



# URBAN GARDENS

Privat. Anders. Zentral.

## INHALTSVERZEICHNIS

DAS PROJEKT	03
LAGE & UMGEBUNG	04
SITUATION	06
ANGEBOT	08
GRUNDRISSE	10
AUSBAU & MATERIAL	16
KONTAKT	20



## DAS PROJEKT

### ANKOMMEN, AUFATMEN, ZUHAUSE SEIN.

Eingebettet in die ruhige, ländlich geprägte Umgebung des Zürcher Unterlands und nur wenige Schritte vom Bahnhof Embrach-Rorbas entfernt, entsteht mit «Urban Gardens» ein Ort, der beides vereint: entspannte Gelassenheit und hervorragende Erreichbarkeit. Ob der kurze Weg zum Zug oder die schnelle Verbindung in die Stadt und den Flughafen Zürich – hier bleiben Sie flexibel und bestens angebunden. Die Architektur überzeugt auf den ersten Blick – elegant, klar und mit einem feinen Gespür für Proportionen. Das Gebäude fügt sich selbstverständlich in seine Umgebung ein und setzt zugleich einen stilvollen Akzent. Ein Zuhause mit Charakter, das Beständigkeit und moderne Wohnkultur vereint.

Innen erwartet Sie Grosszügigkeit, die man spürt. Offen gestaltete, durchdachte Grundrisse schaffen ein Gefühl von Weite und Freiheit. Viele Wohnungen verfügen über zwei Badezimmer – ein Komfort, der den Alltag

spürbar erleichtert und Raum für individuelle Lebenskonzepte lässt.

Besonders prägend sind die grosszügigen, meist gedeckten Terrassen: fliessend erweitern sie den Wohnraum nach draussen und werden zu persönlichen Rückzugsorten – für ruhige Morgen, lange Sommerabende oder einfach einen Moment für sich.

Auch rund ums Haus entsteht Lebensqualität: Begegnungszonen und Spielflächen laden zum Verweilen, Austauschen und gemeinsamen Erleben ein – ein Ort, an dem Nachbarschaft ganz selbstverständlich wachsen darf.

«Urban Gardens» ist mehr als nur ein Neubauprojekt. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ästhetik, Komfort und ein stimmiges Lebensumfeld legen.

Willkommen in «Urban Gardens».

## LAGE & UMGEBUNG

### EMBRACH, ERSTKLASSIG ANGESCHLOSSEN

Embrach, ein 3 km langes Strassendorf mit 10'000 Einwohnern im unteren Tösstal, liegt eingebettet zwischen den Abhängen des Blauen und des Dettenberges, sechs Kilometer nordöstlich des Flughafens Zürich. Embrach ist im Halbstundentakt an Bülach (5 Minuten), Kloten (10 Minuten), Winterthur (20 Minuten) und Zürich (35 Minuten) angeschlossen. Die Badi Talegg mit Hallenbad, Whirlpool, Sauna und Freibad dient als beliebter Begegnungsort; im geschichtsträchtigen alten Amtshaus treffen sich Kulturinteressierte. Auf Wanderungen am Blauen oder dem Wildbach entlang findet man Erholung und Regeneration.

