

# ZW 20

Nahes Grün. Gehobener Wohngenuss.  
Vollendete Geborgenheit in Neftenbach.

---

Erleben Sie feinste Harmonie in hellen Räumen und an  
ruhiger Wohnlage. Und: reichhaltige Kultur, Bildung sowie  
Grossstadt-Flair im nahen Winterthur.





Wohnung 201

Etage: Attikageschoss

Zimmeranzahl: 4,5

Wohnfläche: 159,7 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 60 m<sup>2</sup>

ZW20

## Wohnräume erfüllen in anspruchsvollem Ambiente

Zentral im Ort gelegen – und trotzdem ruhig: Ihr neues Zuhause in einer der fünf hochwertigen Eigentumswohnungen erfüllt Ihre Wohnträume.

Ob Hängematte, Wanderung oder Velo-tour: Direkt umgeben von prächtiger Natur geniessen Sie Tag für Tag jede Sekunde. Auch die Arbeit im Homeoffice gelingt in dieser ruhigen Atmosphäre bestens und mit grösster Konzentration. Via Multimedia-steckdosen in allen Räumen sind Sie in Kontakt mit dem Rest der Welt. Oder Einkäufe erledigen? Das fällt leicht dank der reichhaltigen, nahe gelegenen Infrastruktur. Auch Kindergärten sowie die Primarschule erreichen Sie fussläufig.

Sie werden diesen lebendigen Ort mit vielen Angeboten für Jung und Alt lieben. Und wenn es Ihnen einmal allzu ruhig werden sollte, erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die vielfältigen und attraktiven Angebote für Kultur und Shopping in Winterthur.

Zwischen Entspannung und Grosstadt-Flair: Entdecken Sie die Details der Umgebung Ihrer neuen Eigentumswohnung am Zwischenweg 20 in Neftenbach im Kanton Zürich.



Zentrumsnahe Wohnlage nahe Winterthur und Zürich



Massivbauweise mit wärmedämmtem Einsteinauerwerk



Nachhaltige Ökologie und Energieeffizienz



Photovoltaik-Anlage



Fernwärme-Heizung aus regenerativer Energie



Hochwertige Budgetpositionen für Küche, Bäder und Bodenbeläge



Grosse Aussenflächen (Balkone, Terrassen, Sitzplätze)



Eigener Keller mit Waschmaschine und Wäschetrockner



## Ausgeprägtes Eigenheim-Flair für höchste Ansprüche

### Die Wohnungen

Die fünf Wohnungen mit viel natürlichem Licht bieten 97–160 Quadratmeter, die auf 3,5 bis 4,5 Zimmer verteilt sind. Die Gestaltung des Innenausbau folgt einem stimmigen Verhältnis von Funktionalität und Ästhetik.

In Bad und WC erfreuen Sie sich an pflegeleichten Keramikplatten als Bodenbelag und an den Wänden. Langriemen-Parkettboden in Eiche verleiht den übrigen Räumen einen warmen, wohnlichen Charakter. Dort sichern elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren aus lackiertem Metall einen Lichteinfall ganz nach Ihrem jeweiligen Bedarf. Die Sonne findet – sofern gewünscht – durch Fenster in Metall-Holz-Kombination zu Ihnen; im Erdgeschoss sind diese einbruchgeschützt. Auf Terrasse oder Balkon schöpfen Sie neue Kraft.

In der opulent ausgestatteten Küche gelingen Ihnen mit den hochwertigen Geräten und inmitten des geschmackvollen Ambiente kulinarische Höchstleistungen.

Weitere Details: Stauraum bietet Ihnen ein grosszügiger Kellerraum mit eigenem Waschturm. Neben an stellen Sie in der Tiefgarage Ihr Auto ab. Ihr Velo findet Platz in zwei Veloparkiersystemen. Der Lift ist bedingt rollstuhlgängig. Die wohlige Wärme für die raumweise regulierbare Bodenheizung und das Warmwasser gewinnt die ge-

meindeeigene Heizzentrale Ebni auch aus regenerativen Energien.

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes folgt sämtlichen aktuellen Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Zudem werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllt.

### Die Attika-Wohnung

Hier atmen Sie durch: Der luftige Grundriss sorgt für ein einzigartiges Wohnerlebnis in lichtdurchfluteten Räumen. Durch Schiebetüren treten Sie auf eine der vier grosszügigen Terrassen für geruhsame Stunden mit phänomenalem Weitblick. Auf Wunsch erhalten Sie eine Cheminéeanlage – so werden selbst kühle oder gar graue Tage zum Wohlfühl-Erlebnis.

### Aussenbereich

Hier fügen sich saftiger Rasen und Bäume sowie Sträucher zu einem lauschigen Ort, an dem Sie entspannt verweilen. Ebenso erfreuen Sie sich an der attraktiv gestalteten Begegnungszone mit Sitzbank und Aussencheminée.

Und sobald Sie in noch üppigerem Grün auf-tanken möchten, gelangen Sie schnell in die wunderschöne umgebende Natur.





Töss (Fluss)



Schwimmbad und Sportzentrum



Neftenbach aus der Luft



## Reichhaltige Infrastruktur

Trotz der ausgeprägten Idylle verzichten Sie auf nichts. Denn die Wege zu den zahlreichen Geschäften sind kurz, das Vereinsleben ist lebendig und die Attraktionen von Winterthur sind nah.

