



*willkommen im familienquartier*



# 12 Eigentumswohnungen

Eglisau, Wilerstrasse 24

**NEUBAU**  
Erstbezug ab  
Sommer/Herbst  
**2024**

Beschreibung, Grundrisse, Preise



## Dach

Dachkonstruktion als Stattendach mit Holzsparren, nicht sichtbar.

**Aufbau:** Konter-Lattung als Hinterlüftungsebene, Holzfaser-Unterdach, z. Bsp. Isorooft. Wärmedämmung zwischen den Sparren mit Mineralwolle 220 mm, resp. gemäss den Erfordernissen. Atmungsaktive Winddichtung und Dampfbremse, verklebt.

Vordachkonstruktion mit Dreischichtplatte, gestossen, weiss gestrichen. Stösse oben abgeklebt. Dachrandbleche aus Kupfer.

## Fenster

Isolierverglasung, Elementstärke, 3-fach-Isolierverglasung, U-Wert und Schalldämmwert gemäss Bauphysiker und Energienachweis. Farbton und Produkte gemäss Systemanbieter und Vorgabe Architekt.

**Öffnungen:** Fenstereinteilung gemäss Plan Architekt. Pro Wohnraum mindestens ein Fenster mit Drehkipp-Beschlag. Réduit und Bad Whg. 5 (Haus C) innenliegend ohne Fenster, jedoch mit Abluft.

Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und Drehkippbeschlägen. Rahmen- und Flügelstärke gemäss Hersteller und Anforderung Bauphysik, mit 3-fach Isolierverglasung. Standardbeschläge nach Systemlieferant. Fugen werden gestopft nicht geschäumt.

Einbruchsicherheit im EG RC2n, in den Obergeschossen Grundsicherheit, SIGAB-Richtlinien

## Fassaden/Aussenwände

Einsteinmauerwerk aus Backstein 17,5 cm oder Beton 20/25cm mit erhöhten Anforderungen an Flucht und Lot zur Aufnahme von verputzter Aussenwärmedämmung, Dämmstärke nach Vorgabe Bauphysiker.



## Sonnenschutz

Leichtmetall Lamellenstoren (Rafflamellenstoren) 90/70mm Lamellenbreite, Seitenaufzug mit Führungsschiene, auf den Leibungen aufgesetzt. Alle elektrisch bedienbar. Steuerung je Raum. Balkone Dachgeschoss Haus B / C, Markisen elektrisch bedienbar, Farbe und Stoff nach Vorgabe Architekt.

## Elektroinstallationen

Bei allen Lichtschaltern in den Wohnungen wird auch eine Steckdose vorgesehen. In jedem Zimmer werden mind. drei und im Wohnen /Essen mind. vier 3-fach Steckdosen (1 davon geschaltet) eingeplant. Wohnungskeller LED-Beleuchtung und 3-fach-Steckdose auf entsprechenden Wohnungszähler.

**Multimedia:** Steckdosen für TV/Radio und Telefon im Wohn- und allen Schlafzimmern.

Im grossen Schlafzimmer und im Wohnzimmer werden die Steckdosen komplett ausgebaut. In den restlichen Zimmern werden die Dosen mit Leerrohren vorbereitet. Ein Ausbau ist somit jederzeit möglich. Multimedia-Verkabelung sternförmig an zentrale Elektroverteilung geführt. Verkabelung mit zwei Kabeln je Multimediadose (2xRj45), inkl. Patchkabel in Unterverteilung. Anbieter SASAG oder Swisscom (Glasfaser oder Kupfer. Je nach Angaben Anbieter)

**Sonnerie:** Audio-Türsprechanlage zwischen Hauszugang und Wohnungseingang. Sonneriedrucker vor Wohnungstüre ist ebenfalls vorhanden.

**Leuchten und Lampen:** Diverse Aufbaudeckenleuchten und Wandleuchten in den Nasszellen, im Korridor und in der Küche. 1 Aussensteckdose und eine Aussenleuchte im Bereich Balkon / Terrasse. Im Schopf auf dem Balkon/Terrasse wird ebenfalls 1 Aussensteckdose und eine Aussenleuchte vorgesehen.



## Wärmeerzeugung

Jedes Haus besitzt eine eigene Wärmeerzeugung.

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt via Sole-Wasser-Wärmepumpe mit einem Speicher und einem Wassererwärmer. Die Räume können im Sommer mittels Free Cooling temperiert werden.

**Wärmeverteilung:** Im ganzen Gebäude mittels Bodenheizung. Alle Wohnräume mit Thermostatventilen individuell regulierbar.

## Sanitärapparate

Standard weiss gemäss separater Apparate-liste von Richner. Armaturen und Garnituren in Chromstahl; inkl. alle notwendigen Montage-teile, Siphon, Eckventile, etc. Pro Haus ist eine Enthärtungsanlage vorgesehen. Pro Wohnung je Waschmaschine und Tübler, Schulthess-Geräte!

