Gerichtsstrasse 1A

Mitten in Uster. Mitten im Leben.



USTER – ZENTRAL WOHNEN UND LEBEN





MITTEN IN USTER. MITTEN IM LEBEN.

Uster ist die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich und vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und naturnaher Erholung. Das lebendige Stadtzentrum befindet sich im Wandel und bietet vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Begegnungsmöglichkeiten. Gleichzeitig lädt der weitläufige Stadtpark mit Weiher und offenen Wiesenflächen zum Verweilen ein – eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Konzerte, Ausstellungen und zahlreiche Veranstaltungen bereichern das Stadtleben und schaffen ein vielfältiges Angebot für alle Generationen. Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum Greifensee, modernen Anlagen sowie einem Netz an Spazier- und Radwegen – ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung.

Für Familien ist Uster ein attraktiver Wohnort mit einem gut ausgebauten Bildungsangebot – von Primarschulen bis zu weiterführenden Schulen. Die Hochschulstandorte Zürich und Winterthur sind gut erreichbar.



CHARMANT. UNGEWÖHNLICH. AUFFÄLLIG.

An der Kreuzung von Gerichtsstrasse und Poststrasse, im Herzen von Uster, entsteht ein modernes Wohn- und Gewerbehaus mit architektonischem Anspruch. In unmittelbarer Nähe zur Fussgängerzone und eingebettet in ein sich entwickelndes Stadtquartier, bietet das Gebäude sieben hochwertig ausgestattete Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern sowie einer Gewerbefläche mit Schaufenstern im Erdgeschoss.

Die markante Fassade verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter und fügt sich zugleich harmonisch in das Stadtbild ein. Die Wohnungen überzeugen mit offenen und fliessenden Grundrissen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichen, raumhohen Fenstern und einem stilvoll gestalteten Erker – Elemente, die Grosszügigkeit und Wohnkomfort ausstrahlen.

Bei der Ausstattung wurde grosser Wert auf Qualität und Atmosphäre gelegt: Zeitlose Materialien in Natur- und Pastelltönen schaffen ein angenehmes Wohnklima und ermöglichen individuelle Gestaltungsspielräume.

Die Lage spricht Menschen an, die urbanes Leben schätzen und gleichzeitig Wert auf Rückzugsmöglichkeiten legen. Das direkte Umfeld bietet vielfältige Begegnungsorte – von Cafés und Restaurants über schattige Sitzplätze rund um den Brunnen bis hin zur belebten Fussgängerzone. Hier verbindet sich städtisches Flair mit hoher Lebensqualität – ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.

OPTIMAL ERSCHLOSSEN



LEBENSQUALITÄT BEGINNT VOR DER HAUSTÜR.

Unsere zentral gelegenen Wohnungen an der Gerichtsstrasse bieten nicht nur kurze Wege zum Einkaufen und zum Bahnhof, sondern auch ein Umfeld, das Lebensqualität grossschreibt. Rund um die Gerichtsstrasse befinden sich sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf und für alles, was das Herz begehrt. Die Stadt legt nicht nur Wert auf Velo-Komfortrouten, sondern auch auf ein qualitativ hochwertiges Netz des öffentlichen Verkehrs. Über die Poststrasse ist der Bahnhof Uster in zwei Minuten Fussweg erreichbar. Ein dichtes Busnetz sorgt für einwandfreie Verbindungen in sämtliche Quartiere und die angrenzenden Gemeinden. Dank Usters Anbindung an den S-Bahn-Anschluss, drei Autobahnanbindungen und der Nähe zum Flughafen Zürich ist man schnell unterwegs, in der Stadt, an den See oder darüber hinaus.

DISTANZEN

Zürich HB	21,2 km	20 Min.	17 Min.
Winterthur	25,2 km	25 Min.	32 Min.
Rapperswil	25,8 km	33 Min.	26 Min.
St. Gallen	86,7 km	60 Min.	75 Min.
Basel	105 km	88 Min.	75 Min.





DAS GANZ BESONDERE WOHNEN



EXKLUSIVES WOHNANGEBOT.

An der Gerichtsstrasse 1A erwarten Sie sieben zentral gelegene Mietwohnungen in einem Gebäude mit durchdachter Architektur sowie einem hochwertigen Wohnkonzept: Ein Ort, der Charme versprüht und in dem Sie Ihr Leben bewusst und ganz nach Ihrem Gutdünken gestalten können. Ob als Single, zu zweit oder als Familie: Die intelligenten Grundrisse und die raumhohen Fenster spielen mit Licht, Raum und Durchsicht. Die qualitativ hochstehende, detailverliebte Ausstattung in sämtlichen Räumen – im Wohn- und Essbereich, in der Küche, in den Zimmern und Bädern – sowie der Eingangsbereich und das Treppenhaus versprechen einen aussergewöhnlichen, stilvollen und gleichzeitig gemütlichen Wohnkomfort. Jede Wohnung verfügt über einen überdachten Balkon, während die Attikawohnung mit einer spektakulären Dachterrasse trumpft.

ANGEBOTSÜBERSICHT.

