Wohnungen & Gewerberäume Landi-Areal Uster

Brunnenstrasse / Neuwiesenstrasse in Uster

© nightnurse images zürich

Erstvermietung ab:

Mai / Juni 2019

Uster
Wohnstadt am Wasser

Die Stadt Uster bietet als Wohnstadt am Wasser hochwertige Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume. Als drittgrösste Stadt im Kanton Zürich mit über 33‘000 Einwohnern, zählt Uster zu den 20 grössten Städten der Schweiz.

Die zentrale Lage der Stadt Uster inmitten einer vielfältigen, herrlichen Landschaft wird sehr geschätzt. Das reichhaltige Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot bestärkt die Tatsache, dass sich Uster als Wohnort grösster Beliebtheit erfreut. Entspannung liegt direkt vor Ihrer Haustür: Die Ufer des Greifensees, der Stadtpark und die modernen Sportanlagen bieten viele Möglichkeiten zur Erholung und zur sportlichen Betätigung.

Hinzu kommen vielseitige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, welche keine Wünsche offen lassen. Mit der S-Bahn und den drei Autobahnanschlüssen verfügt Uster über schnelle Anschlüsse und kurze Wege nach Zürich und zum Flughafen.

Nebst den öffentlichen Schulen verfügt Uster über eine Reihe weiterer Bildungsinstitutionen wie z.B. das Bildungszentrum, die Kunst- und Sportschule, die Schloss-Schule, die Japanische Schule und seit 2013 die Kantonsschule.

2001 wurde Uster mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet. Wirklich ein attraktiver Wohnort!

Projektbeschreibung

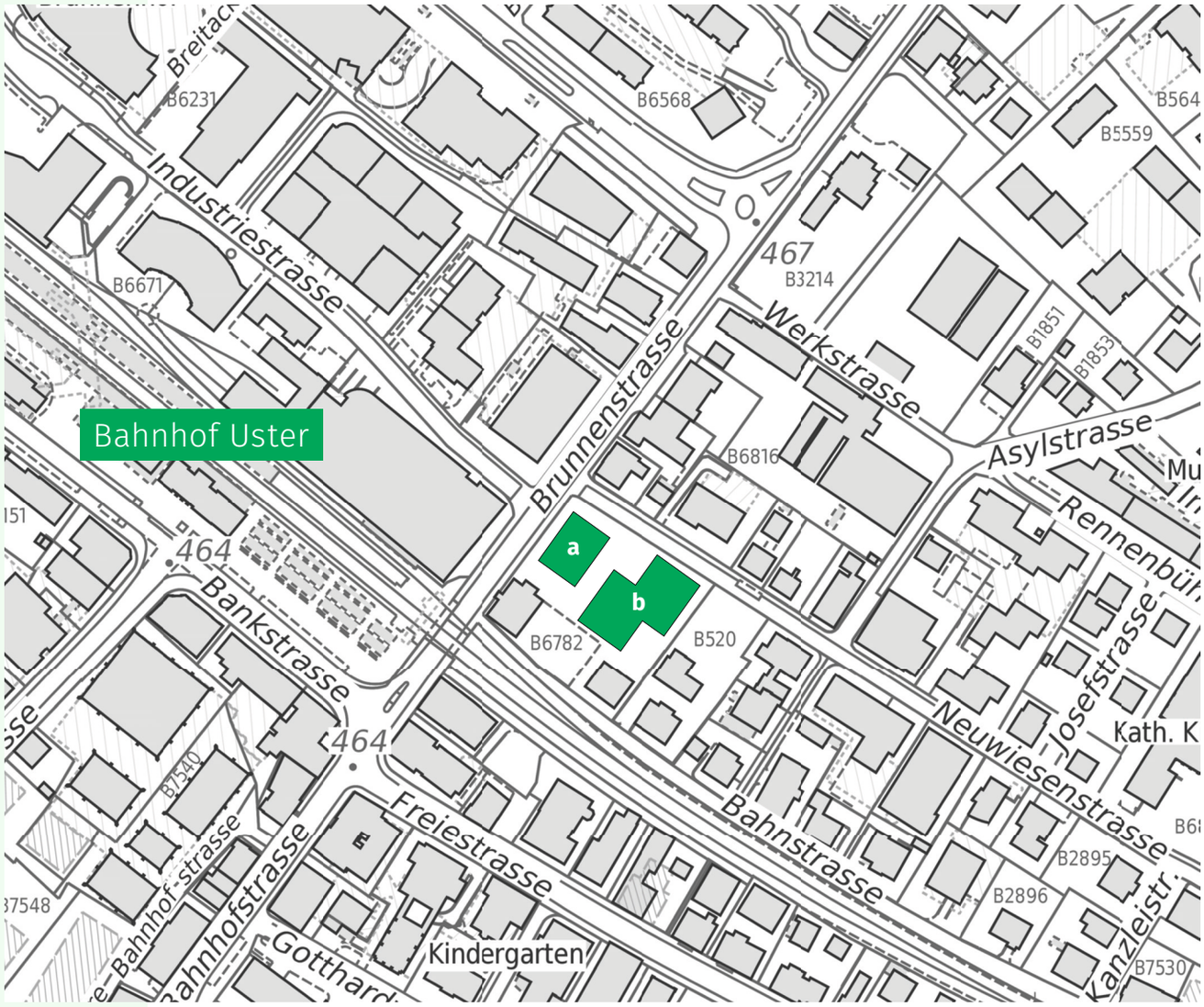
In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof entstehen auf dem Areal der ehemaligen Landi zwei neue Wohn- und Geschäftshäuser.

Die beiden Häuser bieten Ihnen auf mehreren Stockwerken insgesamt 36 Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen. Im Erdgeschoss sind strassenseitig Gewerbeflächen vorgesehen. Insgesamt entstehen an der Brunnenstrasse 4 acht 4.5-Zimmer-Wohnungen, an der Neuwiesenstrasse 2 17 3.5-Zimmer-Wohnungen und elf 2.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen im Dachgeschoss der beiden Häuser verfügen zudem über einen direkten Aufgang zu einer eigenen Dachzinne.

Im Hinterhof zwischen den Neubauten und den denkmalgeschützten Gebäuden Brunnenstrasse 2 und Bahnstrasse 1 entsteht ein kleiner Park.

Dank der zentralen Lage befinden sich der S-Bahnhof, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein umfassendes Gastroangebot praktisch direkt vor der Haustüre.

