



DOPPELEINFAMILIENHAUS

EGGBÜHL

OBERENGSTRINGEN

STEINBLICK

Allgemeine Informationen

Oberengstringen liegt im Bezirk Dietikon an der Stadtgrenze zu Zürich Höngg. Die Bevölkerung in der Gemeinde hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 6'738 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2019). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2020). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +14.5% verändert (Kanton: +17.8%).

Bildung

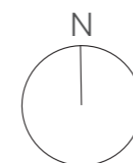
Die Gemeinde besitzt drei Schulgebäude. Diese sind das Allmend für die Oberstufe sowie das Rebberg-Gubrist und das Goldschmied-Sunnerai-Halde-Lanzrain – kurz GSHL-. Im grössten Schulgebäude (Allmend) ist die Oberstufe ansässig. Die Unter- und Mittelstufen sind in den anderen beiden Schuleinheiten untergebracht.



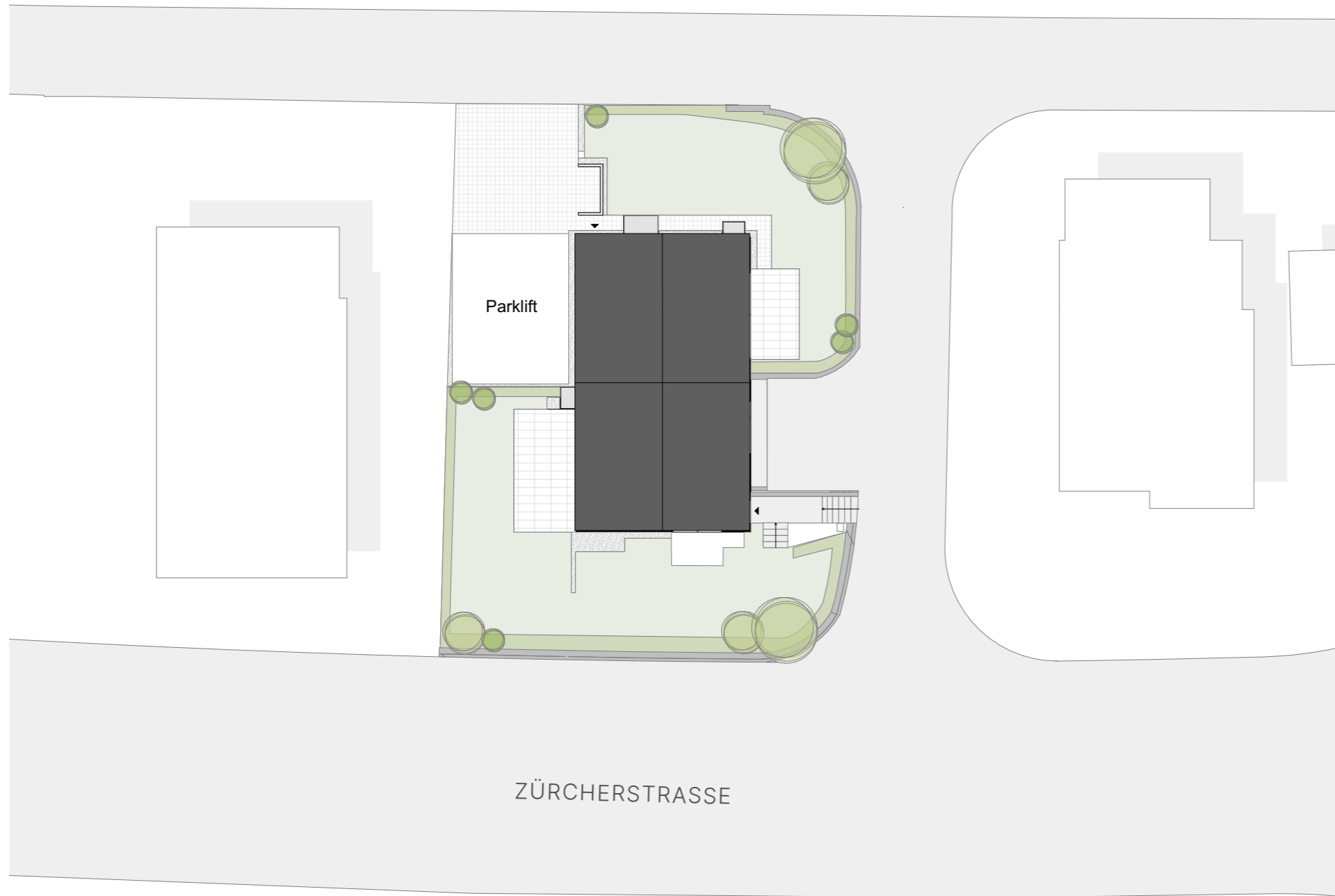
	Auto	ÖV
Schlieren	5'	12'
Dietikon	11'	29'
Regensdorf	11'	37'
Zürich	19'	21'



- Turn- und Sportanlage
- Kindergarten Rebberg
- Migros Supermarkt
- Bushaltestelle Oberengstringen, Eggbühl
- Freibad Zwischen den Hölzern



Situationsplan Oberengstringen
ohne Maßstab



Adresse	Zürcherstrasse 50 8102 Oberengstringen
Bauherrschaft	Steinblick AG
ÖV-Haltestelle	87 m
Autobahn	ca. 2.5 km
Kindergarten & Primarschule	278 m / 600 m
Steuerfuss	112% (aktuell sowie Vorjahr)

2
Hauseinheiten

Juli 2024
bezugsbereit

Der Neubau bietet ein wunderschönes Eigenheim für zwei Familien. Das Doppel-einfamilienhaus ist von der Autobahnausfahrt in wenigen Minuten zu erreichen. Im Erdgeschoss befindet sich in beiden Hauseinheiten ein offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zum eigenen Sitzplatz mit Garten. In den Untergeschossen sind nebst den Keller- und Technikräumen jeweils ein Hobbyraum sowie eine Nasszelle angeordnet. In den beiden Obergeschossen befinden sich jeweils die Schlafzimmer sowie weitere Nasszellen.

