

111

GULDISTUD

DREIFACHER WOHNGENUSS
ERSTER KLASSE.

3.5- UND
4.5-ZIMMER-
WOHNUNGEN

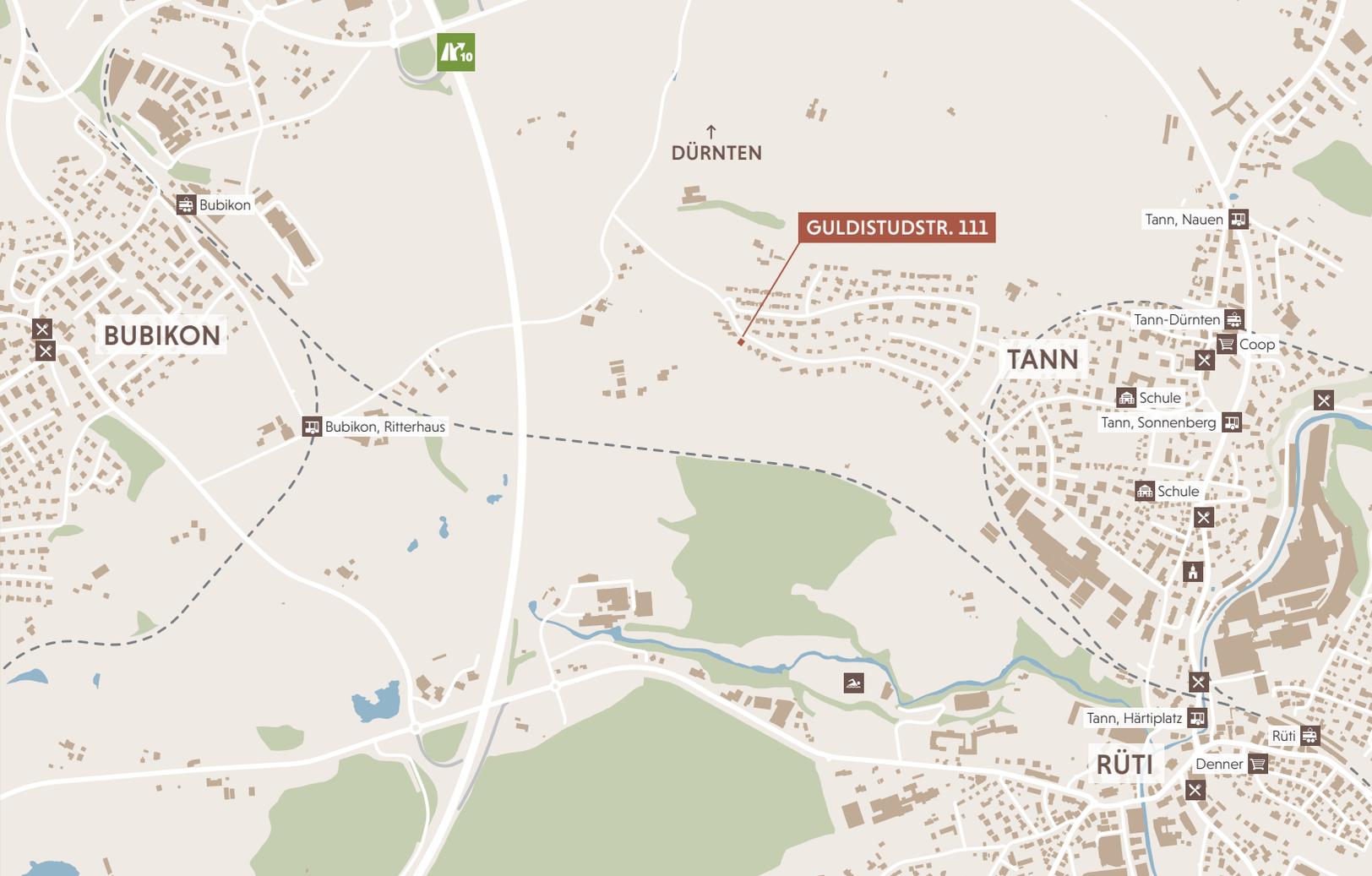




UMGEBUNG TANN

Tann ist ein Ortsteil der Gemeinde Dürnten und liegt im Zürcher Oberland, etwa fünf Kilometer nördlich von Rapperswil-Jona. Die wildromantische Umgebung rund um Dürnten ist ein wahres Naturparadies. Tiefe Tobel, ausgedehnte Moore und dichte Wälder prägen die Landschaft, während Hügelzüge wie der Bachtel einen voralpinen Charme versprühen. Diese Erhebungen bieten Ausflüglern spektakuläre Panoramablicke, die von den Alpen über den Zürichsee bis zum Zürcher Unterland reichen.

In Tann selbst finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Bildungseinrichtungen von der Primar- bis zur Oberstufe. Dadurch ist Tann der ideale Lebensmittelpunkt für Familien und Naturbegeisterte, die das dörfliche Leben schätzen.



