

puls

**Lebensraum
Mittendrin**

2.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in Fehrltorf

Wohnen im Herzen des Zürcher Oberlands

Willkommen in der sympathischen Gemeinde Fehraltorf im Herzen des Zürcher Oberlands. Hier entsteht an der Russikerstrasse 4, in einem architektonisch schlichten und zugleich charaktervollen Bau: Puls – 11 schöne Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern.

Die Wohneinheiten mit ihren funktional und modern ausgelegten Grundrissen sind ideal für Singles und Paare in verschiedensten Lebensphasen sowie für Familien. Wer sich für Puls entscheidet, eröffnet sich alle Optionen: Nähe zu den Ballungszentren Zürich und Winterthur und zum Flughafen sowie kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie dem Pfäffikersee oder Staldenweiher.

Die Wohnungen werden hochwertig ausgebaut und bilden formidable Rückzugsorte mit viel Privatsphäre, um Kraft zu schöpfen. Hier ist man am Puls von viel Komfort, am Puls der Entspannung und am Puls des trauten Single-, Partner- oder Familienlebens. Was will man mehr?

Einkaufen und Shopping

Neben drei Grossisten garantieren in Fehraltorf diverse Fachhändler und Läden mit regionalen Produkten Shoppingfreude.



Sport und Freizeit

In Fehraltorf eröffnen gegen 30 verschiedene Vereine ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten und Geselligkeit.



Natur und Ausflüge

Der Pfäffikersee, der Staldenweiher, der Greifensee und die umliegenden Wälder: Fehraltorf ist ein wunderbarer Ort für Naturliebhabende.



ÖV & Anbindung

Am Fehraltorfer Bahnhof verkehren vier S-Bahnen pro Stunde, und den Autobahnzubringer in Effretikon erreicht man in rund 10 Fahrminuten.

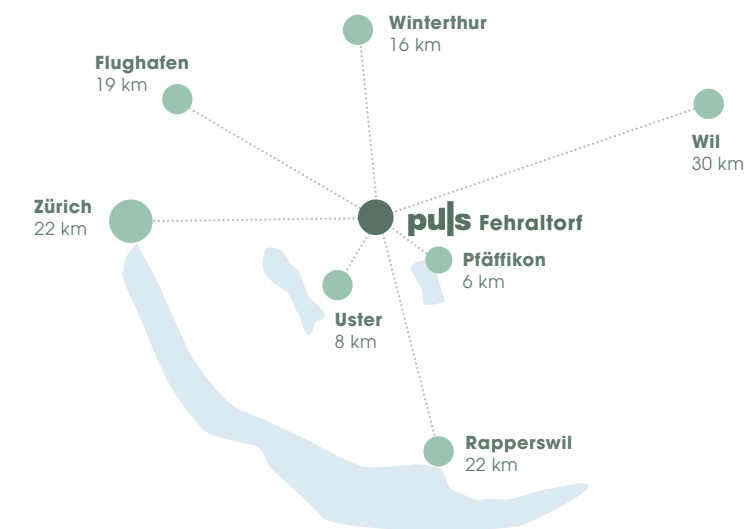
Distanzen in Minuten		
Uster	35	10
Volketswil	44	8
Wetzikon	19	11
Winterthur	44	17
Zürich HB	33	23
Zürich Flughafen	40	19



Betreuung und Bildung

Mehrere Kitas, Kindergärten und Schulen gewährleisten in der Gemeinde ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot.

Wohnort puls



Fehraltorf: sympathisch, stadt- und naturnah

Die gegen 7000 Einwohnende zählende Gemeinde Fehraltorf ist eine interessante Alternative zu den stadtnäheren und entsprechend teureren Wohnorten im Grossraum Zürich. Sie vereint Nähe zu den Städten Winterthur und Zürich mit Naherholung im Grünen – samt einer lückenlosen Palette von Dienstleistungen und Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Fehraltorf verfügt über ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot – von mehreren Kitas, eine liegt gleich um die Ecke, bis zur Sekundarstufe. Zu vielfältigen Aktivitäten und

Geselligkeit laden diverse Vereine vom Fussballclub bis zur Theatergruppe ein. Auch in puncto Nahversorgung ist Fehraltorf hervorragend aufgestellt: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, lokale Dienstleister, ein Wochenmarkt und Gastronomieangebote gibt's vor Ort.

Für Fehraltorf spricht auch die exzellente Anbindung an die Stadt Zürich: Montags bis freitags verkehren zwei S-Bahn-Linien im Viertelstundentakt zum Bahnhof Stadelhofen und Hauptbahnhof Zürich. Kurz: In Fehraltorf sind Sie sofort hin und weg.





Gut erschlossen und viel Privat- sphäre

Das Mehrfamilienhaus Puls liegt im südlichen Gebiet von Fehraltorf, an der Schnittstelle zwischen Kempttalstrasse und der Russikerstrasse. Einen Steinwurf entfernt befindet sich die Bushaltestelle Grundstrasse, eine Kita und die Migros.

Über die Russikerstrasse gelangt man in die Tiefgarage und von dort mit dem Lift oder über das Treppenhaus in die insgesamt 11 komfortablen 2.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen, die sich über vier Etagen verteilen.

Der in pastellgrün gehaltene Bau verfügt über eine Grünfläche mit einer grosszügigen Spiel- und Ruhefläche, die für alle Wohnparteien zugänglich ist. Der Garten ist gesäumt von einer begrünten Schallschutzwand, die Privatsphäre und Ruhe gewährleistet.



Wohnen mit allem Komfort

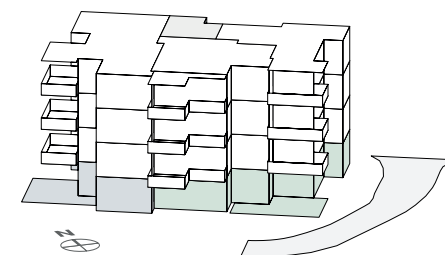
Willkommen in Ihrer künftigen Wohlfühl-oase. Umgeben von modernem Komfort kommen Sie hier nach einem erlebnisreichen Tag schnell zur Ruhe und Entspannung.

Jede Wohneinheit verfügt über eine offene Wohnküche, um die in smarten Grundrissen die Zimmer und Nassräume angeordnet sind. Gartensitzplatz im Parterre, Balkone im ersten und zweiten Obergeschoss sowie verglaste Wintergärten in der dritten Etage laden zum Verweilen ein. Bei ihrer Ausrichtung wurde auf Privatsphäre Wert gelegt.

Der Innenausbau ist hochwertig. Falls Sie Ihren Wohnraum zusätzlich veredeln möchten, können Sie dies bis zu einem gewissen Baufortschritt gerne tun: Kücheneinrichtungen, sanitäre Apparate und Garnituren, Elektroinstallationen, Einbau-/Garderobenschränke sowie die Boden-/Wandbeläge können individuell ausgewählt werden.

Im Puls wohnen Sie nicht nur im Einklang mit Ihrem persönlichen Geschmack, sondern auch am Puls einer komfortablen und nachhaltigen Zukunft. Das Mehrfamilienhaus wird mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, die umweltfreundliche Energie liefert.





Erdbgeschoss

1 Gartenwohnung

4.5 Zimmer

Wohnfläche	118.0 m ²
Sitzplatz	31.0 m ²
Garten ca.	95.5 m ²
Keller	8.5 m ²

2 Gartenwohnung

3.5 Zimmer

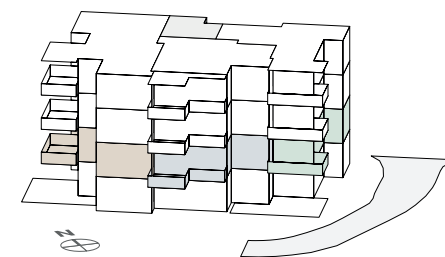
Wohnfläche	85.0 m ²
Sitzplatz	32.5 m ²
Garten ca.	68.5 m ²
Keller	8.0 m ²



