



Gemeinde
Killwangen

Verkaufsdossier

Neubau

**3.5
4.5 - 5.5
Zimmer-
Wohnungen**



NEUBAU TERRASSENHAUS IN KILLWANGEN

Buechbühlstrasse 9, 8956 Killwangen

Limmattal Immobilien GmbH
Rebacherstrasse 2c
8955 Oetwil an der Limmat

044 508 12 80
info@limmattalimmobilien.ch
www.limmattalimmobilien.ch

LIMMATTAL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN SIND EINZIGARTIG, WIR SIND ES AUCH.

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Leben in Killwangen</u>	S. 01-02
<u>Situationsplan / Verkehrserschliessung</u>	S. 03-04
<u>Assenvisualisierung</u>	S. 05-06
<u>Innenvisualisierung</u>	S. 07-10
<u>Wohnungsspiegel / Verkaufspreis</u>	S. 11-12
<u>Wohnung 1</u>	S. 13-14
<u>Wohnung 2</u>	S. 13-14
<u>Wohnung 3</u>	S. 15-16
<u>Wohnung 4</u>	S. 17-18
<u>Einstellhalle</u>	S. 19-20
<u>Baubeschrieb</u>	S. 21-22



DISCLAIMER
Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne sind Ausbauvorschläge und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierender Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Bewilligungs- und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Stand: Februar 2023

LEBEN IN KILLWANGEN



Einleitung

Killwangen befindet sich, mit über 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, zentral zwischen Dietikon und Neuenhof. Das Dorf liegt zwischen dem linken Ufer der Limmat und dem mit zahlreichen Tobeln durchzogenen, bewaldeten Nordosthang des Heitersberg. Während der alte Dorfkern sich am Fusse des Heitersbergs befindet, liegen die neuen Quartiere in der flachen, schmalen Ebene zwischen dem Dorfkern und dem Bahnhof. Trotz Einflüssen von den grossen Nachbarsorten Baden und Zürich, konnte Killwangen seinen dörflichen Charakter erhalten.

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss liegt bei 105% und bei den Kirchensteuern variiert es zwischen 19- und 22%.



Gewerbe

Insgesamt rund 130 Betriebe, vorwiegend aus dem Klein- und Mittelgewerbe, haben in Killwangen ihre Niederlassung. Diverse Restaurants, Gasthöfe und Cafés laden zum gemütlichen Beisammensein ein. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sind im ganzen Dorf verteilt. Weitere Möglichkeiten bieten die Nachbargemeinden Spreitenbach, Neuenhof, Baden sowie die Stadt Zürich.

Freizeit und Sport

Das aktive und kulturelle Leben in der Gemeinde und den Nachbargemeinden wird durch eine Vielzahl von Vereinen geprägt. Der Bevölkerung stehen für sportliche Aktivitäten Turnhallen und Sportplätze zur Verfügung. Der angrenzende Wald, das Limmatufer und viele Fuss- und Radwege laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Besonders einzigartig ist der Waldlehrpfad, welcher ganze 2,6 km durch den Wald führt. Die Natur in Killwangen sorgt also für ein abwechslungsreiches Erlebnis mit vielen Möglichkeiten zu sportlichen Aktivitäten sowie gemütlichen Spazierwegen.

Schule und Ausbildung

Das Dorf hat drei Kindergärten und eine Primarschule, welche sich alle in unmittelbarer Nähe befinden. Für die Real-, Sekundar- und Bezirksschule gehen die Schülerinnen und Schüler nach Spreitenbach. In Baden und Wettingen befinden sich Kantonsschulen, sowie auch Berufsschulen. Fachhochschulen und Universitäten können in Baden, Brugg oder Zürich besucht werden.

AUSSENVISUALISIERUNG



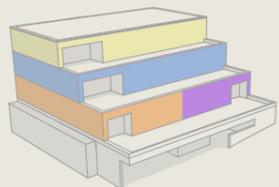




WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Nettowohnfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Keller (m ²)	Terrasse (m ²)	Verkaufspreis
01	3 ½	EG / E1	105.50	98.28	11.12	42.63	Reserviert
02	3 ½	EG / E1	105.50	98.28	16.98	42.63	Verkauft
03	5 ½	1.OG / E2	207.63	194.77	34.44	83.16	CHF 2`180`000.-
04	4 ½	AG / E3	161.83	155.71	30.14	74.60	Verkauft

Verkaufspreis für Abstellplätze in der Einstellhalle: CHF 40'000 pro Parkplatz.





WOHNUNG 01 / 02

E1 / ERDGESCHOSS

Wohnung 1

3 1/2-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 105.50 m²
 Bodenflächen: 98.28 m²
 Keller: 11.12 m²
 Terrasse: 42.63 m²

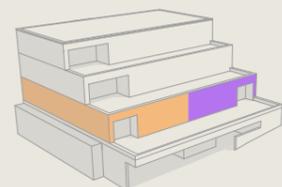
WO / KÜ / ESS 40.27 m²
 Vorplatz / Eingang 13.21 m²
 Zimmer 1 16.49 m²
 Zimmer 2 13.96 m²
 Bad 5.95 m²
 Dusche 4.63 m²
 Abstellraum 3.77 m²

Wohnung 2

3 1/2-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 105.50 m²
 Bodenflächen: 98.28 m²
 Keller: 16.98 m²
 Terrasse: 42.63 m²

WO / KÜ / ESS 40.27 m²
 Vorplatz / Eingang 13.21 m²
 Zimmer 1 16.49 m²
 Zimmer 2 13.96 m²
 Bad 5.95 m²
 Dusche 4.63 m²
 Abstellraum 3.77 m²



WOHNUNG 03

E2 / 1. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS



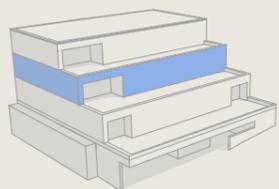
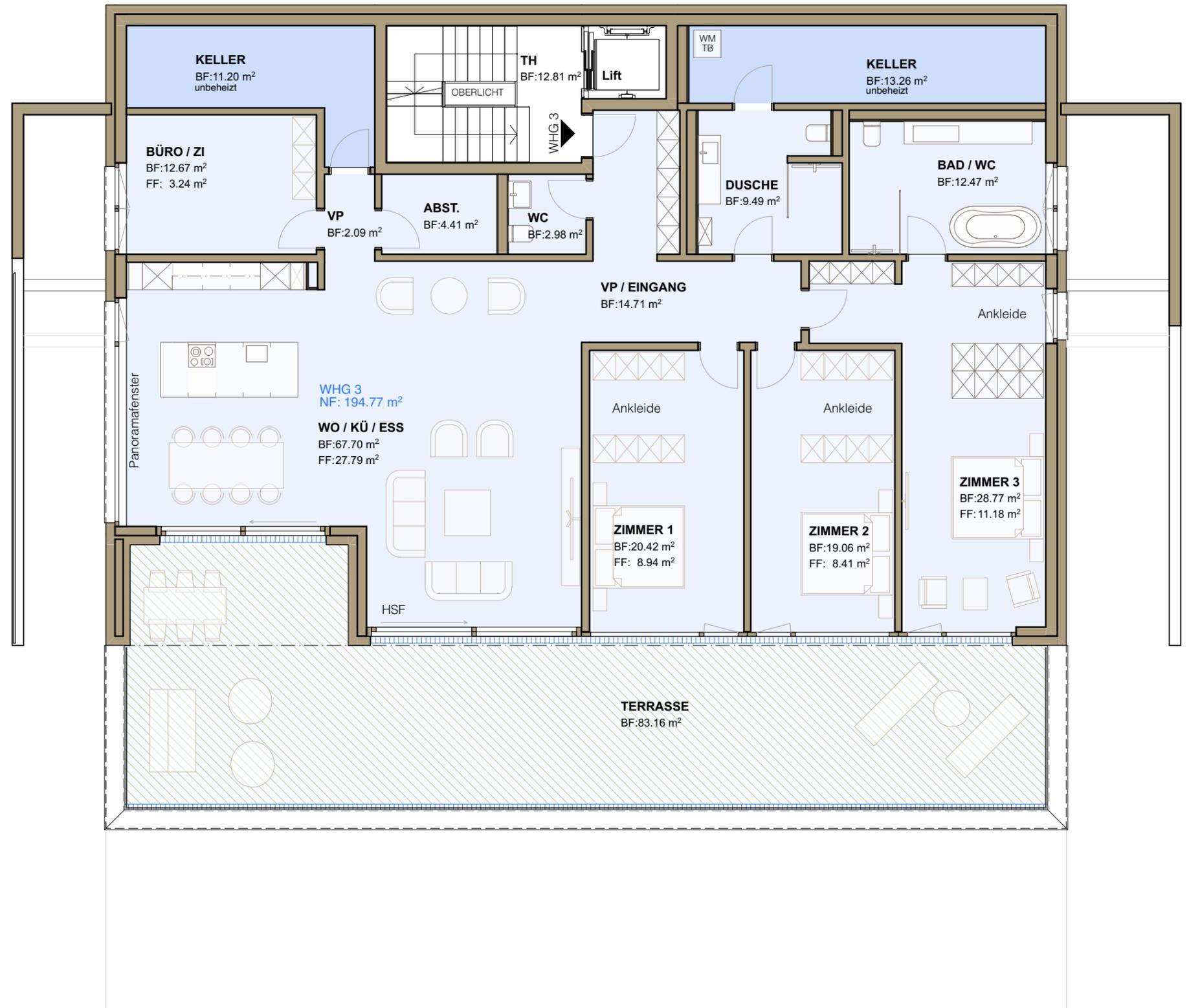
Wohnung 3

