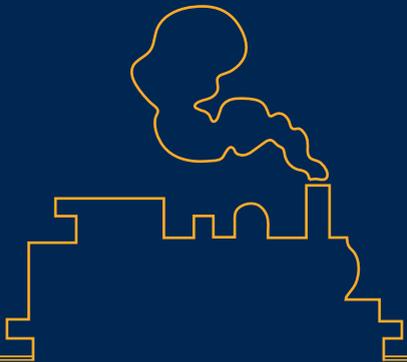


IM QUARTIER ZUHAUSE
«**GSTALDENSTRASSE**»
IN HINWIL



Vorwort

Es freut uns, Ihnen die Verkaufsdokumentation zum Mehrfamilienhaus an der «GSTALDENSTRASSE» übergeben zu können.

An zentraler Lage, in einem ruhigen Wohnquartier in Mitten der Gemeinde Hinwil, einige Gehminuten vom Bahnhof werden Wohnräume wahr. Legen Sie Wert auf Nachhaltigkeit und wollen auf komfortables Wohnen nicht verzichten? Lieben Sie die Nähe zur Natur und das pulsierende Leben der Stadt? Dann ist dies Ihr neues Zuhause und verkehrstechnisch bestens erschlossen, sodass Sie in kürzester Zeit zum Freizeitvergnügen oder zum Arbeiten in Zürich sind.

Alle 11 Wohnungen sind optimal besonnt und die Aussenbereiche sind so angeordnet, dass Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen geniessen können. Hohe Qualität im Innenausbau sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und grösstmöglichen Komfort. Ab Seite 8 können Sie sich zum Wohnungsangebot informieren und in den darauf folgenden Seiten aus mehreren Grundrisstypen die für Ihre Bedürfnisse richtige Wohnung auswählen.

Überzeugen Sie sich selbst von den stimmigen Grundrissen der modernen und hellen Wohnungen! Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Durchsicht dieser Dokumentation und dass Sie Ihre Traumwohnung finden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und erfahren Sie mehr in einem persönlichen Gespräch. Rufen Sie uns an unter 043 833 70 50 oder schreiben Sie uns eine Email an info@nova-ag.ch

Herzliche Grüsse



Ihr Martin Baumann
NOVA Bautreuhand AG

ZUM GERNEWOHNEN

Beste Wohnlage mitten im Zentrum



Herzlich Willkommen in Hinwil

Willkommen Zuhause! In einem ruhigen Wohnquartier im Zentrum von Hinwil entsteht an der «GSTALDENSTRASSE» ein modernes grosszügiges Mehrfamilienhaus.

Hier lässt es sich wohnen

Die Gemeinde Hinwil liegt am Fusse des Bachtels und im Herzen des Zürcher Oberland. Sie präsentiert sich als attraktiver Wohnort mit ebenso attraktiven Arbeitsplätzen, modernen Schulhäusern, einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Vereinen, Sportplätzen und einem gepflegten familienfreundlichen Strandbad, sowie einigen kulinarisch herausragenden Restaurants. Verkehrstechnisch ist Hinwil zentral gelegen und optimal erschlossen. In 30 Minuten sind Sie in Winterthur und mitten in der pulsierenden Stadt Zürich. Die S-Bahn-Züge S14 und ab Wetzikon die S5 verkehren halbtündlich, die Fahrt bis zum Zürcher Hauptbahnhof dauert eine knappe halbe Stunde. Die Aussenwachten ihrerseits sind mit verschiedenen Buskursen der VZO gut bedient.

Ihr neues Zuhause?

Das moderne Mehrfamilienhaus entsteht an der Gstalldenstrasse 12 mitten im Zentrum Hinwil. Der Kindergarten, das Schulhaus Breite und der Bahnhof sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Als Teil eines ruhigen und gepflegten Wohnquartiers, welches als familiärer und attraktiver Standort mit vielen Grünzonen und Spielplätzen gilt, fühlt man sich sofort zuhause. Die Migros und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuss gut erreichbar.



