

281

Limmattalstrasse
Zürich



Ihr Wohntraum an der Limmattalstrasse 281 in Zürich

Eigentumswohnungen mit 2½, 3½ und 4½ Zimmern

IT3 Immobilien
Treuhand



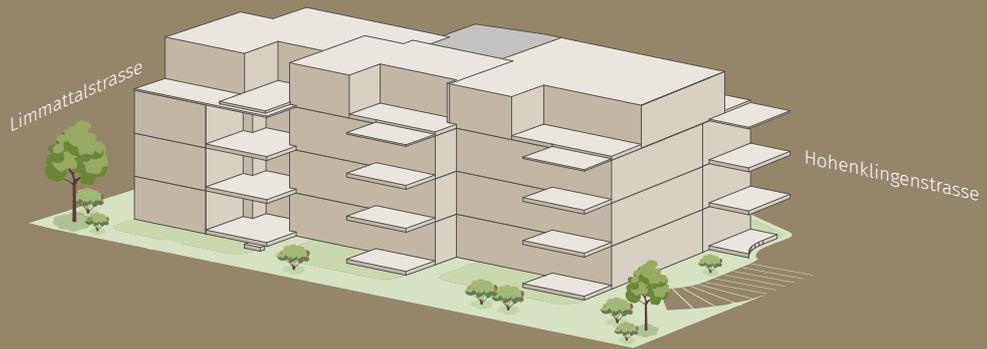
Entspanntes Wohnglück im neuen Zuhause

Purer Wohngenuss

Ankommen, wohlfühlen, bleiben wollen. Die persönlichen Vorstellungen vom eigenen Traumzuhause mögen variieren. Doch der Wunsch, in den neuen vier Wänden das Wohnglück zu finden, ändert sich nie.

Das Neubauprojekt an der Limmattalstrasse 281 in Zürich bietet Ihnen 15 wunderbare Möglichkeiten, den Traum von Ihrem Wunschzuhause zu realisieren. Ob für Singles, Paare oder Familien – mit 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen ist für jede Lebenssituation die ideale Wohnungsgrösse dabei. Und das im beliebten Wohnquartier Höngg, das Ihnen auch ausserhalb der eigenen vier Wände viel Lebensqualität garantiert.

481



Modernes Wohnambiente mit viel Komfort

Schöner Wohnen

Die 15 Eigentumswohnungen des Wohnobjekts begeistern mit modernen Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen dank grosser Fensterfronten. Die durchgängig hochwertige Ausstattung garantiert einen angenehmen Wohnkomfort: Die Böden sind in Parkett Eiche und Feinsteinzeug-Platten ausgeführt. Die Küchen in elegantem Weiss sind mit hochwertigen Geräten, wie Induktionskochfeld und Kompaktsteamer ausgestattet. Bäder und Duschen präsentieren sich als wohltuende Wellnessoase im eigenen Heim. Ein eigener Waschturm mit Waschmaschine und Trockner in der Wohnung komplettiert den Wohnkomfort. Die MINERGIE®-Zertifizierung für das Wohnhaus ist beantragt, um sicherzustellen, dass die Wohnungen auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugen werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt ressourcenschonend mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Die Fussbodenheizung und Wohnungslüftung garantieren ein prima Klima in allen Räumen.





