



Rebrain

stilvoll wohnen



EIGENTUMSWOHNUNGEN
BÖNLERSTRASSE 103, 8624 GRÜT

Stilvoll wohnen ... an traumhafter Lage





Willkommen in Grüt – einem Ort, an dem Sie naturnahes Wohnen und hohe Lebensqualität gleichzeitig erleben.

Am Rebrain entsteht eine attraktive Überbauung mit zwei modernen Wohnhäusern. Im Haus B warten vier grosszügige Eigentumswohnungen auf Menschen, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein gehobenes Ambiente legen.

Die sonnige Hanglage mit herrlicher Aussicht auf die Alpen und die Voralpenkette macht den Rebrain einzigartig. Das Quartier ist ruhig und verkehrsarm. Direkt angrenzend erwartet Sie das Naherholungsgebiet mit weiten Feldern, Wiesen und Hügeln.



RUHIGE, LÄNDLICHE LAGE



GUTE ANBINDUNG AN ÖV
UND AUTOBAHN



WOHNEN WIE IM
EINFAMILIENHAUS



EINKAUFEN IN DER NÄHE



HERRLICHE AUSSICHT



WÄRMEPUMPE, PV-ANLAGE



Das Beste aus zwei Welten

Die Umgebung

Die Überbauung Rebrain liegt an einer der begehrtesten Wohnlagen des Zürcher Oberlands. Direkt vor Ihrer Haustüre geniessen Sie weitläufige Wiesen, Felder und den Wald. Auch der Pfäffikersee und der Greifensee für eine sommerliche Abkühlung sind nicht weit. Die Primarschule Grüt und der Kindergarten sind in 10 Minuten zu Fuss erreichbar. In nur 2 Minuten gelangen Sie bequem mit dem Bus zum Bahnhof Wetzikon und von dort in gerade mal 17 Minuten mitten in die Stadt

Zürich. Auch zum frischen Sonntagsgipfeli ist es nicht weit – die Bäckerei mit Café Volland liegt zentral im Dorf.

Ob ausgedehnte Spaziergänge, Velotouren, eine Wanderung aufs Schnebelhorn oder ein Abstecher nach Zürich – Grüt ist ideal für Menschen jeden Alters, die beides schätzen: die Ruhe der Natur und die Nähe zur Grossstadt.



Freizeit und Aktivitäten

Das Leben in Grüt bietet naturnahe Erholung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:

Spazier- und Wanderwege

Aussichtsturm Bachtel

Baden im Pfäffikersee

Freibäder in Wetzikon und Gossau

Spielplätze

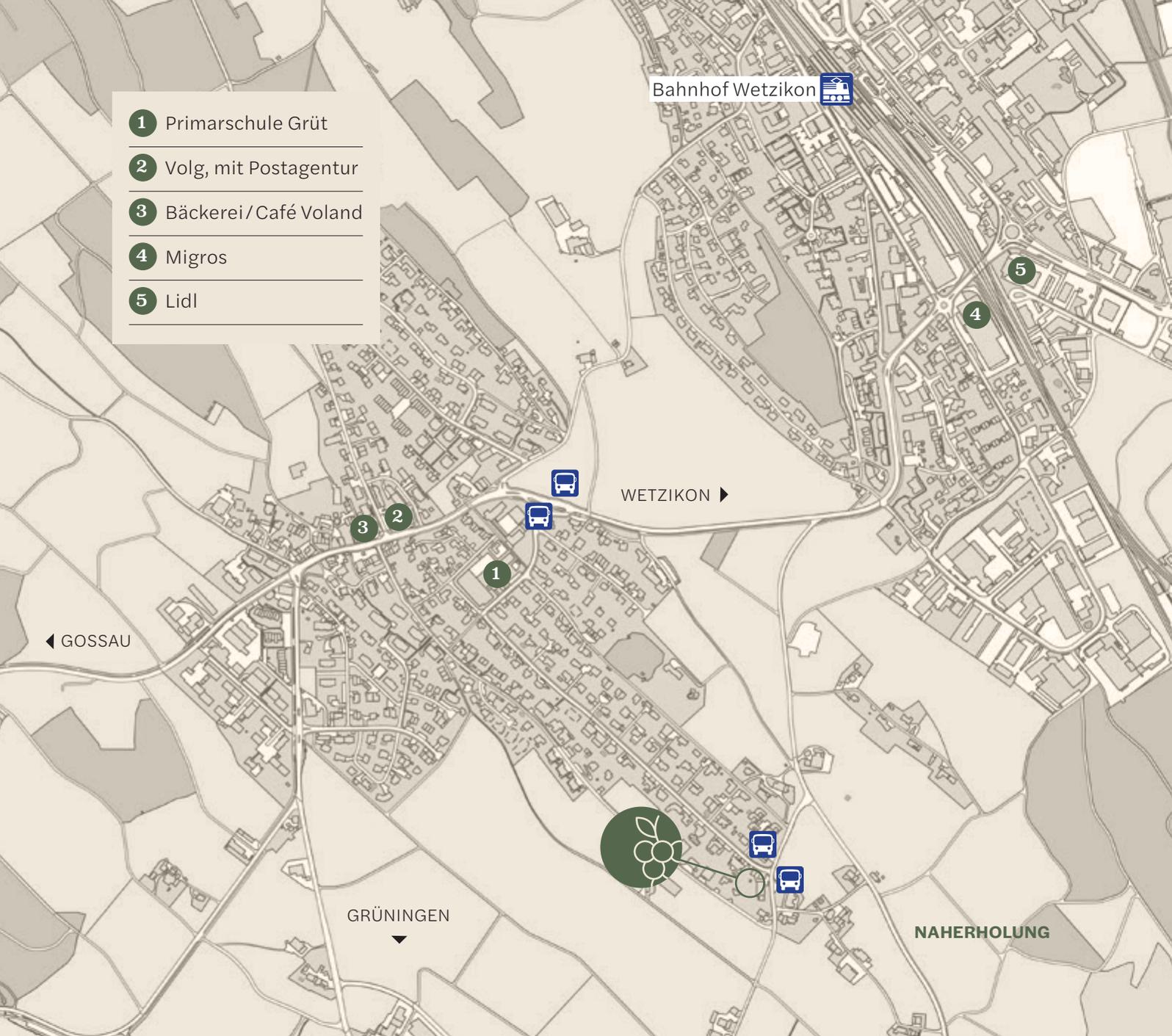
Sportanlagen in Wetzikon

Kunsteisbahn Wetzikon

Aktives Vereinsleben in Gossau und Wetzikon bei Sport und Kultur

Restaurants in Gossau und Wetzikon





Infrastruktur und Anbindung

Bushaltestelle

vor dem Haus: Bönler (zu Stosszeiten bedient); Lindenhof

Bahnhof Wetzikon

in wenigen Minuten erreichbar

Forchautobahn A52

Anschluss in 3 Minuten

Volg und Bäckerei/Café Voland

zentral im Dorf

Migros und Lidl

in Unterwetzikon (2 Autominuten oder 15 Minuten zu Fuss)

Kindergarten und Schule

in Gehdistanz im Dorf

Naherholung

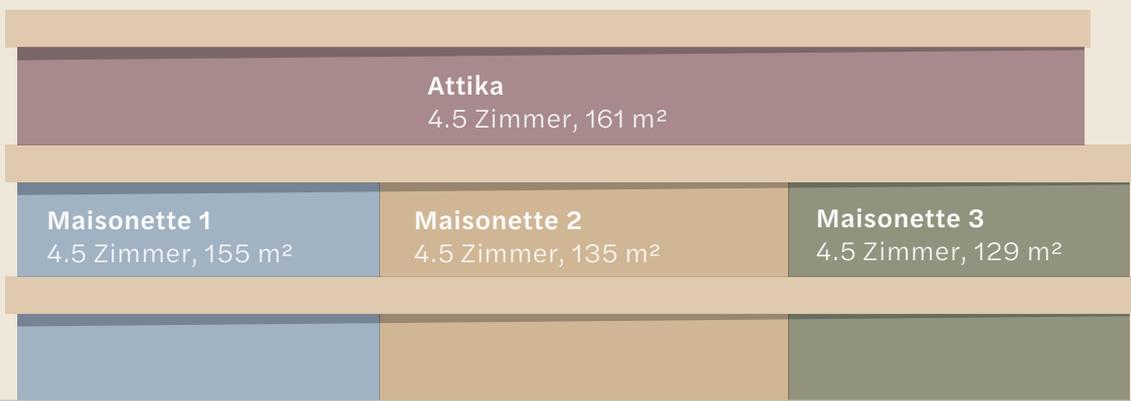
unmittelbar anschliessend

Vielfältige Infrastruktur der Gemeinde Gossau

Situation Rebrain



Wohnungsspiegel Haus B







Maisonette- Wohnungen

Die Maisonettewohnungen am Rebrain bieten Ihnen ein grosszügiges Zuhause auf zwei Etagen. Erleben Sie darin ein Wohngefühl wie im Einfamilienhaus.

Die geräumigen Wohn- und Essbereiche mit offener Küche und Kochinsel bilden das Herzstück der hellen Eigenheime. Mit grossen, nach Süden ausgerichteten Fensterfronten kommen Sie in den Genuss einer herrlichen Weitsicht in die Alpen.

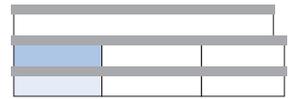
Ein Masterbedroom mit En-Suite-Bad, ein Reduit oder ein separater Wasorraum und eine Loggia mit Zugang aus dem Wohnzimmer sorgen für viel Platz. Im Sommer werden die gedeckten Aussenbereiche zum erweiterten Lebensraum. Ob Sie sich

entspannen oder entfalten möchten: der Gartensitzplatz und die private Gartenfläche schaffen idealen Raum dazu. Die durchdachte Architektur sorgt für optimale Privatsphäre.

Geniessen Sie Ihr neues Zuhause mit Materialien in hochwertiger Qualität. Für den stilvollen Innenausbau stehen grosszügige Budgets zu Verfügung.

Sie haben besondere Gestaltungswünsche? Sprechen Sie gerne mit uns darüber!

Maisonette 1 | OG



i Diese Wohnung bietet die Möglichkeit, als **5.5-Zimmer-Wohnung** ausgebaut zu werden.

