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
info@blatterimmo.ch

Inhaltsverzeichnis

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

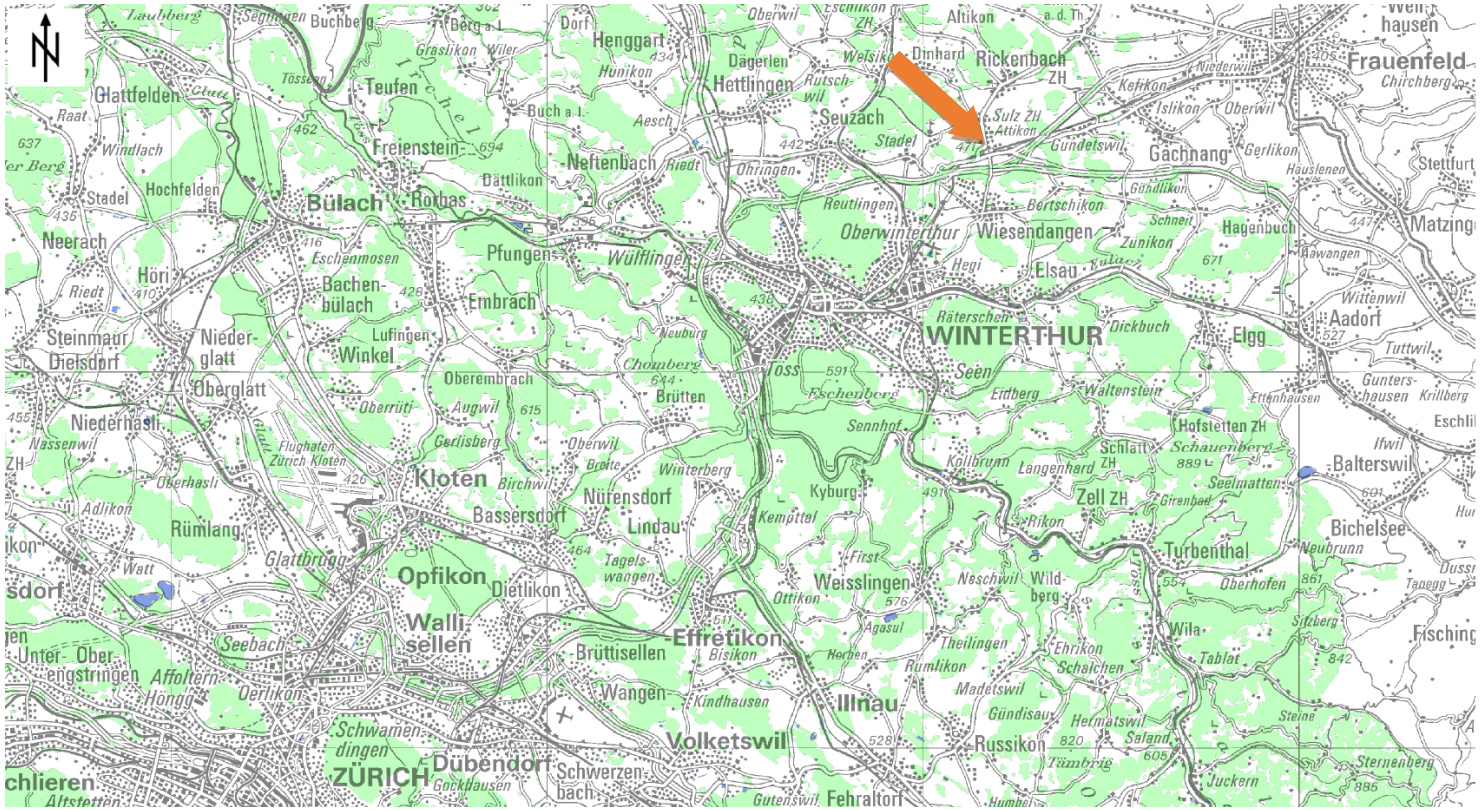
Ersteller: **Blatter Liegenschaften AG, 8472 Seuzach**

Architektur: **HFR Architekten AG, 8442 Hettlingen**
www.hfr.ch

Hinweis **Bei Ausdruck einer digitalen Dokumentation bitte auf Druckereinstellungen (keine Seitenanpassung) achten. Die Massstäbe 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 (Stadtrand):

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.