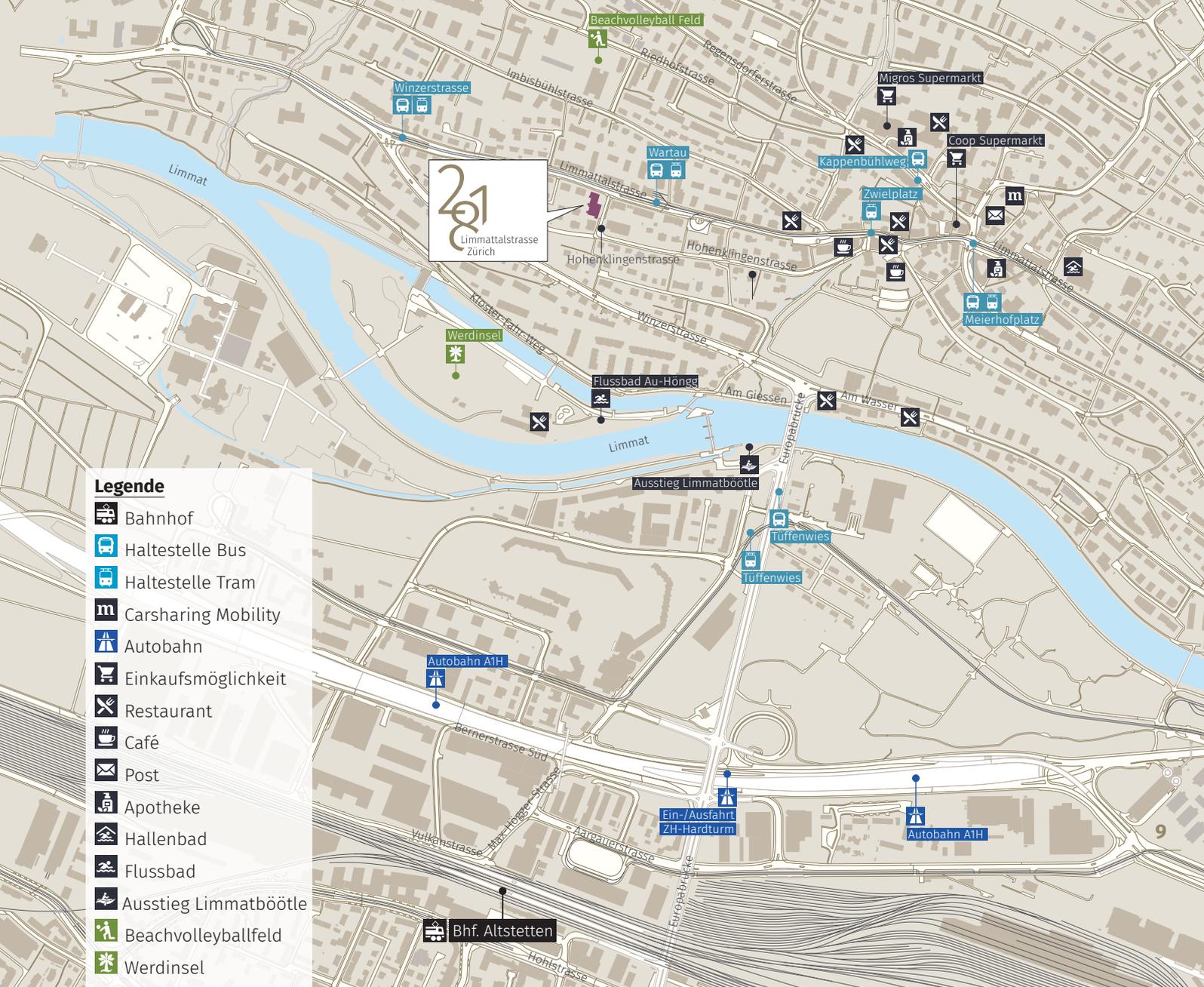




Panoramablick und mehr geniessen

Stadt- und naturnah

Höngg hat sich als beliebtes Zürcher Wohnquartier etabliert und bietet viele Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben versüssen. An sonniger Hanglage liegt Ihnen die Stadt Zürich quasi zu Füßen. In der Ferne erhebt sich der Uetliberg. Eingebettet zwischen City und Natur ist die Lebensqualität hoch: Der Käferberg bietet Erholung und viele Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren oder Joggen. In den Sommermonaten lockt die nahe Limmat mit einem Bad im kühlen Nass. Noch besser: Sie lassen sich beim «Limmat-Böötle» einfach treiben – ein besonders beliebtes Sommervergnügen.



Die vielen Vorzüge von Höngg

Hervorragend erschlossen

Dank guter Einkaufsmöglichkeiten können Sie Ihre Einkäufe direkt im Quartier erledigen. Restaurants und Cafés laden zum Verweilen und Geniessen. Zahlreiche Vereine und Institutionen stehen für ein aktives, soziales Leben. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Autobahnnetz garantiert Ihnen die rasche Erreichbarkeit der Zürcher Innenstadt sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte.

Distanzen

				
Bus-/Tramhaltestelle Wartau	1'	–	–	–
Bahnhof Altstetten	23'	8'	5'	12'
Einkaufsmöglichkeit	9'	4'	4'	6'
Hauptbahnhof Zürich	–	18'	14'	19'
Bahnhof Oerlikon	–	23'	15'	20'

Alle Zeitangaben sind Circaangaben.

Impressionen



10



Das ist Lebensqualität

Höngg ist ein Quartier, das mit besonders angenehmer Atmosphäre punktet. Laue Sommerabende an der Limmat, ein Spaziergang mit Panoramablick auf die Stadt oder die Einkehr in einem gemütlich Gastgarten. Auch wenn Sie nahe an der lebhaften Zürcher Innenstadt wohnen, können Sie das Leben hier doch in wohlthuender Entspannung genießen.