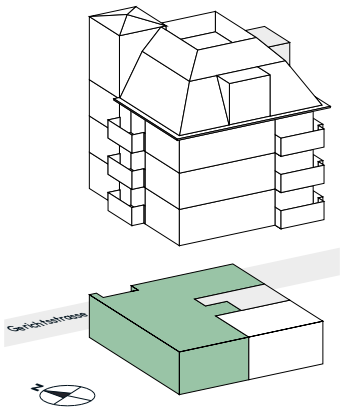
Objekttyp	Anzahl	Fläche
Ladenlokal	1	131.5 m²
2.5-Zimmer-Whg.	3	72.0 m²
3.5-Zimmer-Whg.	3	87.0 m²
4.5-Zimmer-Whg.	1	130.0 m²

Die ausgewiesenen Flächen entsprechen der Nettofläche (exkl. Wände).

Ladenlokal inkl. Büro/Lager 001

ERDGESCHOSS
BÜRO/LAGER

Fläche: ca. 131.5 m²



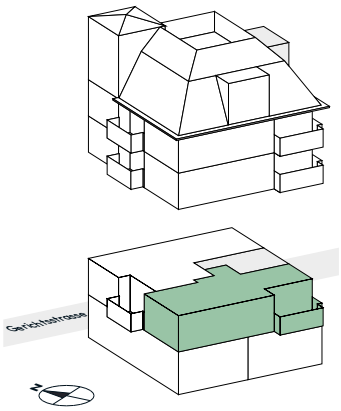


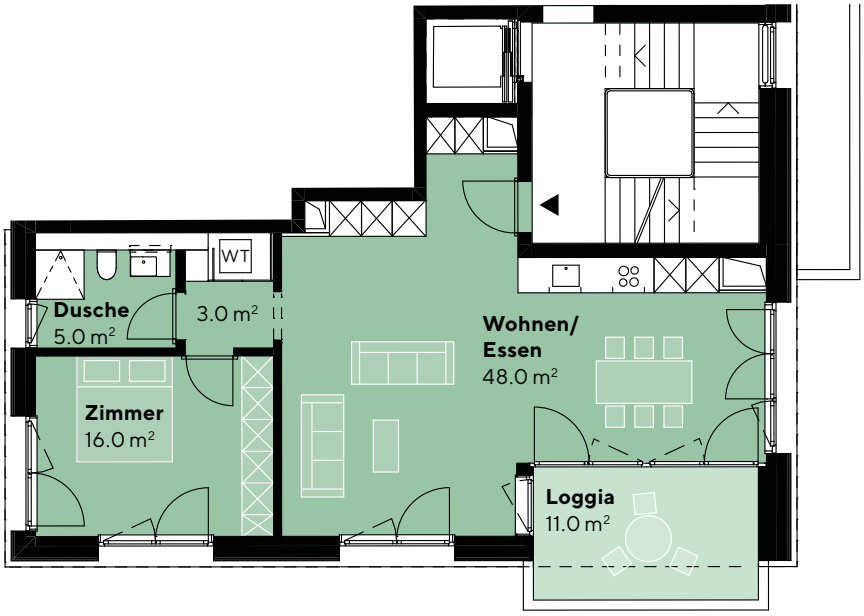
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 101

1. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

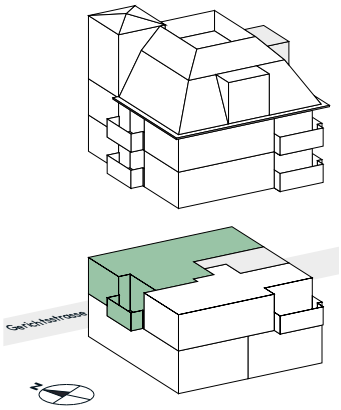
Wohnfläche:	ca. 72.0 m²
Loggia:	ca. 11.0 m²





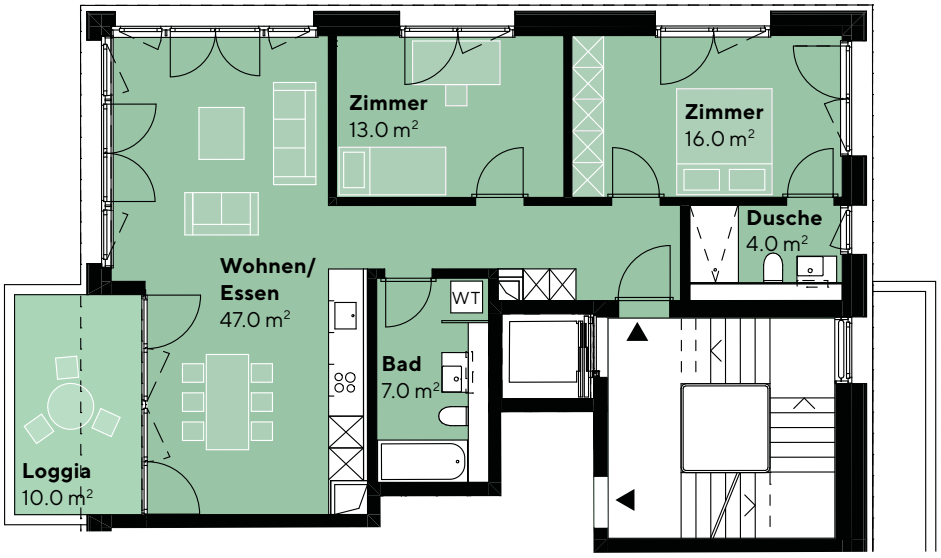
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 102



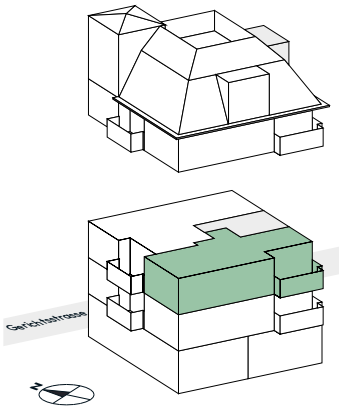
1. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 87.0 m²
Loggia:	ca. 10.0 m²



