



## ERSTVERMIETUNG

**Moderne Wohnungen gegenüber dem S-Bahnhof  
Industriestrasse 24, 8545 Rickenbach-Sulz**



**8 Wohnungen / Praxis- und Büroraum  
Tiefgarage**

Telefon 052 301 44 15  
Fax 052 301 44 14

Lochstrasse 2  
8460 Marthalen  
[www.blatterimmo.ch](http://www.blatterimmo.ch)  
[info@blatterimmo.ch](mailto:info@blatterimmo.ch)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ihr Wohnort Rickenbach-Sulz</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage innerhalb der Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Facts zu den Mietwohnungen</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Baubeschrieb</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Preisliste</b>	<b>9</b>
<b>Anhang</b>	<b>Pläne</b>	

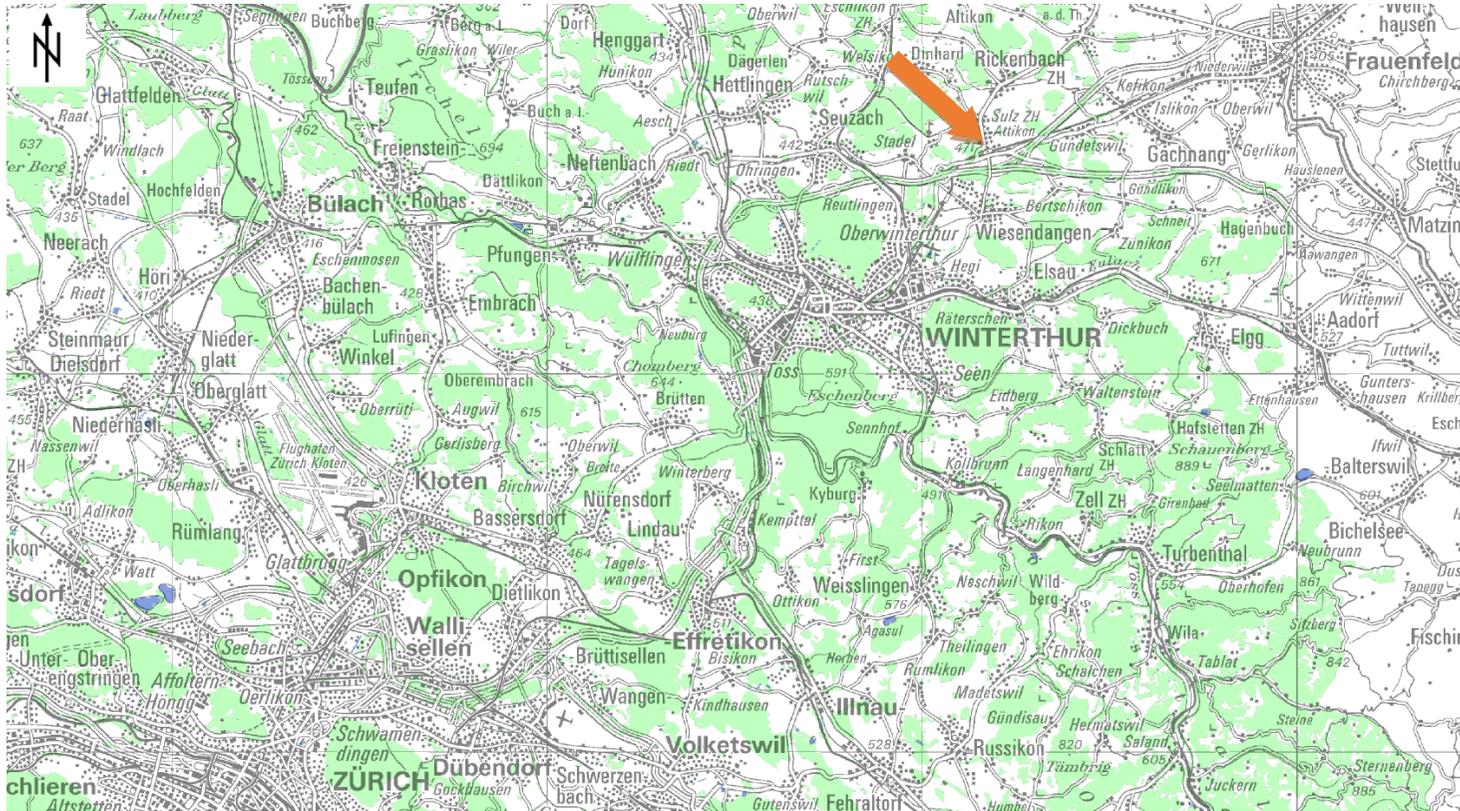
**Ersteller:** Blatter Liegenschaften AG, 8472 Seuzach

**Architektur:** HFR Architekten AG, 8442 Hettlingen  
[www.hfr.ch](http://www.hfr.ch)

**Hinweis** Bei Ausdruck einer digitalen Dokumentation bitte auf Druckereinstellungen (keine Seitenanpassung) achten. Die Masstäbe der Pläne können ansonsten abweichen.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, inkl. Flächen, dienen der allgemeinen Information und Erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Wohnungen können im Rohbau besichtigt werden, womit die vor Ort gegebenen Sachverhalte als Vertragsgrundlage gelten.