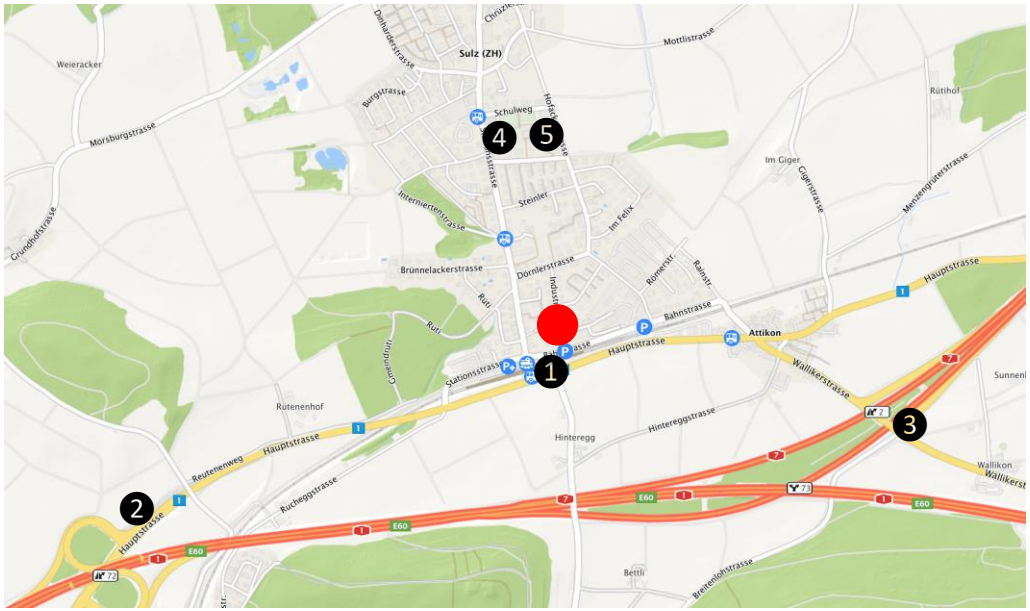
Mehrere Sportanlagen sowie ein Freibad bieten der Bevölkerung die Möglichkeit für Bewegung. Mehrere Naherholungsgebiete ermöglichen das Erleben der Natur sowie Entspannung.

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



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 Einhanddrehkippbeschlägen.

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, Temperaturauslegung 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 Kunstharz beschichtet (Farbe aus Sortiment), Arbeitsflächen Naturstein, Rückwand Glas ESG. Chromstahlspülbecken, Qualitätsgeräte: Glaskeramik-Induktions-Kochfeld, Kombi Backofen / Steamer hochliegend, Kühlschrank und Geschirrspüler vollintegriert, Umluft Dampfabzug.

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 Planiearbeiten 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

