

03
Vorwort

04
Standort

10
Aussen

12
Innen

24
Kontakt

EINFACH MAL DURCHATMEN. JEDEN TAG.

Frische Waldluft atmen unweit der Stadt? In der alteingesessenen Birmensdorfer Siedlung "Sternen" entstehen 6 attraktive 4½ Zimmer-Eigentumswohnungen für anspruchsvolle Paare und Familien, die die Nähe zur Natur und die Vorzüge des modernen Lebens miteinander in Einklang bringen möchten – der Waldstern.

Das Besondere: Der Waldstern offeriert, wie der Name schon vermuten lässt, eine Waldnähe, wie sie nur noch selten zu finden ist. Nur 10 Meter Luftlinie liegen zwischen Ihrem neuen Balkon und dem Waldrand. Joggen, spazieren oder den Hund ausführen – all dies ist weniger als ein paar Atemzüge entfernt möglich. Genauso nah in der anderen Richtung gelegen: ÖV, Sportplatz und Einkaufsmöglichkeiten.

Suchen Sie Ihr zukünftiges eigenes Leben, das alle Ansprüche miteinander verbindet? Dann fragen Sie uns gerne an. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen ein persönliches Beratungsgespräch.

Herzlich



Sarah Boll



Beliebtes Birmensdorf. Begehrtes Sternenquartier.



STANDORT

Die 6'500 Einwohner Gemeinde Birmensdorf liegt keine 20 Minuten von Zürich Triemli entfernt, an der Sonnenseite des Uetlibergs, umgeben vom Lunnerenbach und Wüeribach. Ein Ort, der zum Entspannen genauso einlädt wie zu Sport- und Freizeitaktivitäten. Hier gibt es alles, was es zum Leben braucht. Einkaufsmöglichkeiten und ÖV befinden sich in Fussweite. Auch die Autobahn ist in unmittelbarer Nähe, ohne dass sie die Waldruhe stört. Die kleineren Waldfreunde besuchen die Kinderkrippe, die Primarschule oder die Sekundarschule in Birmensdorf-Aesch.



Am Eingang dieser freundlichen Gemeinde liegt das begehrte und etablierte Quartier Sternen. Ein Kleinod aus den 80er Jahren. Einfamilienhäuser mit Garten, Swimmingpool und Privatsphäre. Inmitten dieser bewahrten Idylle liegt der Waldstern.



