



SONNENTERRASSEN MIT FERNBLICK

Inhalt

Willkommen in Affoltern am Albis Lage	02
Situationsplan	
Wohnung 13a 4.5 Zimmer	14
Wohnung 13b 5.5 Zimmer	16
Wohnung 13c 4.5 Zimmer	
Wohnung 13d 4.5 Zimmer	20
Wohnung 13e 4.5 Zimmer	
Disponibel	24
Tiefgarage	26
Kurzbaubeschrieb	
Allgemeine Bestimmungen	29





Willkommen in Affoltern am Albis

An bester Lage zwischen Zug und Zürich liegt die Stadt Affoltern am Fusse des Albis. Hier profitieren Sie von der attraktiven Wohnlage im Grünen und der optimalen Anbindung an die Stadt Zürich.

Wir freuen uns, Ihnen unser Projekt Gemini mit insgesamt fünf exklusiven Wohneinheiten vorzustellen und nehmen uns auch gerne Zeit für ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

immovesta entwickeln entwerfen realisieren

BERATUNG & VERKAUF Yves Neupert yves.neupert@immovesta.ch +41 79 631 16 23

immovesta ag | Weberstrasse 4 | 8004 Zürich +41 44 279 75 75 | www.immovesta.ch



Lage

Gemini liegt ruhig und dennoch zentral am östlichen Rand der Stadt Affoltern am Albis. Das Zentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie Post und Banken ist zu Fuss in rund 15 Minuten erreichbar.

Affoltern am Albis bietet seinen mehr als 12'000 Einwohnern ein attraktives Angebot an aktiven Vereinen, ein Freibad, Sportanlagen, zahlreiche Gastrobetriebe sowie viele Einkaufsmöglichkeiten im Ort.

In der näheren Umgebung erwarten Sie zudem zahlreiche beliebte Ausflugsziele wie der lauschige Türlersee, der Freizeitpark Sihlwald oder der Albispass mit zahlreichen Spazier- und Radwegen.

Zentrum 15 min

Schule 5 min

Einkaufen 10 min

Zeitangaben entsprechen Fussweg



Affoltern am Albis liegt zentral zwischen Zürich und Zug und verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A4. Die Stadt ist auch ideal ans ÖV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe des Grundstücks platziert. Sie erreichen den Bahnhof bequem in 8 Busminuten.

Zürich 20 min

> Zug 20 min

Luzern 30 min

Zeitangaben entsprechen Reisedauer MIV





Exklusives Wohnen mit Weitblick

Das exakt in die exklusive Hanglage am Wilgibelweg eingepasste zweiteilige Terrassenhaus besticht durch seine expressive Architektursprache. Die zueinander versetzten, teils zurück gestaffelten, teils auskragenden Gebäudevolumen sind so angeordnet, dass jede der fünf grosszügigen Wohnungen genügend Privatsphäre, eine optimale Besonnung und eine von der herrlichen Fernsicht profitierende Terrasse aufweist.

Die Materialisierung der Fassaden in hellem Sichtbeton betont die Eigenständigkeit der im Ausdruck zeitgemässen Architektur. Wenige, dafür teils grossflächige Öffnungen mit Holz-/Metallfenstern lösen die geschlossene Betonschale auf, ohne die spannungsreiche Volumetrie zu konkurrieren. Mit edlen Oberflächen wird die Exklusivität der Wohnungen im Innern betont. So entsteht Ihr hochwertiger Wohn(t)raum an bester Lage.