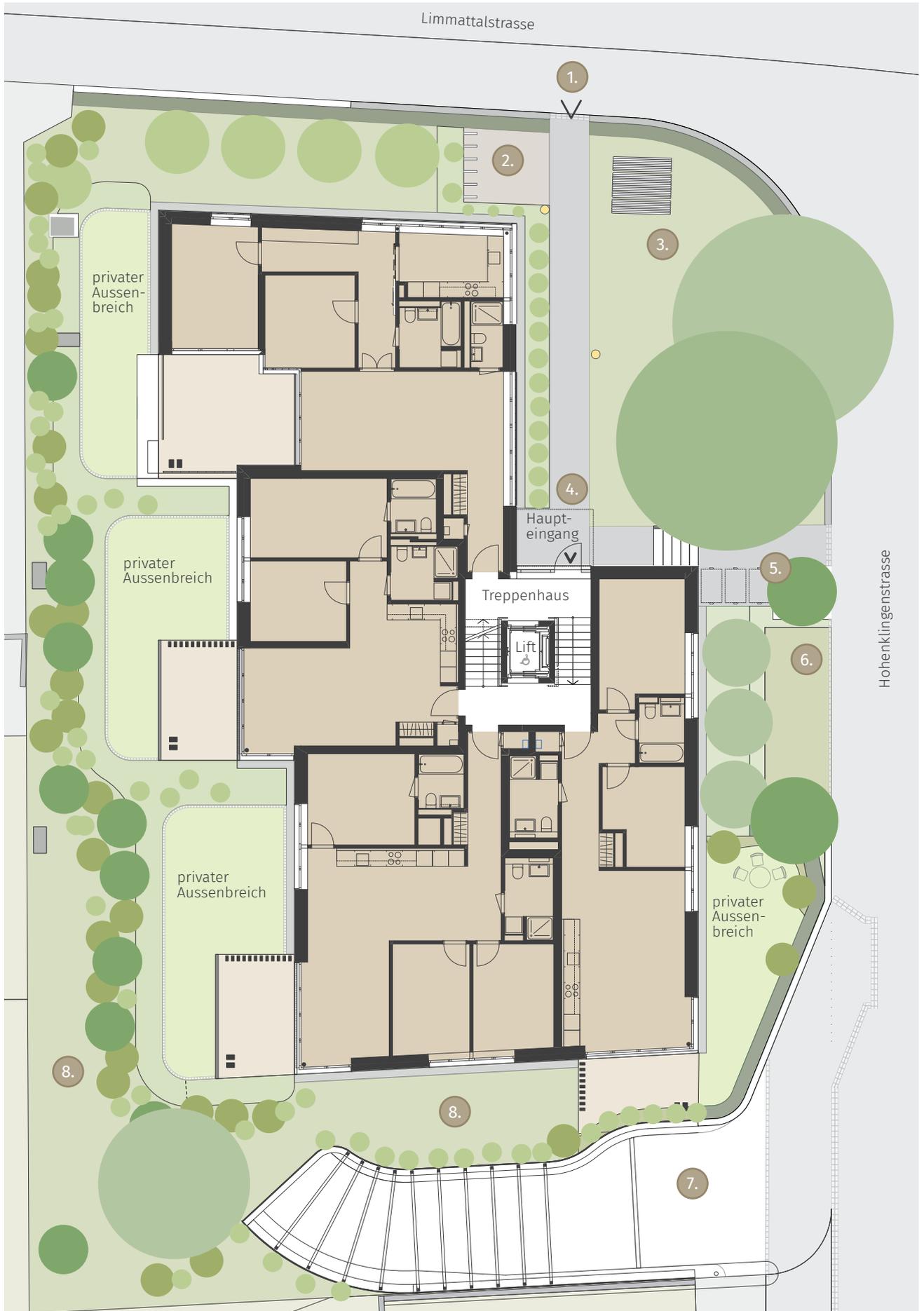








Umgebungsplan



Legende Umgebungsplan

1. Hauptzugang
2. Velo PP
3. Aufenthaltsplatz mit Picknicktischen
4. Haupteingang
5. Container
6. Besucher PP
7. Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
8. Blumenwiese



