



ROSENGARTEN

BRUNNENWISSTRASSE, 8155 HÜTTIKON

VERKAUFSdokUMENTATION
DOPPELEINFAMILIENHÄUSER



IHR
FAMILIENPARADIES
IM GRÜNEN:
EXKLUSIVE DOPPEL-
EINFAMILIENHÄUSER
IN HÜTTIKON





www.rosengartenhuettikon.ch



Im idyllischen Hüttikon, erwartet Familien ihr neues Zuhause: Die Neubau-Überbauung "Rosengarten" umfasst drei exklusive 6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhäuser in einer ruhigen, grünen Umgebung.

Diese Wohndylle kombiniert eine freundliche Nachbarschaft mit grosszügigen Grünflächen und einer erstklassigen Infrastruktur – ideal für das Familienleben.

Die Häuser bieten durchdachte Grundrisse, die viel Raum für individuelles Wohnen und Gestalten lassen.

Lichtdurchflutete Räume und grosszügige Aussenbereiche schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen im Vordergrund: Die Häuser werden nach Minergie-Standard gebaut, verfügen über Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und Erdsonden-Wärmepumpen. Fussbodenheizung und Glasfaserkabel runden das komfortable Wohnen ab.

FAMILIENIDYLLE IN HÜTTIKON: NATURNAHES WOHNEN MIT PERFEKTER ANBINDUNG

GEMEINDE HÜTTIKON

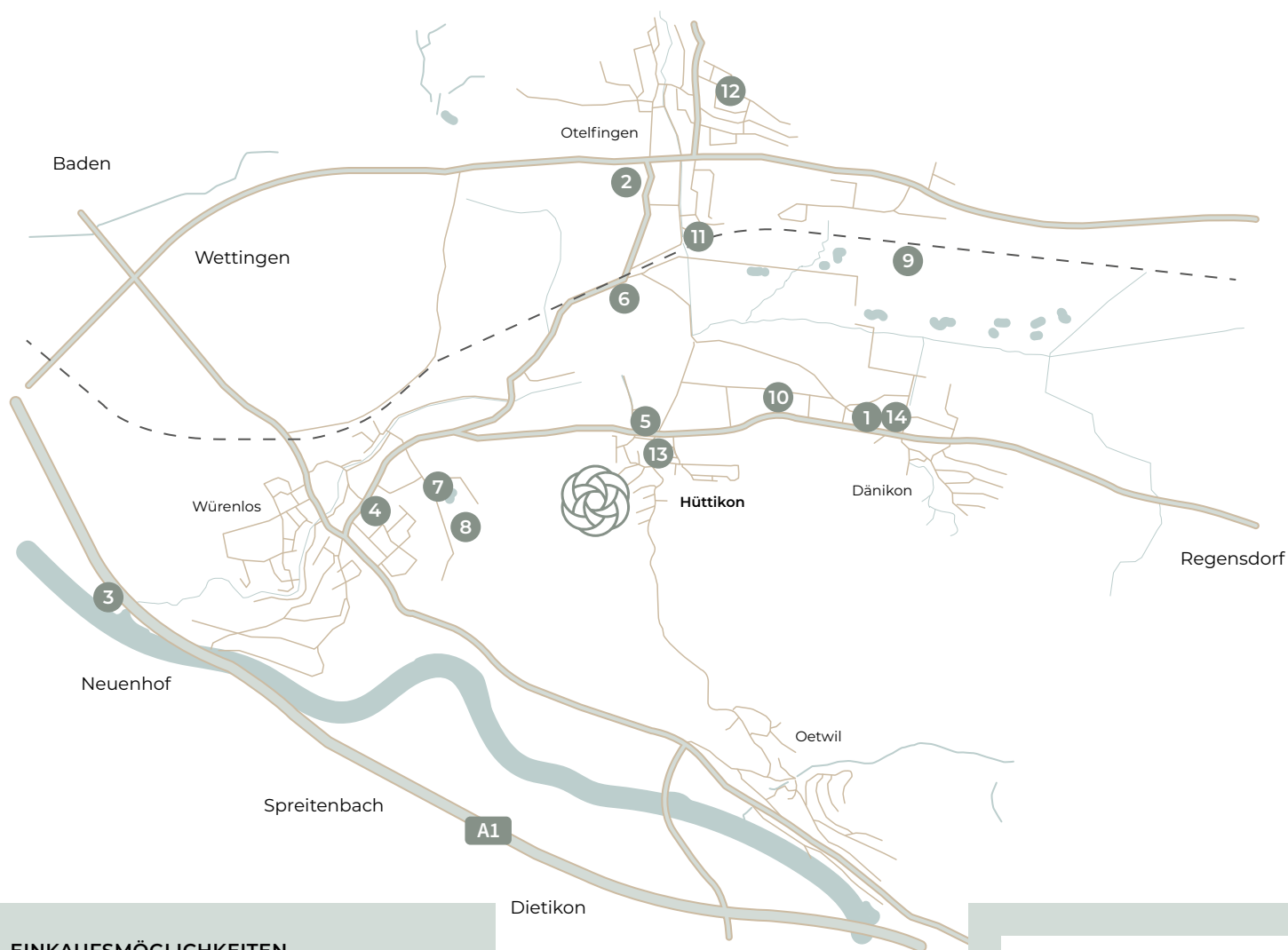
Hüttikon liegt in einer idyllischen, grünen Umgebung und bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung.

Die charmante Gemeinde im Zürcher Unterland überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die ideal für Familien ist. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Dank der verkehrsberuhigten Lage geniessen Sie eine entspannte Atmosphäre fernab von Lärm und Hektik. Gleichzeitig ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstrassen hervorragend, sodass Zürich und andere umliegende Städte schnell erreichbar sind.

Die nahegelegenen Grünflächen und Erholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein, was Hüttikon zu einem idealen Wohnort für Familien macht, die sowohl Natur als auch die Nähe zur Stadt schätzen.





EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

1. Volg Dänikon
2. SPAR Otelfingen
3. Coop Supermarkt Würenlos
4. Volg Würenlos

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

5. Buslinie 491
6. Bahnhof Otelfingen (S6)

FREIZEIT

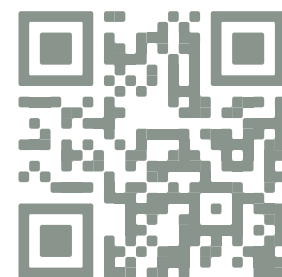
7. Schwimmbad Wiemel Würenlos
8. Tennisclub Würenlos
9. Golfpark Otelfingen

SCHULE/AUSBILDUNG

10. Kindergarten / Primarschule Rotflue
11. Jugendarbeit Unteres Furttal
12. Sekundarschule unteres Furttal Otelfingen

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

13. Gemeinde Hüttikon
14. Poststelle (Volg Dänikon)



HOCHWERTIGES WOHNEN MIT STIL: EXKLUSIVER INNENAUSBAU FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE



Der hochwertige Innenausbau besticht durch erstklassige Ausstattung: Elektrische Lamellenstoren und Knickarmmarkisen sorgen für optimalen Sonnenschutz.

Kunststoff/Metallfenster mit Einbruchschutz im Erdgeschoss bieten Sicherheit. Einbausports im Entrée und in der Küche unterstreichen den modernen Stil.

Alle Zimmer sind mit Multimediaanschlüssen ausgestattet, was für optimale Vernetzung sorgt.

Rosengarten vereint modernen Komfort mit durchdachter Funktionalität, perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Familien.