Nur wenige Schritte führen Sie zu charmanten Geschäften, in denen Sie Ihren Alltagsbedarf decken: zum Beispiel in zwei Supermärkten, der Bäckerei, dem Modefachgeschäft, dem Blumenladen oder beim Velospezialisten.

Ihren Wunsch nach Fitness stillen Sie auf dem Naturlehrpfad und dem ausgedehnten Wanderwegenetz, in der Dreifach-Sporthalle für Training und Wettkampf, auf Tennisplätzen oder dem Beachvolleyball-Feld. Auch eine Skateranlage und Reitplätze warten auf Bewegungshungrige. Anregungen fürs Gehirnjogging liefert die Bibliothek mit rund 12'000 Medien für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Sie möchten Ihren Gaumen verwöhnen? Gleich mehrere Restaurants laden Sie dazu ein. Ob regional oder international – Sie werden Ihre Stammlocation finden. Vielleicht ist es das Bistro im Orts- und Weinbaum-

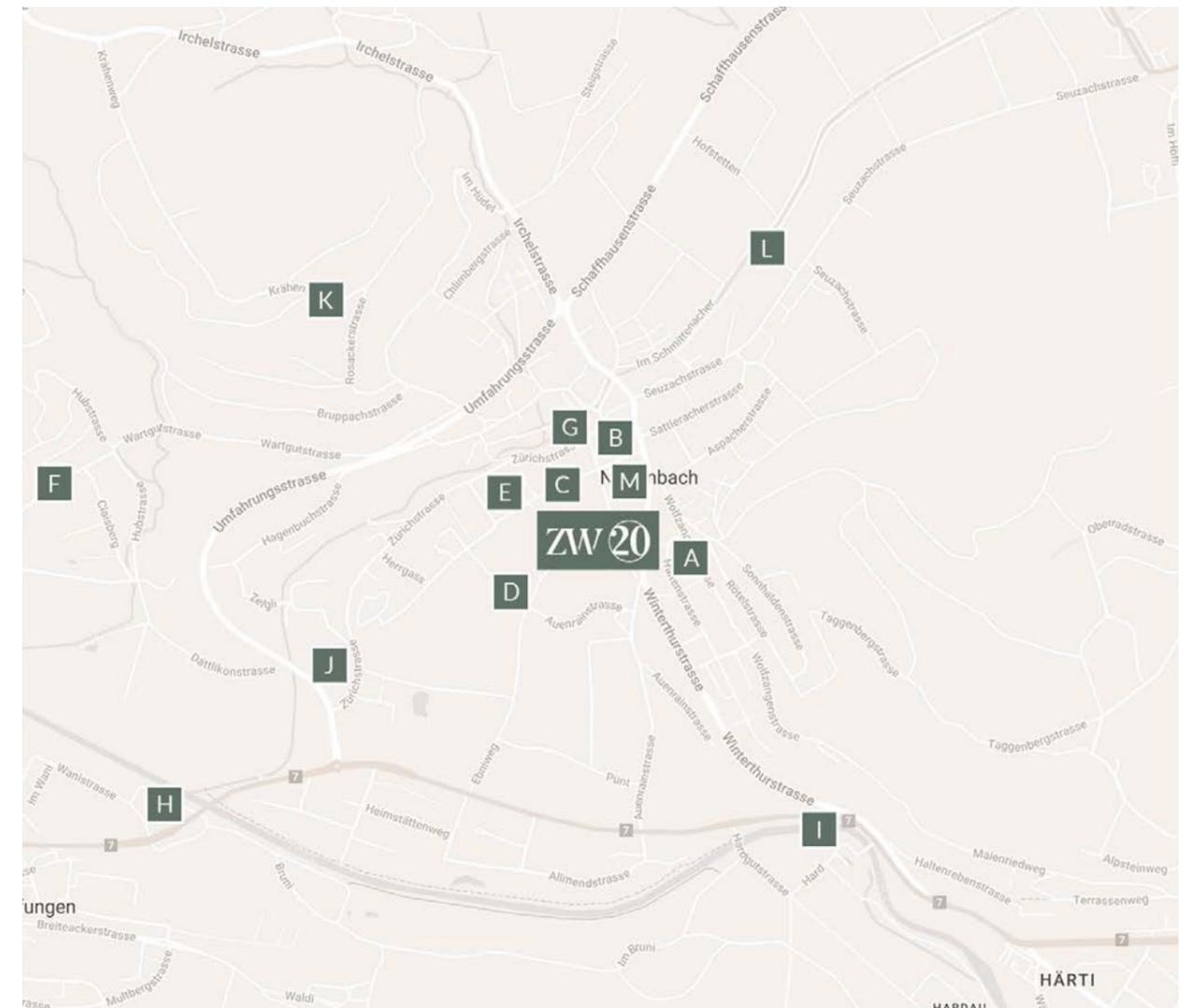
seum in den westlich gelegenen Rebbergen. Dessen regelmässige Veranstaltungen reichen von volkstümlicher Musik über Jazz-Matinee bis hin zu Bierdegustationen, Märli-Zmorge und vielem mehr.

