

# Im Obstgarten - Buch am Irchel





Willkommen in Buch am Irchel, der höchstgelegenen Gemeinde im Zürcher Weinland.

Buch liegt am Fusse des Irchels. Fernab von der städtischen Hektik und trotzdem gut erreichbar, bietet die Gemeinde hervorragende Wohnlagen mit attraktiven Rahmenbedingungen.

Der ländlich gebliebene Dorfteil zusammen mit den Aussenwachten Bebikon, Desibach und Wiler sowie grossen Flächen von landwirtschaftlichem Kulturland und ausgedehnten Wäldern bilden die Gemeinde Buch am Irchel.

Heute geniessen ca. 1'020 Einwohner die Nähe zur Natur, aber auch zur Stadt Winterthur. Die sanfte Hügellandschaft, die wenig befahrenen Landstrassen und die Wälder laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Das ländliche Umfeld bietet viel Ruhe und Naturschönheiten.

Am höchsten Punkt von Buch am Irchel – 694 m.ü.M. - befindet sich der Irchelturm, von welchem man eine fantastische Rundumsicht geniessen kann. Die Zentren Winterthur, Zürich und der Flughafen Zürich sind auch mit dem öffentlichen Verkehr in kürzester Zeit erreichbar.

# Willkommen

Verkehrsanbindung	4
Distanzen	5
Visualisierung	6-8
Situation	9
Übersichtsgrundriss UG	10
Übersichtsgrundriss EG	11
Übersichtsgrundriss OG	12
Übersichtsgrundriss DG	13
Visualisierung	14
Haus 1A - Grundrisse UG, EG, OG & DG	15-16
Haus 1B - Grundrisse UG, EG, OG & DG	17-18
Visualisierung	19
Haus 3A - Grundrisse UG, EG, OG & DG	20-21
Haus 3B - Grundrisse UG, EG, OG & DG	22-23
Visualisierung	24
Parzellen	25
Visualisierung	26
Flächenzusammenzug	27
Budgetpositionen	28
Kaufabwicklung	29
Kurzbaubeschrieb	30-31
Kontakt	32