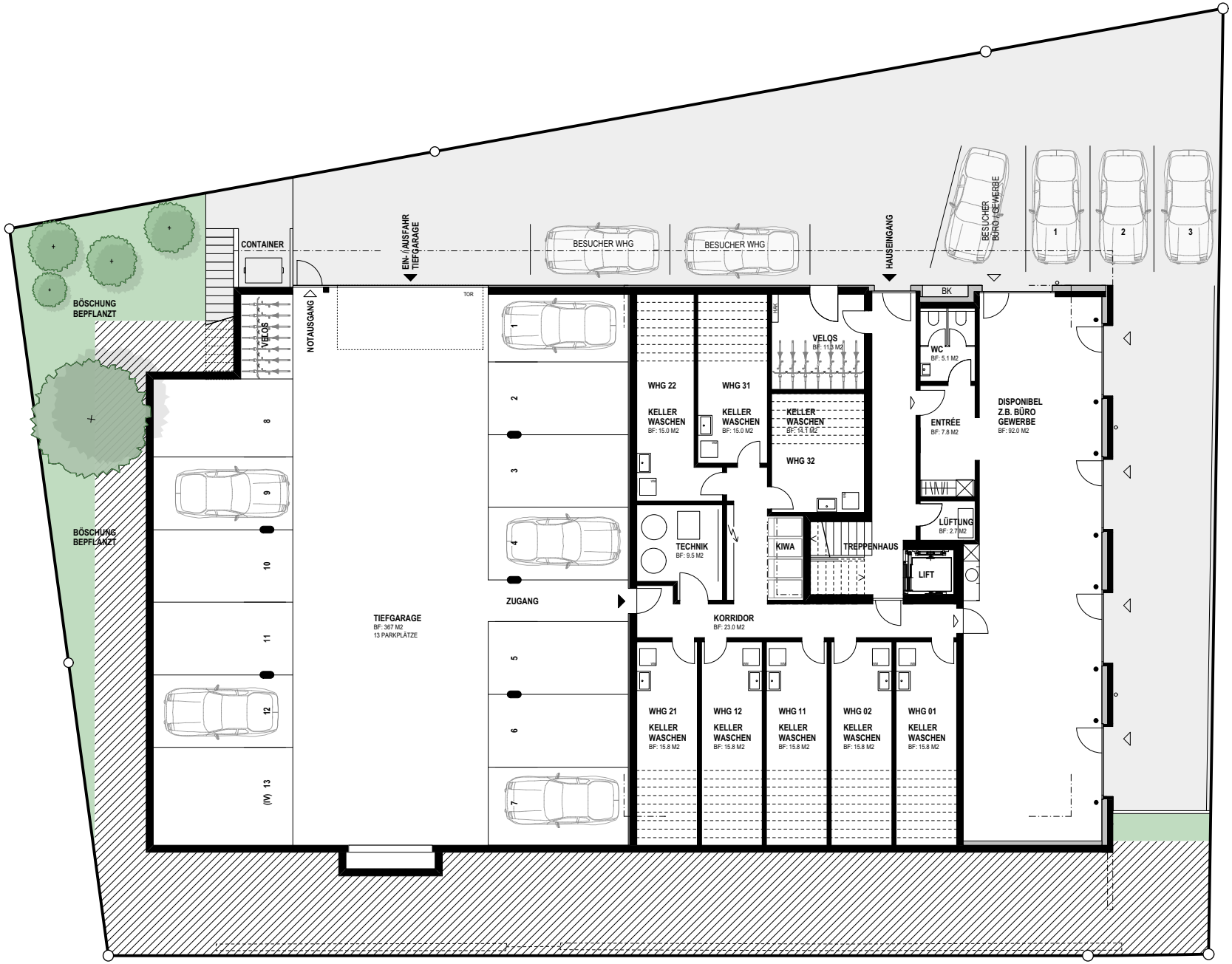
Eingangsgeschoss	G	Gewerbe/Büro, inkl. 1 Besucher PP	104.9	-	-	1'390.00	180.00	1'570.00	frei
Erdgeschoss	01	4 1/2-Zimmerwohnung	118.4	16.4	15.8	2'275.00	225.00	2'500.00	vermietet
Erdgeschoss	02	3 1/2-Zimmerwohnung	98.2	12.6	15.8	1'910.00	190.00	2'100.00	frei