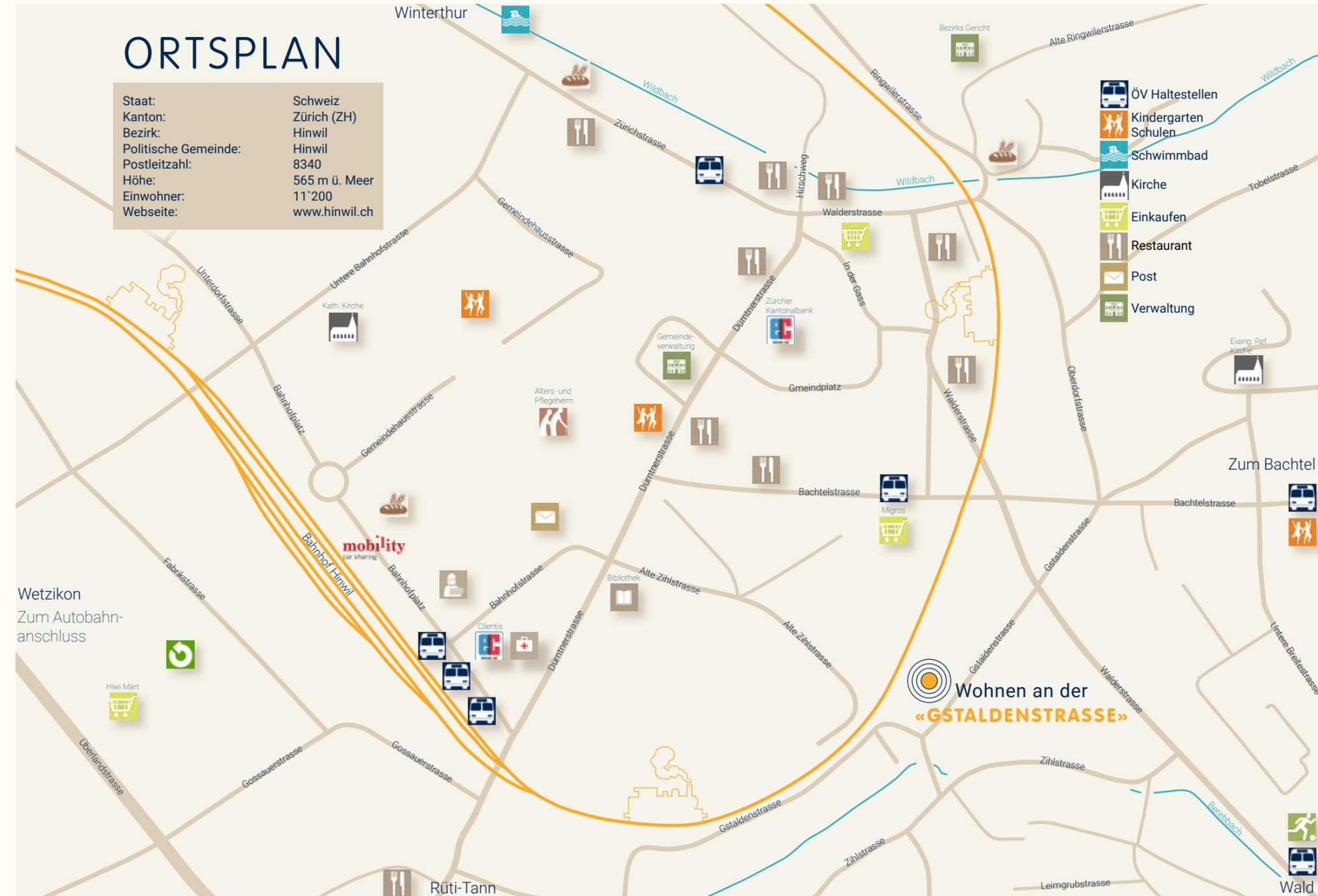
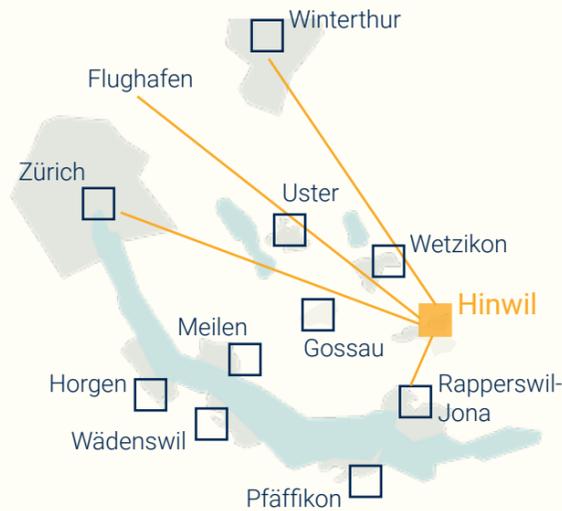
In der Freizeit geht es auf den Bachtel

Eine Vielzahl von Vereinen und Einrichtungen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. In Hinwil und den Aussenwachten wird ein reges Vereinsleben gepflegt. Die Sportanlage Hüsenbüel, das beheizte Freibad, unzählige Wanderwege, ein ideales Bike-Gelände und die Schlittelbahn von Orn nach Wernetshausen runden das Angebot ab. Daneben gibt es weitere Freizeiteinrichtungen wie ein Jugendhaus und Bibliotheken.