3 1/2 Zimmer

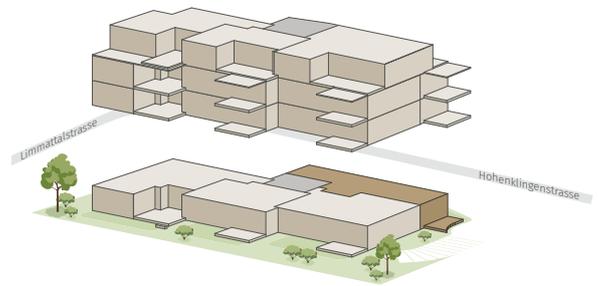
Erdgeschoss

Wohnungsnummer
00.01

Fläche
77.2 m²

Sitzplatz
10.4 m²

Privater Aussenbreich
30.0 m²



4½ Zimmer

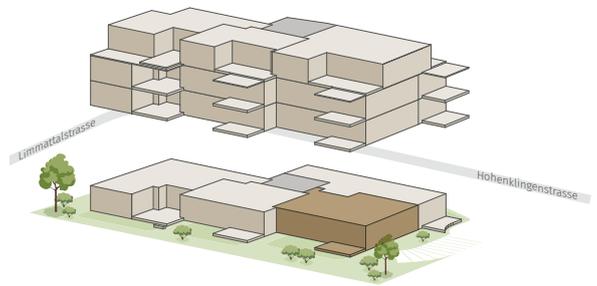
Erdgeschoss

Wohnungsnummer
00.02

Fläche
93.5 m²

Sitzplatz
13.5 m²

Privater Aussenbreich
37.4 m²



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100



3½ Zimmer

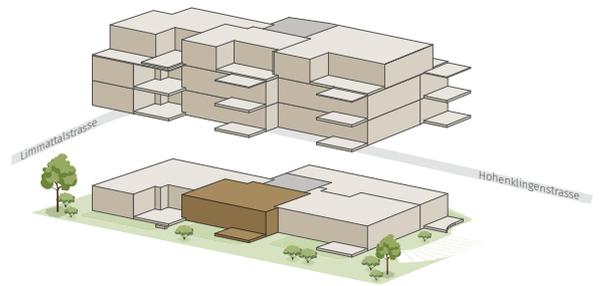
Erdgeschoss

Wohnungsnummer
00.03

Fläche
72.8 m²

Sitzplatz
13.0 m²

Privater Aussenbreich
32.4 m²



18

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100



3½ Zimmer

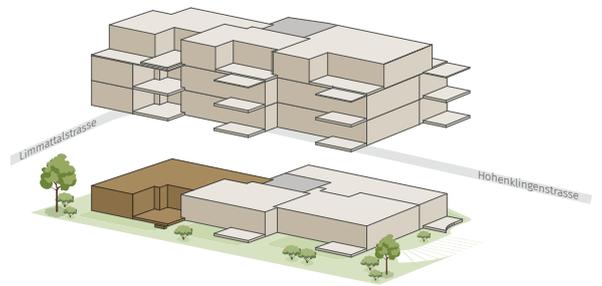
Erdgeschoss

Wohnungsnummer
00.04

Fläche
92.1 m²

Loggia
21.0 m²

Privater Aussenbreich
29.5 m²



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100

0 1 2 5 m





3 1/2 Zimmer

1./2. Obergeschoss

Wohnungsnummer

01.01

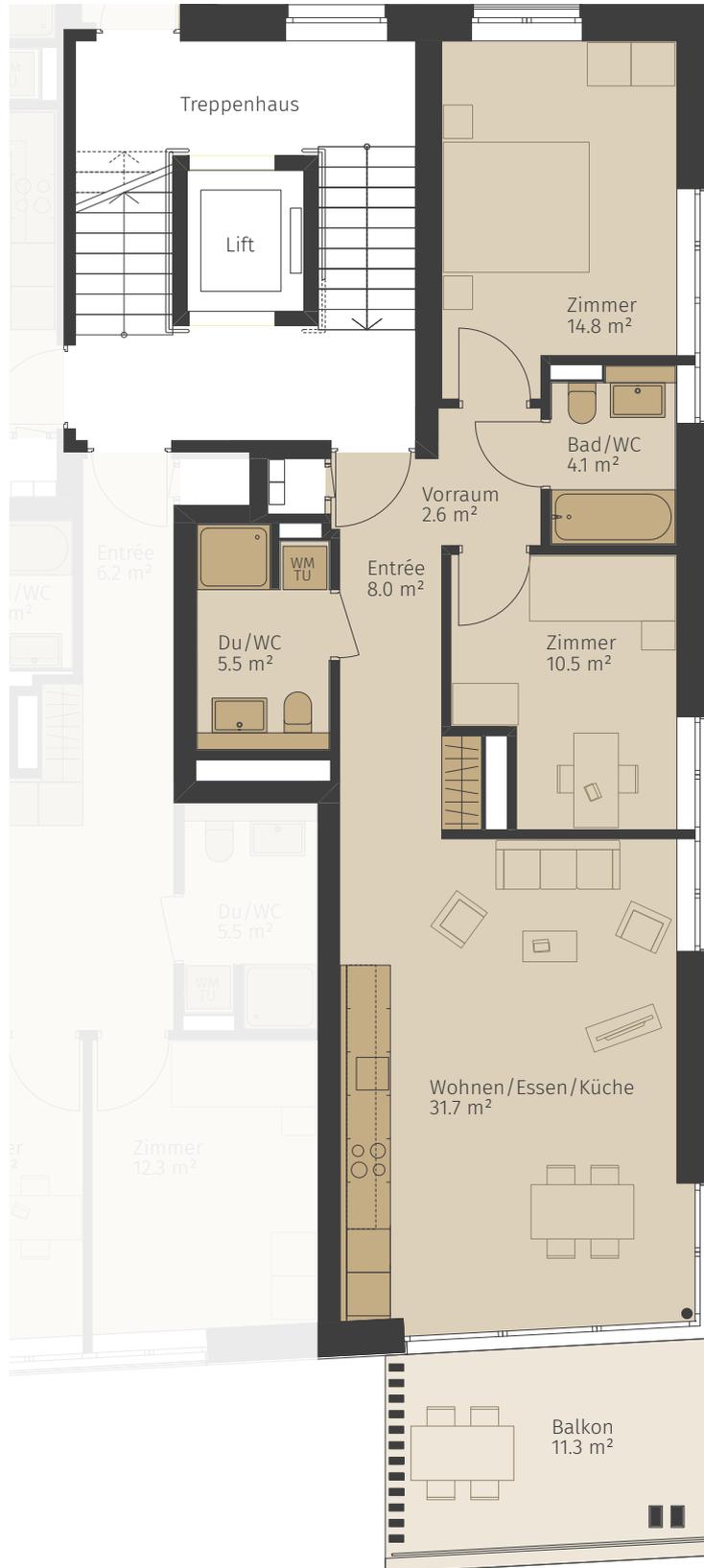
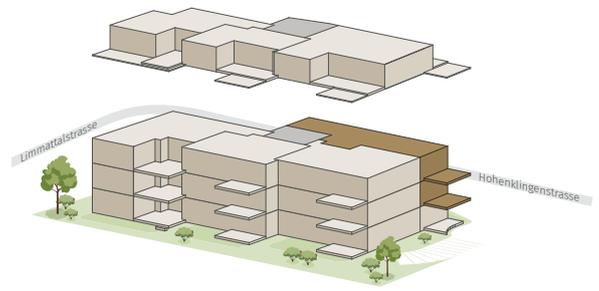
02.01