# 1. Ihr Wohnort Rickenbach-Sulz



*Distanzen (Stadttrand):*

Winterthur	2 km
Flughafen Zürich	26 km
Zürich	32 km
Frauenfeld	14 km

Die Gemeinde Rickenbach mit ihren ca. 2'680 Einwohnern liegt in der Agglomeration von Winterthur und verfügt über eine umfassende, moderne und zukunftsgerichtete Infrastruktur. Das regionale Oberstufenschulhaus, zwei Primarschulhäuser sowie Kindergärten decken die schulischen Bedürfnisse bestens ab. In Winterthur befinden sich Mittelschulen und die Zürcher Hochschule Winterthur.

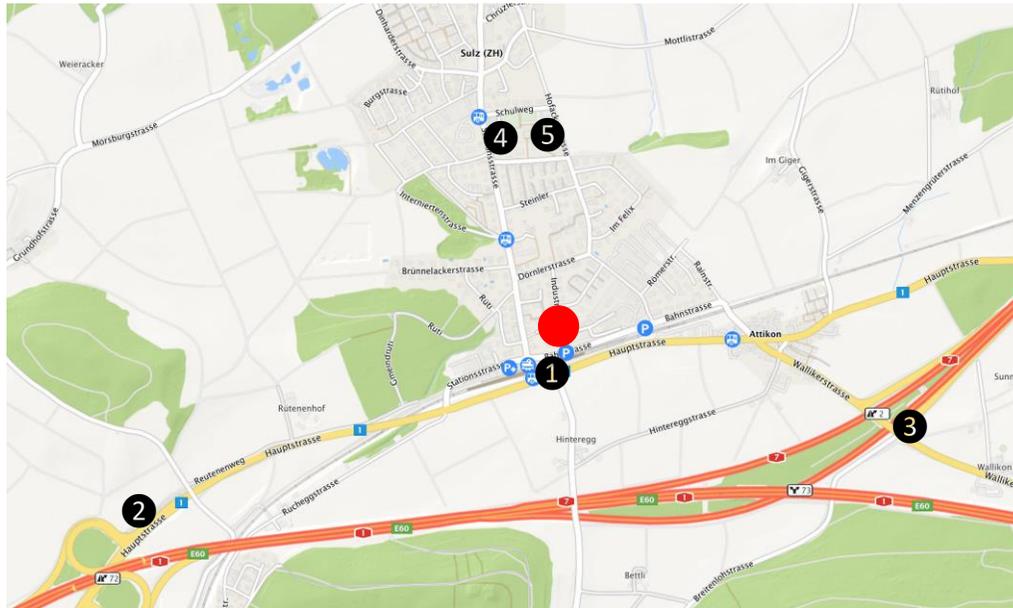
Mehrere Sportanlagen sowie ein Freibad bieten der Bevölkerung die Möglichkeit für Bewegung. Mehrere Naherholungsgebiete ermöglichen das Erleben der Natur sowie Entspannung.

Im Ort stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Der Volg hat an 365 Tage im Jahr offen. Mehrere Restaurants laden zum kulinarischen Verweilen ein.

Der Bahnhof Rickenbach-Sulz ist mit dem Hauptbahnhof Winterthur (Halbstundentakt, 13 Minuten) verbunden. Die Verbindung zum Zürich HB ist ebenfalls halbstündlich und dauert 36 bis 41 Minuten, stündlich sogar als direkte Verbindung. Auch Frauenfeld wird in nur 10 Minuten halbstündlich erreicht.

In wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A1 (Einfahrt Oberwinterthur oder Attikon) und ist damit auf dem Weg Richtung Zürich, Frauenfeld oder St. Gallen. Die Fahrt zum interkontinentalen Flughafen Zürich-Kloten ist ebenfalls kurz (Bahn 35 Min. / Auto 30 Min).

## 2. Lage innerhalb der Gemeinde ⑥



Das Grundstück befindet sich in einem durchmischten Wohnquartier mit viel Grünflächen. Freizeitaktivitäten sind in nächster Nähe. Das Dorfzentrum ist gut zu Fuss erreichbar.

