8  | Kindergarten       |
| 9  | Schulhaus          |
| 10 | Schwimmbad         |
| 11 | Fussballplatz      |
| 12 | Bowlinghalle       |
| 13 | Tennis Arena       |



## Projekt:

Auf dem Grundstück bauen wir ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen, ein Terrassenhaus mit drei Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Es entstehen 4½- und 3½-Zimmer Wohnungen. Der Baubeschrieb sieht einen guten Ausbaustandard vor. Das Wohngebäude ist barrierefrei konzipiert, verfügt somit über einen Personenlift und ermöglicht den schwellenlosen Zugang zwischen Hauseingang, Wohnung, Keller/Waschen und der Tiefgarage.

## Lage:

Die Gemeinde Elsau liegt nur wenige Kilometer östlich der Stadt Winterthur. Die Bauparzelle befindet sich an der Riedstrasse und östlich vom Bahnhof Elsau.

## Verkehrsanbindung Individualverkehr:

Den Autobahnanschluss Oberwinterthur (A1) erreichen Sie in acht Minuten. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum von Winterthur beträgt ca. 10 Minuten.

## Verkehrsanbindung öffentlicher Verkehr:

Der Bahnhof Elsau befindet sich rund sechs Minuten zu Fuss entfernt vom Neubau an der Riedstrasse. Die S12 fährt im Halbstundentakt nach Winterthur/Zürich und nach Wil SG. Im Halbstundentakt fährt die S35 nach Winterthur/Wil. Die Gemeinde Elsau ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.





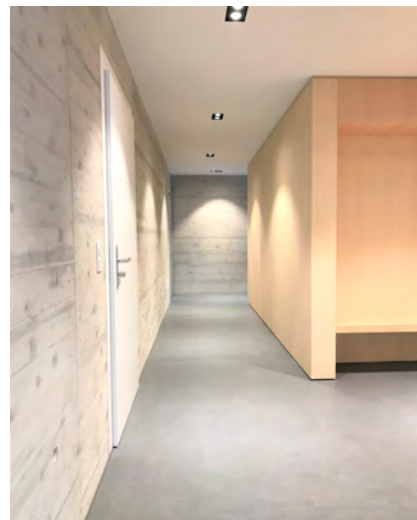
**Bauweise:**  
Die Wohngebäude werden mit konventionellen Baustoffen erstellt. Die Wände in Holz oder Backstein. Als Fassadenverkleidung ist eine Holzschalung und verputzte Aussenwärmedämmung geplant.

**Ausbau:**  
Sie können in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Wohnungskaufes und des Baustandes die Oberflächen in Ihrer Wohnung selbst bestimmen. Im Verkaufspreis ist ein Budgetbetrag eingerechnet. Allfällige Mehr- oder Minderkosten aufgrund Ihrer individuellen Auswahl werden vor Bezug der Wohnungen abgerechnet.



In Beratungsgesprächen mit unseren Spezialisten definieren Sie die Ausstattung Ihrer Nassräume und der Küche sowie die Boden- und Wandbeläge in Ihrem neuen Eigenheim.

Wir freuen uns, wenn wir Sie beraten und Ihren persönlichen Wohnraum umsetzen dürfen.



Referenzbilder Wespi Partner Architekten GmbH

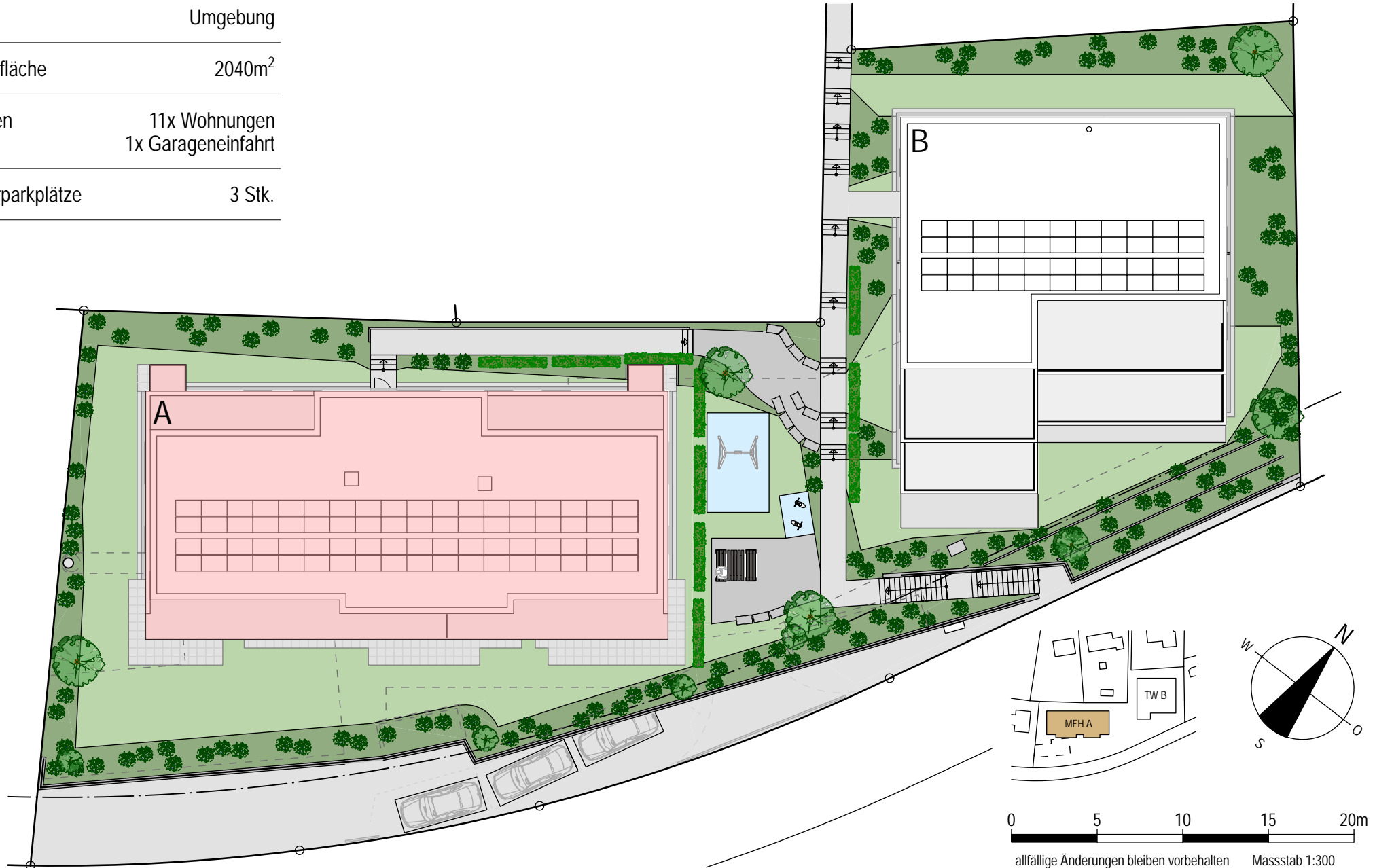
# Umgebungsplan

Etage                      Umgebung

Parzellenfläche            2040m<sup>2</sup>

Neubauten                11x Wohnungen  
                                 1x Garageneinfahrt

Besucherparkplätze        3 Stk.



