



glattwies



HIER KANN SICH IHR  
LEBEN ENTFALTEN



12 Eigentumswohnungen  
mit 3.5 bis 5.5 Zimmern

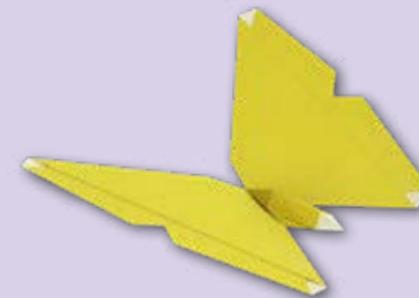
[www.glattwies.ch](http://www.glattwies.ch)



Willkommen in Glattwies – willkommen zuhause!

# WO WOHNFREUDE ZUHAUSE IST

Sie wünschen sich etwas Eigenes, ein Zuhause nahe der Stadt Zürich und doch dörflich? Dann haben wir das ideale Heim für Sie und Ihre Liebsten: Im schönen Einfamilienhaus-Quartier in Glattbrugg entstehen zwei Häuser mit zwölf grosszügigen und modernen Eigentumswohnungen. Glattwies ist das charmante «Dihei» für Paare und Familien, für Stadtmenschen und Naturfreunde, die gern ein wenig abseits vom Trubel wohnen. Erfüllen Sie sich hier Ihren Traum vom Eigenheim mit viel Raum zum Sein.



04	PROJEKT
06	LAGE
08	WOHNUNGEN
12	UMGEBUNG
13	GRUNDRISSE
30	KURZBAUBESCHRIEB

# ZEITLOSE ARCHITEKTUR UND ATTRAKTIVE GRUNDRISSSE

Die **zwei Neubau-Mehrfamilienhäuser** stehen versetzt zueinander und fügen sich harmonisch ins Quartier ein. Fast so, als wären sie schon immer da gewesen. Und auch im Inneren fühlt man sich sofort heimisch.

Die insgesamt zwölf Wohnungen sind so vielfältig wie ihre künftigen Bewohnerinnen und Bewohner: Ob eine geräumige **3.5-Zimmer-Wohnung**, eine **4.5-Zimmer-Wohnung** mit Gartensitzplatz oder eine **5.5-Zimmer-Duplex-Wohnung** – in Glattwies finden Sie genau das Zuhause, das zu Ihnen passt.

Aussen charmant, innen **modern** – und mit viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Wohnideen. Es erwarten Sie hochwertige Einbauküchen mit Granitabdeckung sowie modernste Sanitärapparate in den Nasszellen. Alle Wohnungen sind mit einer Ankleide im Elternzimmer und einer Garderobe ausgestattet, mit gleicher Oberfläche wie die Küche. Die Dachwohnungen verfügen über einen Cheminéeofen mit Frischluft.



# IN PERFEKTER BALANCE ZWISCHEN STADT UND NATUR



Wer in der Stadt Zürich, am Flughafen oder in Winterthur arbeitet, **wohnt hier optimal**. Mit dem Bus – die Haltestelle befindet sich fast vor der Haustür – sind Sie schnell am Bahnhof Oerlikon oder Glattbrugg. Von dort fährt die S-Bahn in nur 11 Minuten an den Hauptbahnhof Zürich und in 25 Minuten nach Winterthur. Durch die gute Lage ist man auch mit dem Auto schnell überall. Sowohl Glattbrugg wie auch das benachbarte Opfikon haben eine Autobahnauffahrt.

Perfekt für Familien ist die Nähe zu den Schulen: Ob Kindergarten, Primarschule oder Oberstufe – alle sind gut zu Fuss erreichbar. Ins Dorfzentrum ist es ebenfalls nicht weit. In 15 Gehminuten sind Sie **mittendrin** und finden alles für den täglichen Bedarf: Coop, Migros, Apotheke, Post, Bank und zahlreiche Restaurants. Ganz in der Nähe von Ihrem neuen Zuhause gibt es zudem einen Denner und eine Postfiliale.



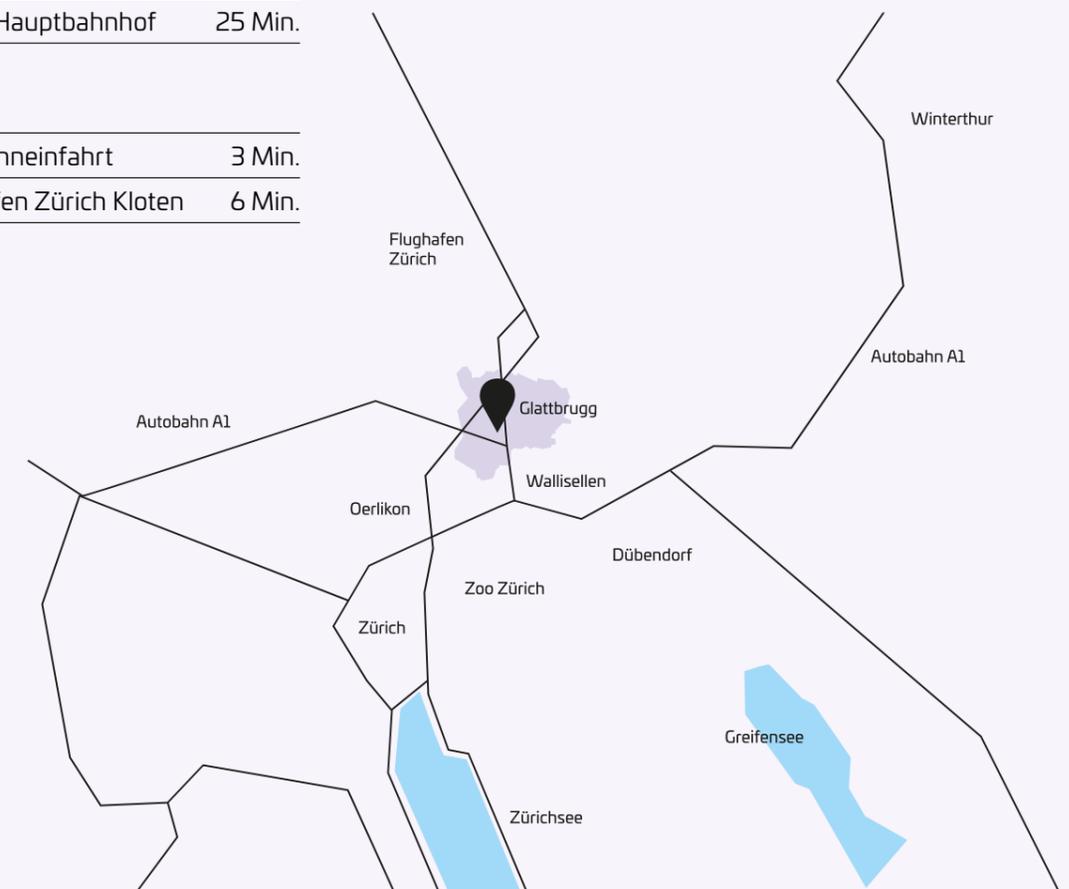
Schulen im Radius von	4 Min.
Einkaufsmöglichkeiten	15 Min.



Bahnhof Oerlikon	15 Min.
Zürich Hauptbahnhof	25 Min.



Autobahneinfahrt	3 Min.
Flughafen Zürich Kloten	6 Min.



# JEDEM SEIN «DIHEI»



Haus B, 4.5 Zimmer, EG

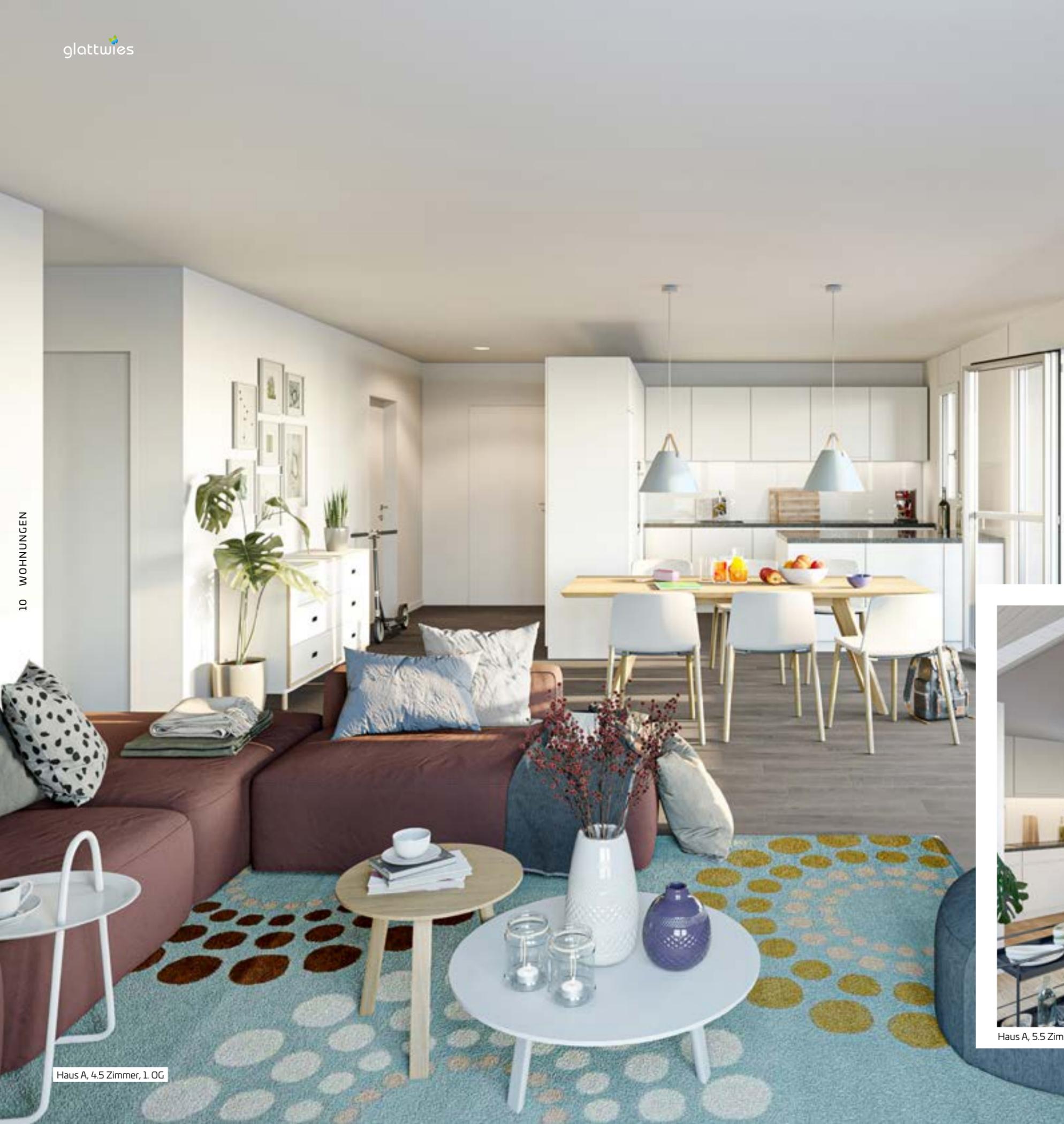
In Glattwies fühlen sich Paare genauso zuhause wie Familien mit Kindern. Alle Wohnungen sind grosszügig geschnitten mit einem offenen Wohn-/Essraum, grosser **Küche mit Insel**, Masterbedroom mit Ensuite-Bad sowie der Möglichkeit für ein separates Ankleidezimmer. In den geräumigen Kinderzimmern können Kids und Teenager ihre eigene Welt gestalten.

