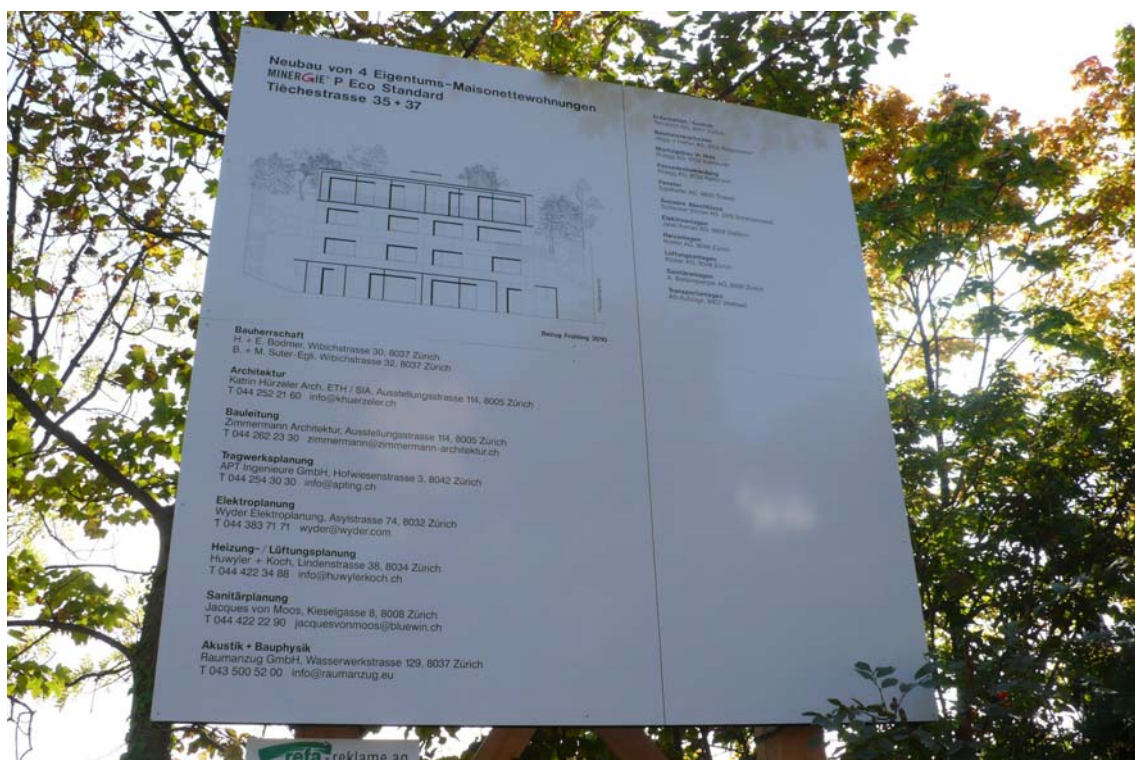


WOHNEN IN DER ZUKUNFT:

# 3.5 / 4.5 ZIMMER - DUPLEX

MIT GARTEN PERGOLA/SITZPLATZ



**TIÈCHESTRASSE 37**  
**8037 ZÜRICH-WIPKINGEN**

# WOHNEN IN DER ZUKUNFT

*Dieses Bauwerk setzt neue Maßstäbe in Bezug auf Bautechnik, Bauphysik und Komfort. Hier haben sich eine Bauherrschaft und eine Architektin gefunden, um eine Vision zu verwirklichen – die Vision, wegweisend für die Zukunft zu bauen.*

*Dabei geht es nicht um Luxus, sondern um ein sinnvolles Umsetzen elementarer Ansprüche der Bewohner. Einerseits das Bedürfnis nach Komfort und Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden. Andererseits um eine vernünftige Anwendung modernster Bautechnologie mit nachhaltiger ökologischer Wirkung.*

*Dass sich dieser umweltschonende Umgang mit Ressourcen sowie die Verwendung unbedenklicher Baustoffe und Materialien langfristig auch als ökonomischer Vorteil erweisen wird, ist eine angenehme Nebenerscheinung.*

*Minergie-P-Eco ist der höchste Standard, den der heutige Hausbau kennt. Und Minergie in Kombination mit intelligenter Haustechnik ergibt ein völlig neues Wohngefühl. Das kann kaum beschrieben, aber in diesem Haus erlebt werden.*

*Darum: Seien Sie Teil dieser Vision!*

**In unmittelbarer Nähe zum fantastischen Naherholungsgebiet Chäferberg/Waid entstehen ...**



**... hier vier Duplexwohnungen mit visionärem Anspruch.**



**Niveau Erdgeschoss Haus 37, Ausrichtung gegen Westen**



**Niveau Obergeschoss Haus 37, Ausrichtung gegen Süden**



# STANDORT

Das Stadtquartier Wipkingen gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in Zürich. Warum?

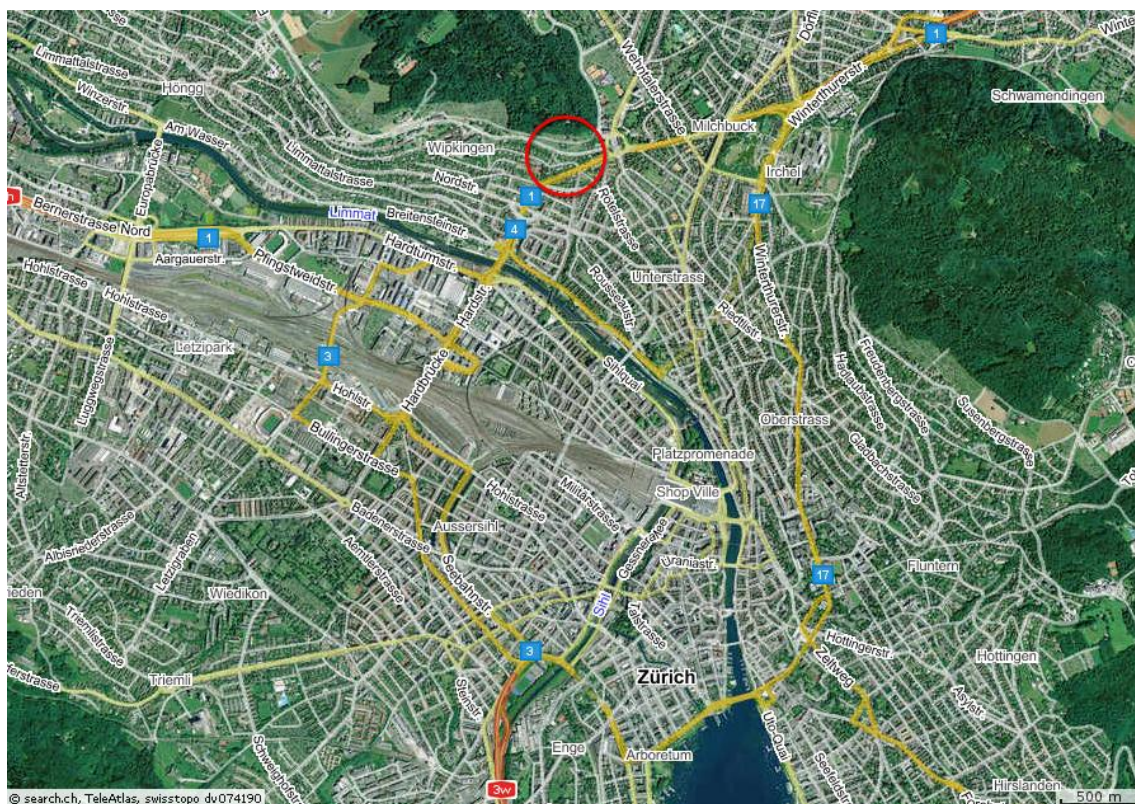
Zuerst wegen der südlich orientierten Hanglage, welche über das ganze Jahr optimale Besonnung und somit lichtdurchflutete Wohnräume bietet.

