

aemtler 90



Ein Projekt der

AMINI
GROUP

Zu Hause angekommen – Der Zürcher Kreis 3 gehört zu den begehrtesten Lagen der Stadt. In einem Altbau mit Charme entstehen an der Aemtlerstrasse Eigentumswohnungen im gehobenen Segment. Eingebettet ins pulsierende Zürich, sind sie Rückzugsorte für Menschen mit hohen Ansprüchen. Mit viel Gespür für die Historie des Gebäudes und der Umgebung wurden der Um- und Ausbau geplant und umgesetzt.



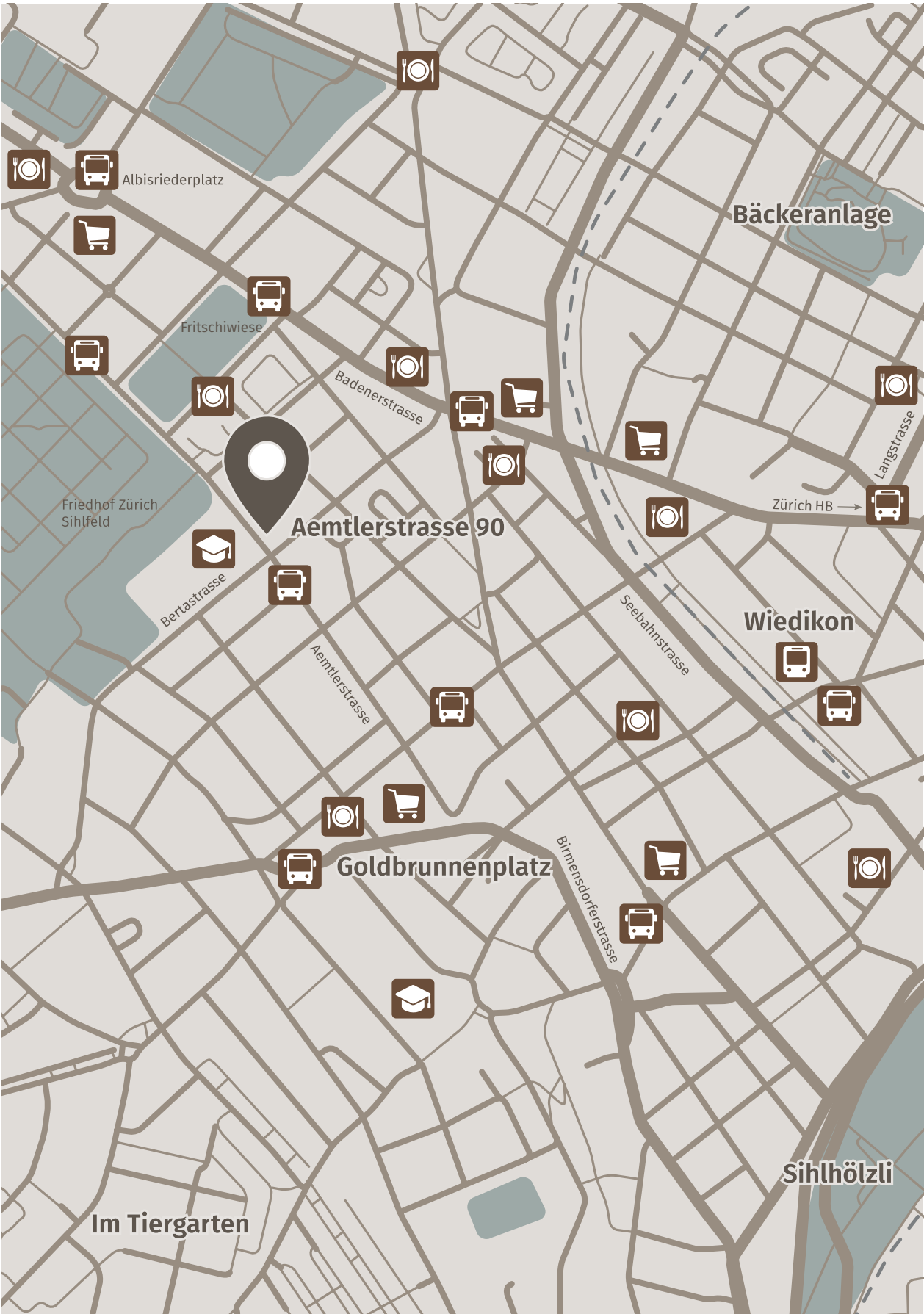


Eleganter Lifestyle im Herzen von Zürich

Beim Design und der Materialisierung der sechs exklusiven Eigentumswohnungen waren Interieurprofis am Werk: Die Wohnungen zeichnen sich aus durch eine sanfte Farbgebung, die das luxuriöse Raumgefühl unterstreicht. Hohe Räume oder Holzbalken im Dachgeschoss verbinden die einmalige Anmut aus der Gründerzeit mit einem modernen Touch. So wohnen urbane Ästhetinnen und Ästheten.

Grosszügigkeit und Licht sind die Attribute, die das Projekt auszeichnen. Die Wohnungen ab erstem Stock verfügen über einen Balkon, diejenige im obersten Stockwerk sogar über eine atemberaubende Dachterrasse. Im Dachgeschoss sind Waschmaschine und Trockner im Reduit untergebracht, in den restlichen Wohnungen in der Küche.