### Energiestadt Neftenbach

Bereits mehrfach hat Neftenbach das Energiestadt-Label erhalten. Denn die Gemeinde engagiert sich für die Verbesserung einer nachhaltigen kommunalen Energiepolitik. So wird auch die Wärme für Ihre Heizung und das Warmwasser vom gemeindeeigenen Versorger teils aus regenerativen Energien gewonnen.

### Historisches

Die Besiedlung des heutigen Ortes beginnt mit den Kelten. Dann hinterlassen die Römer ihre Spuren. Erstmals urkundlich erwähnt wird Neftenbach im Jahr 1209. Die Herrschaftsverhältnisse wechseln häufig. Zahlreiche Schlachten erschüttern die Region. Heute gehört die Gemeinde zum Bezirk Winterthur im Kanton Zürich.



### Mikrolage Neftenbach

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
| A | Coop Supermarkt                              | H | Do it + Garden              |
| B | Irchel Drogerie                              | I | Töss Wasserfälle Winterthur |
| C | Zürcher Kantonalbank                         | J | LANDI Laden Neftenbach      |
| D | Schulhaus Ebni                               | K | Chräen-Freizeitanlage       |
| E | Kindergarten Drei Linden                     | L | Freibad Neftenbach          |
| F | Schloss Wart                                 | M | Post                        |
| G | Restaurant Rebe<br>Cordon-bleu-Spezialitäten |   |                             |





## Ausflugsziele in der Region

### Naturschutzgebiet Thurauen

Entdecken Sie nach rund 15 Minuten mit dem Auto oder 40 Minuten mit dem Velo das grösste Auengebiet des Schweizer Mittellands. Das renaturierte Flussbett der Thur bietet auf fast 400 Hektaren neue Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen. Geniessen Sie diese beeindruckende Landschaft und einen Besuch im Naturzentrum Thurauen.

### Technorama Winterthur

Das Swiss Science Center Technorama erreichen Sie mit dem Auto in 15 Minuten, in rund 40 Minuten mit dem ÖV oder Velo. Die ganze Familie entdeckt hier auf 6500 Quadratmetern an über 500 Experimentierstationen zahlreiche Naturphänomene. In diesem einzigartigen Laborumfeld erleben Sie Naturwissenschaften hautnah – inklusive gänzlich neuer Erfahrungen.

### Kultur und Shoppen in Winterthur

Die grüne Stadt begeistert mit Burgen, Schlössern und Parkanlagen. Erkunden Sie das grosse Angebot von Kinos, Bibliotheken und Museen – teils mit hochkarätigen Sammlungen von internationalem Ruf. Ebenso reichhaltig sind die Attraktionen für Musikliebhaber und Freunde des Feierns: Das Albanifest ist beispielsweise Europas grösstes jährlich stattfindendes Altstadtfest.

### Zürich

Spektakuläre Weltstadt voller Charme und Lebensqualität. Allein in der Kernstadt warten über 50 Museen, mehr als 100 Galerien und etliche Kulturdenkmäler auf Ihren Besuch. Die Bahnhofstrasse ist weltbekannt für ihr ausgezeichnetes Shoppingangebot. Am Zürichsee entspannen Sie. Und das alles nach nur rund 30 Minuten mit dem Auto oder 45 Minuten mit dem ÖV.

Und: Entdecken Sie die vielen weiteren aufregenden Ausflugsziele!

### Distanzen

	↔	🚗	🚆
Winterthur HB	5,8 km	11 Min.	17 Min.
Andelfingen	8,7 km	10 Min.	32 Min.
Frauenfeld	21,2 km	22 Min.	28 Min.
Zürich HB	28,0 km	42 Min.	43 Min.
Flughafen Zürich	17,4 km	23 Min.	32 Min.

## ZW20

## Sehenswürdigkeiten

## Schloss Wart

Schloss und anschliessende Weinberge sind das Wahrzeichen von Neftenbach. 1889 lässt Max von Sulzer-Wart ein Gutsgebäude der Familie abtragen, um dort das Schloss am Südhang des Irchels nach dem Vorbild von Neuschwanstein erbauen zu lassen – im Zeichen der Modernität: Der 7-PS-Petroleummotor mit Stützbatterie in einem angrenzenden Stall lässt die 150 Glühlampen im Gebäude aufleuchten. Die Schlossdamen und -herren wechseln teils recht schnell. Bis schliesslich im September 1935 die philanthropische Gesellschaft «L'Ange de l'Éternel» aus der Romandie das Schloss erwirbt. Zwar ist es für Besucher nicht zugänglich. Doch die Erkundung der Umgebung mit Blick auf das aussergewöhnliche Anwesen lohnt sich auf jeden Fall.