# Inhalt

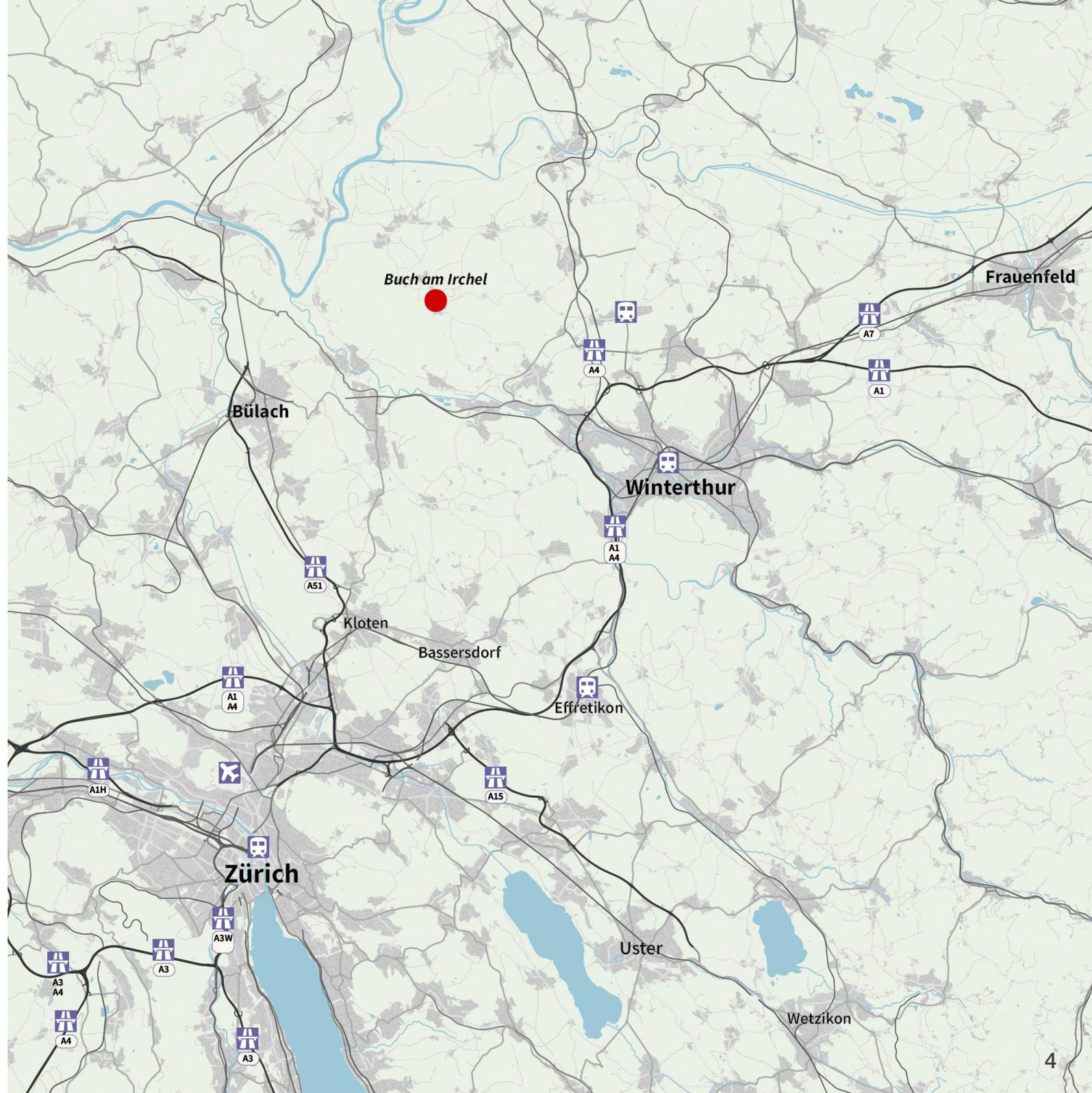
## Verkehrsanbindung

### Mit ÖV

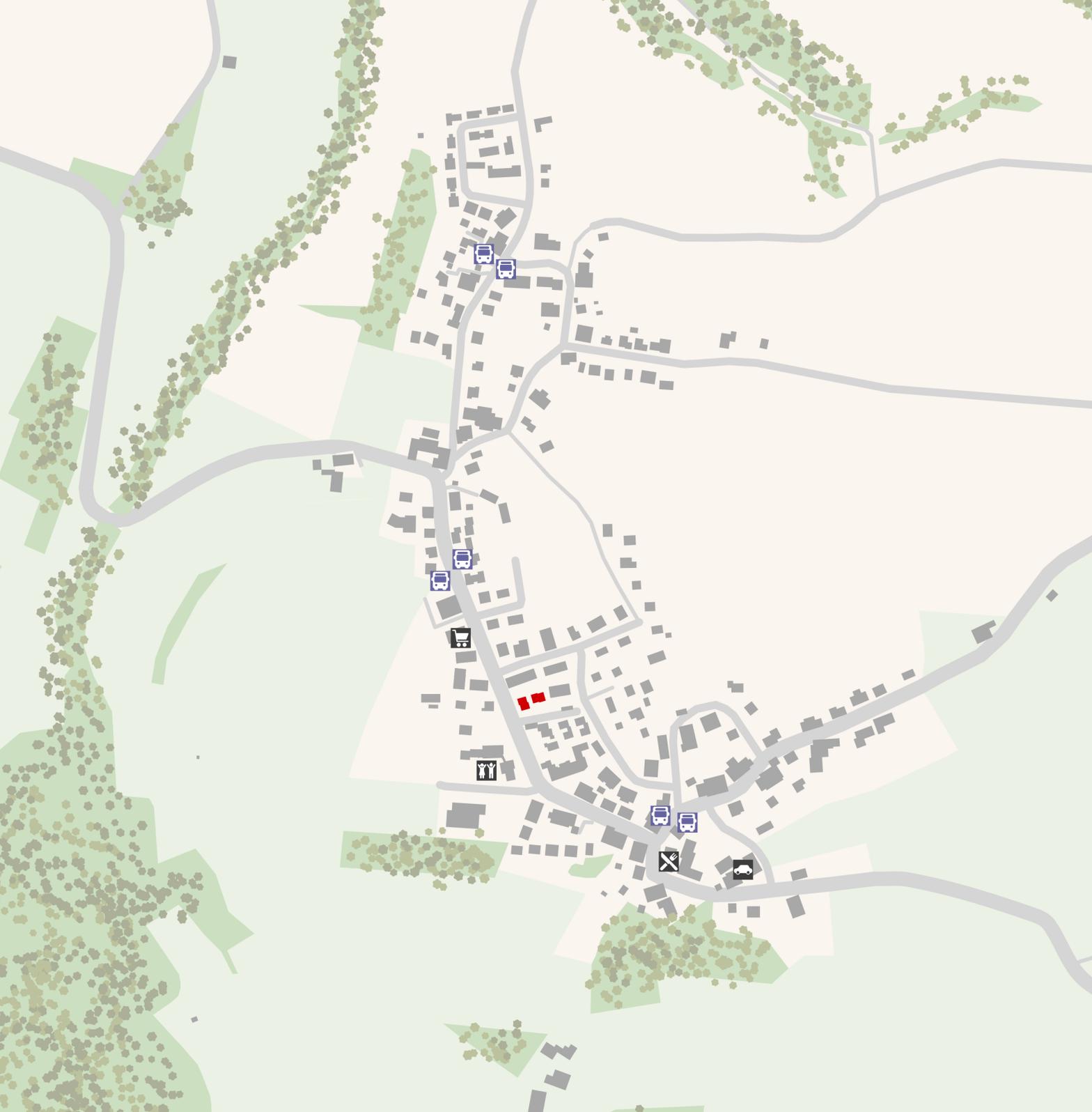
Winterthur	35'
Frauenfeld	50'
Zürich	60'
Zürich Flughafen	45'

### Mit Individualverkehr

Autobahnauffahrt	9'
Winterthur	15'
Frauenfeld	30'
Zürich	30 - 60'
Zürich Flughafen	30'



Buch am Irchel



-  Autohändler
-  Gemeindeverwaltung
-  Kindergarten
-  Primarschule
-  Restaurant
-  Volg / Post

### Distanzen

#### Zu Fuss

Volg/Post	1'
Kindergarten	1'
Primarschule	1'
Bushaltestelle	2'

### Buch am Irchel in Zahlen:

#### Bevölkerung

1026 (Stand 31.12.2021)

#### Gemeindefläche

1'026 ha, davon 376.5 ha Wald, das Kulturland beansprucht 574.5 ha der Gemeindefläche.

#### Höhenlage

Höhe über Meer:	534 m.ü.M
Höchster Punkt:	695 m.ü.M
Tiefster Punkt:	405 m.ü.M

Gemeindesteuersatz 2022: 106 %

Weitere Informationen: [www.buchamirchel.ch](http://www.buchamirchel.ch)



Ansicht West

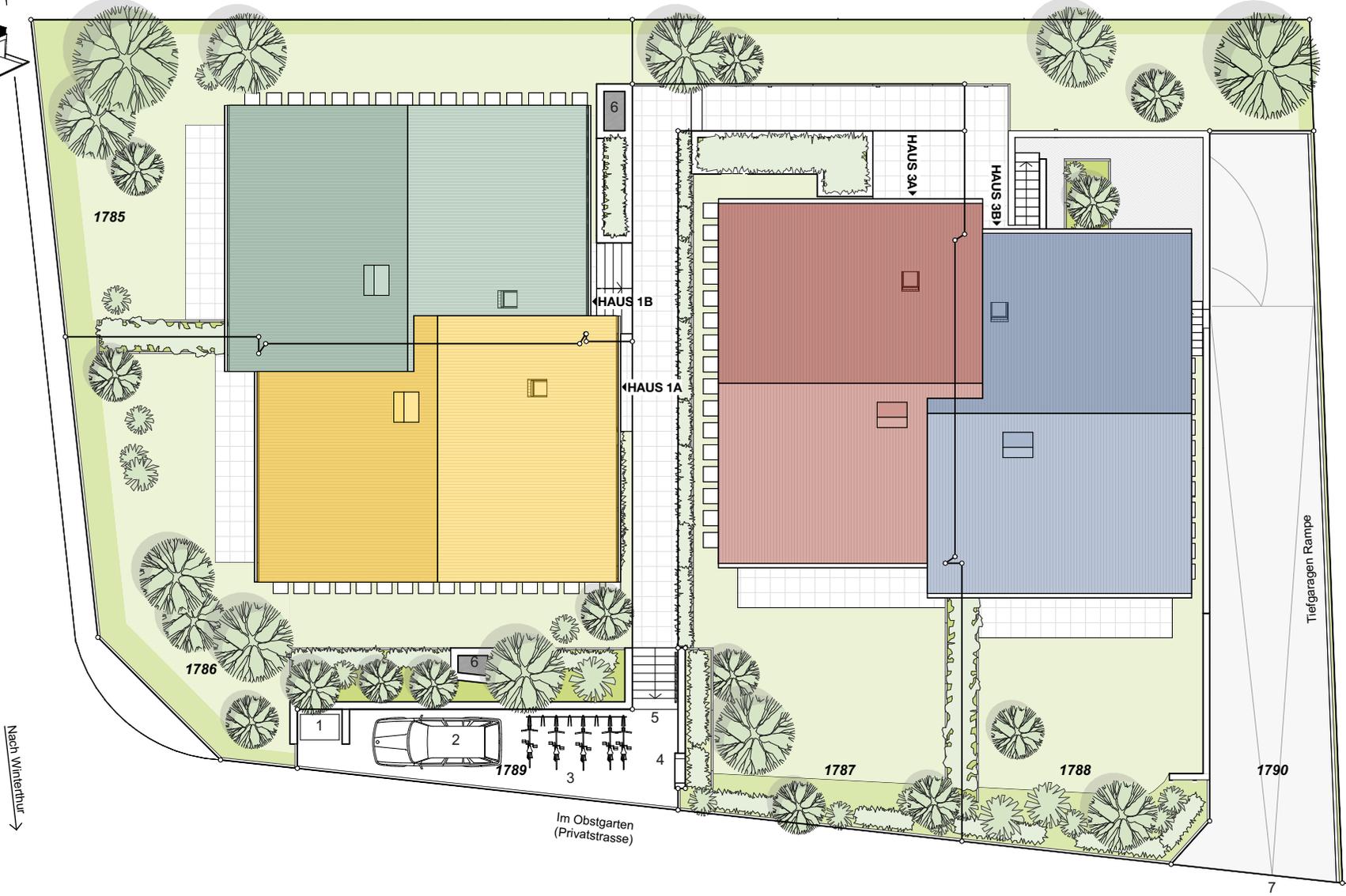


Ansicht Nord





Nach Flaach  
Hauptstrasse



Nach Winterthur

- 1 Container
- 2 Besucherparkplatz
- 3 Veloabstellplätze
- 4 Briefkästen
- 5 Erschliessung
- 6 Lichtschacht
- 7 Tiefgarageneinfahrt

# Situation



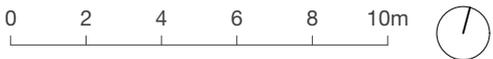
Im Obstgarten  
(Privatstrasse)

