

WOHNEN  
AM **BACHWEG**  
DÜRNTEN



## VORWORT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Verkaufsdokumentation zum Wohnhaus «Am Bachweg».

Wie wir leben wollen, hat mit der Lebensphase zu tun, in der wir uns befinden und mit der Zukunft, die wir planen. Mit unseren Ansprüchen und unseren Ideen und den Möglichkeiten, die wir haben. Lassen Sie sich inspirieren vom Neubauprojekt «Am Bachweg», das all Ihre Wünsche und Vorstellungen noch übertreffen wird und das für modernes Wohnen zum fairen Preis steht.

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen überzeugt unter anderem mit seinen Standortqualitäten: Für einen erholsamen Spaziergang müssen Sie nicht weit gehen, denn der idyllische Bachlauf führt fast am Haus vorbei, so dass der erholsame Spaziergang vor der Haustüre beginnt. Gleichzeitig liegt das Dorfzentrum angenehm nah und ist schnell erreichbar – auch zu Fuss.

Die Architektur des Neubaus bildet eine gelungene Mischung aus traditionell und fortschrittlich: die Liegenschaft mit klassischem Satteldach und modernen Elementen wie den grossen Fenstern oder den geräumigen Balkonen, die als moderne Loggien in den Bau integriert wurden, fügt sich gut in das ruhige Wohnquartier ein. Zusätzlich lädt die umgebende Grünanlage mit Spielplatz zum gemeinschaftlichen Beisammensein der Hausbewohner.

Entdecken Sie den modernen Komfort des Neubaus kombiniert mit beliebter Lage. Planen Sie Ihre Zukunft am Bachweg, wo die grüne Idylle in angenehmer Nähe zum Ortskern und zur Stadt liegt und wo Sie lichtdurchflutete Neubauwohnungen mit intelligenten Grundrissen erwarten.









Gerne beraten wir Sie individuell und unverbindlich im persönlichen Gespräch. Rufen Sie uns an unter 044 940 37 57 oder schreiben Sie uns ein E-Mail an [info@art-im.ch](mailto:info@art-im.ch).

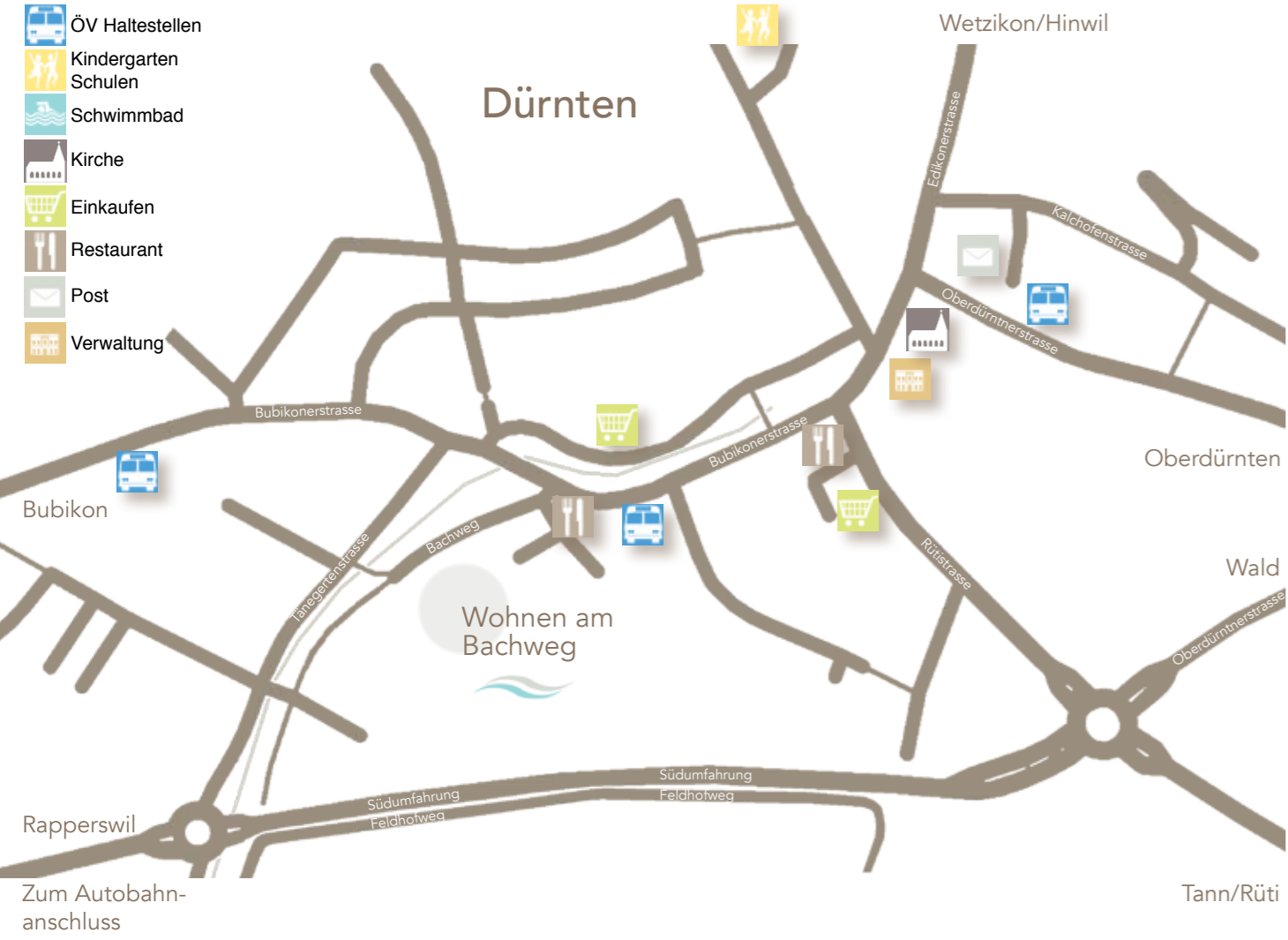
Wir freuen uns auf Sie!