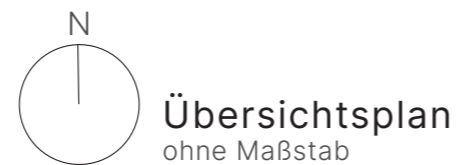
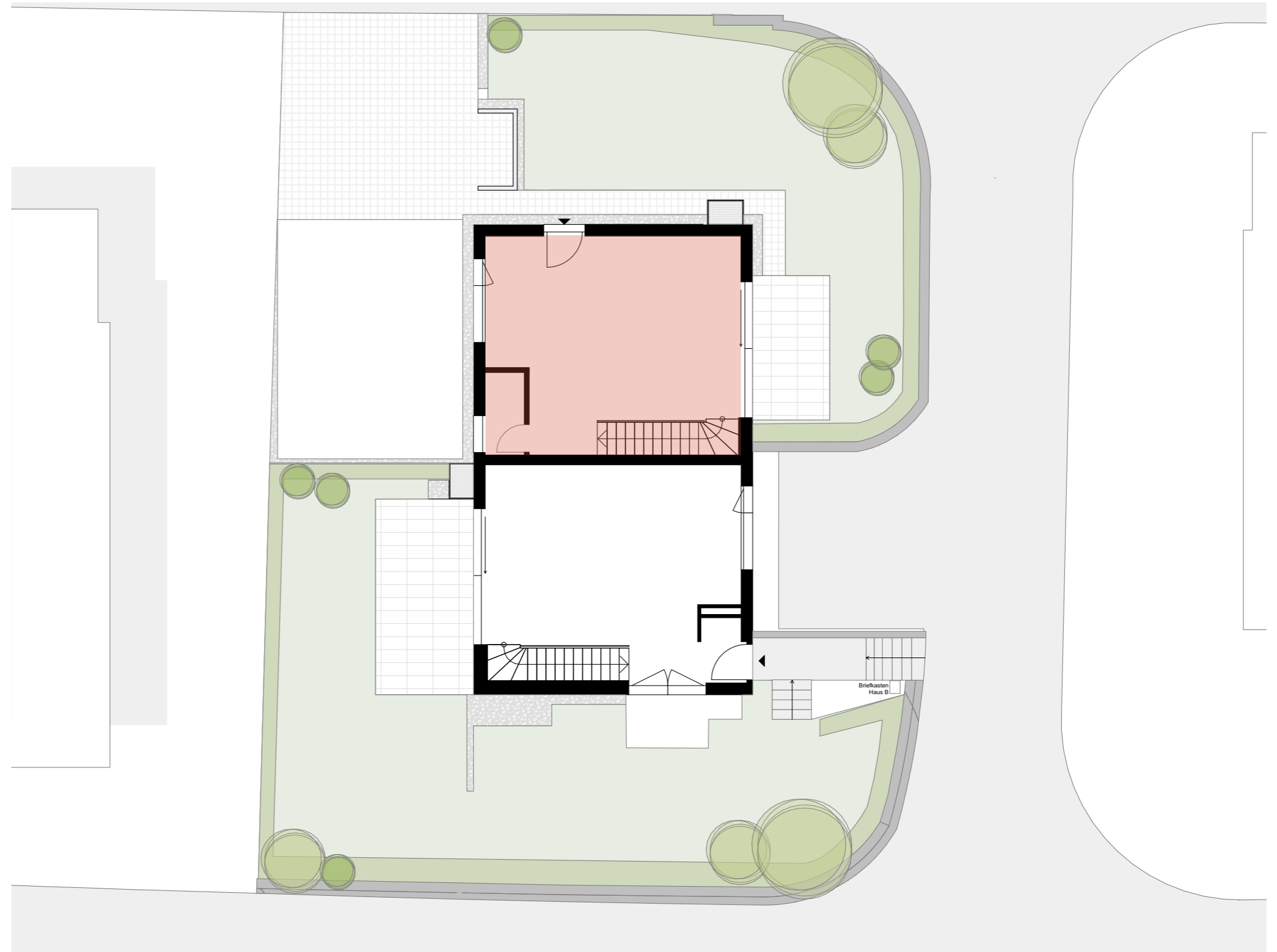


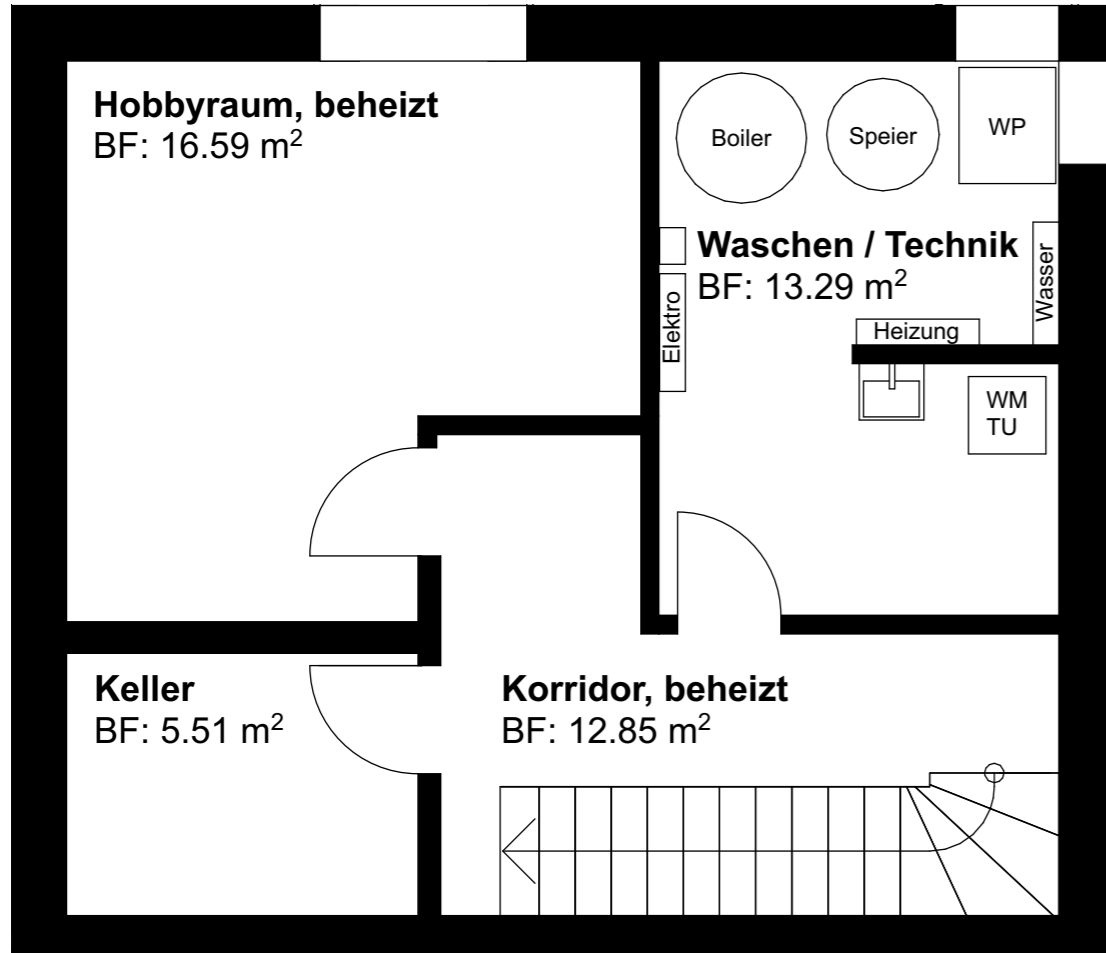




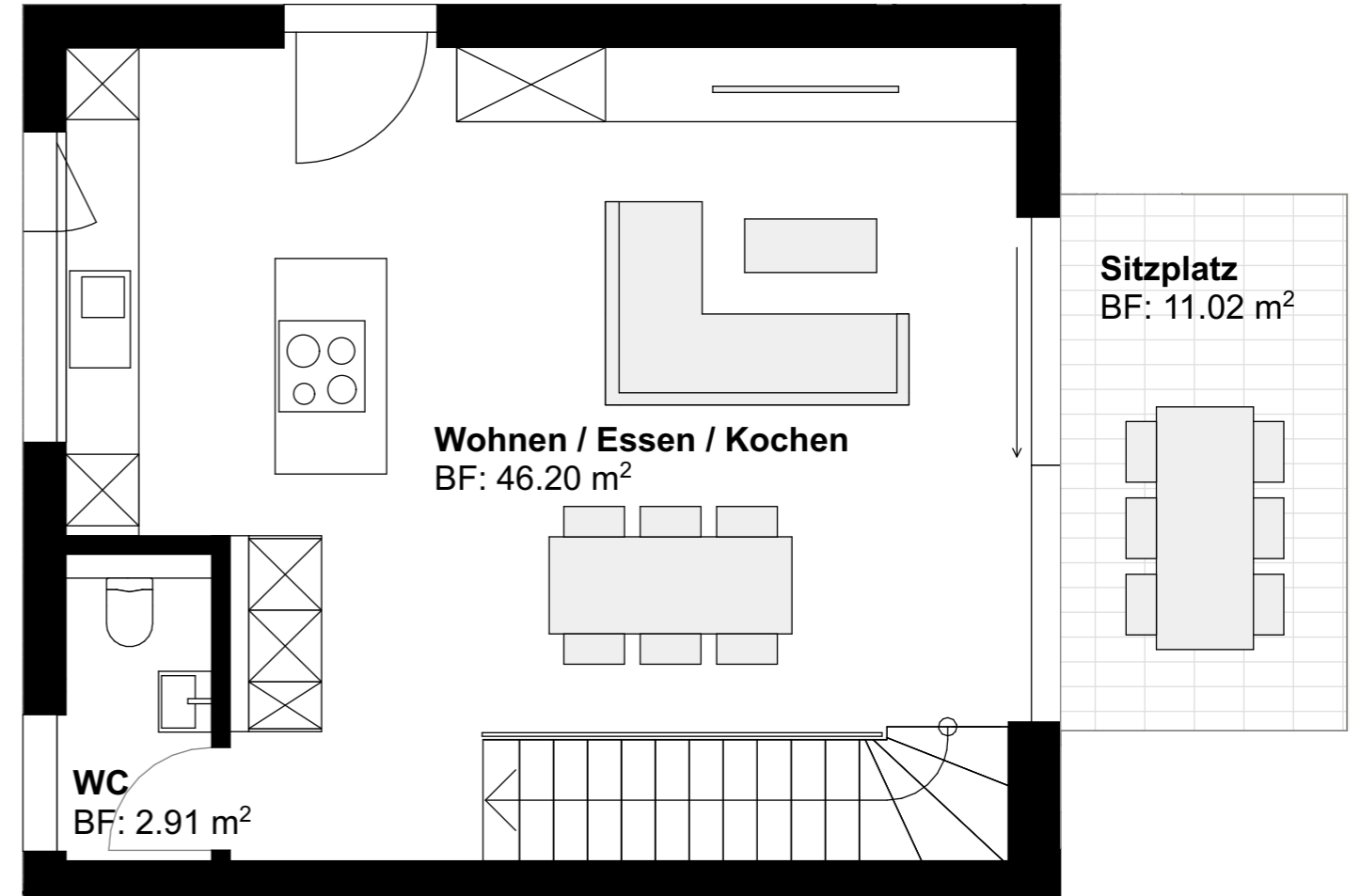
Key Facts

Nettowohnfläche	170 m ²
Grundstückfläche	341 m ²
Sitzplatz	11 m ²
Kubatur (SIA 416)	709 m ³
Zimmer	5 ½
Nasszellen	3
Parkierung	Parkliftsystem mit 2 Parkplätzen (im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	CHF 2'190'000.-

