



Atrium Villen
Mit 5.5 bis 6.5 Zimmern

www.bergwies.ch
Bergwies
8105 Watt bei Regensdorf



**REAL
ESTATE
AG**



BERGWIES INHALTSVERZEICHNIS

Objekt Highlights.....	Seite 3
Lage	Seite 4
Architektur.....	Seite 6
Vorgehen Verkauf	Seite 7
Facts and Figures.....	Seite 8
Planunterlagen.....	Seite 20
Kurzbaubeschrieb	Seite 21
Bank.....	Seite 23
Kontakt.....	Seite 24

BERGWIES OBJEKT HIGHLIGHTS

« Lichtdurchflutete Atrien »

Ein Atrium war in der römischen Architektur der zentrale Ort im Haus, wo man sich begegnete, lebte und genoss. Von dieser Definition haben sich Isler Architekten inspirieren lassen. Entstanden sind drei ansprechende, lichtdurchflutete Villen, deren Leichtigkeit und Grosszügigkeit Sie begeistern wird.

Hier wohnt das Auge mit

Im angesehenen, familienfreundlichen Laubisserquartier in Watt bei Regensdorf entstehen drei grosszügige Atrium Villen mit gemeinsamer Tief-

garage, welche durch ihre optimalen Lichtverhältnisse und die attraktive Architektur überzeugen.

Einige Highlights

- Grosszügige Sonnenterrassen mit Weit-sicht
- Helle, offene Räume
- Hochwertige Materialisierung
- Durchdachtes Raumkonzept
- Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten
- idyllischer Garten



BERGWIES LAGE

« Wohnen im Laubisserquartier »

Das Dorf Watt liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Regensdorf zwischen Rümlang und Weiningen.

Das Neubauprojekt an der Bergwiesstrasse befindet sich an privilegierter Süd-Hanglage im noblen Laubisser Quartier. Das Quartier überzeugt durch seine ruhige und idyllische Wohnlage sowie durch die gute Besonnung. Es handelt sich um eine der letzten bebaubaren Flächen am Sonnenhang.

Das Quartier überzeugt vorallem durch seine Nähe zum Naherholungsgebiet. Gleich vor der Haustüre gelangt man innert wenigen Minuten auf eine Wanderoute oder einen Biketrail – Im Sommer sorgt

der Katzensee mit einem Sprung ins kalte Nass für eine Abkühlung. Für Entspannung und Ausgleich ist gesorgt!

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Erhöhte Lage am Sonnenhang von Watt
- Nähe zu Naherholungsgebiet
- Velorouten und Joggingstrecken vor der Haustüre
- Kindergarten und Primarschule in Gehdistanz
- Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- ruhige und idyllische Wohnlage



Zürich 18'
Kloten 14'
Baden 21'



Zürich 28'
Flughafen 36'
Baden 40'



BERGWIES LAGE

« Wohnen am Sonnenhang mit Weitsicht »

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie das Zentrum Regensdorf, Grütpark und der Rägi-Märt, befinden sich in nächster Nähe und sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Privatverkehr ist sehr gut. Innert weniger als 30 Minuten gelangt man in die Innenstadt.