**Budget:** je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich. Preisliste.

## Kücheneinrichtungen

**Budget pro Küche:** (Gesamte Küche, inkl. Möbel, Apparate, Rückwände und Nebenarbeiten). Abdeckung in Granit, Preisklasse 2, Fronten Kunstharz beschichtet, CNS- Griffe, Miele-Geräte, CNS Waschbecken von unten eingesetzt, kein Tropfteil eingeschliffen.

1 x Kochfeld (Induktion) flächenbündig eingebaut mit Dampfabzug; 1 x Backofen/Kombigerät  
1 x Geschirrspüler  
1 x Kühlschrank mit sep. Tiefkühlschrank

Budget je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich. Preisliste.



## Innere Gipserarbeiten

Wände Wohnräume: Einsicht-Grundputz aus Gipskalkmörtel und Abrieb Korngrösse, 0.5mm 2 x aufgezogen. Decken Wohnräume: Weissputz Q3, gestrichen.

## Schreinerarbeiten

**Innentüren:** Futtertüren aus Holz und 1 Flügel HPL beschichtet, Türblatt Oberfläche HPL-beschichtet Beschläge aus Zinkdruckguss für normale Zimmertüren, Einsteckschloss.

**Schiebetüren:** Zweiflügelig in der Wand laufend,

**Garderoben:** Zweiflügelig in der Wand laufend, Hochschrank 60/60cm Mehr-flg, mit 5 Tab-laren, mit Kleiderstange Oval aus Chromstahl in Nische eingebaut. Je nach Wohnungstyp individuelle Einteilung.

Vorhang-Schienen: 2 x VS 57, weiss lackiert RAL 9016, auf Deckputz montiert; Über die ganze Fensterwandfront laufend.

## Bodenbeläge

Bodenbeläge keramisch: div. Formate.  
Reiner Materialpreis: CHF 60.-/m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge in Holz: Riemenparkett Bauwerk.  
Reiner Materialpreis: CHF 75.-/m<sup>2</sup>.

Wandbeläge

Wandplatten in Nassräumen: div. Formate.  
Reiner Materialpreis: CHF 60.-/m<sup>2</sup>.







## Projektänderungen & Ausbauwünsche

Die Gebäudestruktur, die Gebäudeform, die Fenstereinteilung und der Grundriss sind unabänderlich; ebenso die Lage der Sanitärräume und das Treppenhaus.

Ausbauwünsche im Bereich Küchen, Sanitärräume werden geprüft und wenn möglich berücksichtigt, sofern dadurch der Bauablauf nicht beeinträchtigt wird. Die Materialisierung von Bodenbelägen obliegt den designierten Käufern.

Mehr- oder Minderkosten werden vor der Ausführung schriftlich vereinbart.

Die Beratung durch die für das Projekt zuständige Bauleitung ist inbegriffen.

## Kaufs- und Zahlungsabwicklung

- Anzahlung von 30'000.- CHF nach Unterzeichnung der Kaufzusage/Reservation.
- Teilzahlung von 20 % des Verkaufspreises (abzgl. Reservationszahlung) bei notarieller Vertragsbeurkundung. Inkl. Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer schweizerischen Bank für die Restzahlung.
- Zahlung der Restkaufsumme, ca. 80%, (einschliesslich allfälliger Mehr- und Minderkosten) am Tag der vereinbarten Übergabe.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.
- Errichtung von Schuldbriefen zu Lasten des Käufers.

## Verkauf & Beratung

GRAF & PARTNER Immobilien AG  
Tanne 3, 8200 Schaffhausen  
Hans Graf / [hans.graf@immobag.ch](mailto:hans.graf@immobag.ch)  
Jonas Schumacher /  
[jonas.schumacher@immobag.ch](mailto:jonas.schumacher@immobag.ch)  
Tel. +41 52 625 06 65  
[www.immobag.ch](http://www.immobag.ch)

und

Andreas Graf Immobilien GmbH  
Schützenmattstrasse 46, 8180 Bülach  
Andreas Graf / [info@immograf.ch](mailto:info@immograf.ch)  
Tel. +41 44 862 10 40  
[www.immograf.ch](http://www.immograf.ch)

## Erstellerin & Verkäuferin

Rheinbau AG  
Schaffhauserstrasse 37  
8193 Eglisau

## Architektur

Berger Hammann Architekten AG  
Zentralstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall  
[www.bergerhammann.ch](http://www.bergerhammann.ch)

## Bauleitung & Käuferbetreuung

ammann baumanagement gmbh  
Wasenackerstrasse 223, 8195 Wasterkingen  
[www.ambau.ch](http://www.ambau.ch)

## Allgemeiner Hinweis

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Massgebend sind die Grundrisspläne und der Baubeschrieb.

