



Schöner Wohnen – natürlich und modern



Liegenschaft



Im Weiler Iberg am südöstlichen Rand der Stadt Winterthur entstehen 8 hochwertige Eigentumswohnungen.

Eingebettet in ländliche Idylle bieten die 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohnungen hohe Lebensqualität und einen naturverbundenen Rückzugsort für Familien, Paare oder Singles.

Die Architektur trifft den Zeitgeist. Hochwertige Materialien und das gut durchdachte Raumkonzept unterstreichen den eleganten Eindruck.

Die Ansicht ist je nach Sonneneinstrahlung sehr wandelbar. Grosse, raumhohe Fenster lassen alle Räume im Licht erstrahlen und sie gewähren einen Ausblick ins Grüne. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift und ist direkt mit der Tiefgarage verbunden.

Die grosszügigen Grundrisse machen dieses Objekt einzigartig. Der zeitgemässe Ausbau lässt viel Platz für eigene Ideen der Gestaltung Ihrer Traumwohnung.

Es gibt viele Gründe Iberg als seine Heimat zu wählen. Sei es die idyllische Umgebung, die Nähe zur Stadt Winterthur, das tolle Wohnklima oder die erhöhte Wohnlage.

Hier zu Wohnen bedeutet Freiheit...

Lage

Iberg liegt am Rande der Stadt Winterthur. Die Innenstadt ist mit der Buslinie 9 in ca. 30 Minuten erreichbar, mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Der Autobahnanschluss A1 nach Zürich, Bern und St. Gallen liegt ca. 20 Minuten entfernt.

Iberg ist eine der fünf Seemer Aussenwachen und zählt wie Eidberg zur Gruppe der hochmittelalterlichen Ausbausiedlungen des 11. und 12. Jahrhunderts. Die Siedlung wuchs über die Jahrhunderte. Der Ort wurde durch eine beginnende Überbauung mit zahlreichen Einfamilienhäusern massgeblich verändert und dadurch in die Kulturlandschaft hinaus vergrössert.

Seit 1834 besitzt die Aussenwacht eine Schule. Das Primarschulhaus und der Kindergarten stehen mitten im Dorf. Für die Oberstufe müssen die Schüler ins Sekundarschulhaus Oberseen.

Lassen Sie sich begeistern von der einzigartigen und ruhigen Landschaft auf dem Iberg...





Wohnungen

Acht grosszügige Wohnungen mit Balkonen oder Gartensitzplätzen warten auf ihre Besitzer.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 4 ½ Zimmer Wohnung und zwei 3 ½ Zimmer Wohnungen mit privater Nutzung der umliegenden sehr grossen Gartenflächen.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich je eine 4 ½ Zimmer Wohnung und je eine 3 ½ Zimmer Wohnung sowie eine 4 ½ Zimmer Maisonette Wohnung mit jeweils sehr grosszügigen Balkonflächen.