Fläche

77.2 m²

Balkon

11.3 m²



4½ Zimmer

1./2. Obergeschoss

Wohnungsnummer

01.02

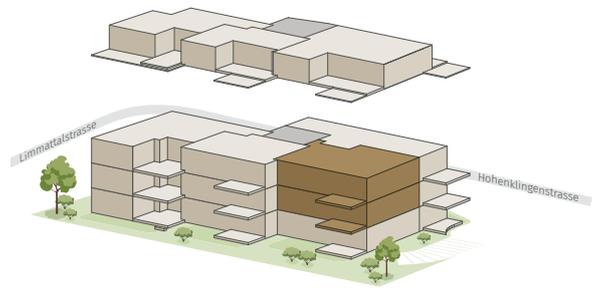
02.02

Fläche

93.5 m²

Balkon

11.2 m²



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100



3 1/2 Zimmer

1./2. Obergeschoss

Wohnungsnummer

01.03

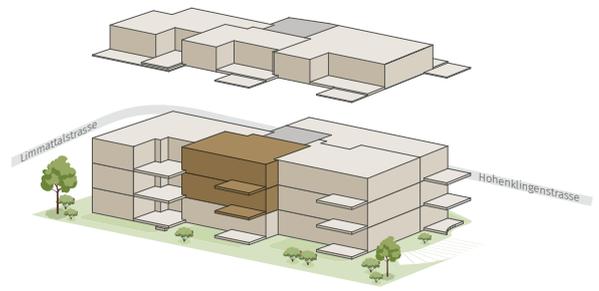
02.03

Fläche

72.8 m²

Balkon

11.2 m²



3 1/2 Zimmer

1./2. Obergeschoss

Wohnungsnummer

01.04

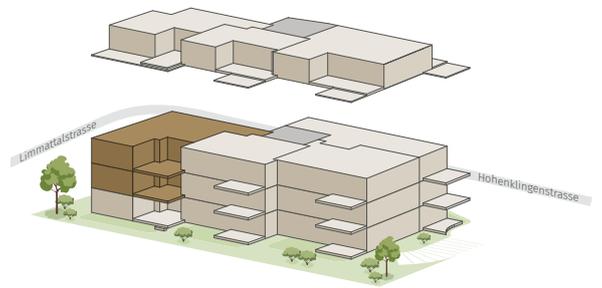
02.04

Fläche

92.1 m²

Loggia

21.2 m²



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100

0 1 2 5 m

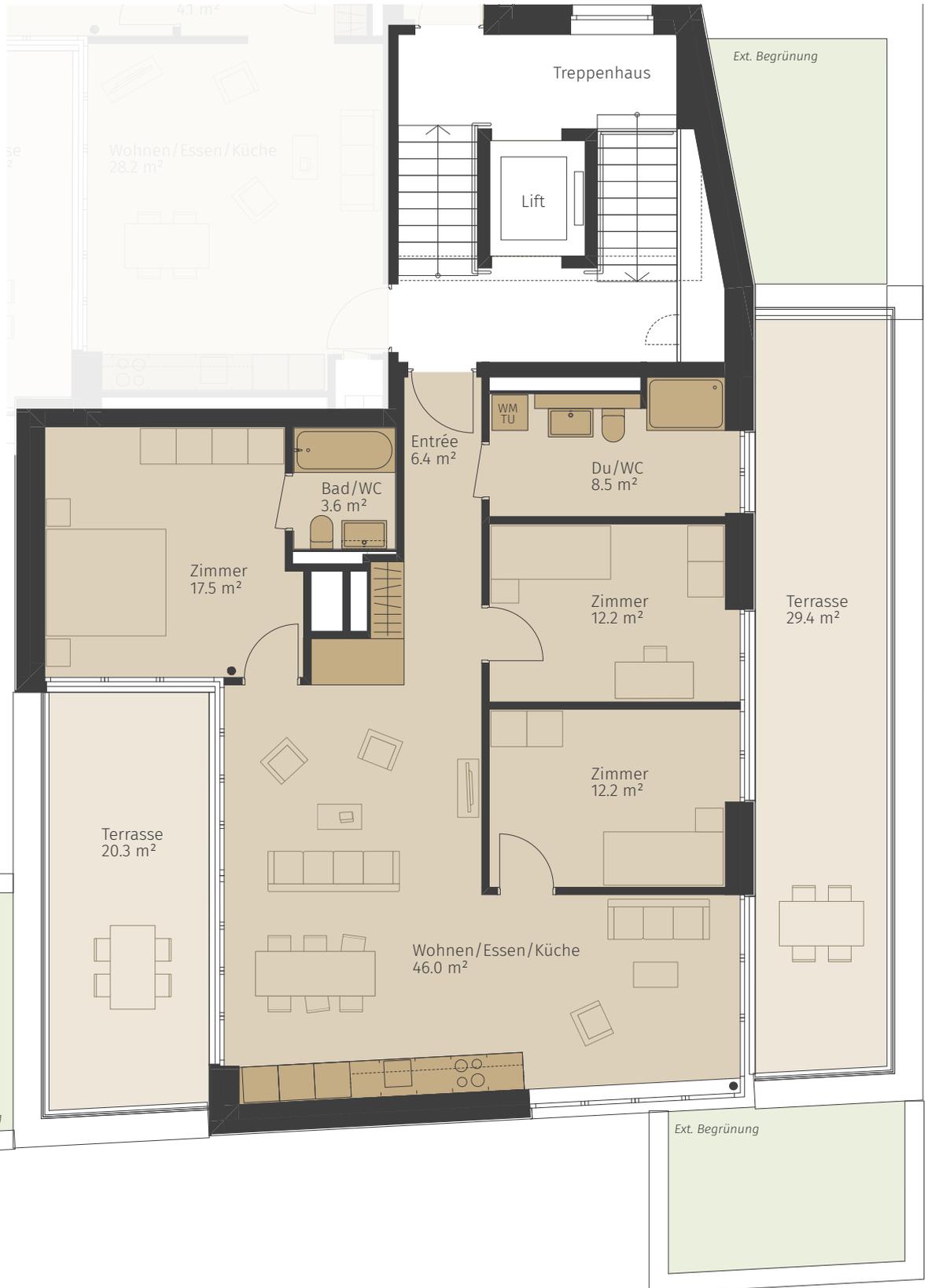
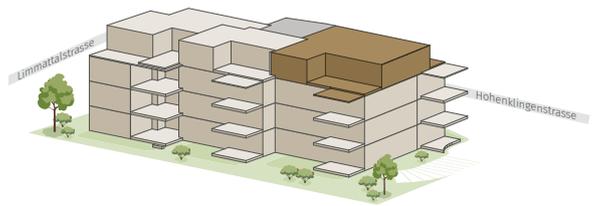
4 1/2 Zimmer

