im Hof

NIEDERUSTER

GROSSZÜGIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN EINGEBETTET IM QUARTIER

Moderne Lebensräume zum Greifen nah am See

«Im Hof» – Idylle in Niederuster

Die Gebäude, die gemeinsam eine Art Hof bilden, gab es schon. Neu hinzugekommen sind die zwei kleinen Mehrfamilienhäuser, die in diesem Hof ihren Platz gefunden haben. Eines davon enthält vier Wohneinheiten inklusive dreier Ateliers, im anderen sind neun Wohneinheiten untergebracht.

Gemeinsam bieten sie eine abwechslungsreiche Auswahl an Eigentumswohnungen mit 3,5 bis 5,5 Zimmern. Aber ganz egal, für welche Sie sich auch entscheiden: Sie wohnen so oder so in ruhiger Lage am Stadtrand und in der Nähe des Sees.

Klingt gut?
Dann laden wir Sie ein:
Blättern Sie durch die Broschüre und entdecken Sie Ihre Eigentumswohnung in Niederuster.

WOHNUNGEN

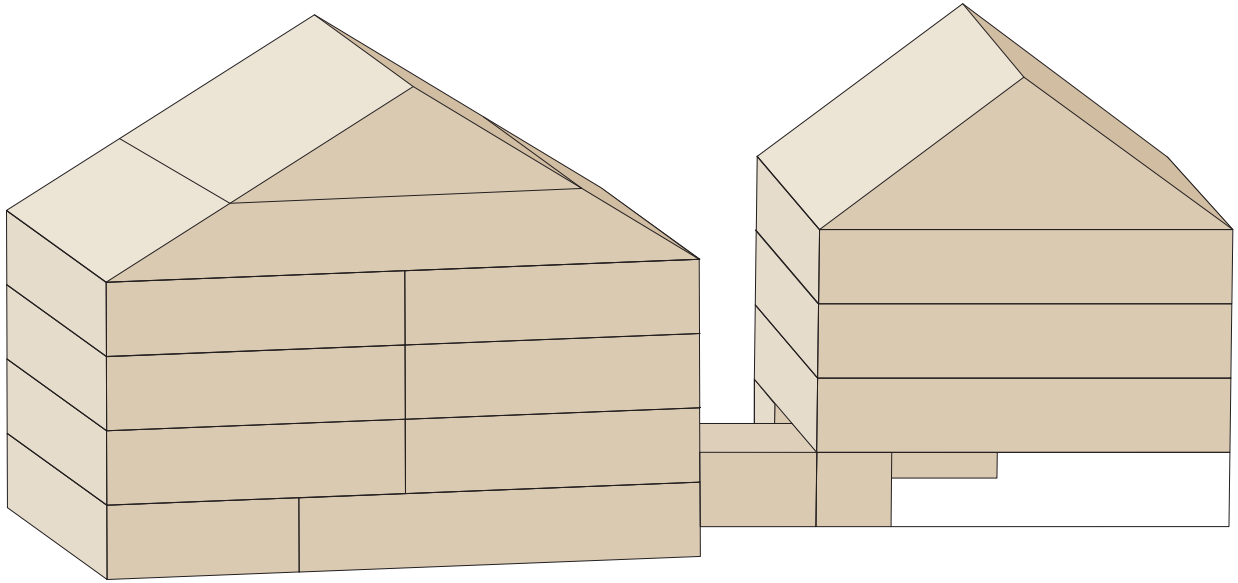
7× 3,5 Zimmer
5× 4,5 Zimmer
1× 5,5 Zimmer
3 Ateliers