## INHALT

Vorwort	03
Lageplan/Situation	04/05
Herzlich Willkommen	06/07
Architektur	08/09
Erdgeschoss	10/11
Obergeschoss	12/13
Dachgeschoss 1	14/15
Dachgeschoss 2	16/17
Untergeschoss	18/19
Kurzbaubeschrieb	20/21
Allgemeines/Zahlungsmodus	22



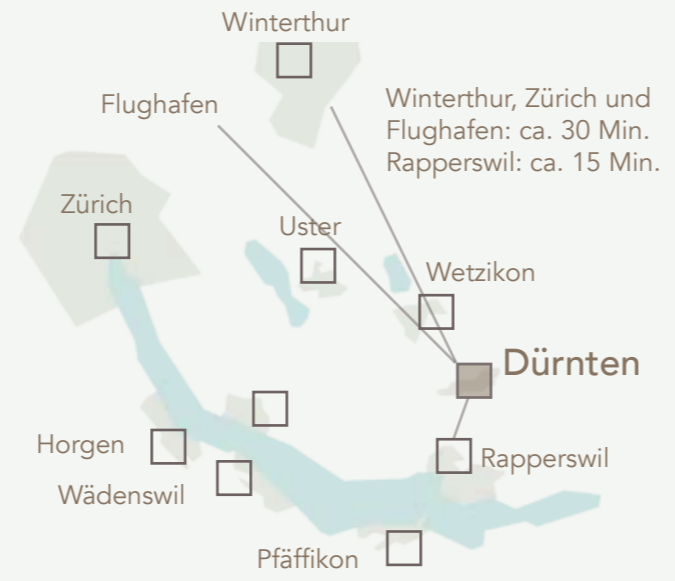
-  ÖV Haltestellen
-  Kindergarten  
Schulen
-  Schwimmbad
-  Kirche
-  Einkaufen
-  Restaurant
-  Post
-  Verwaltung



