

LÄTTENSTRASSE

8 Mietwohnungen (2½ und 3½ Zimmer)



Lättenstrasse 11 . 8335 Hittnau

INHALT

Hittnau - ein Stück Heimat	4
Am Fuss des Zimbergs	6
Lage	10
Situation	12
Grundrisse	14
Kurzbaubeschrieb	30
Kontakt	32

Disclaimer:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne stellen das Bauvorhaben dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

HITTNAU - EIN STÜCK HEIMAT

Die Bedeutung von Heimat ist vielseitig. Ursprünglich bezeichnete es ledig ein Wohnrecht mit Schlafstelle im Haus. Heute ist dieser Begriff geprägt von persönlichen Erfahrungen, Emotionen und kulturellen Hintergründen. Im Sinn der geografischen Heimat drückt es das Gefühl der Verbundenheit mit einem bestimmten Ort oder einer Gemeinschaft aus.

Egal, ob Sie sich mit der lebendigen Gemeinschaft in Hittnau identifizieren oder die landschaftliche Schönheit Sie in Ihren Bann gezogen hat, die Gemeinde bietet Lebensqualität für jede Gegebenheit.



Hittnau liegt oberhalb des Pfäffiker Sees auf einem Sattel ca. 640 m ü. M. - eingebettet in eine reizvolle Gegend zwischen dem Glatt- und dem Tösstal.

Trotz der ländlichen Atmosphäre mit zahlreichen Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung bietet die Gemeinde eine solide Infrastruktur, die den täglichen Bedürfnissen gerecht wird. Schulen, Geschäfte, Restaurants und andere Dienstleistungen sind vorhanden und tragen dazu bei, dass das Leben sowohl praktisch als auch komfortabel ist.

Darüber hinaus ermöglicht die verkehrsgünstige Lage den Bewohnern den einfachen Zugang zu grösseren Städten wie z. B. Zürich oder Uster, entweder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem privaten Fahrzeug.

Das Leben in Hittnau bietet eine einzigartige Balance zwischen natürlicher Schönheit, Gemeinschaftsgeist und modernen Annehmlichkeiten – attraktiv für alle, die ein ruhiges und dennoch aktives Lebensumfeld schätzen.

Mehr über Hittnau: www.hittnau.ch

AM FUSS DES ZIMBERGS

Das Mehrfamilienhaus an der Lättenstrasse 11 liegt mitten im Dorf Hittnau. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuss zu den Schulen, zum Gemeindehaus, den Arztpraxen, zum Supermarkt, zur Postagentur oder zur Bäckerei mit Café. Auch die Bushaltestelle Oberdorf, welche Hittnau mit Pfäffikon verbindet, ist schnell erreicht. Das Naherholungsgebiet beginnt fast vor der Haustüre: Sie können z. B. wandern, biken oder golfen und im Winter bietet die Stoffel-Loipe Langläufern Bewegung in der Natur.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern. Der Neubau passt sich mit seiner verputzten Fassade sowie dem Satteldach an die bestehenden Liegenschaften der Umgebung an. Von der Lättenstrasse können die Fahrzeuge direkt auf den Aussenparkplätzen oder in der Unterniveaugarage abgestellt werden. Fussgängern und Velofahrern erschliesst sich das Gebäude auf der Nord-Ost-Seite. Alle Geschosse bis auf das 2. Dachgeschoss sind mit dem Lift oder via Treppenhaus erreichbar.

Im Haus befinden sich 8 Wohnungen: eine 2 ½-Zimmer-Wohnung sowie eine 3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, vier 3 ½-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie zwei 3 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind hindernisfrei erstellt (die oberen Etagen der Maisonette-wohnungen sind nur über eine interne Treppe erreichbar).





Das Grundrisskonzept sieht helle Wohn-, Ess- und Schlafbereiche durch teils raumhohe Kunststoff-Alufenster vor. Die Aufteilung orientiert sich mit dem grosszügigen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich am Stil der heutigen Zeit und eignet sich bestens für die individuelle Gestaltung. Gedeckte Sitzplätze bzw. Balkone bieten Schutz vor der Witterung und können je nach Wetter als erweiterter Wohnraum genutzt werden.