ROSENGARTEN
HÜTTIKON



ROSENGARTEN

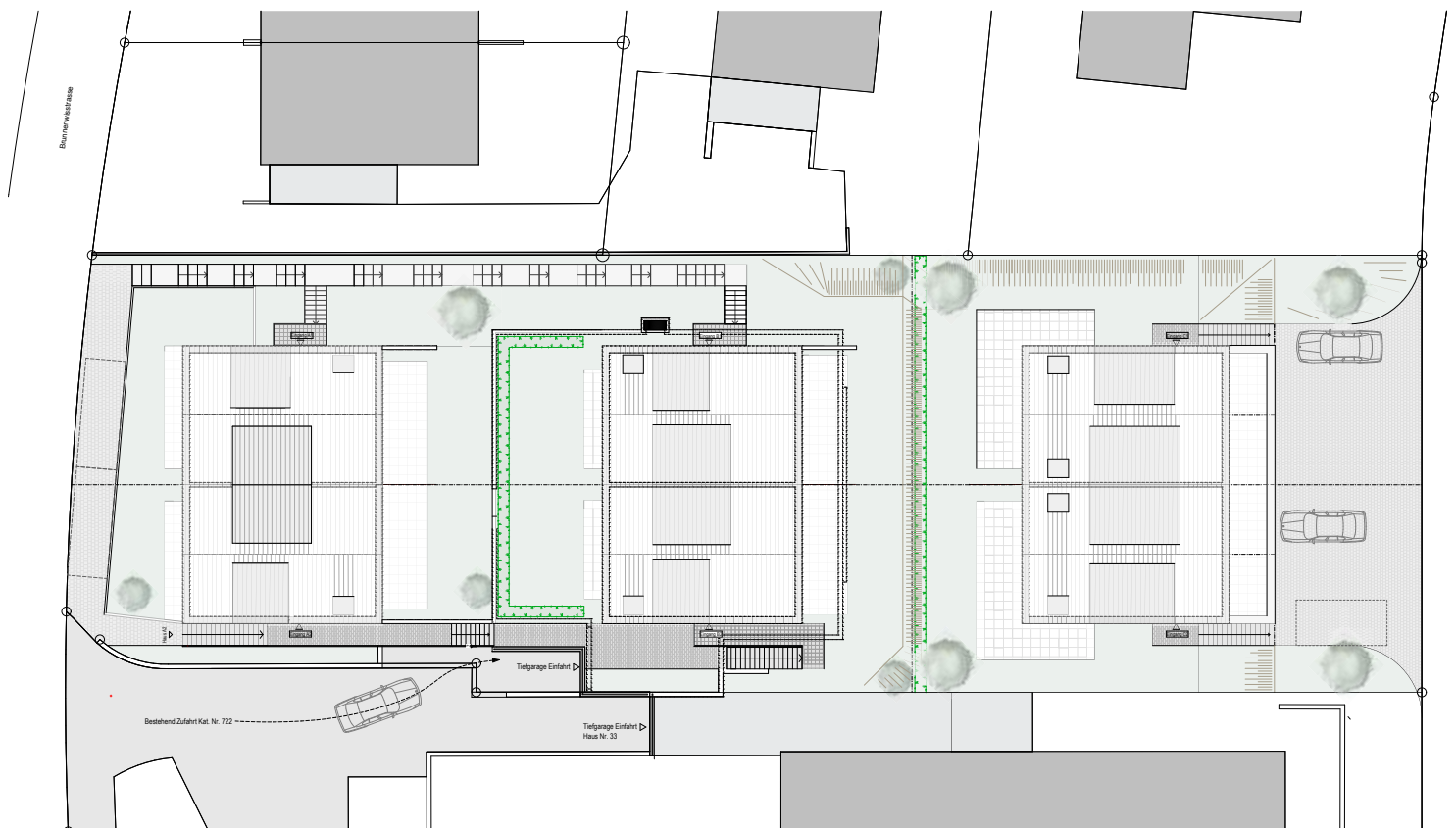
HUETTIKON





ROSENGARTEN
HÜTTIKON

UMGEBUNGSPLAN





ROSENGARTEN

HÜTTIKON

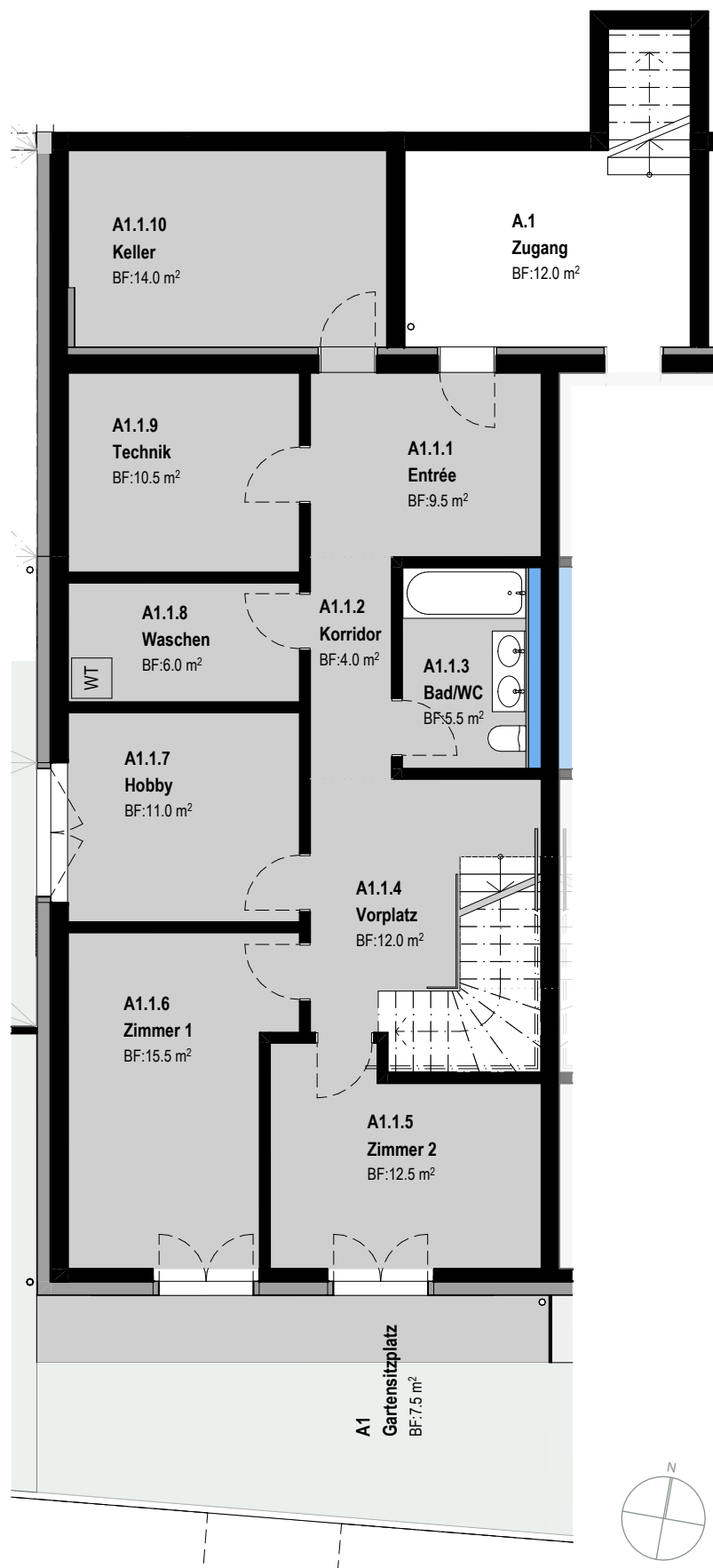
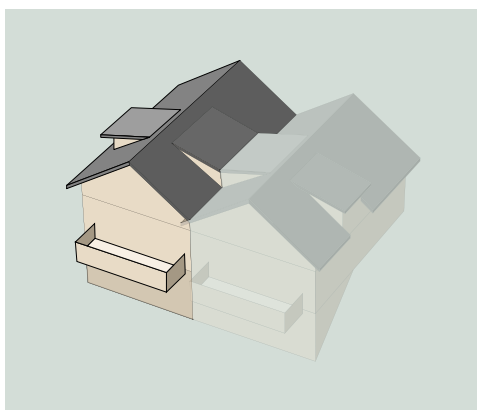
HAUS A1

5.5 ZIMMER

UNTERGESCHOSS

Wohnfläche*	70.0 m ²
Sitzplatz	7.5 m ²
Keller	14.0 m ²
Waschen	6.0 m ²
Technik	10.5 m ²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände



Massstab 1:100



ROSENGARTEN

HÜTTIKON

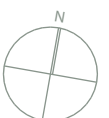
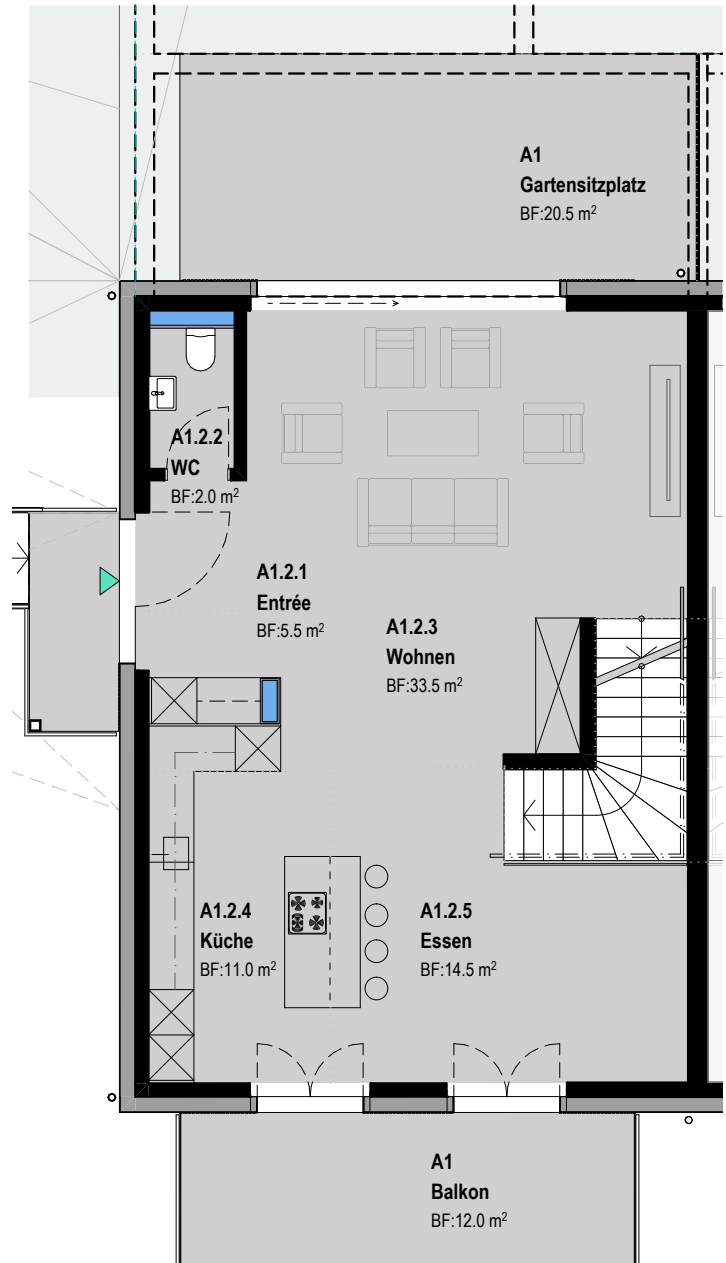
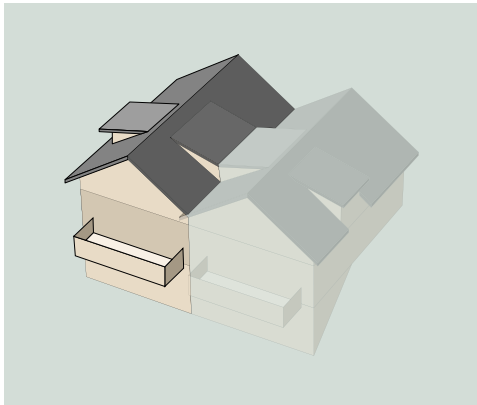
HAUS A1 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche* 66.5 m²

Sitzplatz 20.5 m²

Balkon 12.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände



Massstab 1:100



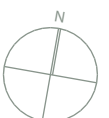
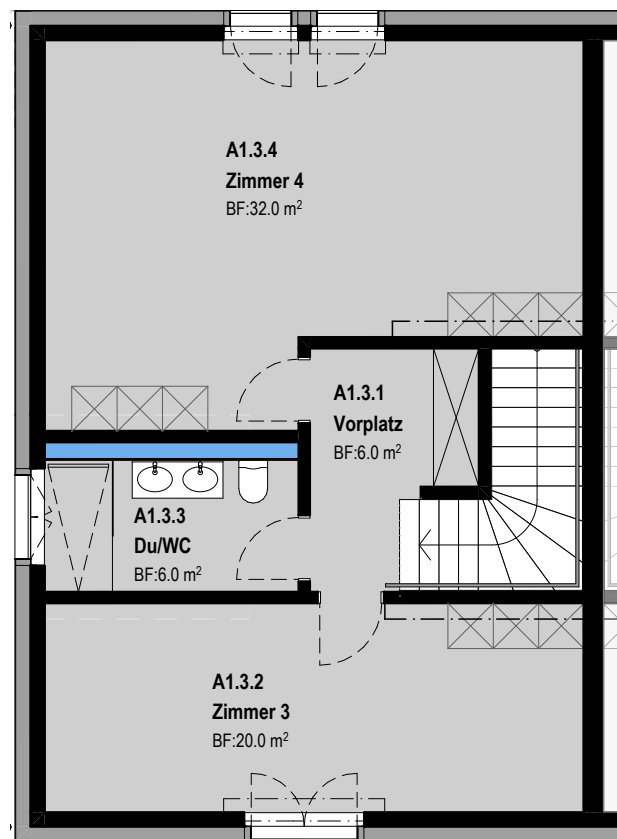
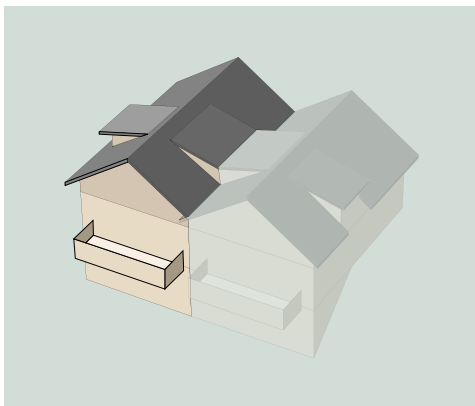
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS A1 5.5 ZIMMER OBERGESCHOSS

