



**LANGRÜTI**  
Naturnahes Wohnen



LANGRÜTI  
IN EBERTSWIL (ZH)

26 x 5½-Zimmer-Doppel-  
und Reiheneinfamilienhäuser







## Naturnahes Wohnen in Ebertswil

*Wo Hase und Fuchs sich gute Nacht sagen und doch unweit von den internationalen Städten Zug und Zürich entfernt. Die idyllisch gelegene Wohnüberbauung bietet viel Wohnraum und Bewegungsfreiheit für die ganze Familie zu moderaten Preisen.*

## Oase der Entspannung

*Lassen Sie Ihrer Kreativität in Ihrem eigenen Garten so richtig freien Lauf. Verwöhnen Sie Ihre Gäste/Familie unter dem reizvollen Pavillon und auf dem überdeckten Sitzplatz oder lassen Sie Ihre Seele nach einem harten Arbeitstag einfach so richtig baumeln. Grosszügige Hecken sorgen für Privatsphäre.*











HAUSFASSADE LANGRÜTI



NORDANSICHT

WESTANSICHT



SÜDANSICHT





## Bestimmen Sie beim Innenausbau mit

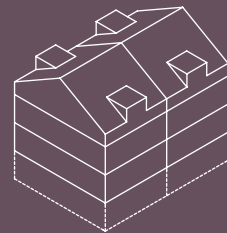
*Die moderne und zeitgemässe Überbauung zeichnet sich durch die schöne zentrale Lage mit Ausbaupotential aus. Wählen Sie die Materialien für den Innenausbau selber aus und lassen Sie sich von unseren Visualisierungen inspirieren. Ein Cheminéeofen für gemütliche Winterabende ist im Budget inbegriffen.*



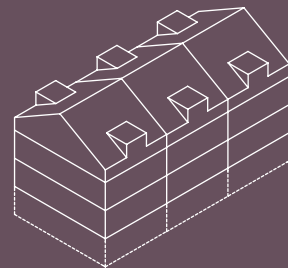
## Häuser mit Potential

Die Häuser bergen grosses Ausbaupotential. Das Dachgeschoss kann mit wenig Aufwand und Kosten in zwei Räume aufgeteilt werden. Ausserdem sind die Anschlüsse für den Ausbau eines weiteren Bads vorhanden. In einigen Häusern ist es möglich, einen Teil des Kellers auszubauen und diesen Raum mit einem Fenster auszugestalten und mit einer Aussentreppe zu erschliessen.

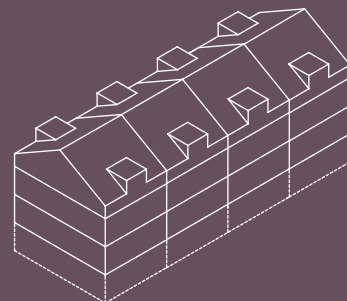
16 x Doppel Einfamilienhausanteile  
D, E, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, Y, Z