Bergwies



Watt, Laubisser



1 Kindergarten und Primarschule



2 Sekundarschule Ruggenacher



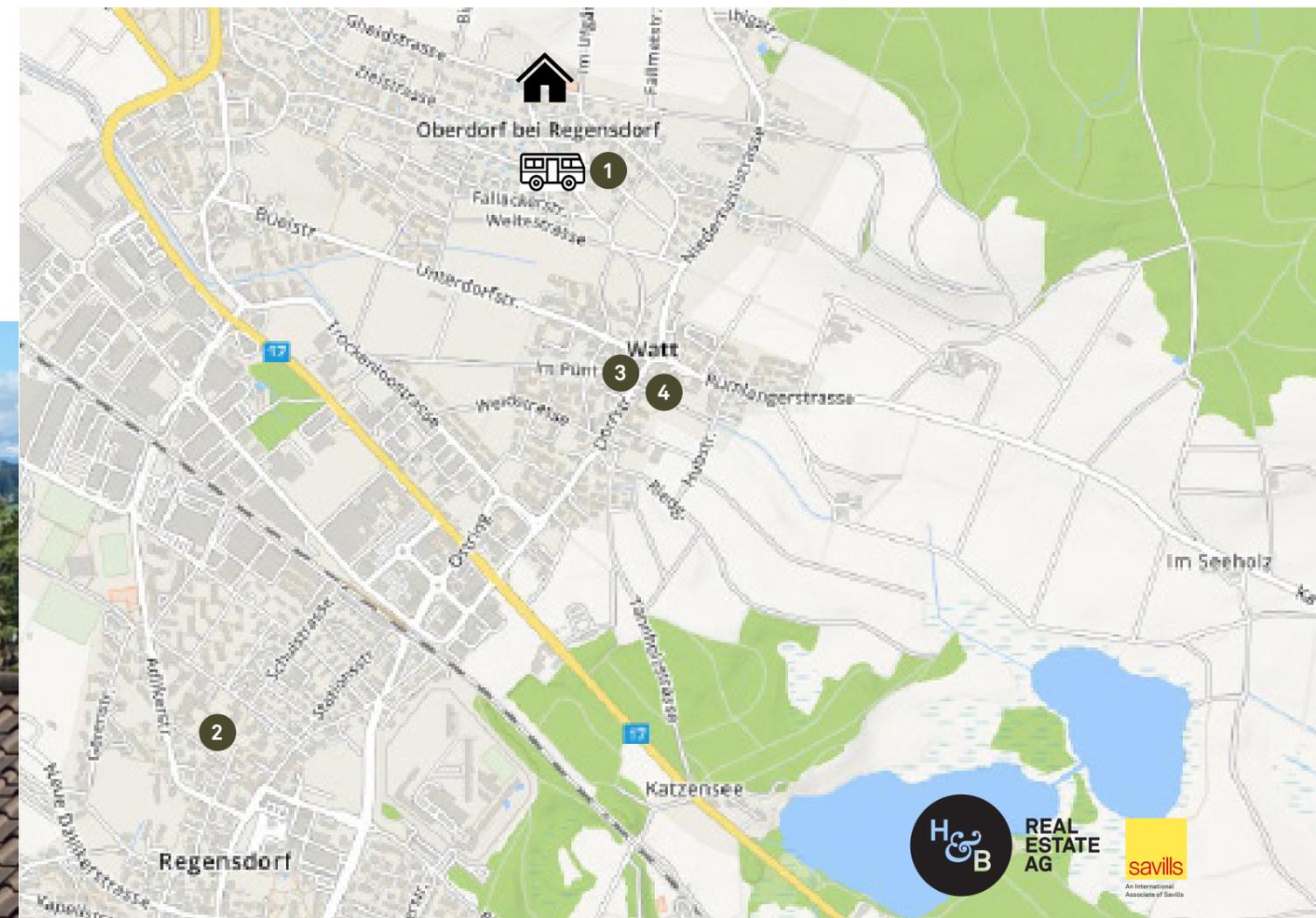
3 Pizzeria Linde



4 Volg mit integrierter Post

Öffnungszeiten Volg

Montag bis Freitag
6.00 - 20.00 Uhr
Samstag
7.00 - 20.00 Uhr



BERGWIES ARCHITEKTUR

« Leben und Wirken im Licht »

