allegro

Ihr Wohntraum
in Birmensdorf

Reppichschtalstrasse
8903 Birmensdorf

www.allegro-birmensdorf.ch

das projekt

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Tiefgarage an der Reppischtalstrasse in 8903 Birmensdorf

Luftige Wohnfläche, weitläufige Parkanlage, zentrumsnahe Lage. In den 8 Eigentumswohnungen finden Familien, Paare und Singles viel Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu leben.

Die Wohnungen stehen ab April 2021 für Sie zum Einzug bereit.

fakten

- 6 Eigentumswohnungen
- grosszügige Grundrisse
- Umgebungsflächen im EG
- grosse Terrassen für die Attikawohnungen
- Balkone mit Südlage und Aussicht
- genügend Tiefgaragenplätze

die lage

Birmensdorf ist infrastrukturell eines der am besten erschlossenen Dörfer in der unmittelbaren Nähe zu Zürich!

Birmensdorf

liegt, eingebettet in einen Talkessel, auf der Sonnenseite des Üetliberges. Das Projekt liegt an der ruhigen Reppischtal-strasse in mitten von Wohnhäusern.

Schule & Freizeit

Primarschule und Oberstufenschule, aber auch Kindergärten sind in unmittel-barer Nähe und zu Fuss innert 5 bis 8 Minuten erreichbar.

Das Dorfzentrum mit Migros und Coop, sowie allen Läden für den täglichen Gebrauch sind zu Fuss in 5 Minuten erreichbar. Auch ein Denner ist innert 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Aerzte, Zahnärzte, Alterszentrum, Gemeindehaus, Drogerie, Apotheke etc. Alles ist in maximum 5 bis 8 Minuten zu Fuss erreichbar.

www.allegro-birmensdorf.ch

Die Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln:

1. **Zug S-Bahn Nr. 5 und Nr. 14**
   im Viertelstundentakt
2. **Busse Nr. 215, 227, 245, sowie 350**
   in alle Himmelsrichtungen und direkt nach Zürich
3. **Bahnhof und Haltestellen:**
   Erreichbarkeit binnen 2 bis 3 Minuten zu Fuss
4. **Autobahn:**
   - 3 Autobahnanschlüsse in alle Richtungen
   Erreichbarkeit je 1 Kilometer

SITUATIONSPLAN

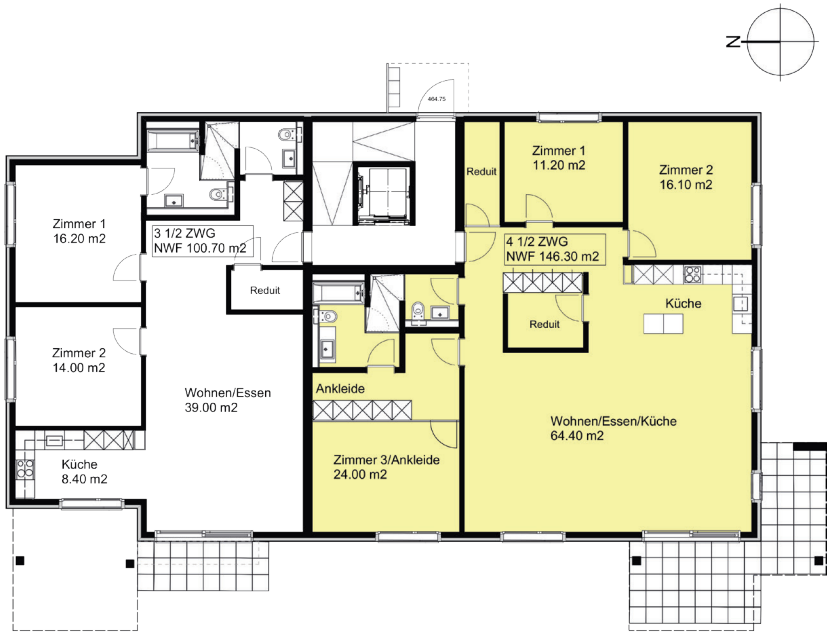
Das Haus B beinhaltet
total 6 Eigentumswohnungen

