

# Tämborg

Haus zum

Real Estate Proposal



02

# Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung.....	04
Wohnlage .....	10
Situation.....	14
Gartenwohnung .....	16
Attikawohnung.....	28
Untergeschoss .....	42
Baubeschrieb.....	44





# Projektbeschreibung

*Haus zum Tämberg*

**Luxuriöses und modernes Zweiparteienhaus an ruhiger Wohnlage.**

*Projekt*

An ruhiger Wohnlage, am Rand der Landwirtschaftszone entsteht dieses Zweiparteienhaus auf 4 Etagen. Bei der Architektur wurde auf jedes Detail geachtet und nichts dem Zufall überlassen. Perfektion in Qualität und hervorragendes Design sind hier vereint.

Eine perfekt durchdachte Raumaufteilung, optimalem Lichteinfall und Ausblick durch die raumhohen Fenster sowie die grösstmögliche Privatsphäre sind bei weitem nicht die einzigen Attribute, die dieses Objekt zieren.

Die klare Architektur gepaart mit erstklassigem Design wird sie überraschen und Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bieten.

Die Aussicht auf die Alpen und die Burg von Uster beeindruckt gegen Süden, gegen Norden rundet die Aussicht auf den Tämberg mit der vorgelagerten Landwirtschaftsfläche das Ganze ab.





Nordansicht



Nordostansicht mit Gartenbereich der Attikawohnung





Nordwestansicht



Südostansicht mit Rampe und Eingangsbereich







## Wohnlage

### *Gebiet*

**Werrikon ist eine Aussenwacht der Stadt Uster, umgeben von Landwirtschaft- und Naturschutzgebieten.**

### *Ort*

Werrikon mit seinen knapp 300 Einwohner liegt eingebettet in die Landschaft zwischen Nänikon und Uster. Der Weiler besticht durch seine Nähe zu Uster und der absoluten ruhigen Wohnlage. Er ist umgeben von Naturschutz- und Naherholungsgebieten. Der Greifensee ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und zählt zu den schönsten Seen in der Schweiz.

Die Stadt Uster, ein beliebter Wohnort im Zürcher Oberland, ist die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich. Eine Stadt mit vielfältigem Angebot und gut ausgebauter Infrastruktur. Reich an attraktivem Kultur-, Freizeit- und Sportangebot.

### **EINWOHNER**

280 Werrikon, 36000 Uster

### **WEB**

[www.werrikon.ch](http://www.werrikon.ch)

[www.uster.ch](http://www.uster.ch)

# Wohnlage

## Wohnlage

**Ruhige Wohnlage im Naherholungsgebiet und doch alles in der Nähe.**

## Makrolage

Werrikon gehört als Aussenwacht zur Stadt Uster, diese liegt in der Agglomeration von Zürich. Uster gilt mit seinen Aussenwachten als Ort mit exzellenter Standortqualität. Die Stadt Zürich ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Zürich in Kloten ist innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Wohnlage ist optimal, Wohnen im Grünen und doch alle wichtigen Infrastrukturen in der Nähe.

### ZENTREN

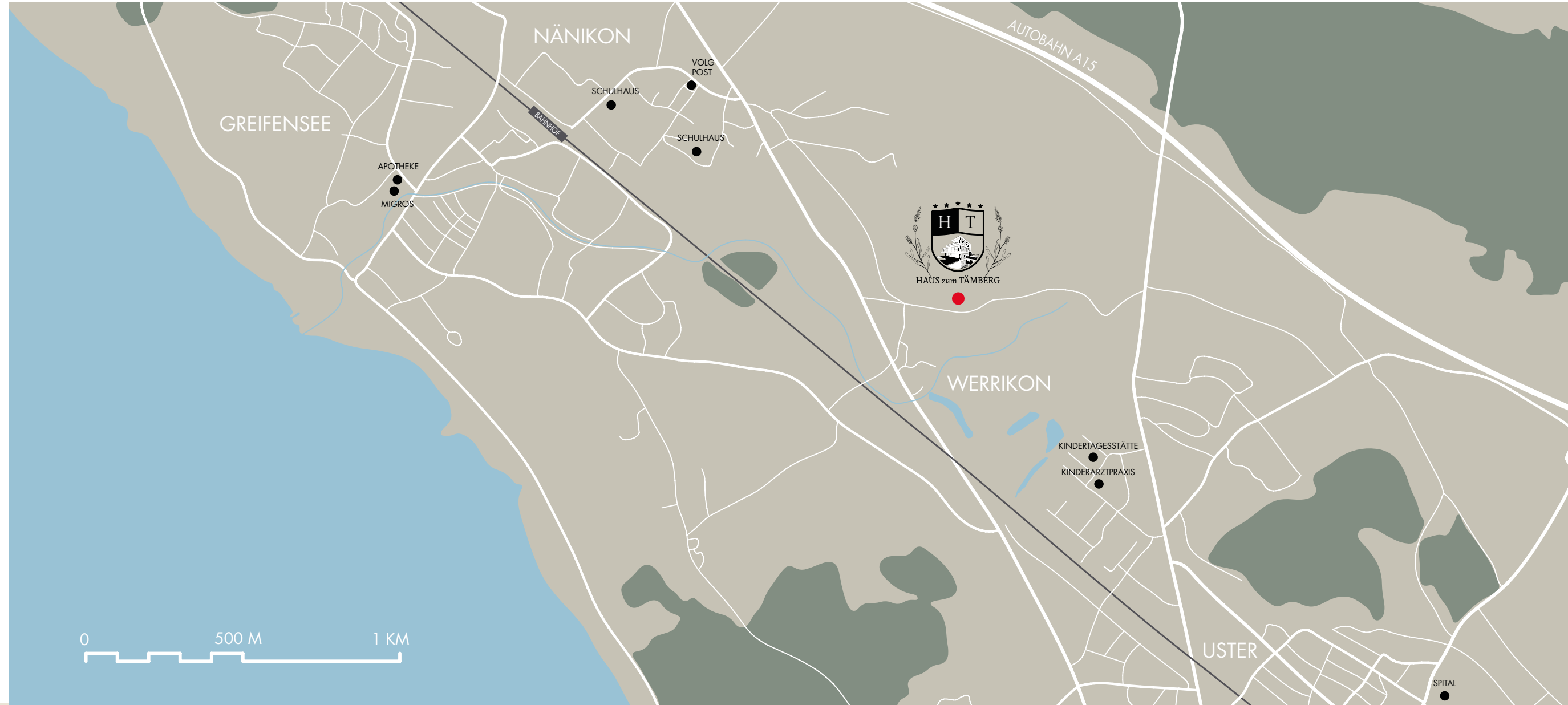
Werrikon	260 Meter
Nänikon	950 Meter
Uster	2100 Meter