FLÄCHEN

3,5 Zi.: 86,6 – 96,2 m²
4,5 Zi.: 113,3 – 119,2 m²
5,5 Zi.: 187,4 m²

PARKPLÄTZE

Parkplätze in Tiefgarage und zwei Besucherparkplätze aussen



Haus B

Wohnung	Zimmer	Etage	Wohnfläche	Aussenfläche	
B/G.1	3.5	GG	86.7 m²	Sitzplatz	8.42 m²
B/G.2	3.5	GG	96 m²	Sitzplatz	8.33 m²
B/0.1	3.5	EG	96.2 m²	Balkon	11.1 m²
B/0.2	4.5	EG	113.2 m²	Balkon	9.93 m²
B/1.1	3.5	1.OG	96.2 m²	Balkon	11.1 m²
B/1.2	4.5	1.OG	113.2 m²	Balkon	9.93 m²
B/2.1	3.5	2.OG	96.2 m²	Balkon	11.1 m²
B/2.2	4.5	2.OG	113.2 m²	Balkon	9.93 m²
B/3.1	5.5	1.+2.DG	187.4 m²	Loggia	14.53 m2

Haus A

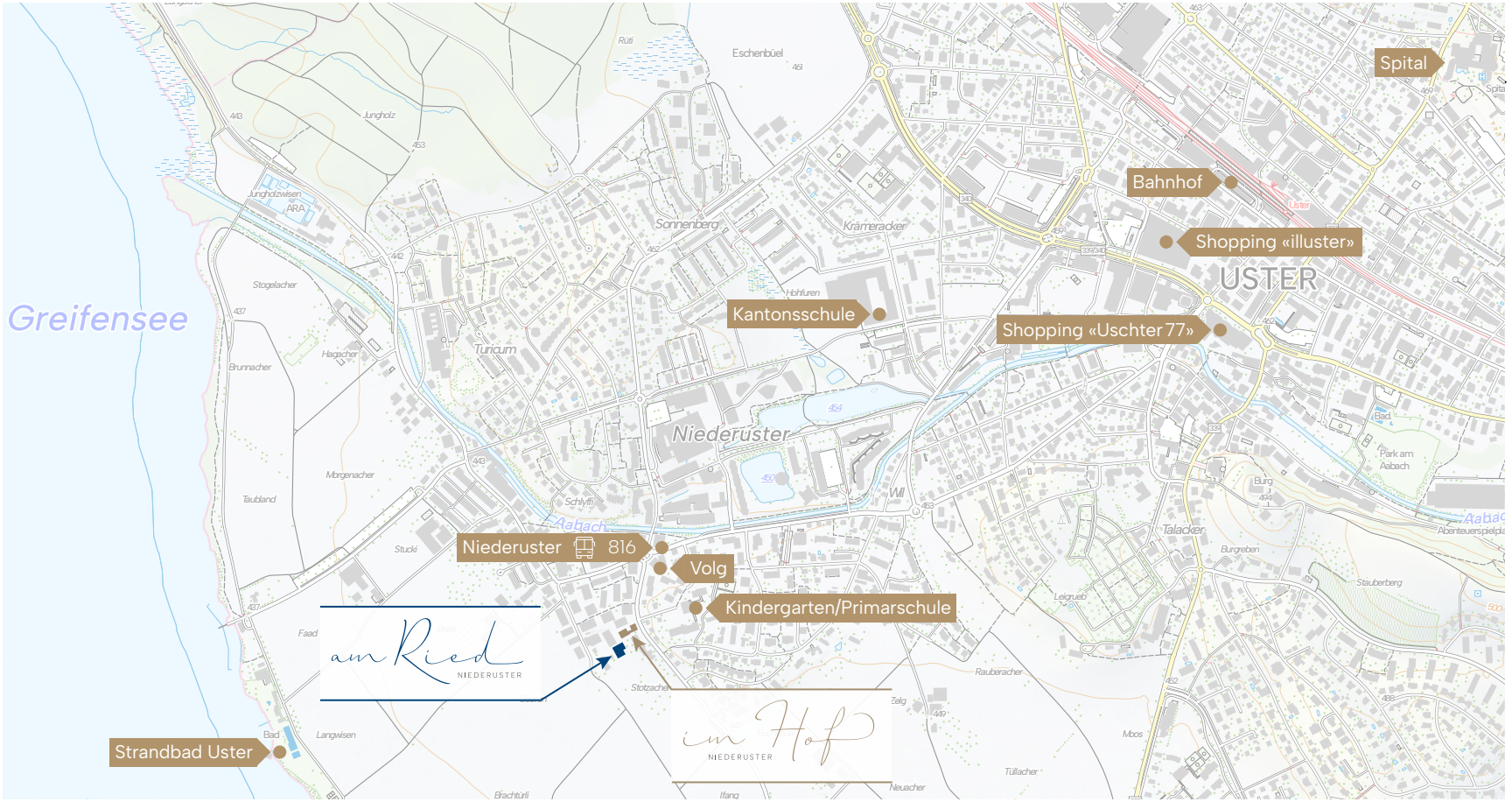
Wohnung	Zimmer	Etage	Wohnfläche	Aussenfläche	
A/0.1	3.5	EG	91.9 m²	Balkon	11.1 m²
A/1.1	4.5	1.OG	119.2 m²	Balkon	9.93 m²
A/2.1	4.5	2.OG	119.2 m²	Balkon	9.93 m2
A/3.1	3.5	DG	92.3 m²	Balkon	9.93 m²
AT1	1	GG	23.46 m²		
AT2	1	GG	22.04 m²	Sitzplatz	12 m²
				Lager	6.69 m²
AT3	1	GG	28.97 m²		

