



Obfelden.  
**Löttschenrain**



## Inhalt

<b>Ort</b> .....	<b>01</b>
Willkommen in Obfelden.....	01
Lage.....	03
Überblick.....	07
<b>Wohnen</b> .....	<b>09</b>
6.001 4.5 Zimmer plus.....	11
6.002 4.5 Zimmer.....	13
6.101 4.5 Zimmer.....	15
6.102 3.5 Zimmer.....	17
6.201 4.5 Zimmer.....	19
6.202 3.5 Zimmer.....	21
6.301 5.5 Zimmer.....	23
8.001 4.5 Zimmer plus.....	27
8.002 4.5 Zimmer.....	29
8.101 4.5 Zimmer.....	31
8.102 3.5 Zimmer.....	33
8.201 4.5 Zimmer.....	35
8.202 3.5 Zimmer.....	37
8.301 5.5 Zimmer.....	39
Keller & Einstellhalle.....	43
<b>Weitere Angaben</b> .....	<b>45</b>
Kurzbaubeschrieb.....	45
Allgemeine Bestimmungen.....	47

# Willkommen in Obfelden

Obfelden gehört zum Knonaueramt und liegt idyllisch an der Reuss, dem viertgrössten Fluss der Schweiz. Die Gemeinde grenzt im Süden an den Kanton Zug und im Westen an den Aargau. Hier profitieren Sie von der attraktiven Wohnlage im Grünen und der optimalen Anbindung an die Städte Zürich und Zug.

Wir freuen uns, Ihnen unser Projekt Löt-schenrain vorzustellen und nehmen uns auch gerne Zeit für ein persönliches Gespräch mit Ihnen.



immovesta  
entwickeln  
entwerfen  
realisieren

BERATUNG & VERKAUF

Yves Neupert  
yves.neupert@immovesta.ch  
+41 44 279 75 07  
+41 79 631 16 23

immovesta ag  
Zürcherstrasse 27, 5630 Muri AG  
www.immovesta.ch



Ansicht in Richtung Nordosten

# Lage

Zahlreiche Arbeitsstätten, Restaurants und Einkaufsläden sind im Dorf oder der nahe liegenden Stadt Affoltern am Albis vorhanden. Der Obfelder Dorfmarkt, Volg, ist für den Lebensmitteleinkauf gar während sieben Tagen pro Woche geöffnet. Viele Kultur- und Sportvereine bieten spannende Angebote für alle Altersklassen.

Im Sommer lädt das Freibad zum Geniessen und Verweilen ein. Auch die Reuss bietet sich für den kühlen Badespass sowie ausgiebige Velotouren und lauschige Spaziergänge an.

Schule  
10min

Reuss  
20min

Einkaufen  
15min

Zeitangaben entsprechen Fussweg



# Lage

Obfelden verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A4. So erreicht man Zürich und Zug in rund 20 Minuten. Die Fahrt nach Luzern dauert rund 30 Minuten. Auch der öffentliche Verkehr ist via Affoltern am Albis sehr gut erschlossen.

Luzern  
30 min

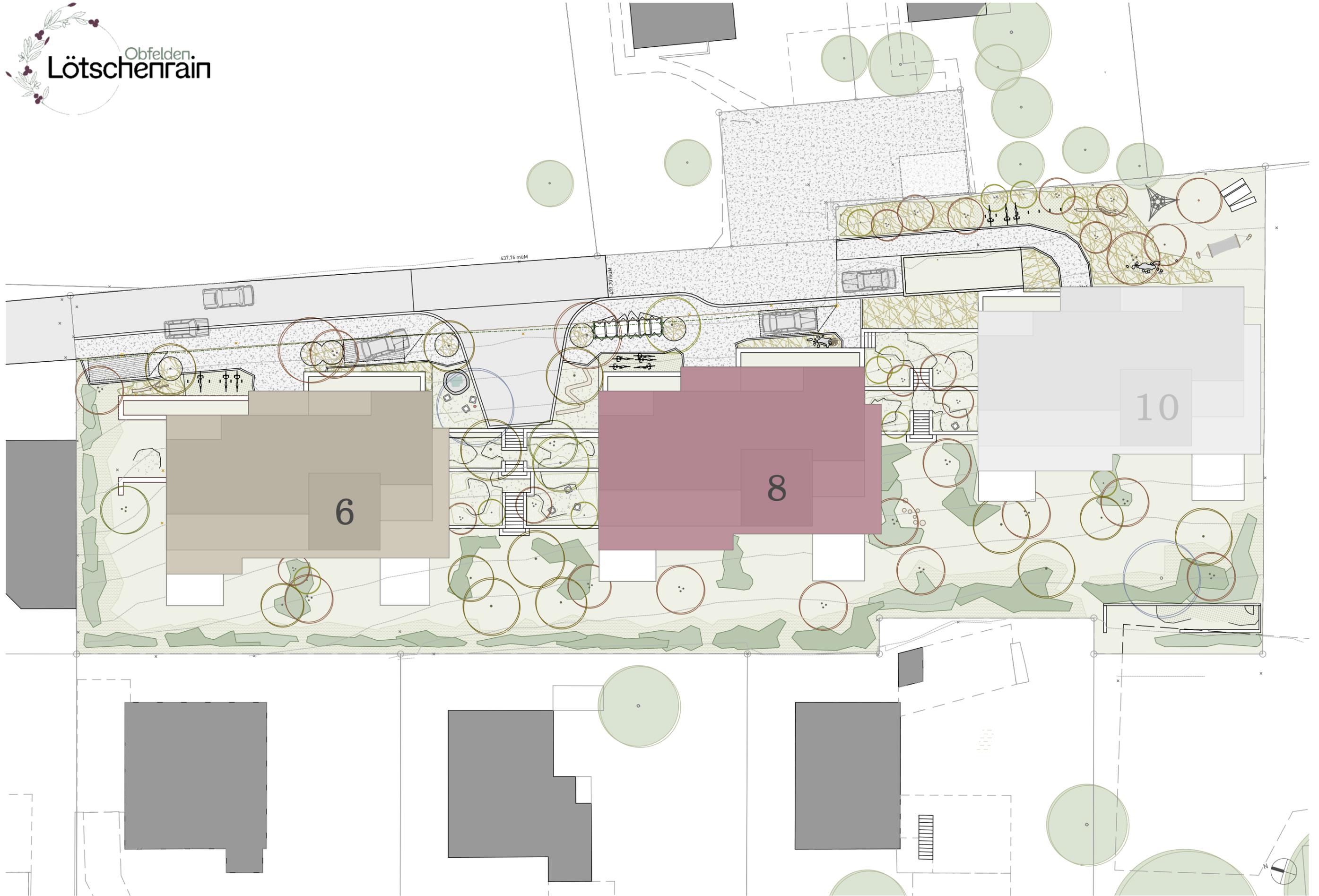
Zug  
20 min

Zürich  
20 min

Zeitangaben entsprechen Reisedauer MIV



Aussensvisualisierung Haus 6



# Wohnen

Die Wohnungen am Lötschenrain bestehen aus 3.5 bis 5.5 Zimmern. Sie überzeugen mit klar gegliederten, barrierefreien Grundrissen und attraktivem Bezug zum grünen Aussenraum.

Es erwarten Sie grosszügige Schlafzimmer sowie wohlproportionierte, offene Wohn- und Essbereiche. Die angrenzenden Balkone bzw. Terrassen sorgen für viel Licht im Innern und zusätzlichen Raum zum Geniessen und Verweilen im Freien. Die Wohnungen mit Erdgeschossbezug verfügen über grosse Gartensitzplätze.

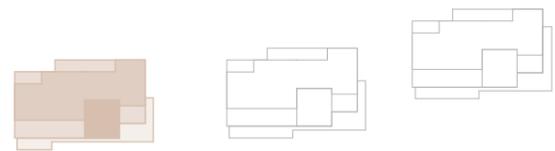
Die Einstellhalle sowie geräumige Kellerräume sorgen für zusätzlichen Komfort.

Am Lötschenrain fühlen Sie sich dank der durchdachten Gestaltung der Grundrisse und der klassischen Materialisierung rundum wohl.