Hochwertige Materialien sorgen für Behaglichkeit: Kunststeinabdeckungen in der Küche, Eichenparkett im Wohn-/Ess- sowie Schlafbereich und Feinsteinzeug in den Badezimmern und der Küche. Im Eingangsbereich gibt es neben der Garderobe einen Einbauschrank mit Waschmaschine-Trockner-Turm, damit die Wäsche bequem in der Wohnung erledigt werden kann. Die Nasszellen sind in Beige- und Weissönen gehalten und bieten mit den beleuchteten Spiegelschränken sowie den Unterbauschränken genügend Stauraum und Komfort. Zu jeder Wohneinheit gehört ein gemauertes Kellerabteil im Untergeschoss.

Zu den Vorzügen gehört auch die Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage sowie ein gut zugänglicher Veloraum. Wärme wird mittels Erdsonden und einer Sole-Wasserpumpe gewonnen (Heizung und Warmwasser), welche im Sommer zur passiven Kühlung eingesetzt werden kann. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert zusätzlichen Strom für den Eigenbedarf der Liegenschaft.

LAGE

VERKEHR

- 01 MEHRFAMILIENHAUS LÄTTENSTRASSE 11
- 02 BUSHALTESTELLE OBERDORF (LINIE 837, 858)
- 03 BUSHALTESTELLE SONNE (LINIE 837, 858, N72)
- 04 BUSHALTESTELLE LUPPMEN (LINIE 837, 858)
- 05 BUSHALTESTELLE INDUSTRIE (LINIE 835, 837, N82)
- 06 BUSHALTESTELLE OBERHITRNAU (LINIE 837, 858, N72)

BILDUNG

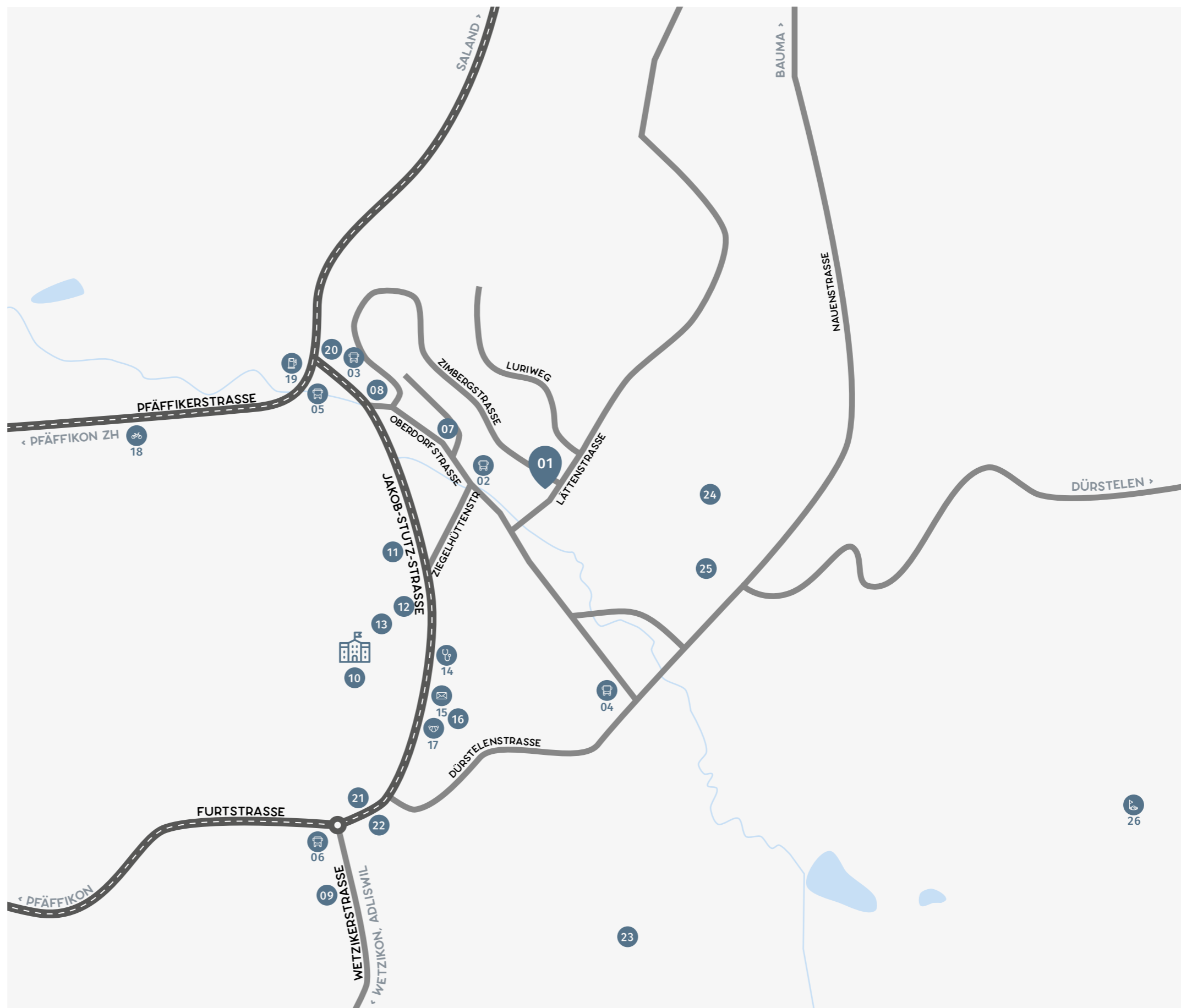
- 07 KINDERGARTEN OBERDORF
- 08 KINDERGARTEN UNTERHITRNAU & SONNE
- 09 KINDERGARTEN OBERHITRNAU
- 10 PRIMAR- UND SEKUNDARSCHULE HITRNAU