5 1/2-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 207.63 m²
 Bodenflächen: 194.77 m²
 Keller: 34.44 m²
 Terrasse: 83.16 m²

WO / KÜ / ESS 67.70 m²
 Vorplatz / Eingang 14.71 m²
 Zimmer 1 20.42 m²
 Zimmer 2 19.06 m²
 Zimmer 3 28.77 m²
 Vorplatz 2.09 m²
 Büro / Zimmer 12.67 m²
 Bad 12.47 m²
 Dusche 9.49 m²
 WC 2.98 m²
 Abstellraum 4.41 m²

Keller 01 (1.OG) Links 11.20 m²
 Keller 02 (1.OG) Rechst 13.26 m²
 Keller 03 (EG) 9.98 m²



WOHNUNG 04

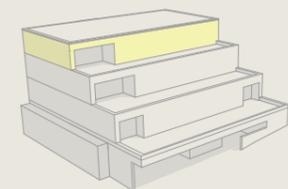
E3 / ATTIKAGESCHOSS

Wohnung 4

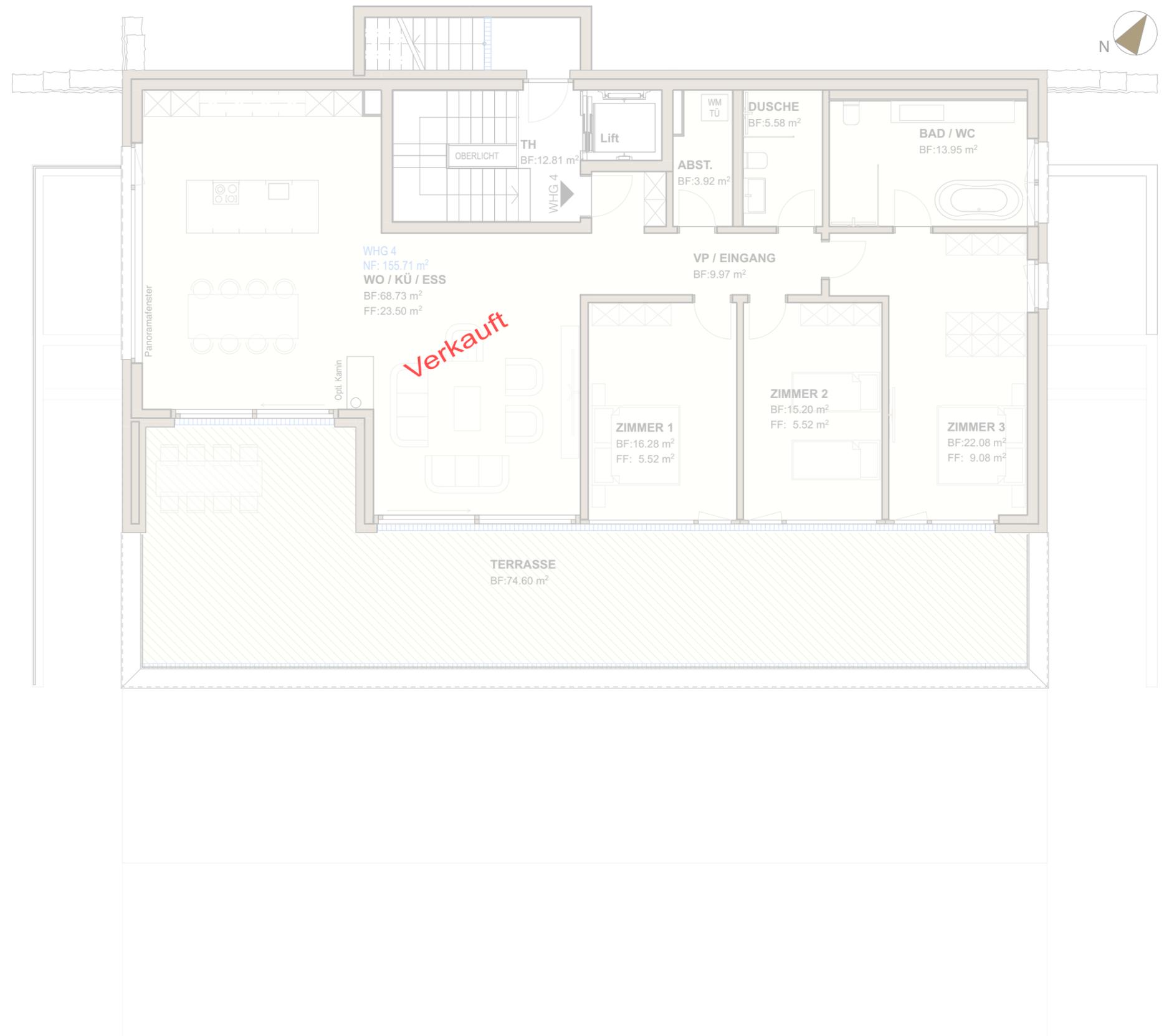
4 1/2-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 161.83 m²
Bodenflächen: 155.71 m²
Keller: 30.14 m²
Terrasse: 74.60 m²

WO / KÜ / ESS 68.73 m²
Vorplatz / Eingang 9.97 m²
Zimmer 1 16.28 m²
Zimmer 2 15.20 m²
Zimmer 3 22.08 m²
Bad / WC 13.95 m²
Dusche 5.58 m²
Abstellraum 3.92 m²



GRUNDRISS



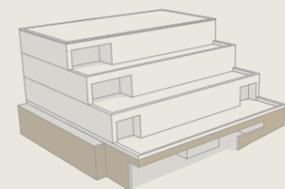
EINSTELLHALLE

E0 / UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS



Wohnung	Parkplatz Nr.	POS.
Wohnung 1	PP01 PP02	WHG 1 WHG 1
Wohnung 2	PP10 PP11	WHG 2 WHG 2
Wohnung 3	PP06 PP07	WHG 3 WHG 3
Wohnung 4	PP03 PP04 PP05	WHG 4 WHG 4 WHG 4
PP Reserve Besucher	PP08 PP09	



BAUBESCHRIEB / MATERIALISIERUNG

Rohbau / Tragkonstruktion

Foundation, Decken und erdberührte Wände in Beton.

Tragende Innen- und Aussenwände in den Geschossen in Backstein oder Beton. Dimensionierungen nach Angaben des Bauingenieurs. Nichttragende Innenwände in Backstein und Kalksandstein im Untergeschoss.

Fassaden

Aussenwärmedämmung:

Stärke nach Angaben Bauphysiker mit Aussenabrieb 2mm und Deckanstrich. Gemäss Farbkonzept Architekt.

Dach

Nicht begehbare Dächer:

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung, extensive Begrünung.

Begehbare Dächer:

keramische Platten, Spenglerarbeiten mit witterungsbeständige Materialien.

Fenster / Türen

Kunststoff-/Metallfenster mit 3-fach-Verglasung.

Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandklasse RC1N.

Hauseingangstüren in Holz-Metall.

Mehrpunkte-Sicherheitssystem, Spion.

Fenster-/ Türendetails gemäss separater Pläne.

Gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren elektrisch betrieben in allen Wohn- und Schlafzimmern. Terrassen mit Stoffmarkisen.

Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl.

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Waschmaschine und einen Tumbler.

Apparate gemäss detaillierter Apparatliste.

Lüftungsanlagen

Dampfabzug in der Küche mittels Umluft-Abzugshaube oder Kochfeldabzug. Allfällige gefangene Räume werden wo notwendig mechanisch belüftet.

Elektrische Installationen

LED-Einbauleuchten in Entrée und Korridor, Nasszellen und Küche.

Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich.

Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen.

TV- und TT-Dosen im Wohnzimmer und Elternzimmer. In allen weiteren Zimmern Lehrrohre.

Aussenbeleuchtung auf den Terrassen.

Heizungsanlagen

Gemeinsame, zentrale Heizungsanlage im Untergeschoss.

Wärmeerzeugung mittels Luft- / Wasserwärmepumpe.

Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.

Die Wohn- / Schlafräume sind einzeln mittels Raumthermostat regulierbar.

Bodenbeläge

Eichenparkett oder keramische Platten in verschiedenen Farben wählbar.

Richtpreis: CHF 150.- / m2 brutto verlegt, inkl. Zuschläge.

Nasszellen: Keramische Bodenplatten in verschiedenen Farben wählbar.

Richtpreis: CHF 150.- / m2 brutto verlegt, inkl. Zuschläge.

Kellerräume: Zementüberzug roh, Wand und Decke gestrichen.

Wandbeläge

Nasszellen: Keramische Wandplatten in verschiedenen Farben wählbar.

Verlegung: Keramische Platten an allen Wänden raumhoch oder individuell nach Käuferwunsch; kombiniert mit Glattnstrich.

Richtpreis: CHF 150.- / m2 brutto verlegt, inkl. Zuschläge.

Küche

Moderne Qualitätsküche mit Backofen, Steamer, Umluftabzugshaube, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz, Ablageflächen in Naturstein

Küchenausstattung und Apparate gemäss separater Pläne / Apparatliste.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen. Türblatt werksbeschichtet weiss. Schrankfronten, Garderoben werksbeschichtet.

Gipserarbeiten

Wände Abrieb gestrichen und Decken Weissputz gestrichen. Zwei Vorhangschiene in Weissputzdecke eingelegt.

Schlosserarbeiten:

Terrasse: Metallgeländer mit Staketten.

Cheminée / Schwedenofen:

Cheminée / Schwedenofen und Kamin optional.

AUSKUNFT & VERKAUF

Limmattal Immobilien GmbH
Rebackerstrasse 2c
8955 Oetwil an der Limmat

044 508 12 80
info@limmattalimmobilien.ch
www.limmattalimmobilien.ch

**LIMMATTAL IMMOBILIEN**
IMMOBILIEN SIND EINZIGARTIG. WIR SIND ES AUCH.

ARCHITEKTUR

SI Baumanagement GmbH
Rebackerstrasse 2c
8955 Oetwil an der Limmat

044 508 12 80
info@limmattalimmobilien.ch
www.si-baumanagement.ch

SI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT
BAUDIENSTLEISTUNGEN

