



## VERKAUFS-DOKUMENTATION

# Nachhaltig wohnen im "Steinrüssel" 8488 Turbenthal

9 attraktive 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen

## Gemeinde Turbenthal

Die Gemeinde Turbenthal im Bezirk Winterthur zählt knapp 5'000 Einwohner/innen und liegt auf einer Höhe von 554 m über Meer. Turbenthal im nebelarmen oberen Tösstal nahe Winterthur zählt zur Tourismusregion Zürcher Oberland. Die Flussufer der Töss, der idyllische Bichelsee, die nahe Kyburg und der Ausflugsberg Schauenberg mit dem Girenbad sind gefragte Ausflugsziele in der Nähe.

Sowohl die Ebenen des Töss-, Neubrunner- und Steinenbachtals, wie auch die umliegenden Höhen laden zum Wandern, Joggen, Walken und Biken ein. Vor allem der idyllische Radweg entlang des Tössufers lockt Familien und Biker an. Der Töss-Wasserlehrpfad eignet sich wegen seiner Länge von ca. 20 km besonders für Velofahrer und Inline-Skater. Tafeln entlang des Flusses geben Hinweise auf dessen hydrologische, geologische und wasserwirtschaftliche Bedeutung.



### Turbenthal, die Zentrumsgemeinde im Tösstal

Die Schulen werden von der Primarschulgemeinde Turbenthal und der Sekundarschulgemeinde Turbenthal-Wildberg geführt. Nebst dem Sekundarschulhaus befinden sich drei Primarschulhäuser und die regionale Heilpädagogische Schule im Dorf Turbenthal. In den Aussenwachten Neubrunn und Schmidrüti gibt es zudem noch je ein Primarschulhaus. Weiterführende Schulen wie Berufsschulen, Kantonsschulen, Fachmittelschule usw. finden Sie in Winterthur.

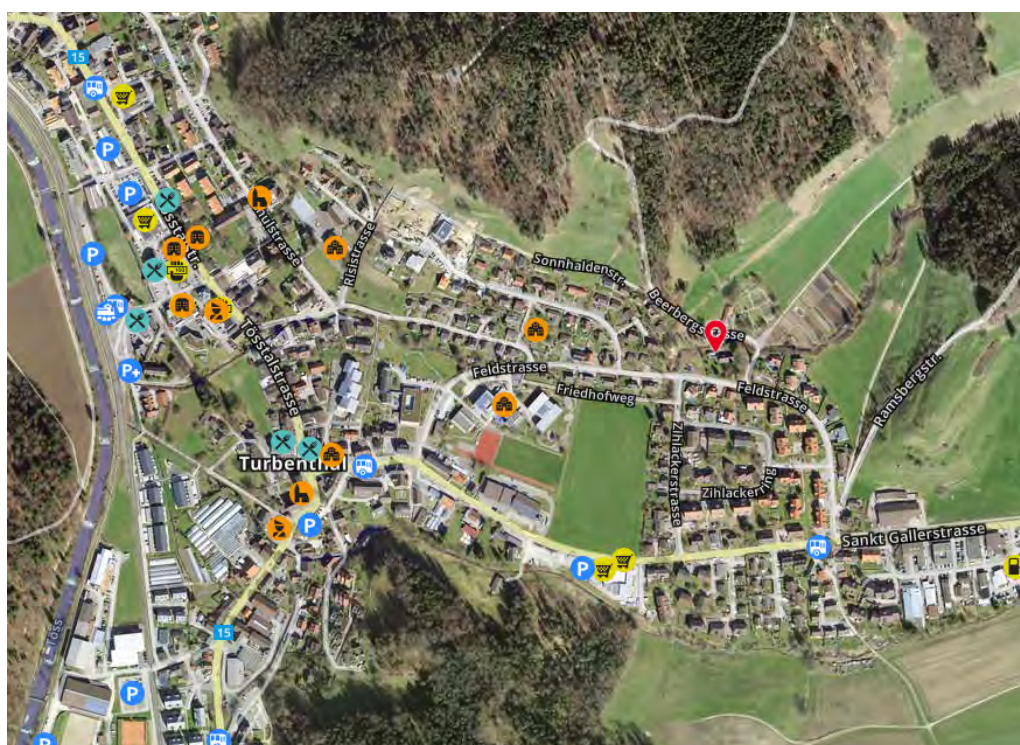
Auch bezüglich Freizeitgestaltung verfügt Turbenthal über ein umfassendes Angebot. Rund 60 engagierte Vereine bieten die Möglichkeit, sich musikalisch, gemeinnützig oder sportlich zu betätigen. Auch kulturell hat Turbenthal einiges zu bieten, finden doch regelmässig Kinodarbietungen, Kindertheater, Lesungen, Konzerte und Auftritte von Künstlern und Komikern statt – und dies teilweise in bauhistorisch wunderbarer Umgebung.