Viel Raum zum Spielen und Verweilen bieten die Duplex-Wohnungen auf zwei Etagen. Oder wünschen Sie sich ein helles Zuhause mit grosszügiger Aussenfläche? Wie gemacht für Familien sind die schönen 4.5-Zimmer-Wohnungen mit **Gartensitzplatz** oder **grossem Balkon**.



Haus B, 4.5 Zimmer, EG

Finden Sie hier **Inspiration zum Wohnen in Glattwies**. Bilder sagen mehr als Worte. Deshalb lassen wir für einen ersten Eindruck Bilder sprechen.



Haus A, 4,5 Zimmer, 1. OG



**Ein Zuhause** für Paare und Familien, Stadtmenschen und Naturliebhaber.



Haus A, 5,5 Zimmer Duplex, 1. + 2. DG

# WOHNEN IM SCHÖNEN EINFAMILIENHAUS- QUARTIER IN GLATTBRUGG

12 UMGEBUNG

Das Projekt Glattwies befindet sich an der Glattwiesenstrasse 28 und 30 im östlichen Teil von Glattbrugg in einem **schönen Einfamilienhaus-Quartier**. Glattbrugg gehört zur Gemeinde Opfikon und liegt zwischen Kloten im Norden und der Stadt Zürich im Süden. Ideal für alle, die das städtische Leben lieben und dörflich wohnen möchten.



## Tiefgarage, Keller (1. UG)

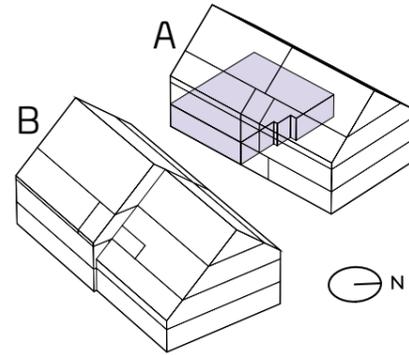


Masstab 1:200

2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

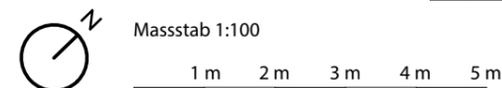
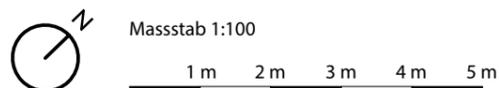
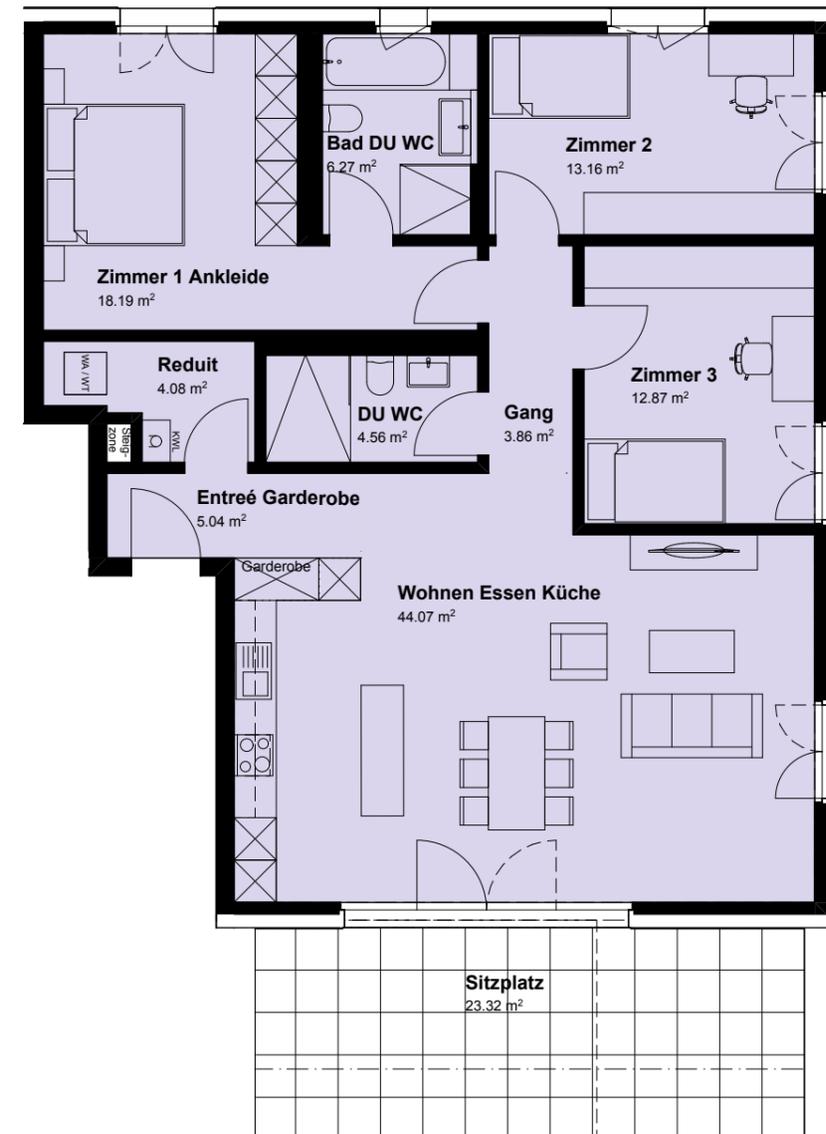
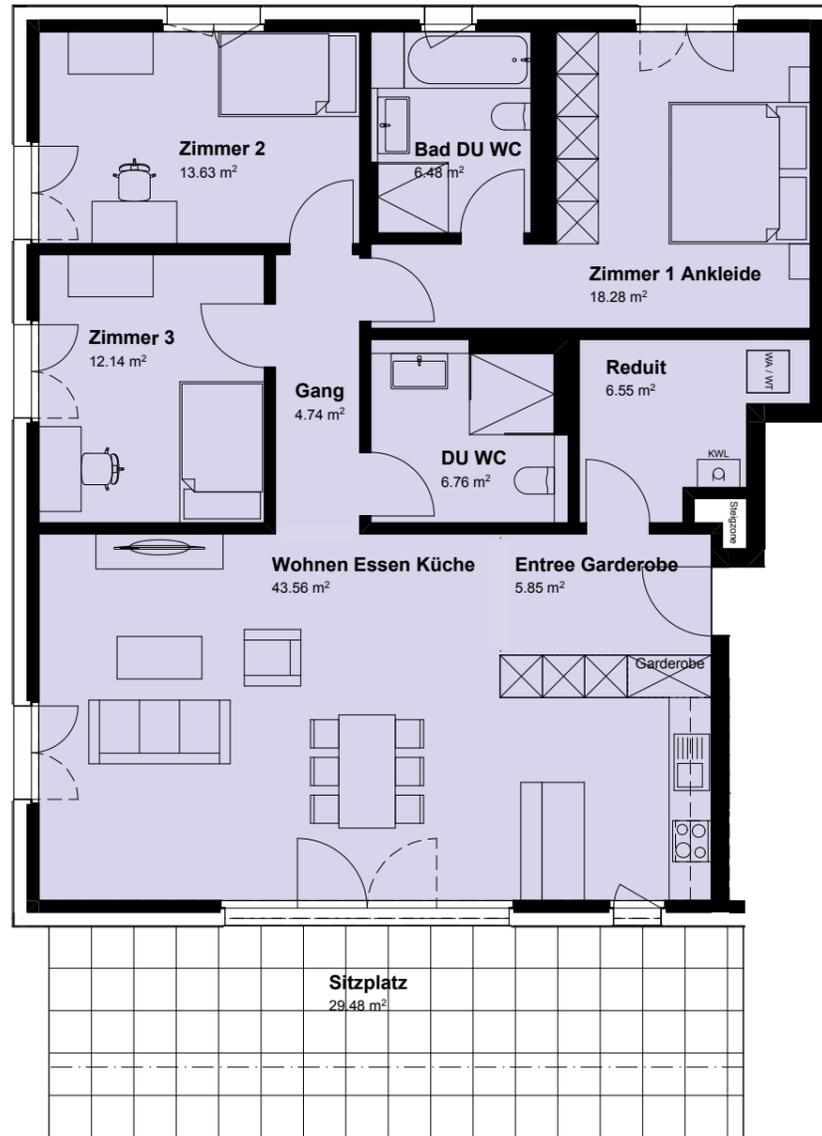
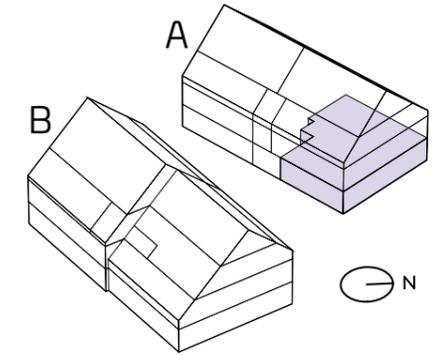
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	A1
Geschoss	EG
Innenfläche	125.52 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	2948 m <sup>2</sup>
Keller	14.15 m <sup>2</sup>