Wohnung B/1.2

Wohnung A/2.1

Von der Seebrise bis zur Stadtluft

Und wenn man in Niederuster am See wohnt, gilt das noch viel mehr. Schliesslich liegt die Natur direkt vor Ihrer Haustür. Spazieren, Baden, Velofahren – hier können Sie tun, wonach auch immer Ihnen ist.



Sie haben Ihr Ziel erreicht

Sie möchten raus, Besorgungen erledigen, etwas unternehmen? Dann nichts wie los. Zu Fuss gelangen Sie in 3 Minuten zur Bushaltestelle «Uster, Niederuster». Die Fahrt mit dem Bus zum Bahnhof Uster dauert 5 Minuten, die Fahrt mit dem Zug nach Zürich HB insgesamt 27 Minuten und diejenige an den Flughafen Zürich insgesamt 43 Minuten. Mit dem Auto sind es sogar noch ein paar Minuten weniger. Aber auch mit dem Velo kommen Sie ruckzuck ans Ziel: In 2 Minuten erreichen Sie das Strandbad Uster, in 5 Minuten das Zentrum von Uster.

VELO

2 Min. zum Strandbad
5 Min. nach Uster
60 Min. um den See

MIT DEM ÖV

Die Buslinie 816 fährt im 15-Minuten-Takt (am Wochenende alle 30 Min.).

ZU FUSS

3 Min. zur Bushaltestelle
12 Min. zum Strandbad

Stadt Uster

Es gibt fast nichts, was Sie in Uster nicht tun können. Im Einkaufszentrum «illuster» shoppen Sie von Montag bis Samstag bis 20 Uhr. Neben diversen Arztpraxen und Apotheken hat Uster sogar ein eigenes Spital. Und natürlich laden diverse Sportanlagen, Kulturangebote und Vereine zum Erleben ein. Ja, Uster ist eine Stadt, die alles hat. Und das erst noch ganz in Ihrer Nähe.

EINKAUF

Vom Einkaufscenter bis zum Tante-Emma-Laden.

SCHULE

Von der Kita bis zur Kanti.

GESUNDHEIT

Von der Alternativmedizin bis zum Spital.

Niederuster

Sie können aber auch einfach in Niederuster bleiben. Denn auch hier gibt es genügend Angebote für Gross und Klein. Sogar einen Kindergarten und eine Primarschule hat der Ortsteil zu bieten. Sie haben also die Wahl: Nur kurz vor die Haustür gehen oder lieber einen Stadtbummel unternehmen?

BADEN

Nur ein Katzensprung bis zum See und zur Badi.