Innenvisualisierung Wohnung 6.101

# Haus 6

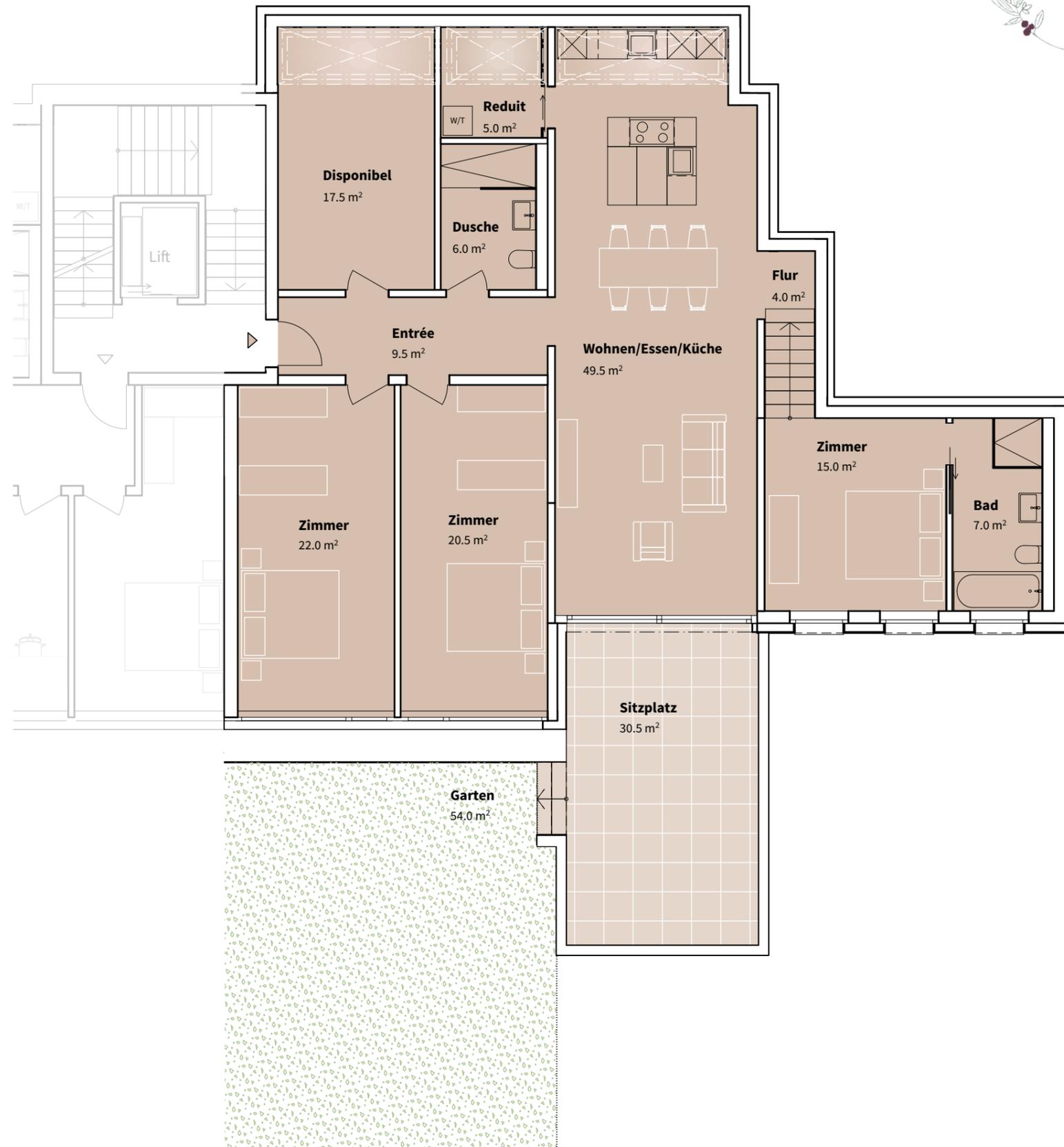
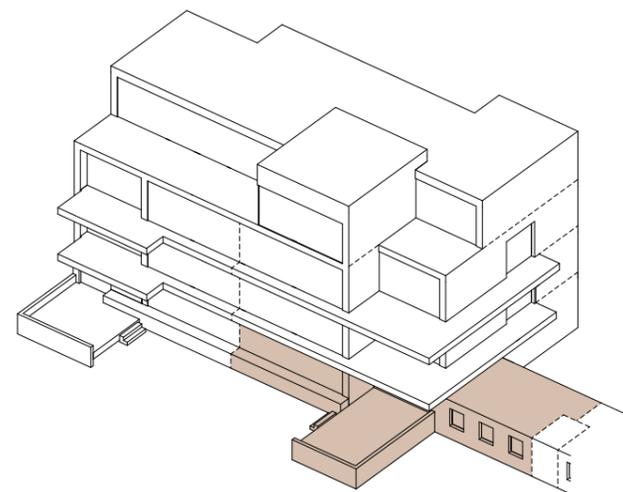


## Wohnung 001

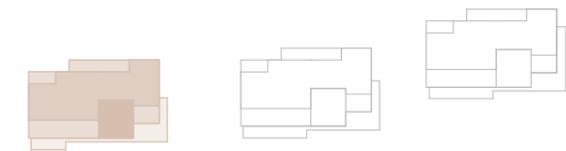
EG

### 4.5 Zimmer plus

NWF	156.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	30.5 m <sup>2</sup>
Garten	54.0 m <sup>2</sup>
Keller	10.5 m <sup>2</sup>



# Haus 6

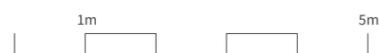
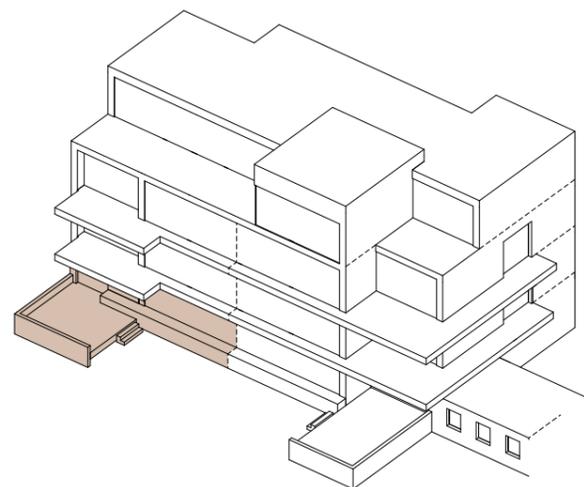


## Wohnung 002

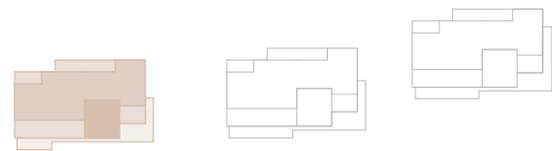
EG

### 4.5 Zimmer

NWF	124.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	23.5 m <sup>2</sup>
Garten	67.0 m <sup>2</sup>
Keller	11.0 m <sup>2</sup>



# Haus 6

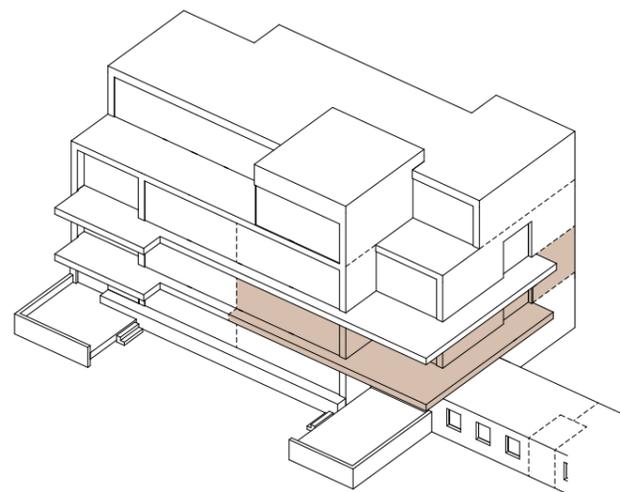


## Wohnung 101

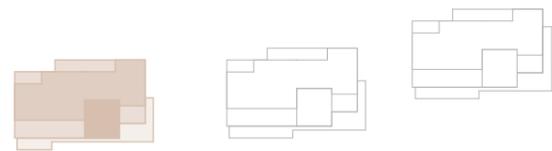
1. OG

### 4.5 Zimmer

NWF	111.5 m <sup>2</sup>
Balkon	33.0 m <sup>2</sup>
Garten	17.5 m <sup>2</sup>
Keller	10.5 m <sup>2</sup>



