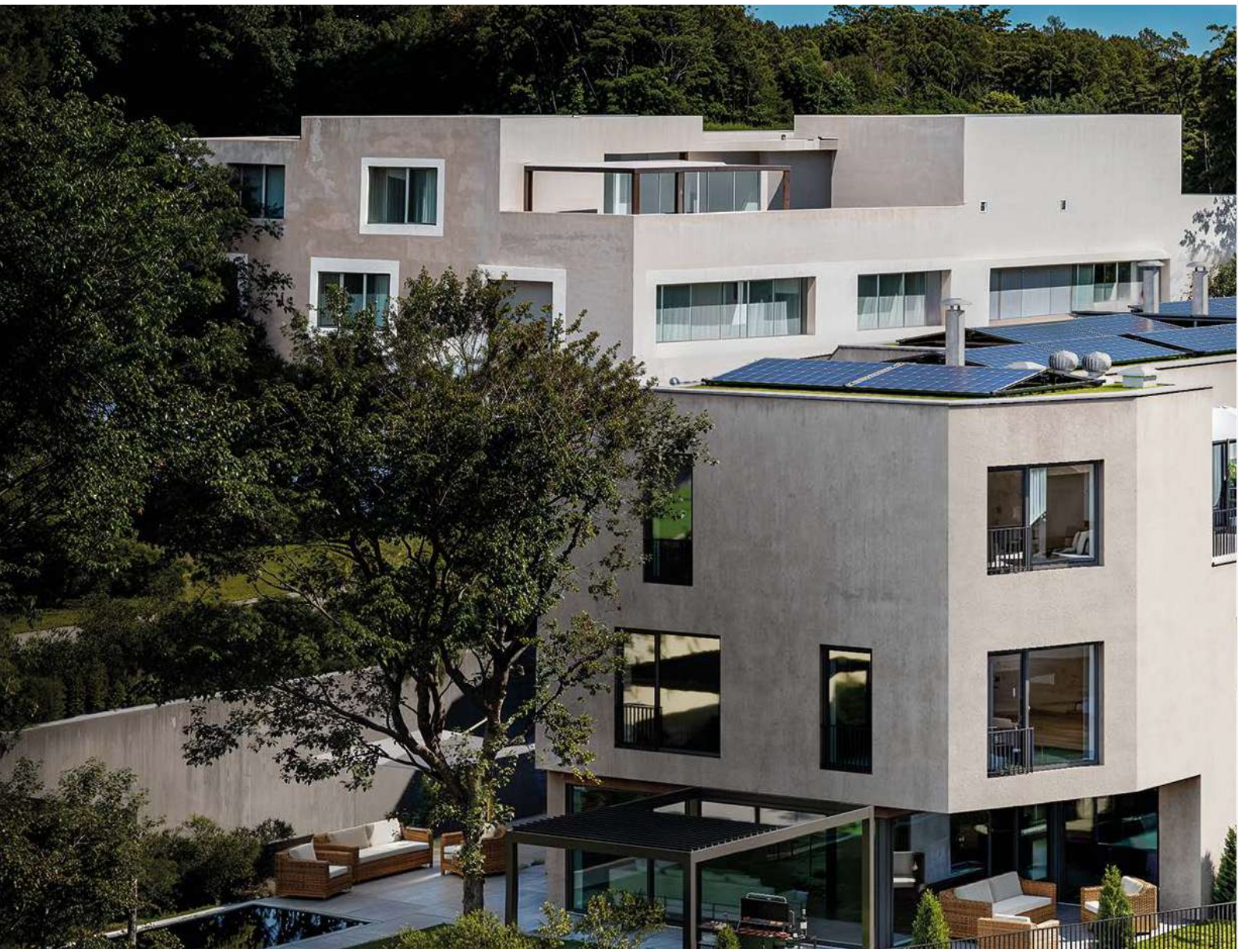
Neubau 4.5-Zimmer Attikawohnung in Wettswil am Albis