Wohnfläche* 64.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





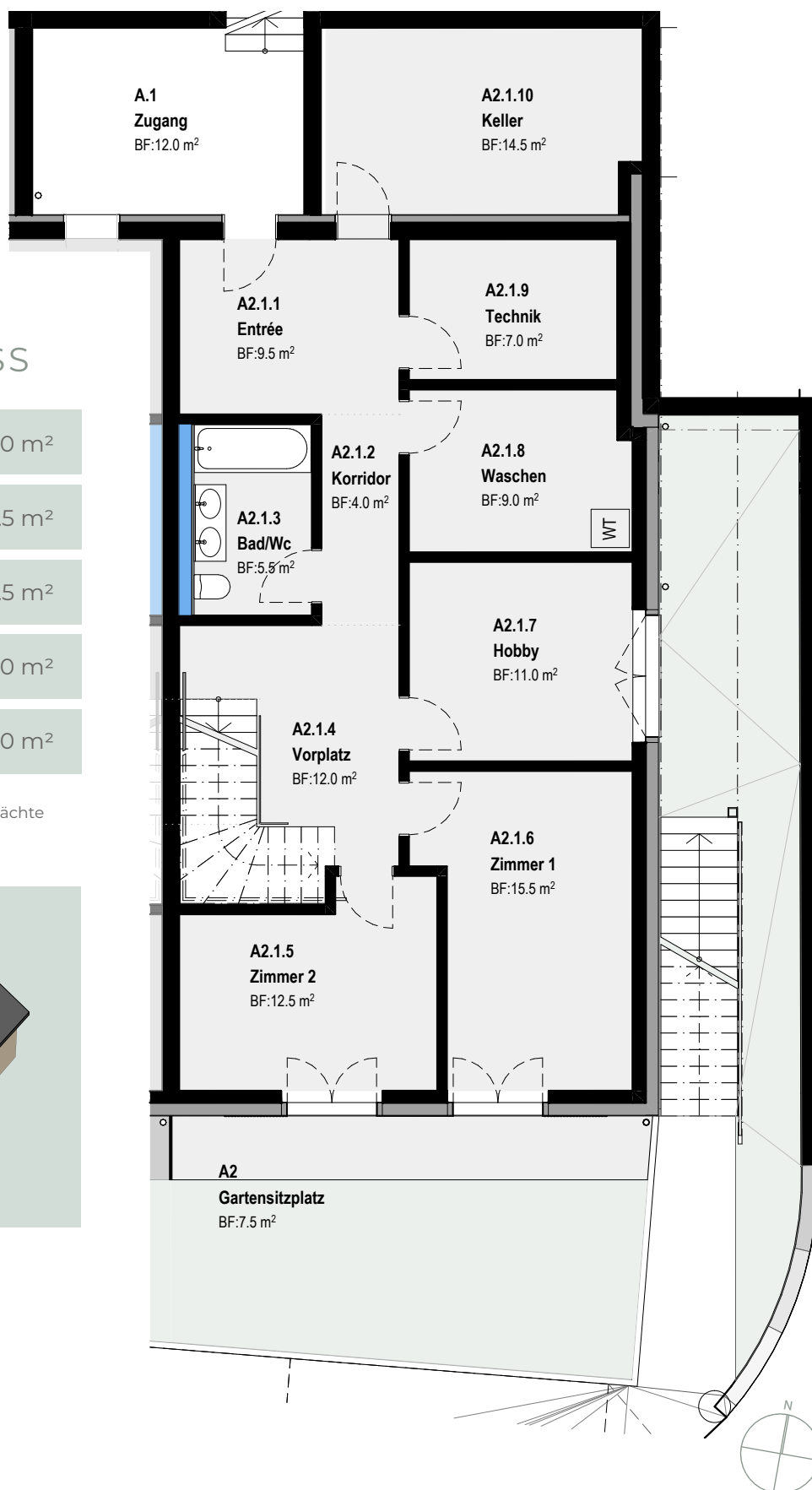
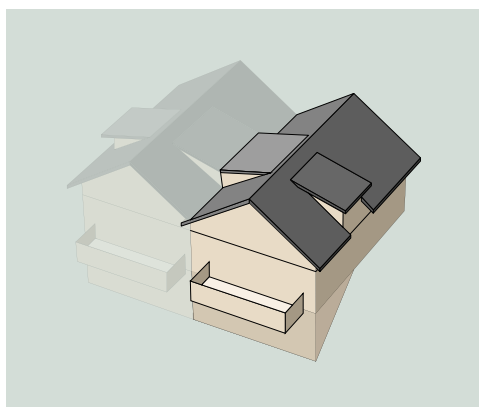
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS A2 5.5 ZIMMER UNTERGESCHOSS

Wohnfläche*	70.0 m ²
Sitzplatz	7.5 m ²
Keller	14.5 m ²
Waschen	9.0 m ²
Technik	7.0 m ²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN
HÜTTIKON

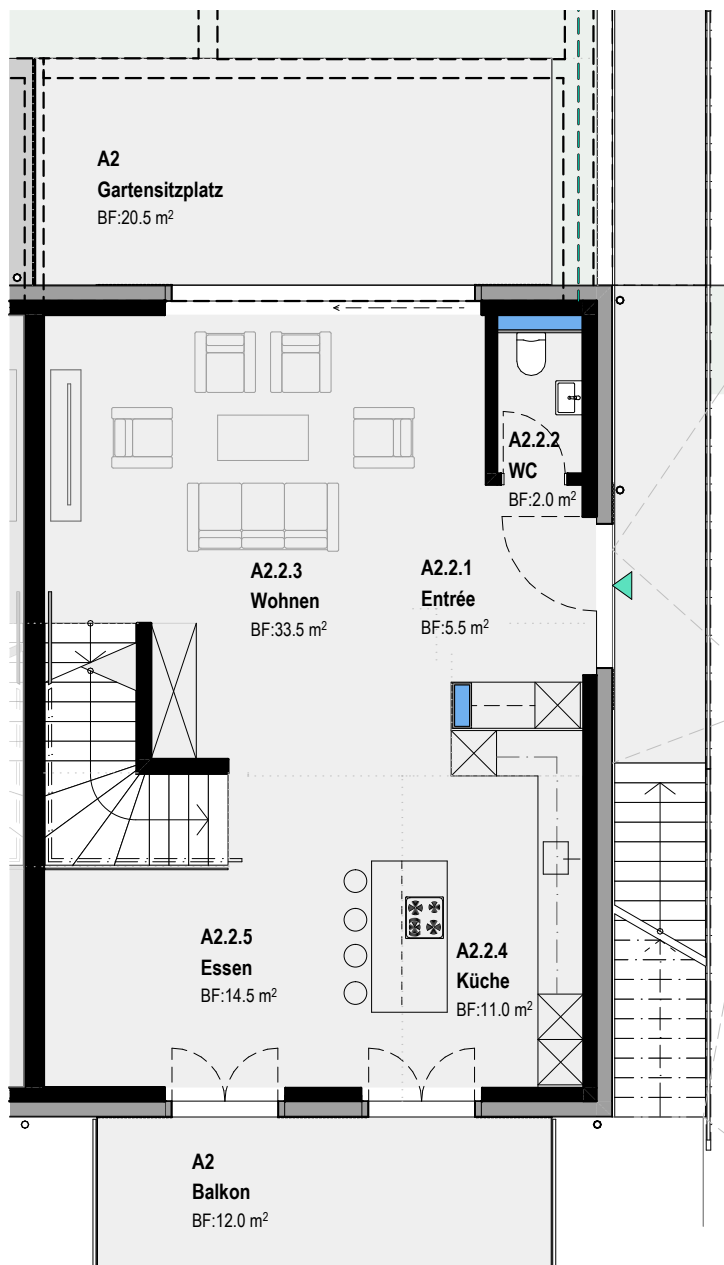
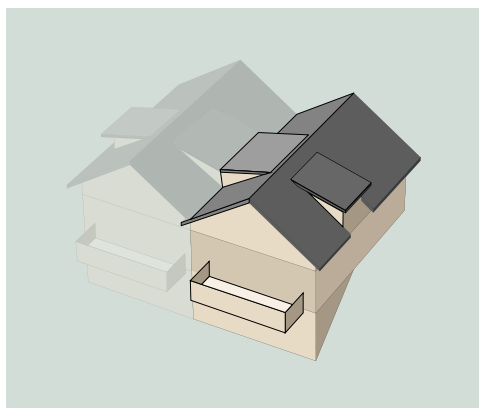
HAUS A2 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche* 66.5 m²

Sitzplatz 20.5 m²

Balkon 12.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





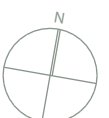
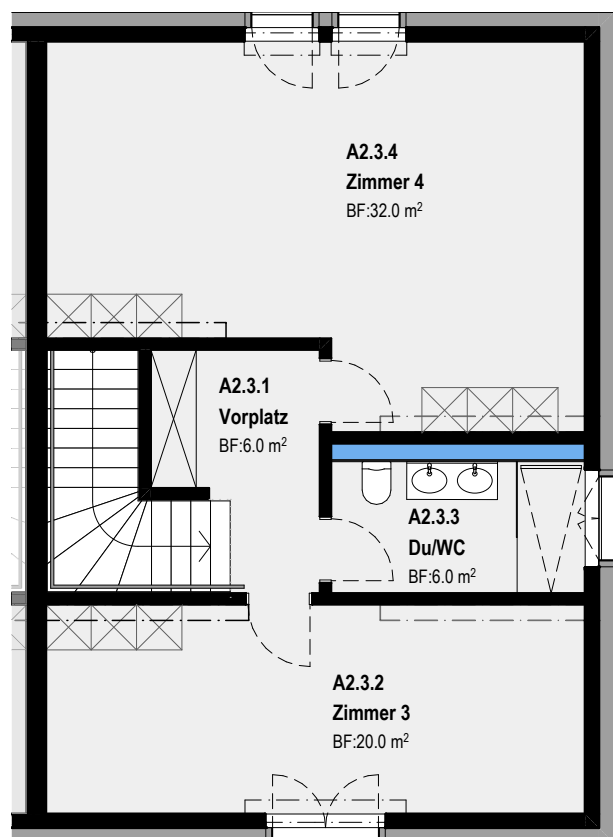
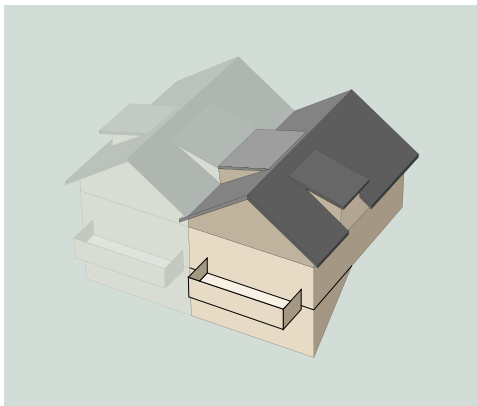
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS A2 5.5 ZIMMER DACHGESCHOSS