**Ortsbeschreibung**

Dürnten liegt sonnig und idyllisch eingebettet im schönen Zürcher Oberland und gehört zum Bezirk Hinwil. Die Besonderheit der Gemeinde liegt darin, dass sie sich aus drei topographisch getrennten Gemeindeteilen zusammensetzt: Dürnten, Tann und Oberdürnten sowie das Gebiet Breitenmatt bilden die Gemeinde am Südwesthang des Bachtel. Der ländlich geprägte Raum mit viel Natur, der Erholungswert der malerischen Landschaft und die Nähe zur Autobahn sind nur einige Vorteile dieser Wohnregion. Die Wirtschaftszentren Winterthur und Zürich sind schnell über die Forchautobahn und die Oberlandautobahn erreichbar. Nach Uster, Wetzikon und in die schöne Rosenstadt Rapperswil am Zürichsee sind es mit dem Auto lediglich 15-20 Fahrminuten.

**LAGEPLAN**



Winterthur, Zürich und Flughafen: ca. 30 Min.  
Rapperswil: ca. 15 Min.



**SITUATION**

nicht massstabsgetreu



# HERZLICH WILLKOMMEN

## Zuhause in Dürnten

Ländlich – stadtnah – lebenswert

Die Gemeinde Dürnten am Südwesthang des Bachtel ist eine Nachbargemeinde von Hinwil, Wald, Tann, Rüti und Bubikon. Dürnten setzt sich aus den drei Ortsteilen Dürnten, Oberdürnten und Tann zusammen, erreichbar über die Autobahnausfahrten Dürnten/Bubikon und Rüti-Nord. Alle drei Wachten sind per VZO-Bus mit den SBB-Stationen Bubikon, Rüti und Hinwil verbunden, von wo Zürich bequem und ohne Umsteigen erreichbar ist.

Die Bevölkerung der Gemeinde Dürnten hat in den letzten zwanzig Jahren stetig zugenommen, entsprechend rege war die Bautätigkeit in jüngster Zeit. Gemäss Kategorisierung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich entspricht Dürnten dem Typ einer „periurbanen Wohngemeinde“. Dies bedeutet, dass sie primär einer Wohnfunktion dient und vergleichsweise locker überbaut ist.

In der Gemeinde Dürnten gibt es insgesamt fünf Primarschulhäuser, sowie das Oberstufenschulhaus Nauen, welches sich in Tann befindet. Ebenfalls im Ortsteil Tann stehen die Schulhäuser Blatt, Tannenbühl und Bogenacker, in Oberdürnten das gleichnamige Schulhaus Oberdürnten und in Dürnten das Schulhaus Schuepis.

Das Wahrzeichen der Gemeinde Dürnten ist die 1521 erbaute reformierte Kirche, die vor einigen Jahren unter Leitung der kantonalen und eidgenössischen Denkmalpflege restauriert wurde.

## Umgebungsbeschrieb

Romantische Idylle

Im Zentrum der neu gestalteten Wohnanlage, umgeben von Buchs, Flieder und anderen Blütensträuchern, findet sich eine kleine, aber feine Grünanlage, die als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene konzipiert ist.

Während die Parterrewohnungen über einen privaten Gartenanteil verfügen, dient der schön gestaltete Aussenbereich mit Spielplatz als gemeinschaftlicher Treffpunkt aller Bewohner; eine Hecke bildet die natürliche Begrenzung zu den beiden Sitzplätzen vor den hübschen Flarzhäusern.

In der freundlichen Begegnungszone lässt es sich an schönen Sommertagen gemütlich und zwanglos beisammen sitzen, während sich die Kinder beim Spielen im Sandkasten oder auf den Spielgeräten vergnügen. Auch romantische Idylle findet sich in der attraktiven Wohngegend: Der Weg entlang am nahegelegenen Bach verspricht Erholung, die direkt vor der Haustüre beginnt.

## Angaben zur Gemeinde Dürnten

Statistik

Gemeindebezirk Hinwil	
Steuerfuss (%) 2015	115
Einwohnerzahl am 15.12.2015	7'392
davon leben in:	
Dürnten	29%
Oberdürnten	22%
Tann	49%
Haushalte	3'243
Stimmberechtigte	4'835
Fläche (ha)	1'021
Höhe (m.ü.M.)	466
KindergärtnerInnen	158
VolksschülerInnen	710



# ARCHITEKTUR

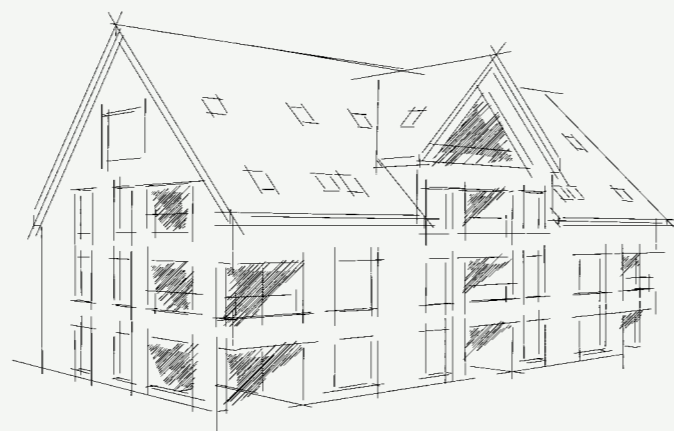
## Modernes Wohnen unter traditionellem Satteldach

Natürlich – wie es der Name schon sagt – liegt das neue Mehrfamilienhaus am Bachweg im Ortskern von Dürnten direkt am Dorfbach. In der idyllischen Umgebung fügt sich der Neubau zwischen alten Flarz-, Bauern- und Wohnhäusern in das ruhige Quartier ein, das seinen dörflichen Charakter weiterhin behalten wird.

Äusserlich nimmt das neue Mehrfamilienhaus die architektonischen Elemente der Nachbarn auf und spielt im detaillierten Erscheinungsbild mit modernen Bestandteilen. Auf den ersten Blick tritt das traditionelle Satteldach in Erscheinung, das die bestehende Baustruktur aufnimmt. Bei genauerem Hinsehen offenbaren sich aber auch moderne Elemente wie die grossflächigen Fenster und die im Baukörper integrierten Balkone. Auch die Umgebungsgestaltung passt zum Gesamtkonzept mit grosszügigen Grünflächen rund um das Haus und mit einem individuellen Garten zu jeder Erdgeschosswohnung.

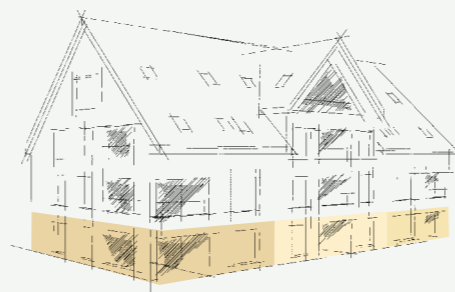
Im Inneren entdeckt man geräumige Wohnungen mit klar definierten Zonen, welche Tag- und Nachtbereiche bzw. Gemeinschafts- und Privatbereiche voneinander trennen. Die wohl proportionierten Zimmer ermöglichen unterschiedliche Möblierungs- und Nutzungsvarianten. Im Leben ändern sich die Wohnbedürfnisse, Ihre Wohnung soll sich dem anpassen können. Allen Wohn- / Essbereichen sind gedeckte Balkone vorgelagert, welche den Wohnraum in die idyllische Umgebung nach Aussen erweitern. Was gibt es Schöneres als den Tag mit einem Blick ins lauschige und erholsame Grüne abzuschliessen.