## Termine

Baubeginn: Januar 2022  
Bezug: Sommer / Herbst 2024



**OBJEKT**   **Zimmer**   **NWF\***   **PREIS in CHF**   **STATUS**

## HAUS B

|              |           |            |                         |                  |
|--------------|-----------|------------|-------------------------|------------------|
| <b>B.001</b> | <b>3½</b> | <b>112</b> | <b>1'091'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>B.002</b> | <b>4½</b> | <b>123</b> | <b>1'193'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>B.101</b> | <b>3½</b> | <b>112</b> | <b>1'115'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>B.102</b> | <b>4½</b> | <b>123</b> | <b>1'228'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>B.201</b> | <b>5½</b> | <b>201</b> | <b>1'596'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>B.202</b> | <b>5½</b> | <b>195</b> | <b>1'568'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |

## Haus C

|              |           |            |                         |                  |
|--------------|-----------|------------|-------------------------|------------------|
| <b>C.001</b> | <b>3½</b> | <b>112</b> | <b>1'061'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>C.002</b> | <b>4½</b> | <b>123</b> | <b>1'163'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>C.101</b> | <b>3½</b> | <b>112</b> | <b>1'087'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>C.102</b> | <b>4½</b> | <b>123</b> | <b>1'198'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>C.201</b> | <b>3½</b> | <b>112</b> | <b>1'091'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>C.202</b> | <b>4½</b> | <b>132</b> | <b>1'292'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |

## Hobby

|                |                       |                               |                  |
|----------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>5 Stück</b> | <b>inkl. Parkfeld</b> | <b>65'000.00 CHF</b>          | <b>verfügbar</b> |
| <b>3 Stück</b> | <b>im Haus C</b>      | <b>15'000.00 - 20'000 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |

## Parkplätze

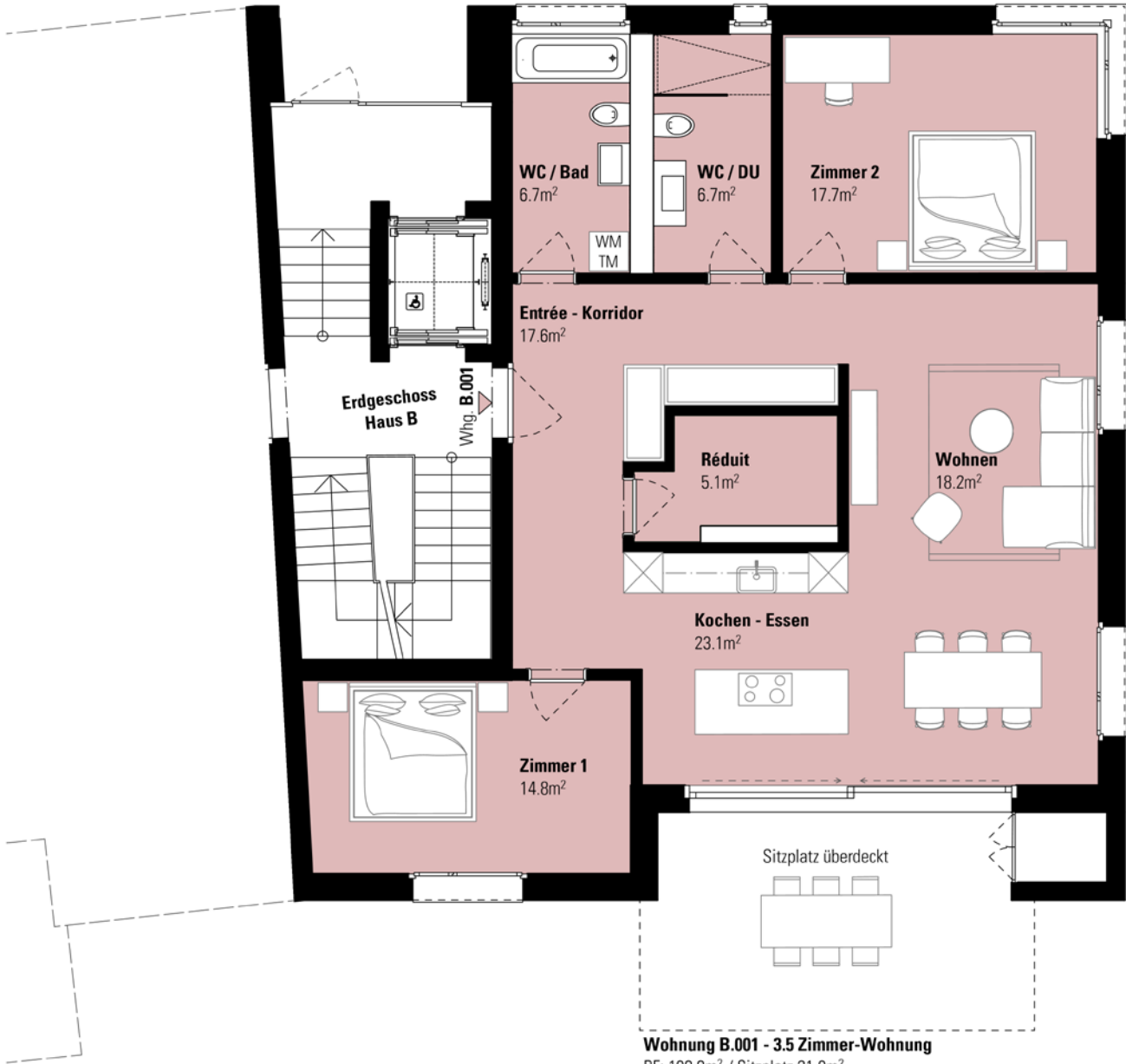
|                 |                     |                      |                  |
|-----------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>26 Stück</b> | <b>nur Parkfeld</b> | <b>38'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |
| <b>2 Stück</b>  | <b>nur Parkfeld</b> | <b>40'000.00 CHF</b> | <b>verfügbar</b> |

