



aronda

STADT · RAUM · LEBEN



EIGENTUMSWOHNUNGEN
GSCHWADERSTRASSE 25 · USTER



schwungvoll wohnen

Jetzt wird's rund. Einladend und gross wie ein Zimmer kragt der Balkon mit abgerundeten Brüstungen um Ihre Wohnung. Die Eigentumswohnungen an der Gschwaderstrasse 25 in Uster geben dem Wohnen einen frischen Dreh: Das Haus aronda entsteht.

aronda ist ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen von 2.5 bis 4.5 Zimmern. Es sind Wohnungen, die durch ihren hochwertigen Ausbau ebenso begeistern wie durch die Nähe zum Zentrum der lebendigen Stadt Uster. Bei aronda ist alles in der Nähe – schön abgeschirmt von der Hektik und den Verkehrsströmen der Stadt.

Eine Gartenwohnung mit Sitzplatz. Eine Geschosswohnung mit dem charakteristisch geschwungenen, traumhaft grossen Balkon. Eine Attikawohnung mit einer Terrasse fast so gross wie die Wohnung selbst. Und unter dem Sonnensegel herrscht Freiheit mit Freiluft-Ambiente. Gönnen Sie sich neuen Wohnkomfort mit einem Dreh.



 umgebung **aronda**

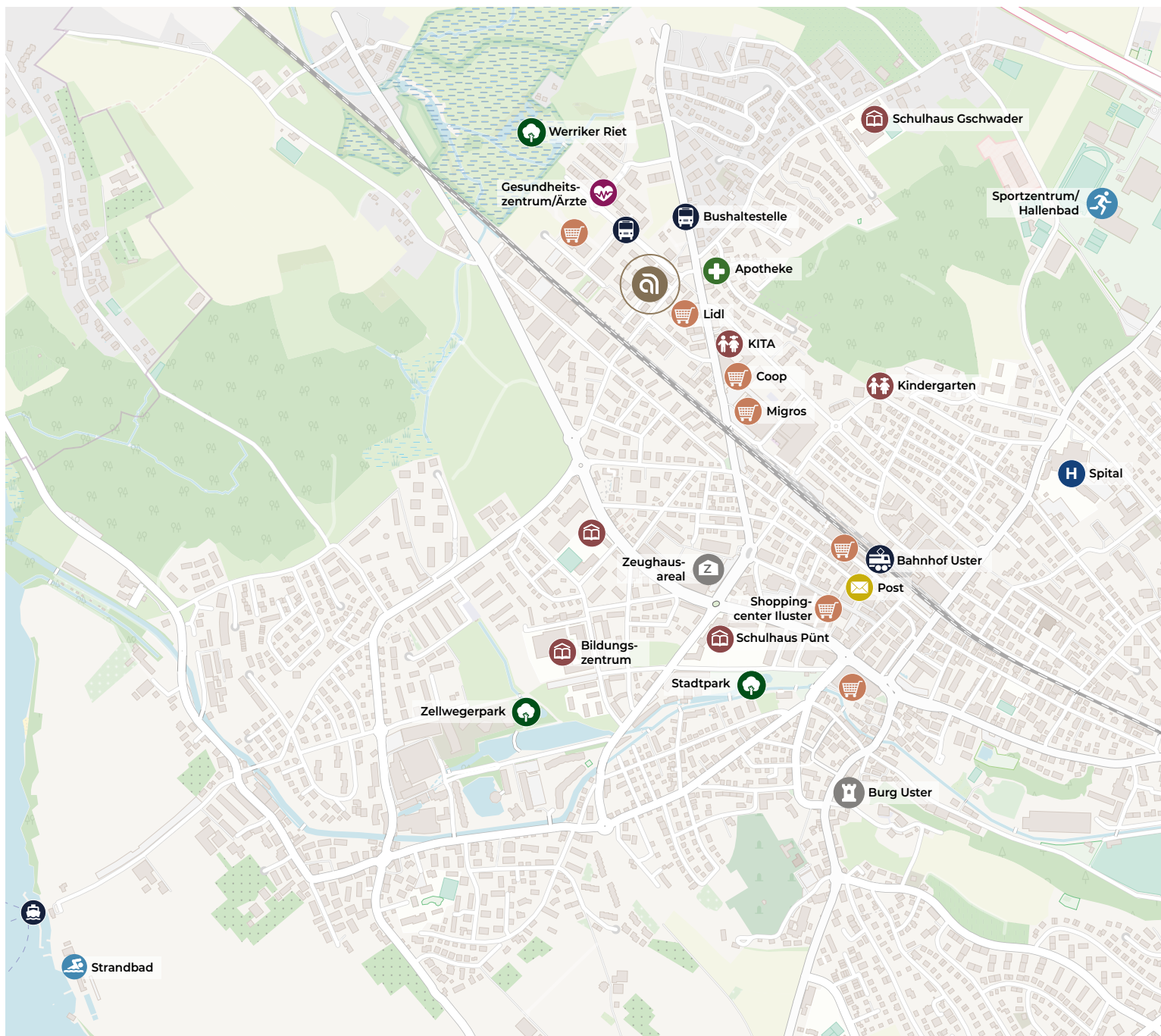


freizeit grenzenlos

Eine Burg, ein grosses Sportzentrum mit Hallenbad, Fussball- und Tennisplätzen. Ein ehemaliges Zeughausareal, erfüllt von Kultur. Die Stadt Uster blüht und begeistert mit ihrem reichen Angebot an Gastronomie, Shopping, Freizeit und Sport. In aronda wohnen Sie mitten im Leben.

Sie geniessen beides: die Nähe zu Sportplätzen, Schulhäusern, Restaurants und dem Bahnhof – und die Nähe zur Natur ebenso. In kürzester Zeit sind Sie auf Feldern, in Wäldern und in 9 Minuten mit dem Velo im Strandbad Uster am Greifensee. Das reiche Kultur-, Gastronomie-,

Sport- und Freizeitangebot von Uster verströmt urbanes Flair. Dabei hat die kleine Stadt, eingebettet in eine grüne Drumlinlandschaft, ihren ländlichen Charakter bewahrt. Die vielen Vereine und Veranstaltungen machen es zudem leicht, in Uster Kontakte zu knüpfen.



natürlich urban

aronda ist auch fürs Zusammenleben eine runde Sache. Die Begegnungszone für alle gehört ebenso zum Haus wie Hochbeete, um Blumen und Gemüse zu ziehen, oder der chaussierte Platz – perfekt fürs Boulespiel, fürs Hausfest, für laue Sommerabende.

aronda ist auf drei Seiten von Grün- und Begegnungszonen eingefasst. Nachbarinnen und Nachbarn treffen Sie spontan beim Sitzplatz oder beim Spielplatz. Alles liegt nahe. Spielgruppen, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in Gehdistanz, ebenso wie Einkaufszentren, vom Lidl um die Ecke bis zu

Coop und Migros über die Strasse. In 12 Minuten sind Sie bequem zu Fuss im Zentrum von Uster mit vielen Ladengeschäften und Restaurants. Und wenn es Sie in die Grossstadt zieht: Zum Bahnhof sind es 800 Meter, die Fahrt nach Zürich-Stadelhofen dauert mit der S-Bahn gerade mal 11 Minuten.





rundum einladend

Die Sitzplätze und Balkone sind nach Südwesten ausgerichtet. Die Sonne scheint durch teilweise raumhohe Fenster auf drei Seiten in die Wohnungen. Eine Gartenwohnung mit Sitzplatz, eine Geschosswohnung mit grossem Balkon oder eine der beiden Attikawohnungen mit Terrasse unter freiem Himmel: So rund kann Wohnkomfort sein.

