



# CAPIANO

AFFOLTERN AM ALBIS

[WWW.CAPIANO.CH](http://WWW.CAPIANO.CH)

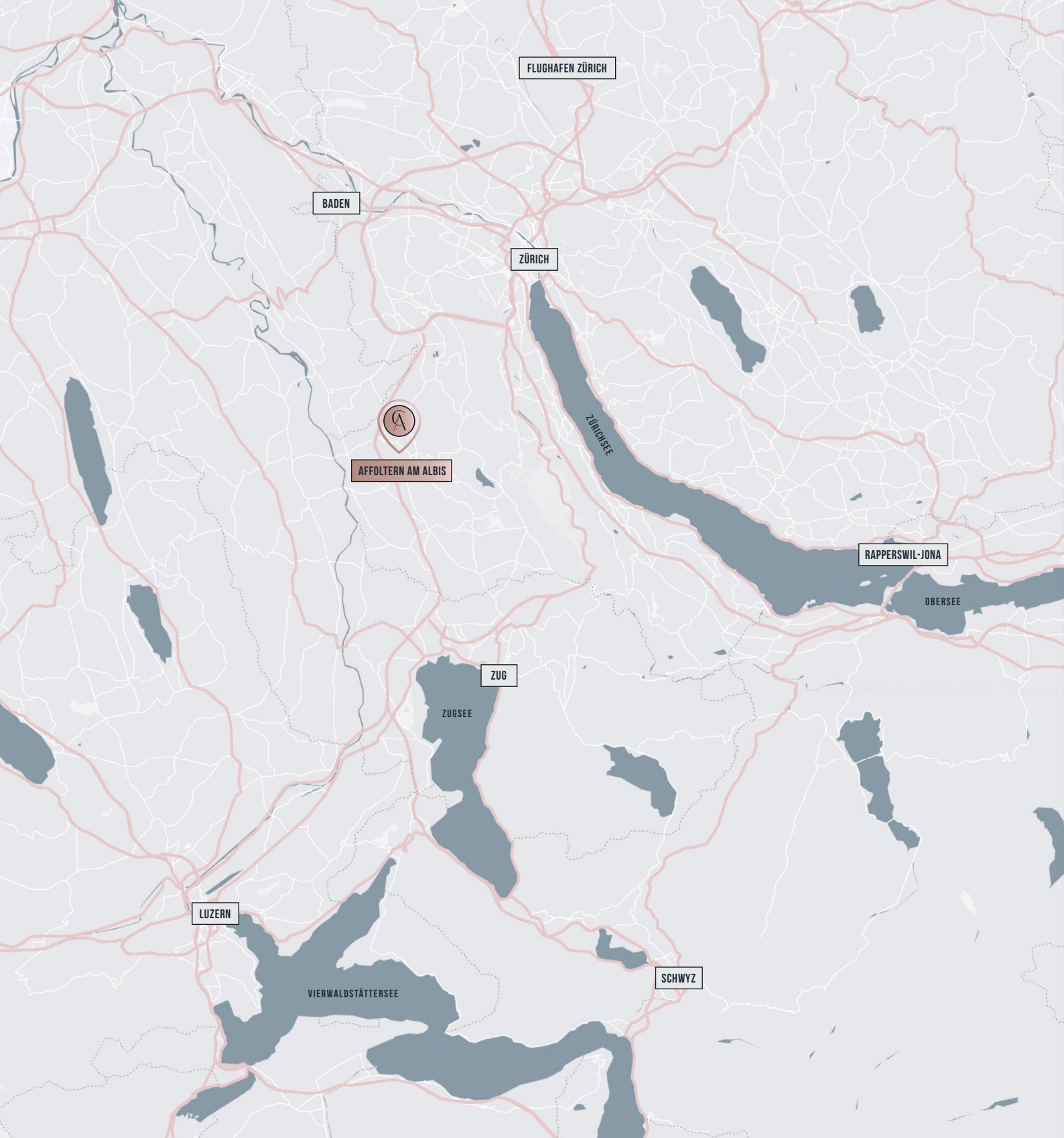




Am Fusse des "Goldhügels" an leichter Hanglage wird ein Baukörper mit der maximalen Bauhöhe erstellt, welcher sich mit einem Gartengeschoss, drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss nach der Besonnung und Aussicht hangabwärts ausrichtet.