Tiefgaragen Rampe



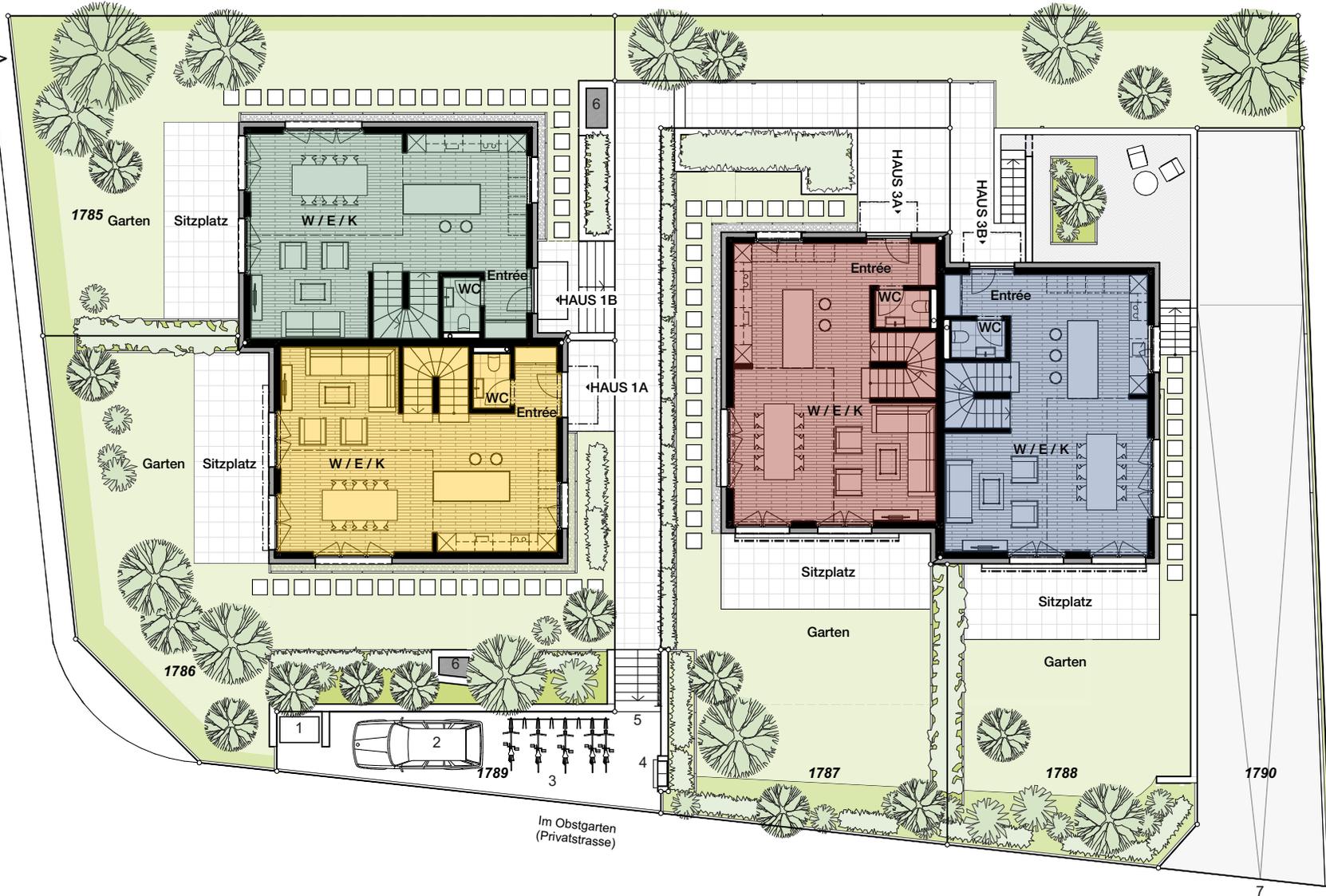
- 1 Tiefgarageneinfahrt
- 2 Tiefgaragentor mit Fluchttür
- 3 Lichtschacht

# Untergeschoss





Hauptstrasse



- 1 Container
- 2 Besucherparkplatz
- 3 Veloabstellplätze
- 4 Briefkästen
- 5 Erschliessung
- 6 Lichtschacht
- 7 Tiefgarageneinfahrt

# Erdgeschoss

0 2 4 6 8 10m





Hauptstrasse



# Obergeschoss

0 2 4 6 8 10m



Im Obstgarten  
(Privatstrasse)



Hauptstrasse

1785

1786

1789

1787

1788

1790

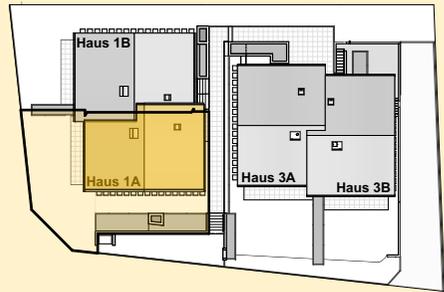
Im Obstgarten  
(Privatstrasse)

# Dachgeschoss

0 2 4 6 8 10m







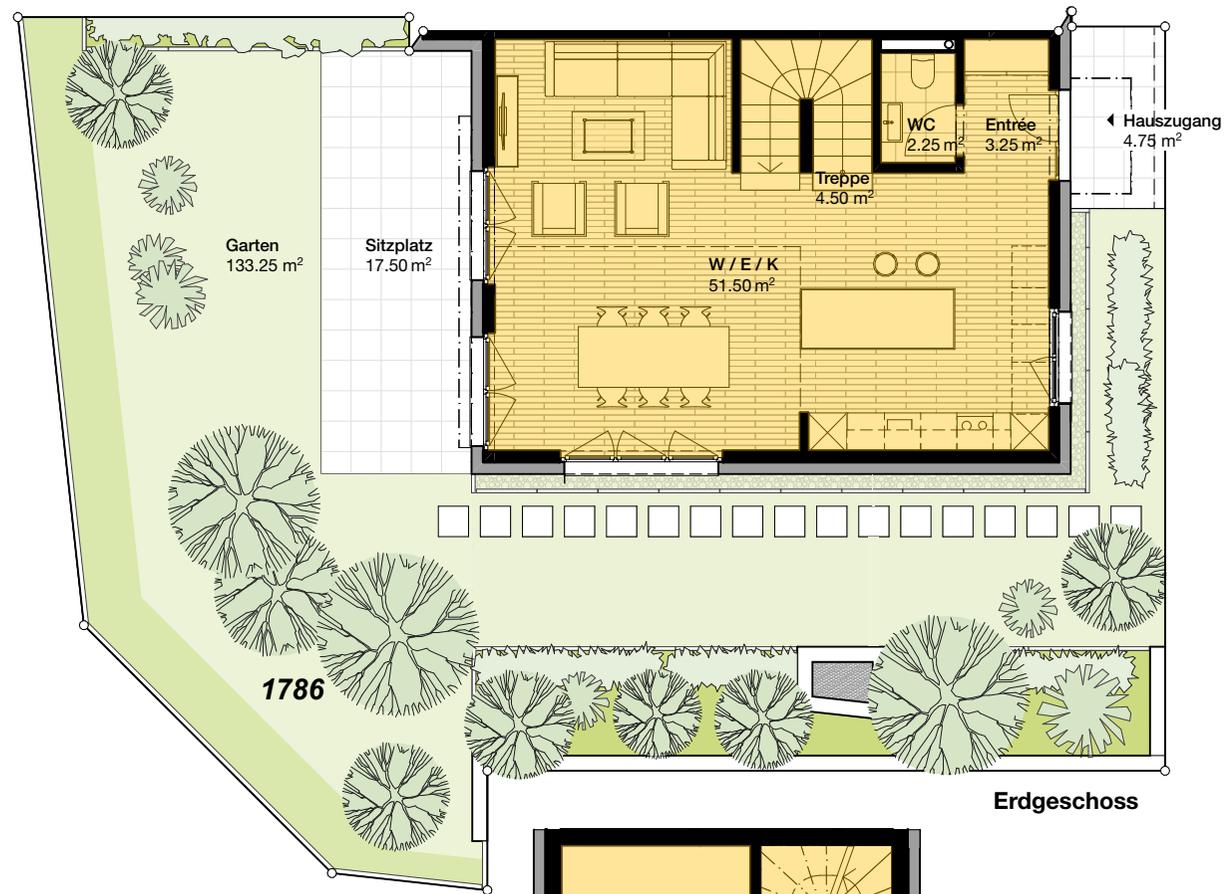
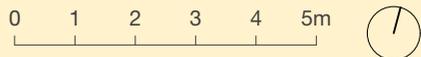
**Hauptnutzfläche (HNF)** 165.25 m<sup>2</sup>  
**Nebennutzfläche (NNF)** 20.75 m<sup>2</sup>  
**Umgebung** 155.50 m<sup>2</sup>  
**Landanteil Pz.1786** 228.00 m<sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

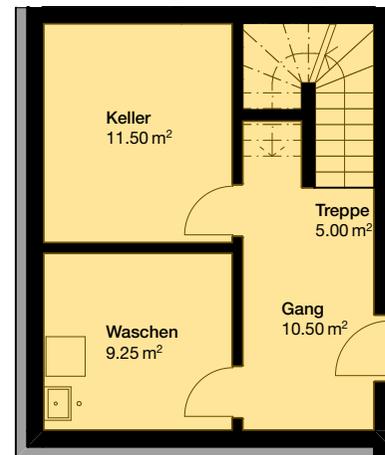
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
 Entspricht der Wohnfläche exkl.  
 Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

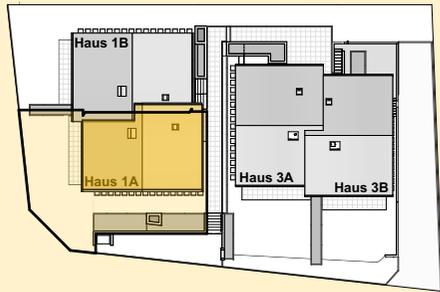
# Haus 1A



**Erdgeschoss**



**Untergeschoss**



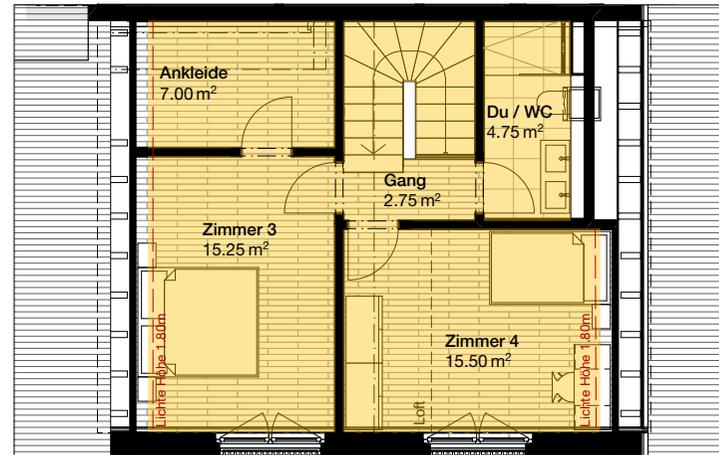
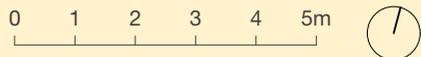
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	165.25 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	20.75 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	155.50 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1786</b>	228.00 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

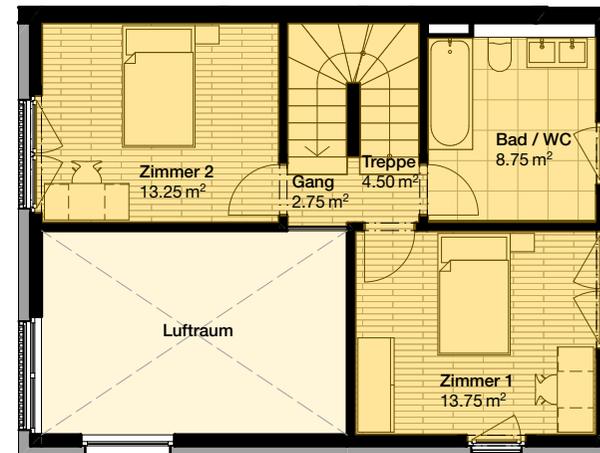
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

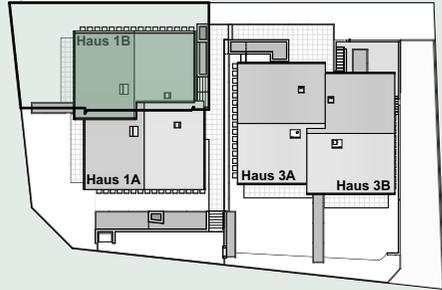
# Haus 1A



**Dachgeschoss**



**Obergeschoss**



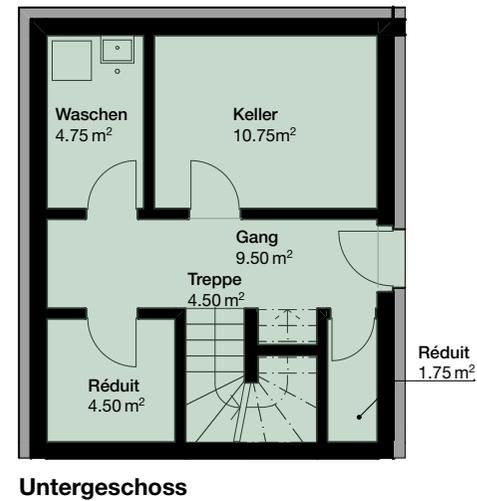
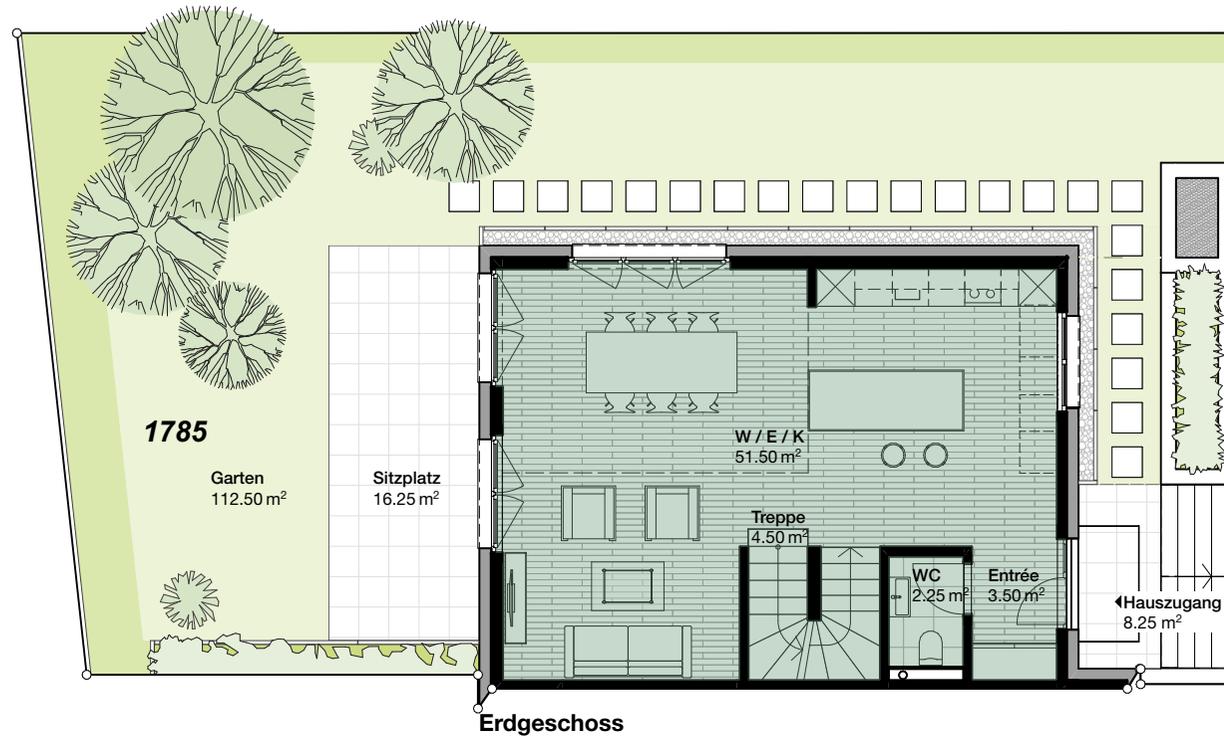
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	164.00 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	21.75 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	137.00 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1785</b>	209.50 m <sup>2</sup>

