

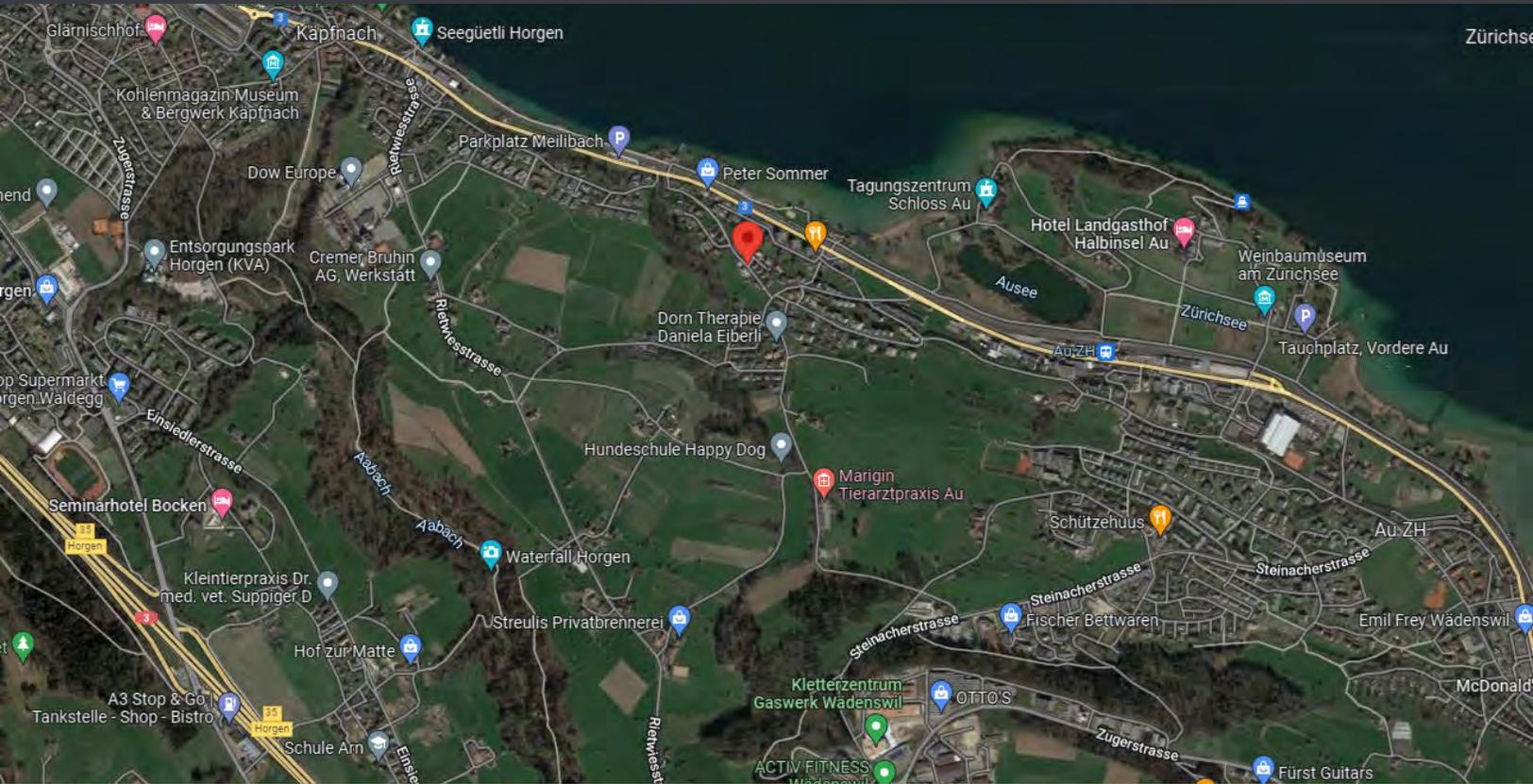


WOHNUNGEN MEILIBACHWIESEN

8 wunderschön ausgebaute Wohnungen im gehobenen Standard. Alle Wohnungen verfügen über einen Aussenbereich und bieten grosszügige Wohnflächen.

ALTE LANDSTRASSE 151, 8804 AU WÄDENSWIL

DIE LAGE



Das Grundstück liegt nahe der gewachsenen alten Dorfstruktur des Weilers Unterort in der Gemeinde Au Wädenswil an erhöhter Lage.

Die herausragenden Merkmale des Grundstücks sind die unmittelbare Lage an der Freihaltezone, die wunderbare Weit- und Aussicht zur Landschaft und die ruhige Umgebung.

Über die Unterortstrasse und die Alte Landstrasse ist das Areal für den privaten Verkehr optimal erschlossen. An der Unterortstrasse in der Südost-Ecke der Parzelle befindet sich zudem eine Bushaltestelle.

Mit der geplanten Verdichtung und Akzentuierung an der städtebaulich wertvollen Lage mit den bestehenden historischen Bauten fügen sich die fünf Mehrfamilienhäuser mit ihrer klaren und eleganten Architektur ideal in die bestehende Umgebung ein und erfüllen erhöhte qualitative Anforderungen.

- ZUSAMMENGEFASST

Perfekt und ruhig gelegen. Die Sicht auf den Zürichsee gibt Ihnen jeden Tag das Gefühl in den Ferien zu sein. Die Bushaltestelle ist nicht weit entfernt und der Bahnhof Au erreichen Sie zu Fuss in 15 Minuten. Selbstverständlich gibt es Garagenparkplätze zum Mieten, damit Sie auch mit dem Auto überall hinfahren können.

IMPRESSIONEN



WICHTIGE INFORMATIONEN

OBJEKT

Haus 5, Neubau mit Mietwohnungen

ADRESSE

Alte Landstrasse 151, 8804 Au-Wädenswil

MIETPREISE NETTO HAUS 5 IM MONAT

Nr. 1 EG 3.5-Zimmerwohnung

Nr. 2 EG 3.5-Zimmerwohnung

Nr. 3 EG 2.5-Zimmerwohnung

Nr. 4 OG 4.5-Zimmerwohnung

Nr. 5 OG 3.5-Zimmerwohnung

Nr. 6 OG 2.5-Zimmerwohnung

Nr. 7 Attika 4.5-Zimmerwohnung

Nr. 8 Attika 3.5-Zimmerwohnung

NEBENKOSTEN IM MONAT

CHF 200.00 bis CHF 400.00

GARAGENPARKPLATZ IM MONAT

12 Plätze 1-12 à CHF 150.00

2 Motorradplätze à CHF 60.00

BEZUGSBEREIT

1. August 2024

BAUJAHR

2024

WIE BLEIBEN SIE DABEI?

ANMELDEPROZESS

Wir bitten Sie, das Anmeldeformular vollständig auszufüllen und uns mit Bewerbungsschreiben, Foto sowie Betriebsregistrauszug, nicht älter als 6 Monate, zu senden.

Gerne werden wir die Unterlagen prüfen, Referenzauskünfte einholen und die Wohnungen vermieten.

Der Bezugstermin wird spätestens 6 Monate vor Bezug bekannt gegeben.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Anmeldeformular wird in der Email mitgeschickt.

WOHNFLÄCHE M2 HAUS 5

Erdgeschoss

Nr. 1 3.5-Zimmerwohnung 91.4 m²

Nr. 2 3.5-Zimmerwohnung 92.2 m²

Nr. 3 2.5-Zimmerwohnung 76.5 m²

1.OG

Nr. 4 4.5-Zimmerwohnung 105.7 m²

Nr. 5 3.5-Zimmerwohnung 89.8 m²

Nr. 6 2.5-Zimmerwohnung 76.5 m²

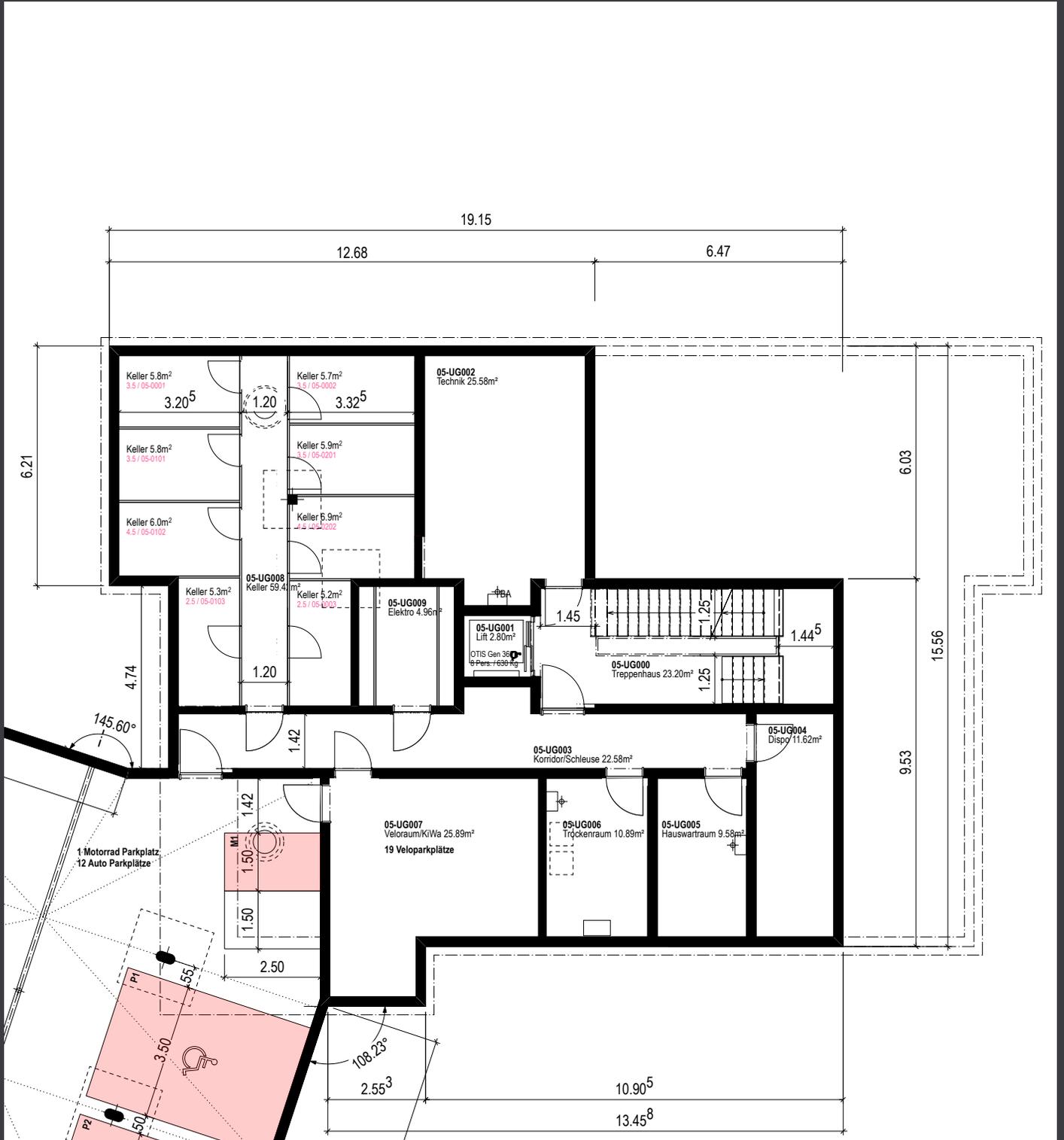
Attika

Nr. 7 4.5-Zimmerwohnung 114.9 m²

Nr. 8 3.5-Zimmerwohnung 93.3 m²

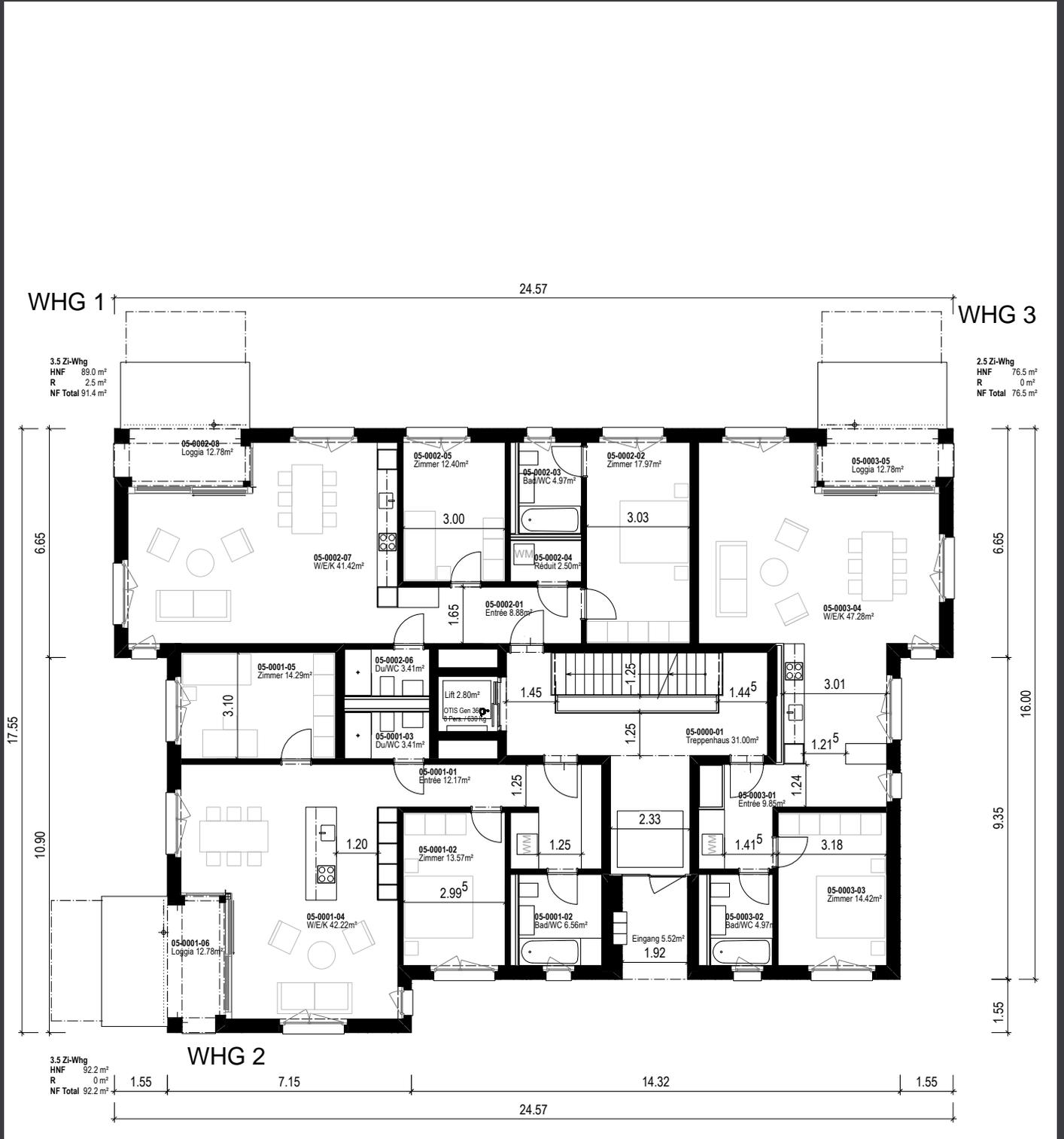
GRUNDRISS

UG



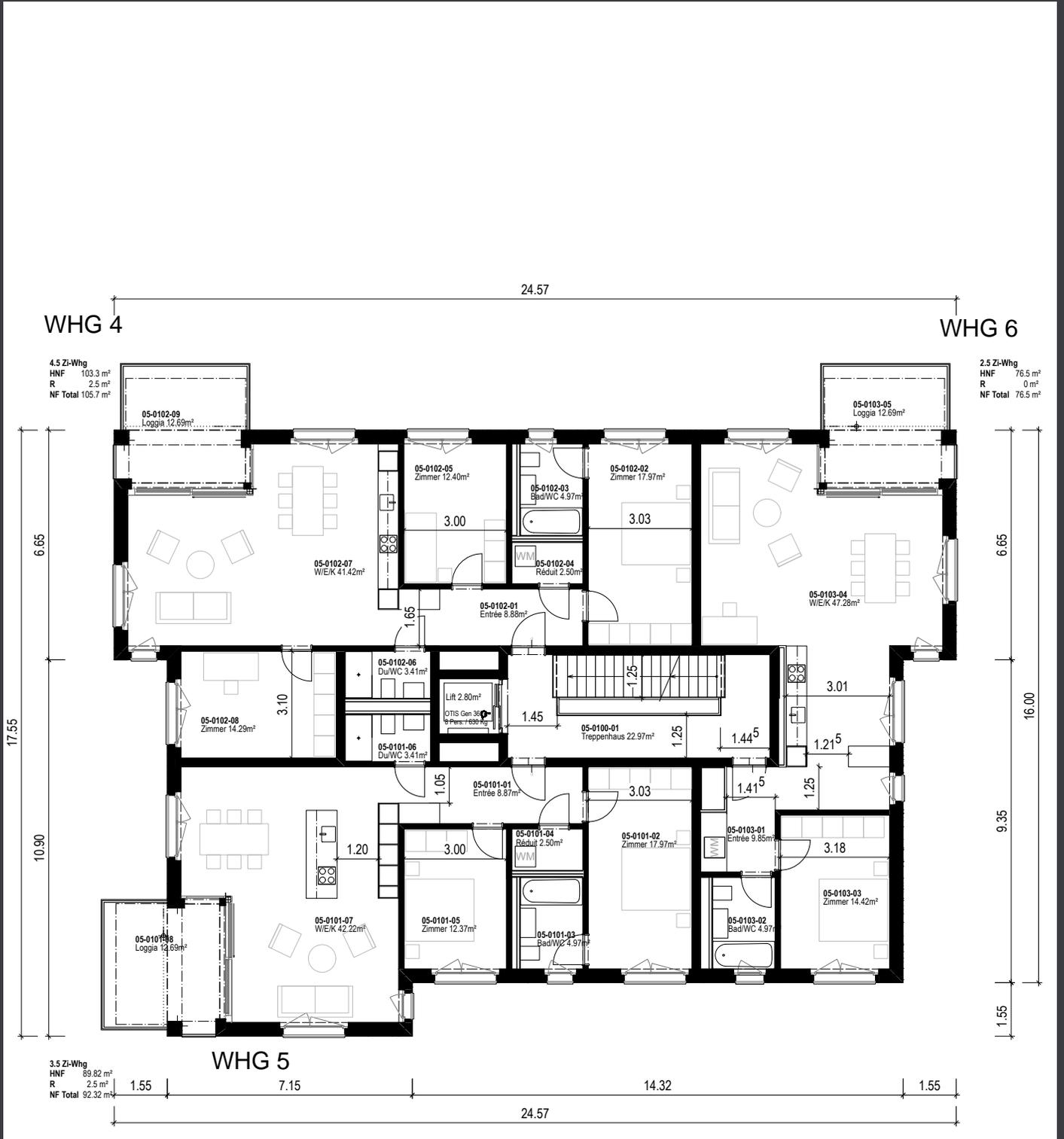
GRUNDRISS

EG



GRUNDRISS

OG



GRUNDRISS

UMGEBUNG



KURZBAUBESCHRIEB

WASCHKÜCHE/#ROCKENRAUM Pro Wohnung im Reduit, Bad oder WC ein Wäscheturm mit Waschmaschine und Tumbler; plus pro Treppenhaus ein kleiner Trockenraum im Untergeschoss mit Secomaten-Entfeuchter inkl. Entwässerung sowie Waschtrog mit Kalt- und Warmwasser. Zusatzanschlüsse für Waschmaschine in den Küchen gemäss Auflage Behindertenkonferenz Zürich (im Waschraum UG nur Anschlüsse W/T ohne Geräte).

KELLERABTEILE Fläche nach den rechtlichen Vorgaben rund 5-8 m² (Vgl. BVV I, §39). Gemäss Zonenvorschriften ist es möglich, geforderte Kellerflächen in den Reduits der Wohnungen zu kompensieren. Die Steckdosen in den Kellerabteilen gehen auf die Wohnungszähler.

ZIMMER Keine Zimmer unter 12 m².

NASSZELLEN bis 2 ½ Zimmer-Wohnung eine Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo. ab 3 ½ Zimmer-Wohnung, zwei Nasszellen: Grosse Nasszelle: Badewanne, WC und Doppellavabo. Kleine Nasszelle: Dusche, WC und Lavabo.

GARDEROBEN, PUTZSCHRANK Jede Wohnung soll eine Garderobestange mit Tablar von rund 1.20 m Breite (Garderobenstange min. 50 cm) und einen Putzschrank aufweisen (vgl. BKP 273.1).

Loggia: Pro Wohnung eine Loggia mit einer Tiefe von mindestens 2.00 m und rund 10 m² Fläche. Die Loggien sind thermisch, z.B. mittels Isokorb (8cm) zu trennen.

Umgebung: Zugangswege gemäss baurechtlichen Vorgaben oder rund 1.40 m breit sein.

HOLZFENSTER Holz-Metall-Fenster, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt, gem. den Fassadenplänen, Rahmen und Flügel stahlverstärkt. Je Wohnung 1 x Hebe-Schiebetüre auf Terrasse oder Balkon, Durchgangsbreite max. 1.50m. Öffnungsarten: Pro Zimmer 1 Dreh-Kippflügel. Jeweils ein Drehfenster oder Türe pro Zimmer.

SONNENMARKIESE Eine Knickarmmarkise aus Aluminium, stranggepresst, pulverbeschichtet mit verdeckt eingebautem Stoffspanner. Bedienung elektrisch, zentral bei Lichtschalter.

ELEKTROANLAGEN Die gesamte Installation erfolgt nach Vorschrift der örtlichen Werke. Sämtliche Elektroinstallationen werden gemäss anerkannten Regeln der Technik ausgeführt (Normen NIN, NIV, VEMV, NISV usw.)

Gemäss Anforderungen der aktuellen Minergie-Standard-Label ist eine PV-Anlage vorgesehen.

Allgemein EG/OG:

Treppenhäuser: Bewegungsmelder, Minuterie, Aufputz-Wandleuchten, pro Geschoss 1 Steckdose,

Wohnungen:

Allgemein: UP-Unterverteilung mit den nötigen Sicherungselementen, UP-Unterverteilung für Multimedia-System für alle Wohn- und Schlafräume (Telefon/ EDV, TV sternförmige Verkabelung), Anschluss und Steuerung Komfortlüftung, Anschlüsse UP-Raumthermostat

(1 pro Zimmer) und Anschlüsse Wärme- und Brauchwasserzähler.

Entree und Korridor: Lichtschalter/Steckdose, Deckenanschlüsse für Leuchten.

Küche: Lichtschalter/Steckdose für Deckenleuchte und Unterbauleuchte (in Kücheneinrichtung enthalten), Steckdosen über Küchenkombination, Anschlüsse Küchenapparate gemäss Küchenplan, Deckenanschluss Leuchte.

Dusche/WC: Lichtschalter, Elektroanschluss Spiegelschrank mit Beleuchtung und integrierter Steckdose, Anschlüsse Waschmaschine und Tumbler, Leerrohr für optionalen Anschluss Handtuchradiator, Deckenanschluss Leuchte. Leerrohr für zusätzlichen Anschluss für z.B. für Closomat etc.

KURZBAUBESCHRIEB

ELEKTROANLAGEN

Schwachstrominstallationen

Telefonanlage: Erschliessung durch Swisscom mit Kupfer, Leerrohr Glasfaser), Zuleitungen Zwischenverteiler im Untergeschoss der jeweiligen Häuser ab Amtsverteilkasten. Installation: Anschlüsse in Technik (Störmeldeanlage), Personenlifte GSM-Modul, Erschliessung Multimediaverleiter in den Wohnungen und Wohnungsinstallation.

Radio- und TV-Empfangsanlage: Erschliessung UPC. Erschliessungsrohre innerhalb Grundstücks für den Einzug der Kabel. Erschliessung zentraler Multimediaverleiter inkl. Steckdose 230V und Platz für Modem in den Wohnungen. Sternförmige strukturierte universelle Verkabelung.

Sonnerie- und Türsprechanlage: Lieferung und Installation einer betriebsfertigen Türsprechanlage mit Türöffnung beim Hauseingang, eine Leerdose gemäss SIA 500. Je 1 Innensprechstelle mit beim Eingang in der Wohnung.

HKL ANLAGEN

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung erfolgt pro Haus dezentral mit Sole-Wasserwärmepumpe (Erdwärmesonden).

Lüftungsanlagen

Die Kellerräume im Untergeschoss werden mit einem Zu- und Fortluftrohrnetz ausgerüstet. Die Luftaufbereitung erfolgt über ein separates Lüftungsgerät im Untergeschoss. Die Zuluft wird entfeuchtet.

Die PW-Einstellhalle wird mechanisch gelüftet, es wird eine CO₂-Überwachung eingebaut.

Die einzelnen Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet. Die aufbereitete Luft wird zu den Luftverteilergehäusen geführt, von wo die Zuluftauslässe in den Zimmern erschlossen werden. Die Abluftfassung erfolgt in den Nasszellen und Küchen. Die Luftmengen der Wohnungen sollen 3 Stufig regulierbar (min.-, max.-) sein. Das Lüftungsgerät befindet sich im Untergeschoss. Fort- und Zuluft über Dach.

Liftschachtkopfentlüftung pro Lift gem. Vorschriften bzw. Vorgabe Liftlieferant.

Küchen mit Umluft Hauben (Aktivkohlefilter) durch Küchenbauer.

Frischlufte Tiefgarage über Hauswartzraum, Fortluft bei Häuser 1 und 3 über Dach.

SANITÄRAPPARATE

Glastrennwände Duschen

Alle Duschen mit einfacher Glastrennwand, Glastrennwand mit Beistoss und Türe oder Übereckverglasung mit Türen gemäss Plänen Architekt. Detailplan Nasszellen vom 25.5.2018.

Für jedes Haus sind im Erdgeschoss zwei allgemeines sowie für jede Attikawohnung ein frostsicheres Aussenventil eingerechnet.

Dusche Boden mit flacher Duschtasse oder keramischen Platten und versenkter Bodenrinne.

Montage der Sanitärapparate: Schalldämmende Montage gemäss Gutachten interner Schallschutz aller gelieferten Apparate und Garnituren. Verbinden der Apparate mit den erforderlichen Leitungsanschlüssen.

KURZBAUBESCHRIEB

SPEZIELLE SANITÄRAPPARATE

Pro Wohnung 1 Waschmaschine/Tumbler-Kombination, Turm, in Nasszelle oder Reduit inkl. Montage (vgl. Zusammenstellung der Budgetpreise).

Pro Haus wird im Trockenraum ein Anschluss für Waschmaschine/ Tumbler sowie ein Waschtrog vorgesehen. Anschluss mit Kalt- und Warmwasser.

Wasserzähler für Warm- / Kaltwasser pro Wohnung mit Fernablesung.

Allgemeine Verbraucher werden nicht erfasst.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Kücheneinrichtungen Wohnungen mit Fronten, Sichtseiten, Blenden und Sockel in Holzwerkstoffplatten, Flächen Kunstharz Hochglanz werkbelegt mit umlaufend fugenloser Laserkante. Bügelgriff, Edelstahl gemäss Standardsortiment Küchenbauer.

Korpusse innen weiss oder grau, Tablare in der Höhe verstellbar, Schubladen und Innenauszüge als Vollauszüge mit Softeinzug, Stangen- oder Muschelgriffe, integriert oder auf Fronten montiert, Abdeckung Natur- oder Quarzstein PG 3, Kanten gefast. Rückwand Glas.

Edelstahl Spüle, Spültischmischer in Edelstahl

Apparategruppen; Vollintegrierter Einbaukühlschrank (Kühl-/Gefrierkombination), Einbau- backofen, Einbausteamer, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld, Dampfabzug (Aktivkohlefilter)

Apparate: VZug oder Elektrolux

LED-Unterbauleuchten unter Oberschränke.

Sämtliche Küchengeräte erfüllen mindestens die Energieeffizienzklasse A oder gleichwertig gemäss Energieetikette 2020 (Kühlgeräte A++ oder gleichwertig gemäss Energieetikette 2020).

WANDSCHRÄNKE, GESTELLE

Garderoben: Pro Wohnung eine Garderobe, aus Holzwerkstoffplatten, Ausführung kunstharzbeschichtet oder gestrichen vorgesehen.

ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN

Vorhangschiene 2 x VS57 putzbündig in Decke eingelegt, an Betondecke montiert.

Türverkleidungen in den Untergeschossen bei den Elektroverteilungen, mit Zylinderschloss, raumhoch, mit Lüftungsschlitzen.

SCHLIESSANLAGEN

Mechanische Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star, für Tiefgarage- und Hauseingänge, alle nötigen UG-Türen, Wohnungseingangstüren (Innen mit Drehzylinder), Kellerabteile, Brief- und Pneukästen. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN

Alle Nasszellen und Küche mit Feinsteinzeug Bodenplatten, geklebt im Dünnbett inkl. aller Zuschläge und Acrylfugen entlang der Boden-Wandanschlüsse und Sockel. Treppenhäuser (ab Zugang Tiefgarage/Korridor) mit keramischen Plattenbelägen, Podeste und Treppenläufe, inkl. allen Zuschlägen, Fugen- sowie Sockelarbeiten.

Bodenbeläge aus Holz

Klebeparkett in den Wohnungskorridoren, Essen / Wohnen und allen Zimmern, Riemengrösse zB. 9.8 x 70 x 470 mm und Nuttschicht min. 3 mm, inkl. aller Zuschläge und Holzsockel weiss, 15x40 mm.

WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN

Alle Nasszellen mit keramischen Wandplatten hinter Apparate (tw. Raumhoch) gemäss Plan Architekt verlegt, geklebt im Dünnbett inkl. aller Zuschläge und Acrylfugen entlang Anschlüssen.

INNERE MALERARBEITEN

Wände und Decken Untergeschoss und Tiefgarage deckend mit Dispersion gestrichen oder gespritzt.

Parkfeldmarkierung, Nummerierung. Stützen farbig hervorgehoben.

ZUHAUSE IST DA,
WO SICH DAS
HERZ
WOHLFÜHLT!

für Immobilien
:tuwag

Tuwag Immobilien AG
Einsiedlerstrasse 25
8820 Wädenswil
Tel.: +41 (0)44 783 15 50

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Corina Maranta
corina.maranta@tuwag.ch

Martin Stamm
martin.stamm@tuwag.ch