# TIEFGARAGE

Etage	Untergeschoss
Garagenfläche	259.8m <sup>2</sup>
Parkplätze PKW	17 Stk.
davon Invaliden PP	2 Stk.
Motorradabstellplätze	2 Stk.
Fahrradabstellplätze	ca. 39 Stk.



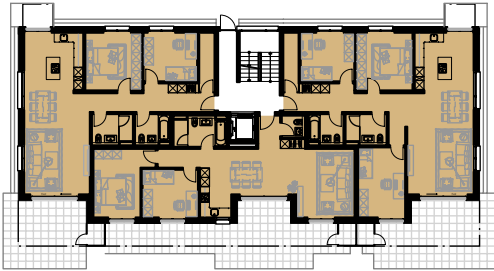
0 5 10 15 20m

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Massstab 1:300



# WOHNUNGSSPIEGEL MFH A

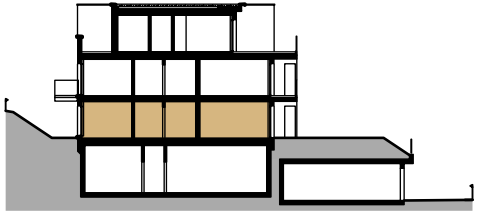
## ERDGESCHOSS:



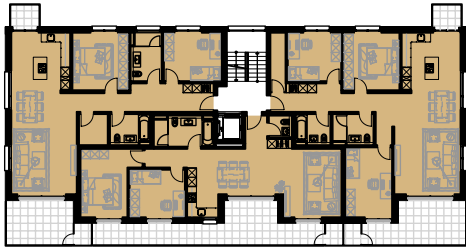
WHG A.003  
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.002  
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.001  
4.5 Zimmer Wohnung



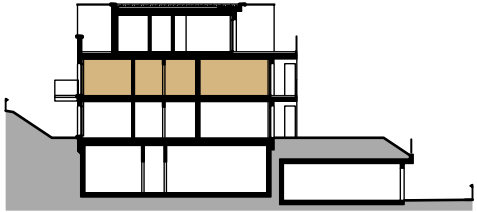
## OBERGESCHOSS:



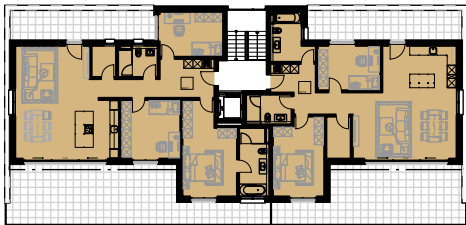
WHG A.103  
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.102  
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.101  
4.5 Zimmer Wohnung

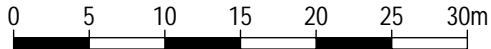
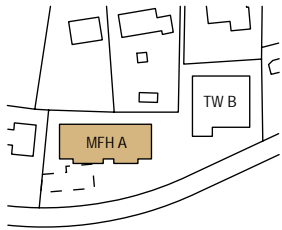
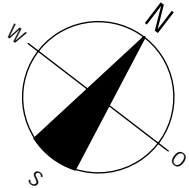
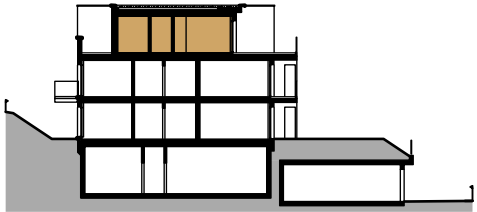