SHOPPING/DIENSTLEISTUNGEN

- 11 GEMEINDEVERWALTUNG HITRNAU
- 12 MEHRZWECKHALLE
- 13 BIBLIOTHEK
- 14 HITRNAU CARE (ÄRZTE/PHYSIOTHERAPIE)
- 15 POSTFILIALIE IN MIGROS
- 16 MIGROS
- 17 BECK
- 18 VELOFACHGESCHÄFT
- 19 TANKSTELLE

FREIZEIT/ERHOLUNG/KULTUR

- 20 RESTAURANT SONNE
- 21 RESTAURANT WILDEN MANN
- 22 REFORMIERTE KIRCHE
- 23 JAKOB-STUTZ WANDER- UND BIKEWEG
- 24 LANGLAUFLOIPE HITRNAU
- 25 GOLFPLATZ DÜRSTELN



SITUATION



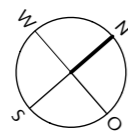
8 Wohnungen an der Lättenstrasse 11 in Hittnau

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

WOHNUNG	E.2
ETAGE	ERDGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5
FLÄCHE (BGF)	87.2 M2
SITZPLATZ	9.9 M2
KELLER 3	8.0 M2

WOHNUNG	E.1
ETAGE	ERDGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	2.5
FLÄCHE (BGF)	67.1 M2
SITZPLATZ	9.9 M2
KELLER 6	5.0 M2

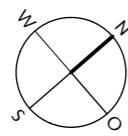


GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG	1.2
ETAGE	1. OBERGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5
FLÄCHE (BGF)	87.2 M2
BALKON	9.0 M2
KELLER 5	8.0 M2

WOHNUNG	1.1
ETAGE	1. OBERGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5
FLÄCHE (BGF)	87.2 M2
BALKON	9.0 M2
KELLER 4	8.0 M2



MASSTAB 1:100

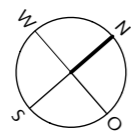


GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG	2.2
ETAGE	2. OBERGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5
FLÄCHE (BGF)	87.2 M2
BALKON	9.0 M2
KELLER 8	8.0 M2

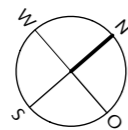
WOHNUNG	2.1
ETAGE	2. OBERGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5
FLÄCHE (BGF)	87.2 M2
BALKON	9.0 M2
KELLER 7	8.8 M2



