

MINERGIE®

Brüttisellen

Lindenbuck



Lindenbuck  
Brüttisellen

Ländlich-vorstädtisch wohnen: 26 Eigentumswohnungen und zwei Doppel-Einfamilienhäuser «Lindenbuck» in Wangen-Brüttisellen

# PROJEKT LINDENBUCK

## «Lindenbuck»

an sanfter Hanglage mit schöner Sicht.

Am Stadtrand von Wangen-Brüttisellen, an der Schnittstelle von Zürcher Unter- und Oberland, liegt die Überbauung «Lindenbuck» – rund 10 Autominuten von Zürich Flughafen und 20 von Zürich aus. Die sechs Kuben in zwei Reihen stehen auf einem 5000 m<sup>2</sup> grossen Terrain, das leicht nach Westen abfällt.

Der Käuferschaft stehen 26 grosszügige Eigentumswohnungen mit 3,5 und 4,5 Zimmern zum Kauf, ergänzt von zwei Doppel-Einfamilienhäusern mit je 6,5 Zimmern. Die ganze Siedlung wird im Minergie-Standard erstellt.



## Ideal

für Familien und ältere Menschen.

In Sichtweite vom Bahnhof Dietlikon und einen Katzensprung von City und Erholungsraum entfernt, bietet «Lindenbuck» alles, was Familien und älteren Menschen entgegenkommt: Viel Komfort bieten der Minergie-Standard, die Lifte in den MFH von der Tiefgarage bis in die Wohnungen und beste Anschlüsse an ÖV und Autobahn. Für Lebensqualität sorgen zudem die moderne, schnörkellose Architektur, die gut geschnittenen, teilweise noch anpassbaren Grundrisse und eine Ausstattung, die sich auch nach eigenen Vorlieben bestimmen lässt – entsprechende Budgets sind eingeplant.

## die Umgebung

Spiel und Erholung bei jedem Wetter.

Im weiten Innenhof zwischen den sechs Häusern kommen Gross und Klein auf ihre Rechnung – dank eigener Wiese und einem Spielplatz mit Geräten, die für alle Altersklassen geeignet sind. Der gedeckte Teil des Innenhofs lädt auch bei nassem Wetter oder heissen Temperaturen zu Freizeitvergnügen aller Art ein und ist direkt verbunden mit den Abstellplätzen für Fahrräder/Mofas.

## Tiefgarage

mit Liftzugang, Abstellraum beim Parkplatz und Veloraum.

Erschlossen ist «Lindenbuck» über die Riedmühlestrasse. Von hier aus gelangt man zu den Besucherparkplätzen und zur Tiefgarage im Herzen der Überbauung. Den 30 Wohneinheiten stehen insgesamt 53 grossflächige Einstellplätze offen, 30 davon besitzen im hinteren Teil eine zusätzliche abschliessbare Abstellfläche. Für Fahrräder und Mofas gibt es separate, abschliessbare Räume.

## MINERGIE®

komfortabel und sparsam in einem.

Die Vorteile der Minergie-Bauweise zeigen sich auf vielen Ebenen: Dank verbesserter Wärmedämmung, Komfortlüftung in jeder Wohnung, einer Gasunterstation und den Solarpanels für Heizung und Warmwasser sinkt der Energieverbrauch der ganzen Siedlung spürbar.

Gleichzeitig steigt auch die Werterhaltung des Wohneigentums nachhaltig. Für die Häuser wurde zudem ein Contracting-Vertrag mit der EKZ abgeschlossen.



## MFH

Die vier Mehrfamilienhäuser A, B, C und D

In den nördlich gelegenen Mehrfamilienhäusern A und B finden sich total zehn Wohneinheiten: Im EG und 1. OG zwei mit je 4,5-Zimmern, im 2. OG eine attraktive 4,5-Zimmer-Attikawohnung, die über das gesamte Geschoss verläuft

Anders aufgeteilt sind die beiden Mehrfamilienhäuser C und D mit total 16 Wohnungen: Im EG finden sich je zwei Objekte mit 3,5 (4,5) Zimmern, im 1. und 2. OG je zwei mit 4,5 Zimmern und in den zwei Attikageschossen je eine 3,5-Zimmer-Wohnung.

# PROJEKT LINDENBUCK

Von allen 26 Eigentumswohnungen bringt einem der Lift direkt zur zentralen Tiefgarage mit 53 Einstellplätzen, von hier aus führen auch Treppen bis zum Attikageschoss. Für einen möglichst einfachen und bequemen Alltag hat jede Wohneinheit einen Keller mit Waschturm und ein Reduit, resp. einen Hauswirtschaftsraum.

Dazu gehört zu allen Wohnungen ein gedeckter Sitzplatz oder eine Terrasse Richtung Westen mit Markisen, einige Wohnungen verfügen zudem über ein Aussen-Reduit. In den vier Attikawohnungen warten zusätzlich grosszügige Terrassen mit einer stellenweise überdachten Pergola.

## Wohnungen

Wohnungen und UG kombinieren: Ein guter Plan machts möglich.

In Kombination mit dem beheizten, ausgebauten Untergeschoss lassen sich die Parterre-Wohnungen mit 3,5 bis 4,5 Zimmern auf viel Wohnfläche nutzen – perfekt für Sauna, Spa oder Hobby mit natürlichem Tageslicht und wohnungsinterner Verbindungstreppe ins EG.

## Doppel-EFH

Die beiden DEFH E1, E2, F1 und F2

Mit drei Wohnetagen und dem Kellergeschoss mit ausgebautem Fitness/Hobbyraum bieten die zwei Mal zwei Hausteile viel persönlichen Freiraum - dank vorhandenen Budgets speziell auch für eine individuelle Einrichtung nach Mass.

Im UG stehen jeder Partei zwei geräumige Keller mit viel Stauraum offen, dazu kommen Waschmaschine und Tumbler in einer Nische.

Im Erdgeschoss befindet sich eine einladende, offene Küche in U-Form, die sich nach persönlichem Gusto ausstatten lässt. Hier stehen auch ein individuell wählbarer Schwedenofen und die Gäste-Toilette.

Das Obergeschoss besitzt zwei grosse Schlafzimmer, ergänzt von einer Nasszelle mit Badewanne, Doppel-Lavabo, WC und Dusche.

Abgerundet wird diese Etage mit einem Vorplatz in der Mitte – dem perfekten Allzweckraum für Spiel, Arbeit oder anderes mehr.

Ein Highlight der beiden Doppel-Einfamilienhäuser ist sicher das Attikageschoss. Vom Schlafrum aus mit direktem Zugang zur Nasszelle samt Dusche/WC/Lavabo eröffnen sich zwei Dachterrassen nach Osten und Westen. Sie bieten dank

asymmetrischem Aufbau maximale Privatsphäre auch im obersten Geschoss.

## Ausstattung

standardmässig oder individuell.

Gemäss Plänen des Erstellers sind alle Küchen und Nassbereiche standardmässig mit modernen Geräten und Armaturen gut ausgestattet.

Es steht der Käuferschaft frei, eigene Ideen umzusetzen und dabei auf das breite Sortiment von Sanitas-Troesch zurückzugreifen – im Rahmen des Budgets oder gegen Aufpreis.

**Küche** - Wer gerne kocht, ist im «Lindenbuck» bestens bedient.

Die hochwertigen Einbauküchen von Herzog Küchen sind mit Geräten von V-Zug ausgestattet, dazu gehören Glaskeramik-Kochfeld, hochliegender Backofen, Geschirrspüler, Dampfzug und geräumiger Kühlschrank. Hochglänzende Oberflächen, Hochschranke und eine 3 cm dicke Granitabdeckung mit eingeschliffenem Tropfteil runden die Kücheneinrichtung ab.

**Bad/Dusche** - Alle Nasszellen besitzen moderne Sanitärapparate. Zur Ausstattung



gehören ein Spiegelschrank, ein Doppelwaschtisch mit Unterbau im Bad und div. Zubehör. Die mit Platten belegten Duschen sind schwellenlos gebaut und besitzen eine Glaswand.

**Waschen** - Zu jeder Wohnung und jedem Hausteil gehört ein eigener Waschturm mit Waschautomat und Tumbler von V-Zug.

**Türen, Fenster und Eingang** - Die Fenster von «Lindenbuck» besitzen standardmässig Schallschutzisolierverglasungen und Verbundraffstoren. Alle Wohnungseingangstüren mit Spion und Dreipunktverschluss sind einbruchhemmend konstruiert, ebenso die Fenster und Fenstertüren der ebenerdigen Wohnräumen.

# UMGEBUNG MEHRFAMILIENHÄUSER UND DOPPEL-EFH



Ausführungen und Farbgebung vorbehalten behördlicher Bewilligung.

# DIE GEMEINDE BRÜTTISELLEN

## Wangen- Brüttisellen

zwischen Zürcher Unter- und Oberland.

Seit 1831 eine politische Gemeinde, hat sich Wangen-Brüttisellen im Glattal in der Mitte von Zürcher Unter- und Oberland zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, der auf rund 7500 Einwohnerinnen und Einwohnern angewachsen ist – mit einem regen Dorfleben und guten Einkaufsmöglichkeiten auch in nahen Shoppingzentren, mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen.

Obwohl Wangen offen für eine moderne bauliche Entwicklung ist, strahlt der Ort bis heute einen weitgehend bäuerlichen Charakter aus: Mehr als ein Dutzend Familien arbeitet noch immer in der Landwirtschaft, der historische Dorfkern und seine alten

Riegelhäuser sind regional geschützt. Im ursprünglich kleineren, heute eher vorstädtisch und von Wohnsiedlungen geprägten Brüttisellen, leben bedeutend mehr Menschen als in Wangen.

## Sportlich

Von Haus aus sportlich, aber nicht nur.

Schon der erste Blick zeigt, dass die Gemeinde bewegt: In Sichtweite vom «Lindenbuck» liegt das Trainings- und Matchgelände des FC Brüttisellen-Dietlikon. Wer Aktivsport mag, kann auch den Skaterpark besuchen, im Hallen- und Freibad Aqua Life abtauchen, sich auf dem Vita Parcours oder in einer der Sportanlagen fit halten.