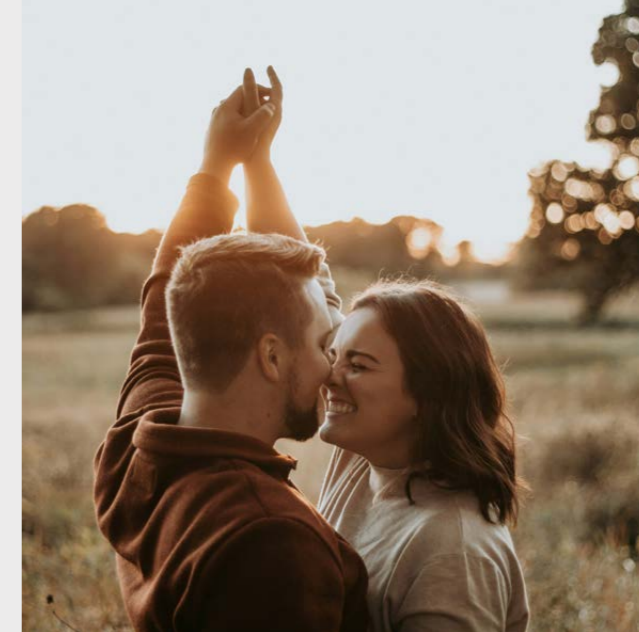
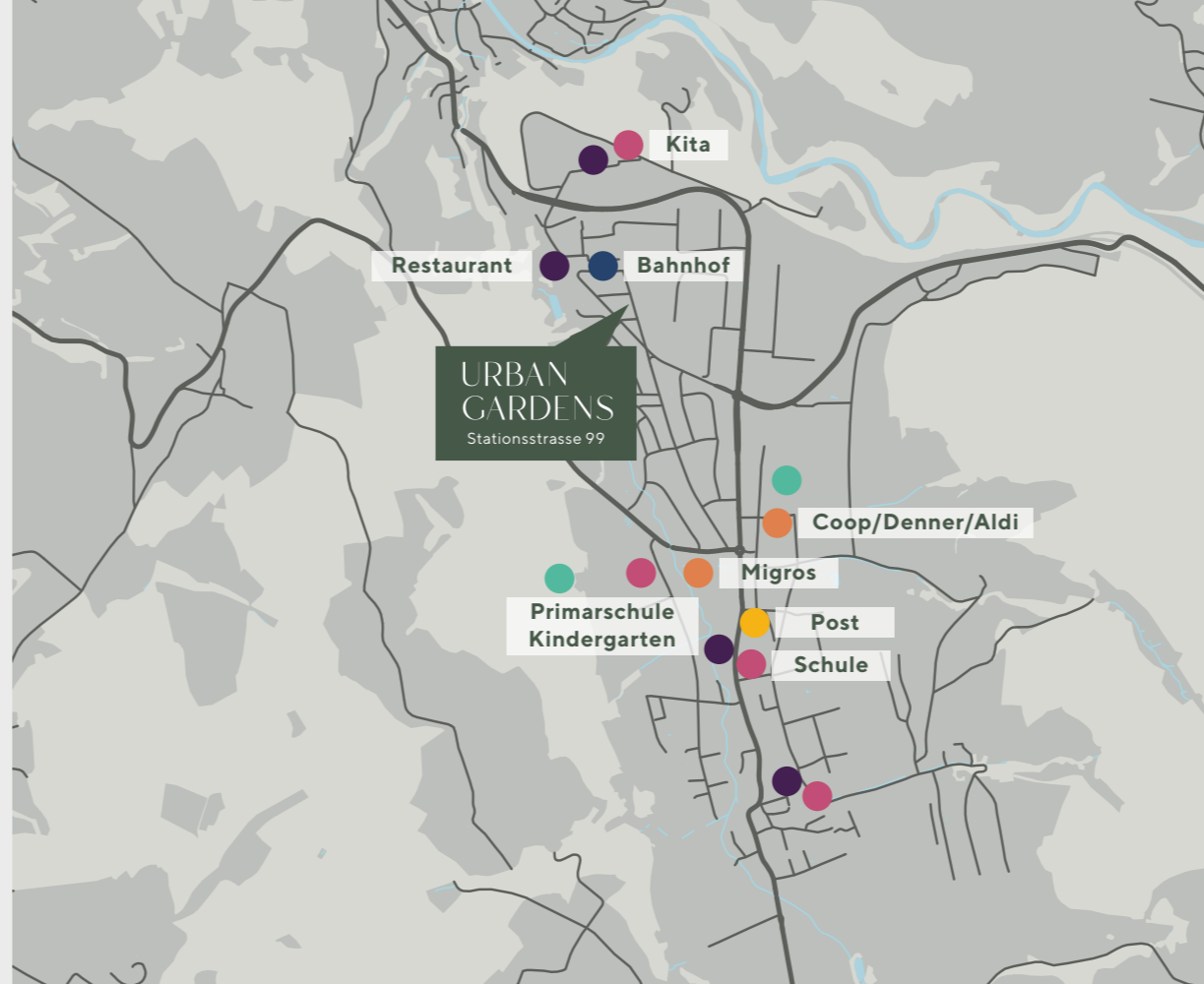
### FAMILIENFREUNDLICHE, RUHIGE STATIONSSTRASSE

«Urban Gardens» liegt ruhig, sonnig und familienfreundlich, nur 5 Spazierminuten von der Schule entfernt. Der SBB-Bahnhof Embrach-Rorbas ist – ideal für Pendler:innen – innert 2-3 Minuten zu Fuss erreichbar; 35 Minuten per Bahn oder Bus führen an den Hauptbahnhof und Flughafen Zürich. Gleich beim Bahnhof befindet sich auch ein Shop. Für den Gross-einkauf empfehlen sich die grösseren Märkte wie Coop, Denner und Aldi.