110%

GEMEINDE

14%

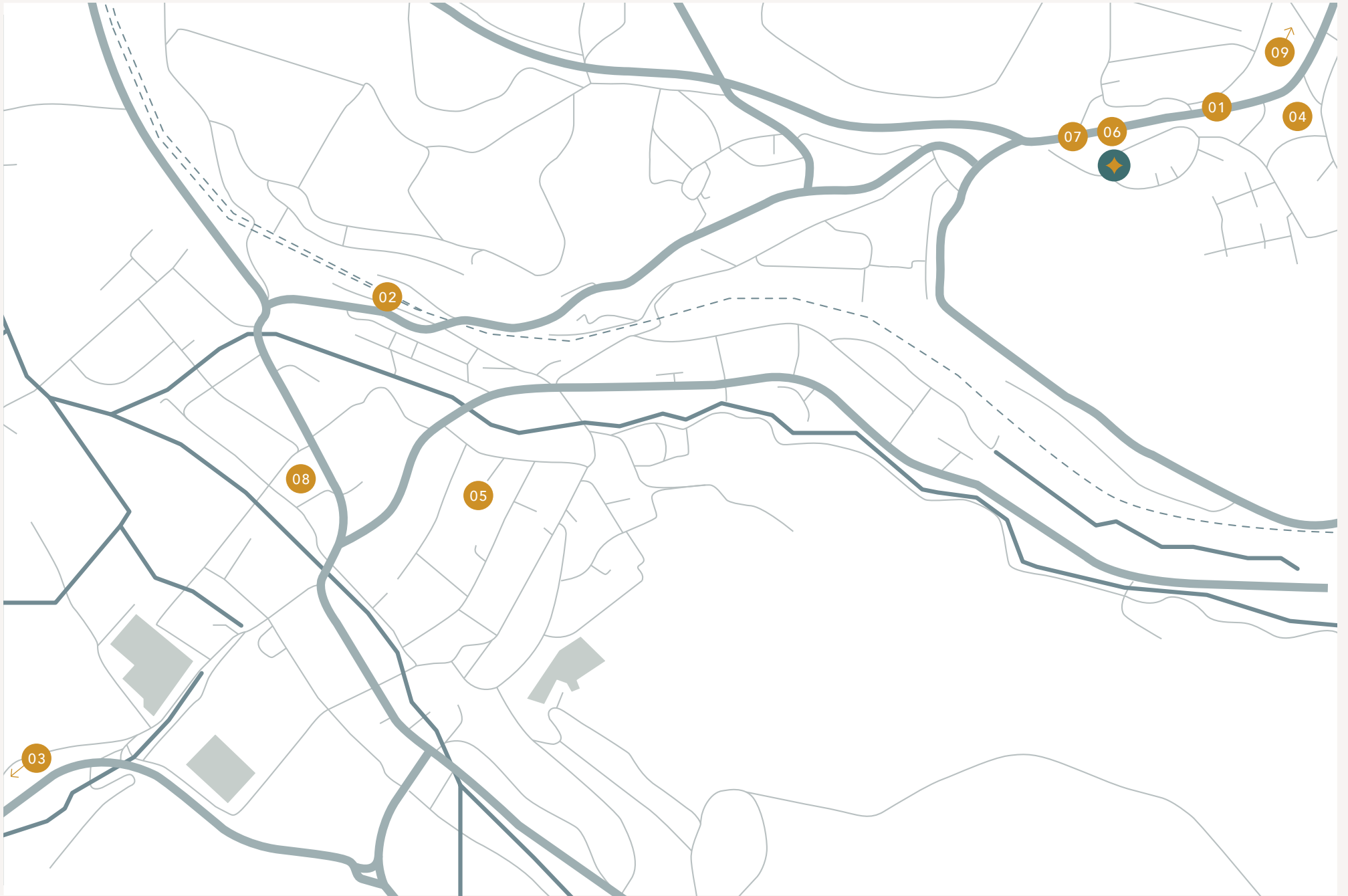
CHRIST-KATH. KIRCHGEMEINDE

11%

KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE

11%

REFORMIERTE KIRCHGEMEINDE



Verkehr

- 01 BUSHALTESTELLE BIRMENSCHDORF/
STERNEN WSL:**
ca. 3 Minuten zu Fuss von Ringstrasse,
Verbindungen 220, 350, N14 (ca. 245 Meter)
350 Richtung Berikon-Widen Bahnhof,
verkehrt jede halbe Stunde
350 Richtung Zürich Wiedikon Bahnhof,
verkehrt jede halbe Stunde
220 Richtung Zürich Wiedikon Bahnhof,
verkehrt ab 16.15 Uhr jede halbe Stunde
220 Richtung Bonstetten-Wettswil Bahnhof,
verkehrt ab 16.17 Uhr jede halbe Stunde
N14 Richtung Uitikon Dorf,
verkehrt ab 01.21 bis 04.21 Uhr jede halbe Stunde
- 02 BIRMENSCHDORF BAHNHOF:**
mit der Buslinie 220 erreichbar
(ca. 5 Minuten mit dem Bus, 1.4 Kilometer)
- 03 AUTOBAHN:**
ca. 7 Minuten mit dem Auto entfernt
(ca. 3 Kilometer)

Schule

- 04 ÖFFENTLICHE SCHULE:
(KINDERGARTEN, PRIMARSCHULE)**
ca. 5 Minuten zu Fuss von der Ringstrasse
aus (ca. 370 Meter)
- 05 SEKUNDÄRSCHULE
BIRMENSCHDORF-AESCH:**
ca. 20 Minuten mit dem ÖV von der
Ringstrasse aus (ca. 2.6 Kilometer)



Einkaufen

- 06 GELDAUTOMAT ZKB UND DENNER:**
ca. 3 Minuten zu Fuss von Ringstrasse
(ca. 250 Meter)
- 07 TANKSTELLE UND COOP:**
ca. 1 Minute zu Fuss von Ringstrasse
(ca. 220 Meter)
- 08 POST, MIGROS, BÄCKEREI,
APOTHEKE, GELDAUTOMATEN:**
Zentrum Birmensdorf, ca. 5 Minuten mit dem
Auto oder ca. 14 Minuten mit der Buslinie 350
Richtung Berikon-Widen
- 09 WEITERE EINKAUFSMÖGLICH-
KEITEN IN WALDEGG:**
ca. 4 Minuten mit dem Auto (1.3 Kilometer) ab 15
Minuten mit der Buslinie 350 Richtung Wiedikon,
Bahnhof (von der Haltestelle Sternen/WSL)

Die Lage vom Waldstern



WALDSTERN

01 UITIKON

02 AESCH

03 WETTSWIL AM ALBIS

04 ÜETLIBERG

05 ZÜRICH TRIEMLI



Natürlich anspruchsvoll leben



EXTERIEUR

Grosszügige Grundrisse und Balkone. Dazu ein genialer Blick auf den Wald. Das architektonische Konzept des Waldsterns ist ganz darauf ausgerichtet, die Vorzüge der unmittelbaren Umgebung gekonnt erlebbar zu machen und mit höchsten Ansprüchen an Interieur und Ausstattung zu kombinieren. Eine Bepflanzung gemäss den Richtlinien zum ökologischen Ausgleich in Siedlungsgebieten verschönert das Gesamtbild zusätzlich. Das Gebäude setzt einen neuen architektonischen Akzent und ergänzt das Wohn- und Wohlfühl der Siedlung Stern hervorragend. Und ist das Zuhause für ein neues Lebensgefühl: Ihres!

Der Waldstern – Exterieur

01

Fundamentplatten und Geschossdecken in Stahlbeton, Balkone in Ortsbeton

02

Flachdachaufbau als Kompaktdach

03

Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk

04

Boden- und Wandbeläge der Sitzplätze, Balkone und Terrassen
CHF 110.00/m²

05

Fenster aus Aluminium-Kunststoffoberflächen, Dreifach-Isolierverglasung

06

Fenster- und Fenstertüren seitlich öffnend mit Drehkipppverschluss, grosse Glasflächen mit Hebeschiebetüren

07

Hauseingangstüren in Aluminium, Aussentore aus Metall

08

Sicherheitsschliessanlage
Kaba Star

09

Gartensitzplätze, Terrassen und Balkon mit Gartenventil (Frostsicher)

10

Mit Bewegungsmeldern gesteuerte Aussenbeleuchtung im EG und UG

11

Veloabstell- und Kinderwagenplätze im Velohäuschen

12

Steckdose bei jedem Parkplatz mit Leer-Rohrinstallation für Anschluss E-Autos und Pneuschränk

Echte in- nere Werte



INTERIEUR

Die Innenausstattung steht der Lage und Erscheinung des Waldsterns in nichts nach. Die umweltfreundliche und energieeffiziente Beheizung erfolgt durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde. Hochwertige Sanitäranlagen mit verchromten Apparaturen machen das Aufstehen zum Vergnügen. Top-Geräte des führenden Schweizer Qualitätsherstellers V-Zug bilden die Funktionsausstattung in Küche und Bad. Hinzu kommen individuell einstellbare Einbauschränke und ein ästhetisch ansprechender Parkettboden.