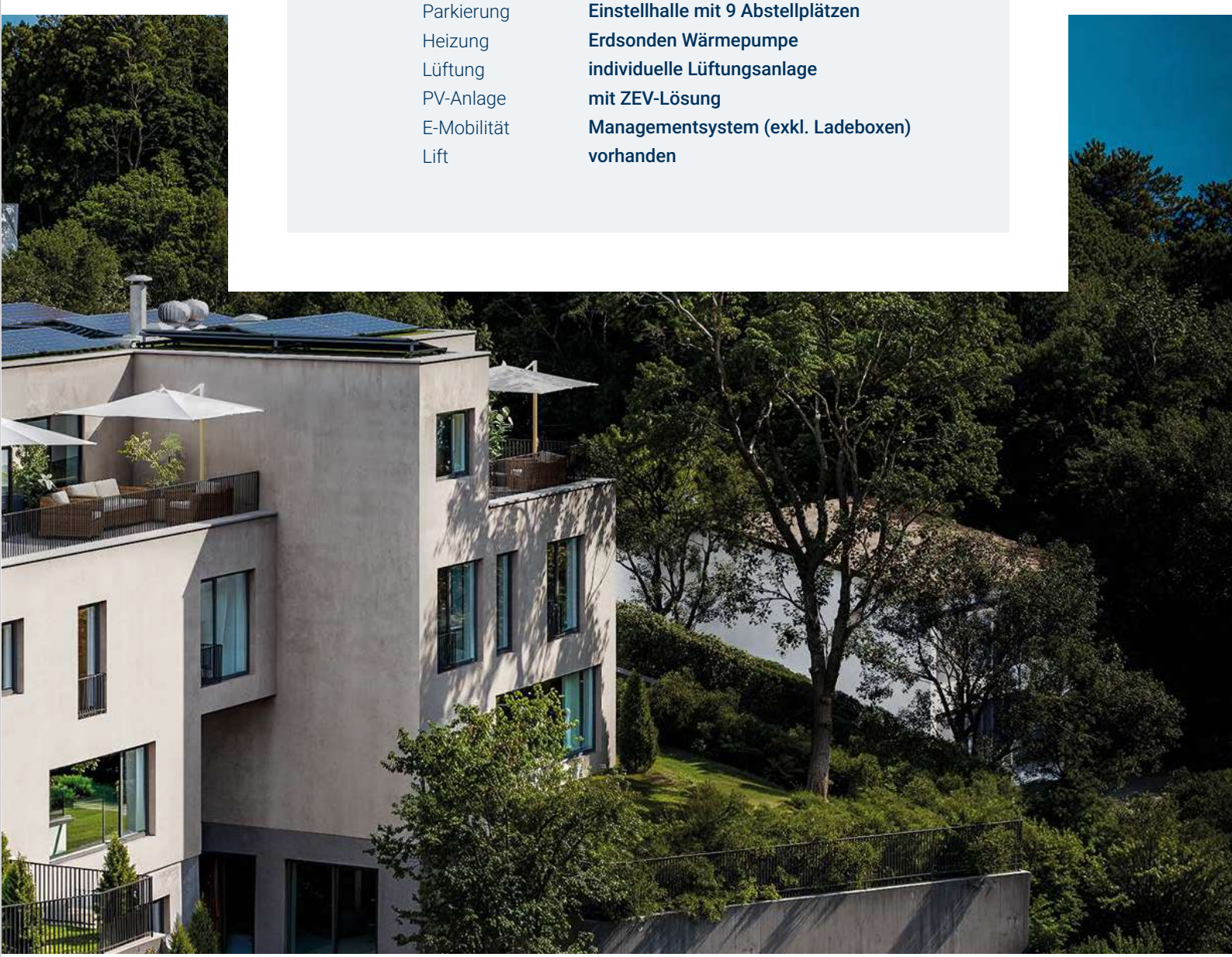
PRIKA



Eckdaten

In Kürze

Adresse	**Heidenweg 4, 8907 Wettswil**
Region	**Knonaueramt ZH**
Gemeinde	**Politische Gemeinde Wettswil am Albis**
Bezug	**Ende 2027**
STWEG mit	**4 Einheiten**
Geschosse	**Maisonette auf zwei Wohnebenen**
Netto Wohnfläche	**150 m²**
Brutto Wohnfläche	**164 m²**
Parkierung	**Einstellhalle mit 9 Abstellplätzen**
Heizung	**Erdsonden Wärmepumpe**
Lüftung	**individuelle Lüftungsanlage**
PV-Anlage	**mit ZEV-Lösung**
E-Mobilität	**Managementsystem (exkl. Ladeboxen)**
Lift	**vorhanden**



Facts & Figures

Einwohner	5'314 (31.12.2024)
Schulen	· 5 Kindergärten · 3 Primarschulhäuser · Oberstufenschulhaus in Bonstetten
Steuerfuss	91% Politische Gemeinde 98% Kanton Zürich
Öffentlicher Verkehr	diverse Busverbindungen innerhalb vom Knonaueramt und nach Zürich, S-Bahnanschluss ab Bhf Bonstetten-Wettswil.
Autobahnanschlüsse	Westringeinfahrt Bonstetten-Wettswil (A3/A4)
Flughafen	Zürich-Kloten 25 Autofahrminuten
Spital	Zürich Triemli 12 Autofahrminuten
Shopping	Einkaufszentrum Sihlcity 10 Autofahrminuten

Wettswil a.A. ist eine attraktive Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich, gebettet am Abhang eines kurzen Höhenzuges, der die weite Talsohle von Bonstetten vom schmalen Reppischtal trennt. Der sonnige Südwesthang der steuergünstigen Gemeinde wird als ruhige, stadtnahe Wohnlage am Rande von Naherholungsgebieten geschätzt. Wettswil a.A. ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und verfügt im Grenzbereich zu Birmensdorf über einen Anschluss an die Nationalstrassen A3/A4.

Im Dorfkern von Wettswil a.A. sollen in den nächsten Jahren generationsdurchmischte Wohnungen sowie altersgerechte Kleinwohnungen mit einem entsprechenden Pflegedienstleistungsangebot entstehen. Auch das rund 8 ha grosse Baugebiet Weierächer-Grabmatten unterhalb des Dorfkerns soll künftig Wohn- und Lebensraum für Jung und Alt bieten.

Der Detaillist Volg mit der integrierten Metzgerei Steiner sowie die Bäckerei ermöglichen nahes Einkaufen im Dorf. Der Coop beim Bahnhof Bonstetten-Wettswil sowie der Lärchenmärt (Migros-Partner) mit seinen saisonalen und regionalen Produkten und eine Apotheke-Drogerie in Bonstetten gehören ebenfalls zum regionalen Einkaufsangebot. Eine Zahnarztpraxis, zwei Arztpraxen und eine Kinderarztpraxis runden das Angebot ab.

Wettswil ZH

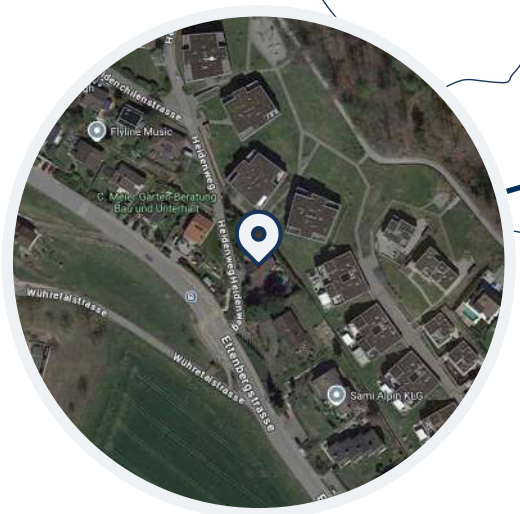
Wohnlage

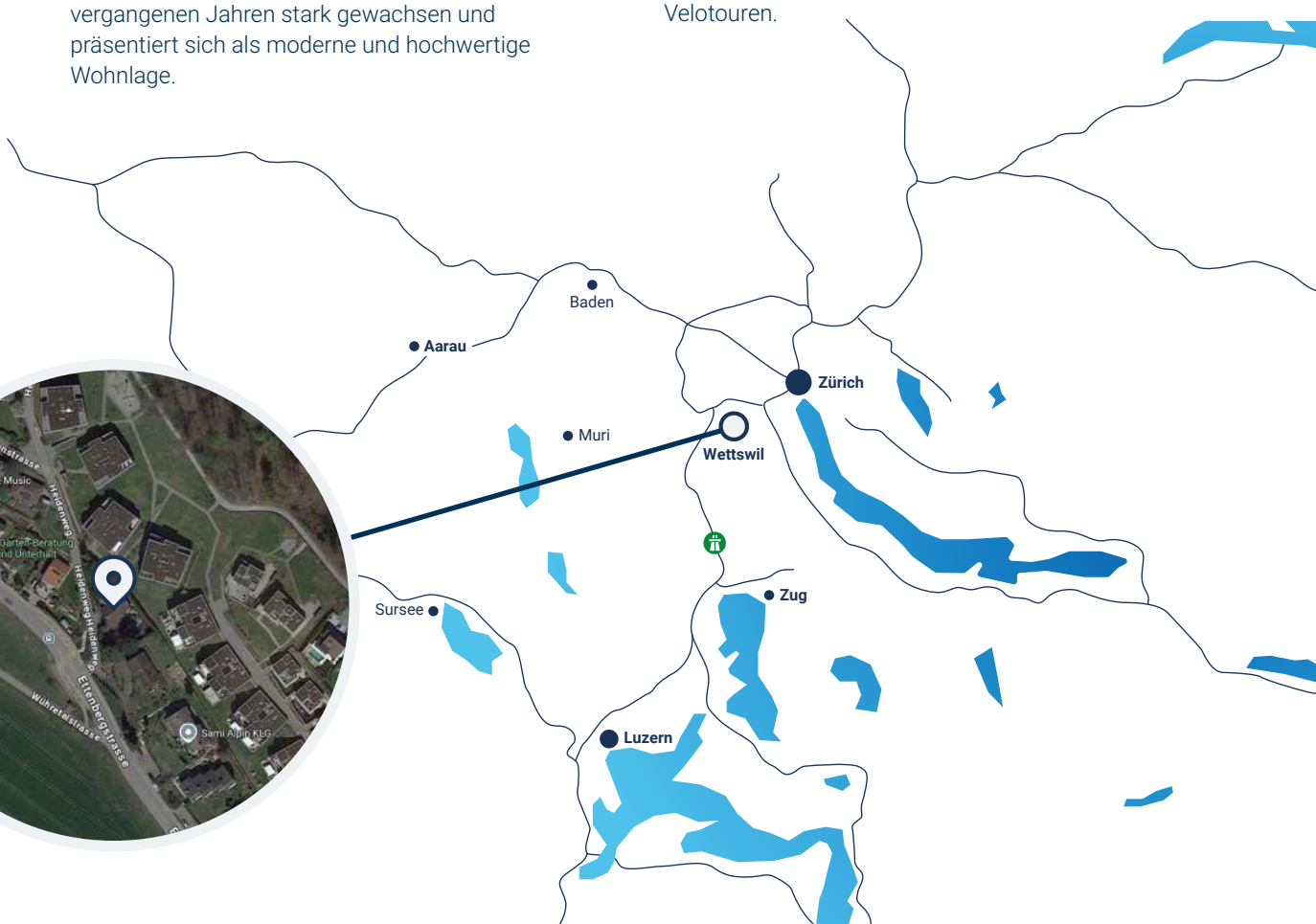
STANDORT
Die Gemeinde Wettswil am Albis befindet sich am Fuss des Uetliberg. Die Stadt Zürich ist sowohl per Auto wie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten zu erreichen. Durch die Süd-Westausrichtung des Dorfes lassen sich hier die Sonnentage besonders lange geniessen. Der tiefe Steuerfuss und das weitläufige Naherholungsgebiet vom Knonaueramt machen Wettswil zu einem äusserst attraktiven Wohnort.

WOHNLAGE
Das markante 4-Familienhaus kommt am westlichen Ortseingang von Wettswil zu stehen. Leicht zurückversetzt zur Ettenbergstrasse geniesst man an dieser Lage einen unverbaubaren Weitblick über die Islisbergkette. Das Wohnquartier rund um den Heidenweg ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und präsentiert sich als moderne und hochwertige Wohnlage.

VERKEHRSANBINDUNG
Die Autobahnein- und ausfahrt auf die A3 oder 4 liegt in nur wenige Fahrminuten entfernt. Einkaufen im eigenen und dem unmittelbar angrenzenden Dorf Bonstetten ist möglich. Der Detaillist Volg mit einer integrierten Metzgerei, eine Bäckerei, der Coop und ein Migros-Partner ermöglichen nahes Einkaufen im Dorf. Ebenfalls bietet Wettswil a. A. ein abwechslungsreiches Restaurant Angebot. Das Primarschulhaus liegt in Gehdistanz vom haus entfernt. Die Sekundarschule befindet sich im Nachbarsdorf Bonstetten.