Die zweite grosse Qualität dieses Quartieres liegt in der unmittelbaren Nähe sowohl zur klassischen Zürcher City als auch zu den interessanten Entwicklungsgebieten Zürich-West und Zürich-Nord, sowie zu allen wesentlichen Hauptverkehrsachsen ab Zürich per Bahn, Auto oder Flugzeug.

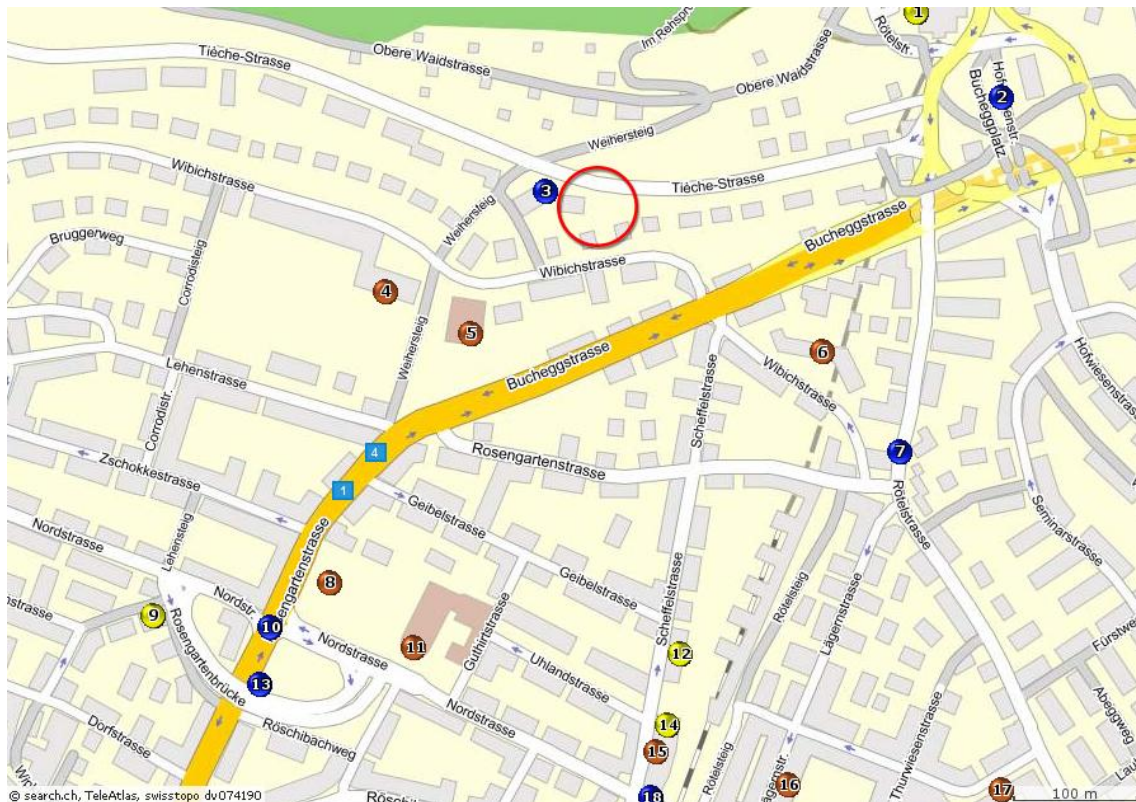
Ebenso in nächster Nähe und direkt per Bus erreichbar liegen die Eidgenössische Technische Hochschule ETH Höggerberg sowie die Science City.

Dazu liegt eines der grössten Naherholungsgebiete der Stadt, der Hügelzug Chäferberg-Waid, praktisch direkt vor der Haustür. Hier finden sich nebst ausgedehnten Spazier-, Jogging- und Bikewegen auch ein Vita-Parcours, eine Finnenbahn und eine Tennisanlage sowie zwei Restaurants. Dazu sind auch die beliebten Freizeitparks/Badeanstalten an der Limmat gut zu Fuss erreichbar.

Kinder finden drei grosse Spielplätze in unmittelbarer Umgebung: beim Schulhaus Waidhalde, im Gemeinschaftszentrum Buchegg und im Rehsprung, Käferberg.



# UMGEBUNG



## Nächster Einkauf:

- (1) Denner Top-Discount mit Frischprodukten
- (9) Rosenberg-Apotheke
- (12) Migrol Tankstelle
- (14) Coop Scheffelstrasse mit Poststelle

## Öffentliche Gebäude:

- (4) Schulhaus Waidhalde
- (5) Kirche Wipkingen
- (6) Kindergarten Wibichstrasse
- (8) Schulhaus Nordstrasse
- (11) Kirche Guthirt
- (15) Fraumünster Vorsorge-Beratung
- (16) AXA Winterthur
- (17) Städtischer Kindergarten

## Öffentlicher Verkehr:

- (2) Bucheggplatz; Tram 11/15, Bus 32/40/69/72
- (3) Weibersteig; Bus 69
- (7) Lägernstrasse; Bus 32
- (10) im Moment Baustelle
- (13) Rosengartenstrasse; Bus 33/46/72
- (18) Bahnhof Wipkingen; S 2/8/14, Bus 33/46

## Sport/Erholung:

- > Naherholungsgebiet Chäferberg/Waid: Spazieren, Joggen, Biken, Tennis (ab ca. 200m)
- > Wärmebad Käferberg mit Aquafit-Kursen (ca. 300m)
- > Limmatflussbad Letten (ca. 1000m); Freibad Allenmoos (ca. 1000m)

# OPTIMALE ANBINDUNG

## *Distanzen*

**zum Stadtzentrum: 2,5 km**

**zum Escher-Wyss-Platz: 1 km**

Dieser Platz ist Ausgangspunkt zu den Trendquartieren Kreise 4/5: Schauspielhaus Schiffbau, sogar theater, Volkshaus, Jazzclub Moods, Kinokomplex Abaton, Studiokinos, Maag Event Hall, Kunsthalle, Migros-Museum für Gegenwartskunst, Kunstgewerbemuseum, div. Galerien, viele Restaurants, Bars und Clubs u.v.a.

**nach Oerlikon: 2 km**

Div. Grossveranstaltungen im Hallenstadion, Messe Zürich, Musical-Theater 11, Radrennbahn, beliebter Samstag-Markt u.v.a.

## *Öffentlicher Verkehr*

**ab Bucheggplatz (Distanz ca. 300m) resp. Haltestelle Weihersteig (Distanz ca. 10m):**

Tram 11 und 15, Bus 32, 40, 69, 72 sowie Nachtbusse, alle Detailinfos unter:  
[http://fahrplaninfo.zvv.ch/frame\\_hst.php?hstNr=564](http://fahrplaninfo.zvv.ch/frame_hst.php?hstNr=564)

Zum Beispiel:

bis Zürich HB: 8 Fahrminuten

bis Bahnhof Oerlikon: 5 Fahrminuten

bis Flughafen: 20 Minuten

## *Individualverkehr*

**Distanz zu den Verkehrsachsen A1/A3/A4: 100 – 300 m**

### **Mobility**

Im Umkreis von 400 m befinden sich 3 Mobility Standorte

## *Weitere Informationen*

**Alle Informationen über Kanton und Stadt Zürich sind zu finden unter:**

[www.zuerich.ch](http://www.zuerich.ch)

**Alle Informationen über das Stadtquartier Wipkingen sowie die angrenzenden Stadtquartiere sind zu finden unter:**

[www.wipkingen.ch](http://www.wipkingen.ch)

[www.hoengg.ch](http://www.hoengg.ch)

[www.unterstrass.ch](http://www.unterstrass.ch)

[www.oerlikon.ch](http://www.oerlikon.ch)

# DAS HAUS



## **MINERGIE**

**Besser bauen nach MINERGIE® hat mindestens drei Vorteile: höherer Komfort, verbesserte Werterhaltung und deutliche Energiekosteneinsparungen.**

**Der thermische Komfort** in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist höher. Der Grund: Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich auch während sommerlichen Hitzetagen aus: Das Gebäude ist vor Übertemperaturen besser geschützt.

