

ERSTVERMIETUNG

Wohnungen in Urdorf



Mehrfamilienhäuser :

Im Stüdacker 14/16
Schlierenstrasse 27/29
Schlierenstrasse 25

Vermietung und Verwaltung:

Pietro Cortali AG

Postfach 102

8042 Zürich

Tel. 043 / 222 59 59 / Fax 043 222 59 58

Email: mail@pietrocortaliag.ch

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE®

1. Inhaltsverzeichnis

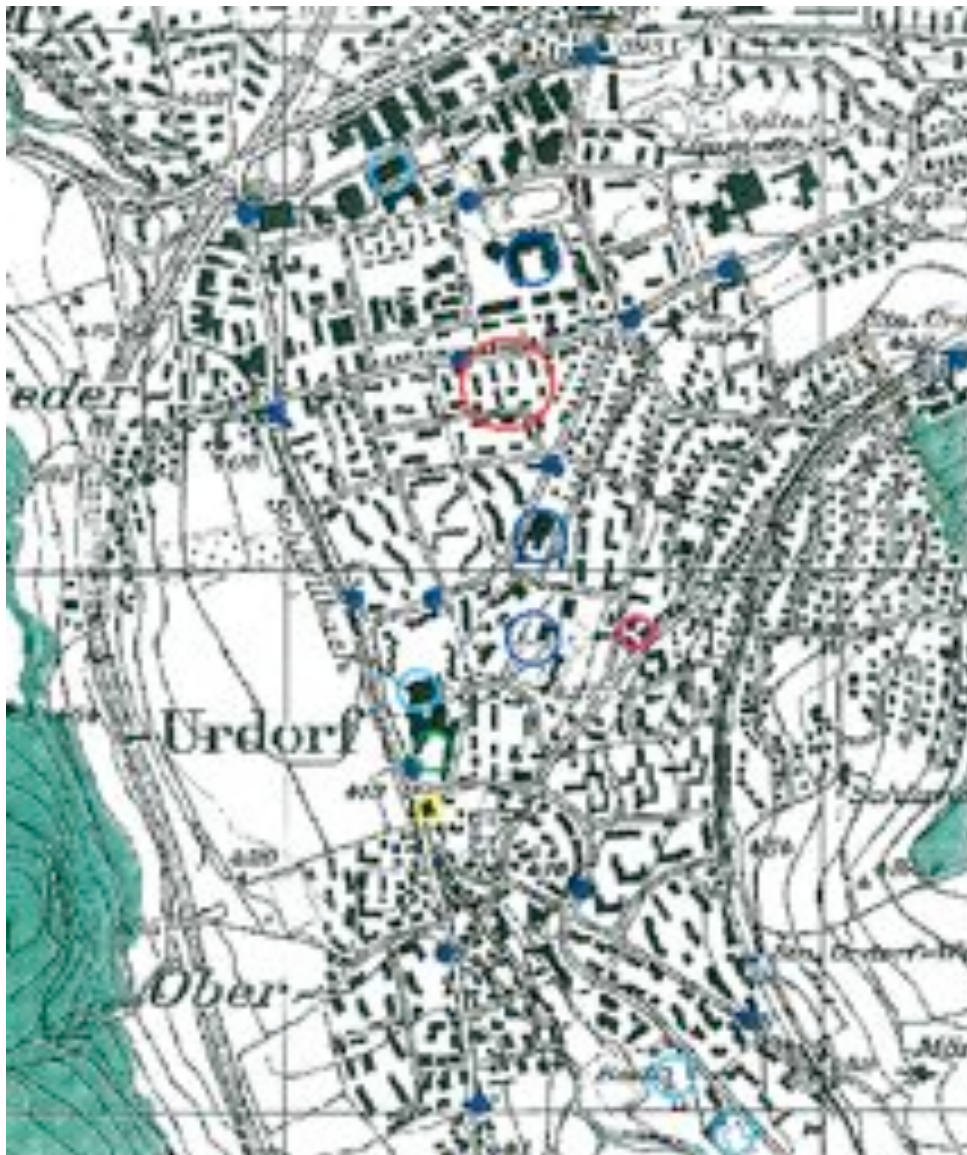
2.	Situationsplan Urdorf	3
3.	Gemeinde Urdorf	4
4.	Kurz-Beschrieb	5-6
5.	Allgemeines zur Vermietung	7
6.	Bezugstermin	7
7.	Besichtigung	7
8.	Umgebung	8
9.	Grundrisse Im Stüdacker 14/16	9-
10.	Grundrisse Schlierenstrasse 27/29	...
11.	Grundrisse Schlierenstrasse 25	...
12.	Ansichten	...
13.	Preise	...

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE[®]

2. Situationsplan Urdorf



- | | | |
|--|--|--|
|  Standort Wohnungen |  Einkaufen |  Post |
|  Bushalttestellen |  Gemeindeverwaltung | |
|  Schulen aller Stufen |  Sportanlagen | |

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE®

3. Urdorf

Fakten

Die Gemeinde gehört zum Kanton Zürich / Bezirk Dietikon.

Sie umfasst eine Fläche von 762 ha.

Liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 420 mÜM.

Hat eine Einwohnerzahl von ca. 9000 Personen.

Wurde 1931 aus dem Zusammenschluss von Ober- und Niederurdorf gegründet.

Ungefähr 500 Arbeitgeber bieten etwa 6000 Arbeitsplätze an.

Sie verfügt über zwei Autobahnanschlüsse, Urdorf Nord und Urdorf Süd.

Drei Bahnhöfe, Urdorf, Urdorf-Weihermatt und Glanzenberg.

Urdorf bietet Sportanlagen für fast alles, von Schwimmen, Sporthallenangeboten bis Schlittschuhlaufen auf der Kunsteisbahn Weihermatt.

Lage

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Wohnzone zwischen Schlierenstrasse und „Im Stüdacker“, eingerahmt von Wohnbauten und Einfamilienhäusern. Das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und die Gemeindeverwaltung liegen in ca. 500 m Entfernung.

Der Weg zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 100 m.

Steuerfuss

Der Steuerfuss 2010 beträgt 118 % (ohne Kirchensteuer); Urdorf ist somit eine durchschnittliche Steuergemeinde im Kanton Zürich.

Schulen/Kindergarten

Schulanlagen Weihermatt, Schule Zentrum (Kindergarten und Primarschule), Moosmatt (Sekundarschule). Neun Kindergärten befinden sich verteilt auf das ganze Gemeindegebiet. Die Distanzen zu den Schulanlagen betragen jeweils ca. 250 - 400 m.

In der Gemeinde gibt es auch eine Kantonsschule und Berufswahlschule.

Öffentlicher Verkehr

Buslinie und S-Bahnnetz gewährleisten den Anschluss im Viertelstundentakt nach Zürich oder Richtung Baden.

Naherholungsgebiet

Urdorf liegt im Zürcher Limmattal. Von hier aus gibt es unzählige kleinere Naherholungsgebiete wie zum Beispiel das Reppischtal etc..

Ärzte/Spitäler

Verschiedene Arztpraxen (Allgemeinmedizin) im Dorf.
Spital Limmattal

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE®

4. Baubeschrieb

Tragkonstruktion

Untergeschoss:

Bodenplatte, Aussenwände und Decke aus Stahlbeton. Innenwände aus KS-Mauerwerk und Beton.

Normalgeschosse:

Mauerwerk bestehend aus 15-18 cm Backstein/Beton.

Wohnungstrennwände zweischalig: 12 cm BN / 4 cm Isolation / 15 cm BN oder einschalig:

Beton 25 cm. Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk oder Beton, 15-18 cm.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung 20 cm

Bedachung

Flachdach: Wärmedämmung mit extensiver Dachbegrünung.

Balkone / Terrassen

Balkone: Hartbetonbelag, Staketengeländer,

Terrassen: Wärmedämmung mit Zementgartenplatten 50/50 cm

Fenster

Kunststofffenster weiss mit Isolierverglasung. Erdgeschossfenster mit Verbundsicherheitsglas. Sicherheitsbeschlägen und abschliessbaren Fenstergriffen.

Rafflamellenstoren / Balkonsonnenstoren

Aluminiumrafflamellenstoren natureloxiiert. Knickarmstoffstoren auf Balkonen und Terrassensitzplätzen.

Elektroanlagen

ISDN vorbereitet. Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen. Elektroanschlüsse und Lichtanschlüsse in sämtlichen Räumen.

Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnung

Heizungsinstallation

Erdwärme-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Beheizung Räume durch Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

Kontrollierte Wohnungslüftung. Minergie!

Sanitärinstallationen

Moderne, schön und hell gestaltete Bäder. Apparate Keramik weiss.

Kücheneinrichtung

Küchenfronten seidenglanz weiss. Arbeitsfläche aus Granit. Alle Küchengeräte von V-ZUG AG: Einbauherd mit Induktionskochfeld, Kühlschrank/Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Dunstabzug mit Umluftbetrieb.

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE®

Waschmaschine/Trockner

Waschmaschinen/Tumbler-Kombinationen im Wohnungskeller (V-ZUG-Geräte). Die Attikawohnungen verfügen über eine eigene Kombination.

Aufzugsanlagen

Alle drei Häuser sind mit 6-Personen-Aufzügen ausgestattet (Keller bis oberstes Geschoss der Attikawohnungen).

Gipserarbeiten

Decken Weissputz gestrichen.

Innere Malerarbeiten

Wände Raufasertapete weiss gestrichen

Metallbauteile

Treppenhaus- und Balkongeländer: Staketengeländer verzinkt mit Chromstahlhandläufen.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren 3-fach-Verriegelungen.
Zimmertüren und Einbauschränke mitweissem Kunstharz belegt.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage KABA STAR.

Bodenbeläge

Treppenhaus Waschküche mit frostsicheren keramischen Platten.
Nasszellen und Küchen mit keramischen Platten.
Wohnzimmer und Korridore im EG Keramikplatten ansonsten mit geräuchertem Eichenparkett, Schlafzimmer Kinderzimmer und Korridor mit geräuchertem Eichenparkett.

Keramische Wandbeläge

Badezimmer, Duschen und sep. WC mit keramischen Platten.
Küche keramischer Wandschild.

MITTENDRIN WOHNEN

Mehrfamilienhäuser Schlierenstr. 25/27/29, Im Stüdacker 14/16, 8902 Urdorf ZH

MINERGIE®

5. Allgemeines zur Vermietung

Nebenkosten

Die Akonto-Zahlungen für den Heiz- und Warmwasserverbrauch können so tief angesetzt werden, da es sich um eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung handelt. Nebst den Vorteilen für die Umwelt fallen auch die Betriebskosten im Vergleich zu einer konventionellen Öl- oder Gasheizung massiv geringer aus, da kein Brennstoffverbrauch anfällt und auch andere Kostenkomponenten (Wartungskosten für Brenner, Kaminfeger, Tankrevision, etc.) entfallen.

Die anfallenden Kosten werden jährlich mit den geleisteten Akonto-Zahlungen für Heizung und Warmwasser abgerechnet.

Die Akonto-Zahlungen für die Nebenkosten werden ebenfalls jährlich abgerechnet. Folgende Kosten werden in diese Abrechnung einfließen:

- Kaltwasser
- Hauswartung, Treppenhausreinigung inkl. Material
- Allg. Stromkosten (Treppenhaus, Kellergänge, Aussenbeleuchtung inkl. Ersatz der Leuchtkörper)
- Lift (Wartungs- Stromkosten)
- Kabelnetzgebühren
- Betriebsgebühren ARA/KVA/Kanalisation
- Objektversicherungen (Glasbruch)
- Gartenunterhalt allg. Umgebung
- Serviceabonnementskosten für Waschmaschine/Tumbler
- 3 % Verwaltungskosten auf Heizung/Warmwasser und Nebenkosten

Depot

Die Mieterkautionen werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparheft bei der UBS AG hinterlegt und verzinst.

Die Höhe der Kauttionen sind wie folgt angesetzt:

- 2 ½-Zimmer-Wohnung Nettomietzins x 2.5
- 3 ½-Zimmer-Wohnungen Nettomietzins x 2.5
- 4 ½-Zimmer-Wohnungen Nettomietzins x 2.5

6. Bezugstermin

Ab 1. Oktober 2011

7. Besichtigung

Bitte vereinbaren Sie mit der Verwaltung Pietro Cortali AG einen Termin.

Rosamaria Lauria Tel. 043 222 59 59

René Perren Tel. 043 222 59 59

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie Pläne bezüglich Grundrisse der Wohnungen, Ansicht und Lage der Häuser.

Für ergänzende Fragen stehen Frau Lauria und Herr Perren gerne zu Ihrer Verfügung.