Der Waldstern – Interieur

01

Hochwertiger Parkettboden
für alle Wohnräume
4.5 Zimmer-Wohnungen Parkett CHF 140.00/m²
Attika-Wohnung Parkett CHF 160.00/m²

02

Hochwertiger Parkettboden für alle Wohn-
räume, Raumhohe Garderobe inkl. Putzschrank
4.5 Zimmer-Wohnungen Garderobe CHF 6'500.00
Attika-Wohnung Garderobe CHF 8'000.00

03

Sonnerie und Gegensprechan-
lage mit Cam und Türöffner

04

Anschlüsse für Multimedia,
Telefon, TV, Radio und Internet
(Hauptzuleitung für Telecom und
Cablecom)

05

Einbauspots im Eingangsbereich,
Küche, Nasszonen, Korridor sowie
auf Terrassen und Sitzplätze

06

Alle Wandflächen mit Grund- und
Deckenputz, wahlweise Weissputz
gestrichen oder Fertigabrieb
1 - 1.5 mm, weiss eingefärbt

07

Verbundraffstoren und Sonnens-
toren aus Aluminium mit Motor-
antrieb

08

Plattenbeläge in Wasch- und Trocken-
raum sowie Sitzplätze, Balkone und
Terrassen CHF 110.00/m²

09

Moderne Küche mit hochwertigen Apparaten
4.5 Zimmer-Wohnungen Küche CHF 30'000.00
Attika-Wohnung Küche CHF 35'000.00

10

Nasszonen mit keramischen
Wand- und Bodenplatten verlegt
4.5 Zimmer-Wohnungen Platten CHF 140.00/m²
Attika-Wohnung Platten CHF 160.00/m²

11

Wohnungstüren mit zwei-
teiligen Stahlzargen, Attikawohnung
mit Schlüsselschaltung Lift

12

Enthärtungsanlage (Entkalkung)
im Untergeschoss

13

Fussbodenheizung mit einzelnen
Raumtemperaturregulierungen

14

Vorhangschienen im Weissputz
eingelassen

15

Waschturm mit Waschmaschine
und Tumbler in jeder Wohnung
CHF 4'500.00





KÜCHE

Guter Geschmack und höchste Funktionalität sind viel wert, besonders in der Küche:

- 4.5 Zimmer-Wohnungen CHF 30'000.00
- Attika-Wohnung CHF 35'000.00

Die Boden- und Wandbeläge der einzelnen Bäder und Duschräume wurden grosszügig budgetiert, genau so die Sanitäranlagen. Schliesslich soll hier jeder Tag gut anfangen.