**Hinweis:** für Menschen mit Handicap

\* NWF = Nettowohnfläche

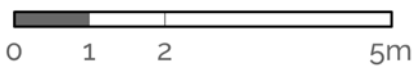
# GRUNDRISS 3.5 Zimmer-Wohnung B.001 Erdgeschoss

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Gesamtfläche</b> | 109.9 m <sup>2</sup> |
| <b>Sitzplatz</b>    | 21.0 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller B.3</b>   | 9.6 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gartenanteil</b> | 184.7 m <sup>2</sup> |

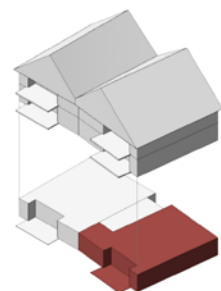


**Wohnung B.001 - 3.5 Zimmer-Wohnung**  
BF: 109.9m<sup>2</sup> / Sitzplatz 21.0m<sup>2</sup>

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.





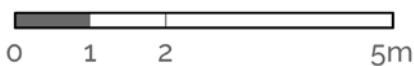
# GRUNDRISS 4.5 Zimmer-Wohnung B.002 Erdgeschoss



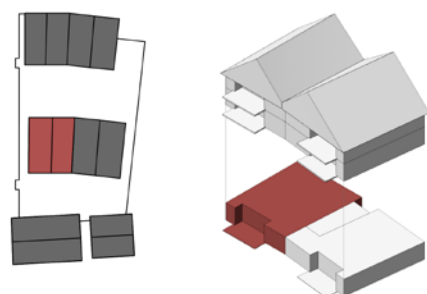
|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Gesamtfläche</b> | 121.7 m <sup>2</sup> |
| <b>Sitzplatz</b>    | 21.0 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller B.1</b>   | 9.7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gartenanteil</b> | 185.9 m <sup>2</sup> |



Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



# GRUNDRISS 3.5 Zimmer-Wohnung B.101 Obergeschoss

**Gesamtfläche** 110.2 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.8 m<sup>2</sup>  
**Keller B.6** 12.0 m<sup>2</sup>

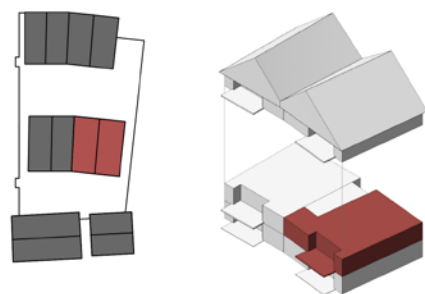


**Wohnung B.101 - 3.5 Zimmer-Wohnung**  
BF: 110.2m<sup>2</sup> / Balkon 18.8m<sup>2</sup>

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

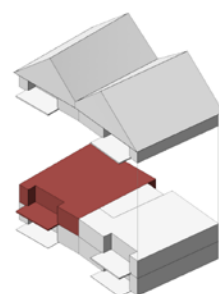
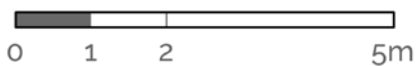


# GRUNDRISS 4.5 Zimmer-Wohnung B.102 Obergeschoss

Gesamtfläche 122.7 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.8 m<sup>2</sup>  
 Keller B.2 10.1 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

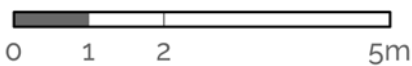
# GRUNDRISS 5.5 Zimmer-Wohnung B.201 Dachgeschoss 1

**Gesamtfläche** 183.3 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.4 m<sup>2</sup>  
**Keller B.4** 12.7 m<sup>2</sup>