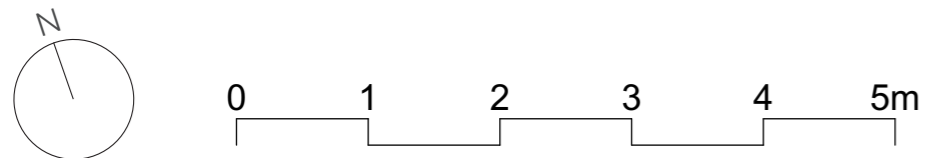


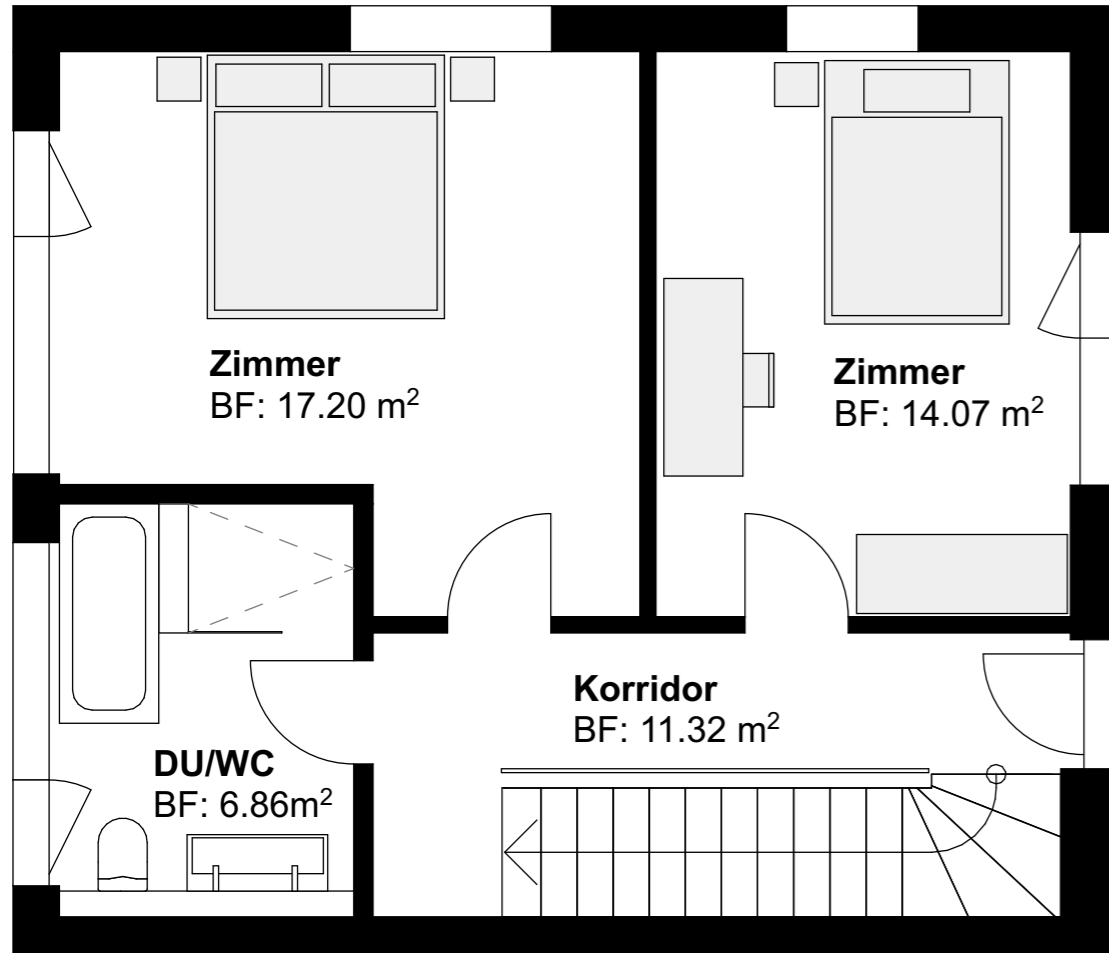


Untergeschoss

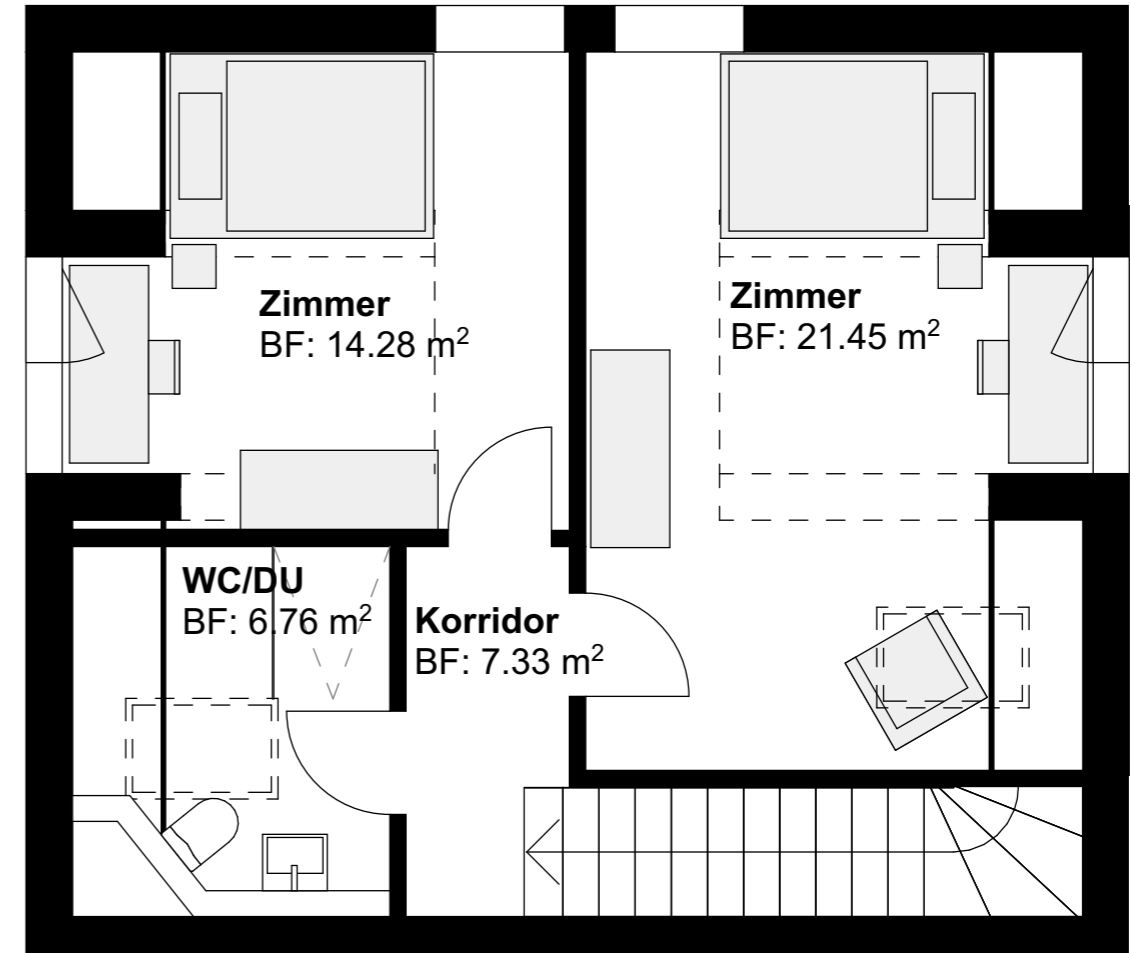


Erdgeschoss

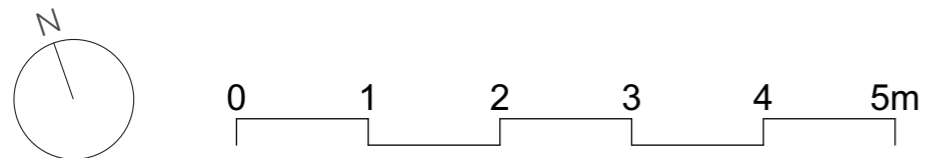




