

# AEHRENWEG 1+3 TAGELSWANGEN



**Beratung und Verkauf**

NOVA Bautreuhand AG  
Industriestrasse 37  
8625 Gossau ZH

Telefon 043 833 70 50  
info@nova-ag.ch  
www.nova-ag.ch

**NOVA**

# TAGELSWANGEN

## Informationen zur Gemeinde

Tagelswangen liegt zwischen den Städten Zürich und Winterthur und gehört zur politischen Gemeinde Lindau mit rund 2'240 Einwohnern. Aus ursprünglich reinen Bauerndörfern haben sich die Gemeindeteile zu attraktiven Wohngebieten, in schöner Erholungslandschaft gelegen, entwickelt. Die verkehrstechnische Erschliessung ist sehr gut. Auf dem Gemeindegebiet liegt eine Ausfahrt von und zur Autobahn N1. Zwei Regionalbuslinien verbinden die Dorfteile miteinander bzw. mit Grafstal (Kemptthal) und direkt mit Effretikon. Zehn Kilometer entfernt liegt der Flughafen Kloten.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Lindau. Kindergarten und Primarschule sind in Tagelswangen in nächster Umgebung. Die Oberstufe wird in Grafstal besucht. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 3 Minuten Gehdistanz. Für Sport und Freizeit bieten sich verschiedene Einrichtungen und Vereine an. Kurz gesagt, Tagelswangen bietet eine bevorzugte Wohnlage und ist ein bevorzugter Standort für erfolgreiche Unternehmen.

Zudem ist Tagelswangen vom Fluglärm nicht betroffen und gewinnt so an Attraktivität.

Weitere Informationen finden sie unter [www.lindau.ch](http://www.lindau.ch)

## Lage und Erschliessung

Das Grundstück befindet sich in einem Wohnquartier am Südrand des Dorfes Tagelswangen. Es ist leicht nach Südwesten abfallend und daher sehr gut besonnt. Das Grundstück grenzt südöstlich an die Landwirtschaftszone. Das Naherholungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof Effretikon befindet sich 900 m entfernt, sowie auch die Einkaufsmöglichkeiten.