Wie aus der Zeit um 1900

Einige Eisenbahnenthusiasten gründeten den Dampfbahn-Verein Zürcher Oberland und führen seit 1978 Bahnfahrten mit historischen Lokomotiven und Wagen durch. Von Mai bis Oktober sind die nostalgischen Museumszüge jeden 1. und 3. Sonntag auf der DVZO-Stammstrecke unterwegs. Der Fahrplan ist online auf www.dvzo.ch abrufbar. Die Abfahrten erfolgen in Bauma und Hinwil ab dem SBB-Bahnhof. Alle Züge fahren mit einer Dampflokomotive und bestehen aus original restaurierten Wagen III. Klasse aus der Zeit um 1900.



Im Quartier zuhause



Moderne Architektur mit grosszügigem Aussenbereich

Das neue Mehrfamilienhaus befindet sich mitten in einem ruhigen Wohnquartier, eingebettet zwischen der Gstaldenstrasse und der traditionellen und historischen Dampfbahnstrecke nach Bauma.

Es entsteht ein modernes Wohnhaus, das sich auf alle vier Richtungen der unmittelbaren Umgebung bezieht. Die verschiedenen Ausrichtungen der Wohnungen und dementsprechend unterschiedliche Grundrisse erlauben einen spannenden und gut durchdachten Wohnungsmix von 2¹/₂ bis 4¹/₂ Zimmer-Wohnungen. Diese sind auf unterschiedliche Seiten ausgerichtet und werden somit ausgezeichnet belichtet und besonnt. Die Fensteröffnungen und die privaten Aussenbereiche sind sorgfältig platziert, damit Ausblicke maximiert und Einblicke minimiert werden. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind grosszügige Gartenflächen zugewiesen und die Obergeschoss- und Attikawohnungen erhalten schöne Balkone und grossflächige Terrassen.

Es muss passen – heute und morgen. Daher überzeugen die Grundrisse an der Gstaldenstrasse durch eine klare Gliederung, kurze Erschliessungswege und ein hohes Mass an Individualität und Möblierbarkeit. Eine gut proportionierte Raumaufteilung lässt reichlich Spielraum für persönliche Einrichtungswünsche und eine flexible Nutzung. Alle privaten Aussenbereiche profitieren von der Abendsonne – geniessen Sie exklusiven Wohnkomfort in Ihrem neuen Zuhause!

SITUATION

Ist nicht massstabsgetreu



Individuelle Akzente setzen

Ein Zuhause für vielfältige Bedürfnisse

2¹/₂, 3¹/₂ oder 4¹/₂ Zimmer-Wohnung? Eigener Garten, Obergeschoss oder Attika mit Terrasse? Individualität beginnt bereits mit der Wahl der Grösse und der Lage des neuen Zuhauses. Bei uns haben Sie selbstverständlich auch bei der Auswahl der Bodenbeläge und der Ausstattung der Küche und Bäder Ihren eigenen Gestaltungsspielraum.

Grosszügigkeit und Gestaltungsspielraum war uns beim Mehrfamilienhaus an der Gstaldenstrasse von Anfang an wichtig. Die 11 Wohnungen mit Grössen zwischen 2¹/₂ und 4¹/₂ Zimmer sind von Südost über Süd bis Südwest ausgerichtet. Auf dem Erdgeschoss bis Obergeschoss 2 befinden sich jeweils drei Wohnungen und auf dem Attikageschoss zwei Einheiten, die sich entweder in Richtung Morgen- oder Abendsonne orientieren. Das Ergebnis sind 5 Wohnungstypen, unter denen Sie Ihre Traumwohnung auswählen können.

Welche Wohnung Ihnen zusagt, hängt ganz von Ihren persönlichen Anforderungen und Vorlieben an Ihr neues Zuhause ab. Die Gartenwohnungen locken mit grosszügigen Aussenflächen, welche als Bindeglied zwischen Wohn- und Grünzone dienen. In den oberen Stockwerken geniessen Sie das Plus an Weitsicht und auf dem Balkon an warmen lauschigen Sommerabenden die Ruhe, welche dieses Wohnquartier auszeichnet. Die Attika-Wohnungen bieten die Option für ein Cheminée und Punkten durch die grossflächigen Terrassen. Die Bodenbeläge und der Innenausbau von Küchen und Bäder können Sie innerhalb der Budgetvorgaben frei wählen.

Der hohe Ausbaustandard und die modern angelegten Räumlichkeiten bieten ein Ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles. Die grossen Fensterfronten lassen sehr viel Licht einfließen und ermöglichen herrliche Ausblicke in die Umgebung. Wieder einmal zuhause bleiben und die Wohnung geniessen - wer wünscht sich das nicht in unserem hektischen Alltagsleben. Hier an der Gstaldenstrasse finden Sie für alle Ihre Bedürfnisse und Wünsche Ihre Traumwohnung.