Obergeschoss

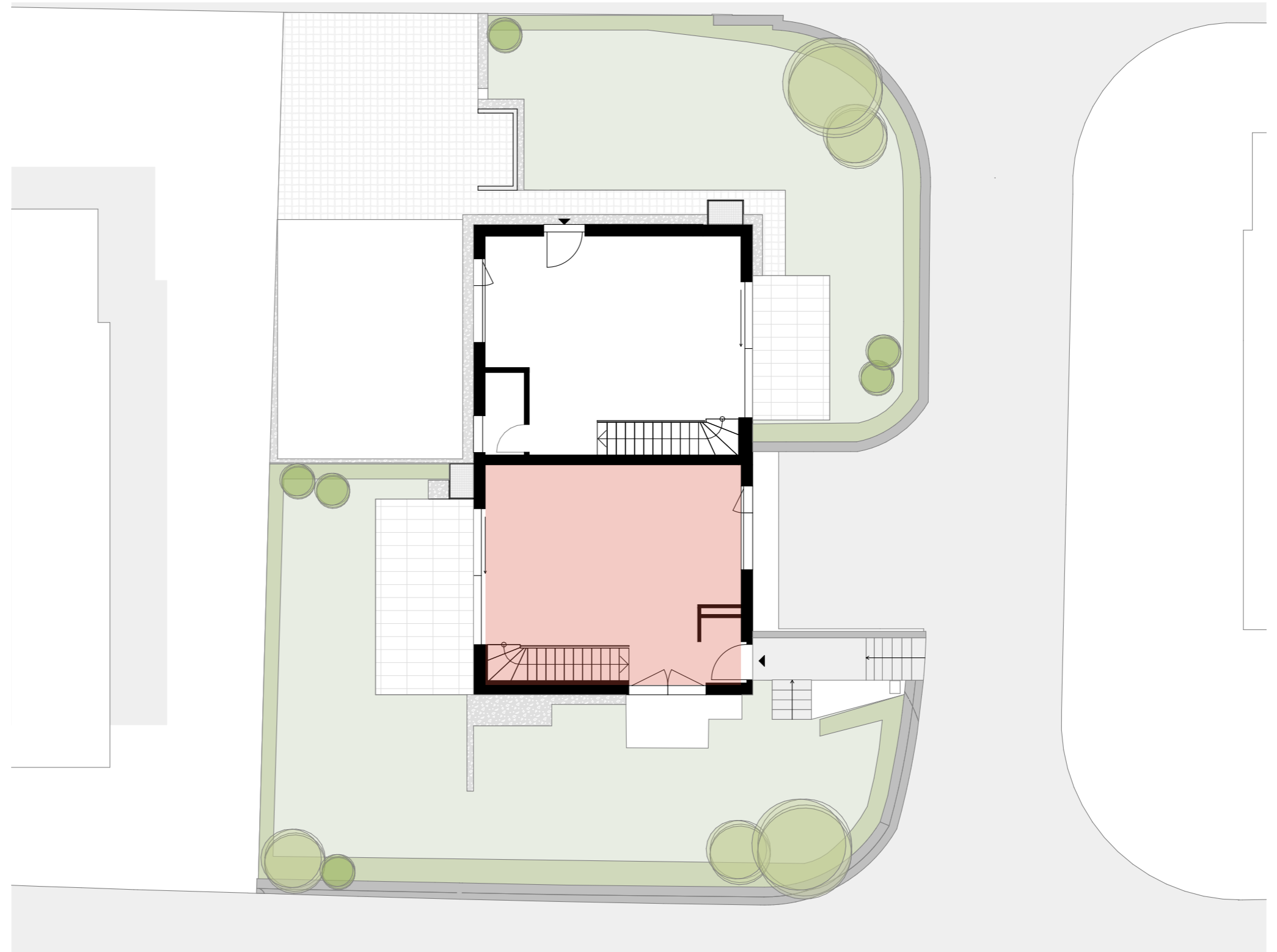


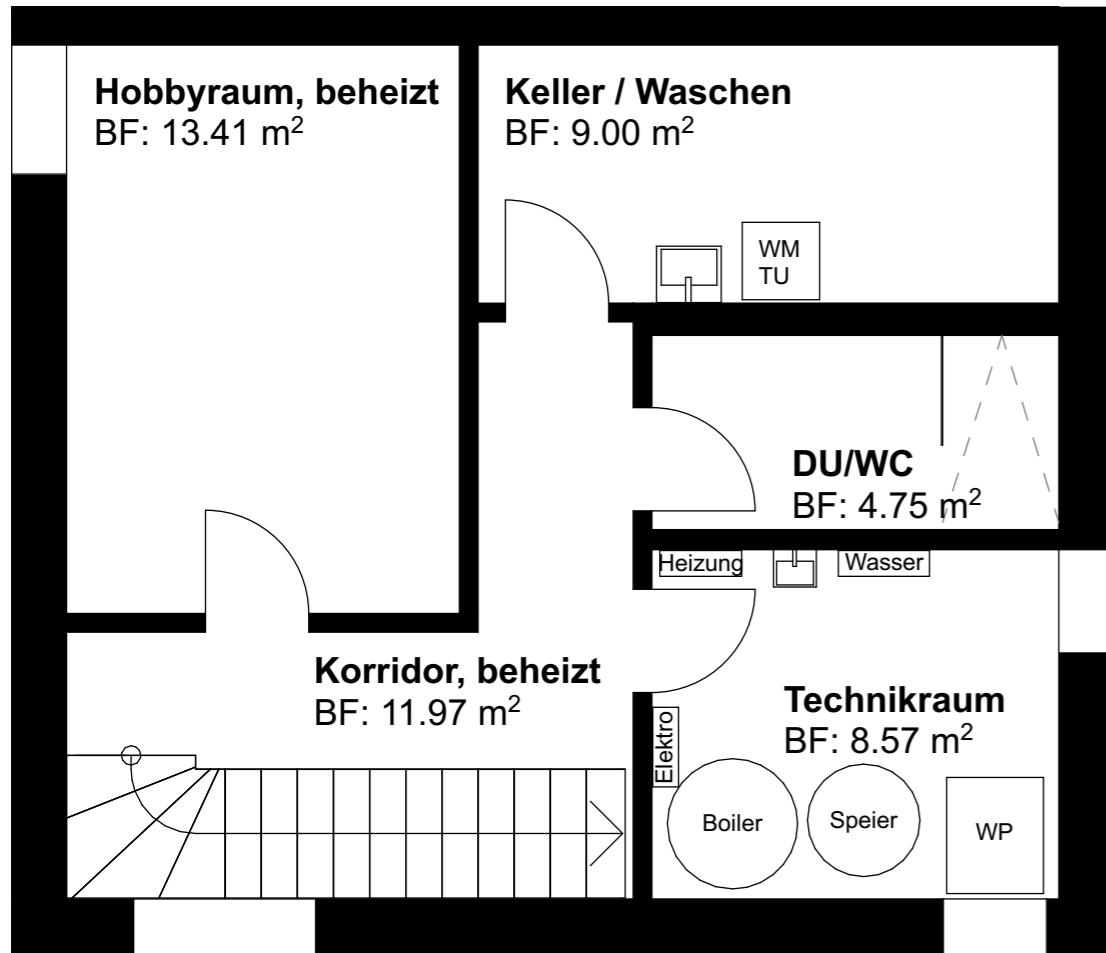
Dachgeschoss



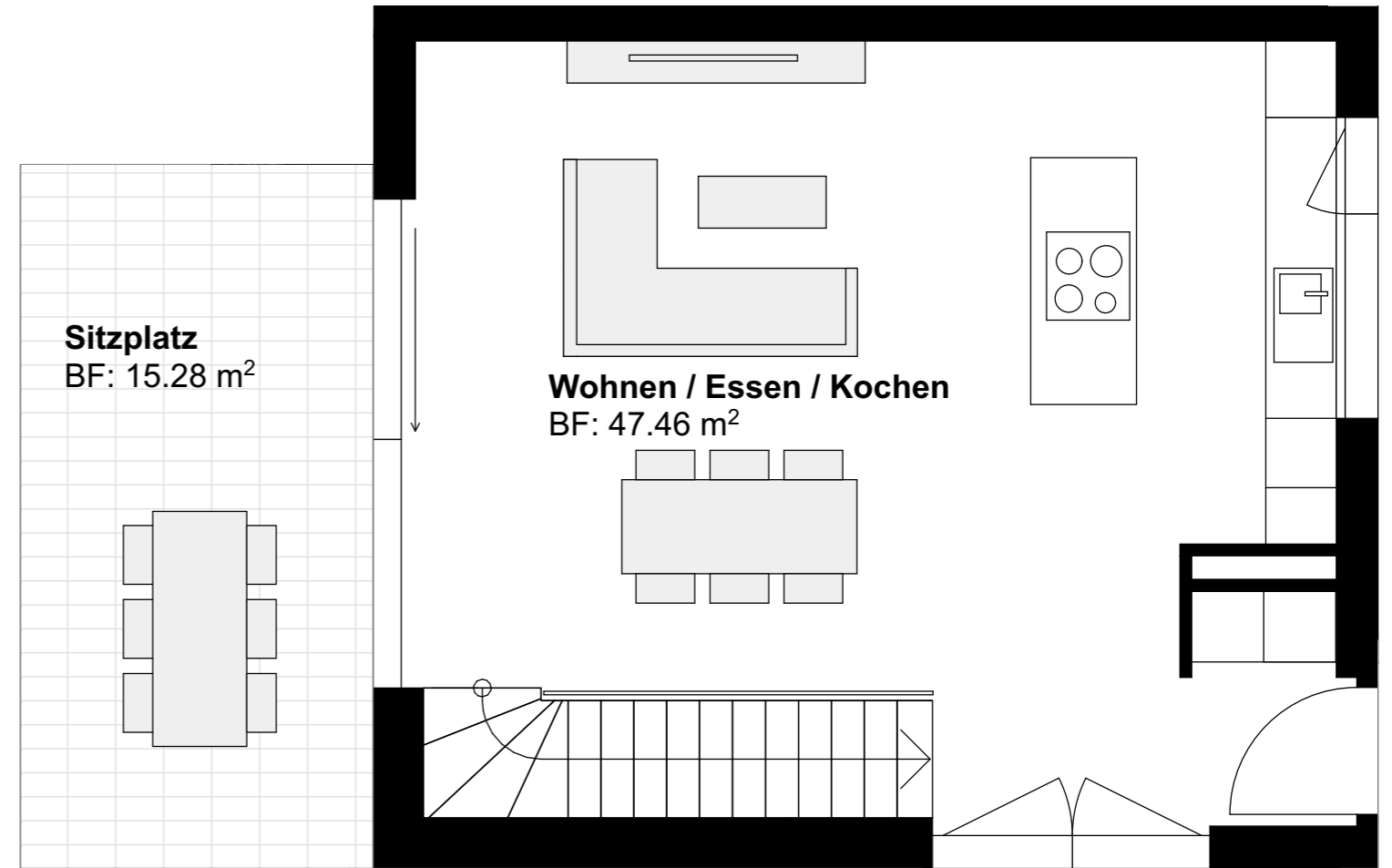
Key Facts

Nettowohnfläche	165 m ²
Grundstückfläche	311 m ²
Sitzplatz	15 m ²
Kubatur (SIA 416)	709 m ³
Zimmer	5 ½
Nasszellen	3
Parkierung	Parkliftsystem mit 2 Parkplätzen (im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	VERKAUFT

