

EIGENTUMSWOHNUNGEN



VERKAUFSdokUMENTATION FROHBERGBlick

RIEDSTRASSE 11, 8352 ELSAU



Lage Eulachtal, 498 m ü. Meer

Kanton Zürich

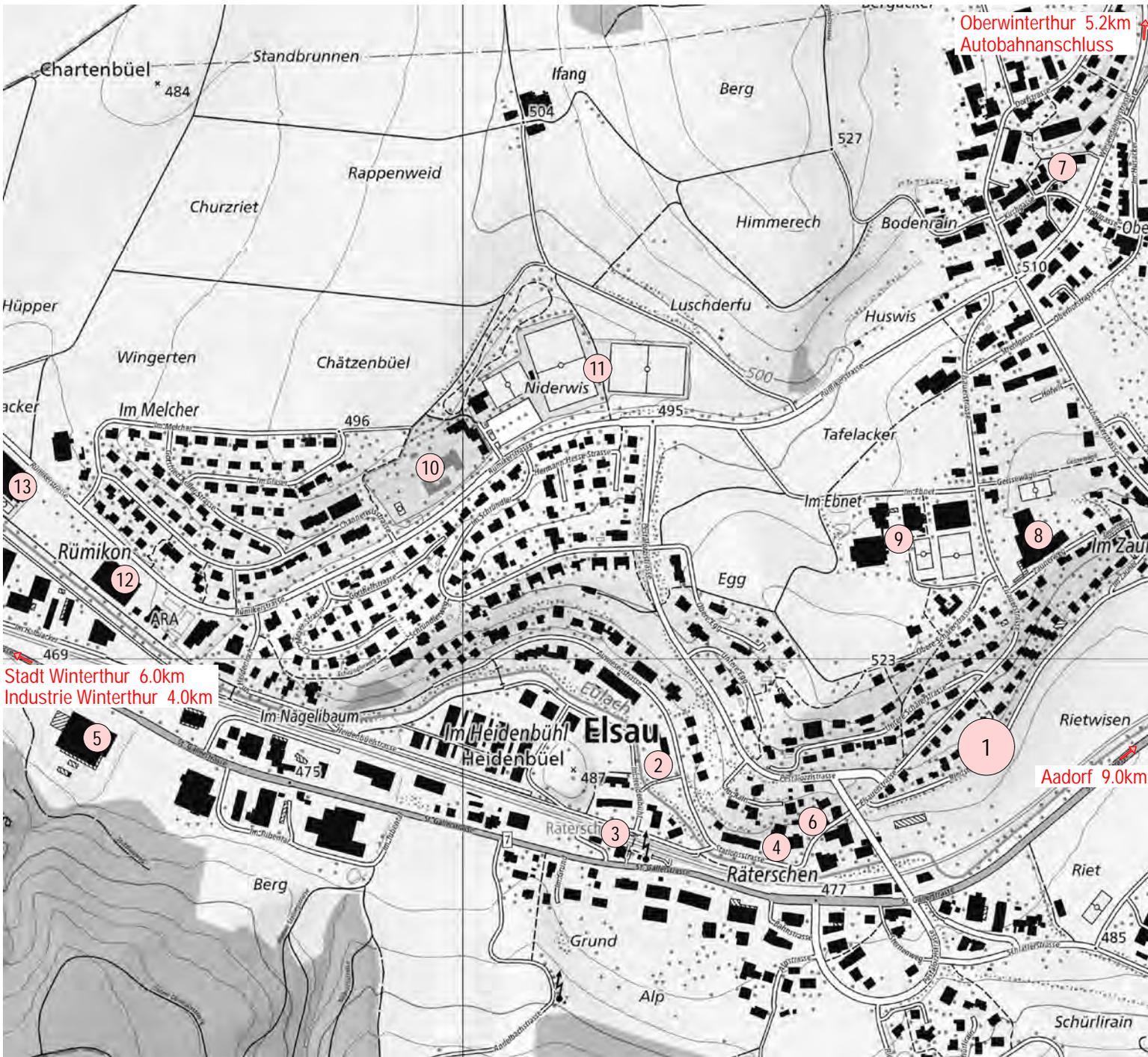
Bezirk Winterthur

Nachbargemeinden Elgg, Schlatt, Wiesendangen, Winterthur

Fläche 8.07 km²

Einwohner (2022) 3707 Personen





- | | |
|----|--------------------|
| 1 | Frohbergblick |
| 2 | Gemeindeverwaltung |
| 3 | Bahnhof |
| 4 | Einkaufen, Post |
| 5 | Landi |
| 6 | Metzgerei |
| 7 | Reformierte Kirche |
| 8 | Kindergarten |
| 9 | Schulhaus |
| 10 | Schwimmbad |
| 11 | Fussballplatz |
| 12 | Bowlinghalle |
| 13 | Tennis Arena |



Projekt:

Auf dem Grundstück bauen wir ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen, ein Terrassenhaus mit drei Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Es entstehen 4½- und 3½-Zimmer Wohnungen. Der Baubeschrieb sieht einen guten Ausbaustandard vor. Das Wohngebäude ist barrierefrei konzipiert, verfügt somit über einen Personenlift und ermöglicht den schwellenlosen Zugang zwischen Hauseingang, Wohnung, Keller/Waschen und der Tiefgarage.

Lage:

Die Gemeinde Elsau liegt nur wenige Kilometer östlich der Stadt Winterthur. Die Bauparzelle befindet sich an der Riedstrasse und östlich vom Bahnhof Elsau.

Verkehrsanbindung Individualverkehr:

Den Autobahnanschluss Oberwinterthur (A1) erreichen Sie in acht Minuten. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum von Winterthur beträgt ca. 10 Minuten.

Verkehrsanbindung öffentlicher Verkehr:

Der Bahnhof Elsau befindet sich rund sechs Minuten zu Fuss entfernt vom Neubau an der Riedstrasse. Die S12 fährt im Halbstundentakt nach Winterthur/Zürich und nach Wil SG. Im Halbstundentakt fährt die S35 nach Winterthur/Wil. Die Gemeinde Elsau ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.





Bauweise:
Die Wohngebäude werden mit konventionellen Baustoffen erstellt. Die Wände in Holz oder Backstein. Als Fassadenverkleidung ist eine Holzschalung und verputzte Aussenwärmegedämmung geplant.

Ausbau:
Sie können in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Wohnungskaufes und des Baustandes die Oberflächen in Ihrer Wohnung selbst bestimmen. Im Verkaufspreis ist ein Budgetbetrag eingerechnet. Allfällige Mehr- oder Minderkosten aufgrund Ihrer individuellen Auswahl werden vor Bezug der Wohnungen abgerechnet.



In Beratungsgesprächen mit unseren Spezialisten definieren Sie die Ausstattung Ihrer Nassräume und der Küche sowie die Boden- und Wandbeläge in Ihrem neuen Eigenheim.