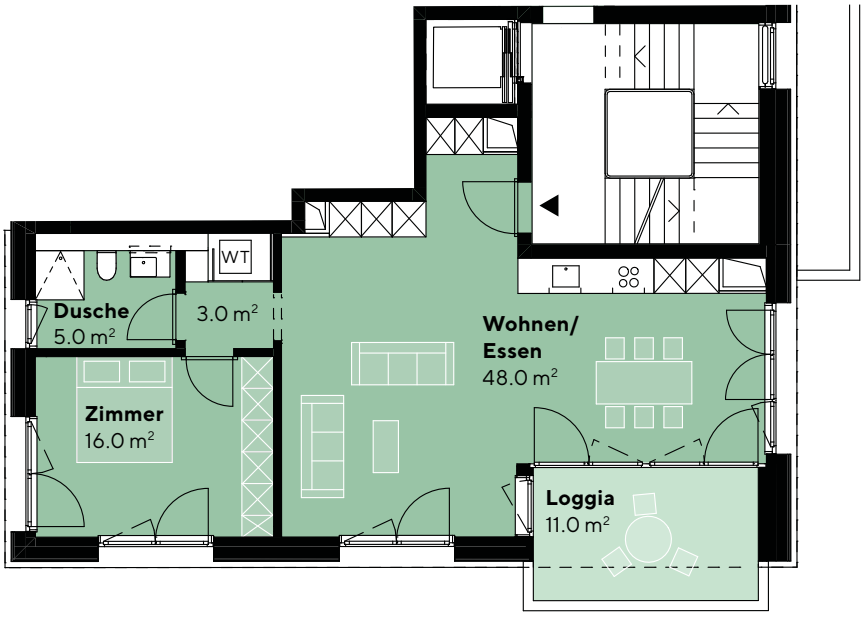
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 201



2. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 72.0 m²
Loggia:	ca. 11.0 m²

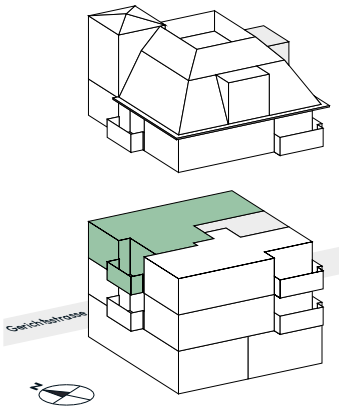


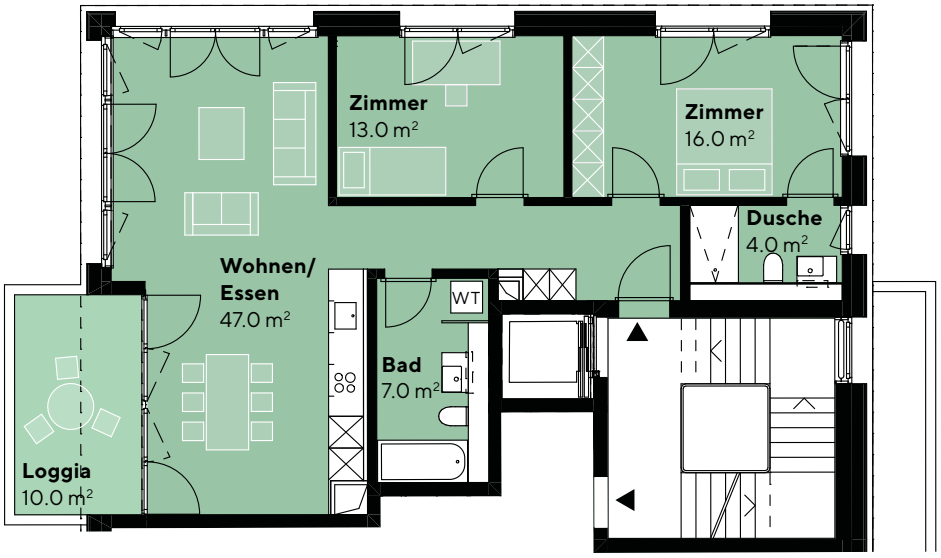
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 202

2. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 87.0 m²
Loggia:	ca. 10.0 m²