**Wererhaltung:** Die Bauqualität wirkt sich auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus, im positiven Sinne für den Besitzer.

**Energiekosteneinsparung:** Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren.

Minergie bedingt eine äusserst dichte Gebäudehülle. Da ist eine systematische Lüfterneuerung unverzichtbar, um anfallende Feuchte und Schadstoffe abzuführen. Sinnvollerweise erfolgt diese Lüfterneuerung mit Rückgewinnung von Wärme aus der belasteten Luft. Die Kombination von dichter, gut gedämmter Hülle und mechanischer Lüftung schafft gute Komfortverhältnisse.

### **Die Gründe:**

- Gute Luft ist das wichtigste Argument für eine Komfortlüftung.
- Die Wohnräume sind vor Lärm geschützt, ohne Verzicht auf frische Luft. Dieser zusätzliche Schutz bedeutet besonders an lärmgeplagten Lagen grosse Vorteile: Die Vermietbarkeit respektive der Eigennutzwert eines Wohnhauses wird verbessert.
- Pollen und Keime werden von den Filtern gebunden. Die Luftqualität im Wohnraum ist deutlich besser als im Aussenraum. Dieser Befund basiert auf einer Untersuchung des Bundesamtes für Gesundheit.
- Der Wärmetauscher im Lüftungsgerät garantiert, dass auch ursprünglich kalte Luft vorgewärmt in die Wohnräume strömt.
- Der Bezug zur Umgebung bleibt gewahrt. Denn die Fenster können bedenkenlos geöffnet werden, beispielsweise im Frühjahr beim ersten Vogelgezwitscher.



## ***MINERGIE-P***

Das P bei MINERGIE-P steht für „passiv“ und bedeutet, dass die Anforderungen an die Energie-Effizienz eines solchen Gebäudes noch einmal wesentlich höher sind. Was sich nochmals durch weitere Energiekosteneinsparungen auswirkt.

Ausser etwas Strom für den Betrieb der Wärmepumpe für Heizung resp. Kühlung wird praktisch keine Fremdenergie mehr gebraucht. Die Energie für die Produktion von Warmwasser wird zu einem grossen Teil von der Solaranlage auf dem Dach bezogen.

## ***MINERGIE-P-ECO***

MINERGIE-ECO® ist eine Ergänzung zum MINERGIE-P®-Standard. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz MINERGIE®-Gebäuden eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.

### **Die Vorteile von MINERGIE-P-ECO:**

Für Hauseigentümerschaften entsteht durch die Anwendung von MINERGIE-ECO® ein klarer Mehrwert:

- Sehr gute Arbeits- und Wohnqualität, beispielsweise aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen oder aufgrund von schadstofffreien Innenräumen.
- Höhere Wertbeständigkeit der Bauten durch grosse Flexibilität in den Nutzungsmöglichkeiten.
- Geringe Umweltbelastung und Schonung von Ressourcen, von der Herstellung bis zum Rückbau.
- Bewertung der ökologischen und gesundheitlichen Qualitäten von Bauten mit einem zuverlässigen Nachweisverfahren.
- Anerkannte Kriterien für Finanzierungsinstitute zur Gewährung von Hypotheken zu Vorzugskonditionen, sogenannte Ökokredite.

## **INTELLIGENTE HAUSTECHNIK**

Die Mediennutzung im privaten Lebensbereich steigt ständig. Waren vor 10 Jahren noch kaum Internetanschlüsse in Privat-Haushalten anzutreffen, ist der Breitbandanschluss heute bereits Standard.

Die Vernetzung der Lebensräume reicht weit über Telekommunikation, Internet, Broadcasting und Entertainment hinaus. Auch die ganze Haustechnik ist hier online.

Diese strukturierte Verkabelung der Wohnungen integriert alle Netzwerkzugänge, Medienanschlüsse und Kommunikationsangebote und führt sie in jedem Raum zusammen.

Drei wesentliche Einheiten genügen, um dieses Konzept zu realisieren: ein zentraler Kommunikationsverteiler, die unsichtbare Sternverkabelung und Multimediodosen in allen Räumen.

Diese Multimediodosen vereinen alle gewünschten Applikationen: Telekommunikation analog und digital, Internet per ISDN und xDSL, PC Vernetzung, Ethernet, Home Office-Vernetzung, Video on Demand, Kabel TV, Radio, Sound, Vernetzung von WLAN-Accesspoints.

Gesteuert wird dieser ganze Digital Lifestyle via ein KNX-Touch-Panel. Es dient als Anzeige und Bedieneinheit zur Steuerung von Licht, Storen, Jalousien und Heizung/Klima, zum Abrufen von Szenen sowie zum Ein- und Ausschalten verschiedener Geräte. Neben Funktionen wie Alarmmodul und Zeitschaltuhr gibt es zusätzliche Funktionen wie Anwesenheitssimulationen.

Das Bedürfnis der Menschen nach einem angenehmen und immer komfortableren Wohnumfeld wird dank dieses Systems ins Multimedia- und Kommunikationszeitalter übergeführt. Wobei es primär darum geht, den privaten Lebensbereich sicherer, multifunktional flexibel und angenehm, vor allem aber bedienungsfreundlich und zukunftssicher zu gestalten.

# ARCHITEKTUR

Zwischen Tièchestrasse im Norden und Wibichstrasse im Süden entsteht an einer steilen Hanglage ein Gebäudekomplex mit je zwei doppelstöckigen Garten- und zwei Duplex-(Attika)wohnungen.

Bauherrschaft sind die beiden Besitzer des davorliegenden Doppel Einfamilienhauses und diese werden auch die beiden Attikawohnungen beziehen. Zur Disposition steht noch eine Duplexwohnung, welche mit rund 135 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche als 3 ½ oder 4 ½ Zimmer Wohnungen ausgerichtet werden kann.

Dieses Wohnhaus weist somit 4 sichtbare Geschosse plus ein Untergeschoss aus. Parkplätze resp. Garagen sind im Haus keine vorhanden. (In nächster Umgebung bestehen grosse blaue Parkzonen oder Einstellmöglichkeiten in Tiefgaragen.)

Die Erschliessung erfolgt primär via Tièchestrasse, der Durchgang zur Wibichstrasse ist per Wegrecht gewährleistet.

Entsprechend dem MINERGIE-ECO-Standard werden die Wohnräume von viel natürlichem Licht durchflutet. Grosse Fenster sowie die Hanglage mit Südausrichtung unterstützen dieses Privileg.

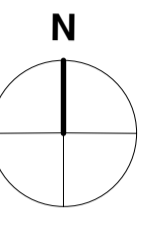
Nebst den mit Beton gebauten statischen Elementen bildet eine Holzkonstruktion einen grossen Teil der Gebäudehülle. Vorgehängt wird eine sehr solide und langlebige Eternitfassade.

Der Innenausbau wird ebenfalls gemäss ECO-Standard ausgebaut und bietet somit dank schadstofffreien Materialien allerhöchste Wohnqualität.