- Einkaufen
- Schule
- Bushaltestelle
- Bahnhof
- Restaurants

Diese Lage sucht ihresgleichen

Hier schlägt das Herz von Zürich: Mitten im lebendigen Kreis 3 profitiert man von sämtlichen urbanen Möglichkeiten, besser ist man wohl nirgends an den öffentlichen Verkehr angebunden und in die City eingebettet. Die Bushaltestelle Bertastrasse liegt gleich vor der Haustür, die Tramhaltestelle Lochergut in kürzester Gehdistanz. Zudem ist der nahe Albisriederplatz als Verkehrsknotenpunkt von zahlreichen Tram- und Buslinien in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Der Bahnhof Hardbrücke in sechs Tramminuten oder für diejenigen, die gerne durch das pulsierende Zürich spazieren, zu Fuss in 20 Minuten.

Und doch lockt das Grün in unmittelbarer Nähe: Die Fritschiwiese mit ihren grossen, schattenspendenden Bäumen ist gleich um die Ecke. Hier spielen die Kinder aus dem Quartier Fussball – wie einst Fussballlegende Köbi Kuhn. Der Park des Friedhofs Sihlfeld liegt unmittelbar daneben – übrigens die grösste zusammenhängende Grünfläche von Zürich, der Park wird deshalb von Spaziergängern als erholsame Oase genutzt. Für diejenigen, die höher hinaus möchten, liegt der meist nebelfreie Uetliberg in Sichtweite.

Frisches einkaufen und von einem üppigen Angebot profitieren: Wie es sich für den modernen City-Lifestyle gehört, liegen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Grössere Detailhändler, aber auch kleinere Geschäfte wie Bäckereien oder Metzgereien bieten ein riesiges und oft multikulturelles Angebot. Der Wochenmarkt auf dem Helvetiaplatz und auch der nahe Brupbi-Markt sind freitags respektive samstags Quartier-Treffpunkte – nicht nur zum Einkaufen, sondern auch zum Plaudern und Kaffeetrinken. Für die vielen Cafés und Bistros ist der Kreis 3 berühmt. In wohl keinem anderen Zürcher Stadtkreis lässt es sich so ausgiebig die Kulinarik und das Leben geniessen.

Distanzen	mit dem Auto	mit dem ÖV
Albisriederplatz	3 Min.	4 Min.
Bahnhof Hardbrücke	6 Min.	7 Min.
Bahnhof Wiedikon	5 Min.	8 Min.
Hauptbahnhof Zürich	9 Min.	15 Min.
Zürich Flughafen	16 Min.	28 Min.





Unser Wohnangebot

Wohnungs-Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche*	Balkon / Terrasse	Keller
0.01	Erdgeschoss	3½	59,2 m²	–	4,21 m²
1.01	1.Obergeschoss	3½	70,9 m²	2,15 m²	5,13 m²
2.01	2.Obergeschoss	3½	70,9 m²	2,15 m²	6,60 m²
3.01	3.Obergeschoss	3½	70,9 m²	2,15 m²	6,21 m²
4.01	4.Obergeschoss	3½	70,9 m²	2,15 m²	6,54 m²
5.01	4. OG, 1./2. DG	4½	145,7 m²	50,24 m²	5,90 m²

* Wohnfläche exkl. Aussenwände, Balkon, Terrasse – inkl. Innenwände

ERDGESCHOSS

Wohnung 0.01



AEMTLERSTRASSE

3½-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnfläche	59,2 m²
Keller	4,21 m²

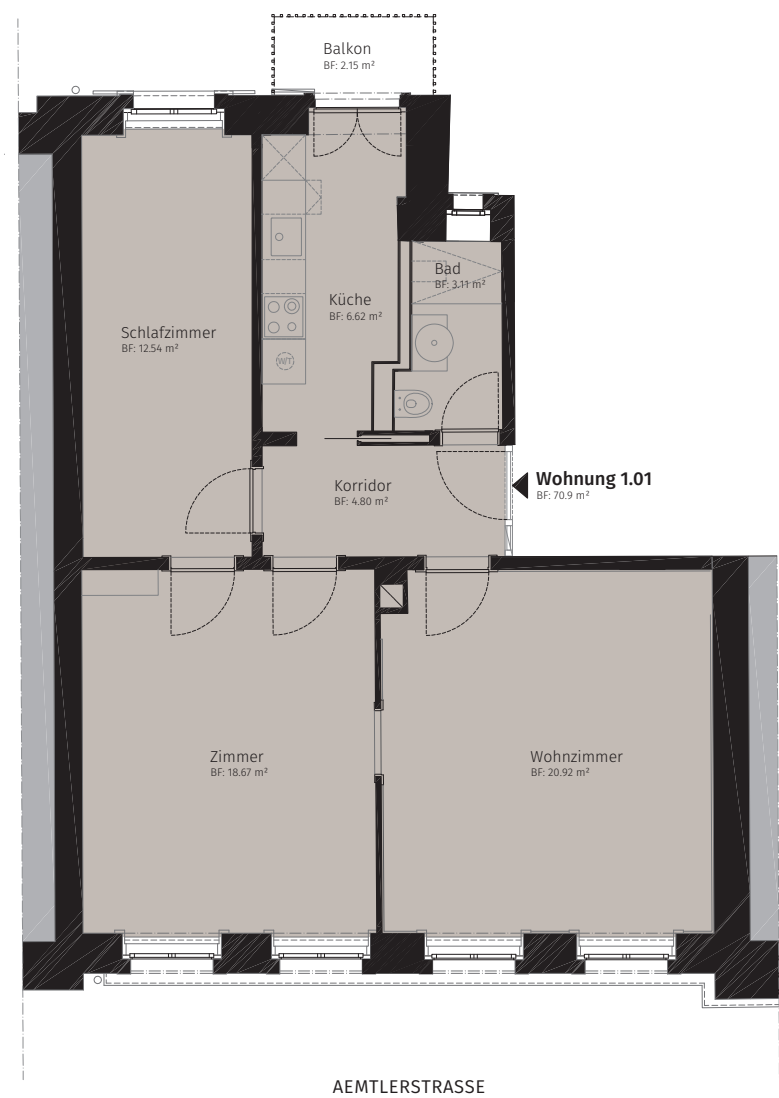


Massstab: 1:100



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 1.01



3½-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnfläche	70,9 m²
Keller	5,13 m²
Balkon	2,15 m²