Distanzen Infrastruktur (ca.):

① Bahnhof (S-Bahn)	150m
② Autobahn (Oberwinterthur)	1'600m
③ Autobahn (Attikon)	1'200m
④ Volg / Metzgerei / Postagentur	700m
⑤ Kindergarten / Primarschule	600m
⑥ Sekundarschule	2'500m

## 3. Facts zu den Mietwohnungen

- Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten sowie einem Büro-/Praxisraum
- Beheizung mit Erdsonden-Wärmepumpe
- offene Qualitätsküchen
- ganze Wohnung mit Plattenbelag in warmem Design
- Eigener Waschraum pro Wohnung
- Balkon- und Sitzplatz Ausrichtung nach Westen oder Süden
- Privatsphäre durch voneinander entfernte Balkone
- Attikawohnungen mit zwei Terrassen
- Erdgeschosswohnungen mit zugeteilter Rasen-/Gartenfläche

Mietbeginn	1.12.2018 oder nach Vereinbarung
Mindestdauer	1 Jahr
Kündigung	3-monatlich im Voraus auf Ende März/Juni/September
Mietzinsdepot	2 Monatsmietzinsen brutto (in bar auf eröffnetes Mietzinsdepot bei der ZKB)

## **4. Baubeschrieb (Auszug)**

Der Baubeschrieb bestimmt die Art, Konstruktion und Qualität der Ausführung. Wo und in welcher Menge die Produkte zur Anwendung kommen ist den Plänen zu entnehmen.

### **1 VORBEREITUNGSARBEITEN**

#### **211 BAUMEISTERARBEITEN**

Ausführung beim Untergeschossboden und Garagenboden, Oberfläche: Zementüberzug/Hartbeton. Geschossdecken in Beton. Umfassungswände Wohngeschosse in Backstein 15-17.5 cm. Zwischenwände im UG in Kalksandstein 12-15 cm stark. Zwischenwände Wohngeschosse in Backstein 12-15 cm stark, Zweischalen-System.

#### **221.1 FENSTER AUS HOLZ-METALL**

IV-Fenster Isolierverglasung, Klarglas. Fensterbeschläge pro Zimmer 1 Flügel mit Einhanddrehkippsbeschlägen.

#### **221.5 AUSSENTÜRE**

Hauseingangstüre in Metall, glatt mit Dreipunktsicherheitsverschluss, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner.

#### **222 SPENGLERARBEITEN**

Spenglerarbeiten in Chromstahlblech Uginox-FE

#### **224 BEDACHUNG**

Flachdacheindeckung auf Hauptdach, extensive Flachdachbegrünung.  
Flachdacheindeckung Terrassen, Zementplatten direkt in Splitt verlegt.

#### **226.2 AUSSEN-WAERMEDAEMMUNG**

Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, verputzt.

#### **228 SONNENSCHUTZ**

Aluminiumrafflamellen, Bedienung elektrisch.

#### **230 ELEKTROANLAGEN**

Sämtliche nötigen Schwach- und Starkstrominstallationen, sowie Lichtinstallationen (Elektrisch, TV, Telefon, Sonnerie), Zähleranlage pro Wohnung und Gewerbe, Sicherungstableau in jeder Wohnung, mit Fehlerstromschalter (FI), Sonnerietaster in die Briefkastenanlage integriert mit Gong im Entrée.  
Universelle zentrale Multimediaverkabelung, vorbereitet für diverse Nutzungen (Telefon / Radio / TV / Internet > 1 Dose fertig ausgestattet, restliche Dosen als Reserve, vorbereitet für definitive Ausstattung), Raumfühler für Einzelraumregulierung in Wohn- und Schlafzimmern sowie Nassräumen. Aussenbeleuchtung im Vordachbereich und auf dem Sitzplatz. Anzahl/Lage Steckdosen, Lampenstellen usw. gemäss Projektplan von WKS AG.

## **240 HEIZUNGSANLAGE**

Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe (Sole/Wasser-System), im Technikraum, mit Erdsondenbohrung

## **243 WÄRMEVERTEILUNG**

Alle nötigen Leitungen, Pumpen, Ventile und Verteiler, isolierte Leitungen usw. Wärmeabgabe durch Bodenheizung (Niedertemperatur-Fussbodenheizung), im Bad und Dusche (falls sep. Raum) mit Handtuchradiator elektrisch beheizt, Temperaturlauslegung in Wohn- und Schlafräumen 21°, in Nassräumen 22°, vollautomatische witterungsgeführte Heizungsregelung, individuelle Raumregulierung mit Raumthermostat in Wohn- und Schlafzimmern.

## **244 LÜFTUNGSANLAGE**

Gefangene Kellerräume werden über eine zentrale Abluftanlage entlüftet.

## **250 SANITÄRANLAGEN**

Aussenwasserzapfstelle im EG.

Apparate und Garnituren gemäss Auswahl Bauherrschaft.

## **253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**

Wärmepumpen Solarboiler 2 Stk. à 1000l

## **258 KÜCHENEINRICHTUNG**

Küche von Vertrauensfirma der Bauherrschaft: Fronten Kunsthartz beschichtet (Farbe aus Sortiment), Arbeitsflächen Naturstein, Rückwand Glas ESG.