# Haus 6

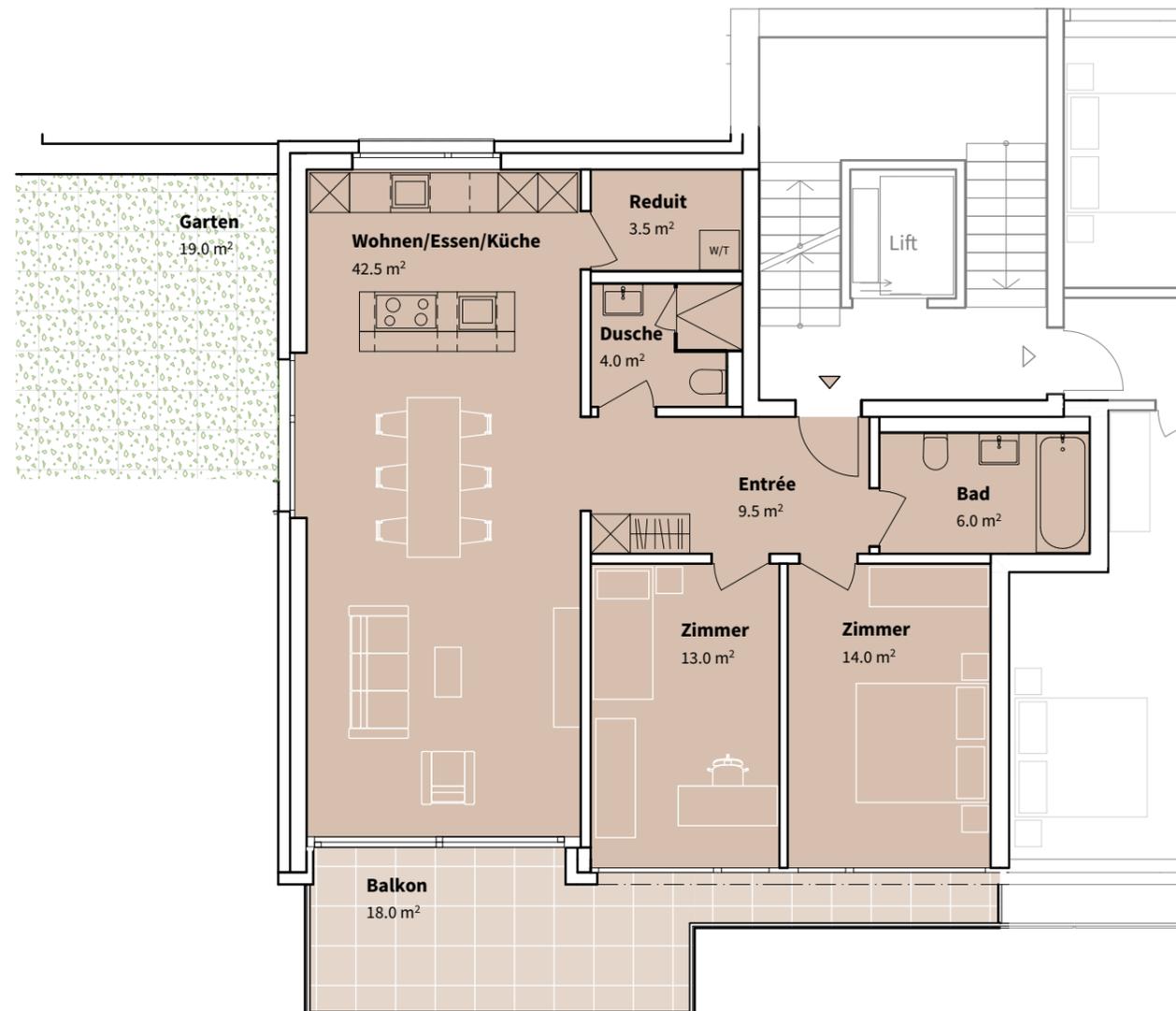
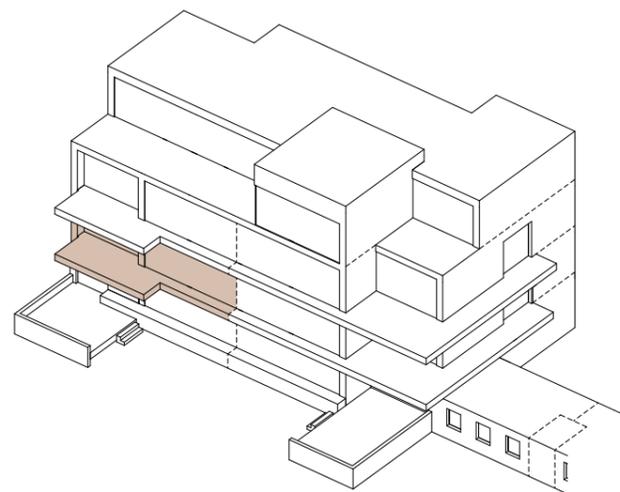


## Wohnung 102

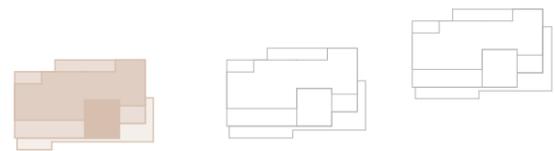
1. OG

### 3.5 Zimmer

NWF	92.5 m <sup>2</sup>
Balkon	18.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	19.0 m <sup>2</sup>
Keller	12.0 m <sup>2</sup>



# Haus 6

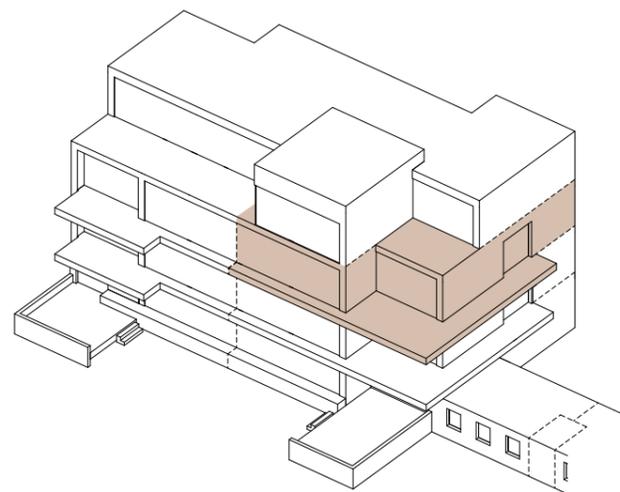


## Wohnung 201

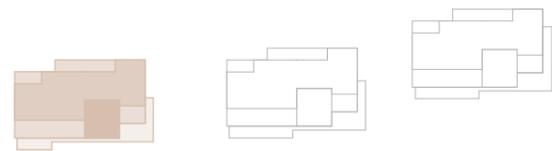
2. OG

### 4.5 Zimmer

NWF 112.0 m<sup>2</sup>  
 Balkon 33.0 m<sup>2</sup>  
 Keller 11.0 m<sup>2</sup>



# Haus 6

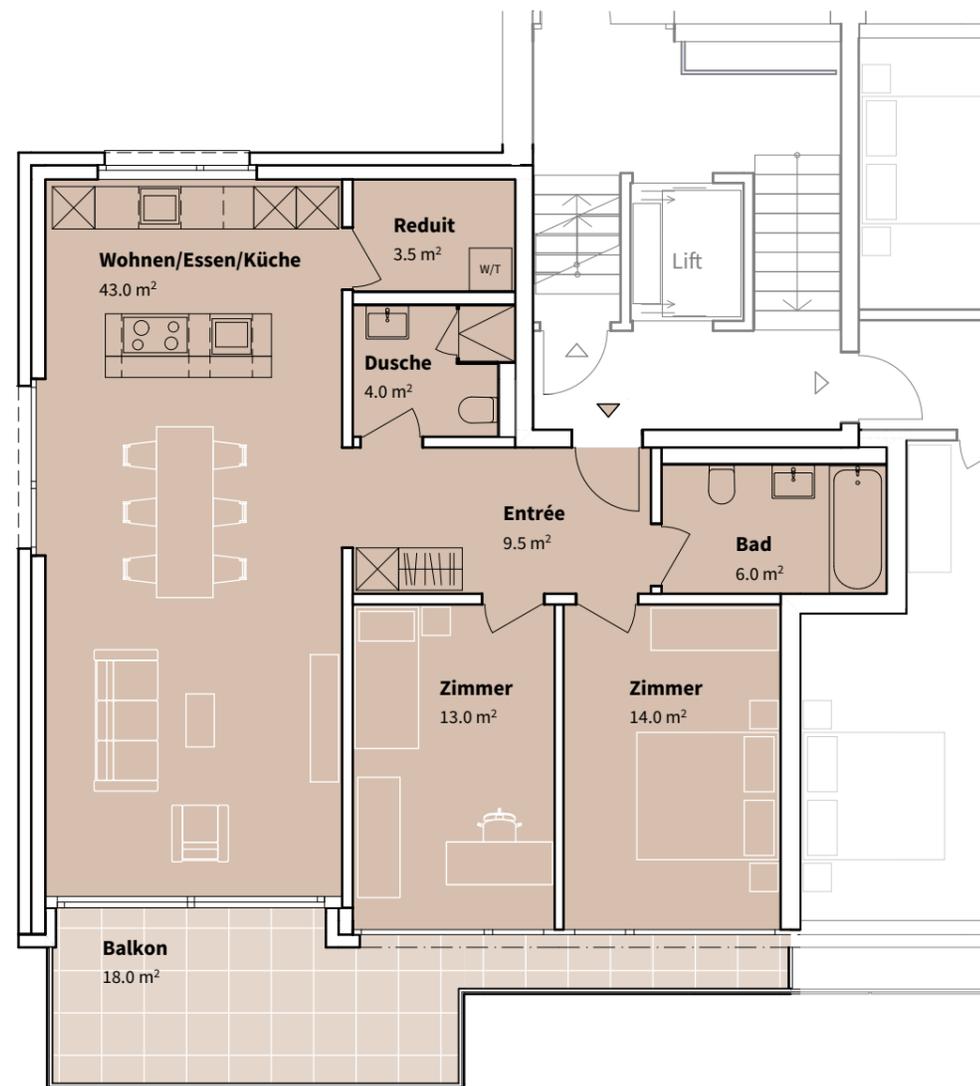
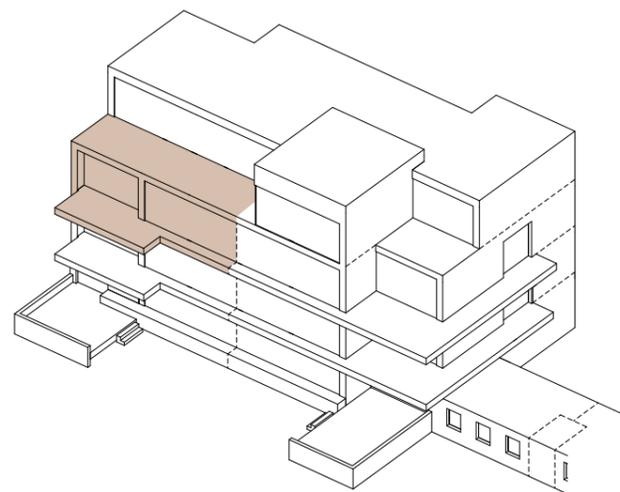


