

URBAN 44

INHALT

PROJEKT <i>PROJECT</i>	
WOHNERLEBNIS URBAN 44	4
LAGE <i>LOCATION</i>	
EXZELLENT LAGE	10
INNENAUSBAU <i>INTERIOR DESIGN</i>	
RAUM FÜR HARMONIE	12
SITUATION <i>SITUATION</i>	
UMGEBUNGSPLAN	18
GRUNDRISSSE <i>FLOOR PLANS</i>	
RAUMKONZEPT	21
AUSFÜHRUNG <i>EXECUTION</i>	
KURZBAUBESCHRIEB	40

WOHNERLEBNIS URBAN 44

PROJEKT

Mit Urban 44 entsteht an der Bürglistrasse 44 in Winterthur ein modernes Neubauprojekt mit neun Eigentumswohnungen, das urbanes Lebensgefühl mit durchdachter Architektur verbindet. Vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss entstehen jeweils eine 2.5- und eine 3.5-Zimmer-Wohnung, im Erdgeschoss zusätzlich mit privatem Gartenanteil. Als Highlight wartet im Attikageschoss eine grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, die einen besonderen Rückzugsort über den Dächern Winterthurs schafft.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Aussenbereich – ob Garten, Balkon oder Terrasse – und bietet zusätzlichen Freiraum. Urban 44 vereint modernes Design, klug geplante Grundrisse und eine Lage, die Wohnqualität und Stadtleben harmonisch verbindet.

PROJECT

With Urban 44, a modern multi-family house with nine condominiums is being built at Bürglistrasse 44 in Winterthur, combining urban living with well-thought-out architecture. From the ground floor to the 3rd floor, each level offers a 2.5- and a 3.5-room apartment, with the ground floor additionally featuring a private garden. The highlight is the attic floor with a spacious 4.5-room apartment and terrace, creating a special retreat above the rooftops of Winterthur.

Each unit includes its own outdoor space – be it garden, balcony or terrace – providing extra freedom. Urban 44 combines modern design, carefully planned layouts and a location that harmoniously blends quality of life with city living.



DURCHDACHTE ARCHITEKTUR

ARCHITEKTUR

Mit seiner klaren Architektur und den grossen Fensterflächen wirkt Urban 44 offen und einladend. Innen entsteht durch helle Räume, natürliche Materialien und ein stimmiges Designkonzept ein Wohnambiente, das Geborgenheit und Eleganz vereint.

ARCHITECTURE

With its clear architecture and large windows, Urban 44 presents itself as open and inviting. Inside, bright rooms, natural materials and a harmonious design concept create a living environment that combines comfort and elegance.





NATUR & URBANITÄT

UMGEBUNG

Winterthur verbindet den Charme einer traditionsreichen Stadt mit der Dynamik eines modernen Zentrums. Die Lage nahe Zürich sorgt für kurze Wege, während die Stadt selbst mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, einem breiten Kulturangebot und viel Grünraum überzeugt. Schulen, Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung machen Winterthur zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Lebensstile.

ENVIRONMENT

Winterthur combines the charm of a traditional city with the energy of a modern hub. Its proximity to Zurich ensures short connections, while the city itself impresses with diverse shopping opportunities, a rich cultural scene and abundant green spaces. Schools, leisure facilities and excellent transport links make Winterthur an attractive place to live for a wide range of lifestyles.



EXZELLENT E LAGE

LAGE
LOCATION

			
Zürich Airport	26 km	21 min.	29 min.
Zürich City	27 km	23 min.	35 min.
St. Gallen	60 km	41 min.	45 min.
Luzern	87 km	59 min.	1h 31 min.
Lugano	256 km	2h 57 min.	2h 31 min.
Genf	301 km	3h 10 min.	3h 33 min.