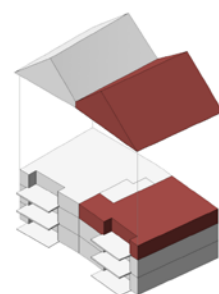


**Wohnung B.201 - 5.5 Zimmer-Wohnung**  
 BF: 108.7m<sup>2</sup> / Balkon 18.4m<sup>2</sup>

Masstab 1:100

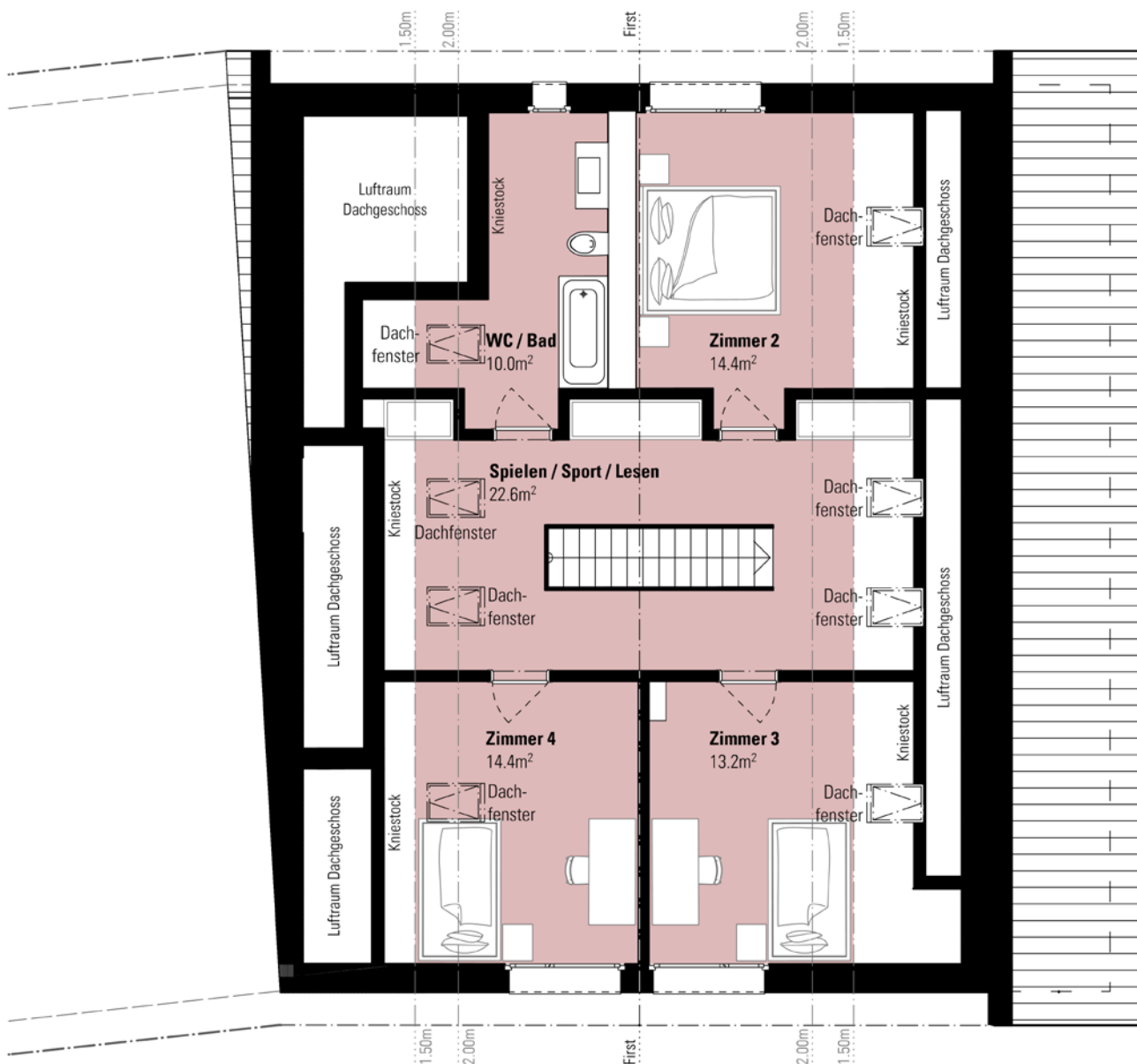


Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



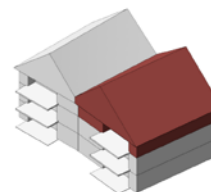
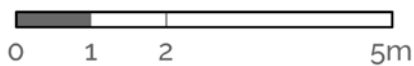
# GRUNDRISS 5.5 Zimmer-Wohnung B.201 Dachgeschoss 2

Gesamtfläche 183.3 m<sup>2</sup>  
 Balkon 18.4 m<sup>2</sup>  
 Keller B.4 12.7 m<sup>2</sup>



**Wohnung B.201 - 5.5 Zimmer-Wohnung**  
 BF: 74.6m<sup>2</sup> (Dachschräge bis 1.50m berechnet)

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

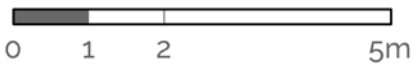
# GRUNDRISS 5.5 Zimmer-Wohnung B.202 Dachgeschoss 1

Gesamtfläche 200.9 m<sup>2</sup>  
 Balkon 18.4 m<sup>2</sup>  
 Keller B.5 12.5 m<sup>2</sup>