Lage



a Brunnenstrasse 4

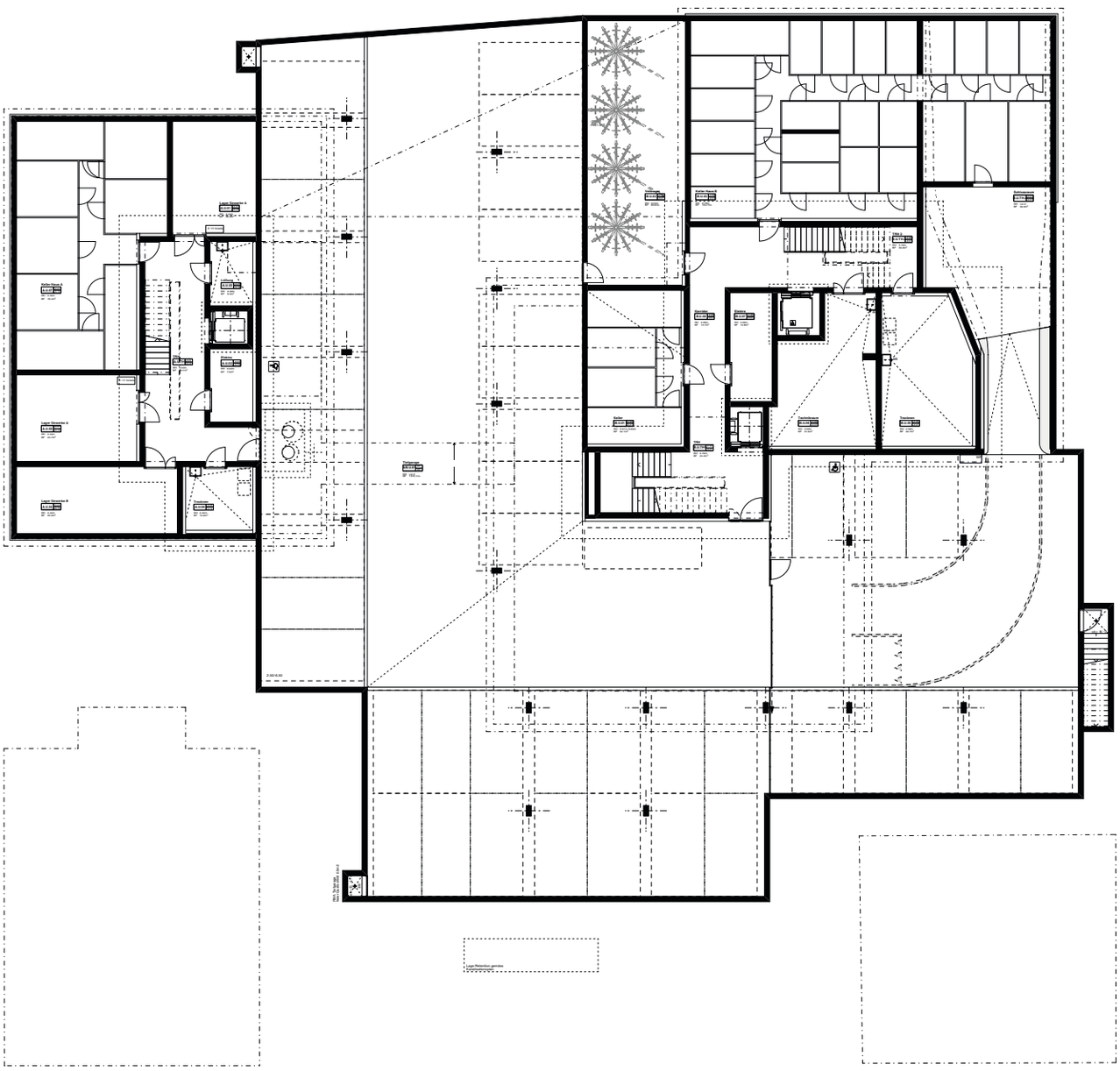
b Neuwiesenstrasse 2

Umgebung

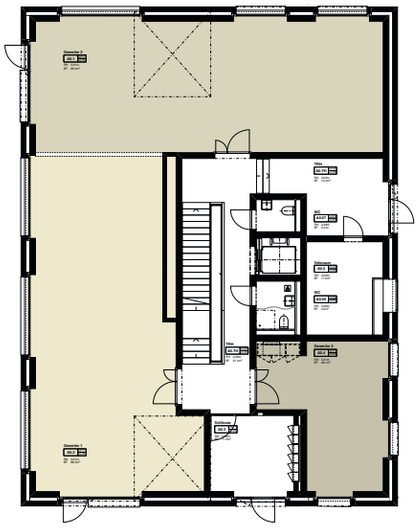
Neuwiesenstrasse
Anlieferung neu
Leitlinie
a
b
Haus A
Haus B
2
1
Bahnstrasse