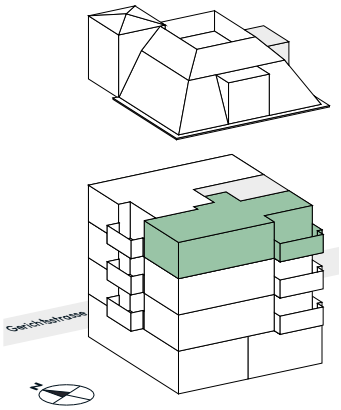


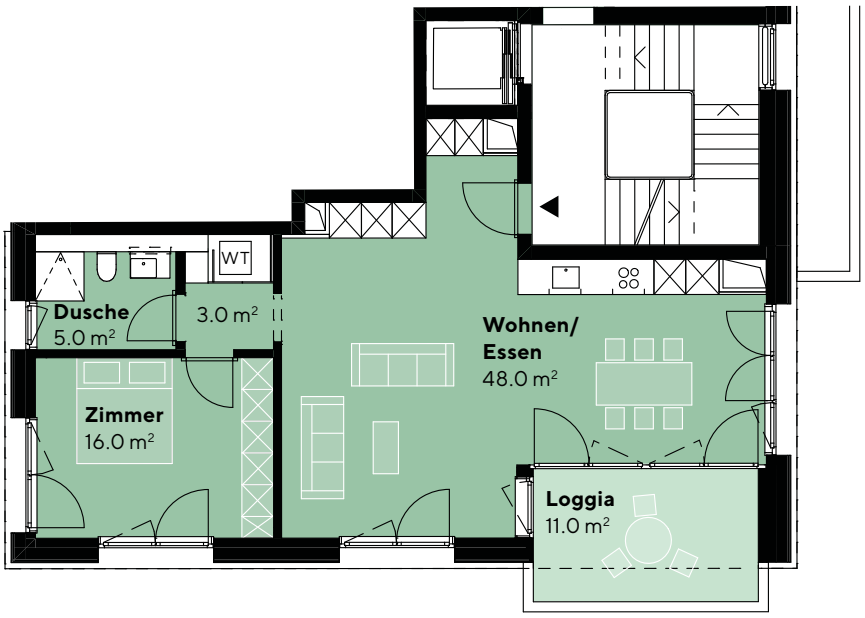
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 301

3. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 72.0 m²
Loggia:	ca. 11.0 m²



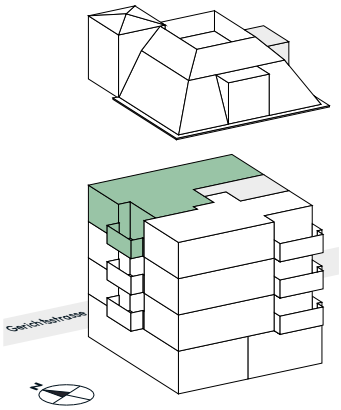


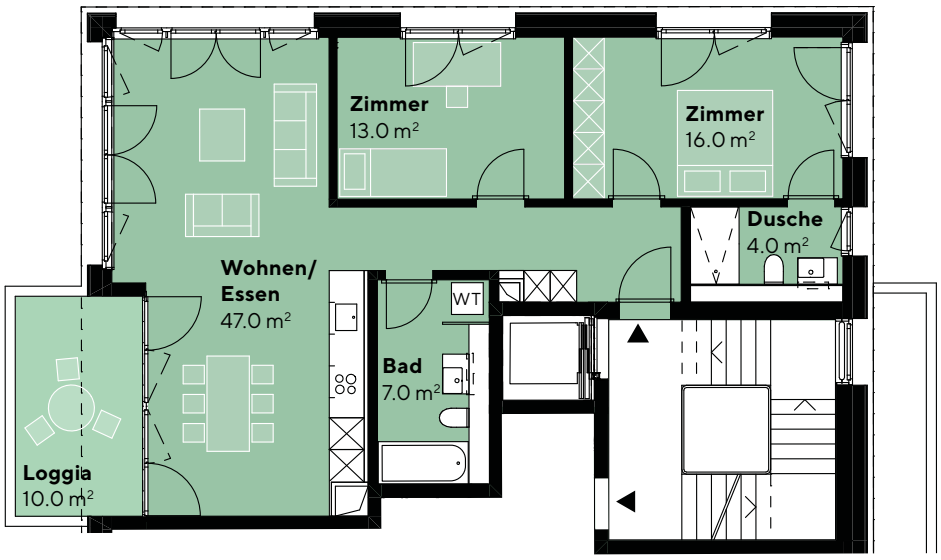
0 1 2 3 4 5 m

Wohnung 302

3. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 87.0 m²
Loggia:	ca. 10.0 m²