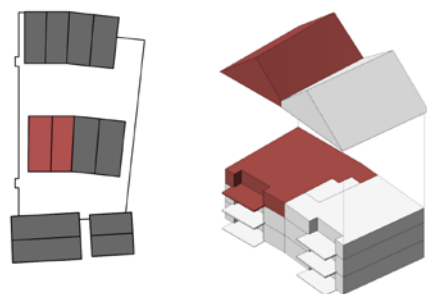


**Wohnung B.202 - 5.5 Zimmer-Wohnung**  
 BF: 135.0m<sup>2</sup> / Balkon 18.4m<sup>2</sup>

Masstab 1:100

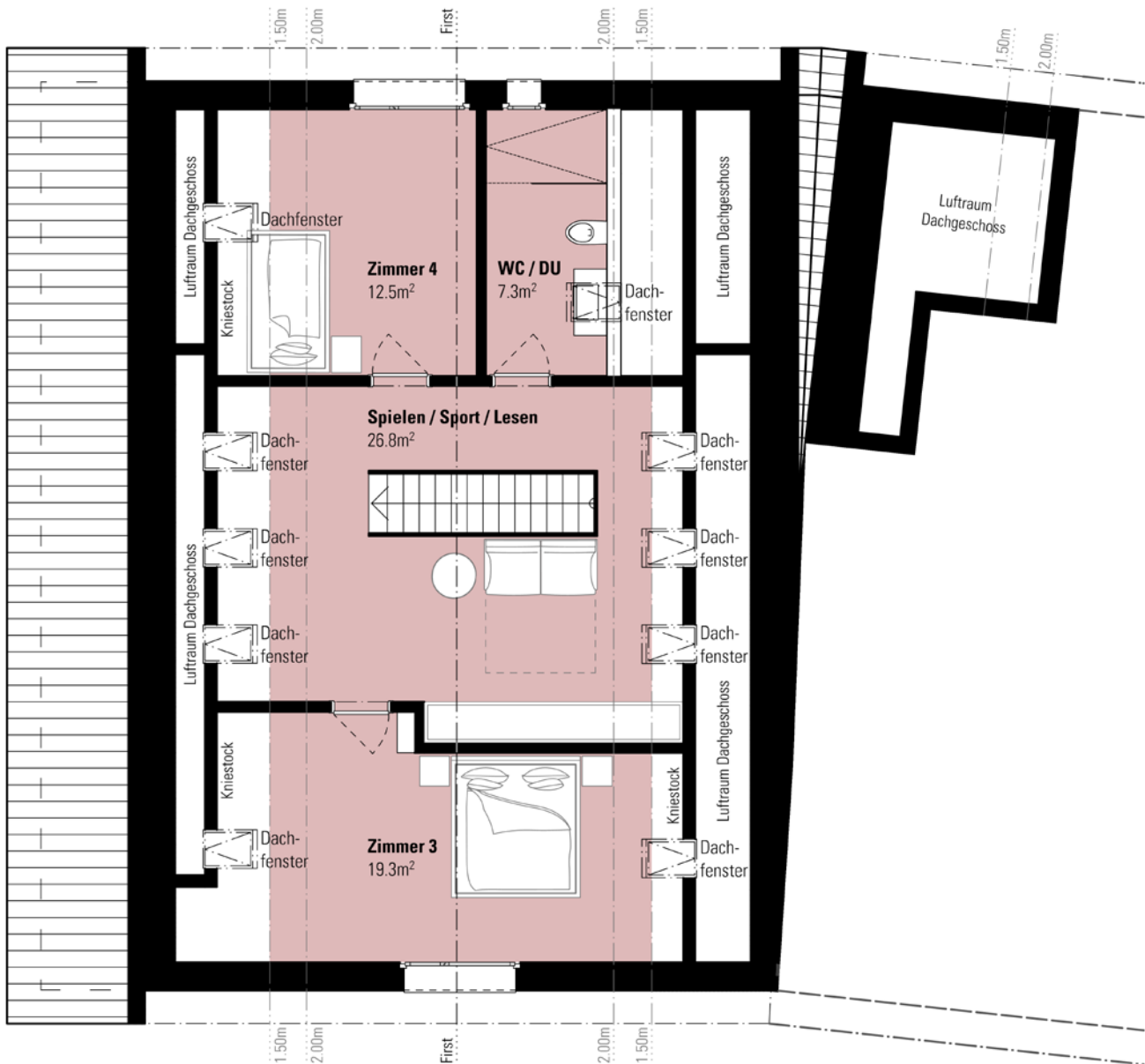


Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



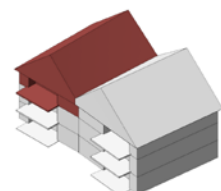
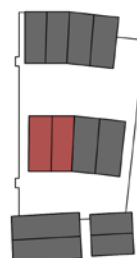
# GRUNDRISS 5.5 Zimmer-Wohnung B.202 Dachgeschoss 2

Gesamtfläche 200.9 m<sup>2</sup>  
 Balkon 18.4 m<sup>2</sup>  
 Keller B.5 12.5 m<sup>2</sup>