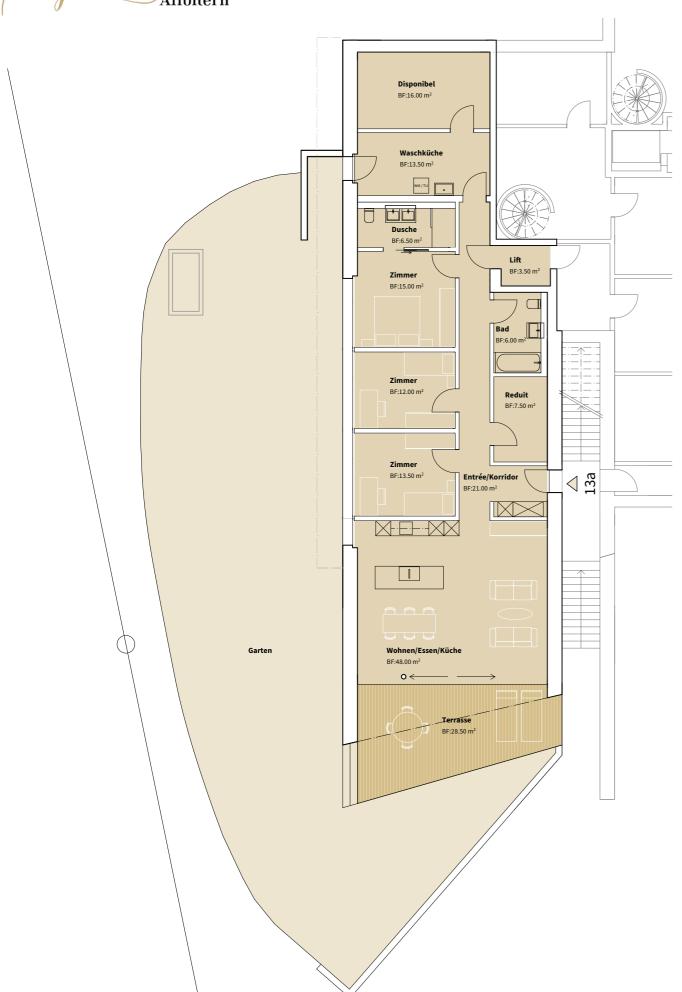


Wohnen

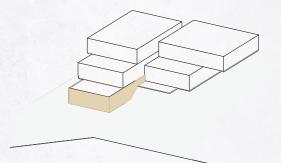
Die lichten Grundrisse der Wohnungen im Gemini entwickeln sich von den privateren Zimmer- und Regenerationsbereichen zum grosszügigen, offenen und zur Terrasse ausgerichteten Wohn-Essbereich mit spektakulärer Fernsicht. Die 4.5 Zimmerwohnungen im Erdgeschoss profitieren von zusätzlichen Garten- und Sitzplatzbereichen.

Jede Einheit verfügt über direkt aus der Wohnung erreichbare, separate Keller- bzw. Disporäume.