### VERKEHR

BhF Uster	2200 Meter
BhF Nänikon	1600 Meter
Bushaltestelle	800 Meter
Autobahn	1200 Meter

### INFRASTRUKTUR

Einkaufen	1100 Meter
Schulen	950 Meter
Erholung	50 Meter
See	1900 Meter







## Situation

### *Lage*

**Am Fuss des Tämberges liegt die Parzelle, eingebettet im Landwirtschaftsland.**

### *Mikrolage*

Die Parzelle ist optimal gegen Süden ausgerichtet und befindet sich an der Werrikerstrasse. In der nahen Umgebung liegt der Dorfkern von Werrikon, das Werriker- und das Glattriet, wichtige Naturschutzgebiete. Der Tämberg liegt im Norden des Grundstückes und ist mit seinen 475 Meter über Meer die höchste Erhebung im Umkreis von Uster. Zum Greifensee sind es rund 10 Minuten mit dem Velo. Umgeben von Landwirtschaftsland mit traumhaften Weitblick in die Alpen zeichnet das Grundstück aus. Leben in mitten von Naherholungsgebieten.

**GRUNDSTÜCK**  
780 m<sup>2</sup>

**NORDABWEICHUNG**  
9.3°



# Gartenwohnung - 220 m<sup>2</sup>

*Haus zum Tämberg*

**Luxuriöses und modernes Zweiparteienhaus  
an ruhiger Wohnlage.**

*Gartenwohnung*

Die Gartenwohnung ist eine grosszügige Maisonette-Wohnung auf zwei Geschossen. Im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer mit moderner Küche untergebracht. Die grosse gegen Süden öffnende Fensterfront verbindet den Gartenteil mit Pool und einzigartiger Terrasse. Zum Landwirtschaftsland sind die beiden Zimmer mit Blick auf den Tämberg angelegt. Im oberen Geschoss ist der Masterbedroom mit Ankleide und das Badezimmer untergebracht. Ein Gartenumschwung mit Blick in die Alpen rundet die Wohnung ab. Die Wohnung ist mit dem Lift direkt erreichbar.