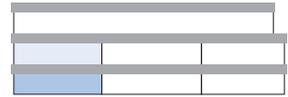
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	155m ²
Loggia	11.3m ²
Gartensitzplatz	32m ²
Keller	9.5m ²
Garten zur Privatnutzung	204m ²



Masstab 1:100

Maisonette 1 | EG



Masstab 1:100

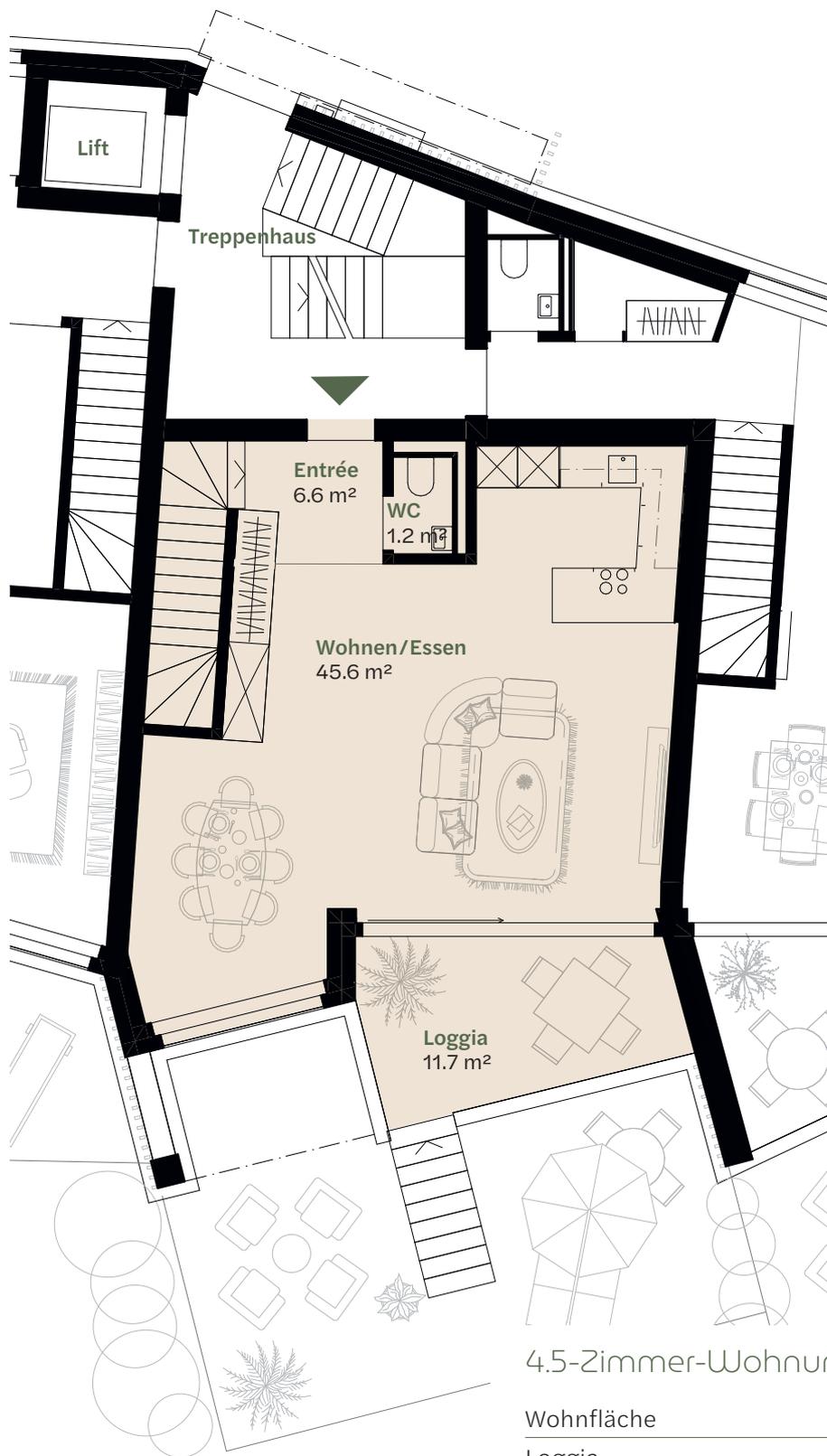
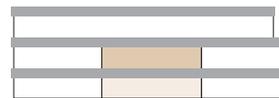
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Die Wohnfläche ist inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte. Die einzelnen Raumflächen sind ohne Wandfläche angegeben. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Der grosszügige private Gartenbereich mit Loggia lädt zum Entspannen ein.