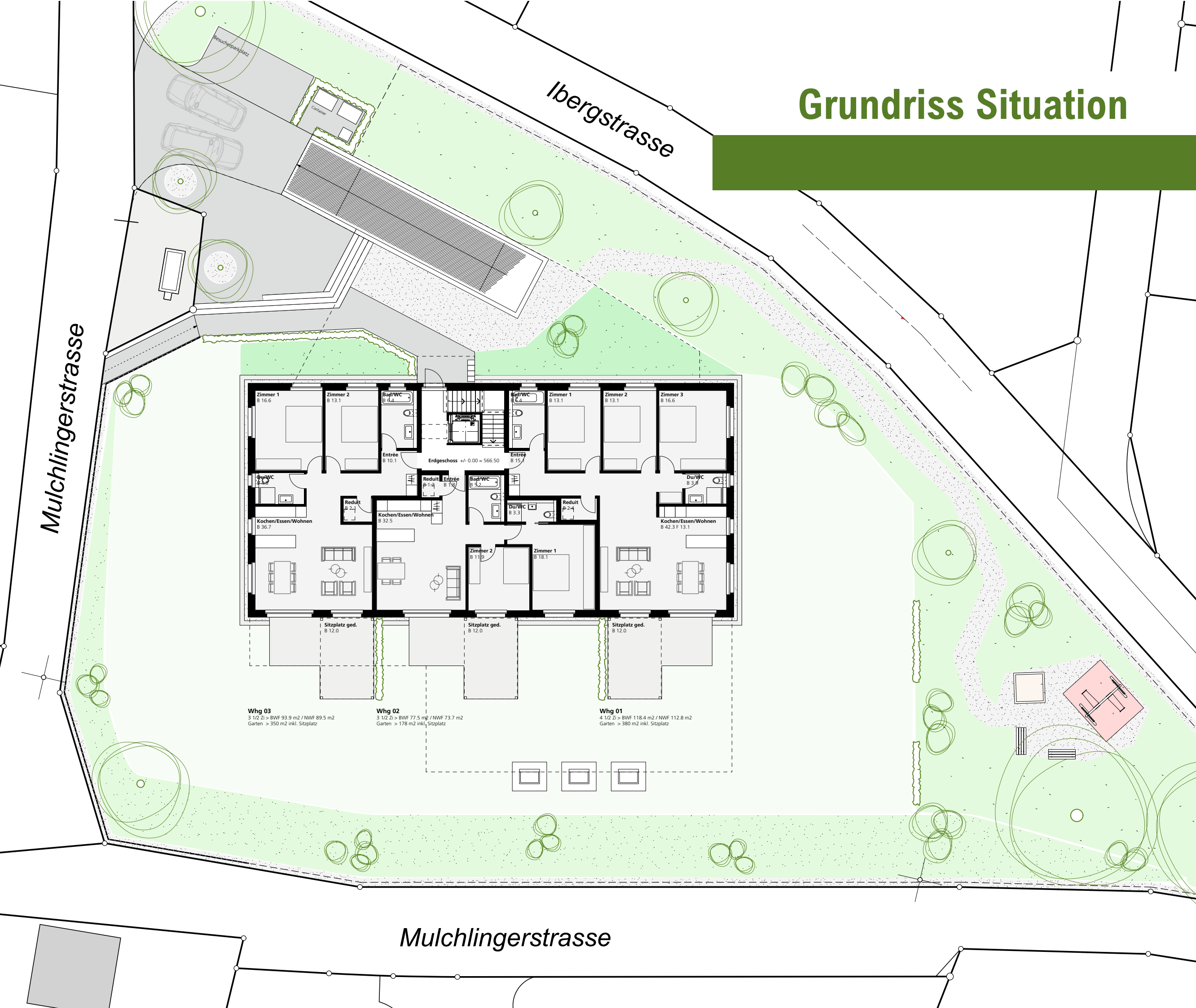
Jede Wohnung verfügt hier über zwei Nasszellen. Ein separates Reduit ergänzt die Wohnungen.

Das durchdachte, komfortable und grosszügige Wohnerlebnis erfüllt Ihnen jeden Wunsch.

Hier lässt es sich wohnen...