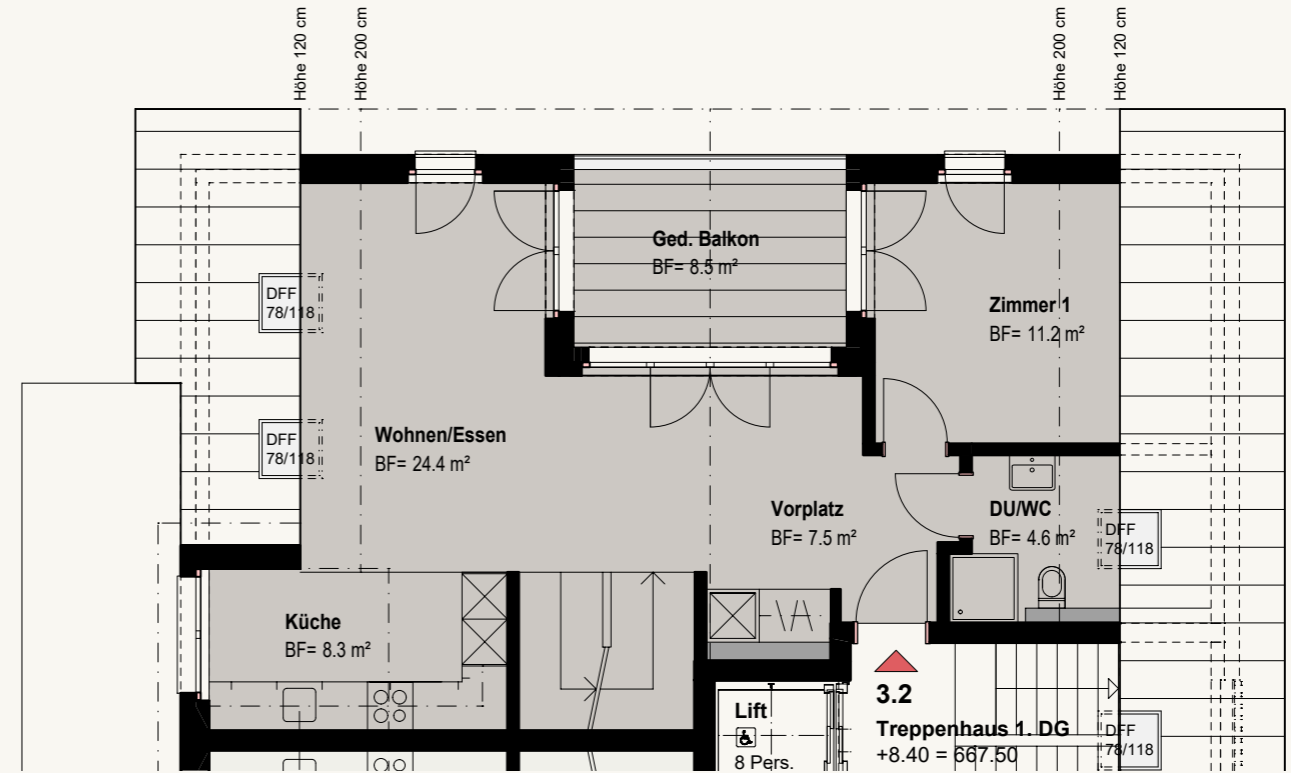
GRUNDRISS

1. & 2. DACHGESCHOSS

WOHNUNG	3.2
ETAGE	1. + 2. DACHGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5 (MAISONETTE)
FLÄCHE (BGF)	100.9 M2
BALKON	8.5 M2
KELLER 2	8.9 M2