- Shopping
- Freizeit
- Post
- ÖV
- Schule
- Gastronomie

#### DISTANZEN

				
Bahnhof	140 m	2 Min.		1 Min.
Kindergarten Ebnet	300 m	5 Min.		
Primarschule Ebnet	300 m	5 Min.		
Aldi	700 m	9 Min.		2 Min.
Coop	700 m	9 Min.		2 Min.
Denner	700 m	9 Min.		2 Min.
Migros	1.2 km	15 Min.		2 Min.
Spital Bülach	7.3 km		20 Min.	11 Min.
Flughafen Zürich	10.4 km		23 Min.	15 Min.
Winterthur	12.0 km		17 Min.	19 Min.



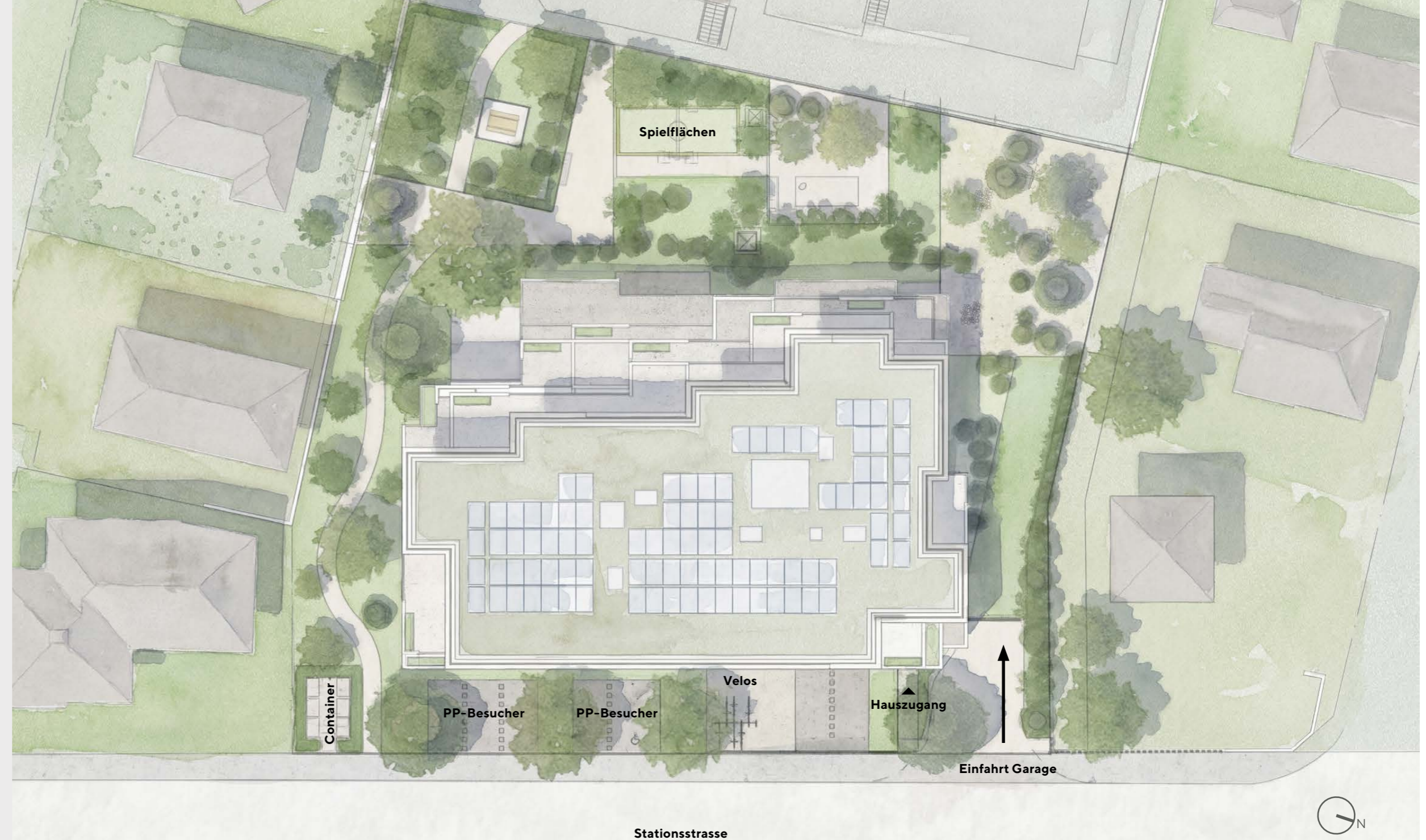
## SITUATION

### GEPFLEGTE UMGEBUNG

Blumenrasen, dekorative Bäume, Sträucher und Stauden prägen die sorgfältig gestaltete Umgebung von «Urban Gardens». Abseits vom Verkehr entsteht eine lebendige Begegnungszone mit vielseitigen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten: Eine gemeinsame Spiel- und Ruhefläche, Sandflächen sowie eine Vogelnechtschaukel bieten Raum für Bewegung und Spiel. Ergänzt wird das Angebot durch einen einladenden Sitzplatz mit Pergola und Sitzbänke, die zum Verweilen und zum Austausch für Jung und Alt einladen. Gleichzeitig wird die ökologische Vielfalt durch blühende Pflanzen, heimische Sträucher und Nistmöglichkeiten gefördert.

Die Fahrzeuge werden in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit 31 Parkplätzen abgestellt. Velos finden im grossen Veloraum im Untergeschoss der Einstellhalle oder auch vor dem Haus Platz. Die Kellerräume befinden sich in Garten- und Unterschoss und sind über Lift und Treppen erreichbar. Der Haupteingang zu «Urban Gardens» befindet sich an der Stationsstrasse, wo auch 5 Besucherparkplätze angelegt werden.

