

Klasse-Stadtwohnungen

WIBICHSTRASSE 20, 8037 ZÜRICH-WIPKINGEN



Standort

Das Stadtquartier Wipkingen ist situiert zwischen Chäferberg und Limmat an einer südlich orientierten, leichten Hanglage. Eine weitere 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 Verkehrsachsen per Bahn, Auto oder Flugzeug.

ÖV ab Bucheggplatz:

bis Zürich HB: 8 Fahrminuten
bis Bahnhof Stadelhofen: 17 Fahrminuten
bis Zürich Bürkliplatz (See): 18 Fahrminuten
bis Bahnhof Oerlikon: 5 Fahrminuten
bis Flughafen: 20 Minuten

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

Distanz zum Stadtzentrum: 2,5 km

Distanz 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.

Distanz nach Oerlikon: 2 km

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

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

www.zuerich.ch

Alle Informationen über das Stadtquartier Wipkingen sind zu finden unter:

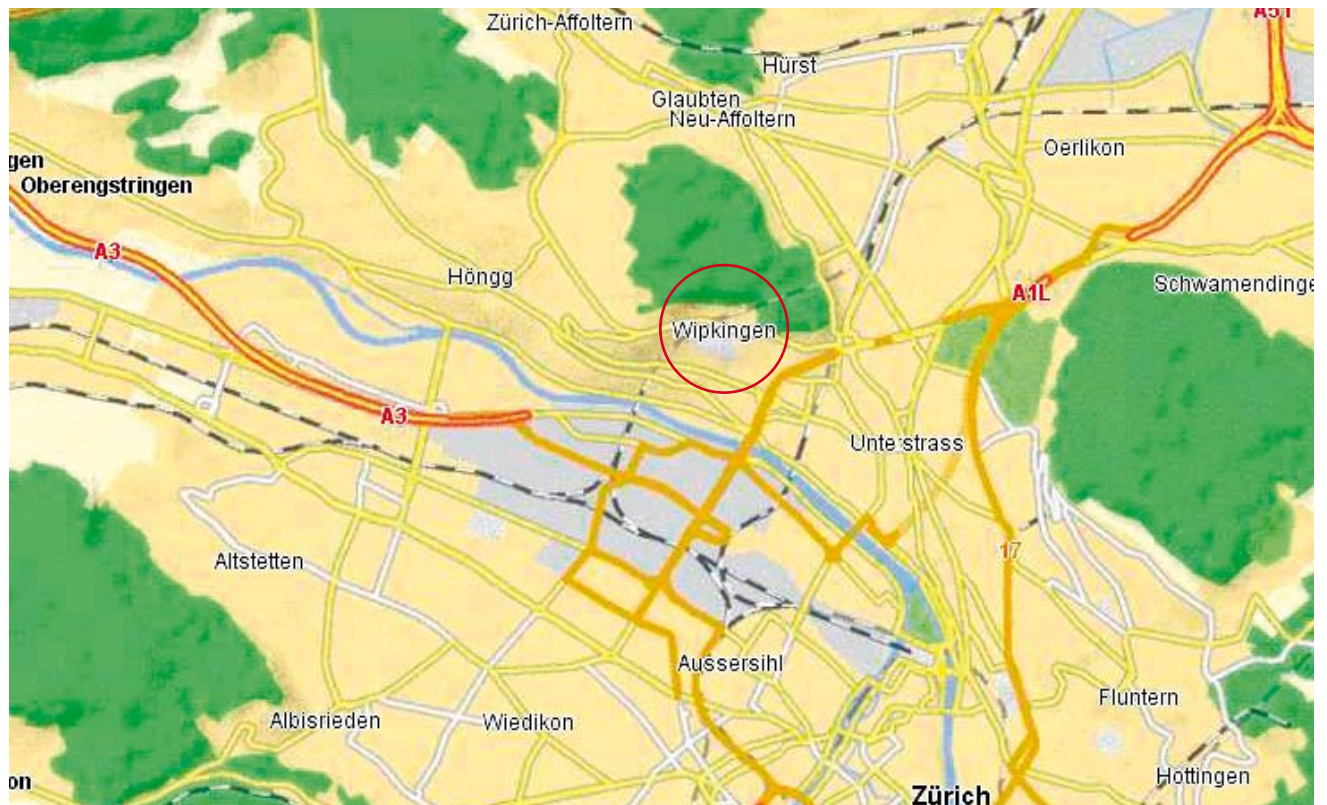
www.wipkingen.ch

Alle Informationen über die angrenzenden Stadtquartiere sind zu finden unter:

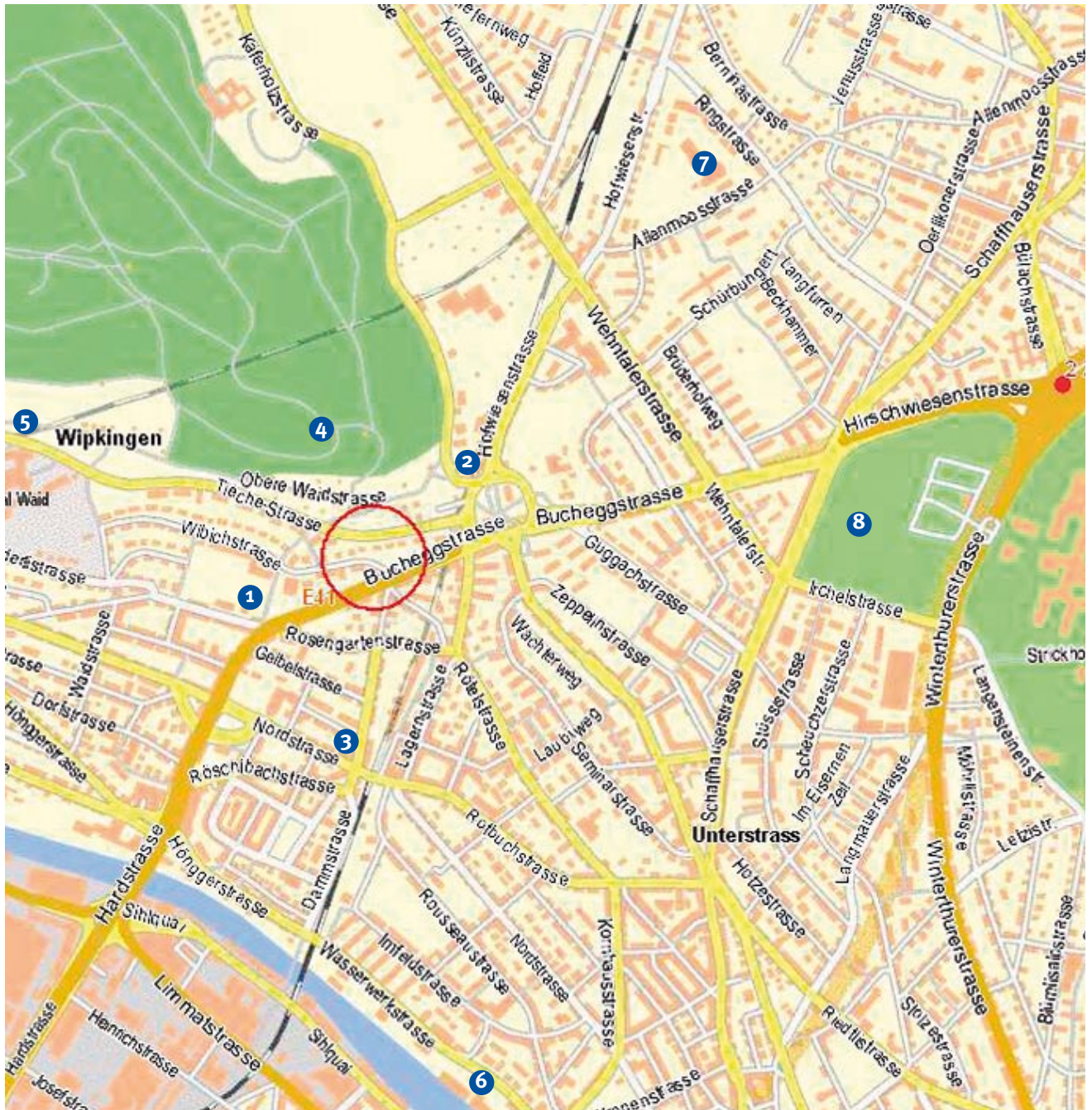
www.hoengg.ch

www.unterstrass.ch

www.oerlikon.ch



Umgebung



Diese «Klasse-Stadtwohnungen» sind für urbane Menschen gedacht, welche mittendrin und nahe am Geschehen sein wollen. Erstklassige Verkehrsanbindungen im öffentlichen und privaten Bereich sorgen für jederzeitige Mobilität. Dank der unmittelbaren Nähe zu kulturellen, gastronomischen und freizeithlichen Trendspots entgeht Ihnen hier nichts. Und der allfällige Drang nach Bewegung kann im direkt hinter der Haustür liegenden Hügelzug Chäferberg/Waid ungehindert ausgelebt werden.

Die Süd-/Südwest ausgerichtete Hanglage sorgt für gute Besonnung während des ganzen Jahres. Der Verlauf der Quartierstrasse gegen Westen lässt eine optimale Besonnung in den Abendstunden zu und garantiert eine langfristige Unverbaubarkeit in diese Himmelsrichtung.

ÖV ab Bucheggplatz (Distanz ca. 300 m):

Tram 11 und 15, Bus 32, 40, 69, 72 sowie Nachtbusse, alle Detailinfos unter:

http://fahrplaninfo.zvv.ch/frame_hst.php?hstNr=564

Innerhalb des Kurzstreckenbereichs ab Buchegg befinden sich u.a. folgende Haltestellen:

Bad Allenmoos, Bahnhof Hardbrücke, Bahnhof Oerlikon, Bahnhof Wipkingen, Berninaplatz, Escher-Wyss-Platz, Hallenstadion, Limmatplatz, Max Bill-Platz, Messe Zürich, Milchbuck, Museum für Gestaltung, Pflegezentrum Käferberg, Schaffhauserplatz, Seilbahn Rigiblick, Stampfenbachplatz, Technopark, Tierspital, Toniareal, Waidspital, Wipkingenplatz

Mobility

Im Umkreis von 700 m befinden sich 7 Mobility Standorte

Nächster Einkauf:

- ① Bäckerei Steiner Lehenstrasse (ca. 200 m)
- ② Grosse Dennerfiliale mit Frischprodukten (ca. 300 m)
- ③ Rund um Nordbrücke: Coopcenter, Migros, Apotheke, Post, div. Fachgeschäfte (ca. 500 m)

Sport/Erholung:

- ④ Naherholungsgebiet Chäferberg/Waid: Spazieren, Joggen, Biken, Tennis (ab ca. 200 m)
- ⑤ Wärmebad Käferberg mit Aquafit-Kursen (ca. 400 m)
- ⑥ Limmatflussbad Letten (ca. 1000 m)
- ⑦ Freibad Allenmoos (ca. 1000 m)
- ⑧ Irchelpark (ca. 1000 m)

PROBLEMBEREICH «ROSENGARTENSTRASSE»

Einzigster Negativpunkt im Bezug auf den Standort ist die relative Nähe zur gemeinhin unter dem Namen «Rosengartenstrasse» oder «Westtangente» bekannten Transitachse.