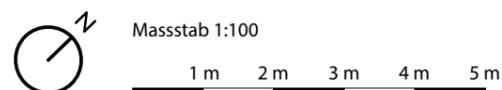
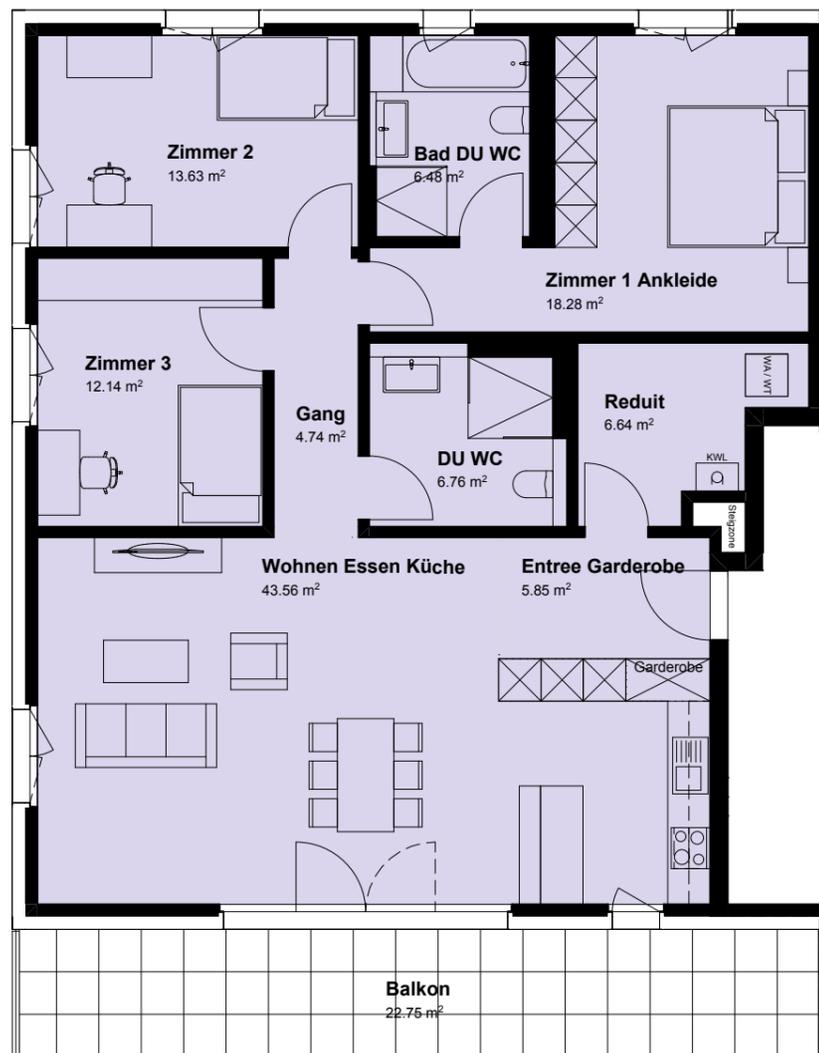
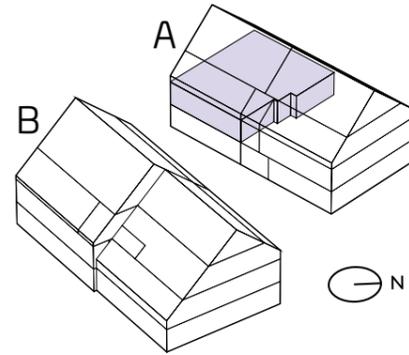
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	A2
Geschoss	EG
Innenfläche	119.19 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	23.32 m <sup>2</sup>
Keller	13.35 m <sup>2</sup>



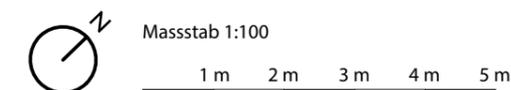
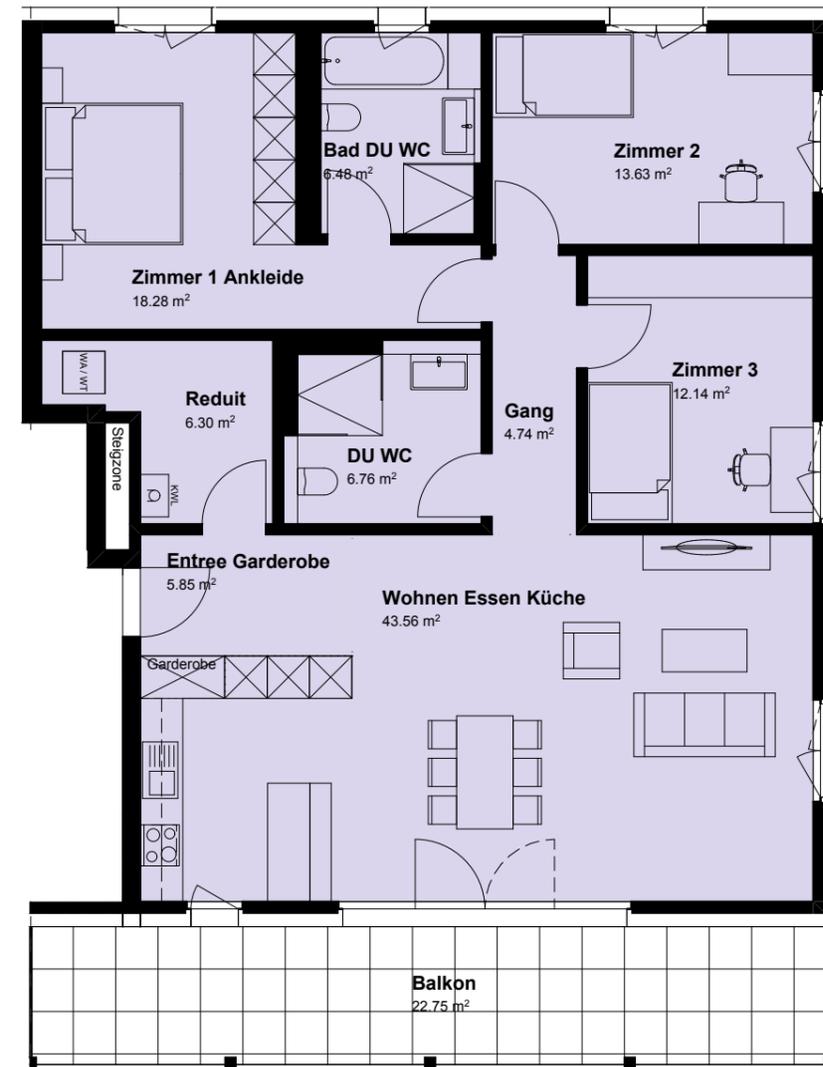
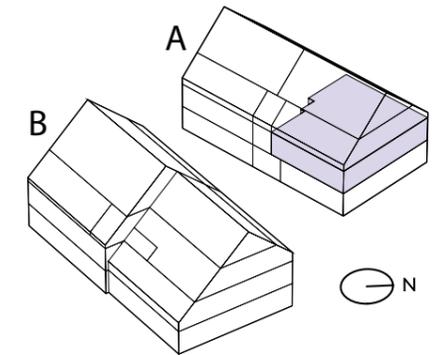
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	A 101
Geschoss	1. OG
Innenfläche	125.54 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	22.75 m <sup>2</sup>
Keller	13.04 m <sup>2</sup>



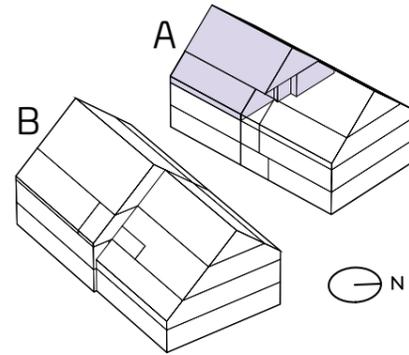
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	A 102
Geschoss	1. OG
Innenfläche	125.54 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	22.75 m <sup>2</sup>
Keller	13.04 m <sup>2</sup>