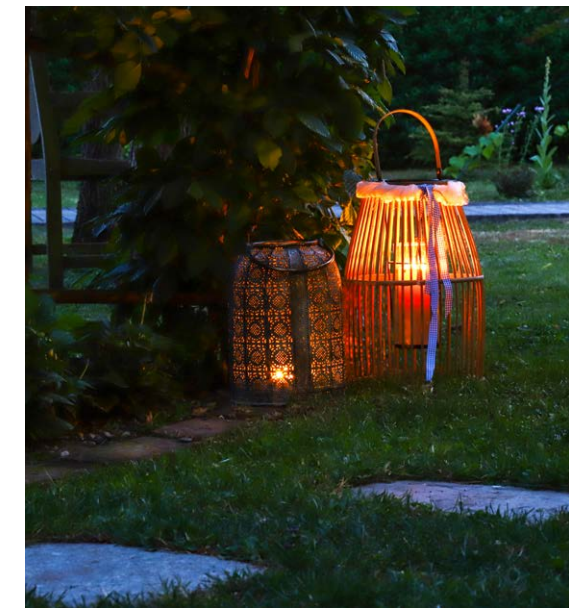




18 Gartenwohnung



Durchdachte Architektur gepaart mit gutem Design



Gartenwohnung 19



Wohnbereich



20 Gartenwohnung

Masterbedroom



Gartenwohnung 21



Gartenbereich mit Pool



22 Gartenwohnung

Pool mit Terrasse



Gartenwohnung 23

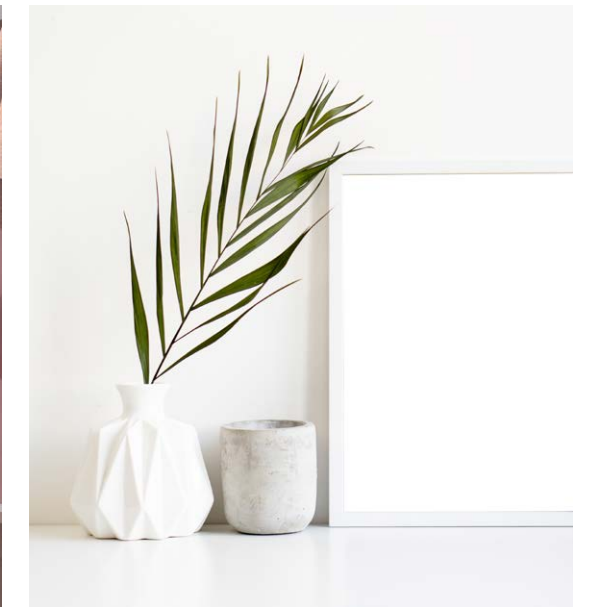




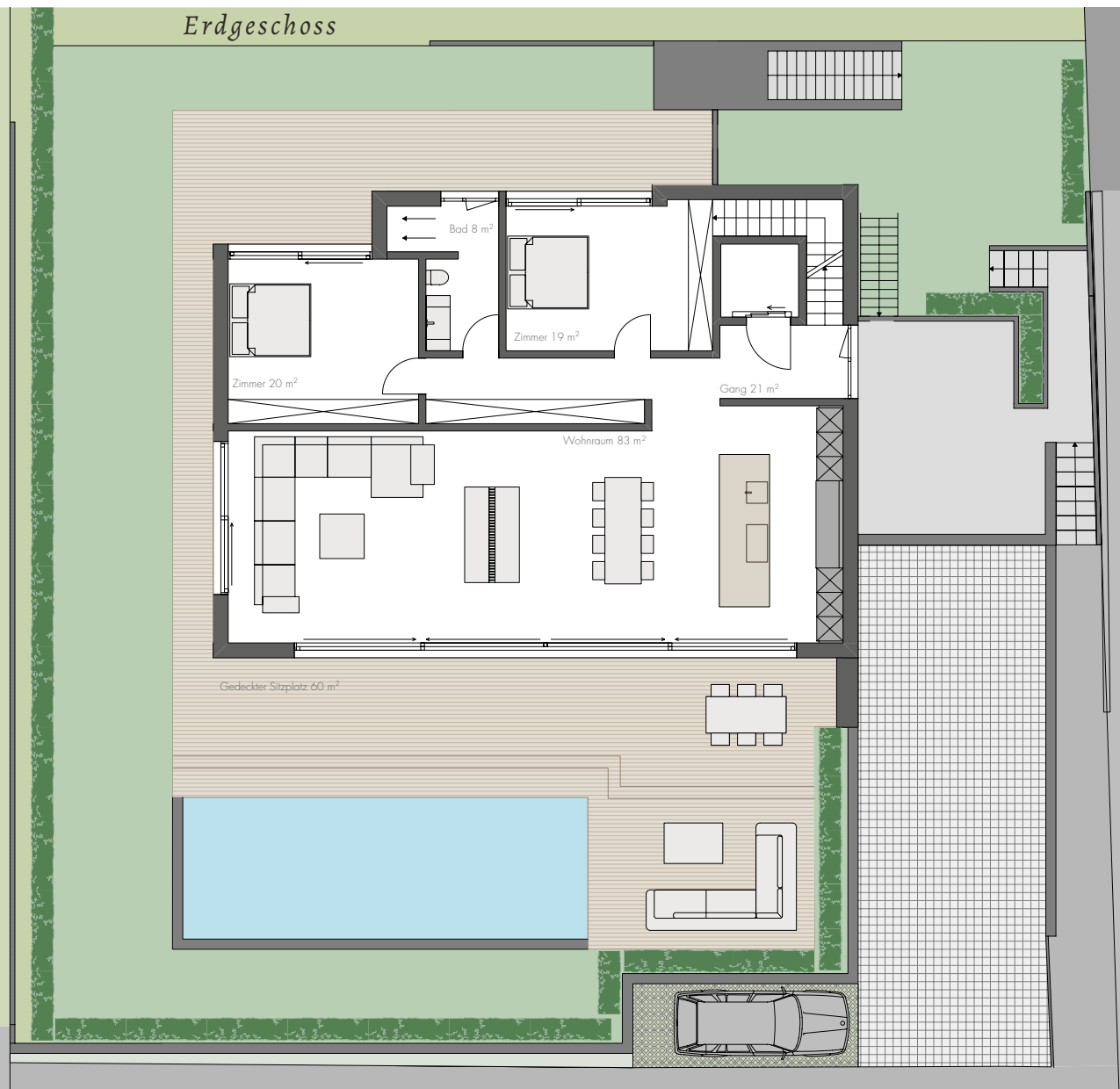
24 Gartenwohnung



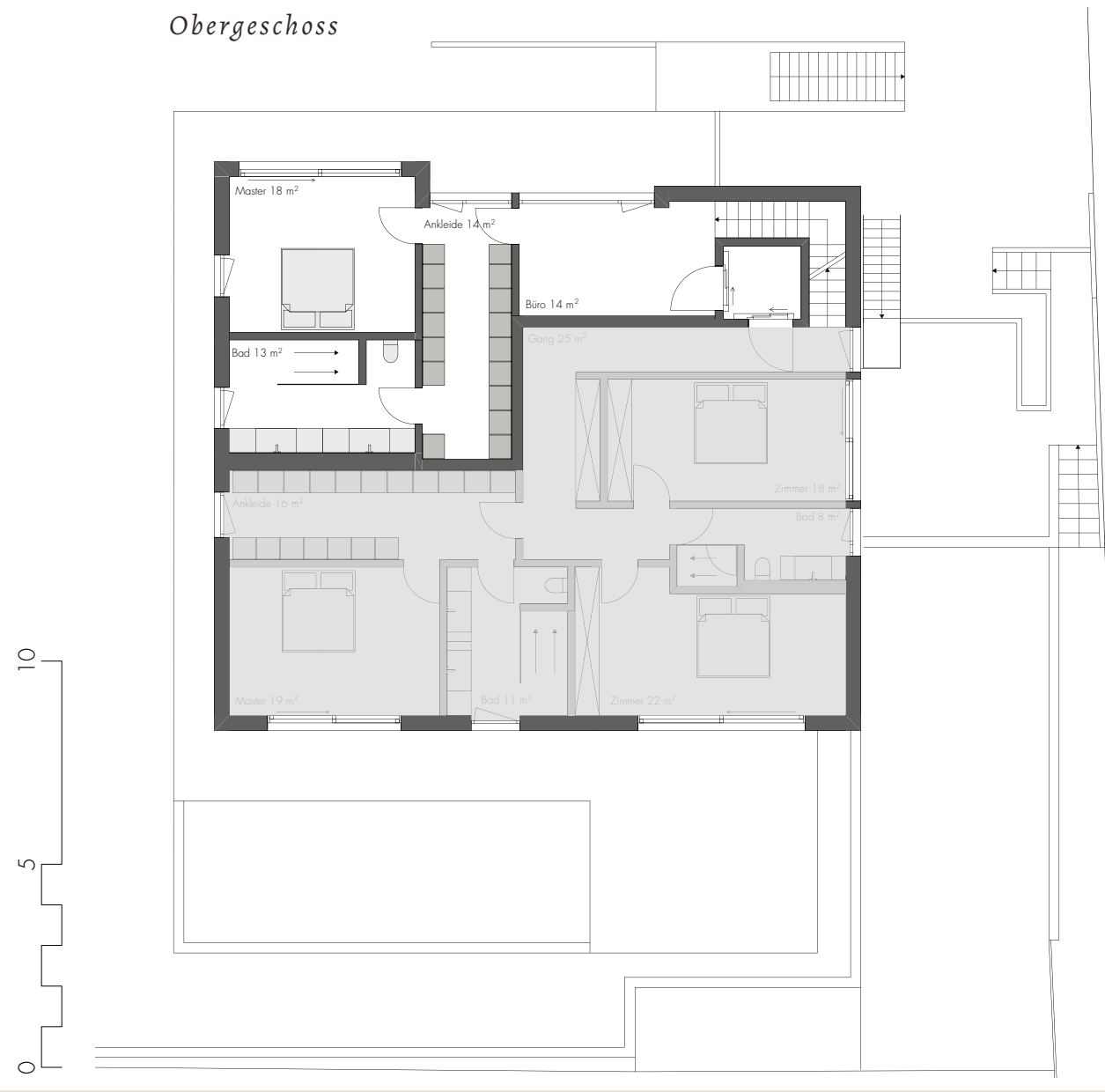
Badezimmer mit grosser Dusche. Design pur.  
Ankleide gut organisiert.



Gartenwohnung 25



26 Gartenwohnung



Gartenwohnung 27

# Gartenwohnung

Verkaufspreis

**RESERVIERT**

Preise

Die Preise verstehen sich inklusiv zweier Parkplätze in der Garage, inklusive der Budgetbeträge und allen Nebenkosten.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Nebenträume	35 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen	119 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	196 m <sup>2</sup>

## BUDGETBETRÄGE

Küche	60 000 CHF
Sanitärapparate	30 000 CHF
Schreiner	20 000 CHF
Bodenbeläge innen	160 CHF/m <sup>2</sup>
Aussenbeläge	250 CHF/m <sup>2</sup>



# Attikawohnung - 225 m<sup>2</sup>

*Haus zum Tämberg*

**Luxuriöses und modernes Zweiparteienhaus an ruhiger Wohnlage.**

*Attikawohnung*

Der Wohnbereich der Attikawohnung liegt im obersten Geschoss und eröffnet einen Rundblick auf die absolut traumhafte Umgebung. Die vorgelagerten Terrassen laden zum Verweilen ein. Der Wohnraum besticht durch seine einfache aber klare Konzeption. Im unteren Geschoss, dem Obergeschoss, sind die Zimmer und der Masterbedroom mit Ankleide und das Badezimmer untergebracht. Der dazugehörige Gartenteil ist vom Obergeschoss über eine Treppe erreichbar und rundet die Wohnung gekonnt ab. Die Wohnung ist direkt mit dem Lift erreichbar.