Grundriss Situation



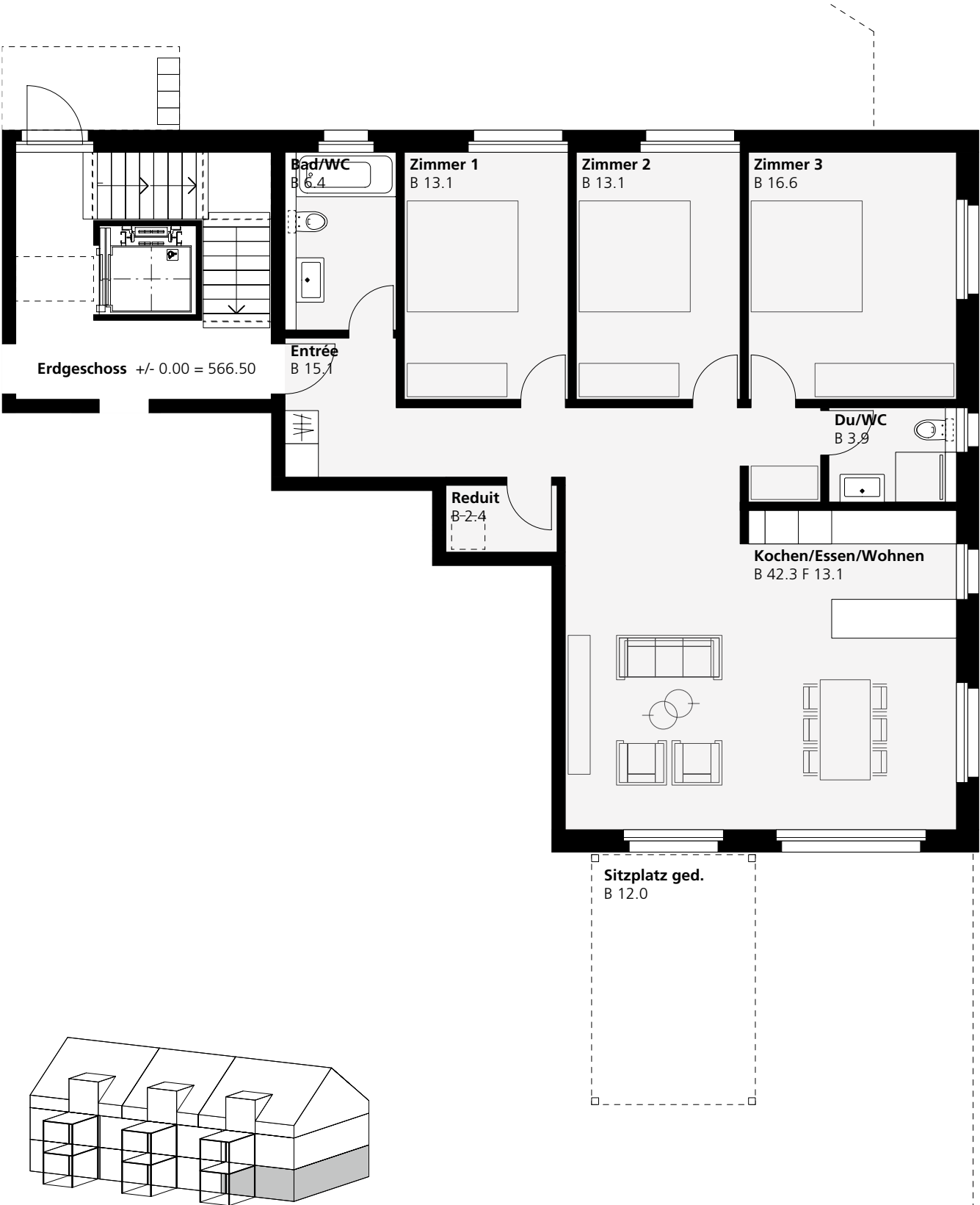
Erdgeschoss Whg 01

4.5 Zimmer

Bruttofläche 118.4 m²

Garten 380.0 m²

inkl. Sitzplatz



Erdgeschoss Whg 02

3.5 Zimmer

Bruttofläche 77.5 m²

Garten 178.0 m²