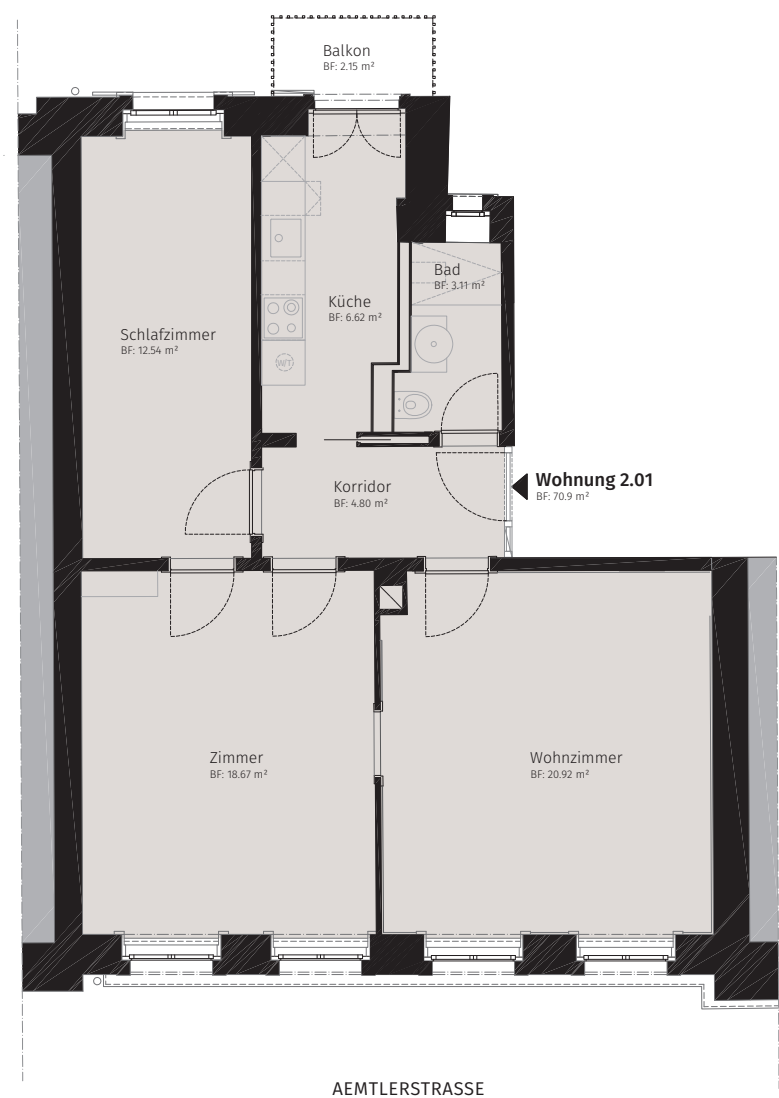


Massstab: 1:100



2. OBERGESCHOSS

Wohnung 2.01



3½-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnfläche	70,9 m²
Keller	6,60 m²
Balkon	2,15 m²

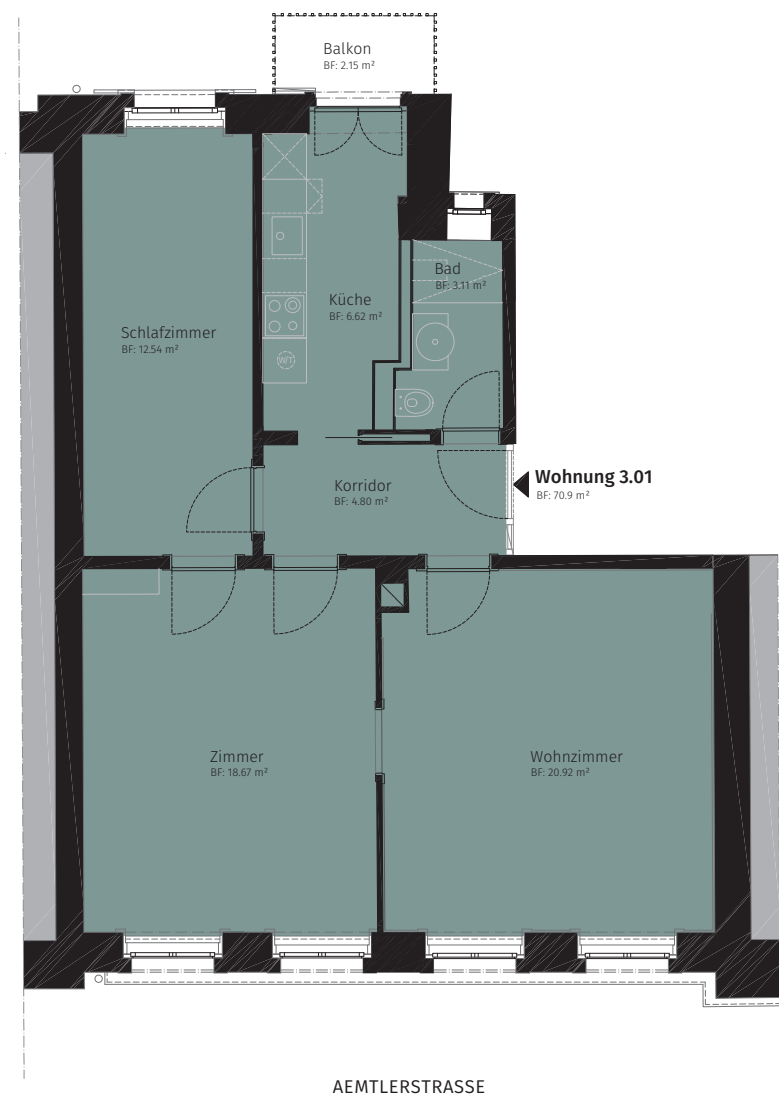


Massstab: 1:100



3. OBERGESCHOSS

Wohnung 3.01



3½-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnfläche	70,9 m²
Keller	6,21 m²
Balkon	2,15 m²