## Wohnung 202

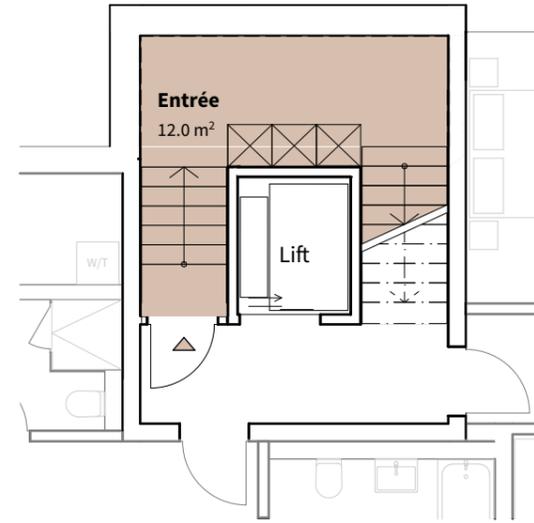
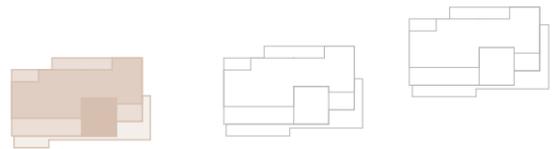
2. OG

### 3.5 Zimmer

NWF 93.0 m<sup>2</sup>  
Balkon 18.0 m<sup>2</sup>  
Keller 12.0 m<sup>2</sup>



# Haus 6



2. OG

## Wohnung 301

2. OG & Attika

### 5.5 Zimmer

NWF

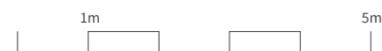
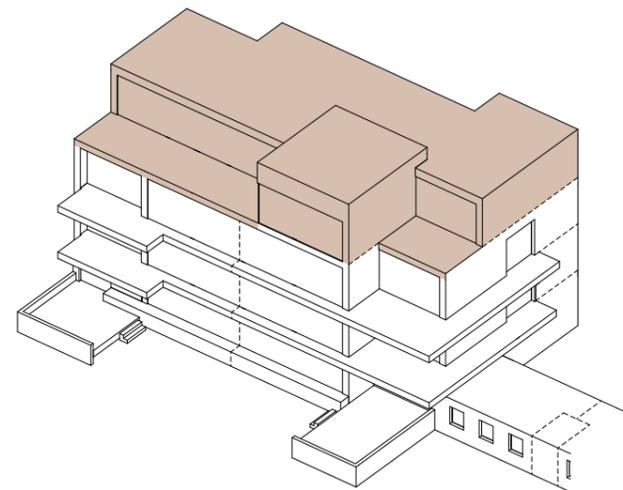
Terrasse

Keller

164.0 m<sup>2</sup>

71.5 m<sup>2</sup>

15.5 m<sup>2</sup>

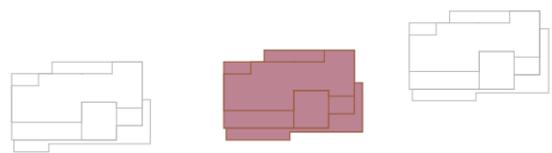


Attika



Innenvisualisierung Wohnung 6.301

# Haus 8

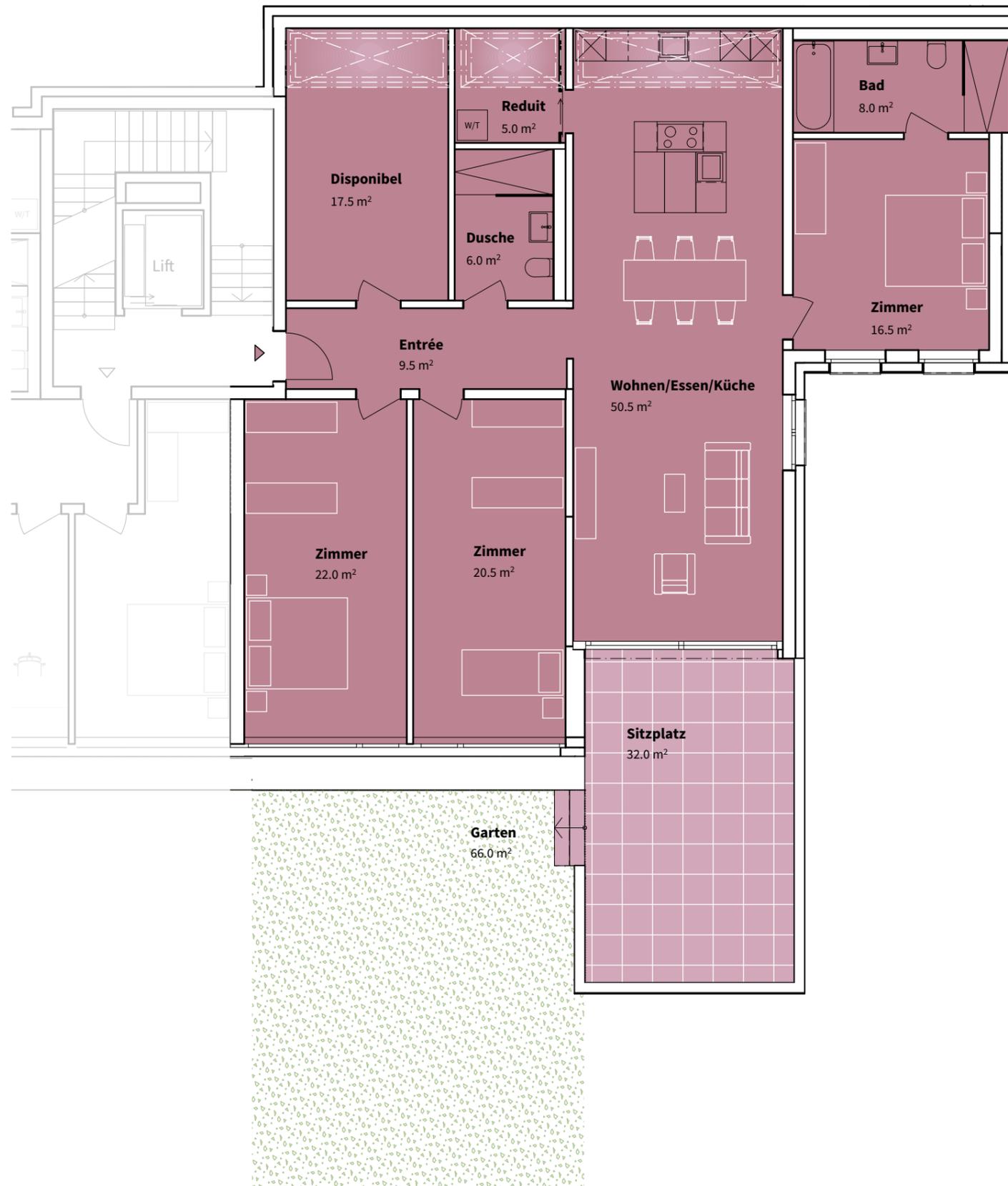
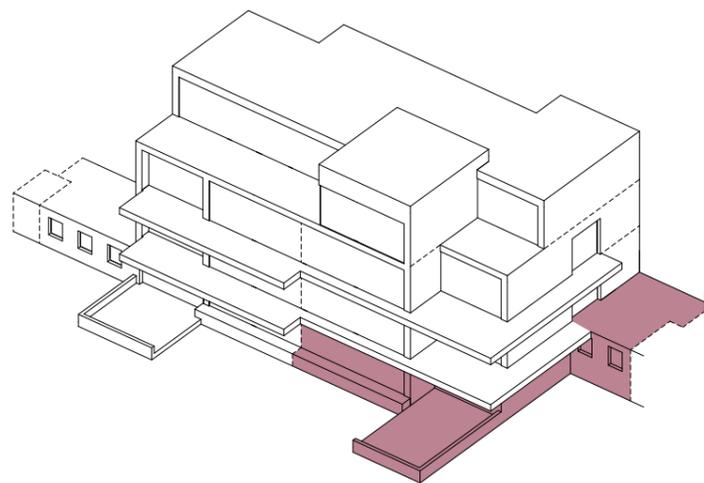