Untergeschoss

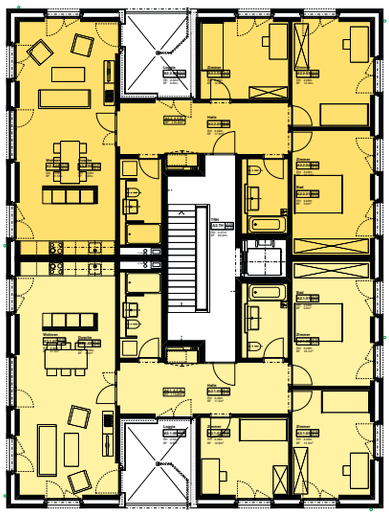
0 2 4 6 8 10 m



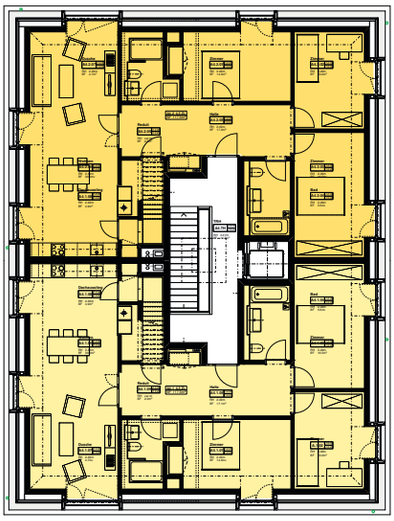
Stockwerk Übersicht
Brunnenstrasse 4



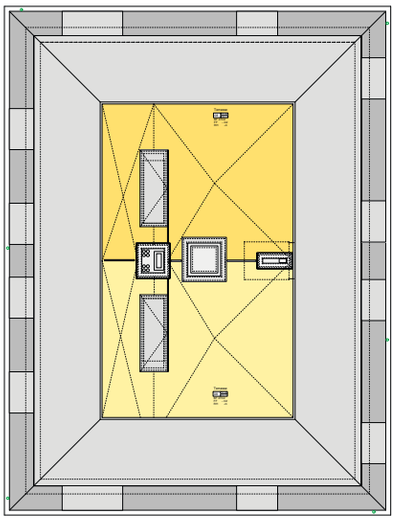
Erdgeschoss



1. – 3. Obergeschoss



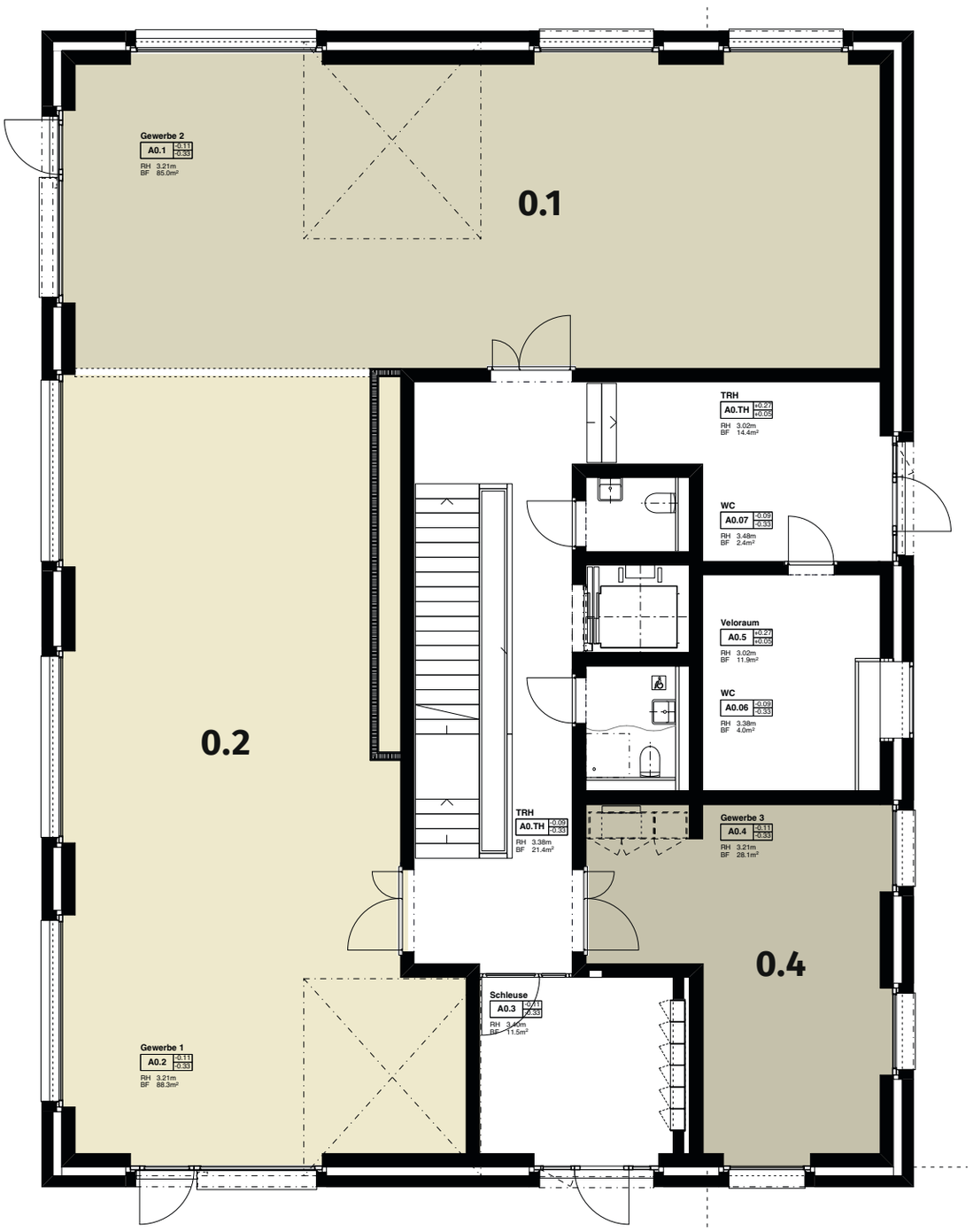
Dachgeschoss



Dachterrasse

Erdgeschoss
Brunnenstrasse 4