inkl. Sitzplatz

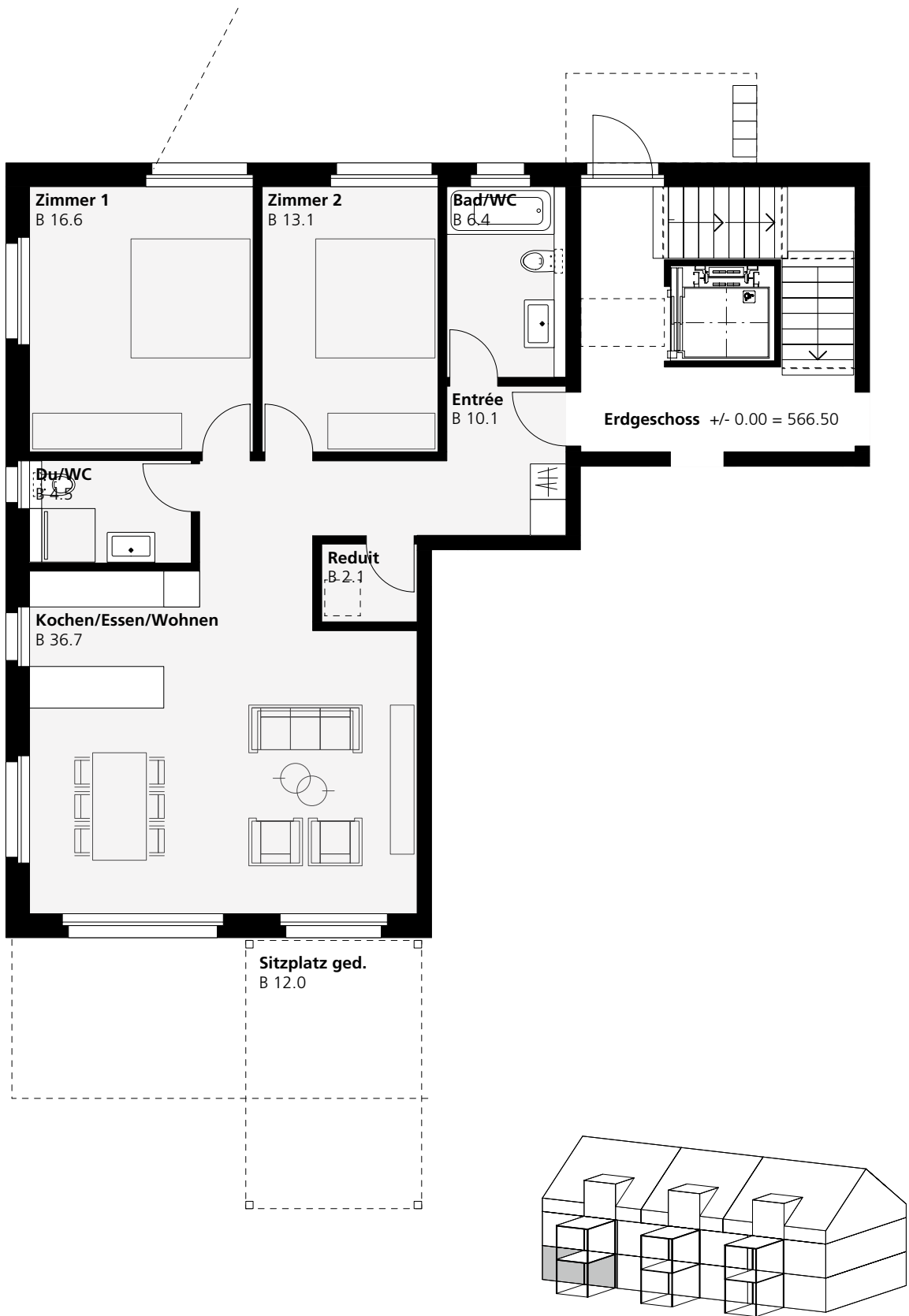


Erdgeschoss Whg 03

3.5 Zimmer

Bruttofläche 93.9 m²

Garten 350.0 m²
inkl. Sitzplatz

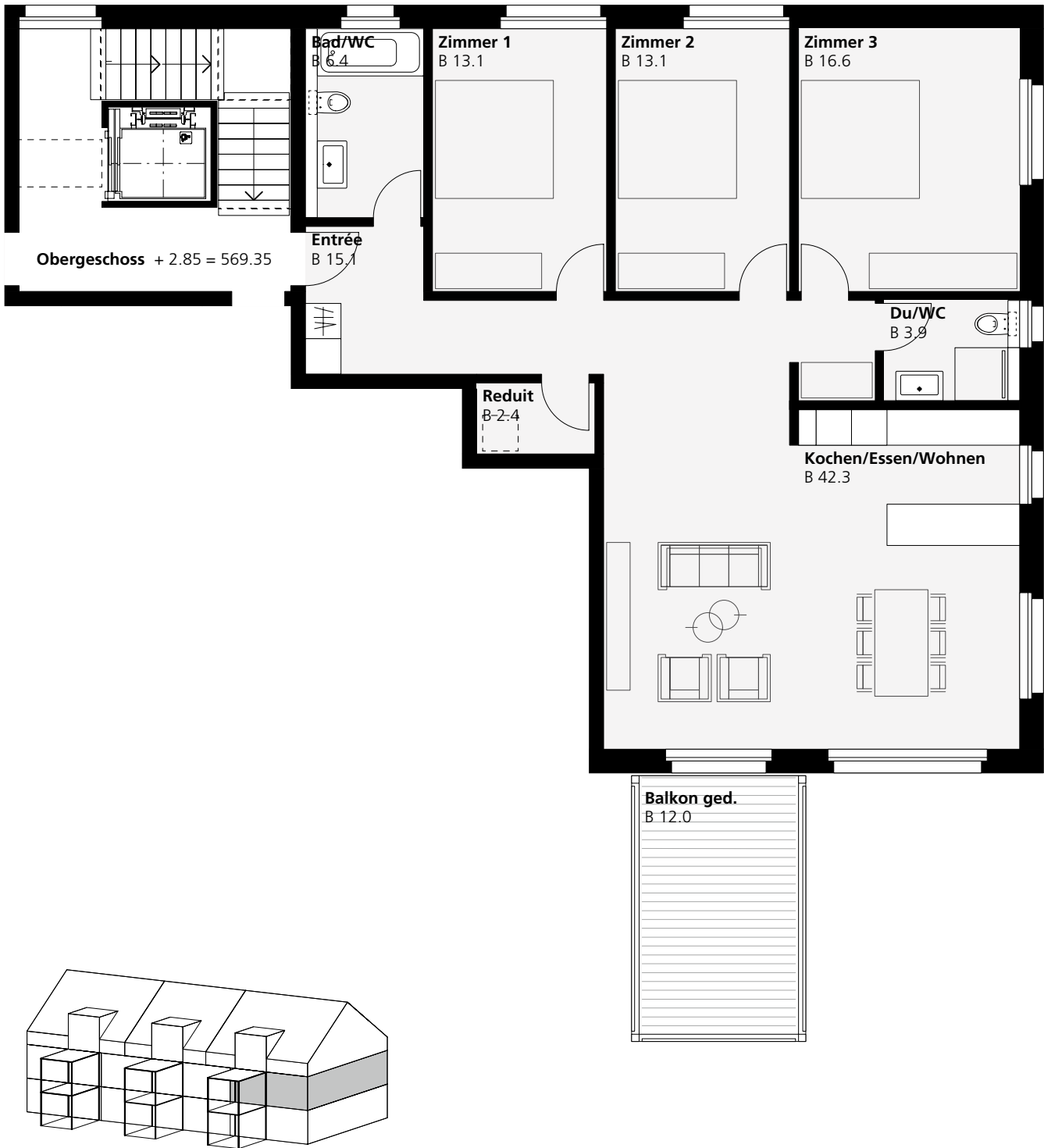


Obergeschoss Whg 11

4.5 Zimmer