Aufgrund seiner Lage übt Turbenthal seit jeher eine Zentrumsfunktion im mittleren Tösstal aus. Dies erklärt auch das vielfältige Angebot an Läden und Gewerbebetrieben in diesem Dorf. Sämtliche Bedürfnisse des Alltags können in Fussdistanz gedeckt werden.

## Sie wohnen am Ortsrand von Turbenthal.

Die Überbauung befindet sich an idyllischer, ruhiger Wohnlage. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie der öffentliche Verkehr sind bequem zu Fuss erreichbar. Für Ihre Einkäufe

stehen Ihnen diverse Möglichkeiten zur Verfügung (Coop, Migros, Landi usw.). Mit dem Turbolino (S26) sind Sie in ca. 30 Minuten in Winterthur oder in ca. 45 Minuten in Rüti ZH.



# Projektbeschreibung

## Projekt

2 Mehrfamilienhäuser mit je 9 attraktiven 2.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentums- bzw. Mietwohnungen in der bewährten Holzelementbauweise.

Haus B: Eigentumswohnungen

Haus A: Mietwohnungen

## Adresse

Im Steinrüssel, 8488 Turbenthal

## Wohnungsspiegel Haus B

B/001: 4.5-Zimmer-Wohnung im EG

B/002: 2.5-Zimmer-Wohnung im EG

B/003: 4.5-Zimmer-Wohnung im EG

B/101: 4.5-Zimmer-Wohnung im OG

B/102: 2.5-Zimmer-Wohnung im OG

B/103: 4.5-Zimmer-Wohnung im OG

B/201: 3.5-Zimmer-Attika-Wohnung

B/202: 2.5-Zimmer-Attika-Wohnung

B/203: 3.5-Zimmer-Attika-Wohnung

Disponibel 1 mit 24.7 m<sup>2</sup>

Disponibel 2 mit 22.4 m<sup>2</sup>

Disponibel 3 mit 30.2 m<sup>2</sup>

## Parkierung

Tiefgarage mit 28 Einstellplätzen / 3 Aussenabstellplätze

## Baujahr

2021/2022

## Bezug/Fertigstellung

Sommer/Herbst 2022



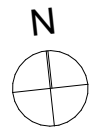
Erdgeschoss  
**Wohnung B/001**

4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	115.1 m <sup>2</sup>
Sitzplätze	21.2 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.9 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





Erdgeschoss

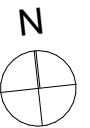
**Wohnung B/002**

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	75.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	12.6 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.8 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





Erdgeschoss

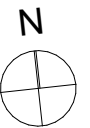
## Wohnung B/003

4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	109.1 m <sup>2</sup>
Sitzplätze	21.2 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.9 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