## Kirche

Die reformierte Kirche Neftenbach ist ein eindrucksvoller Bau aus dem Jahr 1466. Noch aus dieser Zeit stammen der gotische Chor wie auch der untere Teil des architek-

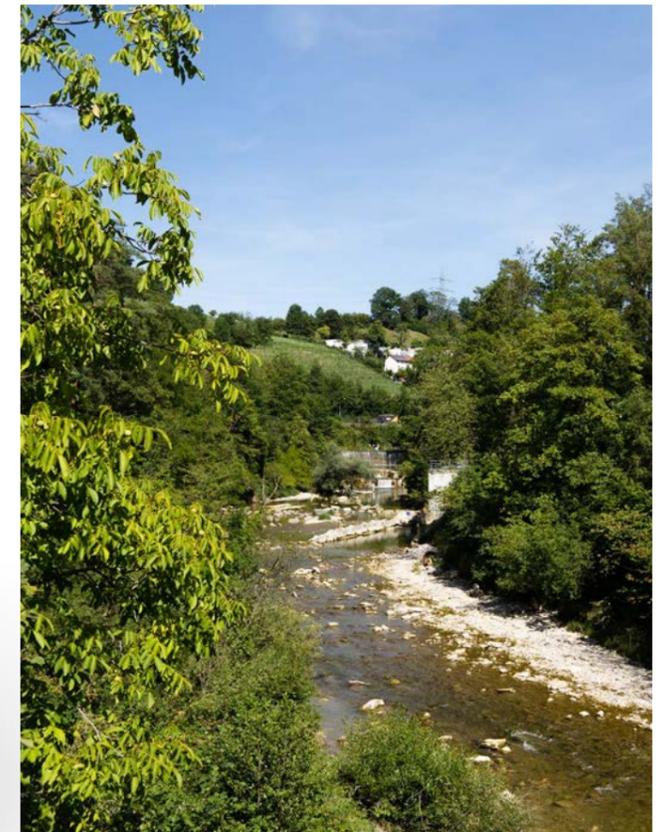
tonisch einmaligen Kirchturms. Das Kirchenschiff im neugotischen Stil stammt aus dem Jahr 1843. Lassen Sie sich auf keinen Fall die eindrucklichen Glasarbeiten im Innenraum entgehen: Max Hunziker hat 1957 im mittelalterlichen Chor die Farbfenster erschaffen, Robert Wyss das Kreuz-Fenster im Kirchenschiff 1989 und Hans Affeltranger die übrigen Fenster im Jahr 1998.

## Chräen Openair

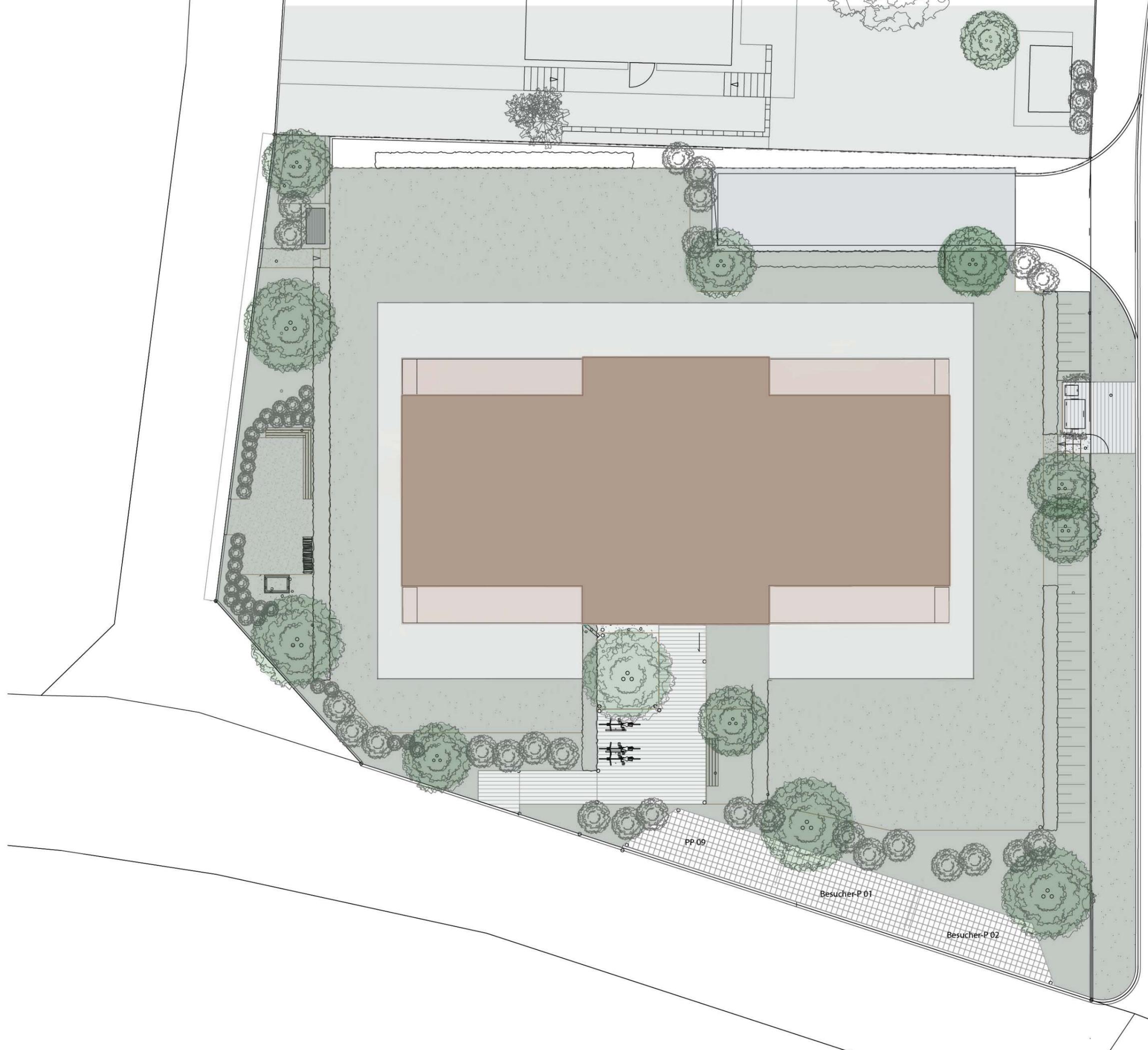
Seit 1985 ein jährliches Highlight der Gemeinde auf dem Festplatz: das Chräen Openair. Diese Veranstaltung bietet vor allem dem musikalischen Nachwuchs eine Bühne, doch auch nationale Grössen treten auf. Diese Mischung beschert dem Festival seinen anhaltend grossen Erfolg.