- Ökologische, nachhaltige Bauweise; Heizung mit Fernwärme
- Grosszügige private Aussenflächen
- Verschiedene kompakte, gut geschnittene Grundrissvarianten
- Grosse Spiel- und Begegnungszone
- Hochwertiger moderner Standardausbau
- Vorbereitung E-Mobilität





## ANGEBOT

**ÄSTHETISCH, ERSCHWINGLICH, VON BLEIBENDEM WERT,  
21 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

«Urban Gardens» beeindruckt mit seiner klaren, wohlproportionierten Architektur und der monochromen Farbgestaltung, die dem Gebäude eine zeitlose Eleganz verleiht.

Die 21 Wohnungen mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern sind lichtdurchflutet, durchdacht geschnitten und auf unterschiedliche Lebensphasen zugeschnitten. Jede Wohnung bietet eine grosszügige, meist überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach draussen erweitert und zum Entspannen, Geniessen oder geselligen Beisammensein einlädt. Hier verschmelzen Innen- und Aussenbereich zu einem harmonischen Wohngefühl, welches Lebensqualität spürbar macht.

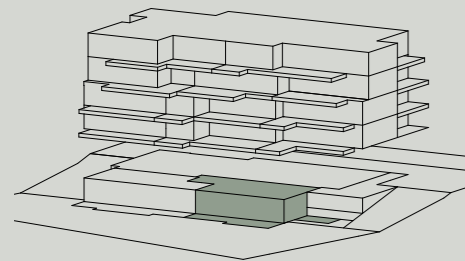
Die offenen Wohn- und Essbereiche mit hochwertigen Küchen, cleveren Stauraumlösungen und praktisch gestalteten Eingangszonen schaffen ein Zuhause, das Stil, Komfort und Funktionalität vereint. Alle Wohnungen mit 3.5 oder 4.5 Zimmern verfügen über zwei Badezimmer. Waschmaschine und Tumbler sind in allen Einheiten integriert. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Keller im Untergeschoss.

Sämtliche verwendeten Materialien, Apparate und Ausführungen stammen von erstklassigen Herstellern und garantieren hochwertige Qualität, Komfort und nachhaltigen Wert.

# URBAN GARDENS

Privat. Anders. Zentral.

Stationsstrasse 99 | 8424 Embrach



## WHG 9901

3.5 Zimmer | Gartengeschoss

Wohnfläche (HNF)*	105.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	48.1 m <sup>2</sup>
Keller 9901	8.0 m <sup>2</sup>

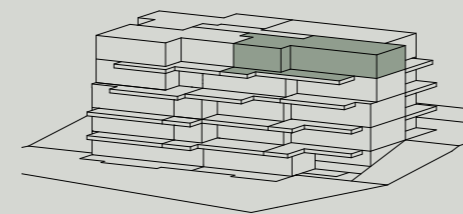
\* Exkl. tragende Innenflächen und Schächte, inkl. Reduit



# URBAN GARDENS

Privat. Anders. Zentral.

Stationsstrasse 99 | 8424 Embrach



## WHG 104

3.5 Zimmer | 1. Obergeschoss

Wohnfläche (HNF)*	96.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	27.3 m <sup>2</sup>
Keller 104	6.8 m <sup>2</sup>

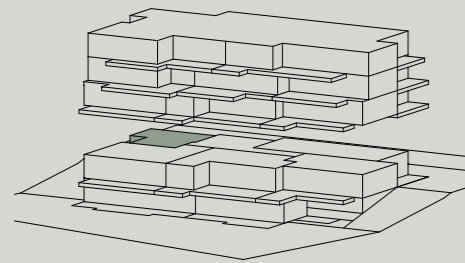
\* Exkl. tragende Innenflächen und Schächte, inkl. Reduit



# URBAN GARDENS

Privat. Anders. Zentral.

Stationsstrasse 99 | 8424 Embrach

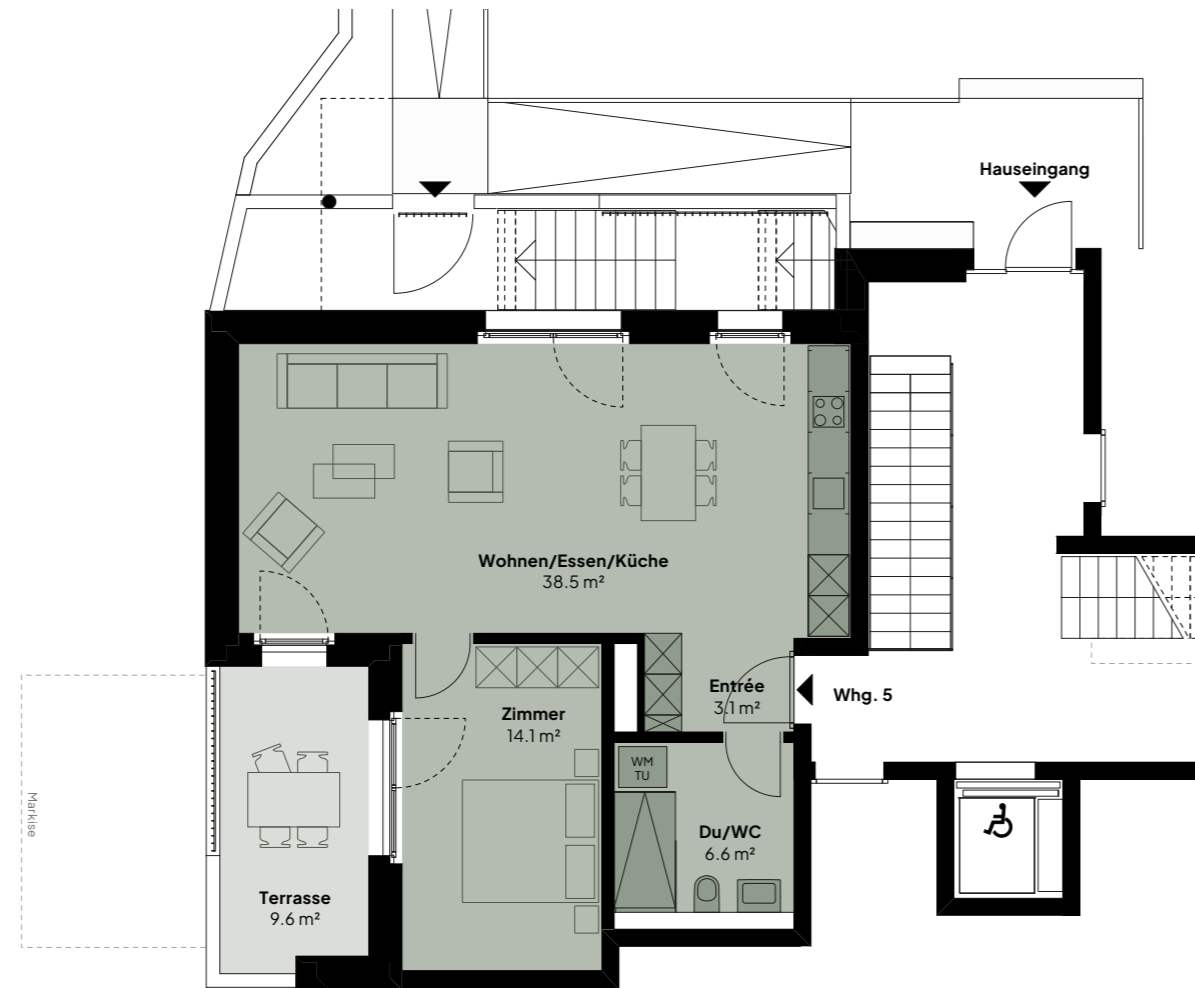


## WHG 5

2.5 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnfläche (HNF)*	62.3 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.6 m <sup>2</sup>
Keller 5	8.1 m <sup>2</sup>

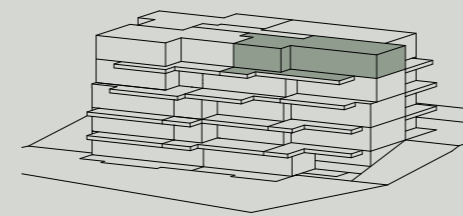
\* Exkl. tragende Innenflächen und Schächte, inkl. Reduit



# URBAN GARDENS

Privat. Anders. Zentral.

Stationsstrasse 99 | 8424 Embrach

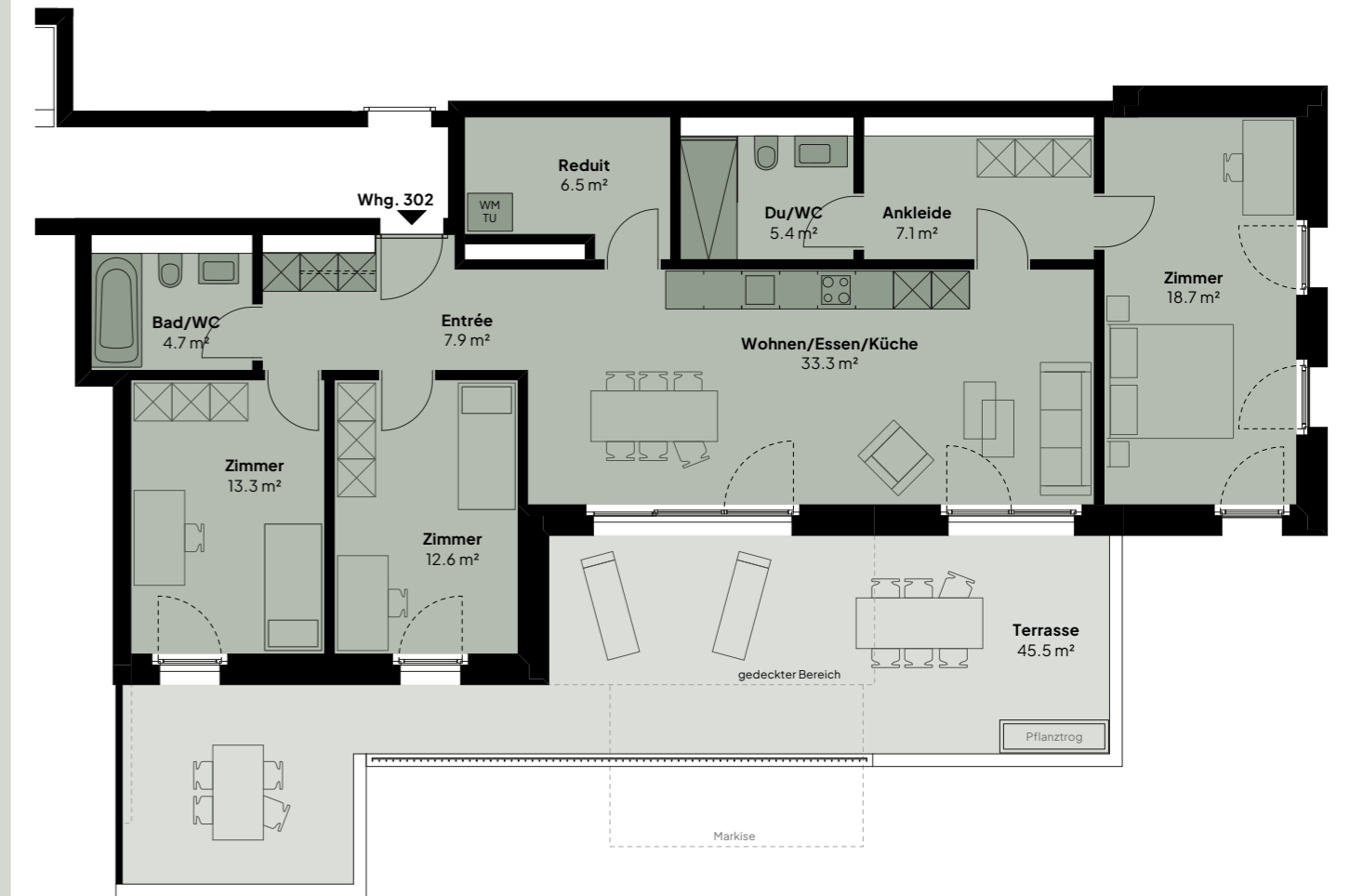


## WHG 302

4.5 Zimmer | 3. Obergeschoss

Wohnfläche (HNF)*	109.5 m <sup>2</sup>
Terrasse	45.5 m <sup>2</sup>
Keller 302	10.1 m <sup>2</sup>

\* Exkl. tragende Innenflächen und Schächte, inkl. Reduit





## AUSBAU & MATERIAL

Das Mehrfamilienhaus an der Stationsstrasse in Embrach werden für Käufer mit hohen Ansprüchen an einen optimalen Komfort gebaut. Die verwendeten Technologien und Ausführungsstandards sind hochwertig. Das Gleiche gilt für die verwendeten Materialien und Apparate.

Der Kurzbaubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten. Weiter enthält er Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Aussagen über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Änderungen und Ergänzungen im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Konstruktion und Bauablauf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Pläne wie für den Baubeschrieb. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen, Fassaden und Umgebung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

### GRUNDAUSBAU / ROHBAU

#### Fassade

Vorgehängtes, hinterlüftetes Fassadensystem, gedämmt mit mineralischer Dämmung. Putzstruktur: Abrieb mit mittlerer Korngrösse, Farbe: betongrau gem. Material- und Farbkonzept.

#### Flachdach

Flachdach extensiv begrünt, unter PV-Anlage bekiest. Wärmedämmung gemäss Bauphysiker mit PIR.

#### Geschossdecken

Beton-Massivdecken, Holz-Beton-Verbunddecken; oberste Geschossdecke teilweise als reine Holzdecke. Abgehängte Gipskartondecken unter Holz- und Holz-Beton-Verbunddecken.

#### Fenster

Fenster in Kunststoff-Metall, 3-fach-Isolierverglasung, aussen Aluminiumprofil pulverbeschichtet, innen: weiss. Fenster mit Dreh-/Kippbeschlägen. Einbruchschutz im GG und EG (mit ebenerdigem Terrain Anschluss) mit Widerstandsklasse RC2.

#### Sonnenschutz

Je Wohnung eine Knickarmmarkise mit Elektroantrieb und Tastensteuerung, ohne Windwächter. Stoff gem. Architekt, Standorte und Breiten gemäss Planunterlagen.

#### Rafflamellenstoren

Verbund-Rafflamellenstoren, motorisiert, Alu einbrennlackiert, Farbe: Weiss-Aluminium gem. Architekt.