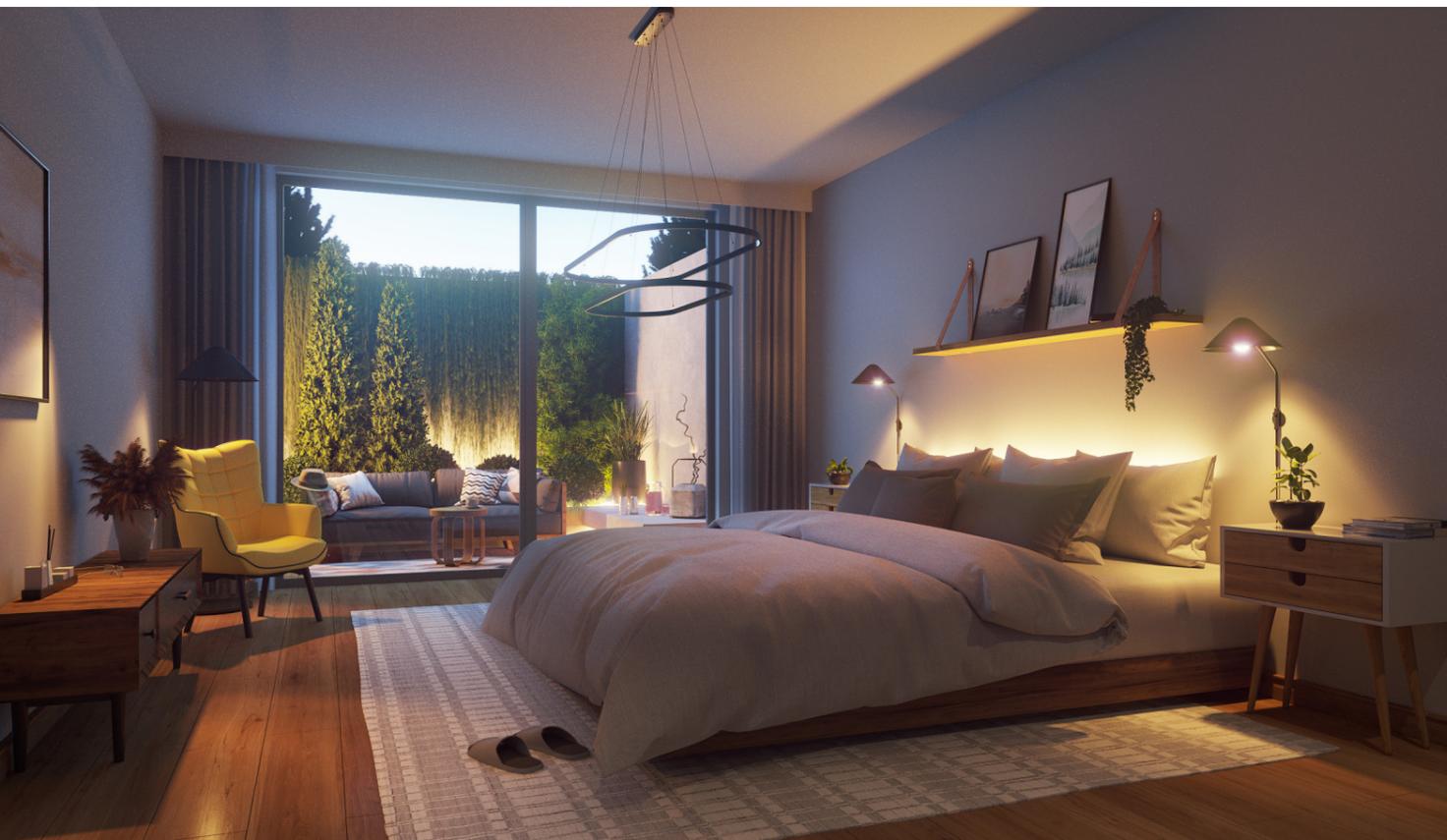
Licht für mehr Raumwirkung

Die Planer von Isler Architekten AG haben vor das Grundstück mehr als nur zum Leben zu erwecken. Dem Zusammenspiel von Grosszügigkeit und Charakter entspringt ein modernes und offenes

Zuhause, in dem sich intime Rückzugs- und Begegnungsorte und beste Wohnqualität für die Grossfamilie vereinen.



«Ich glaube, dass Gebäude, wenn sie gut geplant und fachmännisch ausgeführt sind, mehr sein können als die bloße Summe ihrer Materialien. Sie können unser Leben positiv beeinflussen und als Katalysator für Wachstum und Vitalität dienen.» - Peter Sturzenegger



BERGWIES VORGEHEN VERKAUF

« Geplanter Prozess »

Analyse



- Detailstudium der Objektunterlagen
- Verkaufsgespräch mit H&B
- Besichtigung Parzelle, Bestand
- Abklärung baulicher, entscheidungsrelevanter Themen
- Sicherung der Finanzierung mit zuständiger Bank/Versicherung

Reservation



- Unterzeichnung Reservationsvertrag
- Anzahlung CHF 40'000
- Ausarbeitung Kaufvertragsentwurf zuständiges Notariat und H&B

Beurkundung



- Beurkundung und Eigentumsübertragung Grundstück
- Unterzeichnung GU-Vertrag (Kaufpreistilgung gemäss Baufortschritt)

Käuferwünsche



- Verkaufsgespräch zur Detailausfertigung der Käuferwünsche
- Detailplanung Küche, Sanitär, Bodenbeläge, Elektrokonzept etc.
- Baueingabe bereits erfolgt
- Geplanter Baustart Januar 2021

Bezug



- Geplanter Bezug Frühling 2022
- Besitzesantritt und Schlüsselübergabe

BERGWIES FACTS AND FIGURES

Villa I

Villa I	
Grundstück ca.	490 m ²
Bauzone	W1.0
Nettogeschossfläche ca.	218.3 m ²
Gartenfläche ca.	311.3 m ²
Zimmer	6.5
Kubatur, GVA	827 m ³
Bezug	Frühling 2022
Verkaufspreis*	CHF 1'970'000