Willkommen zu Hause – willkommen am Bachweg





# ERDGESCHOSS



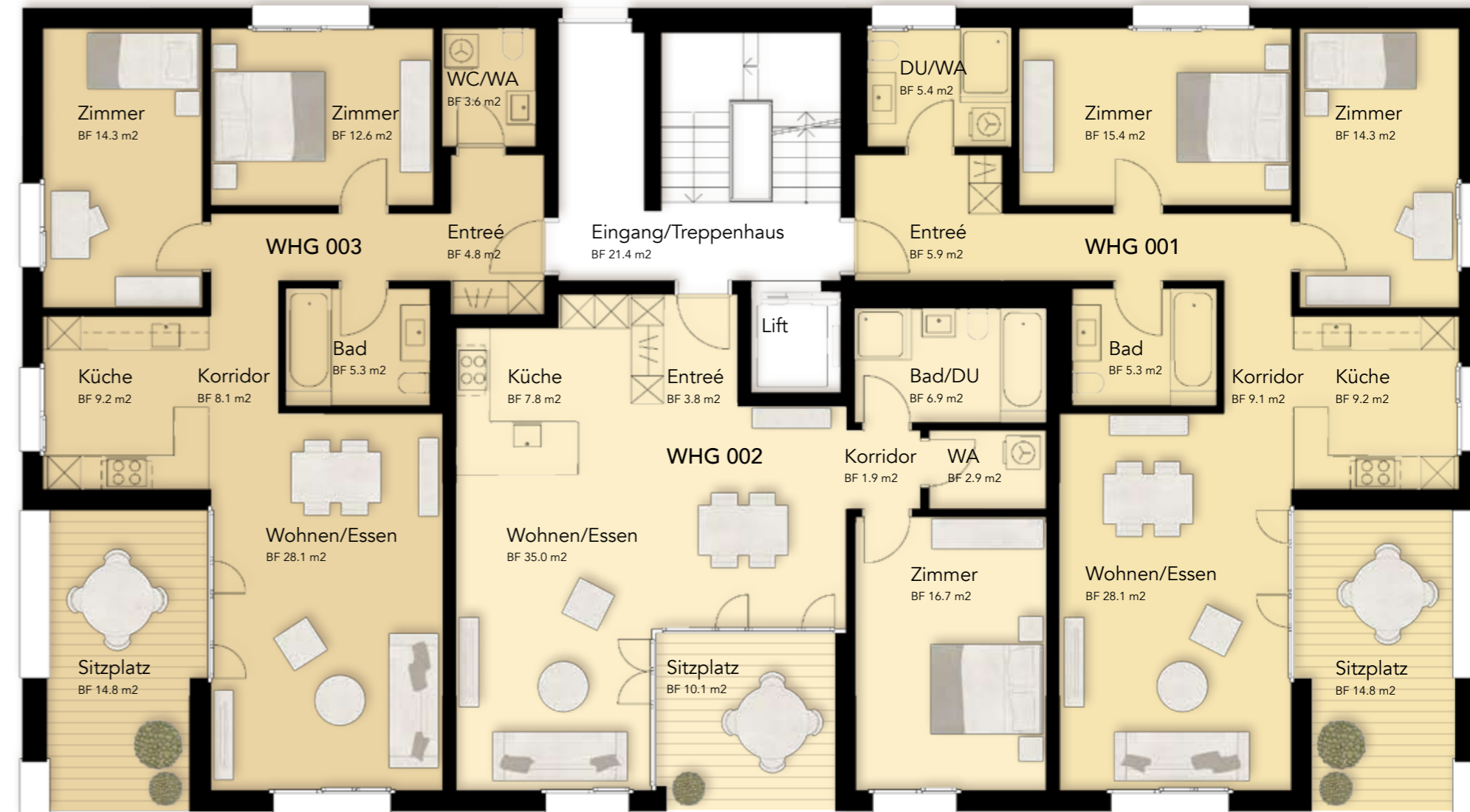
Wohnung 001  
3 1/2 Zimmer  
BWF 97.0 m<sup>2</sup>



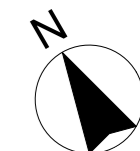
Wohnung 002  
2 1/2 Zimmer  
BWF 76.7 m<sup>2</sup>



Wohnung 003  
3 1/2 Zimmer  
BWF 89.9 m<sup>2</sup>

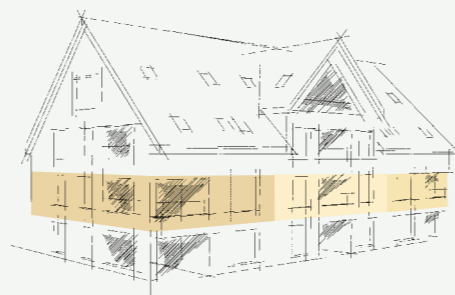


MASSTAB 1:100





## OBERGESCHOSS



Wohnung 101  
3 1/2 Zimmer  
BWF 97.0 m<sup>2</sup>



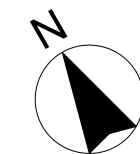
Wohnung 102  
2 1/2 Zimmer  
BWF 76.7 m<sup>2</sup>