LAGE UND VERKEHR BEQUEM ERREICHBAR

In Ihrem neuen Zuhause in der Liegenschaft Guldistud 111 wohnen Sie direkt in der Natur mit einer guten Anbindung an den Verkehr. Vom Bahnhof Bubikon führen zwei S-Bahnlinien im Viertelstundentakt an den Hauptbahnhof Zürich, während der Bahnhof Tann-Dürnten halbstündlich von der S26 bedient wird, die Tann mit Winterthur und Rapperswil verbindet.

Lokale Buslinien erschliessen die nähere Umgebung. Für den Privatverkehr bietet die nahe gelegene Oberlandautobahn A15 direkte Anschlüsse nach Zürich und Rapperswil.

Distanzen	↔	🚗	🚌	🚊
Bahnhof Tann-Dürnten	1.4 km	4 Min.	-	-
Bubikon Bahnhof	1.8 km	3 Min.	-	-
Rüti Bahnhof	2.0 km	6 Min.	-	-
Rapperswil-Jona	8.7 km	21 Min.	18 Min.	-
Zürich HB	30.4 km	43 Min.	36 Min.	-
Uster	19.1 km	23 Min.	23 Min.	-
Wetzikon	10 km	15 Min.	25 Min.	-

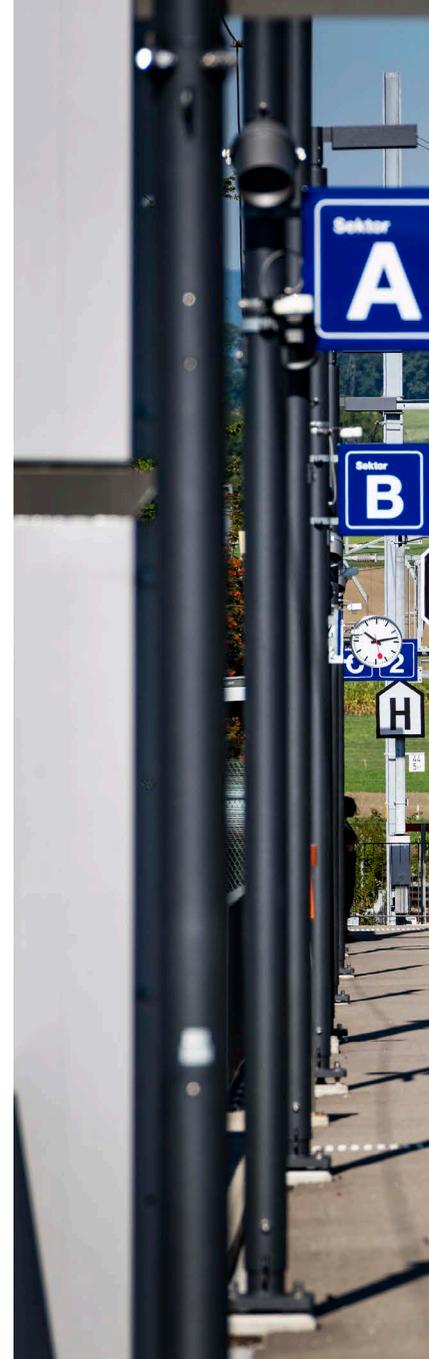
Alle ÖV-Verbindungen ab Haltestelle Sonnenberg, Tann.

REGION RÜTI UND BUBIKON

In der neuen Liegenschaft Guldistud 111 in Tann geniessen Sie die Vorzüge von gleich drei attraktiven Gemeinden. Dürnten begeistert seine rund 7900 Einwohnerinnen und Einwohner mit grünem Ortskern und entspanntem Dorfleben, während sich westlich davon die ähnlich grosse Gemeinde Bubikon erstreckt. Bubikon bietet direkten Anschluss an die wichtigen regionalen Durchgangsstrassen und an die Oberlandautobahn A15 sowie eine S-Bahn-Verbindung an den Hauptbahnhof Zürich.

Urbaner geht es südlich von Tann zu und her: Die lebhafteste Stadt Rüti zählt rund 13'000 Einwohnerinnen und Einwohner und ergänzt das ländliche Angebot Dürntens mit zahlreichen Einkaufsläden, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören Sport- und Trampolinhallen, eine Badi sowie ein Bikepark samt Pumptrack.

Die Gemeinden Dürnten, Bubikon und Rüti vereinen auf harmonische Weise ländlichen Charme, vernetzte Infrastruktur und urbanen Lebensstil zu einem Wohnen erster Klasse.







HOLZBAU

Die Holzelementbauweise mit sichtbaren Holzdecken verleiht den Wohnungen ein angenehmes Raumklima und einen warmen Charakter.