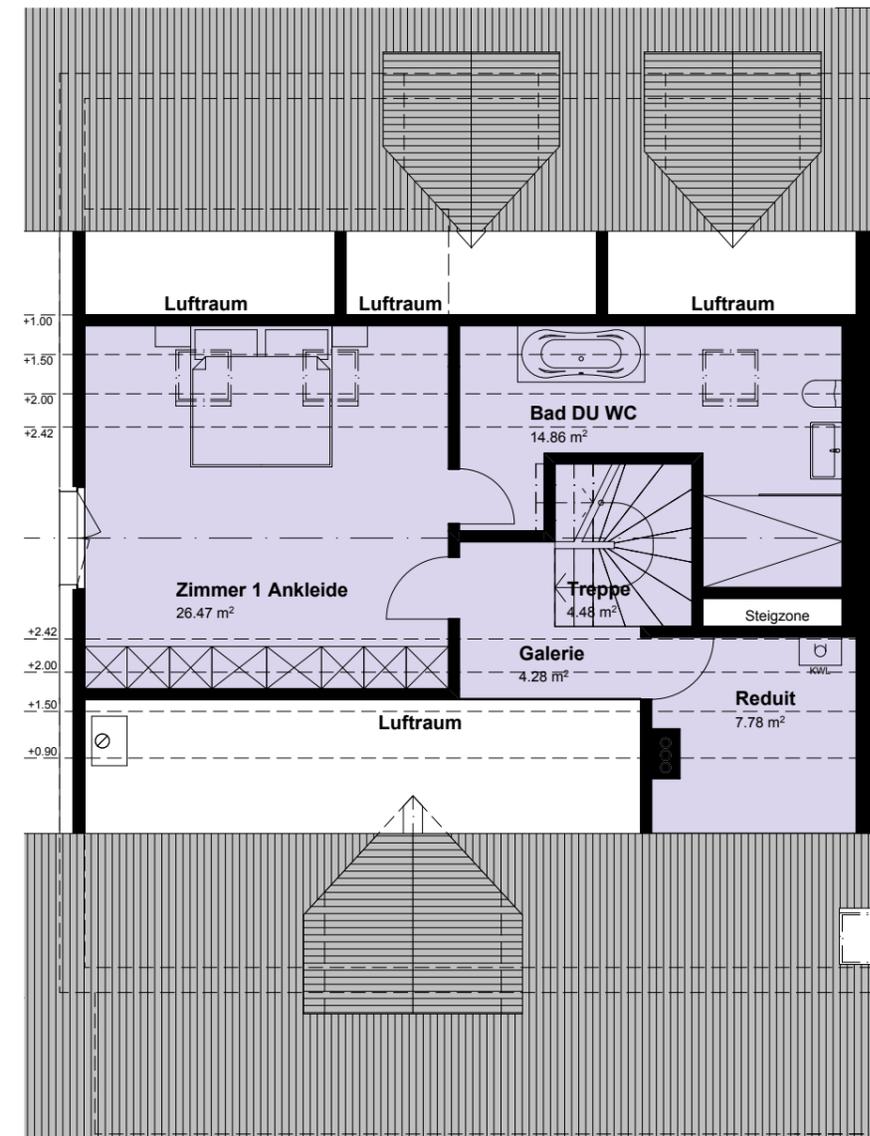
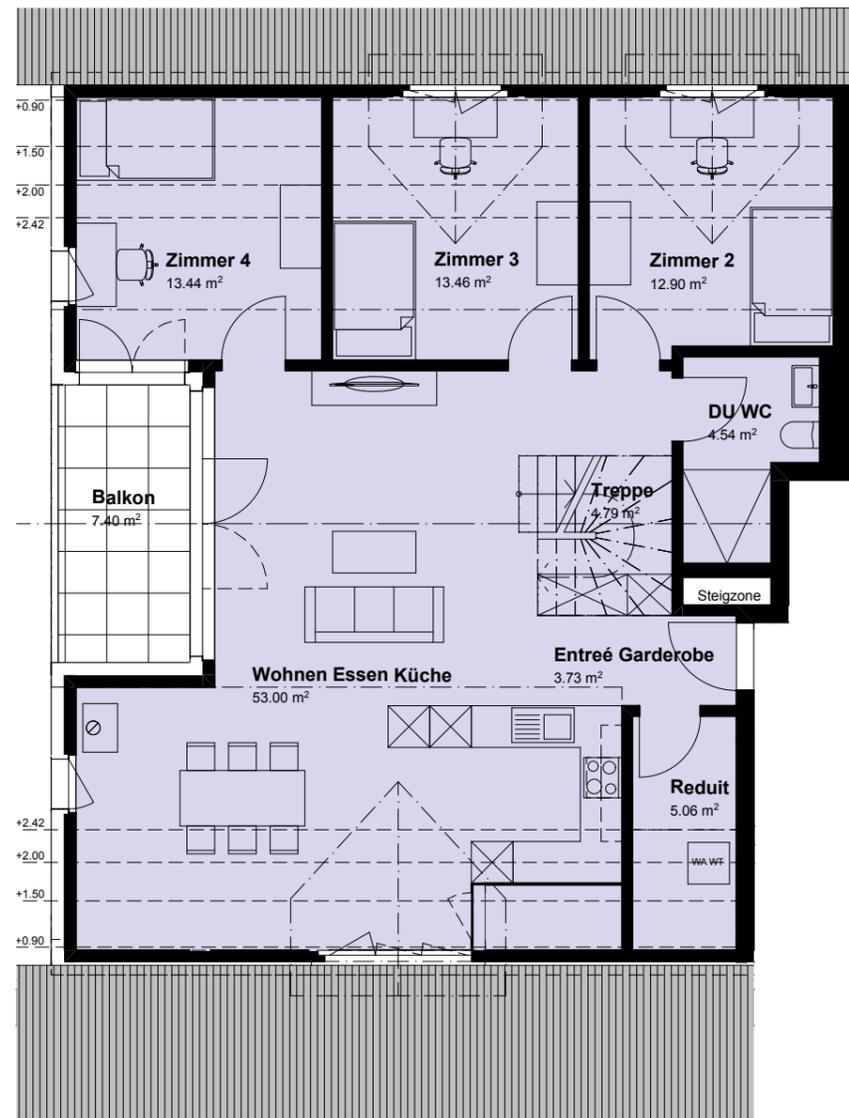
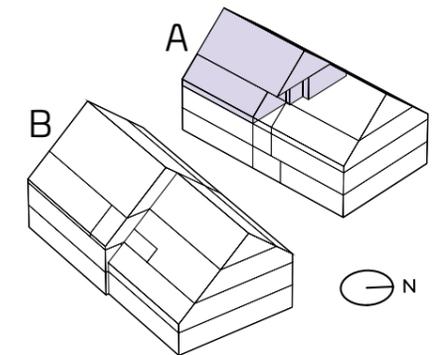


# 5.5 Zimmer Duplex

Wohnungs-Nr.	A 201
Geschoss	1. DG
Innenfläche	116.10 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	7.40 m <sup>2</sup>
Keller	14.09 m <sup>2</sup>

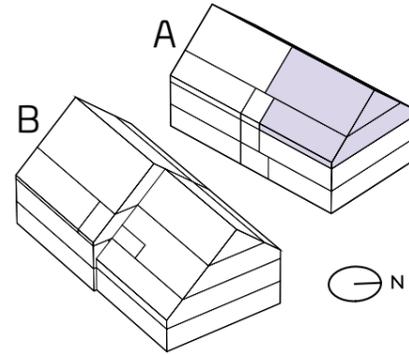


Wohnungs-Nr.	A 201
Geschoss	2. DG
Innenfläche	62.46 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	7.40 m <sup>2</sup>
Keller	14.09 m <sup>2</sup>

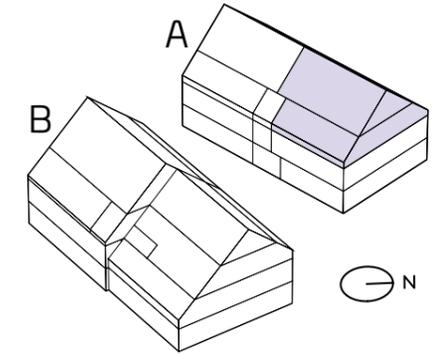


# 5.5 Zimmer Duplex

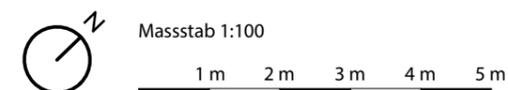
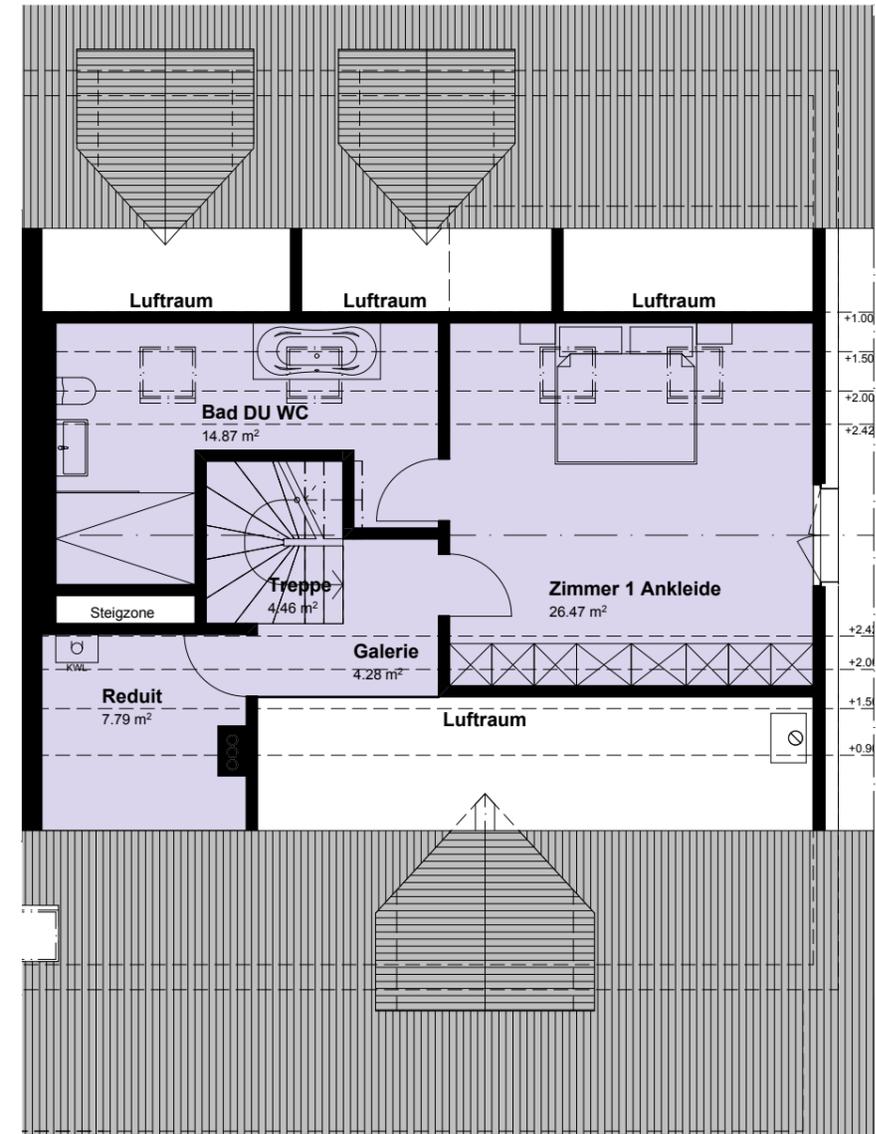
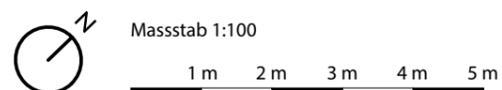
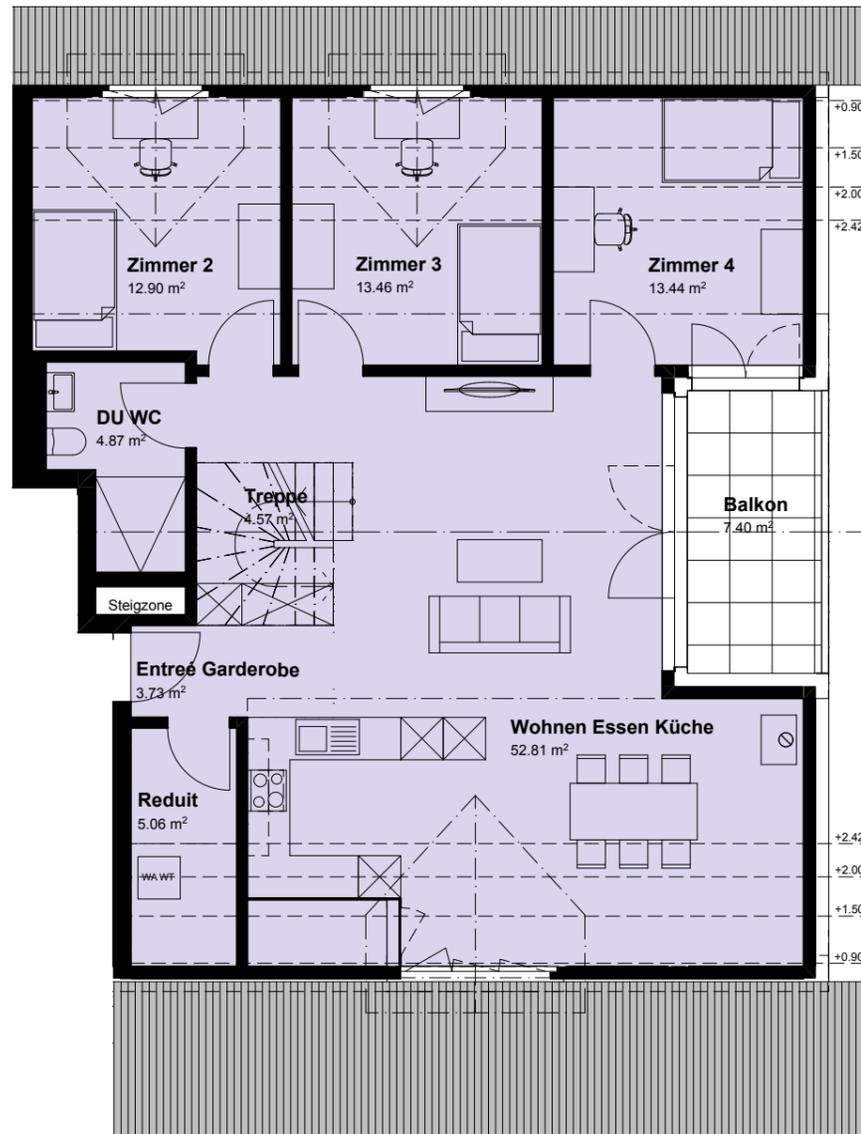
Wohnungs-Nr.	A 202
Geschoss	1. DG
Innenfläche	116.10 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	740 m <sup>2</sup>
Keller	14.68 m <sup>2</sup>