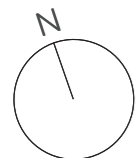


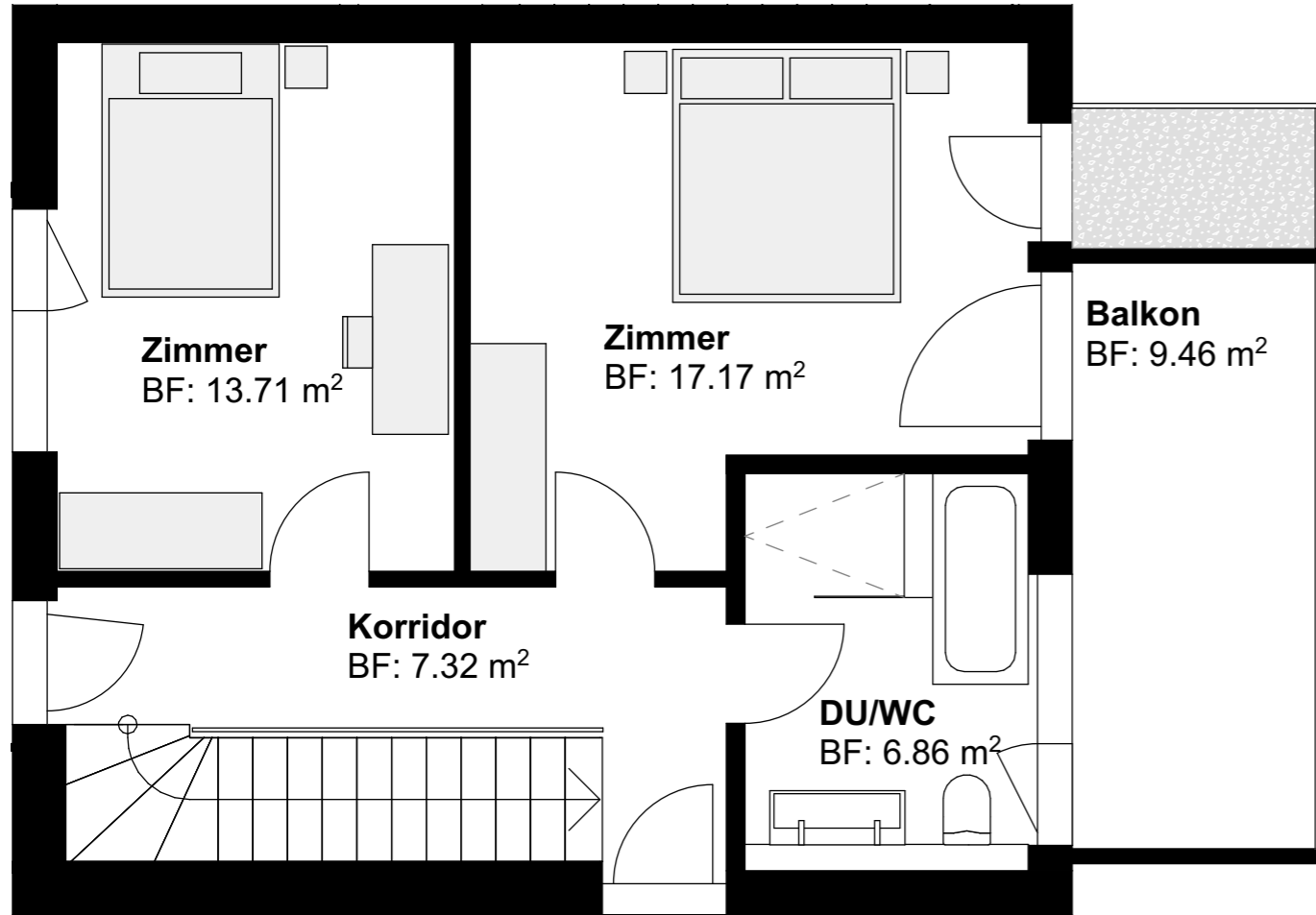


Untergeschoss

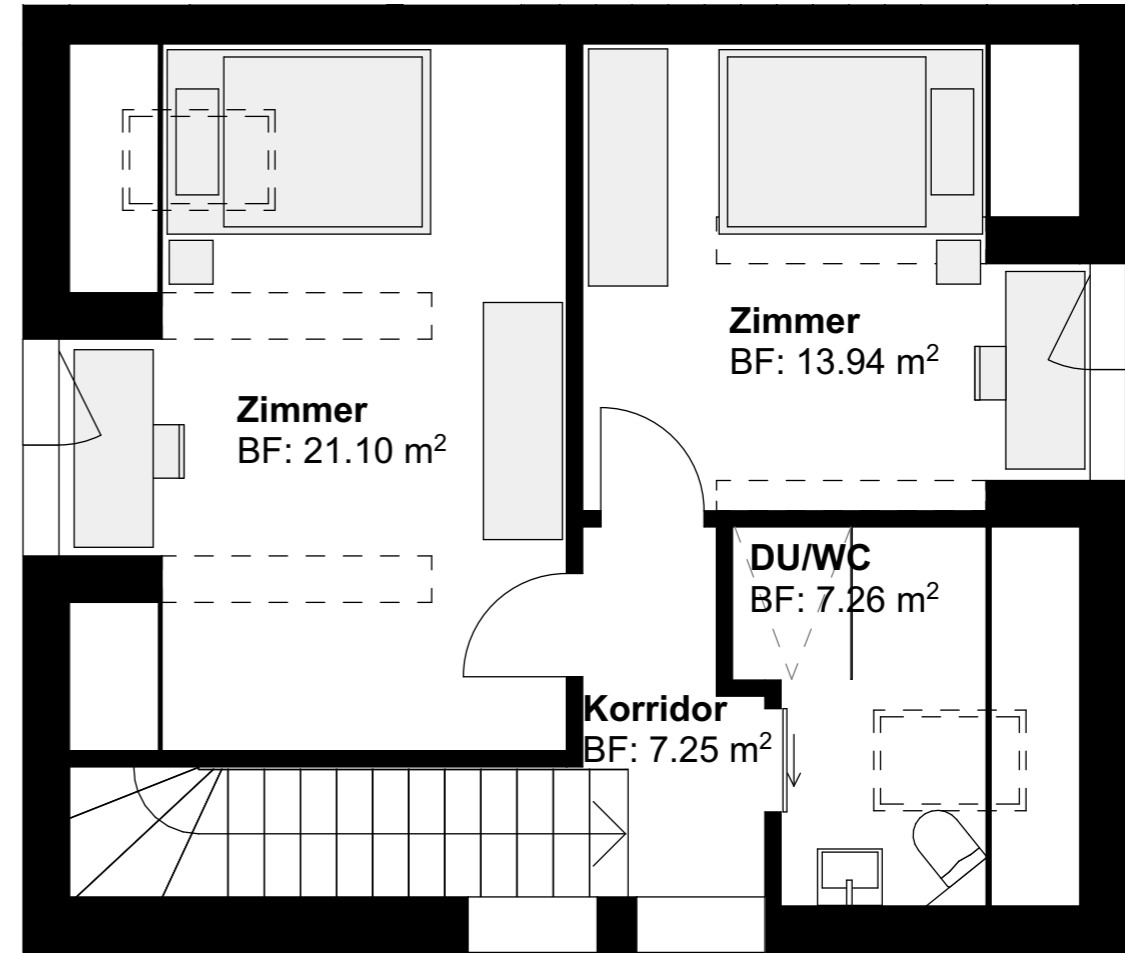


Erdgeschoss

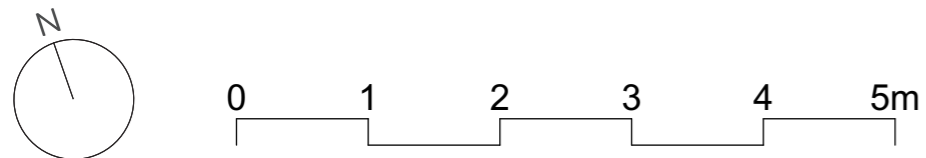




Obergeschoss



Dachgeschoss







ALLGEMEINE INFORMATIONEN

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau-/Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Häuser inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

GÜLTIGKEIT

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORSCHRIFTEN / ENERGIESTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

BAUBESCHRIEB

ROHBAU WOHNHAUS

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Haustrennwände in Stahlbeton.

DACH

Satteldach. Dampfsperre, Wärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbbare Dächer mit extensiver Begrünung.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung. Fassadenverputz gestrichen.

FENSTER

Fenster in Kunststoff, innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Hebeschiebetüren im Wohnbereich zum Sitzplatz. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan. Bedienung mit Motorenantrieb. Stoffmarkisen bei den Sitzplätzen.

ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum im Untergeschoss. Telefon- und Radio/TV-Installationen im Wohnzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. LED-Einbauspot im Entrée, Dusche, Bad und Küche. Deckenlampenanschlüsse im Wohn- und Essbereich und Zimmer. Pro Zimmer zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz. Details gemäss Elektroplan.

HEIZUNGSANLAGEN

Heizungsanlage im Untergeschoss. Wärmezeugung mittels Luftwärmepumpe. Wärmeverteilung mit Bodenheizung. Pro Haus ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Haus mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Ein Aussenventil pro Sitzplatz.

SANITÄRAPPARATE