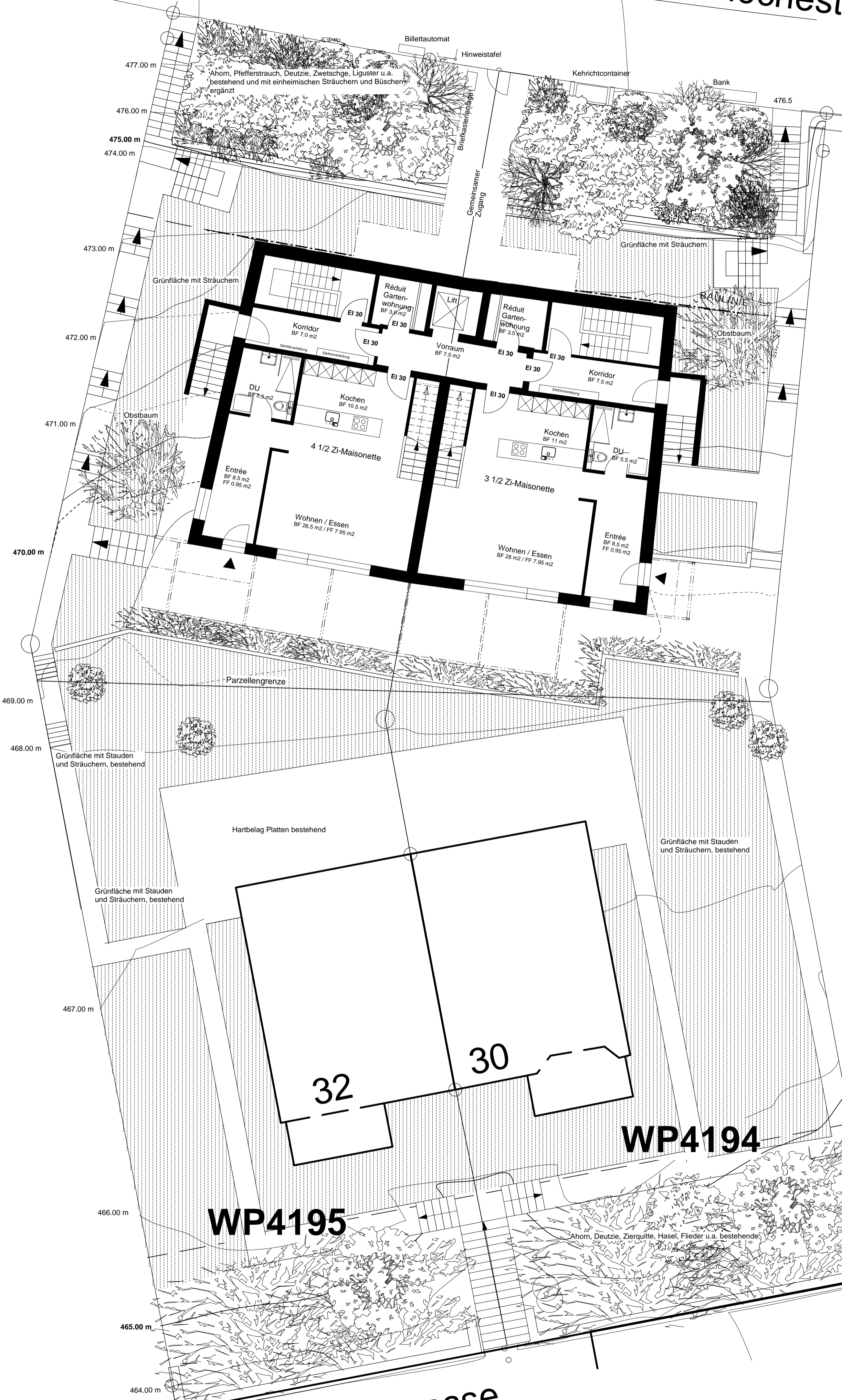
Das äussere Erscheinungsbild dieses Gebäudes entspricht seinem Inhalt: topmodern, ohne Konzessionen an Nachhaltigkeit und Ökologie.

Für die Architektur zeichnet die Zürcher Architektin Katrin Hürzeler, dipl. arch. ETH / SIA.

Tièchestrass



+ 468.70 M.ü.M = +/- 0.00



477.00 m  
476.00 m  
475.00 m  
474.00 m  
473.00 m  
472.00 m  
471.00 m  
470.00 m  
469.00 m  
468.00 m  
467.00 m  
466.00 m  
465.00 m  
464.00 m

**WP4195**

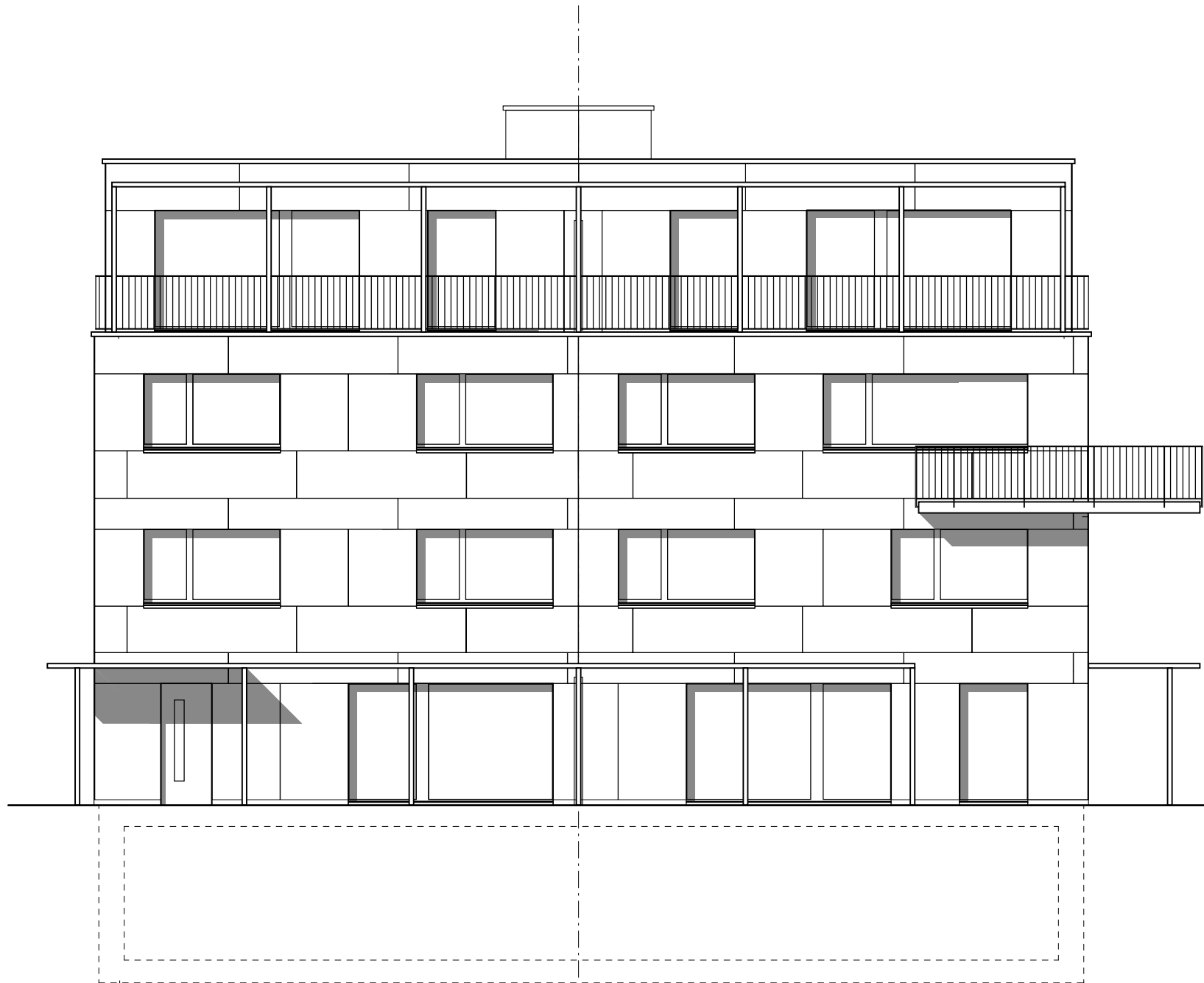
**WP4194**

32

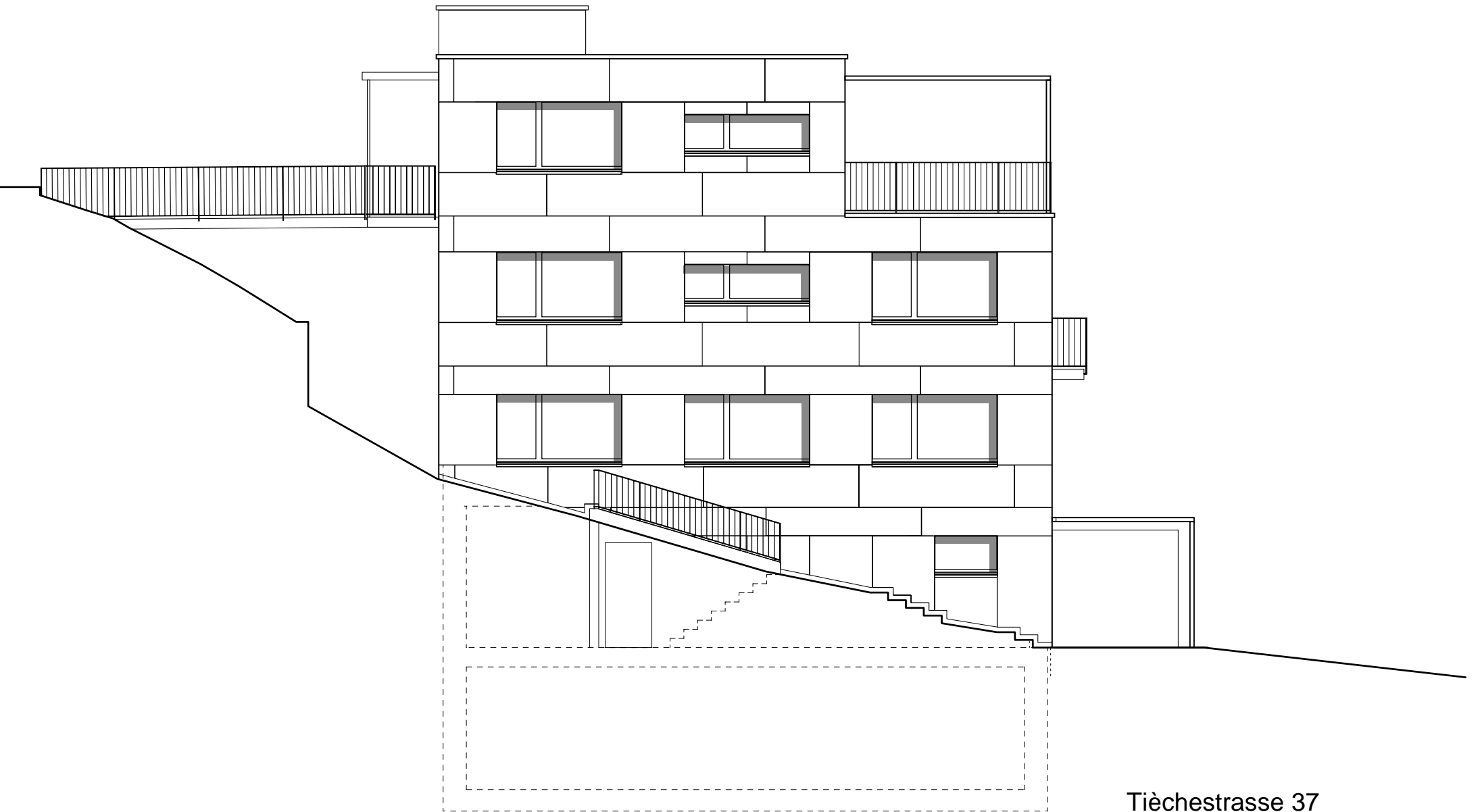
30

Wibichstrass

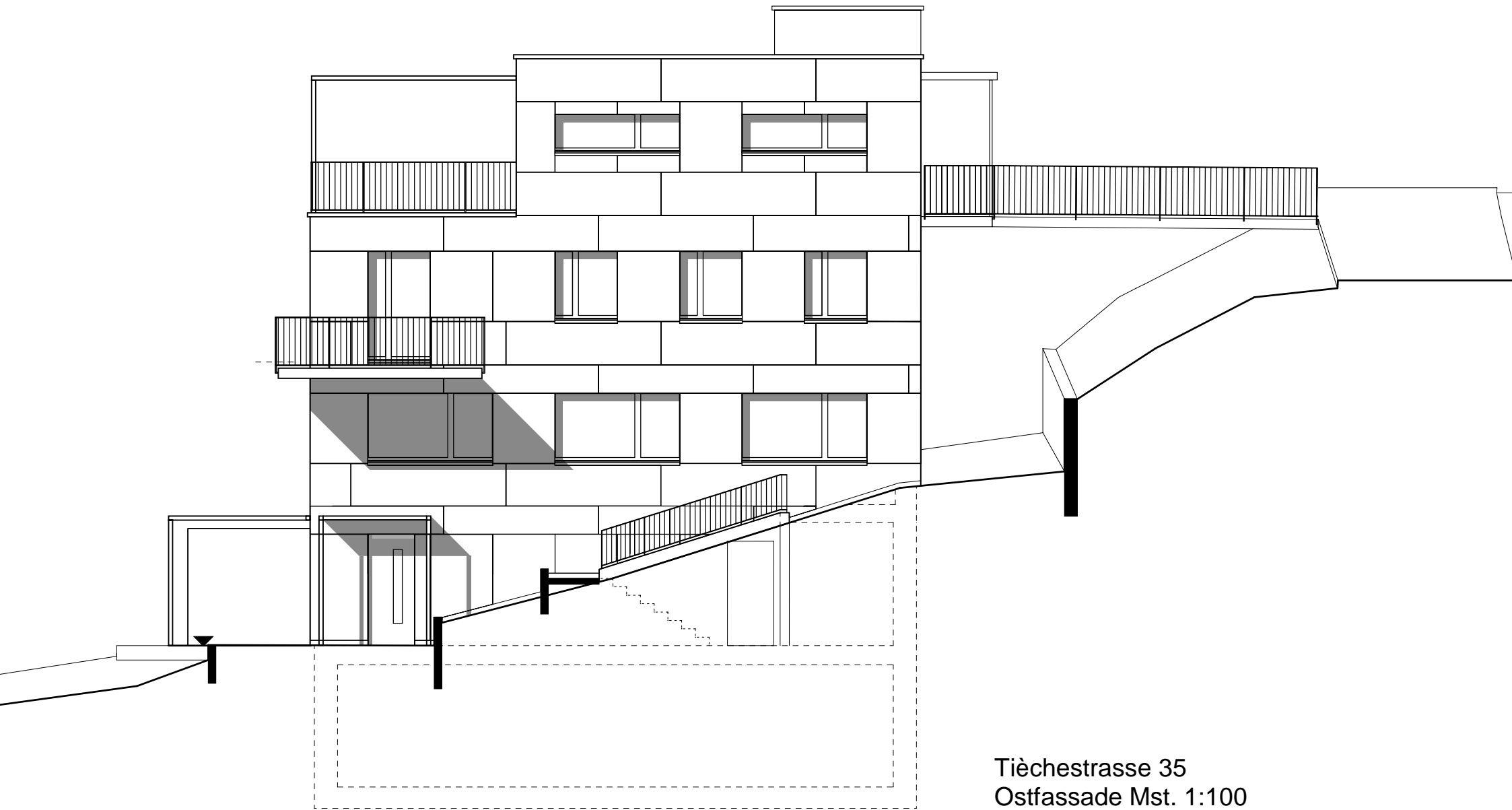
Umgebungsplan mit Gartengeschoss Tièchestrass  
Mst. 1:100