Zu diesem 35 jährigen Provisorium wurden schon X Berichte verfasst, jene Filme gedreht und noch mehr politische Vorstösse unternommen. Fact ist, dass sich auf dieser Strasse an den Wochentagen rund 70'000 – 75'000 Fahrzeuge bewegen, mit entsprechenden Immissionen. Wie lange sich dieses «Provisorium» so noch hält, kann niemand verbindlich beantworten.

Auf der politischen Schiene läuft zur Zeit eine vielseitig unterstützte Initiative «Sofort-Massnahmen Zürich Nord-West», welche nach Eröffnung des Üetlibergtunnels 2009 folgendes verlangt:

- Stopp dem Individual-Transitverkehr mitten durch die Stadt
- Fahrverbot für Lastwagen auf der Westtangente
- Durchgehend einspuriger Fahrbetrieb mit separater Busspur
- Mehrere Fussgängerstreifen mit Lichtsignalanlagen

Sobald solche verkehrsberuhigenden Massnahmen durchgesetzt werden, erlebt dieses Quartier eine markante Aufwertung.

Bauseitig ist beim Projekt «Klasse-Stadtwohnungen» alles Mögliche vorgekehrt, um diesem Problembereich jetzt schon zu begegnen:

- Schallschutzwände und durchgängige Balkon- und Terrassenbrüstungen als zusätzliche Schalldämmungen
- Schallisolationen an Balkonuntersichten
- Schallschutzfenster
- Automatische Raumlüftung

Im Hausinnern ist somit eine absolut ruhige Situation gesichert. Bei den Aussenräumen muss unter den heutigen Verkehrsverhältnissen mit leichten bis mittleren Immissionen gerechnet werden.

Ein neutrales Lärmgutachten (2006) hat ergeben, dass auch ohne die erwähnten baulichen Massnahmen der Lärmwert an diesem Standort heute unter der gesetzlich tolerierten Norm liegt.

Architekturkonzept

Das kleine Mehrpartienhaus, ein Solitär im Kontext der umliegenden gutbürgerlichen Liegenschaften, ist ganz der Moderne verpflichtet. Die kubistische Formensprache orientiert sich kompromisslos am Leitsatz der Neuen Sachlichkeit: «Less is more» (Ludwig Mies van der Rohe).

Die klar strukturierte, nachvollziehbare Konstruktion in Kombination mit grossflächigen Glasfronten steht

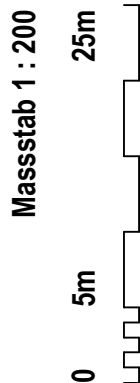
für Solidität und Offenheit, sie beinhaltet sowohl Hinwendung zur Stadt als auch Rückzug ins Private.

Der ausserordentlichen Standortsituation wird ökologische Nachhaltigkeit entgegengesetzt: nebst allen erdenklichen Schallschutzmassnahmen glänzt diese Liegenschaft mit MINERGIE-Standard, was nebst niedrigem Verbrauch auch stetige, gefilterte Frischluftzufuhr ohne Fensteröffnen beinhaltet.