6 x Reiheneinfamilienhausanteile  
A, B, C, F, G, H



4 x Reiheneinfamilienhausanteile  
U, V, W, X



Total 26 Häuseranteile

## Situationsplan



1. Etappe



2. Etappe



Zugang Veloraum 1 und 2



Dorfstrasse/Ebertswilstrasse

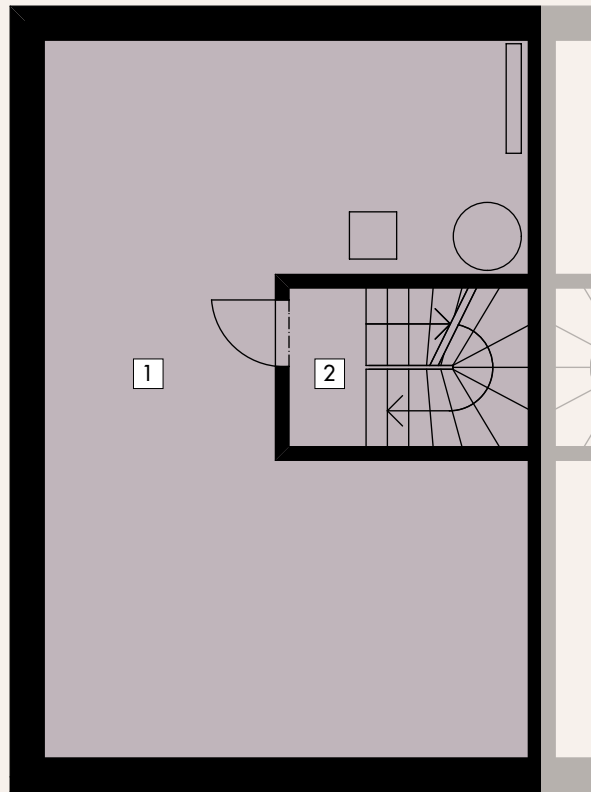
Langgrütstrasse



# HAUS AUSSEN LINKS

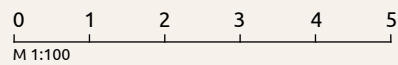
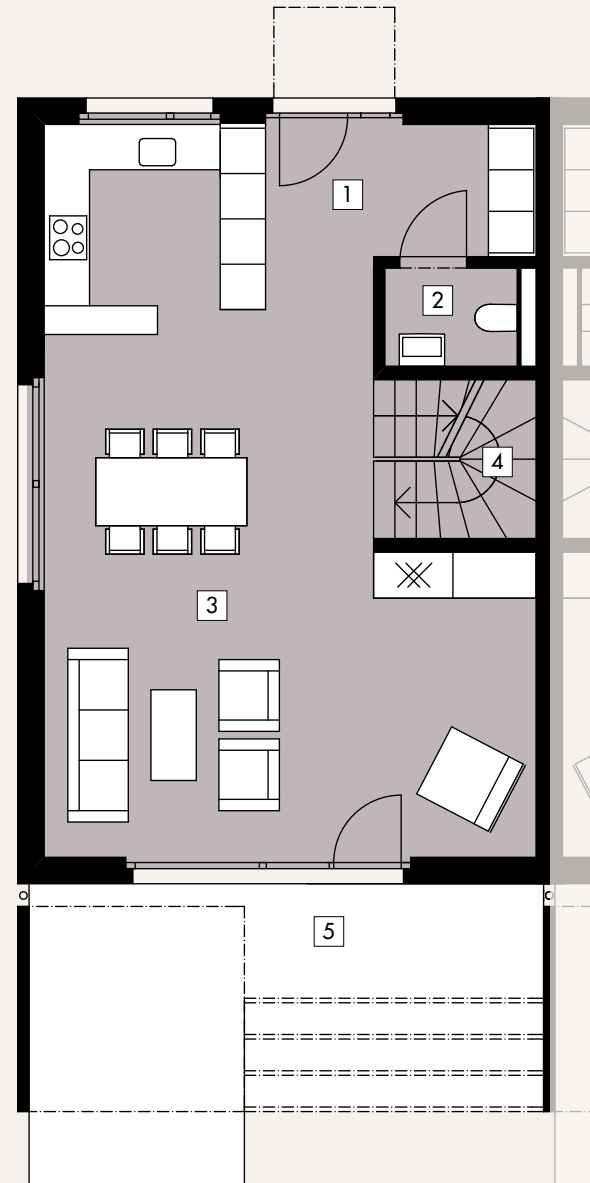
## Untergeschoss

- 1) Technik / Keller 52,7 m<sup>2</sup>
- 2) Gang, Treppe 06,7 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss

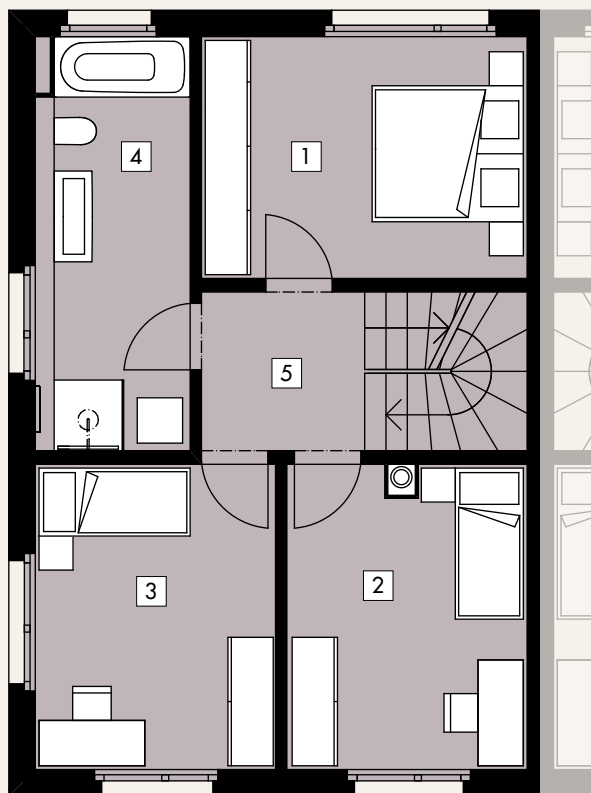
- 1) Entrée / Gang 07,7 m<sup>2</sup>
- 2) WC 02,3 m<sup>2</sup>
- 3) Wohnen, Essen, Küche 46,8 m<sup>2</sup>
- 4) Treppe 04,5 m<sup>2</sup>
- 5) Gartensitzplatz 23,7 m<sup>2</sup>