PLATTEN BÄDER- UND DUSCHRÄUME

- 4.5 Zimmer-Wohnungen CHF 140.00/m²
- Attika-Wohnung CHF 160.00/m²

SANITÄR

- 4.5 Zimmer-Wohnungen CHF 20'000.00
- Attika-Wohnung CHF 25'000.00

Situationsplan



Mass-
stabslos

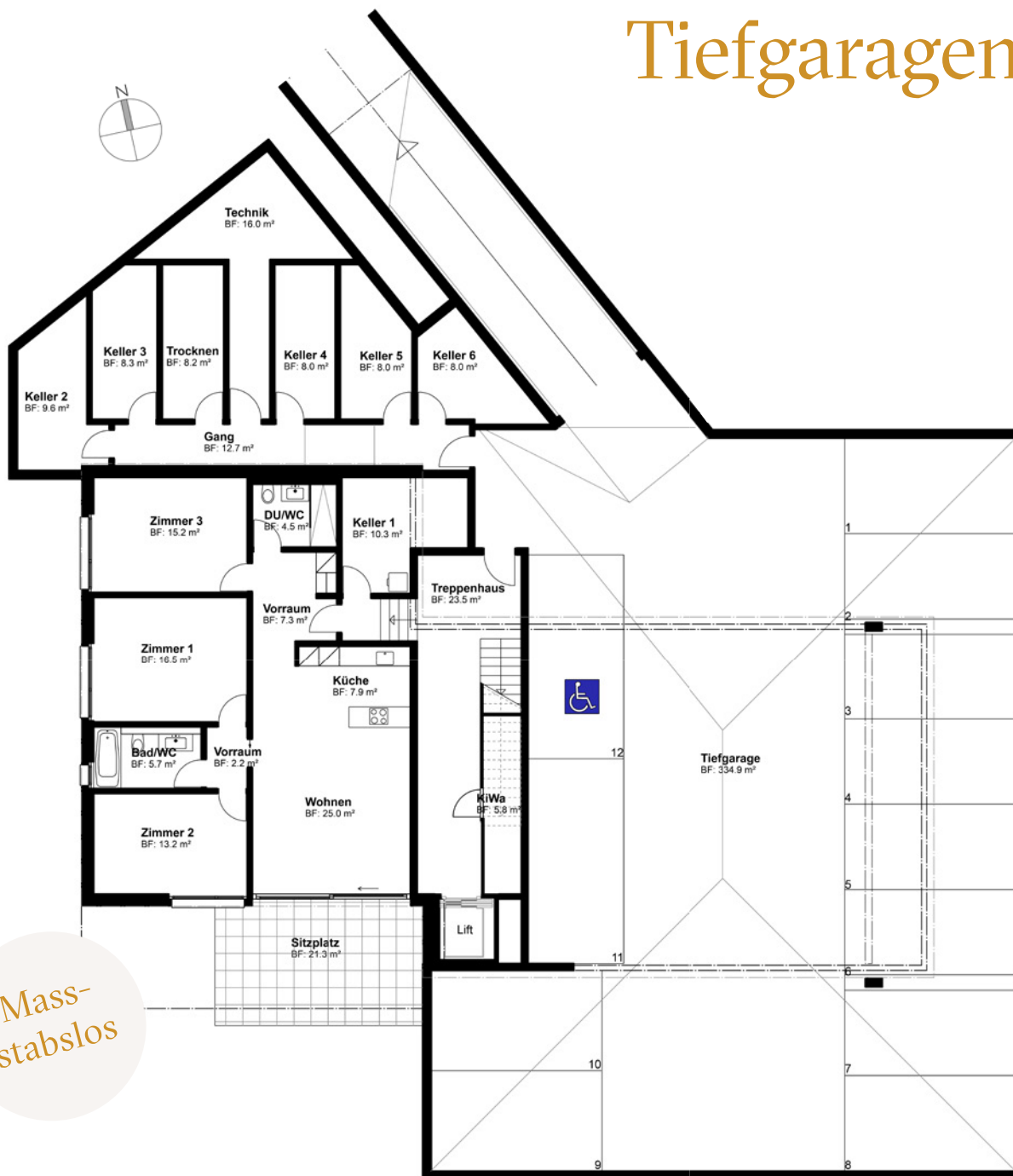


Ansicht Süd



Ansicht West

Tiefgaragenplan



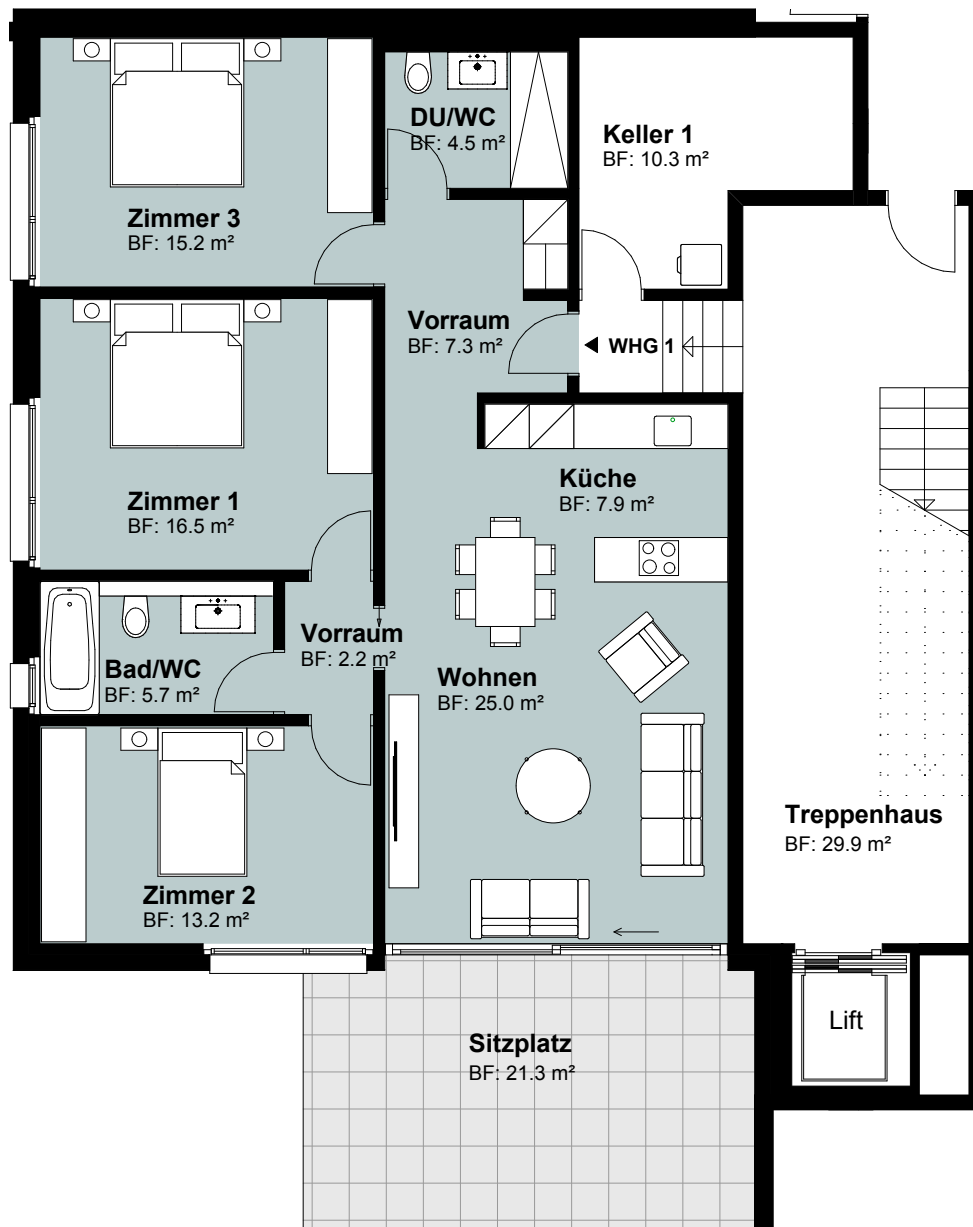
Mass-
stabslos



Ansicht Nord