Bruttofläche 118.4 m²

Balkon 12.0 m²



Obergeschoss Whg 12

Maisonette 4.5 Zimmer

Bruttofläche Total 126.6 m²

Balkon 12.0 m²

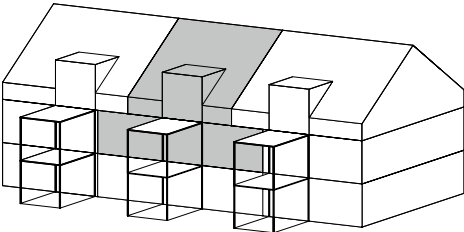
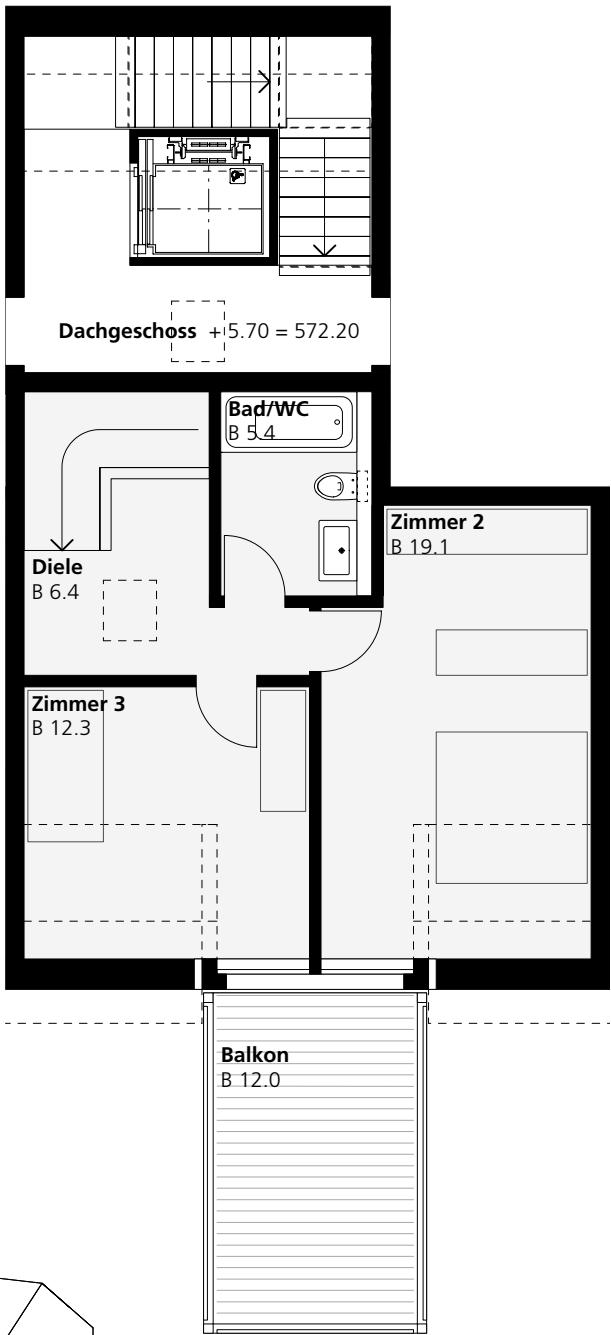
Obergeschoss 77.6 m²