PLATZ FÜR PERSPEKTIVEN

4¹/₂-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit Blick nach Süden



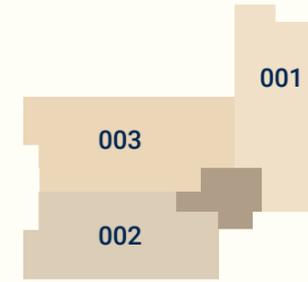
ERDGESCHOSS



Wohnung 001
 3 1/2 Zimmer
 BWF 94.55 m²
 Sitzplatz 15.70 m²
 Gartenanteil 133 m²

Wohnung 002
 3 1/2 Zimmer
 BWF 91.05 m²
 Sitzplatz 17.55 m²
 Gartenanteil 106 m²

Wohnung 003
 4 1/2 Zimmer
 BWF 110.30 m²
 Sitzplatz 17.55 m²
 Gartenanteil 184 m²



Massstab 1:100

0m 5m



OBERGESCHOSS 1



Wohnung 101

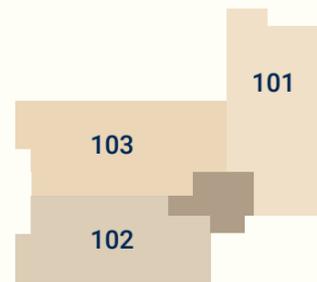
3 1/2 Zimmer
BWF 94.55 m²
Balkon 13.35 m²