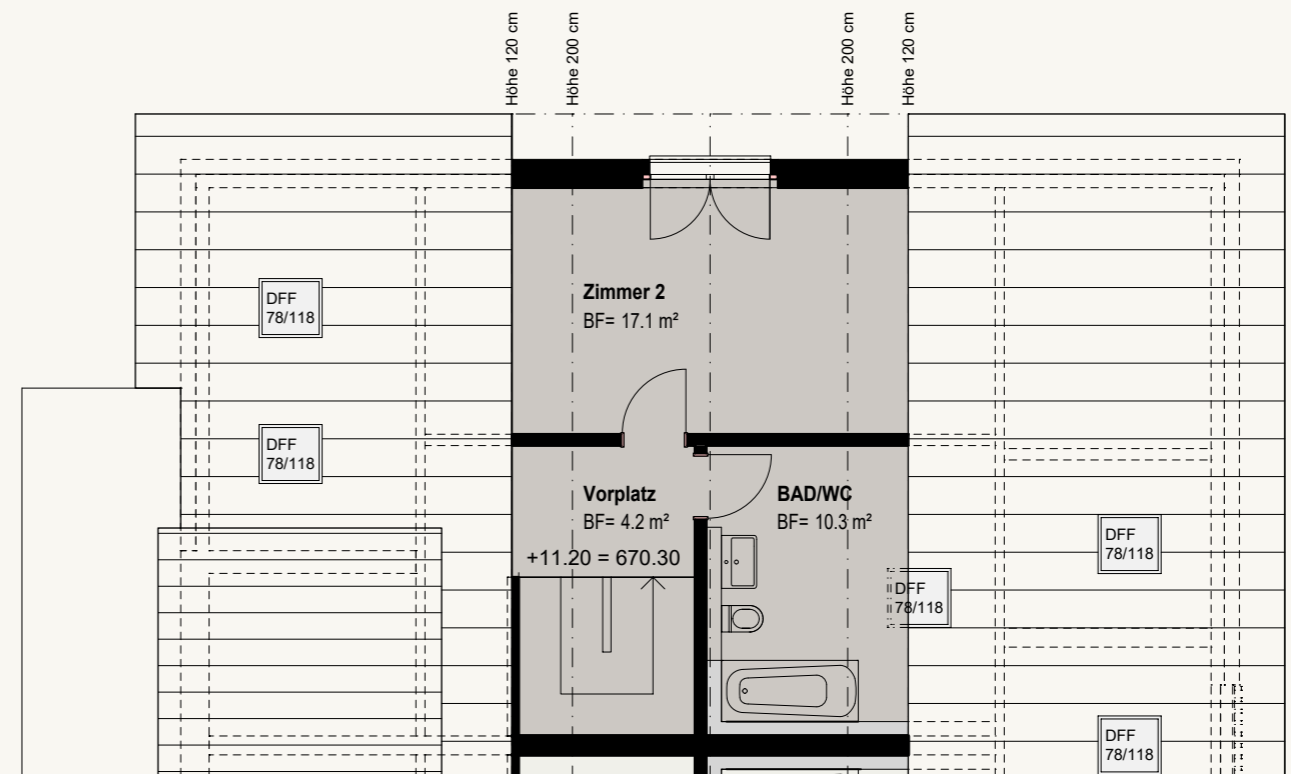


1. DG



MASSSTAB 1:100

2. DG

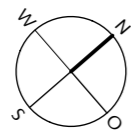




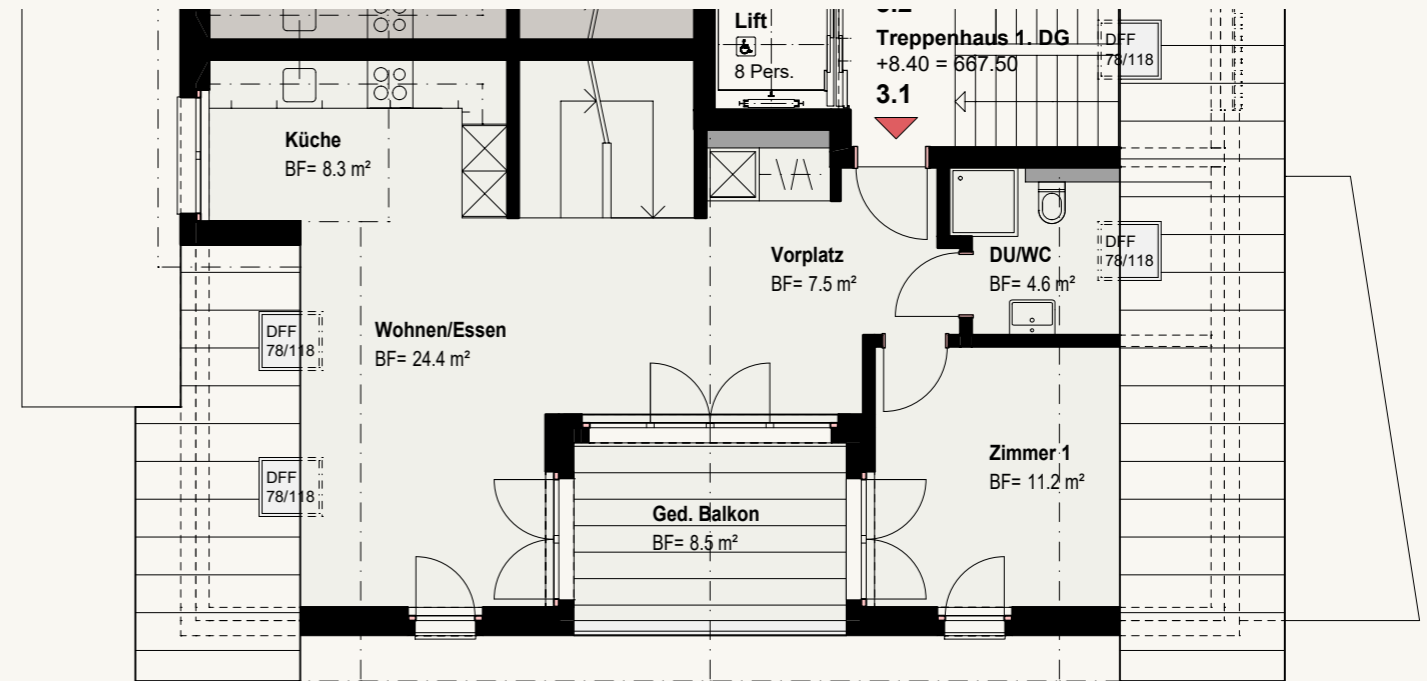
GRUNDRISS

1. & 2. DACHGESCHOSS

WOHNUNG	3.1
ETAGE	1. + 2. DACHGESCHOSS
ANZAHL ZIMMER	3.5 (MAISONNETTE)
FLÄCHE (BGF)	100.9 M2
BALKON	8.5 M2
KELLER 1	8.9 M2