Schloss Wart



Umgebungsplan



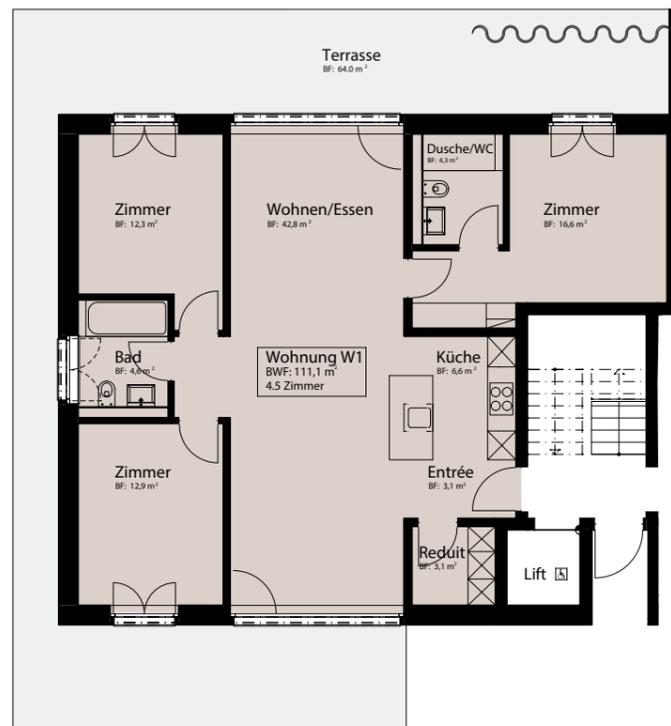
## Wohnung W01

Etage: EG

Zimmeranzahl: 4,5

Wohnfläche: 111,1 m<sup>2</sup>

Garten- und Terrassenfläche: 211 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



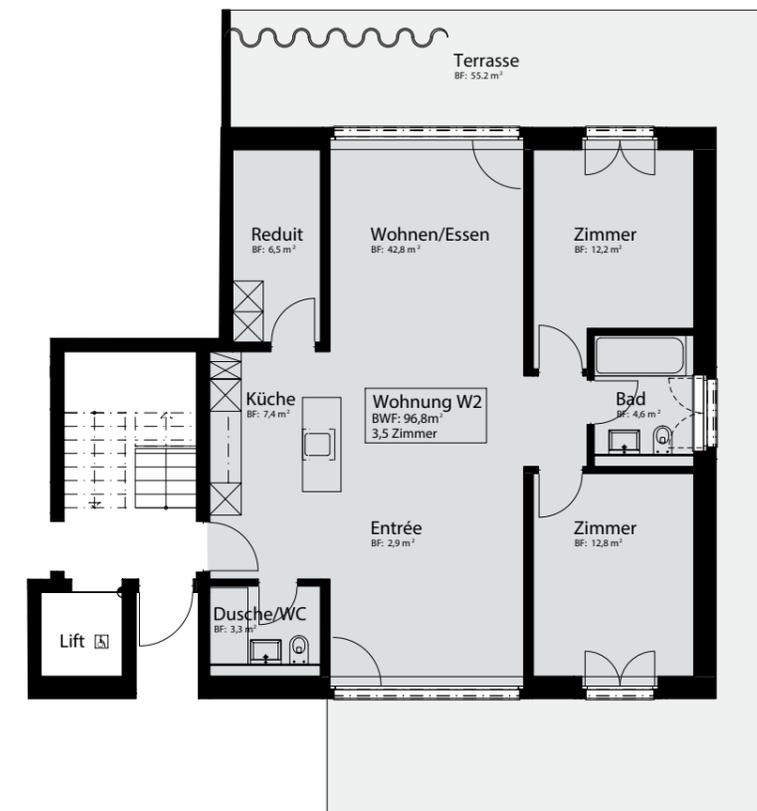
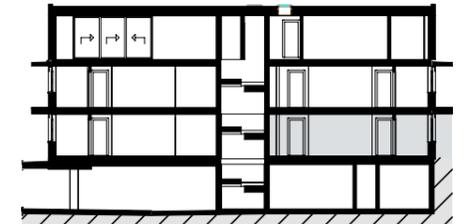
## Wohnung W02

Etage: EG

Zimmeranzahl: 3,5

Wohnfläche: 96,8 m<sup>2</sup>

Garten- und Terrassenfläche: 202 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100