Wohnung 102

3 1/2 Zimmer
BWF 91.05 m²
Balkon 15.15 m²

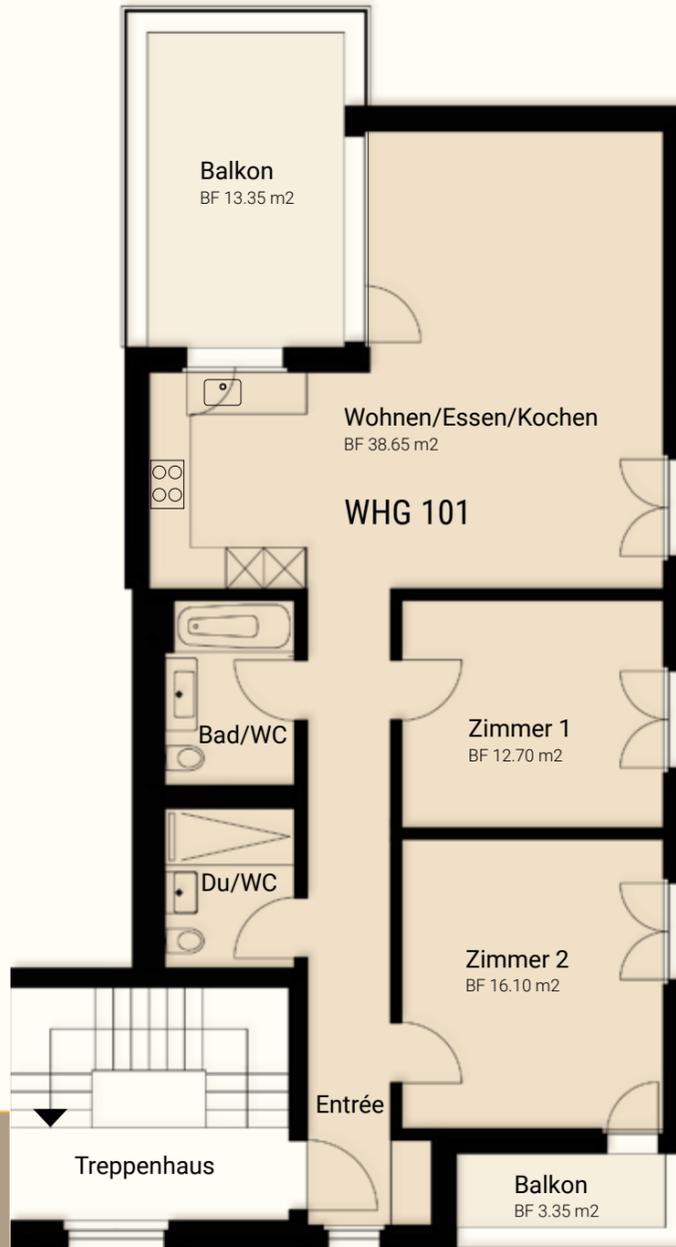
Wohnung 103

4 1/2 Zimmer
BWF 110.30 m²
Balkon 15.15 m²



Massstab 1:100

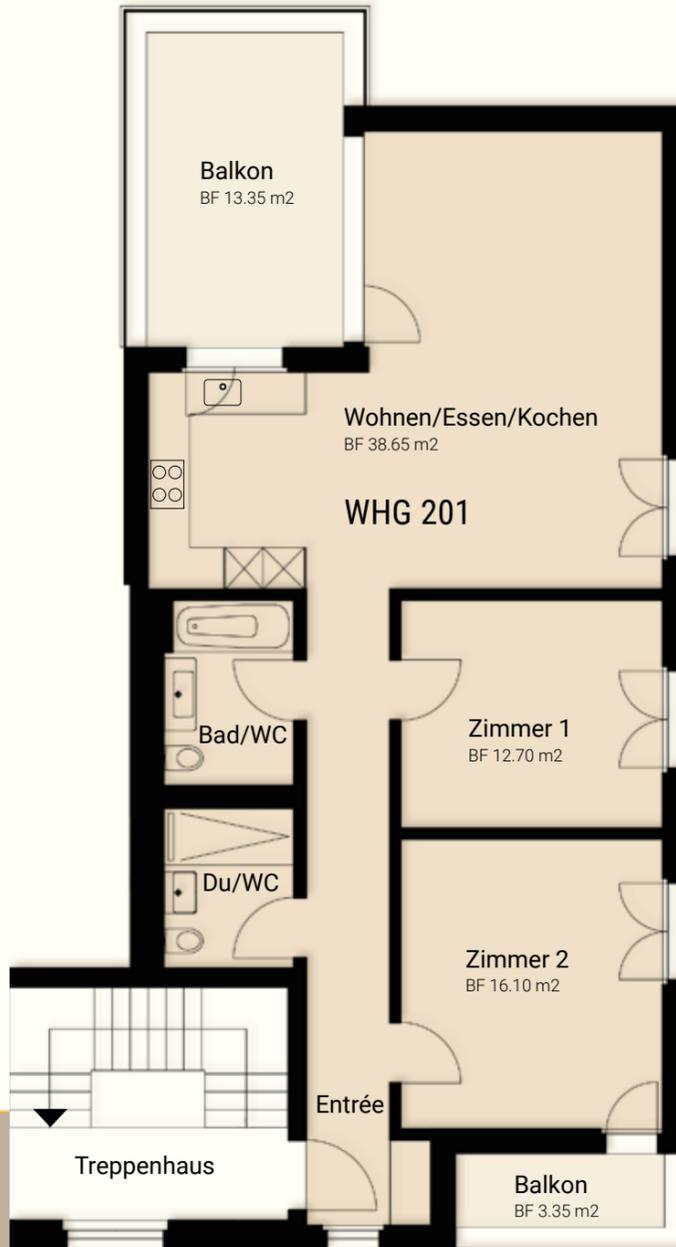
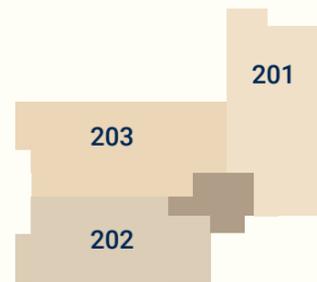
0m 5m