Maisonette 2 | OG



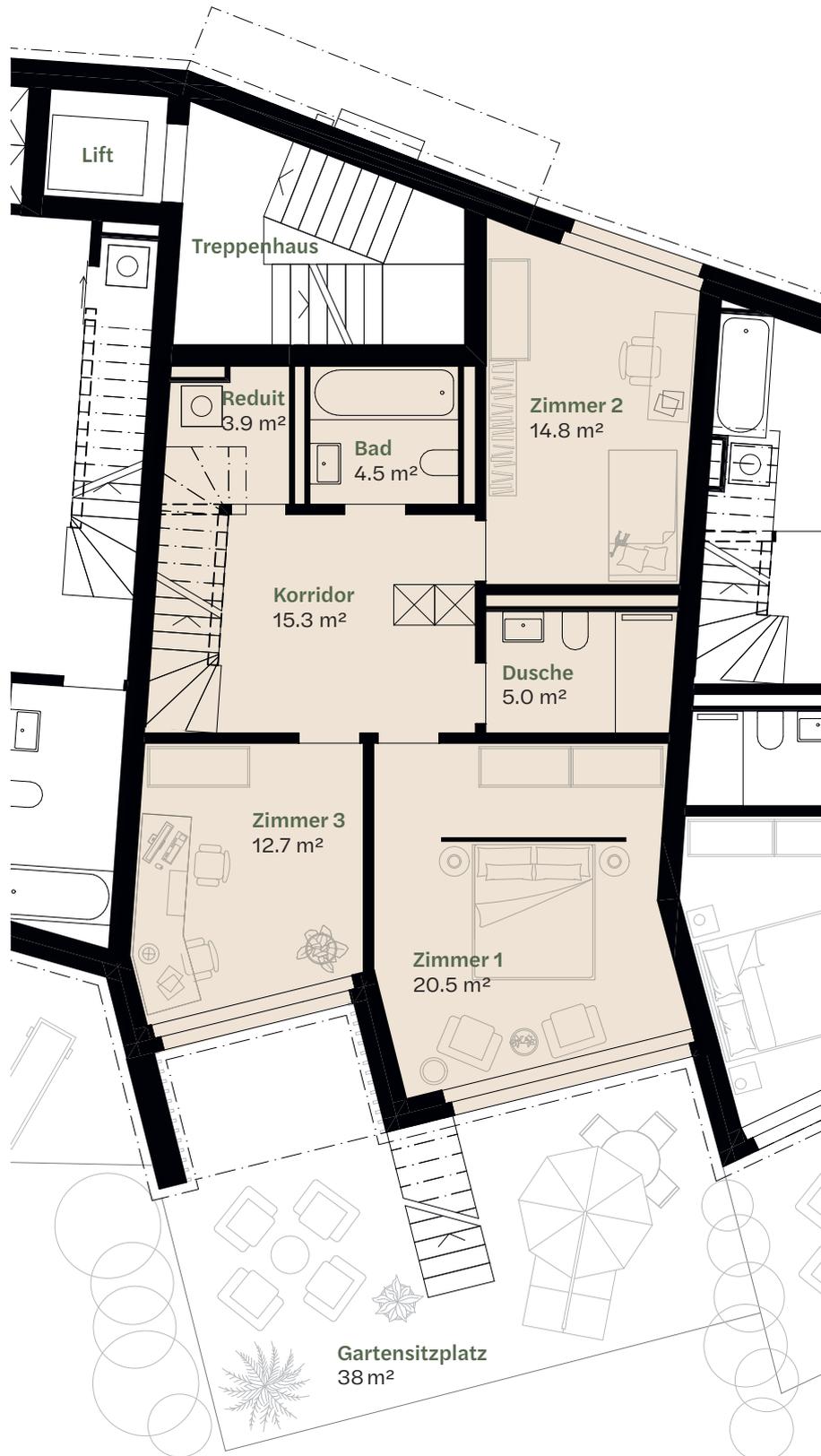
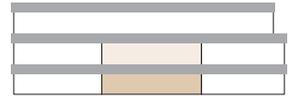
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	135m ²
Loggia	11.7m ²
Gartensitzplatz	38m ²
Keller	9.5m ²
Garten zur Privatnutzung	111m ²



Masstab 1:100

Maisonette 2 | EG



Masstab 1:100

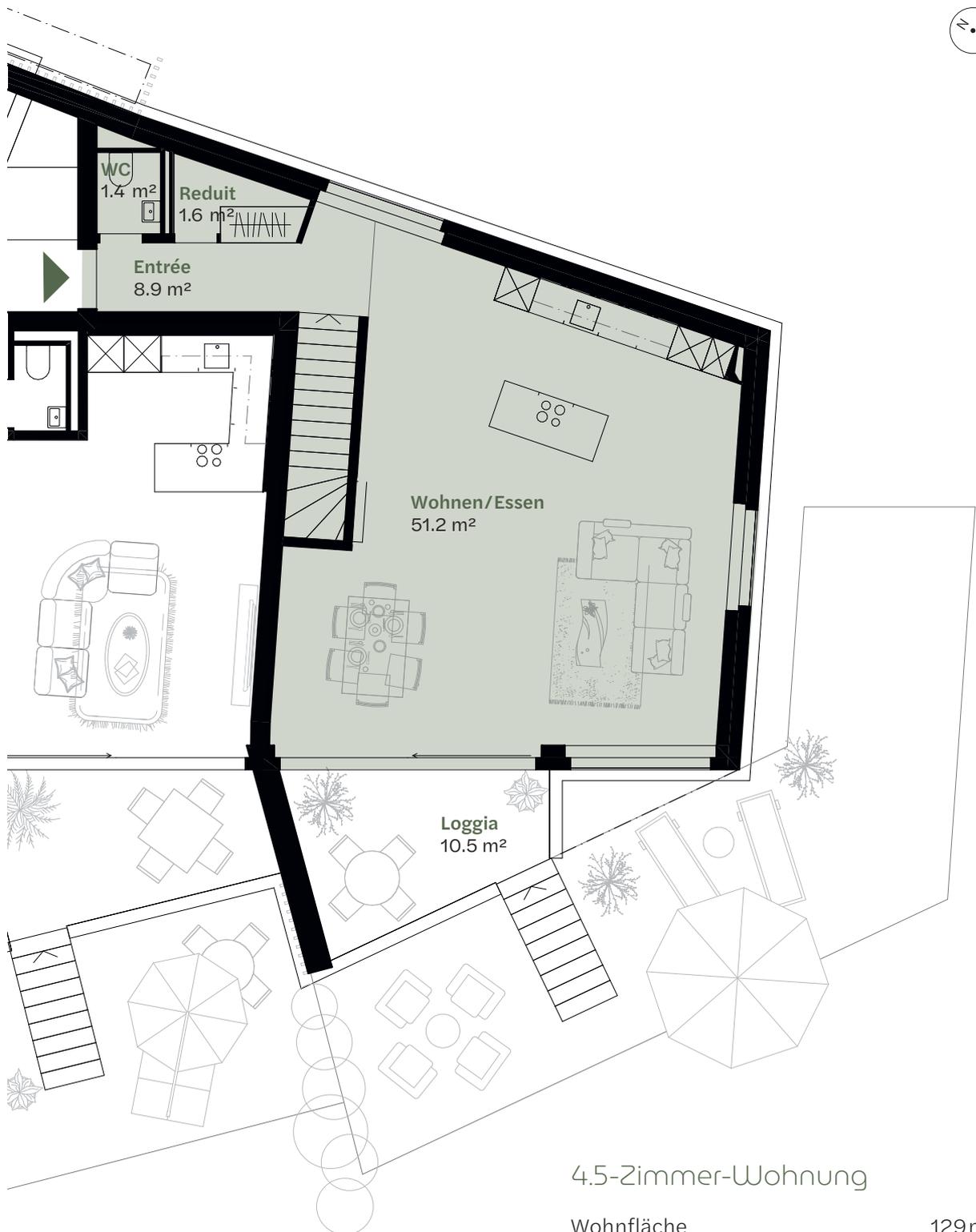
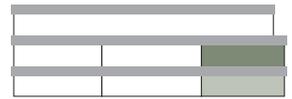
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Die Wohnfläche ist inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte. Die einzelnen Raumflächen sind ohne Wandfläche angegeben. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.





Grosse Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl in Ihrem Zuhause. (Schlafzimmer EG, Maisonette 2)

Maisonette 3 | OG



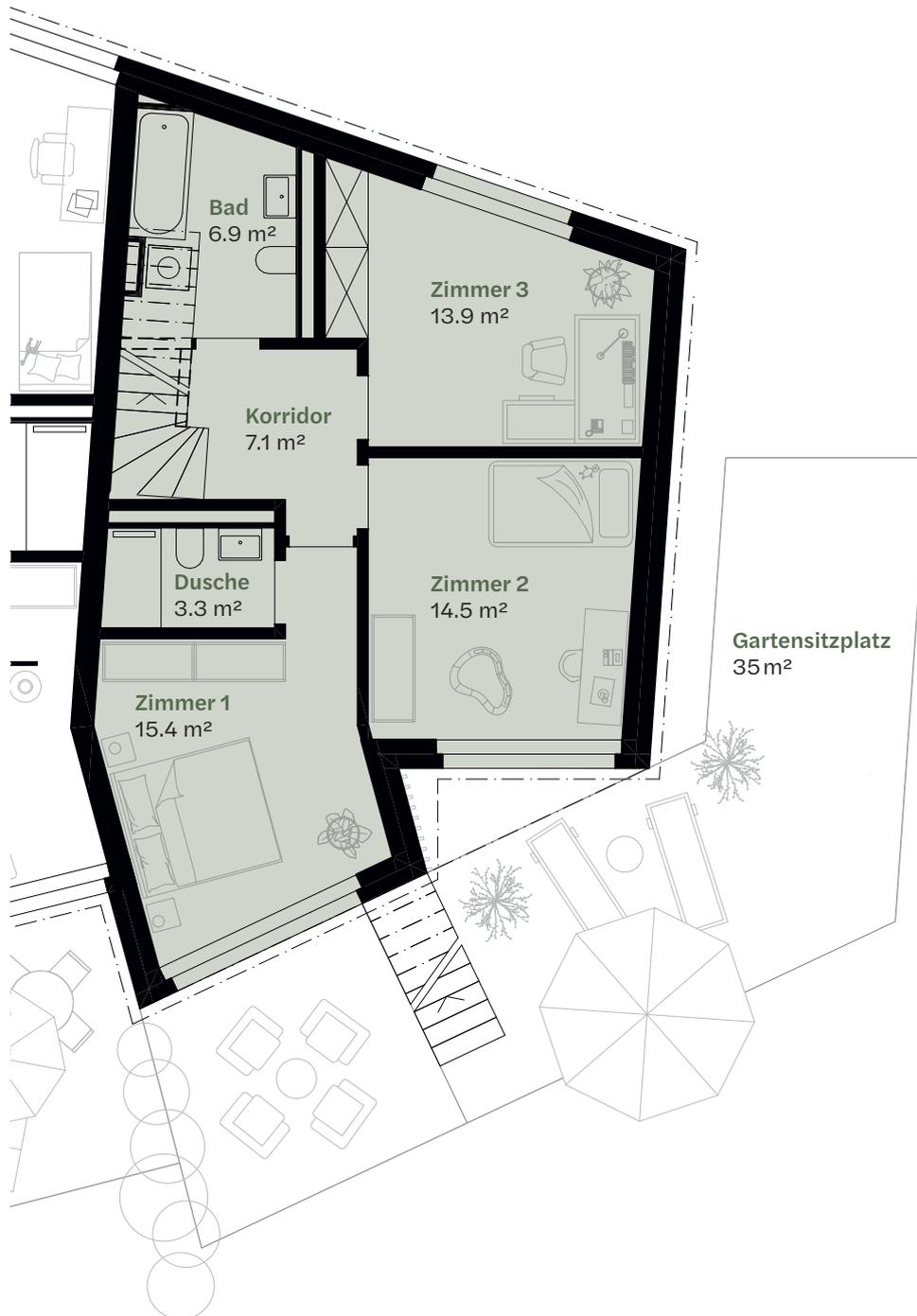
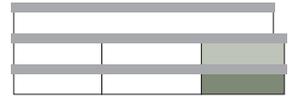
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	129 m ²
Loggia	10.5 m ²
Gartensitzplatz	35 m ²
Keller	8.9 m ²
Garten zur Privatnutzung	148 m ²

0 1 2 5

Masstab 1:100

Maisonette 3 | EG



Masstab 1:100

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Die Wohnfläche ist inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte. Die einzelnen Raumflächen sind ohne Wandfläche angegeben. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