SPORT

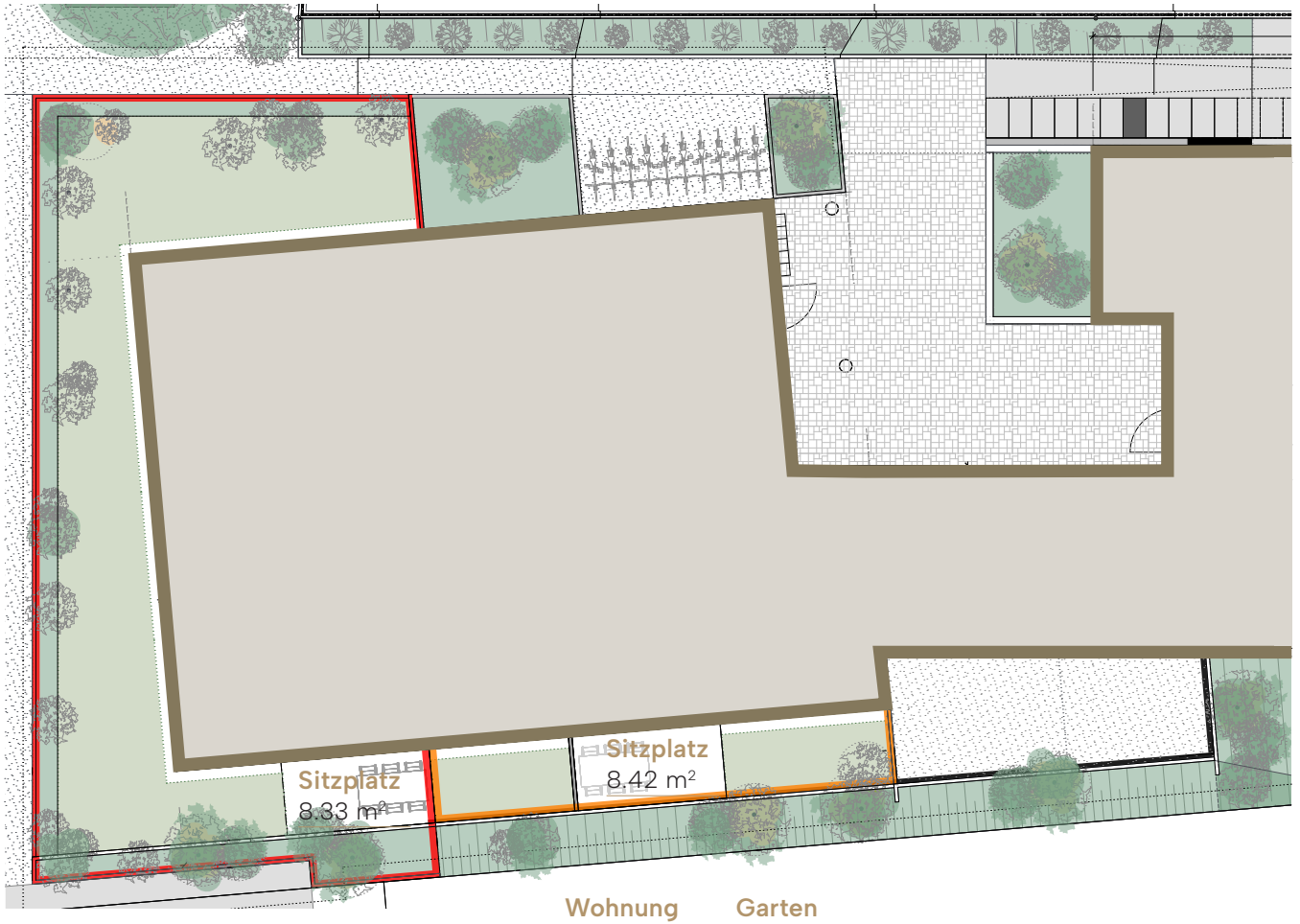
Hier können Sie sich austoben – Tag für Tag und jederzeit.

ERHOLUNG

Das Naherholungsgebiet beginnt direkt vor der Haustüre.

Haus B

Wohnung	Garten
B/G.2	126.13 m²



Wohnung	Garten
B/G.1	26.27 m²

SITUATION

FASSADENAUFBAU
- Tragende Wände aus Stahlbeton, ergänzt durch Mauerwerk aus Backstein, mit Aussenwärmedämmung und einer verputzten Fassade.