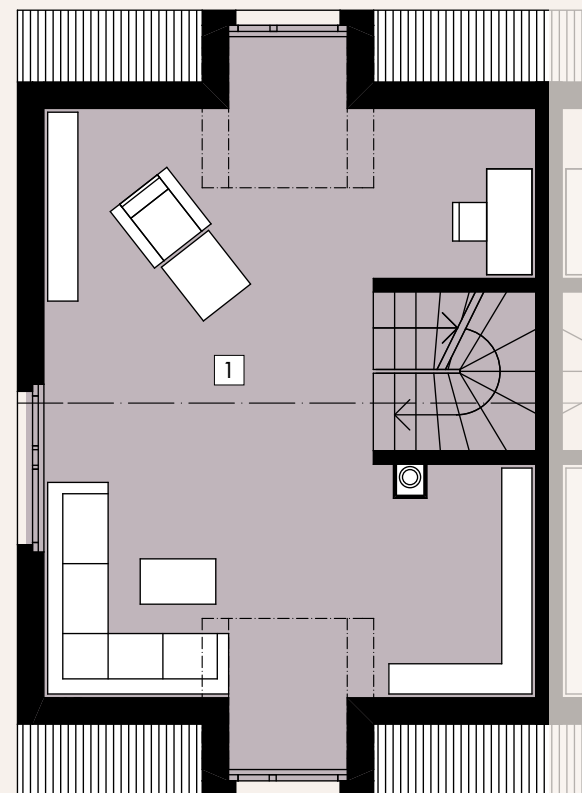
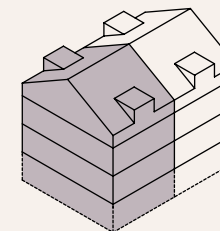
## Obergeschoss

1) Master Bedroom	13,8 m <sup>2</sup>	4) Bad, Du, WC	09,9 m <sup>2</sup>
2) Zimmer 1	12,8 m <sup>2</sup>	5) Gang, Treppe	09,0 m <sup>2</sup>
3) Zimmer 2	12,6 m <sup>2</sup>		



## Dachgeschoss

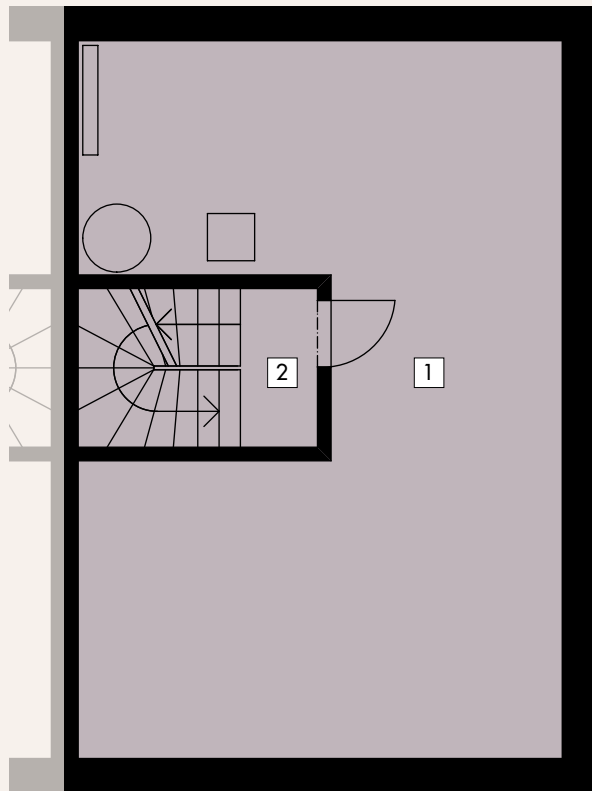
1) Freiraum	48,0 m <sup>2</sup>
Total NWF	174 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (inkl. Keller)	226,8 m <sup>2</sup>