Dachgeschoss Whg 12

Balkon 12.0 m²

Dachgeschoss 49.0 m²

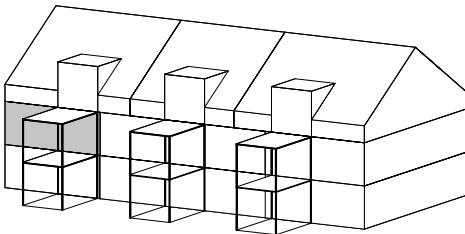


Obergeschoss Whg 13

3.5 Zimmer

Balkon 12.0 m²

Bruttofläche 93.9 m²

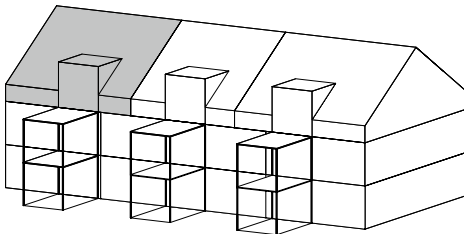
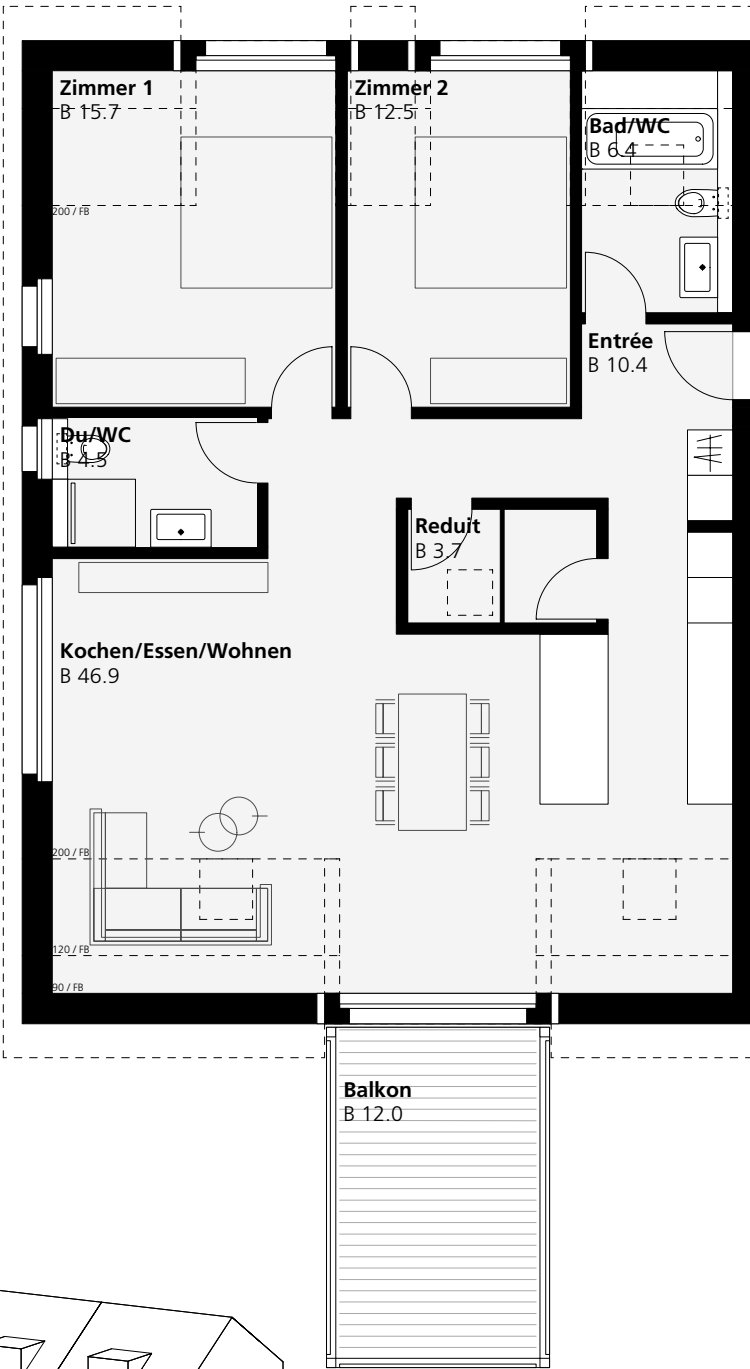