NAHERHOLUNGSGEBIET
Das Knonaueramt bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsangebote. Zahlreiche, sehr schöne und abwechslungsreiche Wanderwege führen durch den ganzen Bezirk. Im Sommer ist der Badespass in etlichen öffentlichen Gemeindebädern, der Reuss, dem Türlersee und dem ebenfalls nahegelegenen Zugersee garantiert. Auf der Driving Range Albis-Golf kann das eigene Handicap quasi vor der Haustür stetig gesteigert werden. Im Tennisclub Wettswil lässt sich dank zwei Traglufthallen das ganze Jahr über trainieren und Matchbälle abtauschen. Die Pflanzenwelt des Seleger Moors fasziniert jährlich unzählige Besucher. Die Albiskette, die Üetlibergregion sowie das Knonaueramt eignen sich ideal sowohl für Bike- wie auch gemütliche Velotouren.





Kurzbeschreibung

Am Südfuss des Uetlibergs in Wettswil entsteht das markante und repräsentative 4-Familienhaus. Das Gebäude besticht durch seine klare Architektur und lässt es durch die beiden Erker im Attika wie ein kleines «Castello» wirken. Mit der unverbaubaren Weitsicht sowie den intakten Natur- und Naherholungsgebieten direkt vor der Haustüre lebt es sich gut in Wettswil.

Die leicht erhöhte und von der Ettenbergstrasse zurückversetzt liegende Parzelle bietet viel Privatsphäre und Weitblick. Die leichte Hanglage sowie die natürliche Bepflanzung unterstützen dies zusätzlich.

Der hochwertige Ausbaustandard und die grossen Wohnflächen unterstreichen die Exklusivität dieses Gesamtprojektes.

Die Wohnung verfügt über drei Nasszellen, Reduit mit eigenem Waschturm sowie ein grosszügiger Keller. Von der Tiefgarage aus ist die Wohnung bequem per Lift erreichbar.

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Free-Cooling-Funktion für die warme Zeit im Jahr. Eine kontrollierte Wohnungslüftung pro Einheit sorgt für ein konstantes Wohnklima und stetige Frischluft. Mittels eigener Photovoltaik wird Strom erzeugt, welcher durch das ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) von den zukünftigen Bewohnern selbst genutzt werden kann.

Highlights

- **Leben im Naherholungsgebiet von Zürich**
- **Weitsicht**
- **Stadtnah**
- **Neubau**
- **Terrassen**
- **Moderne Architektur**
- **Hochwertige Bausubstanz**
- **Edler Innenausbau**
- **Individuelle Auswahlen nach Budgets**
- **Persönliche Betreuung während der Bauphase**
- **Energetisch auf hohem Level**

Baubeschrieb

BAUWEISE
Die Gebäude werden in konventioneller Massivbauweise (Beton/Backstein) erstellt.

BEDACHUNG UND SPENGLER
Flachdach (Schwarz- oder Foliendach) extensiv begrünt. Bleche, Rinnen und Rohre in Ugitop (oder gleichwertig). Dämmungen nach Angaben Bauphysiker.

FASSADEN
Fassadendämmsystem Steinwolle. Dampfoffene und unterhaltsarme Fassadenkonstruktion.

HEIZUNGSANLAGE
Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels eigener Erdsonden Wärmepumpe oder anderer gesetzlich erlaubter Wärmeerzeugung. Die Wärmeverteilung erfolgt mit einer Niedertemperatur Bodenheizung und Einzelraumregulierung. Die Wärmezählung pro Wohnung erfolgt per Funk.

LÜFTUNGSANLAGE
Jede Wohnung wird mit einem eigenen, regulierbaren Lüftungsgerät, mit integrierter Wärmerückgewinnung, ausgestattet.

SANITÄRANLAGEN
Die Nasszellenorganisation erfolgt gemäss Grundrissplänen. Auswahl der Apparate und Möbel gemäss Auswahl Käufer (Budgetposition). Erforderliche Installationen (Elektro-, Wasser) werden abgestimmt auf die Basisauswahl. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine und Tumbler. Die Kalt- und Warmwasserzählung pro Wohnung erfolgt per Funk.

KÜCHE
Die Küchenorganisation erfolgt gemäss Grundrissplänen. Auswahl der Apparate und Möbel gemäss Auswahl Käufer (Budgetposition). Erforderliche Installationen (Elektro-, Wasser) werden abgestimmt auf Basisauswahl.

METALLBAUARBEITEN
Absturzsicherungsrohre bei Fensterbrüstungen, Staketengeländer im Treppenhaus, Briefkastenanlage Typ M40 E. Schweizer (gemäss Farbkonzept Architekt)

ELEKTROINSTALLATIONEN
Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner bei Haustüre. Schalter, Steckdosen und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl gemäss separaten Elektroinstallationsplänen. Jedes Zimmer mit Multimediadosen ausgerüstet (TV, Telefon, EDV oder Glasfaser je nach Verfügbarkeit). Aufbauleuchten in den Bereichen Eingang / Korridor / Küche. Verbundraffstoren und Sonnenstoren elektrisch betrieben. Leerrohre für Closomat und Handtuchradiator in den Nasszellen. Steckdose und Lampenstelle im Aussenbereich (Terrasse). FL Leuchten in allen Kellern, Technikräumen und Garage. Qualitätsleuchten im allgemeinen Aussenbereiche und im Treppenhaus. ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Strom) sowie Basisinstallation für Elektrofahrzeuge Garage.

TÜREN
Innentüren mit Stahlzargen, Röhrenspan Türblatt stumpf einschlagend, alles weiss lackiert oder nach Farbkonzept. Türdrücker Typ Mega 32.235 o.Ä.

FENSTER
Fenster aus Holz-Metall (gemäss Farbkonzept), innen Werkslackierung. Isolierverglasungen mit erhöhtem Wärmeschutz (U-Wert <=0.7 W/m2K). Pro Raum wo möglich min. 1 Drehkippflügel. Fenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz, Sicherheitsstufe WK1(Zusatzkloben und abschliessbaren Griffe).