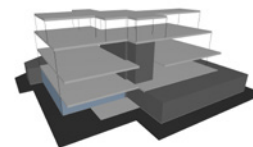


Ansicht Ost

Gemeinschaftsfläche/Grillplatz 40 m²

Wohnung 001

Untergeschoss/Erdgeschoss | 4.5 Zimmer | BWF 102.8 m²

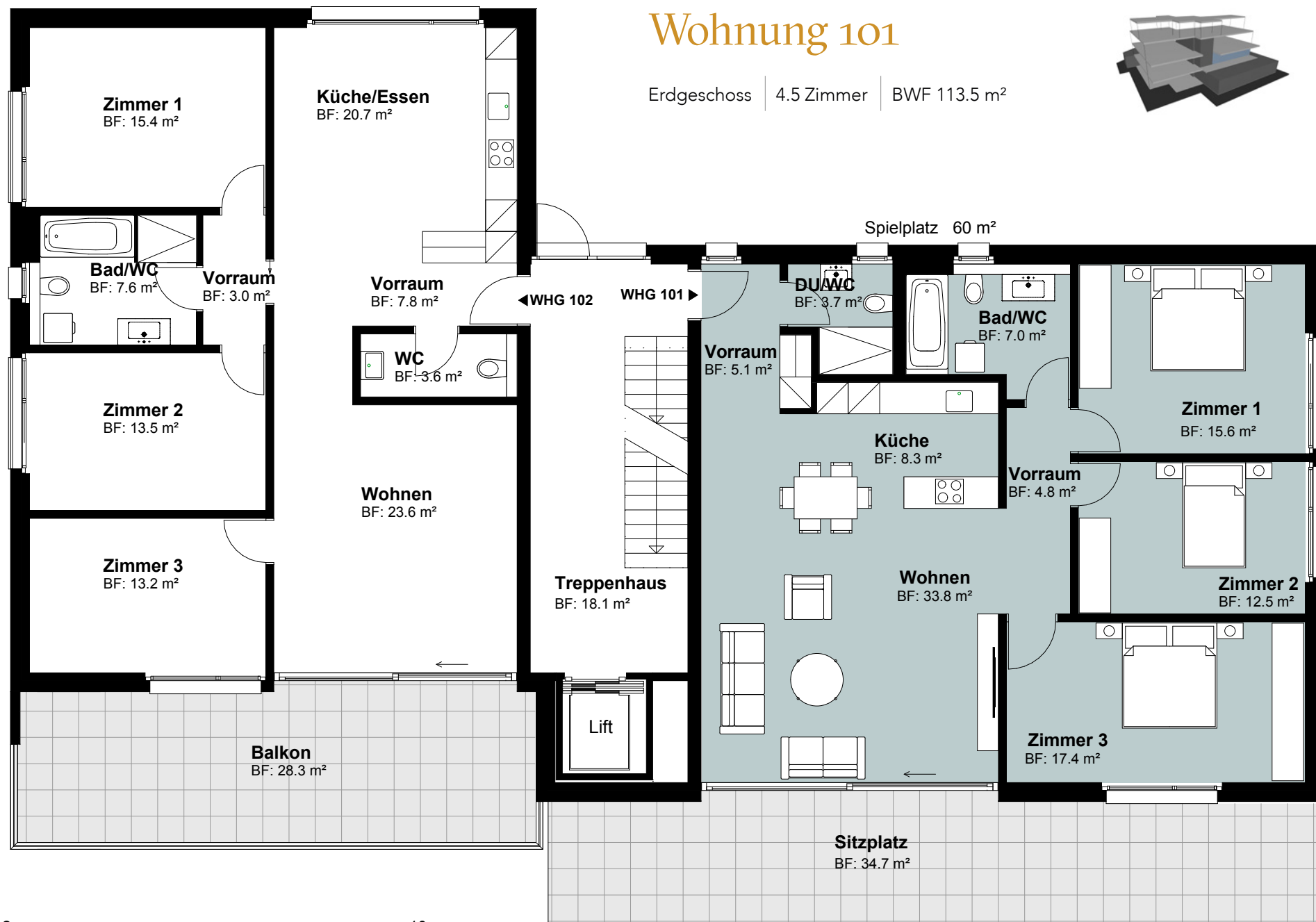
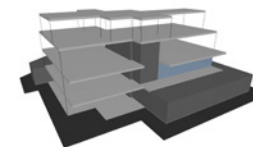


Massstab 1:100



Wohnung 101

Erdgeschoss | 4.5 Zimmer | BWF 113.5 m²

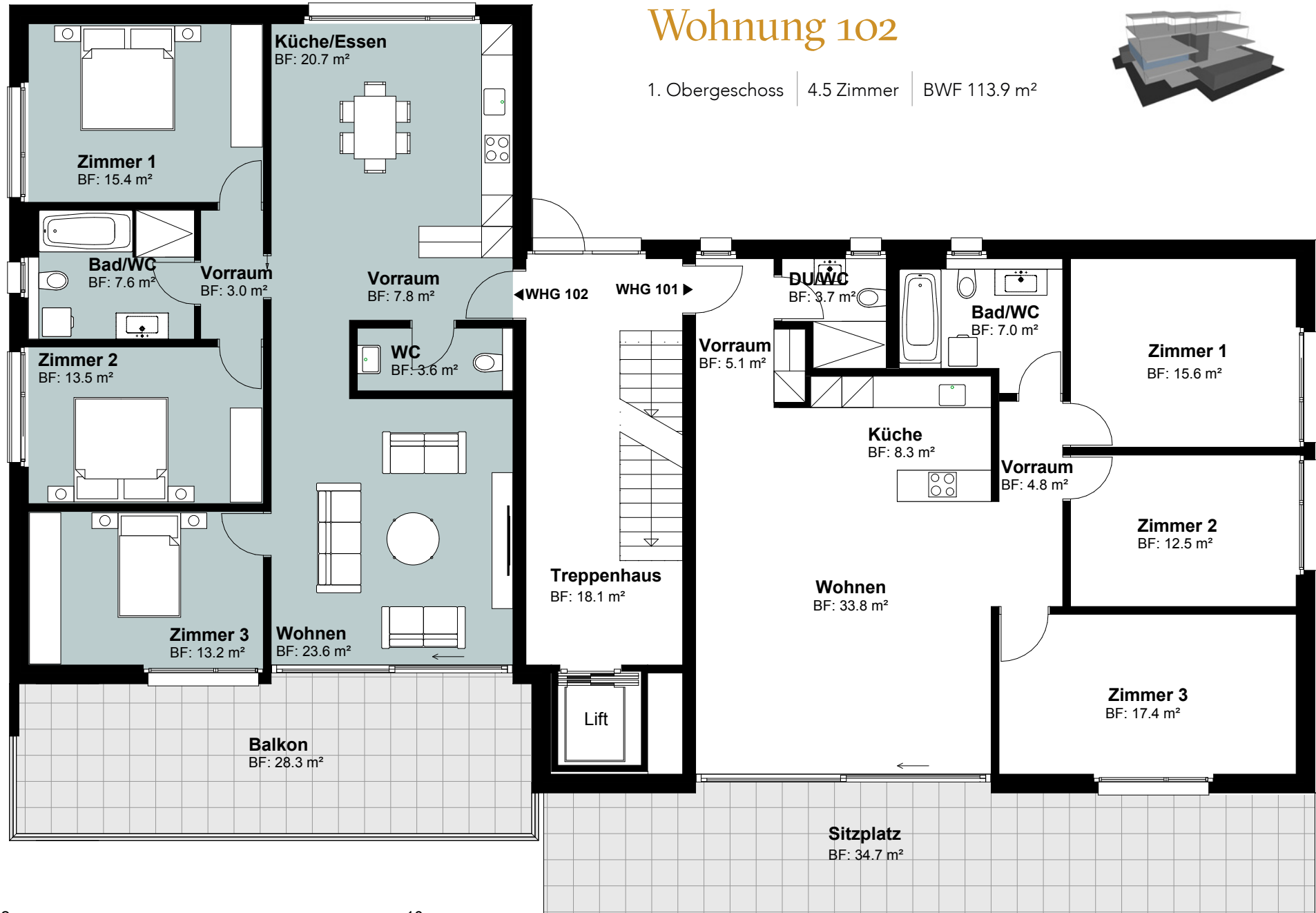
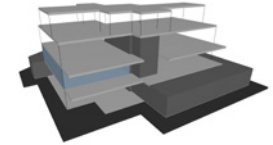