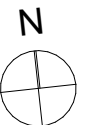
Obergeschoss  
**Wohnung B/101**

4½-Zimmer-Wohnung

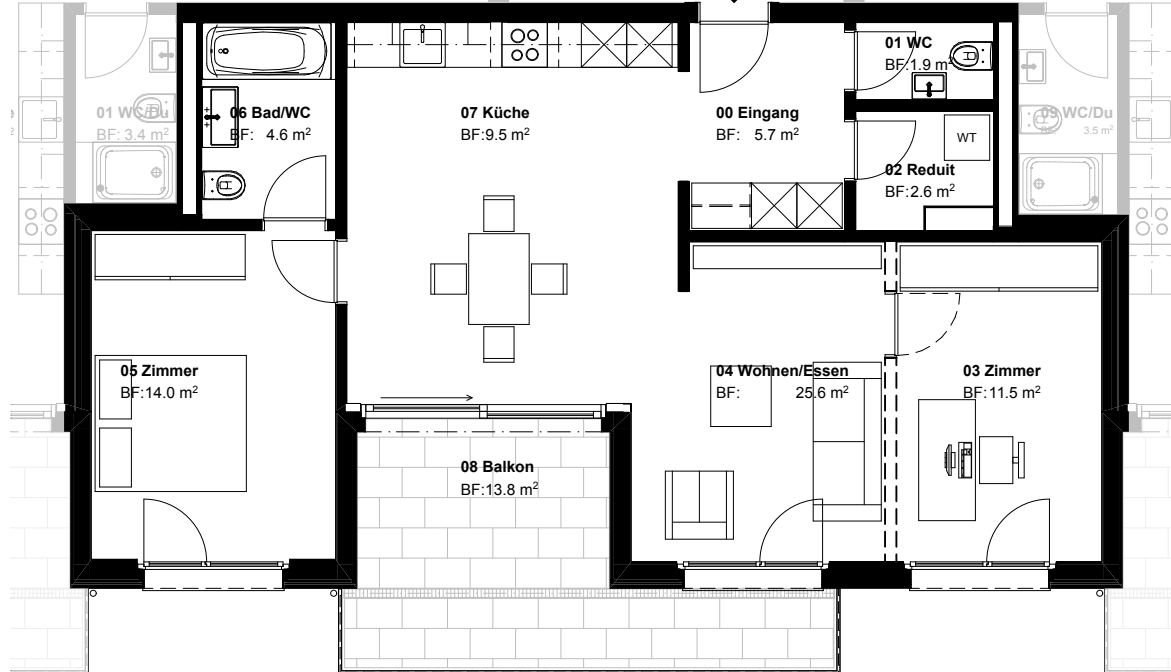
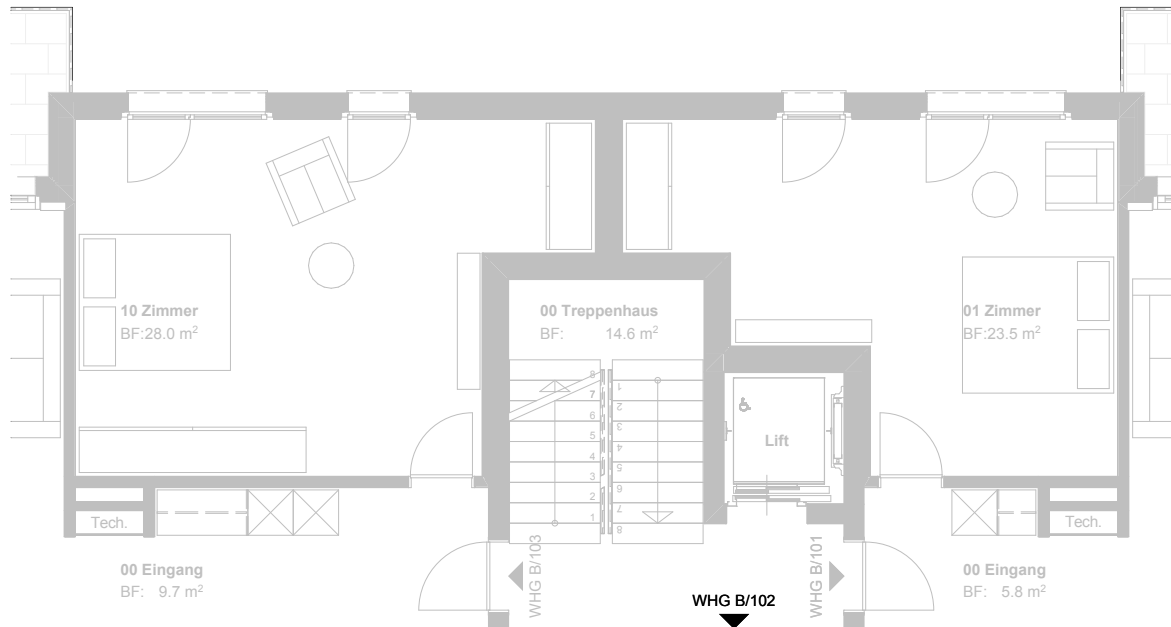
Wohnfläche	117.6 m <sup>2</sup>
Balkone	22.9 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	10.3 m <sup>2</sup>