Massstab 1:100

0 m 5 m





1. Obergeschoss

101 Etagenwohnung 2.5 Zimmer

Wohnfläche	60.5 m ²
Balkon	12.0 m ²
Keller	5.0 m ²

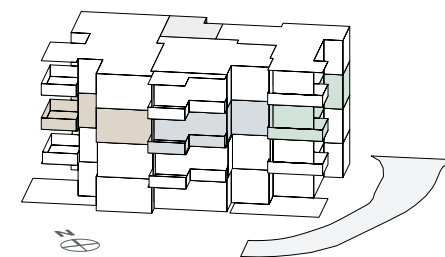
102 Etagenwohnung 2.5 Zimmer

Wohnfläche	60.0 m ²
Balkon	12.5 m ²
Keller	5.0 m ²

103 Etagenwohnung 3.5 Zimmer

Wohnfläche	85.0 m ²
Balkon	12.5 m ²
Keller	8.0 m ²





2. Obergeschoss

201 Etagenwohnung

2.5 Zimmer

Wohnfläche	60.5 m ²
Balkon	12.0 m ²
Keller	5.0 m ²

202 Etagenwohnung

2.5 Zimmer

Wohnfläche	60.0 m ²
Balkon	12.5 m ²
Keller	5.0 m ²

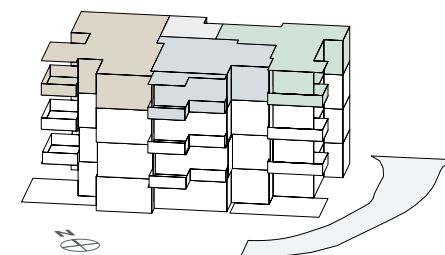
203 Etagenwohnung

3.5 Zimmer

Wohnfläche	85.0 m ²
Balkon	12.5 m ²
Keller	8.0 m ²







3. Obergeschoss

301 Attikawohnung 2.5 Zimmer

Wohnfläche 60.5 m²
Balkon verglast 12.0 m²
Keller 5.0 m²

302 Attikawohnung 2.5 Zimmer

Wohnfläche 59.5 m²
Balkon verglast 12.5 m²
Keller 5.0 m²

303 Attikawohnung 3.5 Zimmer

Wohnfläche 85.0 m²
Balkon verglast 12.5 m²
Keller 8.0 m²



Massstab 1:100

0 m 5 m



Untergeschoss







Kurzbaubeschrieb PULS, Fehraltorf

ALLGEMEINES / ROHBAU / AUSSENHÜLLE

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Bebauung wird mehrheitlich nach MINERGIE-Standard für Wohngebäude (ohne Zertifikat) erstellt. Die eingesetzte Photovoltaikanlage unterstützt die nachhaltige Umsetzung.

Tiefgarage, Keller- und Nebenräume

Einzelfundationen, Fundamentplatten und Umfassungswände in Stahlbeton. Innenwände in Stahlbeton und/oder Kalksandsteinmauerwerk.

Wohngeschosse und Fassaden

Geschossdecken, Treppenhauskern und Wohnungstrennwände in Stahlbeton. Fassadenmauerwerke einschalig in Stahlbeton und/oder Backstein. Aussenfassaden mit einem verputzten Vollwärmeschutzsystem (Kompaktfassade).

Sitzplätze, Balkone und Wintergärten

Bodenflächen mit grossformatigen Zementplatten. Staketengeländer mit integriertem Handlauf. Bewegliche Wetterschutzverglasungen bei den

unbeheizten Wintergärten im 3. Obergeschoss.

Befensterung

Fenster in Holz/Metall mit entsprechender Wärme-/Schallschutzverglasung. Anordnungen von Festverglasungen, Fenstertüren und dergleichen analog dem Verkaufslayout. Fensterbänke in Aluminium.

Spenglerarbeiten und Bedachungen

Spenglerarbeiten in CNS und/oder mittels Alu-Pulverbeschichtung. Flachdachkonstruktionen als Warmdach ausgebildet.

Äussere Abschlüsse – Sonnenschutz

Alu-Verbundrafflamellenstoren allgemein. Gelenkarmmarkisen im Gartengeschoss sowie Senkrechstoffmarkisen in den Obergeschossen (Sonnenschutz). Elektrische Bedienbarkeit inklusive. Standorte gemäss dem Verkaufslayout.