## DACHGESCHOSS:



WHG A.203  
4.5 Zimmer Wohnung

WHG A.201  
3.5 Zimmer Wohnung

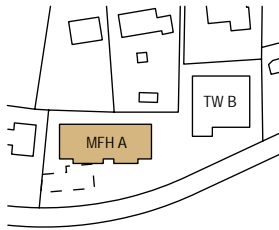
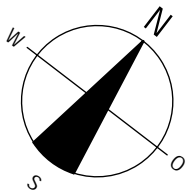
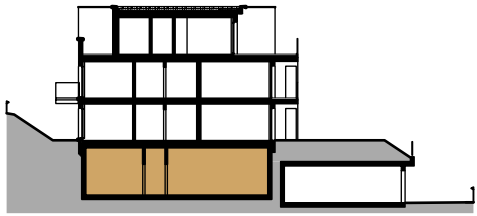
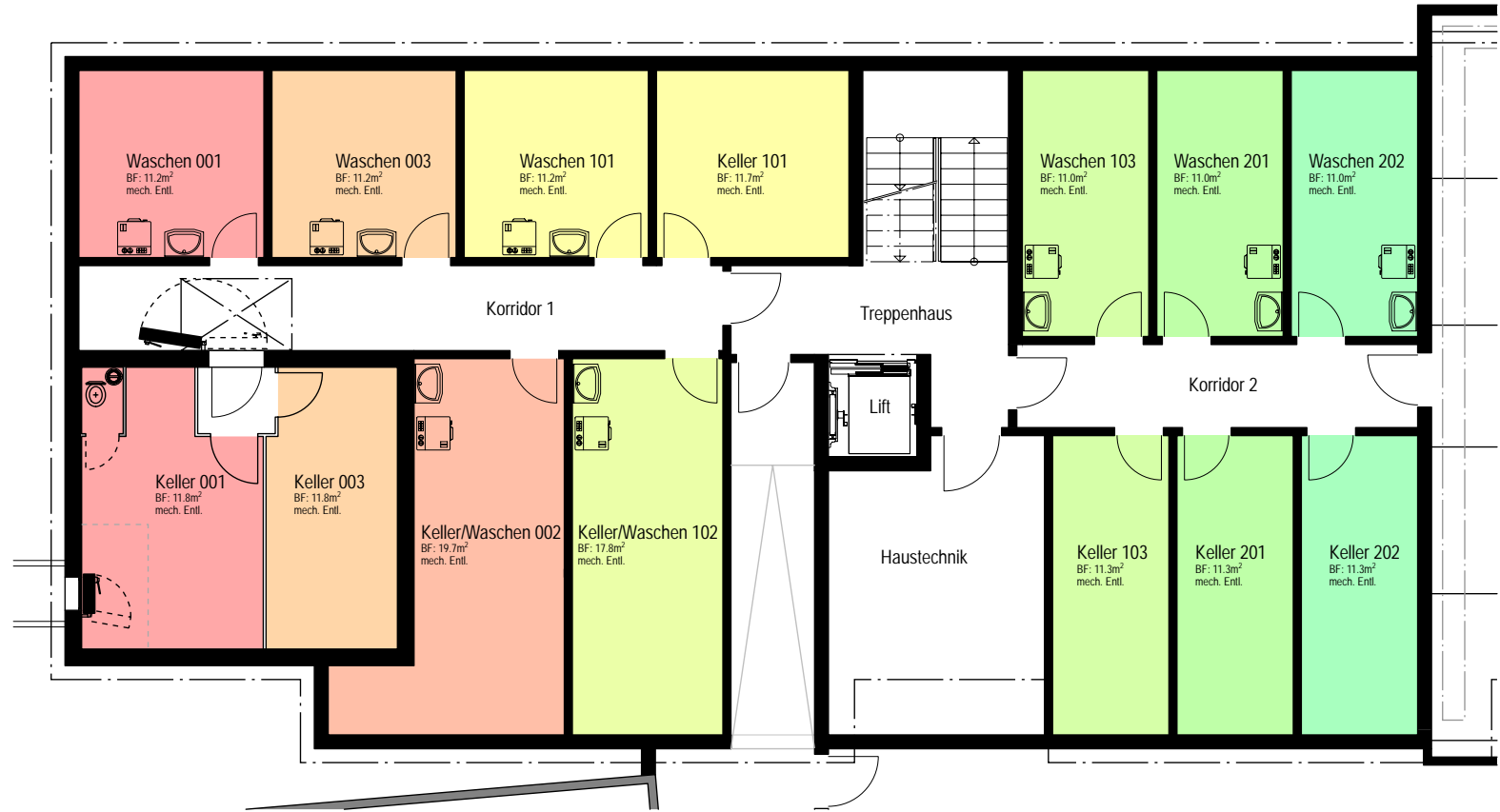


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten    Massstab 1:500

# UNTERGESCHOSS

Etage

Keller



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9m

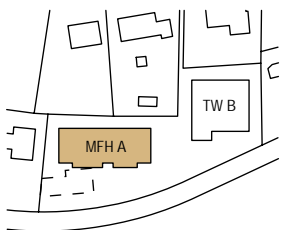
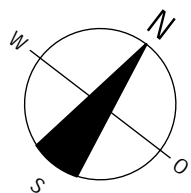
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:130

# Wohnung A.001

Etage	Erdgeschoss - links
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	119.2m <sup>2</sup>
Sitzplatz	37.4m <sup>2</sup>
Gartenfläche	81.2m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.2m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss
Keller	11.8m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

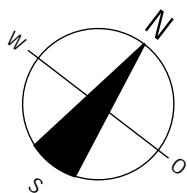
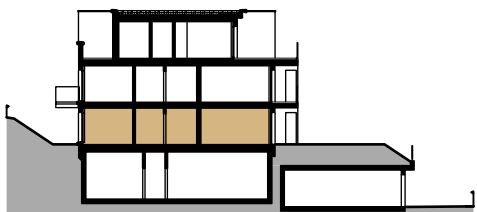
Massstab 1:100



# Wohnung A.002

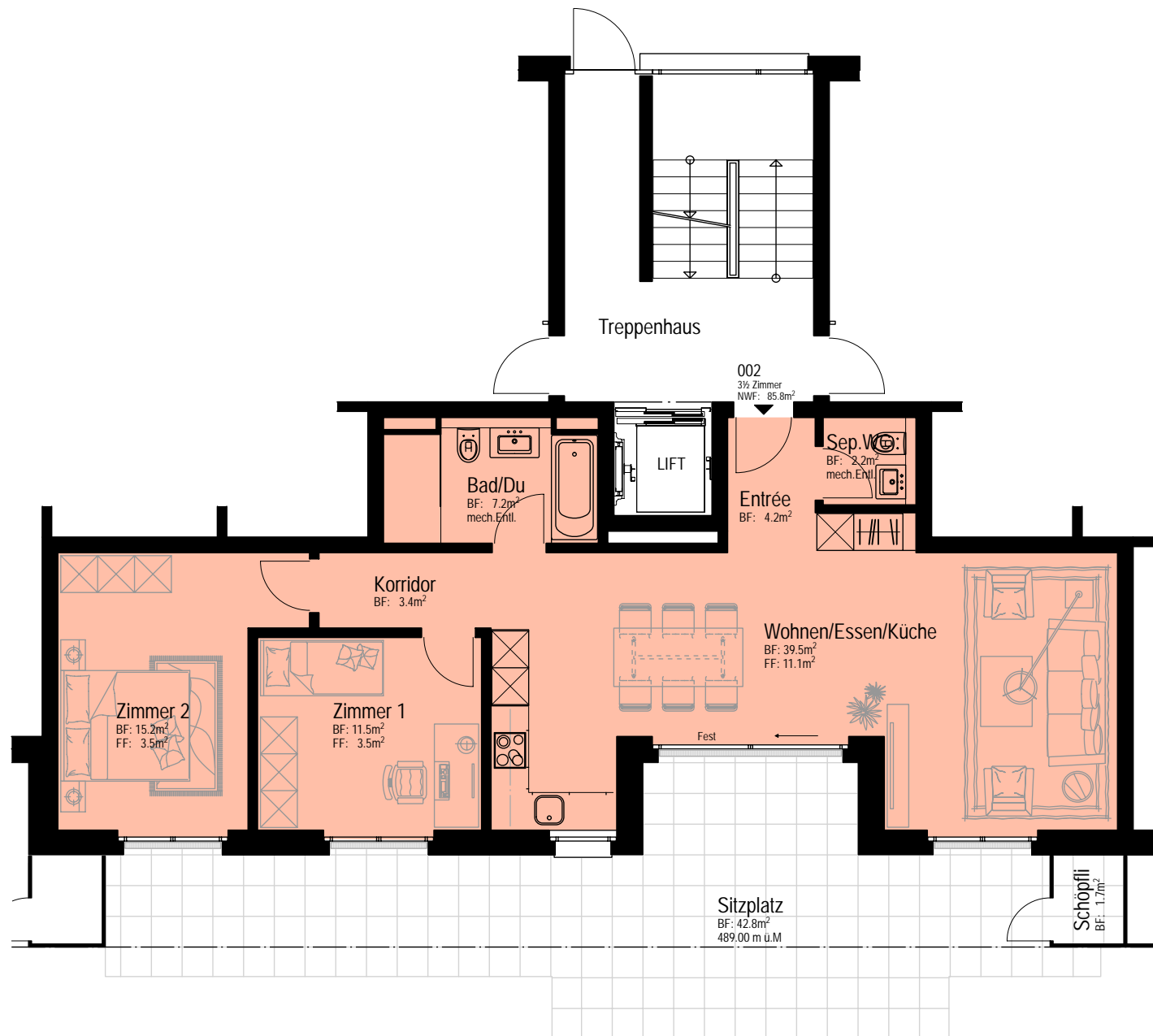
Etage	Erdgeschoss - Mitte
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	85.8m <sup>2</sup>
Sitzplatz	42.8m <sup>2</sup>
Gartenfläche	110.8m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen / Keller	20.3m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