**Wohnung B.202 - 5.5 Zimmer-Wohnung**  
 BF: 65.9m<sup>2</sup> (Dachschräge bis 1.50m berechnet)

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

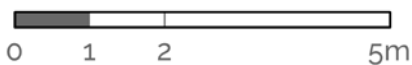
# GRUNDRISS 3.5 Zimmer-Wohnung C.001 Erdgeschoss

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Gesamtfläche</b> | 109.5 m <sup>2</sup> |
| <b>Sitzplatz</b>    | 20.1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller C.2</b>   | 10.2 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gartenanteil</b> | 105.9 m <sup>2</sup> |

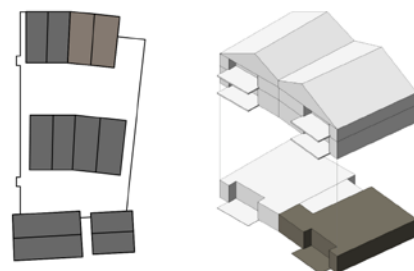


**Wohnung C.001 - 3.5 Zimmer-Wohnung**  
BF: 109.5m<sup>2</sup> / Sitzplatz 20.1m<sup>2</sup>

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.





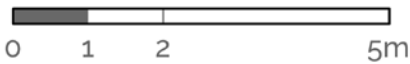
# GRUNDRISS 4.5 Zimmer-Wohnung C.002 Erdgeschoss



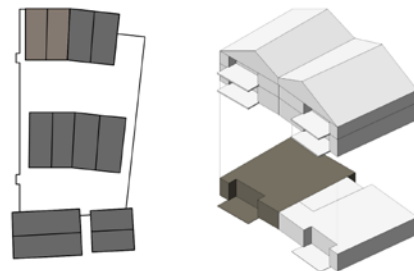
|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>     | 121.5 m <sup>2</sup> |
| <b>Sitzplatz</b>        | 20.6 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller C.1</b>       | 11.4 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gartenanteil ???</b> | 157.4 m <sup>2</sup> |



Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



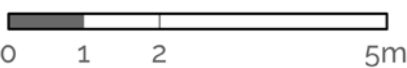
# GRUNDRISS 3.5 Zimmer-Wohnung C.101 Obergeschoss

**Gesamtfläche** 110.2 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.8 m<sup>2</sup>  
**Keller C.3** 10.2 m<sup>2</sup>