3 x 3 ½ Zimmer

3 x 4 ½ Zimmer

EG rechts

Zimmer	4.5
Wohnfläche	146.30 m²
Sitzplatz	18.00 m²
Etage	Erdgeschoss



0 1 2 5 Meter

Die Nettowohfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

allegro Ihr Wohntraum in Birmensdorf

EG links

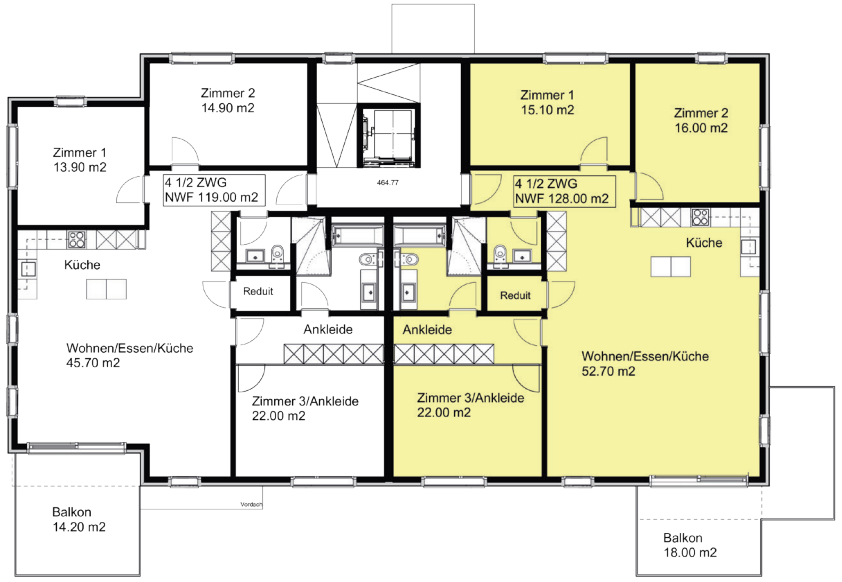
Zimmer	3.5
Wohnfläche	100.70 m²
Sitzplatz	14.20 m²
Etage	Erdgeschoss

0 1 2 5 Meter

Die Nettowohfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

OG rechts

Zimmer	4.5
Wohnfläche	128.00 m²
Balkon	18.00 m²
Etage	1. Obergeschoss



N

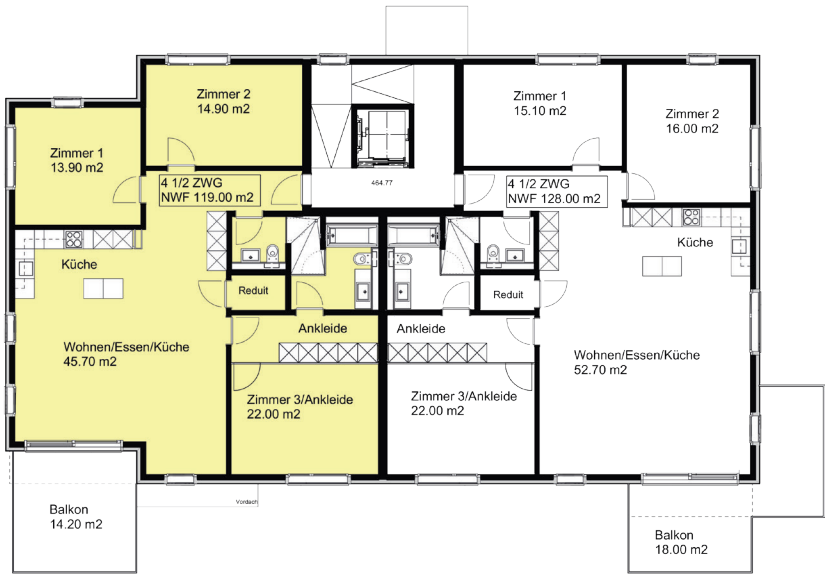
0 1 2 5 Meter

Die Nettowohnfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

allegro Ihr Wohntraum in Birmensdorf

OG links

Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.00 m²
Balkon	14.20 m²
Etage	1. Obergeschoss