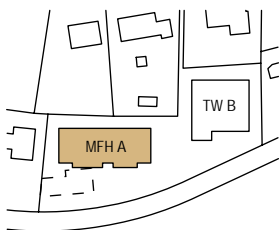
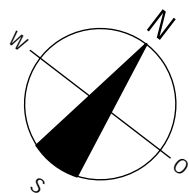
Masstab 1:100



# Wohnung A.003

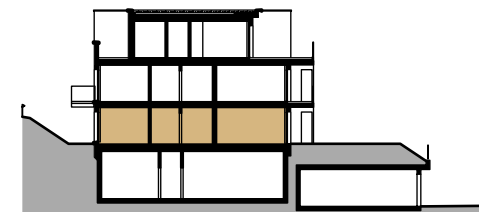
Etage	Erdgeschoss - rechts
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	100.9m <sup>2</sup>
Sitzplatz	29.6m <sup>2</sup>
Gartenfläche	152.8m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.2m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss
Keller	11.8m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



# Wohnung A.101

Etage Obergeschoss - links

Grösse 4½ Zimmer

Wohnfläche NWF\* 119.2m<sup>2</sup>

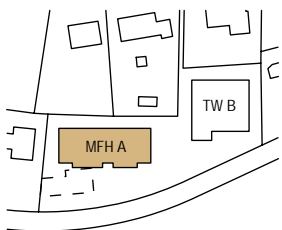
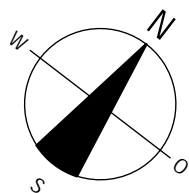
Terrasse / Balkon 20.1m<sup>2</sup>

Ausrichtung Süd-Ost

Waschen 11.2m<sup>2</sup>  
siehe Untergeschoss

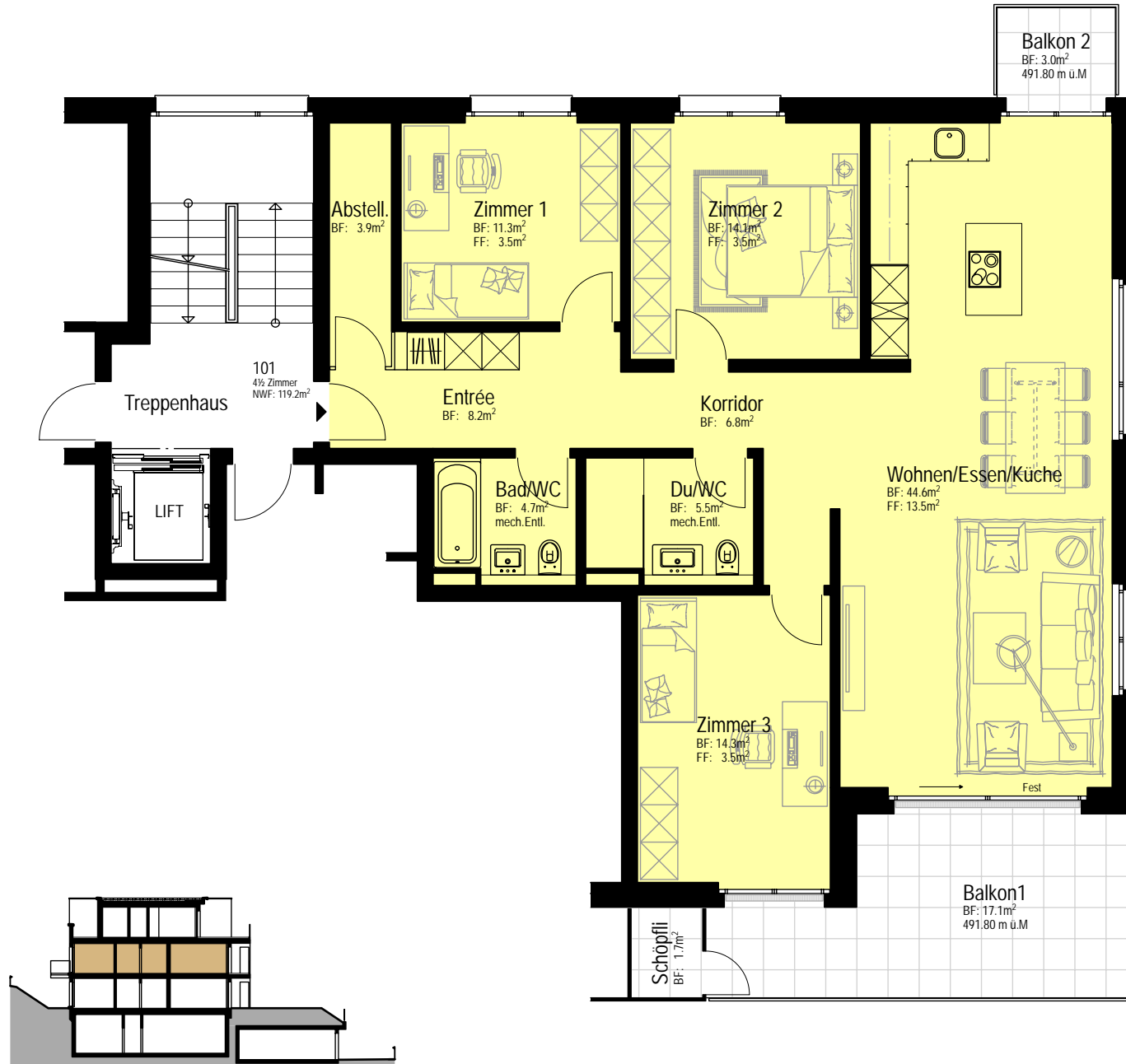
Keller 11.7m<sup>2</sup>  
siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