## Wohnung 001

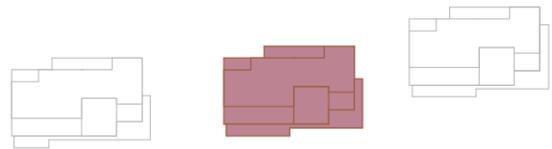
EG

### 4.5 Zimmer plus

NWF	155.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	32.0 m <sup>2</sup>
Garten	66.0 m <sup>2</sup>
Keller	9.0 m <sup>2</sup>



# Haus 8

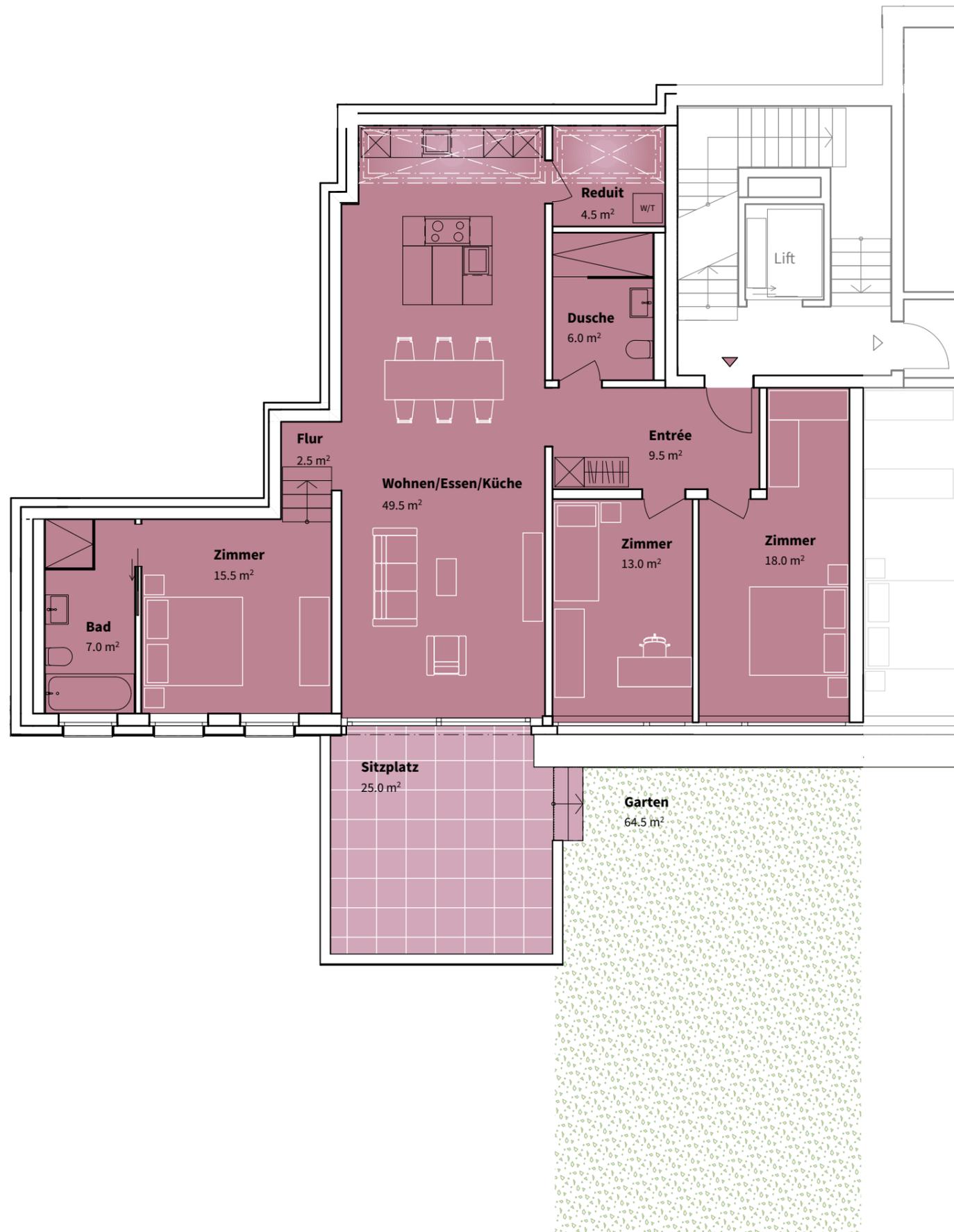
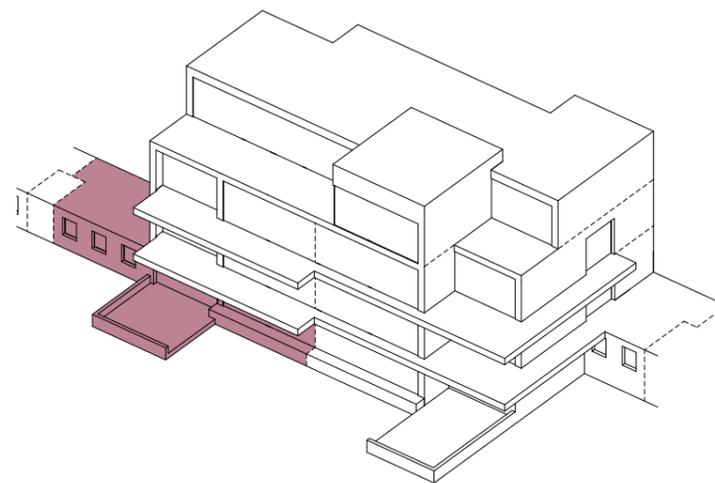


## Wohnung 002

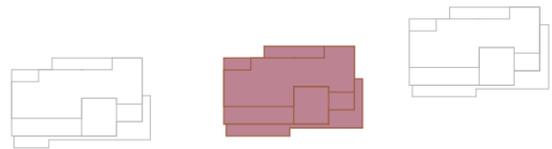
EG

### 4.5 Zimmer

NWF	125.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	25.0 m <sup>2</sup>
Garten	64.5 m <sup>2</sup>
Keller	11.0 m <sup>2</sup>



# Haus 8

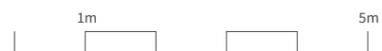
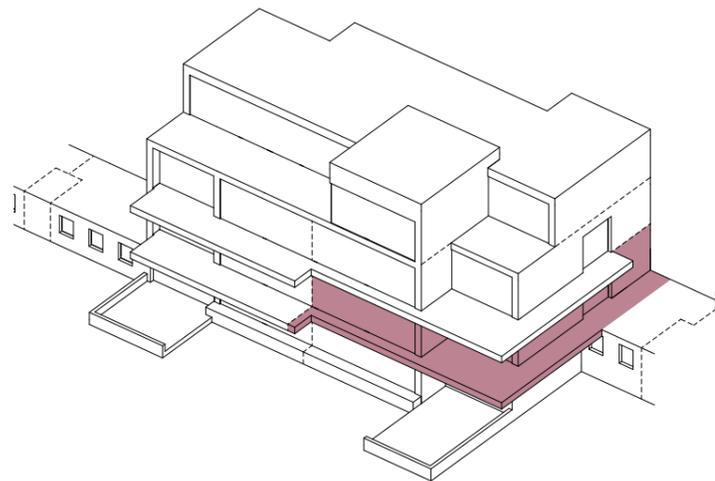


## Wohnung 101

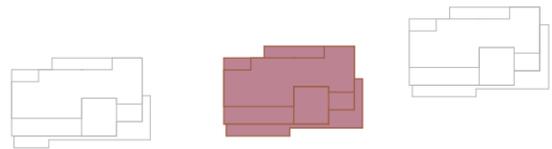
1. OG

### 4.5 Zimmer

NWF	111.5 m <sup>2</sup>
Balkon	29.0 m <sup>2</sup>
Garten	14.5 m <sup>2</sup>
Keller	11.5 m <sup>2</sup>



# Haus 8

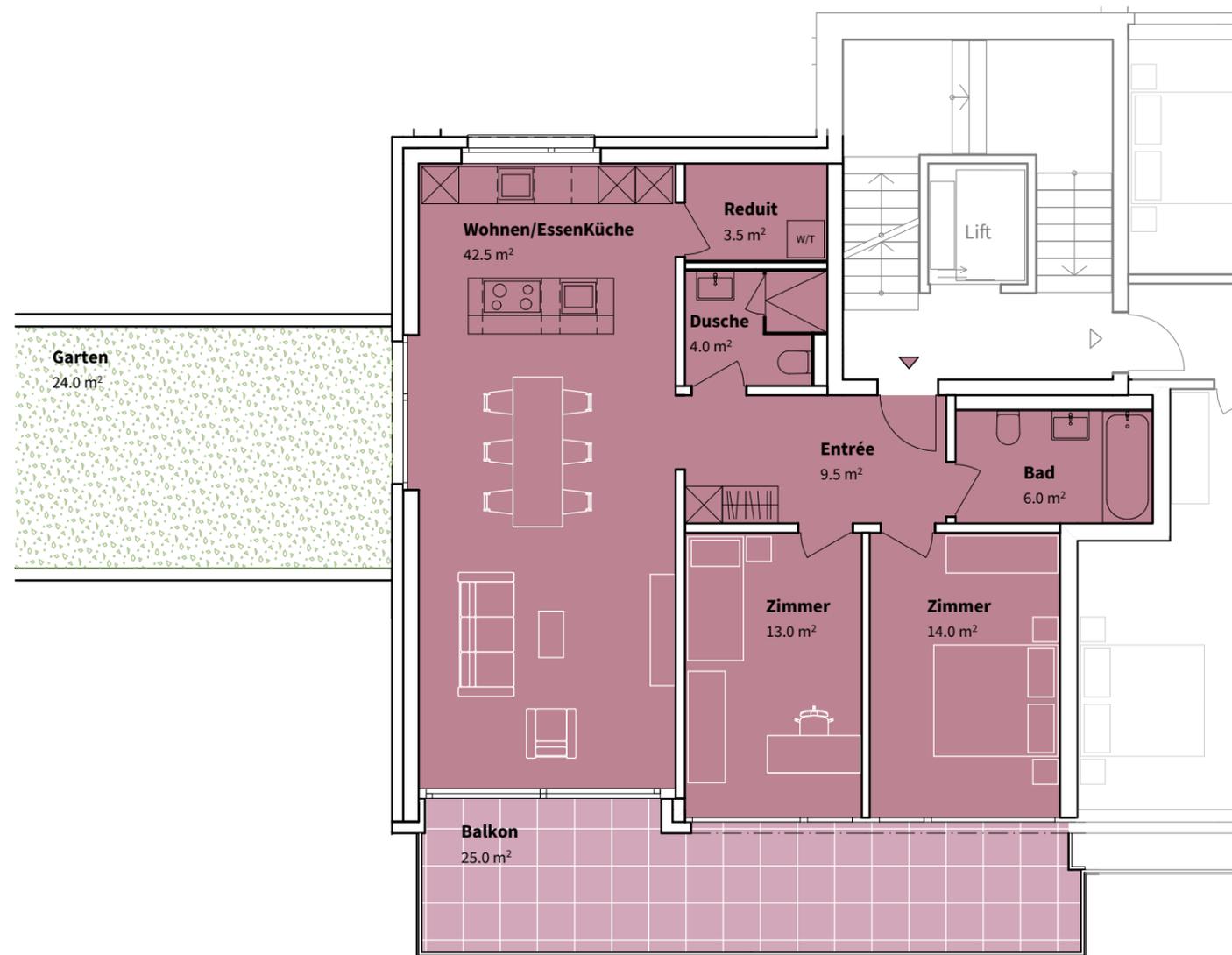
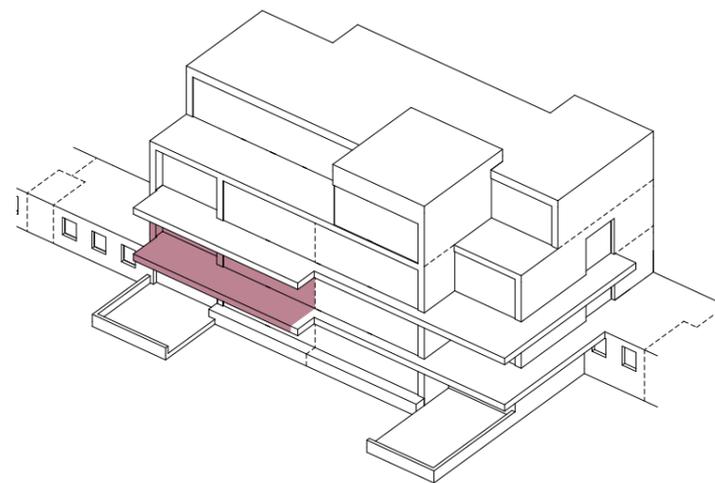


## Wohnung 102

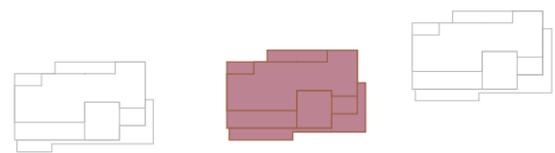
1. OG

### 3.5 Zimmer

NWF	92.5 m <sup>2</sup>
Balkon	25.0 m <sup>2</sup>
Garten	24.0 m <sup>2</sup>
Keller	11.5 m <sup>2</sup>