*inkl. Grundstück, Neubauprojekt

6 Parkplätze in der Tiefgarage können à CHF 37'500 dazu erworben werden.

BERGWIES PLANUNTERLAGEN

Villa I, Erdgeschoss



BERGWIES PLANUNTERLAGEN

Villa I, Ober- und Gartengeschoss



BERGWIES FACTS AND FIGURES

Villa II

RESERVIERT

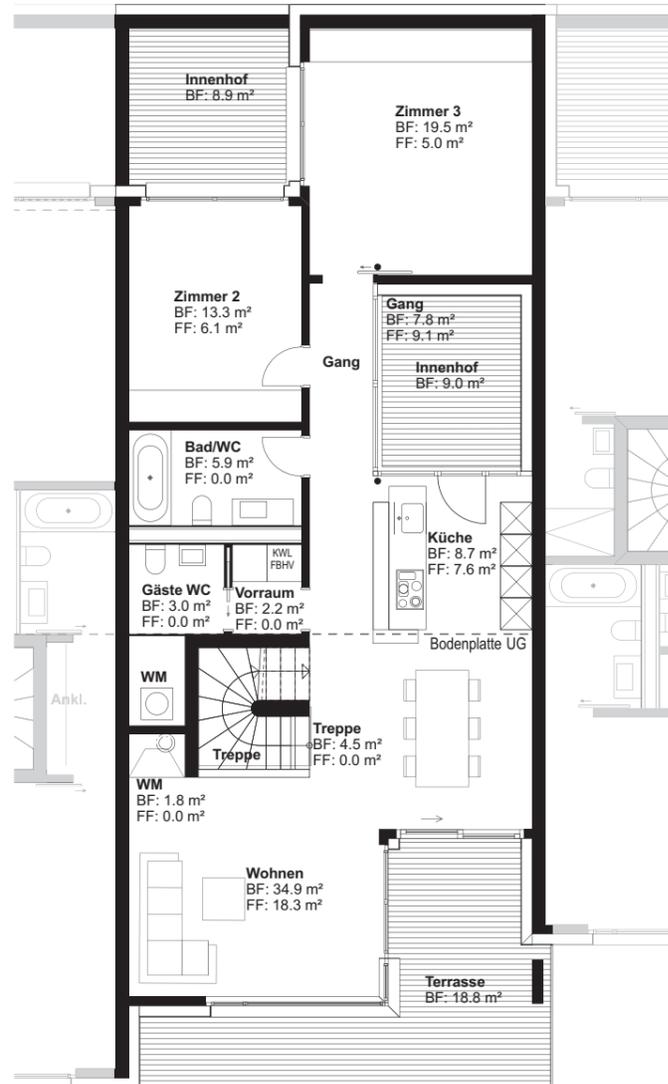
Villa II	
Grundstück ca.	213 m ²
Bauzone	W1.0
Nettogeschossfläche ca.	171.5 m ²
Gartenfläche ca.	66.2 m ²
Zimmer	5.5
Kubatur, GVA	684 m ³
Bezug	Frühling 2022
Verkaufspreis*	reserviert