Wohnung 103  
3 1/2 Zimmer  
BWF 98.1 m<sup>2</sup>

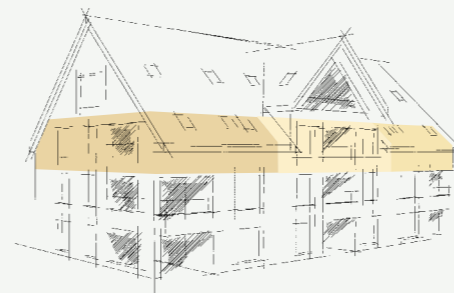


MASSTAB 1:100





# DACHGESCHOSS 1



Wohnung 201  
3 1/2 Zimmer  
BWF 96.9 m<sup>2</sup>



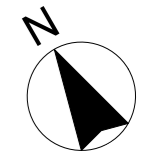
Wohnung 202  
2 1/2 Zimmer  
BWF 76.7 m<sup>2</sup>



Wohnung 203  
3 1/2 Zimmer  
BWF 98.0 m<sup>2</sup>



MASSTAB 1:100

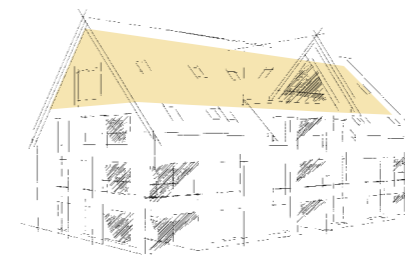






## DACHGESCHOSS 2

Wohnung 301  
5 1/2 Zimmer  
BWF 193.3 m<sup>2</sup>



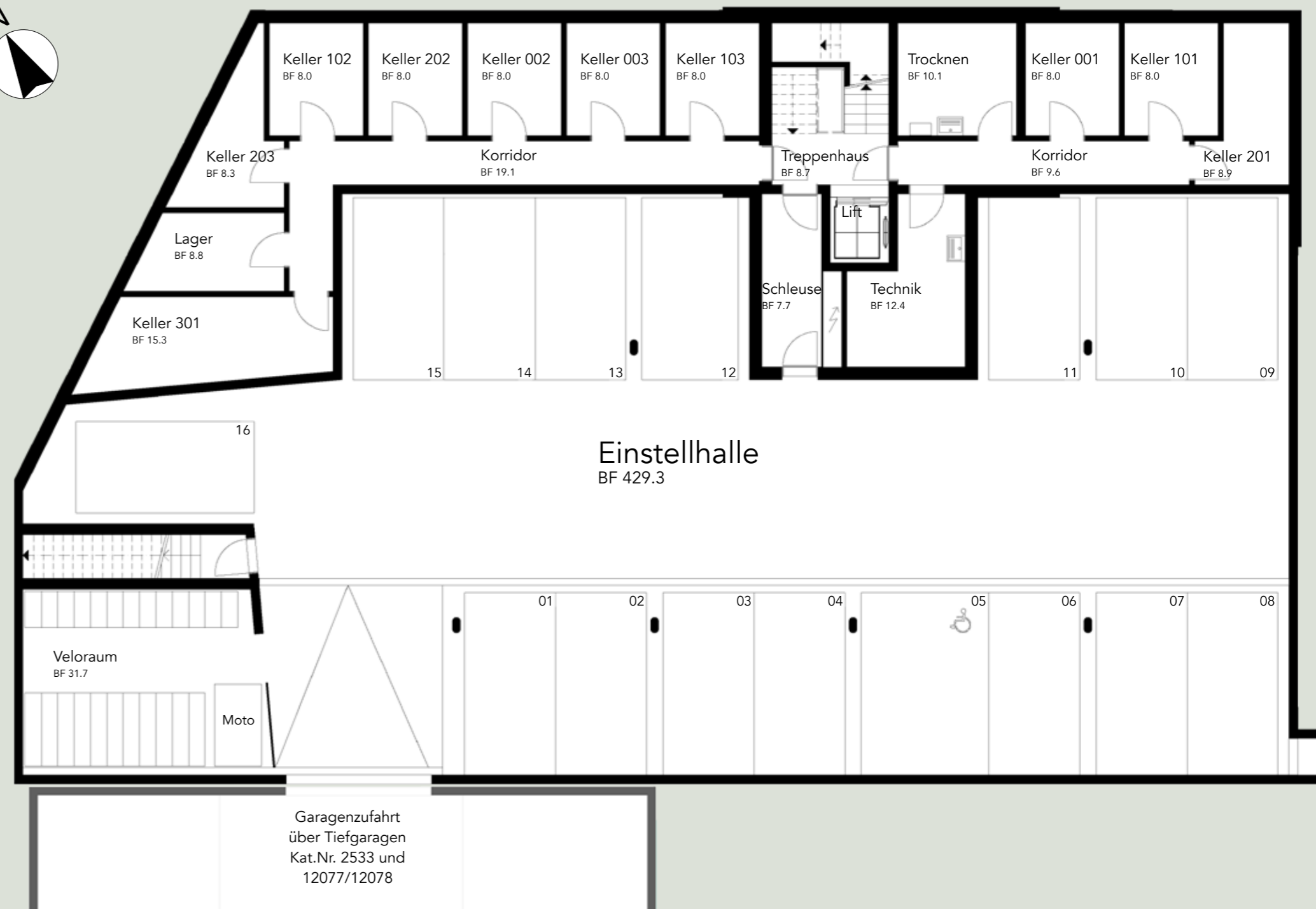
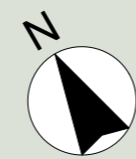
MASSTAB 1:100