# HAUS AUSSEN RECHTS

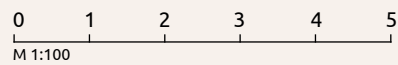
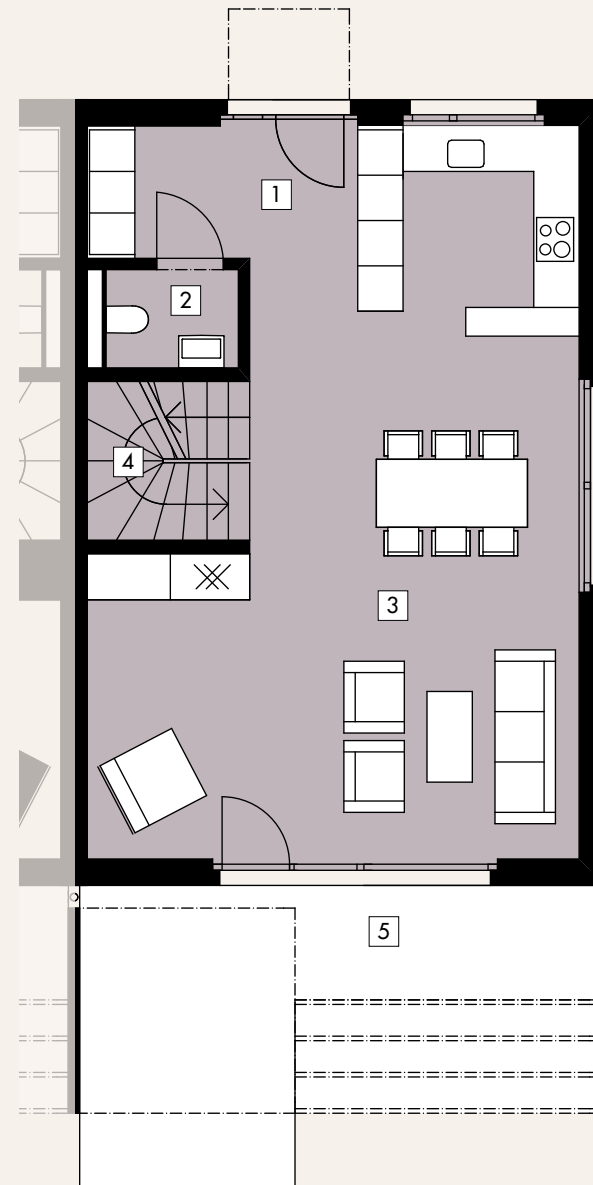
## Untergeschoss

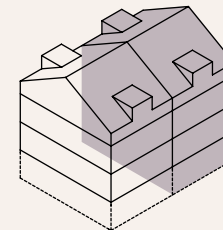
- 1) Technik / Keller 52,7 m<sup>2</sup>
- 2) Gang, Treppe 06,7 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss

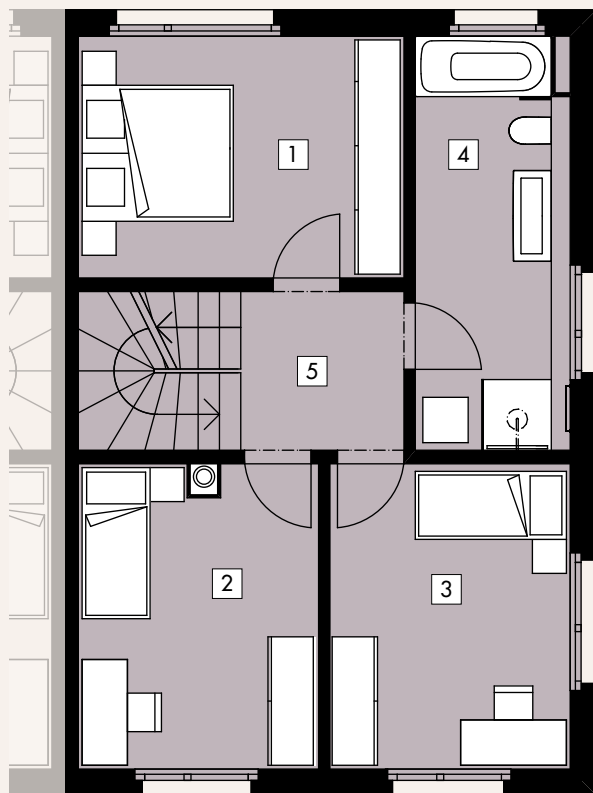
- 1) Entrée / Gang 07,7 m<sup>2</sup>
- 2) WC 02,3 m<sup>2</sup>
- 3) Wohnen, Essen, Küche 46,8 m<sup>2</sup>
- 4) Treppe 04,5 m<sup>2</sup>
- 5) Gartensitzplatz 23,7 m<sup>2</sup>