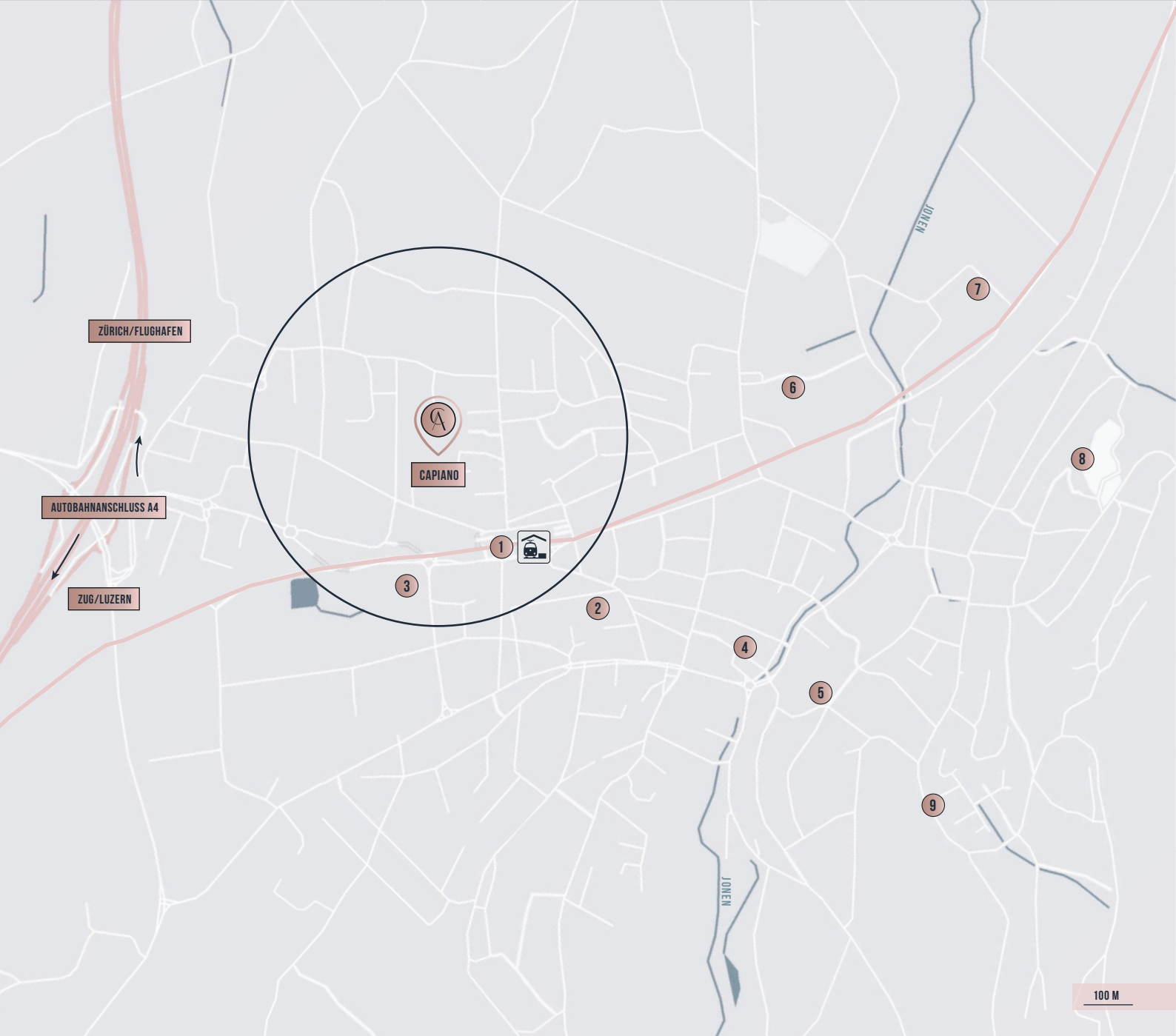


## STADTWOHNEN MIT DORFCHARAKTER

Affoltern am Albis ist eine lebendige Kleinstadt mit rund 12'000 Einwohnern im Süden von Zürich. Zürich und Zug sind je ca. 20 km entfernt und in kurzer Zeit via Autobahn A4/A3 oder per S-Bahn erreichbar. Die Stadt ist umgeben von grossen Grünflächen und bewaldeten Hügeln – ideal für Spaziergänge oder Velotouren.

Als regionales Zentrum bietet Affoltern am Albis ein komplettes Angebot an Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.





## GRÜN UND ZENTRUMSNAH

Nahe des alten Ortskerns, gerade **3 - 4 Fussminuten** vom Bahnhof entfernt, befindet sich das Mehrfamilienhaus CAPIANO mitten in einem ruhigen gemischten Wohngebiet mit nachbarschaftlichem Charakter, umgeben von einem schönen Baumbestand.

- 1 = Hauptbahnhof
- 2 = Gemeindeverwaltungszentrum / Kasinosaal
- 3 = Coop
- 4 = Migros
- 5 = Schulhaus Chilefeld
- 6 = Schulhaus Ennetgraben
- 7 = Sportanlagen Im Moos
- 8 = Spital Affoltern
- 9 = Schwimmbad Stigel







## GROSSZÜGIGE UND HELLE RÄUMLICHKEITEN MIT SÜDAUSRICHTUNG

In jedem Geschoss ist eine einzige Wohnung platziert. Allen Wohnungen gemeinsam ist die optimale Ausrichtung hangabwärts. Sämtliche Wohnräume mit zugehörigen Gartensitzplätzen, Loggien und Terrassen sind südorientiert und geniessen ganztägige Besonnung.

In den drei Vollgeschossen (Erdgeschoss sowie erstes und zweites Obergeschoss) befindet sich je eine 5 ½ Zimmerwohnung. Der Erdgeschosswohnung auf Eingangsniveau sind neben der vorderen, südlichen Loggia zusätzlich hangseitig zwei private, ebenerdige Gartenanteile zugewiesen. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss verfügen über je zwei südorientierte Loggien an den Gebäudeecken.





Optional sind pro Vollgeschoss statt einer 5 ½ Zi. Wohnung  
je zwei 3 ½ Zi. Wohnungen à 91m<sup>2</sup> mit 22.5m<sup>2</sup> Loggia möglich



Das Attikageschoss beinhaltet eine 3 ½ Zi. Wohnung mit grosser, teilweise  
gedeckter Terrasse und unverbaubarer Weitsicht sowie direktem Liftzugang.



# KURZBAUBESCHRIEB

## ROHBAU

### FASSADE

- Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton
- Verputzte Aussenwärmedämmung

### DACH

- Stahlbetondecke als Warmdachaufbau mit Wärmedämmung, Wasserabdichtung und extensiver Begrünung

### BALKONE UND TERRASSE ATTIKAGESCHOSS

- Feinsteinzeugplatten als Fertigbelag gemäss Vorgaben Architekt
- Geländer aus Metall nach Design-Entscheid des Architekten

### FENSTER

- Holz-/Metall Fenster
- Hebeschiebefenster gemäss Verkaufsplänen
- Fenster als Dreh-Kippflügel
- Ebenerdige Fenster mit Widerstandsklasse RC2N inkl. abschliessbaren Fenstergriffen
- Französisches Geländer als Absturzsicherung
- Treppenhauseingangstüre aus Metall mit Wärmeschutzverglasung und Elektrotüröffner und Türschliesser

### SONNENSCHUTZ

- Rafflamellenstoren mit elektrischer Bedienung
- Eine Gelenkarm-Stoffmarkise mit elektrischer Bedienung bei Balkonen und Attikaterasse

## HAUSTECHNIK

### ELEKTROANLAGEN

- Licht- und Kraftinstallationen
- Sechs Einbauleuchten im Bereich Entree / Korridor, Küchen und gedeckten Terrassen bzw. Balkonen
- Im Wohn-/Esszimmer zwei, in übrigen Schlafzimmern je eine Multimediasteckdose für TV, Radio, Internet und Telefon
- Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay in Wohnung
- Leerrohrinstallation für Closomat bei Hauptbadezimmer

- Zwei Steckdosen in jedem Wohnraum, davon eine geschaltet
- Spiegelschrankbeleuchtung und Steckdosen in den Nasszellen

### HEIZUNGSANLAGE

- Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe und Erdsonden für Heizung und Brauchwarmwasser. Die Energieerzeugung erfolgt über einen Energie-liefervertrag mit dem EKZ
- Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung und Raumtemperaturregulierung mit individueller Raummessung

### LÜFTUNGSANLAGE

- In den Wohnungen mechanische Entlüftung aller Nasszellen und gefangenen Räumen über Dach
- Küchen mit Dunstabzug über Dach
- Geschlossene Räume im Untergeschoss mit mechanischer Lüftung
- Garagenlüftung gemäss Vorschriften

### SANITÄRANLAGEN

- Kalt- und Warmwasserinstallation
- Sanitärapparate für Bad/WC bzw. Dusche/WC
- Budget Sanitärapparate;  
5.5 Zimmer Whg. CHF 20'000.-  
3.5 Zimmer Attika CHF 18'000.-
- Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler  
Budget; CHF 4'000.-
- Pro Wohnung ein frostsicherer Kaltwasseranschluss auf Terrasse bzw. Balkon



## KÜCHENEINRICHTUNG

- Küchen mit Unter-, Ober-, und Hochschränken. Kochinsel und Granitabdeckung sowie Rückwand aus Glas
- Einbaugeräte mit Kühlschrank, Induktionskochfeld, Backofen/Steamer, Dunstabzug, Waschbecken, Abfalltrennsystem sowie Geschirrspüler
- Budget Küchen;  
5.5 Zimmer Whg. CHF 35'000.-  
3.5 Zimmer Attika CHF 30'000.-

## AUFZUGSANLAGE

- Personenaufzug rollstuhlgängig,  
8 Personen, Nutzlast: ca. 630 kg

## AUSBAU

### WOHN- UND SCHLAFRÄUME

- Decken in Weissputz, gestrichen
- Wände in Abrieb 1.5 mm, gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten  
Budget; CHF 130.-/m2

### NASSZELLEN, BAD/WC UND DU/WC

- Decken in Weissputz, gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten  
Budget; CHF 140.-/m2
- Wandbelag nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten.  
Budget; CHF 140.-/m2

### KÜCHEN

- Decken Weissputz gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten  
Budget; CHF 130.-/m2

### KELLERRÄUME

- Decken und Wände Beton oder Kalksandstein, weiss gestrichen
- Böden Zementüberzug

## TÜREN

- Wohnungseingangstüre Schall- bzw. einbruchhemmend mit Stahlzarge und Sturz, Türe mit Vollblatt beidseitig gestrichen, Ausführung feuerhemmend in EI30, Dreipunkt-Verschluss
- Wohnungstüren mit Stahlzargen und Sturz, Türen mit Vollblatt beidseitig gestrichen, inkl. aller Beschläge

## SCHREINERARBEITEN

- Garderobenschrank individuell  
Budget; CHF 2'500.-

## AUSSENANLAGEN

### GARTENGESTALTUNG

- Bepflanzung und Begrünung nach Vorgaben Landschaftsarchitekt
- Beläge Verbundstein und Asphalt mit erforderlichen Abschlüssen gemäss Materialkonzept Architekt
- Installation Veloabstellplätze

## ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

- Unwesentliche Änderungen, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen gemäss Baubewilligung bleiben vorbehalten. Massgebend ist der Leistungsbeschrieb nach BKP (Baubeschrieb), die vorgängigen Ausführungen sind Auszüge daraus. Die angegebenen Preise verstehen sich brutto inkl. MwSt. inkl. aller Nebenarbeiten





CAPIANO

AFFOLTERN AM ALBIS

**BAUHERRSCHAFT**

WERUBAU AG.  
GENERALUNTERNEHMUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG  
BAUMANAGEMENT  
DORFSTRASSE 38  
CH-8706 MEILEN  
WWW.WERUBAUAG.CH

**VERKAUF / KONTAKT**

MSW IMMOBILIEN AG  
STEFAN STADLER  
SEEFELDSTRASSE 277  
CH-8008 ZÜRICH  
T +41 43 499 40 40  
INFO@MSW-IMMOBILIEN.CH  
WWW.MSW-IMMOBILIEN.CH

---

WWW.CAPIANO.CH