Wohnungs-Nr.	A 202
Geschoss	2. DG
Innenfläche	62.74 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	740 m <sup>2</sup>
Keller	14.68 m <sup>2</sup>

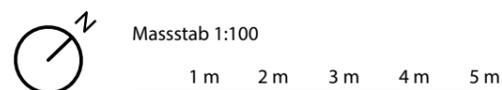
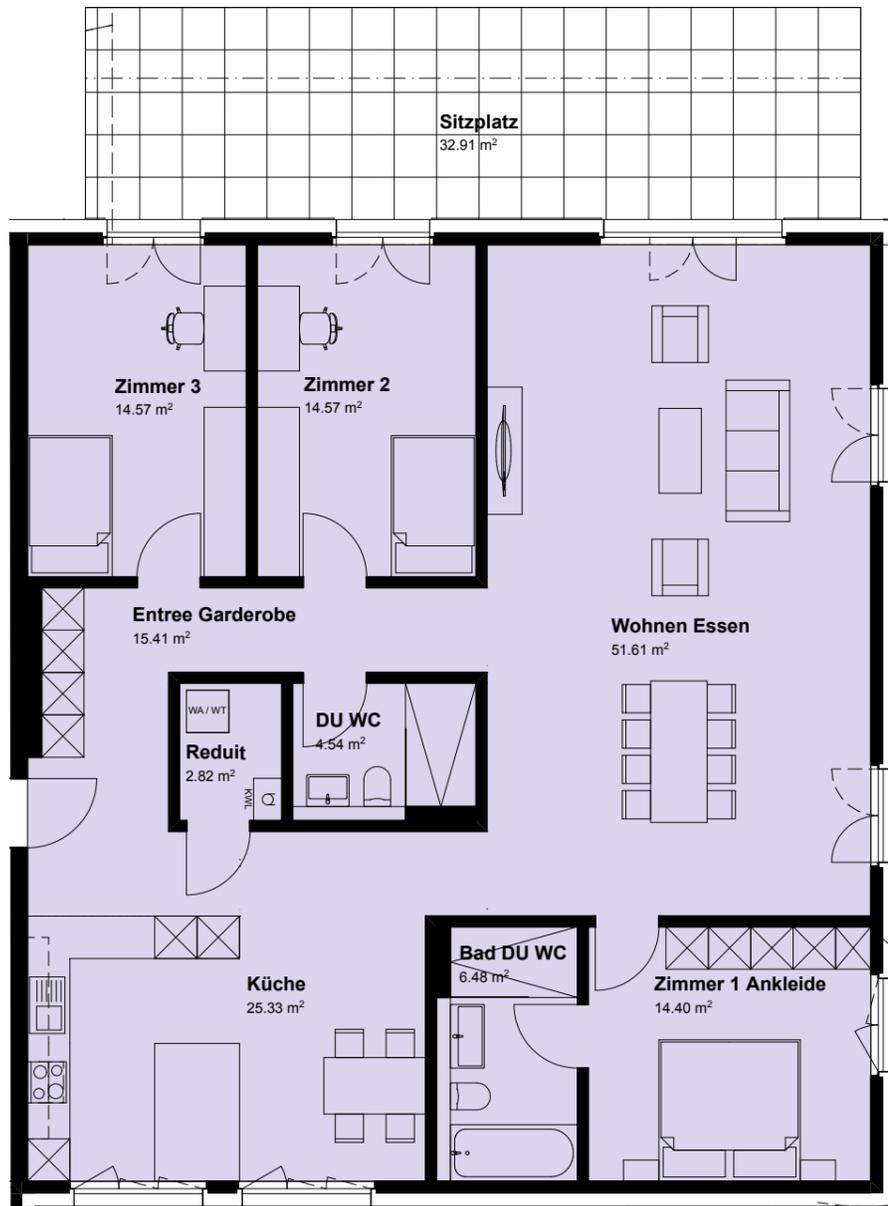
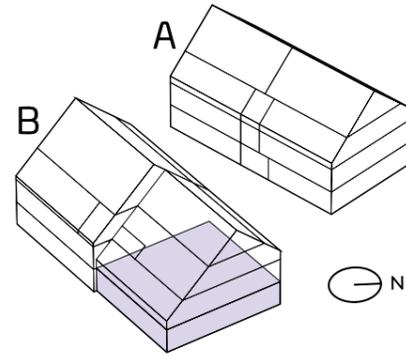


20 GRUNDRISSSE



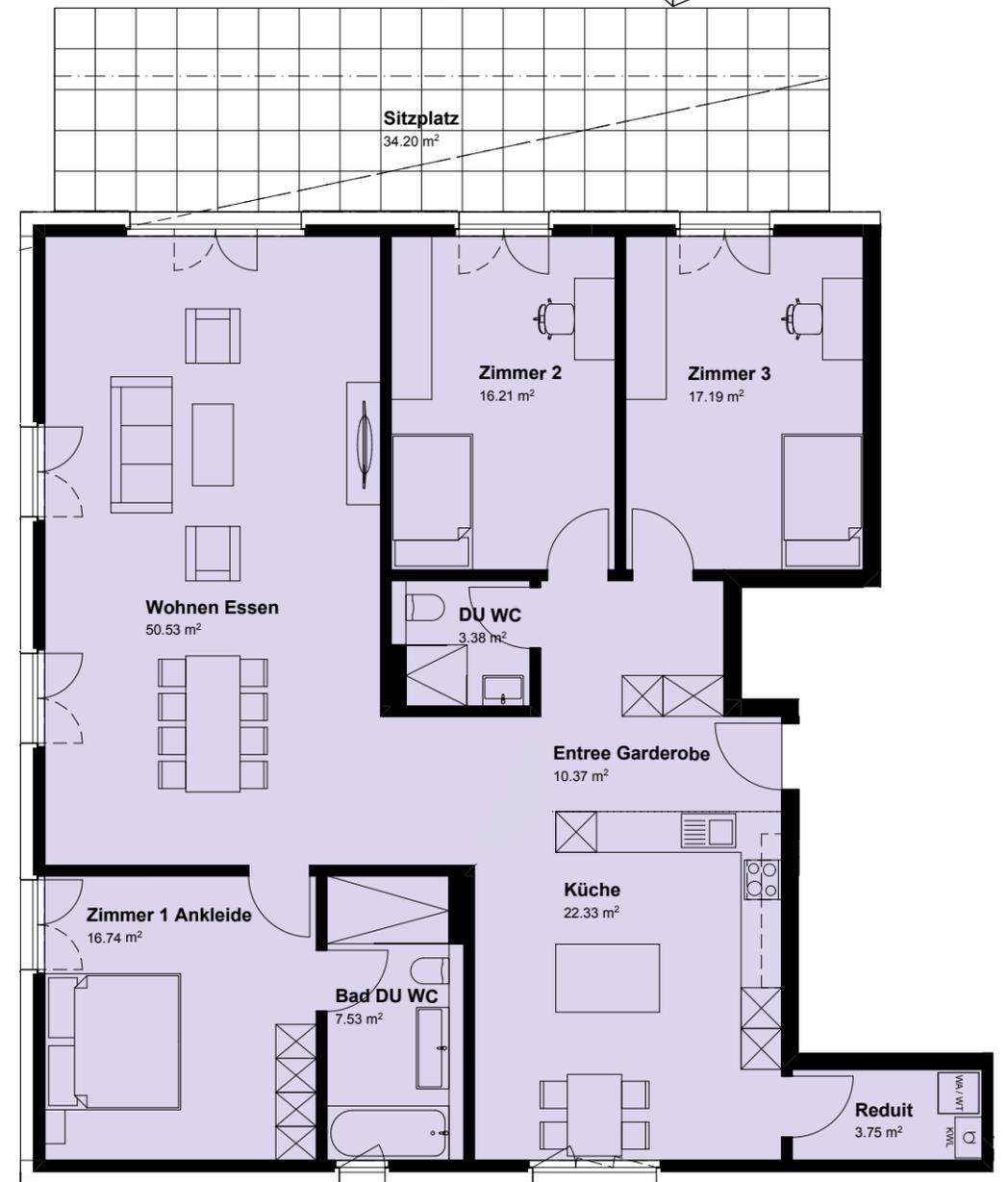
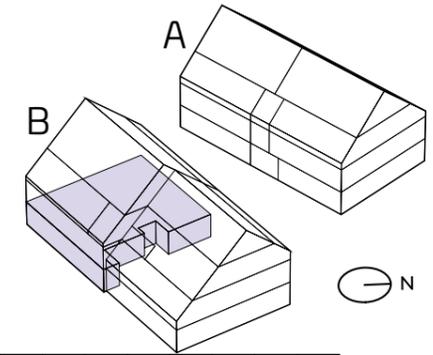
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	B 1
Geschoss	EG
Innenfläche	158.09 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	32.91 m <sup>2</sup>
Keller	11.62 m <sup>2</sup>