Chromstahlspülbecken, Qualitätsgeräte: Glaskeramik-Induktions-Kochfeld, Kombi Backofen / Steamer hochliegend, Kühlschrank und Geschirrspüler vollintegriert, Umluft Dampfzug.

## **261 AUFZÜGE**

Personenlift vom Untergeschoss bis Dachgeschoss, rollstuhlgängig.

## **271 GIPSERARBEITEN**

Wände: Abrieb ca. 1,5mm gestrichen.

Decken: Weissputzausglättung gestrichen.

(Unebenheiten, welche im Streiflicht und bei indirekter Belichtung Schattenwürfe bilden, sind nicht ausgeschlossen. Weissputzdecken sind nicht streiflichtfrei.)

### **272.1 METALLBAUFERTIGTEILE**

Haltevorrichtung für Velo, Container für Grüngut und Abfall, Briefkastenanlage mit integrierter Sonnerie, Schlüsselrohr neben Tiefgarageneinfahrt,

### **272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN**

Umgebungsgeländer auf Betonbrüstung verzinkt, Brüstungsfenster Fensterstangen verzinkt, Fenstertüren ohne Balkon Absturzgeländer mit Lochplatten, Balkongeländer und Unterkonstruktion für Abdichtung, Füllungen mit Lochplatten, nach Farb- und Materialkonzept, Treppenhausgeländer aus einem Rahmen thermolackiert mit Gitterfüllung als Absturzsicherung und CNS Handlauf

### **273.0 INNENTÜREN**

Türen mit Stahlzargen zum Streichen, Türblatt Röhrenspan mit Kunstharz beschichtet (Grundausführung), Normtürdrücker und Langschild, umlaufende Gummidichtung, alle Türen mit Zifferschlüssel, Zimmertüren mit Planetdichtung, nötige Gummitürpuffer, Konstruktion ohne Schallanforderungen (eigene Nutzeinheit)

### **273.3 SCHREINERARBEITEN**

Einbaugarderobe bestehend aus einem 1-türigen Schrank und einem offenen Teil mit Kleiderstange, Fronten Kunstharz weiss beschichtet  
Simsbretter wo vorhanden aus MDF fertig gespritzt, Vorhangschienen auf Decke montiert (Doppelschiene, Metall VS 57 für Klickgleiter) mit seitlichem Überstand bei allen Wohn- und Schlafräumen

### **275 SCHLIESSANLAGE**

Sicherheitsschliessanlage Kaba-Star oder ähnlich, für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten, Kellerabteil, Waschküche und Garagentor, 5 Schlüssel pro Wohnung.

### **281.0 UNTERLAGSBÖDEN**

Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmschicht und Zementmörtel-Unterlagsschicht in allen beheizten Räumen UG, EG und DG, nötige Trittschalldämmungen und Wärmedämmungen  
Zementmörtelüberzug in unbeheizten UG-Räumen und Hartbeton in Tiefgarage

### **281.6 BODENBELÄGE / WANDBELÄGE**

Keramische Platten in der Wohnung, Sockel in den Nasszellen aus den keramischen Bodenplatten geschnitten 60mm, restliche Sockelleisten aus Holz bei Plattenbelägen 40mm

### **282.4 WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN**

Keramische Wandbeläge in den Nassräumen, bei Bad/Dusche bis Höhe 2 m, bei WC/Waschtische bis ca. Höhe 1.00 m,

### **285 MALERARBEITEN**

Malerarbeiten bei Wohn- und Gewerberäumen Wänden und Decken diverse Metallflächen wie Türzargen, Metallabdeckungen etc., diverse Kleinarbeiten, inkl. allen nötigen Vorbehandlungen, Grundierungen, Spachtelungen, Nebenarbeiten und Zuschlägen, Nebenräume im Untergeschoss Wände und Decke, Tiefgaragenwände und Säulen, Parkplatzmarkierungen innen und aussen

### **287 BAUREINIGUNG**

Allgemeine Baureinigung. Ausführung durch Reinigungsinstitut vor der Bauabnahme.

#### **4 UMGEBUNG**

##### **421 GÄRTNERARBEITEN**

nötige Planierarbeiten für sämtliche Umgebungsflächen

Beläge von Wegen, Plätzen, Zugängen, Abschlüsse zu Strasse, Saat und Pflanzflächen

ebene Flächen als Wiese oder Rasen

Böschungen als Rabatte zum Bepflanzen

Sitzplatz / Wege EG mit Zementplatten

Zufahrt Einstellhalle / Zugangswege mit Hartbelag (bituminös oder Chaussierung)

Grundbepflanzung in den Böschungs- und Rabattenflächen durch Gärtner

Allgemein

Konstruktiv bedingte Änderungen, sowie Änderungen von Materialien, bleiben soweit vorbehalten, als diese keine Qualitätseinbußen zur Folge haben.