# Haus 8



## Wohnung 201

2. OG

### 4.5 Zimmer

NWF

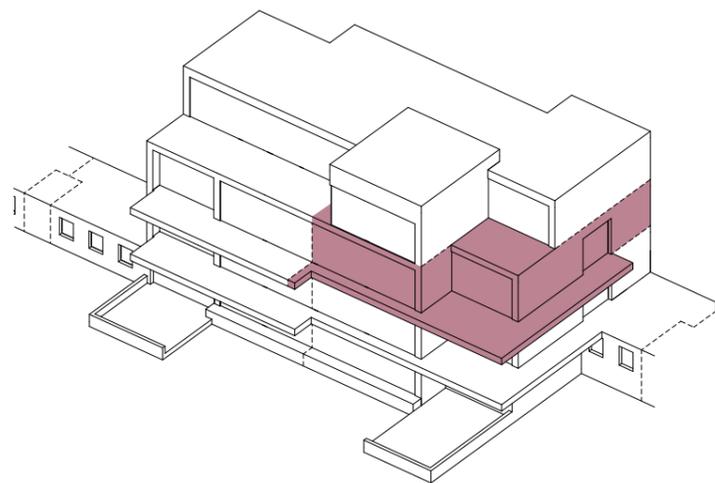
Balkon

Keller

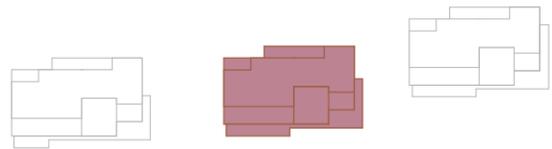
112.0 m<sup>2</sup>

33.0 m<sup>2</sup>

11.5 m<sup>2</sup>



# Haus 8



## Wohnung 202

2. OG

### 3.5 Zimmer

NWF

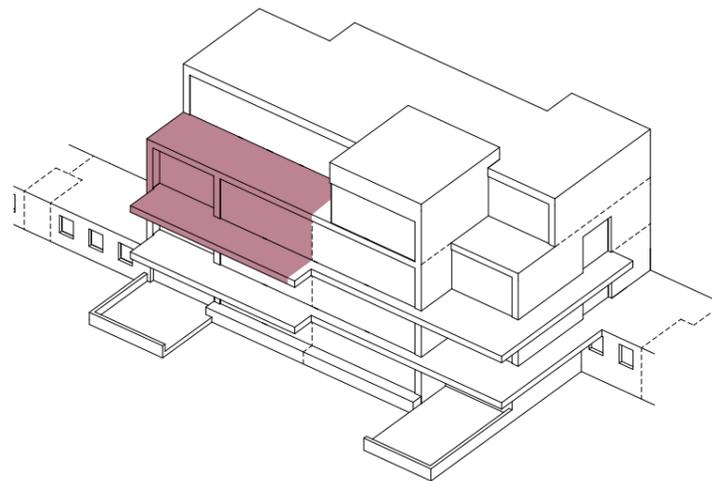
Balkon

Keller

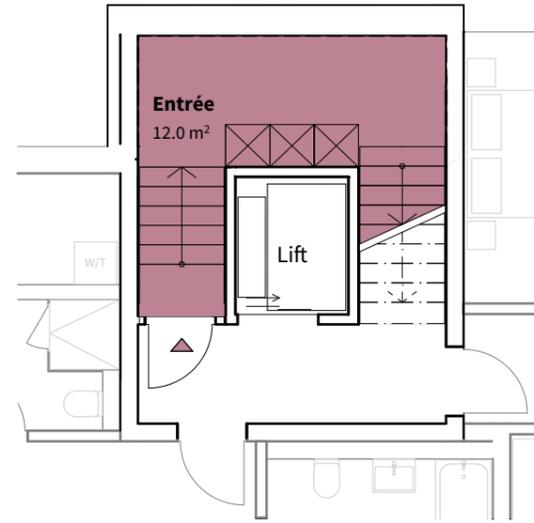
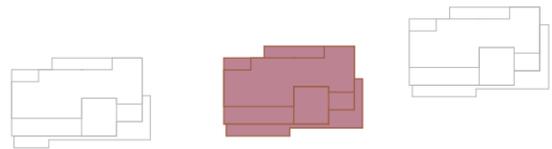
93.0 m<sup>2</sup>

25.0 m<sup>2</sup>

13.5 m<sup>2</sup>



# Haus 8



2. OG

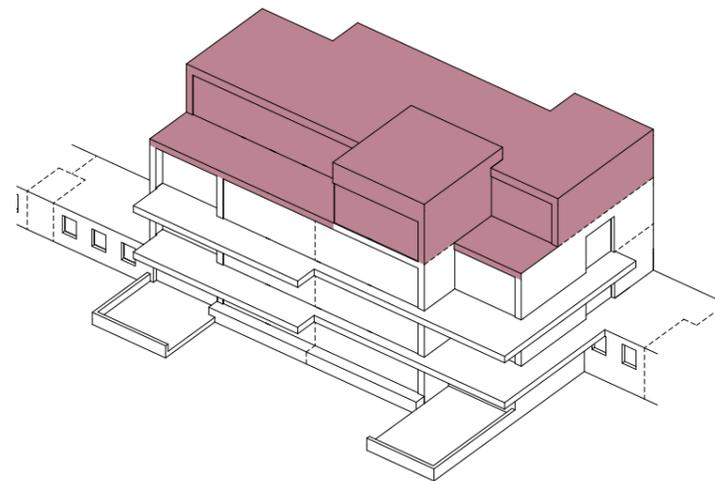
## Wohnung 301

2. OG & Attika

### 5.5 Zimmer

NWF  
Terrasse  
Keller

164.0 m<sup>2</sup>  
71.5 m<sup>2</sup>  
13.0 m<sup>2</sup>



Attika



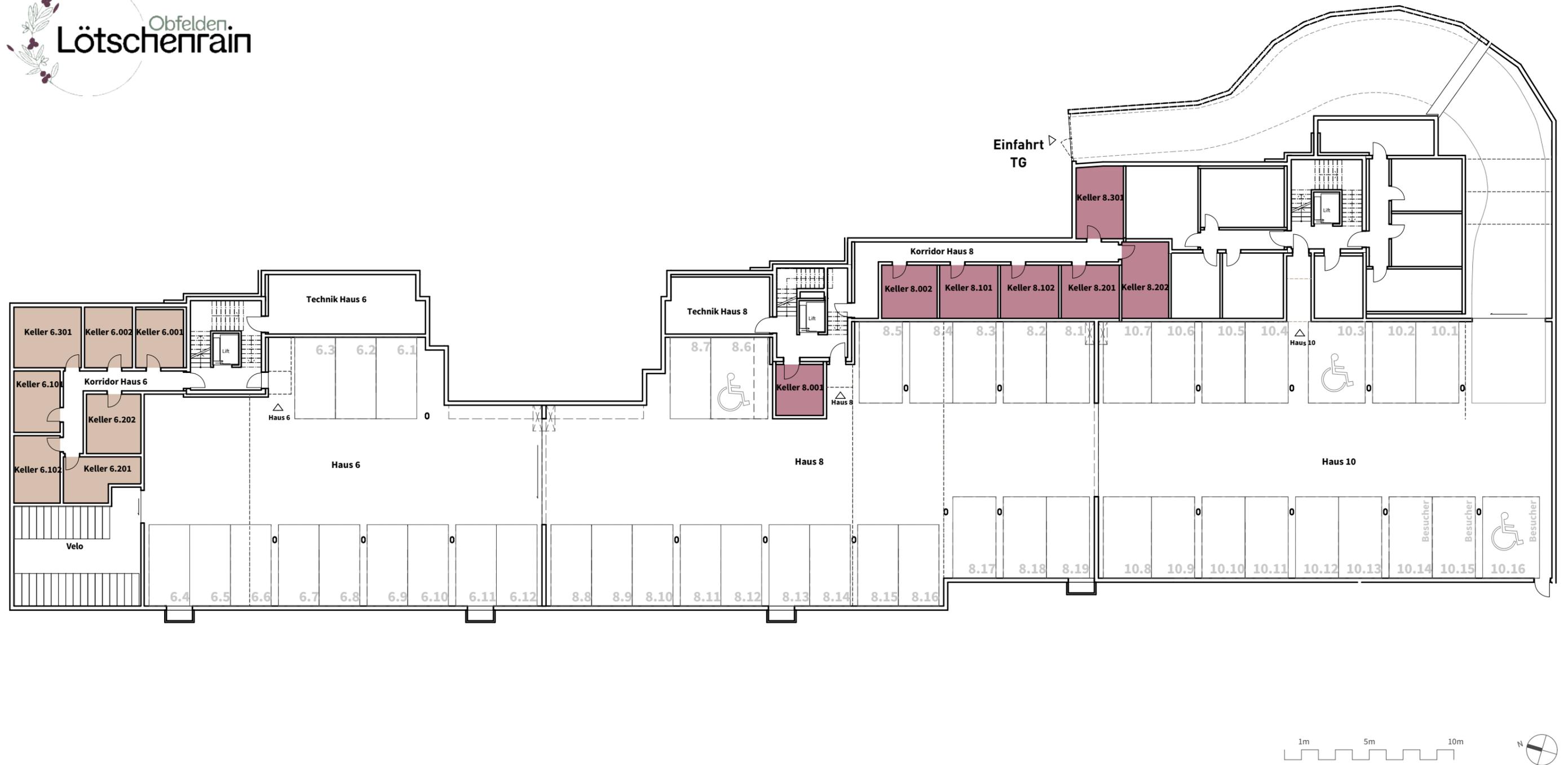


Visualisierung Badezimmer

## Notizen



A series of horizontal dotted lines for taking notes.



## Keller & Einstellhalle

Die Einstellhalle liegt im Untergeschoss. Insgesamt sind 47 Einstellplätze verfügbar, wobei drei davon für Besucher vorgesehen sind. Die Parkfelder 8.6, 10.3 und 10.16 sind rollstuhlgerecht gestaltet. Im Aussenbereich sind zusätzlich noch drei Besucherparkplätze vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein grosszügiger Kellerraum zugeteilt. Die Kellerräume befinden sich alle im 1. Untergeschoss und können bequem mit dem Lift erreicht werden.