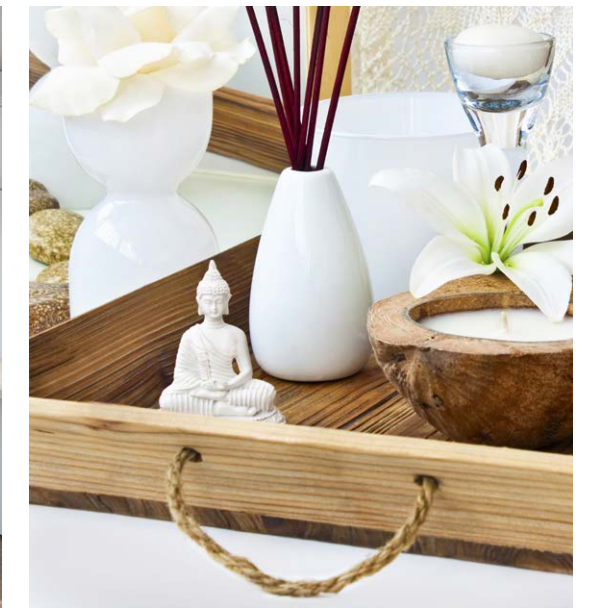




30 Attikawohnung



Wohnbereich mit Weitsicht auf beide Seiten



Attikawohnung 31



Wohnbereich mit offener Küche



32 Attikawohnung

Designküche



Attikawohnung 33



Wohnbereich



34 Attikawohnung

Wohnzimmer



Attikawohnung 35



Terrasse



36 Attikawohnung

Eingangsbereich zum Wohnraum



Attikawohnung 37

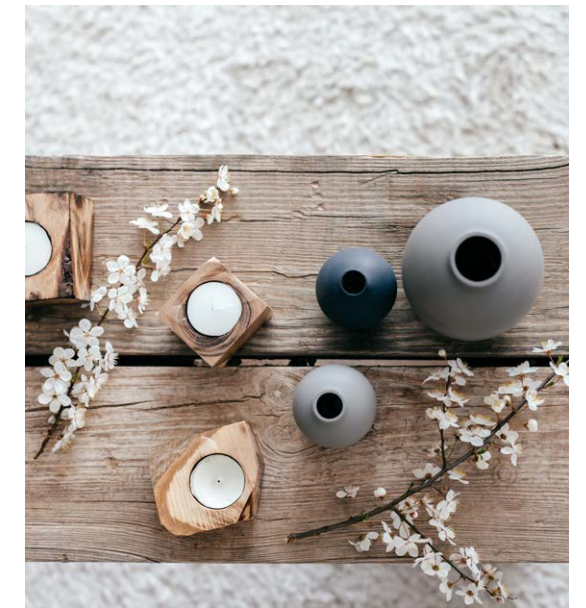




38 Attikawohnung



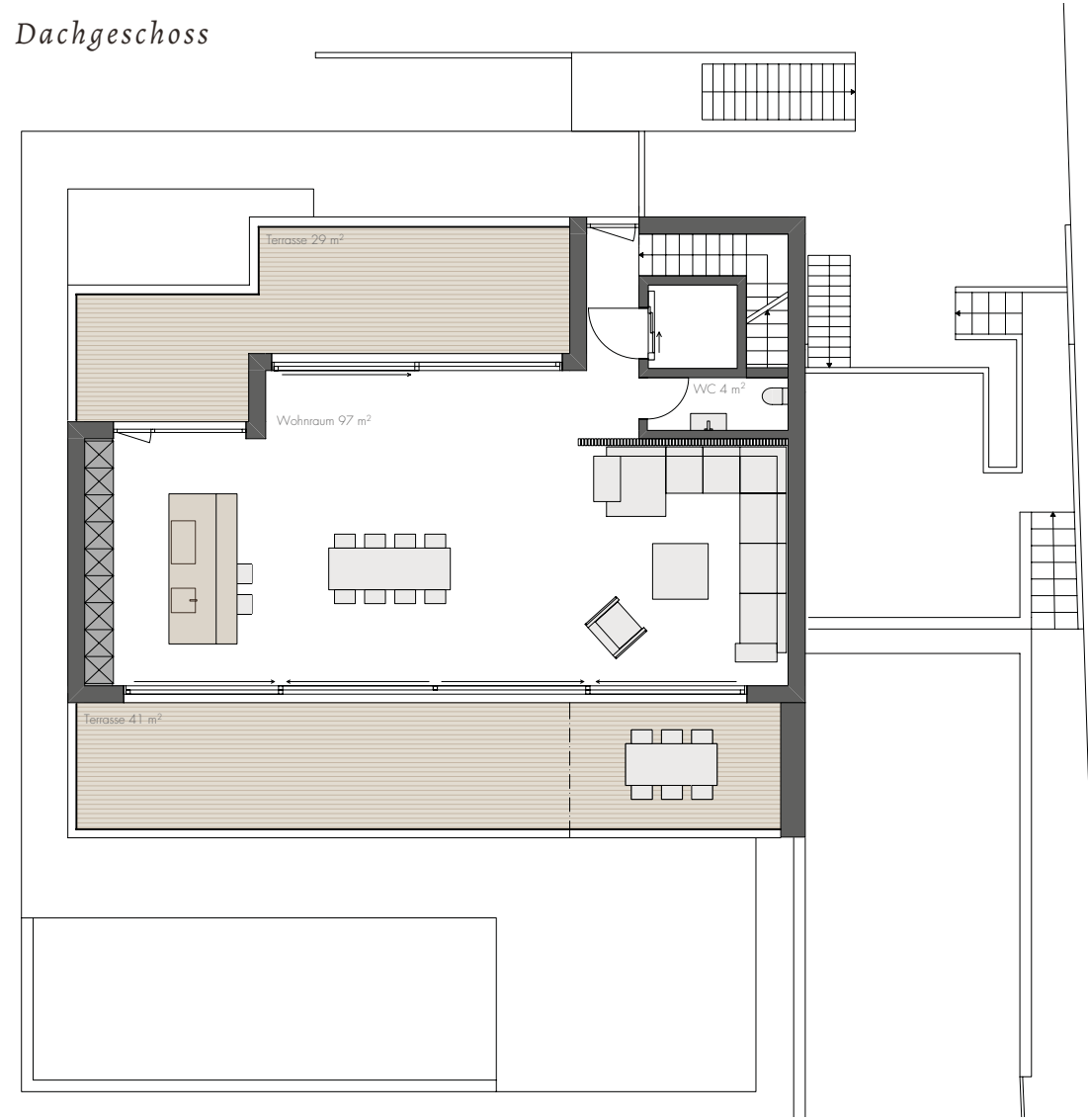
Badezimmer mit grosser Dusche. Design pur  
Ankleide gut organisiert.