- Supermarkt Migros
Grocery store Migros

2 Min. (zu Fuss)
2 min. (on foot)
- Bus Blumenau
Bus Blumenau

2 Min. (zu Fuss)
2 min. (on foot)
- Kindergarten
Preschool

5 Min. (zu Fuss)
5 min. (on foot)
- Primarschule
Primary school

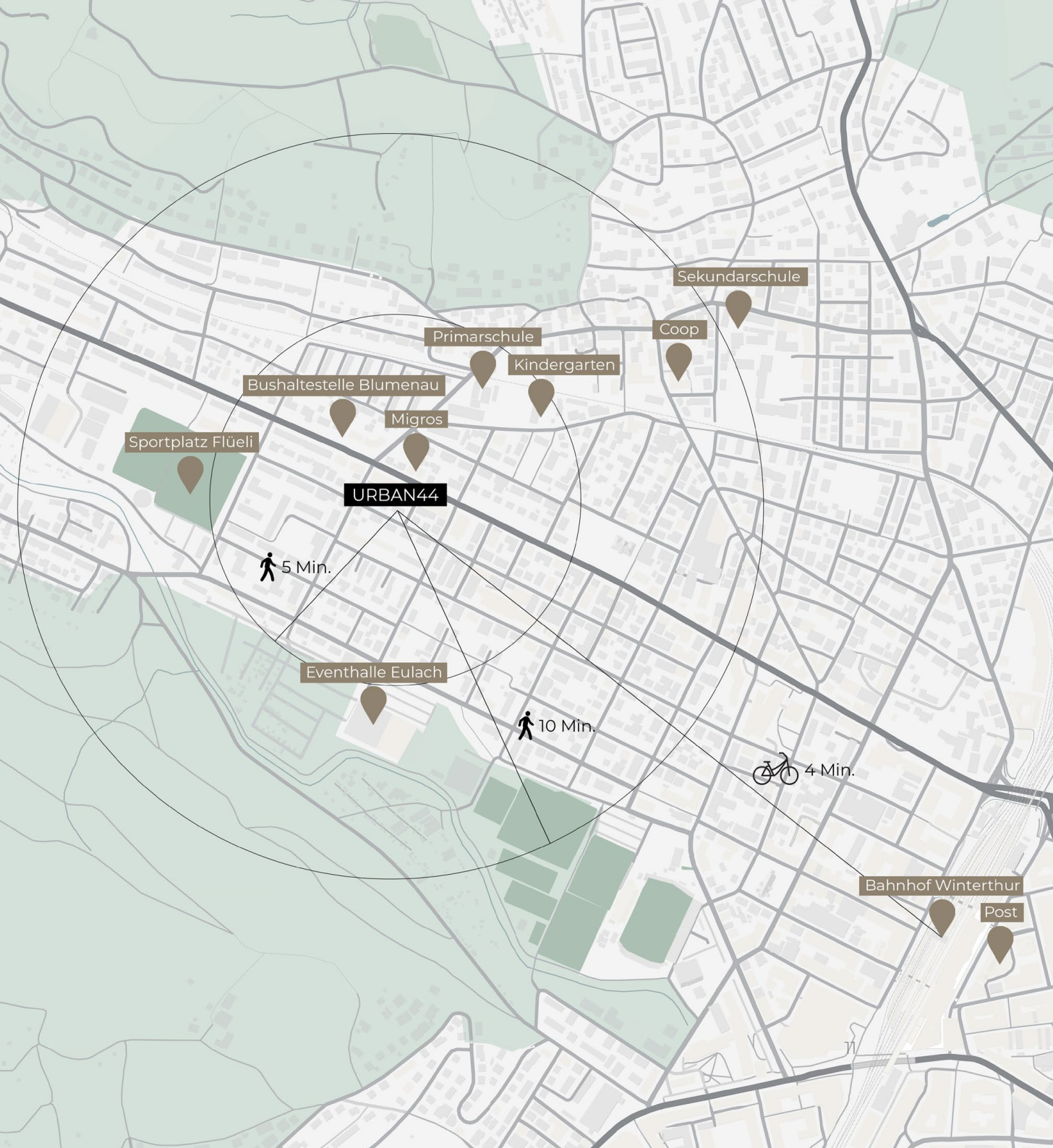
5 Min. (zu Fuss)
5 min. (on foot)
- Sportplatz Flüeli
Sports Complex

5 Min. (zu Fuss)
5 min. (on foot)
- Eventhalle Eulach
Eulach Event Hall

6 Min. (zu Fuss)
6 min. (on foot)
- Supermarkt Coop
Grocery store Coop

9 Min. (zu Fuss)
9 min. (on foot)
- Sekundarschule
Secondary school

12 Min. (zu Fuss)
12 min. (on foot)



RAUM FÜR HARMONIE



WOHNEN MIT DESIGN

Kluge Grundrisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten erlauben es, die Wohnungen individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung schaffen ein behagliches Wohngefühl. Diese Verbindung von durchdachtem Design und praktischen Lösungen macht Urban 44 zu einem Zuhause, in dem man sich auf Anhieb wohlfühlt.

LIVING BY DESIGN

Smart layouts and flexible use of space allow the apartments to be designed individually according to personal needs. High-quality materials and modern fittings create a pleasant living atmosphere. This combination of thoughtful design and practical solutions makes Urban 44 a home where you immediately feel at ease.

INNENAUSBAU

Hochwertige Materialien und eine präzise Verarbeitung rücken jedes Detail ins richtige Licht und schaffen ein modernes Gesamtbild. Die sorgfältige Auswahl trägt zu einer stimmigen Wohnatmosphäre bei. Zeitgemässer Wohnstandard vereint Komfort und Stil, während clevere Planung und angenehme Oberflächen ein Zuhause mit einladendem Charakter entstehen lassen.

INTERIOR DESIGN

High-quality materials and precise workmanship highlight every detail and create a contemporary overall look. The carefully chosen elements contribute to a harmonious living atmosphere. Modern living standards combine comfort and style, while smart planning and pleasant surfaces shape a home with an inviting character.



1 Terrassenbelag
Patio/outdoor flooring

2 Parkettboden
Parquet flooring

3 Badezimmer
Bathrooms

4 Fassadenbänder
Vertical banding

5 Fassadenverputz
Facade plaster

6 Fensterfarbe & Geländer
Window color & railing

7 Sonnenmarkisen
Sunshades



EIN PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

DAS ULTIMATIVE ZUHAUSE

Wünschen Sie sich ein hochwertiges Zuhause in einer lebendigen Stadt? Urban 44 erfüllt diese Ansprüche und bietet Raum für die Zukunft. Hier genießen Sie moderne Architektur, helle Räume und die ideale Verbindung von Komfort und urbanem Leben.

THE ULTIMATE HOME

Do you wish for a high-quality home in a vibrant city? Urban 44 fulfills these expectations and offers space for the future. Here you can enjoy modern architecture, bright interiors and the ideal combination of comfort and urban living.



UMGEBUNGSPLAN

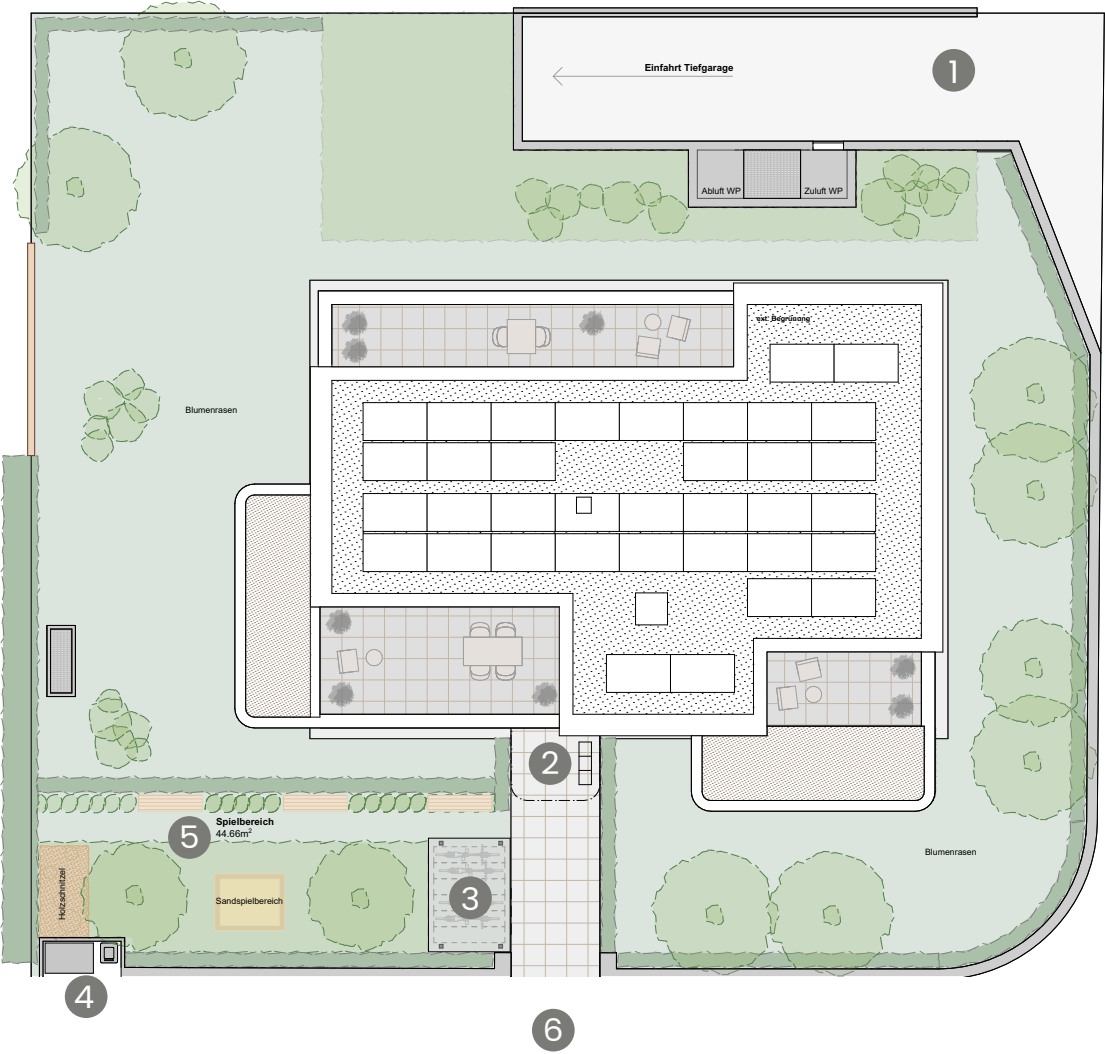
SITUATION

Die Umgebungsgestaltung von Urban 44 setzt auf passende Grünflächen und sorgfältig ausgewählte Bepflanzung. Diese schafft eine angenehme Atmosphäre und trägt zu einem einladenden Umfeld bei. So gliedert sich das Projekt harmonisch ins Quartier ein und ergänzt das Wohngefühl auf stimmige Weise.

SITUATION

The outdoor design of Urban 44 focuses on well-planned green areas and carefully selected planting. This creates a pleasant atmosphere and contributes to an inviting environment. In this way, the project integrates harmoniously into the neighborhood and adds a balanced touch to the overall living experience.

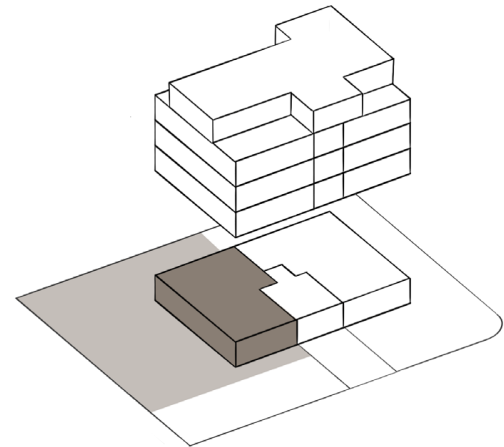
- 1 Einfahrt Tiefgarage
Underground garage
- 2 Haupteingang
Main entrance
- 3 Velostellplätze
Bicycle parking spaces
- 4 Müll- & Grünabfuhr
Garbage & green collection
- 5 Gartenspielfeld
Backyard playground
- 6 Bürgerliste
Bürgerliste
- 7 Müllerstrasse
Müllerstrasse





WHG 001

ERDGESCHOSS



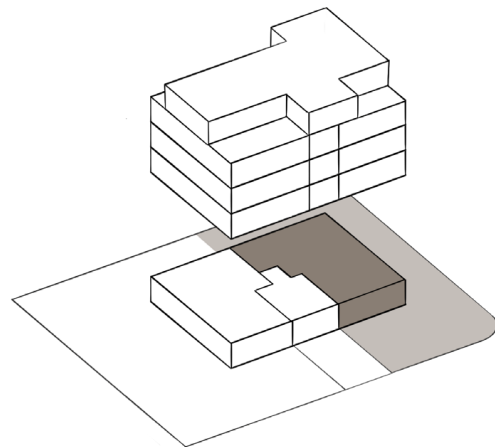
2.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss
2.5-room apartment, ground floor

Bruttowohnfläche	63.0m ²
Gross living space	63.0m ²
Nettowohnfläche	60.7m ²
Net living space	60.7m ²
Sitzplatzfläche	16.3m ²
Seating area	16.3m ²
Gartenfläche	215.0m ²
Garden area	215.0m ²
Keller Nr. 0.1	9.5m ²
Basement No. 0.1	9.5m ²



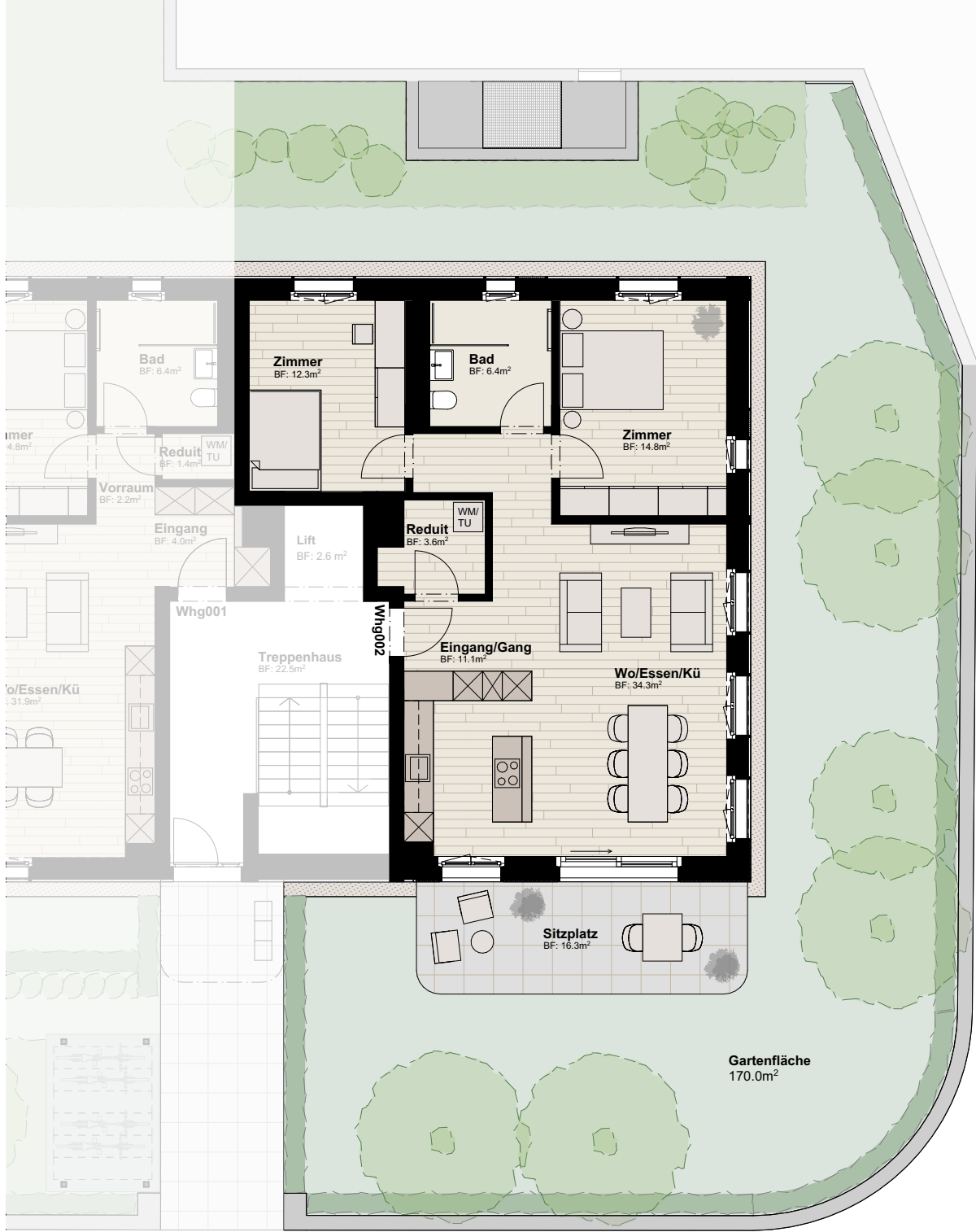
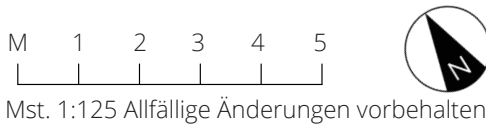
WHG 002

ERDGESCHOSS



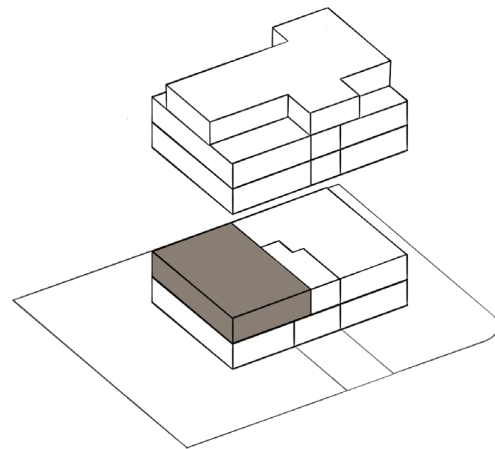
3.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss
3.5-room apartment, ground floor