Wohnfläche* 64.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN
HÜTTIKON





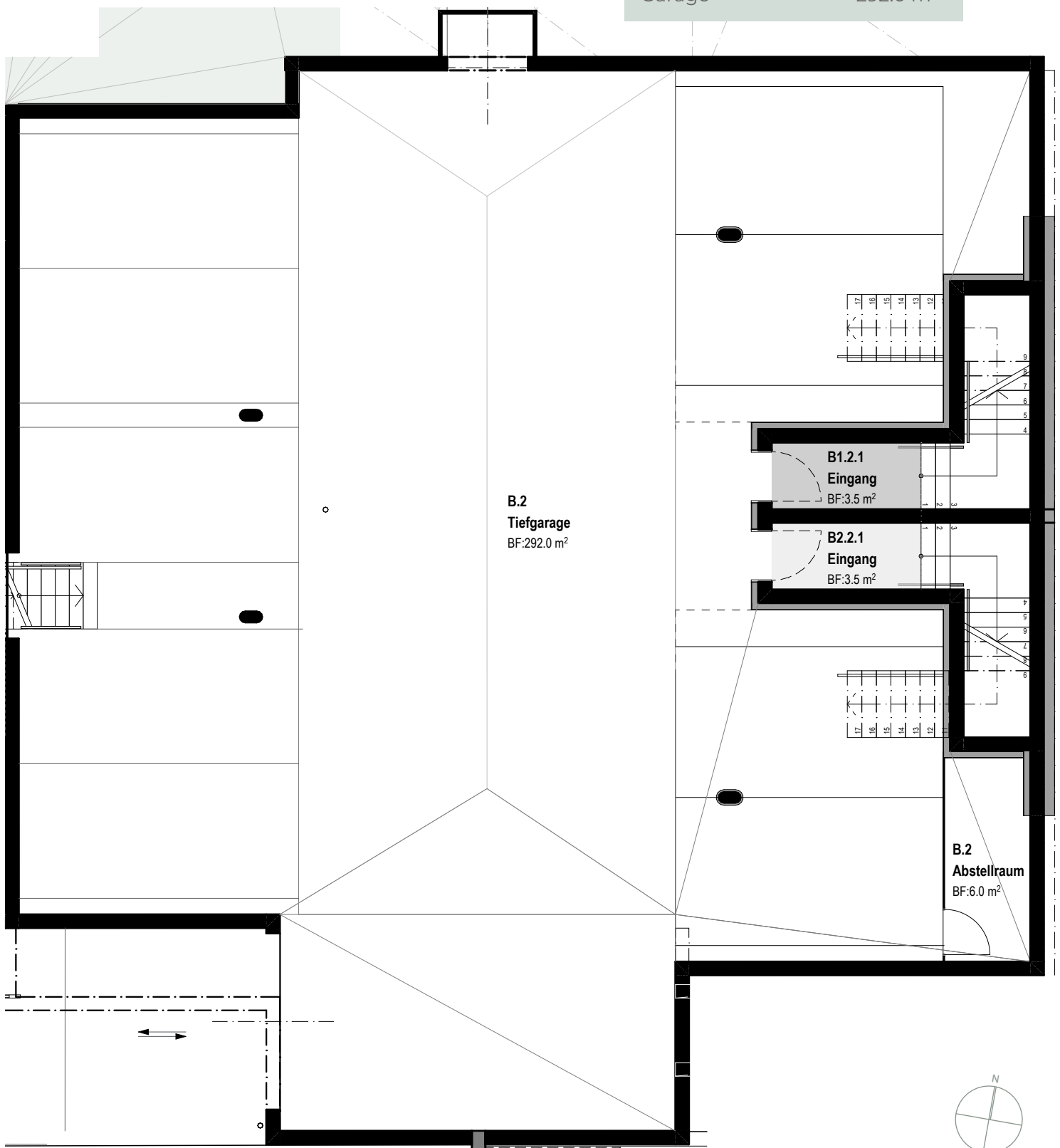
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B1 & HAUS B2 GARAGE

Wohnungsfläche je 3.5 m²

Garage 292.0 m²





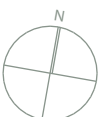
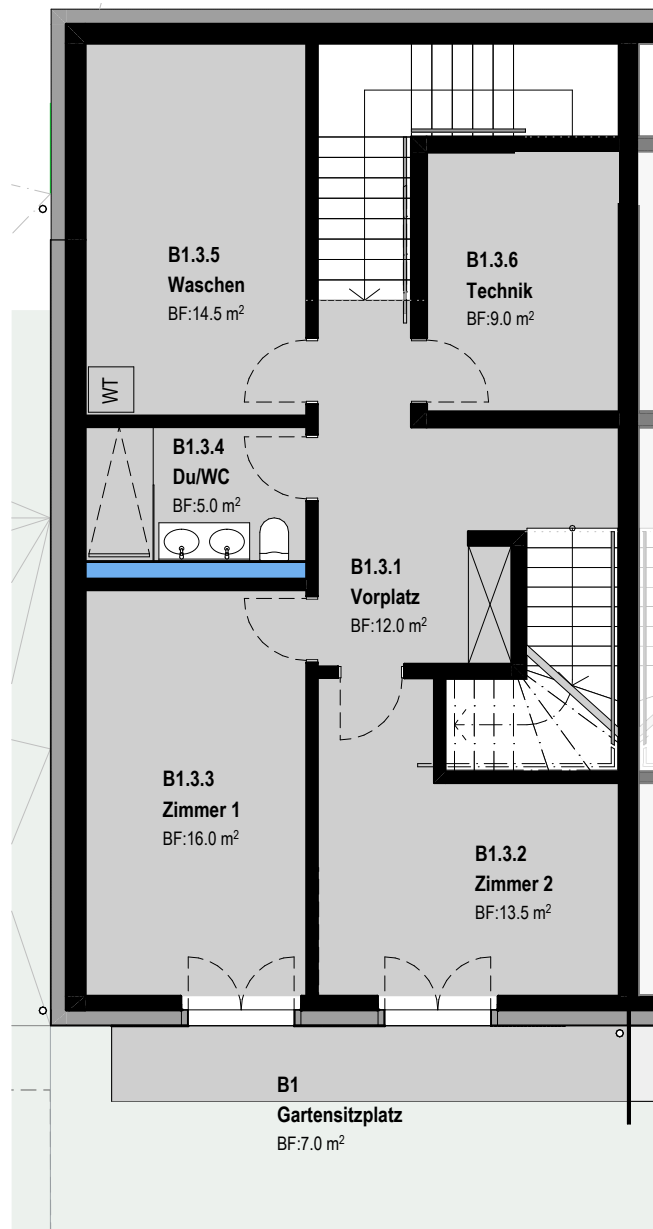
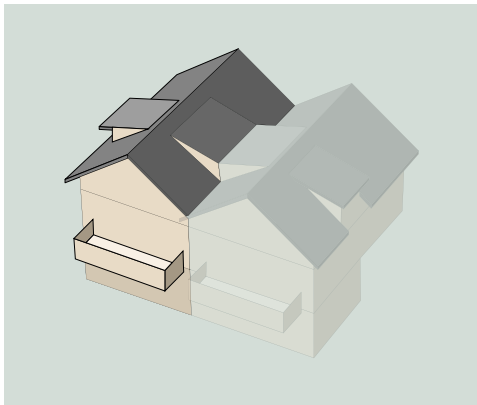
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B1 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche*	46.5 m ²
Sitzplatz	7.0 m ²
Waschen	14.5 m ²
Technik	9.0 m ³

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

HÜTTIKON

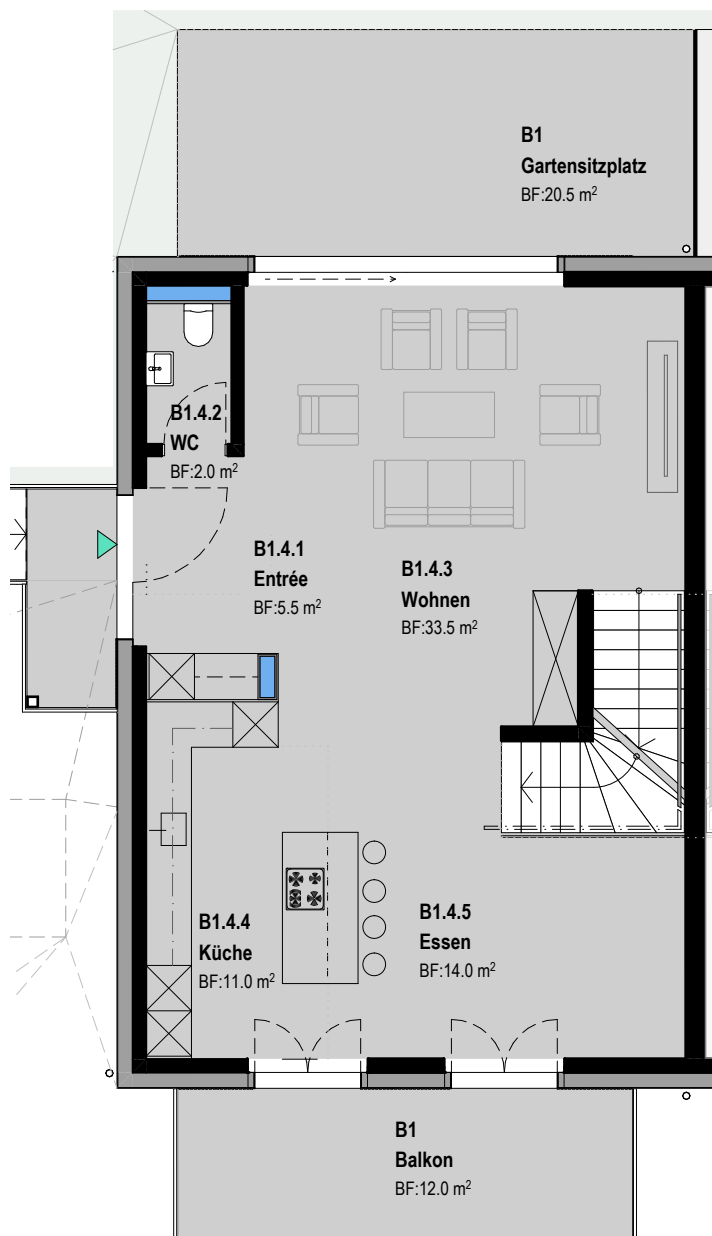
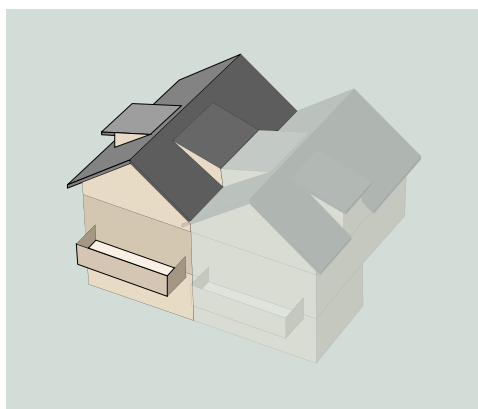
HAUS B1 5.5 ZIMMER OBERGESCHOSS