Dachgeschoss Whg 22

3.5 Zimmer

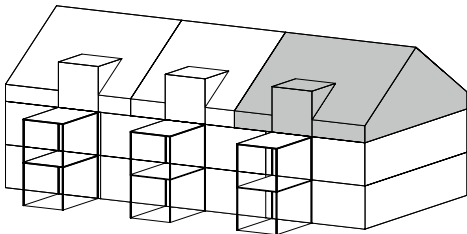
Balkon 12.0 m²

Bruttofläche 103.0 m²



Dachgeschoss Whg 21

4.5 Zimmer
Bruttofläche 121.0 m²
Balkon 12.0 m²



Grundriss Untergeschoss



Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert und die Wohnungen sind hell, freundlich und sehr gut möblierbar. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den höchsten Anforderungen. Insbesondere werden selbstverständlich die erhöhten SIA-Normen 181 bezüglich Schalldämmung sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmungen erfüllt. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile wurden vom Architekten sorgfältig auf die Umgebung abgestimmt.

Die Wohnungen können durch die Käufer umgestaltet werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch noch möglich ist. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Rohbau

Mauerwerk

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton. Trennwände im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Beton. Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aus Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton, mit verputzter Aussenwärmedämmung mineralisch. Wohnungstrennwände gemäss Konzept Statiker. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken

Decken aus armiertem Stahlbeton, Gipsdecke mit Weissputz gestrichen.

Dachkonstruktion

Schrägdach in Holz, Ziegeleindeckung, Dämmungen zwischen den Sparren, Innen Holzschalung oder Weissputz gestrichen.

Fenster

Holz/Metall-Fenster bzw. Fenstertüren. Je 1 Drehkipplügel pro Raum, Fenster und Verglasung, Schallschutz und Wärmedämmung gemäss heutigen Vorschriften.

Spenglerarbeiten

Einlaufbleche, Dachrinnen, Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Kupfer.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellen-Storen in allen Wohnräumen, Alu einbrennlackiert. Bedienung elektrisch. Vertikalstoren oder Markise pro Balkon/Terrasse, Bedienung elektrisch.

Ausbau

Elektro- und Lichtinstallation

Grosszügiger Ausbau auf neustem technischen Stand und Planung Fachingenieur. Einbauspots gemäss Elektroprojekt, 2x3-fach Steckdosen in jedem Zimmer, 3x3-fach Steckdosen im Wohnen/Essen, LED-Beleuchtung in allgemeinen Räumen.

Telefon- und Antennenanlage

Je 1 Telefonsteckdose und 1 Kabelfernsehdose im Wohn-/Esszimmer sowie in allen Zimmern.