Bruttowohnfläche	85.9m²
Gross living space	85.9m²
Nettowohnfläche	82.5m²
Net living space	82.5m²
Sitzplatzfläche	16.3m²
Seating area	16.3m²
Gartenfläche	170.0m²
Garden area	170.0m²
Keller Nr. 0.2	9.5m²
Basement No. 0.2	9.5m²



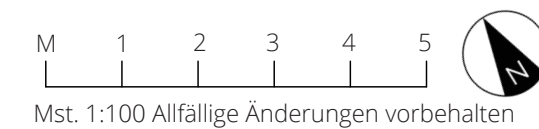
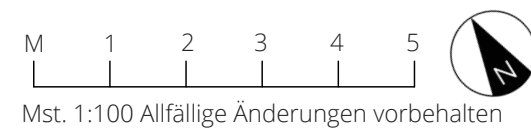
WHG 101

1. OBERGESCHOSS



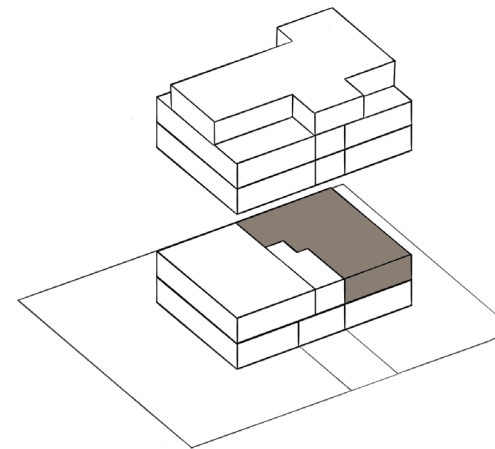
2.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss
2.5-room apartment, 1st floor

Bruttowohnfläche	72.8m²
Gross living space	72.8m²
Nettowohnfläche	70.2m²
Net living space	70.2m²
Balkonfläche	14.6m²
Balcony area	14.6m²
Keller Nr. 1.1	9.9m²
Basement No. 1.1	9.9m²



WHG 102

1. OBERGESCHOSS



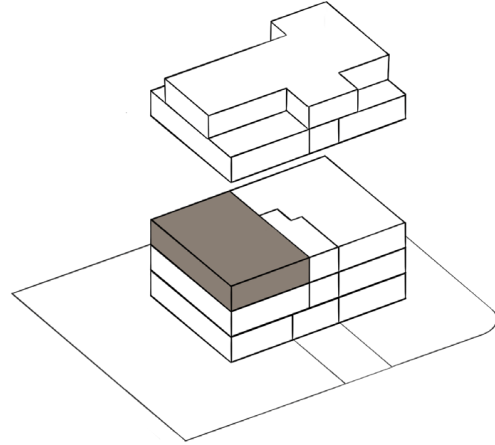
3.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss
3.5-room apartment, 1st floor

Bruttowohnfläche	85.9m²
Gross living space	85.9m²
Nettowohnfläche	82.5m²
Net living space	82.5m²
Balkonfläche	14.6m²
Balcony area	14.6m²
Keller Nr. 1.2	8.3m²
Basement No. 1.2	8.3m²



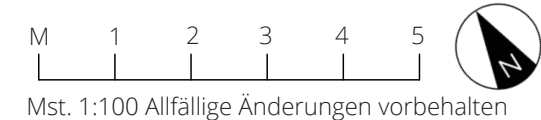
WHG 201

2. OBERGESCHOSS



2.5-Zimmer Wohnung, 2. Obergeschoss
2.5-room apartment, 2nd floor

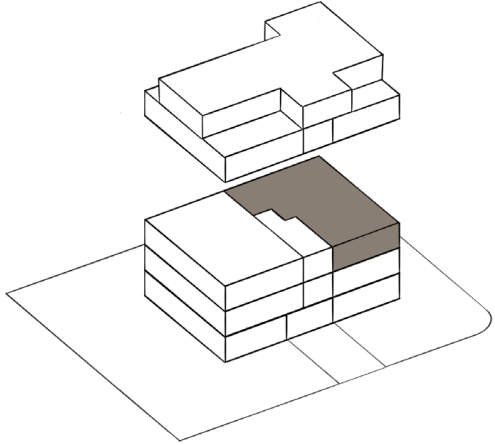
Bruttowohnfläche	72.8m²
Gross living space	72.8m²
Nettowohnfläche	70.2m²
Net living space	70.2m²
Balkonfläche	14.6m²
Balcony area	14.6m²
Keller Nr. 2.1	8.4m²
Basement No. 2.1	8.4m²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten

WHG 202

2. OBERGESCHOSS



3.5-Zimmer Wohnung, 2. Obergeschoss
3.5-room apartment, 2nd floor

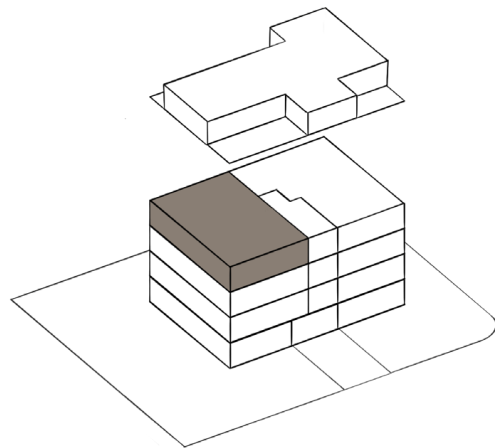
Bruttowohnfläche	85.9m²
Gross living space	85.9m²
Nettowohnfläche	82.5m²
Net living space	82.5m²
Balkonfläche	14.6m²
Balcony area	14.6m²
Keller Nr. 2.2	8.2m²
Basement No. 2.2	8.2m²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten

WHG 301

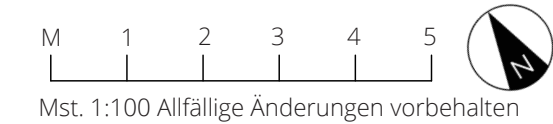
3. OBERGESCHOSS



2.5-Zimmer Wohnung, 3. Obergeschoss
2.5-room apartment, 3rd floor

Bruttowohnfläche	72.8m²
Gross living space	72.8m²
Nettowohnfläche	70.2m²
Net living space	70.2m²
Balkonfläche	14.6m²
Balcony area	14.6m²
Keller Nr. 3.1	8.3m²
Basement No. 3.1	8.3m²

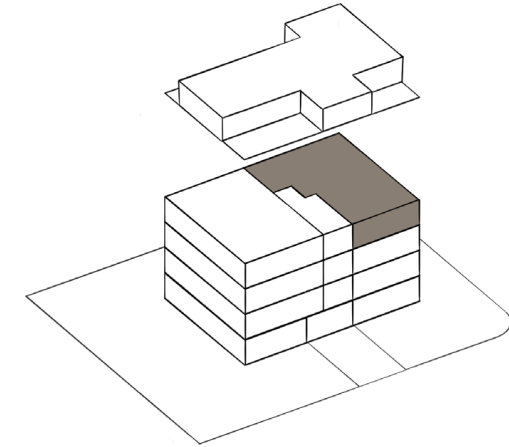




Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten

WHG 302

3. OBERGESCHOSS



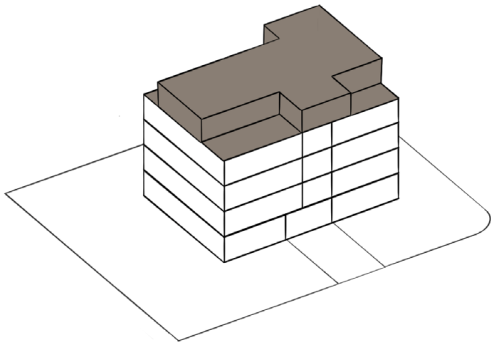
3.5-Zimmer Wohnung, 3. Obergeschoss
3.5-room apartment, 3rd floor

Bruttowohnfläche Gross living space	85.9m² 85.9m²
Nettowohnfläche Net living space	82.5m² 82.5m²
Balkonfläche Balcony area	14.6m² 14.6m²
Keller Nr. 3.2 Basement No. 3.2	8.9m² 8.9m²



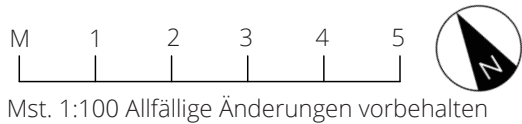
WHG 401

ATTIKAGESCHOSS



4.5-Zimmer Wohnung, AttikageschoSS
4.5-room apartment, Attic Floor

Bruttowohnfläche <i>Gross living space</i>	113.0m ² 113.0m ²
Nettowohnfläche <i>Net living space</i>	108.8m ² 108.8m ²
Terrassenfläche <i>Terrace area</i>	47.0m ² 47.0m ²
Keller Nr. 4.1 <i>Basement No. 4.1</i>	10.4m ² 10.4m ²