Das Licht scheint auf zwei Seiten durch ausgedehnte Fensterflächen in die Wohn-Ess-Landschaft von fast 40 m². Die Kochinsel der offenen Küche bildet das Herzstück im weiten Raum. Grösse charakterisiert auch die Zimmer: Jedes ist zwischen 12 und 16 m² gross.

Ausgesuchte Materialien und viel Komfort kennzeichnen den Ausbau von Klasse und Qualität. aronda wird im hochwertigen Minergie®-Standard zertifiziert. Von der Tiefgarage mit vorbereiteten Elektroladestationen fährt der Lift neben die eigene Wohnungstür. Auf dem Flachdach produziert eine Photovoltaik-Anlage Strom. Das gelochte Trapezblech der Balkongeländer umrahmt die Atmosphäre von Leichtigkeit und Licht. Das Rankgitter entlang der Fassade lässt aronda buchstäblich erblühen. Jede Wohnung hat eine Ankleide, ein Bad/WC sowie ein weiteres Bad

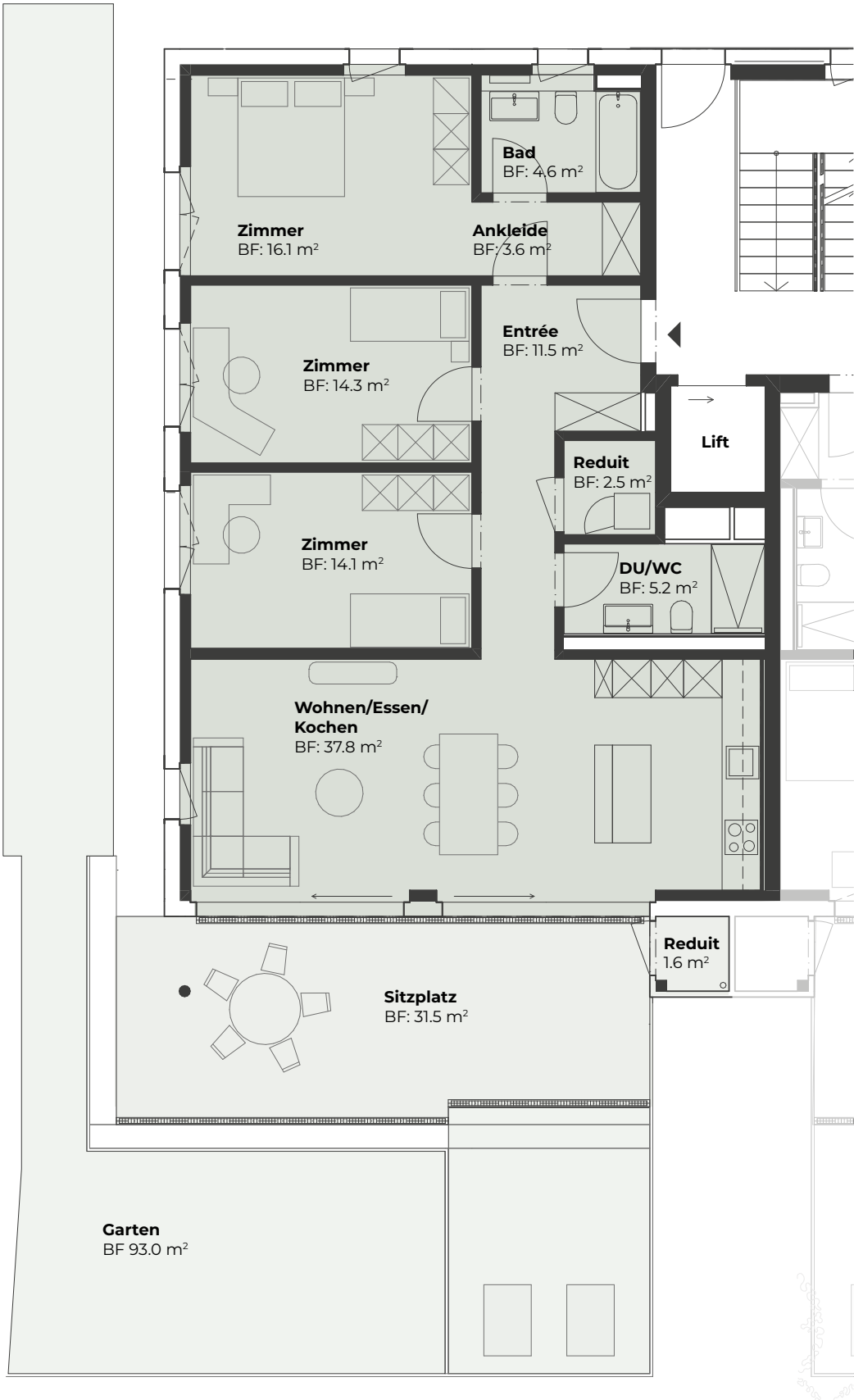
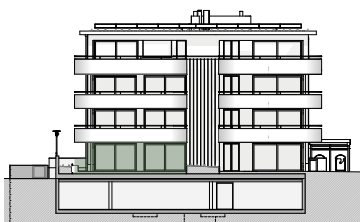
mit bodenebener Dusche/WC, ein Reduit für den Waschturm – und aussen eines für Gartenutensilien. Gebürstetes Eichenparkett in den Räumen, elegante Feinsteinzeugplatten in Anthrazit in den Badezimmern. Sie bestimmen den Innenausbau nach Ihren Vorlieben mit.

Je nach Baufortschritt sind Varianten denkbar. So lässt sich das Attikageschoss zu einer einzigen luxuriösen Wohnung von 3.5, 4.5 oder 5.5 Zimmern mit 100 m² Dachterrasse ausbauen – als spektakuläres Extra fährt der Lift direkt in die Wohnung.