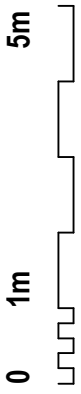
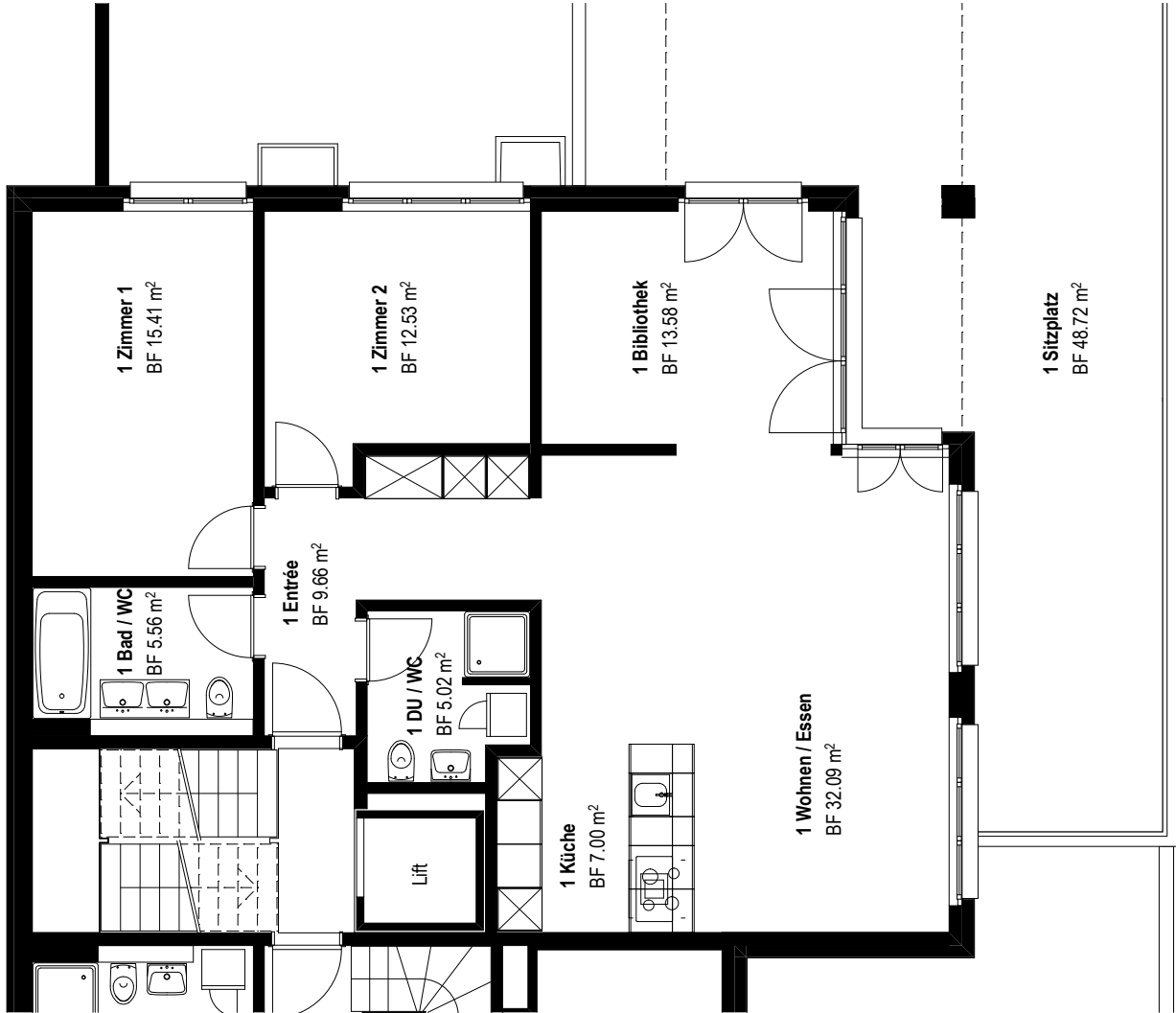
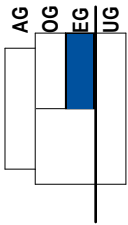
Aus Beschreibungen, Angaben, Plänen und Visualisierungen dieses Prospektes können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospektes. Für alle Ausführungen und Angaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend.