1. Obergeschoss	11	4 1/2-Zimmerwohnung	118.4	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	vermietet
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	vermietet

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

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

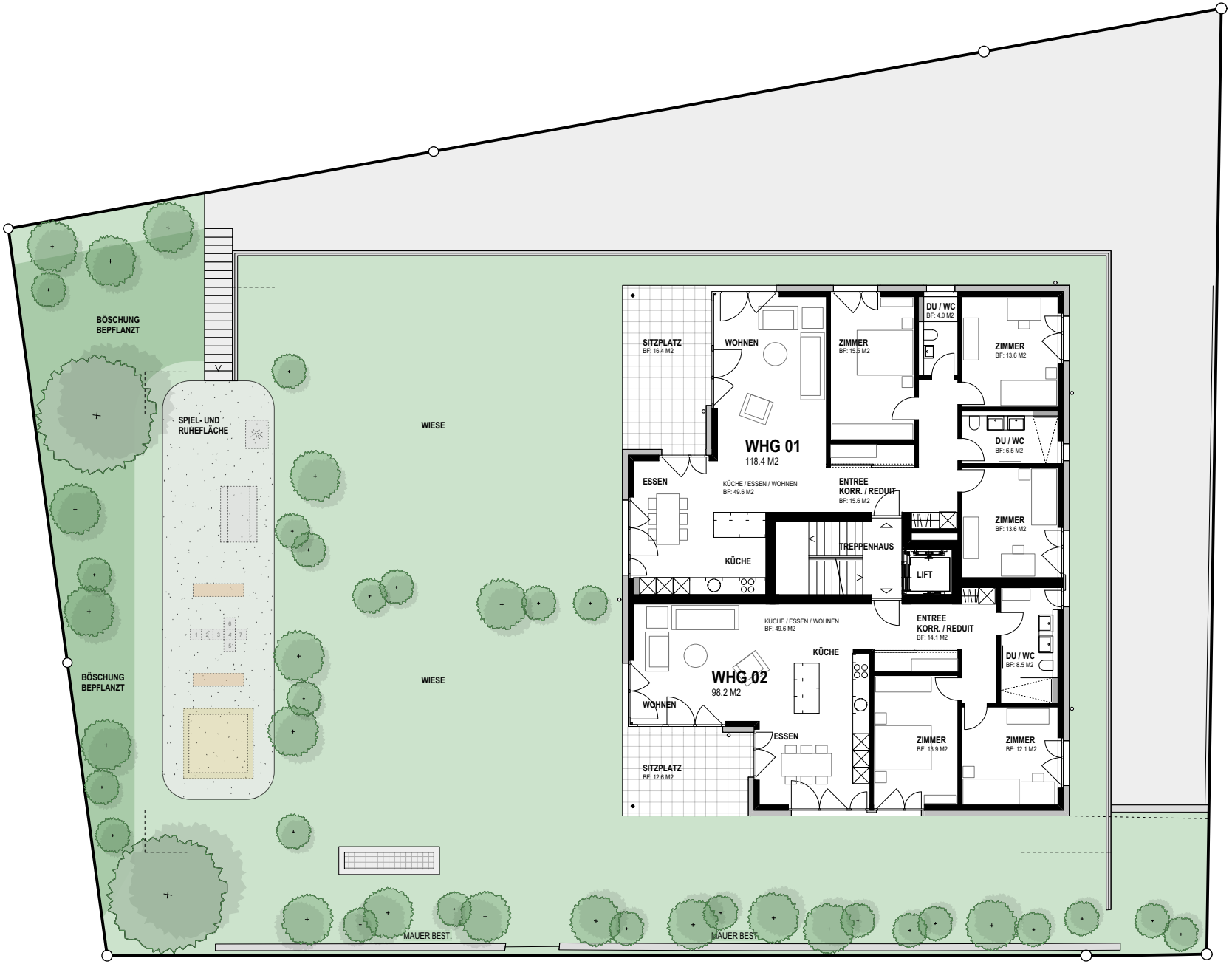
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:200

ERDGESCHOSS / UMGEBUNG

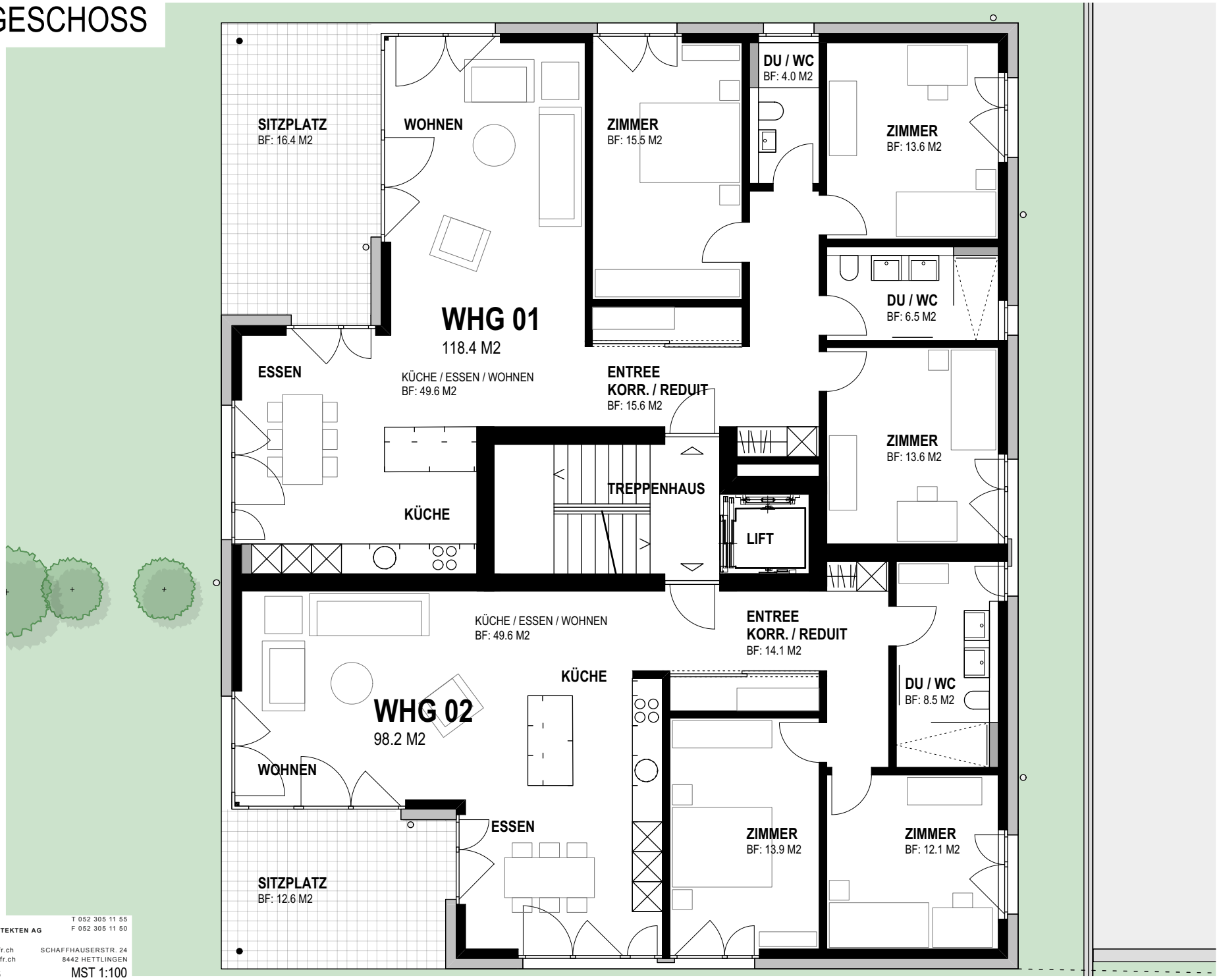


HFR
ARCHITEKTEN AG
T 052 305 11 55
F 052 305 11 50
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch
SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:200

ERDGESCHOSS

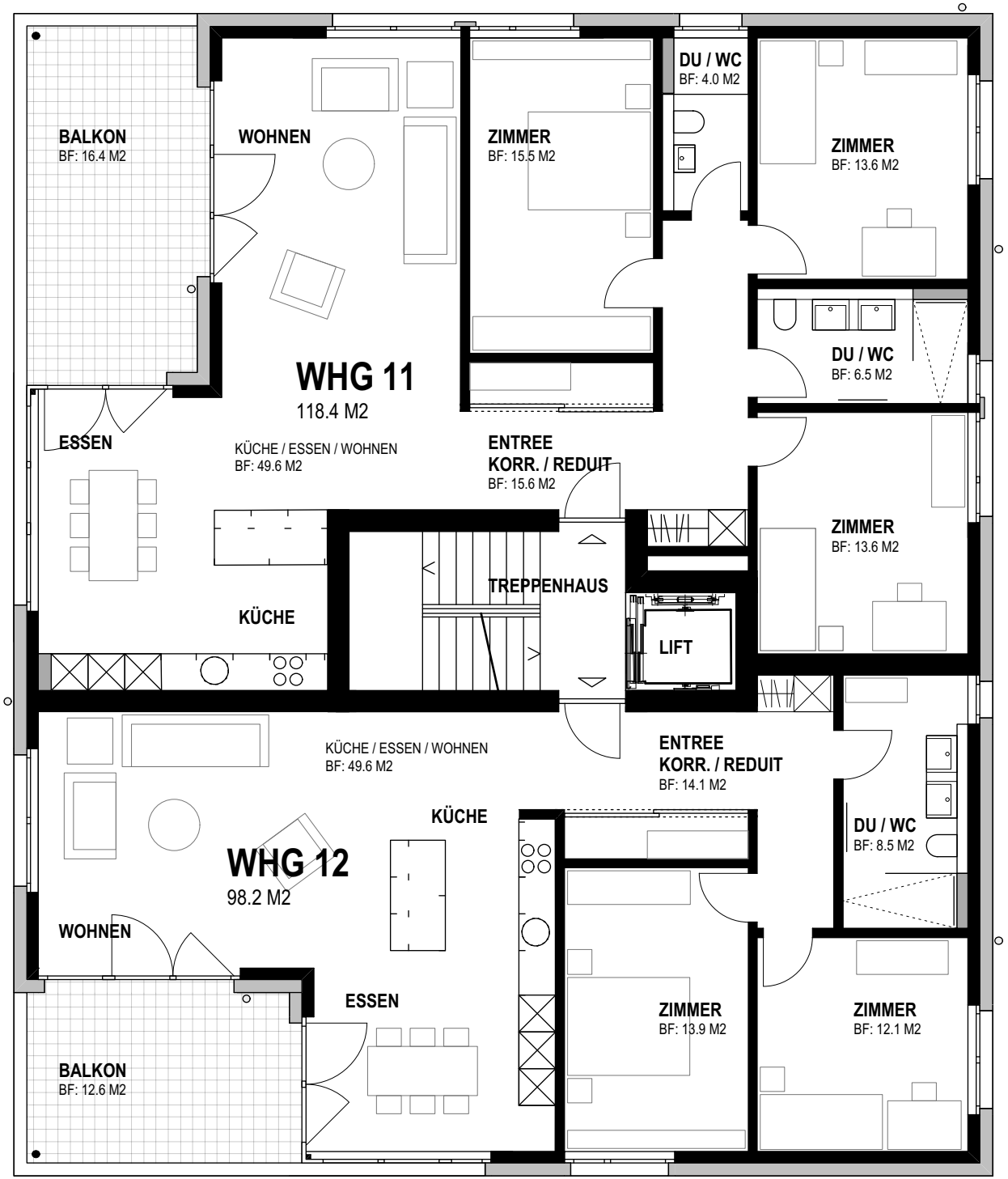


HFR
ARCHITEKTEN AG
T 052 305 11 55
F 052 305 11 50
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch
SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

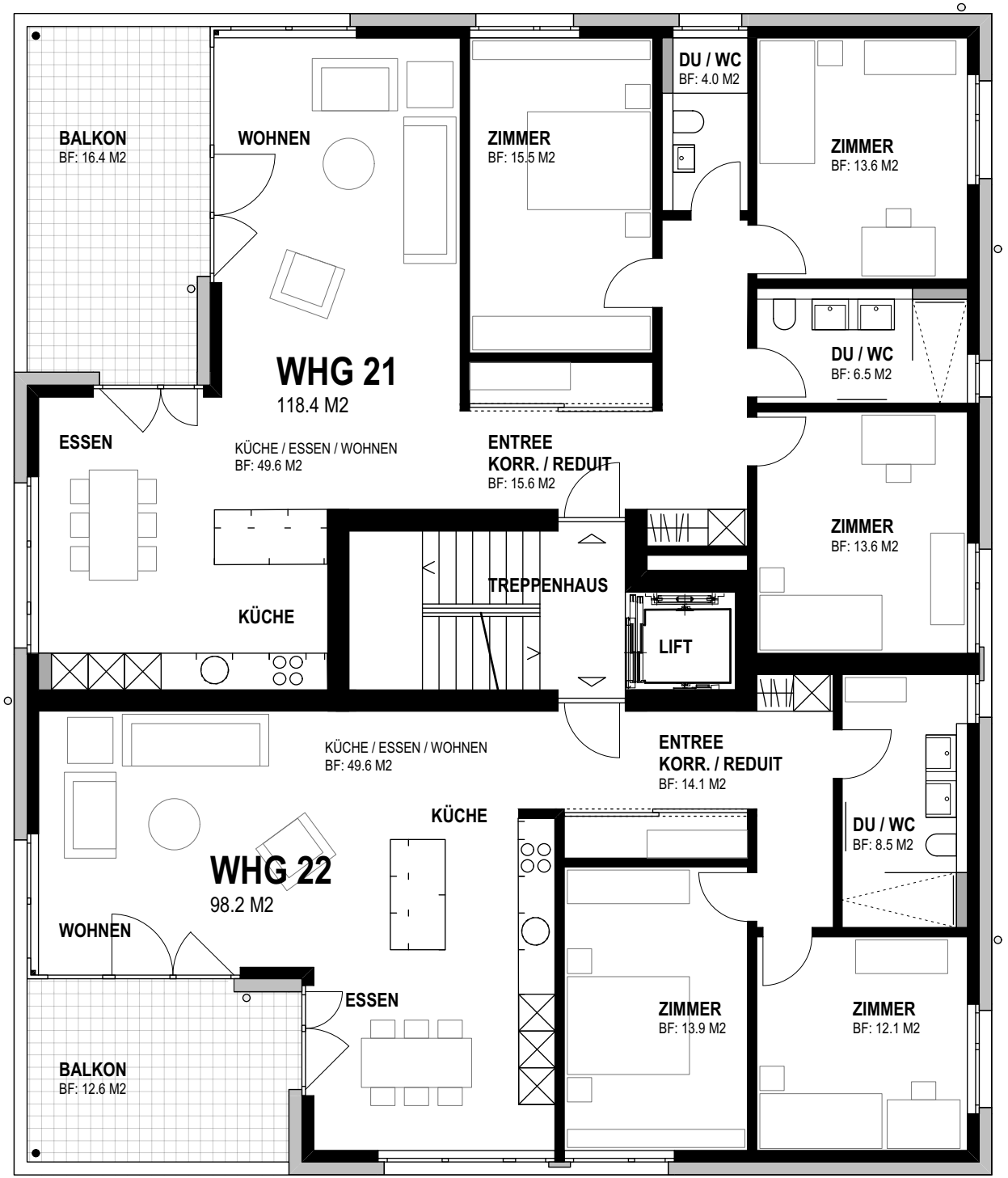
1. OBERGESCHOSS



HFR
ARCHITEKTEN AG
T 052 305 11 55
F 052 305 11 50
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch
SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs MST 1:100

2. OBERGESCHOSS

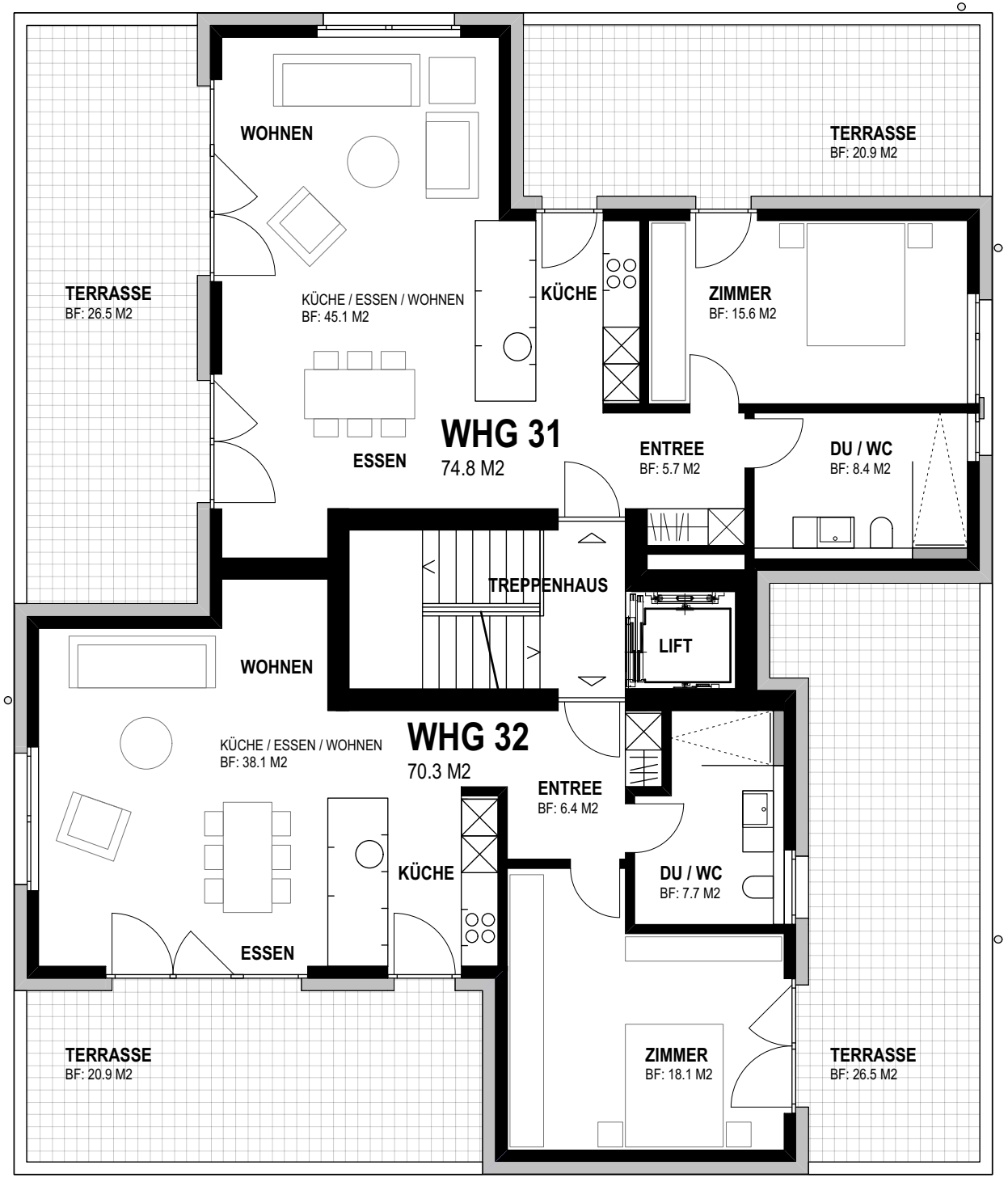


HFR
ARCHITEKTEN AG
T 052 305 11 55
F 052 305 11 50
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch
SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

ATTIKA



HFR
ARCHITEKTEN AG

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

SÜDFASSADE

HFR
ARCHITEKTEN AG

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

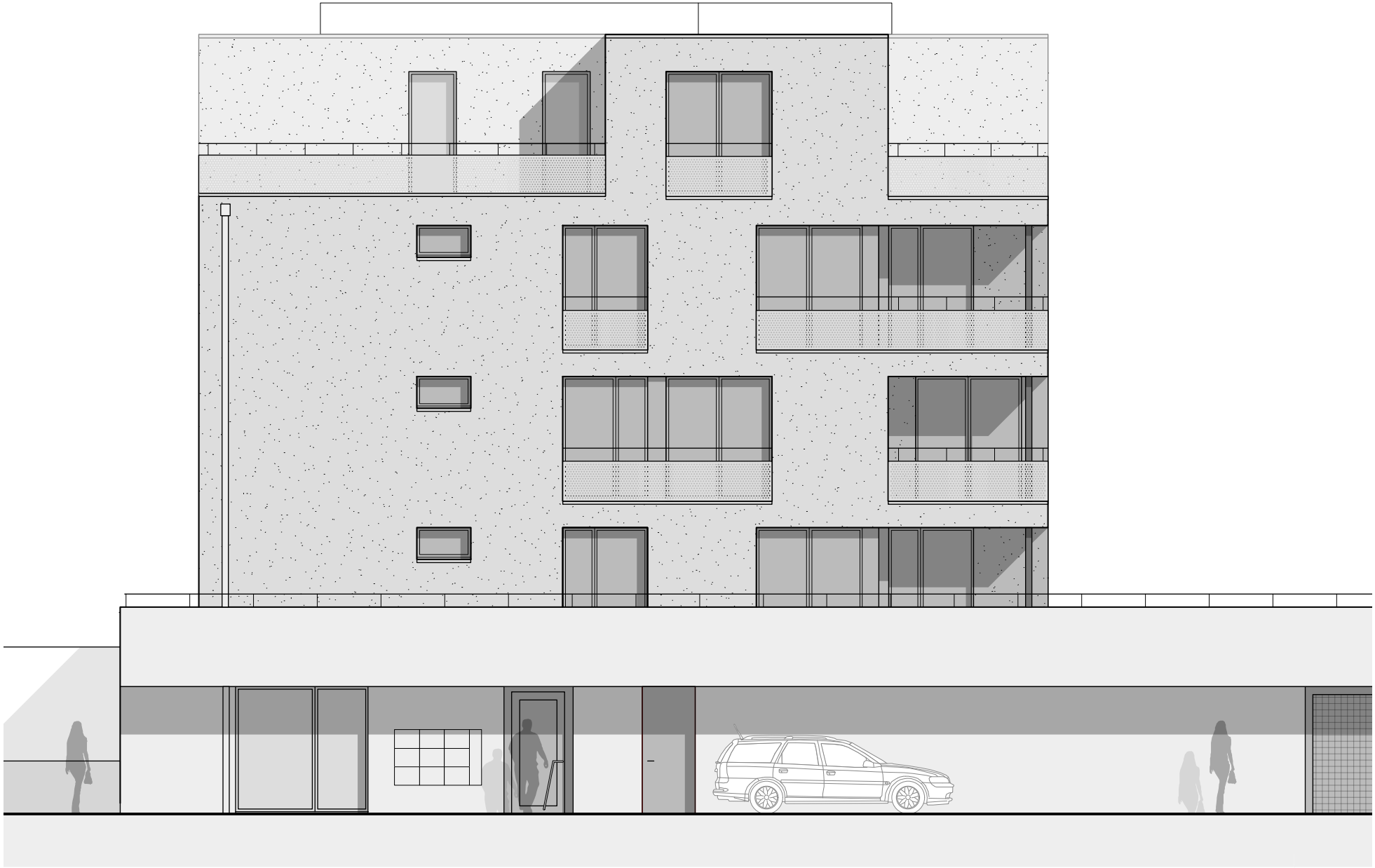
hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

NORDFASSADE



HFR
ARCHITEKTEN AG

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

WESTFASSADE

HFR
ARCHITEKTEN AG

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100

OSTFASSADE

HFR
ARCHITEKTEN AG

T 052 305 11 55
F 052 305 11 50

hfr@hfr.ch
www.hfr.ch

SCHAFFHAUSERSTR. 24
8442 HETTLINGEN

25.5.2018 / fäs

MST 1:100