PROJEKT GULDISTUD

Entdecken Sie jetzt den dreifachen Wohngenuss erster Klasse an der Guldistudstrasse 111 in Tann. Am westlichen Dorfrand gelegen und angrenzend an eine weite idyllische Landschaft bieten die drei Eigentumswohnungen nicht nur Wohnraum, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

Im Erdgeschoss befindet sich eine grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zum weitläufigen Garten. Darüber liegen eine weitere 4.5-Zimmer-Wohnung und eine stilvolle 3.5-Zimmer-Attikawohnung. Alle Wohn-, Schlafräume und Küchen sowie die grosszügigen Balkone sind talwärts ausgerichtet und eröffnen einen atemberaubenden Panoramablick in die grüne Umgebung. Drei Carports und ein Veloraum bieten ausreichend Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.

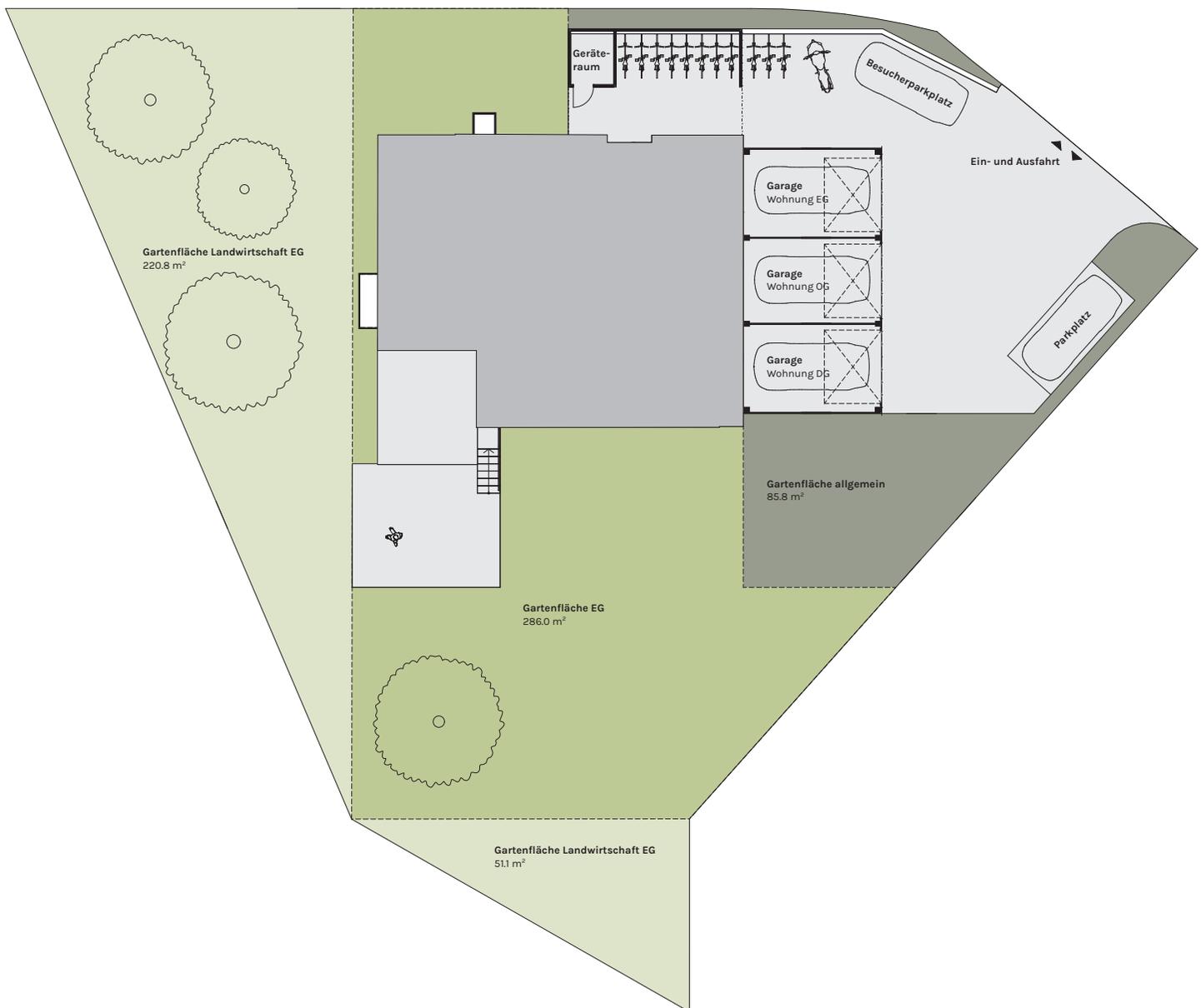
ANGEBOTSÜBERSICHT

Wohnungstyp	Geschoss	WF*
4.5-Zi.-Whg.	EG	118.2 m ²
4.5-Zi.-Whg.	OG	118.2 m ²
3.5-Zi.-Whg.	Attika	115.0 m ²

* WF: Wohnfläche exklusive Aussenwände, inklusive Trennwände und Reduit.

ÜBERSICHT SITUATIONSPLAN

- Gartenfläche EG
- Gartenfläche Landwirtschaft EG
- Gartenfläche allgemein



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

ERDGESCHOSS

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

FLÄCHENANGABEN

Wohnfläche*:	118.2 m ²
Nettowohnfläche:	110.6 m ²
Balkon:	18.2 m ²
Sitzplatz:	27.5 m ²
Keller:	22.8 m ²
Gartenfläche:	286.0 m ²
Gartenfläche Landwirtschaft:	271.9 m ²
Gartenfläche allgemein:	85.8 m ²
Geräteraum:	3.4 m ²



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circamasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.
*Wohnfläche exklusive Aussenwände, inklusive Trennwände und Reduit.

OBERGESCHOSS

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

FLÄCHENANGABEN

Wohnfläche*:	118.2 m ²
Nettowohnfläche:	110.6 m ²
Balkon:	18.2 m ²
Keller:	22.5 m ²
Gartenfläche allgemein:	85.8 m ²



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

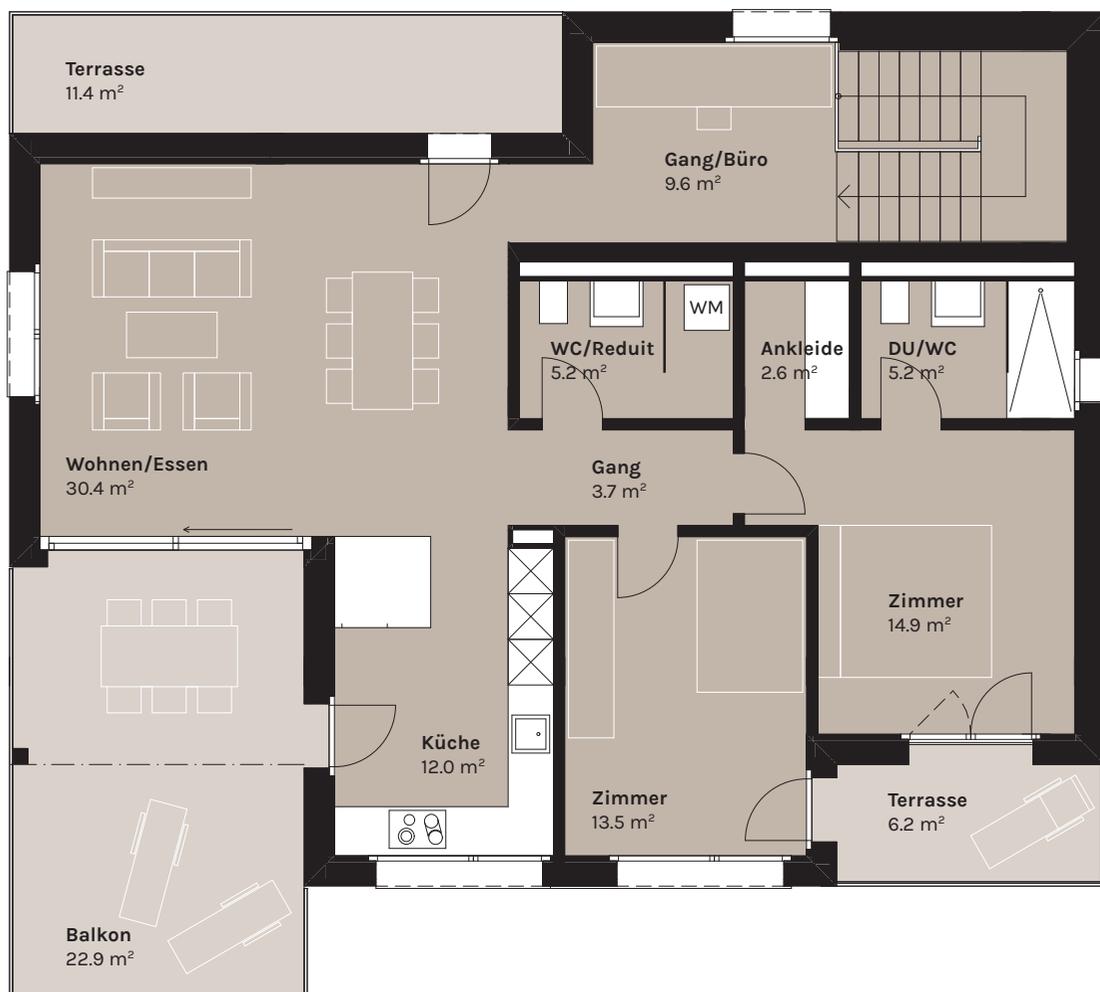
*Wohnfläche exklusive Aussenwände, inklusive Trennwände und Reduit.

ATTIKA

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

FLÄCHENANGABEN

Wohnfläche*:	115.0 m ²
Nettowohnfläche:	107.3 m ²
Balkon:	22.9 m ²
Terrasse:	17.6 m ²
Keller:	28.7 m ²
Gartenfläche allgemein:	85.8 m ²



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circamasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.
*Wohnfläche exklusive Aussenwände, inklusive Trennwände und Reduit.