MST. 1:100







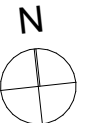
Obergeschoss  
**Wohnung B/102**

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	75.4 m <sup>2</sup>
Balkon	13.8 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.4 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





Obergeschoss

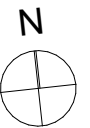
**Wohnung B/103**

4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	125.9 m <sup>2</sup>
Balkone	22.9 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	10.4 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





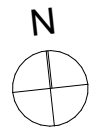
Attikageschoss  
**Wohnung B/201**

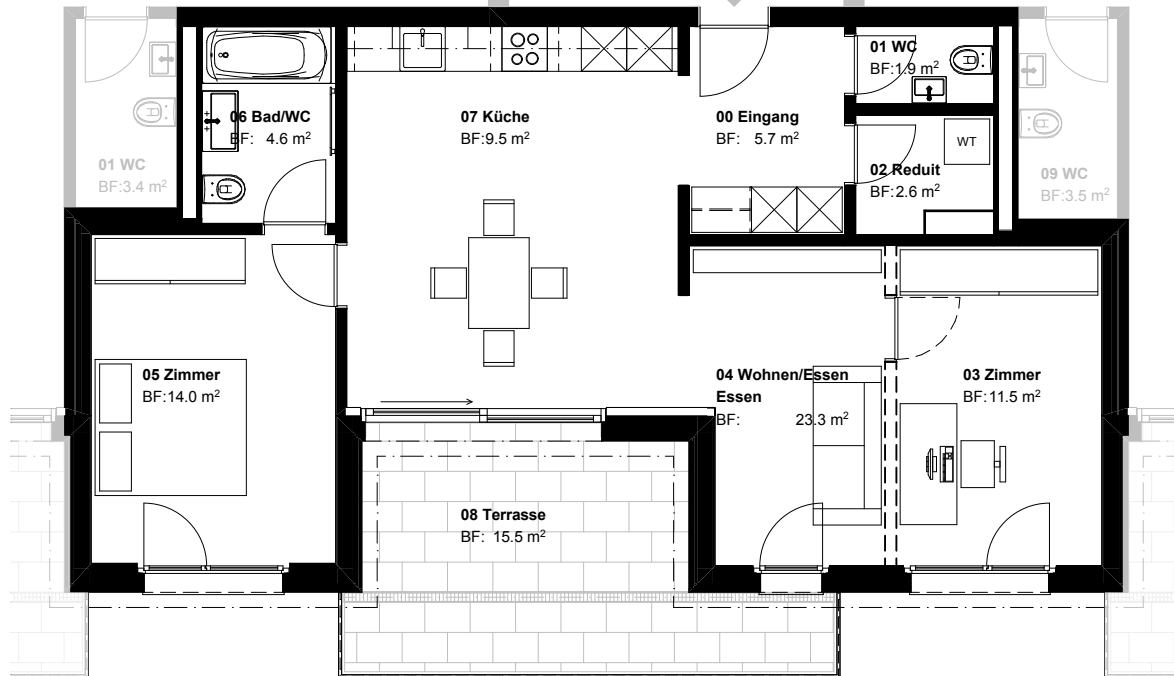
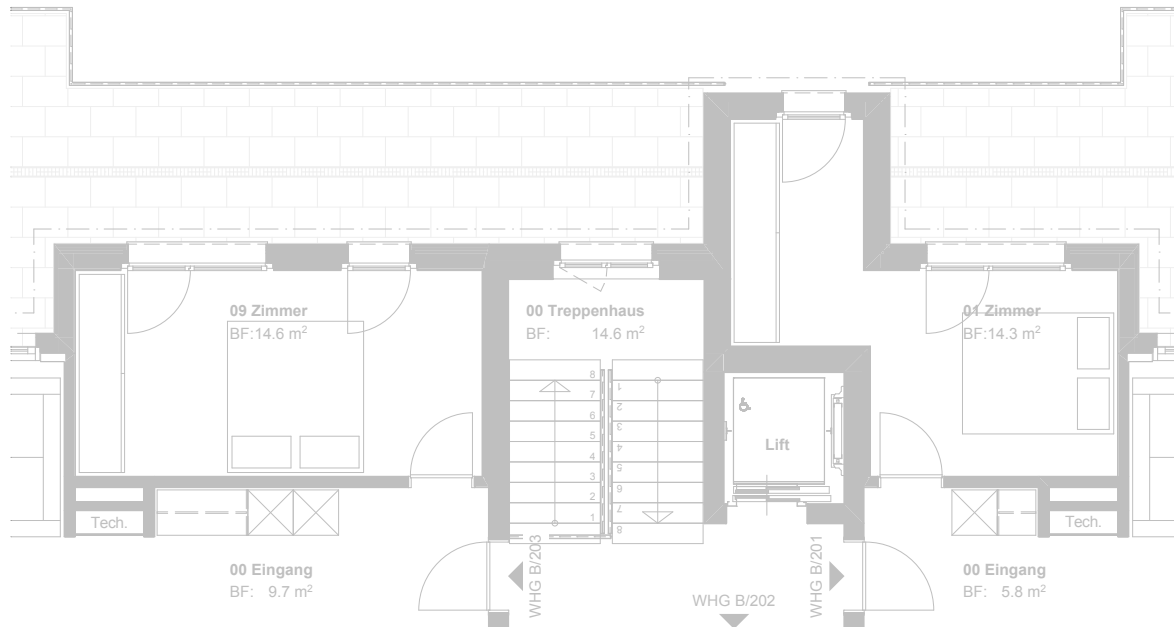
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	94.1 m <sup>2</sup>
Terrassen	45.0 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.9 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





Attikageschoss

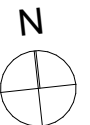
**Wohnung B/202**

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	73.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	15.5 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.4 m <sup>2</sup>



MST. 1:100





Attikageschoss

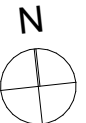
## Wohnung B/203

3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	98.2 m <sup>2</sup>
Terrassen	55.9 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	9.9 m <sup>2</sup>



MST. 1:100



**Haus A**

**Haus B**



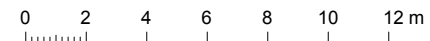
**Untergeschoss**

Garage mit insg. 28 Parkplätzen

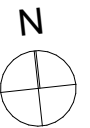
Kellerabteile

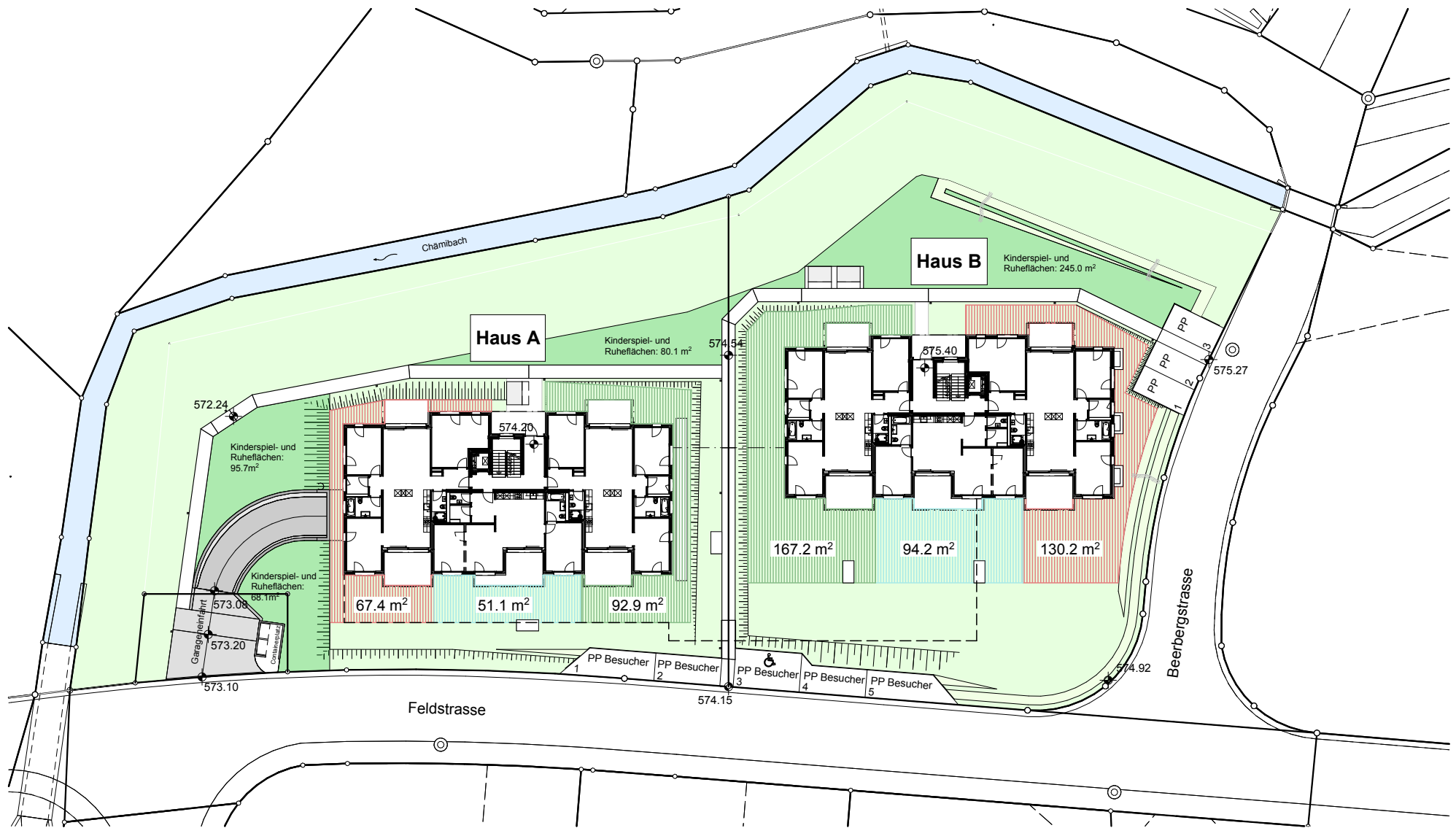
Disponibel

Technik / Heizung






MST. 1:250








## Situation

### Haus A Sondernutzungsflächen

-  Wohnung A/001 (dunkelgrün)  
109.4 m<sup>2</sup>
-  Wohnung A/002 (hellblau)  
64.3 m<sup>2</sup>
-  Wohnung A/003 (rot)  
89.5 m<sup>2</sup>

### Haus B Sondernutzungsflächen

-  Wohnung B/001 (rot)  
164.1 m<sup>2</sup>
-  Wohnung B/002 (hellblau)  
107.4 m<sup>2</sup>
-  Wohnung B/003 (dunkelgrün)  
200.4 m<sup>2</sup>



MST. 1:500







# Kurzbaubeschrieb

## Fundation

Fundamentplatte Geschossdecke über Untergeschoss in Stahlbeton.

Decken in Wohngeschossen aus Hohlkastenelementen in Holz mit Beschwerung zur verbesserten Schalldämmung.

In den Kellerräumen und im Korridor zum Aufzug mit Zementüberzug.

In den Wohngeschossen schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung.

## Dachkonstruktion/Balkon

Dach: Hohlkastenelemente in Holz mit Flachdachkonstruktion und extensive Begrünung als Schutzschicht.

Balkone Wohngeschoss: Holzkonstruktion mit Flachdachkonstruktion und Zementplatten als Nutzschiicht.

## Fassaden

Tragende Holzelementwände mit Wärmedämmung. Innen mit Gipsfaserplatte zur Aufnahme von Deckputz. Aussen mit vertikaler offener Holzfassade.

Balkonnischen mit verputzter Aussenwärmedämmung.

## Fenster/Sonnenschutz

Kunststoff-Fenster mit Isolier-Verglasung. Lamellenstoren als Sonnenschutz. Pro Wohneinheit eine Knickarmmarkise unter Decke bei Gartensitzplatz oder Balkon.

## Treppen

Treppenbeläge in Feinsteinzeug.

## Innenwände

Untergeschoss: Wände in Beton oder Kalksandstein, Treppenhauswände in Sichtbeton. Wohnungstrennwände als zweischalige Konstruktion in Holzelementbauweise mit Dämmungseinlage.

Wohnungsinnenwände: Tragende Holzelemente beidseitig mit Gipsfaserplatte zur Aufnahme von Deckputz.

# Kurzbaubeschrieb

## Elektroanlagen

Hauseinführung bei Veloraum Haus A.

Hauptverteilung: im Untergeschoss, Kleinverteiler in der Wohnung.