Erdgeschoss 4.5 Zimmer

WHG 001

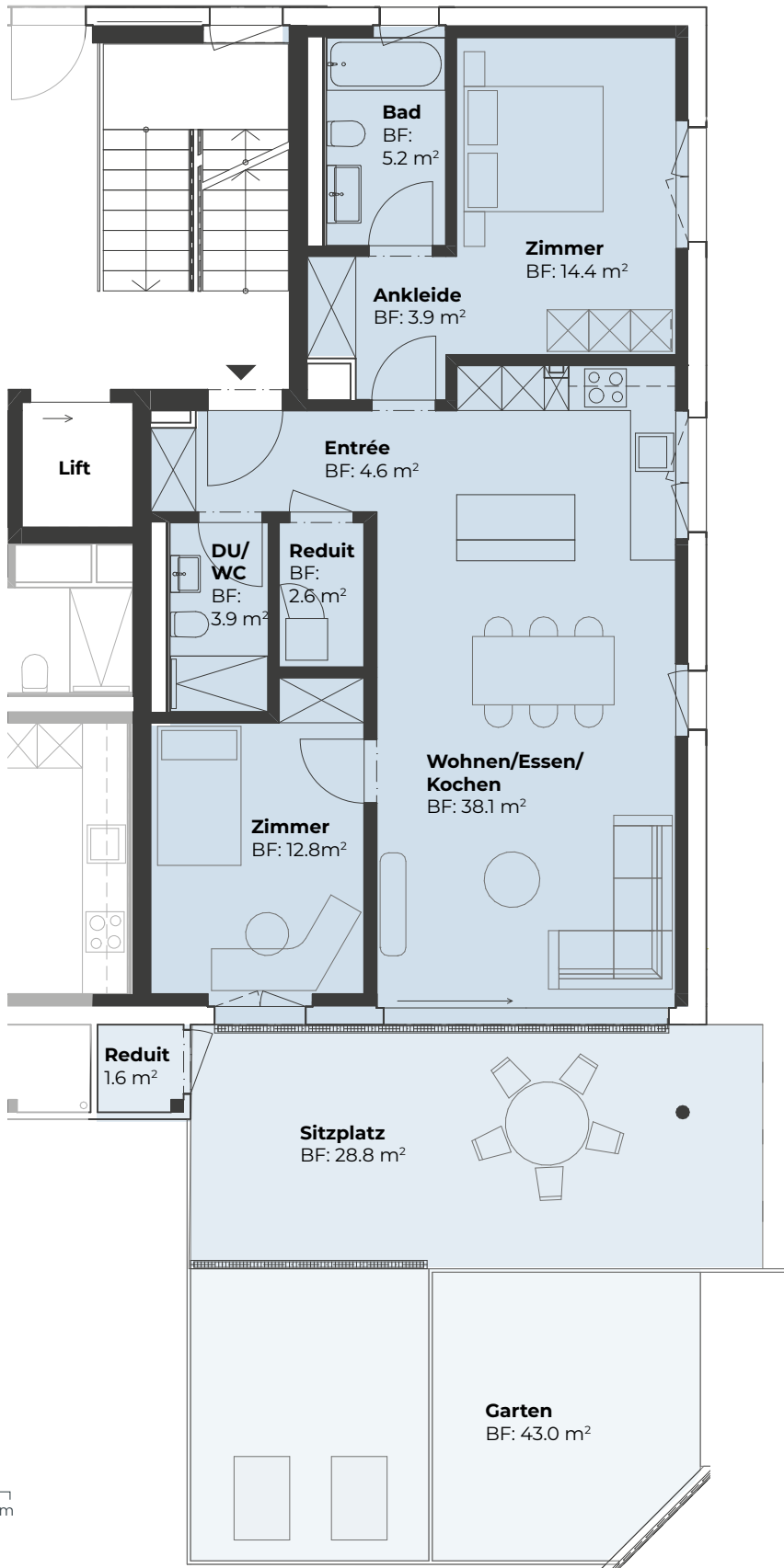
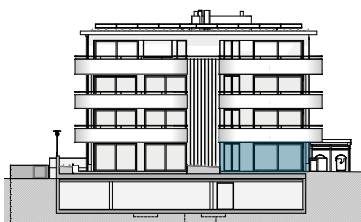
Bruttowohnfläche 117.4 m²
Sitzplatz 31.5 m²
Keller 10.9 m²



Erdgeschoss 3.5 Zimmer

WHG 002

Bruttowohnfläche 91.8 m²
Sitzplatz 28.8 m²
Keller 6.9 m²

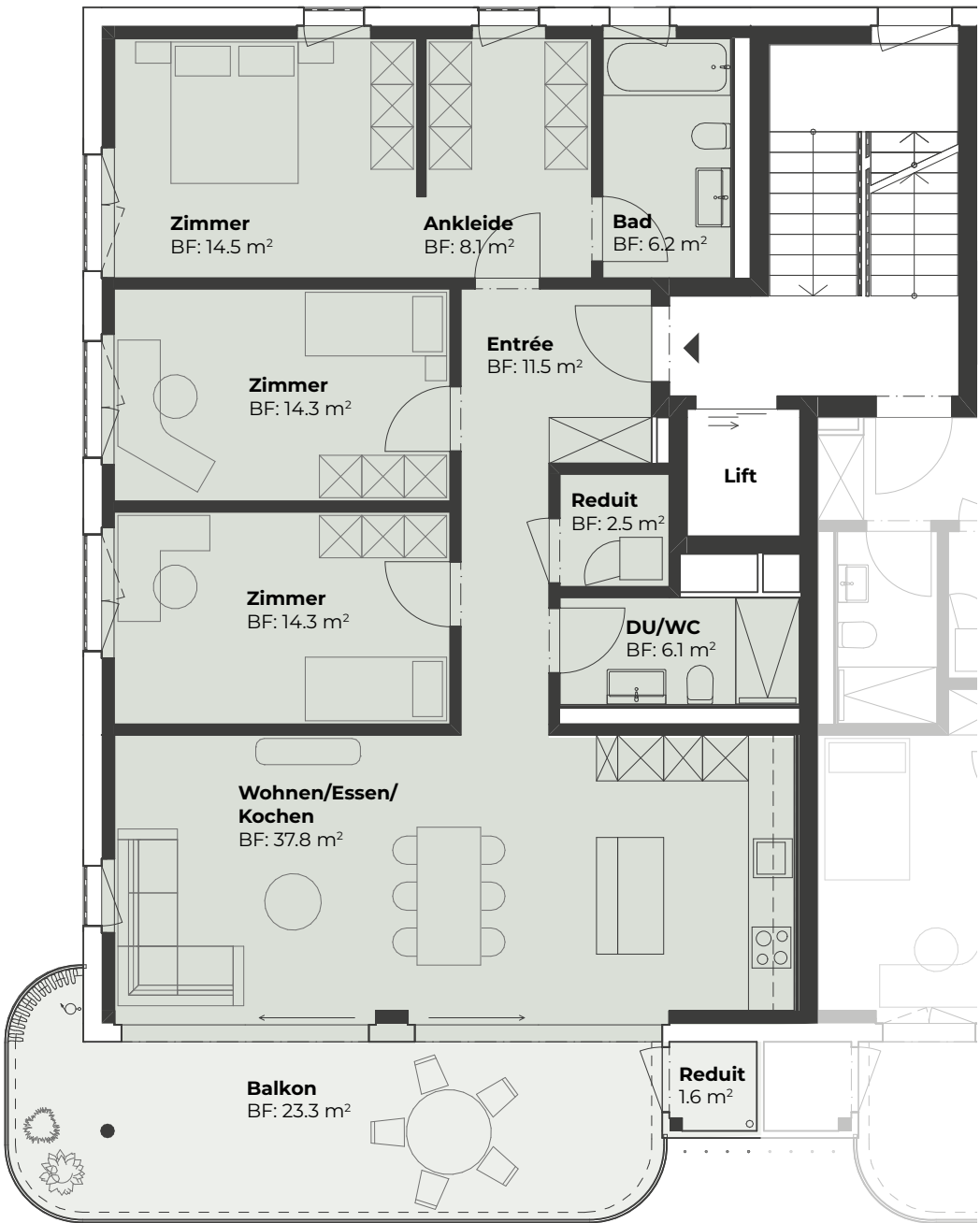
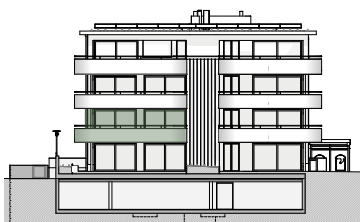