UNTERLAGSBÖDEN
Schwimmende Zement-Unterlagsböden, Aufbau nach Angabe Bauphysiker, in allen beheizten Räumen und im Treppenhaus. Zement Überzug (Festverbund) in allen Keller- und Technikräumen. Hartbetonbelag inkl. notwendiger Beschichtung in der Unterniveaugarage.

BODENBELÄGE
Parkett- oder Plattenböden inkl. Nebenarbeiten gemäss Material-/ Farbkonzept (Budgetposition).

WAND- UND DECKENBELÄGE
Wandplatten inkl. Nebenarbeiten gemäss Material-/ Farbkonzept (Budgetposition).

MALER- UND GIPSARBEITEN
Decken mit Weissputz gestrichen. Wände mit 1.0mm Abrieb mineralisch, gestrichen (gemäss Material-/ Farbkonzept Architekt).
Wände und Decken im Treppenhaus, Keller und Technikräumen gestrichen (gemäss Material-/ Farbkonzept Architekt). Garagendecke weiss, Betonpfeiler farbig gestrichen.

SCHREINERARBEITEN
Einbaugarderobe und Ankleideschrank gemäss Grundrissplänen und Käuferwunsch (Budgetposition).

PHOTOVOLTAIKANLAGE
Stromerzeugende PV-Anlage mit ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) auf dem Hauptdach.

KELLER UND NEBENRÄUME
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen gemauerten Keller im UG.

EINSTELLHALLE / BESUCHERPARKPLÄTZE
Geschlossene Sammelgarage mit 9 Parkplätzen. Garagentor verzinktes Lochblech mit Servicetüre und Torautomat. 2 Besucherparkplätze vor der Garageneinfahrt.

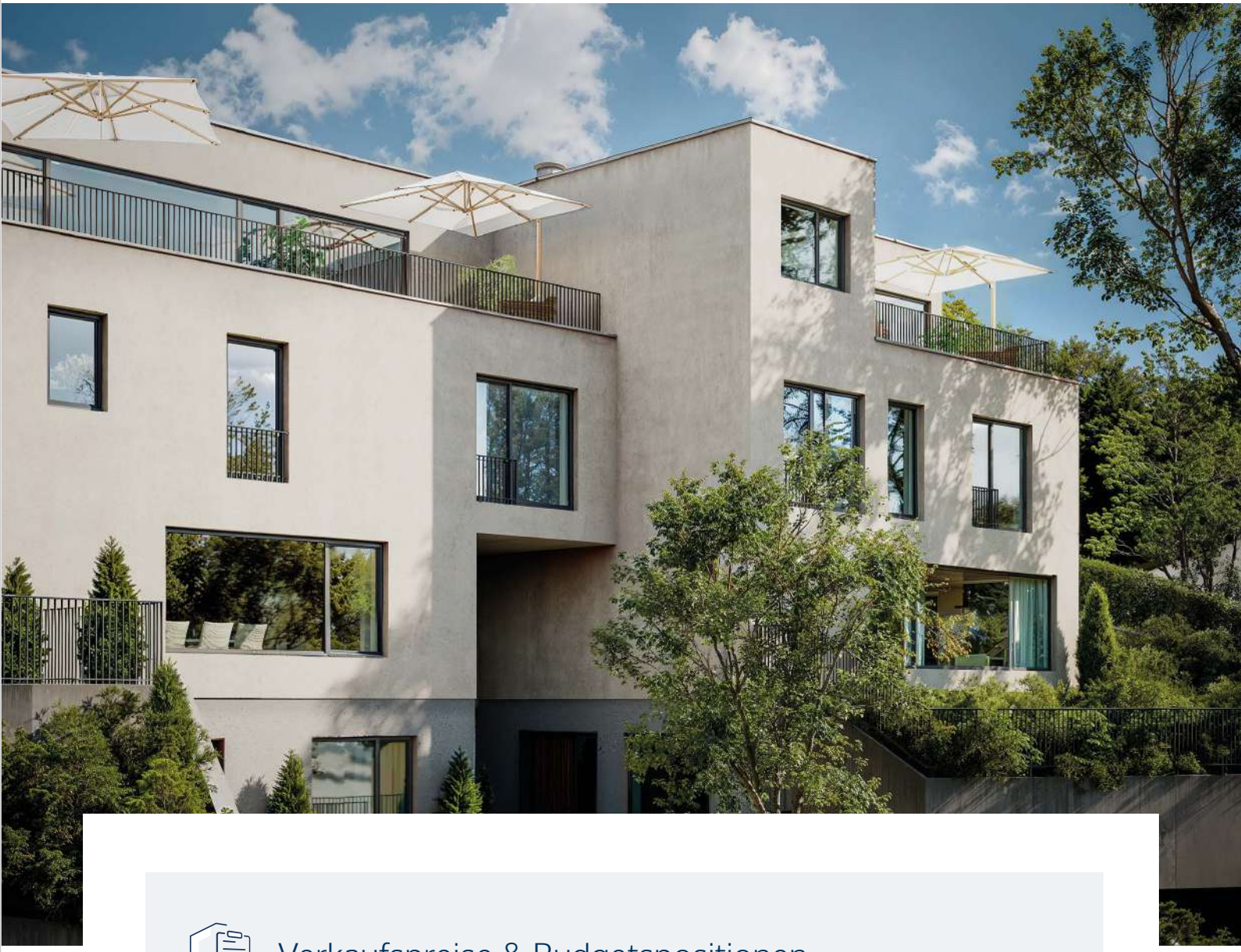
UMGEBUNG
Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze in Asphalt resp. Betonverbundsteinen. Sitzplätze und Terrassen mit grossformatigen Zementplatten. Roh- und Feinplanie, Ansaat aller Rasenflächen inkl. erstem Schnitt, Bepflanzung und Möblierung gemäss Umgebungsplan.

BAUNEBENKOSTEN
Alle, im Zusammenhang mit dem Bau anfallenden Bewilligungs- und Erschliessungsgebühren, welche den Standardausbau betreffen, sind im KV enthalten. Finanzierungskosten sind nicht enthalten.