Speziell für Kinder und Familien ist die Freizeit-Anlage Büel gedacht – mit grosser Spielwiese und Feuerstelle. Grössere besuchen die Freizyti und betätigen sich dort unter Anleitung kreativ-handwerklich-spielerisch.

Daneben finden sich im Ort zahlreiche Vereine und Organisationen, die das kulturelle, soziale und gesellschaftliche Leben pflegen und damit nicht nur Erwachsene ansprechen.



# VERKEHR LAGE ANBINDUNG



## Lage und Anbindung

Beste Verbindungen in jede Richtung.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch perfekt erschlossen.

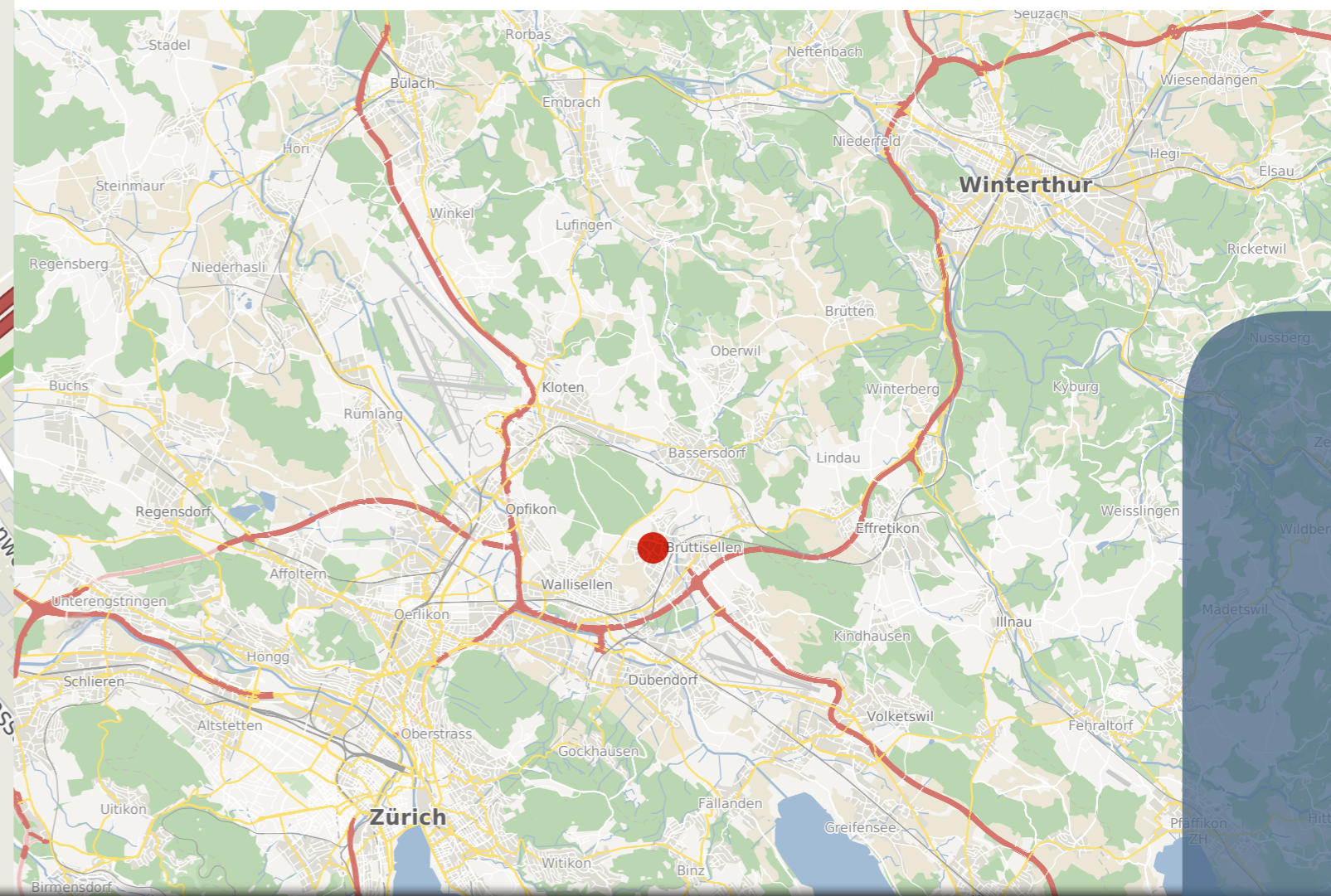
Sie liegt rund sechs Kilometer nordöstlich der Wirtschaftsmetropole Zürich und acht Kilometer südwestlich von Winterthur, der sechstgrössten Stadt der Schweiz.

ÖV - Vom nahen Bahnhof Dietlikon, knappe 10 Minuten Fussweg vom «Lindenbuck»

entfernt, und von Dübendorf verkehren Busse und S-Bahnen im Viertelstundentakt. Den Zürcher HB erreicht man in rund 10 Minuten, zum Flughafen sind es 20 und nach Winterthur zwischen 15 und 30 Minuten.

**Privatverkehr** - Wenige Autominuten von der Überbauung liegt mit dem Brüttiseller-Kreuz ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt nordöstlich von Zürich.

Hier kreuzen sich die Ost-Westachse St.Gallen - Genf (A1) und die A4, die von Deutschland in und über die Alpen führt.



An architectural rendering of a modern residential complex. The scene shows a central courtyard with a paved walkway, a playground with a swing set, and a large lawn. Several people, including children and adults, are seen walking and playing in the courtyard. The buildings are multi-story, light-colored, and feature balconies with dark railings. The sky is blue with light clouds. In the top right corner, there is a dark blue banner with white text.

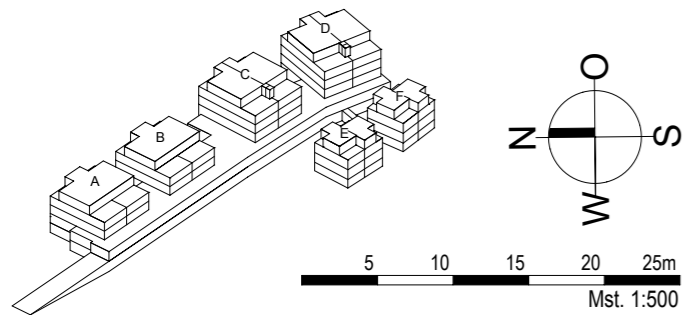
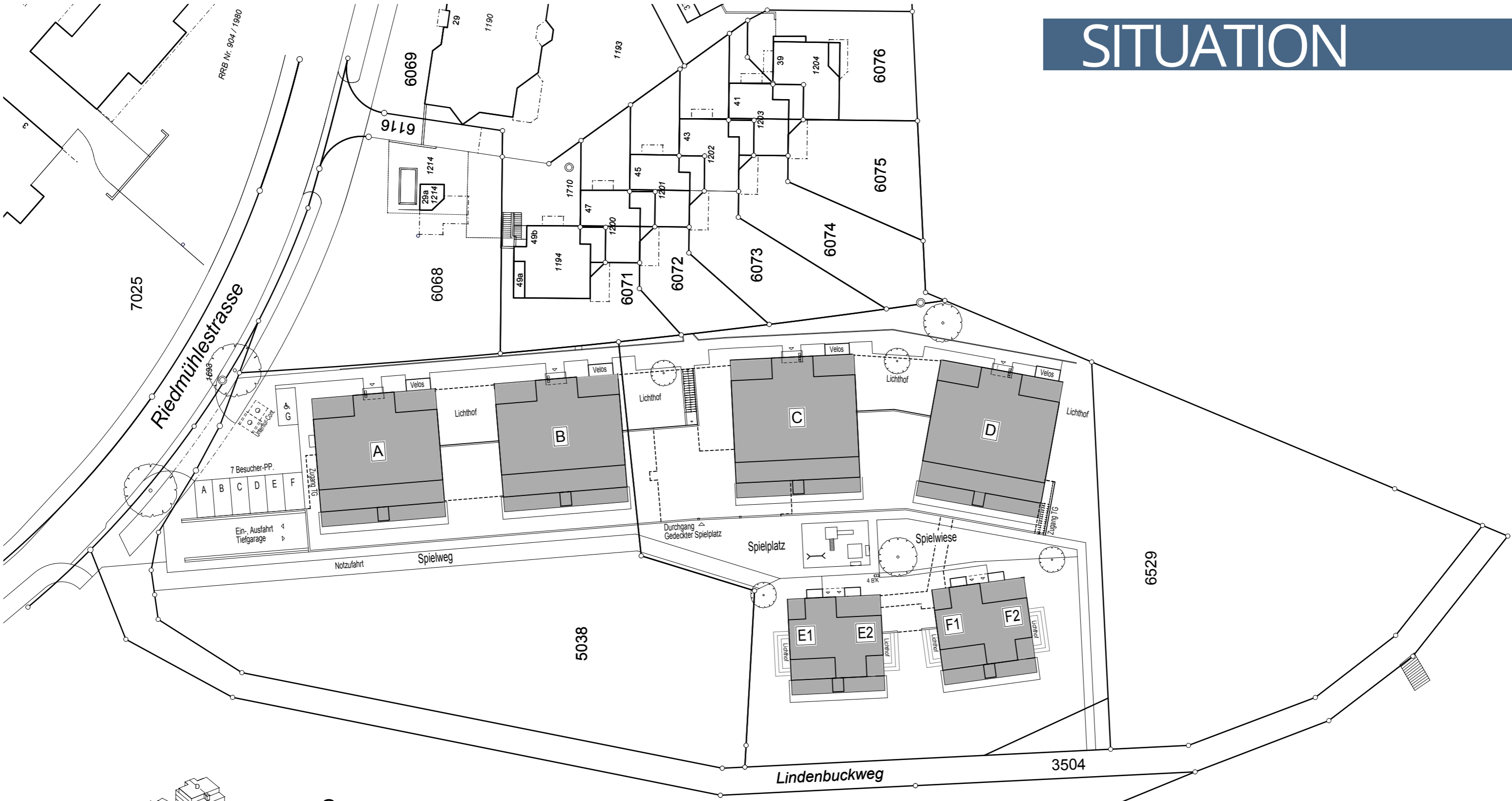
**MFH UND DEFH  
EINLADEND, OFFEN  
UND MODERN**

A photograph of a family of three. On the left, a man with dark hair and a light beard, wearing a light blue button-down shirt, is leaning forward with his arms crossed, giving a thumbs-up. In the center, a young girl with long brown hair, wearing a white dress with green polka dots, is resting her chin on her hand and smiling. On the right, a woman with blonde hair, wearing a white ribbed shirt, is leaning forward and smiling. They are all positioned behind a white surface, possibly a table or counter. The background is a bright, out-of-focus indoor setting.