INNENAUSBAU

Kücheneinrichtungen

Schweizer Qualitätskücheneinrich-

tungen: Ausstattung gemäss Produktbeschreibung und Layout Installateur.

Wand- und Deckenoberflächen

Verputzarbeiten: Wände mit Vollabrieb. Decken in Weiss-/Glattputz. Oberflächen mit Silikat- und/oder Dispersionsfarbe gestrichen.

Schreinerarbeiten

Innentüren: Raumhohe Stahlzargenkonstruktionen. Türblätter werkseitig behandelt. Garderoben: Schrankeinelemente sowie offenes Huttalar mit Kleiderstange. Oberflächen kunstharzbeschichtet. Standorte gemäss dem Verkaufslayout. Sicherheitsschliessanlage KABA-Star oder gleichwertige.

Boden- und Wandbeläge

Bodenbeläge Wohnbereiche mit Platten und/oder Parkett: Budget netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und MwSt. CHF 125.-/m²

Wandbeläge Nasszellen mit keramischen Platten: Budget netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und MwSt. CHF 125.-/m²

HAUSTECHNIK

Elektroinstallationen

Der Ausbau der Elektroinstallationen entspricht einem guten bis sehr guten Standard. «Plug and Play Heimverkabelung» mit Glasfaseranschluss in Wohn-/Schlafzimmer inklusive Telefonie. Smart Home System «light»: Raumklima und Video-/Gegensprechanlage. E-Mobility: Grundausstattung für den individuellen Ausbau. Photovoltaik-Anlage.

Heizungsanlage

Die Wärmelieferung/-erzeugung erfolgt durch den Fernwärme-Energieverbund Fehraltorf. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Warmwasserzählung pro/je Wohnung.

Lüftungsanlage

Komfortlüftung autonom pro/je Wohneinheit. Entlüftung Küchen über Umlufthauben. Abluft Tiefgarage und Keller mechanisch über Dach geführt. Nachströmung mittels Standrohren im Freien.

Sanitäranlagen

Ausstattung Sanitärapparate/-garnitu-

ren, Waschmaschine/Tumbler, Glas-Duschtrennwände usw.: Ausstattung gemäss Produktbeschreibung und Apparateliste Lieferant.

Aufzugsanlagen

Personenaufzug: Tragkraft bis 630 kg (8 Personen). Rollstuhlgängig. Teleskopschiebetüren.

UMGEBUNG

Gartenanlage

Ausgewogene Bepflanzung mit ausreichend Grünflächen, Stauden/Gehölze usw. gemäss behördlicher Vorgabe. Hartbeläge mit Asphalt, befestigtem Schotter und/oder Zementplatten. Mauern, Treppen und weitere Abschlüsse aus Betonelementen. Begrünte Lärmschutzwand nach kantonomaler Vorgabe. Frostsichere Aussen-/Gartenventile für die allgemeine Anlage. Aussenbeleuchtung mit Poller- und/oder Ein-/Aufbauleuchten.

Die Baubeschreibung – der detaillierte Baubeschrieb sowie das Farb-/Materialisierungskonzept – definiert die Ausführung, die Qualität inklusive

die vorgesehenen Budgetpositionen samt deren Preisangaben.

Bei Widersprüchen zwischen Plänen/Konzepten geht die Definition der Baubeschreibung vor.

Die Werkbesteller haben das Recht, abhängig vom Baufortschritt folgenden Ausbauten individuell mitzubestimmen:

- Kücheneinrichtungen
- Sanitäre Apparate und Garnituren
- Elektroinstallationen
- Einbau-/Garderobenschränke
- Boden-/Wandbeläge

Hinweis

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailauführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt die Broschüre nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Werkvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung.

Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

puls

VERMARKTUNG



markstein

Markstein AG Zürich

Löwenstrasse 40 | 8001 Zürich

+41 43 810 90 10

zuerich@markstein.ch

markstein.ch

TOTALUNTERNEHMER/WERKERSTELLER



Entwicklung ■ Promotion ■ Generalunternehmung

Generalica AG

Aathalstrasse 4 | 8610 Uster

+41 43 399 25 50

info@generalica.ch

generalica.ch

puls-fehraltorf.ch