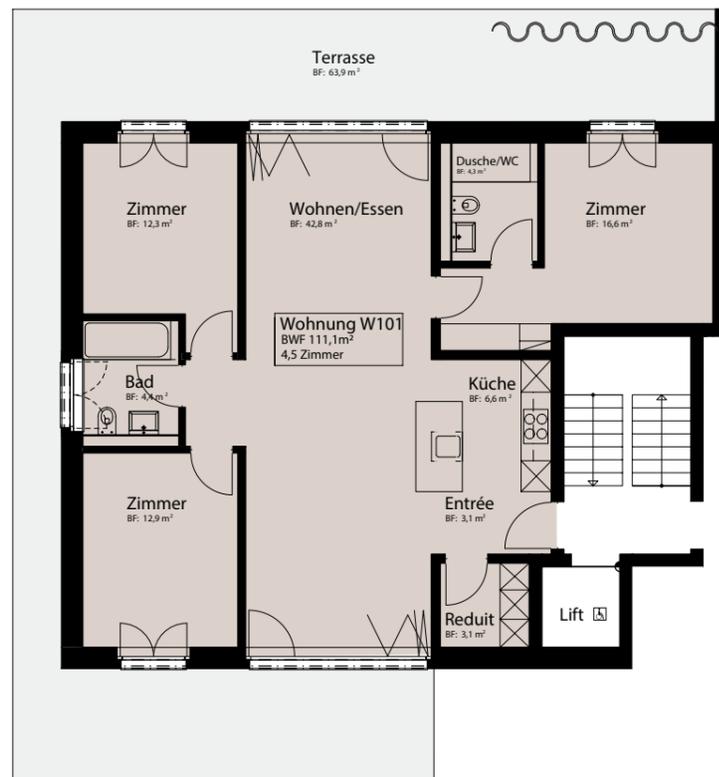
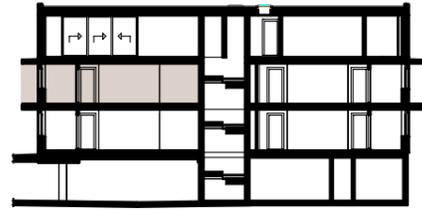
## Wohnung W101

Etage: OG

Zimmeranzahl: 4,5

Wohnfläche: 111,1 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 63,9 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



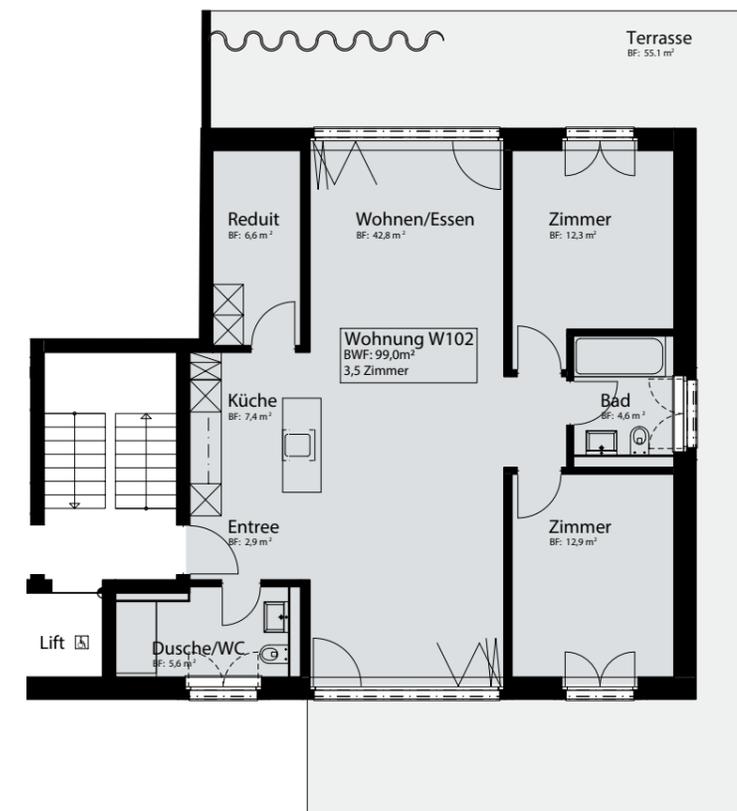
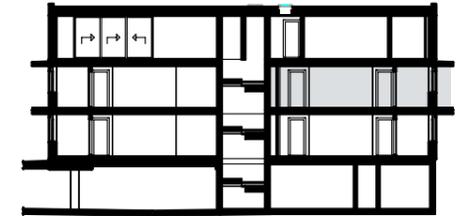
## Wohnung W102

Etage: OG

Zimmeranzahl: 3,5

Wohnfläche: 99,0 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 55,1 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