Wohnfläche* 66.0 m²

Sitzplatz 20.5 m²

Balkon 11.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





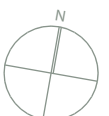
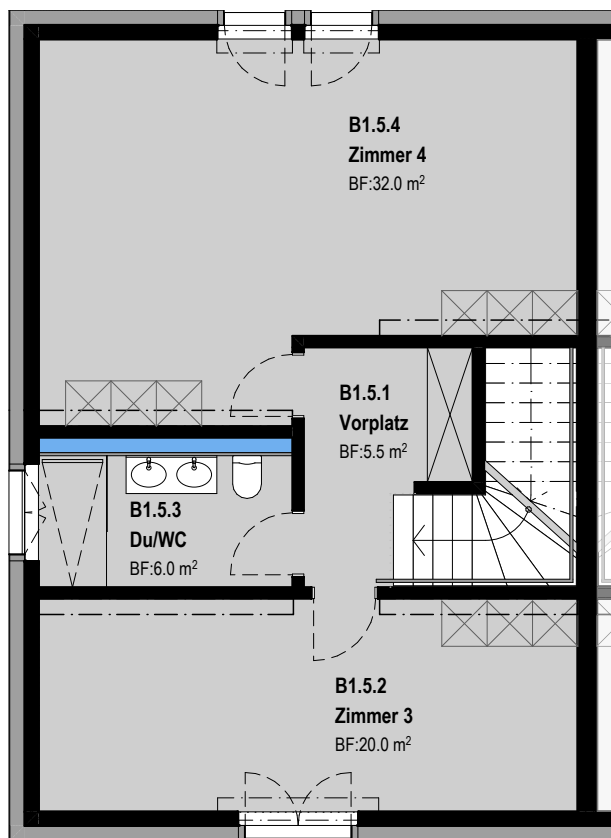
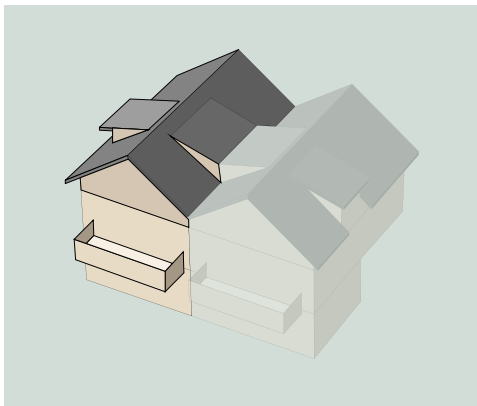
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B1 5.5 ZIMMER DACHGESCHOSS

Wohnfläche* 63.5 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





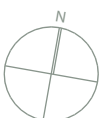
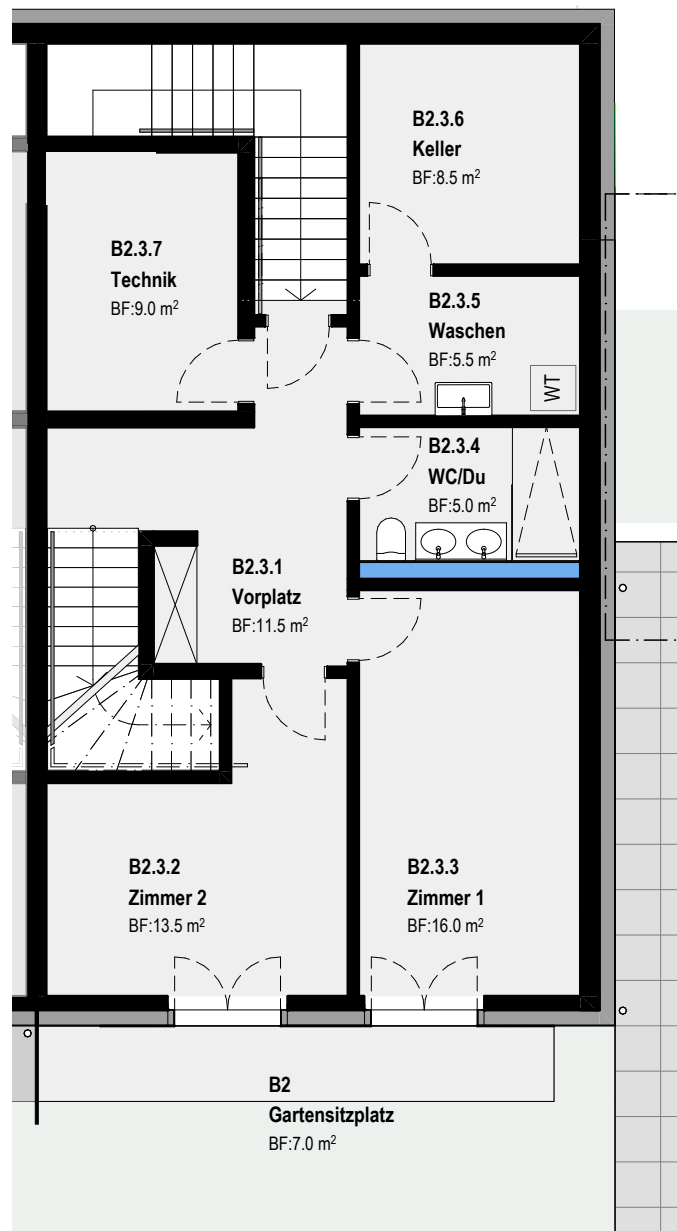
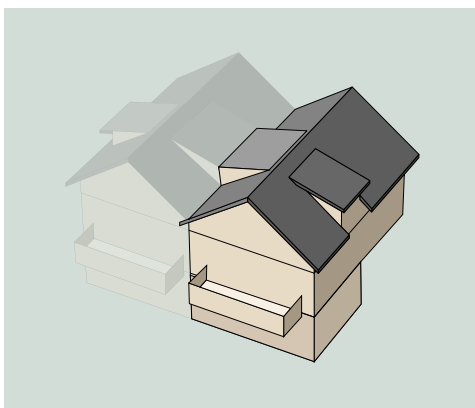
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B2 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche*	46.0 m ²
Sitzplatz	7.0 m ²
Waschen	5.5 m ²
Technik	9.0 m ³
Keller	8.5 m ³

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände



Massstab 1:100



ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B2

5.5 ZIMMER

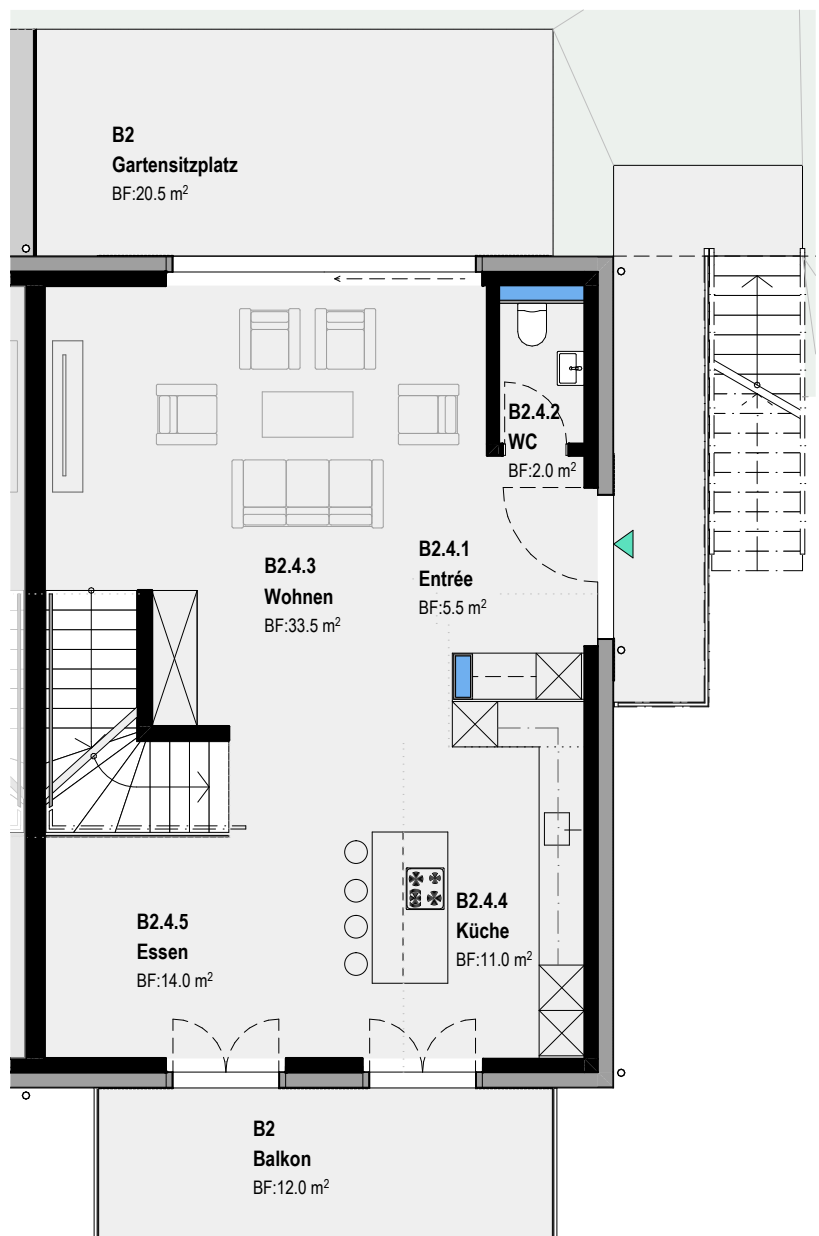
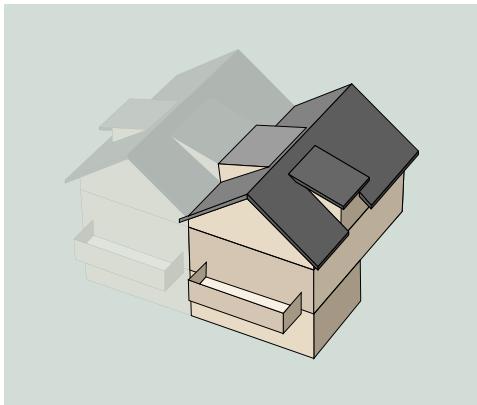
OBERGESCHOSS

Wohnfläche* 66.0 m²

Sitzplatz 20.5 m²

Balkon 11.0 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





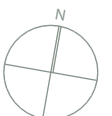
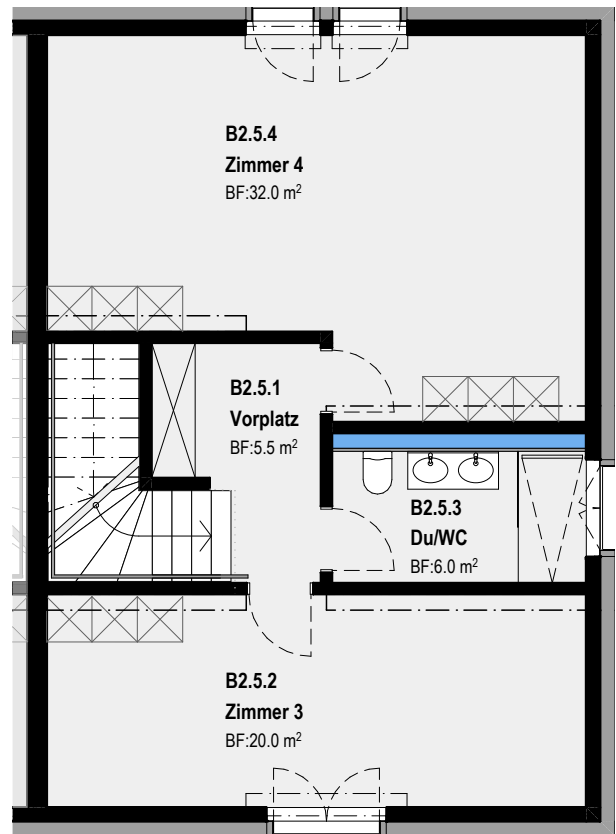
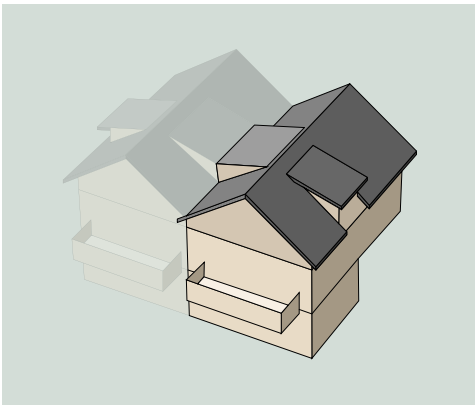
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS B2 5.5 ZIMMER DACHGESCHOSS

