



TWINS

N O R A + N O A H

Disclaimer

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung zu. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und / oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.

INHALT

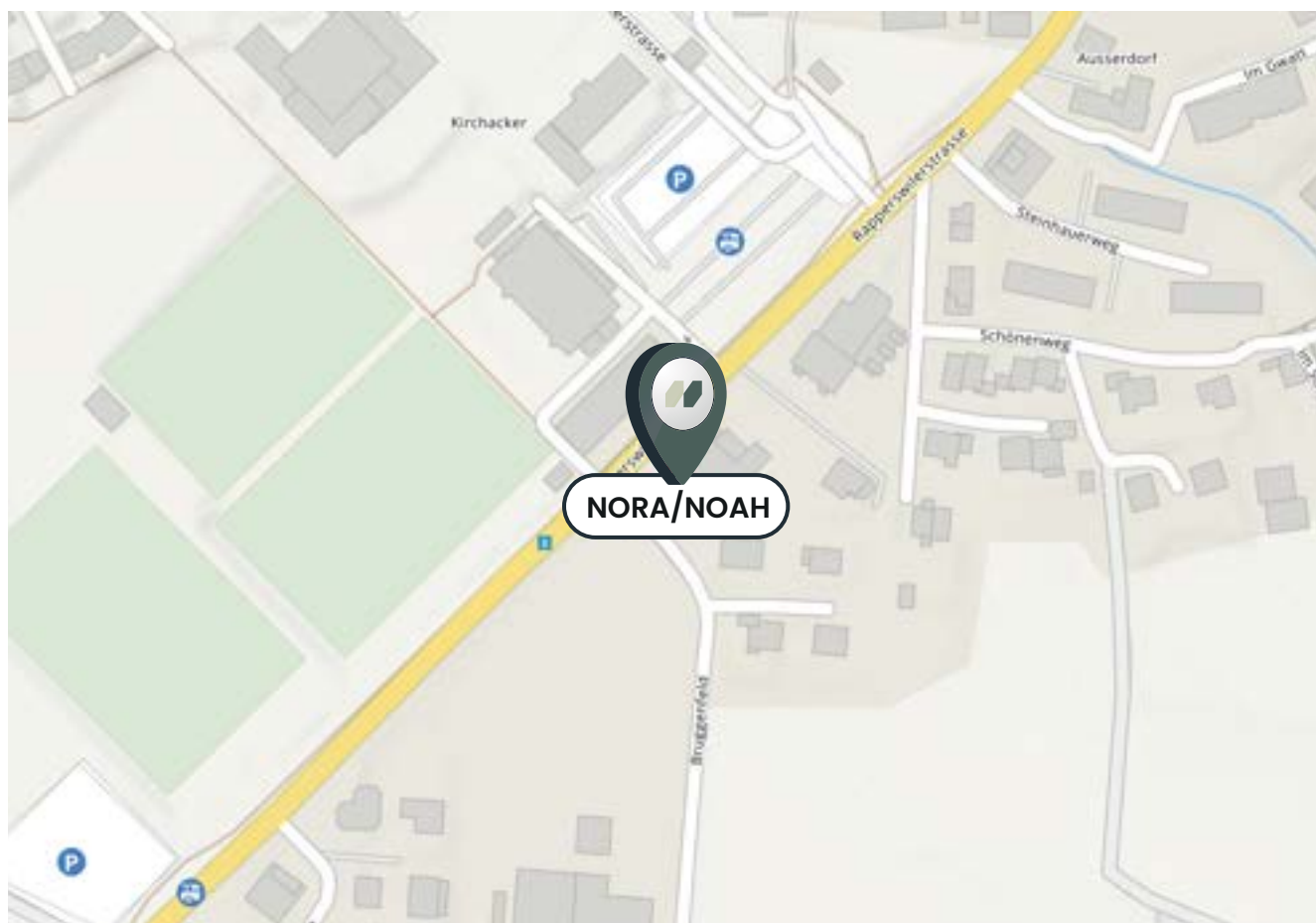
LAGE	4-5
STANDORT	8-9
PROJEKT	12-13
WOHNEN	16-19
UMGEBUNGSPLAN	20-21
GRUNDRISSE	24-45
TIEFGARAGE	48-49
KURZBAUBESCHRIEB	50-55



LAGE

Landluft in Stadtnähe

Landluft in Stadtnähe? Zu schön, um wahr zu sein – könnte man meinen! Doch der Slogan hält, was er verspricht: Die Vorzüge der Natur geniessen und trotzdem in kurzer Zeit in Rapperswil, am Zürichsee oder in der lebendigen Metropole Zürich sein? Wohnen in Eschenbach macht's möglich!



Im beschaulichen, doch aufstrebenden Eschenbach entstehen jetzt zwei moderne, pentagonale Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen. Durch einen Mix aus 14 Eigentumswohnungen und 14 Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grössen von 2.5-Zimmer bis 5.5-Zimmer steht ein breites Wohnungsangebot für Jung und Alt zur Verfügung.