# UNTERGESCHOSS

Übersichtsplan mit Tiefgaragenzufahrt und Einstellhalle



## KURZBAUBESCHRIEB

**Decken**  
Decken aus armiertem Stahlbeton.

**Dachkonstruktion**  
Steildach mit Ziegel.

**Spenglerarbeiten**  
Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Kupfer oder CrNi Stahlblech.

**Dachfenster**  
Dachflächenfenster mit Isolierverglasung. Eindeckrahmen aus Chromnickelstahl oder gleichwertiges Material. Ausführung Typ Velux oder ähnlich.

**Fenster**  
Kunststoff- oder Holz/Metallfenster mit Wärmeschutzverglasung 3-fach Isolierglas. Balkonfenstertüren mit Muschelgriff und Schnäpper. Alle Fenster mit Drehflügel. Pro Raum ein Drehkipplügel. Fenster im Erdgeschoss Widerstandsklasse 1 Plus.

**Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz**  
Verbundraff-Lamellen-Storen, Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert mit elektrischer Bedienung. Eine Sonnenstore pro Wohnung auf Sitzplatz oder Balkon mit elektrischer Bedienung.

## AUSBAU

**Kraft und Lichtinstallationen**  
Unterverteilung in Wohnungen. 2 Steckdosen pro Zimmer, 3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer. 2 Steckdosen pro Keller. 1 Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon/Terrasse.

**Telefon / Television Kabelfernseh- und Telefonanschluss**  
in allen Wohn- und Schlafzimmern.

**Heizung**  
Die Raumheizung erfolgt über eine Gasheizung via

Niedertemperatur Bodenheizung. Individuelle Wärmemessung mit Wärmehähler und Einzelraumregulierung. Raumtemperatur nach SIA-Normen.

**Lüftung**  
Die Lüftung der Wohnungen erfolgt manuell über die Fenster. Innenliegende Sanitärräume werden mit Kleinventilatoren im Sammelrohrsystem über Dach entlüftet.

**Sanitärapparate**  
Alle Apparate weiss und Spiegelschränke in Dusche, WC und Badezimmer. Eine Waschmaschine / Wäschetrockner pro Wohnung in der DU/WC, Bad oder im separatem Abstellraum. Je ein frostsicheres Gartenventil pro Gartenwohnung beim Sitzplatz.

**Küche**  
Kunstharzfronten, Natursteinabdeckung, Geschirrspüler, Backofen, Kühl- Gefrierkombination, Umluft-Dampfzug, Kehrrichttrennsystem, Spültischmischer

**Basispreise:**  
Normal- und Dachgeschoss 1 Fr. 20'000.00  
Dachgeschoss 2 Fr. 30'000.00

**Lift**  
Behindertengerechte Aufzugsanlage vom Unter- bis oberstes erstes Dachgeschoss.

**Türen / Schliessanlage**  
Zimmertüren Röhrenspan-Türblätter kunstharzbeschichtet und Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Wohnungstüren als Volltüren ausgebildet mit umlaufender Gummidichtung und Spion zum Streichen inklusive Dreipunktverschluss mit Sicherheitsrosette. Schliessanlagen mit Sicherheitszylinder.

**Schreinerarbeiten**  
Einbaugarderobe / Wandschrank im Entrée. Ausführung in Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

**Bodenbeläge in Holz**  
Wohn- / Essräume, Entrée und Schlafräume

**Basispreis (brutto) inkl. Nebearbeiten, Sockel und Zuschlägen:**  
Normal- und Dachgeschoss 1 Fr. 120.00 / m2  
Dachgeschoss 2 Fr. 130.00 / m2

**Keramische Bodenbeläge**  
Küche, Reduit und Nasszellen

**Basispreis (brutto), ohne Sockel, inkl. Nebearbeiten und Zuschlägen:**  
Normal- und Dachgeschoss 1 Fr. 120.00 / m2  
Dachgeschoss 2 Fr. 130.00 / m2

**Wandbeläge**  
Abrieb mineralisch zum Streichen in Wohn- und Schlafräumen. Badezimmer, Dusche und WC mit keramischen Wandbelägen.

**Basispreis Platten brutto, fertig verlegt raumhoch inkl. Nebearbeiten und Zuschlägen:**  
Normal- und Dachgeschoss 1 Fr. 120.00 / m2  
Dachgeschoss 2 Fr. 130.00 / m2

**Deckenbeläge**  
Alle Wohnräume und Nasszellen mit Weissputz, weiss gestrichen.

**Hinweis**  
Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

## WOHNEN

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert und die Wohnungen sehr gut möblierbar. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA- Normen 181 bezüglich Schallsolation sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt.

Die Wohnungen können durch die Käufer umgestaltet werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch noch möglich ist. Die Installationszonen, die Schallsolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

## ROHBAU

**Mauerwerk**  
Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton oder Betonelementen. Trennwände im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Betonelementen. Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aus Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung. Wohnungstrennwände aus Schalldämm-Backsteinmauerwerk, wo schalltechnisch notwendig kombiniert mit einer Vorsatzschale. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk, beidseitig verputzt.



# AM BACHWEG

## Allgemeines

Diese Aufstellung ist eine Zusammenfassung des massgeblichen, detaillierten Baubeschriebs. Die äussere Gestaltung erfolgt nach dem Gesamtkonzept des Architekten. Die Käuferschaft bestimmt den Innenausbau. Abweichungen des Beschriebs, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigen, bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die angegebenen Flächen sind Circa-Rohmasse. Die Bruttowohnfläche ist ohne Aussen- und Trennwände, jedoch inkl. Innenwände berechnet. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche in den Plänen eingezeichneten Möbel sind nicht im Kaufpreis inbegriffen, diese sind als Beispiel zu verstehen. Die Pläne haben keine Wirkung auf Grundbuch- oder Begrenzungspläne. Für die Flächenangaben sind die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend.

## Termine und Zahlungsmodus

- Reservationsbetrag als Anzahlung Fr. 20 000.00
- 20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Käuferwünsche: Bezahlung 30 Tage nach Bestellung, spätestens nach Eigentumsübertragung

Bemerkung: Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.





**Verkauf**  
art-im Immobilien AG  
Florastrasse 18a  
8610 Uster

**Tel. +41 (0) 44 940 37 57**  
FAX +41 (0) 44 940 37 59  
info@art-im.ch  
www.art-im.ch

**AD Architekten AG**  
Dipl. Architekten ETH FH SIA  
Florastrasse 18A / CH-8610 Uster  
www.adarchitekten.ch