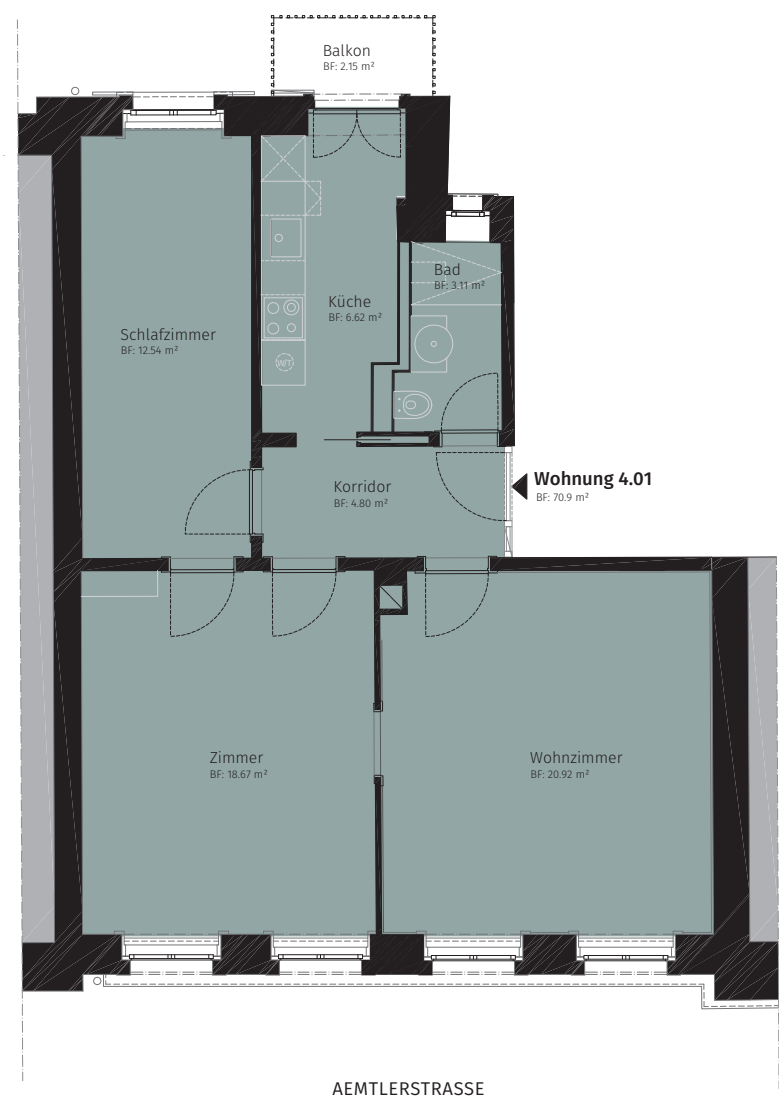


Massstab: 1:100



4. OBERGESCHOSS

Wohnung 4.01



3½-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnfläche	70,9 m²
Keller	6,54 m²
Balkon	2,15 m²



Massstab: 1:100

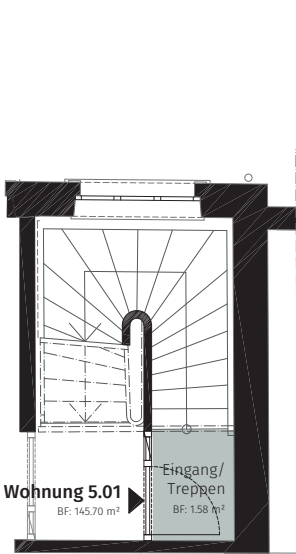




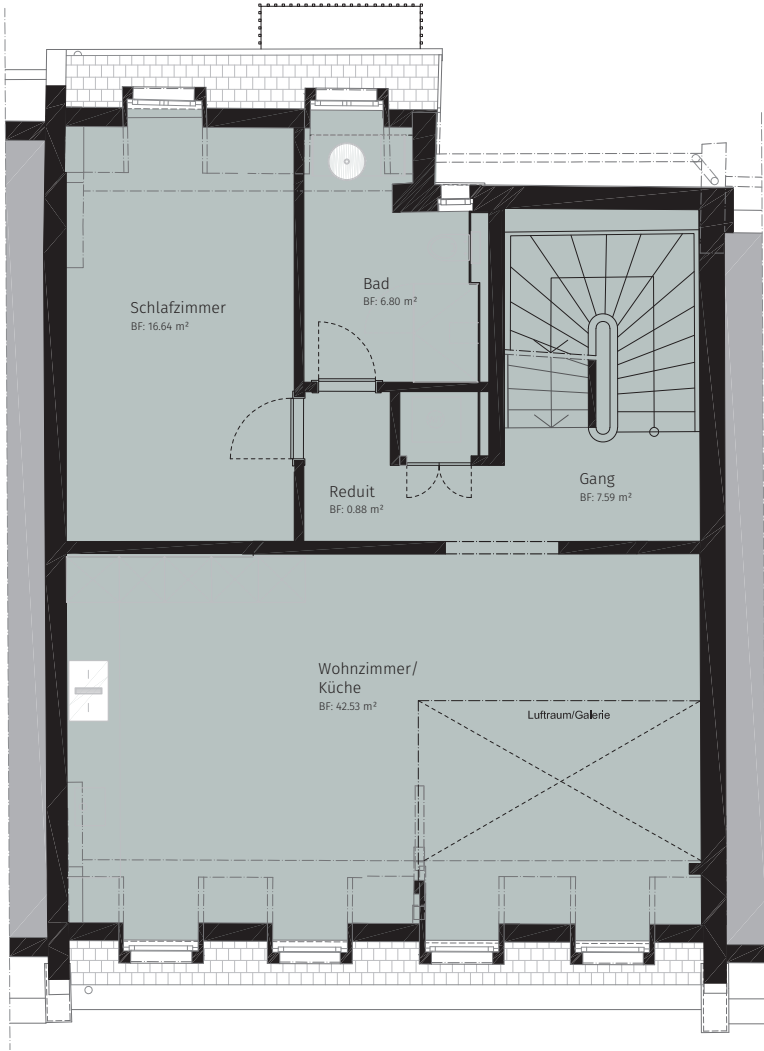
1. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS UND DACHTERRASSE