Attika

Wohnungsnummer
03.01

Fläche
106.7 m²

Terrassen
20.3/29.4 m²



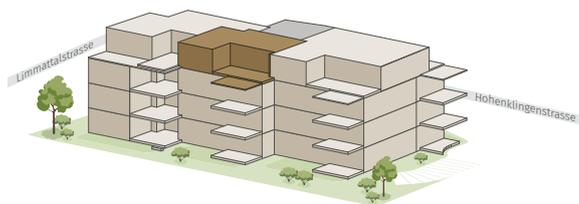
2½ Zimmer

Attika

Wohnungsnummer
03.02

Fläche
54.4 m²

Terrasse
16.5 m²



27

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:100

0 1 2 5 m

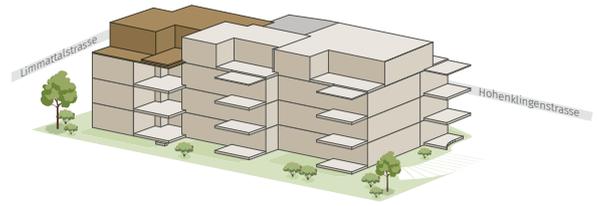
2 1/2 Zimmer

Attika

Wohnungsnummer
03.03

Fläche
69.6 m²

Terrassen
5.6/20.7 m²



28

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

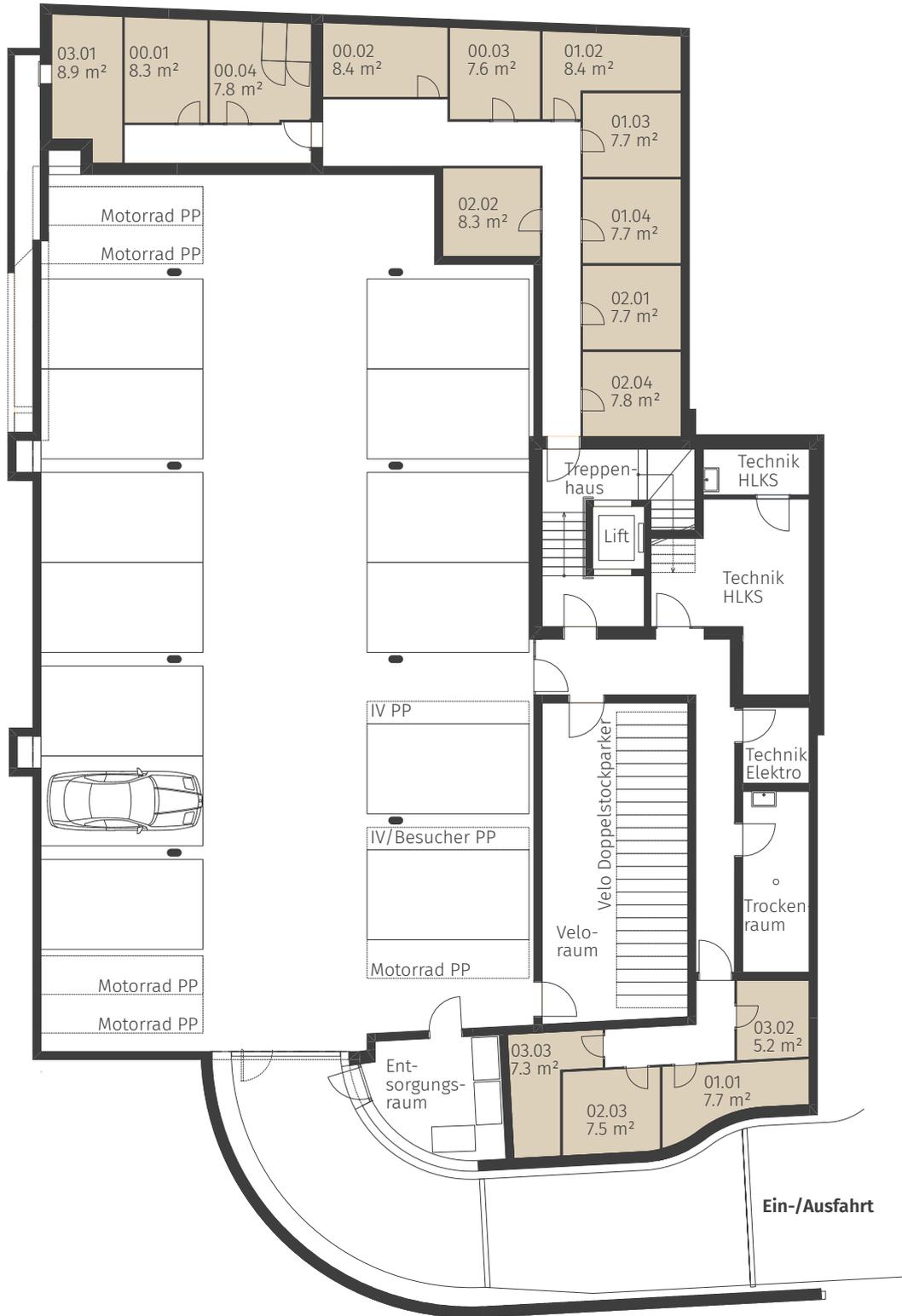


1:100

0 1 2 5 m

Keller und Parkplätze

Untergeschoss



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



1:200

0 2 4 10 m





Kurzbaubeschrieb

PRIMÄRKONSTRUKTION

- Treppenhaus- und Liftwände in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Wohnungsinnenwände in Backsteinbaumauerwerk, Stahlbeton und Gips

GEBÄUDEHÜLLE

Fassade:

- Verputzte, helle Fassade; teilweise mit Klinkern belegt
- Staketengeländer, Betonrüstungen und Faserbetonlamellen

Fenster:

- Fenster und Fenstertüren aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung; teilweise Festverglasung
- Grosse Fensterfronten mit Fenstertüren zu den Aussenräumen aus Holz/Metall

Sonnenschutz:

- Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb
- Gelenkarmmarkise pro Aussenraum mit Elektroantrieb

Dach:

- Extensiv begrüntes Flachdach
- Photovoltaikanlage (ZEV)

NACHHALTIGKEIT

Minergie Baustandard:

- Das Wohnobjekt wird MINERGIE® zertifiziert werden.

INNENAUSBAU

Elektro:

- Steckdosen in genügender Anzahl
- Deckenlampenanschlüsse in allen Räumen
- Deckeneinbauspots in Entrée, Küche und Bad/WC
- Multimediaanschluss im Wohnbereich und in den Zimmern
- Videogegegsprechanlage zum Haupteingang mit Türöffnerfunktion
- Glasfaser-Anschluss (Fibre to the Home)
- Rafflamellenstoren bei allen Fenstern und Fenstertüren elektrisch bedienbar
- Elektroladestation in der Einstellhalle vorgerüstet

Heizung:

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung

Wohnungslüftung:

- Kontrollierte Wohnungslüftung (separates Lüftungsgerät in jeder Wohnung)

Sanitärapparate:

- Badewanne und/oder Dusche mit Duschtrennwand in Glas
- Waschtisch mit Unterbaumöbel in Bad/WC und Du/WC
- Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung und Doppelsteckdosen
- Wandklosett mit Einbauspülkasten
- Inklusive Armaturen, Klosettdeckel, Papierhalter, Badetuchstange, Gleitstange inkl. Duschbrause

Waschturm:

- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung

Küchen:

- Küchenmöbel melaminharz beschichtet
- Frontfarbe: Weiss, hochglanz
- Griffe: Griffleiste horizontal, Edelstahl
- Kehrrechtssystem
- Arbeitsplatte und Rückwand: Quarzkomposit, hell
- Unterbauspüle
- Spültischmischer mit Zugauslauf

Küchengeräte:

- Induktions-Kochfeld mit Dunstabzug (Umluftbetrieb mit Aktivkohlefilter)
- Kompaktsteamer
- Backofen
- Kühl-/Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Quooker Cube mit Heisswasser und Sprudelwasser

Garderoben:

- Einbauschränke mit verstellbaren Tablaren und Kleiderstange
- Melaminharz beschichtet, weiss

Türen:

- Hauseingangstür: Türen aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Wohnungseingangstüren: Blockrahmentüren, Oberfläche aussen Holz furnier Eiche, innen weiss
- Zimmertüren: Stahlzargentüren, weiss

Boden- und Wandbeläge:

- Parkett im Wohn- und Essbereich, Küche und allen Zimmern
- Keramische Platten in den Nasszellen
- Keramische Platten auf den Balkonen und Terrassen (EG und Attika)
- Holzrost auf den Balkonen (1. OG und 2. OG)

Wände und Decken:

- Abrieb an Wänden
- Weissputz an Decke
- Treppenhaus in Beton, lasiert



BUDGETPOSITIONEN (IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN)

Küchenkombination und Garderobenschrank:

Mit allen Geräten, fertig montiert

Budgetpositionen je nach Wohnungs- und Küchentyp

(in der Ausstellung zu bemustern)

Boden- und Wandbeläge

Aus unserer sorgfältig abgestimmten und harmonischen Material- und Farbpalette können Sie ganz nach Ihren individuellen Wünschen Ihre eigene Kombination für verschiedene Bereiche zusammenstellen. Die Wahl der Materialisierung bei Parkettböden und Platten in einer neuen Immobilie ist von grosser Bedeutung, da sie den Gesamtstil und die Atmosphäre des Raumes beeinflussen.

Ausbauwünsche können direkt mit der Käuferbetreuung besprochen und umgesetzt werden. Als Vorschlag haben wir für Sie bereits ausgewogene und charakterstarke Designvarianten ausgesucht. Abweichungen vom Standardausbau werden mit einer Mehrkostenaufstellung detailliert offeriert. Falls Planungsaufwände erforderlich werden, sind diese in der Offerte ausgewiesen.

Bodenbelag aus Holz

Auswahl in der Ausstellung zu bemustern.

34



Echtholzparkett Eiche, gebürstet und naturgeölt, Länge 1250 mm



Echtholzparkett Eiche, gebürstet und B-Protect versiegelt, Länge 1700 mm



Echtholzparkett Eiche, geräuchert und naturgeölt, Länge 470 mm



Boden- und Wandbelag aus keramischen Platten

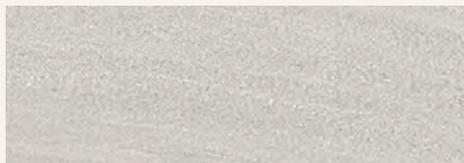
Auswahl in der Ausstellung zu bemustern.



Feinsteinzeug, Anthrazit, 30x60 cm



Feinsteinzeug, Sand, 30x60 cm



Feinsteinzeug, Grau, 30x60 cm



Feinsteinzeug, Taupe, 30x60 cm



Feinsteinzeug, Weiss, 30x60 cm



Sanitärinstallationen

Vordefinierte Armaturen für Bad/WC und Du/WC

Allgemeine Sanitärapparate:

Lebensqualität wird auch im Badezimmer grossgeschrieben – schöne und nicht alltägliche Sanitäreinrichtungen sind ein Schritt dorthin. Auswahl in der Ausstellung zu bemustern.



Bad/WC



Bod Badetuchstange, Nia,
verchromt



KWC Duschengleitstange,
verchromt, 110 cm



Wandklosett Pro up, Weiss



Bod Duschkorb Bodenschutz,
verchromt



Spiegelschrank
Pearl LED, Weiss, 80 cm



Schmidli Badewanne Ocean,
Weiss, 170 x 75 x 45 cm

Du/WC



Bod Badetuchstange, Nia,
verchromt



KWC Duschengleitstange,
verchromt, 110 cm



Wandklosett Pro up,
Weiss



Bod Duschkorb Bodenschutz,
verchromt



Spiegelschrank Pearl LED,
Weiss, 60 cm



Schmidli Duschenwanne
Schmidlin, Weiss,
130 x 90 x 3.5 cm



BEKON Gleittüre,
silber poliert

Waschtisch mit Unterbau



Bad/WC
VAL & BASE, 75 cm



Bad/WC
LIVING SQUARE & LANI, 75 cm



Du/WC
VAL & BASE, 55 cm



Du/WC
LUA & LANI, 55 cm

Waschtischmischer



38 Similor Waschtischmischer
Twinplus, chromeline



Similor Waschtischmischer
Cityplus, chromeline



Similor Waschtischmischer
Kartell, verchromt

Bademischer



Similor Bademischer
Twinplus, chromeline



Similor Bademischer
Cityplus, chromeline



Similor Bademischer
Kartell Laufen, verchromt

Duschenmischer



Similor Duschenmischer
Twinplus, chromeline



Similor Duschenmischer
Cityplus, chromeline



Similor Duschenmischer
Kartell Laufen, chromeline

Abdeckplatte



Geberit Abdeckplatte
Sigma30, Weiss verchromt



Geberit Abdeckplatte
Sigma 20, Weiss verchromt

Käuferoptionen (Mehrkosten in CHF exkl. MWST)