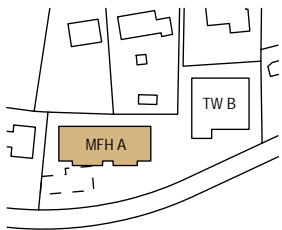
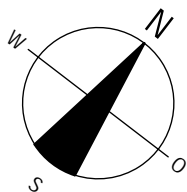
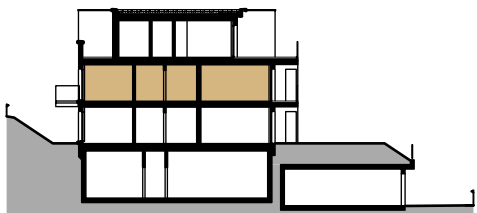
Massstab 1:100



# Wohnung A.102

Etage	Obergeschoss - Mitte
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche <b>NWF*</b>	86.8m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon	28.3m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen / Keller	17.8m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

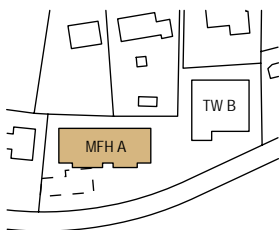
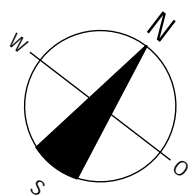
Massstab 1:100



# Wohnung A.103

Etage	Obergeschoss - rechts
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche <i>NWF*</i>	105.8m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon	16.5m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.0m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss
Keller	11.3m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100





# Wohnung

# A.201

Etage Dachgeschoss - links

Grösse 3½ Zimmer

Wohnfläche NWF\* 107.5m<sup>2</sup>

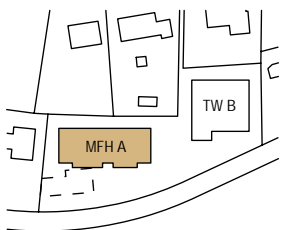
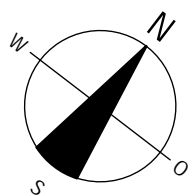
Terrasse 61.5m<sup>2</sup>

Ausrichtung Süd-Ost

Waschen 11.0m<sup>2</sup>  
siehe Untergeschoss

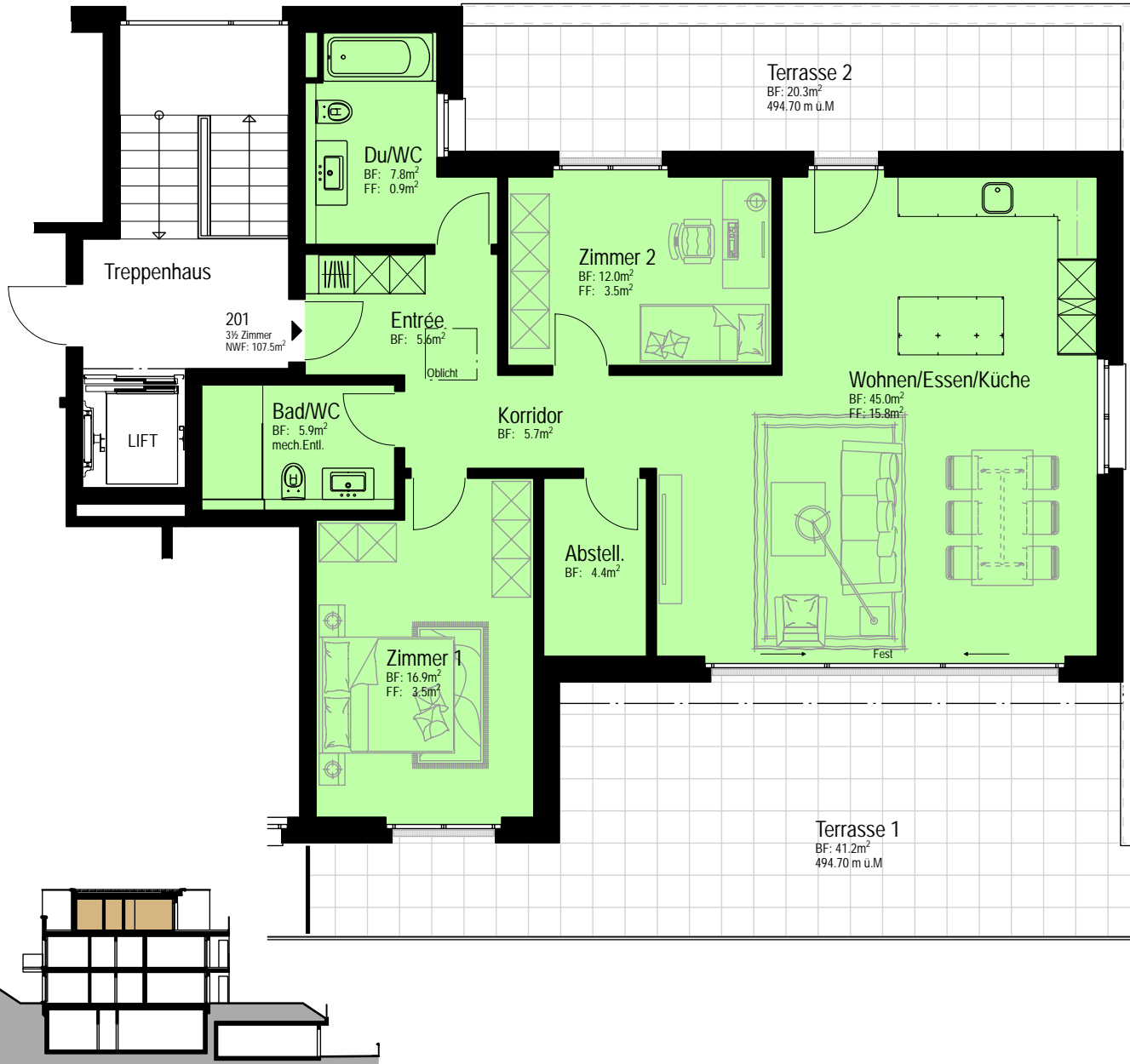
Keller 11.3m<sup>2</sup>  
siehe Untergeschoss