Massstab 1:100



Wohnung 102

1. Obergeschoss | 4.5 Zimmer | BWF 113.9 m²

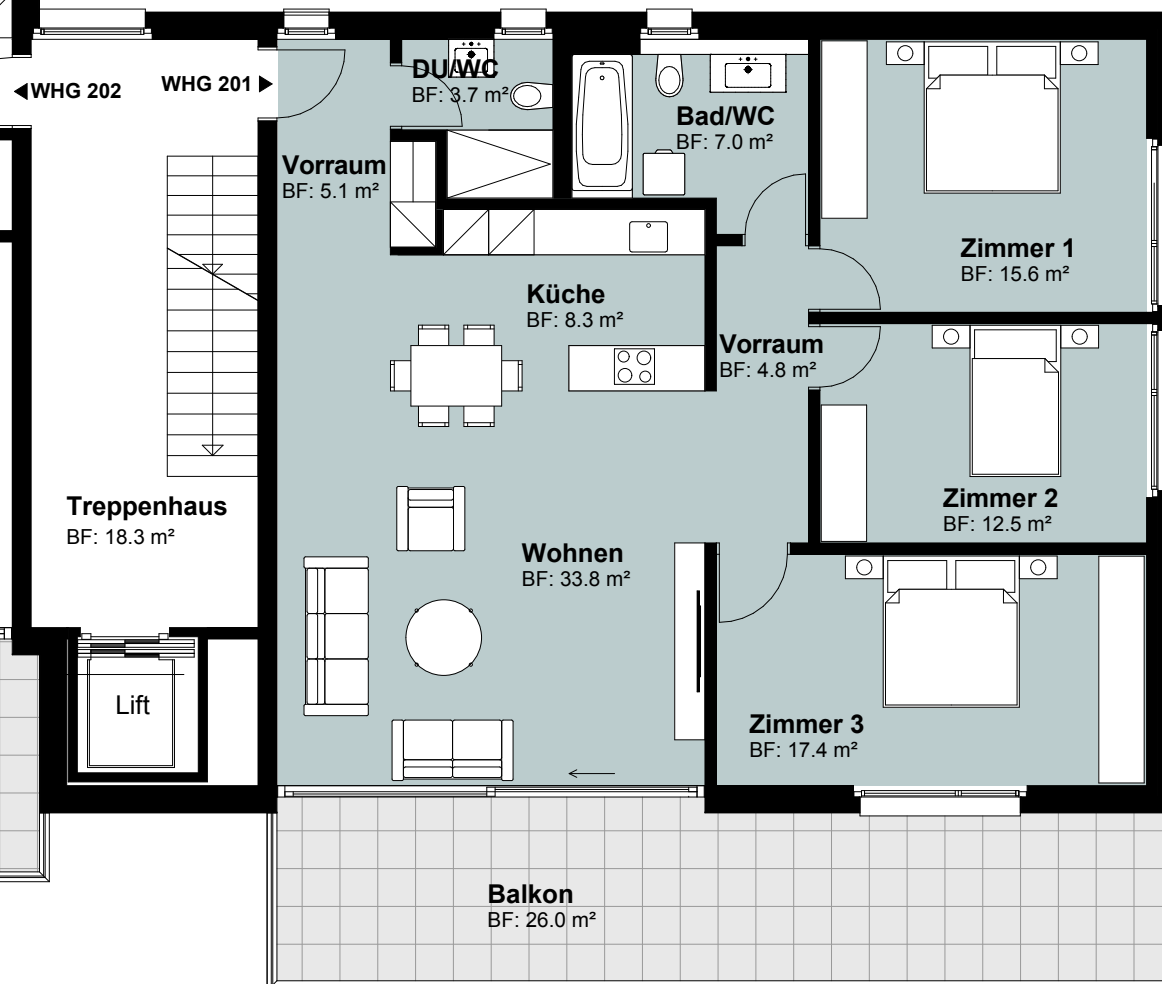
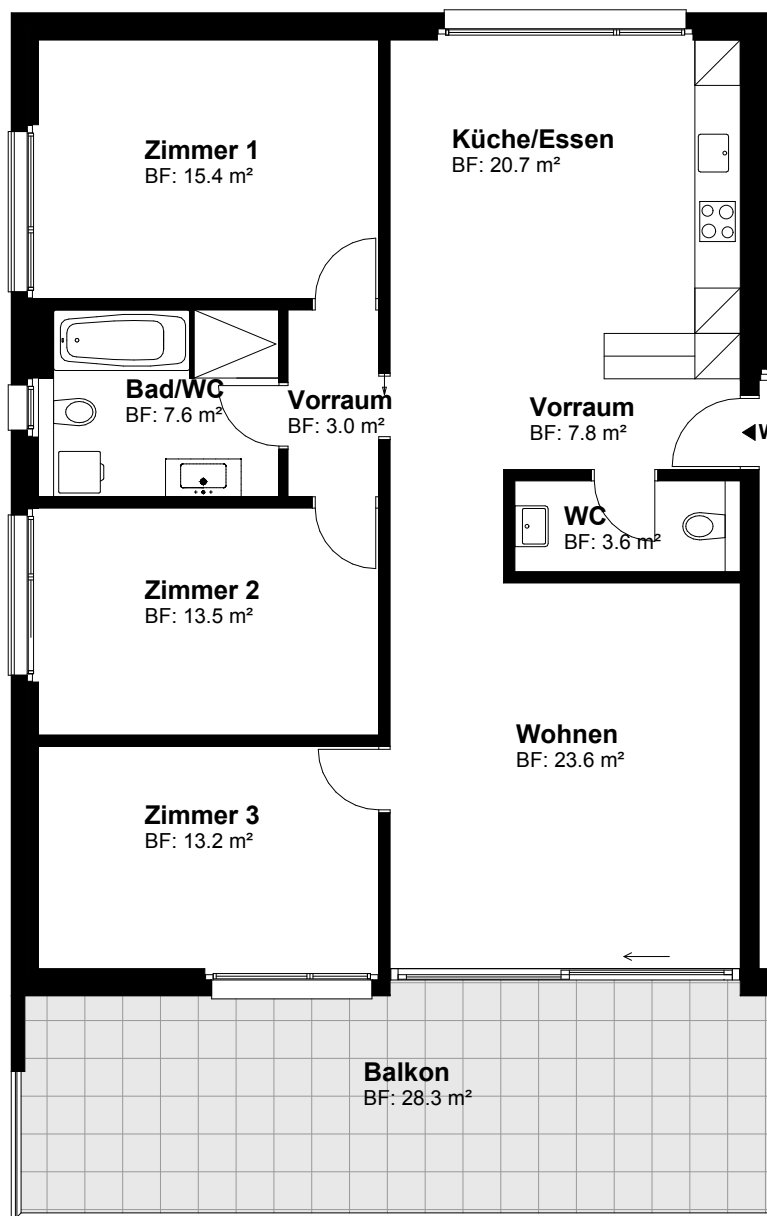
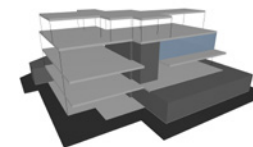