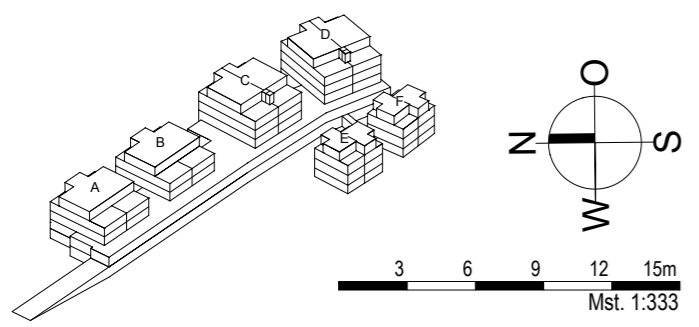
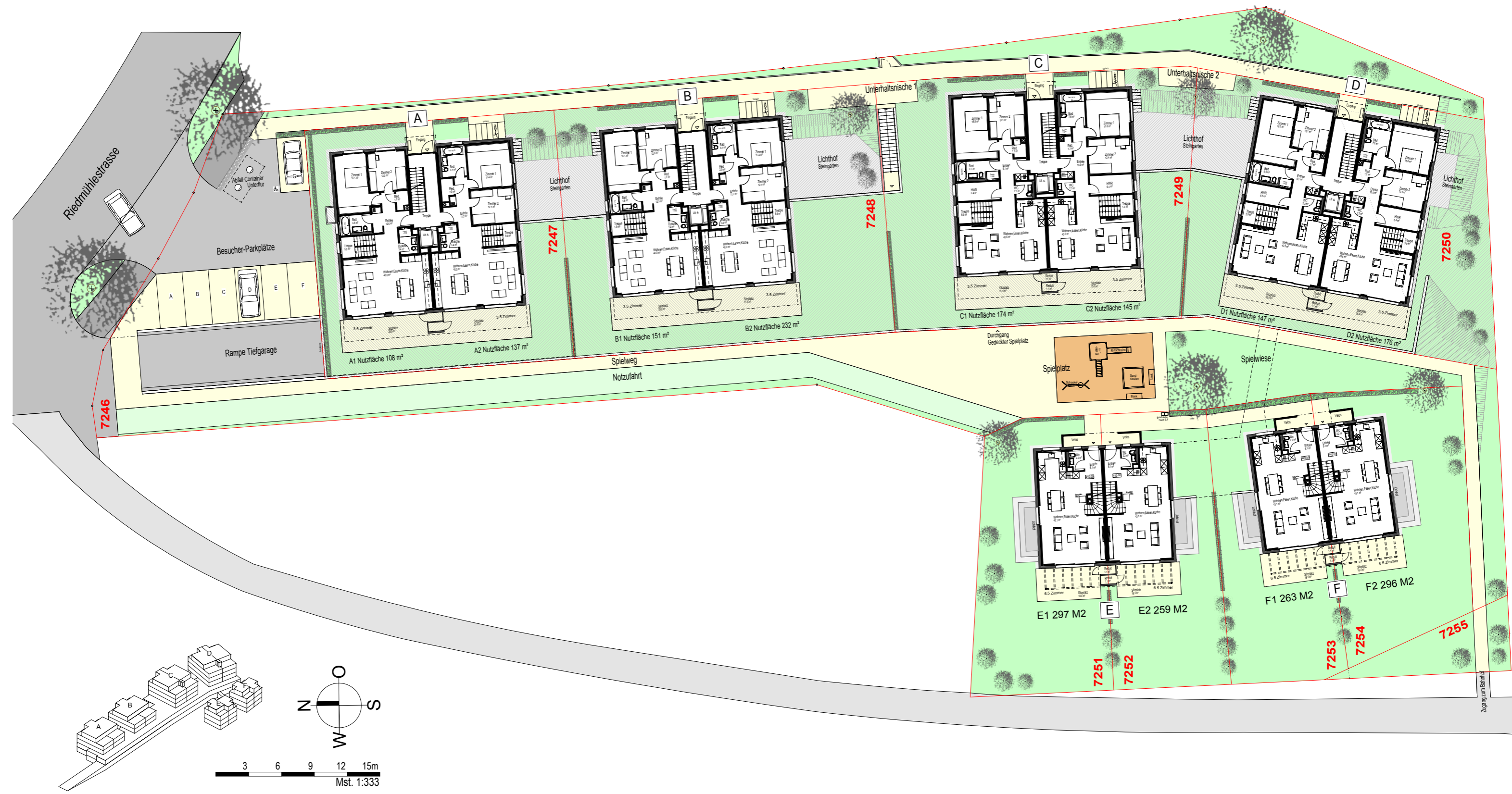
**FAMILIE  
GENIESSEN  
UND WOHLFÜHLEN**



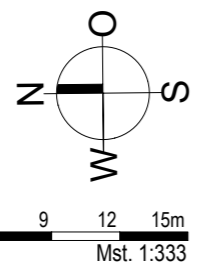
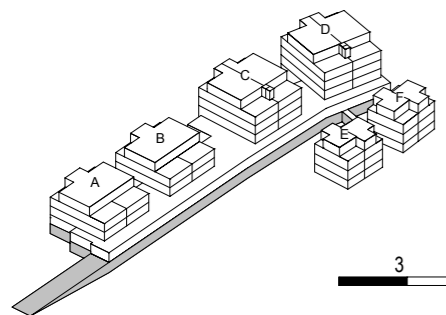
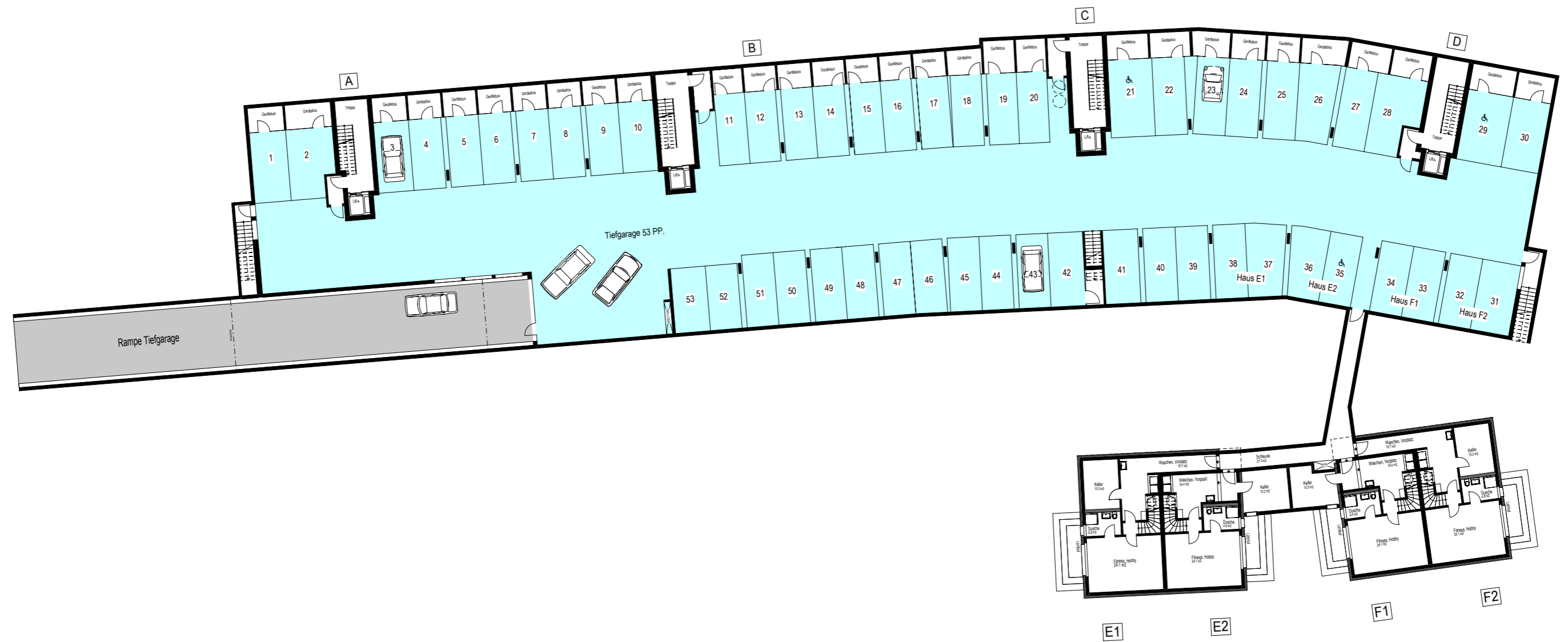
# SITUATION



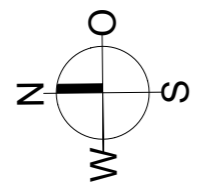
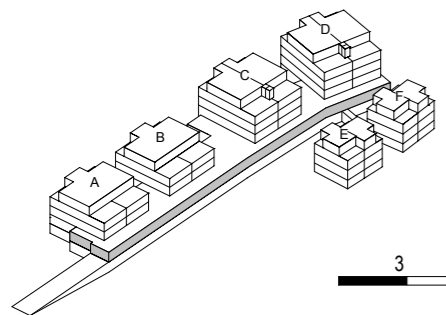
# UMGEBUNG