Massstab 1:100
1 m 5 m

1. Obergeschoss 4.5 Zimmer

WHG 101

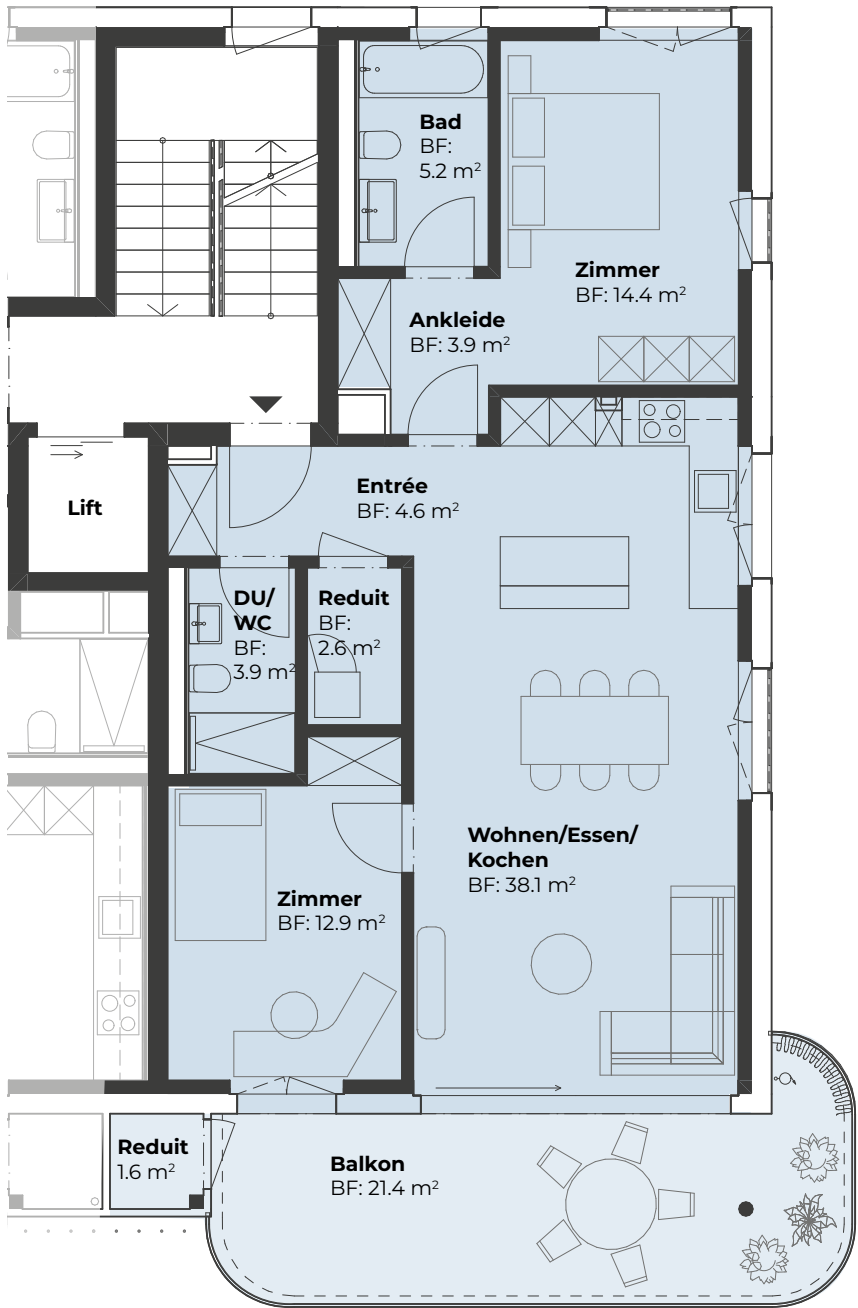
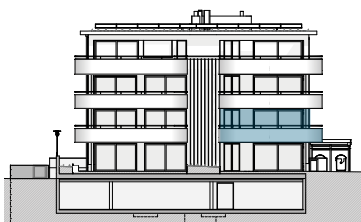
Bruttowohnfläche	121.2 m ²
Balkon	23.3 m ²
Keller	10.0 m ²



1. Obergeschoss 3.5 Zimmer

WHG 102

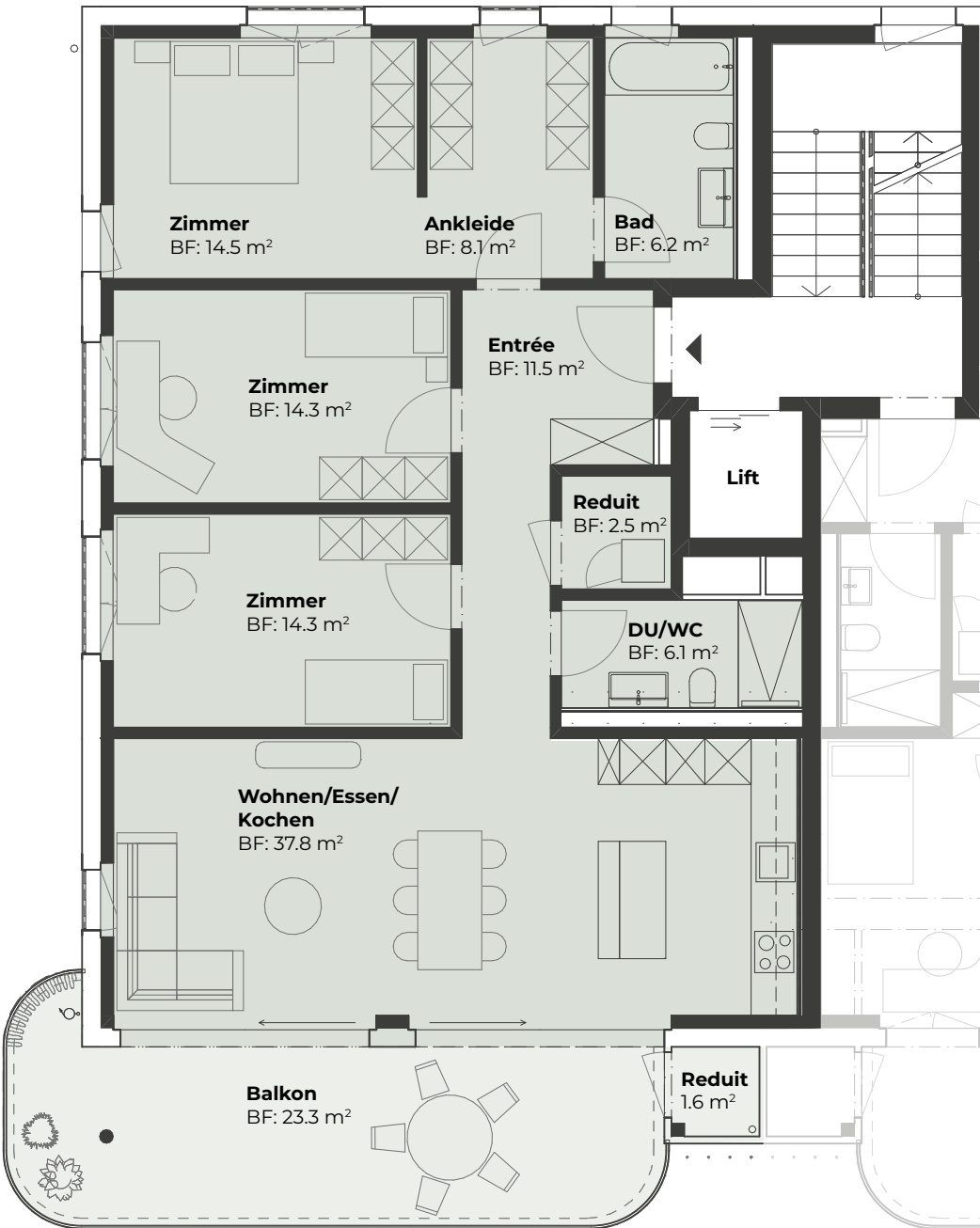
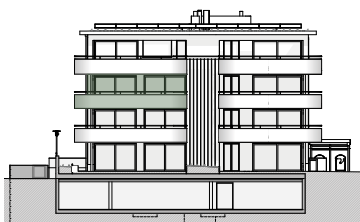
Bruttowohnfläche	91.8 m ²
Balkon	21.4 m ²
Keller	6.9 m ²