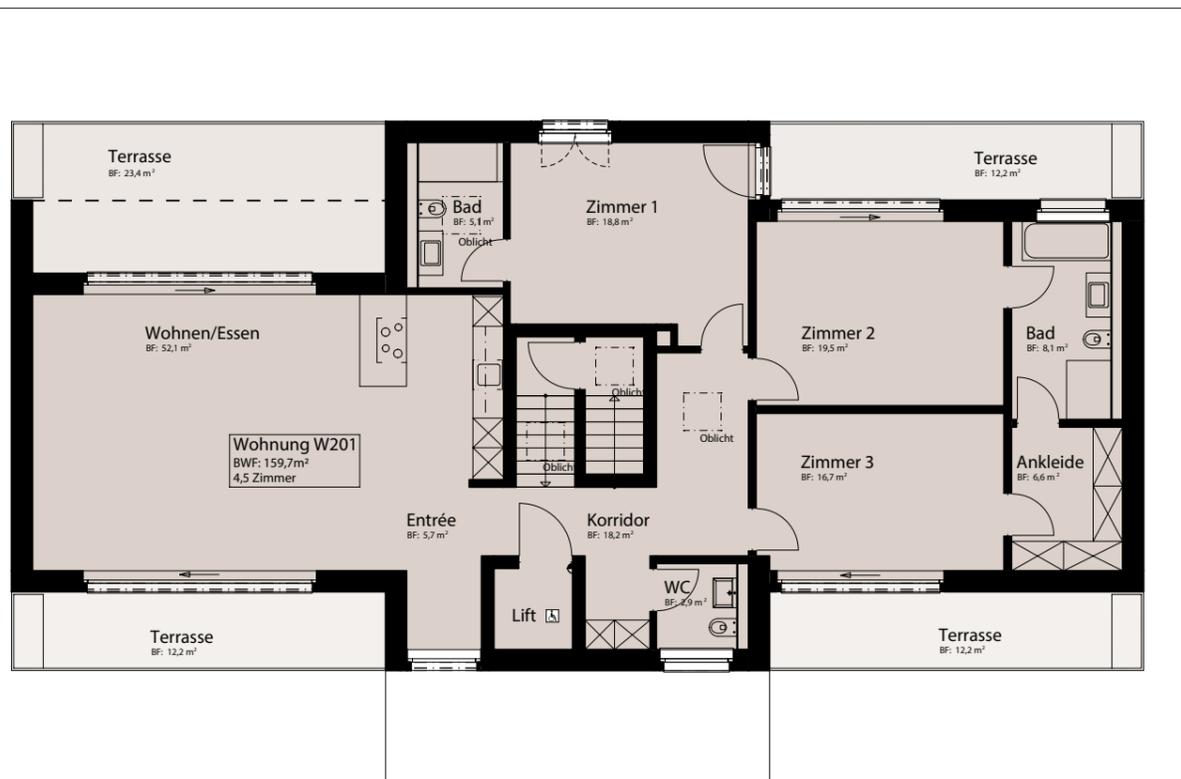
# Wohnung W201

Etage: Attikageschoss

Zimmeranzahl: 4,5

Wohnfläche: 159,7 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 60 m<sup>2</sup>



Masstab 1:100



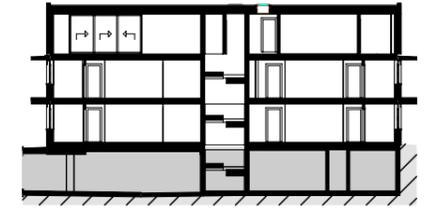
# Garage

Etage: UG

Parkplätze: 8

Fläche: 278,5 m<sup>2</sup>

Parkplatz Aussenbereich: 1



Nicht masstabgetreu





## Kurzbaubeschrieb

### Allgemein

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt und dämm- sowie heiztechnisch nach dem Energienachweis und mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz erstellt.

### Rohbau

Die Fassade wird aus einem wärmedämmenden Einsteinmauerwerk, in Backstein verputzt, erstellt. Diese Konstruktion zeichnet sich durch hohe Nachhaltigkeit, Ökologie und Energieeffizienz (Minergie-Standard) aus. Die Innenwände werden gemauert, wo aus statischen Gründen notwendig, in Beton erstellt. Die Aussenwände gegen das Erdreich werden in Beton erstellt. Abdichtungen gemäss Abdichtungskonzept des Ingenieurs.

### Heizanlage

Fernwärmeversorgung durch die Heizzentrale Ebni der Gemeinde Neftenbach (Schnitzelheizung und Sonnenkollektoren) mit den dazugehörigen Anlagen. Die Heizverteilung erfolgt über Bodenheizung mit Raumthermostaten je Zimmer, Wärmemessung für Kalt- und Warmwasser mit Bus-System und Zentralablesung.

### Sanitäre Installationen

Sanitärapparate weiss, Duschen mit Rinnen und Glastrennwänden, Spiegelschrank, Badezimmermöbel in Kunstharzbeschichtung, Armaturen verchromt, gemäss Basisofferte und Plänen.

Waschmaschine/Tumbler: Waschturm pro Wohneinheit in separater Waschküche.

Frostsichere Aussenhähnen im Erd-, Ober- und Attikageschoss zur Bewässerung der Terrassen und der Umgebungsanlage.

### Elektrische Installationen

Alle Wohn- und Schlafzimmer mit Deckenleuchtenstelle, Schalter und Steckdosen in genügender Anzahl. Multimediadosen (Telefon, TV, Internet) in Wohn- und Schlafzimmern ausgebaut. Elektrische Storen (Rollläden).

Einbauleuchten im Bereich Entrée, Küche und Nasszellen. Gegensprechanlage mit Video

farbig. Keller mit Steckdose und Beleuchtung. Alle Beleuchtungskörper in LED. Photovoltaikanlage auf Flachdach installiert. Ausführung und Leistung gemäss Elektrokonzent.

### Lüftung

Wohnungen: Nasszellen mit Einzelventilatoren über Zeitrelais und Licht geschaltet. Küchen mit Umluftbetrieb.