# KONZEPT

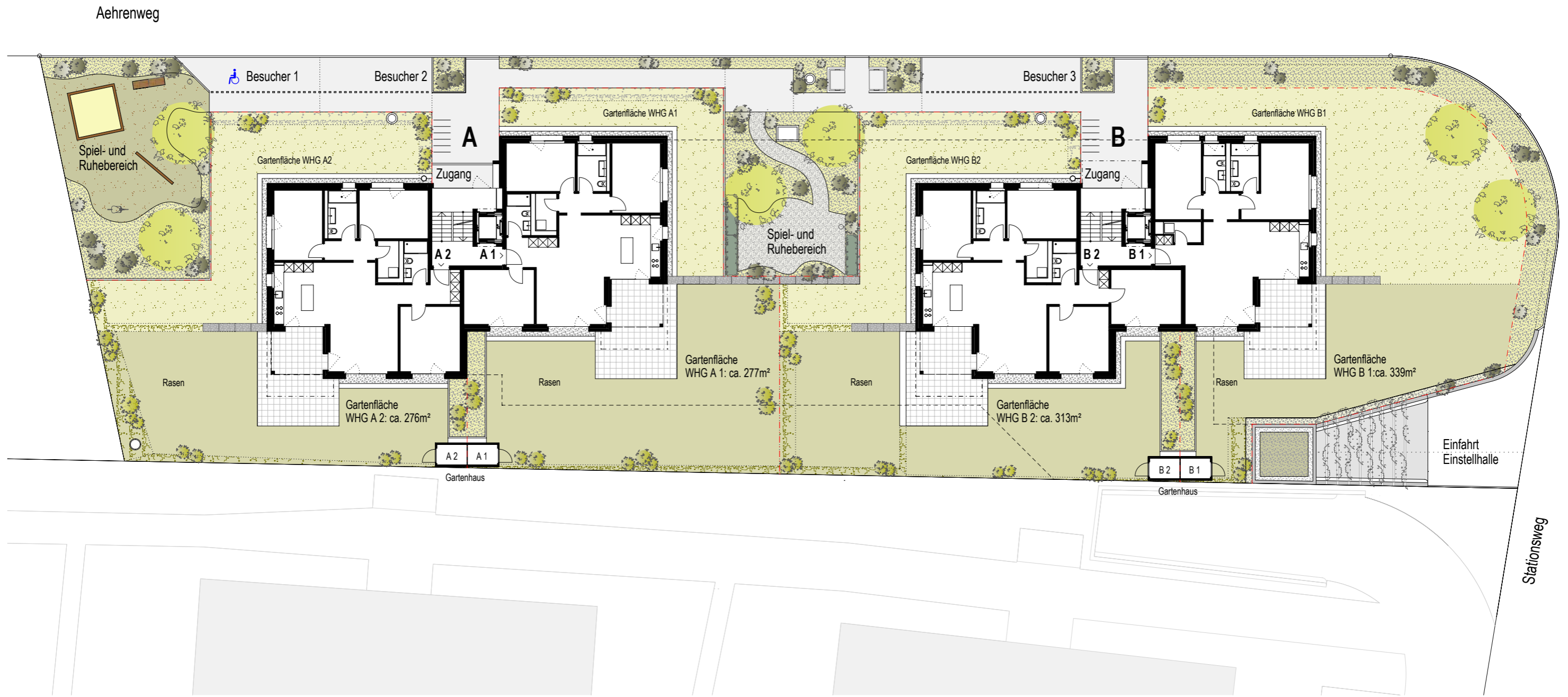


Das Neubauprojekt umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten in zwei Baukörpern. Das Projekt wird im MINERGIE-Standard mit kontrollierter Wohnungslüftung ausgeführt. Die räumliche Transparenz der durchgehenden Wohnungen und ihre gute Belichtung durch die grossen Fensterfronten garantieren eine hohe Wohnqualität. Alle Räume und Terrassen sind grosszügig dimensioniert, bzw. ausgestaltet. Die Balkone und Sitzplätze verfügen über eine Verglasung und die Gartenwohnung über sehr viel Umschwung zur eigenen Nutzung. Mit dem Personenaufzug gelangen Sie von der Wohnung bequem in die gemeinsame Tiefgarage und umgekehrt. Der Waschturm ist in der eigenen Wohnung vorgesehen, der gemeinsame Trockenraum pro Mehrfamilienhaus befindet sich im Untergeschoss. In jeder Wohneinheit steht ein Reduit zur Verfügung. Pro Wohnobjekt gehört ein abschliessbares Kellerabteil im Untergeschoss dazu.

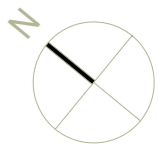
Weitere Details finden Sie auf den Grundrissplänen und im Kurzbaubeschrieb.

Änderungen und Anpassungen bezüglich Farbgebung, Gestaltung und Erstellung der Häuser bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen geben einen weiteren Eindruck über das Projekt, stimmen aber nicht vollständig mit der Ausführung überein. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen aufgrund von Auflagen der Baubehörde.