HONORARE
Alle erforderlichen Planerhonorare sind eingerechnet.

BAUREINIGUNG
Erforderliche Zwischenreinigungen, fachgerechte Endreinigung.

VORBEHALTE
Geringfügige Änderungen der Flächen (+/-3%), welche durch Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Bauherrschaft, Fachplaner oder Architekten entstehen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch die Käuferschaft. Bezüglich Schallschutz werden die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau», Ausgabe 2006, eingehalten. Bilder, Perspektiven und Ansichten, 360-Grad Rundgänge sowie Fassadenpläne in der Verkaufsdokumentation haben lediglich informativen Charakter und geben keinen Aufschluss über Farben, Konstruktion und verwendete Materialien. Ebenso sind z. B. Farben, Materialisierung oder Bepflanzung in den Visualisierungen teilweise noch nicht definitiv festgelegt und/oder von den Behörden bewilligt. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.



Verkaufspreise & Budgetspositionen

Wohnung	Objekt	Wohnfläche (BGF)		Kaufpreis
Nr. 4	4.5 Zi.-Attika-Maisonette (rechts)	164m²	**CHF**	**2‘190’000**
Einstellplatz	in Tiefgarage pro Platz		**CHF**	**50’000**

Übersicht Budgetpositionen:

Schreinerarbeiten	**CHF**	**15’000**
Küche	**CHF**	**50’000**
Sanitär	**CHF**	**35’000**
WA / Tumbler		**V-Zug by Service7000**
Parkett		**180.- / m²**
Platten		**180.- / m²**

Rund um den Kauf

Im Pauschalpreis inbegriffen sind Landanteil, Erschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb, Baunebenkosten sowie Bewilligungen und Anschlussgebühren.

KAUFKOSTEN

Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käuferschaft und der Verkäuferin. Kosten für die Erstellung von Schuldbriefen sind durch die Käuferschaft zu tragen.

ZAHLUNGSPLAN

1. Reservationsanzahlung von CHF 50‘000.--
2. 20 % des Kaufpreises abzüglich der Reservationszahlung bei Beurkundung und Eigentumsübertragung
3. 35 % des Kaufpreises bei Fertigstellung Decke Attika
4. 35 % des Kaufpreises bei Einbau Küche
5. Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe

VORBEHALTE

Sofern die Käuferschaft nicht wesentlich benachteiligt wird, kann die Verkäuferschaft jederzeit und ohne Vorankündigung Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb vornehmen. Behördliche Anordnungen oder untergeordnete Änderungen bleiben ebenfalls vorbehalten und berechtigen die Käuferschaft nicht zu direkten oder indirekten Nachforderungen.

AUSBAUWÜNSCHE

- Änderungswünsche und Ergänzungen (Bestellungsänderungen) seitens der Käuferschaft müssen der Verkäuferschaft frühzeitig mitgeteilt werden, damit der Baubeginn, respektive der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird.
- Die Verkäuferschaft offeriert der Käuferschaft die gewünschten Änderungen und orientiert sie auch über daraus entstehende Terminverschiebungen.
- Die Änderungen dürfen von der Bauherrschaft erst dann ausgeführt werden, wenn eine schriftliche Bestellung seitens der Käuferschaft vorliegt.
- Bestellungsänderungen, welche einen Minder- oder Mehrpreis ergeben, werden mit 5% Zuschlag berechnet.
- Kosten für Planänderungen und -anpassungen werden nach effektivem Aufwand verrechnet

RAIFFEISEN

Ihre Ansprechpersonen

Claudia Olejniczak
Privatkundenberaterin
claudia.olejniczak@raiffeisen.ch
T 056 648 49 82

Roberto De Luca
Privatkundenberater
roberto.deluca@raiffeisen.ch
T 056 648 49 46

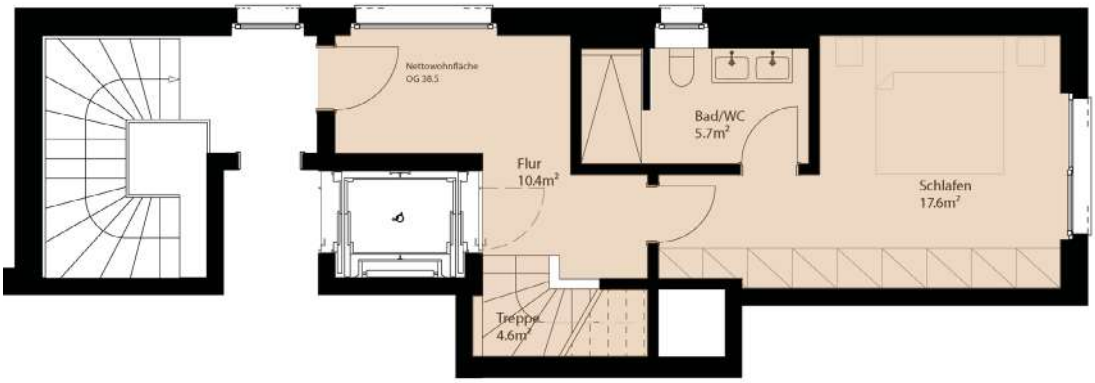
Kaufpreis durch **Raiffeisen** geprüft!