Wohnfläche* 63.5 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN
HÜTTIKON





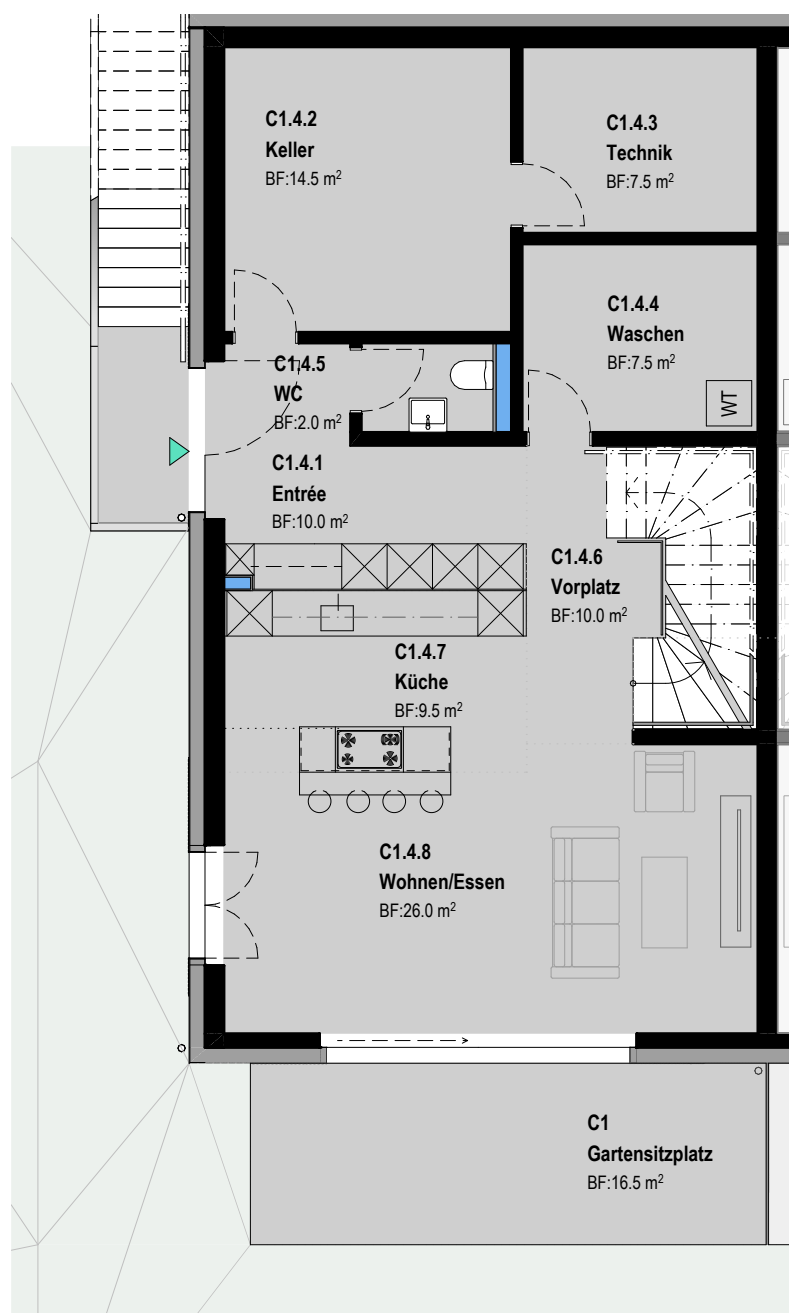
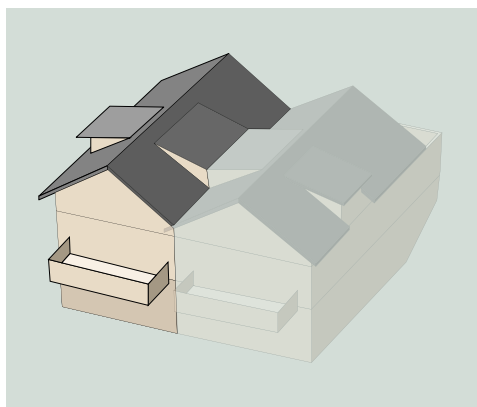
ROSENGARTEN

HÜTTIKON

HAUS C1 5.5 ZIMMER UNTERGESCHOSS

Wohnfläche*	57.5 m ²
Sitzplatz	16.5 m ²
Keller	14.5 m ²
Waschen	7.5 m ²
Technik	7.5 m ³

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

HÜTTIKON

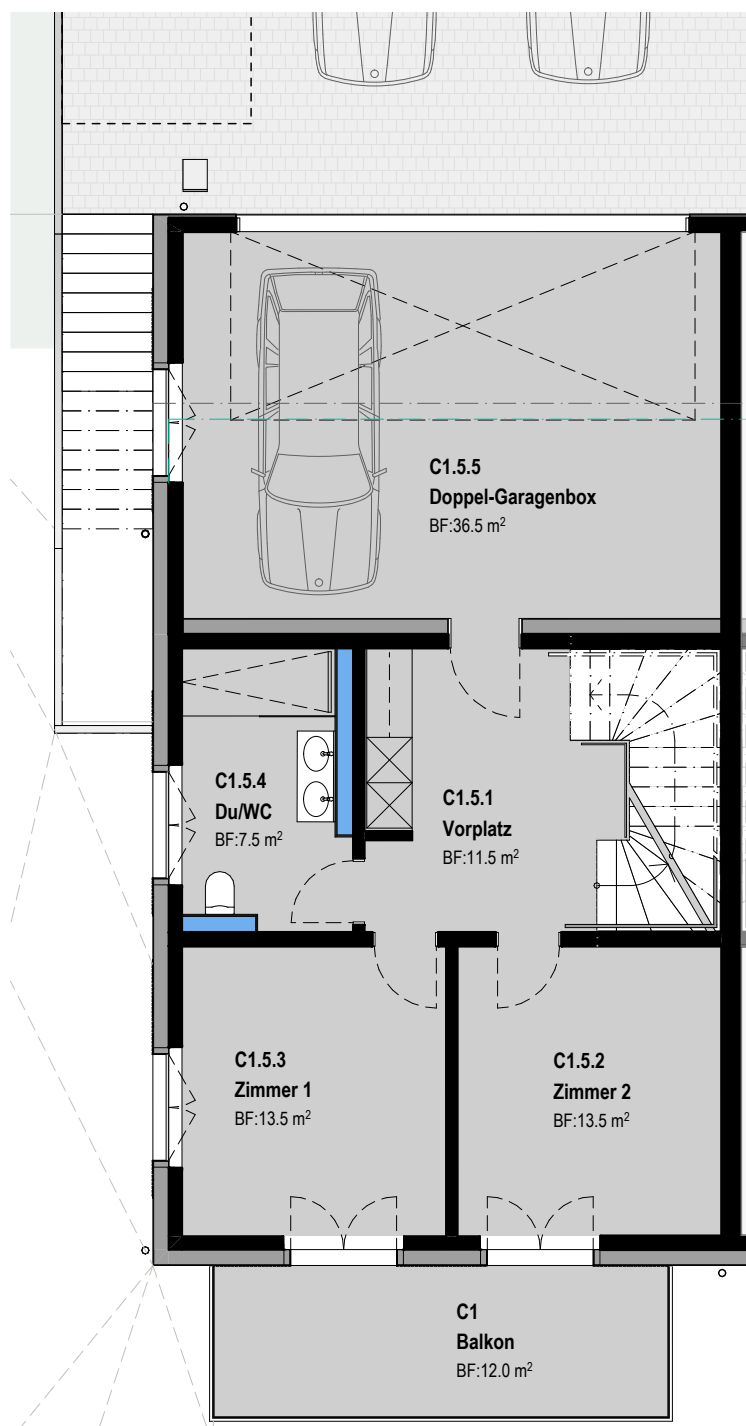
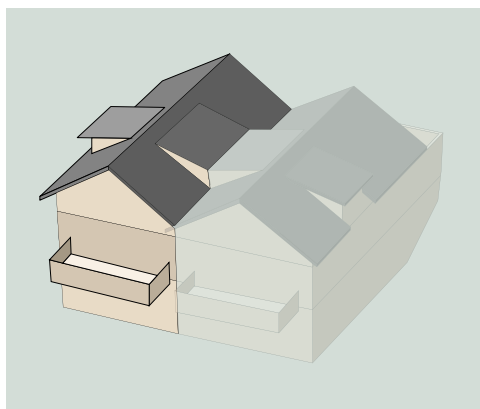
HAUS C1 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche* 46.0 m²

Balkon 12.0 m²

Doppelgarage 36.5m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

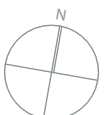
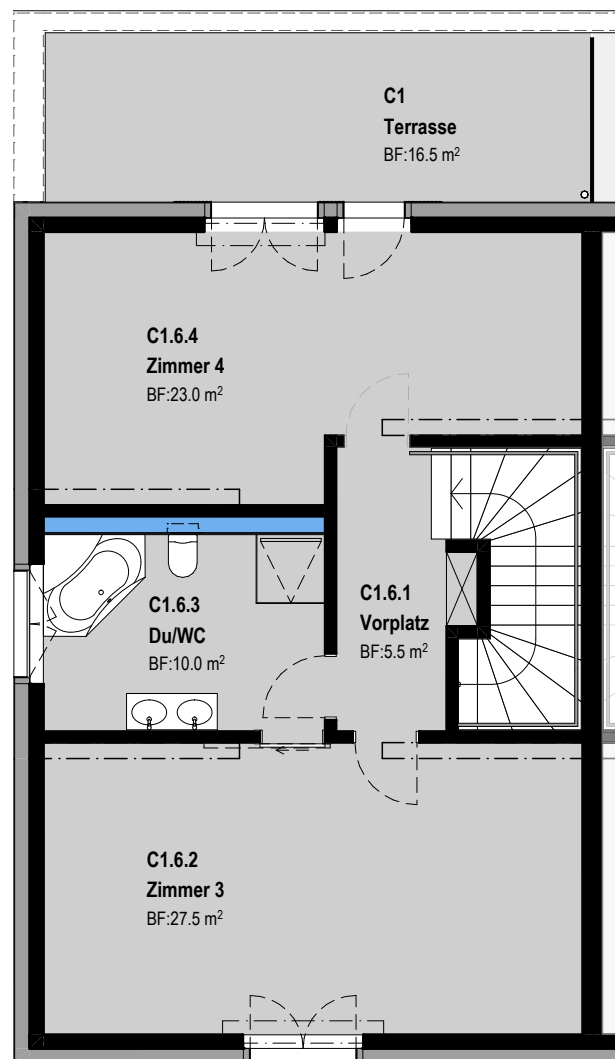
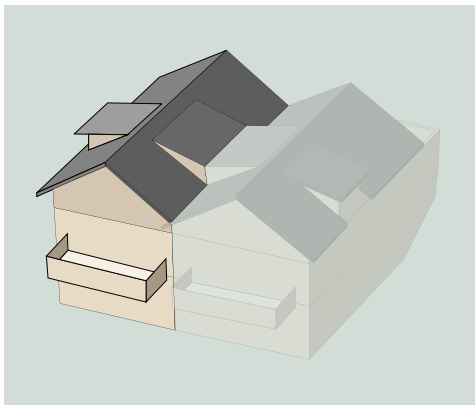
HÜTTIKON