RAUMPLANUNG UND ARCHITEKTUR

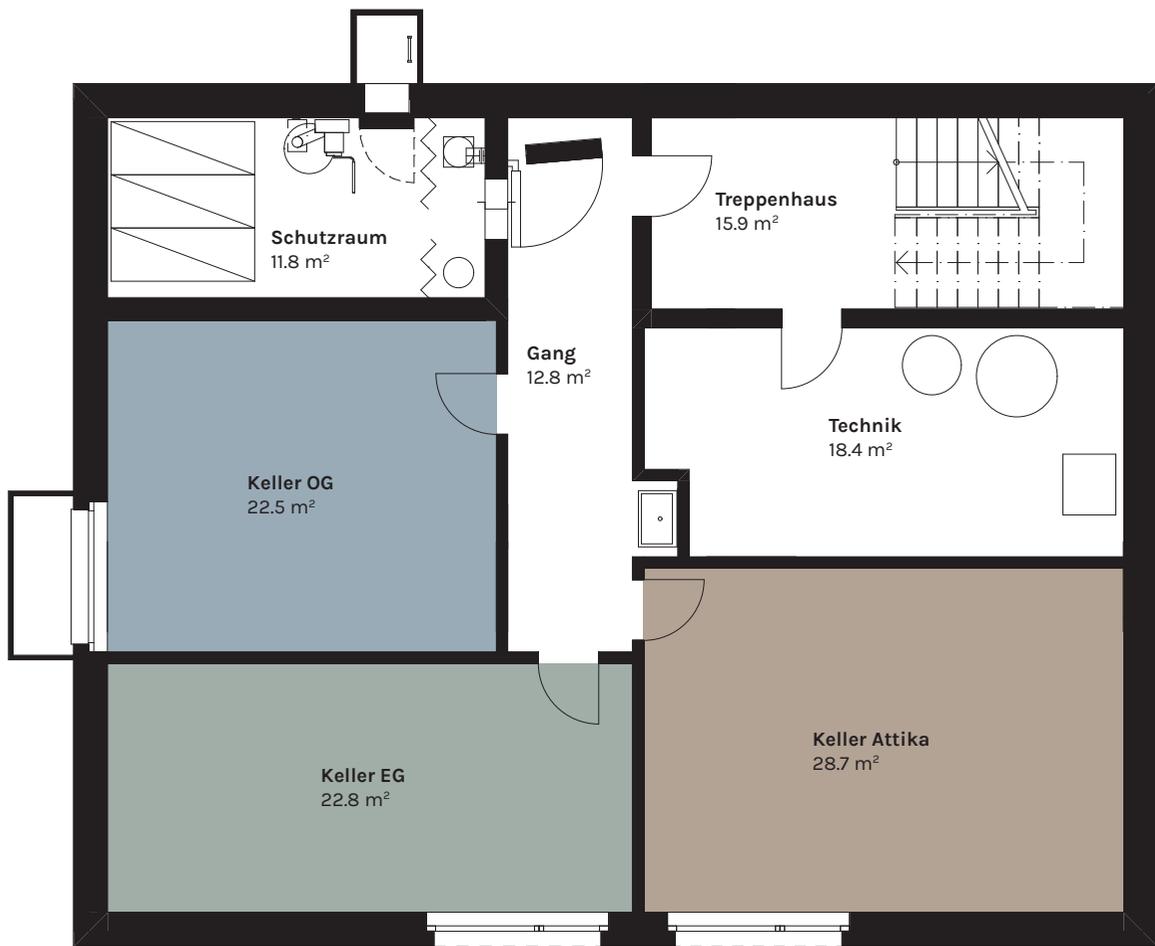
Das Mehrfamilienhaus Guldistud 111 steht nordwestlich auf der Parzelle zur Landwirtschaftszone hin und schafft Raum für den Grundstückszugang mit drei Carports sowie einem gedeckten Eingang mit einem Geräte- und Veloraum.

Das dreistöckige Gebäude beinhaltet eine Erdgeschosswohnung mit 4.5 Zimmern und Gartenzugang zum grosszügigen Garten, darüber eine Geschosswohnung mit 4.5 Zimmern und eine Attikawohnung mit 3.5 Zimmern. Wohn-, Schlafräume und Küchen richten sich mit Panoramablick gegen Süden, Treppenhaus und Nasszellen sind gegen Nordosten angeordnet.

Je ein grosszügiger, eingeschobener und auskragender Balkon zwischen Wohnen und Küche bietet allen Wohnungen einen Panoramablick von Ost bis West. Die Erdgeschosswohnung ist barrierefrei ausgeführt. Die Erschliessung der einzelnen Geschosse erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus.