Massstab 1:100



Wohnung 201

2. Obergeschoss | 4.5 Zimmer | BWF 113.5 m²

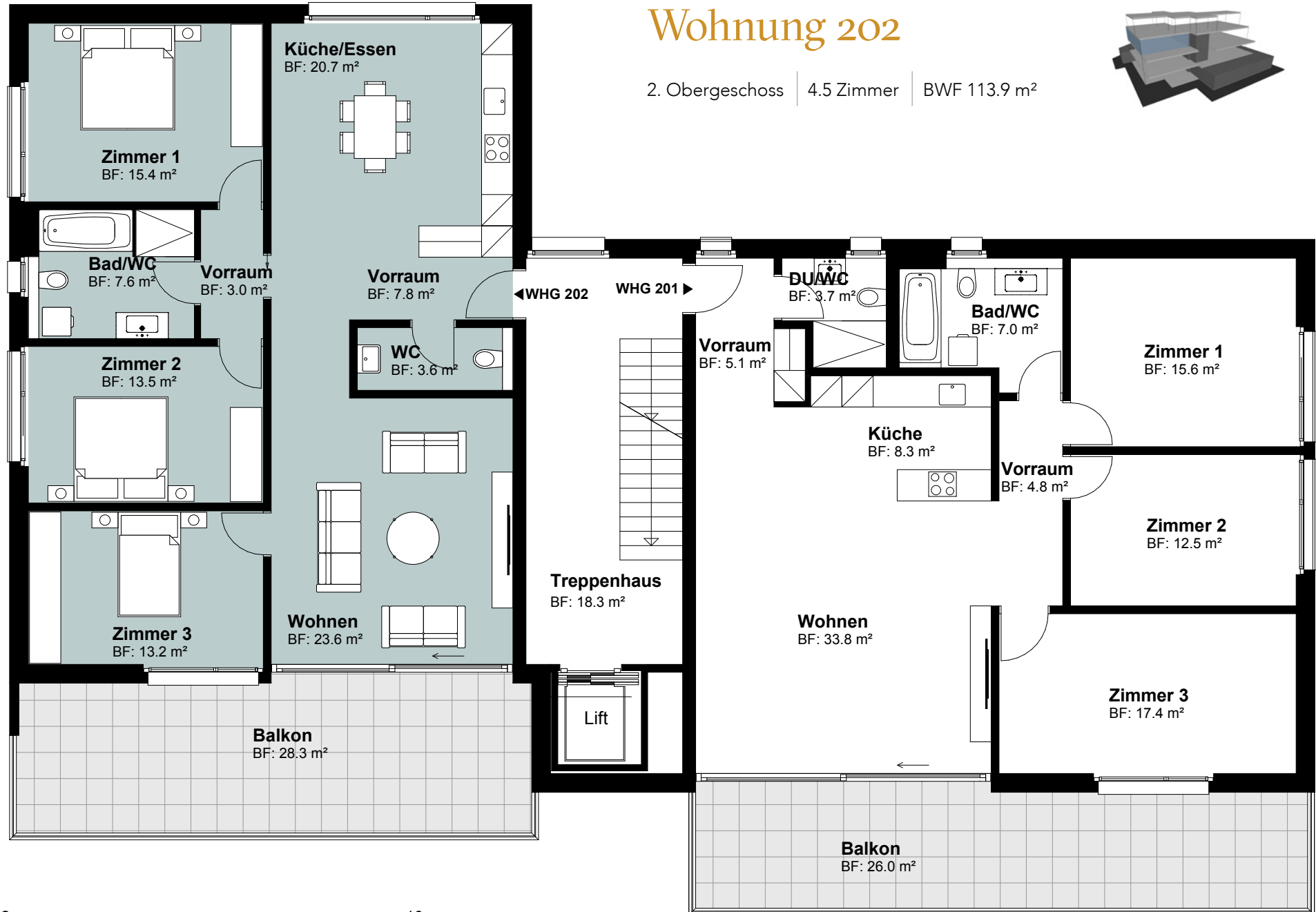
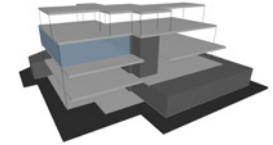