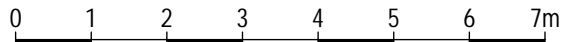
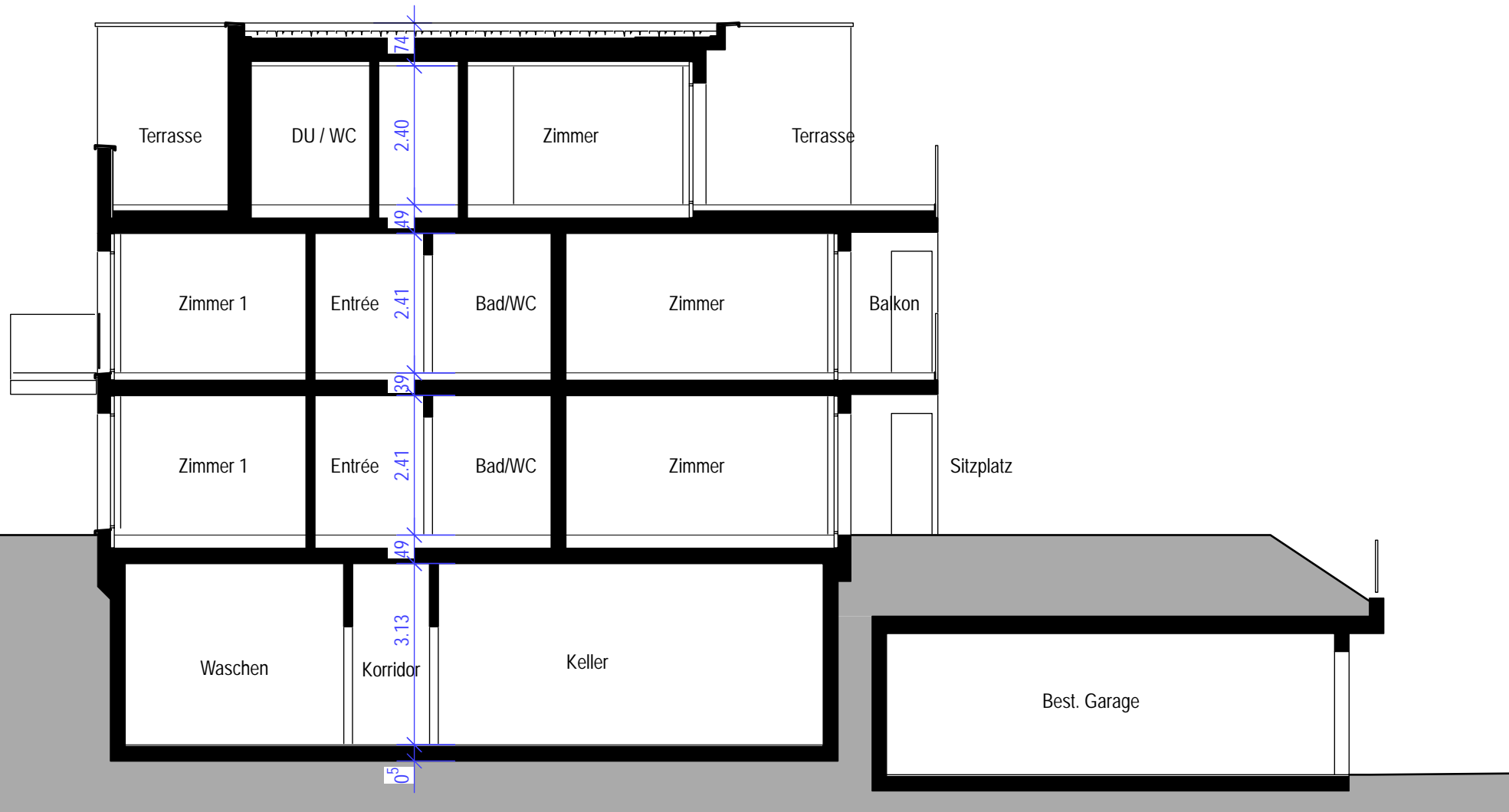
\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

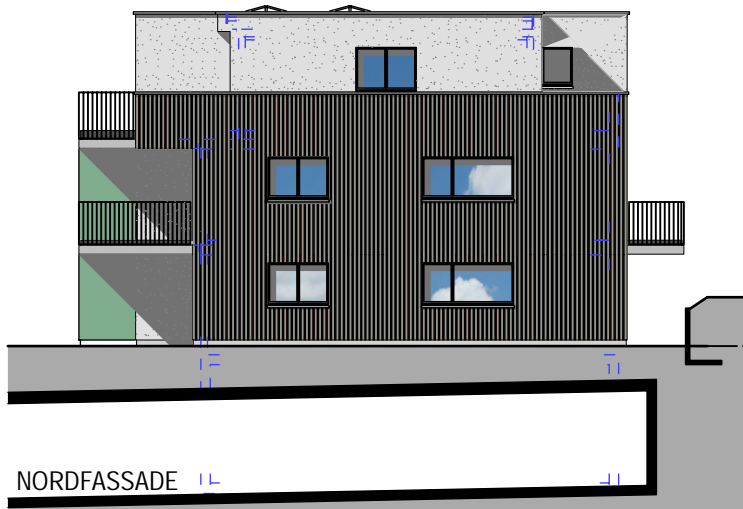
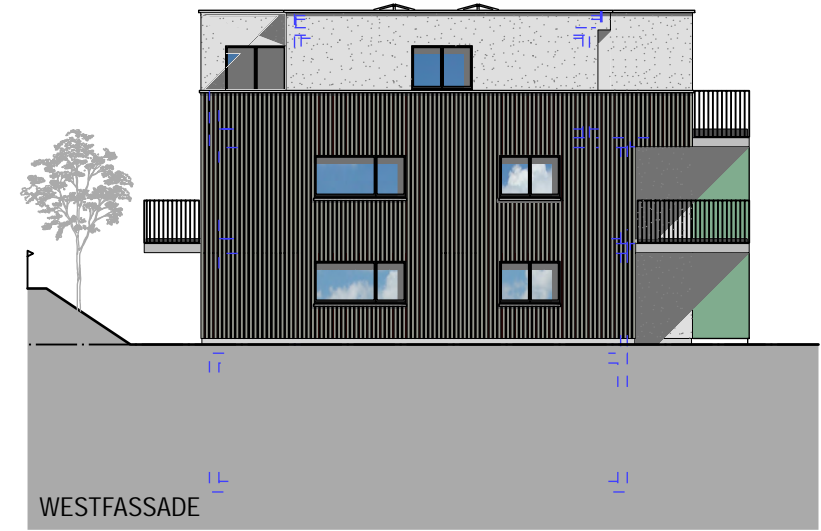
Masstab 1:100





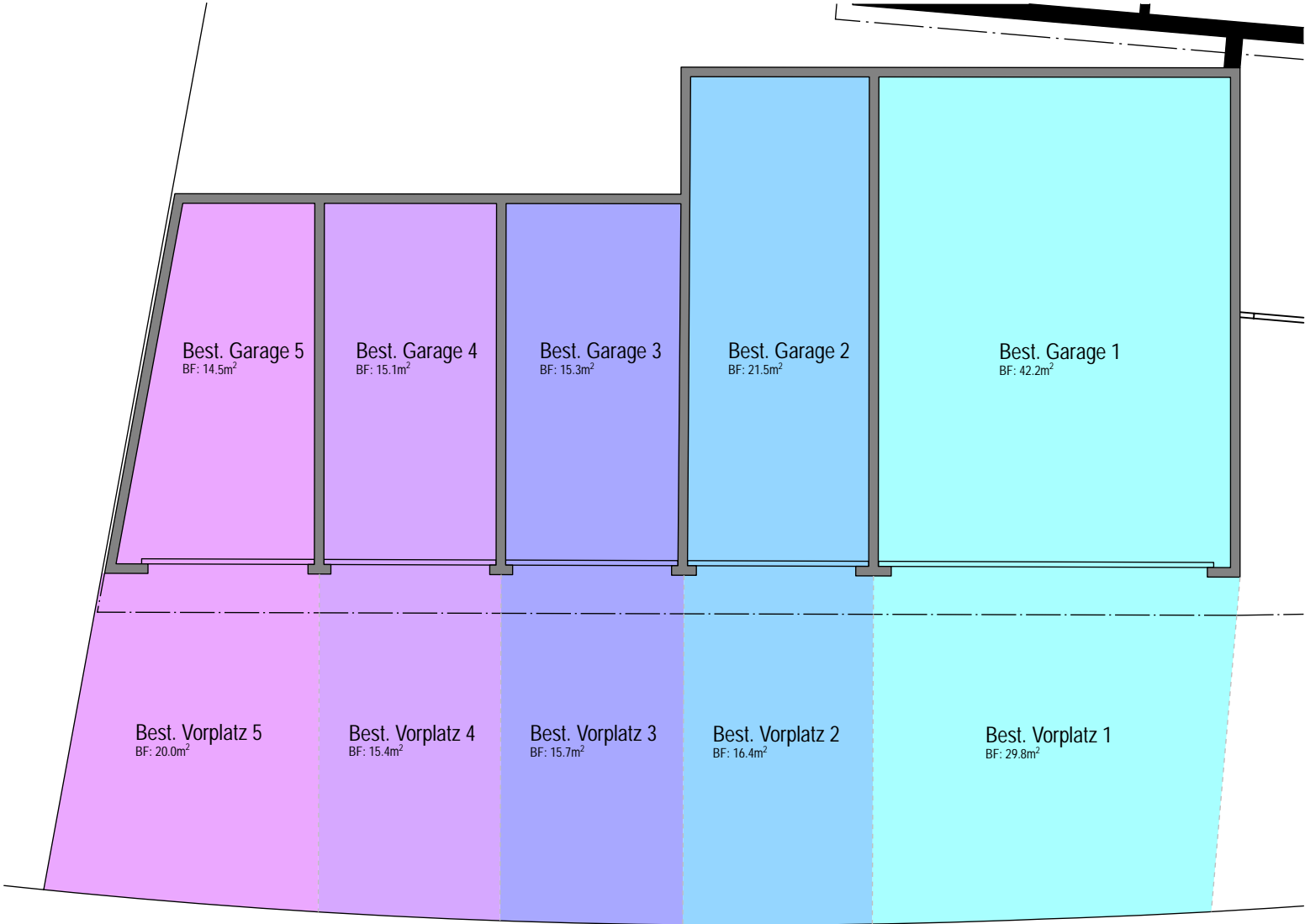
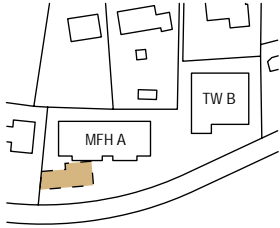
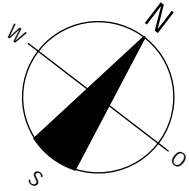
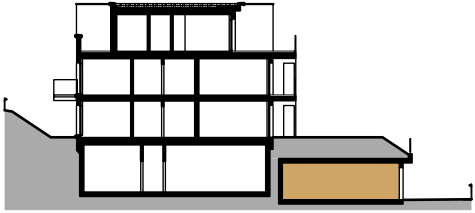
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



# GARAGEN 1-5

Etage	Untergeschoss
Garagen	5 Stk.



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten    Massstab 1:100

# Verkaufs- und Vertragsmodalitäten

## Budgetbeträge / Definition

Parkettbeläge und andere Bodenbeläge  
In Wohn- & Schlafräumen z.B. Parkettbeläge  
Materialbudget exkl. Verlegearbeiten  
bzw. verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

CHF/m2 100.-  
CHF/m2 150.-

Keramische Plattenbeläge  
In Nassräumen (Plattengrösse 30 x 60 cm)  
Materialbudget exkl. Verlegearbeiten  
bzw. verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

CHF/m2 60.-  
CHF/m2 150.-

Sanitärapparate  
Preisbasis brutto Sanitas-Trösch AG 2023

gem. sep. Apparateliste

Waschmaschine / Tumbler

Qualitätsgeräte V-Zug  
Produktreihe V2000

Duschtrennwände  
Echtglas-Modelle, Front mit Einzelwand  
Lieferung und Montage

CHF 2'000.-

Küchen  
gemäss sep. Plan- und Baubeschrieb  
vor Vertragsabschluss

Budgetstandard

Garderobe  
gemäss sep. Plan- und Baubeschrieb  
vor Vertragsabschluss

CHF 2'500.-

Preise inkl. MWST

## Zahlungsabwicklung

Bei Objektreservation CHF 30'000.-  
Bei Beurkundung 10% des Kaufpreises  
Bei Eigentumsübertragung Restbetrag zuzüglich Mehrkosten

Verkaufspreise gemäss separater Liste

Handänderungskosten Verkäufer/Käufer je zur Hälfte

Grundstückgewinnsteuer Verkäufer

## Vertragsform

Beurkundung mit Kaufvertrag und Baubeschrieb  
Erstellung der Bauten durch die Primo Immobilien AG

Die Eigentumswohnungen und Terrassenwohnungen werden als  
Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) begründet.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden als Miteigentümergeinschaft (MEG)  
begründet.

Die Eigentumsübertragung findet unmittelbar vor dem Bezug (Ingebrauchnahme) statt.  
Sämtliche Rechte und Pflichten zu Nutzung, Unterhalt und Erneuerungen werden mit  
entsprechenden Reglementen, Dienstbarkeiten und Benützungrechten geregelt.

Besprechung / Besichtigung  
Nach telefonischer Vereinbarung

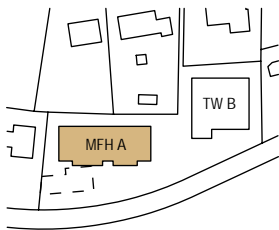
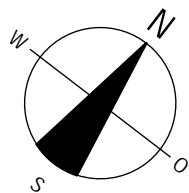
## Vermittlung

Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus haben keine  
Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der  
Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.

# Wohnung A.202

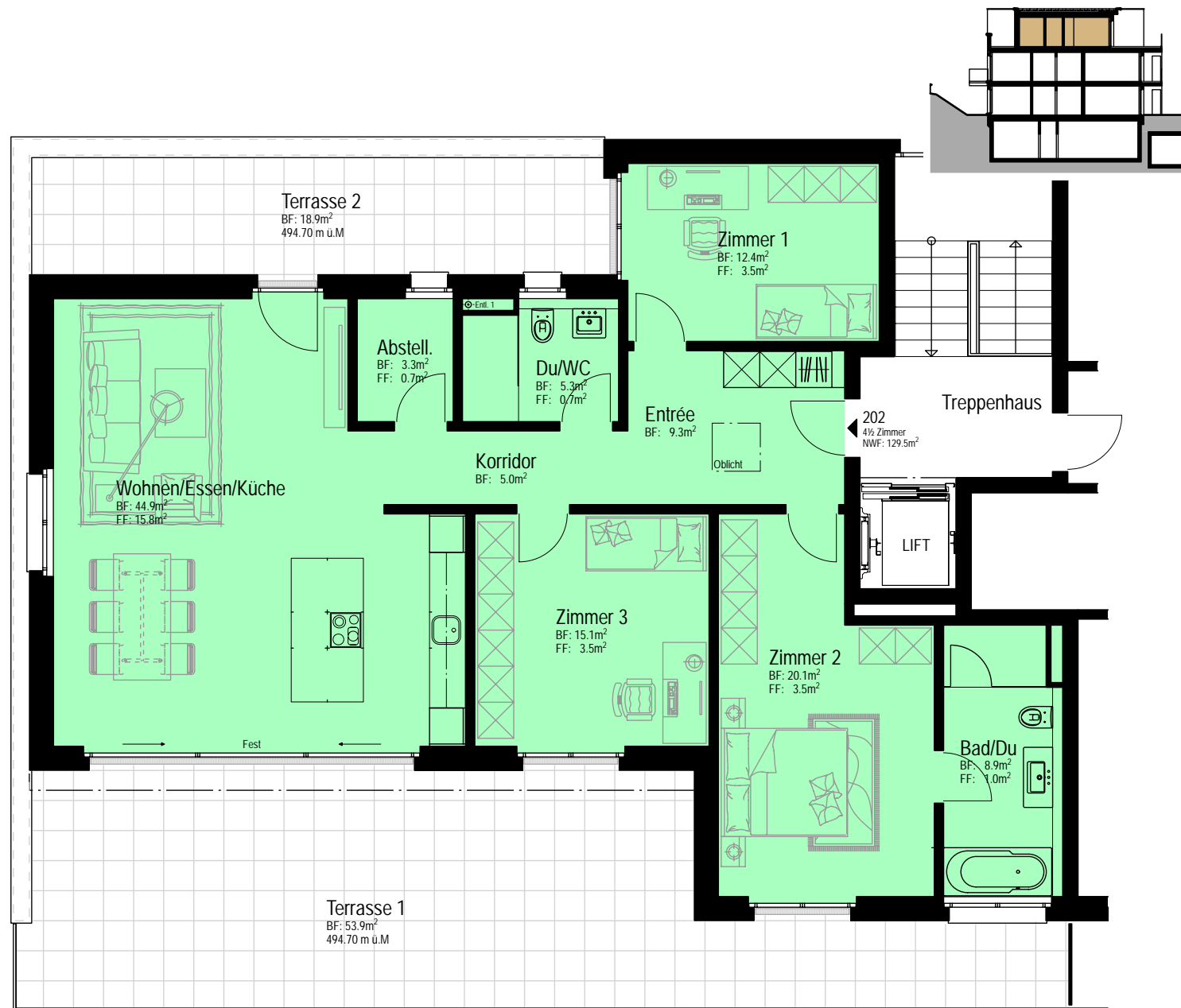
Etage	Dachgeschoss - rechts
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	129.5m <sup>2</sup>
Terrasse	72.8m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.0m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss
Keller	11.3m <sup>2</sup> siehe Untergeschoss

\*NWF Nettowohnfläche:  
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



Voraussichtlicher Baubeginn

Frühling 2024

---

Bauherrschaft:

Primo Immobilien AG

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**

[www.primoimmobilien.ch](http://www.primoimmobilien.ch)

---

Beteiligte Partner:

Blatter Liegenschaften AG

**Blatter**  
Liegenschaften

[www.blatter-bau.ch](http://www.blatter-bau.ch)

Sprenger Söhne AG



[www.sprenger-soehne.ch](http://www.sprenger-soehne.ch)

Karl Erb Immobilien AG



[www.erb-immo.ch](http://www.erb-immo.ch)

---

Projekt / Planung

Wespi Partner Architekten GmbH

**WESPI**  
**PARTNER**  
ARCHITEKTEN

[www.wespi-partner.ch](http://www.wespi-partner.ch)

---

Verkauf

Wespi Partner Architekten GmbH  
Herr Marco Wespi  
Zürichstrasse 65  
CH - 8413 Neftenbach  
Tel. 052 / 305 01 50  
[info@wespi-partner.ch](mailto:info@wespi-partner.ch)

Primo Immobilien AG  
Herr Patrick Hubmann  
Mettlenstrasse 8  
CH-8472 Seuzach  
Tel. 052 / 305 05 50  
[p.hubmann@primoimmobilien.ch](mailto:p.hubmann@primoimmobilien.ch)