HAUS C1 5.5 ZIMMER DACHGESCHOSS

Wohnfläche* 66.0 m²

Terrasse 16.5 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

HÜTTIKON

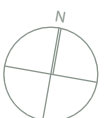
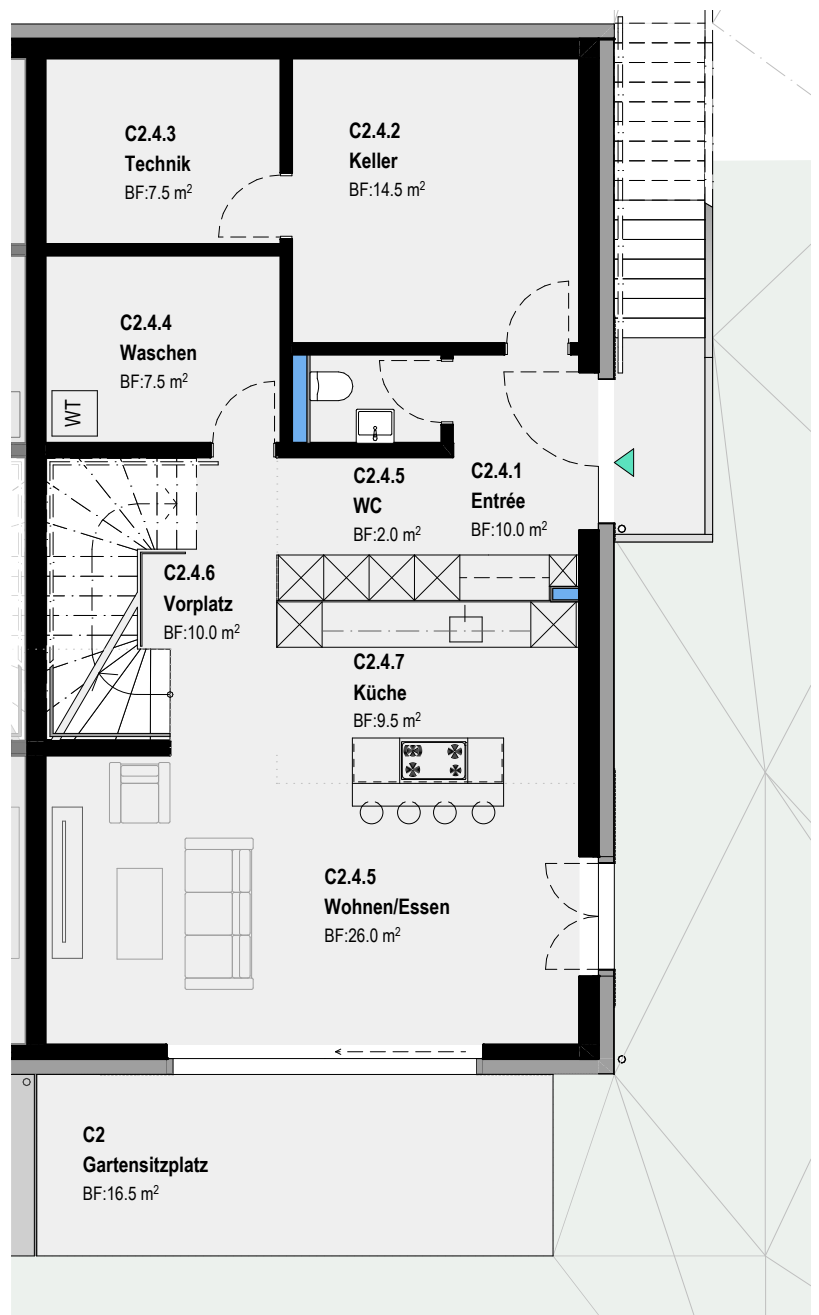
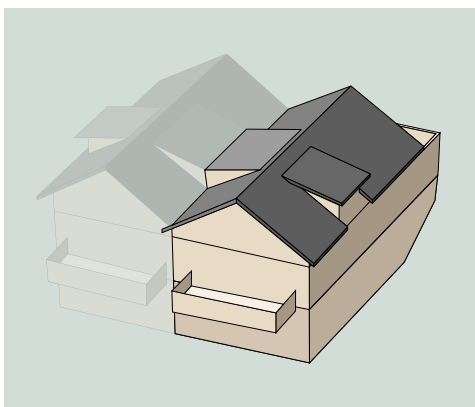
HAUS C2

5.5 ZIMMER

UNTERGESCHOSS

Wohnfläche*	57.5 m ²
Sitzplatz	16.5 m ²
Keller	14.5 m ²
Waschen	7.5 m ²
Technik	7.5 m ³

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

HÜTTIKON

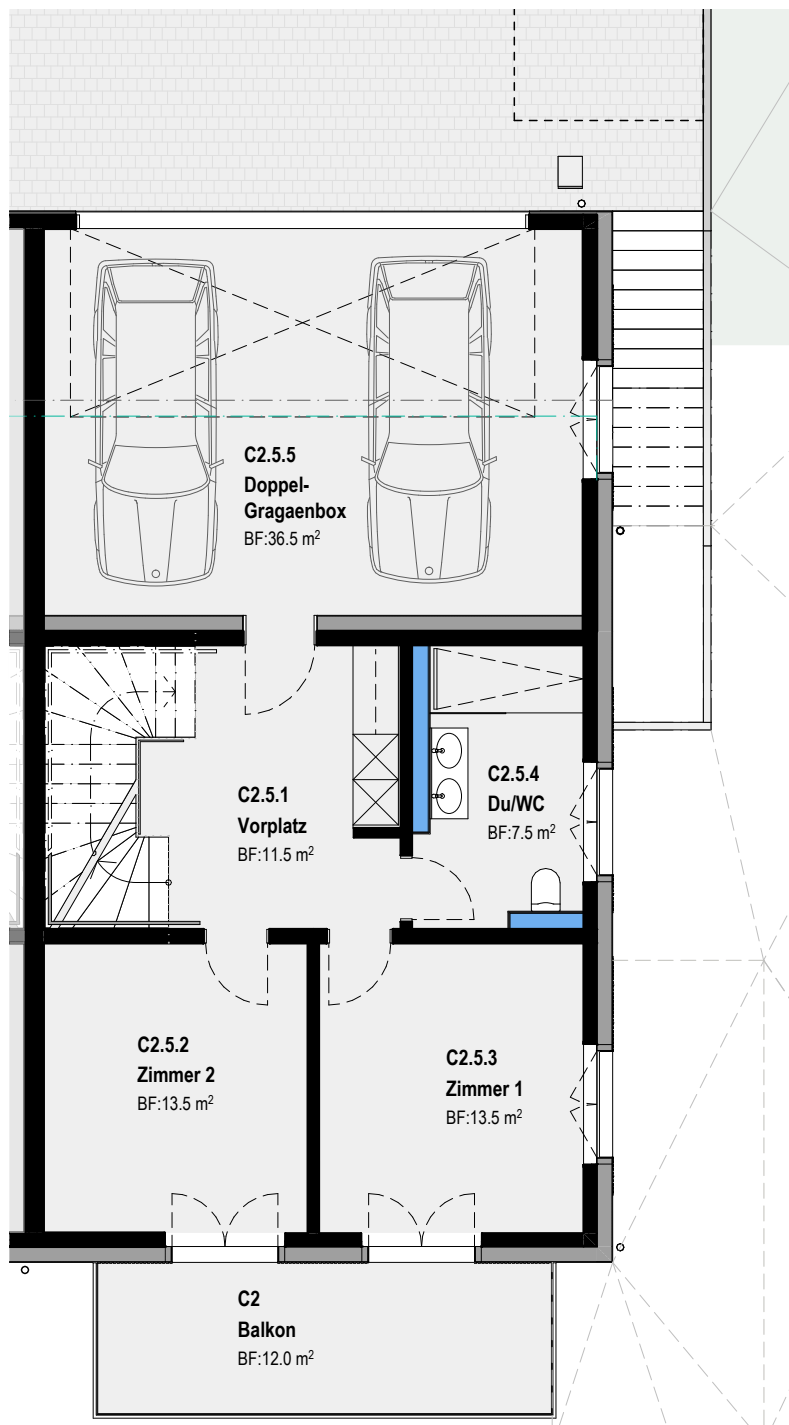
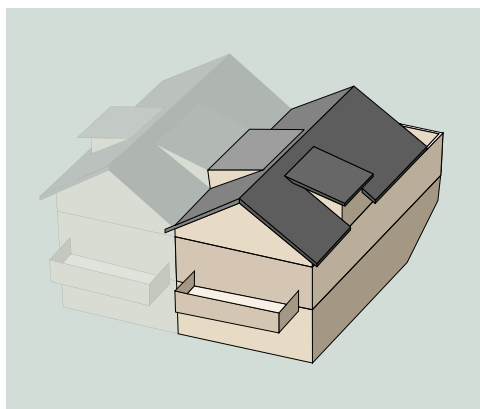
HAUS C2 5.5 ZIMMER ERDGESCHOSS

Wohnfläche* 46.0 m²

Garage 12.0 m²

Balkon 36.5 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände



Massstab 1:100



ROSENGARTEN

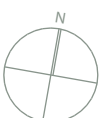
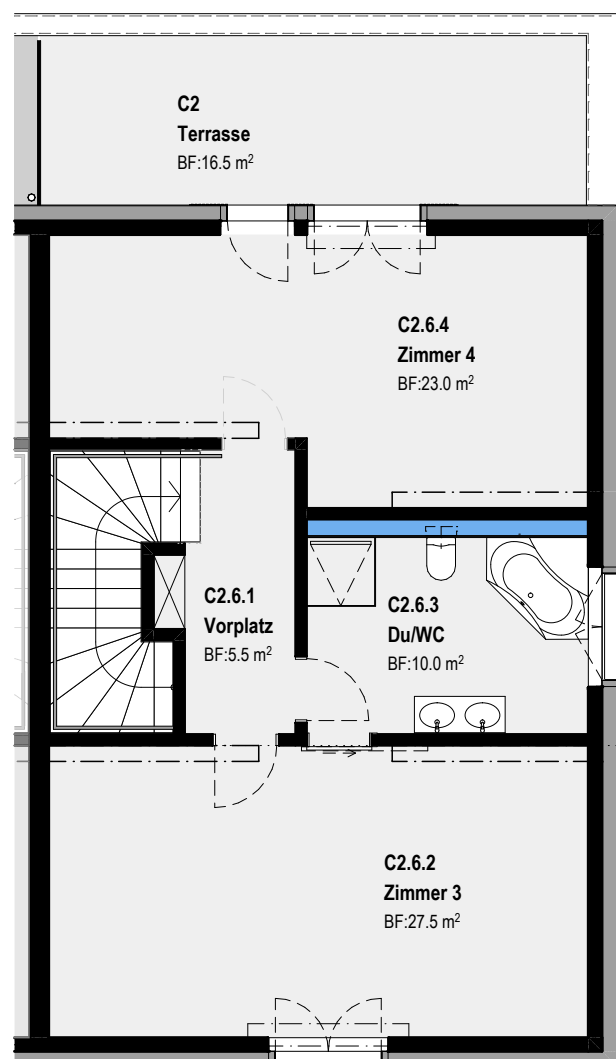
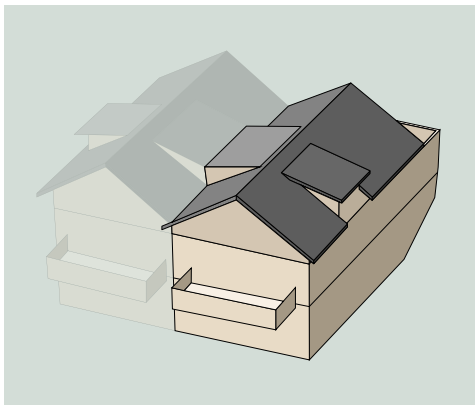
HÜTTIKON

HAUS C2 5.5 ZIMMER DACHGESCHOSS

Wohnfläche* 66.0 m²

Terrasse 16.5 m²

*Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Schächte und Aussenwände





ROSENGARTEN

HÜTTIKON



KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

Alle in diesem Kurzbaubeschrieb getätigten Angaben sind vorbehältlich der behördlichen Bewilligung, sowie der Berechnungen der Fachplaner. Die Farben und genaue Materialisierung können dem bewilligten Farb- und Materialkonzept entnommen werden.

GRUNDWASSERABDICHTUNG

Die Abdichtung der erdberührten Teile erfolgt mittels «weisser Wanne». Treppenhäuser werden mittels «gelber Wanne» abgedichtet. Es wird eine Systemgarantie über 10 Jahre gewährt.

TRAGWERK

Erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Stahlbeton mit «weisser Wanne», örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände in Kalksandstein (Industriesicht). Haustrennwände aus Stahlbeton, Innenwände Backstein. Betonarbeiten Schalungstyp 2.

FASSADE

Verputz Aussenwärmedämmung gemäss Systemangaben MARMORAN. Aussendämmung aus EPS, im Nassbereich aus XPS. Netzeinbettung mit Deckputz aus 3mm. Fensterbänke aus Aluminium.

DACH

Satteldachkonstruktion aus Holz. Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterdach aus Holzwerkplatte, Eindeckung mit Ziegel.

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Photovoltaik-Anlage gemäss gesetzlichen Anforderungen zur reinen Stromerzeugung.

TORANLAGEN

Garagentore als Schiebe- oder Kipptor in Metall. Füllungen aus Lochblech, Gitternetz oder Holz. Elektrischer Torantrieb mit Handsendern.

TÜREN + FENSTER

Aussentüren in Metall mit wärmegeädämmtem Profil, Sicherheitsbeschlägen und Isolierverglasung. Wohnungseingangstüren aus Vollholz auf Stahlzarge, EI30 Anforderungen, Sicherheitsbeschlägen und kunstharzbelegt. Innentüren aus Röhrenspan auf Stahlzarge und kunstharzbeschichtet. Fenster Kunststoff-Metall-Fenster mit Isolierverglasung und im Erdgeschoss mit Einbruchschutz.

SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren bei sämtlichen Fenstern, einbrennlackiert, Bedienung elektrisch. Pro DEFH zwei Knickarmmarkisen, Stoffbespannung, Bedienung elektrisch.

ELEKTROANLAGEN

Wohnungsverteilung im Untergeschoss, Unterverteilungen zentral pro DEFH. Schalter und Steckdosen in den Häusern Unterputz, in den Kellerräumen Aufputz. Eingang, Korridor und Küchen mit LED-Spots. Alle Zimmer mit Multimediasteckdose. Sämtliche Beleuchtungen in LED. Ausführung gemäss Elektroprojekt.

HEIZUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe im Technikraum. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung, Regulierung durch Raumthermostate in jedem Raum. Ablesung via Funk. Free-Cooling Installation zur Kühlung der Wohnräume.

LÜFTUNGSANLAGEN

Tiefgarage wenn möglich natürlich belüftet.

SANITÄRANLAGEN

Wasserzuleitung über Technikraum für jedes DEFH mit einem separaten Kalt- und Warmwasserzähler. Apparate gemäss Budgetpositionen.

KURZBAUBESCHRIEB

WASCHEN/TROCKNEN

Jedes DEFH verfügt über einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Kücheneinteilung gemäss Platzverhältnissen in den DEFH. Zwei Hochschränke für Backofen/Kombisteamer und Kühlschrank. Gerätelieferant Electrolux. Abzugshaube mit Umluft. Unterbaubeleuchtung in LED.

GIPSERARBEITEN

Innenwände mit einem mineralischen Deckputz aus 1.0mm Vollabrieb. Decken aus einschichtigem Weissputz (03). Installationschächte ausgeflockt.

METALLARBEITEN

Treppenhausgeländer bestehend aus einem Handlauf aus CNS. Balkongeländer aus feuerverzinktem und einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Pfosten und Staketen. Umgebungsgeländer aus feuerverzinktem und einbrennlackiertem Metall, bestehend aus Staketen, Ober- und Untergurt.

GARDEROBENSCHRÄNKE

Garderobenschränke gemäss Platzverhältnissen in den DEFH. Wenn möglich im Eingangsbereich. Heizverteiler wenn möglich im Garderobensockel oder im Untergeschoss platziert.

BODEN- UND WANDBELÄGE

Tiefgarage mit Hartbetonbelag, Kellerräume mit Zementüberzug. Nasszellen und Küchen mit Bodenbelag aus keramischen Platten. Wände in den Nasszellen mit keramischem Plattenbelag, bis UK Decke. Wohnen, Essen, Korridor und Zimmer mit Parkettbodenbelag. Balkone und Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt. Platten- und Parkettbeläge gemäss Budgetpositionen.

UMGEBUNGSARBEITEN

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem bewilligten Umgebungsplan.

ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Als Käufer bestimmen Sie die Auswahl der Materialien mit! Für die Innenausbauten wie Küchen, Nasszellen, Garderoben und Bodenbeläge stehen grosszügige Budgets zur Verfügung. Erfüllen Sie sich Ihre Wünsche und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

BUDGETPOSITIONEN

Die Budgets der einzelnen Positionen sind in der separaten Budgetliste ersichtlich oder im detaillierten Baubeschrieb. Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine ausbezahlt.

GÜLTIGKEIT DES KURZBAUBESCHRIEBS/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Standardeinbussen zur Folge.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei und den zuständigen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen Gesetzen und den SIA-Empfehlungen vorgenommen.

VERKAUFSBROSCHÜRE

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.



ROSENGARTEN
HÜTTIKON

PARZELLEN AUFTEILUNG



HAUS A1
286.8 m²

HAUS B1
292.2 m²

HAUS C1
355.1 m²

HAUS A2
226.6 m²

HAUS B2
263.9 m²

HAUS C2
320.9 m²



KUBISCHE BERECHNUNG

NEUBAU DEFH HAUS A	ANZ.	FLÄCHE	HÖHE	m ³
Ebene 1	1	168.30	3.53 =	594.10
Ebene 2	1	48.90	2.96 =	144.74
Ebene 3	1	168.30	2.90 =	488.07
Lukarne	1	168.30	1.12 =	187.65
	2	10.23	11.00 =	225.10
	2	2.07	2.70 =	11.18
	2	2.07	3.92 =	16.23
				1'667.07

NEUBAU DEFH HAUS B	ANZ.	FLÄCHE	HÖHE	m ³
Ebene 2	1	50.40	3.28 =	165.06
Ebene 3	1	168.30	2.90 =	488.07
Ebene 4	1	168.30	2.90 =	488.07
Ebene 5	1	168.30	1.12 =	187.65
Lukarne	2	10.23	11.00 =	225.10
	2	2.24	2.70 =	12.11
	4	2.24	3.90 =	34.99
				1'601.06

NEUBAU DEFH HAUS C	ANZ.	FLÄCHE	HÖHE	m ³
Ebene 4	1	212.70	3.49 =	741.26
Ebene 5	1	212.70	2.90 =	616.83
Ebene 6	1	174.40	1.12 =	194.46
Lukarne	2	10.23	11.00 =	225.10
	2	1.47	3.80 =	11.14
	2	1.47	4.49 =	13.15
				1'801.94

Kubische Berechnung Neubau 3 DEFH	5'070.07
Rundung	29.93
Total Kubische Berechnung Neubau 2 MFH	ca. 5'100.00

TIEFGARAGE (10 PARKPLÄTZE)

TIEFGARAGE .	ANZ.	FLÄCHE	HÖHE	m ³
Ebene 1	1	8.10	3.30 =	26.73
Ebene 2	1	319.90	2.93 =	937.31
Kubische Berechnung Tiefgarage/ Einfahrt				964.04
Rundung				35.96
Total Kubische Berechnung Tiefgarage				ca. 1'000.00

Total Kubische Berechnung Neubau 3DEFH, inkl. Tiefgarage	ca. 6'100.00
---	---------------------



ROSENGARTEN
HÜTTIKON

PREISLISTE

HAUS	ETAGEN	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	KUBATUR	PREIS*
A1	UG/EG/OG	6.5	188 m ²	286.8 m ²	900.5 m ³	CHF 1'790'000
A2	UG/EG/OG	6.5	188 m ²	226.6 m ²	900.5 m ³	CHF 1'750'000
B1	UG/EG/OG/DG	6.5	183 m ²	292.2 m ²	1'050.5 m ³	RESERVIERT
B2	UG/EG/OG/DG	6.5	183 m ²	263.9 m ²	1'050.5 m ³	RESERVIERT
C1	EG/OG/DG	6.5	170 m ²	355.1 m ²	1'083.5 m ³	CHF 1'820'000
C2	EG/OG/DG	5.5	170 m ²	320.9 m ²	1'083.5 m ³	CHF 1'790'000

*Garagen zzgl. je CHF 40'000

AUSBAUBUDGET

Dez. 2024

Ausbaubudget der Doppeleinfamilienhäuser

Küche	CHF 35'000.00 inkl. MwSt.
Sanitärausbau Bad/WC, DU/WC, Gäste WC	CHF 30'000.00 inkl. MwSt.
Schreiner Ausbau	CHF 6'000.00 inkl. MwSt.
Bodenbeläge Platten/Parkett CHF / m2 (60x120cm)	CHF 130.-/m2 inkl. MwSt.
Waschturm WM/TU	inkl.

Ausbaustandart

ALLGEMEIN

Heizung	Erdsonde
Minergie	Minergie-Standard inkl. Zertifikat
Solar	Photovoltaikanlage für Stromerzeugung
Ladestation TG	Vorbereitung für Ladestationen
Fenster	Kunststoff/Metallfenster im EG Einbruchschutz

Verdunklung	alle Lamellenstoren elektrisch
Beschattung	Knickarmmarkisen elektrisch
Beleuchtung	Einbauspots in Entrée und Küche
Multimedia	Alle Zimmer mit Multimediadose
Internet	Glasfaserkabel





ROSENGARTEN

HÜTTIKON



VERMARKTUNG



Emperio AG

Poststrasse 1
8954 Geroldswil

Nicole Schroth

Immobilienberaterin



+41 79 755 09 18 / +41 44 442 80 03



nicole.schroth@emperio.ch

BAUHERRSCHAFT

ROHR INVEST AG

Blegistrasse 11B
6340 Baar

ARCHITEKT

CHRISTEN ARCHITEKTEN

Oskar-Bider-Strasse 1
8600 Dübendorf

www.christenarchitekten.ch
info@christenarchitekten.ch