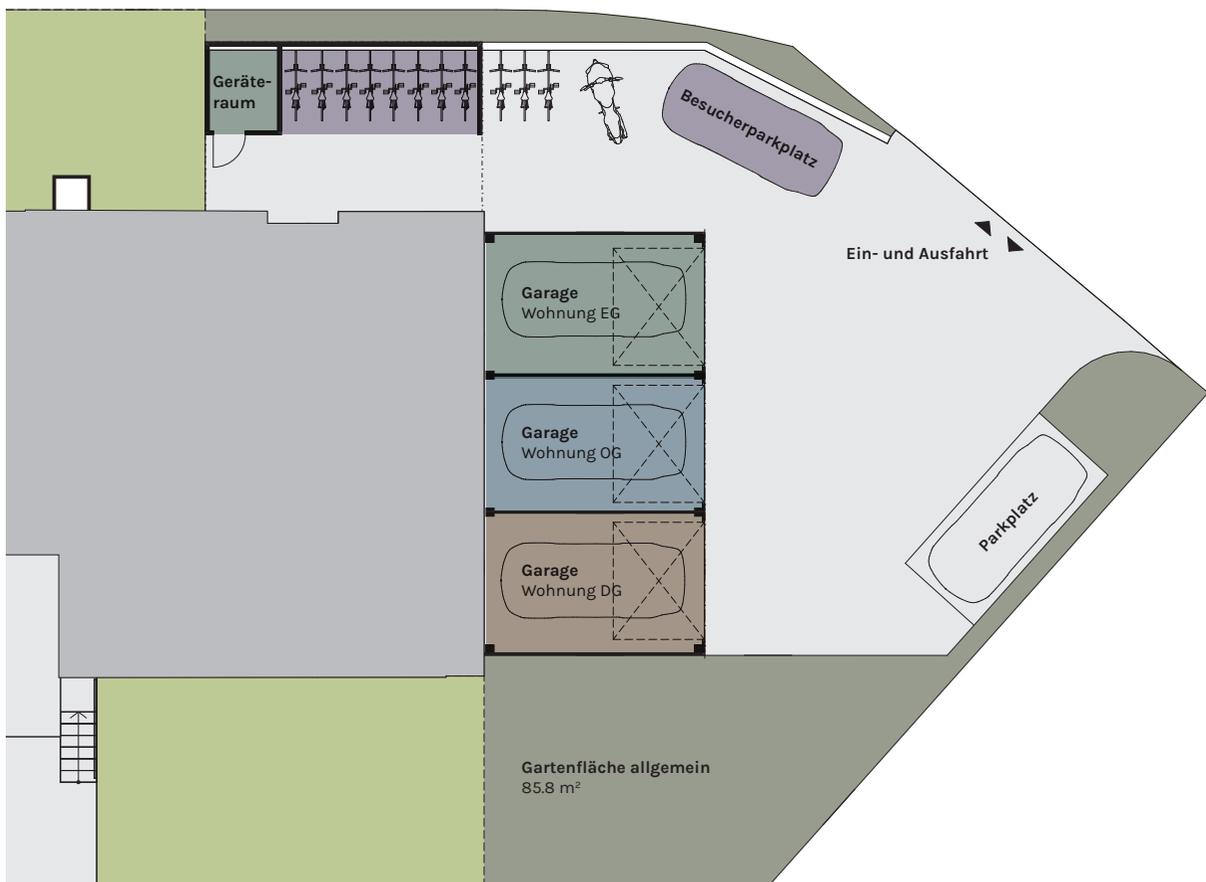
Wände, Bodenplatte und Decke vom Untergeschoss werden massiv in Stahlbeton erstellt. Ab dem Erdgeschoss werden die Geschosse konsequent in Holzelementbauweise ausgeführt. Sämtliche Decken sind Holzelemente, die in den Wohnungen sichtbar gezeigt werden. Der Innenausbau erfolgt in Leichtbauweise.

ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS



ÜBERSICHT PARKSITUATION

- Veloabstellraum
- Besucherparkplatz
- Garage EG
- Geräteraum EG
- Garage OG
- Garage Attika
- Garage Attika







AUSSTATTUNG

Der Innenausbau zeigt sich in einer perfekten Balance zwischen Funktion, Ästhetik und Komfort, um eine harmonische Wohnatmosphäre zu schaffen.





KURZBAUBESCHREIB

ALLGEMEIN

WÄNDE

Untergeschoss

- Aussenwände in Stahlbeton.
- Innenwände in Kalksandstein.

Erdgeschoss bis Attika

- Kompletter Holzelementbau.
- Innenwände in Leichtbau.

BODENPLATTE/DECKEN

- Fundamentplatte und Decke über UG in Stahlbeton.
- Geschossdecken ab EG in Holzelementbau.
- Schwimmender Fliessestrich Anhydrit mit Bodenheizung und Trittschalldämmung.

FASSADE

- Partiiell sichtbares Untergeschoss: Verputzt.
- Übrige Geschosse: Hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Holz.

DACH

- Hauptdach: Rundkies, Fotovoltaikanlage.
- Garage/Veloraum: Extensiv begrünt.

FENSTER

- Fenster in Holz-/Metall mit Dreifach-Isolierverglasung, einbruchhemmend RC2 in Bodennähe, Hebeschiebetüren bei Balkon.
- Fenster bei Lichtschächten in Kunststoff.