OBERGESCHOSS 2

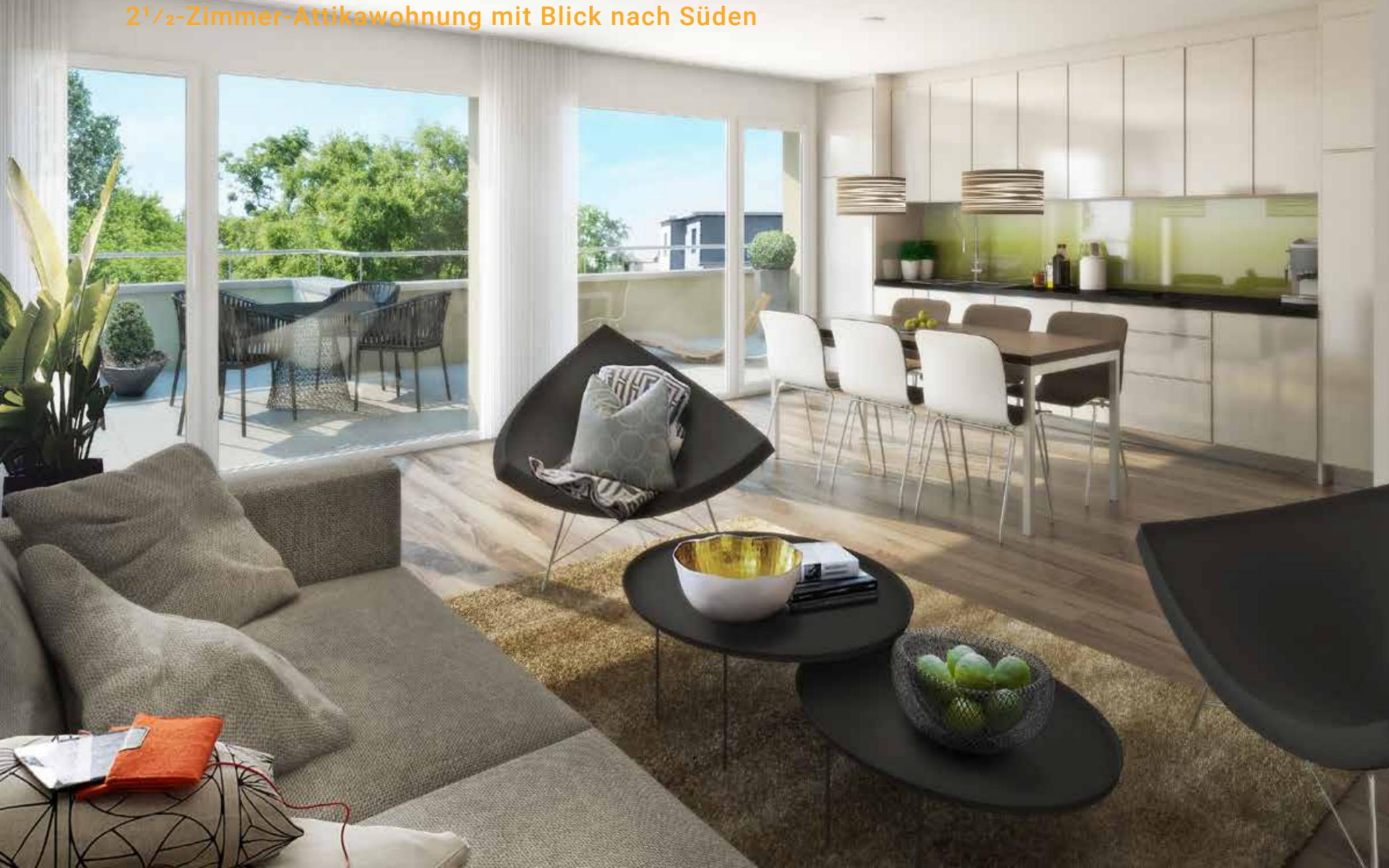


- Wohnung 201**
3 1/2 Zimmer
BWF 94.55 m2
Balkon 13.35 m2
- Wohnung 202**
3 1/2 Zimmer
BWF 91.05 m2
Balkon 15.15 m2
- Wohnung 203**
4 1/2 Zimmer
BWF 110.30 m2
Balkon 15.15 m2