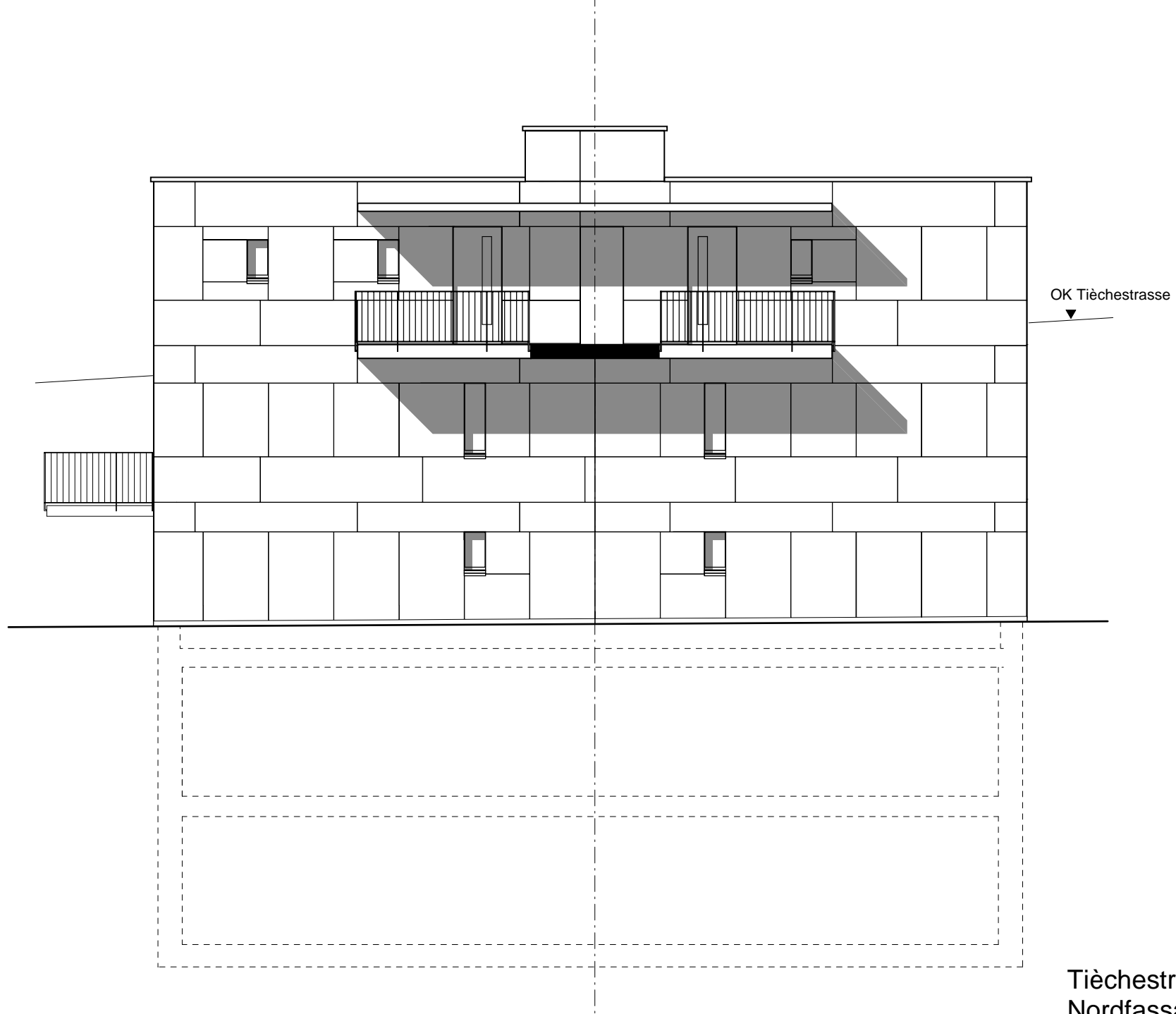
Tièchestrass 35+ 37  
Südfassade Mst. 1:100



Tièchestrass 37  
Westfassade Mst. 1:100



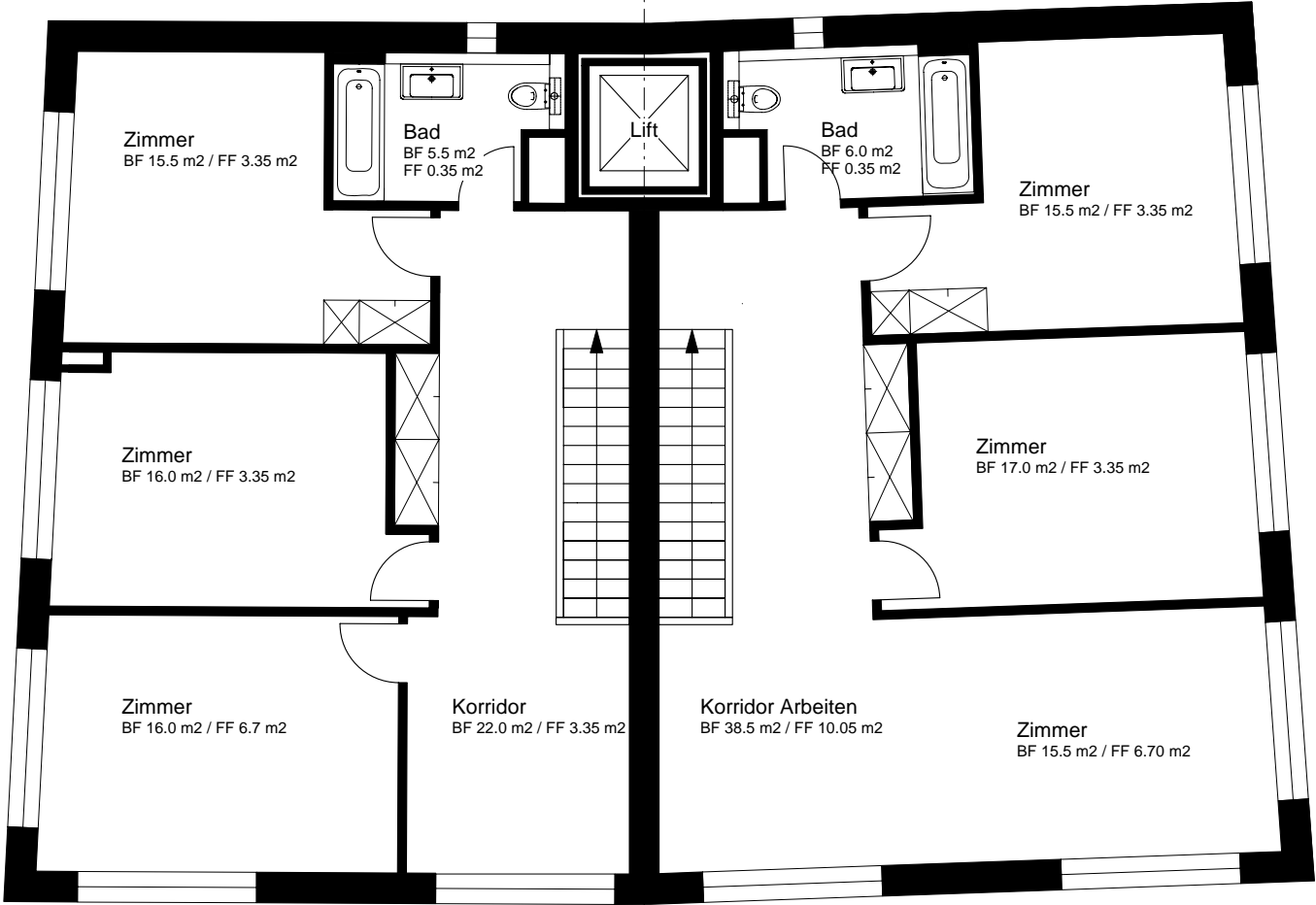
Tièchestrass 35  
Ostfassade Mst. 1:100



Tièchestrasse 35 + 37  
Nordfassade Mst. 1:100



MFH Tièchestr. 35 + 37 in 8037 Zürich

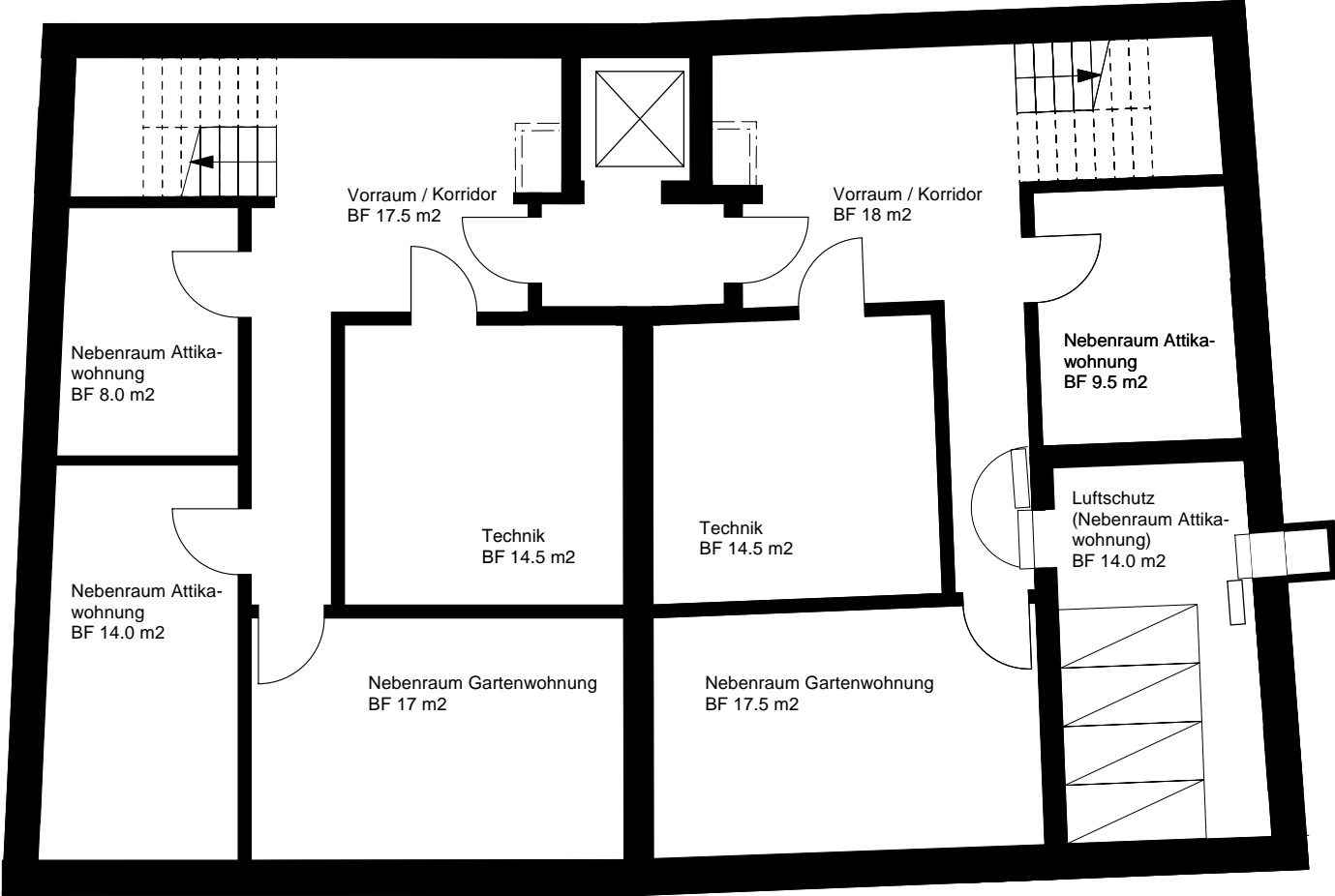


# MFH Tièchestr. 35 + 37 in 8037 Zürich



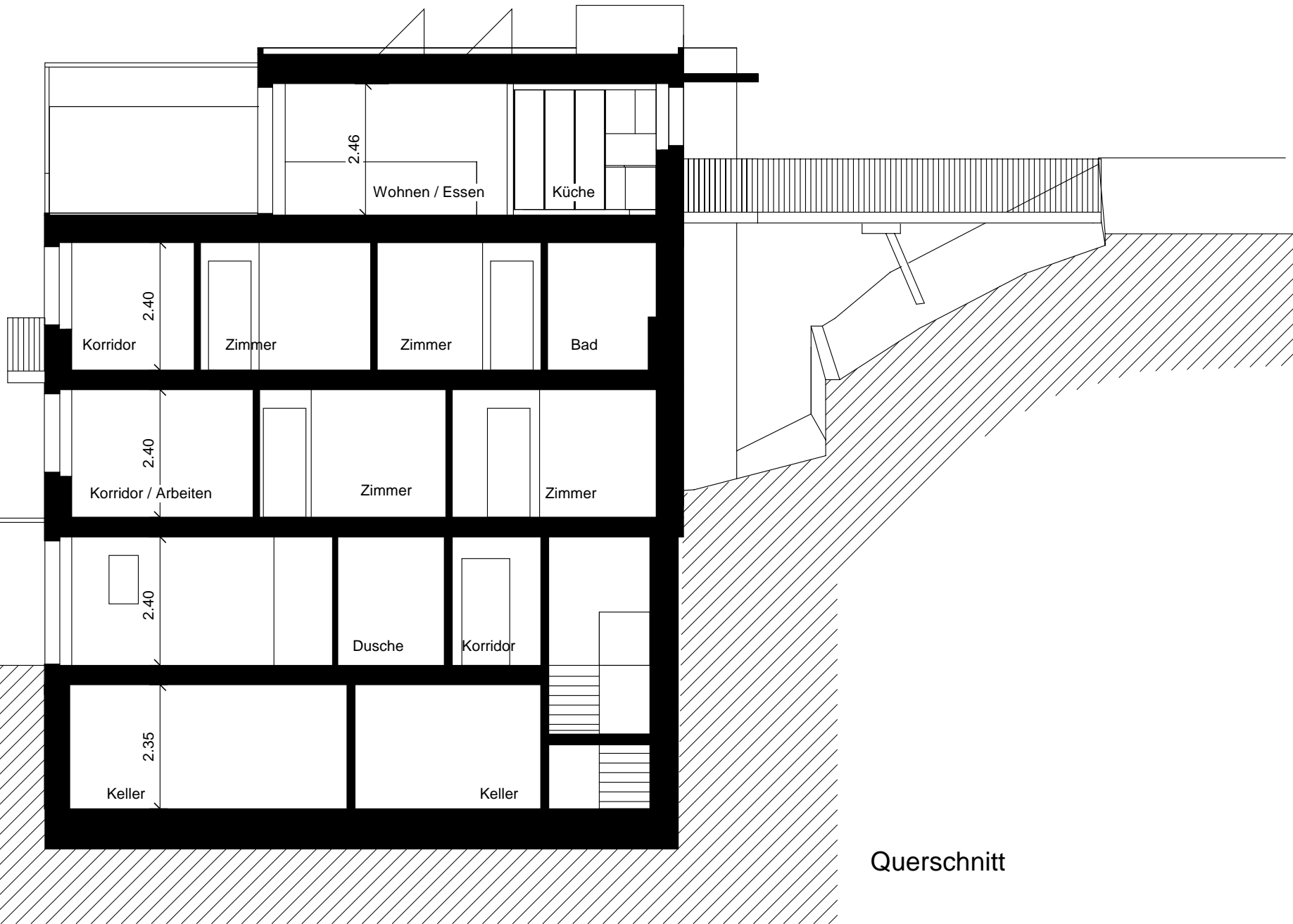
Gartengeschoss

MFH Tièchestr. 35 + 37 in 8037 Zürich



Untergeschoss

# MFH Tièchestr. 35 + 37 in 8037 Zürich



Querschnitt

# KURZBAUBESCHREIB

**MINERGIE®** Das Gebäude wird nach MINERGIE-P-ECO-Standard erstellt. Im Zentrum steht der reduzierte Bedarf an natürlichen Ressourcen sowie der Komfort der Gebäudenutzer. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertig wärme-dämmende Bauhülle, modernste Haustechnik und eine systematische Lüfterneuerung.

**Viele Banken unterstützen übrigens dieses nachhaltige Energiekonzept, indem sie für Hypotheken verbesserte Konditionen anbieten.**

## **Konstruktion**

Bodenplatte Gartengeschoss, Zwischendecken Garten-/Erdgeschoss und Erdgeschoss/  
Obergeschoss in Beton.

Geschossdecken mit erhöhtem Schallschutz, Betondecken 26 cm stark.

Sämtliche Innenwände Garten- und 1. Obergeschoss in Mauerwerk.

Hangseitige Aussenmauer, sowie ostseitige und westseitige Aussenmauer im Gartengeschoss in Beton.

Ab dem Obergeschoss Zwischenwände und Böden in Leichtbau (Holz).

Zugangssteg von der Tièchestrasse in Stahl.

## **Gebäudehülle**

Gartengeschoss und 1. OG: Nordseitig und hangseitig erdberührt Betoninnenschale, Wärmedämmung hinterlüftet, Eternitbekleidung.

Restliche Fassaden in Leichtbaukonstruktion.

2. OG und Attika: Leichtbau-Fassaden in Holzkonstruktion.

Äussere Bekleidung mit grossformatigen Eternitplatten hinterlüftet. Innere Bekleidung mit Zementfaserplatten, Weissputz gestrichen.

30 cm Wärmedämmung. U-Wert Fassade: 0.11 W/m<sup>2</sup>K.

Fenster mit Dreifachisolierverglasung, Rafflamellenstoren über Temperatur- und Windwächter gesteuert. Spenglerarbeiten in Chromstahl.

Dächer in Holzkonstruktion mit 35 cm Wärmedämmung.

Terrasse mit Holzdeck, Flachdach mit ext. Begrünung.

Innere Verkleidung mit Gipskartonplatten. U-Wert Dach: 0.09 W/m<sup>2</sup>K.

Gartengeschoss und Attika mit Pergolen. Sonnenschutz mit Windwächter.

## **Haustechnik**

### *Elektro:*

Elektroinstallationen für Wohnungen, Lift, Allgemeinräume und Aussenräume gemäss separaten Plänen.

Alle Storen und Markisen elektrobetrieben.

Wohnungsinallation mit EIB/KNX-System

(Licht-, Storen-, Raumthermostatensteuerung) und Multimediasystem (Telefon, TV, EDV).

-> Intelligentes Wohnen

(In Wohnung Haus 35 ist ausserdem eine zentrale Staubsaugeranlage installiert.)

#### *Heizung/Lüftung:*

Wärmeerzeugung und Warmwasser-Erwärmung mittels Erdsonden-Wärmepumpe.  
Raumheizung über Bodenheizung. Dieses System kann im Sommer bei grosser Hitze zu moderater Raumkühlung eingesetzt werden (Wärme wird über Erdsonde ins Erdreich abgeführt).  
Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasser-Erzeugung.  
Jede Wohnung ist mit eigener Komfortlüftungsanlage ausgerüstet..

#### *Sanitär:*

Leitungen, Verteilung, Kanalisation im Gebäude, Lieferung und Montage der Apparate und Armaturen gemäss separatem Plan.  
Jede Wohnung mit Waschmaschine/Tumbler nach A++-Standard.

#### *Innenausbau*

##### *Budgetpositionen netto für:*

Küche	CHF 35'000.-
Sanitärräume	CHF 15'000.-
Bodenbeläge Wohnbereich	CHF 170.-/m2 (verlegt inkl. Anschlüssen und Sockelleisten)
Küche/Nassbereiche	CHF 150.-/m2 (verlegt inkl. Anschlüssen und Kittfugen)
Wandbeläge Nassbereiche	CHF 150.-/m2 (verlegt inkl. Anschlüssen und Kittfugen)

#### *Schreiner:*

Treppenauftritte in Massivholz.  
Einbauschränke gemäss Plan.

#### *Maler:*

Oberflächenbehandlung von Wänden, Decken und Holzwerk mit atmungsaktiven, lösungsmittel-freien Anstrichen.

# KONDITIONEN

Kaufpreise	<p><b>Wohnung Haus 35</b> (auf Plänen rechts liegend) <b>reserviert</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nettowohnfläche 140 m<sup>2</sup></li><li>- Nebenräume 37.25 m<sup>2</sup></li><li>- Landanteil 315 m<sup>2</sup></li></ul> <p><b>Wohnung Haus 37</b> (auf Plänen links liegend) CHF 1'390'000.-</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nettowohnfläche 133.5 m<sup>2</sup></li><li>- Nebenräume 36.25 m<sup>2</sup></li><li>- Landanteil 334 m<sup>2</sup></li></ul>
Nebenkosten	Die Notariatsgebühren und Grundbuchkosten zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.
Reservation	Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages von CHF 40'000.- ist die Wohnung verbindlich reserviert.
Kaufvertrag	<p>Nach Abschluss der Reservation wird zwischen Verkäufer- und Käuferschaft ein Kaufvertrag abgeschlossen und notariell beurkundet.</p> <p>Bei der Beurkundung wird eine Kaufpreisteilzahlung in der Höhe von 20% des Kaufpreises (inkl. Reservationszahlung) fällig. Damit ist der Kauf getätigt.</p> <p>Bei Eigentumsübertragung (voraussichtlich 1. Juli 2010) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.</p>
Haftungsausschluss	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgt ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

# KONTAKT

Kurt Grolimund  
GROPRO Grolimund Projekte  
Dorfstrasse 49  
8037 Zürich

043 537 41 61  
079 403 46 16  
grolimund@gropro.ch

2. Januar 2010 KG