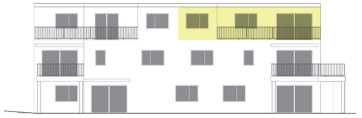
N

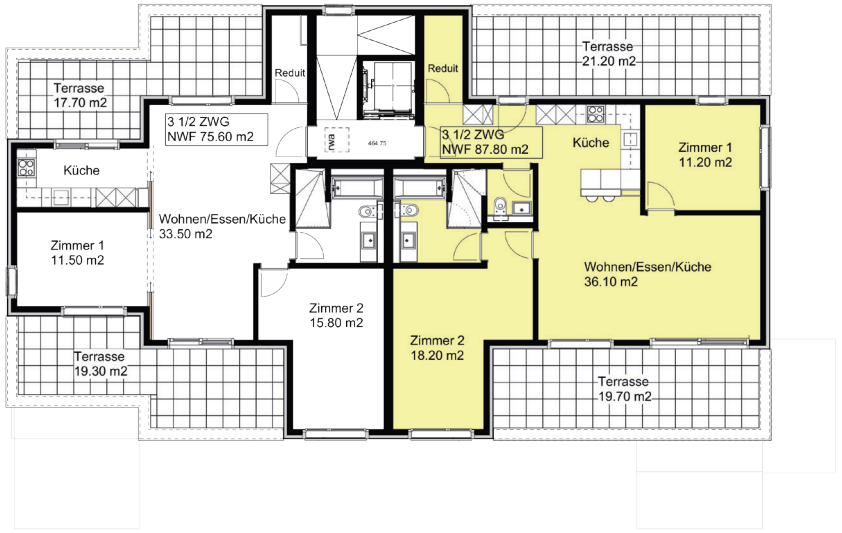
0 1 2 5 Meter

Die Nettowohnfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

AT rechts

Zimmer	3.5
Wohnfläche	87.80 m²
Terrasse	40.90 m²
Etage	Attika





N

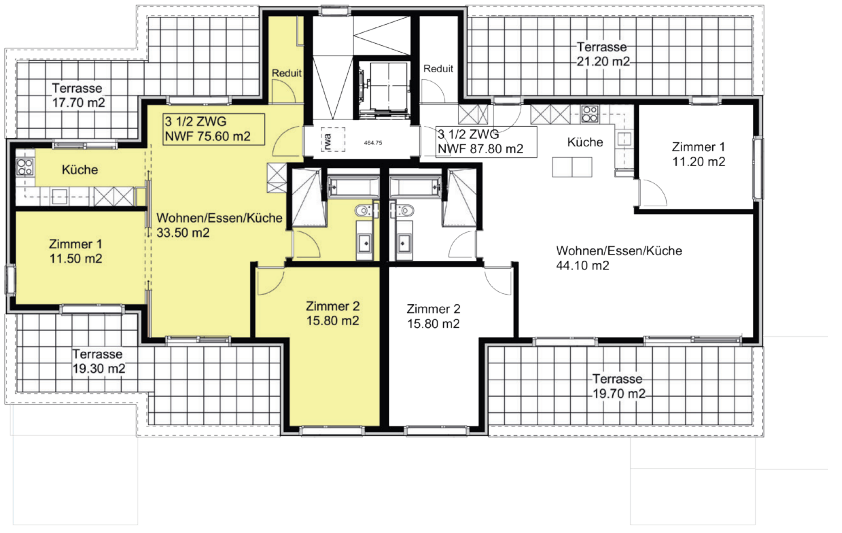
0 1 2 5 Meter

Die Nettowohnfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

allegro Ihr Wohntraum in Birmensdorf

AT links

Zimmer	3.5
Wohnfläche	75.60 m²
Terrasse	37.00 m²
Etage	Attika



N

0 1 2 5 Meter

Die Nettowohnfläche berechnet sich mit der Wohnungsfläche
inkl. Innenwänden exkl. Aussenwände und Treppenhaus

KURZBAU BESCHRIEB

Allgemeines
Die Eigentumswohnungen werden nach den heute gültigen Normen und Standards errichtet und entsprechen den aktuellen Anforderungen.

Tragwerk
Bodenplatte und Gebäudeaussenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton. Innenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton oder Kalksandstein. Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aus Stahlbeton oder Backstein. Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, übrige Zwischenwände aus Backstein. Gesamte Tragstruktur erdbebensicher.

Decken
Decken aus Stahlbeton.

Dachkonstruktion:
Flachdach, gedämmt und extensiv begrünt. Terrassenbelag in Zementplatten

Wärmdämmung:
Verputzte Aussenwärmedämmung, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
Dämmung nach Bauphysiker.

Fenster:
Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung gemäss Vorgabe Bauphysiker. Sämtliche Flügel drehbar. Pro Fensterpartie mindestens ein Dreh-Kippflügel. Griffe im Erdgeschoss abschliessbar.
Im Wohnbereich 1 Hebe-Schiebe-Fenster

Spenglerarbeiten:
Abdeckbleche, Fallrohre und sonstige Spenglerarbeiten aus Uginox.

Sonnen und Wetterschutz.
Verbundraffstore aus Aluminium. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Bedienung der Raffstoren im Wohn-Essbereich elektrisch, übrige manuell. Farbe und Materialisierung gemäss Konzept Architekt.

Elektroinstallationen und Licht:
Wohnungen mit Unterverteilung. 2 Steckdosen in jedem Zimmer. 3 Steckdosen im Wohn- und Essbereich, davon 1x geschaltet. 1x Deckenlampenanschluss in jedem Zimmer. 2x Deckenlampenanschluss im Wohn- und Essbereich. Küchenbeleuchtung durch Unterbaubeleuchtung und Deckenspots gemäss Anordnung Architekt. Keine elektrischen Installationen in Wohnungstrennwänden. 1x Steckdose in jedem Keller. 1x FL-Leuchte in jedem Keller. 1x Aussensteckdose auf Gartensitzplatz.
Parkplätze in Garage sind mittels Leehrrohren erschlossen (Anschluss für EL-Autos)

Telefon/Fernsehanschlüsse:
Je 1 Multimediaanschluss im Wohnzimmer und in jedem weiteren Schlafzimmer.

Heizung /Warmwasser:
Heiz- und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

Sanitäre Apparate:
Auswahl durch Ersteller. Alle sanitären Apparate in Weiss. 1x Waschmaschine/ Wäschetrockner in jedem Haus. 1x Gartenventil zu jedem Gartensitzplatz und auf den Terrassen.

Küchen:
Küchengrundriss gemäss Planung Architekt. Küchenfronten, Abdeckungen, Rückwände und Einbaugeräte gemäss Auswahl Käuferschaft mit vorgegebenem Budget. Küchenbauer wird durch Architekt bestimmt.
Budgetpreise: 19'000.- (brutto inkl. MwSt.)

Schreinerarbeiten:
Garderobe im Eingangsbereich. Hochschränke in den Ankleiden (alles nach Plan Architekt)

Türen / Schliessanlage:
Hauseingangstür aus Metall mit Glaseinsatz. Schliessanlage: KABA-Star oder gleichwertig. Zimmertüren: Stahlzarge zum streichen, Röhrenspan-Türblatt mit umlaufender Dichtung und Zifferschlüssel.

KURZBAU BESCHRIEB

Bodenbeläge:

Alle Räume mit schwimmenden Unterlagsböden und Bodenheizung. Keramische Platten in den Nasszellen. Parkett oder keramische Platten in Wohn- und Schlafräumen. Auswahl durch Käuferschaft mit vorgegebenem Budget bei unserem Baupartner.