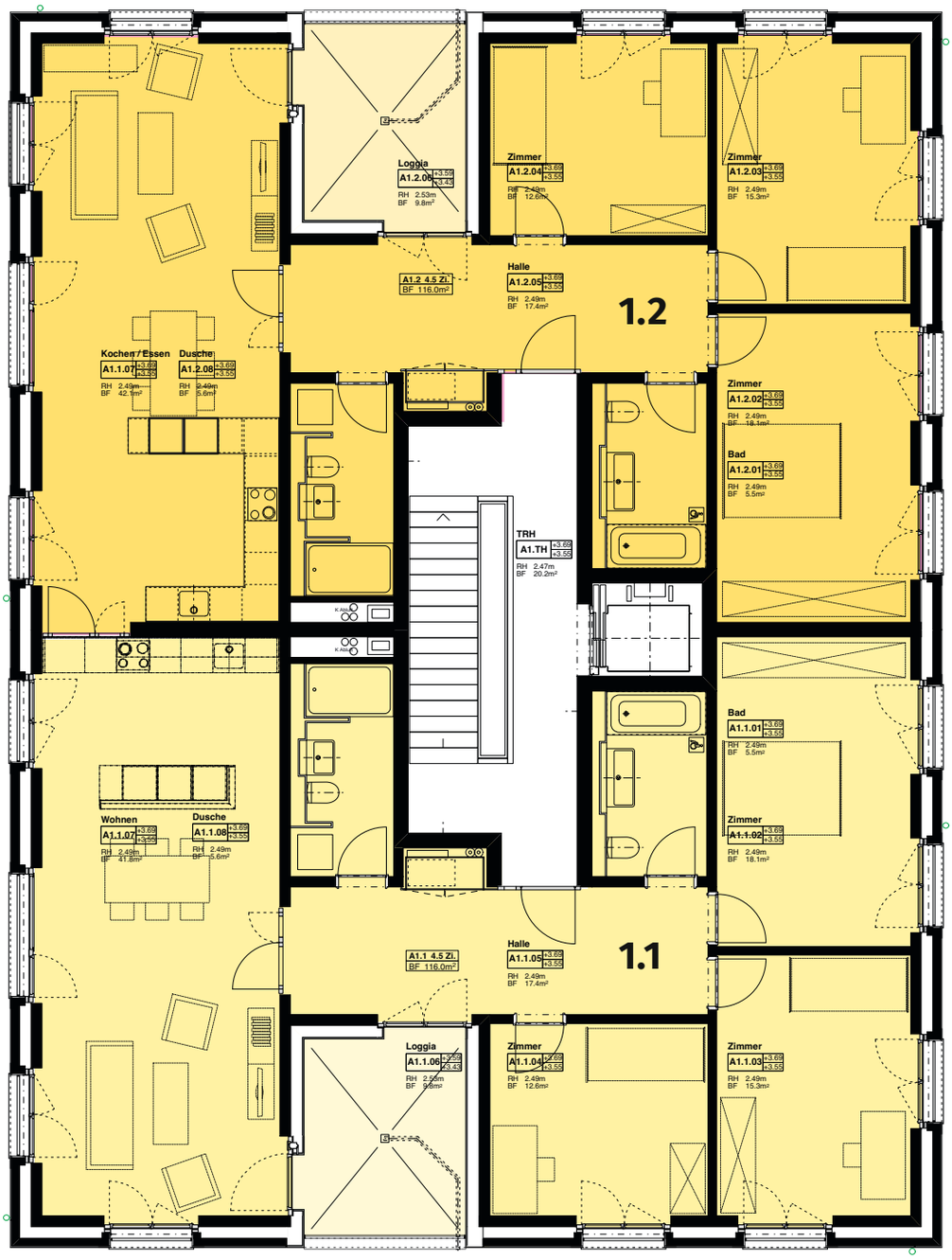
0 1 2 3 4 5 m



0.1 Gewerbe	**85.0 m²**
0.2 Gewerbe	**88.0 m²**
0.4 Gewerbe	**28.0 m²**

1. Obergeschoss
Brunnenstrasse 4

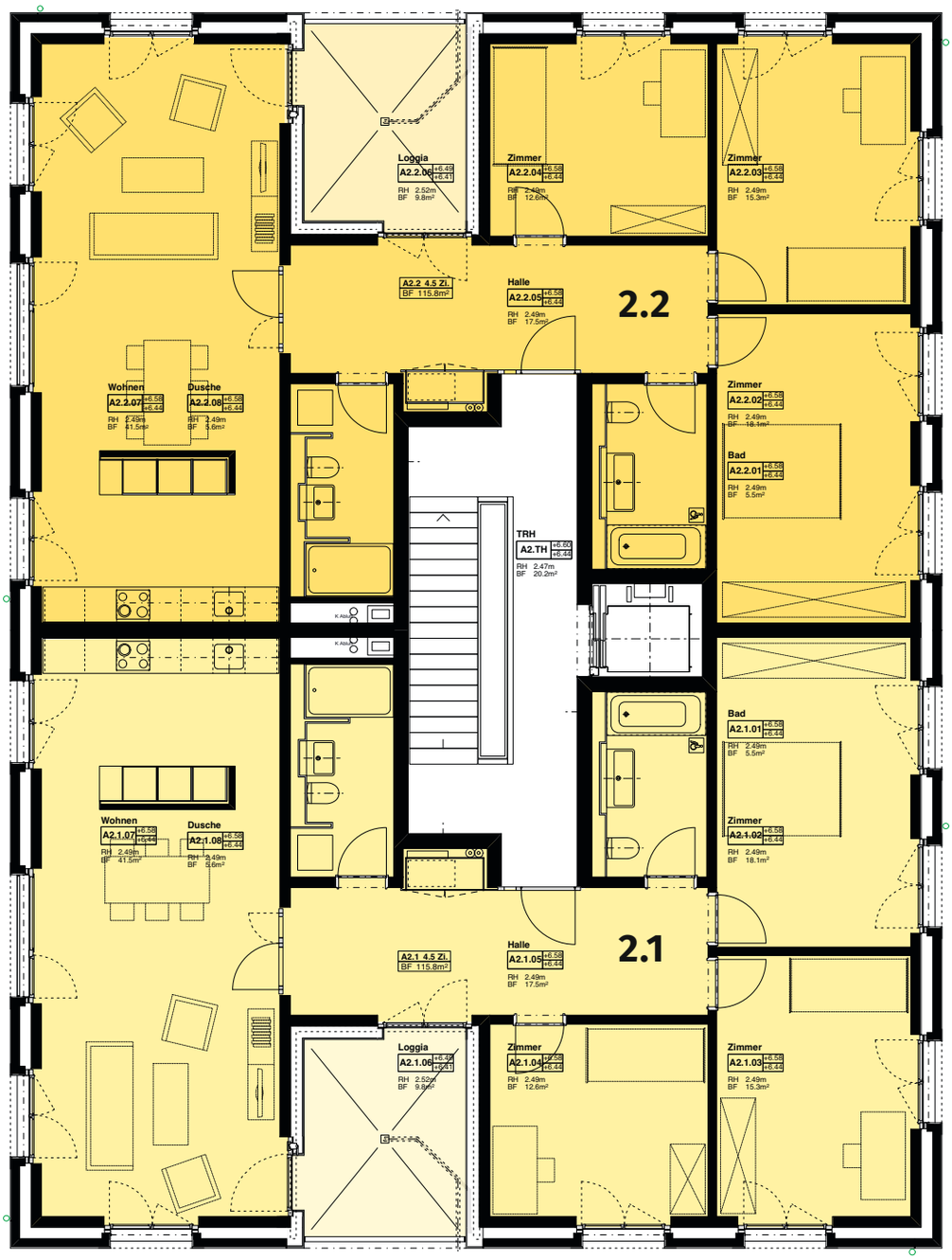
0 1 2 3 4 5 m



1.1	4.5-Zimmer-Wohnung	**116 m²**
	Loggia	**9.5 m²**
1.2	4.5-Zimmer-Wohnung	**116 m²**
	Loggia	**9.5 m²**

2. Obergeschoss
Brunnenstrasse 4

0 1 2 3 4 5 m

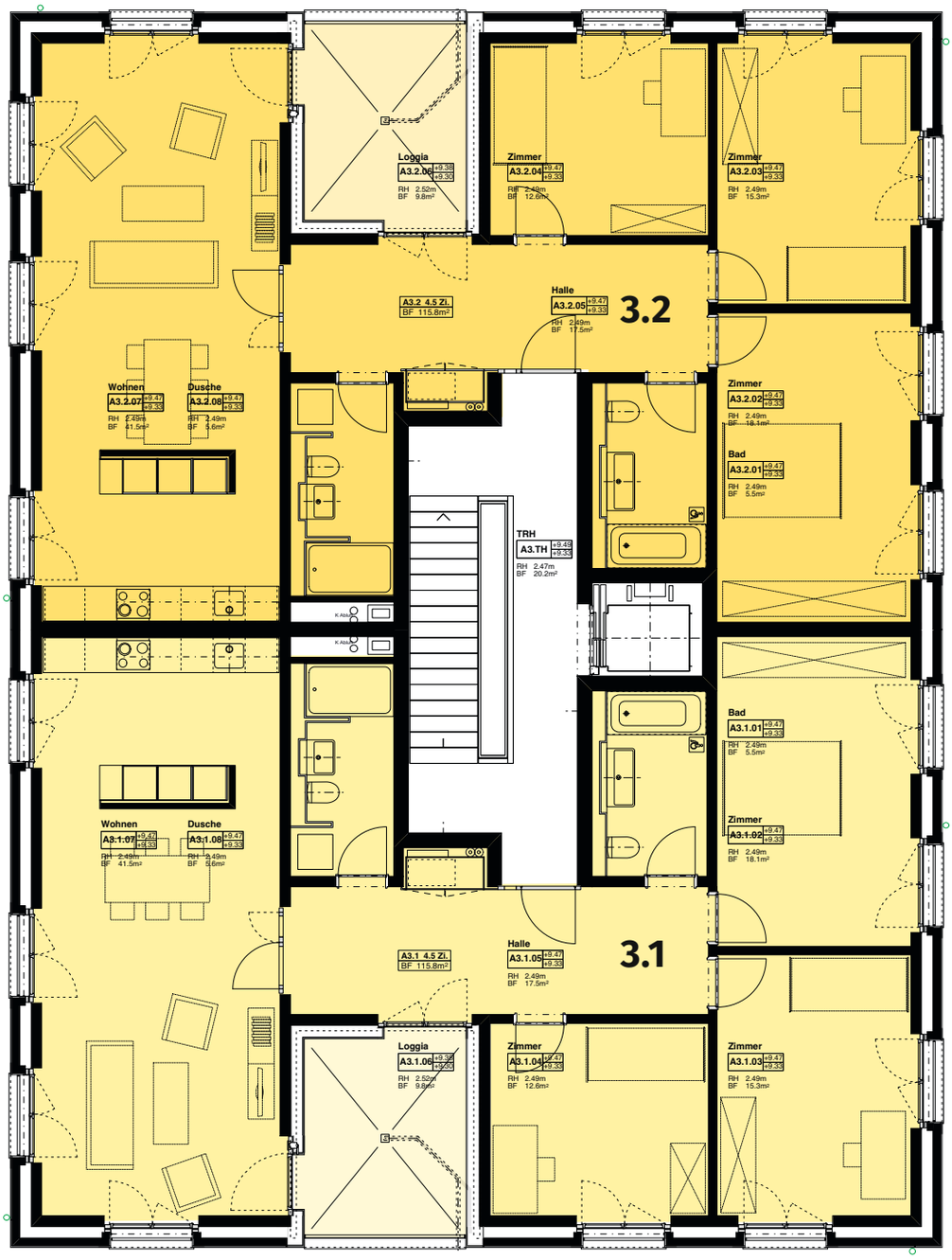


2.1 4.5-Zimmer-Wohnung **115.5 m²**
Loggia **9.5 m²**

2.2 4.5-Zimmer-Wohnung **115.5 m²**
Loggia **9.5 m²**

3. Obergeschoss
Brunnenstrasse 4

0 1 2 3 4 5 m

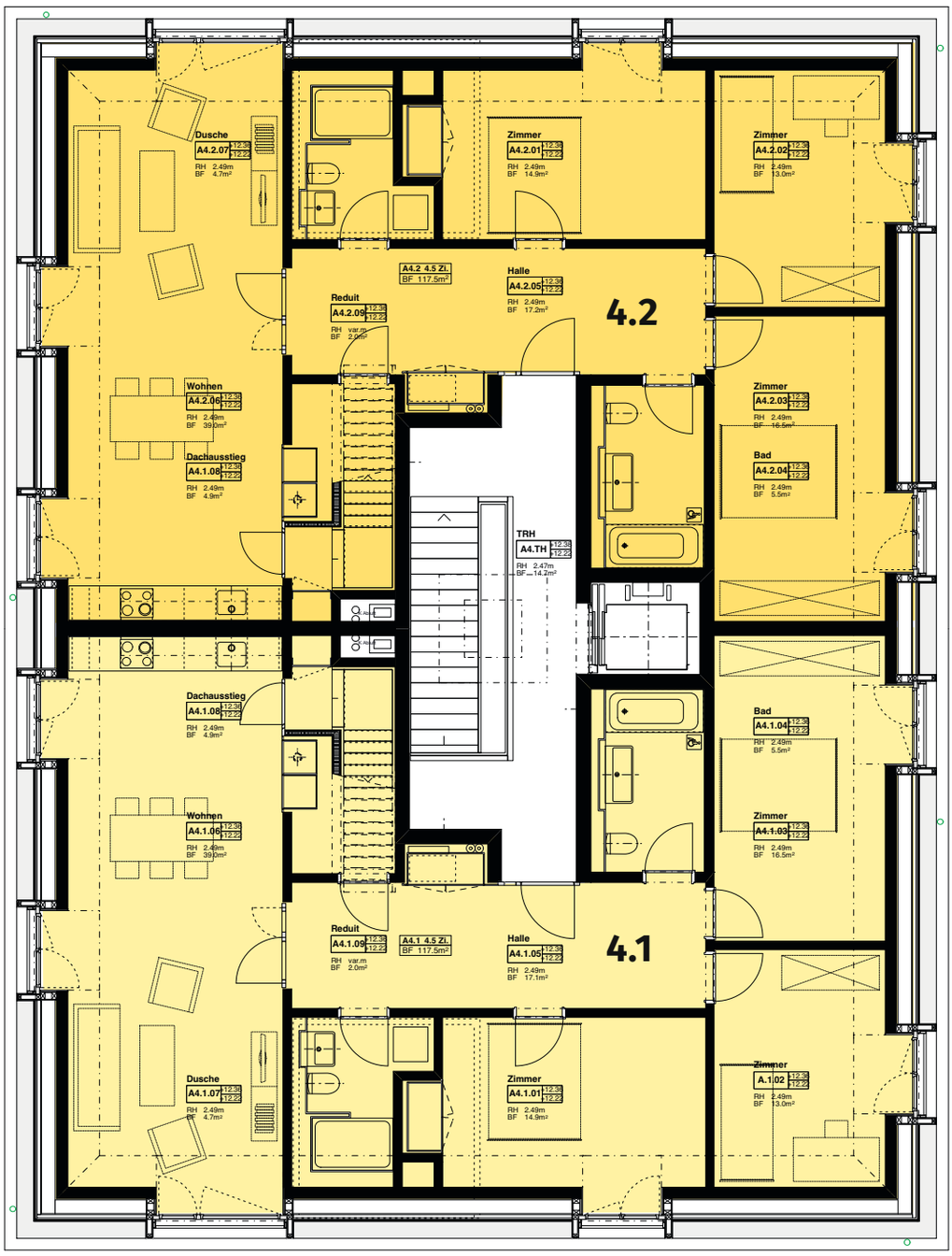


3.1 4.5-Zimmer-Wohnung **115.5 m²**
Loggia **9.5 m²**

3.2 4.5-Zimmer-Wohnung **115.5 m²**
Loggia **9.5 m²**

Dachgeschoss
Brunnenstrasse 4

0 1 2 3 4 5 m



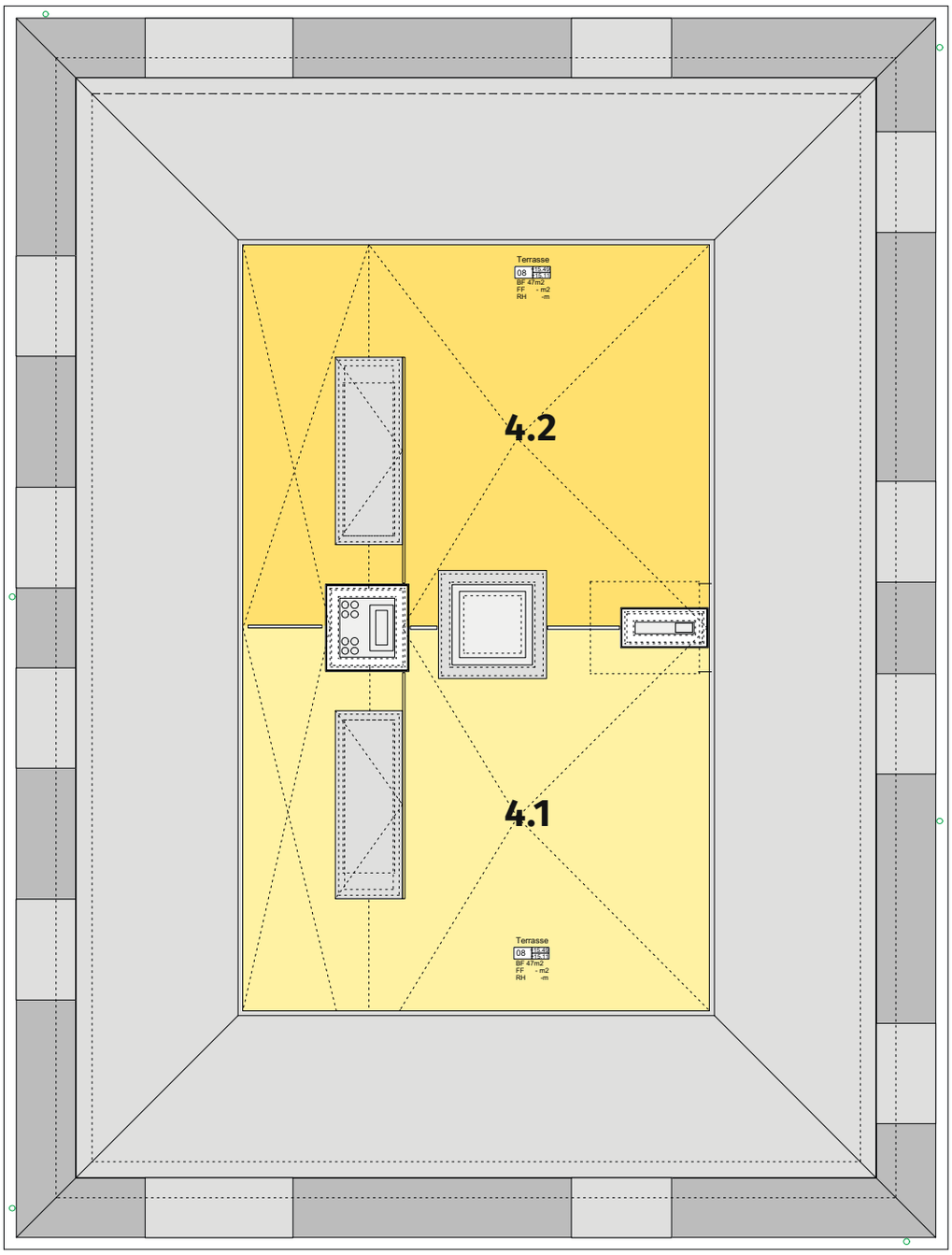
4.1 4.5-Zimmer-Wohnung **117.5 m²**
Terrasse **47.0 m²**

4.2 4.5-Zimmer-Wohnung **117.5 m²**
Terrasse **47.0 m²**

Dachterrasse

Brunnenstrasse 4

0 1 2 3 4 5 m



Ansicht Neuwiesenstrasse

Neuwiesenstrasse 2

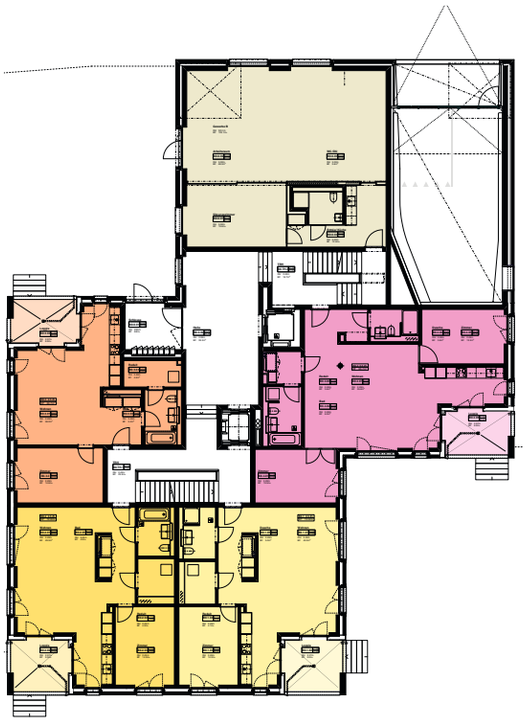
Brunnenstrasse 4

Ansicht Brunnenstrasse

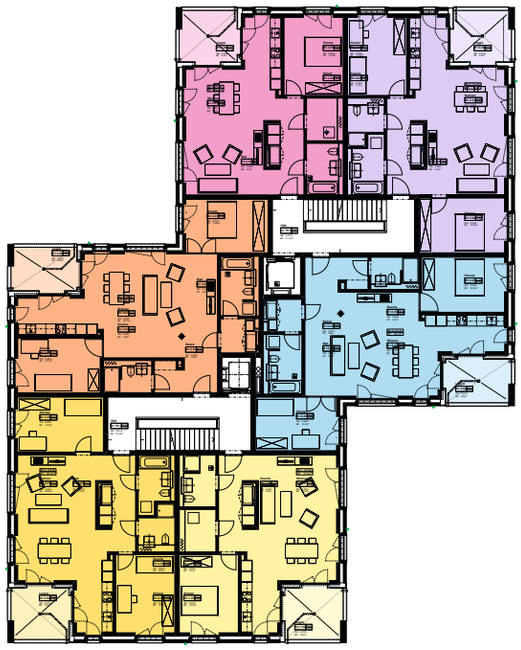
Brunnenstrasse 4

Brunnenstrasse 2 (bestehend)

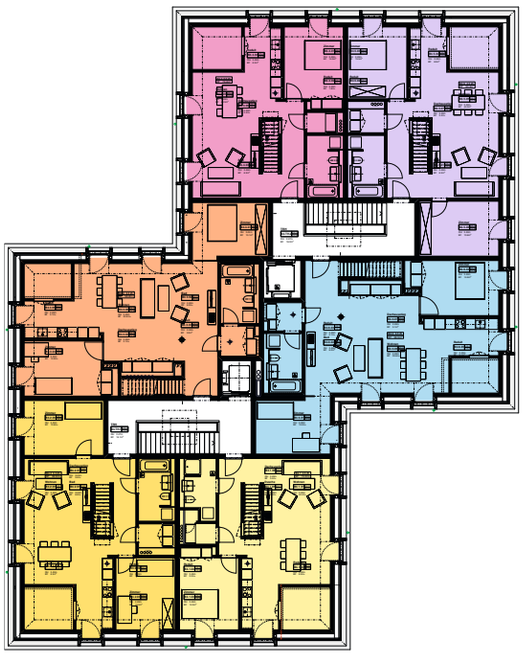
Stockwerk Übersicht
Neuwiesenstrasse 2



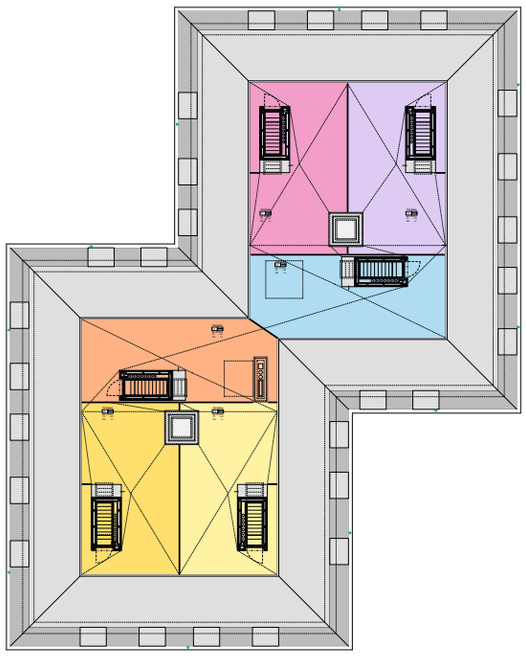
Erdgeschoss



1. – 3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachterrasse

Erdgeschoss

Neuwiesenstrasse 2

0 1 2 3 4 5 m

0.0	Gewerbe B	**105.0 m²**
0.1	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.5 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
0.2	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.5 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
0.3	2.5-Zimmer-Wohnung	**63.5 m²**
	Loggia	**8.5 m²**
0.4	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.5 m²**
	Loggia	**8.5 m²**

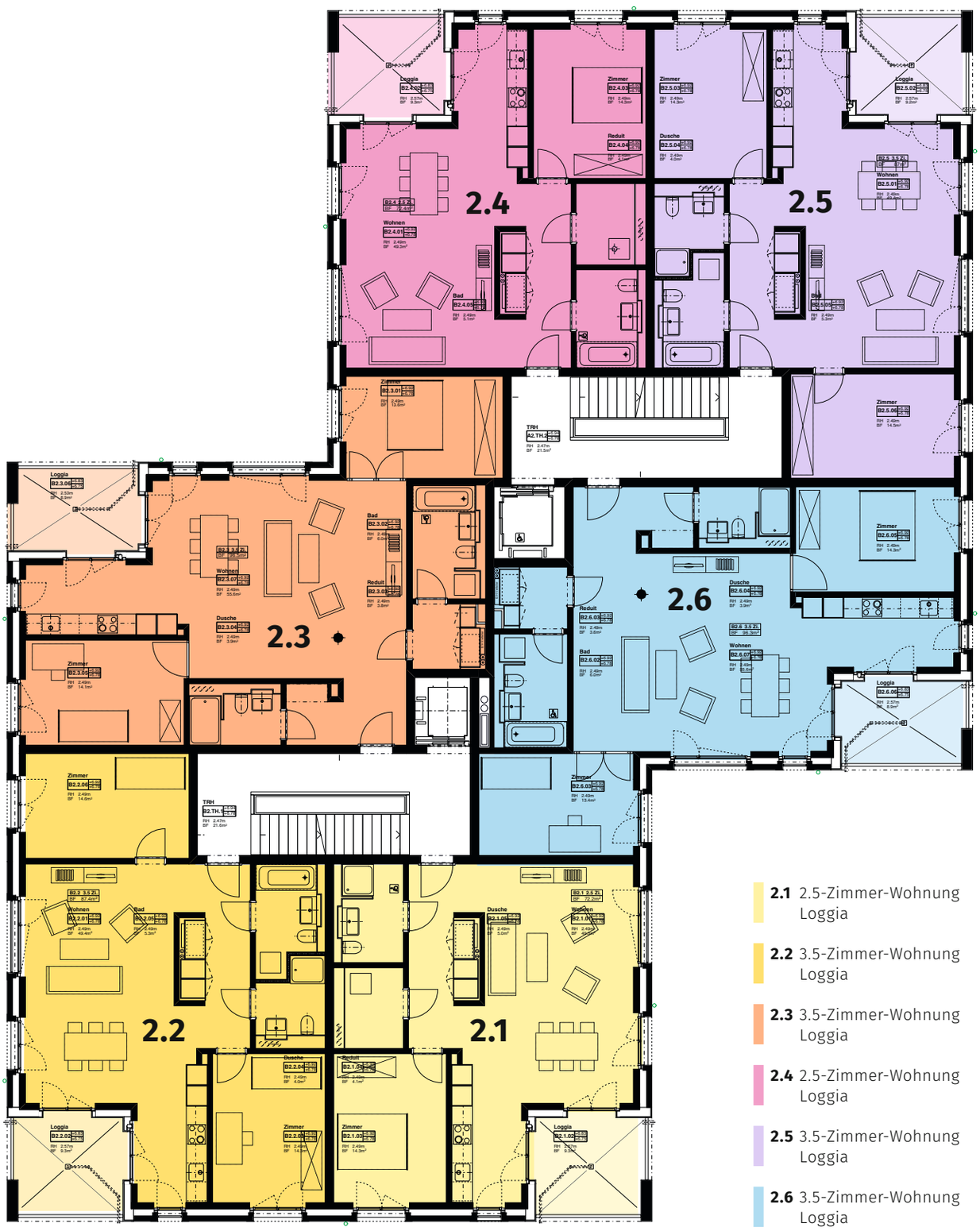
1. Obergeschoss
Neuwiesenstrasse 2

0 1 2 3 4 5 m

1.1	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.5 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
1.2	3.5-Zimmer-Wohnung	**88.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
1.3	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.5 m²**
	Loggia	**8.5 m²**
1.4	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
1.5	3.5-Zimmer-Wohnung	**87.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
1.6	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.0 m²**
	Loggia	**8.5 m²**

2. Obergeschoss
Neuwiesenstrasse 2

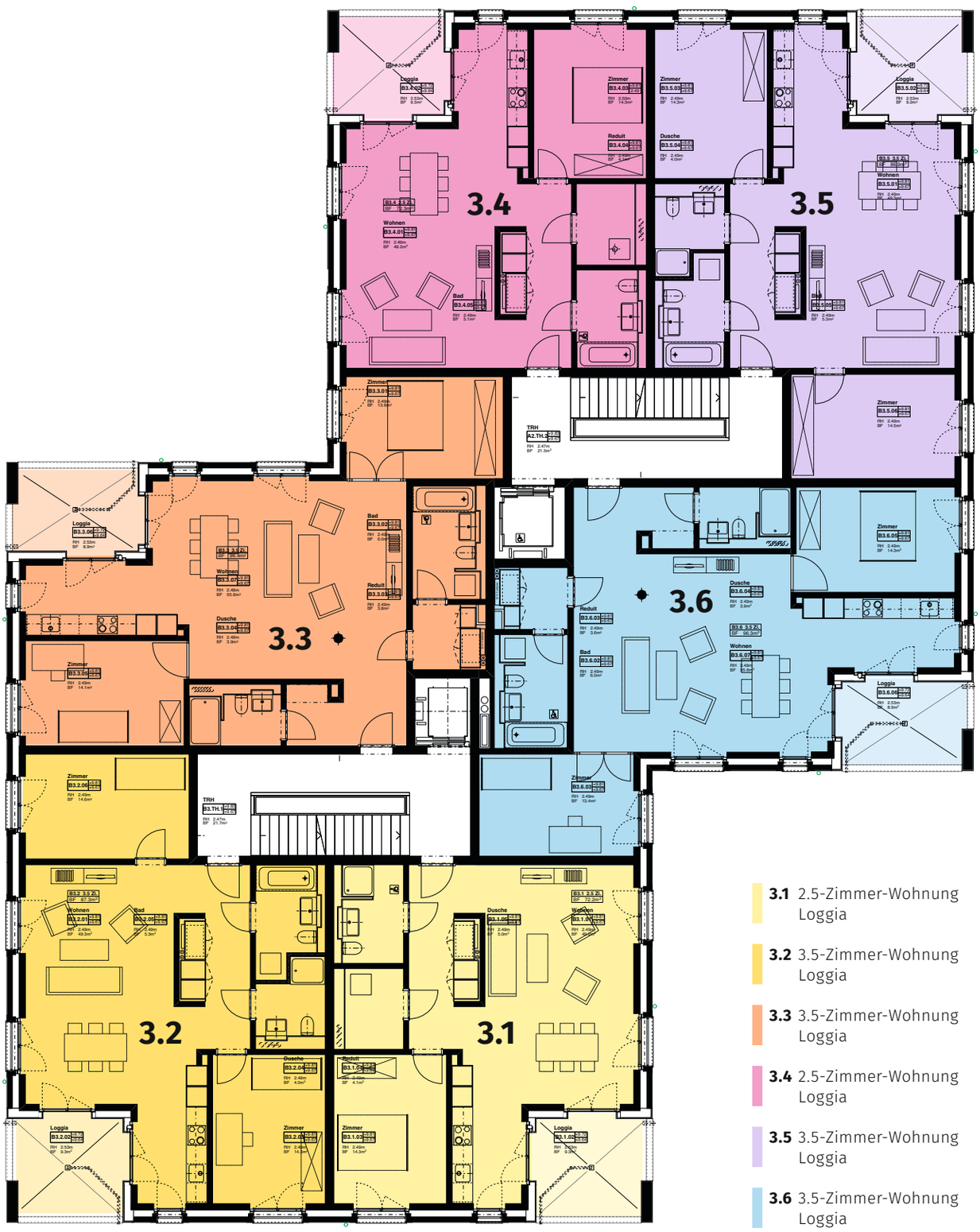
0 1 2 3 4 5 m



2.1	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
2.2	3.5-Zimmer-Wohnung	**87.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
2.3	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.5 m²**
	Loggia	**8.5 m²**
2.4	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
2.5	3.5-Zimmer-Wohnung	**87.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
2.6	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.0 m²**
	Loggia	**8.5 m²**

3. Obergeschoss
Neuwiesenstrasse 2

0 1 2 3 4 5 m

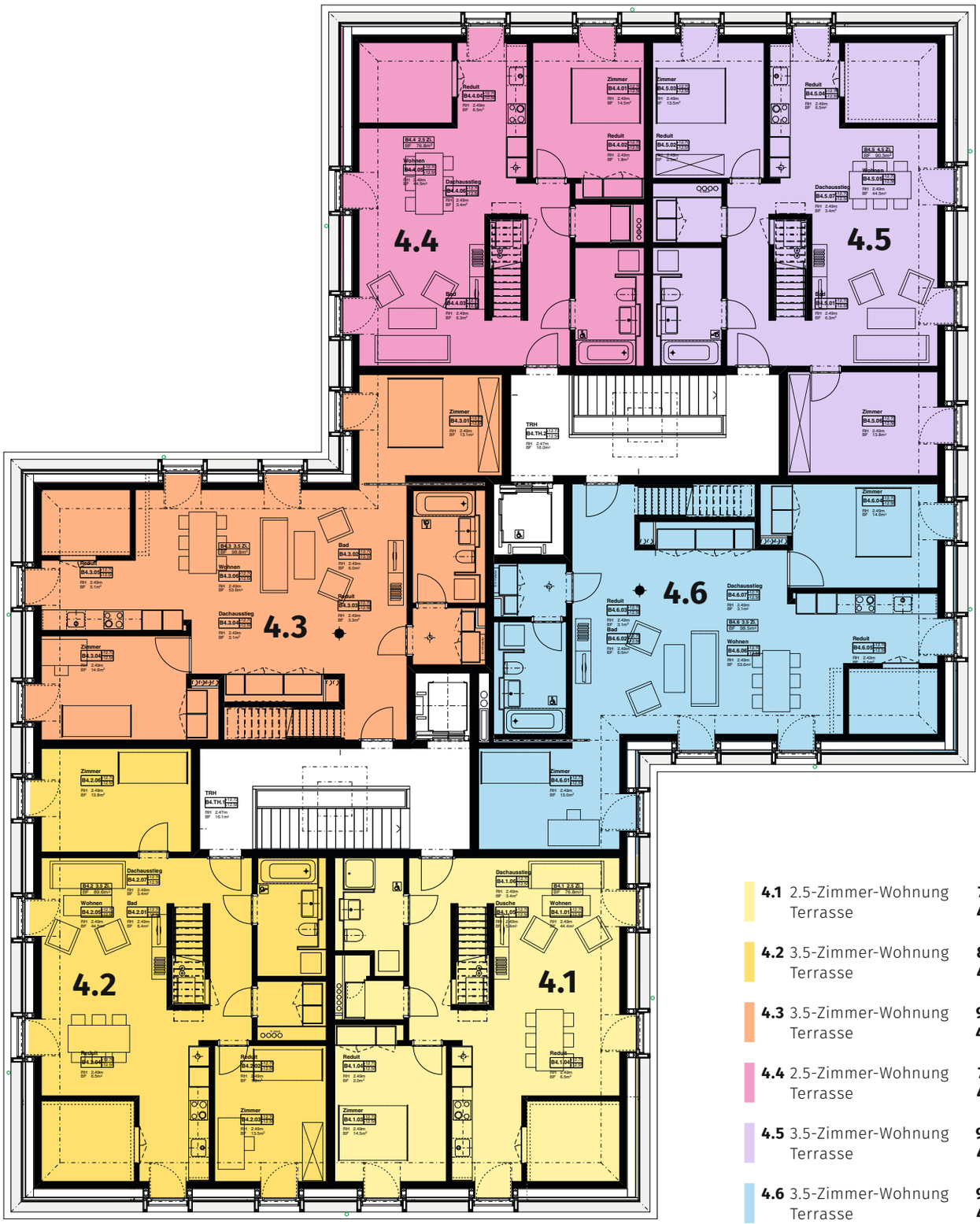


3.1	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
3.2	3.5-Zimmer-Wohnung	**87.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
3.3	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.0 m²**
	Loggia	**8.5 m²**
3.4	2.5-Zimmer-Wohnung	**72.0 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
3.5	3.5-Zimmer-Wohnung	**86.5 m²**
	Loggia	**9.0 m²**
3.6	3.5-Zimmer-Wohnung	**96.0 m²**
	Loggia	**8.5 m²**

Dachgeschoss

Neuwiesenstrasse 2

0 1 2 3 4 5m



4.1	2.5-Zimmer-Wohnung	**76.5 m²**
	Terrasse	**43.5 m²**
4.2	3.5-Zimmer-Wohnung	**89.5 m²**
	Terrasse	**43.5 m²**
4.3	3.5-Zimmer-Wohnung	**98.5 m²**
	Terrasse	**40.5 m²**
4.4	2.5-Zimmer-Wohnung	**76.5 m²**
	Terrasse	**43.5 m²**
4.5	3.5-Zimmer-Wohnung	**90.0 m²**
	Terrasse	**43.5 m²**
4.6	3.5-Zimmer-Wohnung	**98.5 m²**
	Terrasse	**42.5 m²**

Dachterrasse

Neuwiesenstrasse 2

0 1 2 3 4 5 m

Baubeschrieb

Allgemein

Konventioneller Massivbau, Bodenplatte und Geschossdecken in Beton, tragende Wände Beton bzw. Backstein, Dach: Betonkonstruktion. Je ein Hauseingang an der Brunnenstrasse 4 und Neuwiesenstrasse 2. Neuwiesenstrasse 2 mit zwei Treppenhäusern. Alle Treppenhäuser mit Lift, Typ Schindler, rollstuhlgängig ausgerüstet.

Aussenhülle

Aussenwände / Fassade

Im Bereich Wohnen: Mauerwerk zweischalig, innere und äussere Schale aus Backsteinen, Mineralische Dämmung, aussen dickschichtiger mineralischer Kratzputz.

Im Bereich Gewerbe: äussere Schale in Sichtbeton, Oberfläche gestockt.

Dach

Mansardendach, geknickt als Betonkonstruktion, mineralische Dämmung, Aufbau Zinne als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Naturschiefer, Dachrand allseitig mit Kastenrinne, alle An- und Abschlüsse in Kupfer, Dachterasse abgesenkt, mit Holzrost begehbar und als Dachterrasse nutzbar.

Loggia

Die Wohnungen von EG bis und mit 3. OG verfügen über eine rund 9 m² grosse Loggia. Boden in Hartbeton, Wände und Stütze vollflächig mit Keramikplättli.

Wohnungen

Böden

In Wohn- und Schlafräumen: Riemenparkett Eiche, matt versiegelt, mit Bodenheizung, Sockelleiste Holz.

In Nasszellen: Feinsteinzeugfliesen unlasiert, mit Bodenheizung.

Decken

Geschossdecken Weissputz, gestrichen.

Fenster

Drehflügelfenster in Holz- Metall, 3-fach IV, einzelne Flügel zum Kippen.

Aussen Aluminium, innen Holz gespritzt. Vorhangschiene in Weissputz-Decke integriert.

Sonnenschutz

Lamellenstoren, seitliche Führung mit gespannten Stahlseilen, elektrisch betrieben.

Loggia vertikaler Stoffstoren, seitliche Führung mit gespannten Stahlseilen, elektrisch betrieben.

Küchen

Glaskeramikkochfeld mit Dunstabzugshaube, obenliegender Backofen, integrierter Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil, Unterbauleuchte, Arbeitsplatte Granit poliert, Glasrückwand Goldbraun, Fronten Kunstharz belegt, Farbe lichtgrau. Geräte V-Zug.

Einbauschränke / Garderoben

Je nach Wohnung und Lage sind die Einbauschränke und Garderoben gespritzt oder mit Kunstharz belegt.

Sanitäre Anlagen

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine und Tumbler.

Lüftung

Nasszellen mit Raumabluft, Fortluft über Dach, pro Wohnung eine Frischluftnachströmung für Küche und Nasszellen, integriert in Fensterrahmen.

Elektro

Elektroinstallationen normaler Wohnungsstandard, Sonnenschutz zentral bedienbar, fixe Leuchten im Bereich Loggia.

Multimedia Wohnungs-Anschluss mit Glasfaser. Anschlüsse im Wohnraum und in einem Zimmer ausgebaut, restl. Zimmer mit Leerrohren.

Türen

Wohnungseingang Blendrahmentüre, Holz, Dreipunktverriegelung, Zimmertüren Metallzargentüren.

Heizung / Warmwasser

Warmwassererzeugung mit Gaskessel und Luft-Wasserwärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung in Unterlagsboden.

Parkplätze

42 Tiefgaragenplätze für ganzes Areal (inkl. Brunnenstrasse 2 und Bahnstrasse 1), Zufahrt via Neuwiesenstrasse, vier Besucherparkplätze oberirdisch.

Sämtliche Angaben inkl. Quadratmeterzahlen basieren auf dem letzten Planungsstand. Änderungen bleiben vorbehalten.

Kontakt

Bauherrschaft

Landi Uster, Genossenschaft
Freiestrasse 8
8610 Uster

www.landiuster.ch

Architekten

neff neumann architekten ag
Dipl. Architekten ETH SIA BSA
Kernstrasse 37
8004 Zürich

Baumanagement

Venzin Baumanagement AG
Amtsstrasse 3
8610 Uster

Bewirtschaftung
Vermietung

Landi Uster, Genossenschaft
Immobilienverwaltung
Andreas Keller
Freiestrasse 8
8610 Uster

Telefon 043 305 91 10
keller@frohbergtreuhand.ch