## 5. Preisliste

Geschoss	Nr.	Bezeichnung	NF in m2	Balkon/ Sitzplatz in m2	Keller/ Waschen in m2	Miete netto	NK akonto	Miete brutto	Status
----------	-----	-------------	-------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------	--------------	--------------	--------

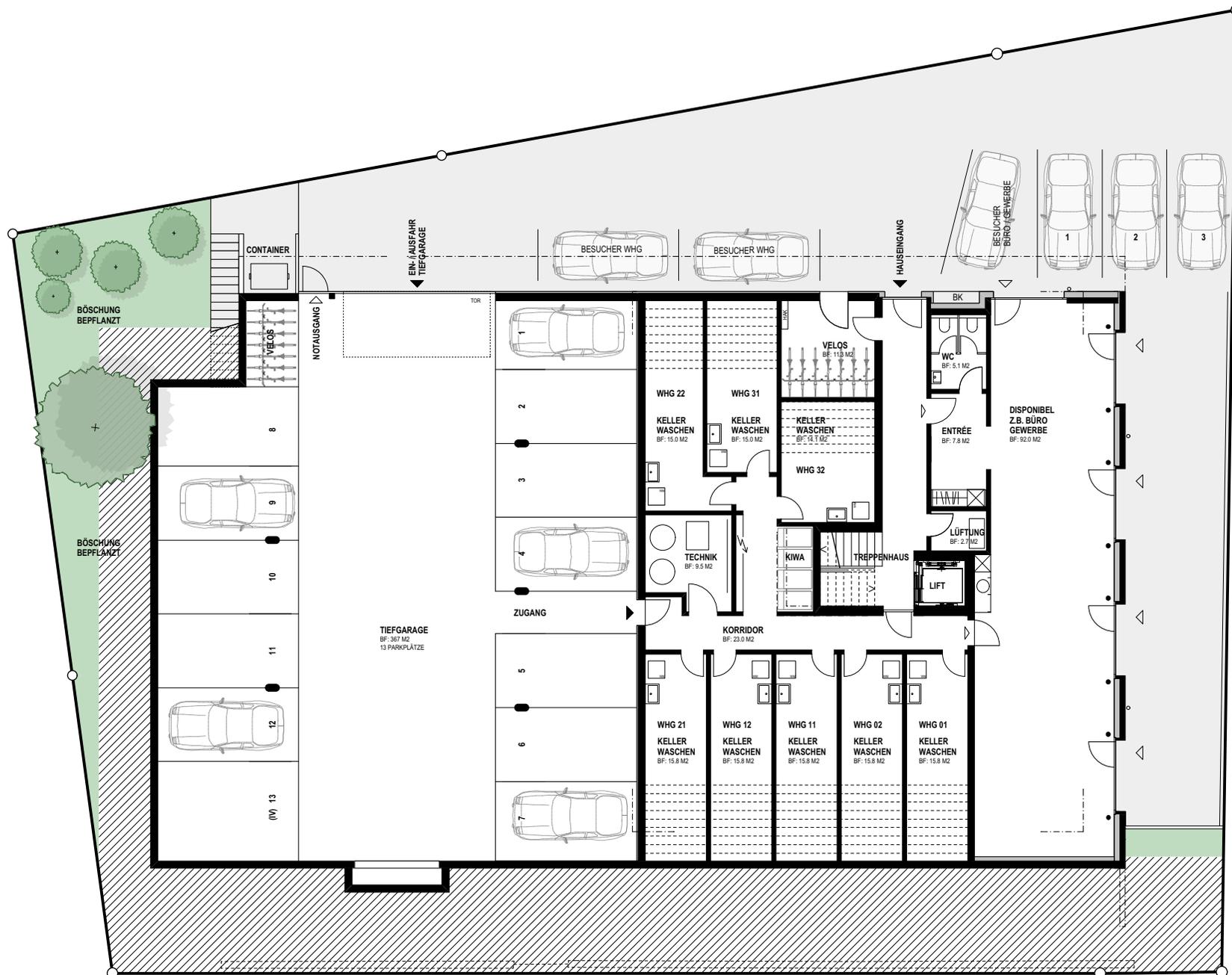
Eingangsgeschoss	G	Gewerbe/Büro, inkl. 1 Besucher PP	104.9	-	-	1'390.00	180.00	1'570.00	frei
Erdgeschoss	01	4 1/2-Zimmerwohnung	118.4	16.4	15.8	2'275.00	225.00	2'500.00	frei
Erdgeschoss	02	3 1/2-Zimmerwohnung	98.2	12.6	15.8	1'910.00	190.00	2'100.00	frei
1. Obergeschoss	11	4 1/2-Zimmerwohnung	118.4	16.4	15.8	2'180.00	220.00	2'400.00	frei
1. Obergeschoss	12	3 1/2-Zimmerwohnung	98.2	12.6	15.8	1'865.00	185.00	2'050.00	frei
2. Obergeschoss	21	4 1/2-Zimmerwohnung	118.4	16.4	15.8	2'200.00	220.00	2'420.00	frei
2. Obergeschoss	22	3 1/2-Zimmerwohnung	98.2	12.6	15.0	1'880.00	190.00	2'070.00	frei
Attikageschoss	31	2 1/2-Zimmerwohnung	74.8	47.4	15.0	1'680.00	170.00	1'850.00	frei
Attikageschoss	32	2 1/2-Zimmerwohnung	70.3	47.4	14.1	1'635.00	165.00	1'800.00	frei

Untergeschoss	1-12	Autoeinstellplätze						130.00	* frei
Umgebung	1-3	Aussenabstellplätze						60.00	** frei

\* Der Invalidenparkplatz ist reserviert für Bewohner mit einem IV-Ausweis. Wird der Platz für diesen Zweck nicht benötigt, kann dieser von anderen Mietern für Fr. 150.- gemietet werden.

\*\* Die Aussenparkplätze sind reserviert für das Gewerbe. Werden die Plätze für diesen Zweck nicht benötigt, können diese von anderen Mietern gemietet werden. Dies aber nur, sofern bereits mindestens ein Einstellplatz gemietet worden ist.

# UNTERGESCHOSS



**HFR**  
ARCHITEKTEN AG  
hfr@hfr.ch  
www.hfr.ch

T 052 305 11 55  
F 052 305 11 50

SCHAFFHAUSERSTR. 24  
8442 HETTLINGEN

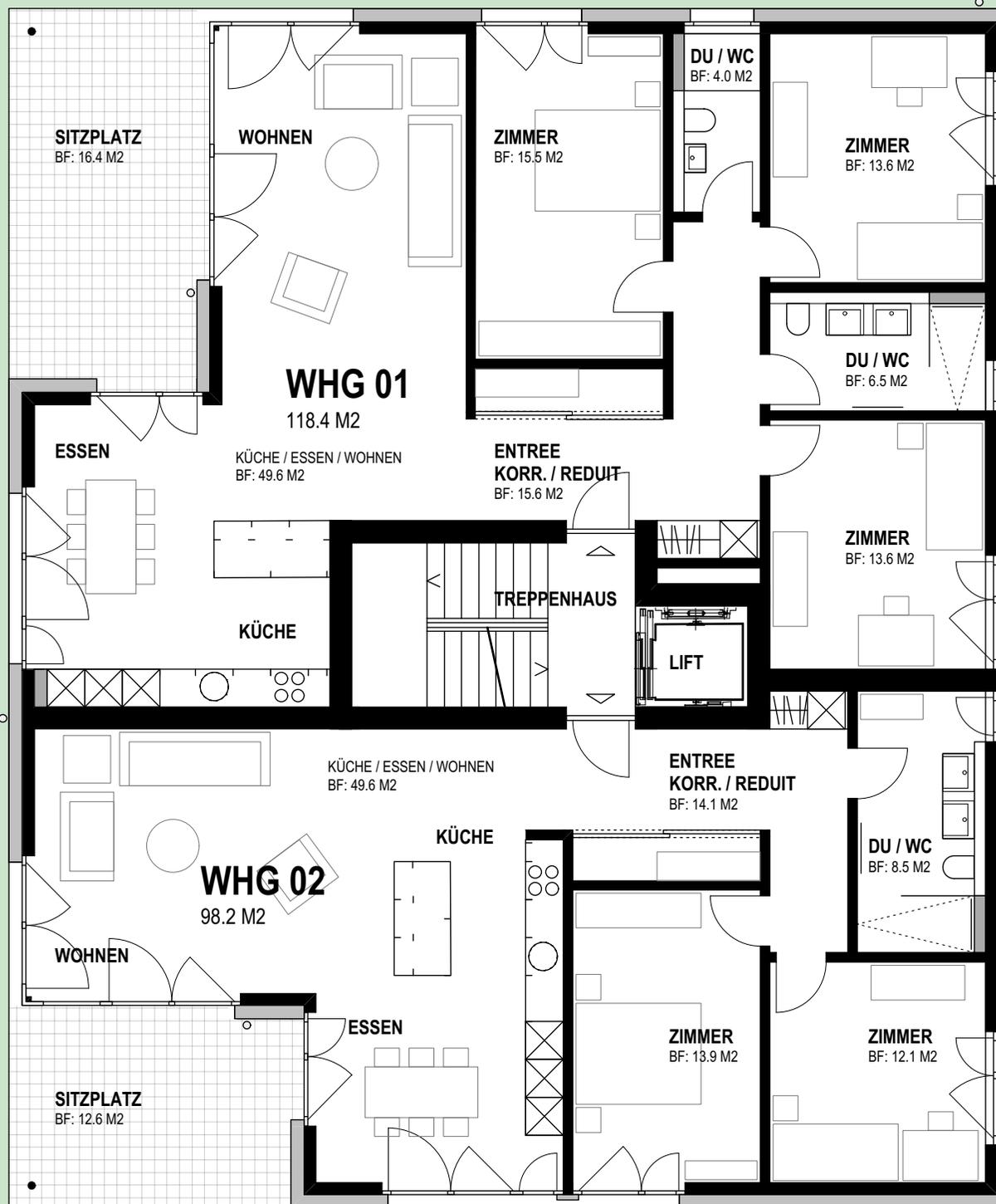
25.5.2018 / fas

MST 1:200

# ERDGESCHOSS / UMGEBUNG



# ERDGESCHOSS



# 1. OBERGESCHOSS



HFR  
ARCHITEKTEN AG

hfr@hfr.ch  
www.hfr.ch

T 052 305 11 55  
F 052 305 11 50

SCHAFFHAUSERSTR. 24  
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fas

MST 1:100

# 2. OBERGESCHOSS



**HFR**  
ARCHITEKTEN AG

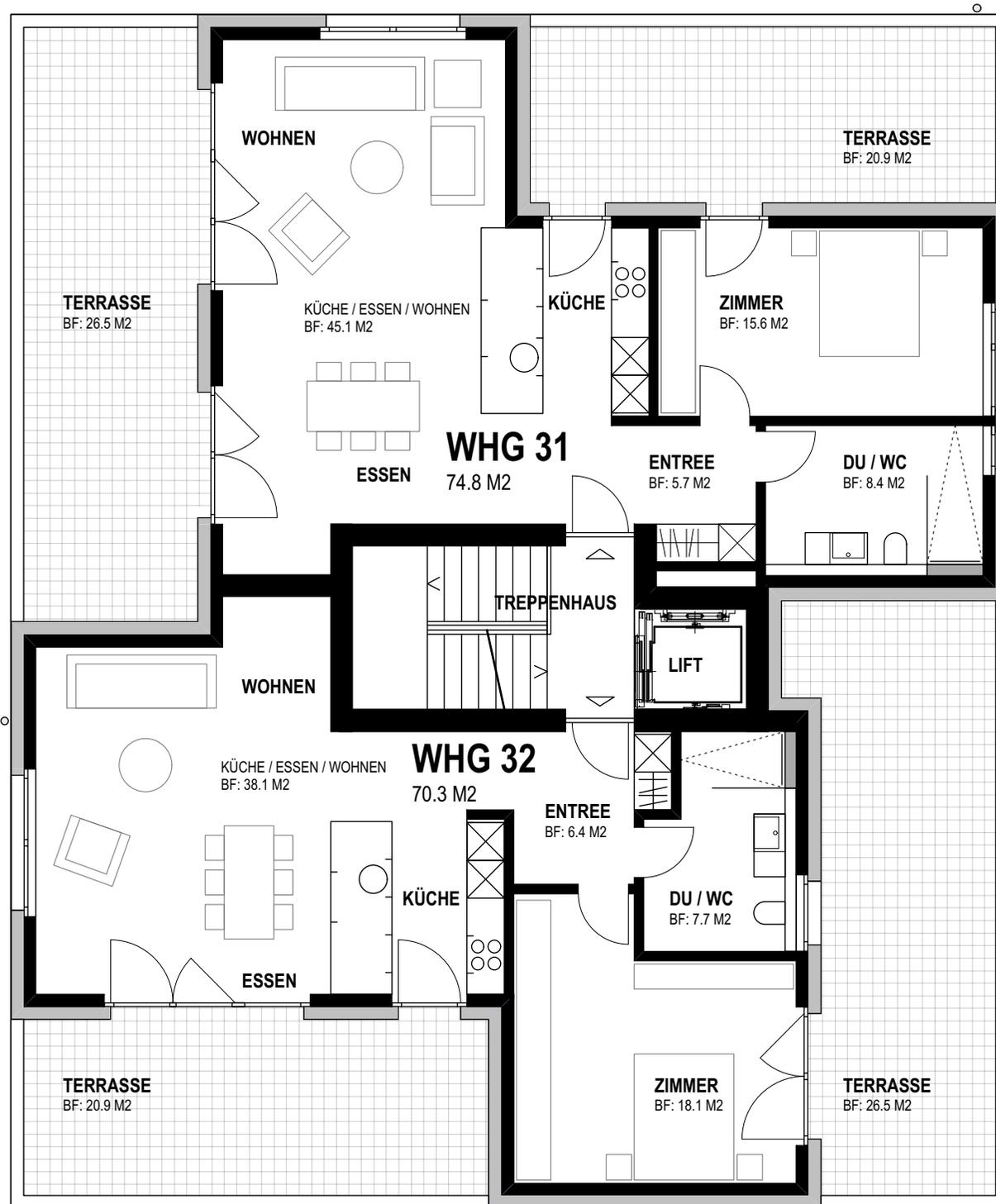
hfr@hfr.ch  
www.hfr.ch

T 052 305 11 55  
F 052 305 11 50

SCHAFFHAUSERSTR. 24  
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fas

MST 1:100



# SÜDFASSADE



HFR  
ARCHITEKTEN AG

[hfr@hfr.ch](mailto:hfr@hfr.ch)  
[www.hfr.ch](http://www.hfr.ch)