So wird Ihr Traum in **Wettswil am Albis** wahr

Wir ermöglichen Ihnen ein Eigenheim in der Überbauung „Heidenweg“

Raiffeisenbank Mutschellen

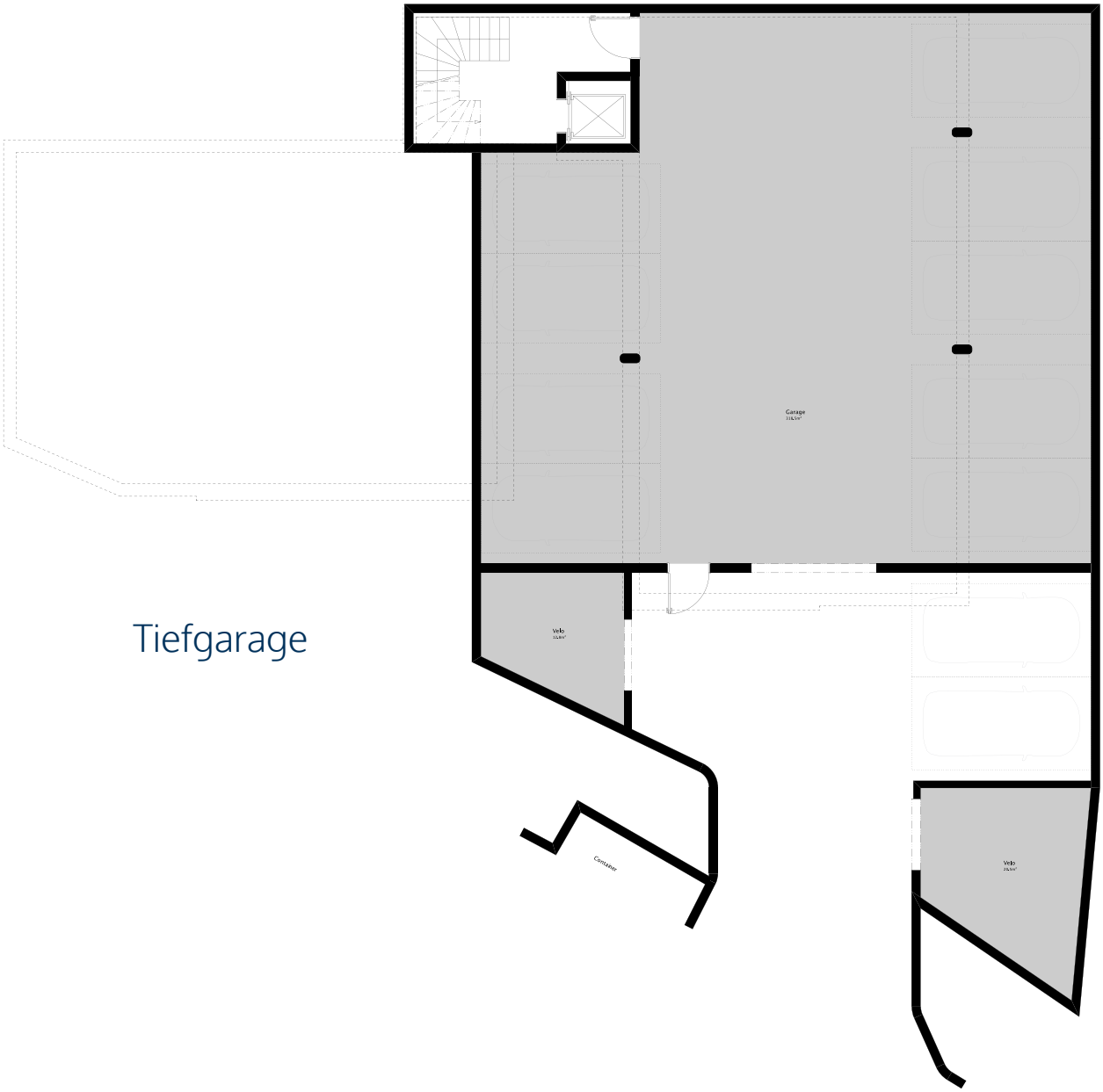
Grundriss



Obergeschoss

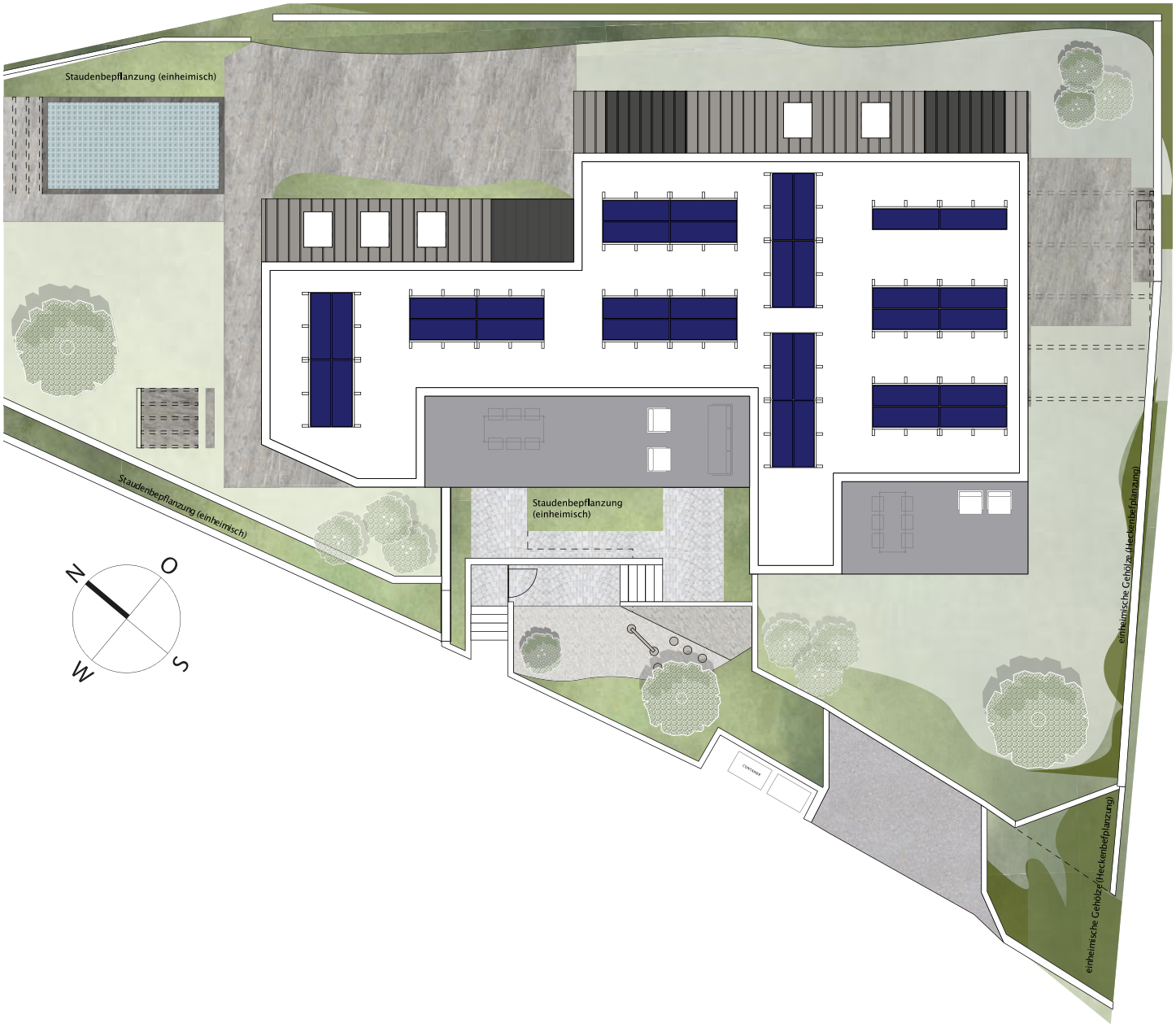
Attika

Grundriss Garage

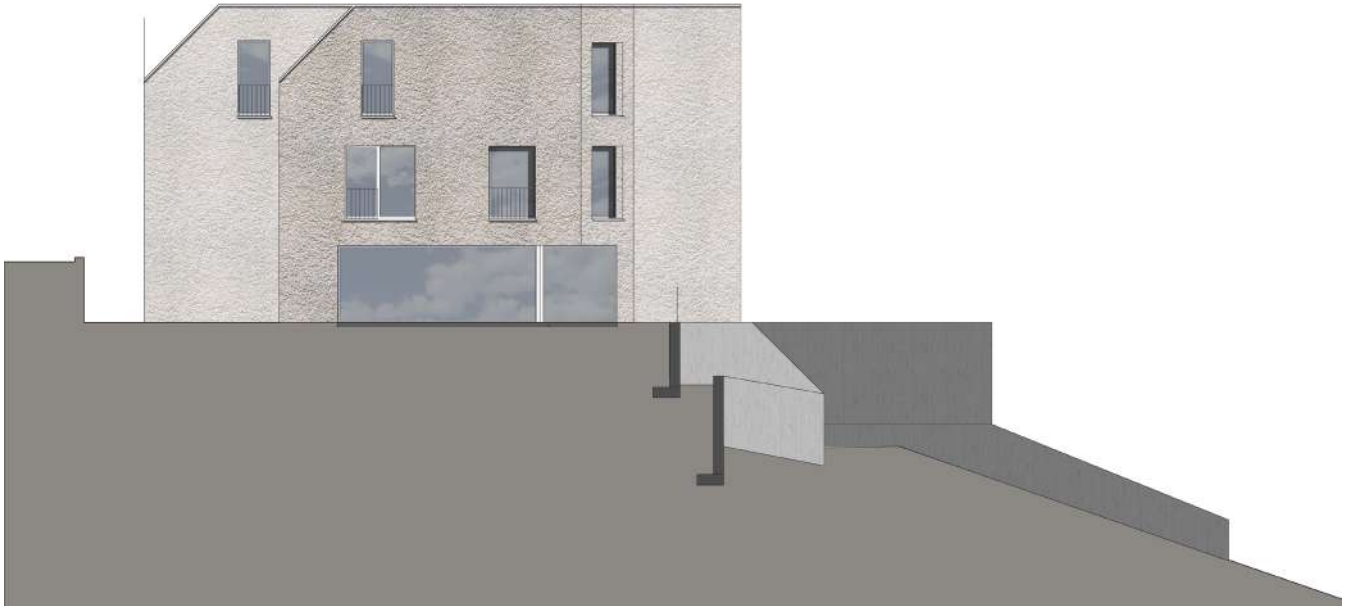


Tiefgarage

Umgebungsplan



Ansichten



Nordfassade

Ostfassade

Südfassade

Westfassade

Architektur & Bauherrschaft

Architektur

Studio Strebel Baggiani GmbH
Zürichstrasse 84
8910 Affoltern am Albis

Bauherrschaft

Heidenweg Bau AG
Rigistrasse 18
5634 Merenschwand

Kontaktaufnahme

Die PRIKA AG ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Cham ZG, welches in den drei Bereichen Immobilien, Pensionskassen und Human Resources tätig ist. Das Dienstleistungsangebot in der Sparte Immobilien umfasst von Erstvermietung über Bewirtschaftung und Verkauf bis hin zur Realisierung von Bauprojekten.

Durch einen kompetenten, freundlichen und flexiblen Service streben wir ein kontinuierliches Unternehmenswachstum an. Persönliche Kontakte zu unseren Kunden sind uns sehr wichtig. Dies ermöglicht uns, Bedürfnisse und Veränderungen rechtzeitig zu erkennen und unser Angebot entsprechend anzupassen.

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen. Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren:

Dominique Bitzer

Telefon **041 560 06 58**
Mail **dbitzer@prika.ch**

Fabian Bitzer

Telefon **041 760 79 88**
Mail **fbitzer@prika.ch**

VERKAUF

PRIKA AG
Gewerbestrasse 6
6330 Cham

office@prika.ch
www.prika.ch

PRIKA