Massstab 1:100



Wohnung 202

2. Obergeschoss | 4.5 Zimmer | BWF 113.9 m²

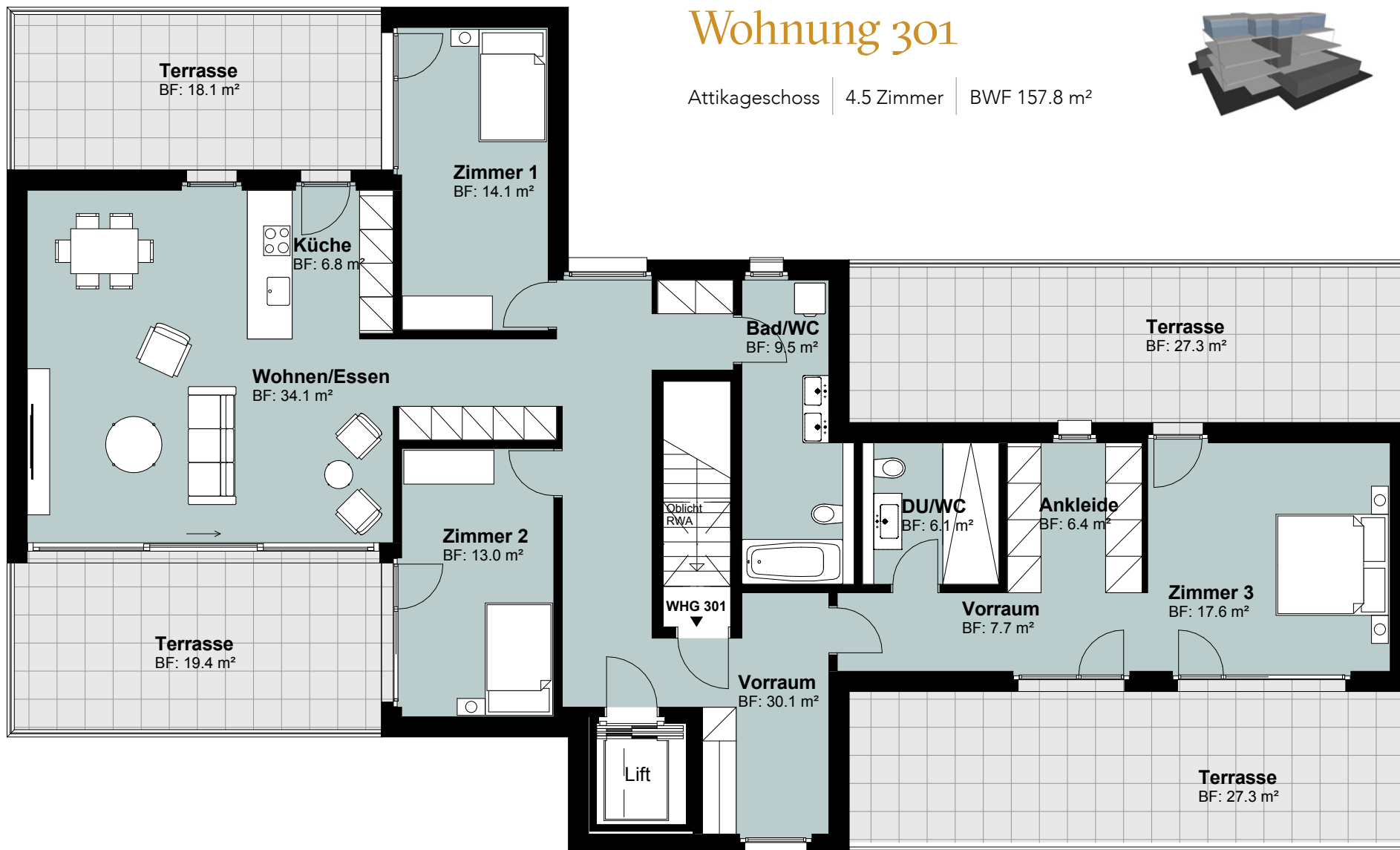
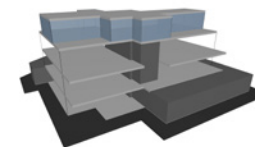


Massstab 1:100



Wohnung 301

Attikageschoss | 4.5 Zimmer | BWF 157.8 m²



Massstab 1:100





BAUHERR

Imperium Immo AG
Hinterbergstrasse 30
CH - 6312 Steinhausen



ARCHITEKT

Brägger + Partner AG
Architekten SIA
Dorfstrasse 67
CH - 8302 Kloten