NWF Hauptgeschoss NWF Disponibel/Waschen NWF total

28.5 m² Terrasse ca. 200.0 m^{2*} Garten

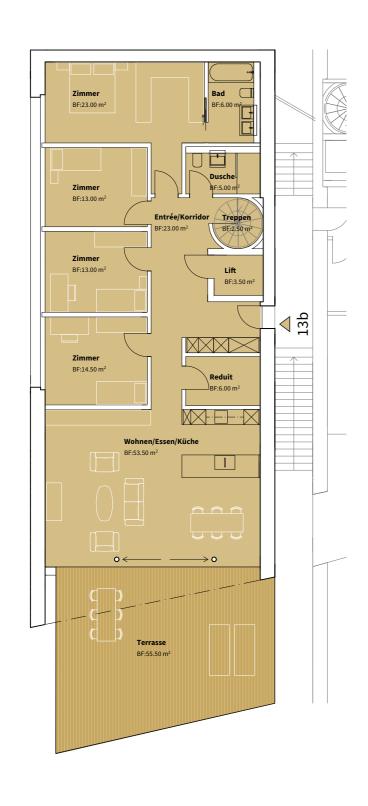
133.0 m²

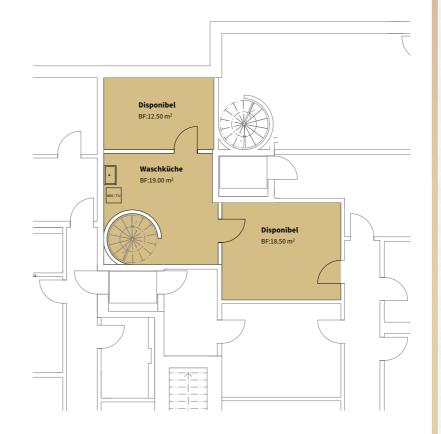
29.5 m² 162.5 m²



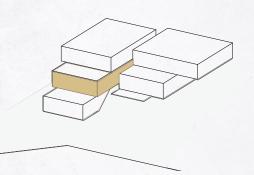
*Definitive Fläche gemäss Umgebungsplan







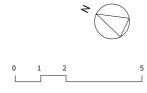




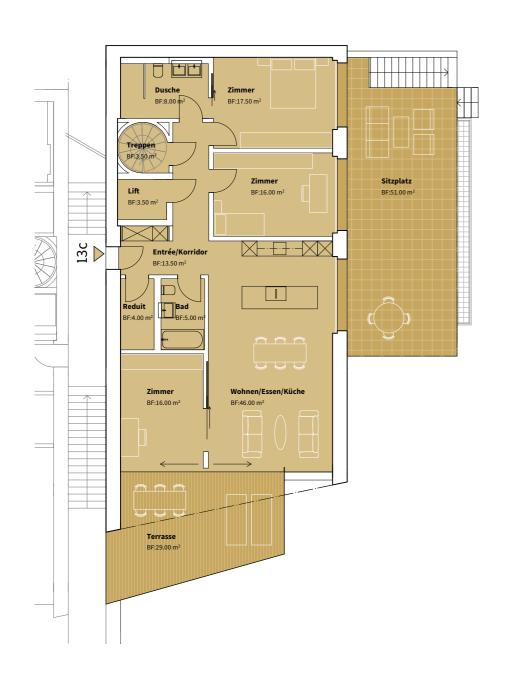
NWF Hauptgeschoss NWF Disponibel/Waschen NWF total 163.0 m² <u>50.0 m²</u> 213.0 m²

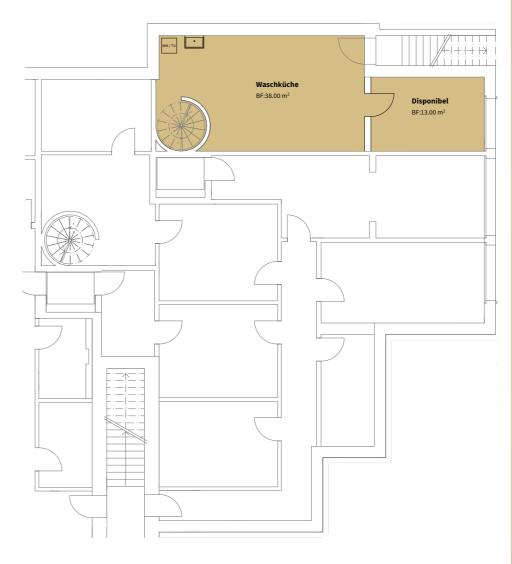
Terrasse

55.5 m²

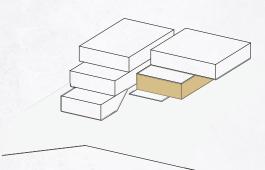






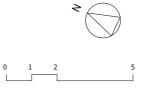






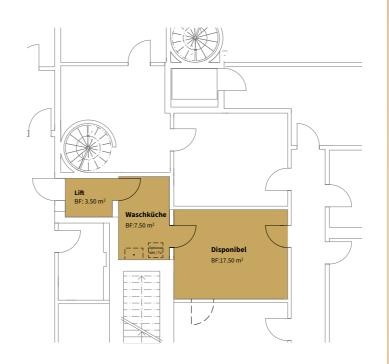
NWF Hauptgeschoss133.0 m²NWF Disponibel/Waschen51.0 m²NWF total184.0 m²Terrasse29.0 m²