*inkl. Grundstück, Neubauprojekt

6 Parkplätze in der Tiefgarage können à CHF 37'500 dazu erworben werden.

BERGWIES PLANUNTERLAGEN

Villa II, Erdgeschoss

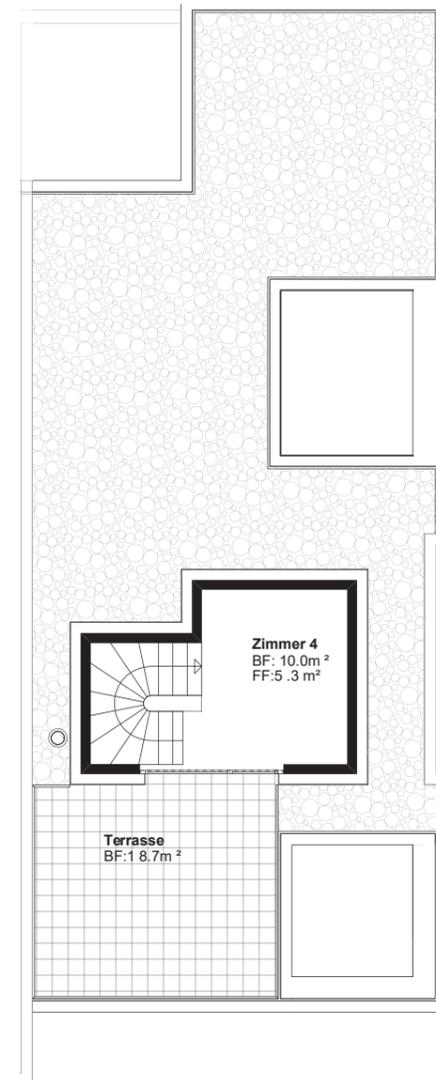


Villa 02
NWF 148.8

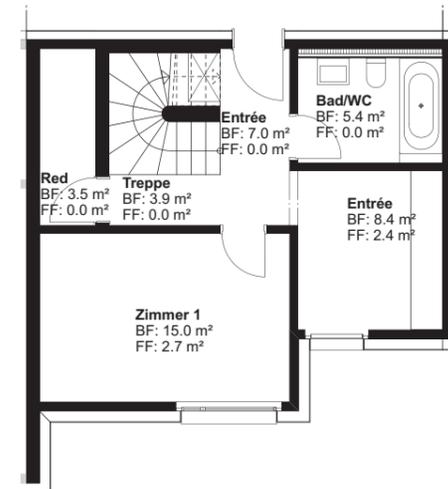


BERGWIES PLANUNTERLAGEN

Villa II, Ober- und Gartengeschoss



Villa 02
NWF 148.8



Villa 02
NWF 148.8

BERGWIES FACTS AND FIGURES

Villa III

RESERVIERT

Villa III

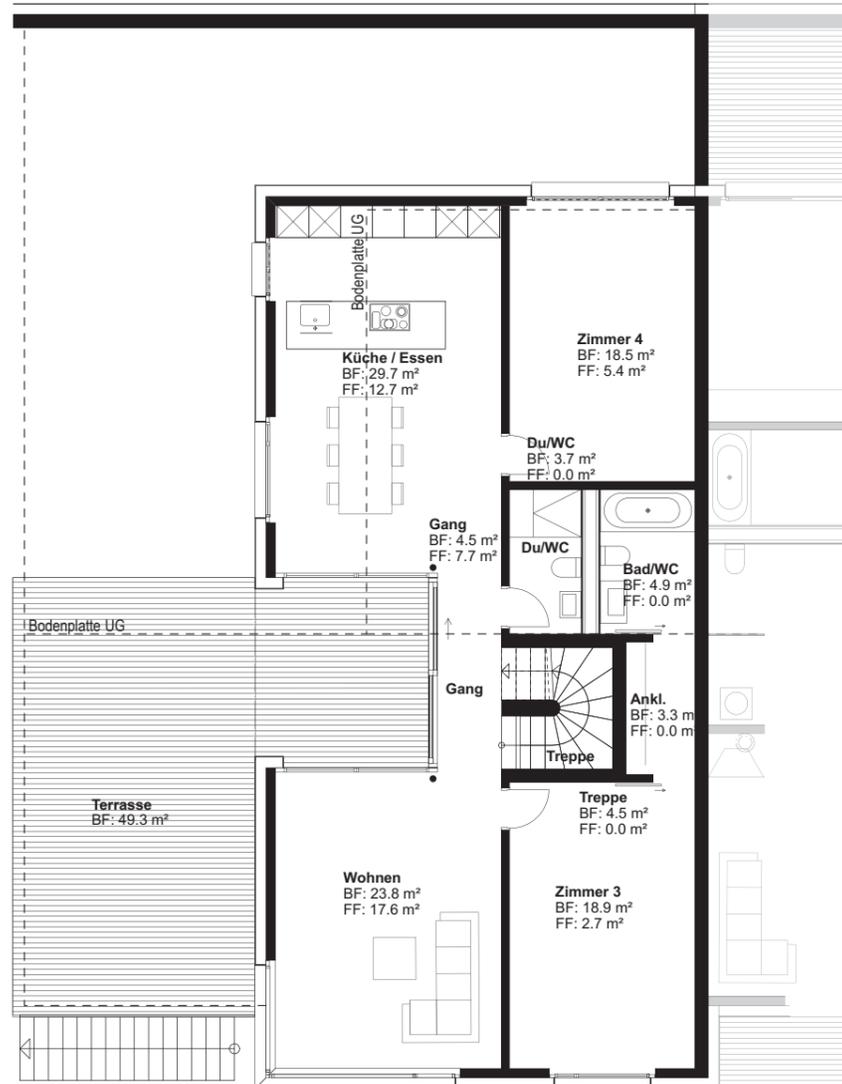
Grundstück ca.	440 m ²
Bauzone	W1.0
Nettogeschossfläche ca.	204.4 m ²
Gartenfläche ca.	295.1 m ²
Zimmer	6.5
Kubatur, GVA	968 m ³
Bezug	Frühling 2022
Verkaufspreis*	reserviert

*inkl. Grundstück, Neubauprojekt

6 Parkplätze in der Tiefgarage können à CHF 37'500 dazu erworben werden.

BERGWIES PLANUNTERLAGEN

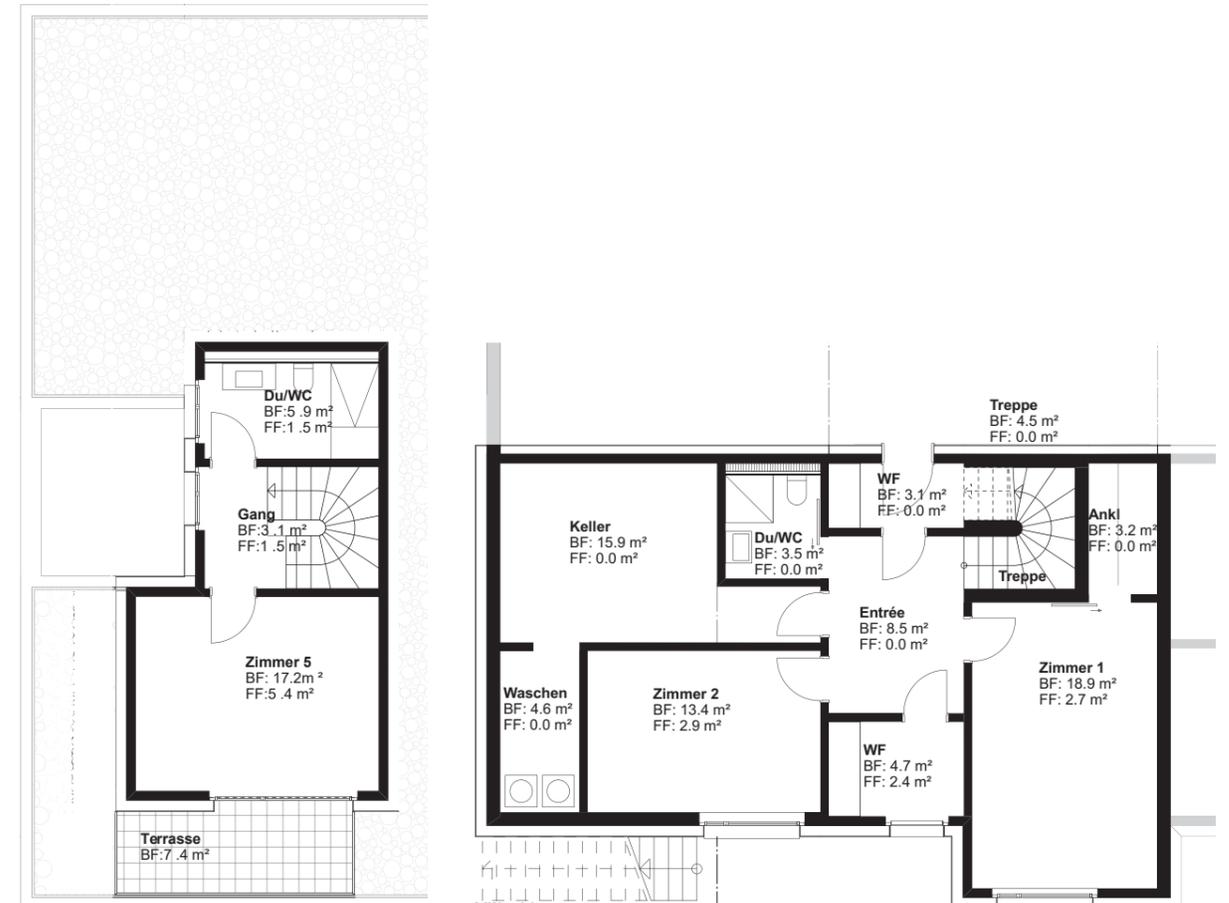
Villa III, Erdgeschoss



Villa 03
NWF 197.9

BERGWIES PLANUNTERLAGEN

Villa III, Ober- und Gartengeschoss



Villa0 3
NWF1 97.9

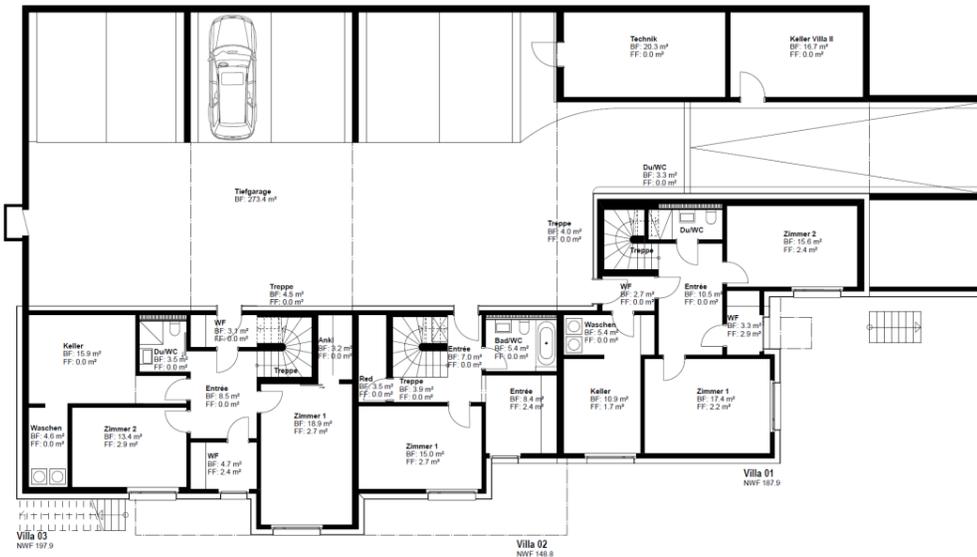
Villa 03
NWF 197.9



BERGWIES PLANUNTERLAGEN

« Mit Umschwung »

Gartengeschoss mit Tiefgarage



Umgebungsplan



BERGWIES KURZBAUBESCHRIEB

« Hochwertige Materialisierung »

Tiefgarage

- Betonkonstruktion gemäss Berechnungen Ingenieur
- 2 komfortable Parkplätze pro Villa
- natürliche Belüftung
- automatisches Garagentor mit Funksender

Baukonstruktion

- Decken als Betonkonstruktion gemäss Berechnungen Ingenieur
- Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton; Zimmertrennwände in Backstein; Kellerwände in Kalksandstein oder Stahlbeton
- Flachdach mit Gefällsdämmung, extensiv begrünt
- Minergiestandard

Fassade

- Aussenisolation verputzt
- Holz-Metall-Fenster mit 3fach Isolierverglasung (0,7 W/m²K)
- Haustüren als einbrennlackierte Metallrahmenkonstruktion mit Glaseinsatz, Bandsicherung und Dreipunktverschluss als Einbruchschutz
- Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb
- pro Haus eine Horizontalmarkise im Atrium des Wohnbereichs und eine Gelenkarmmarkise beim Aussensitzplatz im Erdgeschoss je mit Elektroantrieb
- Geländer und Absturzsicherungen als feuerverzinkte und einbrennlackierte Metallkonstruktionen

Elektroinstallationen

- TV/Radio und Telefonanschluss im Wohn-/Esszimmer angeschlossen, in den Schlafzimmern vorbereitet
- Multimediasystem Typ Home-Wiring mit einem zentralen Multimediaverteiler und anschlussbereiten Dosen in allen Zimmern
- Gegensprechanlage mit Innensprechstelle und Türöffner im Erdgeschoss
- LED Balkenleuchten in den Kellerräumen
- LED Einbauspots in Küche, Eingang und Korridor
- Deckenanschlüsse und geschaltete Steckdosen in den Zimmern und im Wohnbereich

Heizung

- Wärmeerzeugung mit einer ökologischen Erdsondenwärmepumpe
- In allen Wohnräumen Niedertemperatur-Fussbodenheizung

Lüftung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Jede Villa verfügt über ein eigenes Lüftungsgerät mit individueller Steuerung
- Luftzufuhr in allen Wohnräumen
- Luftabzug in Nasszellen und Küche

BERGWIES KURZBAUBESCHRIEB

« Hochwertige Materialisierung »

Küche

- Einbauküche mit Unter- und Oberbauten sowie Hochschränken;
- Fronten Kunstharz beschichtet; Arbeitsfläche Preisklasse V
- Rückwand in ESG Glas
- Apparate: Induktions-Kochfeld mit integriertem Umluft - Dampfzug, Backofen UND Kombi-Steamer, Einbaukühlschrank mit Gefrierabteil, vollintegrierter Geschirrspüler
- **Budget** Küche inkl. MwSt.
Villa I CHF 39'000
Villa II CHF 31'000
Villa III CHF 39'000

Sanitär

- Warmwasserspeicher im allgemeinen Technikraum
- Erwärmung des Brauchwarmwassers über die Erdsondenwärmepumpe
- Freie Wahl der Sanitärapparate bei Sanidusch AG, Wettingen
- Zentrale Enthärtungsanlage
- Waschmaschine, Tumbler Marke Miele - Budget pro Villa CHF 6'000 inkl. MwSt.
- **Budget** Sanitär, exklusiv W/T inkl. MwSt.
Villa I CHF 34'600
Villa II CHF 14'900
Villa III CHF 35'100

Innenausbau

- Decken Weissputz gestrichen
- Wände Grundputz und Weissputz gestrichen; Wandplatten in den Nasszellen
- Bodenbeläge in allen Räumen nach individuellem Wunsch (Parkett, Platten oder Teppich)
- Einbaukästen im Eingangsbereich - Budget pro Villa CHF 4'000 inkl. MwSt
- Innentüren als 40 mm Vollkonstruktion; stumpf einschlagend in Stahlzarge oder als Schiebetüre
- **Budget** Boden-Wandbeläge (Wohnräume, Nasszellen) inkl. MwSt.
Villa I CHF 47'200
Villa II CHF 39'500
Villa III CHF 46'800

Umgebung

- Grünflächen mit Bäumen, Wegen und Sträuchern gemäss bewilligtem Umgebungsplan
- IPE Holzdeck im Bereich der Aussensitzplätze im Erdgeschoss
- Terrassenplattenbelag beim Aussenbereich im Attikageschoss

Cheminée

- In allen Villen ist der Einbau eines Cheminées grundsätzlich möglich
- Die diesbezüglichen Mehrkosten belaufen sich auf ca. CHF 35'000

BERGWIES BANK

« Finanzierungsbeispiel der Zürcher Kantonalbank »

Mit uns werden Eigenheimträume wahr



Atrium Villen in 8105 Watt mit einer hochwertigen Architektur

Die Überbauung "Atrium Villen" kennen wir gut und wir haben den Kaufpreis überprüft. Dadurch profitieren Sie von einer speditiven und kompetenten Finanzierungsprüfung.

Wir sind die Nr. 1 im Hypothekarmarkt Zürich

In einem persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen auf, worauf es beim Immobilienkauf ankommt und woran Sie zusammen mit Ihrem Kundenbetreuer noch denken sollten. Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Finanzierungsspezialisten



Marion Eberhardt
Kundenbetreuerin
044 871 13 55
Privatkunden
marion.eberhardt@zkb.ch



Christian Hinnen
Kundenbetreuer
044 871 13 71
Geschäftskunden
christian.hinnen@zkb.ch

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	CHF	1'910'000
20,0% Eigenkapital ¹⁾	CHF	382'000
80,0% ZKB Starthypothek	CHF	1'528'000

Belastung

Hypothekarzins ZKB Starthypothek 1.07% ²⁾	CHF	16'350
jährliche Amortisation (i.d.R. innert 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises)	CHF	16'973
jährliche Nebenkosten/Unterhalt (0.7% des Kaufpreises)	CHF	13'370

Total Belastung pro Jahr³⁾ **CHF 46'693**

Total Belastung pro Monat CHF 3'891

Weitere Informationen zu Eigenheimfinanzierungen finden Sie im Internet unter: www.zkb.ch/eigenheim

Immobilienangebote finden Sie im Internet unter: www.zkb.ch/immobilienmarkt

Leben Sie Ihren Traum. Wir helfen Ihnen dabei.

¹⁾ Das gesamte Eigenkapital muss mindestens 20% betragen. Davon müssen mindestens 10% aus Eigenmitteln bestehen, die nicht aus Vorbezug oder Verpfändung von Geldern aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule) stammen.

²⁾ Die Zinssätze und alle weiteren Angaben sind unverbindlich per 28.05.2020 berechnet. Die Konditionen können erst nach einer detaillierten Prüfung aller Unterlagen genannt werden. Damit Sie auch bei Zinsschwankungen sorgenfrei wohnen können, berechnen wir die Tragbarkeit mit einem langfristigen Durchschnittszinssatz von 5%.

³⁾ Die jährlichen Wohnkosten sollten nicht mehr als 35% (Richtwert) Ihres jährlichen Nettoeinkommens betragen.

Finanzierungsbeispiel vom Montag, 17. August 2020

BERGWIES KONTAKT

« Ihre Ansprechperson »



Wir freuen uns auf Sie!

H&B Real Estate
Laura Bangerter

Verkauf Wohneigentum
Tel. 044 250 52 03
laura.bangerter@hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**



An International
Associate of Savills

Disclaimer

Angaben in dieser Verkaufsdokumentation entsprechen dem Planungsstand von September 2020 und erfolgen freibleibend und ohne Gewähr. Sie dienen der allgemeinen Information über das Projekt und sind kein Angebot im rechtlichen Sinn.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Prospektes können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierter Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten