



VIEW Unterengstringen

Exklusive 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen, Rainstrasse 13, 8103 Unterengstringen

2 Exklusive 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen, Unterengstringen



Wohnen in Unterengstringen

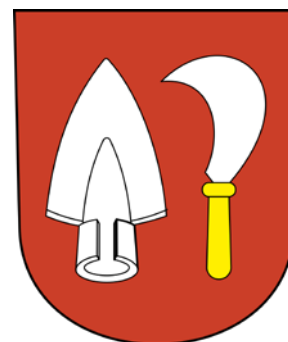
Die Gemeinde Unterengstringen liegt im Bezirk Dietikon des Kantons Zürich und zählt rund 4'340 Einwohner. Eingebettet im malerischen Limmattal und auf etwa 400 m.ü.M. an der Südflanke des Altberges gelegen, bietet Unterengstringen eine attraktive Kombination aus naturnaher Umgebung und städtischer Nähe.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Stadt Zürich sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung gilt die Gemeinde als gefragter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Der sonnige Südhang des Gubrist erfreut sich besonders bei Ruhesuchenden und Familien grosser Beliebtheit.

Zahlreiche Erholungsgebiete, wie die Waldungen am Gubrist und in der Hard, laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Auch der landwirtschaftlich geprägte Grüngürtel im Süden der Gemeinde – mit dem Hardwald und den historischen Besitzungen des Klosters Fahr – erweitert das Angebot an naturnahen Rückzugsorten entlang der Limmat.

Mit einem attraktiven Steuerfuss von 102% (ohne Kirchensteuer) und einem intakten Gemeindeleben bietet Unterengstringen beste Voraussetzungen für ein ruhiges, aber gut angebundenes Wohnen im

Zürcher Limmattal.



Makrolage



Mikrolage



6 Exklusive 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen, Unterengstringen



Gute Infrastruktur in Unterengstringen

Öffentlicher Verkehr:

Bushaltestellen Unterengstringen/Weiningen:

«Aegelsee» Bus 302/N13: 350 m

Bahnhof Zürich HB: Bus 302/304 und S11/S14/S12/IR36 in 32–34 Min.

Flughafen Zürich: Bus 304/S14/S2 ab Altstetten/ZH HB 46–53 Min.

Einkaufsmöglichkeiten

mio Oberengstringen: Zürcherstrasse 158, Oberengstringen, 1,2 km

Coop Supermarkt: Zürcherstrasse 149, Oberengstringen, 1,4 km

SPAR: Regensdorferstrasse 2, Weiningen, 1,9 km

Zentrum Oberengstringen: Im Zentrum 1, Oberengstringen, 1,8 km

Outlet4less: Zürcherstrasse 110, Oberengstringen, 1,9 km

Sport

Sporthalle Unterrohr: Unterrohrstrasse 2, Schlieren, 2,6 km

Sportplatz Höggerberg: Kappenbühlstrasse 80, Zürich, 6,7 km

Freibad: Zwischen den Hölzern, Oberengstringen, 2,7 km

Hallenbad Altstetten: Dachslernstrasse 35, Zürich, 5,3 km

Freibad Hallenbad Fondli: Fondlistrasse 7, 8953 Dietikon, 6,1 km

Tennis- und Padelclub: Chriesihogerweg, Unterengstringen, 1,4 km

Vitaparcours: Frankentalerstrasse 81, Oberengstringen, 2,4 km

Activ Fitness: Güterstrasse 10, Schlieren, 2,7 km

Clever Fit Schlieren: Zürcherstrasse 133, Schlieren, 4,4 km

Golfclub Unterengstringen: In den Schanzen, Unterengstringen, 4,4 km

Kindergarten

Kita Kiddi 9: Im Tauen 4, Unterengstringen, 650 m

Kita MipuKi: Zürcherstrasse 53, Unterengstringen, 600 m

Kindergarten Aegelsee: Büelstrasse 32, Unterengstringen, 1 km

Kindergarten Langacher: Langacherstrasse 9, Unterengstringen, 1 km

Primarschule

Primarschule: Büelstrasse 15, Unterengstringen, 1,1 km

Oberstufe

Oberstufen Kreisschule: Badenerstrasse 36, Weiningen, 2,3 km

Medizinische Versorgung

Spital Limmattal: Urdorferstrasse 100, Schlieren, 4 km

Kinderspital Zürich: Steinwiesstrasse 75, 8032 Zürich, 13,5 km



Kenngrössen und Verkaufskonditionen

Liegenschaft

Rainstrasse 13
8103 Unterengstringen

Kataster Nr. 1268 mit 934 m² / Gartenanlage 695 m²
Kataster Nr. 1319 mit 118 m² / Gartenanteil 6 m² (= Flurweggemeinschaft)