Heizung

Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe (Erdsondenheizung). Individuelle Wärmemesung (mit Wärmezähler) und Einzelraumregulierung. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

Sanitäre Apparate

Grosszügiger Ausbau auf neustem technischen Stand, Kostenbasis gemäss Vorauswahl des Erstellers. Für jede Wohnung ein Waschturm (Waschmaschine/Wäschetrockner). Ein allgemeiner Trocknungsraum im Untergeschoss mit Luftentfeuchter und Wäscheleine. Je 1 frostsicheres Gartenventil pro Wohnung. Budgetpreis pro Waschturm: CHF 4'000.- inkl. MWST

Küchen

Grosszügiger Ausbau auf neustem technischen Stand, Kostenbasis gemäss Vorauswahl des Erstellers. Kunstharzfronten nach Kollektion Lieferant, Granitabdeckung, Apparate V-ZUG. Budgetpreis pro Küche 3.5 Zimmer Wohnung: Brutto CHF 24'000.00 inkl. MWST
Budgetpreis pro Küche 4.5 Zimmer Wohnung: Brutto CHF 30'000.00 inkl. MWST

Lift

Moderner Aufzug für mind. 6 Personen.

Türen, Schliessanlagen

Zimmertüren: Leichte Volltüren, KH-belegt, Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen.
Wohnungstüren: Volltüren mit umlaufender Gummidichtung und Spion, KH-belegt.
Schliessanlagen: Sicherheitszylinder für Hauseingang, Briefkasten, Keller und Wohnungstüren

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Alle Bodenbeläge nach Käuferauswahl mit grosszügigen Budgets.

Wandbeläge

Weissputz, zum Streichen, in allen Wohn- und Schlafräumen. Badezimmer, Dusche und WC mit keramischen Wandbelägen, fertig verlegt raumhoch, inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen. Preisbasis Nasszellen inkl. Sockel und allen Zuschlägen CHF 140.-/m² fertig verlegt, Brutto inkl. MWST

Garderoben

Hochwertiger Einbauschränk mit Garderobe und Putzschrank
Budgetpreis pro Wohnung:
Brutto CHF 3'500.00 inkl. MWST

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, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Verkauf

Konditionen Verkaufspreise

Den Kaufpreis für die Wohnungen entnehmen Sie bitte der separaten Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inklusive Landanteil, Innenausbau und Umgebungsgestaltung sowie der Honorare der Fachspezialisten wie Architekt, Ingenieur etc. gemäss detailliertem Baubeschrieb und den Plänen.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen:

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche)
- Die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Allfällige behördliche, bisher unbekannte, neu verordnete Steuern, Gebühren und Abgaben
- Kosten für die Pfandrechtserrichtungen (Hypotheken) seitens der Käuferschaft

Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Kaufzusage (Reservationsvertrag) mit Anzahlung von CHF 35'000.–
- Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags mit einer weiteren Teilzahlung von 20% des Gesamtkaufpreises (abzüglich bereits geleisteter Reservationszahlung)
- Bei der Eigentumsübertragung und Objektübergabe erfolgt die Restzahlung mittels Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherung über den Restkaufpreis und allfälliger Mehrkosten für Käuferwünsche.

Finanzierung / Fremdkapital

Die Finanzierung ist Sache der Käuferschaft. Gerne stehen wir Ihnen mit unseren guten Beziehungen zu den Finanzinstituten zur Verfügung.

Bemerkungen

Die Verkaufsunterlagen stellen das Bauvorhaben in der Projektphase zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Unterlagen dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung zu; sämtliche Flächenangaben sind Zirkum-Masse. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massanpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

Die vorliegende Verkaufsbroschüre und die dazugehörigen Beilagen dienen der allgemeinen Information ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preis- und Projektänderungen bleiben vorbehalten. Budgetpreise verstehen sich inkl. Nebearbeiten und Mehrwertsteuer.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Bauherrschaft noch gegenüber dem Verkaufsbeauftragten ein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Auslagenersatz.

Projektorganisation

Verkauf

La Via Consulting AG

Spitalstrasse 72

8630 Rüti ZH

043 833 91 60

m.gross@la-via.ch

LA VIA
Consulting AG

Bauherrschaft

Iberg Immobilien AG

Aathalstrasse 84a

8610 Uster

Iberg ImmobilienAG

Totalunternehmer

WMP Baurealisation AG

Aathalstrasse 84a

8610 Uster



BAUREALISATION AG

Architektur

Keller Architekten AG

Aathalstrasse 88

8610 Uster

KELLER ARCHITEKTEN AG

Projekt- und Bauleitung

Wintsch & Partner GmbH

Aathalstrasse 84a

8610 Uster