Spiegelschrank



Bad/WC
Spiegelschrank
Illuminato 2.0 / 80 cm
CHF 520.–



Du/WC
Spiegelschrank
Illuminato 2.0 / 60 cm
CHF 440.–

Dusch WC



Dusch WC Geberit Mera
Classic Up
CHF 3'900.–



Dusch WC Geberit
Mera Comfort Up
CHF 4'600.–

Duschsystem



Duschsystem Twinplus,
chromeline
CHF 1'400.–

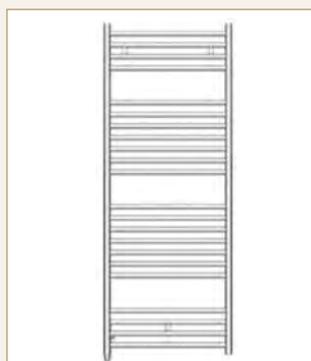


Duschsystem Cityplus,
chromeline
CHF 1'400.–

Badheizkörper



Badheizkörper weiss
CHF 600.–



Badheizkörper verchromt
CHF 800.–

Küchengeräte



Kühlschrank

Integrierbar, Rechts, wechselbar, Weiss
Nutzinhalt Gesamt (L): 284
Spannung (V): 230–240
Leistung (W): 130
Breitennorm (cm): 60



Kompakt-Steam

Schwarz Spiegel
Bedienungsart: Touch
Beheizungsart: Dampf
Max. Temp. bei Ober-/Unterhitze °C: 230
Reinigungsart: Leicht-Email



Geschirrspüler

Vollintegrierbar, Chrom
Geräusch dB (A): 40
Massgedecke: 13
Programme: 8
Volt: 200–240
Breitennorm (cm): 60



Induktions-Kochfeld

Schwarz, Rahmenart: Rahmenlos,
Volt + Frequenz (Hz): 400V2N/50/60
Absicherung (A): 2x16
Leistung (W): 7350
Ausschnitt Radius (cm): 0.5

40



Backofen

Schwarz Spiegel
Bedienungsart: Touch
Beheizungsart: Heissluft
Max. Temp. bei Ober-/Unterhitze °C: 300
Reinigungsart: Leicht-Email



Flachschirmhaube

Weiss
Anz. Stufen: 3
Abluft max. Stufe (m³/h): 610
Geräusch max. Stufe (dB(A)): 70
Spannung (V): 220/240
Leistung (W): 140

Spezielles
Feature

Quooker

Quooker Flex PRO3
Warmes, kaltes und kochendes Wasser,
mit und ohne Kohlensäure





Allgemeine Informationen zum Kauf

Beim Erwerb einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 50'000.-. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 3'000.- zzgl. Mehrwertsteuer zu Gunsten der veräussernden Partei für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen. Sieben Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts über den gesamten Kauf-/Werkpreis vorzulegen.

Kauf-/Zahlungsabwicklung

Die Verkaufspreise (30% Landanteil und 70% Werkpreis) verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Eigentumswohnungen inkl. Miteigentum am Land. Die erwerbende Partei hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen:

- a) Vor der Beurkundung des Landkauf-/Werkvertrages hat die erwerbende Partei bereits eine Reservationsgebühr von CHF 50'000.- einbezahlt.
- b) Bei öffentlicher Beurkundung des Kauf-/Werkvertrages bezahlt die erwerbende Partei **zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer** auf Abrechnung einen bestimmten Betrag am Kaufpreis für den Landanteil an das Steueramt der Stadt Zürich
- c) Bei der öffentlichen Beurkundung des Landkauf-/Werkvertrages zahlt die erwerbende Partei **einen Teilbetrag für den Landanteil** abzüglich bereits getätigter Anzahlungen (Reservationsgebühr und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer) an die veräussernde Partei.
- d) Bei der **Fertigstellung der Bodenplatte** des entsprechenden Hauses (fertig betoniert) bezahlt die erwerbende Partei **25 %** des Werkpreises an die veräussernde Partei.
- e) Bei der **Fertigstellung der Bodenplatte 1. OG** des entsprechenden Hauses bezahlt die erwerbende Partei **25 %** des Werkpreises an die veräussernde Partei.
- f) Bei **dichter Gebäudehülle** (Fenster eingebaut) des entsprechenden Hauses bezahlt die erwerbende Partei **30 %** des Werkpreises an die veräussernde Partei.
- g) **Fünf Tage vor Abnahme** der Wohnung bezahlt die erwerbende Partei den **Rest von 20 %** des Werkpreises an die veräussernde Partei.

Die Zahlungen sind seitens der Verkäuferschaft weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Beurkundung/Zahl- und Treuhandstelle

Die Beurkundung erfolgt durch das Notariat Grundbuch- und Konkursamt Höggi-Zürich, Frankentalerstrasse 3, 8049 Zürich. Die Kosten für die Beurkundung (Notar und Grundbuchgebühren) richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Notariatsgebühren und werden hälftig zwischen der erwerbenden und veräussernden Partei getragen.

Im Pauschalpreis Inbegriffen

Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil (inkl. MwSt.) inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Einstellhalle (ohne Parkplatz) und Umgebung

- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für u.a. Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. Bezug.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und MwSt.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Halber Anteil der Notariatskosten, 1 ‰ des Kaufpreises exkl. MWST
- Halber Anteil der Grundbuchkosten, 1 ‰ des Kaufpreises
- Handänderungsgebühren
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben
- Auto-/Motorrad-Parkplatz

Sonstiges

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

In der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen wird das Bauvorhaben in der Projektphase dargestellt.

Diese Unterlagen dienen rein zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Offerte dar, noch bilden sie einen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, 3D-Ansichten, Farbgebungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Verbindlich sind alleine die abgeschlossenen Verträge mit ihren Bestandteilen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der wiedergegebenen Informationen ist ausgeschlossen.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massanpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Beratung und Verkauf

Laura Razzino
T +41 44 809 80 89
laura.razzino@it3.ch

Nhu Ai Duong
+41 44 809 80 88
nhuai.duong@it3.ch



IT3 Immobilien AG
Ueberlandstrasse 437
8051 Zürich



www.limmattalstrasse281.ch