Sitzplatz 51.0 m² 80.0 m²

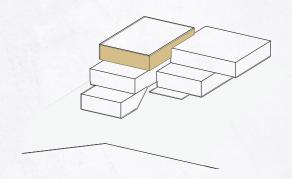


Gemini Affoltern









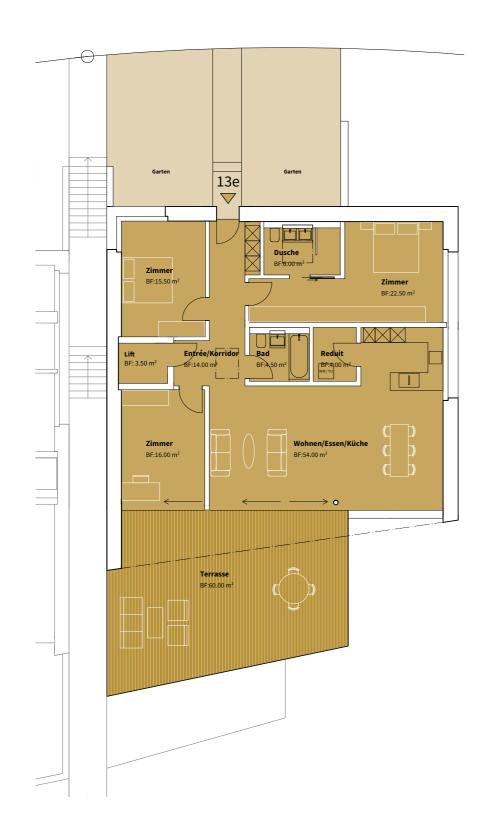
NWF Hauptgeschoss NWF Disponibel/Waschen NWF total 137.0 m² <u>28.5 m²</u> 165.5 m²

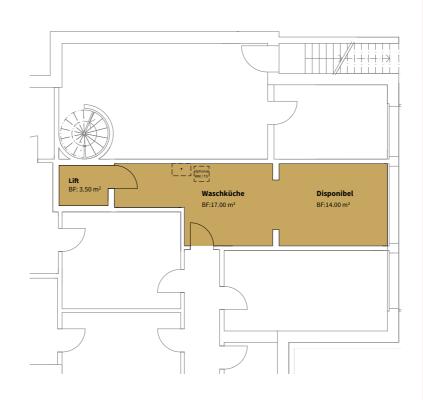
Terrasse Garten 61.5 m² ca. 60.0 m²*

*Definitive Fläche gemäss Umgebungsplan

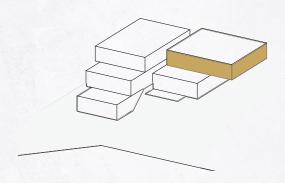
20











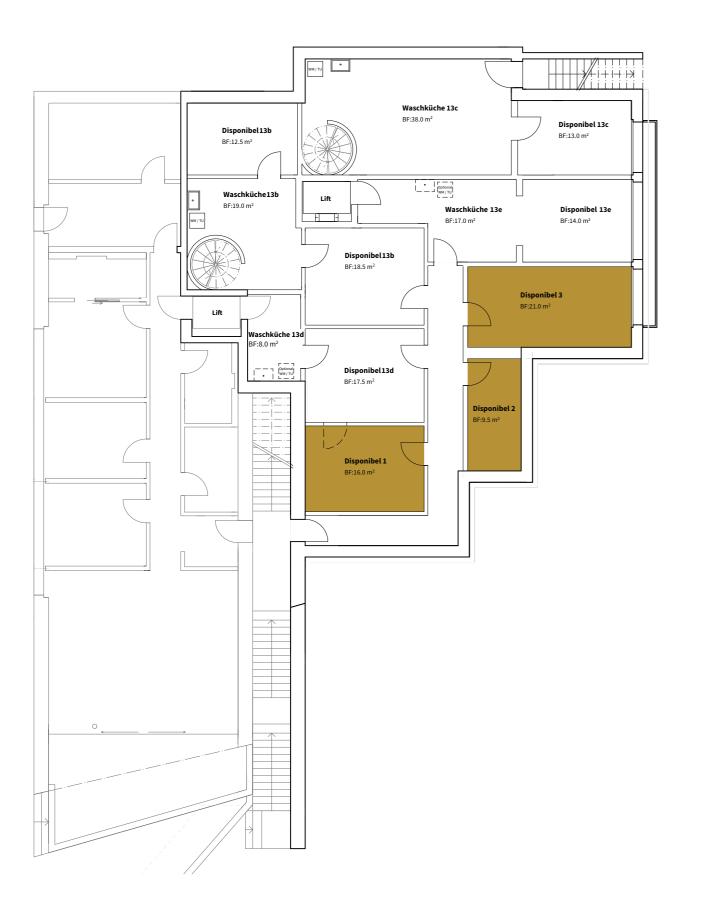
NWF Hauptgeschoss140.0 m²NWF Disponibel/Waschen34.5 m²NWF total174.5 m²

Terrasse 60.0 m² ca. 50.0 m²*

2

*Definitive Fläche gemäss Umgebungsplan

Gemini Affoltern

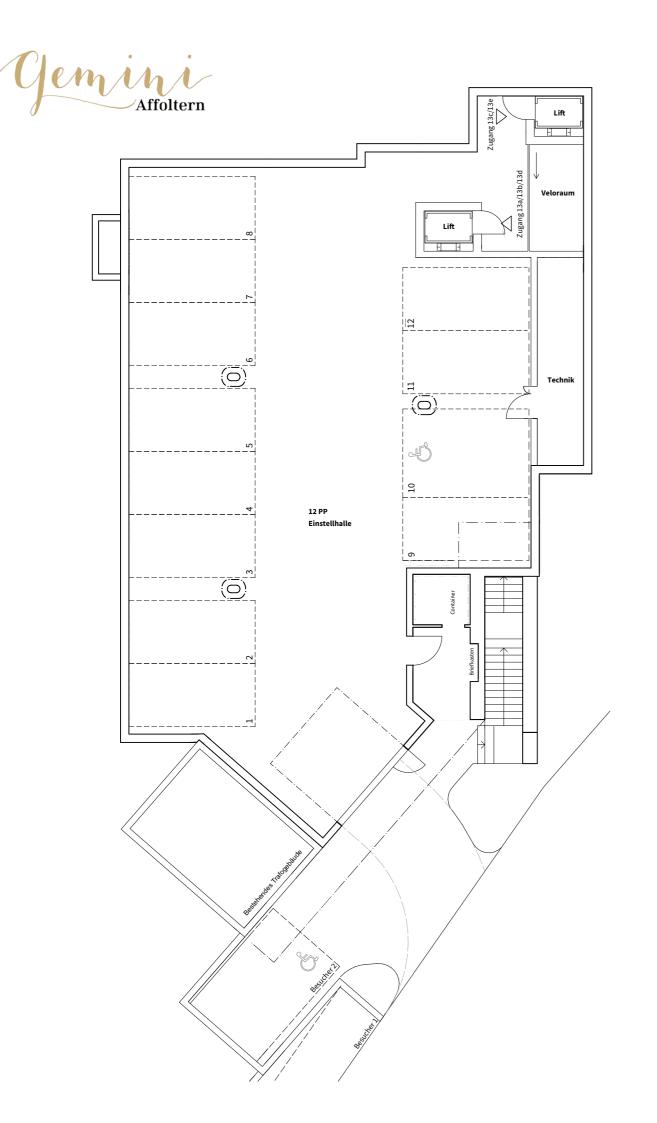


Disponibel

Im Erdgeschoss befinden sich die Kellerräume sowie drei separat erwerbliche Disponibelräume.

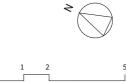


0 1 2



Tiefgarage

Die Einstellhalle verfügt über 12 Parkplätze sowie einen Veloabstellraum. Über die zwei Lifte erreichen Sie Ihre Wohnung bequem und direkt.



KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

Bodenplatten/Decken/Wände

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Bodenplatten, Aussenwände, Geschossdecken und Terrassen in Stahlbeton
- Tragende Innenwände in Backstein/Beton
- als Leichtbaukonstruktion

Fassade

- Sichtbeton gemäss Angaben Architekt
- Stärke der Dämmung gemäss Energienachweis

Fenster

- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung
- Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel
- Bei Terrassenausgängen aus dem Wohnbereich mind. ein Hebeschiebefenster, Einteilung und Farbe gem. Pläne Architekt

Dach

- Flachdach wärmegedämmt, extensiv begrünt
- Spenglerarbeiten in Chromstahl/Aluminium
- Technische Aufbauten

Aufzugsanlage

- Rollstuhlgängiger Lift je Haus mit direkten Zugängen zu allen Wohnungen

- Wohnungseingangstüren: Blockfutter- od. Rahmentüre aus Holz mit Aluminiumtürblatt, wärmegedämmt, Spion, Edelstahl-Türdrücker und Sicherheitsrosetten
- Innentüren: Einflüglige Blockfutter- oder Stahlzargentüren, Türblatt Holz werklackiert, stumpf einschlagend, Edelstahl-Türdrücker mit Rosette

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren bei allen Schlafzimmern mit Motorantrieb (Wandtaster)
- Vertikale Stoffmarkisen mit Motorantrieb bei grossflächigen Glasfronten vor Terrassen
- Sitzplätze und Terrassen mit Ausstellmarkisen (elektrisch bedienbar)

INSTALLATIONEN

Elektroanlagen

- Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung
- Pro Raum mind. 1 Lampenstelle und eine geschaltene 3-fach Steckdose, sowie ein Multimedia-Anschluss
- Nichttragende Innenwände in Backstein oder LED-Einbaudeckenspots im Korridor-/ Küchenbereich sowie in den Nasszellen
 - Terrassen mit Einbauleuchten im überdachten Bereich sowie eine Aussensteckdose
 - Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner für Zugang über Einstellhalle

Heizung

- Umweltfreundliche und abgasfreie Wärmeerzeugung mit Erdsonde
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen mit sep. Heizverteilung und Wärmezählung pro Wohnung und Regulierung über Einzelraumthermostaten

Lüftung

- Mechanische Entlüftung von gefangenen Räumen wie Nasszellen, Waschräumen und Keller ohne Fenster (gem. Vorschrift und Konzept Haustechnikplaner)
- Lüftung Tiefgarage gem. Konzept Haustechnikplaner
- Dunstabzug Küche über Umluftgerät (Aktivkohlenfilter)

Sanitäranlagen

- Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren
- Bodenbündige Duschen mit Glastrennwänden und Bodenablauf
- Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Pro Wohnung eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- separate Kalt- und Warmwasserzählung

INNENAUSBAU

Kücheneinrichtung

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten (Geschirrspüler, Glaskeramik-Gefrierfach, flächenbündiges Unterbaubecken)
- Fronten und Abdeckplatten gem. Detailplänen und detailliertem Beschrieb des Küchenbauers

Schreinerarbeiten

- Einbaugarderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarteil im Entréebereich
- Materialisierung der Fronten und Sichtseiten gemäss Angaben Architekt

Boden-/Wandbeläge

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée)
- Feinsteinzeugplatten für Böden- und Wände in den Nasszellen, Wandplatten nur im Apparatebereich bis auf ca. 1.20m resp. im Duschbereich raumhoch
- Terrassen mit Holzverbundsystem gemäss Angaben Architekt
- Kellerräume mit Zementüberzug

Gipser- und Malerarbeiten

- Wände und Decken mit Weissputz
- Wände und Decken in Kellerräumen und Garage roh oder gestrichen
- Vorhangschienen bei allen Fenstern

Umgebung

- Grünflächen und Bepflanzung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt
- Beleuchtung der Wege gem. Konzept Architekt resp. Elektroplaner
- Besucherparkplätze und Veloabstellplätze gem. Plan Architekt