Situation Wibichstrasse 20

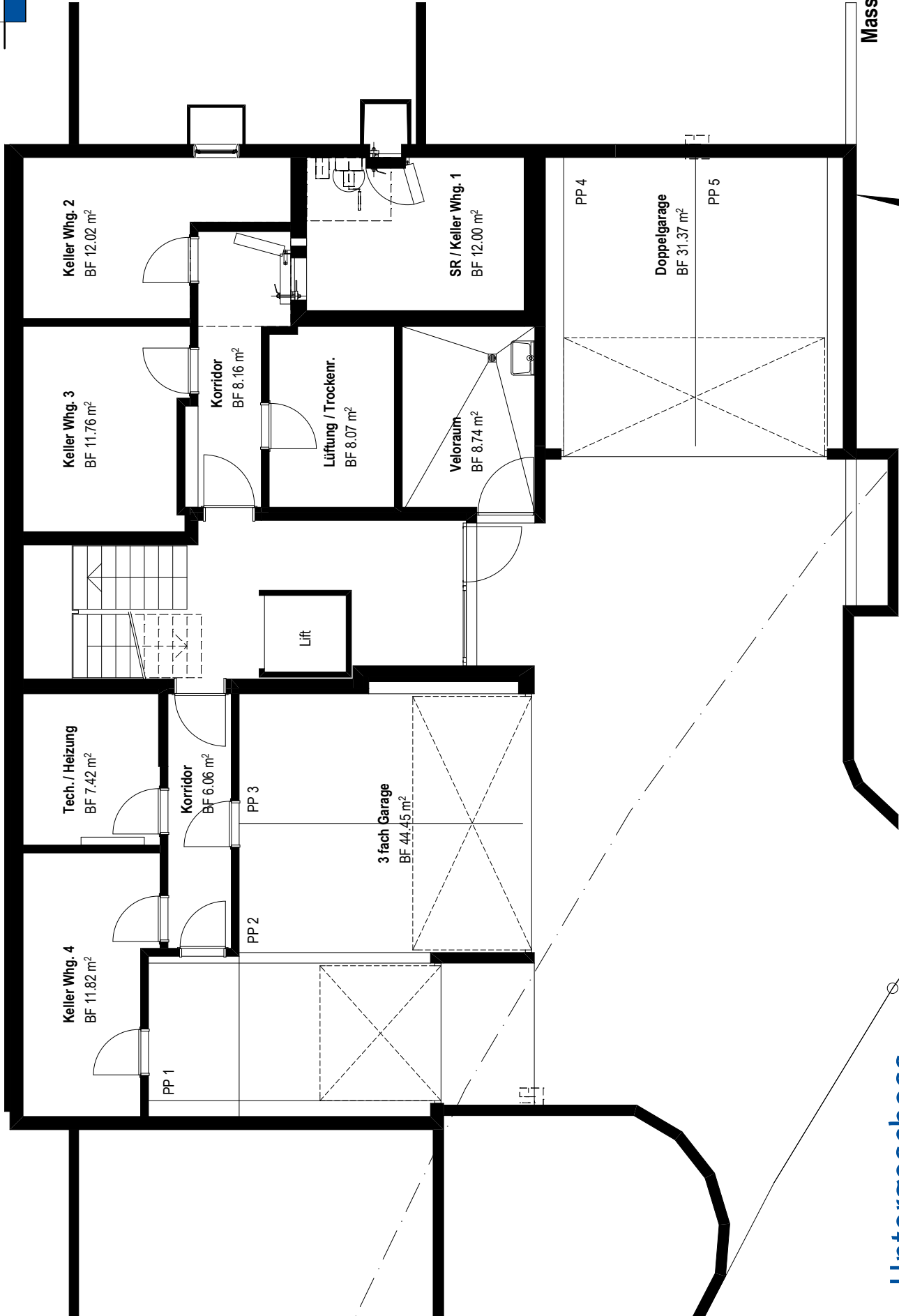
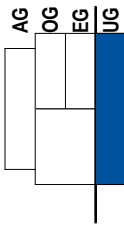


Massstab 1 : 200

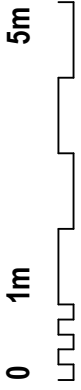


Massstab 1 : 100

3-4¹/₂ Garten-Wohnung 107 m² EG



Massstab 1 : 100



Untergeschoss

Kurzbaubeschrieb

MINERGIE-Standard

MINERGIE® Das Gebäude wird im MINERGIE-Standard geplant. MINERGIE® ist ein geprüftes Qualitätslabel. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt. Im Zentrum steht der reduzierte Bedarf an natürlichen Ressourcen sowie der Komfort der Gebäudenutzer. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertig wärmedämmende Bauhülle, modernste Haustechnik und eine systematische Lüfterneuerung. Viele Banken unterstützen übrigens dieses nachhaltige Energiekonzept, indem sie für Hypotheken verbesserte Konditionen anbieten.

Baumeisterarbeiten

- Foundation: Fundamentplatte 20 – 25 cm stark, wasserdicht betoniert
- Aussenwände Garage und Keller: 25 cm, wasserdicht betoniert
- Geschossdecken: Beton, min. 22 cm
- Aussenwände: Massivbauweise in Beton/Backstein 17/17,5 cm
- Innenwände: Keller Kalksandstein 12 – 15 cm, tragende Wände 12 – 15 cm Backstein oder Beton, nicht tragende Wände 7,5 – 12 cm Backstein

Fenster

- Schallschutzfenster aus Kunststoff (40 dB Dämmwert) auf der Ost-/Süd-/Westseite

Wärmeerzeugung/Lüftung

- Zentrale Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwasser durch Erdsonden-Wärmepumpe
- Verteilung durch Bodenheizungsrohre in Metalplast, sauerstoffdiffusionsfrei. Individuelle Wärmemessung pro Wohnung
- Kontrollierte, automatische Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektro/Multimedia

- Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern, zentrale Multimediateilung
- Radio/TV Anschlüsse in allen Zimmern
- mehrere Dreifach-Steckdosen in allen Zimmern
- Sonnerie: Gegensprech- und Videoanlage mit Türöffner

Küche

- Budget Attika CHF 35'000.– netto, inkl. MwSt.
- Budget Wohnungen CHF 25'000.– netto, inkl. MwSt.

Sanitärräume

- Budget pro Wohnung CHF 10'000.– netto, inkl. MwSt.

Bodenbeläge

- Unterlagsböden: UG Zementüberzug, Wohnungen schwimmende Konstruktion mit Trittschallisolation und Wärmedämmung. Balkone Zementüberzug
- Budget für Bodenbeläge CHF 125.– fertig verlegt, netto inkl. MwSt., inkl. Sockel, Fugen und Nebenarbeiten

Wandbeläge

- Budget für Bad/WC, Dusche/WC CHF 125.– fertig verlegt, netto inkl. MwSt., inkl. Fugen, Sockel und Nebenarbeiten

Malerarbeiten

Es werden, wo technisch möglich, lösungsmittelfreie Farben verwendet.

- Wohnungen: Wände und Decken weiss gestrichen, Brüstungen in Kunstharz
- Gemeinschaftliche Räume: Wände und Decken weiss gestrichen

Schreinerarbeiten

- Einbauschränke Budget pro Wohnung CHF 5000.– netto, inkl. MwSt.
- Wohnungseingangstür mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss und Spion

Sonnenschutz

- Markisen im Wohnbereich
- Lamellenstoren vor allen Fenstern (im Wohnbereich motorisiert)

Optionen

- Cheminée/Cheminéeofen in Attika und Etagenwohnung (Kamin in Attika eingerechnet)
- Handtuchradiator in Bad und Dusche (Leerrohr für elektr. Anschluss vorhanden)
- Closomat in Bad und Dusche (Leerrohr für elektr. Installation vorhanden)
- Motorantrieb für Storen in Zimmern und Markisen im Wohnbereich (Leerrohr für elektr. Antrieb vorhanden)

Preise / Konditionen

Wohnung Nr. 1	Garten-Wohnung 3 – 4 ½ Zimmer 107 m ² Bruttowohnfläche 12 m ² Keller	CHF 795'000.–
---------------	---	---------------