Kraft und Wärme: Anschluss aller Geräte wie Tumbler, Waschautomat und Küchenapparate.

Schwachstrom: Anschluss an ein Kommunikationsnetz (Fernsehen) und universelle Verkabelung in der Wohnung.

Lichtinstallation: Jedes Zimmer mit Deckenleuchtstelle und 2 Steckdosen.

Im Bereich Korridor und Küche Decken mit Einbauspots.

Allgemeine Räume: Zugänge im Untergeschoss und in der Einstellhalle mit entsprechenden Beleuchtungskörpern.

## Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung: Pro Haus eine unabhängige Wärmepumpe mit Erdsonden im Untergeschoss zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser.

Wärmeverteilung: Bodenheizung im Unterlagsboden.

## Lüftungsanlagen

Küchen: Dampfabzugshaube mit Umluft und Aktiv-Long-Life-Kohlefilter.

Abluft mit Ventilatoren in allen geschlossenen Räumen mit Zuluft über Fassade oder Dach.

## Sanitäranlagen/Apparate

Bad-/WC-Räume: Apparate gemäss den Detailofferten und Planungsunterlagen.

Duschen mit Glasschiebetüren ausgerüstet. Ein Waschturm pro Wohneinheit bestehend aus Waschmaschine und Wäschetrockner im Reduit oder Nasszelle.

## Kücheneinrichtung

Küchenmöbel: Grösse und Einteilung gemäss Planungsunterlagen (Änderungen und Käuferwunsch möglich).

Küchen bestehend aus: Unterbau, Hoch- und Hängeschränken mit Melaminharz beschichteten Oberflächen. Küchenabdeckungen in Granit. Ausstattung je nach Budget mit Backofen, Combi-Steamer, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank, Dampfabzug und Geschirrspüler.

## Kurzbaubeschrieb

### Boden-/Wand-/Deckenbeläge Wohnungen

Bodenbeläge: Nach Käuferwunsch gemäss Budgetposition.

Wandbeläge: Abrieb weiss 1.5 mm in Schlaf- und Wohnräumen. Keramische Platten bis OK Türe in Bädern und sep. WC.

Deckenbeläge: Alle Decken im Wohnbereich in Holz, sichtbar weiss lasiert.

### Innentüren

Stahlzargentüren mit Türblättern in Röhrenspan, Kunstharz beschichtet oder gestrichen, mit Gummidichtung und Drückergarnitur.

### Wohnungszugänge und Aussentüren

Wohnungseingangstüren: Stahlzargen mit schwerem Türblatt gegen Schall- und Brandschutz gemäss den behördlichen Auflagen.

### Geländer/Handläufe

Alle Geländer, Handläufe gemäss Vorschrift in Metall.

### Umgebung

Hartflächen gemäss den Planungsunterlagen. Zufahrt zu Garageneinfahrt mit Asphalt. Wohnungs- und Hauszugänge mit Zementplatten. Grünflächen, Ansaat mit Sportrasen.

### Budgetpositionen Haus B (Eigentum)

siehe separate Preisliste

### Bemerkungen

Den detaillierten Baubeschrieb mit ausführlichen Küchenplänen, das Elektroprojekt und die Sanitärauswahlliste stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zu. Über die mit Frankenbeträgen ausgesetzten Budgetpositionen können Sie bei den von uns angegebenen Partnern Ihre entsprechende Auswahl treffen. Gestützt auf die Auswahl der Käufer werden die Mehr-/Minderkosten festgelegt.

Änderungen resp. unterschiedliche Darstellungen auf den Visualisierungen bzw. den Verkaufsplänen, die sich während der Bauausführung als zweckmässig oder sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

## Ruhig und idyllisch wohnen



### Bauvorhaben

2 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Eigentums-/Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit total 28 Einstellplätzen und 3 Aussenabstellplätzen

### Verkauf und Beratung

HP Brunner Immobilien  
t: 055 212 61 63  
f: 055 212 61 64  
m 079 338 25 28  
info@hpb-immobilien.ch  
www.hpb-immobilien.ch

### Totalunternehmung

Hirzel Generalunternehmung AG  
Spitalstrasse 190  
8623 Wetzikon

### Architekt

Inova Partner AG  
Spitalstrasse 190  
8623 Wetzikon