INDIVIDUELLE ANPASSUNGEN

Passen Sie Ihr Eigenheim Ihren persönlichen Vorstellungen an. Ob Boden-, Wand- oder Deckenbeläge, ob Material und Farbe Ihrer Badezimmerplatkochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit ten. Vieles ist möglich! Im Innenausbau kommen hochwertige Materialien zur Anwendung. Zusammen mit den Handwerkern sorgen wir dafür, dass beim Einzug alles Ihren Vorstellungen entspricht.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Bezug

ab Sommer 2023

Kaufangebot und Finanzierung

Schweizer Finanzinstituts. Die Finanzierung kann Baute gemäss Baubeschrieb erforderlich sind. nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankins- Käuferwünsche titut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

Reservation

Reservationsgebühr von CHF 50'000 anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages.

Kaufabwicklung

Anzahlung von 30% des Verkaufspreises für Landanteil und Vorleistungen anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages. Restbetrag wird mittels Baufortschrittszahlungen gemäss Kaufvertrag abgewickelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über die gesamte Kaufabwicklung ist bei der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beinhaltet alle Arbeiten und Lieferungen, inkl. Miteigentumsanteil am Land, Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren sowie Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis eines Honorare, die zur schlüsselfertigen Erstellung der

Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und werden nach Aufwand verrechnet zuzüglich GU-Zuschlag von 15%. Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Innenarchitektur

Materialien, Farben, Stoffe und Möbel verleihen einer Wohnung Charakter und sollen ein Ambiente schaffen, in welchem Sie sich zu Hause fühlen. Hier können wir Ihnen Unterstützung bieten: Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Knowhow bei der Auswahl der Küche, der Bäder oder der Wand- und Bodenbeläge unterstützend zur Seite. Gerne erarbeiten wir Ihnen auch ein Einrichtungs-/ Möblierungskonzept, abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen, sei es für einzelne Bereiche oder die ganze Wohnung. Mehr über die verschiedenen Optionen erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch.

Nettowohnfläche

Der Sammelbegriff Nettowohnfläche (NWF) wurde Das Projekt ist rechtskräftig bewilligt, kann aber durch die Erstellerin definiert. Die weiteren Begriffe richten sich nach der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverbands (sia). Schwellenlose Türöffnungen und bodenebene Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teil-Fensternischen werden dabei der Nettogeschossfläche (NGF) zugewiesen (vgl. Ziff. 2.2) und nichttragende Konstruktionsflächen (Ziff. 2.2.2, KFN) den angrenzenden Räumen hälftig hinzugerechnet.

Die als "Nettowohnfläche" ausgewiesenen Flächenangaben beinhalten die, dem Wohnen zugewiesene Hauptnutzfläche (Ziff. 2.1.1.1, HNF), die Konstruktionsfläche nichttragend, einen Teil der Nebennutzfläche (Ziff. 2.1.1.2, NNF) und, bei einer exklusiv zur Verfügung stehenden Nutzung, die entsprechende Verkehrsfläche (Ziff. 2.1.2, VF). Nicht eingerechnet werden Nebennutzflächen, welche nicht direkt und exklusiv von der Wohnung aus zugänglich sind (z.B. gemeinsame Einstellhalle, Keller im UG), ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen (z.B. Kaltwintergarten) oder über keinen minimalen Ausbaustandard (z.B. kein Grundputz) verfügen.

Im Rahmen der Ausführung kann es Konstruktionsbedingt zu geringfügigen Anpassungen der Flächen kommen.

Aussenfläche

Die Aussenfläche AF ist die gesamte Fläche im Aussenbereich, an der ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen (Balkone und Terrassen).

Vorbehalt

möglicherweise aufgrund von Auflagen oder anderen Gründen noch angepasst werden.

weise eigenständige Annahmen des beauftragten Visualisierungsunternehmens getroffen.

Die effektive Ausführung kann aus den vorgenannten Gründen von dieser Dokumentation abweichen. Aus Angaben in Plänen, Visualisierungen und Materialisierungen sowie zu Preisen in dieser Verkaufsdokumentation können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche geltend gemacht werden.

Verbindlich sind einzig die notariell beurkundeten Verträge, Abreden, Ausführungen und Pläne.