# UMGEBUNG, ERDGESCHOSS



0 1 2 3 5 10 m  
MST. 1:250



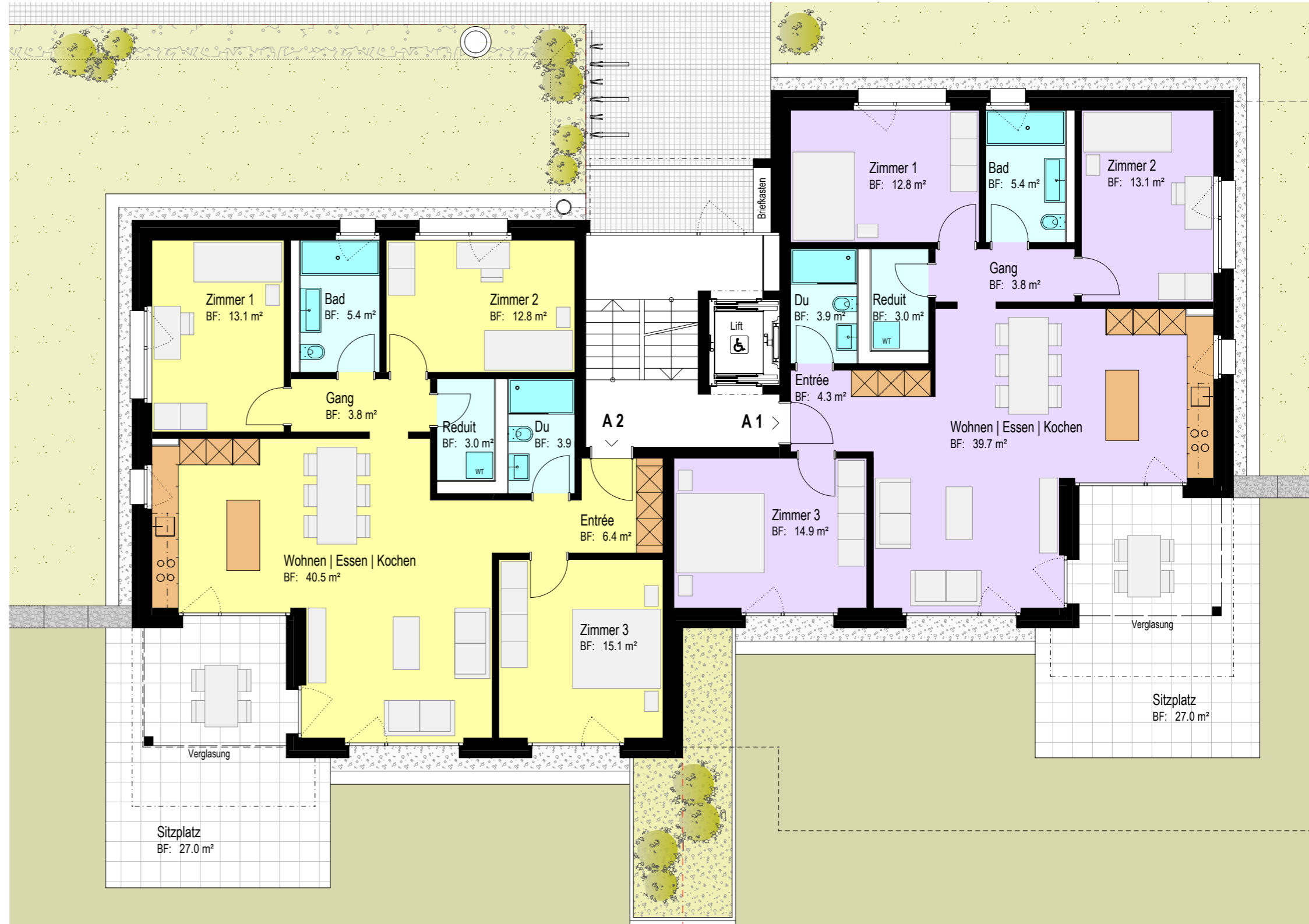


**Lebensqualität wohnt mit.**

Wohnraum, Freiraum und Grünraum in einem: Wer sich hier niederlässt, erlebt rundum Grosszügigkeit - dank erstklassigen Materialien, gutem Ausbaustandart und weitläufigen Wohnflächen innen wie aussen.

# HAUS A

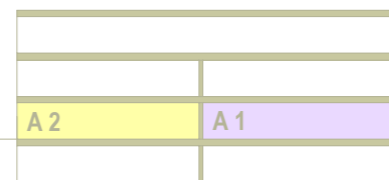
## ERDGESCHOSS



**Wohnung A1**  
 4½ Zimmer  
 WF: 105.5m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 27.0m<sup>2</sup>

**Wohnung A2**  
 4½ Zimmer  
 WF: 109.0m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 27.0m<sup>2</sup>

Haus A



0 1 2 3 5 m

MST. 1:100



# HAUS A

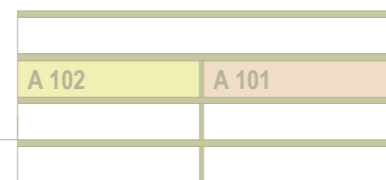
## 1. OBERGESCHOSS



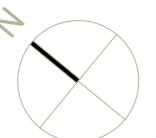
**Wohnung A 101**  
 4½ Zimmer  
 WF: 105.5m<sup>2</sup>  
 Balkon: 13.5m<sup>2</sup>

**Wohnung A 102**  
 4½ Zimmer  
 WF: 109.0m<sup>2</sup>  
 Balkon: 13.5m<sup>2</sup>

Haus A



0 1 2 3 5 m  
 MST. 1:100



# HAUS B

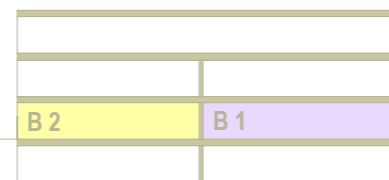
## ERDGESCHOSS



**Wohnung B 1**  
 3½ Zimmer  
 WF: 90.0m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 27.0m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2**  
 5½ Zimmer  
 WF: 125.0m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 27.0m<sup>2</sup>

Haus B



0 1 2 3 5 m

MST. 1:100





# HAUS B

## 1. OBERGESCHOSS



**Wohnung B 101**  
 3½ Zimmer  
 WF: 90.0m<sup>2</sup>  
 Balkon: 13.5m<sup>2</sup>

**Wohnung B 102**  
 5½ Zimmer  
 WF: 125.0m<sup>2</sup>  
 Balkon: 13.5m<sup>2</sup>

Haus B

B 102	B 101

0 1 2 3 5 m

MST. 1:100





**Sich wohlfühlen.  
Auf jeder Ebene.**

Ein Zuhause für die Familie? Die ersten eigenen vier Wände? Oder Lebensraum für nach der Pensionierung? Der Aehrenweg ist mit seinen verschiedenen Wohnungstypen und unterschiedlichsten Grundrissen offen für alle möglichen Lebensmodelle.

# HAUS A + B

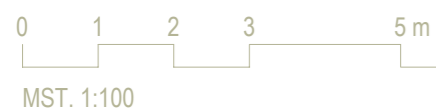
## ATTIKAGESCHOSS



**Wohnung A 201 + B 201**  
 4½ Zimmer  
 WF: 133.0m²  
 Terrasse: 118.0m²

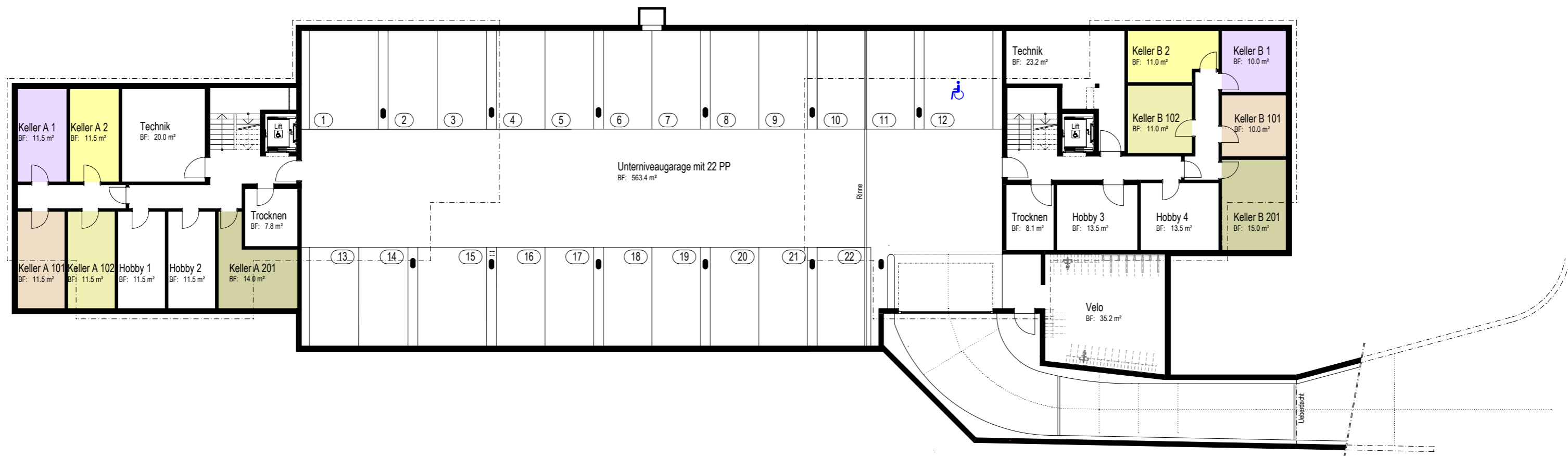
Haus A und B

A 201/B 201	



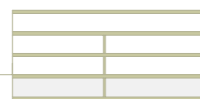
# HAUS A + B

## UNTERGESCHOSS

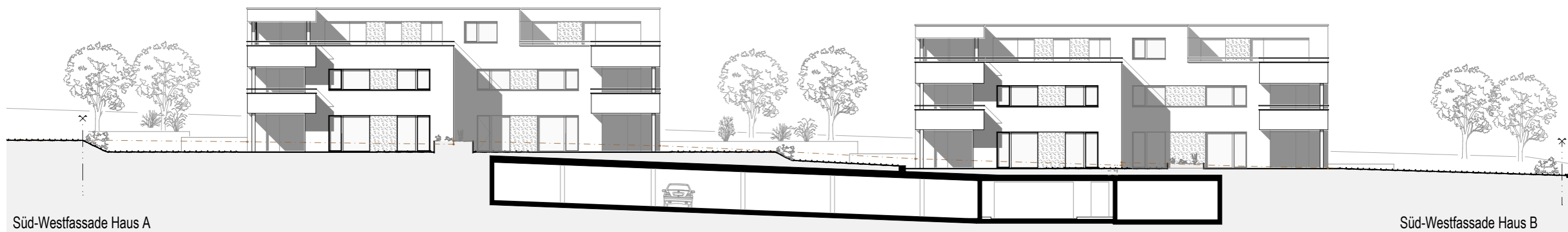
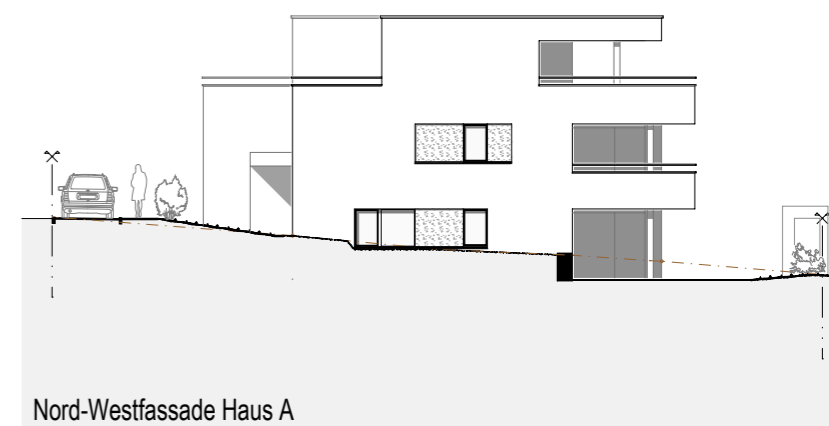
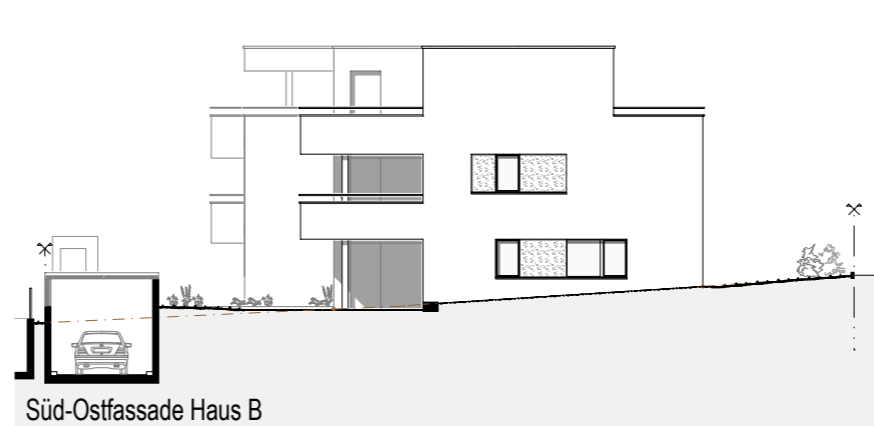
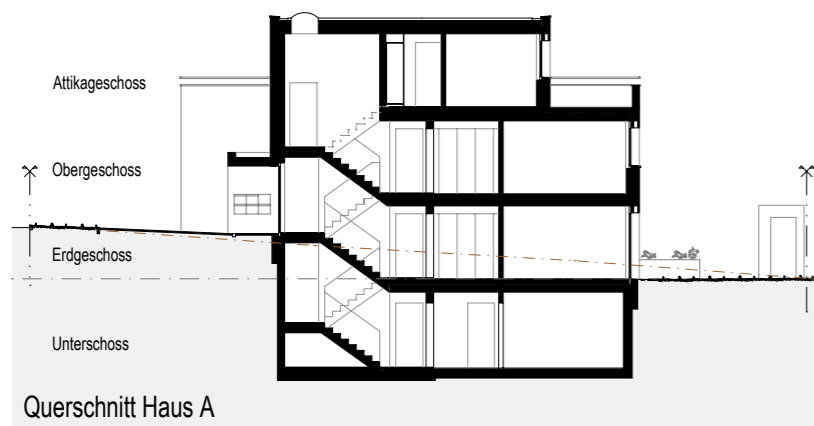


0 1 2 3 5 m  
MST. 1:200

Haus A und B



# FASSADEN UND SCHNITT





**Beratung und Verkauf**

NOVA Bautreuhand AG  
Industriestrasse 37  
8625 Gossau ZH

Telefon 043 833 70 50  
info@nova-ag.ch  
www.nova-ag.ch

**Bauherrschaft**

HLP Immobilien AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

**Architektur und Bauleitung**

HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

info@hlp-architekten.ch  
www.hlp-architekten.ch

**NOVA**

**hlp**|immobilien

**hlp**|architekten