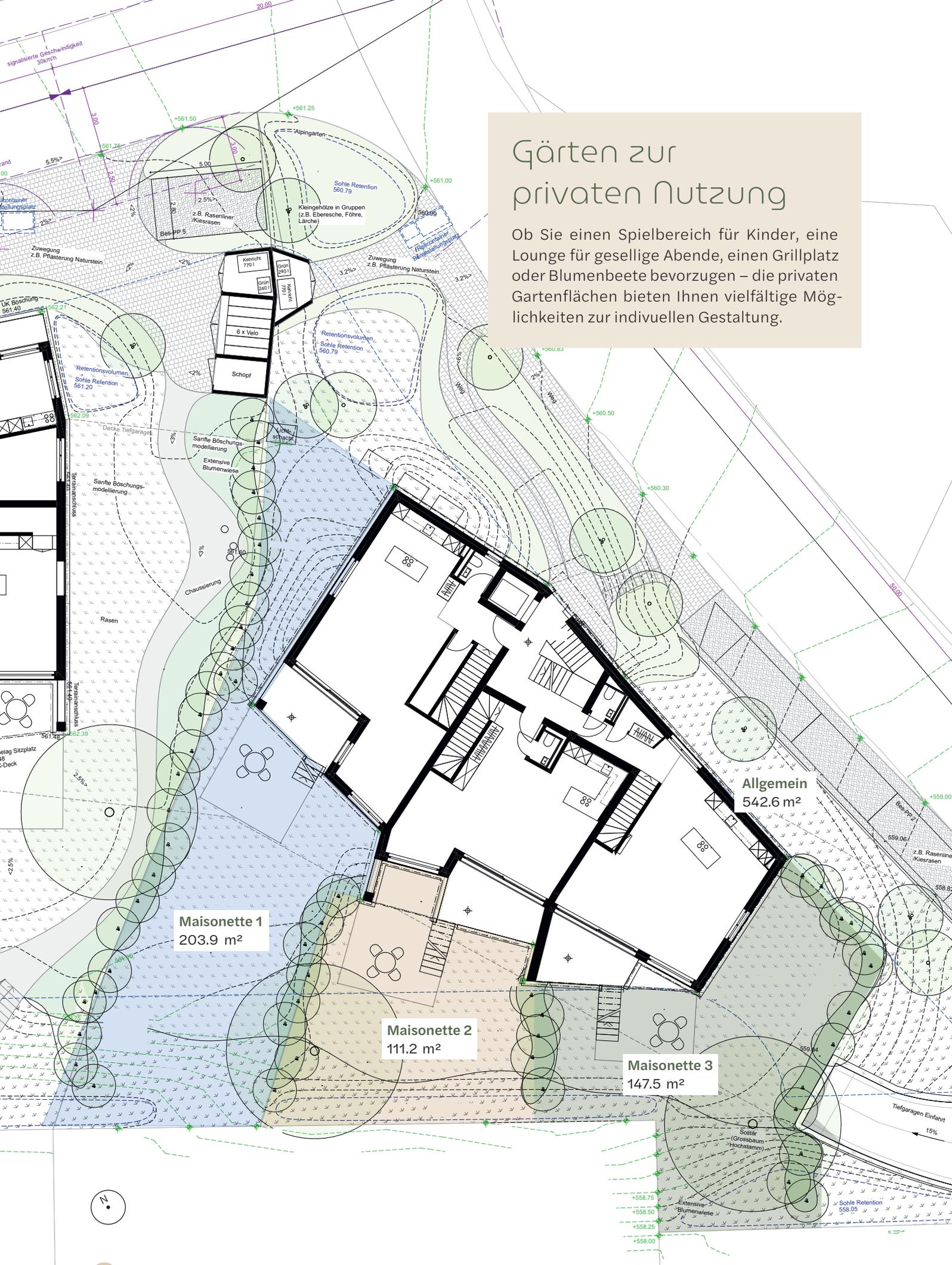


Geniessen Sie das luftige Ambiente durch den direkten Zugang vom Wohn- und Esszimmer auf die Loggia. (Maisonette 3)



Gärten zur privaten Nutzung

Ob Sie einen Spielbereich für Kinder, eine Lounge für gesellige Abende, einen Grillplatz oder Blumenbeete bevorzugen – die privaten Gartenflächen bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.



Untergeschoss

Im Untergeschoss stehen Ihnen Tiefgaragenplätze, je ein Kellerraum, ein Abstellraum für Velos und Mofas sowie optional zwei Hobbyräume zur Verfügung.