Wohnung Nr. 2	Duplex-Wohnung 4 ½ Zimmer 136 m ² Bruttowohnfläche 12 m ² Keller	VERKAUFT
---------------	---	----------

Wohnung Nr. 3	Etagenwohnung 3 – 4 ½ Zimmer 107 m ² Bruttowohnfläche 12 m ² Keller	VERKAUFT
---------------	--	----------

Wohnung Nr. 4	Attikawohnung 3 ½ Zimmer 116 m ² Bruttowohnfläche 12 m ² Keller	VERKAUFT
---------------	--	----------

Parkplatz	Zuteilung gemäss Plan	CHF 40'000.–
-----------	-----------------------	--------------

Reservationsgebühr	5 Tage nach Unterschrift der Reservationsvereinbarung	CHF 20'000.–
--------------------	--	--------------

Anzahlung	bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages	20% des Kaufbetrages (abzügl. Reservationsgebühr)
-----------	---	--

Restbetrag	anlässlich Eigentumsübertragung	80% des Kaufbetrages
------------	---------------------------------	----------------------

Anmeldung

Damit eine Reservationsvereinbarung (Vorvertrag) schnell abgewickelt werden kann, benötigen wir folgende Angaben:

Gewünschte Wohnung: Nr. _____ Kaufpreis CHF _____ Garagenplatz ja / nein

Käuferschaft Familienwohnsitz Zweitwohnsitz Alleinkäufer Miteigentum Gesamteigentum

Vorname/Name	_____	Vorname/Name	_____
Geburtsdatum	_____	Geburtsdatum	_____
Heimatort	_____	Heimatort	_____
Beruf	_____	Beruf	_____
Adresse	_____	Adresse	_____
PLZ/Ort	_____	PLZ/Ort	_____
Finanzierende Bank	_____	Kontaktperson	_____

Die Reservationsvereinbarung beinhaltet folgende Vereinbarungen:

1. Die Käuferschaft reserviert bis zum Abschluss des öffentlich beurkundeten und in das Grundbuch anzumeldenden Kaufvertrages das genannte Objekt zu folgendem Preis: _____
2. Für die Reservation bezahlt die Käuferschaft innert 5 Tagen eine Anzahlung von CHF 20'000.–
3. Diese Anzahlung wird den Erwerbskosten angerechnet – sie ist indessen weder sicherzustellen, noch zu verzinsen.
4. Das Datum des genannten Vertragsabschlusses (Beurkundung Kaufvertrag) wird im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.
5. Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung durch die Käuferschaft wird der Verkäufer verpflichtet, das Objekt als RESERVIERT zu bezeichnen, dementsprechend zu handeln und alle notwendigen Unterlagen im Auftrag des Käufers zu erarbeiten.
6. Sollte die Käuferschaft zurücktreten wollen, ist der Verkäufer berechtigt, seine nachgewiesenen Aufwendungen zu branchenüblichen Ansätzen (SVIT) mit der geleisteten Anzahlung zu verrechnen. Der Restbetrag steht selbstverständlich der Käuferschaft zu.
7. Tod, schwere Krankheit oder Invalidität berechtigen die Käuferschaft auf Wunsch ohne Kostenfolge zurückzutreten – in diesem Fall wird die Anzahlung vollständig zurückerstattet.
8. Sollten aus diesem Vorvertrag wider Erwarten Streitigkeiten entstehen, so gilt als Gerichtsstand Zürich.

Vertragsgrundlagen

Die nachstehend bezeichneten, der Käuferschaft bekannten und separat ausgehändigten Unterlagen bilden Grundlage der Reservationsvereinbarung:

- Katasterplan
- Baubeschrieb
- Objektbeschrieb gemäss Verkaufsbroschüre
- Kopie Grundbuchauszug
- Div. Pläne

Bitte einsenden an: Kurt Grolimund

GROPRO Immobilien Projekte
Dorfstrasse 49, 8037 Zürich

Oder mailen an: grolimund@gropro.ch