Keller/Nebenräume: zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher und Adsorptionsentfeuchter. Luftverteilung über Rohrverteilsystem.

Tiefgarage: natürliche Belüftung über Garagentor und Schacht.

### Glaserarbeiten

Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Pro Raum ein Lüftungsflügel. Falt-Schiebeflügel in Wohn- und Esszimmer. Fenster im Erdgeschoss mit einbruchhemmenden Beschlägen (RC2 N). Hebeschiebetüren in Attikawohnung sowie Flachdachoberlichter nicht offenbar. Oberflächen gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

### Sonnenschutz

Rafflamellenstoren bei sämtlichen Fenstern aus Aluminium, einbrennlackiert. Bedienung elektrisch mit Einzelschalter.

Attikageschoss: Knickarmkassettenmarkise auf Terrasse. Bedienung elektrisch mit Einzelschalter. Normalgeschosse: Balkone und Sitzplätze an Südwest-Fassade mit Sonnenschutz-Vorhängen in Stoff, an Decke laufend, mit Befestigungsschlaufen. Gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

### Aufzugsanlagen

Personenaufzug: Personenlift für 6 Personen, Traglast min. 535 kg, bedingt rollstuhlgängig.

### Gipserarbeiten

Wände Grundputz mit Weissputzabglättung Q3, in Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten bzw. Wände ohne Platten Weissputzabglättung. Alle Weissputzoberflächen gestrichen.

### Unterlagsböden

Wohnungen: schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Keller/Nebenräume: Zementüberzüge gestrichen. Tiefgarage: Vakuumbeton- oder Hartbetonbelag roh.

### Schreinerarbeiten

Garderoben/Wandschränke: Spanplatten oder MDF, lackiert oder kunstharzbelegt.

Türen: Zimmertüren mit Holzfutter- und Verkleidung in Holz, überfäلت einschlagend mit sichtbaren Langbändern. Röhrenspantürblätter, mittelschwere Ausführung. Alle Sichtteile weiss lackiert.

Wohnungseingangstüren auf Stahlzargen, überfäلت einschlagend, mit sichtbaren Langbändern, schwere Ausführung, inkl. Mehrpunktverriegelung, lackiert. Türdrücker und Schilder in Edelstahl.

### Metallbauarbeiten

Balkon-/Terrassengeländer in Metall einbrennlackiert mit Metallgewebe, Maschenweite 40 mm. Treppengeländer mit Staketen in Metall, lackiert und Holzhandlauf. Aussengeländer oder Zaunanlagen in Metall, verzinkt. Metallbauarbeiten gemäss den Plänen bzw. gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

### Malerarbeiten

Holzwerk grundiert und deckend gestrichen. Weissputzflächen gestrichen. Sichtbetonflächen roh, ohne Anstrich. Garagen- sowie Kellerwände und Decken gestrichen.

### Parkett- und Keramikbeläge

Keramikplatten für Boden und Wände in den Nasszellen. Wo Wandplatten, raumhoch ausgeführt.

In den übrigen Räumen Langriemen-Parkettböden in Eiche, mit Holzsockel. Auf Käuferwunsch sind auch Plattenbeläge möglich.

### Küchen

Hochwertige Einbauküche. Backofen, Steamer. Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler, flächenbündig eingebauter Glaskeramikinduktionsherd mit Umluft-Dampfzug, inkl. Feinsteinzeugabdeckung und Wandschild. Konzept und Pläne gemäss Angaben des Architekten.

### Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Bedachungsarbeiten

Hauptdach: Flachdachabdichtung bituminös. Terrassen und Balkone: Abdichtung bituminös, Entwässerungen und Dämmungen gemäss Vorschriften. Terrassen- und Balkonbeläge begehbar mit Holzrosten auf Tragsysteme verlegt.

Tiefgarage und Sitzplätze: Abdichtungen bituminös oder mit Flüssigkunststoff. Tiefgaragendecke begrünt. Sitzplätze mit Feinsteinzeugplattenbelägen in Splitt oder auf Tragsysteme verlegt. Gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept.

### Cheminéeanlagen

In Attikawohnung: Cheminée od. Cheminéeofen als Option möglich.

### Umgebung

Besucherparkplätze, Aussenzugänge, befestigte Flächen sowie Allgemeinflächen mit Infrastruktur, Begrünung, Strauch- und Baumbepflanzung gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten. Zweckmässige Aussenbeleuchtung in LED.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind ausschliesslich der detaillierte Baubeschrieb und die Vertragspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Bei diesem Kurzbaubeschrieb handelt es sich um eine erste Information und nicht um einen Vertragsbestandteil. Die Verkaufsdokumentation inkl. Visualisierungen ist nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge.

Projektstand September 2022



Bauherrschaft/Projektentwicklung  
CORTI SPLEISS Projektentwickler AG,  
Klosterstrasse 19, 8406 Winterthur

Architekt Projektplanung  
Gus Wüstemann Architects AG,  
Neufrankengasse 18, 8004 Zürich

Architekt Ausführungsplanung  
Bellwald Architekten AG,  
Rosenstrasse 12, 8400 Winterthur

**corti | spleiss**  
projekt  
entwickler

[www.zw20.ch](http://www.zw20.ch)