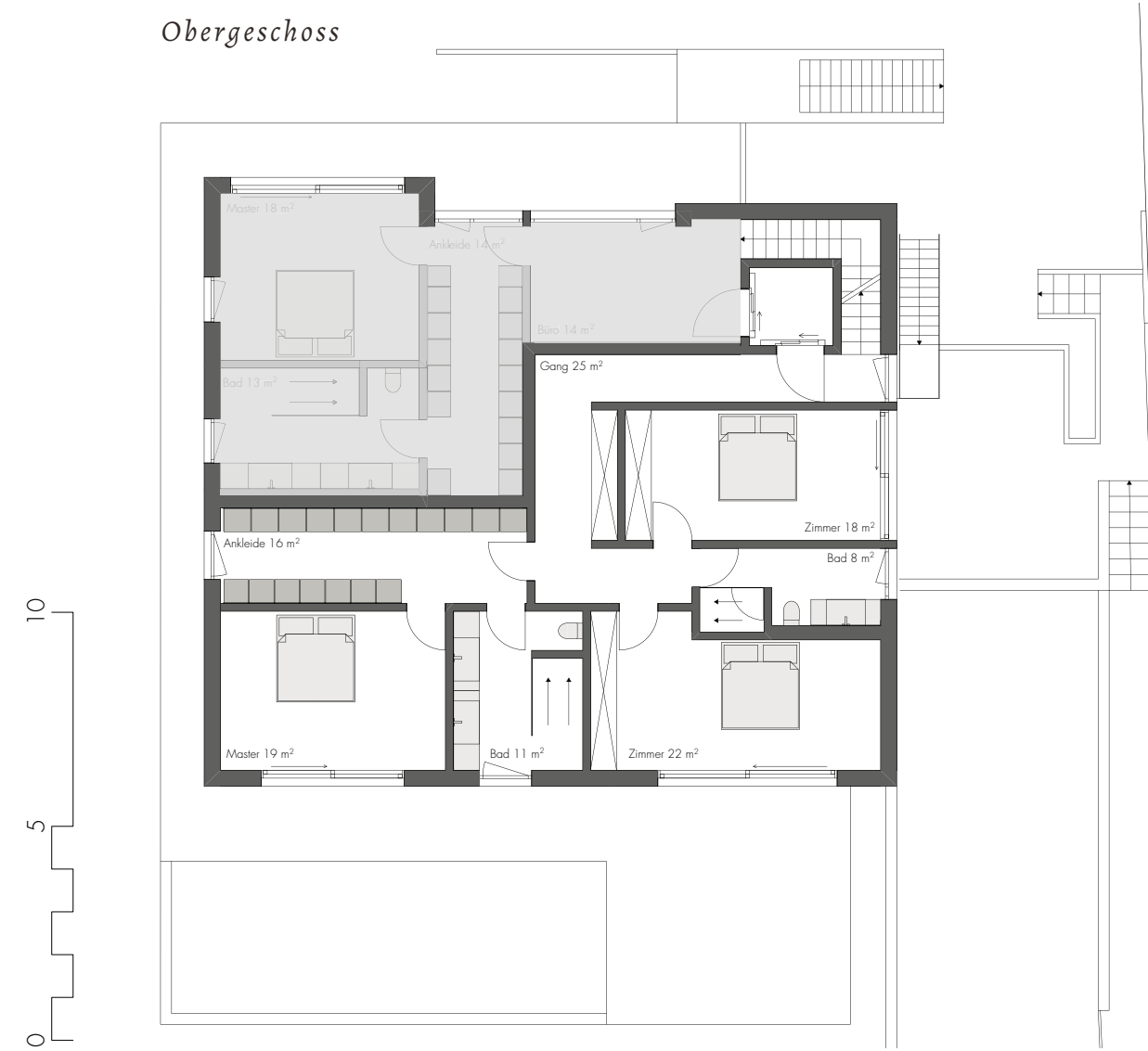
Attikawohnung 39



Dachgeschoss



Obergeschoss



# Attikawohnung

Verkaufspreis

**RESERVIERT**

Preise

Die Preise verstehen sich inklusiv zweier Parkplätze in der Garage, inklusive der Budgetbeträge und allen Nebenkosten.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Nebenträume	22 