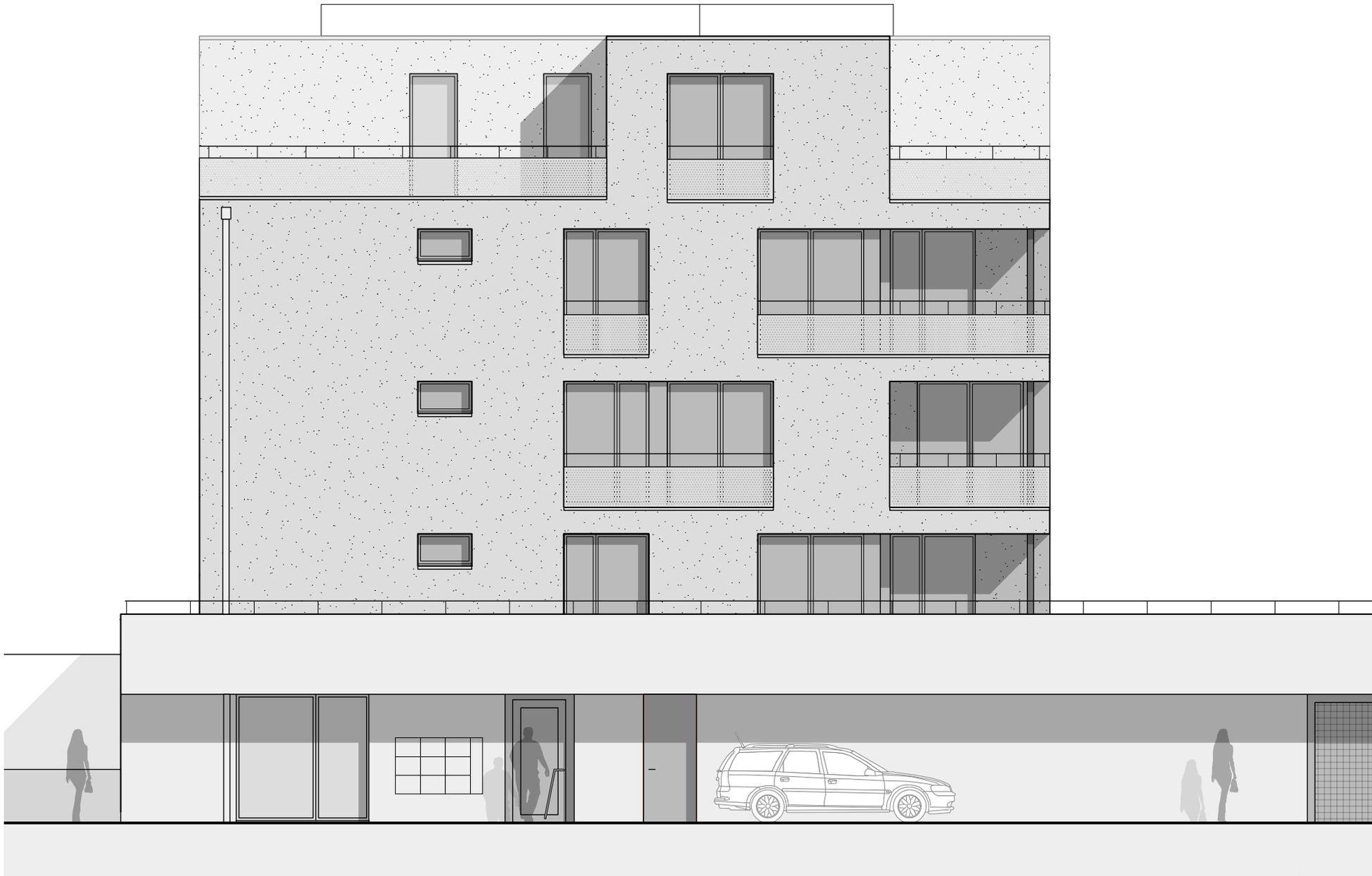
SCHAFFHAUSERSTR. 24  
8442 HETTLINGEN

T 052 305 11 55  
F 052 305 11 50

MST 1:100

25.5.2018 / fäs

# NORDFASSADE



**HFR**  
ARCHITEKTEN AG

[hfr@hfr.ch](mailto:hfr@hfr.ch)  
[www.hfr.ch](http://www.hfr.ch)

T 052 305 11 55  
F 052 305 11 50

SCHAFFHAUSERSTR. 24  
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

# WESTFASSADE



# OSTFASSADE