Bad: Badewanne, Bademischer, Aufgiewaschbecken mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: Duschrinne, Duschmischer, Regenbrause, Duschtrennwand aus Glas. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC: Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett, Spiegel mit integrierter Leuchte. Budget: CHF 30'000.– inkl. MwSt.

KÜCHE

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgerar, Induktionskochfeld, Dampfzug mit Umluft. Abfallauszug. Budget inkl. Garderobe: CHF 32'000.– inkl. MwSt.

BODENBELÄGE

Wohnen, Essen, Schlafräume, Küche, Büro, Gang: Landhausdielen in Eiche mit Holzsockel weiss. Bad, Dusche, WC: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Waschen, Technik, Keller: Zementüberzug gestrichen. Sitzplatz: Feinsteinzeugplatten. Plattenbeläge gemäss Standardauswahl. Budget Material CHF 65.–/m² inkl. MwSt. Bodenbelag aus Holz gemäss Standardauswahl. Budget Material CHF 100.–/m² inkl. MwSt.

WANDBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem Abrieb weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten im Spritzwasserbereich raumhoch. Keller, Waschküche, Technikraum: Wände roh.

DECKENBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Büro, Bad, Dusche, WC, interne Treppe: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. Waschküche, Technikraum, Keller: Decke roh.

SCHREINERARBEITEN

Hauseingangstüren mit Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet weiss. Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. Fenstersimse Gipsglattstrich, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

Vermarktung

Steinblick AG
Asmir Fehratovic
Mellingerstrasse 20
CH - 5400 Baden AG

www.steinblick.ch
af@steinblick.ch
Tel.: +41 56 560 01 09

Architektur

Steinblick AG
Melih Sezgin
Mellingerstrasse 20
CH - 5400 Baden AG

www.steinblick.ch
ms@steinblick.ch
Tel.: +41 56 560 01 16
Mobil: +41 76 675 55 34

Baumanagement

Steinblick AG
Grigor Merturi
Mellingerstrasse 20
CH - 5400 Baden AG

www.steinblick.ch
gm@steinblick.ch
Tel.: +41 56 560 01 19

Gemeinsam wertige Immobilien schaffen.