2. Obergeschoss 4.5 Zimmer

WHG 201

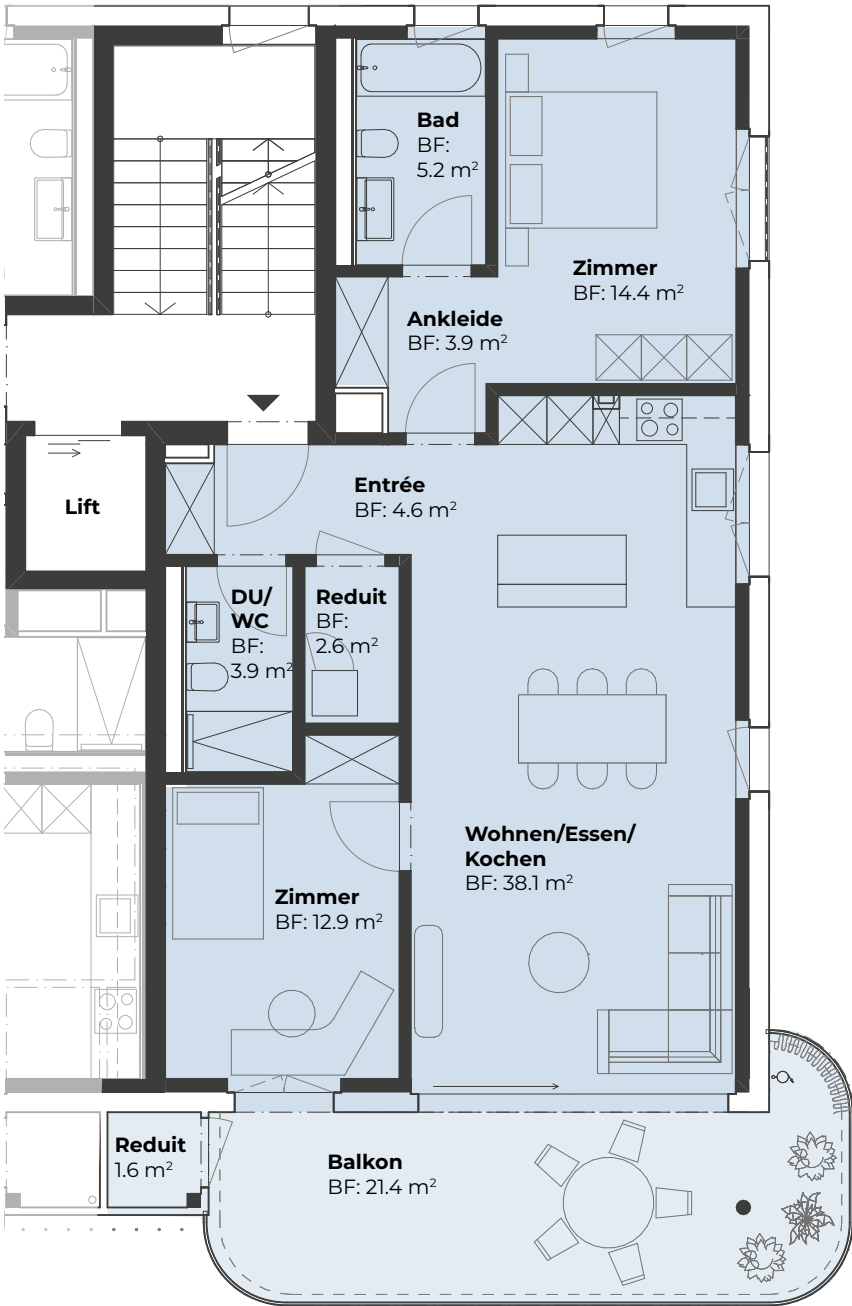
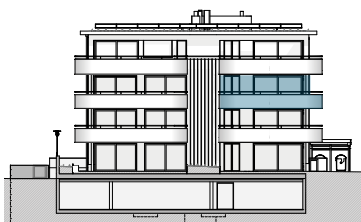
Bruttowohnfläche	121.3 m ²
Balkon	23.3 m ²
Keller	12.0 m ²



2. Obergeschoss 3.5 Zimmer

WHG 202

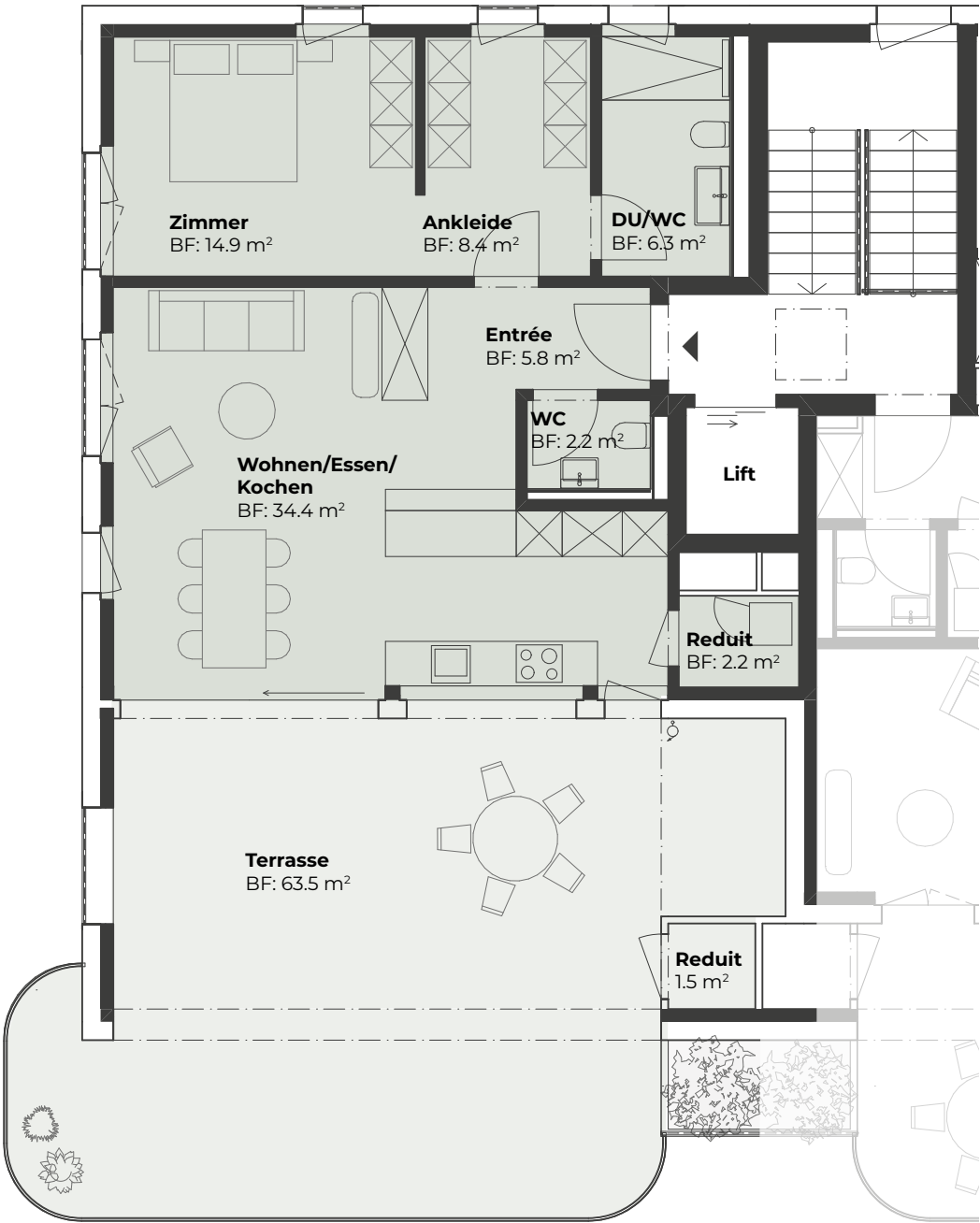
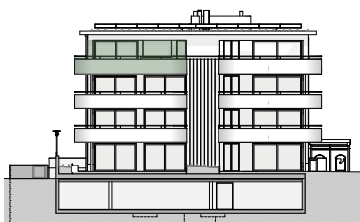
Bruttowohnfläche	91.8 m ²
Balkon	21.4 m ²
Keller	6.9 m ²



3. Obergeschoss 2.5 Zimmer

WHG 301

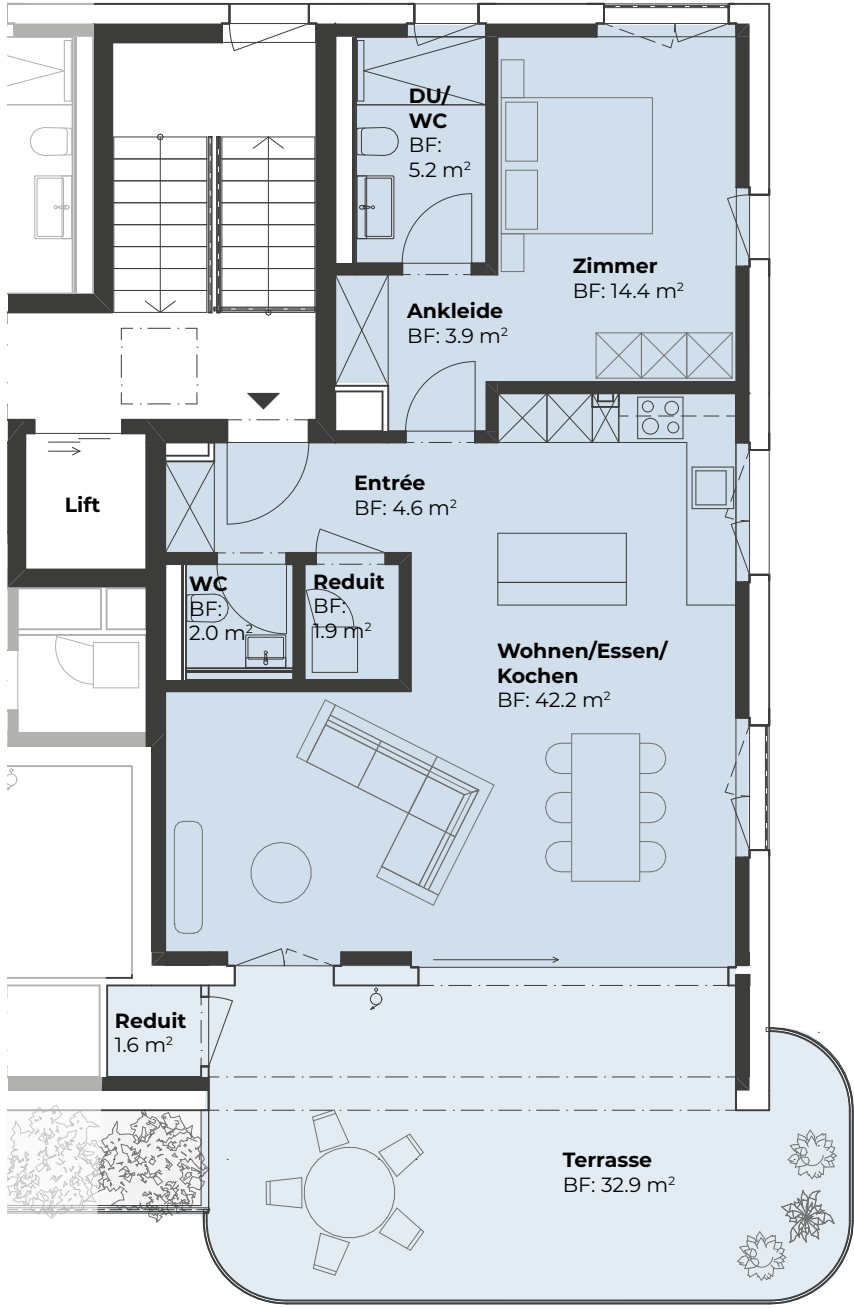
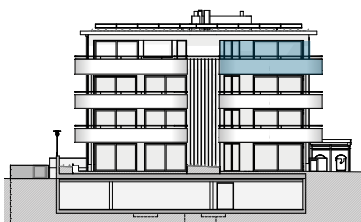
Bruttowohnfläche	77.9 m ²
Terrasse	63.5 m ²
Keller	9.8 m ²



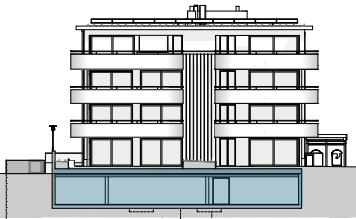
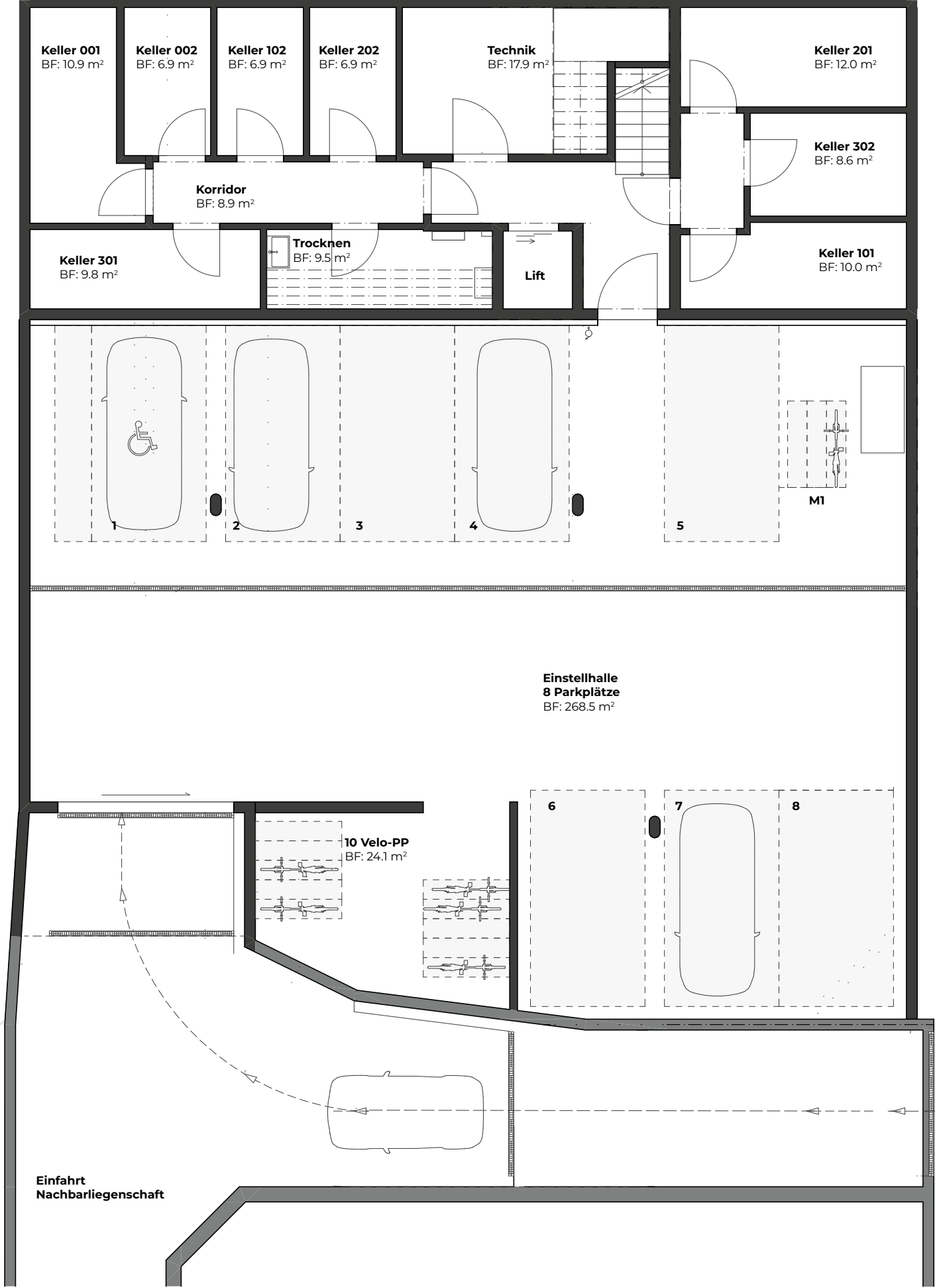
3. Obergeschoss 2.5 Zimmer