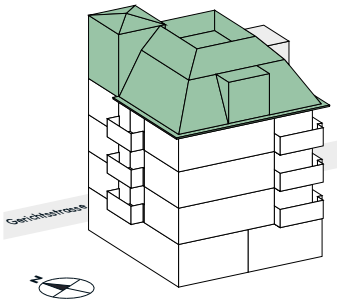


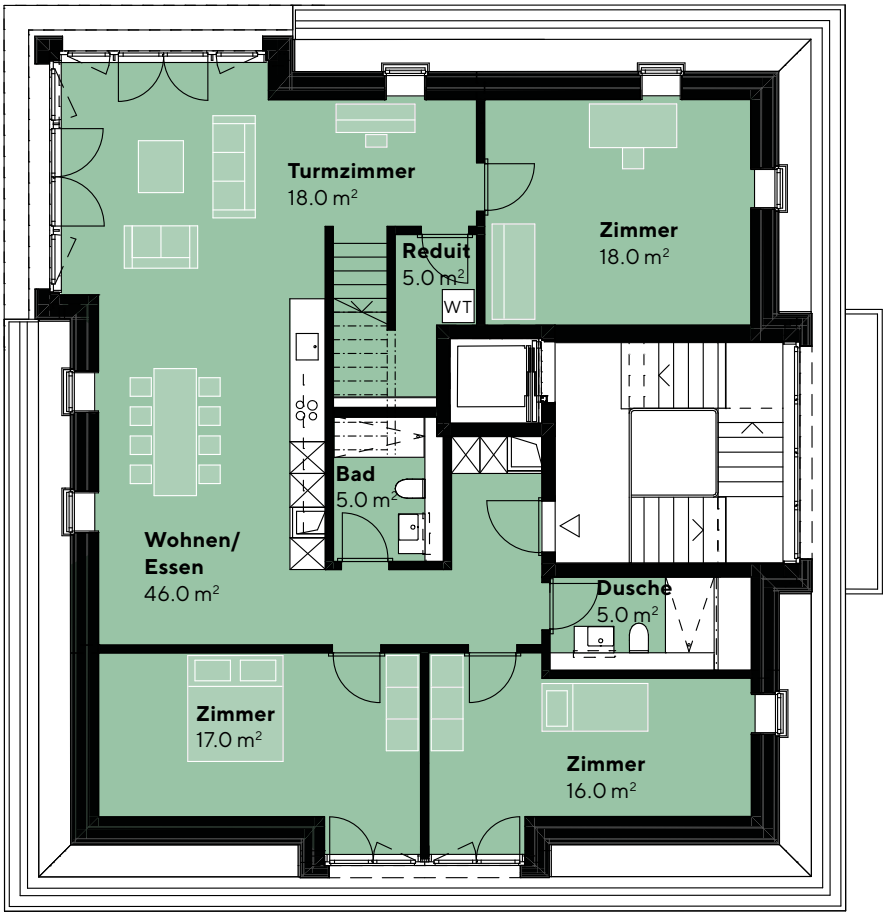
0 1 2 3 4 5 m

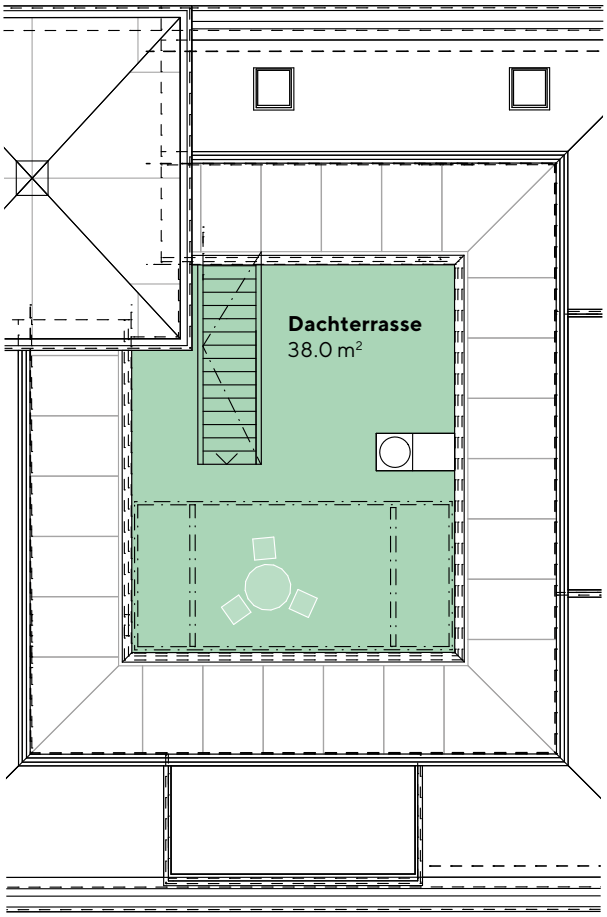
Wohnung 401

4. OBERGESCHOSS
4.5 ZIMMER

Wohnfläche:	ca. 130.0 m²
Dachterrasse:	ca. 38.0 m²





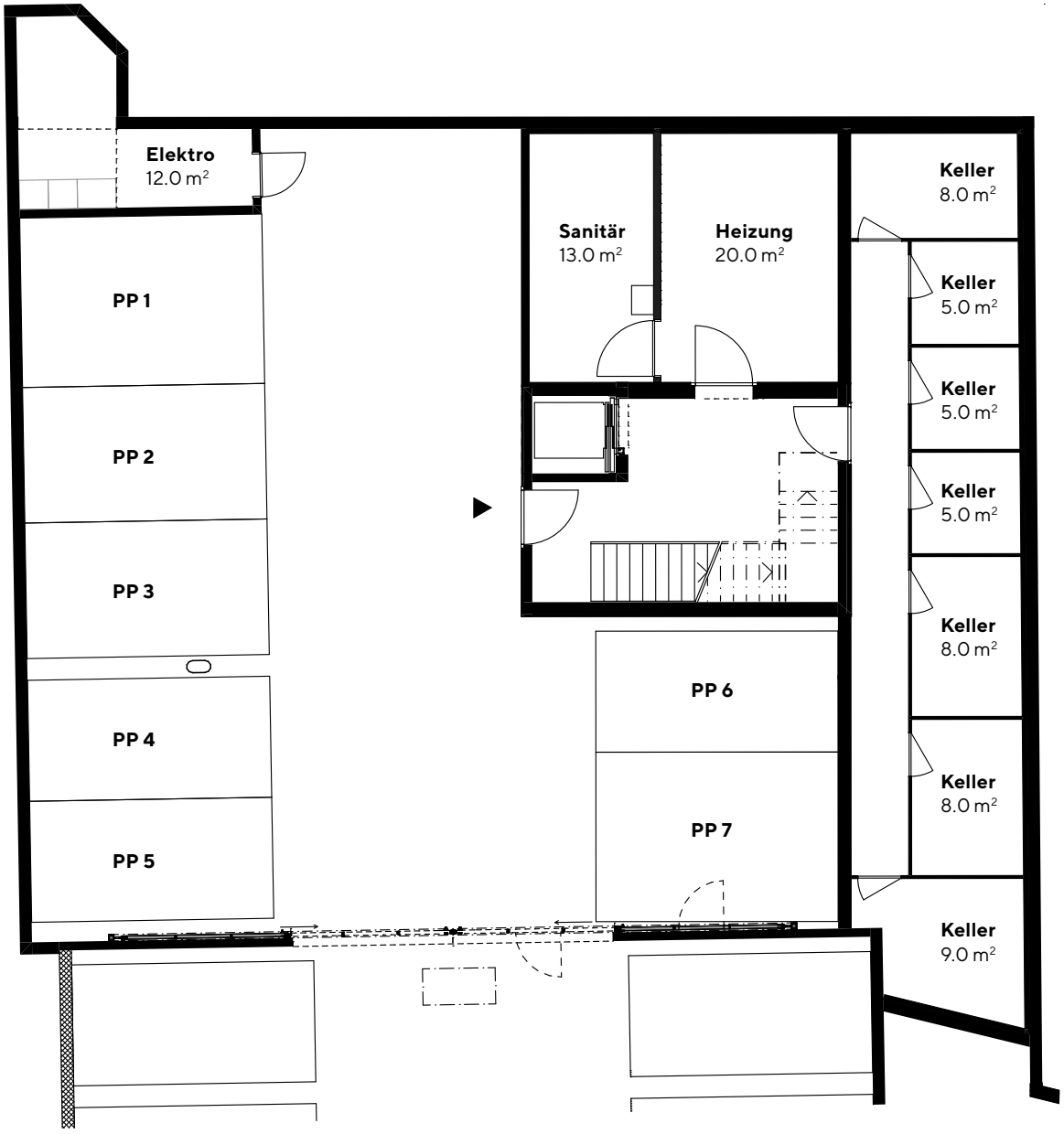


0 1 2 3 4 5 m



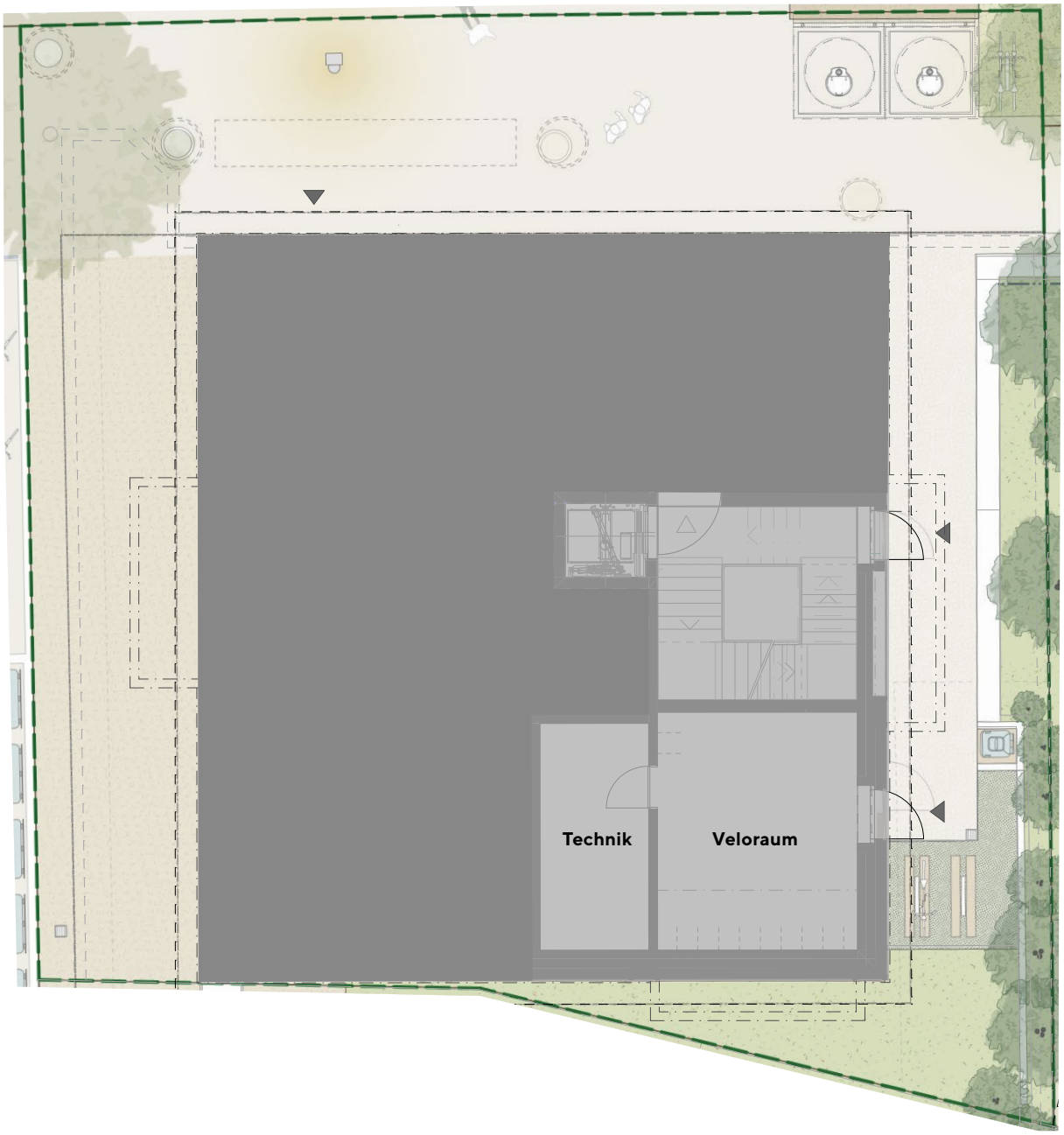


1. UNTERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5m

UMGEBUNGSPLAN



0 1 2 3 4 5 m









KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

Rohbau
Erstellen der Geschossdecken inkl. Balkonplatten, Liftschacht, Innenschale Wände (ohne Sichtanforderungen). Untersicht Balkone Schalungstyp 4.4, BOK 3. Steildach/Turmdach in Ortbeton. Erstellung einer Konstruktion in Beton für die Dachlukarne inkl. Wände und Decken.