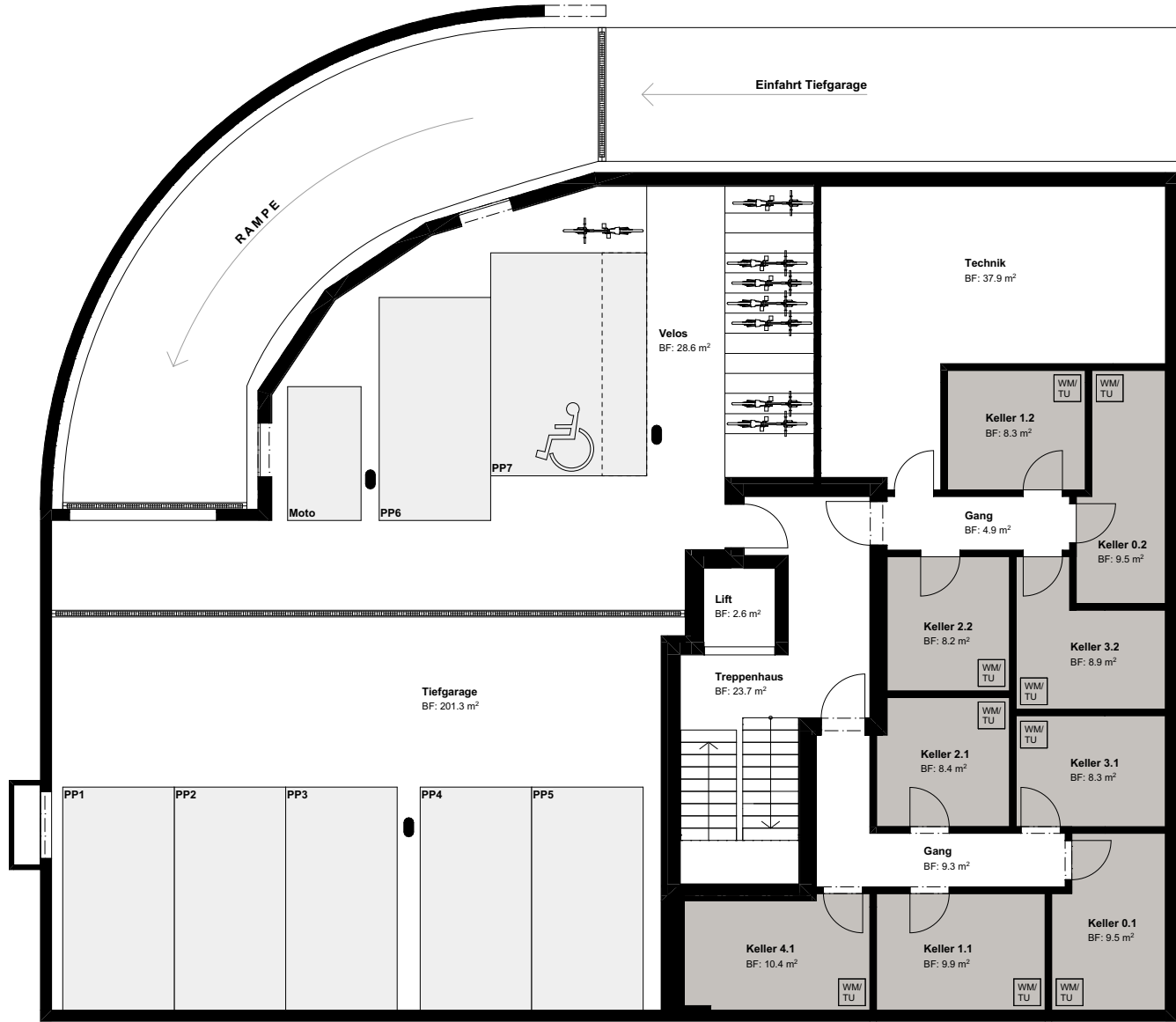




KELLER

UNTERGESCHOSS

Keller 0.1	9.5m²
Basement 0.1	9.5m²
Keller 0.2	9.5m²
Basement 0.2	9.5m²
Keller 1.1	9.9m²
Basement 1.1	9.9m²
Keller 1.2	8.3m²
Basement 1.2	8.3m²
Keller 2.1	8.4m²
Basement 2.1	8.4m²
Keller 2.2	8.2m²
Basement 2.2	8.2m²
Keller 3.1	8.3m²
Basement 3.1	8.3m²
Keller 3.2	8.9m²
Basement 3.2	8.9m²
Keller 4.1	10.4m²
Basement 4.1	10.4m²



KURZBAUBESCHRIEB

UNTERGESCHOSS UND GARAGE

Fundament, Boden- und Deckenplatten in Massivbauweise aus wasserdichtem Stahlbeton. Innenwände sichtbar gemauert aus Kalksandstein.

WOHNGESCHOSSE

Erdbebensicherer Massivbau mit hohem Dämmwert gemäss höchsten Energieanforderungen. Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung gemäss Farbkonzept Architekt. Innenwände verputzt.

DACH

Warmdachkonstruktion. Nicht begehbare Flachdächer extensiv begrünt. Begehbare Terrassen mit Nutzbeläge aus Feinsteinzeugplatten gemäss Farbkonzept Architekt.

FENSTER

Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster in Holz - Metall mit 3-facher Isolierverglasung. Grosszügige Verglasungen im Wohn- / Essbereich.

SONNENSCHUTZ

Elektrische Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern. 2 Sonnenstoren im Attikageschoss. Vertikale Stoffmarkisen bei den Balkonen im EG, 1., 2. und 3. Obergeschoss.

ELEKTROTECHNIK

Hauptsicherung im Untergeschoss und je einem Zähler pro Wohnung. LED-Einbauspots in den Bereichen Eingang, Korridor, Nasszellen, Küche

und Reduit. Steckdosen, Lichtschalter und Deckenlichtanschlussstellen in jedem Raum gemäss Elektroingenieur. 1 Dose mit TV und 2x UKV Steckdosen pro Wohnung sowie 1 Dose blind pro Zimmer. Terrasse mit Aussensteckdose und Aussenleuchtenanschluss.

Zugangsbeleuchtung im Aussenbereich sowie im Treppenhaus und der Garage über Bewegungsmelder gesteuert. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, eine Ladeinfrastruktur gemäss SIA 2060 „Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden“, Ausbaustandard C1 (Power to Garage), auszuführen.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Wärmeerzeugung durch energieeffiziente Luft/ Wasser-Wärmepumpe. Boiler für Brauchwarmwasser ist daran angeschlossen. Wärmeverteilung über eine Bodenheizung in allen Räumen der Erd-, Ober- und Dachgeschosse. Temperatur kann in jedem Zimmer über einen elektrischen Raumthermostat gesteuert werden.

LÜFTUNGSANLAGE

Lüftungsanlage Wohnungen

Alle beheizten Räume werden durch eine kontrollierte Lüftung gemäss Minergie-Standard belüftet. Jede Wohnung verfügt über ein Wohnungslüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur Regulierung der Luftmenge. Mittels eingelegten Verteilboxen, Zuluft und Abluft, erfolgt die Raumverteilung. Mit in der Decke eingelegten Flex-Rohren werden die einzelnen Räume bis zum Auslass erschlossen. Die Zuluft wird in den Wohn- und Schlafräumen eingeblasen und die Abluft über Küche, Nasszellen und Reduit abgesaugt. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern, reduziert die Energiekosten und minimiert Staub und Pollen im Gebäudeinneren.

Lüftungsanlage Keller Untergeschoss

Die Kellerräume sowie Technik und Abwartraum im Untergeschoss werden mit einer mechanischen Lüftungsanlage inklusive aktiver Entfeuchtung betrieben. Die Abluftanlage der Garage sowie die Liftschachtentlüftung wird gemäss behördlichen Vorschriften umgesetzt.

SANITÄRANLAGEN- UND APPARATE

Nasszelle pro Wohnung: Badewanne oder Dusche mit Duschtrennwand, Waschtisch, Spiegelschrank und Wandklosett. Garnituren wie Badetuchstange, Haken, und Papierhalter sind integriert. Spiegelschrank mit Steckdosen und Beleuchtung, Dusche mit Plattenböden. Frostsicherer Wasseranschluss auf Terrasse oder Balkon. Wäscheturm mit Waschmaschine und Tumbler im Reduit.

KÜCHE

Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Dampfabzug, hochliegendem Kombi-Steamer, Umluft- Dampfabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach, Chromstahl-Spüle und Geschirrspüler. Abdeckungen aus Keramik oder Kunststein, Unter- und Oberschränke aus Holzwerkstoff, Fronten Kunstharz belegt.

SCHREINERARBEITEN

Innentüren aus Holzwerkstoffen und Metallzargen. Allgemeine Bedingungen und Informationen Budget für Einbaugarderobe aus Kunstharz belegt Holzwerkstoffplatten oder Ausführung nach Wunsch Käufer.

AUFZUG

Rollstuhlgängiger Aufzug mit elektromechanischem Antrieb. Liftanlage von Tiefgarage bis Dachgeschoss geführt.

BODENBELÄGE WOHNUNGEN

Eichenparkett geölt mit Holzsockel oder ein anderer Bodenbelag nach Wahl Käufer. Keramische Platten in den Nasszellen.

WAND- UND DECKENBELÄGE

Wände mit Abrieb weiss gestrichen und Weissputz an Decke. In den Bädern keramische Platten an Wänden.

SCHLOSSERARBEITEN

Handlauf und Geländer im Treppenhaus, Geländer Balkone und Tiefgarageneinfahrt, Absturzsicherung Fenster, Briefkastenanlage mit Sonnerie.

SCHLIESSANLAGE

Mechanische Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln.

BAUREINIGUNG

Zwischen und Schlussreinigung sämtlicher Gewerke zur sauberen Übergabe an den Käufer.

BUDGETS

(1) Küchen inkl. Schreiner:
- Wohnung 001 EG 2.5 Zimmer: CHF 26'000
- WHG 002 - 302: CHF 28'000
- Attika 401: CHF 33'000

Alle Geräte sind Miele, Kochfeld Bora

(2) Sanitärapparate:
- WHG 001 - 302: CHF 15'000
- Attika 401: 21'000

Budget inkl. Wäscheturm von Miele

(3) Boden-/Wandbelege 130 CHF/m² fertig verlegt inkl. Sockel und Zuschläge

WISSENSWERTES & BETEILIGTE

KÄUFERWÜNSCHE & INDIVIDUELLER AUSBAU

Individuelle Ausbauwünsche werden je nach Baufortschritt & Machbarkeit gerne berücksichtigt.

Die Käuferbetreuung erfolgt durch die konzeptS AG.

Ausbauwünsche können direkt mit der Käuferbetreuung besprochen und umgesetzt werden.

Abweisungen vom Standardausbau gemäss Baubeschrieb werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- & Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare detailliert ausgewiesen.

VERKAUF

Property One Partners AG
Seestrasse 455 | CH-8038 Zürich
+41 58 590 85 85
www.propertyone.ch

BAUHERR / GRUNDEIGENTÜMER

People & Places AG
Neuhofstrasse 5A
CH-6340 Baar

KÄUFERBETREUUNG

konzeptS AG
Gertrudstrasse 1 | CH-8400 Winterthur
www.konzepts.ch

ENTWICKLUNG, ARCHITEKTUR & AUSFÜHRUNG

konzeptS AG
Gertrudstrasse 1 | CH-8400 Winterthur
www.konzepts.ch

INFORMATION & INVOLVED TEAMS

BUYER'S WISHES & CUSTOMISED EXTENSION

Individual development requests will be taken into account depending on the progress of construction and feasibility.

Buyer support is provided by konzeptS AG.

Finishing requests can be discussed and realised directly with the buyer support team.

Any deviations from the standard fit-out in accordance with the building description will be invoiced on a time and material basis and itemised with a list of additional and reduced costs plus fees.

SALES

Property One Partners AG
Seestrasse 455 | CH-8038 Zürich
+41 58 590 85 85
www.propertyone.ch

BUILDING / LANDOWNER

People & Places AG
Neuhofstrasse 5A
CH-6340 Baar

BUYER SUPPORT

konzeptS AG
Gertrudstrasse 1 | CH-8400 Winterthur
www.konzepts.ch

CONCEPT, DESIGN & EXECUTION

konzeptS AG
Gertrudstrasse 1 | CH-8400 Winterthur
www.konzepts.ch

VERMERK

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma, Property One Partners AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

LEGAL DISCLAIMER

Viewings and sales presentations are coordinated by the responsible real estate agency, Property One Partners AG. The specifications contained in this presentation are of a general nature and are provided without any liability. The information provided herein is not part of any contractual agreement. The dissemination of this brochure to third parties in no way grants the right to a commission or any other premium, whether there is a subsequent sales contract or not.

HINWEIS

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Projektstand. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Fotos, Visualisierungen und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objekts zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

NOTES

The information provided in this presentation represents the current status of the project. Some information may change and the property may have been sold in the meantime. Photographs, visualisations and sketches are for illustration purposes only. The detailed construction plans and drawings on a scale of 1:100 provide detailed construction specifications and area data. We reserve the right to adjust prices.

PROPERTY ONE

REAL ESTATE.

www.propertyone.ch