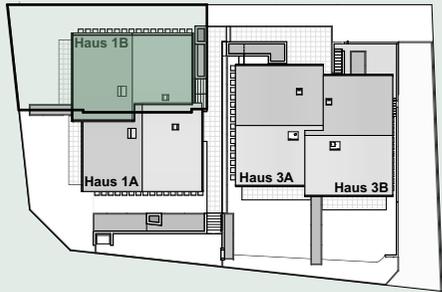
**2 Parkplätze in Tiefgarage**

*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

# Haus 1B





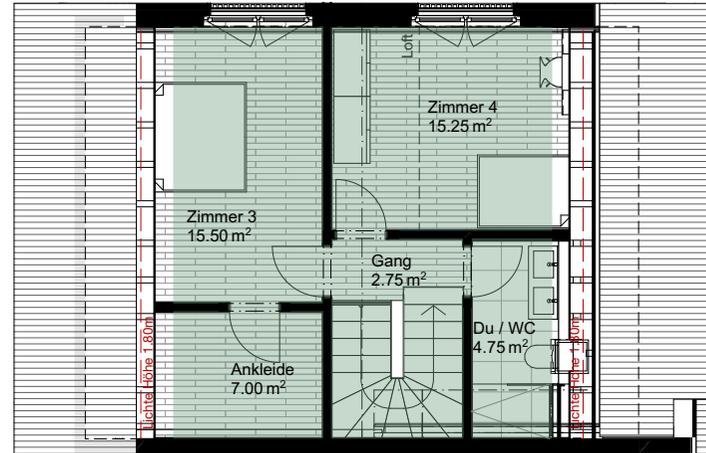
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	164.00 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	21.75 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	137.00 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1785</b>	209.50 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

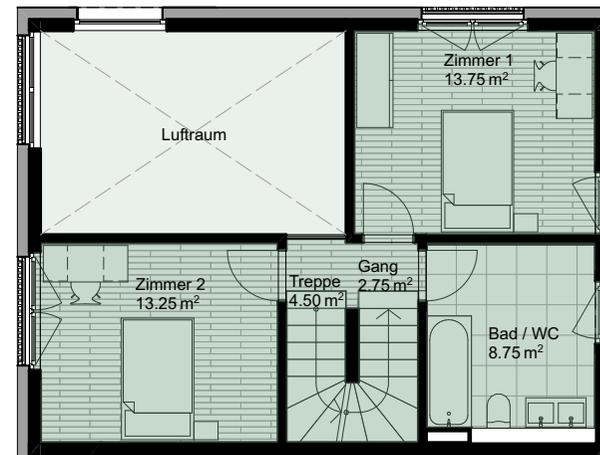
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

# Haus 1B



**Dachgeschoss**



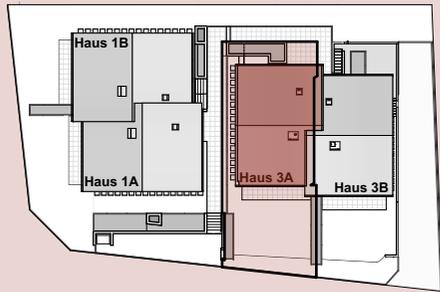
**Obergeschoss**



Ansicht Ost



Ansicht Nordwest



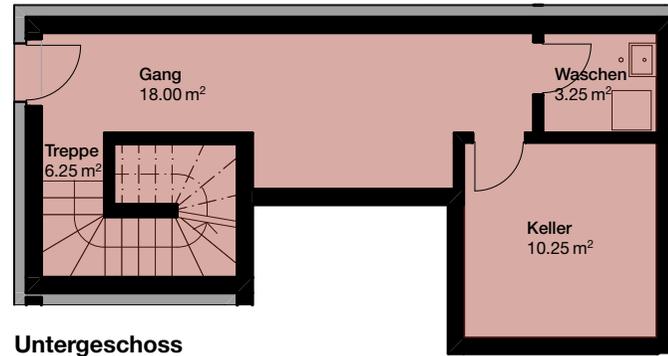
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	173.75 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	13.50 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	144.25 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1787</b>	216.75 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

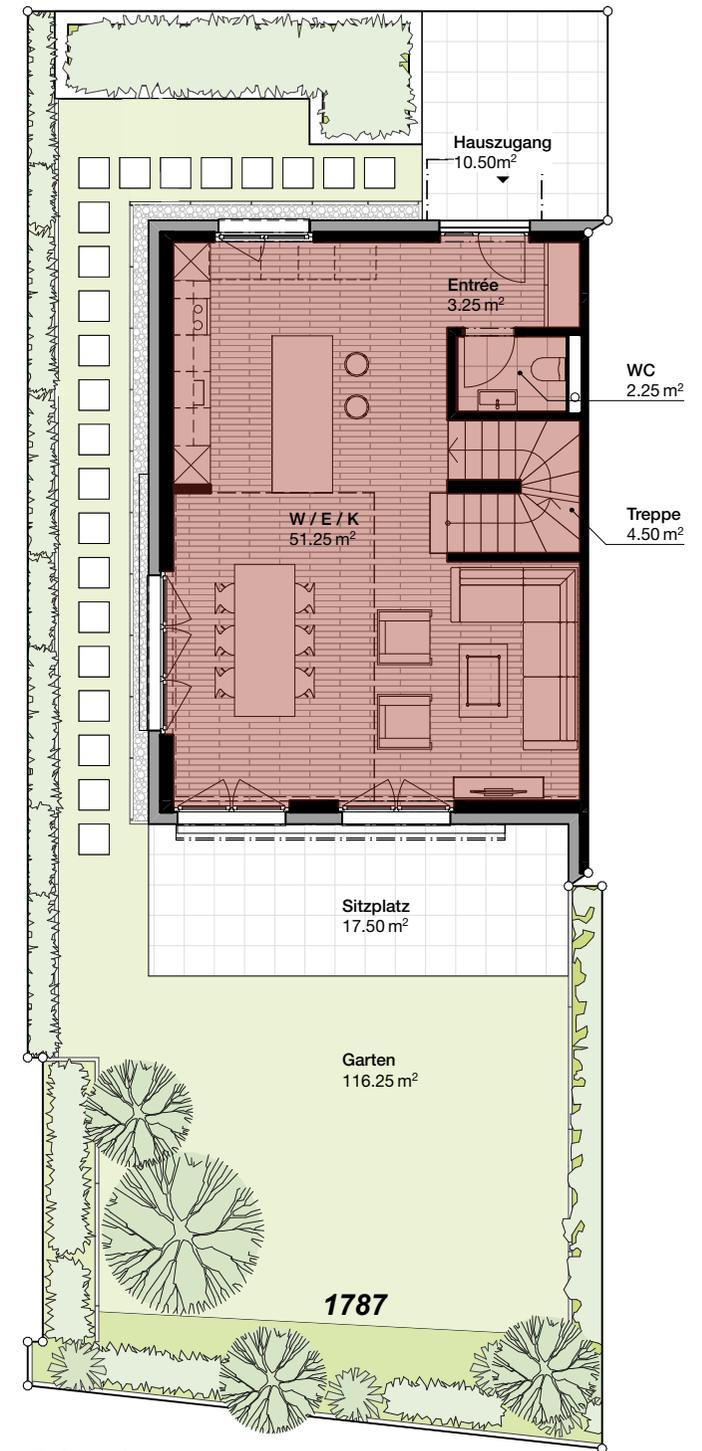
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

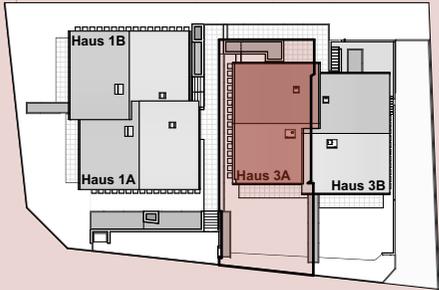
# Haus 3A



**Untergeschoss**



**Erdgeschoss**



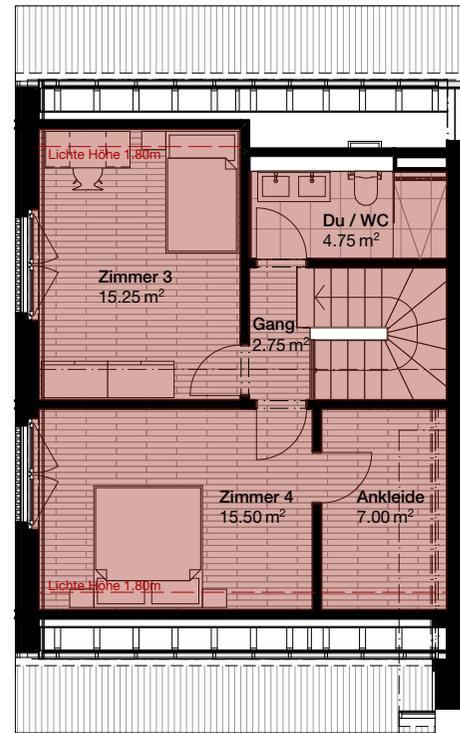
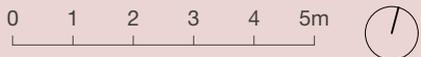
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	173.75 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	13.50 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	144.25 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1787</b>	216.75 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

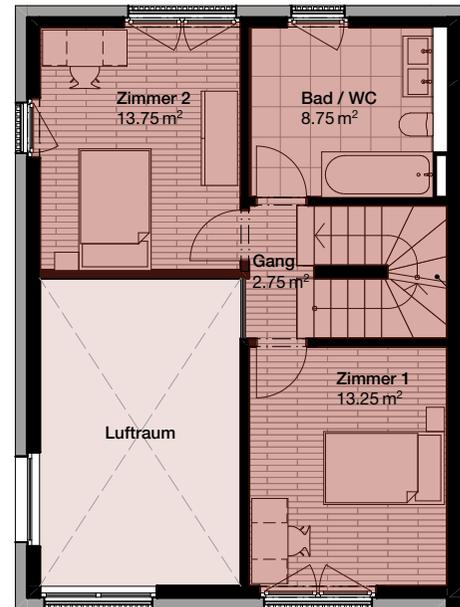
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

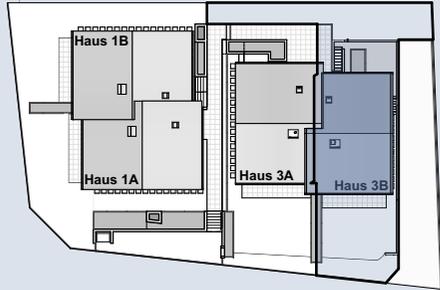
# Haus 3A



**Dachgeschoss**



**Obergeschoss**



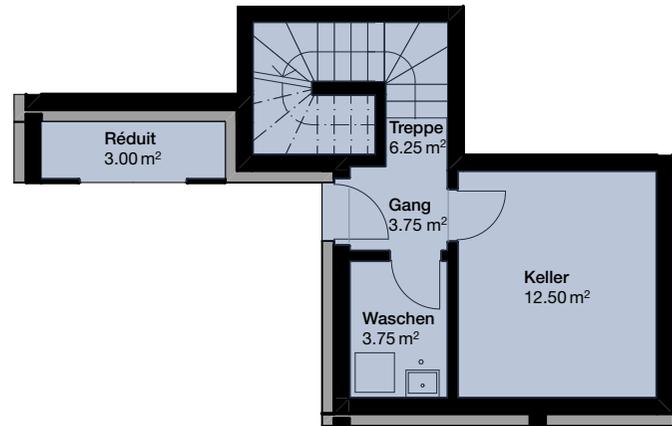
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	159.50 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	19.25 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	195.75 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1788</b>	268.25 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

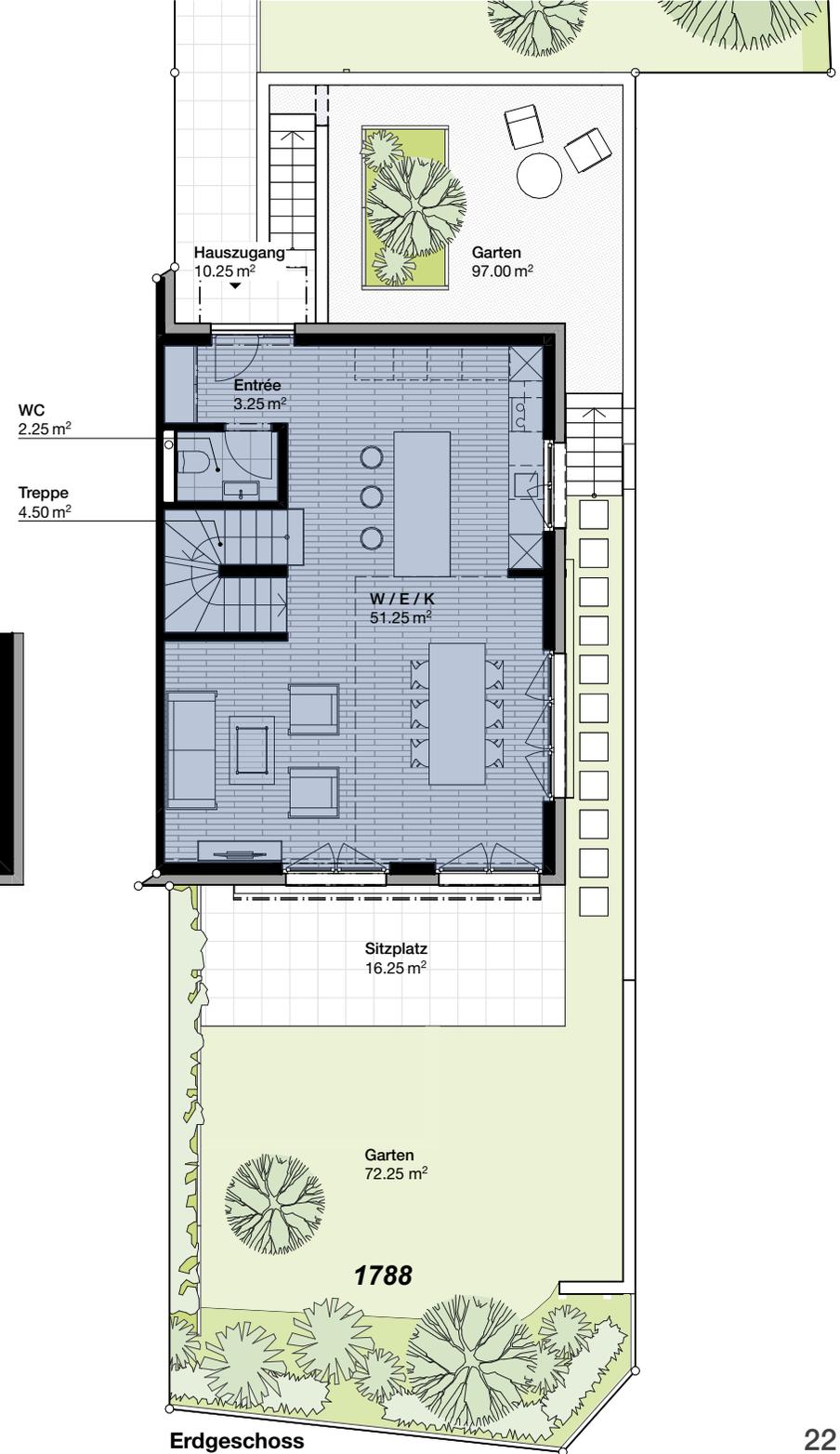
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

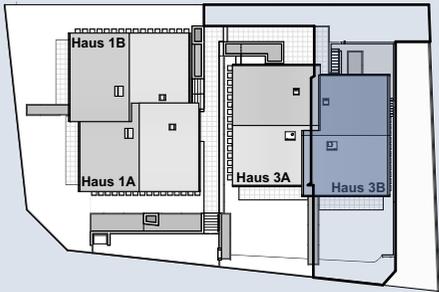
# Haus 3B



**Untergeschoss**



**Erdgeschoss**



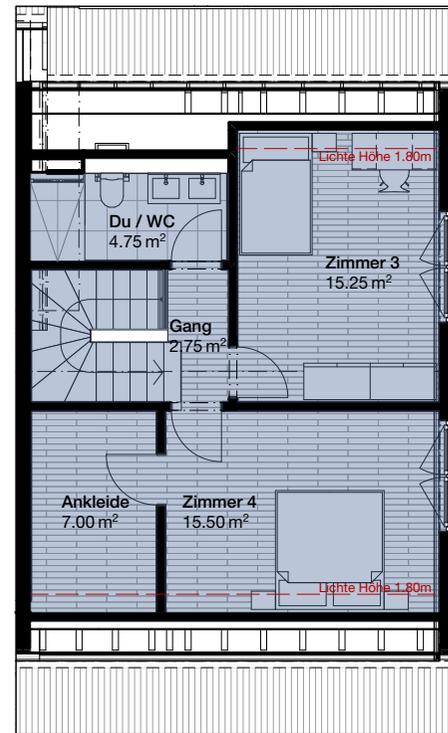
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>	159.50 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	19.25 m <sup>2</sup>
<b>Umgebung</b>	195.75 m <sup>2</sup>
<b>Landanteil Pz.1788</b>	268.25 m <sup>2</sup>

**2 Parkplätze in Tiefgarage**

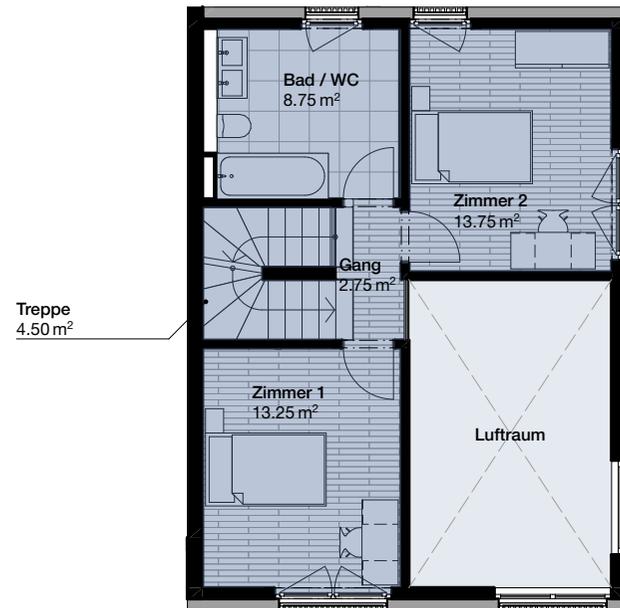
*Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
Entspricht der Wohnfläche exkl.  
Innen- und Aussenwände*

*Umgebung: Garten, Hauszugang & Sitzplatz*

# Haus 3B



**Dachgeschoss**



**Obergeschoss**



Hauptstrasse

Im Obstgarten



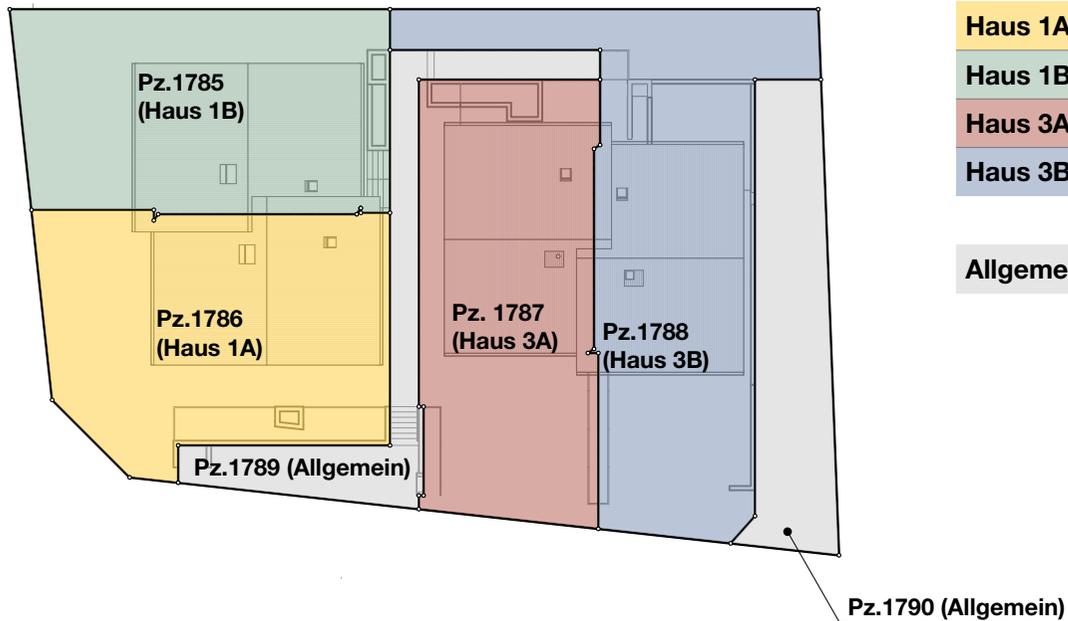
- Pz.1786 (Haus 1A)**      228.00 m<sup>2</sup>
- Pz.1785 (Haus 1B)**      209.50 m<sup>2</sup>
- Pz.1787 (Haus 3A)**      216.75 m<sup>2</sup>
- Pz.1788 (Haus 3B)**      268.25 m<sup>2</sup>
  
- Pz.1789, 1790 (Allgemein)**      181.25 m<sup>2</sup>

# Parzellen





Längsschnitt



	Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Umgebung	Landanteil
<b>Haus 1A</b>	165.25 m <sup>2</sup>	20.75 m <sup>2</sup>	155.50 m <sup>2</sup>	228.00 m <sup>2</sup>
<b>Haus 1B</b>	164.00 m <sup>2</sup>	21.75 m <sup>2</sup>	137.00 m <sup>2</sup>	209.50 m <sup>2</sup>
<b>Haus 3A</b>	173.75 m <sup>2</sup>	13.50 m <sup>2</sup>	144.25 m <sup>2</sup>	216.75 m <sup>2</sup>
<b>Haus 3B</b>	159.50 m <sup>2</sup>	19.25 m <sup>2</sup>	195.75 m <sup>2</sup>	268.25 m <sup>2</sup>
<b>Allgemein</b>				181.25 m <sup>2</sup>

## Flächenzusammenzug

Definition Hauptnutzfläche (HNF):  
 Entspricht der Wohnfläche exkl. Innen- und Aussenwände  
 Nebennutzfläche (NNF): Keller/Waschen/Technik/Réduit

## BUDGETS

	HAUS 1A	HAUS 1B	HAUS 3A	HAUS 3B
Anzahl Zimmer	5.5	5.5	5.5	5.5
Total Hauptnutzfläche	165.25 m <sup>2</sup>	164.00 m <sup>2</sup>	173.75m <sup>2</sup>	159.50 m <sup>2</sup>
<b>BKP 224 Feinsteinzeugplatten</b>				
Terrassen / Gartensitzplätze	17.50 m <sup>2</sup>	16.25 m <sup>2</sup>	17.50 m <sup>2</sup>	16.25 m <sup>2</sup>
Zementplatten	22.25 m <sup>2</sup>	24.50 m <sup>2</sup>	28.00 m <sup>2</sup>	26.50 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge				
Brutto, fertig verlegt, inkl. Transport	CHF 55.00/m <sup>2</sup>	CHF 55.00/m <sup>2</sup>	CHF 55.00/m <sup>2</sup>	CHF 55.00/m <sup>2</sup>
<b>BKP 250 Sanitärapparate</b>				
Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	CHF 25'000.00	CHF 25'000.00	CHF 25'000.00	CHF 25'000.00
<b>BKP 252.1 WA/TU</b>				
Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00
<b>BKP 258 Einbauküche</b>				
Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	CHF 35'000.00	CHF 35'000.00	CHF 35'000.00	CHF 35'000.00
<b>BKP 281.6/282.4 Plattenarbeiten</b>				
Boden-/Wandbeläge				
Brutto, fertig verlegt, inkl. Transport	CHF 120.00/m <sup>2</sup>	CHF 120.00/m <sup>2</sup>	CHF 120.00/m <sup>2</sup>	CHF 120.00/m <sup>2</sup>
<b>BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz</b>				
Brutto, fertig verlegt, inkl. Transport	CHF 140.00/m <sup>2</sup>	CHF 140.00/m <sup>2</sup>	CHF 140.00/m <sup>2</sup>	CHF 140.00/m <sup>2</sup>
<b>BKP 273.1 Einbau Garderobe im Entrée</b>				
Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00

Alle Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen MWST.

# Budgetpositionen

## **KONDITIONEN**

- Reservationszahlung CHF 25'000.— bei schriftlicher Reservationsvereinbarung
- Anzahlung von 20 % des Kaufpreises (abzüglich Reservationsanzahlung) bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags
- Bezahlung des Restkaufpreises zum Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft anlässlich der Eigentumsübertragung und Eintragung ins Grundbuch

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte durch die Käuferschaft und die Verkäuferschaft übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

### **Hinweis**

Die Baubewilligung für das Bauvorhaben wurde ohne Einsprachen erteilt. Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen 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.

Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Definitive Umgebungsgestaltung gemäss dem Umgebungsplan.

## **BAUTEILE – KONSTRUKTION**

### **Aussenwände UG**

Stahlbeton, Perimeterdämmung

### **Aussenwände EG – 1. OG**

Backstein/Beton  
EPS Polystyrol mit Kunststoffputz gestrichen

### **Firstwände Dachgeschoss**

Backstein/Beton mit mineralischer Aussendämmung / Hinterlüftungsebene / Holzschalung

### **Innenwände**

Backsteinmauerwerk und Betonwände gem. Angaben Bauingenieur, verputzt,  
Wohnungstrennwände gem. Bauphysiker

### **Geschossdecken**

Stahlbetondecken, Wandübergänge bei den Wohngeschossen mit Schallschuttlager

### **Böden**

Schwimmende Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen; Monobeton im Keller, Réduit  
und im allgemeinen Technikraum; gestrichener Zementüberzug als Fertigbelag im  
Waschraum

### **Dach**

Holzelementbauweise, Deckenuntersicht mit Gipsplatten und Weissputz gestrichen,  
Wärmedämmung, Unterdach, nötige Lattungen, Ziegel

### **Haustür**

Hauseingangstür als Metall- oder Holzkonstruktion mit 3-Punkt-Verriegelung und  
Sicherheitszylinder, schallgedämmt, mit Spion und Glasseitenteil mit Mattfolieneinlage,  
Beschlüge und Drückergarnituren in CNS, 3-Punkt Verschluss

### **Fenster**

Fenster mit Isolierverglasung in den Wohngeschossen, pro Raum ein Drehkipp-Flügel, alles  
Klarglas; Rahmen und  
3-fach Verglasung gemäss den behördlichen Vorschriften betreffend Wärmedämmung und  
Lärmschutz

### **Sonnenschutz**

Schiebeläden Positionen gemäss Fassadenplänen des Architekten; pro Haus eine  
Gelenkarmmarkise mit Handkurbel bei den Sitzplätzen

### **Spenglerarbeiten**

Ausführung der gesamten Spengler Arbeiten in Uginox gemäss Farb- und Materialkonzept

### **Metallbauarbeiten**

Absturzsicherungen aus Holz auf Stahlunterkonstruktion

## **INNENAUSBAU**

### **Deckenoberflächen**

Alle Wohnräume in Weissputz, weiss gestrichen. Tiefgarage/Keller/Reduit/Technik Beton roh, Waschraumdecken weiss gestrichen

### **Wandoberflächen**

Alle Wohnungen verputzt mit Abrieb 0.5 mm, weiss gestrichen; Tiefgarage/Keller/Réduit/Technik Beton/Mauerwerk roh, Waschraum Beton/Mauerwerk weiss gestrichen

### **Bodenbeläge (Budgetbetrag)**

Bodenbeläge nach Wahl (Parkett, keramische Platten etc.) in den Wohnräumen mit Sockel

### **Wandplatten (Budgetbetrag)**

Keramische Wandbeläge in den Nasszellen im Bereich der Sanitärapparate, Badewannen und Duschen

### **Innentüren**

Innentüren stumpf einschlagend in Standard-Stahlzargen, fertig weiss farbbeschichtet

### **Schliessanlage**

Registrierte Schliessanlage für Haustüren, Briefkasten, Garagentor und den allgemeinen Technikraum

### **Kücheneinrichtung**

Küche von Vertrauensfirma der Bauherrschaft; Fronten aus Kunstharz oder nach Kollektion des Lieferanten, Arbeitsflächen aus Granit (PK2) aus Kollektion des Lieferanten; Chromstahlspühlbecken, Induktions-Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank vollintegriert, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzugshaube

### **Tiefgarage**

Decke Beton roh oder Wärmedämmplatten gestrichen, Boden Monobeton, roh, Ein-/Ausfahrt mit automatischem Tor (Handsender)

### **Umgebung**

Sitzplätze mit Zementplatten sandgestrahlt, Besucher-Abstellplatz, Zugangswege mit Zementplatten, Begrünung mit Rasen/Wiese, Grundbepflanzung in den allgemeinen Flächen mit Bäumen und Sträuchern; private Umgebungsflächen gemäss Angaben im Umgebungsplan; Briefkastenanlage, Veloabstellplätze und Container beim Zugang zur Überbauung ab der Strasse „Im Obstgarten“; Umgebungsbeleuchtung mit LED-Leuchten

## **HAUSTECHNIK – INSTALLATIONEN**

### **Heizungsinstallation / Wärmeerzeugung**

Anschluss am Fernwärmenetz der Gemeinde Buch am Irchel; Wärmeverteilung über NiedertemperaturFussbodenheizung in allen Wohnräumen, individuelle Raumregulierung mit Raumthermostat in allen Bädern, Wohn- und Schlafräumen

### **Sanitäranlagen / Sanitärinstallationen**

Individuelle Abstellung und Wasserzählung, zentrale Warmwasseraufbereitung mit Zählung in den einzelnen Häusern; Kalt- und Warmwasser an allen Zapfstellen (Aussenventil: Kaltwasser)

### **Sanitärapparate**

Apparate und Armaturen gemäss separater Apparateliste, Waschmaschine und Tumbler

### **Elektroinstallationen**

Zentrale Zähleranlage, Sicherungstableau in jedem Haus, Starkstromanschlüsse zu den Verbrauchsstellen, Steckdosen und Lampenanschlüsse in allen Räumen, Multimediaverteiler im Untergeschoss pro Haus, Multimediasteckdose mit TV- und UKV-Anschluss in zwei Zimmern (Wohnen und Eltern)

### **Belüftung**

Alle gefangenen Nasszellen, Wasch- und Kellerräume an mechanischer Lüftung angeschlossen; Küche mit Umluftdampfabzug mit Aktivkohlefilter; Einstellhalle mit natürlicher oder mechanischer Lüftung nach Vorschrift

# Kontakt

Verkauf

**NIEDERMANN & PARTNER**  
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1  
CH-8450 Andelfingen

[www.niedermann-partner.ch](http://www.niedermann-partner.ch)

T: +41 52 317 12 11

Architekt

**MANTEL GmbH**

Culmannstrasse 43  
CH-8006 Zürich

[www.mantelarchitektur.com](http://www.mantelarchitektur.com)