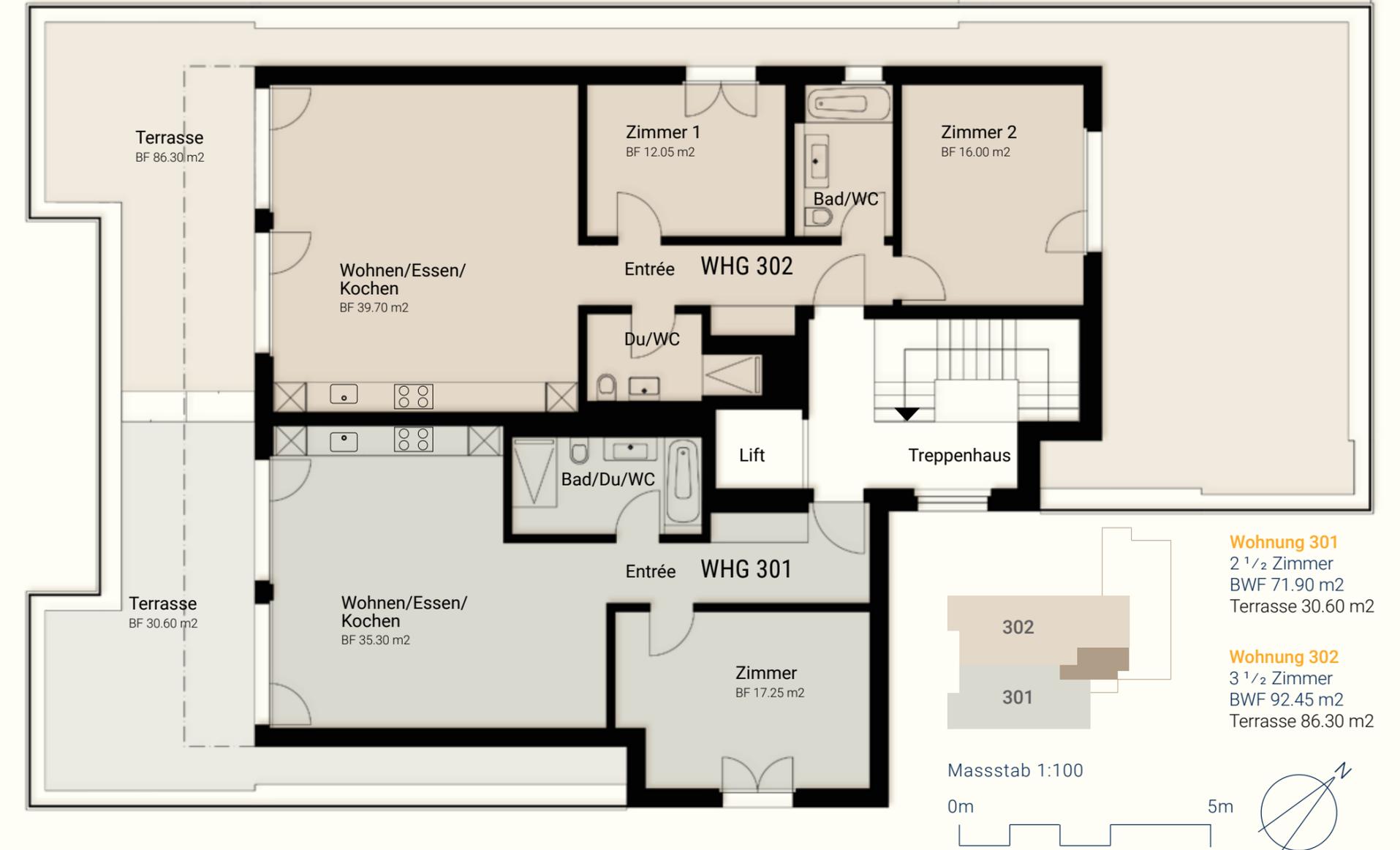


Grosszügigkeit mit viel Freiraum

2 1/2-Zimmer-Attikawohnung mit Blick nach Süden



ATTIKAGESCHOSS



Ansicht mit Aussicht

Für Sonnen- und Abendstunden im Grünen



UNTERNIVEAUGARAGE

Ist nicht massstabsgetreu



Kurzbaubeschrieb

Das Mehrfamilienhaus «GSTALDENSTRASSE» ist modern konzipiert und die Wohnungen sind sehr gut möblierbar. Die Bauweise und Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallisolation sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käuferschaft umgestaltet werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch noch möglich ist. Die Installationszonen, die Schallisolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Rohbau

Betonarbeiten

Bodenplatte und erdberührte Aussenwände und teilweise Innenwände in Eisenbeton. Decken in Eisenbeton. Alles nach Angaben Ingenieur.

Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk in Backstein, Kellerwände in Kalksandstein gemauert. Innenwände Wohnungen in Back- oder Kalksandstein, Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus einschalig in Beton.

Treppen

Treppenelemente in Beton zum Belegen mit Fertigbelag. Schalldämmende Treppenaufleger.

Fassadenarbeiten

Aussendämmung bestehend aus Dämmplatten mit Dämmwert nach Angaben Bauphysiker, Grundputz mit Gewebearmierung verstärkt, mineralischer Verputz mit Abrieb und teilweise Besenstrich, 2 x gestrichen, Farbton laut Architekt.

Bedachung

Dachhaut Flachdach (Terrassen): Flachdach-Systemaufbau mit Dampfbremse, Dämmung, Wasserabdichtung 2-lagig, Schutzvlies, Stelzlager oder Splitt und Nutzbelag (Feinsteinzeugplatten). Dämmstärke nach behördlicher Vorschrift.

Dachhaut Flachdach (über Attikageschoss): Dachaufbau mit Dampfbremse, Dämmung, Wasserabdichtung 2-lagig, Schutzbelag mit extensiver Begrünung. Dämmung nach behördlicher Vorschrift.

Fenster und Balkontüren

Fenster und Fenstertüren aus Holz-Metall, 3-fache Isolierverglasung gemäss Energienachweis.

Storen

Sämtliche Fenster mit elektrischen Rafflamellenstoren, Lamellen nach Farbkonzept einbrennlackiert, alle mit Elektroantrieb. Erdgeschoss mit Hochstossicherung. Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit je einer Stoff-Markise (1 Stk. pro WHG), kurbelbedient. Farbgebung nach Architekt.

Ausbau

Elektroinstallationen

Im UG erfolgt die Installation sichtbar aufputz. In allen Räumen der Wohnungen eine Leuchtstelle und zwei Dreifach-Steckdosen. Anschlüsse für Radio-/TV- und Telefonanlage in allen Zimmern. Eine Leuchtstelle mit Wandleuchte, sowie eine Aussensteckdose bei den Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen. Leuchten im Treppenhaus und Aussenleuchten bei den Hauszugängen, sowie eine Gegensprechanlage mit Türöffner. Detaillierte Angaben gemäss separatem Elektroprojekt.