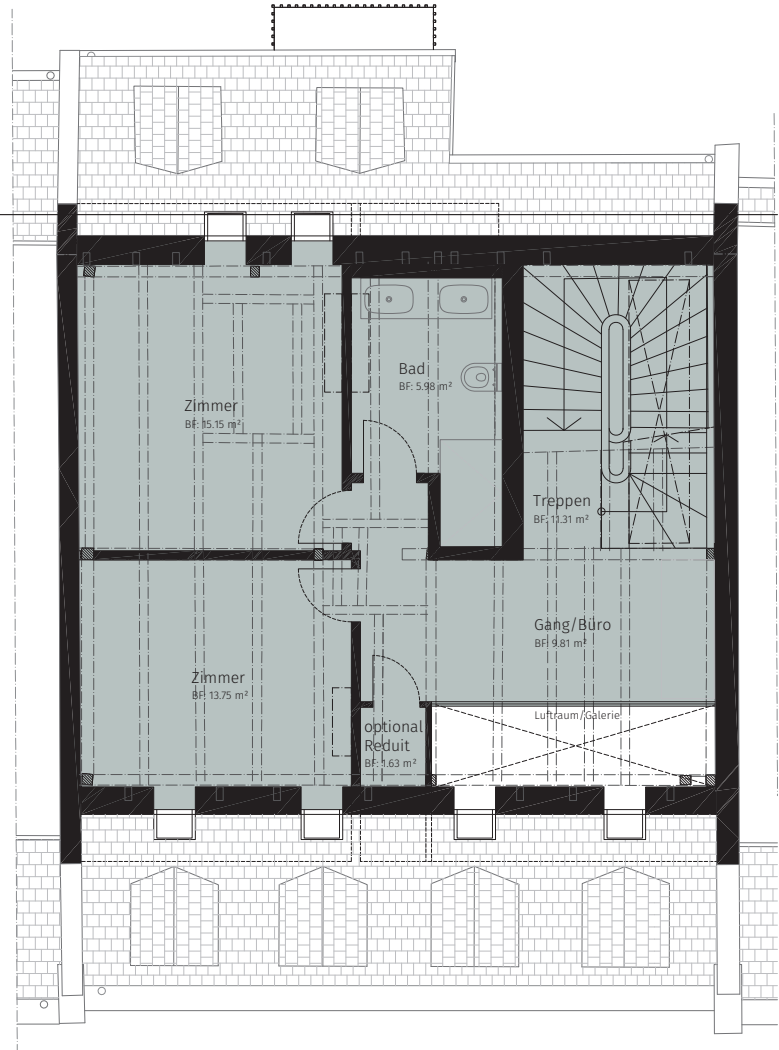
Wohnung 5.01



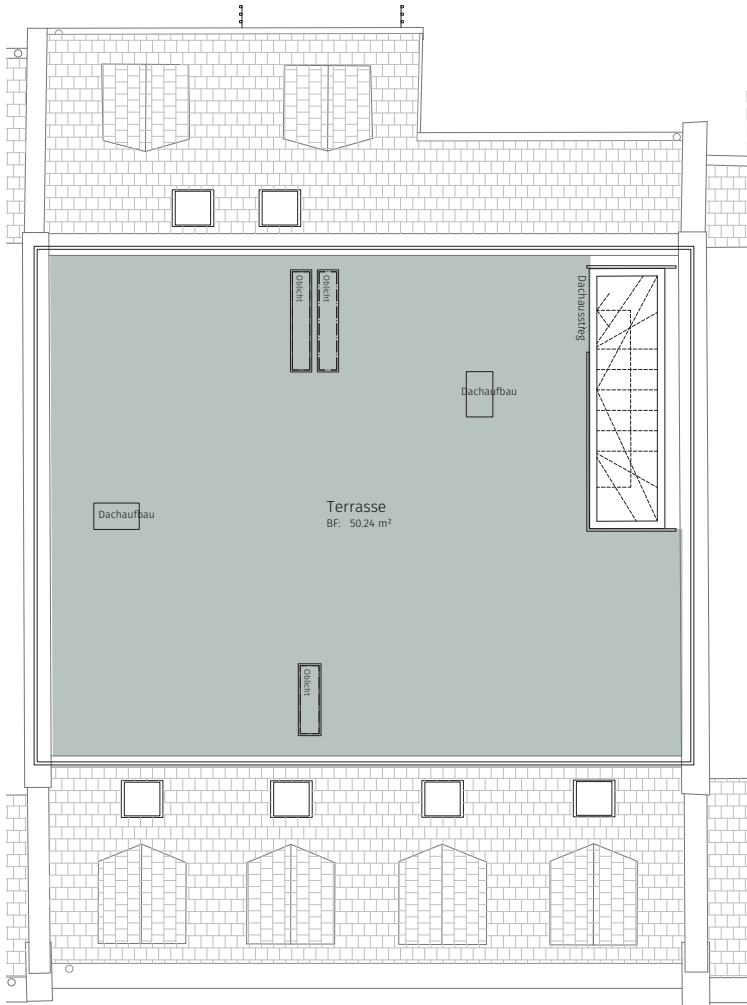
4. Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