Wir freuen uns, wenn wir Sie beraten und Ihren persönlichen Wohnraum umsetzen dürfen.



Referenzbilder Wespi Partner Architekten GmbH

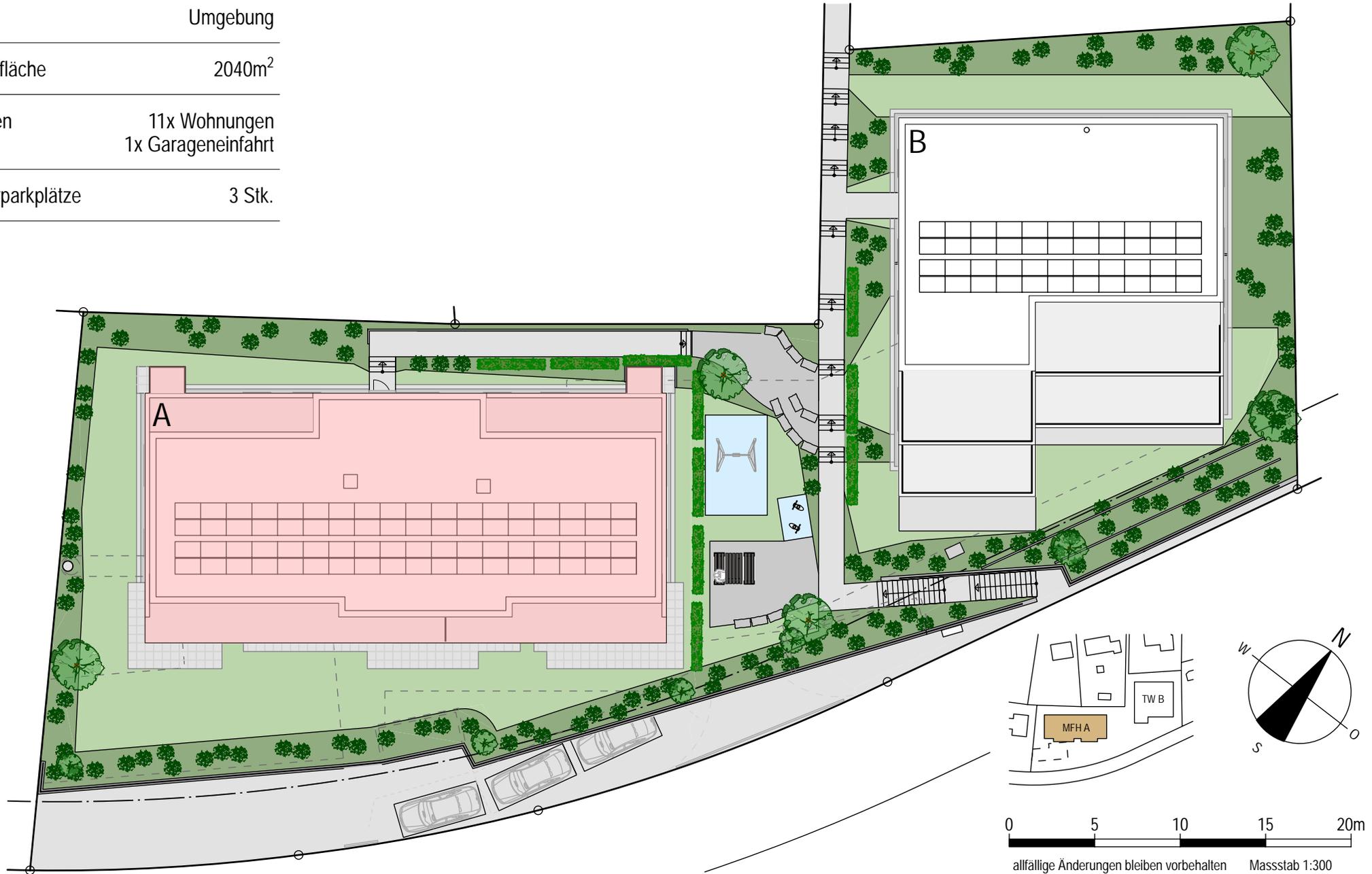
Umgebungsplan

Etage Umgebung

Parzellenfläche 2040m²

Neubauten 11x Wohnungen
1x Garageneinfahrt

Besucherparkplätze 3 Stk.



TIEFGARAGE

Etage	Untergeschoss
Garagenfläche	259.8m ²
Parkplätze PKW	17 Stk.
davon Invaliden PP	2 Stk.
Motorradabstellplätze	2 Stk.
Fahrradabstellplätze	ca. 39 Stk.



WOHNUNGSSPIEGEL MFH A

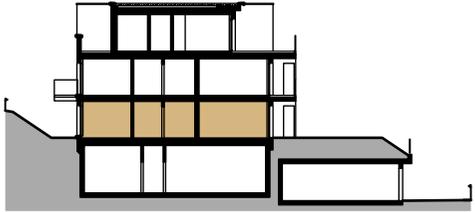
ERDGESCHOSS:



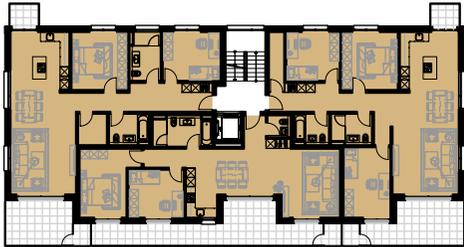
WHG A.003
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.002
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.001
4.5 Zimmer Wohnung



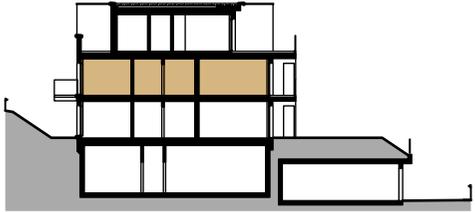
OBERGESCHOSS:



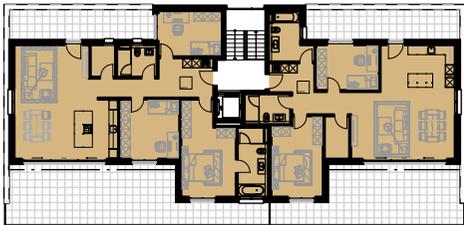
WHG A.103
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.102
3.5 Zimmer Wohnung

WHG A.101
4.5 Zimmer Wohnung

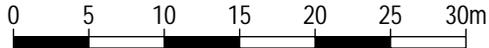
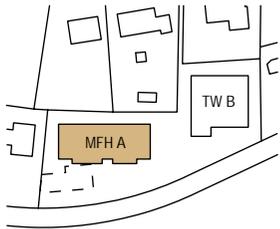
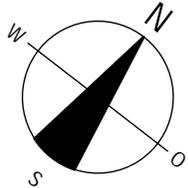
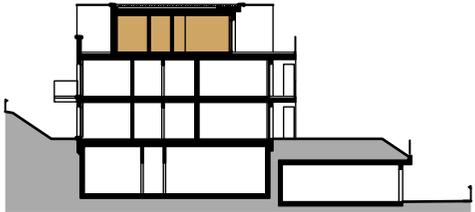


DACHGESCHOSS:



WHG A.203
4.5 Zimmer Wohnung

WHG A.201
3.5 Zimmer Wohnung

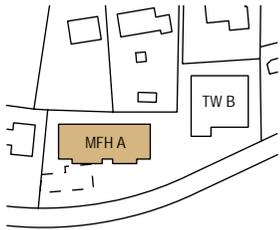
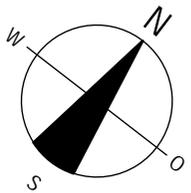
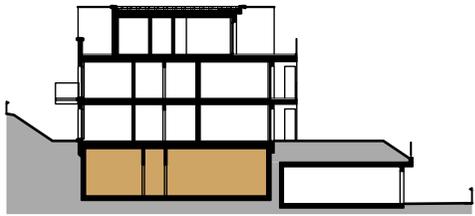


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Massstab 1:500

UNTERGESCHOSS

Etage

Keller



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9m

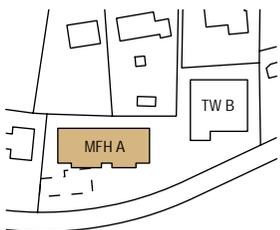
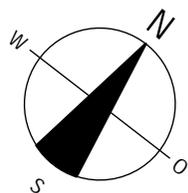
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:130

Wohnung A.001

Etage	Erdgeschoss - links
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	119.2m ²
Sitzplatz	37.4m ²
Gartenfläche	81.2m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.2m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.8m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

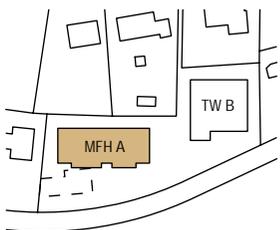
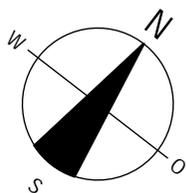
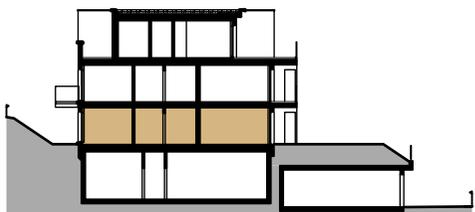
Massstab 1:100



Wohnung A.002

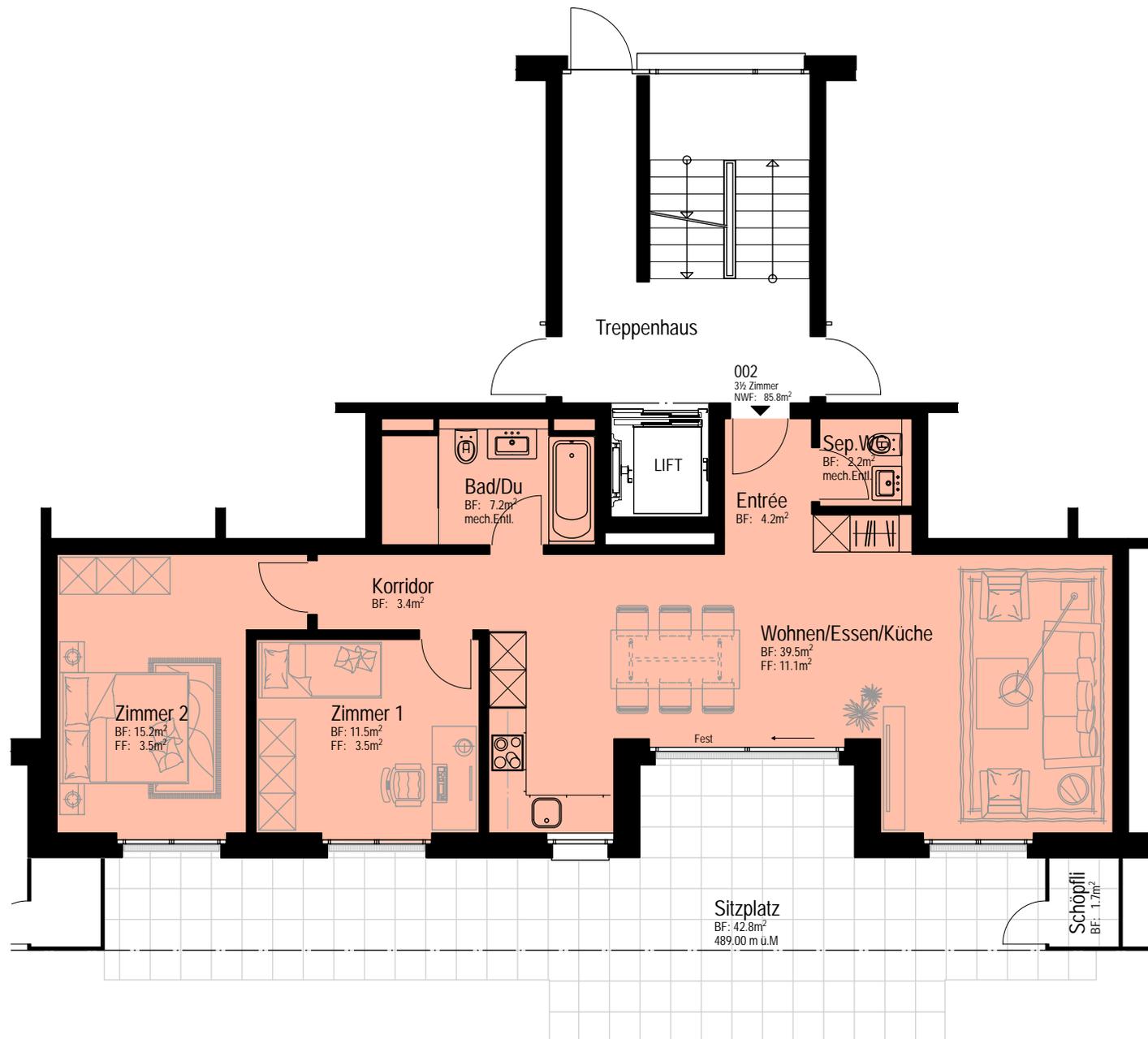
Etage	Erdgeschoss - Mitte
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	85.8m ²
Sitzplatz	42.8m ²
Gartenfläche	110.8m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen / Keller	20.3m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

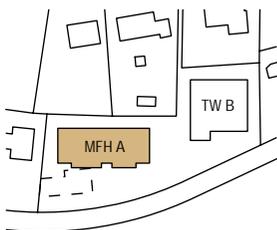
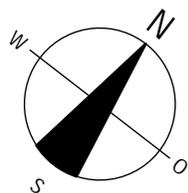
Masstab 1:100



Wohnung A.003

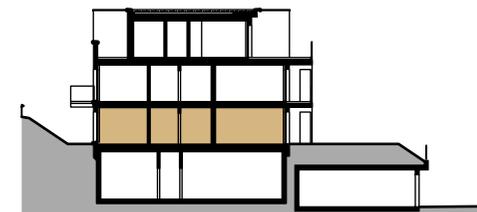
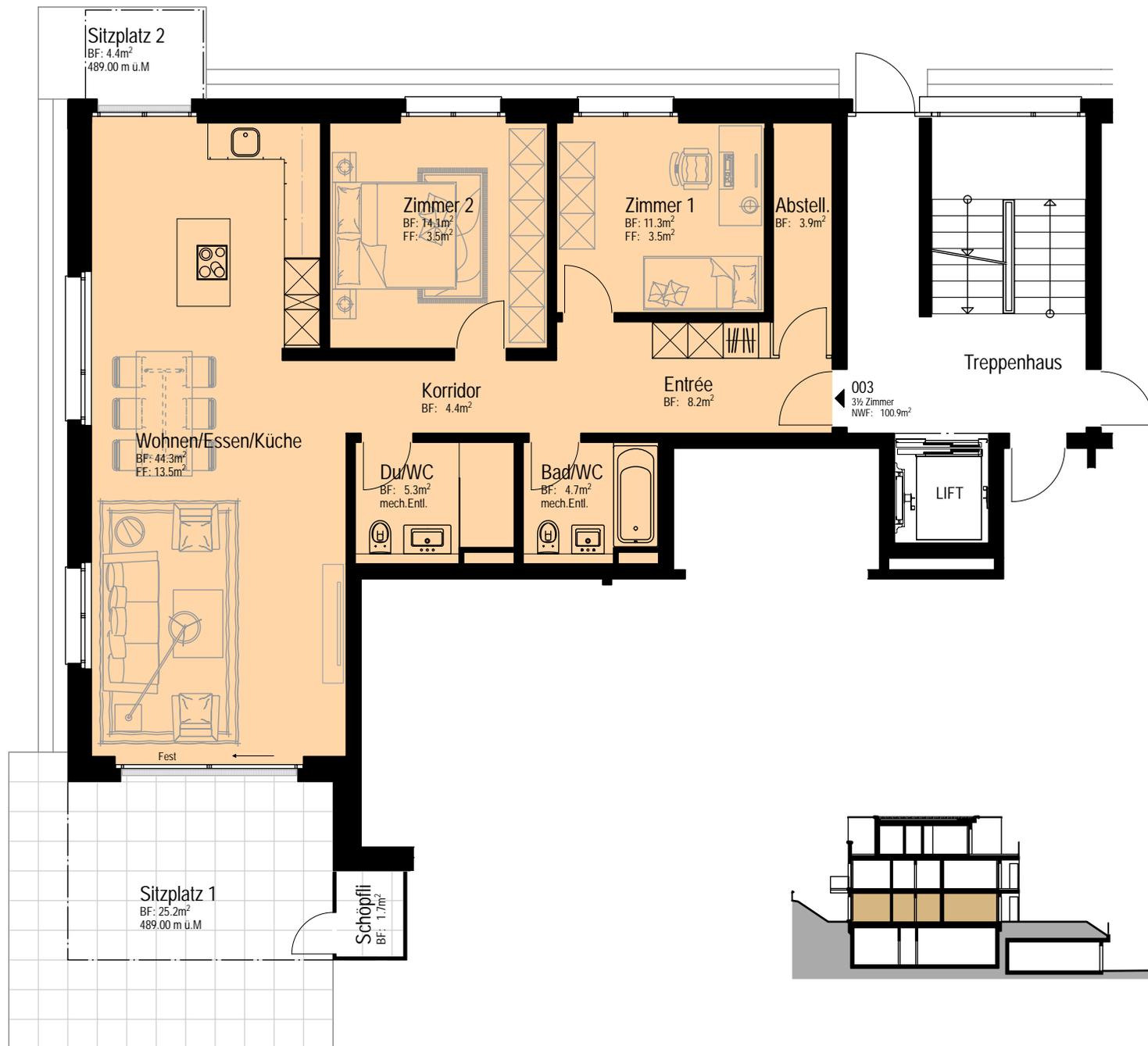
Etage	Erdgeschoss - rechts
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	100.9m ²
Sitzplatz	29.6m ²
Gartenfläche	152.8m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.2m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.8m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

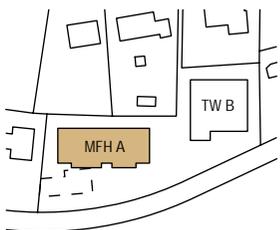
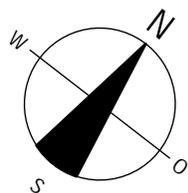
Massstab 1:100



Wohnung A.101

Etage	Obergeschoss - links
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	119.2m ²
Terrasse / Balkon	20.1m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.2m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.7m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



0 1 2 3 4 5 6 7m

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

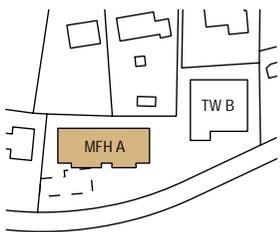
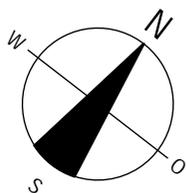
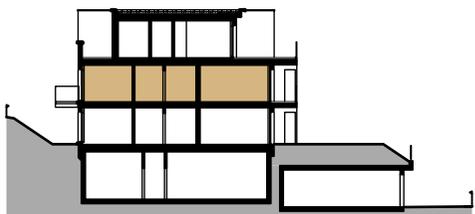
Massstab 1:100



Wohnung A.102

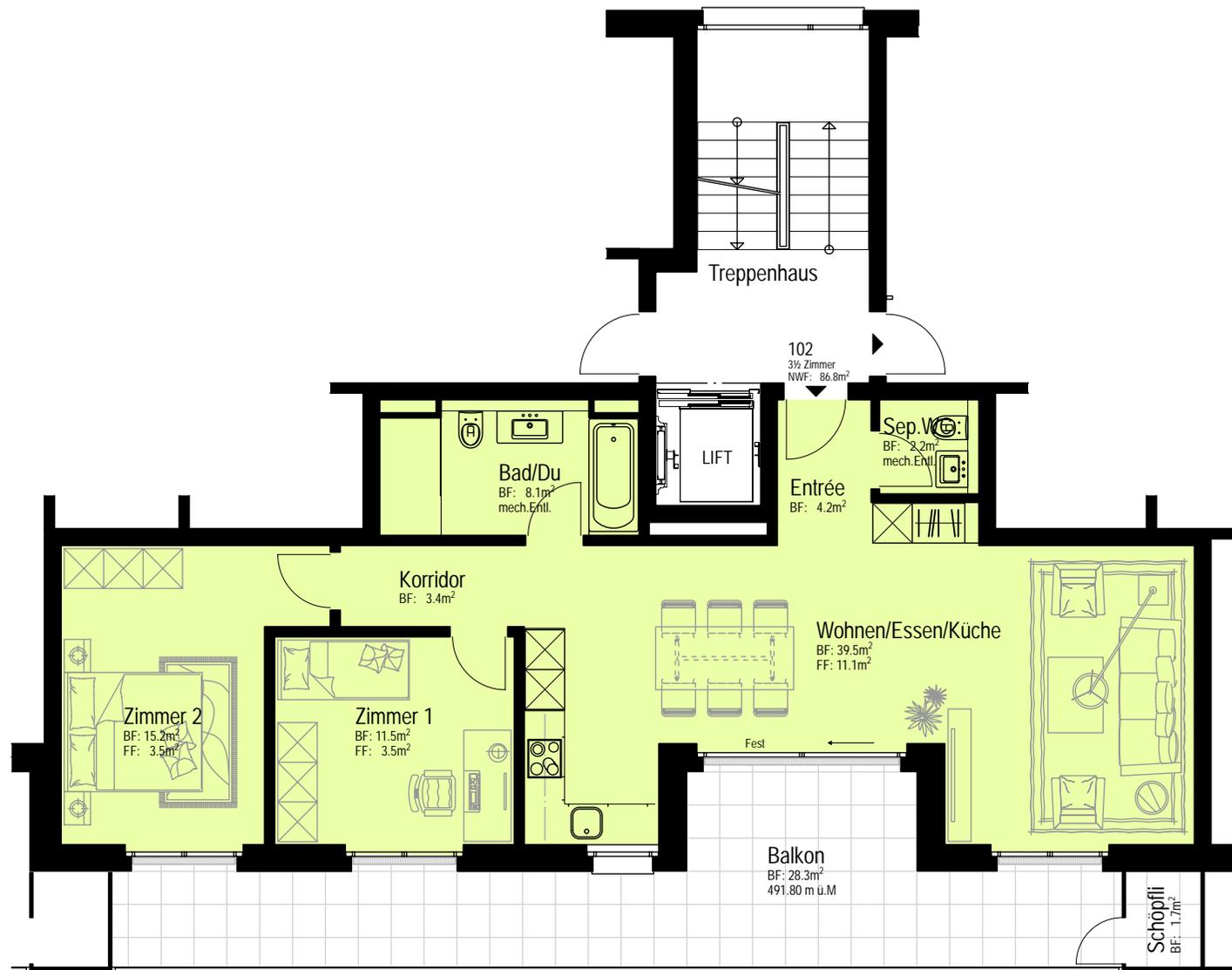
Etage	Obergeschoss - Mitte
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	86.8m ²
Terrasse / Balkon	28.3m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen / Keller	17.8m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

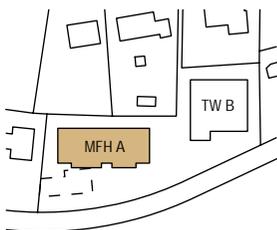
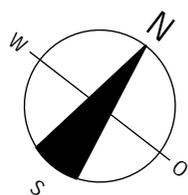
Massstab 1:100



Wohnung A.103

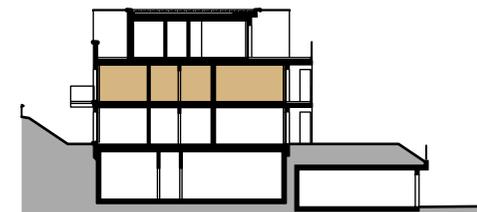
Etage	Obergeschoss - rechts
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche <i>NWF*</i>	105.8m ²
Terrasse / Balkon	16.5m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.0m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.3m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

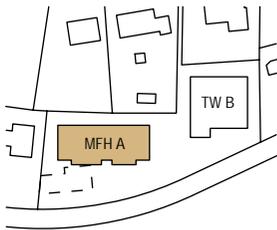
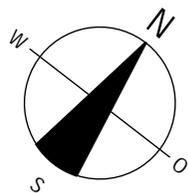


Wohnung

A.201

Etage	Dachgeschoss - links
Grösse	3½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	107.5m ²
Terrasse	61.5m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.0m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.3m ² siehe Untergeschoss

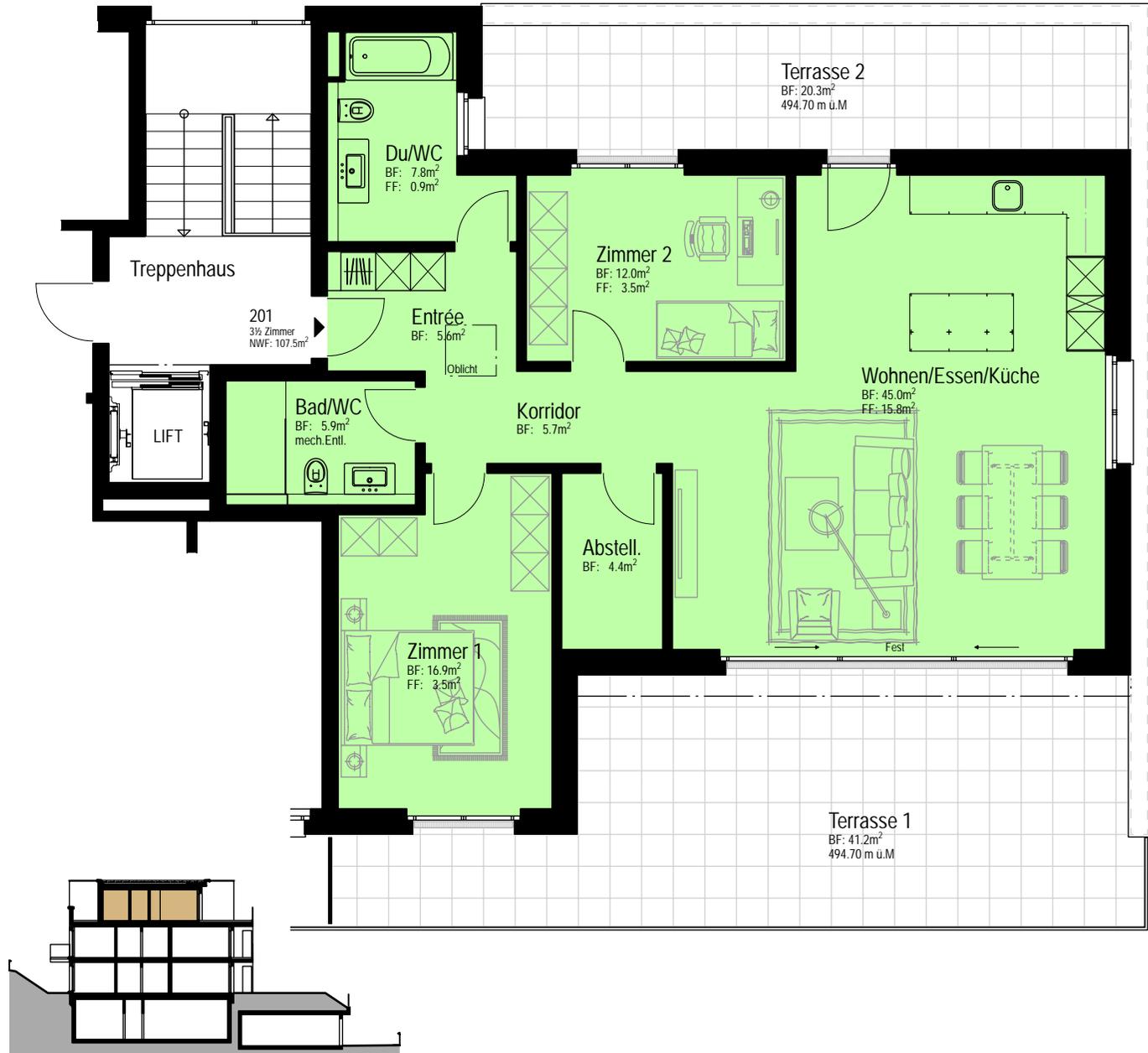
*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände

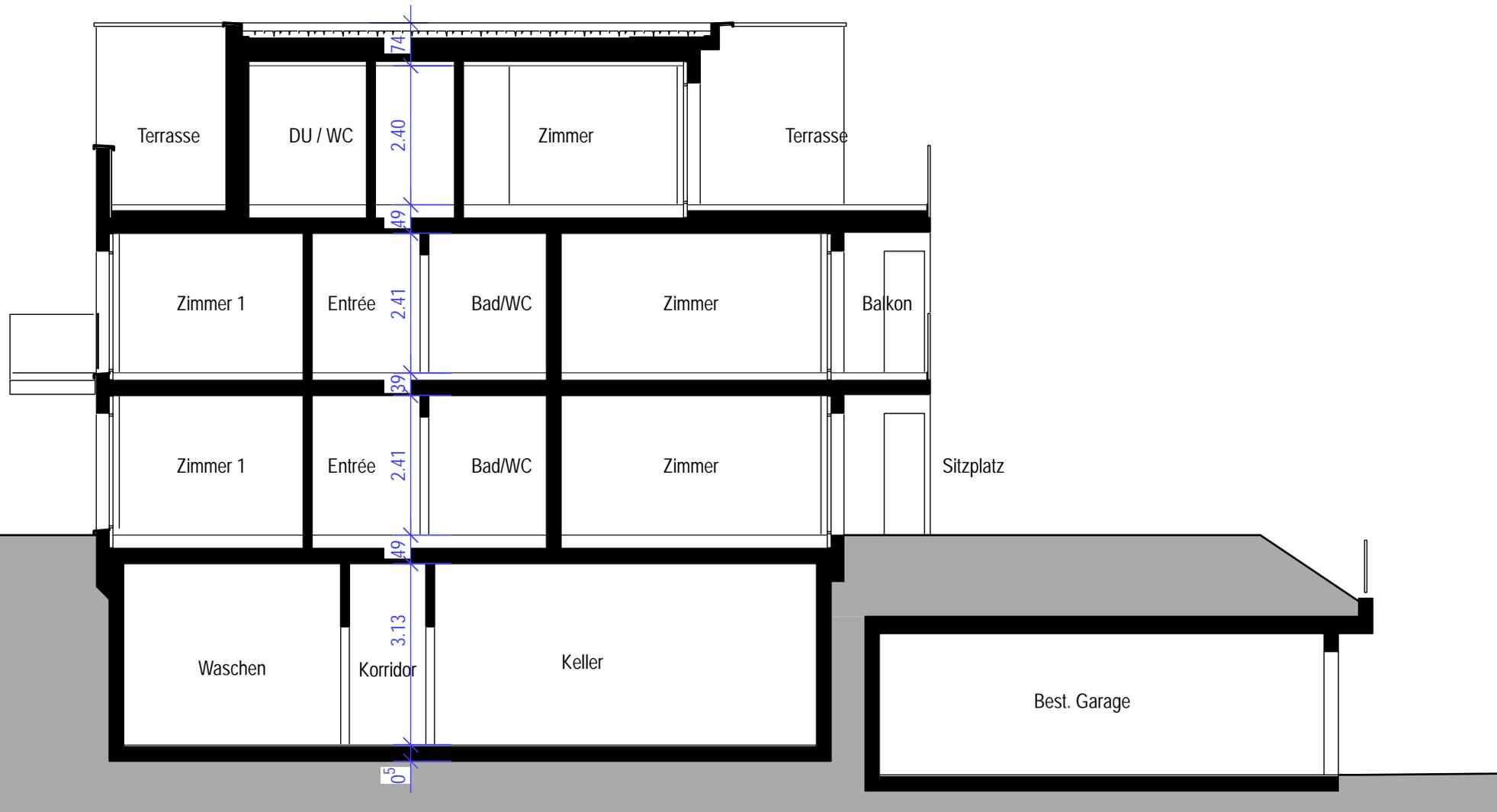


0 1 2 3 4 5 6 7m

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

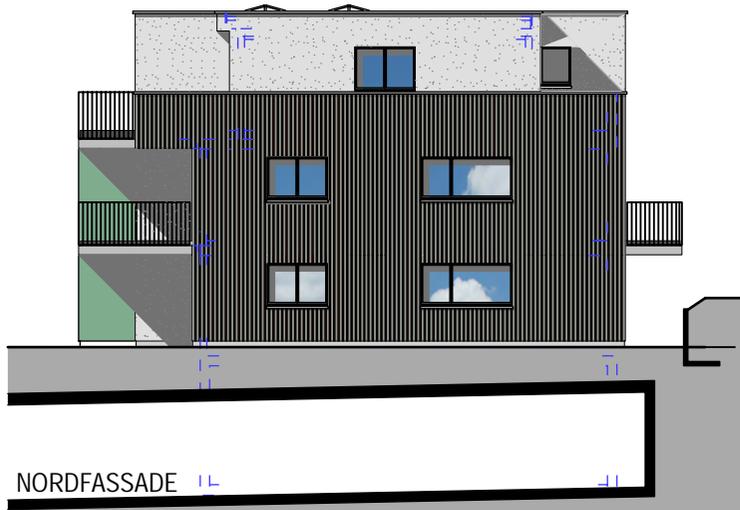
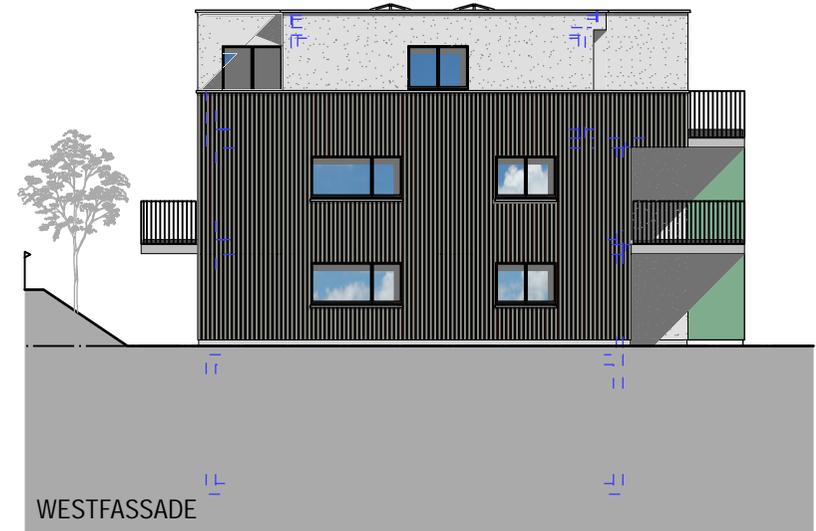
Masstab 1:100





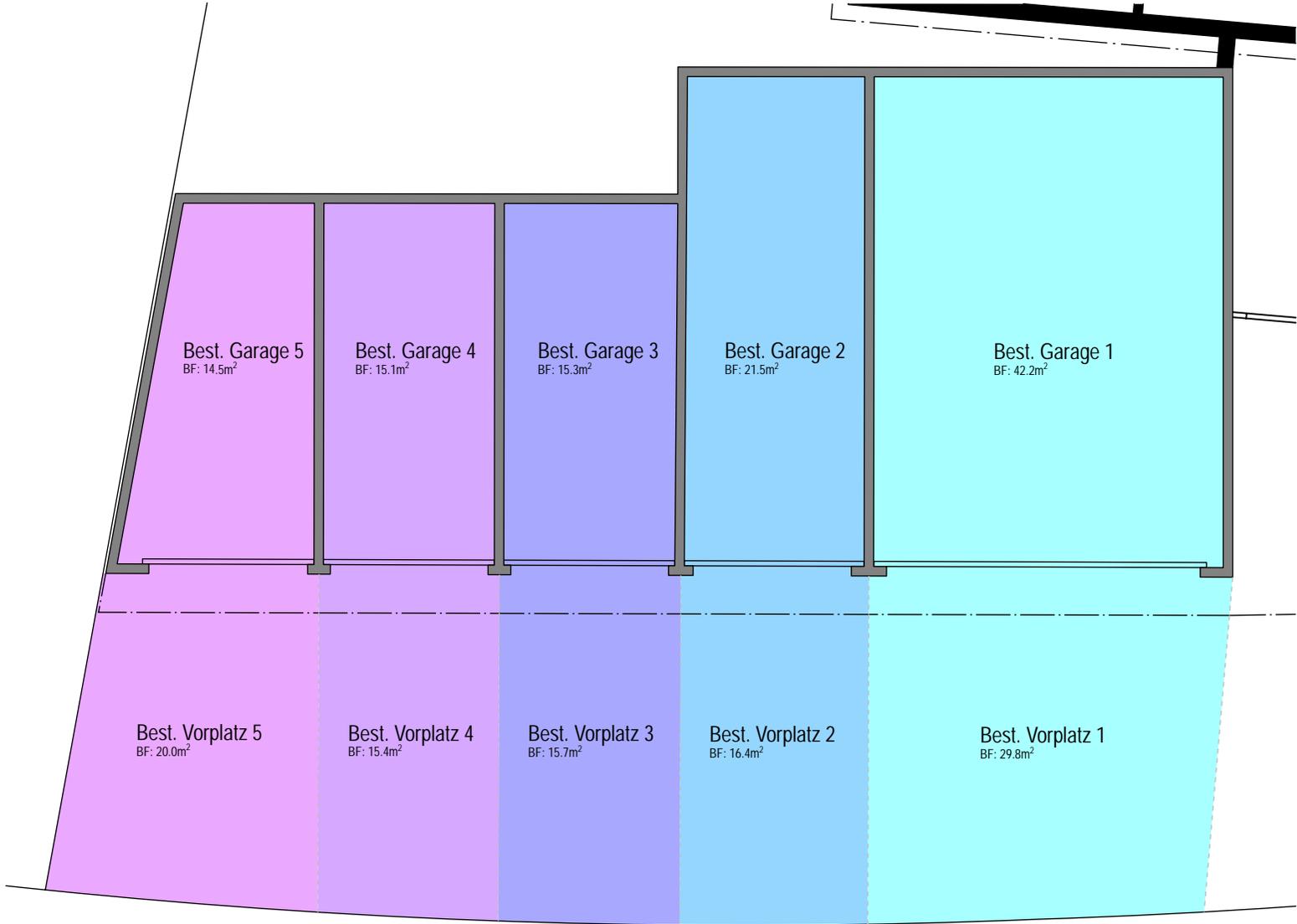
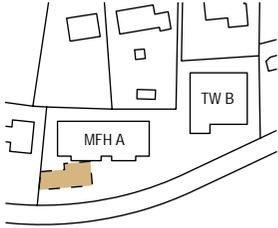
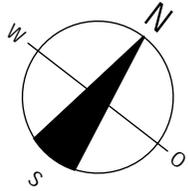
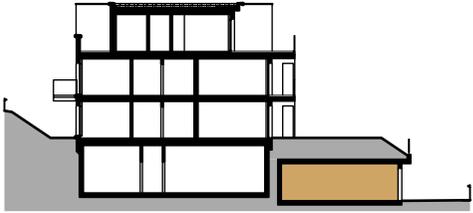
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



GARAGEN 1-5

Etage	Untergeschoss
Garagen	5 Stk.



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Massstab 1:100

Verkaufs- und Vertragsmodalitäten

Budgetbeträge / Definition

Parkettbeläge und andere Bodenbeläge
In Wohn- & Schlafräumen z.B. Parkettbeläge
Materialbudget exkl. Verlegearbeiten
bzw. verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

CHF/m2 100.-
CHF/m2 150.-

Keramische Plattenbeläge
In Nassräumen (Plattengrösse 30 x 60 cm)
Materialbudget exkl. Verlegearbeiten
bzw. verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

CHF/m2 60.-
CHF/m2 150.-

Sanitärapparate
Preisbasis brutto Sanitas-Trösch AG 2023

gem. sep. Apparatliste

Waschmaschine / Tumbler

Qualitätsgeräte V-Zug
Produktreihe V2000

Duschtrennwände
Echtglas-Modelle, Front mit Einzelwand
Lieferung und Montage

CHF 2'000.-

Küchen
gemäss sep. Plan- und Baubeschrieb
vor Vertragsabschluss

Budgetstandard

Garderobe
gemäss sep. Plan- und Baubeschrieb
vor Vertragsabschluss

CHF 2'500.-

Preise inkl. MWST

Zahlungsabwicklung

Bei Objektreservation CHF 30'000.-
Bei Beurkundung 10% des Kaufpreises
Bei Eigentumsübertragung Restbetrag zuzüglich Mehrkosten

Verkaufspreise gemäss separater Liste

Handänderungskosten Verkäufer/Käufer je zur Hälfte

Grundstückgewinnsteuer Verkäufer

Vertragsform

Beurkundung mit Kaufvertrag und Baubeschrieb
Erstellung der Bauten durch die Primo Immobilien AG

Die Eigentumswohnungen und Terrassenwohnungen werden als
Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) begründet.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden als Miteigentümergeinschaft (MEG)
begründet.

Die Eigentumsübertragung findet unmittelbar vor dem Bezug (Ingebrauchnahme) statt.
Sämtliche Rechte und Pflichten zu Nutzung, Unterhalt und Erneuerungen werden mit
entsprechenden Reglementen, Dienstbarkeiten und Benützungrechten geregelt.

Besprechung / Besichtigung
Nach telefonischer Vereinbarung

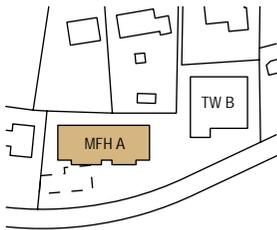
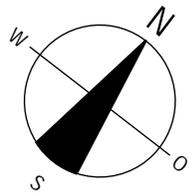
Vermittlung

Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus haben keine
Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der
Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.

Wohnung A.202

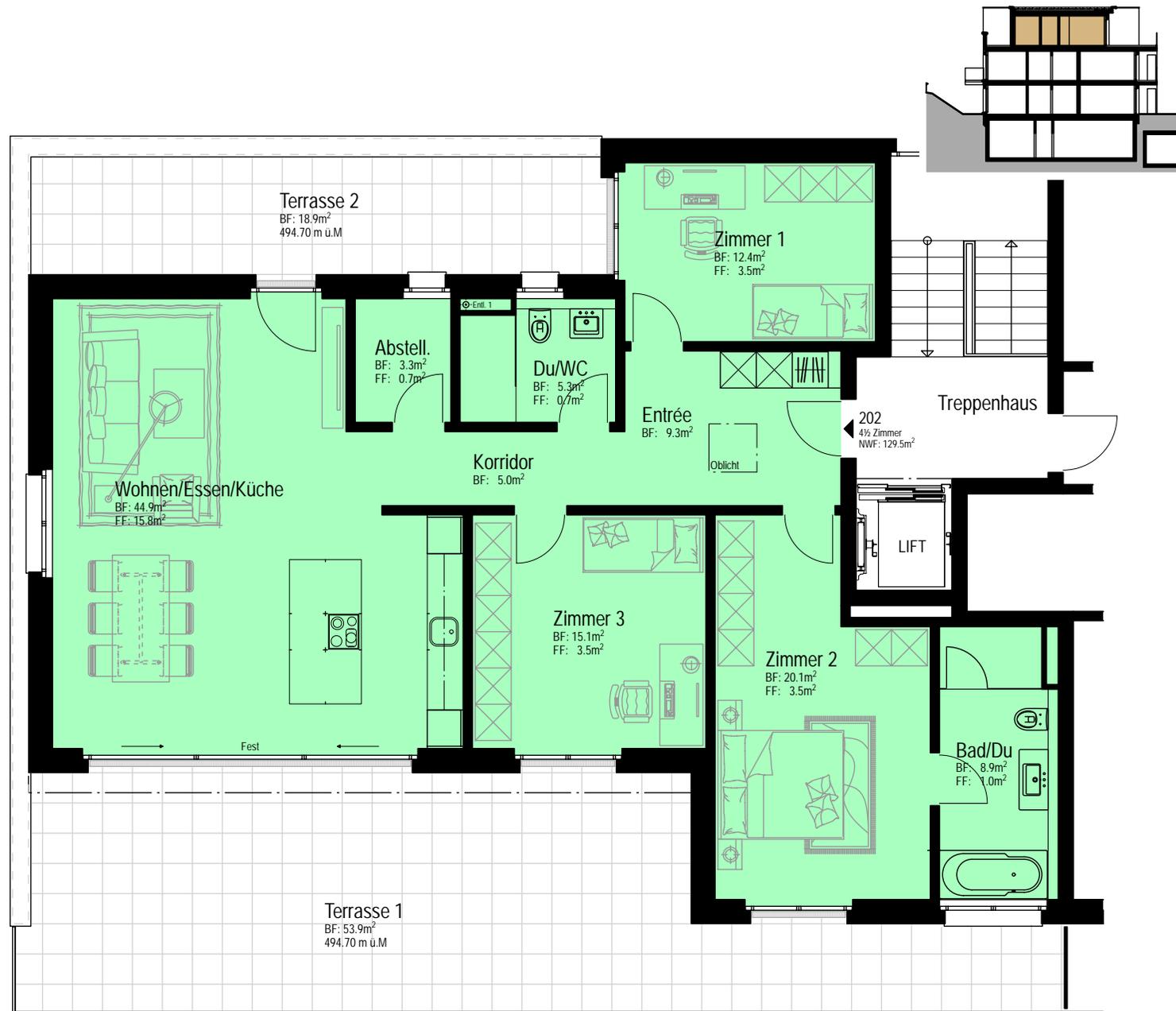
Etage	Dachgeschoss - rechts
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche NWF*	129.5m ²
Terrasse	72.8m ²
Ausrichtung	Süd-Ost
Waschen	11.0m ² siehe Untergeschoss
Keller	11.3m ² siehe Untergeschoss

*NWF Nettowohnfläche:
inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



Voraussichtlicher Baubeginn

Frühling 2024

Bauherrschaft:

Primo Immobilien AG

PRIMO
IMMOBILIEN AG

www.primoimmobilien.ch

Beteiligte Partner:

Blatter Liegenschaften AG

Blatter
Liegenschaften

www.blatter-bau.ch

Sprenger Söhne AG



www.sprenger-soehne.ch

Karl Erb Immobilien AG



www.erb-immo.ch

Projekt / Planung

Wespi Partner Architekten GmbH

WESPI
PARTNER
ARCHITEKTEN

www.wespi-partner.ch

Verkauf

Wespi Partner Architekten GmbH
Herr Marco Wespi
Zürichstrasse 65
CH - 8413 Neftenbach
Tel. 052 / 305 01 50
info@wespi-partner.ch

Primo Immobilien AG
Herr Patrick Hubmann
Mettlenstrasse 8
CH-8472 Seuzach
Tel. 052 / 305 05 50
p.hubmann@primoimmobilien.ch