# TIEFGARAGE



# UNTERGESCHOSS

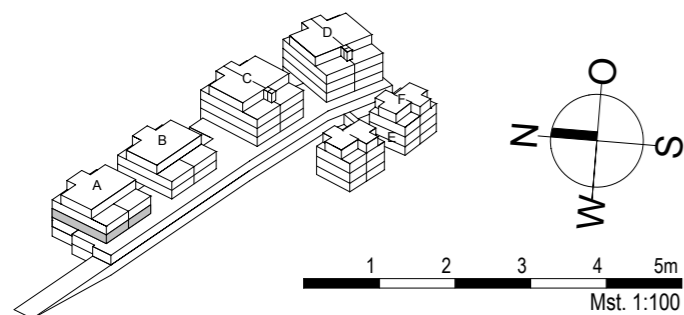


3 6 9 12 15m  
Mst. 1:333

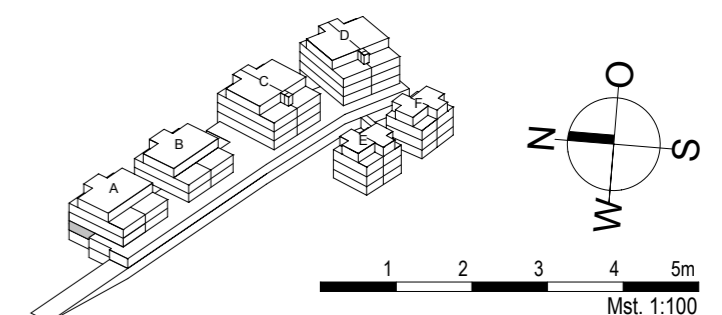
# AUSSENBEREICH MEHRFAMILIENHÄUSER



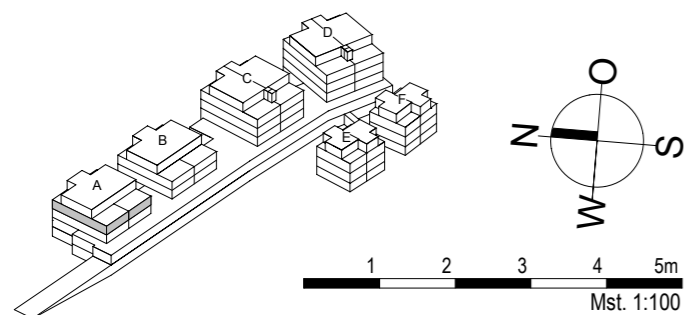
# WHG A1, A2 EG



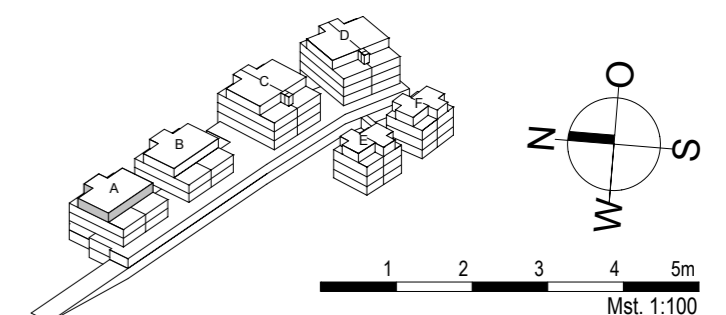
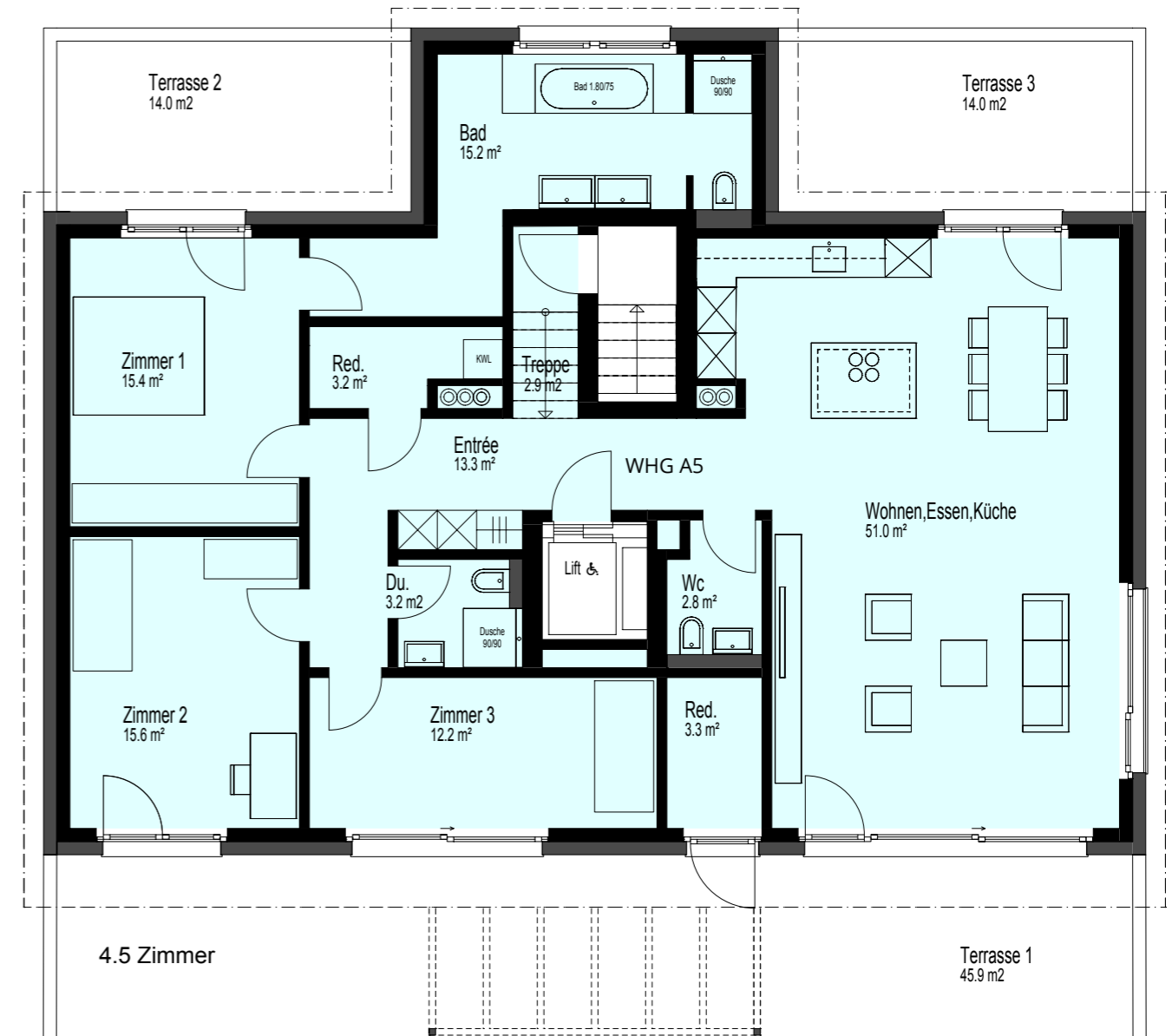
# WHG A1, A2 UG



# WHG A3, A4 OG



# WHG A5 ATTIKA



# WOHNEN/ESSEN MFH A WOHNUNG A4





# WOHNEN/ESSEN MFH A WOHNUNG A5 ATTIKA



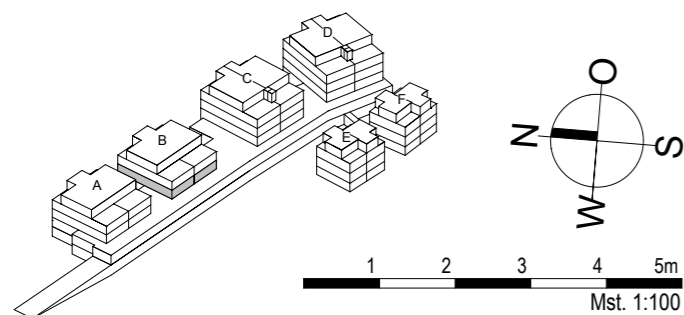
# ESSEN/WOHNEN MFH A WOHNUNG A5 ATTIKA



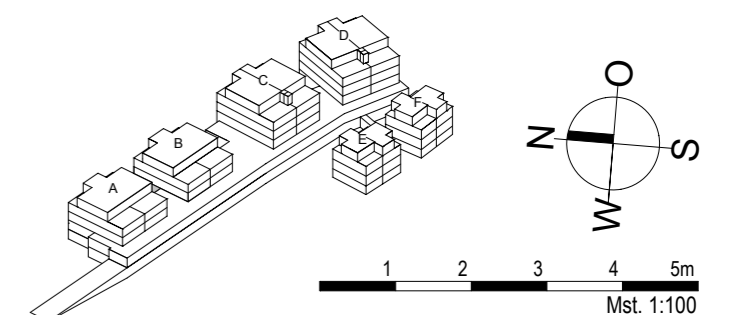
# SCHLAFZIMMER MFH A WOHNUNG A5 ATTIKA



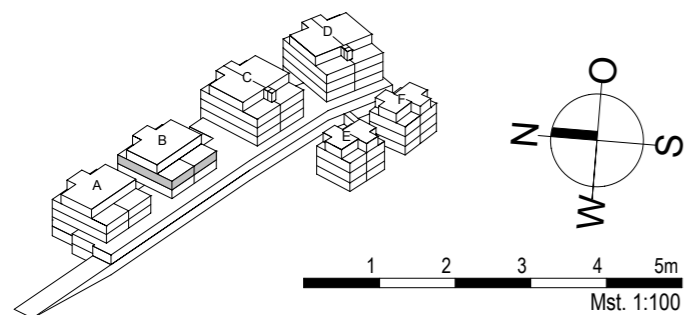
# WHG B1, B2 EG



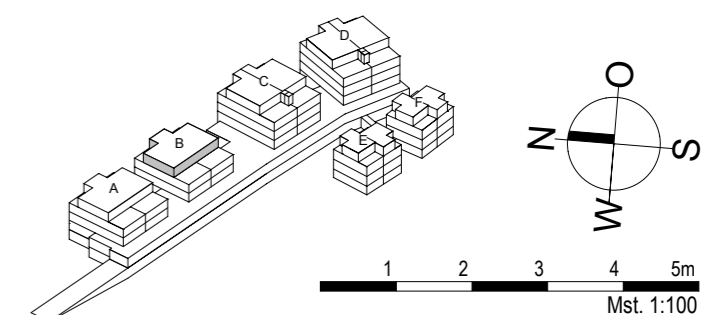
# WHG B1, B2 UG



# WHG B3, B4 OG



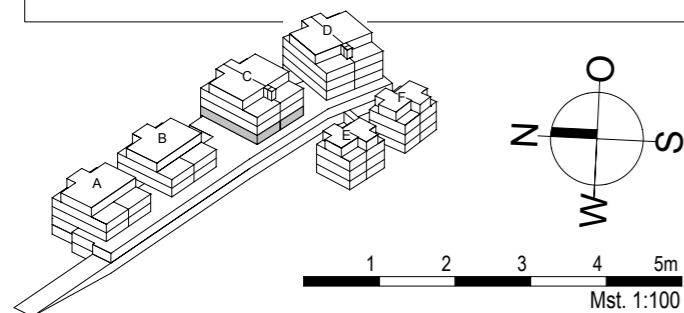
# WHG B5 ATTIKA



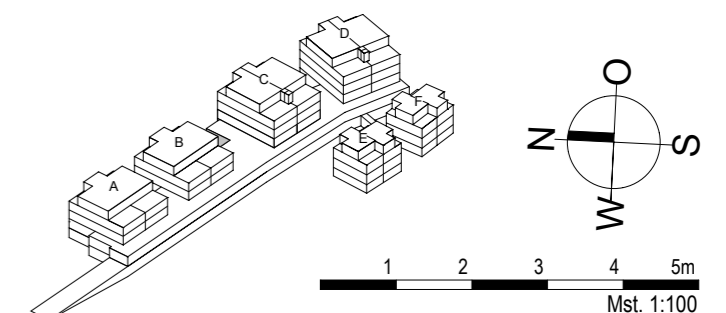
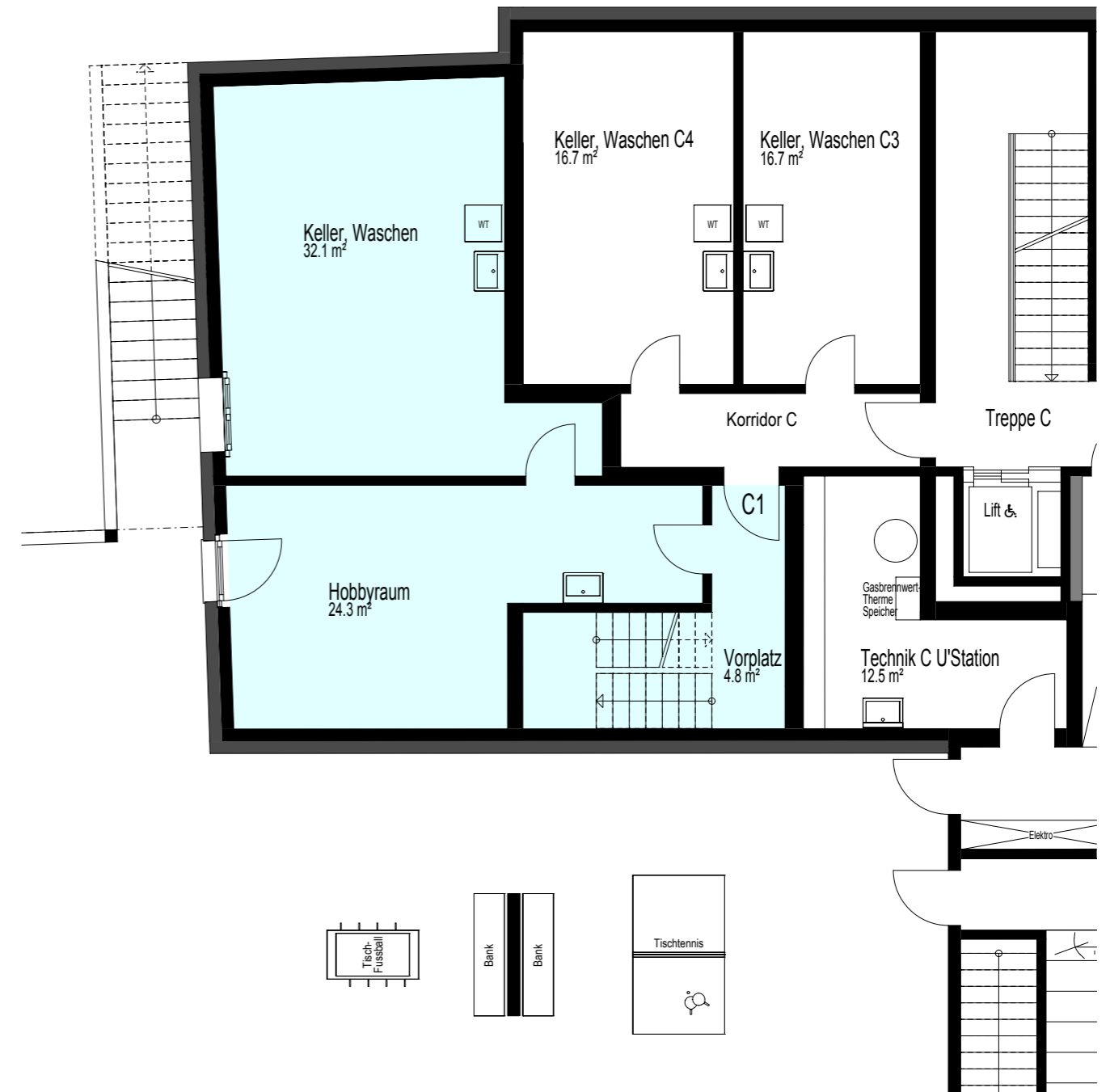
# DIE AUSSTATTUNG PASST SICH IHNEN AN



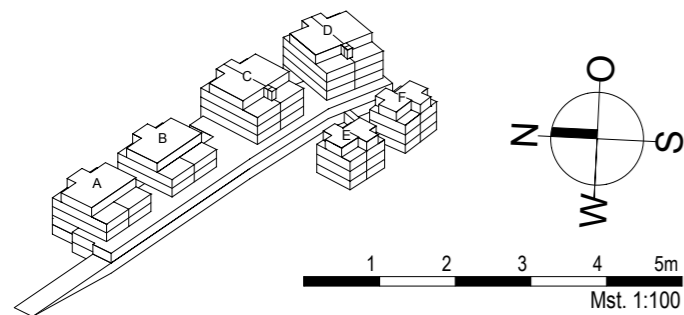
# WHG C1, C2 EG



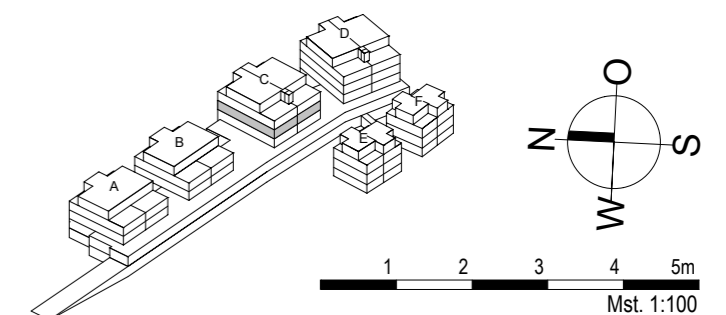
# WHG C1 UG



# WHG C2 UG



# WHG C3, C4 1.OG





# WOHNEN/ESSEN MFH C WOHNUNG C4



# ESSEN/WOHNEN

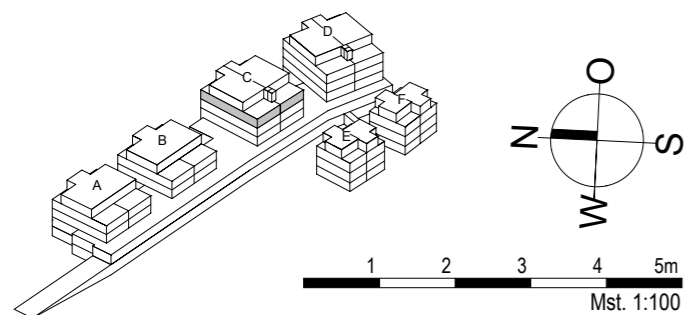
## MFH C WOHNUNG C4



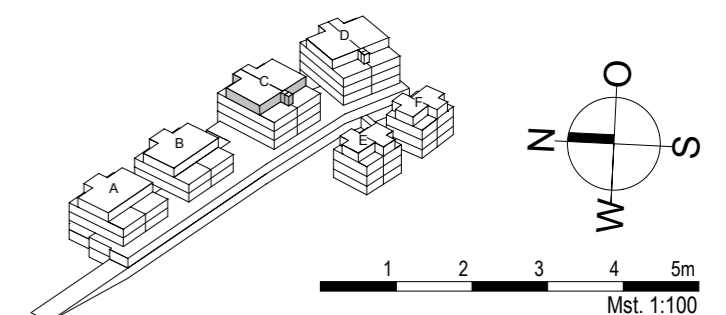
# SCHLAFZIMMER MFH C WOHNUNG C4



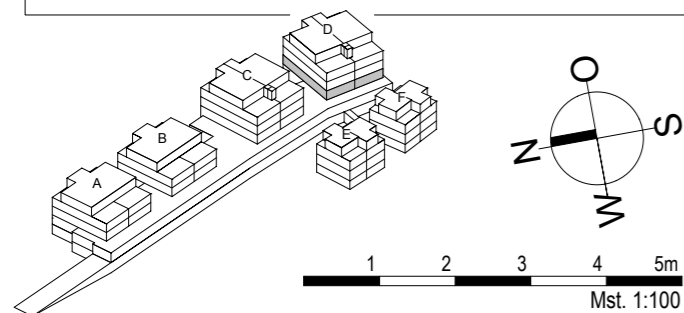
# WHG C5, C6 2.OG



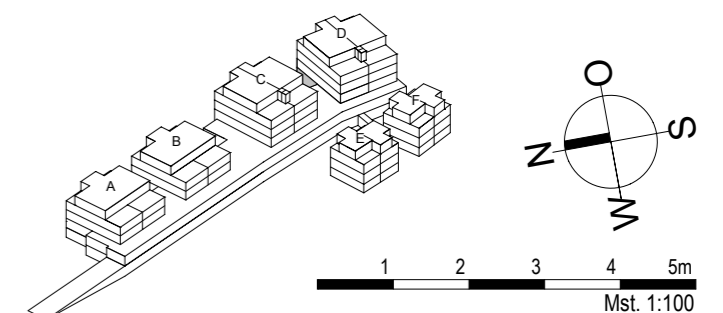
# WHG C7, C8 ATT.



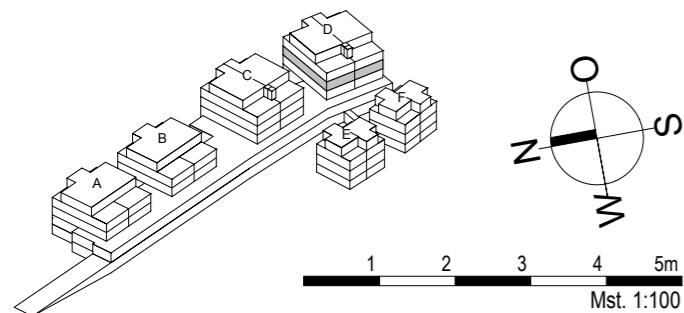
# WHG D1, D2 EG



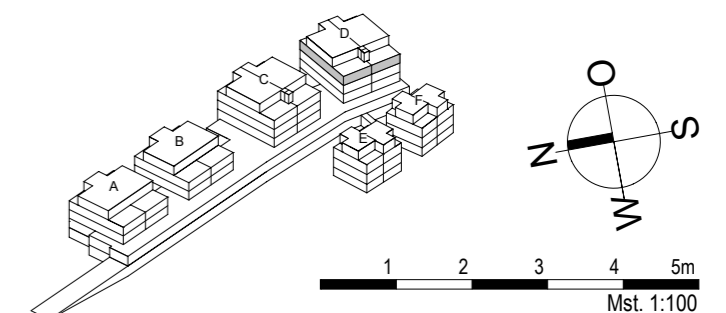
# WHG D1, D2 UG



# WHG D3, D4 1.OG

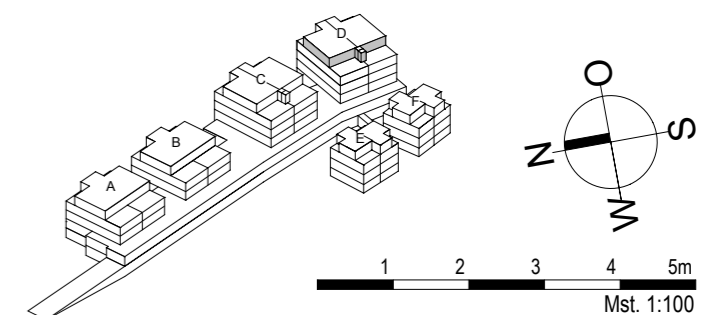


# WHG D5, D6 2.OG





# WHG D7, D8 ATT.

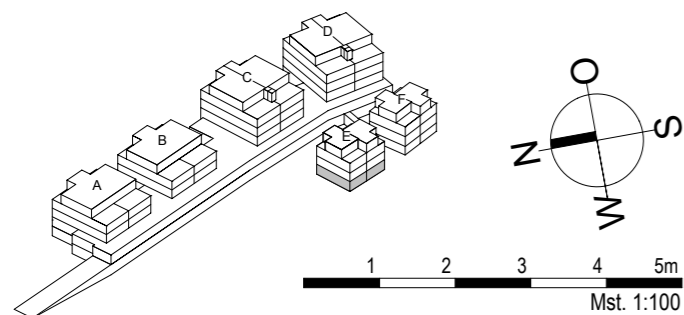
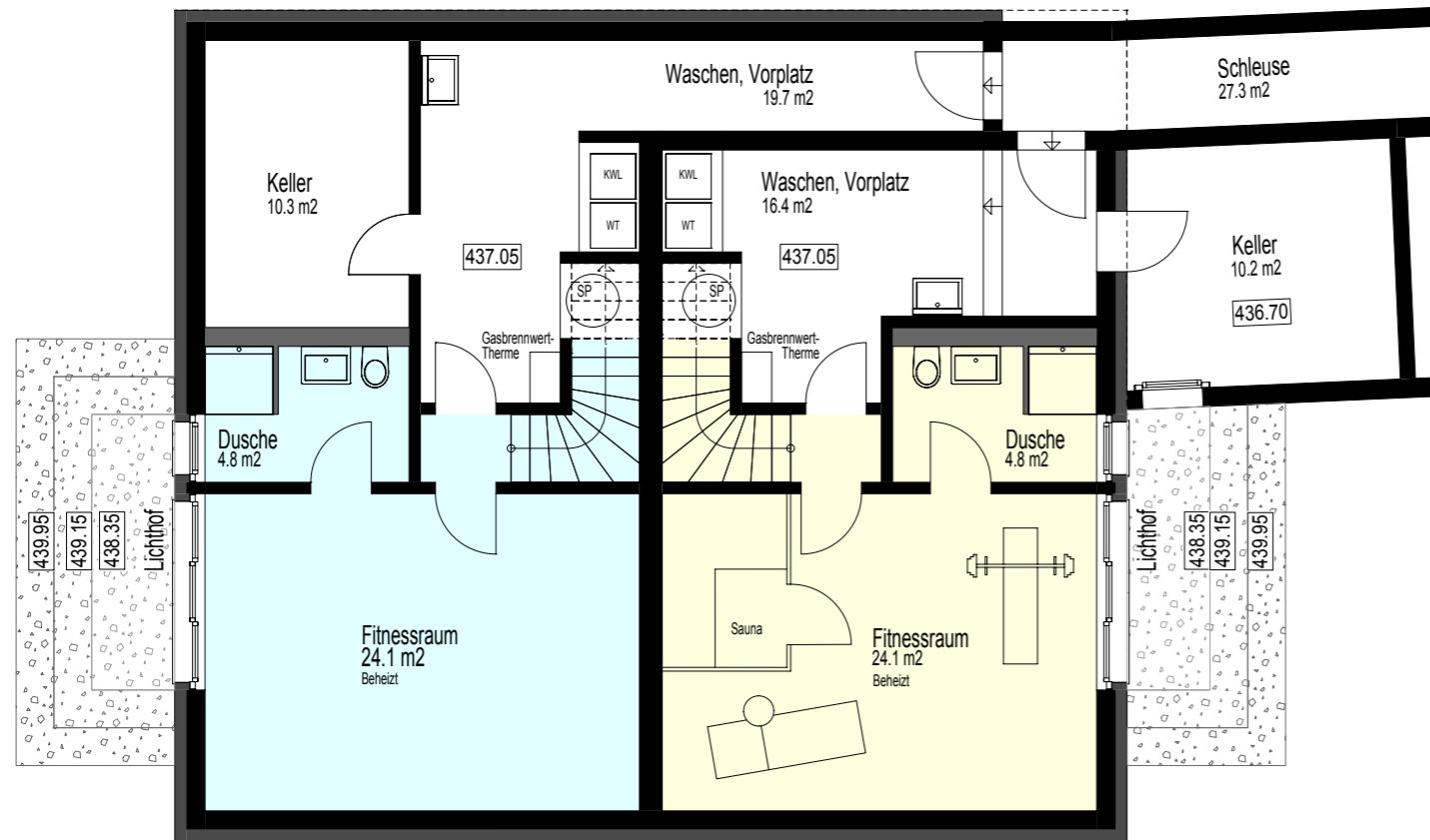


# AUSSENBEREICH DOPPEL-EFH E1 UND E2 UND F1 UND F2

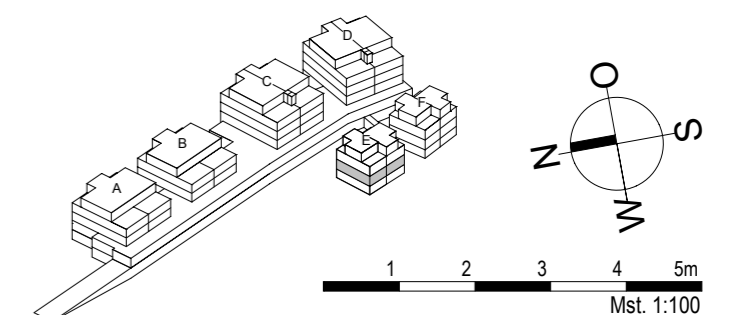




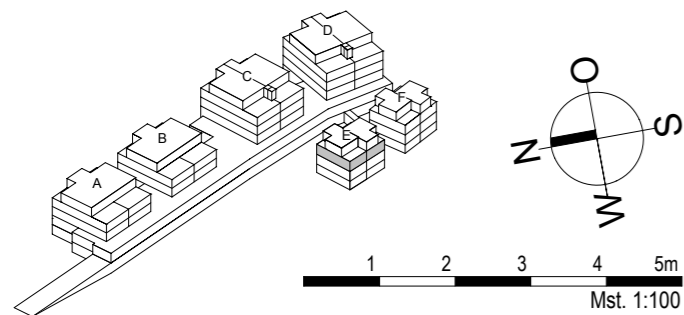
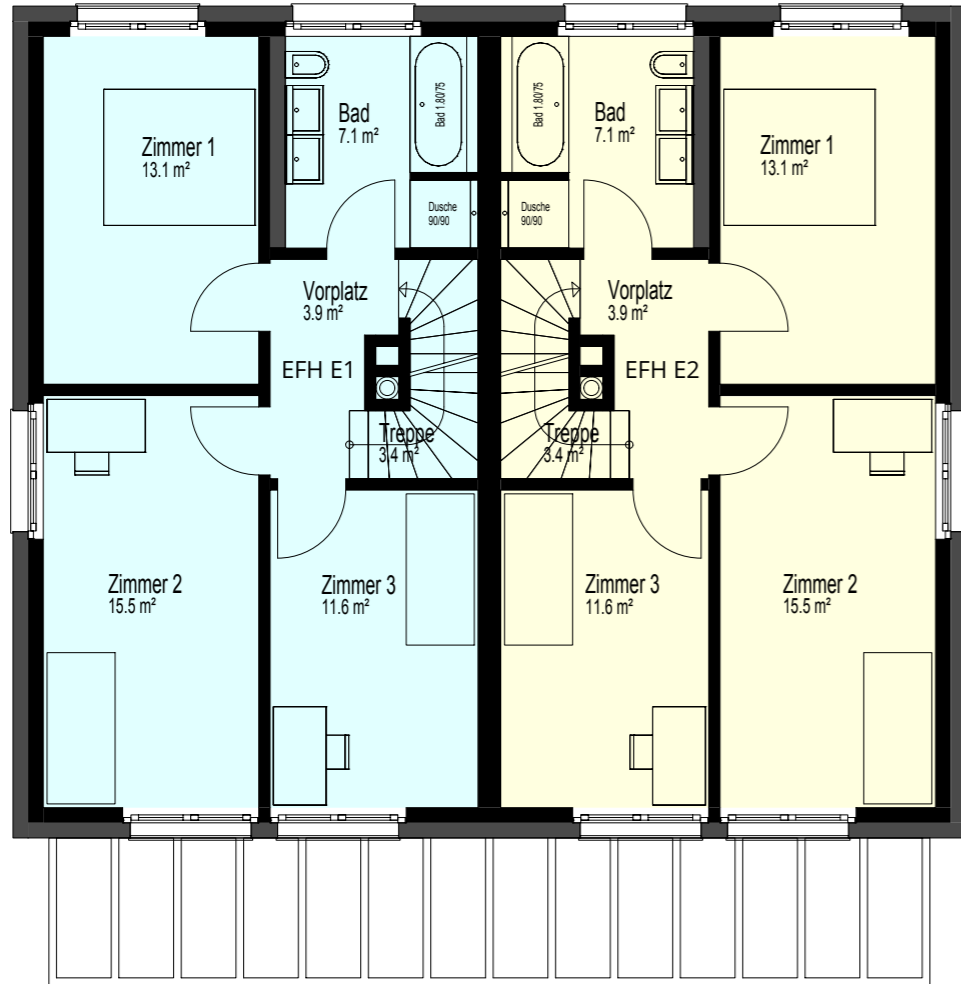
# EFH E1, E2 UG



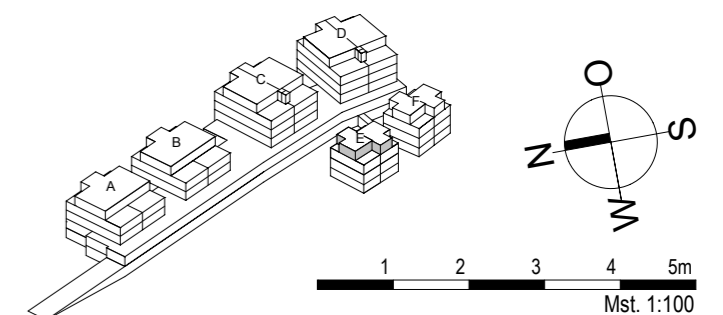
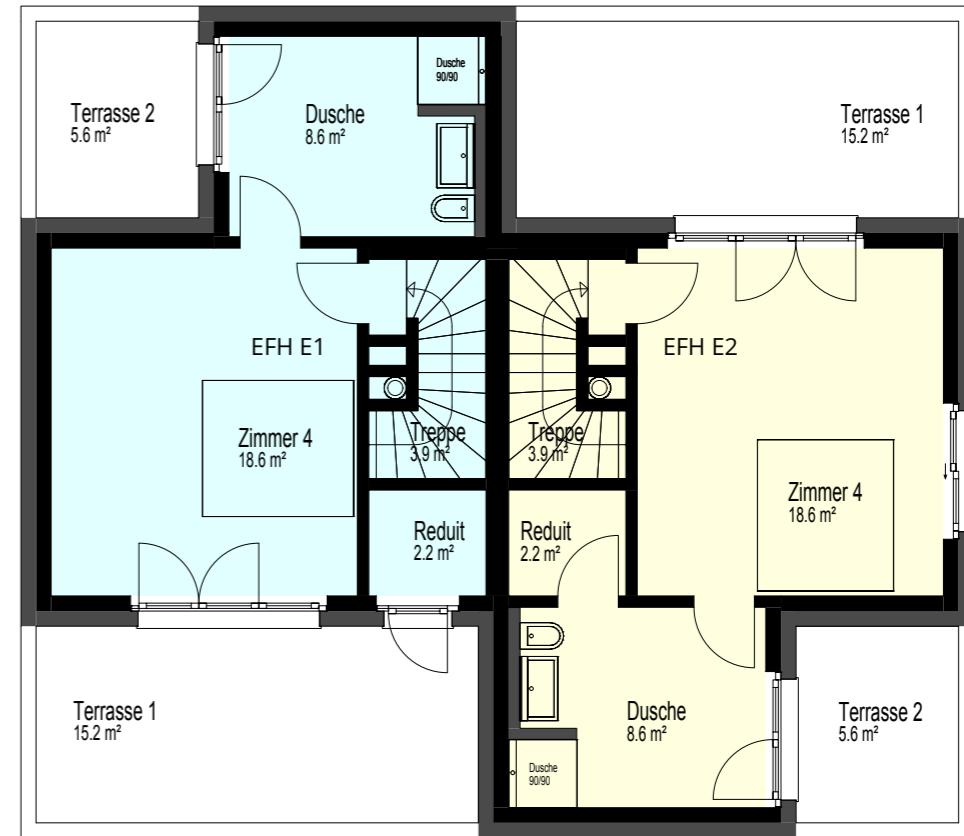
# EFH E1, E2 EG



# EFH E1, E2 OG



# EFH E1, E2 ATT.



# WOHNEN/ESSEN DOPPEL-EFH E2



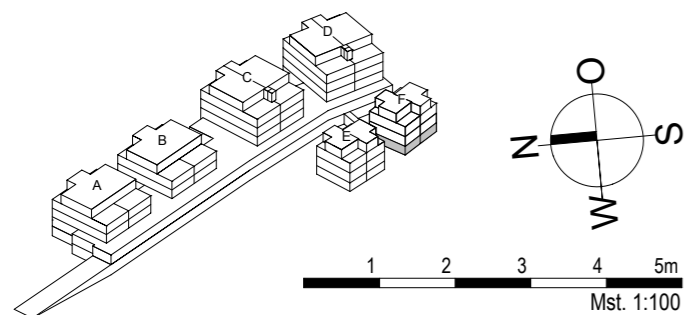
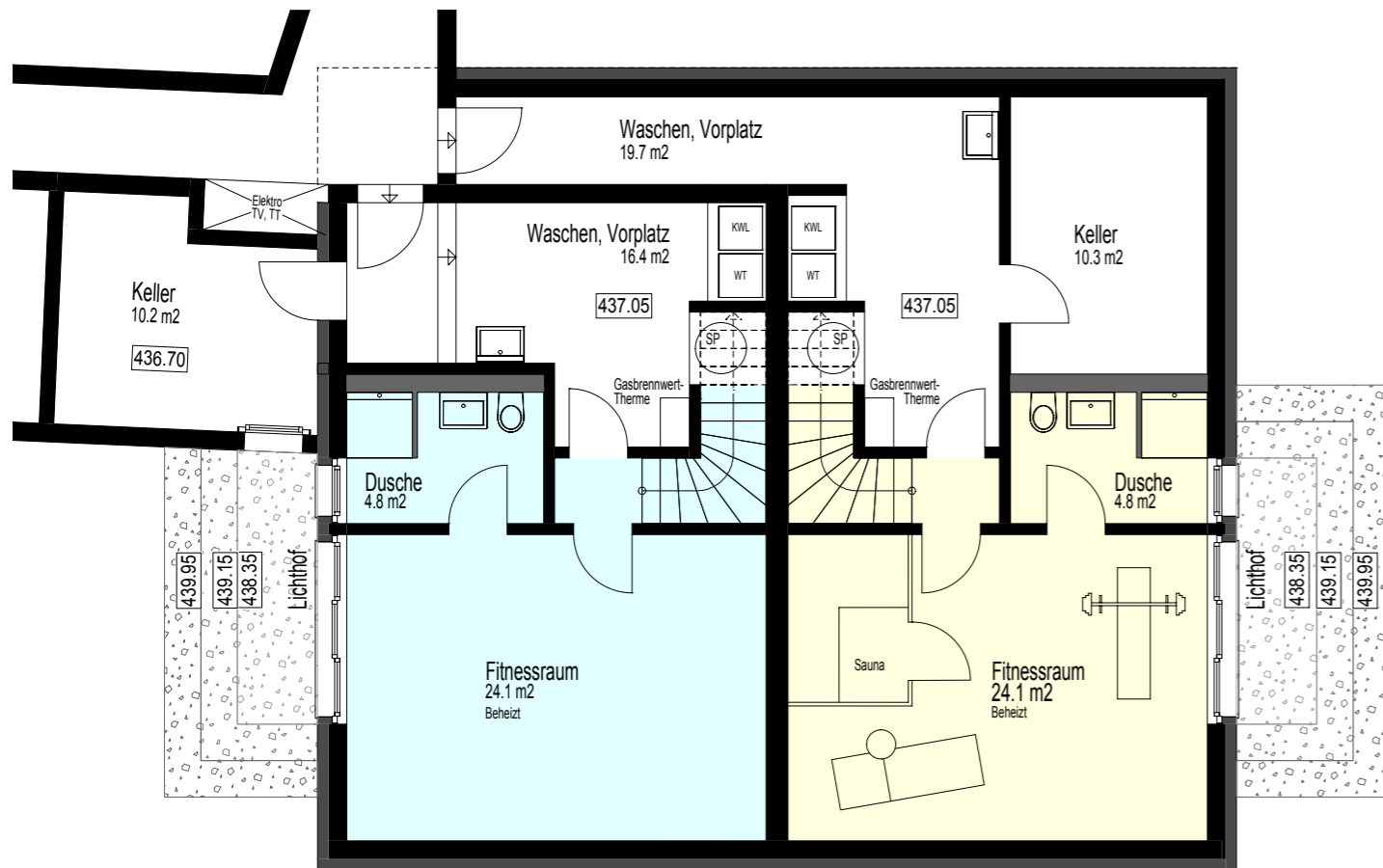
# ESSEN/WOHNEN DOPPEL-EFH E2



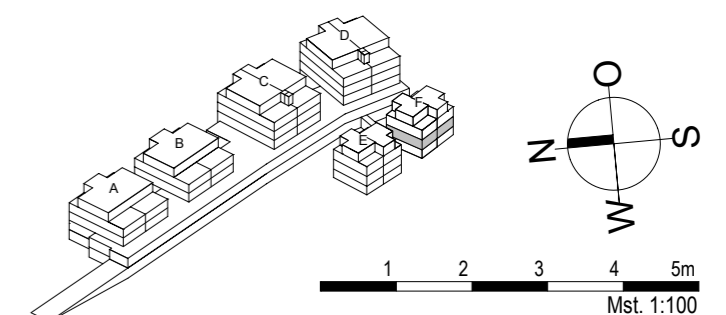
# SCHLAFEN DOPPEL-EFH E2



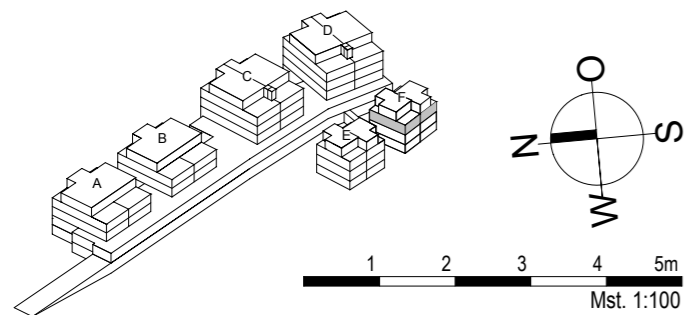
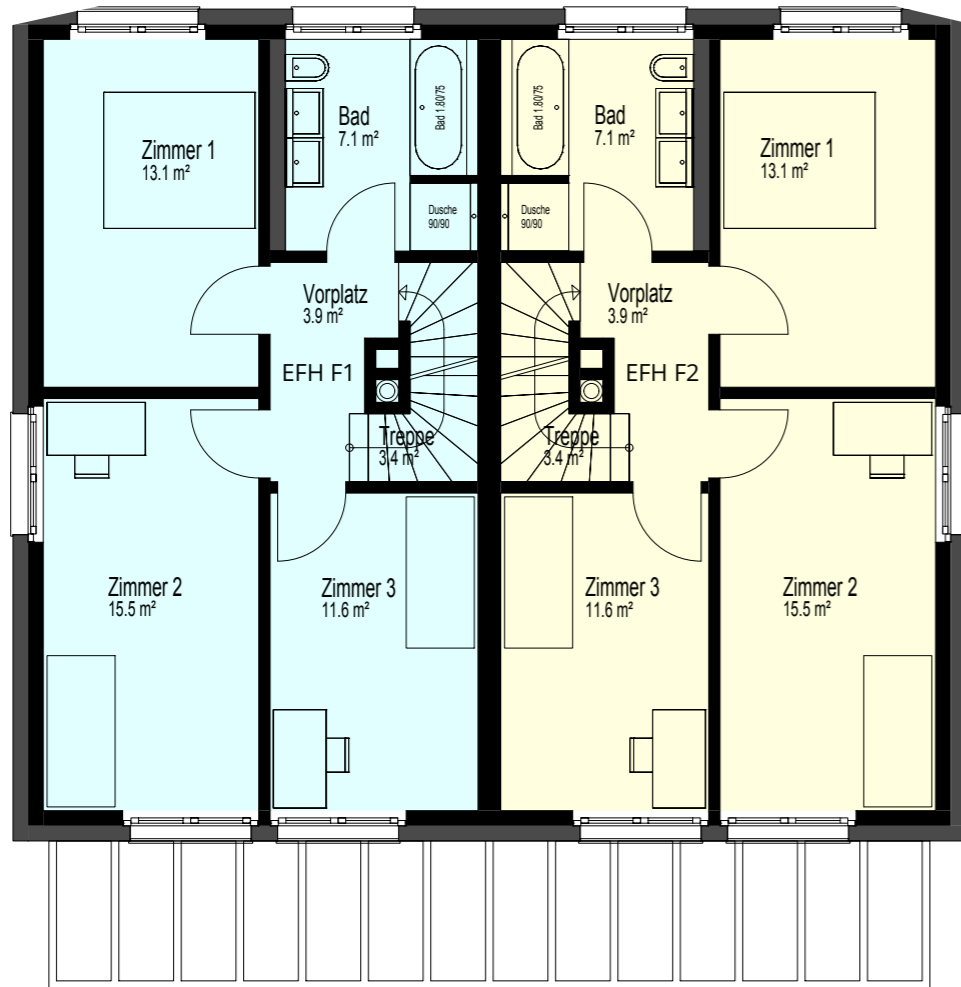
# EFH F1, F2 UG



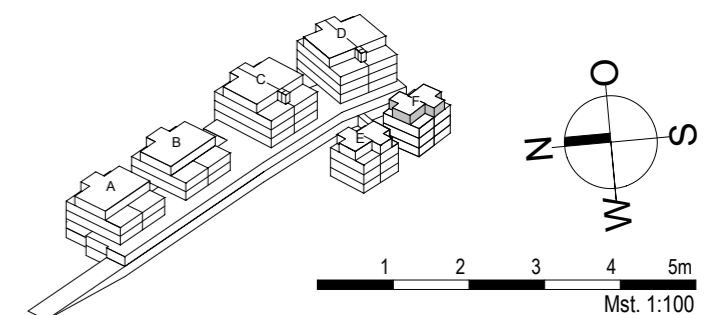
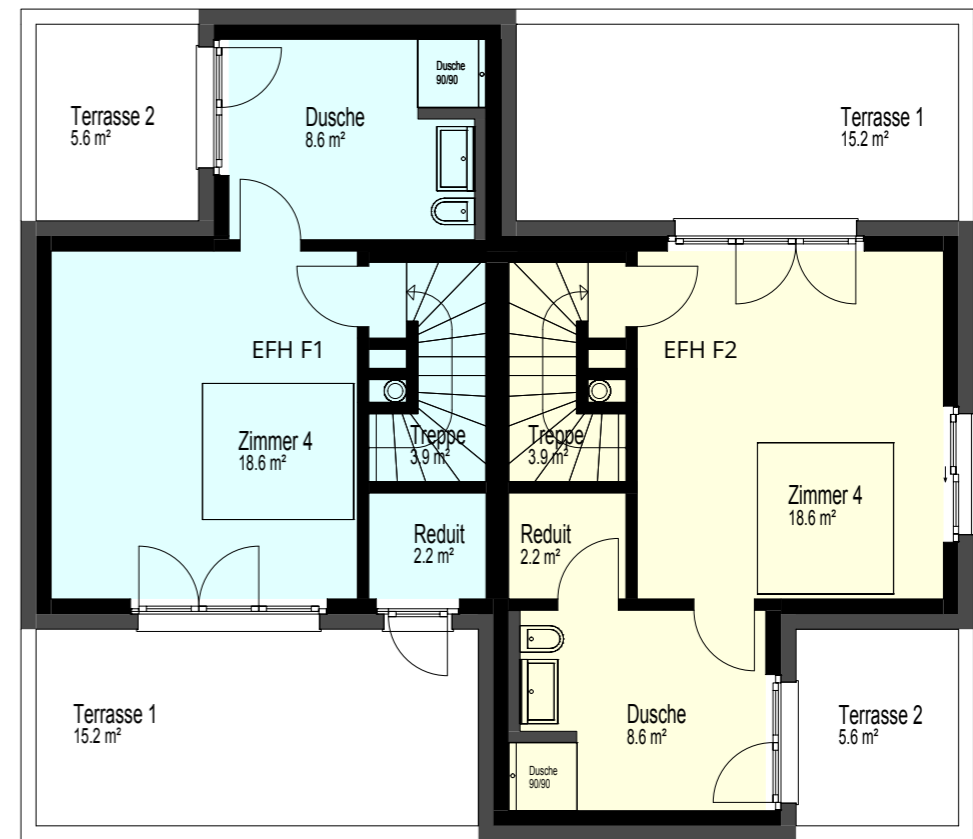
# EFH F1, F2 EG



# EFH F1, F2 OG



# EFH F1, F2 ATT.





# VIEL FREIRAUM FÜR GROSS UND KLEIN



Beratung und Verkauf

The logo for 'impuls immobilien' features a stylized triangle above the word 'impuls' in a bold, sans-serif font, with 'immobilien' in a smaller, lowercase font below it.

impuls immobilien ag  
Birchweg 17  
8472 Seuzach

Verkauf / Ausstellung:  
Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur

info@impuls-immobilien.ch  
www.impuls-immobilien.ch

Tel 052 338 07 09  
Fax 052 338 07 08

Erstellerin

**Lerch & Partner**

GENERALUNTERNEHMUNG AG  
**LerchPartner.ch**

**MINERGIE**<sup>®</sup>  
MEMBER

Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur

