

## **Eigentumswohnungen am Hegedtsberg, Uster**

### **Baubeschrieb**

#### **Exklusives Wohnen – an Usters bester Lage**

Der Hegetsberg gilt zu Recht als eine der privilegiertesten Wohnlagen in Uster. In dieser einzigartigen Umgebung entstehen zehn Eigentumswohnungen, die in jeder Beziehung das Prädikat «aussergewöhnlich» verdienen. Die Objekte überzeugen durch moderne Grundrisse, einen Ausbau mit hochwertigen Materialien, sensible Einbettung in die Natur – und durch eine unverbaubare Aussicht.

#### **Wohnen wie im Einfamilienhaus**

Dank Erschliessung mit eigenem Hauseingang lebt es sich in vier neuen Wohnungen am Hegetsberg wie im Einfamilienhaus. Die Etagenwohnungen – zwei davon im Attikageschoss – sind über einen schwellenlosen Lift erschlossen und verfügen über grosszügige Terrassen. Die sechs Gartenwohnungen sind mehrgeschossig angelegt und bieten einen direkten Zugang zum eigenen Aussenbereich auf zwei Ebenen.

#### **Stadtnah – naturnah**

Sowohl der Bahnhof Uster als auch der Anschluss an die Oberland-Autobahn sind nur wenige Minuten von der neuen Überbauung entfernt. Dennoch bietet die Wohnlage am Hegetsberg Natur pur: Direkt an der Grundstücksgrenze beginnt eine grosszügige, unverbaubare Grünzone. Der darin eingebettete Oberustermer Wald ist – dank zahlreichen Wanderwegen, Jogging- und Biking-Trails, Rastplätzen und Feuerstellen – ein wahres Paradies für Ruhesuchende und sportlich Aktive.

#### **Hervorragend erschlossen – und dennoch ruhig**

Ruhe und Naturnähe bei bester Erschliessung mit dem Privat- und dem öffentlichen Verkehr: Diese seltene Kombination macht den Hegetsberg zur bevorzugten Wohnlage im Bezirk. Kein Wunder, ist das Quartier auch als «Zürichberg von Uster» bekannt. Dank einem Servitut auf die südwestlich gelegenen Grundstücke ist die Aussicht aus den neuen Eigentumswohnungen am Hegetsberg garantiert unverbaubar – was die Lage noch exklusiver macht.

#### **Eigener Park – eigener Garten**

Die sechs mehrgeschossigen Gartenwohnungen verfügen über einen eigenen Gartenbereich. Für die gemeinschaftliche Nutzung aller Bewohnerinnen und Bewohner wird im nördlichen Grundstück ein Park mit separaten Spiel- und Aufenthaltsflächen angelegt. Verantwortlich für die Konzipierung und

Bepflanzung dieses grosszügigen Aussenraums sind ausgewiesene Landschaftsarchitekten, die für eine unverwechselbare Gestaltung bürden.

### **Durchdachte Grundrisse – grosszügige Räume**

Sämtliche Eigentumswohnungen der neuen Überbauung am Hegetsberg überzeugen mit durchdachten Grundrissen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die nahezu gleichwertigen Räume (Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer), die flächenminimierten Korridore und die grossen, benutzerfreundlich gegliederten Zonen für Wohnen, Essen und Kochen.

### **Viel Privatsphäre – schwellenloser Zugang**

Die sechs mehrgeschossigen Gartenwohnungen sind ebenerdig erschlossen und bieten auf zwei Ebenen einen direkten Zugang zum Aussenbereich; die Eck-Maisonetten verfügen über individuelle Hauseingänge. Der Zugang zum Garagen- und Kellergeschoss erfolgt aus den Gartenwohnungen direkt; aus den Etagenwohnungen sind die Untergeschosse schwellenlos mit dem Lift erreichbar.

### **Ideal für Geniesser – auch im dritten Lebensabschnitt**

Im Angebot der neuen Überbauung am Hegetsberg finden sich Wohnungen für jeden Anspruch und für jede Situation – insbesondere auch für den dritten Lebensabschnitt: Die grossräumigen Etagenwohnungen mit dreieinhalb Zimmern sind schwellenlos mit dem Lift erschlossen und bieten eine ideale Orientierung zur Morgensonne bzw. nach Südwesten. Neben zwei abgeschirmten Schlafzimmern und Nassbereichen verfügen diese Einheiten über eine vollflächig gedeckte und windgeschützte Loggia, die als vollwertiges Aussenzimmer genutzt werden kann.

### **Unverbaubare Aussicht – direkt unter dem Dach**

Die Etagenwohnungen im Attikageschoss überzeugen durch grosse, teilweise gedeckte Terrassen und bieten ein einzigartiges Panorama mit unverbaubarer Bergsicht. Vielseitig nutzbare Grundrisse mit einem grosszügigen Raumangebot sowie eine direkte und schwellenlose Erschliessung mit dem Lift sind bei diesen Wohnungen Selbstverständlichkeiten.

## **Höchste Qualität – dank wertiger Materialien und Konstruktionen**

Bei der Konzeption, Konstruktion und Ausstattung der zehn neuen Wohnungen am Hegetsberg wurde grosses Augenmerk auf Qualität gelegt. Dank sorgfältiger Planung, minutiöser Ausführung und der Verwendung wertiger Materialien kann in sämtlichen Bereichen ein maximaler Ausführungsstandard gewährleistet werden.

## **Konstruktion**

Massivbauweise; Aussenwände in Stahlbeton oder Backstein; Bodenplatten, Keller und sämtliche Zwischendecken in Stahlbeton.

## **Schallschutz und Energieeffizienz**

Angestrebt werde in allen Bereichen erhöhte Schalldämmwerte gemäss SIA 181. Baukonstruktion und Installationen orientieren sich am Minergie-Standard.

## **Fassaden**

Sichtbetonwand in den Gartengeschossen; mineralischer Verputz auf Mineralfaserdämmung in den Erd- und Obergeschossen.

## **Dächer**

Nach Südwesten und Westen geneigte Steildächer mit integrierten Photovoltaik-elementen. Dachaufbauten und -lukarnen auf Betontragstruktur. Eterniteindeckung und korrosionsfreie Blecheinfassungen.

## **Terrassen, Loggias und Sitzplätze**

Bodenbelag aus holzähnlichen Dielen auf Stelzenkonstruktion. Überdachte und offene Sitzplätze im Erdgeschoss mit Bodenbelag aus Zement- oder keramischen Platten.

## **Fenster**

Fenster und Fenstertüren in Holz/Metall mit dreifacher Isolierverglasung.

## **Wohnungs- und Hauseingangstüren**

Massive Aussentüren aus Holz/Metall, umlaufende Gummilippendichtung, Spion, schweres Schloss mit Dreipunktverschluss.

## **Lift**

Lifanlage für acht Personen/Rollstuhl mit Erschliessung sämtlicher Geschosse. Direkteinfahrt in die Attikawohnungen mit Schlüsselsteuerung.

## **Treppen**

Unter- bis Dachgeschoss: Betontreppen und Podeste mit trittschalldämmendem Kunststoffbelag. Brüstungen und Geländer in Metall. Wohnungsintern: Betontreppen und Podeste mit Eichenparkett oder Massivholztritt.

## **Sonnen- und Blickschutz**

Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb in Schlaf- und Arbeitsräumen sowie Nasszellen. Vertikalmarkisen aus Stoff mit Elektroantrieb in Wohn- und Essräumen und besonnten Loggias. Knickarmmarkisen für Sitzplätze und Terrassen. In Deckenputz eingebaute Vorhangschienen.

## **Elektroanlagen**

Sicherungstableau mit Multimediaverkabelung. Lichtschaltung in Treppenhaus, Kellerkorridor und Tiefgarage mit Bewegungsmeldern. Balkone, Loggias und Terrassen mit je einer Aussensteckdose. Video-Gegensprechanlage in den sechs Wohnungen am Treppenhaus.

## **Wärmeerzeugung**

Erdsonden-Wärmepumpe für Raumheizung und Warmwasser. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung.

## **Lüftung**

Natürlich belüftete Tiefgarage. Abluftventilation der Nasszellen und Dampfabzug der Küche via Dach. Schaltersteuerung und Feuchtesensor zur optimalen Klimakontrolle der Nasszellen.

## **Sanitäre Anlagen**

Apparate in weisser Keramik mit verchromten Armaturen. Aussenwasserhahn für alle Terrassen, Loggias und Sitzplätze. Pro Wohnung je eine eigene Waschmaschine und ein eigener Wäschetrockner im Untergeschoss.

## **Küchen**

Hochwertige Einbauküchen mit Kunstharzfronten, Griffleisten, Auszüge, Dampfabzug 90 cm, Abdeckung in Granit oder Kunststein, Glaskeramikkochfeld und Spültrog bündig eingebaut. Rückwand der Arbeitsfläche in Glas.

## **Bodenbeläge**

Langriemenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Korridoren und Küchen. Keramische Bodenplatten in den Nasszellen.

### **Innenwände und -decken**

Wände in Wohnräumen, Küchen und Korridoren: Feinabrieb, weiss gestrichen.  
Wände in Nasszellen: Auskleidung mit keramischen Platten (raumhoch). Alle  
Decken: Glattputz, weiss gestrichen.

### **Umgebung**

Erstellung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen. Gemeinsam nutzbarer  
Aussenbereich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem nördlichen  
Grundstück. Bepflanzung und Begrünung gemäss Planung der  
Landschaftsarchitekten.

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

GBR Gemeinnützige Baugenossenschaft Riedikon-Uster  
Hubert Schwer  
Seestrasse 102  
8610 Uster  
079 902 96 57