ROHBAU
- Innenwände: aus Stahlbeton und Mauerwerk oder Kalksandstein im Untergeschoss, gemäss den Vorgaben des Bauingenieurs.
- Aussenwände im Untergeschoss: aus Stahlbeton mit Dämmung nach den Spezifikationen des Bauphysikers.
- Geschossdecken: Stahlbeton mit integrierter Fussbodenheizung und Estrich.

DACHAUFBAU
- Steildach mit örtlich integrierter Indach-Photovoltaikanlage, Eindeckung mit Ziegeln gemäss Konzept des Architekten.

BALKONE UND TERRASSEN
- Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten, Farbe gemäss Konzept des Architekten.
- Geländer: Staketengeländer, Farbe und Material gemäss Konzept des Architekten.

FENSTER
- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung, gemäss Anforderungen der GEAK-Klasse A und Schallschutzanforderungen.
- Loggien mit Hebe-Schiebe-Fenstern. Anordnung gemäss Plan.
- Übrige Fenster und Fenstertüren mit Dreh-Kipp-Funktion. Anordnung gemäss Plan.

SONNENSCHUTZ
- Rafflamellenstoren: vor allen Fenstern und Fenstertüren, elektrisch bedienbar über Einzelschalter, Farbe gemäss Konzept des Architekten.
- Markisen: eine Gelenkarmmarkise pro Wohnung für Aussenbereiche. Anordnung gemäss Plan.

GEAK-Klasse A
- Die Häuser werden nach dem GEAK-Klasse-A-Standard erstellt und zertifiziert.

ELEKTRO
- Grundausbau und Beleuchtung: nach Konzept des Elektroplaners, Anpassungen optional möglich.
- Multimedia-Anschlüsse: zwei Multimedia-Anschlüsse pro Wohnung für Telefon, TV/Radio und Internet (einmal im Wohnbereich, einmal im Schlafzimmer).
- Gegensprechanlage: Jede Wohneinheit verfügt über eine Klingel und eine Gegensprechanlage, mit einem separaten Türöffner pro Wohnung.
- Photovoltaikanlage: Photovoltaikanlage auf dem Dach nach Anforderungen der GEAK-Klasse A.
- E-Mobilität: optionale Ladestationen für E-Autos.

HEIZUNG UND WARMWASSER
- Wärmeerzeugung: Luft-Wasser-Wärmepumpe; zentraler Warmwasserspeicher im Untergeschoss.
- Verbrauchsmessung: separate Verbrauchsmessung für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser pro Wohnung.
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung in den Wohnungen; unbeheizte Räume im Untergeschoss und in der Tiefgarage.

SANITÄR
- Sanitärapparate: nach detailliertem Beschrieb, Vorauswahl durch die WSG AG.
- Eine Waschmaschine und ein Trockner pro Wohnung, ein frostsicherer Aussenwasseranschluss für Erdgeschosswohnungen.

LÜFTUNG
- Nasszellenabluftventilatoren mit natürlicher Nachströmung. Steuerung über Lichtschalter und Feuchtesensor.
- Kellerräume und Tiefgarage mechanisch entlüftet.

AUFZUGSANLAGE
- Elektrischer Personenaufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss, Kabinengrösse für Rollstuhlfahrer geeignet.

BODENBELÄGE
- Wohnbereiche: Holz- oder Plattenbeläge in allen Haupt- und Nebenbereichen, Budget von CHF 130.– pro m² inkl. MwSt., fertig verlegt mit Sockel und Dichtungen.
- Untergeschoss-Böden: Zementüberzug gestrichen in allen Kellerräumen, Hartbetonoberfläche für die Einstellhalle inklusive Rampe.

WAND- UND DECKENBELÄGE
- Innenwände und Decken: Weissputz, weiss gestrichen in allen Haupt- und Nebenräumen.
- Nasszellen: teilweise Wandplatten in den Nasszellen, gemäss Konzept des Architekten, Budget von CHF 130.– pro m² inkl. MwSt., fertig verlegt inklusive Kantenschutz und Dichtungen.