Landliebend mit Bezug zur Stadt

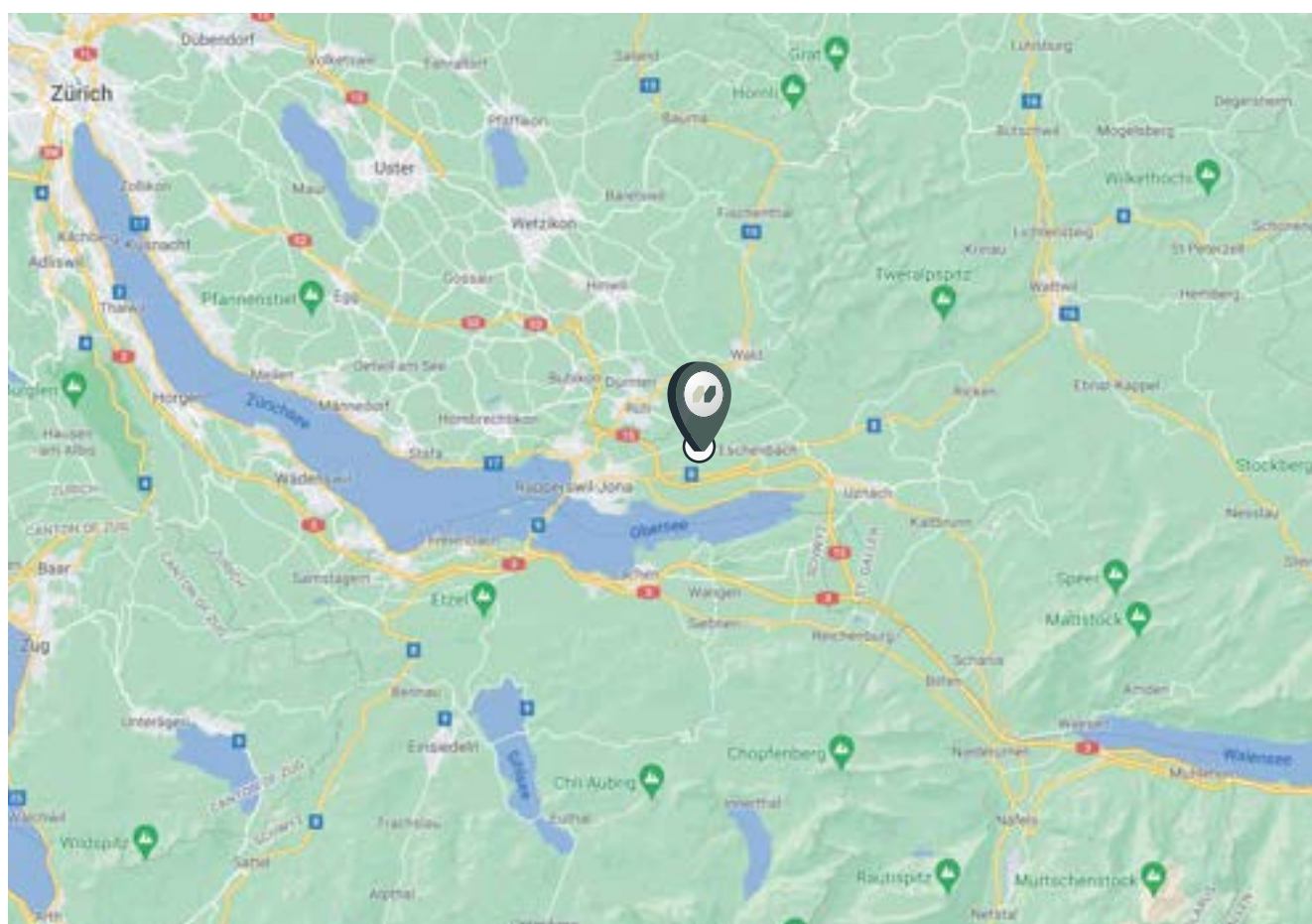
Eschenbach ist Teil der Oberseeregion und liegt leicht erhöht in unmittelbarer Nähe zum Regionalzentrum Rapperswil-Jona und Rüti. Viel Grün zeichnet das Bild der Gemeinde: Wiesen, Wälder, Weiher und Bäche bieten Erholung direkt vor der Haustür. Hat man mal genug der Ruhe und Natur, ist man mit dem ÖV in 5 – 10 Minuten in Rapperswil-Jona und in gut 30 Minuten in der Stadt Zürich. Landluft in Stadtnähe – der Name ist Programm.





STANDORT

Die «TWINS» Nora und Noah stehen an attraktiver, sonniger Wohnlage in angenehmer grüner Umgebung. Mit rund 9'500 Einwohnern liegt die Gemeinde Eschenbach auf der ersten Talstufe über dem Zürichsee am leicht abfallenden Südhang. Von dort geniesst man einen herrlichen Ausblick auf das Panorama der Glarner und Innerschweizer Alpen. Hier profitieren Sie von den Vorzügen des Landlebens und sind trotzdem mit dem ÖV in gut einer halben Stunde in Zürich.



Eschenbach ist aufgeschlossen und modern, ohne den ländlichen Charme zu verlieren: denn die Mischung macht's. Traditionsbewusstsein und Fortschrittsglaube ergänzen sich hier und bilden das Fundament für die ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität. Auch sonst gibt es hier alles, was man für das tägliche Leben so braucht: Restaurants, Grossverteiler und kleine Läden, von der Bäckerei bis zur Metzgerei sowie über hundert Sport-, Kultur- und Freizeitvereine. Die grosse Vereinsvielfalt mit ihrem kulturellen Leben vermittelt neue Kontakte, schafft Beziehungen und bietet etwas für jeden Geschmack. Für Sportbegeisterte stehen grosszügige Anlagen zur Verfügung. Freiluft- sowie Hallensportler können sich hier dank der gut ausgebauten Infrastruktur richtig austoben und auch zahlreiche Bademöglichkeiten locken in naher Umgebung.

Rund um Eschenbach wollen traumhafte Naherholungsgebiete entdeckt werden und laden zum Entspannen ein. Direkt am Dorfrand ist der Rietstuckweiher und an vielen idyllischen Orten finden Sie Ruhebänke oder Feuerstellen. Und dann gibt's auch noch den Atzmännig. Dort finden Sie alles – vom Freizeitpark, über die Rodelbahn bis hin zu Seilpark und Erlebnisweg. Ob Nervenkitzel oder Erholung: Hier kommen Gross und Klein gänzlich auf ihre Kosten. Erleben Sie Freizeit pur! Das Ski-, Wander- und Erholungsgebiet ist praktisch vor der Haustüre!





PROJEKT

NORA & NOAH

Zwillinge, die auf den ersten Blick identisch wirken: zwei Mal in grün getauchte pentagonale Gebäudeformen, zwei Mal 14 Wohnungen und zwei Mal eine herrliche Aussicht in die Natur. Bei näherem Hinschauen erkennt man jedoch die Unterschiede:

NOAH

Farblich voneinander abgegrenzt und doch perfekt aufeinander abgestimmt, zeigt sich der grosse Bruder NOAH von seiner besten Seite: in Haus B – NOAH – entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen. Hier hat der künftige Eigentümer das Sagen: durch grosszügige Ausbaubudgets wird der eigene Wohnraum schon bald Realität! Mit einem Wohnungsmix von 2.5- Zimmer bis hin zu 5.5-Zimmer sind bei NOAH von Singles bis zur Grossfamilie alle ideal bedient.

NORA

NORA – Haus A – ist die kleine Schwester von Noah und steht nicht zum Verkauf, sondern zur Miete. Mit insgesamt 14 Mietwohnungen von 2.5- bis 4.5-Zimmern bietet NORA für grosse und kleine Mieter ein perfektes Zuhause. Der Charakter der Wohnungen wird durch einen modernen, hellen Ausbau mit natürlichen Materialien und hochwertigen Produkten bestimmt.

Und obwohl die Geschwister verschieden sind, besitzen sie im Kern dieselben Vorzüge: grosszügige Gartenwohnungen mit persönlichen Grünflächen und direktem Zugang zu den Gemeinschaftsflächen, wo Spiel und Spass stattfinden können, herrliche Sicht in die Natur von Balkon und bodentiefen Fensterfronten oder ganz simpel: sonnige Tage auf der Attikaterasse – Genuss pur. Kombiniert wird dies mit einem Ausbaustandard und einer Bauqualität auf hohem Niveau. Auch ein durchdachtes Design, das sich ideal in die bestehende Landschaft integriert, kommt hier nicht zu kurz. Rundum ein Ort, wo das Leben stattfindet – Nora & Noah sind bereit, auch Sie willkommen zu heissen!





WOHNEN

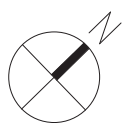




Umgebungsplan

HAUS A: NORA MIETE →

← HAUS B: NOAH EIGENTUM



MST 1:100 0 5m



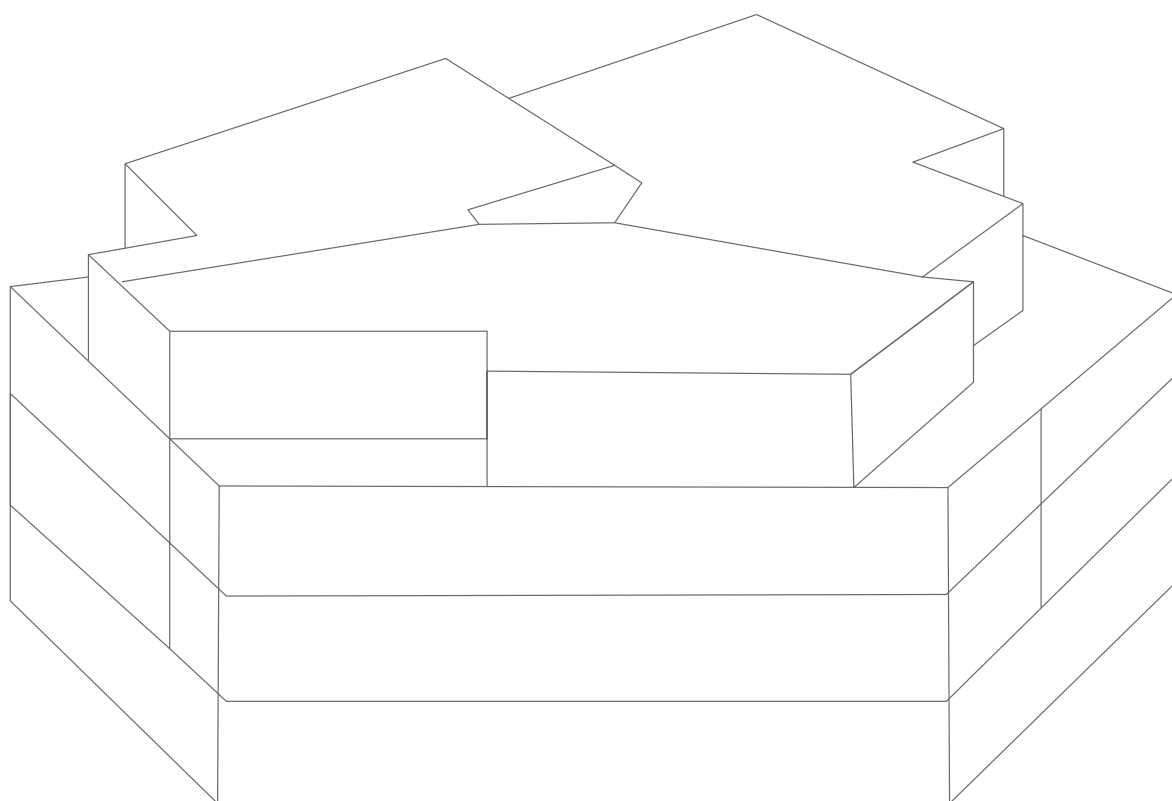




HAUS A

NORA, MIETE

Angebot



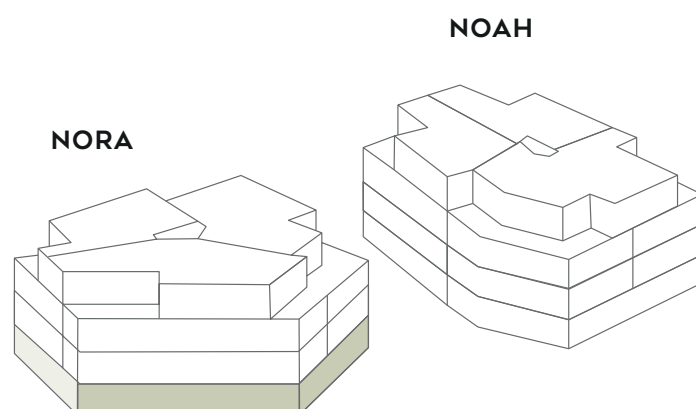
Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche NWF m²	Sitzplatz/ Balkon/ Terrasse m²	Garten m²
A01	EG	4.5	107.47	13.62	15.62
A02	EG	3.5	92.53	19.22	46.95
A03	EG	4.5	113.85	23.32	42.95
A04	1.OG	2.5	48.02	10.68	
A05	1.OG	3.5	87.09	14.78	
A06	1.OG	3.5	92.38	17.07	
A07	1.OG	4.5	118.99	33.09	
A08	2.OG	2.5	48.00	10.69	
A09	2.OG	3.5	86.85	14.11	
A10	2.OG	3.5	92.37	19.21	
A11	2.OG	4.5	120.46	35.06	
A12	Attika	2.5	81.56	24.78	
A13	Attika	3.5	93.07	50.58	
A14	Attika	4.5	105.90	30.69	



HAUS A

NORA, MIETE

Erdgeschoss



A01

NWF	107.47 m ²
Zimmer	4.5
Sitzplatz	13.62 m ²
Garten	15.62 m ²

A02

NWF	92.53 m ²
Zimmer	3.5
Sitzplatz	19.22 m ²
Garten	46.95 m ²

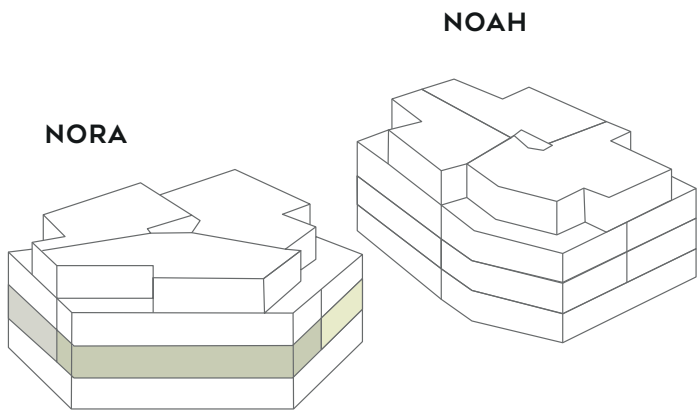
A03

NWF	113.85 m ²
Zimmer	4.5
Sitzplatz 1	13.37 m ²
Sitzplatz 2	9.95 m ²
Garten	42.95 m ²



MST 1:150 0 5m



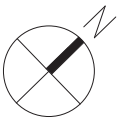


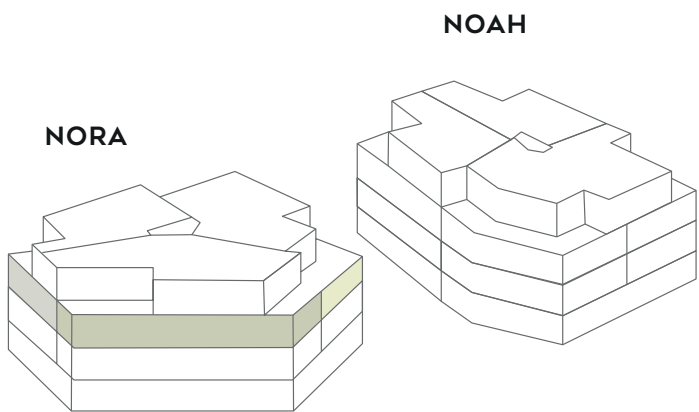
A04	
NWF	48.02 m²
Zimmer	2.5
Balkon	10.68 m²

A06	
NWF	92.38 m²
Zimmer	3.5
Balkon	17.07 m²

A05	
NWF	87.09 m²
Zimmer	3.5
Balkon	14.78 m²

A07	
NWF	118.99 m²
Zimmer	4.5
Balkon 1	16.25 m²
Balkon 2	16.84 m²





A08

NWF	48 m²
Zimmer	2.5
Balkon	10.69 m²

A10

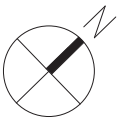
NWF	92.37 m²
Zimmer	3.5
Balkon	19.21 m²

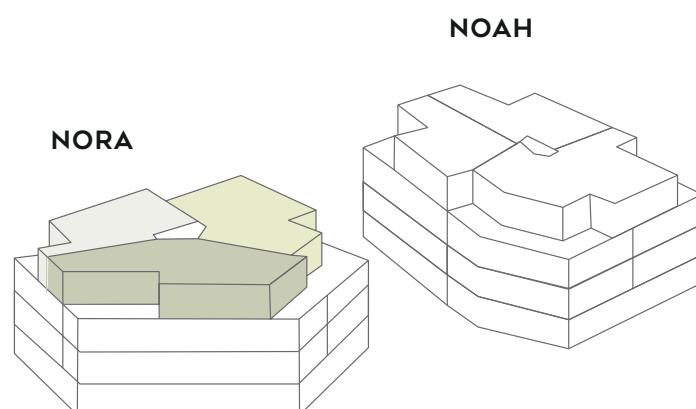
A09

NWF	86.85 m²
Zimmer	3.5
Balkon	14.11 m²

A11

NWF	120.46 m²
Zimmer	4.5
Balkon 1	17.44 m²
Balkon 2	17.62 m²





A12

NWF	81.56 m ²
Zimmer	2.5
Terrasse 1	14.40 m ²
Terrasse 2	10.38 m ²

A13

NWF	93.07 m ²
Zimmer	3.5
Terrasse 1	35.89 m ²
Terrasse 2	14.68 m ²

A14

NWF	105.9 m ²
Zimmer	4.5
Terrasse 1	20.06 m ²
Terrasse 2	10.63 m ²



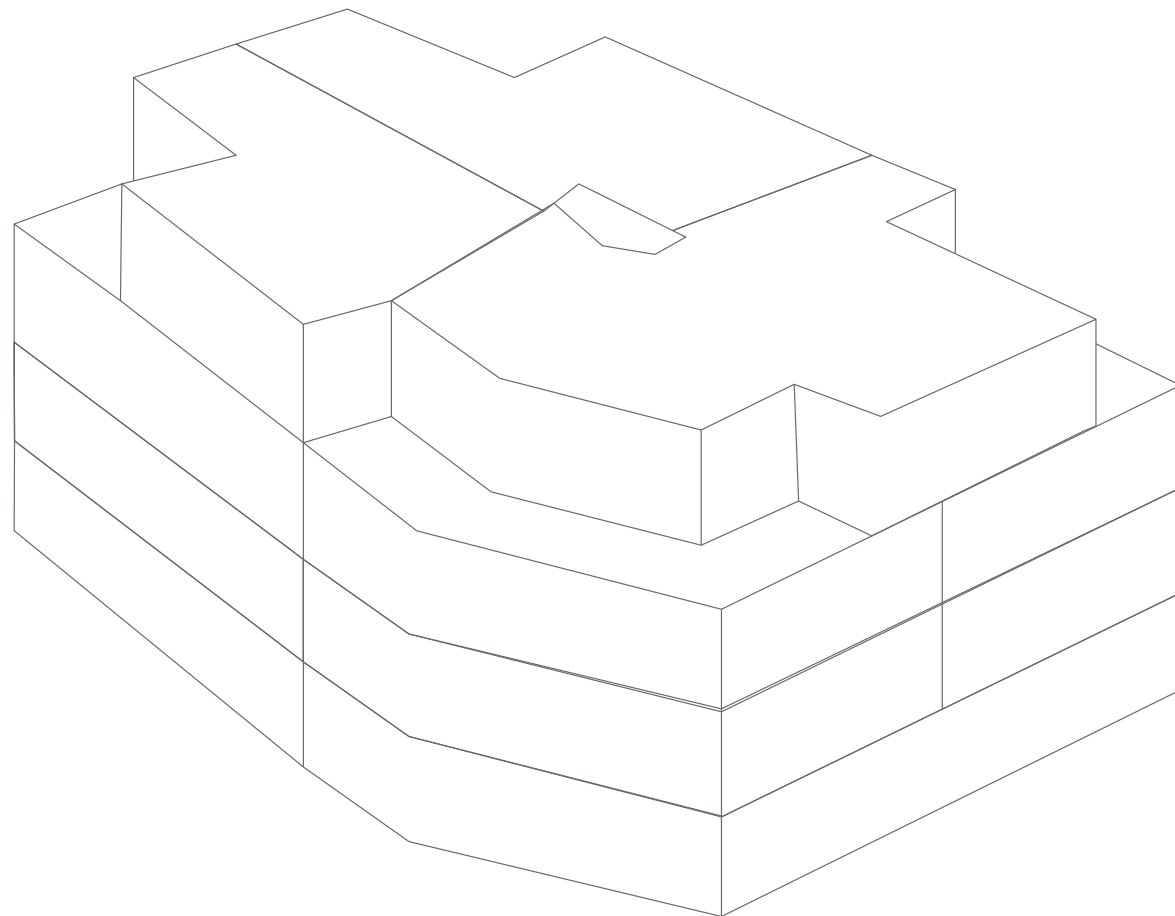




HAUS B

NOAH, EIGENTUM

Angebot

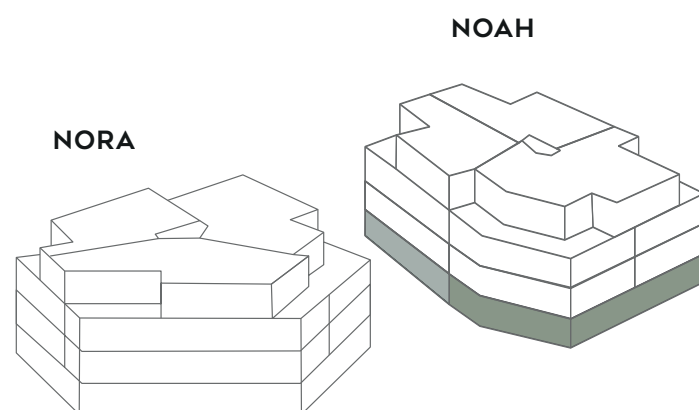


Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche NWF m²	Sitzplatz/ Balkon/ Terrasse m²	Garten m²
B01	EG	5.5	166.86	42.08	33.02
B02	EG	5.5	152.3	30.91	78.88
B03	EG	2.5	85.12	34.44	
B04	1.OG	2.5	99.41	15.2	
B05	1.OG	4.5	127.18	26.5	
B06	1.OG	3.5	118.31	18.04	
B07	1.OG	3.5	109.88	25.14	
B08	2.OG	2.5	89.32	15.21	
B09	2.OG	4.5	126.84	26.05	
B10	2.OG	3.5	118.32	18.04	
B11	2.OG	3.5	109.93	24.78	
B12	Attika	4.5	148.27	78.24	
B13	Attika	3.5	105.74	22.69	
B14	Attika	2.5	97.51	22.63	



HAUS B

NOAH, EIGENTUM



B01

NWF	166.86 m ²
Zimmer	5.5
Sitzplatz 1	36.80 m ²
Sitzplatz 2	5.28 m ²
Garten	33.02 m ²

B02

NWF	152.30 m ²
Zimmer	5.5
Sitzplatz	30.91 m ²
Garten	78.88 m ²

B03

NWF	85.12 m ²
Zimmer	2.5
Sitzplatz	34.44 m ²

Erdgeschoss

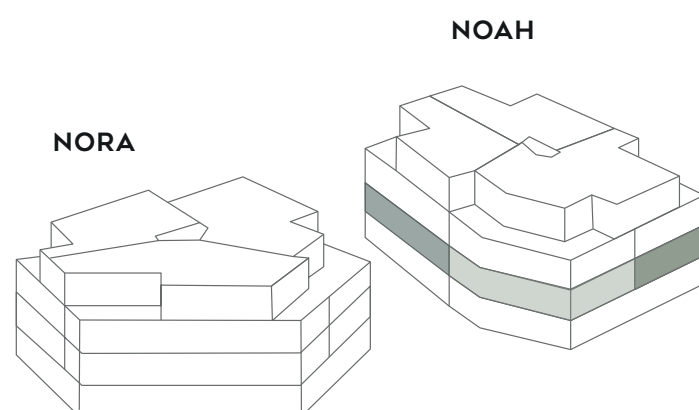


MST 1:150 0 5m



HAUS B

NOAH, EIGENTUM



B04

NWF	89.41 m ²
Zimmer	2.5
Balkon	15.20 m ²

B06

NWF	118.31 m ²
Zimmer	3.5
Balkon	18.04 m ²

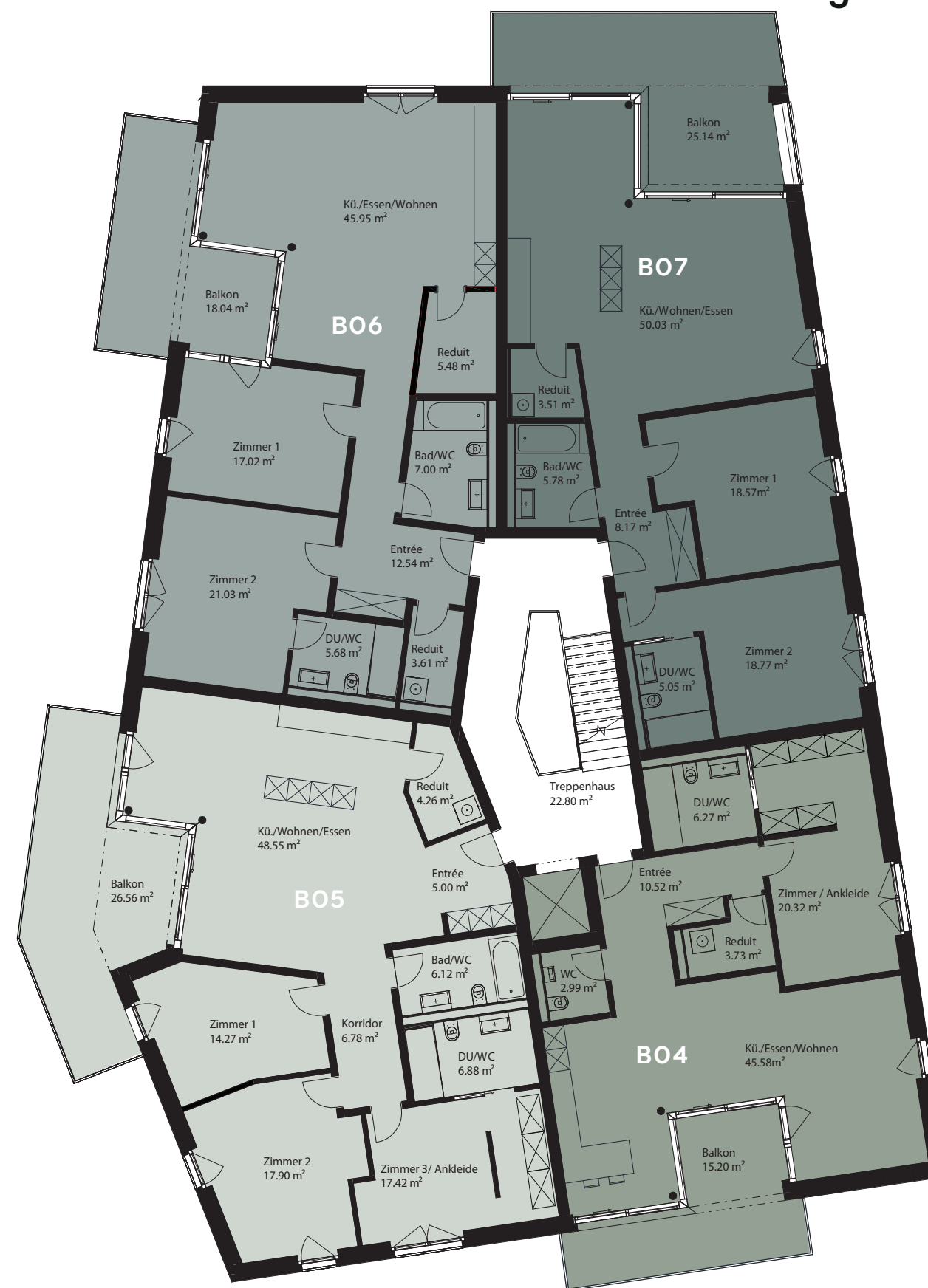
B05

NWF	127.18 m ²
Zimmer	4.5
Balkon	26.56 m ²

B07

NWF	109.88 m ²
Zimmer	3.5
Balkon	25.14 m ²

Obergeschoss 1



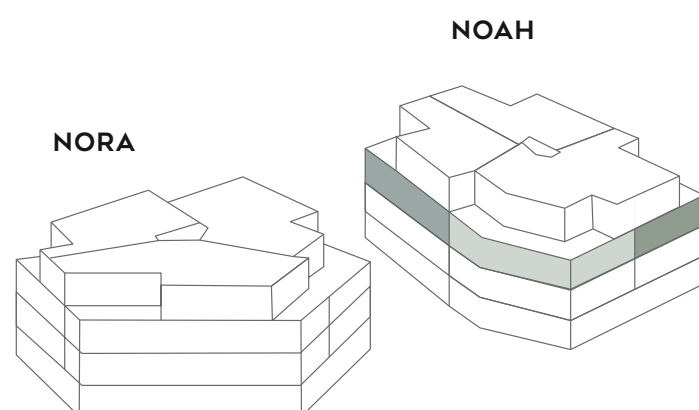
MST 1:150 0 5m





HAUS B

NOAH, EIGENTUM



B08

NWF	89.32 m ²
Zimmer	2.5
Balkon	15.21 m ²

B10

NWF	118.32 m ²
Zimmer	3.5
Balkon	18.04 m ²

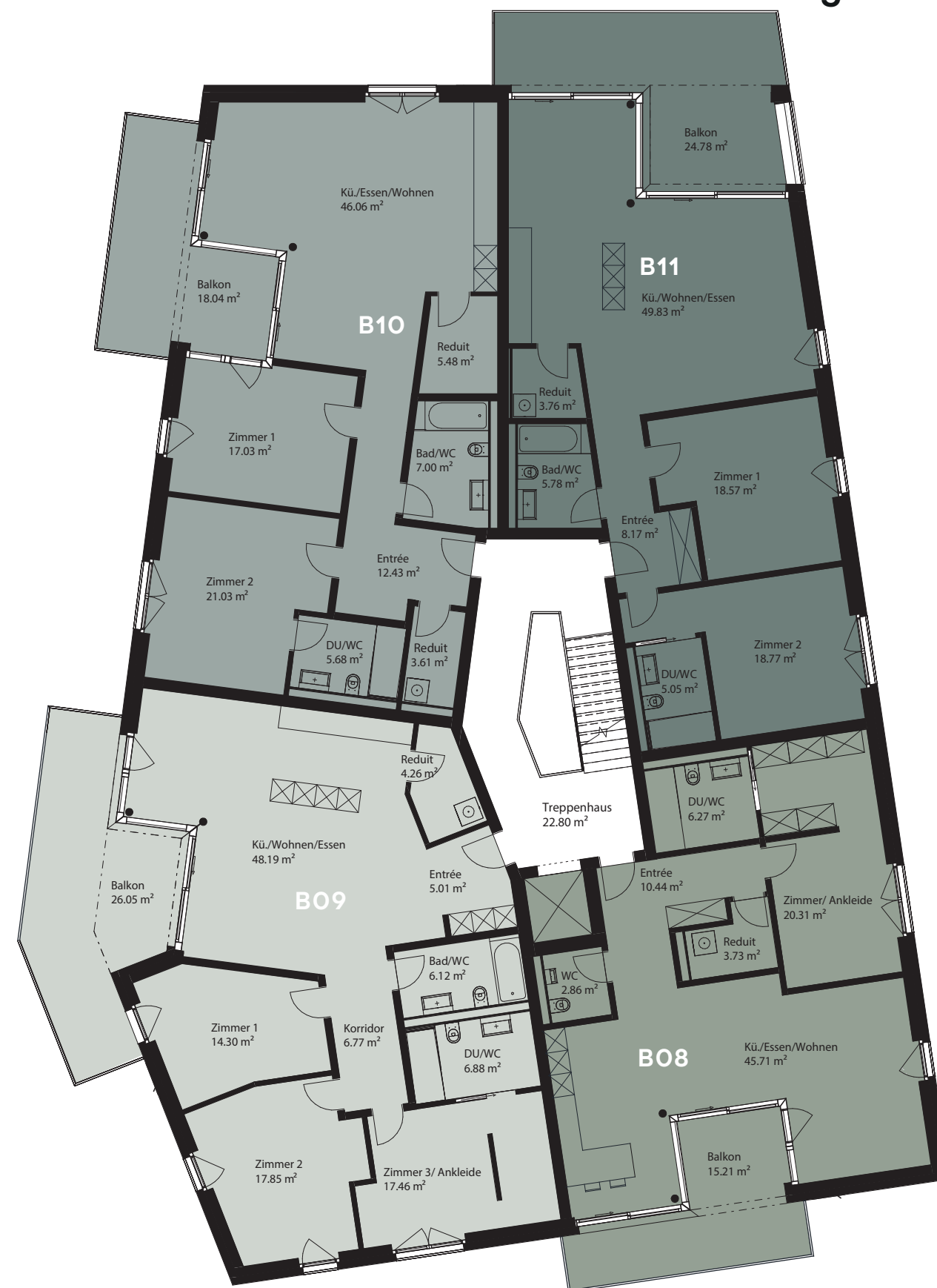
B09

NWF	126.84 m ²
Zimmer	4.5
Balkon	26.05 m ²

B11

NWF	109.93 m ²
Zimmer	3.5
Balkon	24.78 m ²

Obergeschoss 2



MST 1:150 0 5m

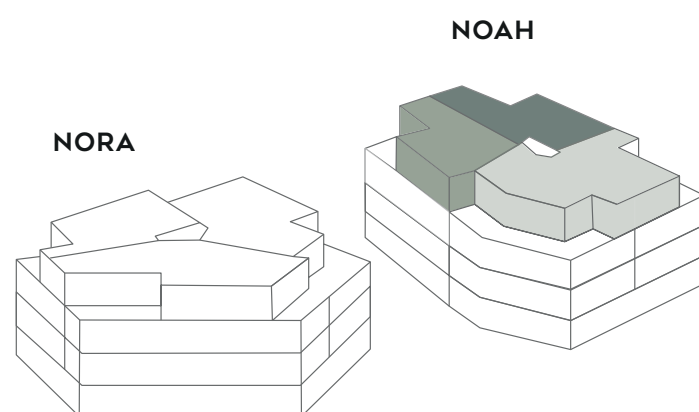




HAUS B

NOAH, EIGENTUM

Attikageschoss



B12

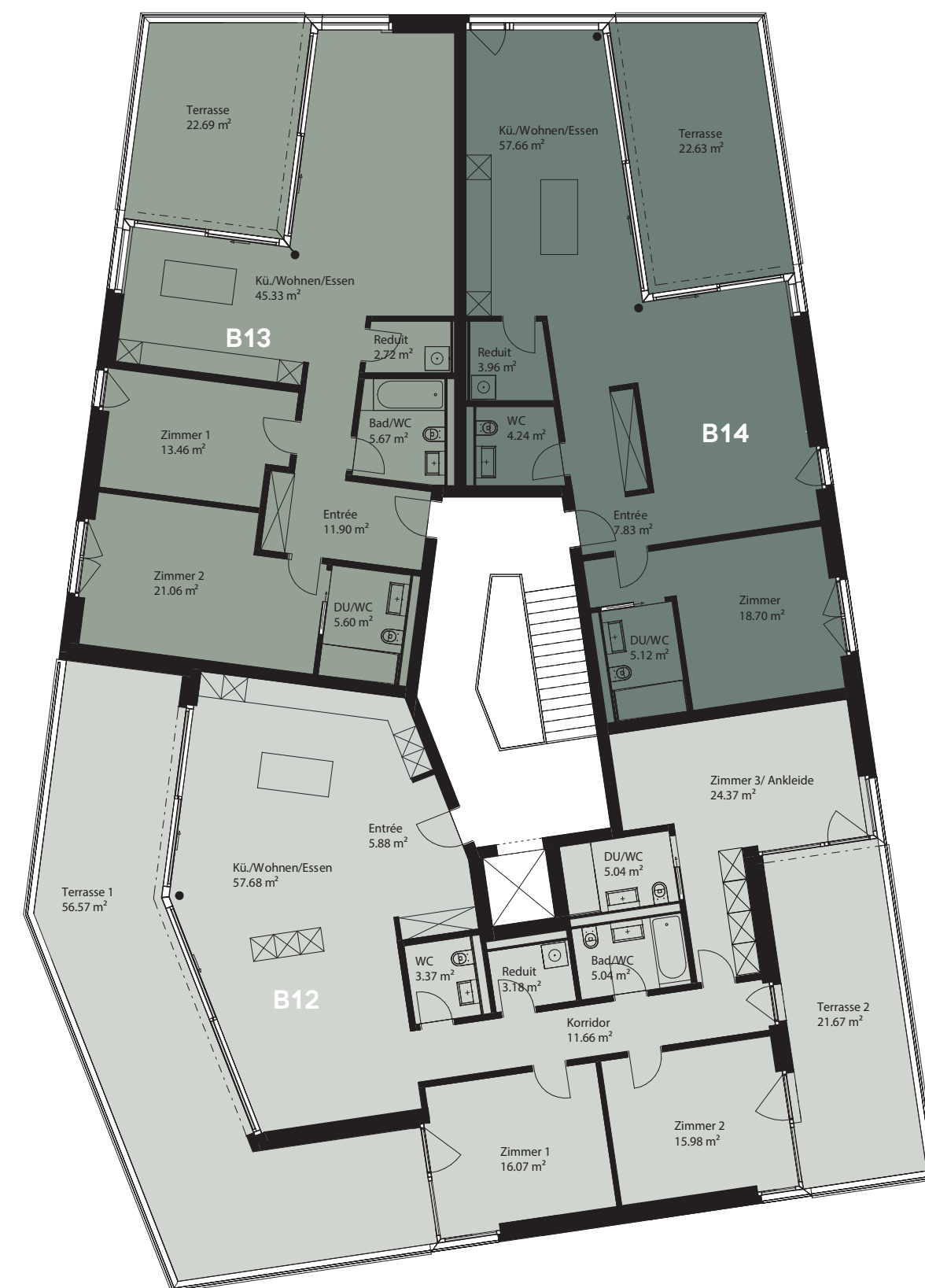
NWF	148.27 m ²
Zimmer	4.5
Terrasse 1	56.57 m ²
Terrasse 2	21.67 m ²

B13

NWF	105.74 m ²
Zimmer	3.5
Terrasse	22.69 m ²

B14

NWF	97.51m ²
Zimmer	2.5
Terrasse	22.63 m ²



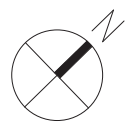
MST 1:150 0 5m







UG Tiefgarage



MST 1:150

0

5m

Wohnung B01



Wohnung B08



KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

Mauerwerk

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in wasserdichtem Beton. Tragendes und nichttragendes Mauerwerk im Untergeschoss aus Kalksandstein. Gebäudeaussenwände aus verputzter Aussenwärmedämmung. Wohnungstrennwände aus Beton. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk oder Beton, beidseitig verputzt.

Decken

Geschossdecken aus armiertem Stahlbeton.

Dachkonstruktion

Flachdach extensiv begrünt, Untergrund Polymerbitumenabdichtung und Stahlbetondecke.

Balkon

Betondecke in Gefälle, Abdichtung, Schutzvlies,
Gehbelag: Zement- oder Betonplatten (Format 40 x 40cm) in Splitt verlegt

Attikaterassen

Betondecke in Gefälle, Dampfbremse, Trittschalldämmung, Wärmedämmung, Abdichtung, Schutzvlies, Gehbelag: Zement- oder Betonplatten (Format 40 x 40cm) in Splitt verlegt

Fenster

Fenster und Fenstertüren in Holz / Metall, äussere Metallprofile einbrennlackiert (Farbgebung gemäss Architekt), Holzrahmen und Flügel gestrichen. Öffnungsarten gemäss Plänen. Fenster und Türen UG/EG RC3 und abschliessbar. Inklusive aller nötigen Rahmenverbreiterungen. (isoliert). Fenster- und Fenstertürrahmendichtung gegenüber angrenzendem Mauerwerk mit PU Schaum. Aussen mit Fugenbänder und dauerelastischer Fugendichtung an Fassadenmauerwerk. 3-fach-Isolierverglasung
(Mindestanforderung): U-Wert nach Angabe Bauphysiker.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer-Titanzinkblech oder Chromstahlblech matt.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Vertikalstoffstoren elektrisch betrieben, in Schlafzimmern blickdicht (Farbe nach Vorgabe Architekt). Knickarm-Markise elektrisch betrieben auf Sitzplätzen und Attikaterassen. Balkone mit je einer Vertikalstoffmarkise (elektrisch).

AUSBAU

Elektroinstallationen

Unterverteilung in Wohnungen. Basis für die Ausstattung der einzelnen Wohnung richtet sich je nach Wohnungstyp nach der Stückliste des Ingenieurs. Multimediaverteiler, pro Wohnung sind 1 Anschluss im Wohn- und Essbereich und 1 Anschluss in allen Zimmer vorgesehen. Im Standardausbau sind ausreichend Steckdosen, Lampenstellen und auch Einbauspots inkludiert. Gegensprechanlage mittels Video und elektrischem Türöffner.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdwärme. Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Wärmeerzeugung. Raumtemperatur nach SIA-Norm. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmezähler) und Einzelraumregulierung. Mittels Freecooling ist über die Bodenheizung eine sanfte Kühlung der Räume in den warmen Monaten möglich.

Sanitärapparate

Sanitärapparate gem. Nasszellenpläne. Spiegelschränke in Dusche, WC und Badezimmer. In jeder Wohnung 1 Waschmaschine/Wäschetrockner. Je 3 frostsichere Gartenventile pro Gebäudeeinheit sowie 1 Gartenventil pro Garten- und Attikawohnung. Budget Sanitärapparate pro Wohnung gemäss separater Budgetliste.

Küchen

Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Fronten, Sichtseiten und Kanten in Kunstharz belegt. Natursteinabdeckung Black mind. 20mm. Ober- und Unterschränke sowie Hochschränke mit den üblichen Einteilungen wie Tablare und Schubladen. Sämtliche Türen und Schubladen mit dämpfendem Schliessmechanismus. Freie Farbwahl gemäss Farbpalette. Apparate: Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug Umluft mit Kohlenfilter, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Chromstahlpültrog und Auszugsbrause. Gemäss Beschreibung Küchenbauer. Budget Küchen pro Wohnung gemäss separater Budgetliste.

Lift

Moderne behindertengerechte Aufzugsanlage, voll digital gesteuert.

Türen / Schliessanlagen

Zimmertüren: Eingiesszargen, Oberfläche in Kunstharz beschichtet. Einsteckschloss mit Bartschlüssel, Langschild und Drücker verzinkt.

Wohnungstüren: Rahmentüren oder Eingiesszargen, schallhemmendes Türblatt gestrichen, 3-Punkte Sicherheitsverschluss, Sicherheitslangschild, Türspion.

Schliessanlagen: Basis Kaba-Star, oder gleichwertiges, 5 Schlüssel pro Wohnung und ein Handsender pro Tiefgaragenparkplatz

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Freie Auswahl, Parkett- oder Plattenboden, gemäss separater Budgetliste. Hochwertige Standardauswahlen.

Wandbeläge

Nasszellen: Wandbeläge gemäss detailliertem Nasszellenplan, Budget Plattenbeläge gemäss separater Budgetliste.

Wohn- und Schlafräume: Abrieb 1.5mm weiss gestrichen.

Deckenbeläge

Weissputz glatt gestrichen, weiss

Kellerräume

Die Keller sind unbeheizt und im Rohbau vorgesehen. Böden gestrichen mit 2 – Komponentenfarbe und Decken mit Dispersion gestrichen. Wände roh.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Zugänge und Verbindungswege mit Zementplatten in Kies und Splitt verlegt. Kehrachtsammelstelle und Kinderspielplatz nach Vorgabe der Behörden. Bepflanzung gemäss Vorgabe Landschaftsarchitekt.

Garantieleistung

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA 118: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre. Für Elektrogeräte gemäss Herstellergarantie.

Baubeschrieb / Änderungen

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 (Ausgabe 2006) bezüglich Schallisolation (Schallschutz / Schalldämmung) erfüllt.

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (Datum Baubeschrieb).

Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen in der Wohnung kann die Käuferschaft je nach

Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist.

Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/ Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter.

Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Hinweis

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 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragen Dritten. Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge.



WWW.TWINS-ESCHENBACH.CH

Beratung & Verkauf



Immobilien | Bau

Klotz Immobilien / Bau GmbH
Rathausstrasse 1 | 8640 Rapperswill

Mail: info@immoklotz.ch
Tel: +41 55 210 95 67

Bauherrschaft:



ImmoZins AG
Freigutstrasse 16
8002 Zürich

Architektur & Ausführung:



dima & partner AG
Gewerbezentrum Holenstein
8750 Glarus