#### Garage

Kipptor, elektrisch angetrieben, bei Einfahrtsrampe ein Schlüsselschalter sowie Funkfernbedienung, pro PP ein Handsender.

### HAUSTECHNIK

#### Elektroanlagen

Schalter, Steckdosen und Deckenleuchten gemäss den Apparateplänen. Grundbeleuchtung in den Wohnungen mit Aufbauleuchten. Gegensprechanlage mit Video und Türöffner Hauseingangstür.

Im Kellerabteil jeder Wohnung: eine 3-fach Steckdose mit Verbrauchsmessung auf Wohnungszähler.

Es wird eine PV-Anlage gemäss den kantonalen Anforderungen installiert, Anlage ohne Batteriespeicher, ZEV wird vorbereitet zur optimalen Nutzung der Eigenstromproduktion. Flachbandkabel für eine nachträgliche E-Mobility-Installation (Wallbox) vorgesehen.





#### Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Raumthermostaten und individueller Verbrauchsmessung.

#### Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnraumlüftung light inkl. Wärmerückgewinnung mit Frischluftzufuhr im Bereich Korridor/Garderobe, Abluft durch Nasszellen.

#### Sanitäranlagen

Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme, Enthärtungsanlage und individueller Verbrauchsmessung (KW/WW).

#### INNENAUSBAU

##### Wände / Decken

Wohnräume Wände: Grundputz, Abrieb 1,5mm Korn, weiss gestrichen. Wohnräume Decken: Weissputz Q3, weiss gestrichen.

Pro Fenster 1 Vorhangschiene. Unterputzmontage bei Weissputzdecken.

Nasszellen: Feinsteinzeug Format: 300 x 600 mm, div. neutrale Farben zur Auswahl. Die Wandplatten im Spritzwasserbereich der Nasszellen (Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC) sind raumhoch verlegt.

#### Bodenbeläge

Wohnbereich/Küche /Korridor/Zimmer: Parkett deligno River Diele. Eiche europ. rustikal stark gebürstet, geölt. Format 190x19x1.4cm. 7 mögliche Farbtöne.

Nasszellen und Reduit: Feinsteinzeug Format: 300 x 600 mm, div. neutrale Farben zur Auswahl.

Sitzplätze: Zementplatten 250x500 mm in Splitt verlegt.

Balkone: Zementplatten 250x500 mm auf Stelzlager verlegt.

#### Sanitärapparate

Sanitärapparate weiss, Duschen bodeneben mit Glastrennwand, Spiegelschrank, Armaturen verchromt, gem. Apparatliste und Plänen. Waschmaschine/Tumbler von Electrolux.

#### Küchen / Garderobe

Einbauküchen von Veriset AG, Einbaugeräte Electrolux mit Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dampfzug mit Aktivkohlefilter (Umluft), Induktions-Kochfeld, Backofen und separatem Steamer.

#### Türen

Wohnungstüren als Rahmentüren ausgebildet, Aussen- und Innendrücker mit Sicherheits-Rundrosette, 3-fach Verriegelung und Spion. Farbe innen weiss und aussen gem. Architekt.

Zimmertüren: Türblatt Kunstharz belegt oder fertig lackiert, Farbe: weiss; Stahlzargen gestrichen, weiss.

Drückergarnitur: Glutz Topaz oder gleichwertig, Bartschlüssel.

#### IFTanlagen

Personenaufzug, Nutzlast 630kg, 8 Personen, behindertengerecht.

#### Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln pro Wohnung.

#### UMGEBUNG

Gartengestaltung, Grünflächen und Bepflanzungen gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.

Zweckmässige Wegbeleuchtung gemäss Elektroplaner.

**PERSÖNLICHE BERATUNG  
UND VERKAUF**



**Primus Property AG**

Binzallee 4  
8055 Zürich

T +41 44 457 60 60  
[www.pripro.ch](http://www.pripro.ch)

**BAUHERRSCHAFT**

**CORPORA'**

**Corpora Immobilien AG**

Spittelweg 1  
5034 Suhr  
[www.corpora.swiss](http://www.corpora.swiss)

[urbangardens-embrach.ch](http://urbangardens-embrach.ch)