AUSSENTÜREN

Haupteingang

- Rahmentüren in Holz mit seitlicher Festverglasung, Dreifach-Isolierverglasung, Dreipunkt-Sicherheitschloss, Verbundsicherheitsglas.

SONNENSCHUTZ/INNERE VERDUNKELUNG

- Verbundrafflamellenstoren mit elektrischer Bedienung.
- Bei Balkon mit Textil-Vertikalmarkisen.

ELEKTROANLAGEN

- Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung. Lampenstellen, Steckdosen, Multimediadosen gem. Elektroprojekt. Grundbeleuchtung in Treppenhaus, Keller, Garagen, Veloräumen und Gebäudezugängen.
- Fotovoltaikanlage auf Hauptdach.
- E-Mobility vorbereitet ohne Ausbau Ladestation.

Wohnungen

- Multimediaanschluss in einem Schlaf- und im Wohnzimmer.
- Einbauleuchten in Küche, Korridor und Nassräumen.
- Deckenlampenanschlüsse in allen Schlaf- und Wohnzimmern und im Reduit.
- Geschaltete Steckdosen im Wohnzimmer.
- Aussensteckdose und Einbauleuchten auf dem Balkon.

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpe.
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.
- Free-Cooling als passive Kühlung.

SANITÄRANLAGE

- Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren gemäss Sanitär-Apparateliste.

TREPPENHAUS

- | | |
|---------------------|---|
| Boden | Nadelfilz. |
| Treppenläufe | Sichtbeton. |
| Wände | Mineralischer Abrieb gestrichen, weiss, Holzsockel weiss. |
| Decke | Weissputz, weiss gestrichen. |
| Handläufe | In Eiche auf Konsolen. |
| Geländer | Harfengeländer in Eiche oder Stahl. |

KELLERRÄUME

- | | |
|--------------|--|
| Boden | Zementüberzug roh. |
| Wände | Beton und Kalksandstein, weiss gestrichen. |
| Decke | Beton, weiss gestrichen. |
| Türen | Blendrahmentüren, weiss gestrichen. |

GARAGEN

- | | |
|-------------------|---|
| Wände | Wände in Holzskelettbau. |
| Boden | Pflastersteine wie auf Garagenvorplatz. |
| Decke/Dach | Holzelementbau, extensiv begrünt. |

KURZBAUBESCHRIEB

AUSBAU WOHNUNGEN

ALLGEMEINRÄUME

Boden	Parkett Eiche, weiss geölt.
Aussen-/Zimmerwände	Mineralischer Abrieb, weiss gestrichen, weiss. Holzsockel.
Decken	EG/OG: liegendes Brettschichtholz, Attika: Holzelement geschliffen, farblos behandelt.
Verdunkelung innen	Eine Vorhangschiene aufgesetzt, weiss.
Zimmertüren	Blockfuttertüren weiss.
Eingangstür	Blendrahmentüre weiss, aufgesetzt.

KÜCHEN

Küchenfronten	Moderne Einbauküche mit Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz, Griffe in Edelstahl Bronze matt.
Küchengeräte	Von Elektrolux und Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von WESCO.
Arbeitsfläche	Naturstein, Spülbecken in Edelstahl.

EINBAUMÖBEL

Allgemeiner Beschrieb. Ausbau und Grösse je nach Wohnungstyp verschieden.

Garderobenschrank	Schrank mit verstellbaren Tablaren, Garderobenstange, Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz werksbelegt, Griffe in Edelstahl Farbe Bronze matt.
Ankleide	Offener Schrank mit verstellbaren Tablaren und Garderobenstange sowie Schubladen, Sichtseiten mit Kunstharz.

INNENTREPPE ATTIKAWOHNUNG

Treppe	Betonelementtreppe, Steigung und Auftritt mit Parkett belegt.
Geländer	Geschlossen, weiss.
Handlauf	In Eiche auf Konsolen.

BAD UND WC

Boden und Wände	Keramische Platten im Nassbereich.
Wände	Teilweise mineralischer Abrieb, gestrichen weiss.
Decken	Holzelement geschliffen, farblos behandelt.
Sanitärapparate	Badewanne, Unterputz-Wandklosett, Waschtisch, Schwellenlose Duschfläche, alle in Weiss. Gemäss Sanitärapparateliste.

BALKONE/TERRASSEN

Balkone EG-Attika	Rost aus heim. Lärche rustikal, 11,5 cm mit 8 mm Spalt, nicht sichtbar mit Clips in Holz-Unterkonstruktion montiert.
Terrassen Attika	Zementplatte, 40/40/3 cm, grau, gestrahlt, gefast.

VORBEHALT

Es gilt das Farb-/Materialkonzept des Architekten. Abweichungen vom Kurzbaubeschrieb, den Plänen, Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Vorbehalten sind Änderungen durch Auflagen der Behörden sowie konstruktiv bedingte Anpassungen. Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

KAUFBESTIMMUNGEN WOHNUNGEN

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentum am Mehrfamilienhaus und am Land gemäss Vertragsunterlagen.