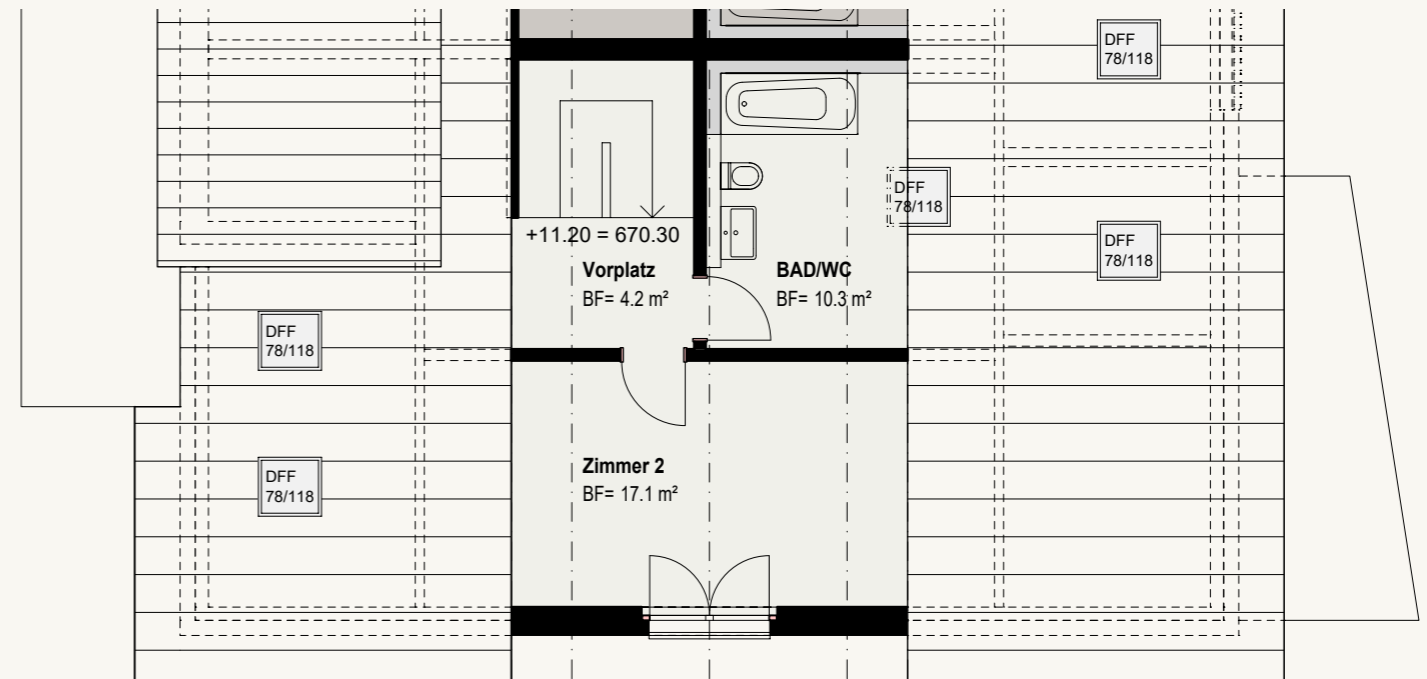


1. DG

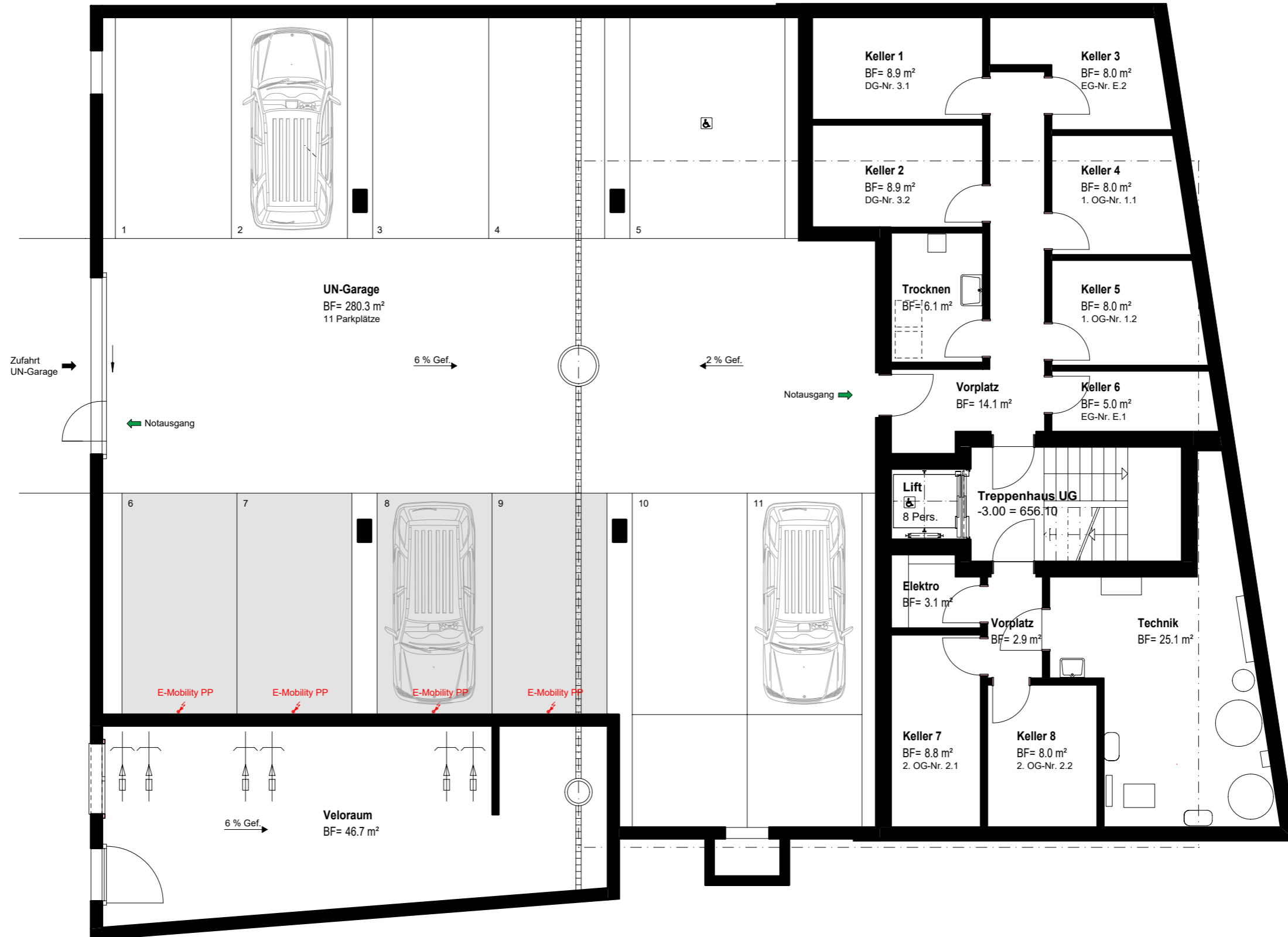


MASSSTAB 1:100

2. DG



UN-GARAGE UND UNTERGESCHOSS



KURZBAUBESCHREIB

ALLGEMEINES

- Kleine Abweichungen vom Baubeschrieb, welche die Qualität des Ausbaus nicht beeinträchtigen, bleiben dem Ersteller vorbehalten

FASSADE

- Massivbau aus 17.5 cm starken Backsteinen sowie verputzte Aussenwärmedämmung (Mineralwolleplatten)

STEILDACH

- Satteldach mit Flachfalzziegeln und Photovoltaikmodulen
- Wände Schleppgaube mit Kupferblech verkleidet

FLACHDACH

- Balkone 1. + 2. Obergeschoss mit Holzrost
- Dachbalkone 1. Dachgeschoss mit Holzrost