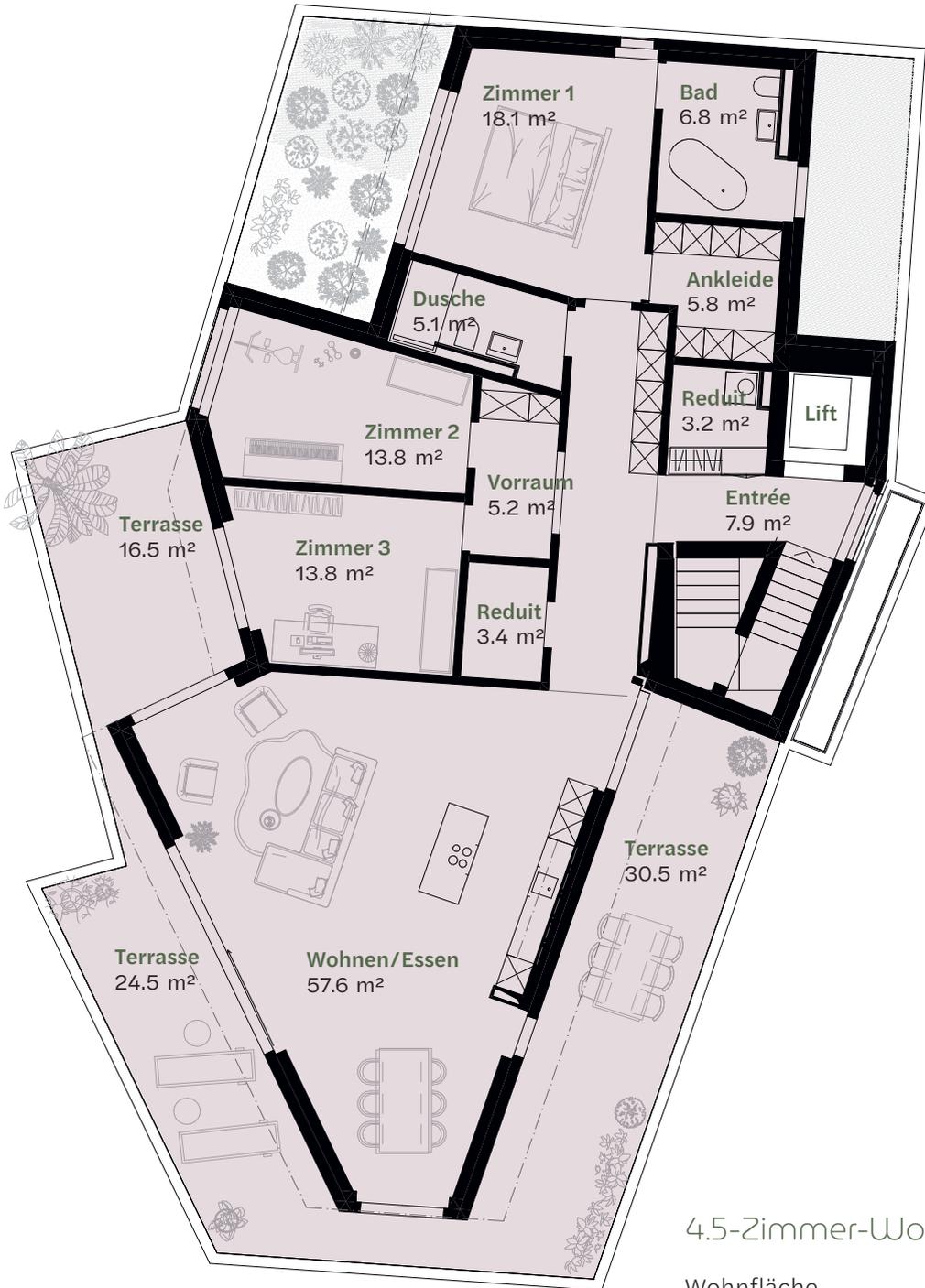
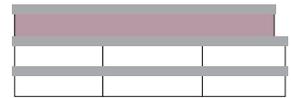
Attikawohnung

Ein ganz besonderes Highlight ist die Attikawohnung am Rebrain. Der grosszügige Grundriss lässt keine Wünsche offen. Per Lift gelangen Sie bequem und direkt in Ihr stilvolles Eigenheim – ein Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen und neue Energie tanken können.

Im Masterbedroom mit En-Suite-Bad erleben Sie absolute Privatsphäre und wohltuende Momente. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein praktisches Reduit sowie ein separater Waschraum.

Das wahre Herzstück der Wohnung sind die drei grossen, nach Osten, Süden und Westen ausgerichteten Terrassen mit insgesamt 71 m². Hier können Sie die Seele baumeln lassen, entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen oder einfach in vollen Zügen den atemberaubenden Rundumblick geniessen.

Attika-Wohnung



4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	161 m ²
Terrassen	71.5 m ²
Keller	8.8 m ²



Masstab 1:125

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Die Wohnfläche ist inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte. Die einzelnen Raumflächen sind ohne Wandfläche angegeben. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Grosse Fensterfronten bieten einen beeindruckenden Panoramablick und sorgen für lichtdurchflutete Räume. (Attika)



Die grossen Terrassen laden zu traumhaften Sommerabenden mit Freunden und Familie ein. (Attika)





Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Die Mehrfamilienhäuser werden gemäss den baurechtlichen Auflagen und gesetzlichen Vorschriften realisiert. Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert, die Wohnungen sind gut möblierbar mit Innenreduits.

Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutzes mit erhöhten Anforderungen erfüllt.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch die Architekten festgelegt. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Rohbau

Aussenwände

Die Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton, aussen teilweise mit Wärmedämmungen belegt. Die Gebäudeaussenwände über Terrain aus Backsteinmauerwerk oder Beton, innen verputzt, aussen verkleidet mit verputzter Aussenwärmedämmung.

Verputzte Fassade gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Sockelabschlüsse mit verputzter Aussenwärmedämmung oder Sockelblechen aus eloxiertem Aluminium verkleidet.

Innenwände

Die Gebäudeinnenwände im Untergeschoss mit armiertem Beton oder Kalksandstein. Die Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Akustiker aus armiertem Beton, die Wohnungszwischenwände in allen Geschossen über Terrain aus Backsteinmauerwerk verputzt, wo notwendig mit Vorsatzschalen oder teilweise als Leichtbaukonstruktion. Teilweise Leichtbauwände gemäss Konzept Architekt. Schächte und Vorwände mit Zelluloseflockung zur Dämmung und Einhaltung des Schall- und Brandschutzes.

Decken

Alle Decken in Stahlbeton nach Vorgaben Bauingenieur.

Dachkonstruktion

Flachdach als Warmdach mit extensiver Begrünung, teilweise intensiv (30 cm Substrat mit Büschen). Notwendige technische Aufbauten für die Haustechnik und PV-Anlage. Attikaterrassen im Bereich als begehbare Warmdach (Flachdach). Loggien überdeckt. Notüberläufe vorhanden.

Loggien/Terrassen

Sämtliche Terrassen und Loggien mit Holzrost auf Stelzlagern, gedämmt als Warmdach (Flachdach).

Fenster

Holz-Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Sicherheitsklassen RC2 (erdberührte Teile) und RC1. Teils Hebeschiebetüren mit Festverglasungsteil auf den Loggien und Terrassen. Die Fenster sind generell mit Drehkipplügel ausgestattet.

Spenglerarbeiten

Alle Bleche in eloxiertem Aluminium. Fallrohre unter Putz. Kamine, Entlüftungen und Brüstungsabdeckungen mit Blech eingefasst.

Sonnenschutz

Sämtliche Fensterstoren motorisiert. Terrassen bei Attikawohnungen mit Gelenkarmmarkisen. Maisonettewohnungen mit Senkrechtmakisen. Sämtliche Markisen motorisiert. Textil nach Farbkonzept Architekt und nach Farbkollektion Hersteller.

Ausbau

ELEKTROINSTALLATIONEN

Photovoltaik-Anlage (PVA)

Auf dem begrünten Hauptdach wird eine gemeinsame PVA installiert.

Kraft- und Lichtinstallation

Zentrale Hauptverteilung, Unterverteilungen in Garderobenmöbeln. Alle Installationen unter Putz (ausser in Nebenräumen). Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner. Steckdosen, Bewegungsmelder, LED-Leuchten gemäss Elektroplanung. Elektromobilität: Flachbandkabelsystem vorbereitet.

Heizung/Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe. Verteilung über Bodenheizung mit Einzelraumregulierung via Thermostaten. Wärmedämmung und Trittschallschutz nach Vorgaben Bauphysiker.

Lüftung

Mechanische Abluft in gefangenen Räumen. Die Tiefgarage verfügt über eine mechanische Abluft und eine natürliche Nachströmung.

Sanitäre Apparate

Alle Apparate gem. Basisofferten: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbauschrank. Je nach Wohnungstyp mit einer oder zwei Nasszellen mit integriertem Duschbereich mit Platten belegt, Regenbrause und Glas-Duschtrennwand und/oder einer Badewanne. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung, im Reduit/Nasszelle integriert. Je ein frostsicheres Gartenventil pro Wohnung im Aussenbereich und eines in der allgemeinen Umgebungsfläche.

Budget brutto inkl. MWSt.

Maisonette: CHF 20'000

Attika: CHF 25'000

Kücheneinrichtungen

Kunstharzfronten, CNS-Arbeitsflächen, Glasrückwand, LED-Unterbauleuchten. Sondermöbel gemäss Architektenplänen. Küchenapparate: Geschirrspüler vollintegriert, Steamer und Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spülbecken mit Zugauslauf, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrrichttrennsystem.

Budget brutto inkl. MWSt.

Maisonette: CHF 38'000

Attika: CHF 45'000

Aufzugsanlagen

Rollstuhlgängiger Aufzug, Ausstattung gemäss Standardauswahl des Herstellers.

Türen/Schliessanlage

Wohnungseingangs- und Brandschutztüren. U-Werte und Schallwerte gemäss Vorgaben Bauphysiker. Innen und aussen mit Türdrücker Glutz und Mehrpunktverriegelung. Wohnungseingangstüren als Blockrahmentüren, mit Spion. Schliessanlagen: KA-BA-Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss an Wohnungstüren.

Innentüren innerhalb Wohnungen raumhoch als Stahlzargen, gestrichen mit RAL-Ton, nach Farbkon-

zept Architekt. Türblatt flächenbündig mit Rahmen, Gummidichtung, stumpf einschlagend, Oberfläche Türblatt werkseitig fertig lackiert oder KH-beschichtet nach RAL Ton, Farbe nach Konzept Architekt.

Bodenbeläge

Unterlagsböden schwimmend mit Trittschall-/Wärmedämmung.

Anhydrit geschliffen und versiegelt in Treppenhaus, Hartbodenbelag im Untergeschoss und Tiefgarage nach Farb- und Materialkonzept Architekt.

Feinsteinzeug-/Keramikplatten in Nasszellen und Reduits. Parkett in Wohnräumen (z.B. Eichenparkett). Sockelleisten aus Holz/Keramik.

Budget brutto inkl. MWSt.

CHF 165/m²

Wandbeläge

Feinsteinzeug- oder Keramikplatten in Nasszellen bis Raumhöhe. Sonstige Wandflächen mit Weissputz.

Budget brutto inkl. MWSt.

CHF 165/m²

Deckenbeläge

Weissputz in Innenräumen, 2x gestrichen. Sichtbetonflächen im Treppenhaus lasiert nach Farb- und Materialkonzept Architekt. Loggien Deckenuntersichten Weissputz.

Garderobenschränke

Pro Wohnung Garderobenmöbel mit Türen, Table, Stangen. Einbauschränke mit KH-beschichteten Fronten, Farbe gem. Farbkonzept, Plänen und Bemusterung durch Architekten und Bauherrschaft.

Budget brutto inkl. MWSt.

Maisonette: CHF 8'000

Attika: CHF 10'000

Hinweis

Aus den Verkaufsunterlagen enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



Rebrain

stilvoll wohnen

**GÖLDI &
PARTNER**
IMMOBILIEN · ARCHITEKTUR

Beratung und Verkauf
Göldi & Partner Immobilien AG
Grünigerstrasse 22a | 8624 Grüt

einsarchitekten

Architektur und Realisierung
einsarchitekten
Am Wasser 4 | 8600 Dübendorf