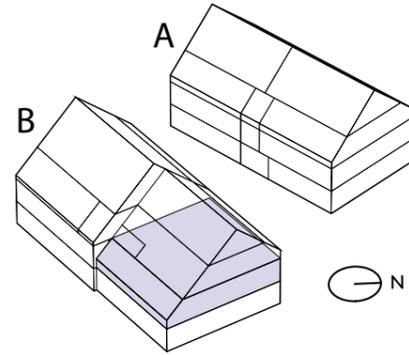
# 4.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	B 2
Geschoss	EG
Innenfläche	155.40 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	34.20 m <sup>2</sup>
Keller	11.62 m <sup>2</sup>



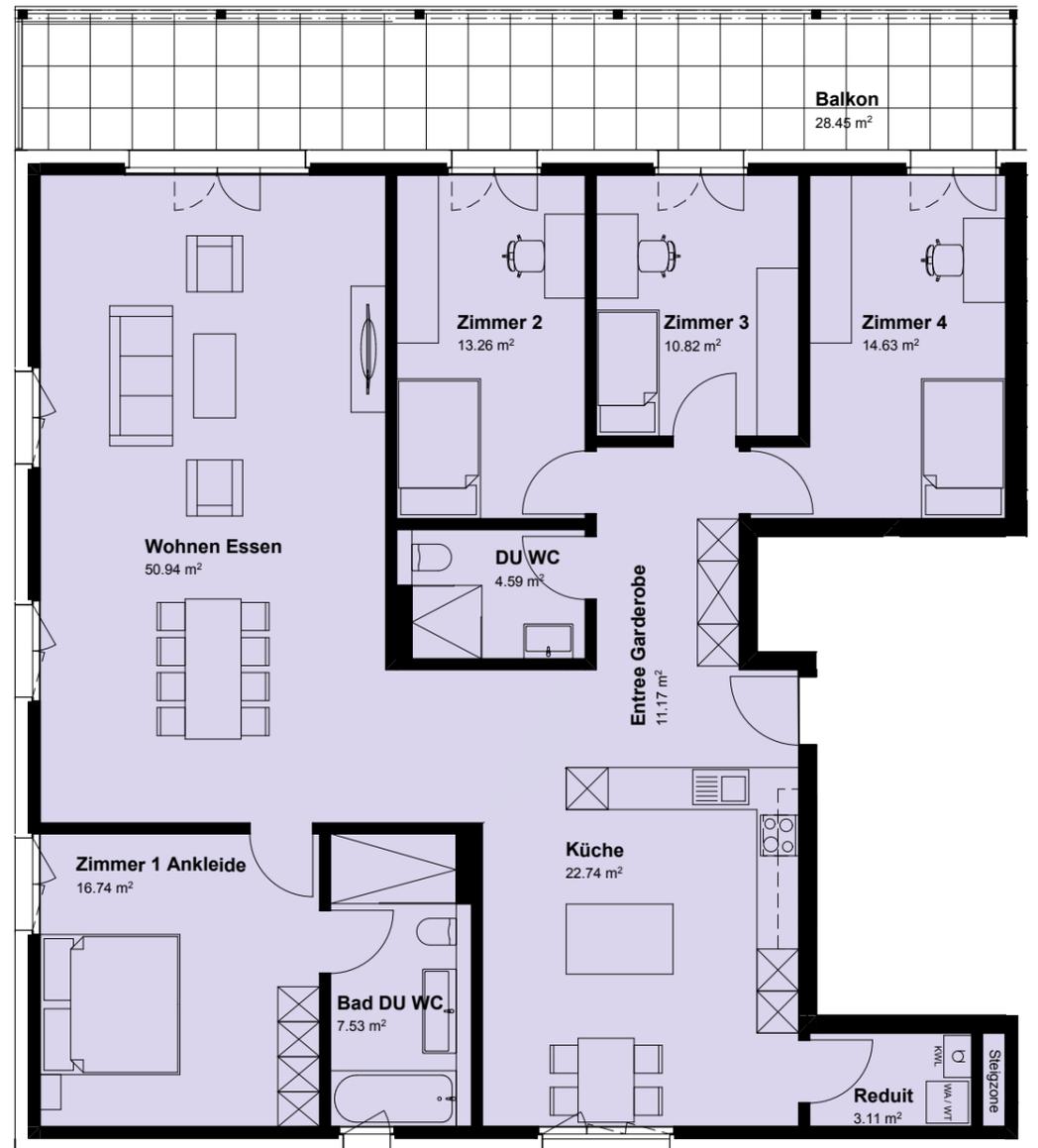
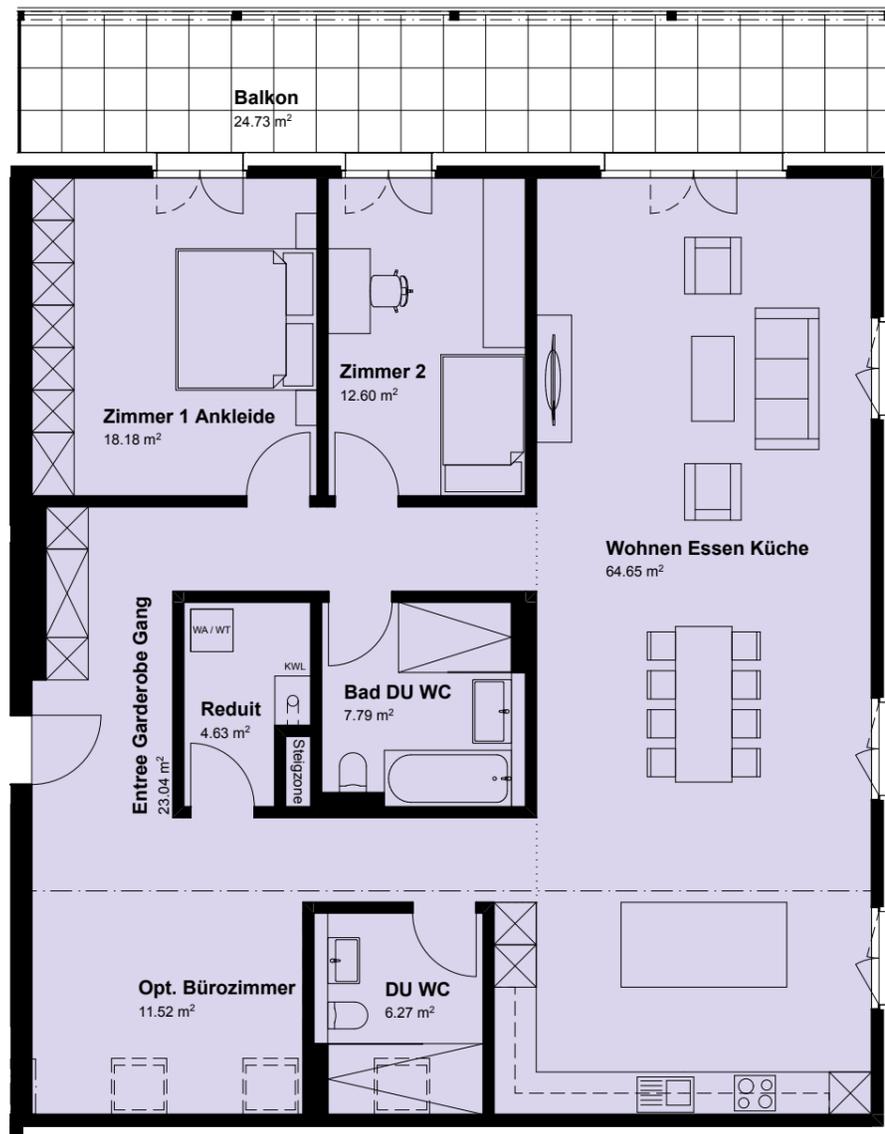
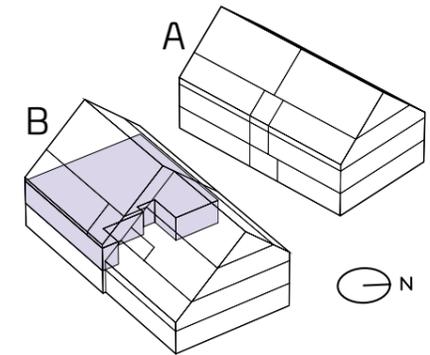
# 3.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	B 101
Geschoss	1. OG
Innenfläche	157.43 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	24.73 m <sup>2</sup>
Keller	11.62 m <sup>2</sup>



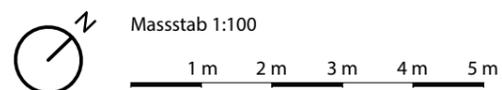
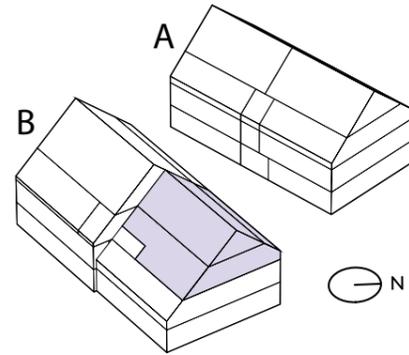
# 5.5 Zimmer

Wohnungs-Nr.	B 102
Geschoss	1. OG
Innenfläche	163.99 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	28.45 m <sup>2</sup>
Keller	11.62 m <sup>2</sup>