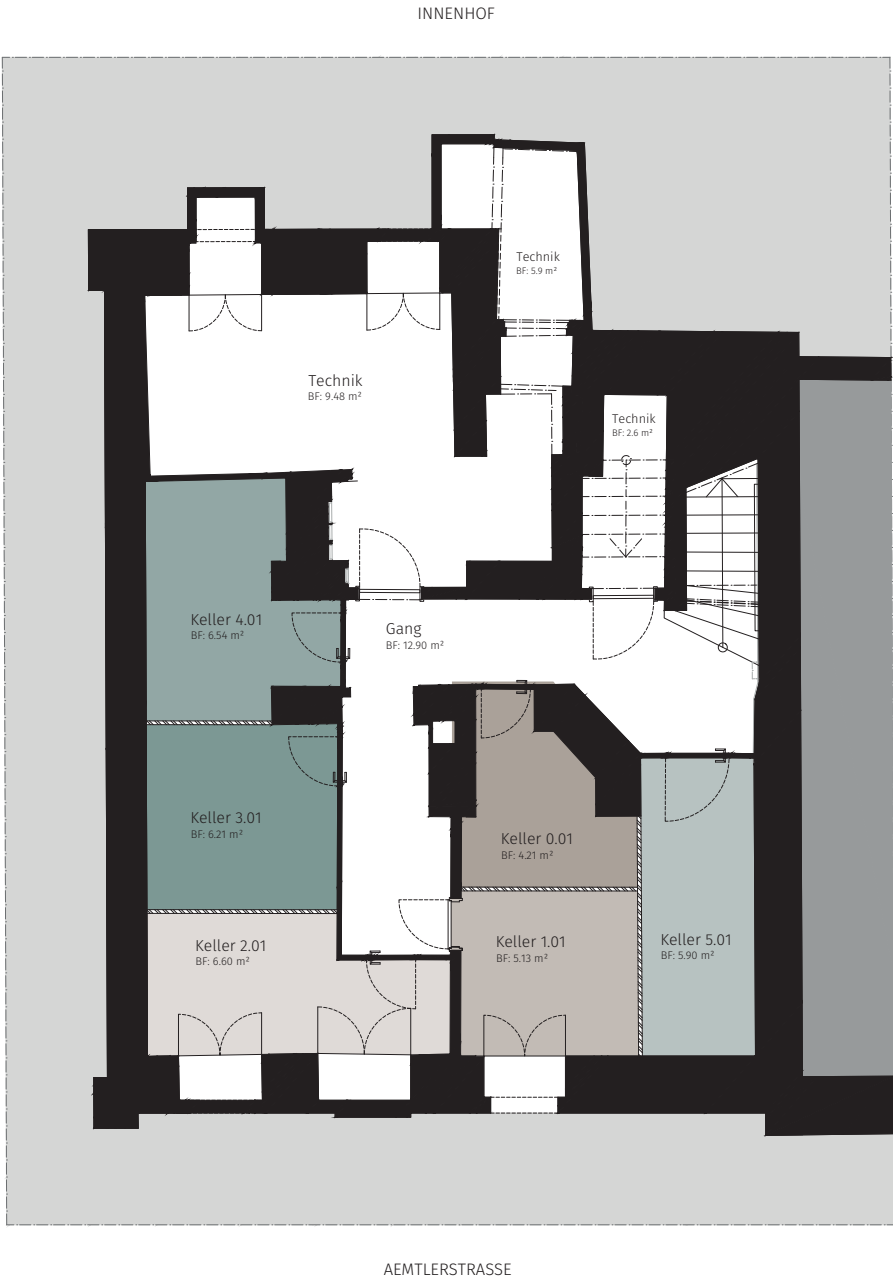
Dachterrasse

4½-Zimmer-Eigentumswohnung

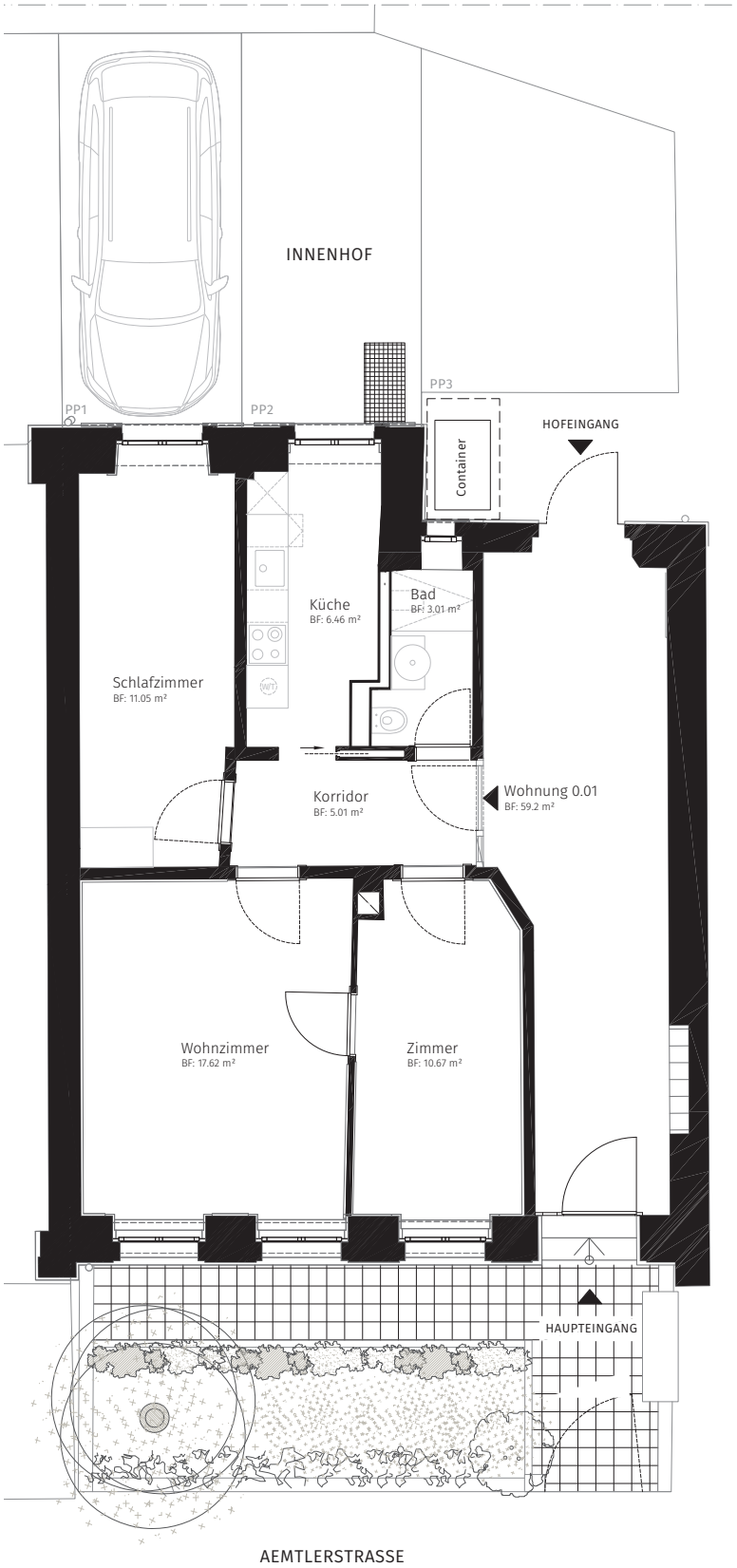
Wohnfläche	145,7 m²
Keller	5,90 m²
Terrasse	50,24 m²



UNTERGESCHOSS



UMGEBUNG





Ausstattung mit Komfort

Grundlagen

Basis für diesen Baubeschrieb bilden die Verkaufspreise gemäss separater Liste. Die Preise verstehen sich als Pauschalpreise für das Erstellen der schlüsselfertigen Bauten gemäss vorliegendem Baubeschrieb.

Definition Wohnungsnummerierung

Geschoss	Wohnungsbezeichnung
1.+2. Dachgeschoss	5.01 (Eingang 4. OG)
4. Obergeschoss	4.01
3. Obergeschoss	3.01
2. Obergeschoss	2.01
1. Obergeschoss	1.01
Erdgeschoss	0.01

Konstruktion

Aussenhülle

Das Haus ist denkmalgeschützt, so auch die Aussenwände. Die Wände in Massivbau und die Fenstergewände werden wo nötig ausgebessert und neu gestrichen. Dies in Absprache mit der Denkmalpflege. Das Dach behält seine Holzkonstruktion, wird neu eingedeckt und isoliert gemäss den energetischen Anforderungen.

Die hofseitigen Holz-Klappläden werden durch Aluminium-Klappläden ersetzt.

Haustechnik

Elektrische Installationen

Videogegensprechanlage bei der Hauseingangstür. In den Wohnungen sind folgende Elektroinstallationen vorgesehen:

- Schlafzimmer:
Eine Lampenstelle in der Decke, Steckdosen 3-fach geschaltet, Taster bei Tür und Bett
- Wohnen/Essen/Kochen:
Lampenstelle an der Decke über Esstisch, Unterschränkbeleuchtung in der Küche, Steckdosen 3-fach geschaltet, Taster an zentraler Stelle, 1 UKV-Steckdose 2-fach, 1 Glasfaseranschluss
- Dusche/WC:
Spiegelbeleuchtung, Decken-Einbauspots (gemäss Elektroplan), 1 Steckdose 3-fach
- Entree/Korridor:
Decken-Einbauspots (gemäss Elektroplan), 1 Steckdose 3-fach

Sonnerie / Türöffnung

Sonnerie / Gegensprechanlage in der Briefkastenanlage. Gegensprechanlage in der Wohnung, Lage gemäss Elektroplan.

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mittels Bio-Gas. Die Wassererwärmung erfolgt ebenfalls über Bio-Gas-Brenner mittels einem Beistell-Wassererwärmer. Für die Nach- sowie Notheizung wird ein Elektroheizeinsatz in beiden Speichern eingesetzt. 1x pro Woche wird über den Elektroheizeinsatz die Warmwassertemperatur auf 65° angehoben um die Legionellen-Desinfektion durchzuführen.

Wärmeverteilung

Mittels Umwälzpumpen wird das erwärmte Wasser in die Wohnungen geführt. Über die aufgesetzten Heizkörper wird die Wärme an die Räume abgegeben.

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Thermostatventile für die Regulierung des Heizbetriebs. Individuelle Wärmemessung pro Wohnung. Sämtliche Leitungen werden nach Energiegesetz gedämmt. Raumtemperatur in Wohn- und Schlafräumen +21 °C, in Bad- und Duschräumen +22°C (Raumtemperatur gemessen in der Raummitte).

Lüftungsanlagen

Die Kellerräume und die Technikräume werden mechanisch entlüftet.

Leitungsführung

Die Leitungsführung erfolgt, wenn möglich nicht sichtbar in Schächten. Im Untergeschoss werden die Leitungen sichtbar geführt.

Wohnungsausstattung

Sanitärinstallationen / Sanitärapparate

Die Anordnung und Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss den vorgegebenen Apparatelisten und Layoutplänen, sowie dem Farb- und Materialkonzept des Architekten. Pro Wohnung ist ein Kombi-Waschmaschinen/Tumbler vorgesehen.

Kücheneinrichtung / Einbaumöbel

Die Kücheneinrichtung (Schweizer Qualitäts-Küchenbauer) und die Küchenapparate (Miele) erfolgt gemäss den vorgegebenen Layoutplänen, den Küchenapparatelisten, sowie dem Farb- und Materialkonzept des Architekten. Die Küchenlüftung erfolgt über einen Tischlüfter mit Umluftfunktion (Aktivkohlefilter).

Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden gemäss dem Farb- und Materialkonzept des Architekten und z.T. in Absprache mit der Denkmalpflege ausgeführt.

Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren: Die bestehenden denkmalgeschützten Wohnungseingangstüren aus Holz mit Glaseinsätzen, werden gemäss den feuerpolizeilichen Anforderungen (EI30) im Wohnungsinnern aufgedoppelt. Zimmertüren: Die denkmalgeschützten Innentüren werden gerichtet und neu gestrichen.

Balkone

Die Balkone in Stahlbeton werden vergrössert, mit Metallstaketengeländer, Bodenbelag gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten in Absprache mit der Denkmalpflege.

**Nebenräume
(Disponibel, Keller, Technik)**

Bodenbelag

Die Kellerböden werden mit Keramikplatten Typ: Marazzi Cementum Sand, Format 30×60 cm belegt.

Wände

Die Trennwände der Wohnungskeller werden mit Holzlatten ausgeführt.

Elektroanschlüsse

Die Keller- und Disponibelräume verfügen über Lichtinstallationen mit Aufputz-LED-Leuchten und Schalter / Steckdose bei den Türen sowie eine 3-fach Steckdose an einer Wand. Die Korridore verfügen über Lichtinstallationen mit Stableuchten und Bewegungsmelder. Das Treppenhaus verfügt über Lichtinstallationen mit Deckenleuchten gesteuert über Bewegungsmelder.

Allgemeinanlagen

Zugangswege / Treppenhaus

Der Zugangsweg strassenseitig wird mit Naturstein- und oder Keramikplatten, gemäss Umgebungsplan versehen. Im Treppenhaus werden die bestehenden Bodenbeläge aufgefrischt. Die Farbe und Ausführung richtet sich nach dem Farb- und Materialkonzept des Architekten in Absprache mit der Denkmalpflege.

Leuchten- und Lampenlieferungen

Die Leuchtauswahl erfolgt gemäss Leuchtenkonzept des Architekten.

Schliessanlage

Schliessanlage mit Zylinder gerichtet auf die Wohnungseingangs-, Hauseingangs-, Kellereingangs- und Briefkastentüre. Eingerechnet sind je 5 Schlüssel pro Wohnung.

Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gemäss behördlich bewilligtem Umgebungskonzept der Verkäuferin.

Allgemeines

Änderungen am Baubeschrieb

Die Verkäuferin ist zur Vornahme von baulichen Änderungen, welche zu keiner qualitativen Verschlechterung führen, berechtigt.

Änderungen der Flächen

Geringfügige Änderungen der Flächen, welche durch Auflagen der Behörden, der Fachplaner oder Architekten entstehen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch die Käuferschaft.

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsauflagen, bleiben vorbehalten.

Die für den Ausbau vorgesehenen Unternehmer und Lieferanten sind für die Käuferschaft verbindlich. Die gesamte Material-, Farb- und Apparateauswahl erfolgt gemäss dem Farb- und Materialkonzept, welches der Architekt in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erarbeitet hat und ist vorgegeben.

Das Einbringen von Eigenleistungen durch die Käuferschaft ist ausgeschlossen.

Visualisierungen

Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



IM IMMOBILIENSEKTOR ZU HAUSE

«Wenn meine Privatbank im Immobilienbereich über Erfahrung und das nötige Branchenwissen verfügt, sehe ich keinen Grund, mich anders zu orientieren. Immobilienfragen sind eng mit meinen finanziellen Verhältnissen verbunden. Da ist eine gesamtheitliche Betrachtungsweise nur von Vorteil.»

Da wir seit über 20 Jahren über eine eigene, spezialisierte Immobilienabteilung verfügen, können wir Sie in allen Fragen rund um Immobilien umfassend beraten und begleiten.

lienhardt.ch

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH



DURCHDACHT BIS INS LETZTE DETAIL

Unsere Wohnarchitektur ist im oberen Marktsegment angesiedelt und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Liebe zum Detail vereint unser integriertes Team von erfahrenen Fachleuten, die bei ihrem Engagement für perfektes Wohnen nichts dem Zufall überlassen. Das Ergebnis ist ein überragender, schlüsselfertiger Service, der für ein makellooses Einzuserlebnis sorgt.

aminigroup.ch

AMINI
GROUP

aemtler 90

aemtler90.ch



Vermarkung

Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23

8024 Zürich

Tel: +41 44 268 62 62

vermarktung@lienhardt.ch

www.lienhardt.ch

Alexander Jost

Tel. +41 44 268 62 08

alexander.jost@lienhardt.ch

Ein Projekt der

AMINI
GROUP