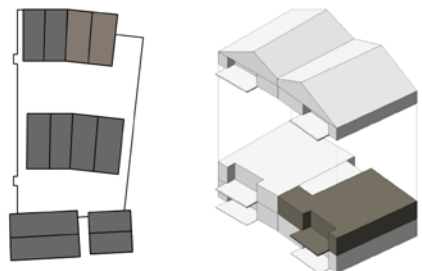


**Wohnung B.101 - 3.5 Zimmer-Wohnung**  
BF: 110.2m<sup>2</sup> / Balkon 18.8m<sup>2</sup>

Masstab 1:100

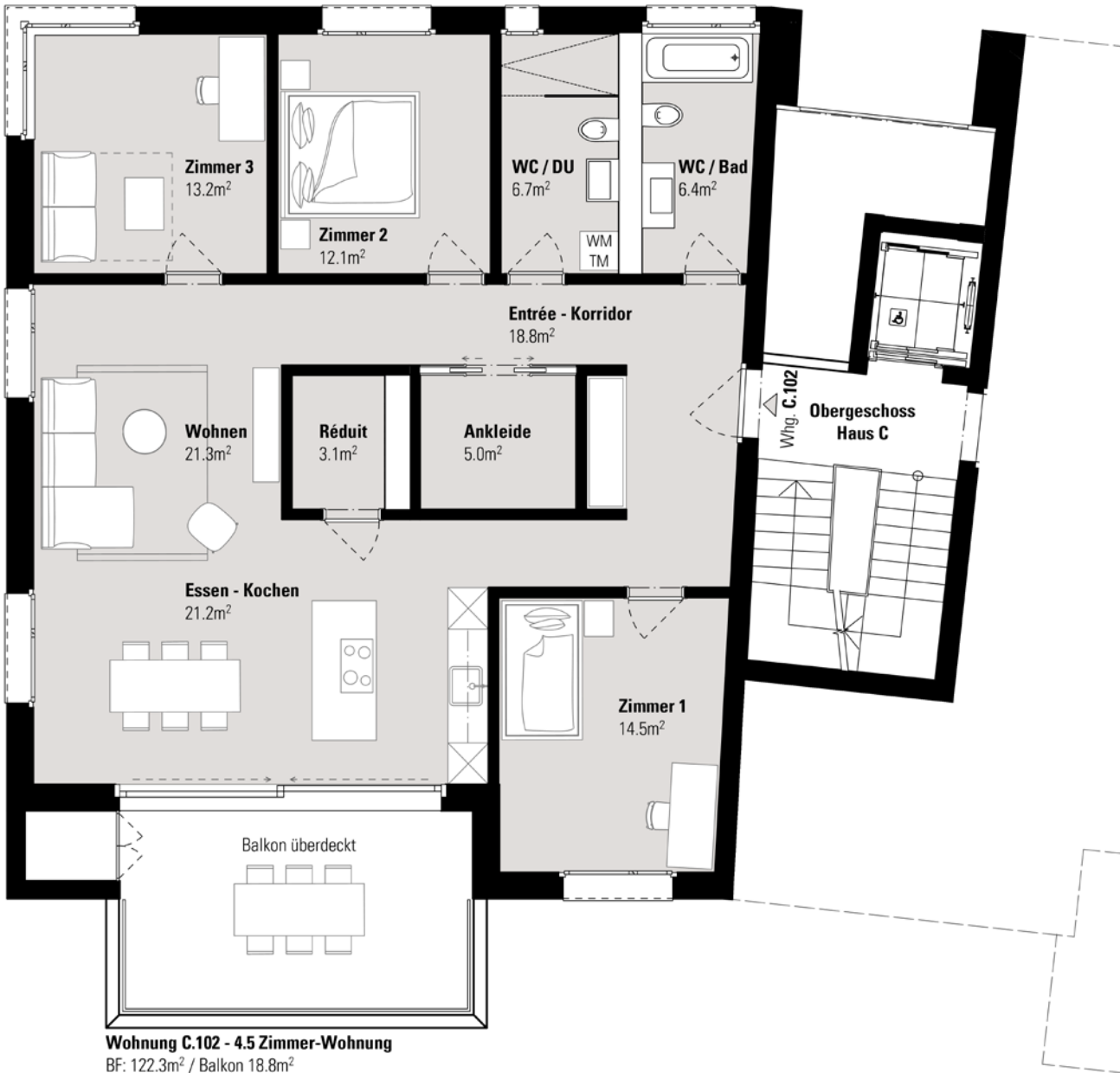


Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

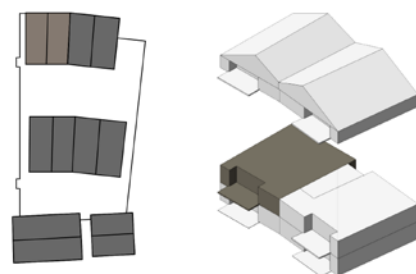
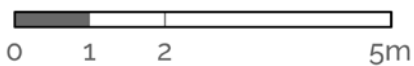


# GRUNDRISS 4.5 Zimmer-Wohnung C.102 Obergeschoss

**Gesamtfläche** 122.3 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.8 m<sup>2</sup>  
**Keller C.6** 14.8 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

# GRUNDRISS 3.5 Zimmer-Wohnung C.201 Dachgeschoss

**Gesamtfläche** 109.4 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18.8 m<sup>2</sup>  
**Keller C.4** 10.2 m<sup>2</sup>

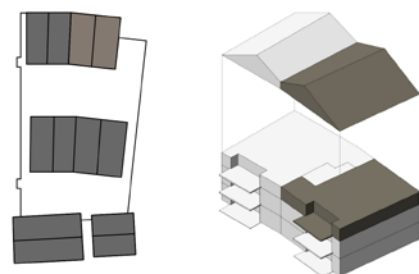


**Wohnung B.201 - 3.5 Zimmer-Wohnung**  
 BF: 109.4m<sup>2</sup> / Balkon 18.8m<sup>2</sup>

Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



# GRUNDRISS 5.5 Zimmer-Wohnung C.202 Dachgeschoss

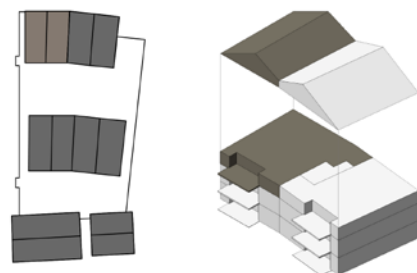
**Gesamtfläche** 133.0 m<sup>2</sup>  
**Sitzplatz** 18.8 m<sup>2</sup>  
**Keller C.5** 15.1 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.





Für eine professionelle Beratung und Betreuung sind Sie bei uns richtig.

## Verkauf & Beratung

**GRAF & PARTNER Immobilien AG**  
Tanne 3, 8200 Schaffhausen

Hans Graf / [hans.graf@immobag.ch](mailto:hans.graf@immobag.ch)  
Jonas Schumacher / [jonas.schumacher@immobag.ch](mailto:jonas.schumacher@immobag.ch)  
Tel. +41 52 625 06 65  
[www.immobag.ch](http://www.immobag.ch)

und

**Andreas Graf Immobilien GmbH**  
Schützenmattstrasse 46, 8180 Bülach  
Andreas Graf / [info@immograf.ch](mailto:info@immograf.ch)  
Tel. +41 44 862 10 40  
[www.immograf.ch](http://www.immograf.ch)

## Erstellerin & Verkäuferin

**Rheinbau AG**  
Schaffhauserstrasse 37  
8193 Eglisau

[www.einzigartig-eglisau.ch](http://www.einzigartig-eglisau.ch)