Das vorliegende Angebot basiert auf dem aktuellen Planungsstand (Mai 2024).

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 30'000.- zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages werden zusätzlich 20% des Kaufpreises fällig.

Die Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Stockwerkeigentümerwohnungen inklusive Miteigentum am Mehrfamilienhaus sowie entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamanlage inklusive Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro- und Kabel-TV-Anschlüsse.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für die Baukreditzinsen.

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

SONSTIGES

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräussernden/ erstellenden Partei noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

BAUBESCHRIEB / ÄNDERUNGEN

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (Mai 2024). Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Dies insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen in der Wohnung kann die Käuferschaft auf eigene Rechnung und je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung, sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Ein Weglassen von Badmöbeln, Küchen und/oder Bodenbelägen ist ausgeschlossen, da diese einen wesentlichen Bestandteil des Baukonzepts darstellen.

Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Mehrkosten werden in Schritten von CHF 25'000 akontiert.

Für Mehrkosten und Ausbauten wird ein Honorarzuschlag von 15% für die Bauleitung und 5% für die Architektenleistungen erhoben, welche die Zeichnung, Planung, Ausführung und Überwachung umfassen.

BAUTERMINE

- Baubewilligung: 14. Juni 2022
- Baubewilligung Projektänderung: Sommer 2024
- Baubeginn: Spätherbst 2024
- Bezug: ab Winter 2025/26

MATERIALKONZEPT AUSSEN

FASSADE HAUPTBAU

Bretterfassade vertikal mit Deckleisten in verschiedenen Formaten, vorvergraut mit "Platingrau 3".



FENSTER

Aluminium, RAL 7022



SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren VR70/90



VERTIKALSTOREN

Stoffmarkisen (vertikal)



UMGEBUNG

Vorplatz, Garage, Geräte- und Veloraum sowie Zugang aus Verbundsteinen



MATERIALKONZEPT AUSSEN

FASSADE SOCKEL
Abrieb 1.5 mm, gestrichen



BALKONE
Holzdielen Lärche



TERRASSEN
Zementplatten



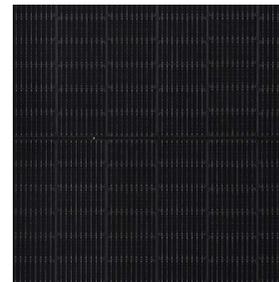
GARTEN
Blumenwiese



ERSCHLIESSUNGS-
STRASSE
Asphalt



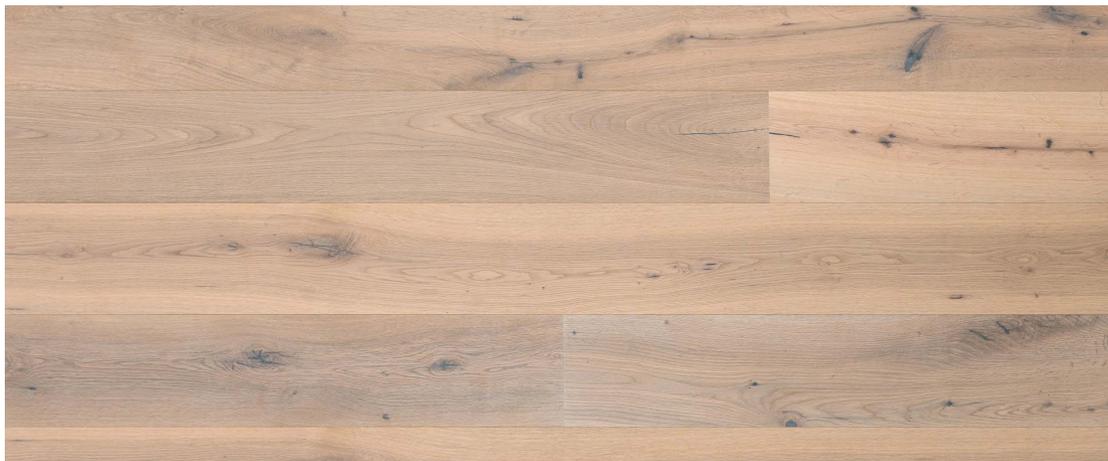
HAUPTDACH
PV-Anlage



MATERIALKONZEPT INNEN

BODEN

Parkett Eiche, weiss geölt



WÄNDE

Abrieb, weiss gestrichen



FENSTERRAHMEN

Holz, weiss gestrichen



DECKEN

Holz Fichte, naturbelassen



KÜCHENELEMENTE

Kunstharz



BADMÖBEL

Eiche furniert, lackiert



NASSZELLEN

Feinsteinzeug 30x60 cm



VERMARKTUNG

HonEst Immobilien AG
Stadthausstrasse 39 | 8400 Winterthur
Tel. + 41 79 962 96 62
info@honest-immobilien.ch
www.honest-immobilien.ch



EIN PROJEKT VON

Bertschinger
Immobilien AG



PARTNER

Architektur:
asa AG



Holzbau und Schreinerarbeiten:
Bertschinger Innenausbau AG