Einheiten

Obergeschoss 1× 5,5-Zimmerwohnung
Obergeschoss 1× 5,5-Zimmerwohnung
Obergeschoss 1× 4,5-Zimmerwohnung

Parkierung

7 Tiefgaragenparkplätze

Besonderheiten

Beste Lage (Lageklasse 1) mit unverbaubarer Weitsicht
Gepflegtes, ruhiges Wohnquartier neben Wald und Naherholungsraum
Hochwertiger Ausbaustandard
Direkter Liftzugang in alle Wohnungen / Geschosse
Sole/Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwassererzeugung
Free Cooling im Sommer
Lademöglichkeit für Elektrovelos und Grundinstallation für Elektromobilität

Steuerfuss

102 % (2025)

Verkaufsgespräche

Das Neubauprojekt befindet sich derzeit im Bau. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Verkaufsgespräch bei unserem TU, der Renespa AG an der Grindelstrasse 6 in Wallisellen oder bei Bednar Steffen Architekten AG an der Talackerstrasse 89 in Winterthur ein. Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen weitere Objektunterlagen zur Verfügung.

Angebote

Verbindliche Kaufangebote sind mit einem Finanzierungsnachweis einzureichen

Projektwebseite

<https://view-unterengstringen.ch>

Bezug

Voraussichtlich Ende September 2026

Kontakt

Rosacker AG
Herr Rudolf Dürst
Rosackerstrasse 3
8413 Neftenbach
E-Mail: rudolf.duerst@rosacker.ch
Mobile: 052 315 24 24

10 Exklusive 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen, Unterengstringen



Übersicht Angebot

Objekt-Nr.	Zimmer	Wertquote	Etage	Nettofläche m ²	Aussenflächen/Keller m ²	Verkaufspreise CHF
101	5,5	357/1000	1. OG	168,1	Terrasse 64,0 Terrasse/Wintergarten 13,6 Gartenfläche ca. 20,0 Keller im EG 9,7 Keller im OG 11,8	2'840'000
201	5,5	324/1000	2. OG	156,8	Terrasse 45,5 Balkon/Wintergarten 11,8 Gartenfläche ca. 20,0 Keller im EG 15,1	2'760'000
301	4,5	263/1000	3. OG	128,8	Terrasse 32,5 Balkon/Wintergarten 12,0 Gartenfläche ca. 25,0 Keller im EG 15,1	verkauft
	2 Garagenboxen			20,9 m ² /20,9 m ²		verkauft
	7 Tiefgaragenparkplätze	56/1000				je 50'000
	9 Veloabstellplätze mit Lademöglichkeit					inkl.
	1 Besucherparkplatz					inkl.

Die Zuteilung der Garagenboxen und Tiefgaragenparkplätze erfolgt durch die Bauherrschaft

12 Exklusive 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen, Unterengstringen



Kurzbaubeschrieb

Rohbau

Fundamentplatte und Aussenwände im Erdgeschoss in Stahlbeton, wasserdicht gemäss Abdichtungskonzept nach Angabe Bauingenieur. Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk. Einstellhalle mit insgesamt 7 Parkplätzen, zwei Garagenboxen. Tor über Handfunktaster pro Parkplatz gesteuert.

Aussenwände im Erdgeschoss bis Attikageschoss in Backstein 17,5 cm oder Stahlbeton. Innenwände tragend in Backstein 15 cm oder Stahlbeton. Nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (Gips-Metall-Ständerwände 125 mm). Treppenläufe aus vorgefertigten Betonelementen.

Fassade

Die Fassade wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung resp. als hinterlüftet-bekleidetes Fassadensystem ausgeführt (gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt).

Dach

Flachdach mit Dämmung, bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung. Dachterrasse mit keramischen Platten (gemäss Konzept Architekt).

Türen

Hauseingangstüre in Glas-Metall mit Türschliesser. Wohnungseingangstüren mit Drei-Punkt-Verriegelung, Türblatt aus Holzwerkstoff, schalldämmend, mit Spion. Innentüren raumhoch mit Holzrahmen, gestrichen,

Türblatt aus Holzwerkstoff, gestrichen, Türblätter stumpf einschlagend. Türen im Untergeschoss aus Holzwerkstoff, Stahlzargen, gestrichen.

Fenster

Fenster in Holz-Metall. Mindestens ein Dreh-Kippflügel pro Zimmer/Raum. Isolierverglasung (U-Wert nach Angabe Bauphysiker). Eine Hebeschiebetüre pro Wohnung. Wintergarten vor Schlafzimmer aus Einscheiben-Schiebe-Drehverglasung.

Sonnenschutz

In allen Räumen Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb. Pro Wohnung eine elektrisch gesteuerte Markise beim Sitzplatz oder Terrasse gemäss Konzept Architekt.

Elektroinstallationen

Licht- und Kraft-Installationen sowie Telefon-, TV- und Datenanschlüsse gemäss Elektroplan. Korridor, Küchenbereich und Nasszellen mit Einbauspots. Aussenbeleuchtung bei Balkon/Wintergarten und Terrasse (gemäss Konzept Architekt). Aussensteckdose bei Sitzplatz, Balkon und Terrasse. Grundinstallation für Elektromobilität in der Einstellhalle, Lademöglichkeit für Elektrovelos im Bereich der Veloabstellplätze.

Heizanlage

Sole/Wasser-Wärmepumpe mit technischem Speicher für die Heizung und Warmwassererzeugung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung. Sämtliche Heizgruppen können über den Raum-



thermostat gesteuert werden. Im Sommer kann die Raumtemperatur mittels Free Cooling gesenkt werden.

Lüftungsanlage

Abluft in allen gefangenen Nasszellen und Reduits mittels zentraler Lüftungsanlage für alle Wohnungen. Zuluft über gleiche Anlage. Luftauslass jeweils in Garderobe integriert. Alle Küchen mit Umlufthauben.

Sanitärinstallationen

Budget für Sanitärapparate und Armaturen gemäss Budgetliste. Budget für Waschmaschine und Wäschetrockner gemäss Budgetliste. Ein frostsicheres Gartenventil pro Wohnung.

Aufzug

Sämtliche Wohnungen sind direkt über einen rollstuhlgerichten Aufzug erschlossen.

Kücheneinrichtungen

Küche mit kunstharzbeschichteten Fronten, Abdeckung und Rückwand in Naturstein, Dicke 20 mm, Preisklasse 4. Electrolux-Geräte: Induktionskochfeld, Dampfabzug, Kombi-Steam (inklusive Backofen), Kompakt-Kombi-Mikrowellengerät (inklusive Backofen), Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspülmaschine. Budget für die Küchen gemäss Budgetliste.

Garderobe/Einbauschränke

Garderoben in Entrée mit Schrank und Kleiderstange. Oberfläche kunstharzbeschichtet. Einbauschränke in Ankleide, Oberfläche kunstharzbeschichtet. Budget der Schränke gemäss Budgetliste.

Bodenbeläge

Bodenbelag sämtlicher Räume in den Wohnungen gemäss Auswahl Käufer. Budget der Bodenbeläge gemäss Budgetliste. Keller, Technikraum und Einstellhalle mit Zementüberzug oder Hartbeton abtalschiert. Balkone, Terrassen und Sitzplätze mit keramischen Platten (gemäss Konzept Architekt).

Wandbeläge

An den Wänden in allen Zimmern, Wohn-Essbereich, Korridor Abrieb 1 mm gestrichen. In den Nasszellen im Spritzbereich (DU/Bad) und Apparatfront Wandbelag raumhoch, restliche Flächen Abrieb 1 mm gestrichen. Sämtliche Wände der Nebenräume exkl. Tiefgarage gestrichen. Budget Wandbeläge gem. Budgetliste.

Deckenbeläge

Sämtliche Decken in den Wohngeschossen (Wohnungen und Treppenhaus) in Weissputz gestrichen. Decke im Keller Beton gestrichen. Decke Tiefgarage gestrichen oder mit Deckendämmplatten belegt.

Umgebung

Zugangswege und Garageneinfahrt mit Sickerspalt/Asphalt. Garagenvorplatz mit Rasenliner. Sitzplätze mit keramischen Platten. Gartenanlage gemäss Konzept Architekt. Umgebungsplan und Genehmigung durch Gemeinde.



Budgetpreise

Die Budgetpreise verstehen sich als fertig montiert bzw. verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Abschnitte, Abschlüsse, etc. Preise in CHF exkl. 8,1 % MWST.

Budget Sanitärapparate und Armaturen

Wohnung 101	43'350.-
Wohnung 201	43'350.-
Wohnung 301	34'740.-

Budget Küche und Apparate

Wohnung 101	45'000.-
Wohnung 201	45'000.-
Wohnung 301	45'000.-

Budget Waschmaschine und Wäschetrockner

Wohnung 101	2'800.-
Wohnung 201	2'800.-
Wohnung 301	2'800.-

Budget Garderobe und Ankleide

Wohnung 101	13'850.-
Wohnung 201	13'850.-
Wohnung 301	13'850.-

Elektroinstallationen gemäss Elektroplan und Offerte des ausführenden Unternehmers.

Bodenbeläge sämtlicher Räume in den Wohnungen.

Netto 145.00 CHF/m² (exkl. MWST), inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten.

Wandbeläge gemäss Beschreibung in den Nasszellen.

Netto 170.00 CHF/m² (exkl. MWST).

Allgemeine Bemerkungen

Dieser Kurzbaubeschrieb, Pläne und Visualisierungen sind Bestandteil der Verkaufsdokumentation und haben lediglich informativen Charakter. Bautechnisch und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen aus der Baubewilligung bleiben vorbehalten. Massgebend sind der detaillierte Baubeschrieb und die Ausführungspläne.

Sonderwünsche und individuelle Änderungen können im Rahmen der Budgetpositionen je nach Baufortschritt, beim ausführenden Unternehmer, vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen werden in Mehr- und Minderkostenrechnungen aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss: 5,5-Zimmer-Wohnung

BGF 180,7 m²

NWF 168,1 m²

Terasse 64 m²

Terasse/Wintergarten 13,6 m²

Gartenfläche ca. 20 m²

Keller im EG + 1. OG 9,7 + 11,8 m²


2. Obergeschoss



2. Obergeschoss: 5,5-Zimmer-Wohnung

BGF 170,2 m²

NWF 156,8 m²

Terasse 45,5 m²

Terasse/Wintergarten 11,8 m²

Gartenfläche ca. 20 m²

Keller im EG 15,1 m²



3. Obergeschoss



3. Obergeschoss: 4,5-Zimmer-Wohnung

BGF 139,2 m²

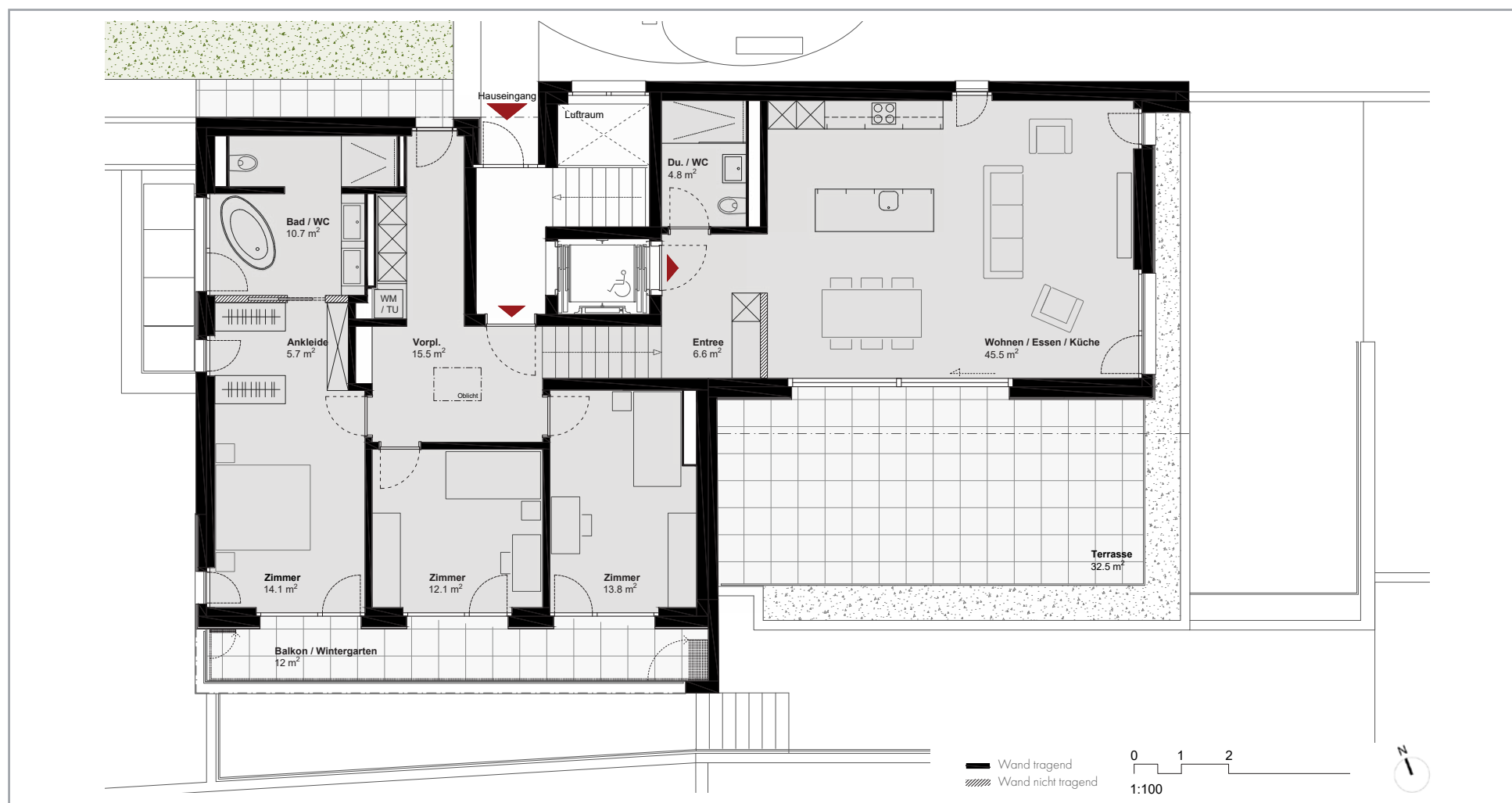
NWF 128,8 m²

Terrasse 32,5 m²

Terrasse/Wintergarten 12 m²

Gartenfläche ca. 25 m²

Keller im EG 15,1 m²

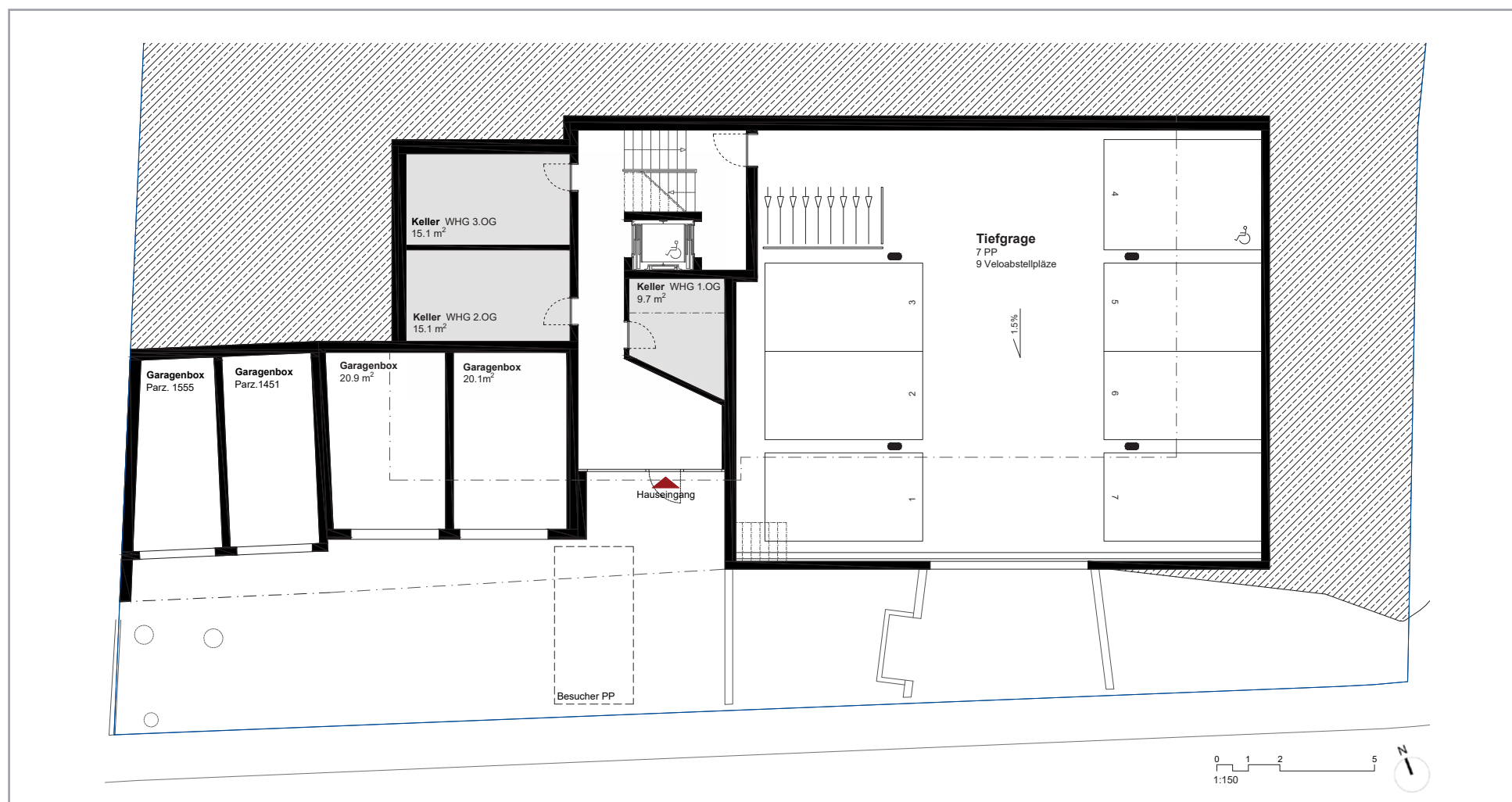


Erdgeschoss



Erdgeschoss: Hauseingang, Garagen, Keller

Garagenboxen	2 St.
Tiefgaragenparkplätze	7 St.
Besucherparkplatz	1 St.
Keller	3 St.



Materialisierung Küchen

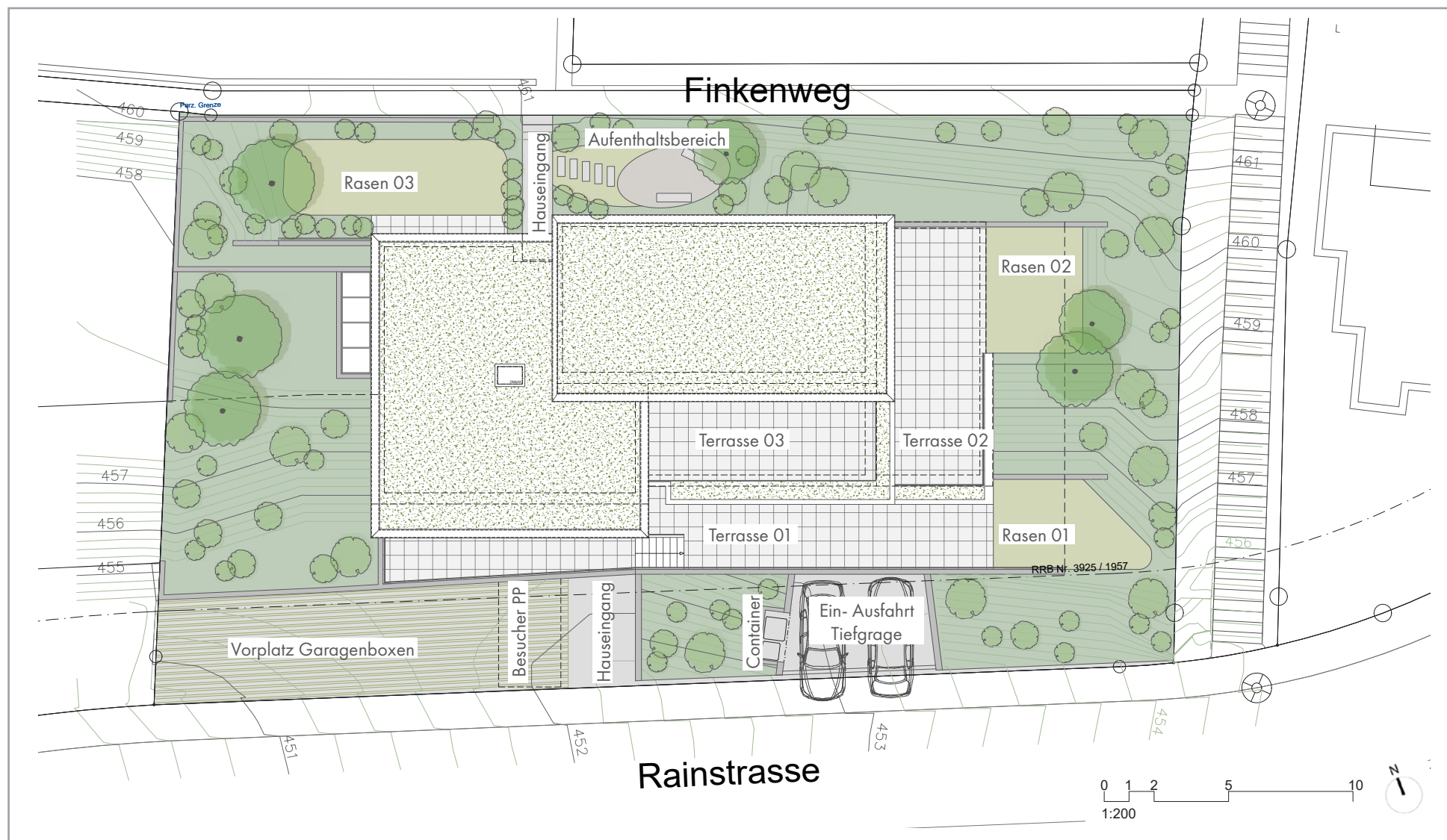




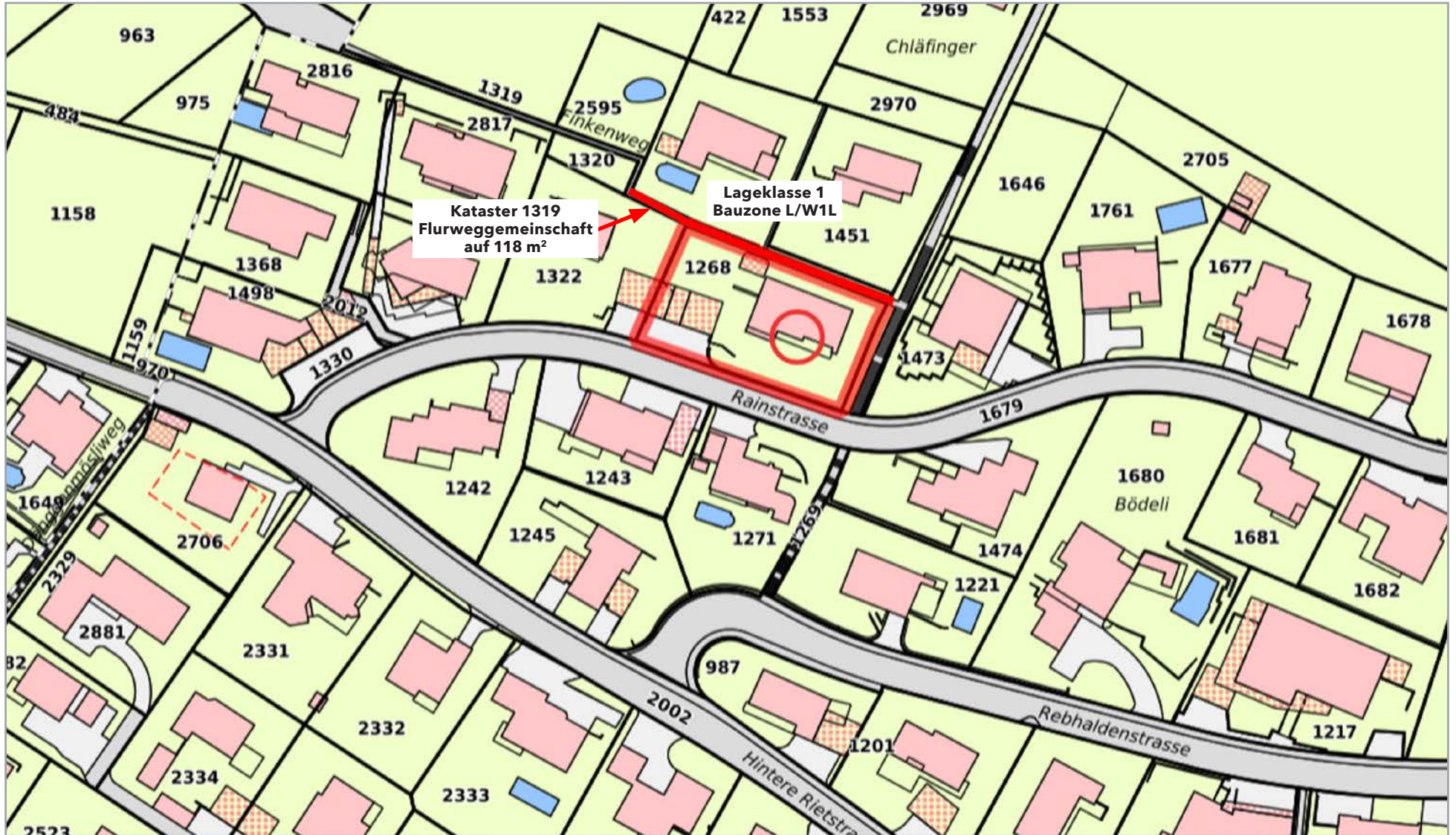
Umgebung



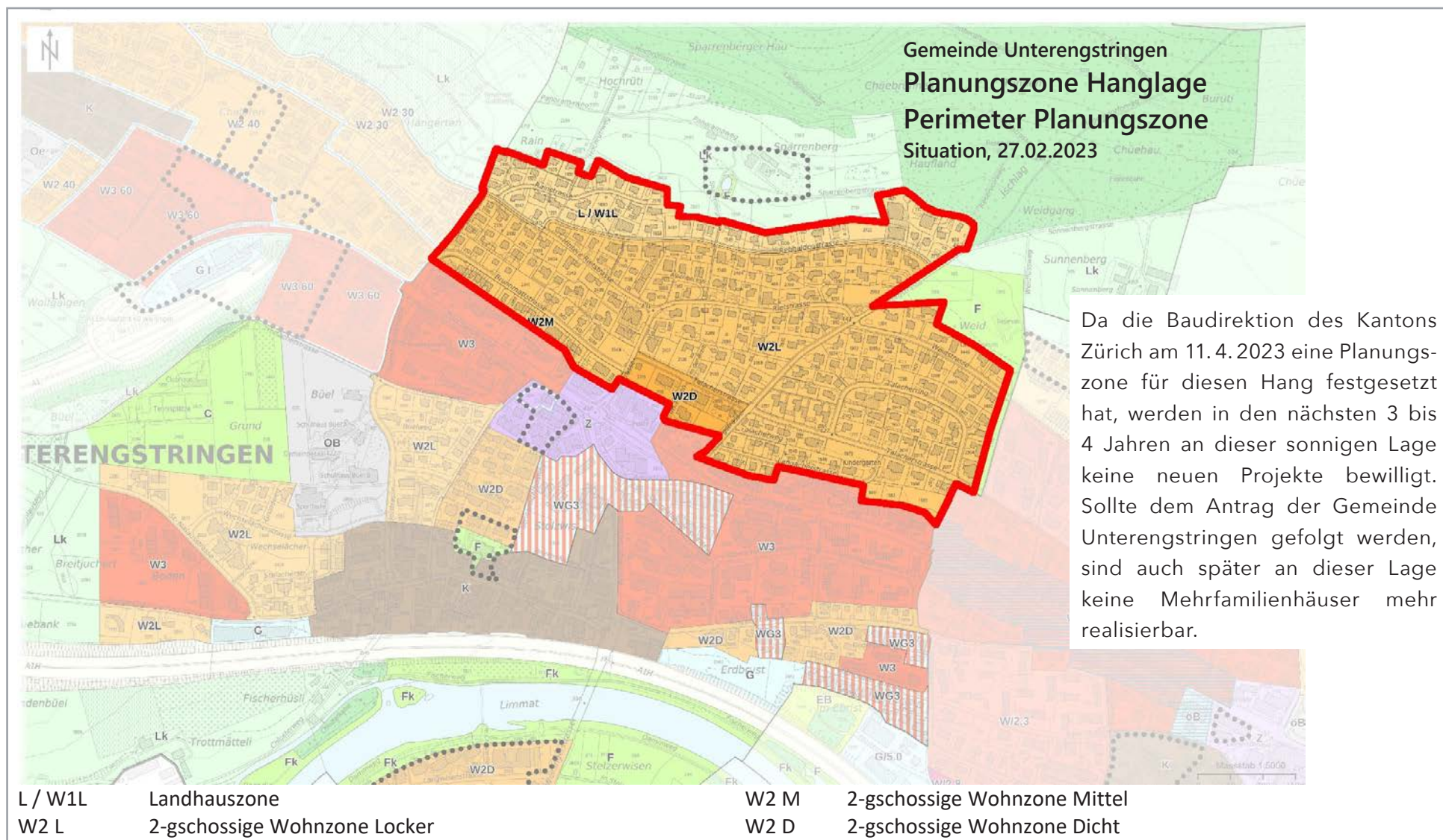
Umgebung



Katasterplan 1268, Rainstrasse 13, Unterengstringen



Planungszone Hanglage



Ihre Immobilienpartner

Bauherrschaft Verkauf & Beratung

ROSACKER unternehmensberatung

Rosacker AG
Rosackerstrasse 3
8413 Neftenbach

TU/Bauleitung

RENESPA AG

Renespa AG
Grindelstrasse 6
8304 Wallisellen

Architektur

**Bednar
Steffen
Architekten**

Bednar Steffen Architekten
Talackerstrasse 89
8404 Winterthur