Budgetpreise:
Nasszellen:
Bodenbeläge keramische Platten: CHF 100.-/m² inkl. Verlegearbeiten (brutto inkl. MwSt)
Sockel: CHF 10.-/m inkl. Verlegearbeiten (brutto inkl. MwSt)

Wohn- und Schlafräume:
Bodenbeläge keramische Platten oder Parkett: CHF 100.-/m² inkl. Verlegearbeiten (brutto inkl. MwSt) Sockel: CHF 10.-/m inkl. Verlegearbeiten (brutto inkl. MwSt)

Wandbeläge:

Mineralischer Abrieb, weiss gestrichen oder eingefärbt in allen Wohn- und Schlafräumen. Keramische Platten in Nasszellen bei Duschen und Badewannen raumhoch, restliche Wände bis Höhe 1.20m mit keramischen Platten; darüber mineralischer Abrieb. Auswahl keramische Platten durch Käuferschaft mit vorgegebenem Budget bei unserem Baupartner.

Budgetpreise:
Nasszellen: CHF 100.-/m²
inkl. Verlegearbeiten
(brutto inkl. MwSt)

Deckenbeläge:

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Nasszellen mit Weissputz, weiss gestrichen.

Umgebungsgestaltung:

Gestaltung der Umgebung inkl. Bepflanzung gemäss Konzept Architekt.

Hinweise:
Die geplanten Grundrisse können durch die Käuferschaft grundsätzlich nicht abgeändert werden. Kleinere Anpassungen können in Absprache mit dem Architekten vorgenommen werden, sofern diese rechtzeitig bekannt gegeben werden und baulich wie auch planerisch noch möglich sind. Installations-Steigzonen, die Schalldämmung wie auch die Statik dürfen durch die Änderungen nicht beeinträchtigt werden. Die Entscheidung, bezüglich der Machbarkeit von Änderungen obliegt hierbei ausschliesslich dem Architekten.

Aufgrund der im Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführung sind der detaillierte Baubeschrieb und die Ausführungspläne des Architekten massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen gegenüber diesem Baubeschrieb und allen Verkaufsunterlagen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zur Nettowohnfläche NWF gehören alle Flächen der Wohnung ohne Berücksichtigung der Aussenwände und des Treppenhauses.

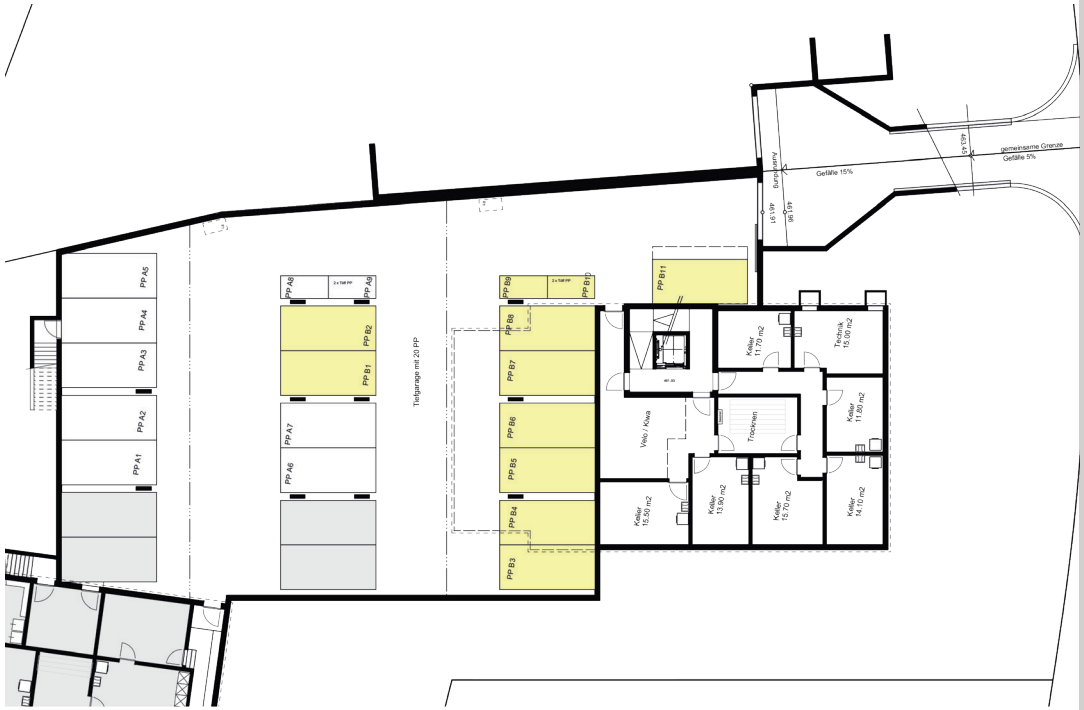
Installationssteigzonen und Innenwände werden demnach mitgerechnet.
Nicht mitgerechnet werden Flächen von unbeheizten (nicht ausgebauten) Kellerräumen sowie Terassen, Balkone oder Gartenflächen.

Es ist zu beachten, dass es sich bei der Erstellung eines Bauwerks um ein Zusammenspiel verschiedener Handwerke handelt. Ein Handwerk, ist per Definition, eine von einem Menschen vorwiegend mit den Händen ausgeführte Arbeit und keine maschinelle Hochpräzisions-Arbeit. Es können Abweichungen gegenüber den Ausführungsplänen vorkommen.

TIEFGARAGEN PLÄTZE

Tiefgaragenplätze

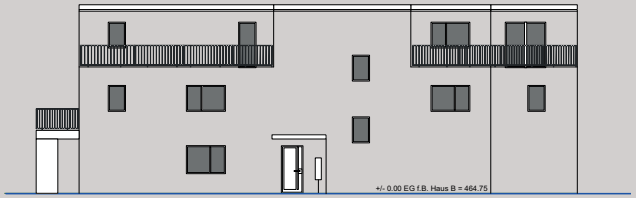
9 PP für Auto
2 PP für Töff



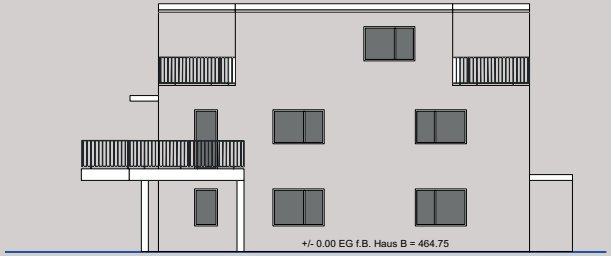
FASSADEN

WESTFASSADE HAUS B

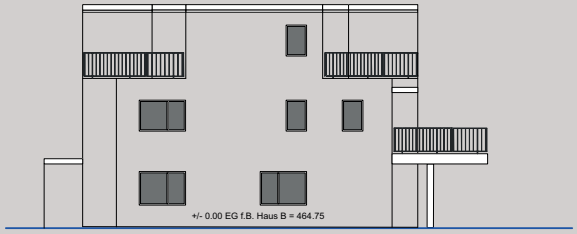
OSTFASSADE HAUS B



SÜDFASSADE HAUS B



NORDFASSADE HAUS B



VERKAUF

Verkaufspreise Haus B:

Erdgeschoss

4 ½ Zimmerwohnung links	NWF 146.30 m2	CHF 1'490'000.–
3 ½ Zimmerwohnung rechts	NWF 100.70 m2	CHF 1'070'000.–

Obergeschoss

4 ½ Zimmerwohnung links	NWF 128.00 m2	CHF 1'320'000.–
4 ½ Zimmerwohnung rechts	NWF 119.00 m2	CHF 1'260'000.–

Attikageschoss

3 ½ Zimmerwohnung links	NWF 87.80 m2	CHF 1'040'000.–
3 ½ Zimmerwohnung rechts	NWF 75.60 m2	CHF 1'010'000.–

Garagenplätze	CHF 38'000.–
Töffparkplätze	CHF 12'000.–

Allgemeines

Der Verkauf erfolgt durch den Ersteller:
Architrema GmbH
Weinbergstrasse 148
8006 Zürich

H.P.Zürcher

Mail	info@architrema.ch
Tel Geschäft	044 755 40 00
Mobile	079 447 00 48

ARCHITREMA
architecture, design &
real estate management

allegro Ihr Wohntraum in Birmensdorf

Architrema AG
Musterstrasse
8008 Zürich
T +41 43 350 50 50
www.architrema.ch