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen	70 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	35 m <sup>2</sup>

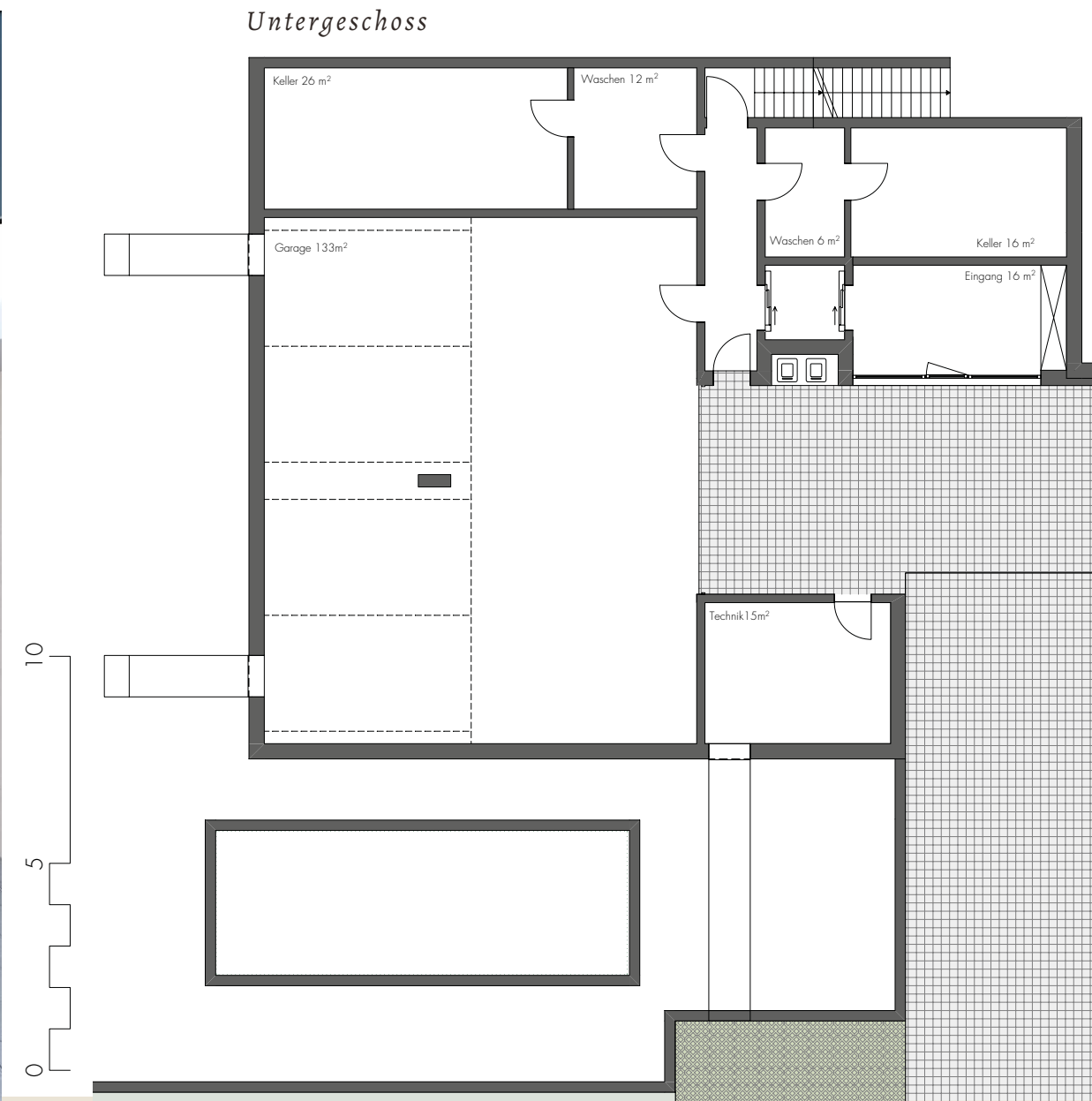
## BUDGETBETRÄGE

Küche	60 000 CHF
Sanitärapparate	30 000 CHF
Schreiner	20 000 CHF
Bodenbeläge innen	160 CHF/m <sup>2</sup>
Aussenbeläge	250 CHF/m <sup>2</sup>