ROSACKER unternehmensberatung

Rosacker AG Rosackerstrasse 3 8413 Neftenbach 052 315 24 24 www.rosacker.ch

Zu Hause ankommen

Ihr neues Heim an der Rainstrasse 13 in Unterengstringen



Kaufpreis
durch UBS
verifiziert

Sie träumen von diesen eigenen vier Wänden? Mit einer Hypothek von UBS können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Warum UBS?

- Attraktive Finanzierungsangebote mit Vorzugszinsen
- Umfassende Beratung mit persönlich auf Sie abgestimmter Finanzierungsstrategie inklusive Anlagen und Vorsorge
- Detaillierte Objektbeurteilung mit Prüfung des Kaufpreises und umfassenden Informationen zur Gemeinde
- Hypothekarentscheid auf Wunsch innert 48 Stunden

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin.



Ihre UBS Regensdorf

UBS Switzerland AG
Im Zentrum
8105 Regensdorf

Unsere Öffnungszeiten

Montag bis Freitag, 9.00 bis 12.00 und
14.00 bis 16.30 Uhr

Auf Voranmeldung beraten wir Sie gerne
auch ausserhalb der Öffnungszeiten

ubs.com/schweiz



Wir sind für Sie da

Fabian Maurer
Kundenberater
044 842 63 11
fabian.maurer@ubs.com

Nelson Fonseca (UBS Oerlikon)
Teamleiter Privatkunden
044 315 45 31
nelson.fonseca@ubs.com