## 1 DECKEN / BÖDEN / WÄNDE

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Bodenplatte, Geschossdecken und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Treppenhäuser: Treppenläufe und Liftschacht als vorfabrizierte Emente gem. Angaben Architekt
- Tragende Innenwände und Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton
- Nichttragende Innenwände in Backstein oder als Leichtbau-/ Gipsständerkonstruktion

## 2 FASSADE

- Aussenwärmedämmung mit mehrschichtigem Putz
- Stärke entsprechend Minergievorgaben, jedoch ohne Zertifizierung
- Farben, Körnung und Struktur gem. Angaben Architekt
- Sockel in Naturstein
- Geländer aus Lochblechelementen (Wohnungen 1.OG und 2.OG) resp. Staketten im Attikageschoss

## 3 FENSTER / FENSTERTÜREN

- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung
- Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel
- Bei Garten-, Terrassen- und Balkonausgängen aus Wohnbereichen Hebeschiebetüren. In allen übrigen Zimmern bei Terrassenausgängen Flügeltüren
- Einteilung und Farbe gem. Plänen Architekt

## 4 DACH

- Flachdach wärmegeklämt
- extensiv begrünt
- Spenglerarbeiten in Metall, gem. Angaben Architekt

## 5 AUFZUGSANLAGE

- Liftschacht vom Unter- bis zum Attikageschoss
- Rollstuhlgängige Kabine für ca. 8 Personen
- Direkter Liftzugang in Attikawohnungen

## 6 TÜREN

- Wohnungseingangstüren aus Holz mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion.
- Innentüren als Stahlzargentüren, Türblatt werklackiert, Drückergarnitur und Rosette mit Einsteckschloss

## 7 SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren an Seiten- und Rückfassaden (NW, NO, SO) mit Motorantrieb (Wandtaster)
- Vertikale Stoffstoren an Hauptfassade (SW) mit Motorantrieb (Wandtaster)
- Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit Markisen
- Farben gem. Angaben Architekt

## 8 ELEKTROANLAGEN

- Stark und Schwachstrom inkl. Unterverteilung
- Pro Raum mind. 1 Lampenstelle und eine Dreifachsteckdose, sowie ein Multimedialeerrohr
- Multimediadose (TV- und Netzwerkanschluss) im Wohn- / Essbereich sowie im Masterschlafzimmer
- LED-Einbaudeckenspot im Korridor-/ Küchenbereich sowie in den Nasszellen
- Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen mit von innen geschaltete Aussenleuchte und Aussensteckdose
- Nebenräume wie Keller mit LED-Balkenleuchte und Steckdosen (teils Aufputz)
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner

## 9 HEIZUNG

- Umweltfreundliche und zentrale Wärmeerzeugung (Erdsonde) mittels Energielieferungscontracting
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Heizverteilung und Wärmezählung pro Wohnung
- Regulierung über AP-Einzelraumthermostaten
- Lüftung der gefangenen Räume (Nasszellen, Reduits) mit Einzelventilatoren

## 10 SANITÄRANLAGEN

- Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren
- In allen Wohnungen bodenbündige Duschen (behindertengerecht) mit Glastrennwänden
- Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Pro Wohnung eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- Jede Wohnung mit separater Kalt- und Warmwasserzählung

## 11 KÜCHENEINRICHTUNG

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Apparaten (Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld mit Tischlüfter, Backofen und Combi-Dampfgarer, Kühl- und Gefrierschrank, flächenbündiges Unterbaubecken)
- Möbelfronten (grifflos) mit Kunstharz belegt, Arbeitsflächen und Rückwände mit Quarzkompositabdeckung
- Farbe gem. Angaben Architekt resp. nach eigenen Vorstellungen

## 12 SCHREINERARBEITEN

- Alle Wohnungen verfügen über eine Einbaugarderobe im Entrée, Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen wie Küchen

## 13 GIPSER- UND MALERARBEITEN

- Wände und Decken mit Weissputz
- Wände und Decken in Kellerräumen und Garage roh oder gestrichen gem. Angaben Architekt
- Vorhangschienen gem. Plänen Architekt

## 14 BODEN- / WANDBELÄGE

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée)
- Keramische Boden- und Wandplatten in den Nasszellen, Wandplatten nur im Apparatbereich bis auf ca. 1.20 m resp. im Duschbereich raumhoch
- Balkone, Terrassen und Sitzplätze mit Zementplatten oder Belag aus Holzverbundsystem
- Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonbelag
- Räume im Untergeschoss mit Zementüberzug

## 15 UMGEBUNG

- Grünflächen und Bepflanzung gem. Konzept Landschaftsarchitekt
- Beleuchtung gem. Angaben Architekt resp. Elektroplaner
- Besucherparkplätze und Veloabstellplätze gem. Plan Architekt

## 16 INDIVIDUELLE ANPASSUNGEN

- Passen Sie Ihr Eigenheim Ihren persönlichen Vorstellungen an. Ob Boden-, Wand- oder Deckenbeläge, ob Material und Farbe Ihrer Badezimmerplatten. Vieles ist möglich! Im Innenausbau kommen hochwertige Materialien zur Anwendung. Zusammen mit den Handwerkern sorgen wir dafür, dass beim Einzug alles Ihren Vorstellungen entspricht.

# Allgemeine Bestimmungen

## BEZUG

Ab Herbst 2024

## FINANZIERUNG

Die Finanzierung kann nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

## RESERVATION

Reservationsgebühr von CHF 30'000 anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages.

## KAUFABWICKLUNG

Anzahlung von 30% des Kaufpreises für Landanteil und Vorleistungen anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages / der Eigentumsübertragung. Restbetrag wird mittels Baufortschrittszahlungen gemäss Kaufvertrag abgewickelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über die gesamte Kaufabwicklung ist vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

## KAUFPREIS

Der Kaufpreis beinhaltet alle Arbeiten und Lieferungen, inkl. Miteigentumsanteil am Land, Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren sowie Honorare, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Baute gemäss Baubeschrieb erforderlich sind.

## KÄUFERWÜNSCHE

Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und werden nach Aufwand verrechnet zuzüglich GU-Zuschlag von 15%. Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## INNENARCHITEKTUR

Materialien, Farben, Stoffe und Möbel verleihen einer Wohnung Charakter und sollen ein Ambiente schaffen, in welchem Sie sich zu Hause fühlen. Hier können wir Ihnen Unterstützung bieten: Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Knowhow bei der Auswahl der Küche, der Bäder oder der Wand- und Bodenbeläge unterstützend zur Seite. Gerne erarbeiten wir Ihnen auch ein Einrichtungs- / Möblierungskonzept, abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen, sei es für einzelne Bereiche oder die ganze Wohnung. Mehr über die verschiedenen Optionen erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch.

## NETTOWOHNFLÄCHE

Der Begriff Nettowohnfläche (NWF) wurde durch die ErstellerIn definiert. Die weiteren Begriffe richten sich nach der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverbands (sia).

Schwellenlose Türöffnungen und bodenebene Fensternischen werden dabei der Nettogeschossfläche (NGF) zugewiesen (vgl. Ziff. 2.2) und nicht-tragende Konstruktionsflächen (Ziff. 2.2.2, KFN) den angrenzenden Räumen hälftig hinzugerechnet.

Die als „ Nettowohnfläche “ ausgewiesenen Flächenangaben beinhalten die, dem Wohnen zugewiesene Hauptnutzfläche (Ziff. 2.1.1.1, HNF), die Konstruktionsfläche nichttragend, einen Teil der Nebennutzfläche (Ziff. 2.1.1.2, NNF) und, bei einer exklusiv zur Verfügung stehenden Nutzung, die entsprechende Verkehrsfläche (Ziff. 2.1.2, VF). Nicht eingerechnet werden Nebennutzflächen, welche nicht direkt und exklusiv von der Wohnung aus zugänglich sind (z.B. gemeinsame Einstellhalle, Keller im UG), ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen (z.B. Kaltwintergarten) oder über keinen minimalen Ausbaustandard (z.B. kein Grundputz) verfügen.

Im Rahmen der Ausführung kann es konstruktionsbedingt zu geringfügigen Anpassungen der Flächen kommen.

## AUSSENFLÄCHE

Die Aussenfläche AF ist die gesamte Fläche im Aussenbereich, an der ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen (Sitzplätze inkl. Gartenanteil, Balkone und Terrassen).

## VORBEHALT

Das Projekt ist bewilligt, kann aber möglicherweise aufgrund von Auflagen oder anderen Gründen noch angepasst werden. Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teilweise eigenständige Annahmen des beauftragten Visualisierungsunternehmens getroffen. Die effektive Ausführung kann aus den vorgenannten Gründen von dieser Dokumentation abweichen. Aus Angaben in Plänen, Visualisierungen und Materialisierungen sowie zu Preisen in dieser Verkaufsdokumentation können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche geltend gemacht werden. Verbindlich sind einzig die notariell beurkundeten Verträge, Abreden, Ausführungen und Pläne.



[www.loetschenrain.ch](http://www.loetschenrain.ch)

immovesta ag | Weberstrasse 4 | 8004 Zürich **immovesta**  
immovesta ag | Zürcherstrasse 27 | 5630 Muri **entwickeln**  
+41 44 279 75 75 | [info@immovesta.ch](mailto:info@immovesta.ch) **entwerfen**  
[www.immovesta.ch](http://www.immovesta.ch) **realisieren**