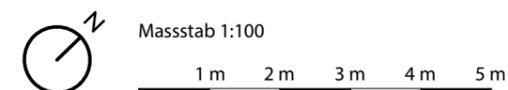
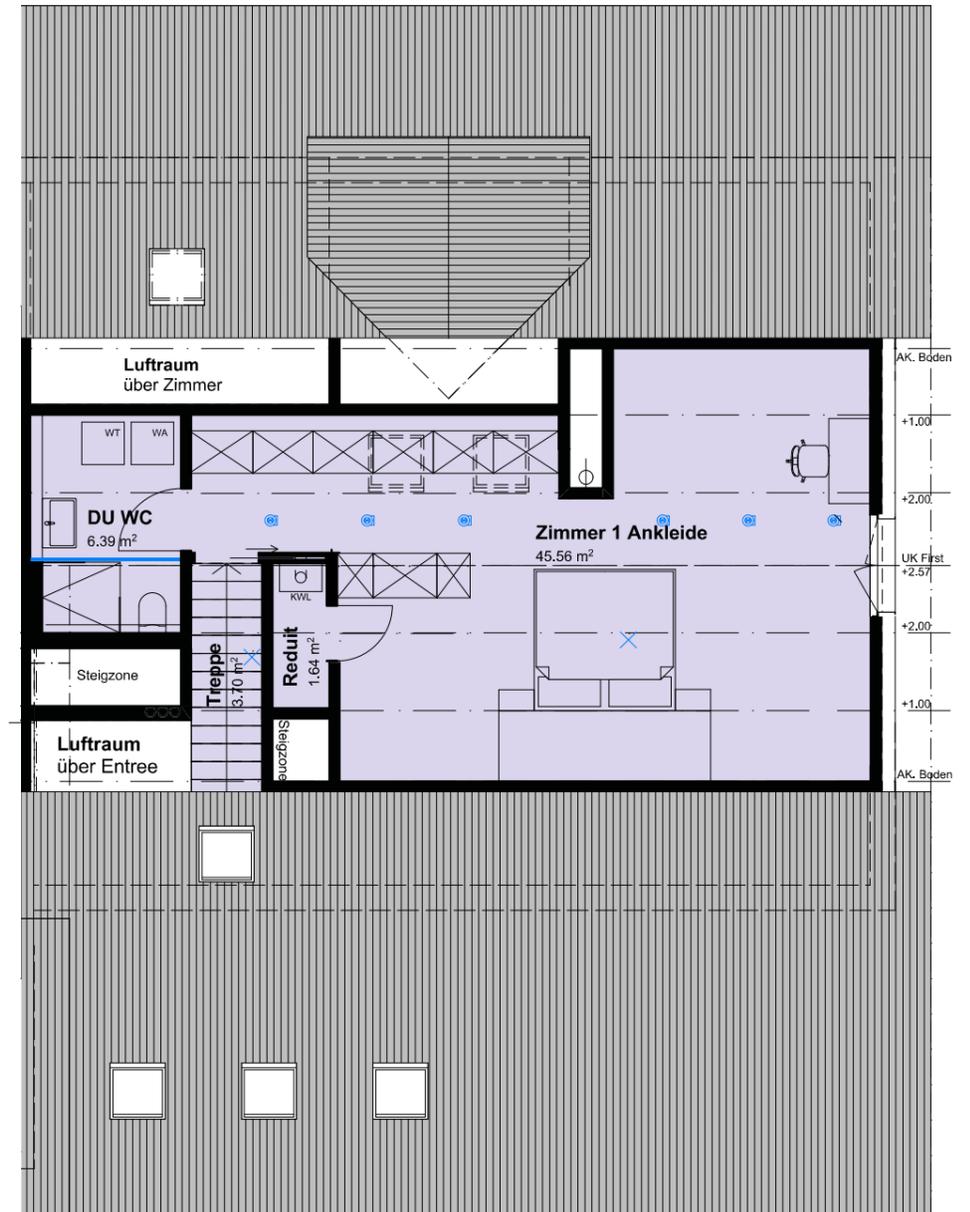
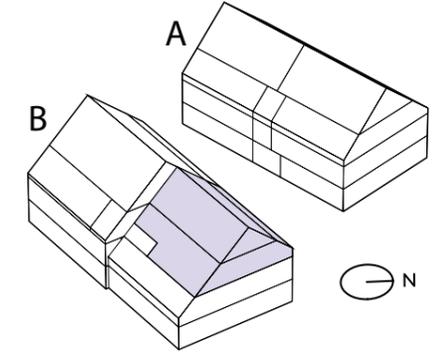


# 4.5 Zimmer Duplex

Wohnungs-Nr.	B 201
Geschoss	1. DG
Innenfläche	121.48 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11.06 m <sup>2</sup>
Keller	14.33 m <sup>2</sup>

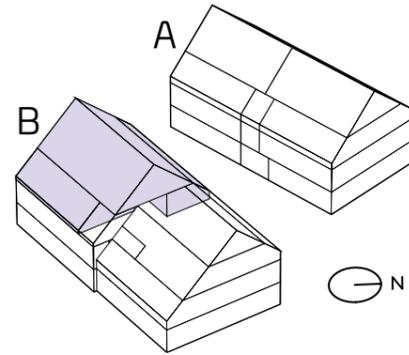


Wohnungs-Nr.	B 201
Geschoss	2. DG
Innenfläche	58.94 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11.06 m <sup>2</sup>
Keller	14.33 m <sup>2</sup>

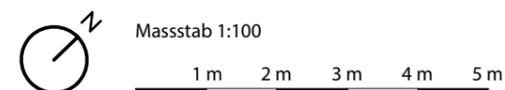
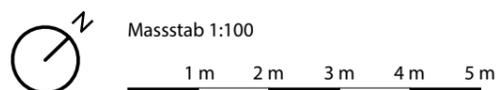
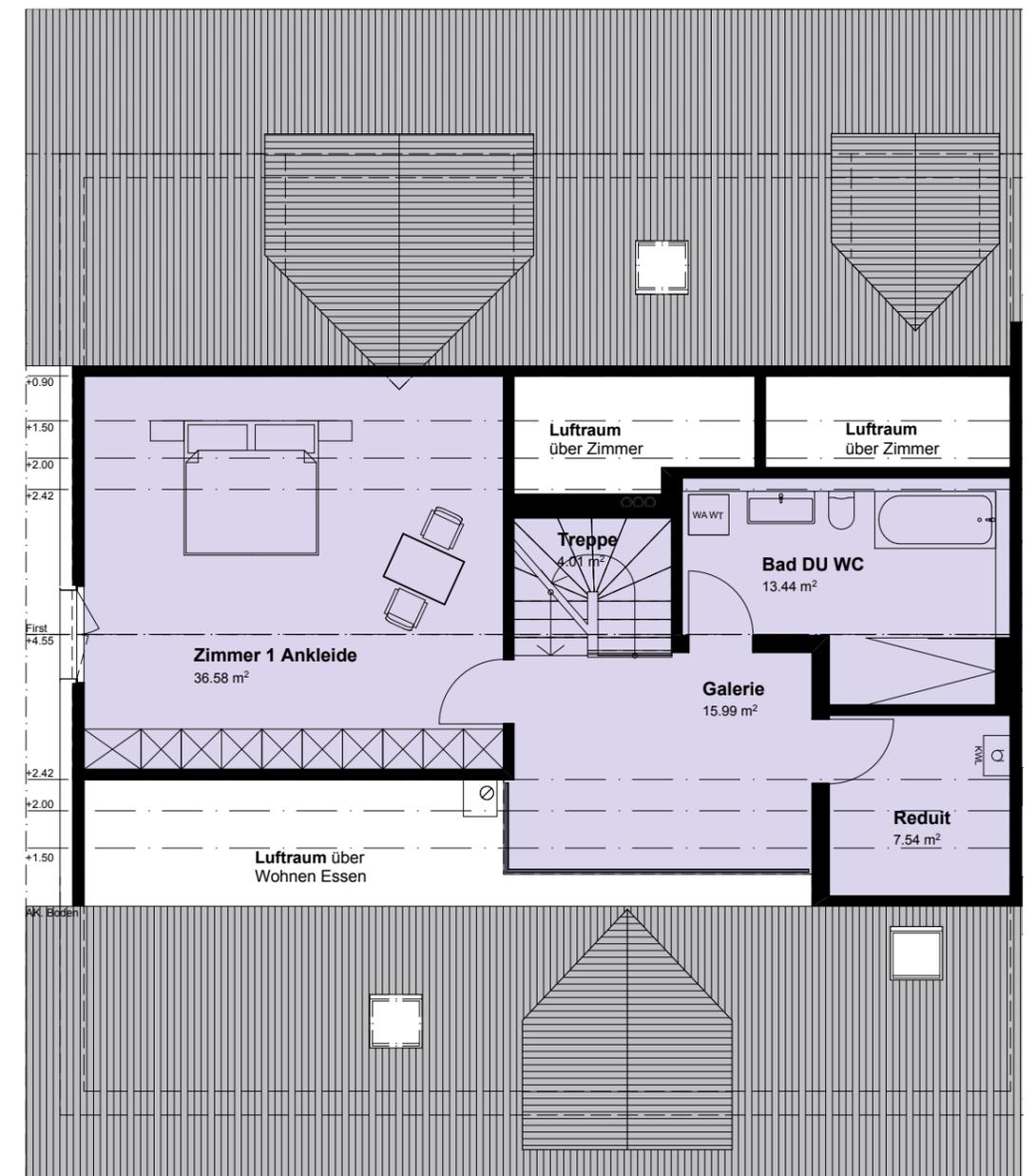
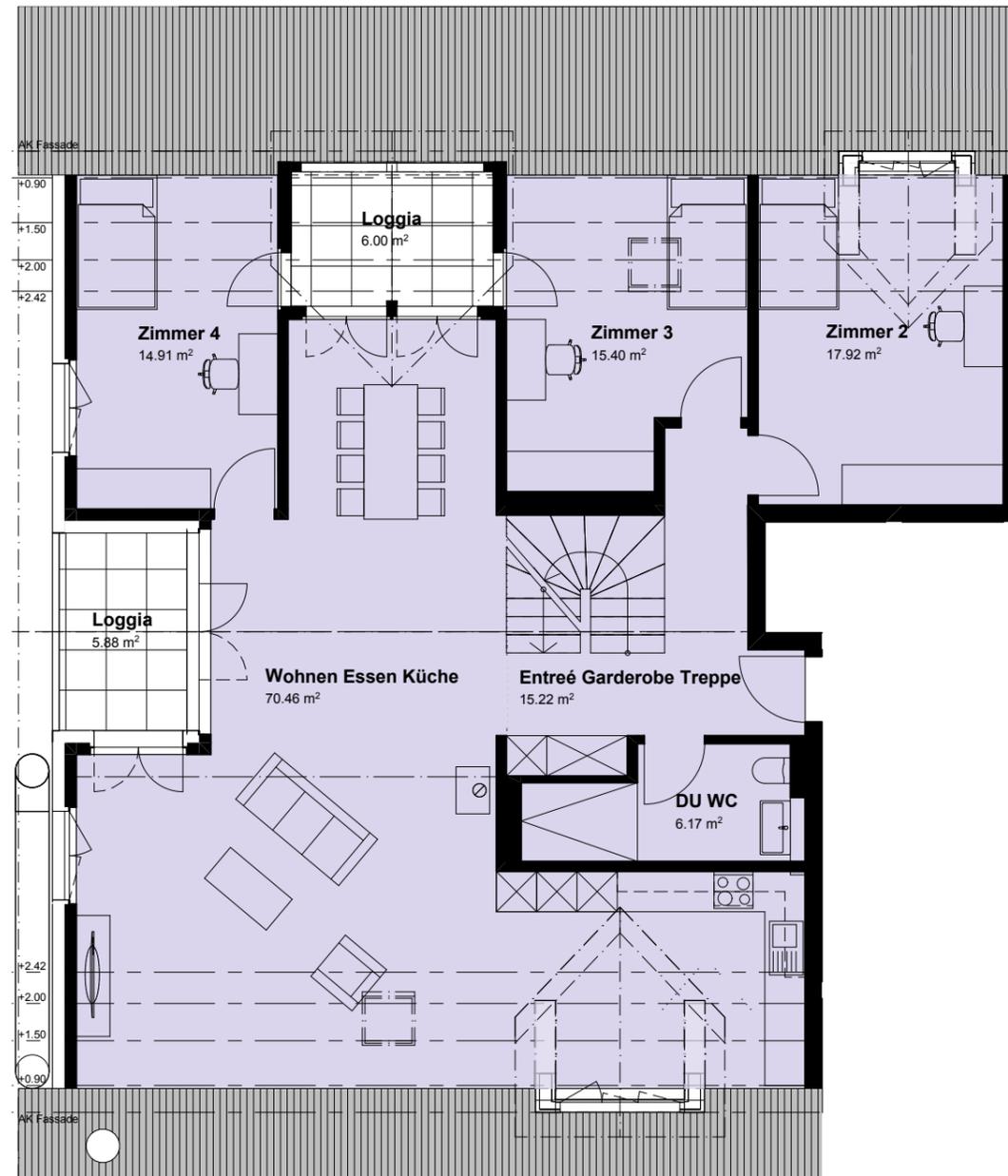
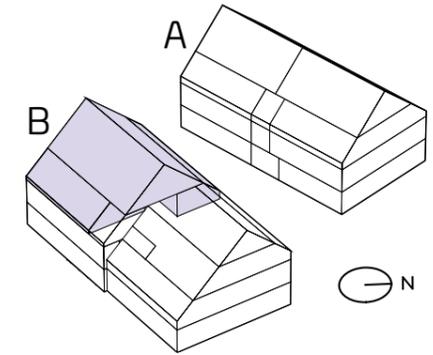


# 5.5 Zimmer Duplex

Wohnungs-Nr.	B 202
Geschoss	1. DG
Innenfläche	145.43 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11.88 m <sup>2</sup>
Keller	14.40 m <sup>2</sup>



Wohnungs-Nr.	B 202
Geschoss	2. DG
Innenfläche	78.49 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11.88 m <sup>2</sup>
Keller	14.40 m <sup>2</sup>



# KURZBAUBESCHRIEB

## Untergeschoss (UG)

Fundamentplatte und Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, nichttragende in Kalksandsteinmauerwerk. Decke in Stahlbeton. Böden Zementüberzug oder Hartbeton. Treppenhaus UG bis EG mit Keramikplatten belegt.

## Erdgeschoss (EG), Obergeschosse (OG) und Dachgeschosse (1. DG + 2. DG)

Decken in Stahlbeton, Innenwände tragend gemäss Bauingenieur in 15 cm Backsteinmauerwerk. Nichttragende Zimmertrennwände in 12 cm oder 15 cm Backsteinmauerwerk. Wohnungstrennwände und Wände Wohnung zu Treppenhaus gemäss Bauingenieur und Akustiker in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt. Fassadenmauerwerk nach speziellen Anweisungen des Ingenieurs und Bauphysikers, jedoch mindestens 17.5 cm Mauerwerk und 20 cm Aussendämmung mit gegen Algen- und Pilzbildung gestrichenem Verputz. Metall- und/oder Betonfensterbänke bei Fenstern und bei Fenstertüren. Treppenelemente und Podeste in den Treppenhäusern vom EG bis 1. DG mit keramischen Platten belegt. Fensterflügel in Holz-Metall, aussen steingrau innen weiss. Im EG einbruchhemmende Fenster und Fenstertüren. Pro Zimmer ein Dreh-Kippbeschlag, natürlich belichtete Nasszellen mit Sichtschutzglas. Verbundraffstoren aluminiumfarbig in den Zimmern und im Wohn-/Essbereich. Steildach mit kupferbrauner Ziegeleindeckung mit ca. 24 cm thermischer Isolation. Dachwohnungen mit Lukarnen und Dachfenstern. Spenglerarbeiten in Kupfer oder Ugitop.

## Garage, Velo-/Kinderwagenraum, Trockenraum

Die Garage wird, sofern baurechtlich möglich, natürlich belüftet. Pro Parkplatz ein Funksender. Velo-/Kinderwagenplätze im Untergeschoss sowie vor den Hauseingängen der beiden MFH. Ein Trockenraum pro MFH.

## Heizung, Warmwasser, Lüftung

Zentrale Heizungsanlage und Warmwasser über Wärmepumpe mit Erdsonde sowie Speicher via Contractingvertrag EKZ/EWZ, mit Fernwartung. Wärmeverteilung über Niedertemperaturbodenheizung im ganzen Wohnbereich. Alle Kellerräume unbeheizt. Elektrisches Thermostatventil pro Zimmer, separate Verbrauchszählung von Warmwasser und Heizung pro Wohnung. Kontrollierte Wohnungslüftung in jeder Wohnung. Die Kellerräume werden über eine mechanische Lüftung entlüftet.

## Küchen, Ankleide und Garderoben

Hochwertige Einbauküchen teilweise mit Insel. Granitabdeckung 3 cm bis Preisklasse 3, Glaskeramikkochfeld, hochliegender Back-

ofen, Geschirrspülautomat und grosszügiger Kühlschrank. Alle Wohnungen sind mit einer Ankleide im Elternzimmer und einer Garderobe ausgestattet, mit gleicher Oberfläche wie die Küche.

## Bad, Dusche, frostsicheres Gartenventil, Keller, Reduit, Waschmaschine/Tumbler

Moderne Sanitärapparate mit diverser Sanitärzubehör. Spiegelschrank mit Beleuchtungsflügel und Waschtisch mit Unterbauschränk im Bad. Glasduschtrennwand in der Dusche. Die Einheiten im Erdgeschoss verfügen im Aussenbereich über ein frostsicheres Aussenventil. Jede Wohnung verfügt über ein Reduit in der Wohnung. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum. Jede Wohnung ist mit einem Waschvollautomaten und einem Wäschetrockner mit Wärmepumpentechnik ausgerüstet.

## Elektroinstallationen

Steckdosen und Lampenstellen in genügender Anzahl in allen Räumen. Telefonanschluss und Anschluss für Kabelfernsehen/Radio in jedem Zimmer und im Wohn-/Essbereich. Tableau mit Sicherungsautomaten und FI-Fehlerschutzschaltungen in jeder Wohnung. Eine witterungsgeschützte Aussensteckdose und eine Lampenstelle pro Wohnung auf dem Balkon/Sitzplatz. Zentrales Haupttableau im UG. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

## Bodenbeläge

Basis für Bodenbeläge: keramische Bodenbeläge Budgetbetrag Fr. 135.00/m<sup>2</sup> netto inkl. Sockel fertig verlegt im ganzen Wohnbereich ab EG und den internen Treppen vom 1. DG ins 2. DG.

## Wandbeläge

Keramische Wandbeläge Fr. 150.00/m<sup>2</sup> netto fertig verlegt in Bad und Dusche bis Oberkant Türzarge sowie Rückwand Küche zwischen Ober- und Unterschränk, ansonsten ganzer Wohnbereich ab EG mit gestrichenem Abrieb.

## Decken

Decke Spritzputz weiss im ganzen Wohnbereich. In den Dachschrägen Täfer weiss lackiert.

## Cheminéeeofen

Die Dachwohnungen verfügen über einen Cheminéeofen mit Frischluft.

## Türen, einbruchhemmende Wohnungseingangstüre

Zimmertüren mit Stahlzargen und Kunstharzdeckblatt. Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre mit Kunstharzdeckblatt, Spion und Dreipunktverschluss.

## Sitzplatz, Balkon, Loggia, Sonnenstore, Geländer

Sitzplatz und Balkone mit Feinsteinzeugplatten belegt. Eine Sonnenstore pro Wohnung. Aussengeländer mit feuerverzinkter Stahlkonstruktion und darauf montierter Holzverschalung. Treppenhausgeländer mit vertikalen Staketen pulverbeschichtet und CNS-Handlauf.

## Liftanlage

Eine Liftanlage im Treppenhaus mit 630 kg Nutzlast pro MFH.

## Umgebung, Container, Briefkastenanlage, Besucherparkplätze, Spiel- und Ruhefläche, gedeckter Sitzplatz

Zugangswege, Plätze und Besucherparkplätze sowie Zufahrt sind mit Hartbelägen oder Kies belegt. Räumliche Gliederungen entstehen durch Sträucher und Rasenflächen. Zentraler Containerplatz und zentrale Briefkastenanlage pro MFH. Besucherparkplätze. Spiel- und Ruhefläche. Gedeckter Sitzplatz bei der Spielfläche.

## Änderungen

Kleine Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen gemäss Baubewilligung, bleiben vorbehalten.

30.06.2020

## Hinweis:

Die Wohnfläche ist die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Nasszellen, Schächten und Steigzonen. Wohnungsinterne Treppen werden voll gerechnet (je pro Etage). Nicht einberechnet werden Sitzplätze, Balkone, Loggien sowie Keller gemäss VZI-Flächendeclaration. Die Reduits, Kellerstauräume und -vorräume sind nicht beheizt. Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil der später abzuschliessenden Kauf- respektive Werkverträge und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



ERSTELLERIN



Lerch & Partner Generalunternehmung AG  
Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur

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

BERATUNG UND VERKAUF



CSL Immobilien AG  
Schärenmoosstrasse 77  
8052 Zürich

+41 44 316 13 02  
[verkauf@csl-immobilien.ch](mailto:verkauf@csl-immobilien.ch)  
[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)



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