Fassade
Gebäudesockel Ortbeton sandgestrahlt. EG-Aussenwände Sichtbeton mit bearbeiteter Oberfläche, geschliffen, Schalungstyp 4.4, BOK 3, Aussenwände mit Hydrophobierung und Graffitischutz. Hinterlüftete Putzträgerfassade ab Obergeschoss. Fugenlos verputzte Fassade mit zweifarbigem Rillenputz.

Fensterbank/Gurtgesims
Präfabrizierte Betonelemente und Stahltonelemente mit Weisszement, Oberfläche Sichtseiten schalungsglatt.

Fenster
Holz-Metall-Fenster, 3-fach-Isolierverglasung, innen zweifarbig gestrichen, aussen Aluminium pulverbeschichtet IGP Eisenglimmer zweifarbig, gemäss Materialisierungskonzept Architekt, ebenerdige Fenster, einbruchhemmend RC2, abschliessbar.

Dachfenster
Dachfenster Holz-Metall-Fenster, öffenbar, 3-fach-Isolierverglasung, Eindeckblech in Kupfer oder nach RAL, sämtliche sichtbaren Aluminiumteile pulverbeschichtet, gemäss Materialisierungskonzept Architekt. Aussenliegender Sonnenschutz.

Dachrand/Traufe
Profilierte Traufausbildung, integrierte Entwässerung, Spenglerbleche gem. Materialisierungskonzept. Untersicht Vordach Holz, gestrichen, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Dach
Steildach/Turmdach in Ortbeton. Steildach als vorfabriziertes Holzelement. Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln, ZZ Wancor Casta, spitz gewellt, drei Farben gemischt, wilde Anordnung. Photovoltaikelemente im oberen Dachbereich. Turm und Gauben mit Blecheindeckung.

Dachterrasse
Bodenbelag Betonbretter Creabeton boscus, Unterkonstruktion Metall. Wasser- und Stromanschluss vorhanden. Verglaster Dachausstieg, Bedienung elektrisch.

Staketengeländer
Schlosserarbeit. Vor Fenstern, Balkonen, Treppengeländer Konstruktion aus Stahlprofilen, Ober- und Untergurt mit Flachstahl, Staketen rund, pulverbeschichtet, IGP-Farbton gem. Materialisierungskonzept Architekt.

Balkone/Loggia
Ortbetonplatte mit Kragplattenanschluss, seitlicher Abschluss mit Rillenputz und Gurtgesims, Befestigung Geländer. Bodenbelag Betonbretter analog Dachterrasse, Wände verputzt, Decke/Untersicht Beton, Schwelle max. 25 mm (Hindernisfreiheit), jeweils 1 Stromanschluss und 1 Lampenstelle mit einheitlicher Leuchte, kein Wasseranschluss.

Allg. Erschliessung Treppenhaus
Vorfabrizierte Treppen- und Podestelemente mit Anderkies und Weisszement, Steigung/Auftritt geschliffen. Treppenauge/Untersicht schalungsglatt. Wände treppenhausseitig Sichtbeton Schalungstyp 4.4, sandgestrahlt. Leibungen glatt. Decke Sichtbeton, glatt.

Boden
Parkett Eiche, Sockelleisten Holz 80/10 mm gestrichen, Auswahl gemäss Bemusterung.

Wände
Hochwertiger Abrieb 0.5 mm, Q3, geglättet, weiss gestrichen oder gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Decken
Weissputz Q3, weiss gestrichen, Vorhangschienen VS57 zweiläufig weiss für Tagvorhänge putzbündig verbaut über gesamte Raumseite.

Reduit
Materialisierung analog der Haupträume, Bodenbelag Fliesen.

Heizungsanlage
Wärmeabgabe: Fussbodenheizung mit Freecoolingfunktion, Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten.
Wärmeerzeugung: Erdsonden-Wärmepumpe (auch für Warmwassererzeugung).

Elektroanlagen allgemein
Eine Blitzschutzanlage wird realisiert. PV-Anlage auf dem Dach.

Sanitäranlagen
Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung.

Liftanlage
Personenaufzug, rollstuhlgängig.

WOHNRAUM/ERSCHLIESSUNG

Hauseingangstür
Wärmegedämmte Metallprofile, pulverbeschichtet, IGP-Farbton Eisenglimmer, zweifarbig, gem. Materialisierungskonzept Architekt, teilweise Glasfüllung, stumpf einschlagend, Schwelle unten max. 25 mm (rollstuhlgängig), Mehrpunktverriegelung und Sicherheitsschloss RC2N, Sonneriefunktion, Beschläge Edelstahl, aussen Stossgriff.