FENSTER

- Kunststoff/Alu-Fenster mit 3-facher Isolierverglasung, Wärme- und Schalldämmwerte gemäss heutigen Vorschriften

SONNENSCHUTZ

- Wohnungen im Erd-, 1. + 2. Obergeschoss mit Verbund- Rafflamellenstoren
- Wohnungen im 1. + 2. Dachgeschoss mit elektrischen Verbund-Rafflamellenstoren

- Sitzplätze / Balkone Erd-, 1. + 2. Obergeschoss mit Gelenkarm-Markisen
- Dachbalkone 1. Dachgeschoss mit elektrischen Senkrechtstoren

ELEKTROANLAGEN

- Gebäudeerschliessung durch Swisscom und GIB Solutions
- Pro Zimmer/Wohnraum eine installierte Multimediasteckdose
- Einbauleuchten in Nasszellen und im Entree/Korridor
- Sonnerie mit Videogegensprechanlage und elektrischem Türöffner für die Haupteingangstüre
- Photovoltaikanlage auf Steildach (flächenbündig eingebaut)
- 4 Ladestationen E-Mobility (Parkplätze in UN-Garage)

WÄRMEERZEUGUNG/BEHEIZUNG

- Erdsonden-Wärmepumpenanlage für Raumheizung und Warmwasser
- Über Raumthermostaten regulierbare Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnungen

LÜFTUNGSANLAGEN

- UN-Garage: Keine Lüftungsanlage, natürliche Belüftung
- Entlüftung der Kellerräume im Untergeschoss
- Nasszellen: Ausführung Lüftung mit Einzelventilatoren
- Küchen: Umluft-Dunstabzugshauben

SANITÄRANLAGEN

- Alle Wohnungen sind mit eigenem Waschmaschine/Tumbler-Turm ausgestattet
- Raumluft-Wäschetrockner im Untergeschoss

KÜCHEN

- Einbauküchen mit folgender Ausrüstung:
- Fronten Kunstharz
- Arbeitsfläche Kunststein
- Kochfeld Glaskeramik
- Backofen
- Umluft Dunstabzugshaube
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspüler

AUFZUG

- Behindertengerechter, elektromechanischer Personenaufzug vom Tiefgaragengeschoss bis ins 1. Dachgeschoss

METALLBAUARBEITEN

- Treppenhausgeländer aus Metall mit Holzhandlauf
- Balkongeländer mit vertikalen Holzbrettern und Metallunterkonstruktion
- französische Geländer aus Metall mit vertikalen Staketten

SCHREINERARBEITEN

- Einbau-Garderoben kunstharzbeschichtet
- 2 Vorhangschiene in den Wohn- und Schlafräumen

BODENBELÄGE

- Treppenhaus: Teppichbelag (Kugelgarn)
- Wohnräume/Zimmer: Parkettbelag Eiche
- Küchen/Nassräume: Plattenbelag

WANDBELÄGE

- Wände mit mineralischem Abrieb
- Nasszellen teilweise Plattenbelag

DECKENBELÄGE

- Weissputz gestrichen
- im Dachbereich sichtbare 3-Schichtplatten, weiss geölt

WOHNUNGSKELLER

- pro Wohnung ein gemauertes Kellerabteil im Untergeschoss

PARKIERUNG

- Einstellhalle
- Aussenparkplätze für Besucher, behindertengerechter Parkplatz vorhanden
- 4 Parkplätze mit Ladestationen für E-Mobility in UN-Garage vorhanden

VELOS/KINDERWAGEN

- gedeckter Velounterstand im Bereich Hauszugang
- Abstellraum im Erdgeschoss für Kinderwagen
- Abstellraum im Untergeschoss für Velos

KONTAKT

BERATUNG UND VERMIETUNG

Künzi Treuhand AG
Rosswiesstrasse 29
8608 Bubikon

T 055 240 25 08

immo@kuenzitag.ch
www.kuenzitag.ch

ARCHITEKTUR

Architekturbüro
H. Baumgartner AG
Neuhofstrasse 17
8630 Rüti ZH
www.archbaum.ch

BAUHERRSCHAFT

Christoph Morach
Lindenweg 9
8335 Hittnau



BERATUNG UND VERMIETUNG

Künzi Treuhand AG . Rosswiesstrasse 29 . 8608 Bubikon

Telefon 055 240 25 08 . immo@kuenzitag.ch . www.kuenzitag.ch