42 Untergeschoss



# Untergeschoss

*Untergeschoss*

**Gemeinsamer Eingangsbereich  
Tiefgarage mit 4 Parkplätze**

*Eingang*

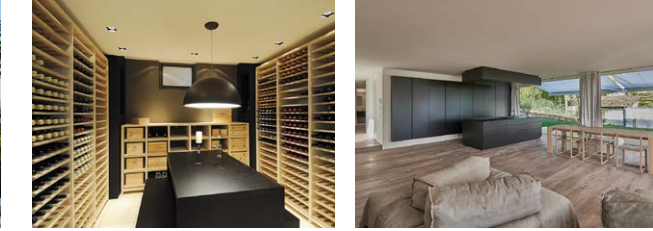
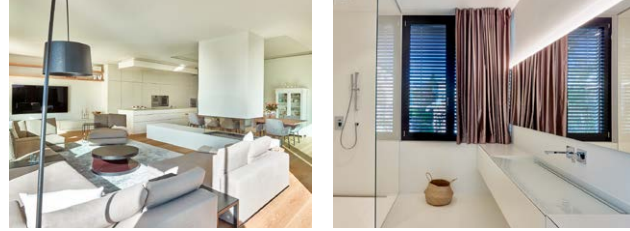
In die Wohnungen gelangt man mit dem Lift aus dem gemeinsamen Eingangsbereich. Ebenfalls im Untergeschoss sind die Waschküchen und Kellerräume untergebracht.

FLÄCHEN	
Garage	133 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	16 m <sup>2</sup>

Untergeschoss 43



# Baubeschrieb



## Termine

**Baustart ab Juli 2022**  
**Bezug ab Oktober 2023**

## Baubeschrieb

Die in den Plänen und Visualisierungen dargestellte Möblierungen und Ausbauvarianten sind Optionen und nicht im Verkaufspreis inbegriffen. Sie sind als Inspirationen gedacht, gerne beraten wir sie auch beim Innenausbau und der Möbelauswahl. Änderungen aufgrund besonderer Käuferwünsche sind mit gegenseitiger Vereinbarung möglich. Massgebend für die Ausführung sind die Werkpläne im Massstab 1:50 des Architekten.

### KAUFABWICKLUNG

Reservation; ab sofort  
Kaufvertrag; ab April 22

### BEWILLIGUNG

Baueingabe; erfolgt  
Baubewilligung; April 22 (erwartet)

### BAUTERMINE

Baubeginn; Juli/August 22  
Bauzeit; 15 Monate  
Bezug; Oktober 23

### Fundation

Fundation mit armerter Betonplatte  
Umfassungswände in Beton  
Zwischenwände in Beton oder Kalksandstein

### Nebenträume

Beton- und Kalksandsteinwände weiss gestrichen  
Betondecken weiss gestrichen

### Rohbau

Geschossdecken in armerter Beton  
Innere Tragwände in Backstein oder Beton  
Innere Trennwände in Backstein

### Fassade

Kompaktfassade mit Zahntraufelputz

### Dachkonstruktion

Spenglerarbeiten in Anthrazink-Blech schwarz  
Flachdach mit Kompaktdachsystem

### Fenster

Fenster in Holz/Metall, aussen und innen schwarz  
Drehkippflügel mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas  
Hebeschiebetüren mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas

### Sonnenschutz

Fassadenmarkisen bei Fensterfronten Wohnraum, Rafflamellenstoren in den Zimmern, elektrisch bedienbar

### Aufzugsanlage

Lift zu allen Geschossen

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit einer umweltfreundlichen, kostensparenden Luft/Wasser-Wärmepumpe  
Wärmeverteilung über Bodenheizung, Steuerung mit Raumthermostaten

### Sanitäranlage

Hauptleitungen in CNS, Verteilungen in Kunststoff  
Apparate, Armaturen, etc. gemäss Käuferwunsch

### Küche

Ausführung individuell nach Käuferwunsch

### Elektroanlage

Elektroausbau gemäss separatem Elektroprojekt  
Multimediaverkabelung in allen Zimmern

### Türen

Wohnungstüren in Holz massiv, 3-Punkte Verriegelung,  
Sicherheitsschloss und Gummidichtungen

### Innentüren

Innentüren in Holz, weiss gestrichen, stumpf einschlagend, innen bündig  
Leibungsrahmen in Holz mit Gummidichtungen

### Bodenbeläge

Sämtliche Bodenbeläge nach Käuferwunsch

### Wand- und Deckenbeläge

Wände und Decken in Wohnzimmer und Schlafzimmern in Weissputz gestrichen

### Nasszellen

Boden in den Nasszellen in Feinsteinzeugplatten, nach Käuferwunsch  
Wände in den Duschnischen in Feinsteinzeugplatten, nach Käuferwunsch  
Decken und übrige Wände in Weissputz gestrichen

### Schreinerarbeiten

Ausführung nach Käuferwunsch

### Aussenanlagen

Terrasse mit Holzrosten oder Platten, nach Käuferwunsch



# Kontakt

**Verkauf und Architektur**

**definti brunner architekten**

**Lagerstrasse 14**

**8600 Dübendorf**

**+41 43 255 78 78**

**+41 79 255 95 71**

**contact@dbarchitekten.ch**

**www.dbarchitekten.ch**

**Generalunternehmer**

**Ennismore Properties**

**Dufourstrasse 48**

**8008 Zürich**