WHG 302

Bruttowohnfläche	79.3 m ²
Terrasse	32.9 m ²
Keller	8.6 m ²



Untergeschoss





Baubeschrieb

ALLGEMEINES

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert, die Wohnungen sind gut möblierbar mit Innen- und Aussenreduits. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutz erfüllt und eine Minergie-Zertifizierung erreicht.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch die Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käufer auch individuell umgestellt werden, wenn dies statisch, technisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.

ROHBAU

Aussenwände

Die Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton, aussen teilweise mit Wärmedämmungen belegt. Die Gebäudeaussenwände über Terrain aus Backsteinmauerwerk oder Beton, Innen verputzt, aussen verkleidet mit verputzter Kompaktfassade.

Innenwände

Die Gebäudeinnenwände im Untergeschoss mit armiertem Beton oder Kalksandstein. Die Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Akustiker aus armiertem Beton, die Wohnungszwischenwände in allen Geschossen über Terrain aus Backsteinmauerwerk verputzt, wo notwendig mit Vorderschalen oder teilweise als Leichtbaukonstruktion.

Decken

Alle Decken in Stahlbeton nach Vorgaben Bauingenieur.

Dachkonstruktion

Hauptdach als nur für Revisionszwecke begehbare, begrünte Warmdach (Flachdach) mit PV-Anlage erstellt. Notwendige technische Aufbauten für die Haustechnik. Attikaterrassen im Bereich als begehbare Warmdach (Flachdach) mit Platten auf Stelzlager.

Balkone/Terrassen

Begehbare Balkone/Terrassen mit Platten auf Stelzlager verlegt. Teilweise gedämmt als Warmdach (Flachdach).

Fenster

In den Wohnungen Holz-Metall-Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Teilweise raumhoch und teilweise mit Brüstungen. Pro Wohnung jeweils eine bzw. zwei Hebeschiebetüren mit Festverglasungsteil auf den Sitzplatz/Balkon/Terrassen. Die Fenster bei beiden Häusern generell mit Drehkippflügel ausgestattet. Im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2 N (abschliessbar).

Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre, Dachrandabschlüsse, Abdeckbleche und Einfassungen der technischen Einbauten über Dach in Chromnickelstahl.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren in allen Räumen (inkl. Nasszellen) Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert nach Konzept Architekt. Bedienung elektrisch. Vor den Fenstern der Balkone/Sitzplätze teilweise Senkrechtmarkisen aus Stoff anstelle der Rafflamellenstoren. Pro Wohnung ein Aussenvorhang unter die Betondecke der Balkone/Sitzplätze montiert. Bedienung manuell. In den Attikawohnungen eine Faltmarkise in den Dachausschnitten.

AUSBAU

ELEKTROINSTALLATIONEN

Photovoltaik-Anlage (PVA)

Auf dem begrünten Hauptdach wird eine gemeinsame PVA installiert.

Kraft- und Lichtinstallation

Unterverteilung in Wohnungen. 2 Steckdosen pro Zimmer, einzelne davon geschaltet, sowie eine Deckenanschlussstelle. 3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, einzelne davon geschaltet. 2 Deckenanschlussstellen, diverse Einbauspots (LED), Anzahl je nach Wohnungstyp. Eine Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon. Eine Gegensprechanlage pro Wohnung mit Video. Umgebungsbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung mit LED nach Konzept der Architekten. 1 Dreifachsteckdose und 1 LED-Deckenleuchte pro Keller.

In der Garage wird ein Flachbandkabel installiert, womit jeder Parkplatz einfach mit einer Ladestation für Elektroautos nachgerüstet werden kann. 60% der Parkplätze sind aufgrund des Minergie-Standards bereits mit einer Ladestation vorbereitet. Steuerung und Zählung sind mittels WLAN-Abdeckung vorgesehen. (Weitere Ladestationen ab Flachbandkabel – Ausbau Käufer in Absprache mit Verkauf/Verwaltung, die Ladestationen müssen aufeinander abgestimmt sein.) Fahrradabstellplätze in der Garage für jede Wohnung ein eigener 230V-Anschluss, um E-Bikes direkt zu laden.

Multimedia

Glasfasererschliessung von Swisscom in allen Wohnzimmern mittels einer OTO-Dose. Individuelle Nutzung des Angebots von Swisscom oder anderen Anbietern möglich. Verteilung ab dem Wohnzimmer zu den Zimmern mittels UKV-Leitungen, 2 Anschlüsse ausgebaut.

Gebäudeautomation

Es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, um den selbst produzierten Solarstrom möglichst effizient zu nutzen. Dafür wird eine Eigenverbrauchsenergielösung mit diversen Hard- und Software-Modulen eingebaut, welche die Komponenten verbindet und einen reibungslosen und energieeffizienten Betrieb ermöglicht (Optimierung Eigenverbrauch).

Heizung / Wärmepumpe

Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und Bodenheizung (Niedertemperatur). Warmwasseraufbereitung mit zentraler Frischwasserstation (direkte Nutzung PVA). Individuelle Wärmemessung (Minergiemonitoring). Die Einzelraumregulierung erfolgt über konventionelle Raumthermostaten. Im Sommer steht eine Freecooling-Funktion zur Verfügung. Raumtemperaturen nach den SIA-Normen.

Lüftung

In allen Wohnungen wird eine kontrollierte Wohnungslüftung mit einem zentralen Gerät auf dem Hauptdach, nach den Vorgaben HLS-Ingenieur, installiert.

Die Kellerräume sind mechanisch mit Zu- und Abluft belüftet. Die Tiefgarage verfügt über eine mechanische Abluft und eine natürliche Nachströmung.

Sanitäre Apparate

Alle Apparate gem. Basisofferten: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbauschrank. Je nach Wohnungstyp mit einer oder zwei Nasszellen mit integriertem Duschbereich mit Platten belegt, Regenbrause und Glas-Duschtrennwand und/oder einer Badewanne. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung, im Reduit integriert. Je ein frostsicheres Gartenventil pro Wohnung im Aussenbereich und eines in der allgemeinen Umgebungsfläche.

Kücheneinrichtungen

Kunstharzfronten, Naturstein-Abdeckung (Preis-Kl. 4), Küchenrückwand im Bereich Spülen/Kochen teilweise aus Glas. Küchenapparate: Geschirrspüler vollintegriert, Steamer und Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Umluft-Dampfabzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrlichttrennsystem. Küchen-Preisbasis (netto inkl. MwSt.) pro Wohnung gemäss separater Auflistung.

Aufzugsanlagen

Behindertengerechte Personenaufzugsanlage.

Türen/Schliessanlage

Zimmertüren: Vollspan-Türblätter, kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit dreiseitigen Gummidichtungen; gestrichen. Wohnungstüren: Vollspan-Türblätter mit Spion, kunstharzbelegt, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung; gestrichen. Schliessanlagen: KABA-Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss an Wohnungstüren.

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Zementüberzüge in den Untergeschossräumen und im Treppenhaus sowie ein Hartbetonbelag in der Garage. Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen, Reduit und Küchen: Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung): CHF 140.–/m². Entspricht ca. 50.–/m² Plattenmaterial (Standardformat 30 x 60 bis 60 x 60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung. Bodenbeläge aus Holz (Parkettarbeiten) in allen Entrees, Wohnen, Essen und Zimmer.



Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen:
CHF 140.-/m².

Auswahl nur bei den durch die Bauherrschaft
bestimmten Lieferanten.

Wandbeläge

Wandbeläge in allen Wohnräumen:
Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen in Wohn-
und Schlafräumen.
Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen bis
2.0 m ab fertigem Boden.
Darüber bis Raumhöhe Abrieb 1.5 mm weiss
gestrichen.
Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl.
Abdichtung): CHF 140.-/m². Entspricht ca. 50.-/m²
Plattenmaterial (Standardformat 30 x 60 bis 60 x
60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung.
Auswahl nur bei den durch die Bauherrschaft
bestimmten Lieferanten.

Deckenbeläge

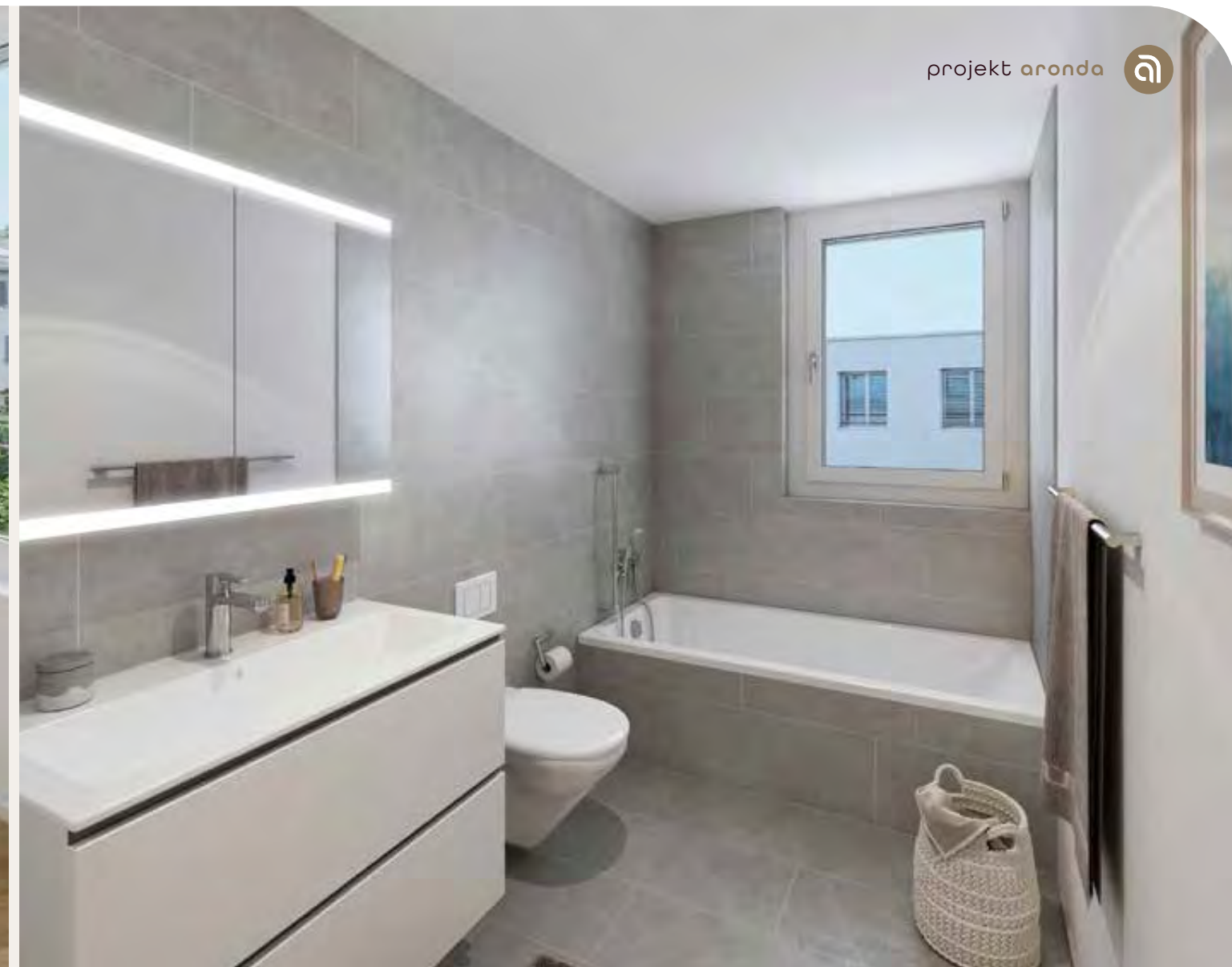
Alle Innenräume mit Weissputz, gestrichen.
Untergeschossdecken und Balkonuntersichten Be-
ton gestrichen oder farblos lasiert nach Farbkonzept
Architekt.

Garderobenschränke

Pro Wohnung, Einbaugarderobe/-wandschränke
gemäss Platzverhältnis im Entrée, Ausführung in Holz-
werkstoffplatten, kunstharzbeschichtet weiss.
Gemäss Plänen und Bemusterung durch Architekten
und Bauherrschaft.

Hinweis

Aus den Plänen, Visualisierungen und Angaben in
den Verkaufsunterlagen können keinerlei Ansprüche
abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen
keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen
zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der
detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab



1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen,
Anpassungen und/oder Massabweichungen können
vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vor-
behalten.

TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages:
CHF 25'000.00.

20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Be-
urkundung des Kaufvertrages, Restbetrag bei Schlüs-
selübergabe und Eigentumsübertragung.

Käuferwünsche zahlbar bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden
je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Mehrwertsteuer

Sämtliche Preisangaben sind inkl. MWST.



PLÜER & PARTNER
IMMOBILIEN AG
Immer persönlich

Beratung und Verkauf

Plüer & Partner Immobilien AG
Höschgasse 70, 8008 Zürich
044 389 75 75
info@plueer-partner.ch
www.plueer-partner.ch

KONZEPTwerk
Nutzungsstudien | Projektentwicklung | Architektur

Architektur und Realisierung

Konzeptwerk GmbH
Buchgrindelstrasse 9
8620 Wetzikon

ARONDA-USTER.CH