KÜCHEN
- Layout: Küchenlayout gemäss Wohnungsgrundriss, Möblierung und Geräte nach Euro-Norm, gemäss separater detaillierter Beschreibung.
- Geräte: Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Kombisteamer, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination.
- Oberflächen: Küchenfronten mit Kunstharzbeschichtung, Arbeitsplatte aus Kunst- oder Naturstein.

TÜREN
- Wohnungseingangstüren: Volltüren mit Spion und Sicherheitszylinder.
- Innentüren: Röhrenspan-Türblätter mit Stahlzargen, weiss gestrichen, Türblätter mit Kunstharzbeschichtung in Weiss.

EINBAUSCHRÄNKE
- Ein Garderobenschrank pro Wohnung, mit kunstharzbeschichteten weissen Fronten, gemäss Wohnungsgrundriss.

VORHANGSCHIENEN
- Je eine doppelte Unterputzschiene in allen Wohn- und Schlafräumen sowie eine einfache Unterputzschiene bei Fenstern in Nasszellen.

UMGEBUNG
- Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gemäss Konzept des Landschaftsarchitekten.

TIEFGARAGE
- Parkplätze: maximal mögliche Anzahl von Autostellplätzen, inklusive Besucher- und rollstuhlgängiger Stellplätze.
- Velo- und Kinderwagenraum:ein Raum für Velos und Kinderwagen.
- Garagentor: bedienbar mit Wohnungsschlüssel und Handsender (ein Handsender pro Stellplatz).

Beim Erwerb einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

RESERVATION

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 50'000.–. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt eine pauschale Entschädigung für den Auftrag zur Reservation, den daraus entstandenen Verwaltungsaufwand und die beauftragte Blockierung der Kaufobjekte in der Höhe von CHF 3'000.– zzgl. Mehrwertsteuer zu Gunsten der Verkäuferin und bei Verzicht nach Kaufvertragsausfertigung von CHF 5'000.– zzgl. Mehrwertsteuer zu Gunsten der Verkäuferin. Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzierungsinstitutes vorzulegen.

KAUF-/ZAHLUNGSABWICKLUNG

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertige Wohnung (gemäss Leistungsbeschrieb und Vertragsunterlagen). Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen. Diese Zahlungen sind weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- Vor der Beurkundung des Kaufvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 50'000.– bezahlt.
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages zahlt die Käuferschaft 20 % Kaufpreis abzüglich der bereits geleisteten Reservationsgebühr von CHF 50'000.–. Drei Werktage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer in der Schweiz niedergelassenen Bank über den gesamten Kaufpreis vorzulegen.
- Bei der Eigentumsübertragung und Übergabe der Wohnung bezahlt die Käuferschaft 80 % des Kaufpreises.

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN

Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil (inkl. MwSt.) in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Einstellhalle und Umgebung.

- vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und KabelTV
- sämtliche Ausbau und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Haustechnikspezialisten
- Kosten für Gebäude, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten

IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare und MwSt.
- hälftiger Anteil an den Handänderungskosten (Notariat und Grundbuch)
- Kosten für allfällige von der Käuferschaft zu errichtenden oder erhöhenden Grundpfandrechte
- allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

SONSTIGES

Bei einer allfälligen Kaufvermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

Alle Angaben sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Bildern und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Der dargestellte Ausbaustandard zeigt teilweise auch individuelle Käuferwünsche, die zusätzlich bestellt und gekauft werden können. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Alle Bilder, die in dieser Dokumentation verwendet wurden, dienen als Beispiel und müssen nicht der Realität entsprechen. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf die Konstruktion und die Materialien bleiben vorbehalten.

Beratung und Verkauf

WSG

WSG AG
Sägereistrasse 29
8152 Glattbrugg

Realisation

WSG

WSG AG
Sägereistrasse 29
8152 Glattbrugg

Architektur

JANSEN ARCHITEKTEN AG

Jansen Architekten AG
Burgstrasse 10
8610 Uster

www.zuhause-in-niederuster.ch
044 809 71 11

VIZUAL

Stand Mai 2025