Heizungsinstallationen

Die Wärmeerzeugung und die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt mit Erdsonden. Die Wärmeabgabe in allen Räumen durch eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierungen in den Wohn- und Schlafräumen. Für die Wärmemessung wird eine Fernablesung im Heizraum vorgesehen.

Lüftung

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt manuell über die Fenster. Innenliegende

Sanitarräume werden mit Kleinventilatoren im Sammelrohrsystem über Dach entlüftet. In den Kellerräumen im UG mit einer Entfeuchtungsanlage.

Sanitäre Anlagen

Badewanne, bodenebene Dusche. Spiegelschrank mit Beleuchtung, Unterputz-Wand-WC. Mechanische Einhebelmischer. Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung. Gemeinsamer Trocknungsraum im UG. Warm- und Kaltwasserzähler pro Wohnung mit Fernablesung. Budget gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Küche

Ausstattung nach Plan. Fronten in Kunststoff, Abdeckung in Naturstein. Glaskeramikkochfeld, Umluft-Dampfzug, Backofen, Kombi-Dampfgarer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierteil. Budget gemäss separatem Küchenplan und Beschrieb von CHF und gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Liftanlage

Elektromechanischer Personenaufzug mit max. Belastung 630 kg / 8 Personen.

Türen / Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlussüren mit Volltürblatt und Schalldämmeinlage, Kunstharzplatten belegt oder zum streichen, Mehrfachverriegelung. Stahlzargen zum Streichen mit Gummidichtung.

Zimmertüren mit Gummidichtungen, stumpf einschlagend, Türblatt aus Holz, Kunstharz beschichtet oder gestrichen. Drückergarnituren in Alu.

Garderoben/Schrankeinbauten gemäss Projektplan. Budget gemäss detaillierten Baubeschrieb.

Bodenbeläge

Bodenbeläge nach Wahl gemäss Raumbeschrieb (ohne Kellerraum).

Pro Wohnung Budgetpreis CHF 130.00/m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten.

Wandbeläge

Abrieb in den Wohnungen mit mineralischer Farbe gestrichen.

Wandbeläge aus Keramikplatten

Wandbeläge in den Nasszellen nach Wahl gemäss Raumbeschrieb, bis OK Türzarge.

Budgetpreis CHF 130.00/m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten.

Deckenbeläge

Weissputz gestrichen.

Metallbau

Balkon- und Treppengeländer nach Vorgabe Architekt. Briefkastenanlage nach Normen der Post.

Garten / Umgebung

Zufahrt zu Garagen, Besucher-Parkplätze und Containerplatz in Asphalt, Garagenrampe in Hartbeton. Wege in Verbund- oder Sickersteinbelag. Erstellen von Rabatten, Wiesen und Bepflanzungen gemäss Umgebungsplan und Angaben Architekt.

Allgemeine Bemerkungen

Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderung des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Individuelle Änderungen auf Käuferwünsche innerhalb der Wohnungen sind möglich, soweit sie technisch machbar und innerhalb des Bauablaufes realisierbar sind.

Bezüglich Schall, Energie und Erdbeben sind die Vorschriften und Richtlinien eingehalten.

Weitere Unterlagen wie detaillierter Baubeschrieb, Küchenplan und Beschrieb, Elektroplan und Apparateliste Sanitär können auf Wunsch nachgereicht werden. Die Budgetpositionen sind Bruttopreise inkl. MwSt.

Gut zu wissen

Allgemeines

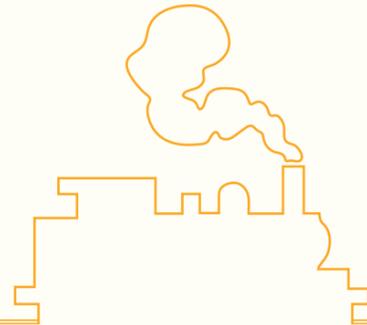
Diese Aufstellung ist eine Zusammenfassung des massgeblichen, detaillierten Baubeschriebs.

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 die Aussen- und Trennwände, jedoch inklusive Innenwände berechnet. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten.

Hinweis

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche in den Plänen eingezeichneten Geräte oder 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.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann kontaktieren Sie uns.

NOVA

Beratung & Verkauf
NOVA Bautreuhand AG
Industriestrasse 37
8625 Gossau

Tel. +41 (0) 43 833 70 50
info@nova-ag.ch
www.nova-ag.ch



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

Bauherrschaft
Artec Generalbau AG
Industriestrasse 37
8625 Gossau