Eingang/Beschriftung
Briefkastenanlage, Metallkonstruktion. Beschriftung in grossen Schriftzeichen, Stahl einbrennlackiert, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Wohnungstüren
Blendrahmentür mit Spion aus Holz, EI30, schalldämmend, stumpfeinschlagend, Schwelle unten max. 25 mm (rollstuhlgängig), Mehrpunktverriegelung RC2, Beschläge Edelstahl.

Sonnenschutz
Ausstellmarkisen bei Wohnzimmern und Schlafräumen, Senkrechtmarkisen Loggia, Gewebe mit hoher Wetterbeständigkeit, Bedienung elektrisch, alle sichtbaren Aluminiumteile Sonnenschutz pulverbeschichtet, IGP-Farbton Eisenglimmer, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Garderoben
Einbaumöbel mit geschlossenen Fronten. Garderobenteil und Tablare, Fronten in Kunstharz.

Elektroanlagen Wohnungen
Gegensprechanlage mit Video und Türöffnertaste zum Haupteingang, Schalter und Dosen Feller Standard, weiss, Bedienstelle Storenmotoren, LED-Aufbauleuchten in Entrée, Küche und Nasszellen, in den übrigen Räumen je 1 Lampenstelle an Decke, 1 Multimediasteckdose in allen Räumen, 3 Steckdosenstellen pro Raum.

ZIMMER

Zimmertüren
Blendrahmentür raumhoch, mit Blende, MDF gespritzt, seidenmatt, schwellenlos.

KÜCHE

Schrankelemente
Fronten/äussere Oberflächen: Kunstharz, Oberschränke Kunstharz oder Holz Eiche massiv. Innenausstattung Kunstharz, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Arbeitsplatte und Rückwand
Kunststein Quarzkomposit Silestone oder Dekton, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Apparate und Ausstattung
Geräte von V-ZUG. Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Kombi-Backofen, Kochfeld Induktion.

Elektroanlagen Küche
LED-Aufbauspots an Decke.

Dunstabzug
Umluftabzugshaube.

BADEZIMMER

Boden
Kunststeinplatten, rektifiziert, Auswahl gemäss Materialisierungskonzept/Bemusterung.

Wände
Feinsteinzeugplatten, rektifiziert, Auswahl gemäss Materialisierungskonzept/Bemusterung. Abrieb 0.5 mm.

Decke
Weissputz Q3, weiss gestrichen.

Apparate und Armaturen
Materialisierung Badezimmer gemäss Materialisierungskonzept Architekt. Keramische Apparate weiss, Armaturen verchromt, Platten im Duschbereich, Glaswand als Duschtrennwand.

Elektroanlagen
Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdosen.

LADENLOKAL

Boden
Wird im Mieterausbau definiert, Unterlagsboden im Grundausbau (GAB).

Wände
Wird im Mieterausbau definiert, Wände roh im Grundausbau (GAB) (Hochwertiger Abrieb 0.5 mm, geglättet, weiss gestrichen).

Decken
Wird im Mieterausbau definiert, Decke roh im Grundausbau (GAB) (Decken abgehängt, akustisch wirksame Lamellendecke in Holz. Nebenräume Abhangdecke in Gips).

Elektroanlagen
Beleuchtung wird im Mieterausbau definiert. Grunderschliessung mittels einer Kombination aus Boden- und Unterflurkanal im GAB. (Deckenleuchten und Stromschienen für die Aufnahme von Spots).

KELLER/HAUSWIRTSCHAFT

Boden
Hartbetonüberzug roh, hell, versiegelt.

Wände
Metalltrennwände der Kellerabteile, Kalksandstein- oder Betonwände roh, teilweise mit Wärmedämmung (analog TG), Oberflächen gespritzt, Farbton gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Decke
Stahlbetondecke, Oberflächen weiss gestrichen.

Türen
Stahlzargentüren, keine Schallschutzanforderung, offene Bänder, Türblätter gespritzt, Zargen gespritzt.

Elektroanlagen
LED-Lichtleisten, jeweils eine 3-fach-Steckdose pro Kellerabteil.

Sanitäranlagen
Ausgussbecken in CNS (Technikraum).

TIEFGARAGE/VELORAUM

Boden
Hartbetonüberzug roh, hell, versiegelt.

Wände
Betonwände roh, teilweise mit Wärmedämmung Unitex, Oberflächen gespritzt, gemäss Materialisierungskonzept Architekt.

Decke
Stahlbetondecke roh, mit Wärmedämmung Unitex (grau). Stützen gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Elektroanlagen
LED-Sensorleuchten, Not- und Sicherheitsbeleuchtung, Vorbereitung für Ausbau Elektroauto-Ladestationen mit Flachbandkabel.

ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Bodenbeläge
Gemäss Vorgabe Landschaftsarchitektur, Wege in Natursteinpflästerung. Umgebungsmauern in Ortbeton.

Begrünung, Bepflanzung
Gemäss Konzept Landschaftsarchitektur, Grünflächen mit intensiver Begrünung.

Ausstattung/Garten
Entsorgung mit UFC, Velobügel gemäss Umgebungsplan, Grüncontainer.

Sanitär- und Elektroanlagen
Leuchten einheitlich, nicht in Umgebung, Anschlüsse Kaltwasser und Strom für Unterhalt. Visualisierungen sind richtungsweisend.




THE KINFOLK
THE KINFOLK

ERSTVERMIETUNG UND BERATUNG

Rebew AG
Hallenstrasse 10
8008 Zürich

+41 43 222 59 70
info@rebew.ch

GERICHTSSTRASSE1A.CH