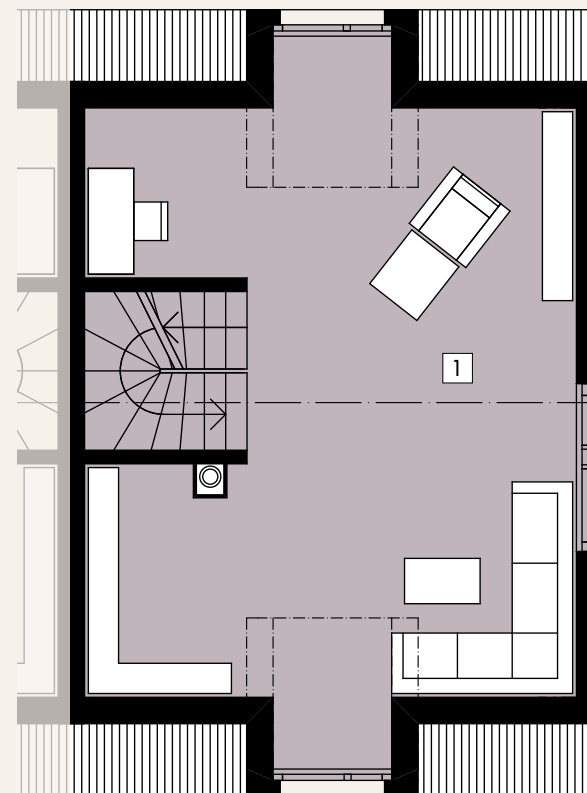
## Obergeschoss

1) Master Bedroom	13,8 m <sup>2</sup>	4) Bad, Du, WC	09,9 m <sup>2</sup>
2) Zimmer 1	12,8 m <sup>2</sup>	5) Gang, Treppe	09,0 m <sup>2</sup>
3) Zimmer 2	12,6 m <sup>2</sup>		



## Dachgeschoss

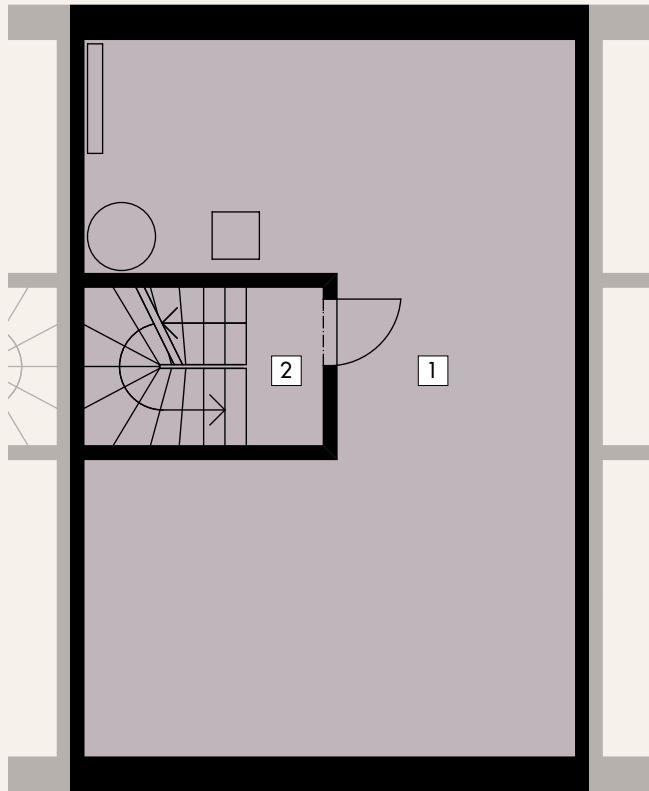
1) Freiraum	48,0 m <sup>2</sup>
Total NWF	174 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (inkl. Keller)	226,8 m <sup>2</sup>



# MITTELHAUS

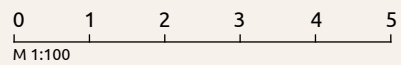
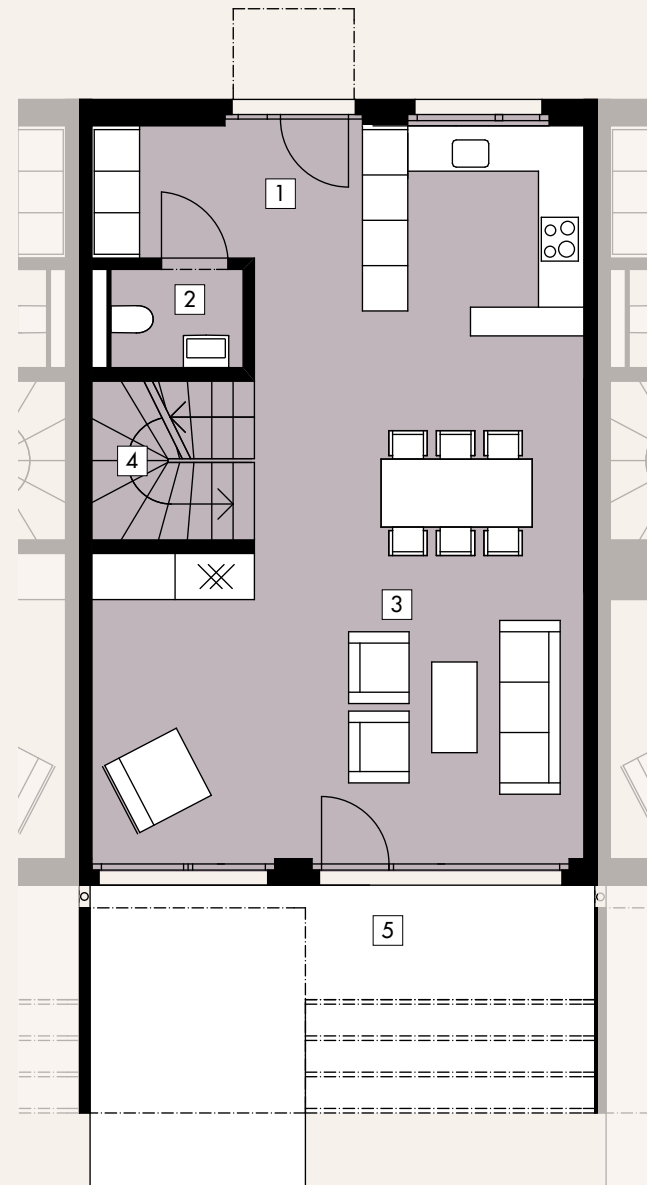
## Untergeschoss

- 1) Technik / Keller 52,7 m<sup>2</sup>
- 2) Gang, Treppe 06,7 m<sup>2</sup>



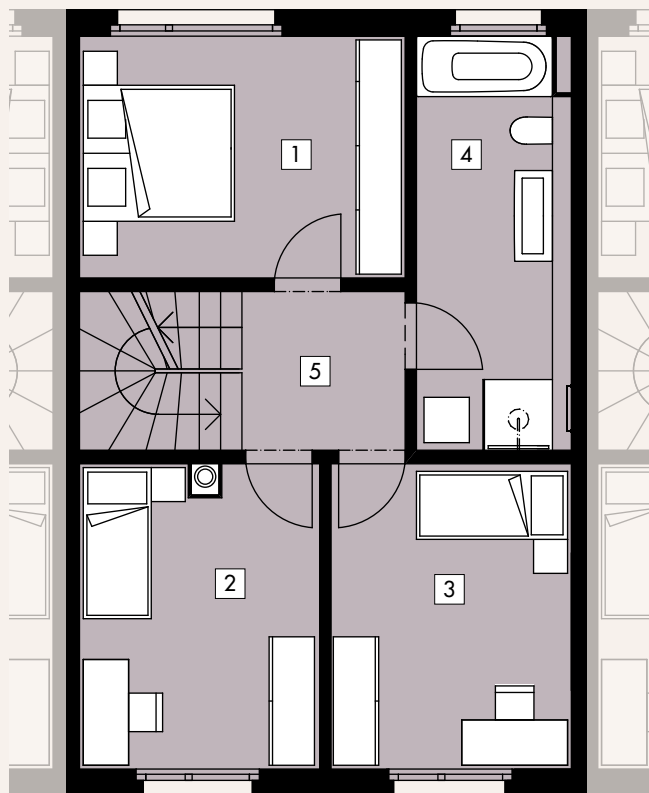
## Erdgeschoss

- 1) Entrée / Gang 07,7 m<sup>2</sup>
- 2) WC 02,3 m<sup>2</sup>
- 3) Wohnen, Essen, Küche 46,8 m<sup>2</sup>
- 4) Treppe 04,5 m<sup>2</sup>
- 5) Gartensitzplatz 23,7 m<sup>2</sup>



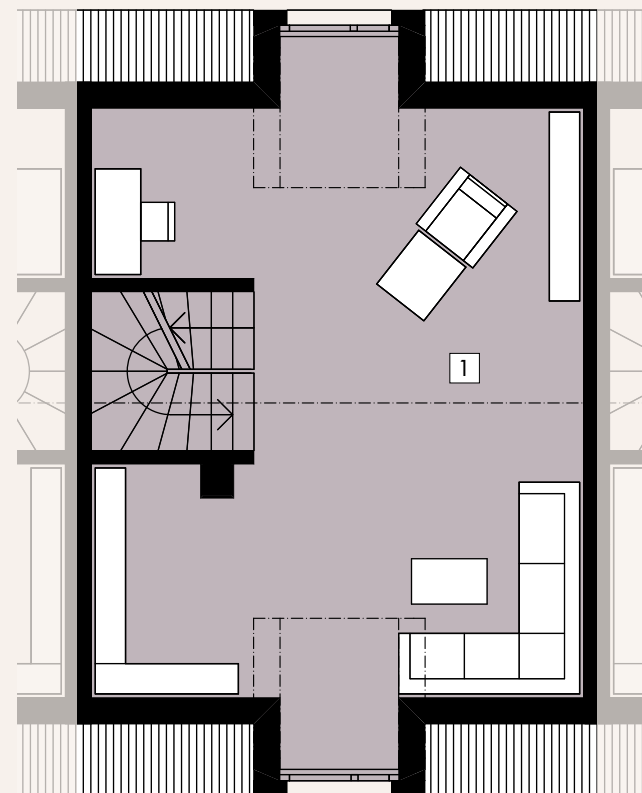
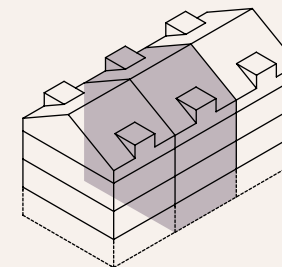
## Obergeschoss

1) Master Bedroom	13,8 m <sup>2</sup>	4) Bad, Du, WC	09,9 m <sup>2</sup>
2) Zimmer 1	12,8 m <sup>2</sup>	5) Gang, Treppe	09,0 m <sup>2</sup>
3) Zimmer 2	12,6 m <sup>2</sup>		



## Dachgeschoss


1) Freiraum	48,0 m <sup>2</sup>
Total NWF	174 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (inkl. Keller)	226,8 m <sup>2</sup>






## CARPORTS & AUSSENPARKPLÄTZE

 45 Carports

 13 Aussenabstellplätze

 Zugang Veloraum









## Beschaulich gelegen und als Wohnort beliebt

Das malerische Ebertswil liegt leicht erhöht auf einem Plateau und bietet eine prächtige Aussicht auf den Kanton Zug, den Zugersee und die Schweizer Alpen. Als ländlich geprägter Raum mit viel Grün weist das Dorf eine ausgesprochen hohe Lebensqualität auf. Eine intakte Dorfstruktur, ein vielseitiges, dynamisches Gemeinde- und Vereinsleben und der Erholungswert der Landschaft machen diese Ortschaft zum idealen Wohn- und Lebensraum. Kulturelle Anlässe werden durchs ganze Jahr vom Verein „Kultur im Dorf“ geplant und durchgeführt. In nächster Umgebung befinden sich der idyllische Türlerse, wo sich ein Strandbad und der Wildnispark Sihlwald befindet.

Mehr als die Hälfte der Gemeindefläche deckt die Landwirtschaft ab. Somit können Sie bereits die volle Natur von der Haustüre aus geniessen und sich auf zahlreiche Wanderungen durch das wunderschöne Gebiet begeben.

Produkte vom Hof können im Dorf selbst eingekauft werden. Im zwei Kilometer entfernten Hausen am Albis gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für den Grosseinkauf bieten sich das nahe gelegene Affoltern am Albis, Baar oder Zug an.

Ihre Kinder haben die Möglichkeit, die Spielgruppe, den Kindergarten sowie die Primarschule direkt im Dorf zu besuchen. Die nächste Oberstufenschule befindet sich in Hausen am Albis.

### Steuern

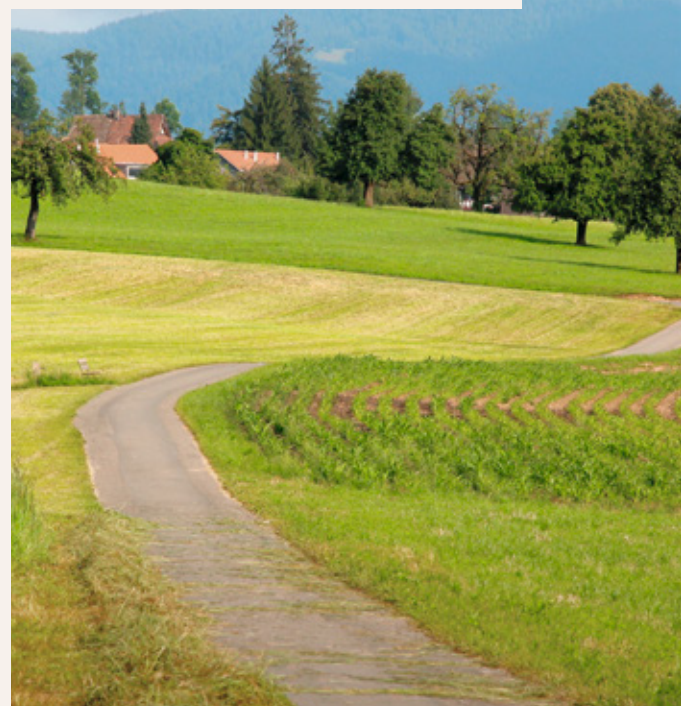
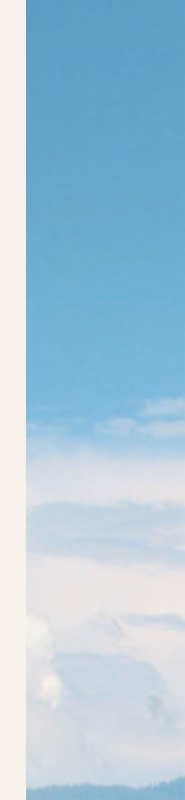
Im Kanton Zürich gibt es seit 1. Januar 2005 keine Handänderungssteuern mehr.



Oben links: Ebertswil/Husertal  
Unten links: Ebertswil  
Oben rechts: Landschaft Ebertswil  
Unten rechts: Ebertswil/Husertal  
Rechte Seite: Ebertswil







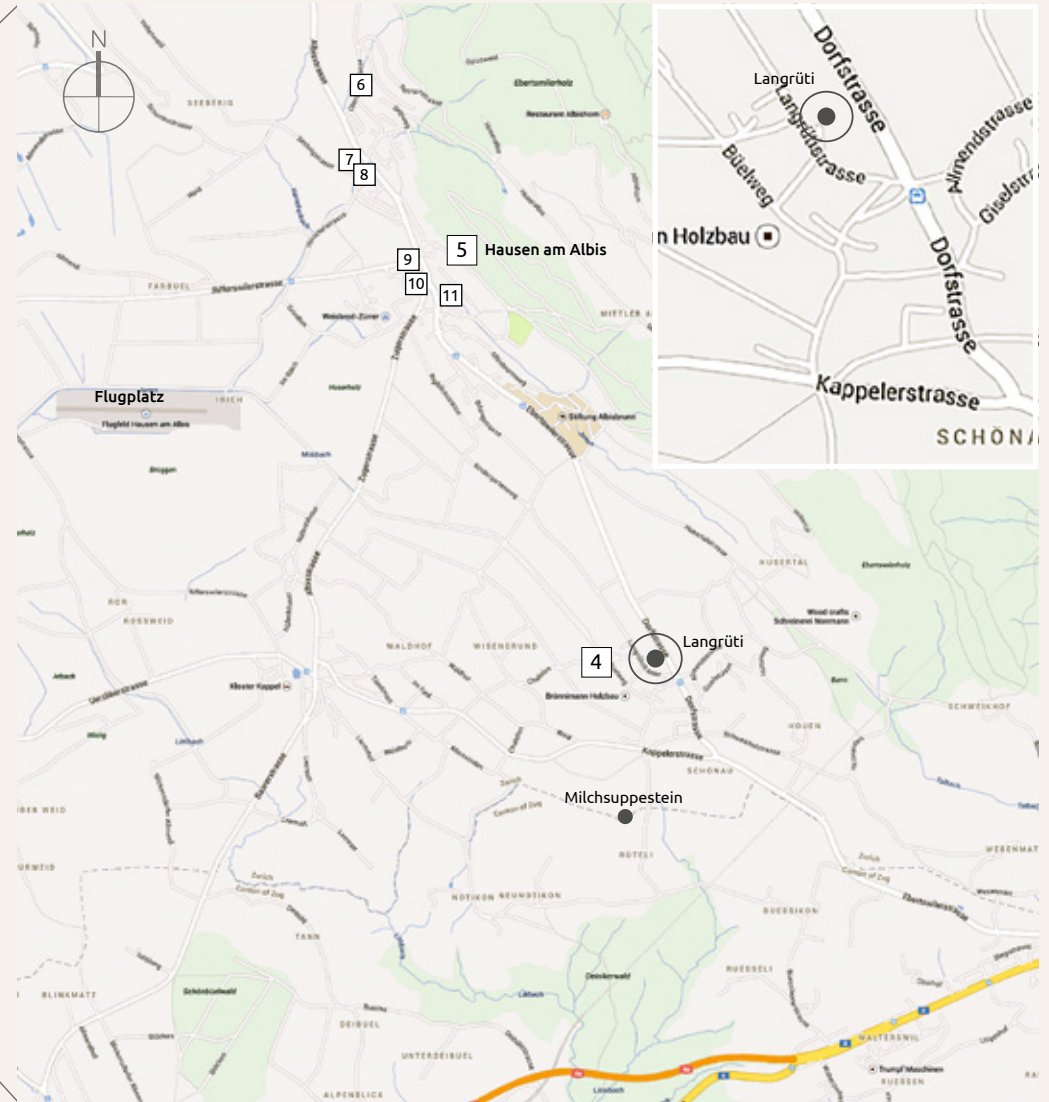
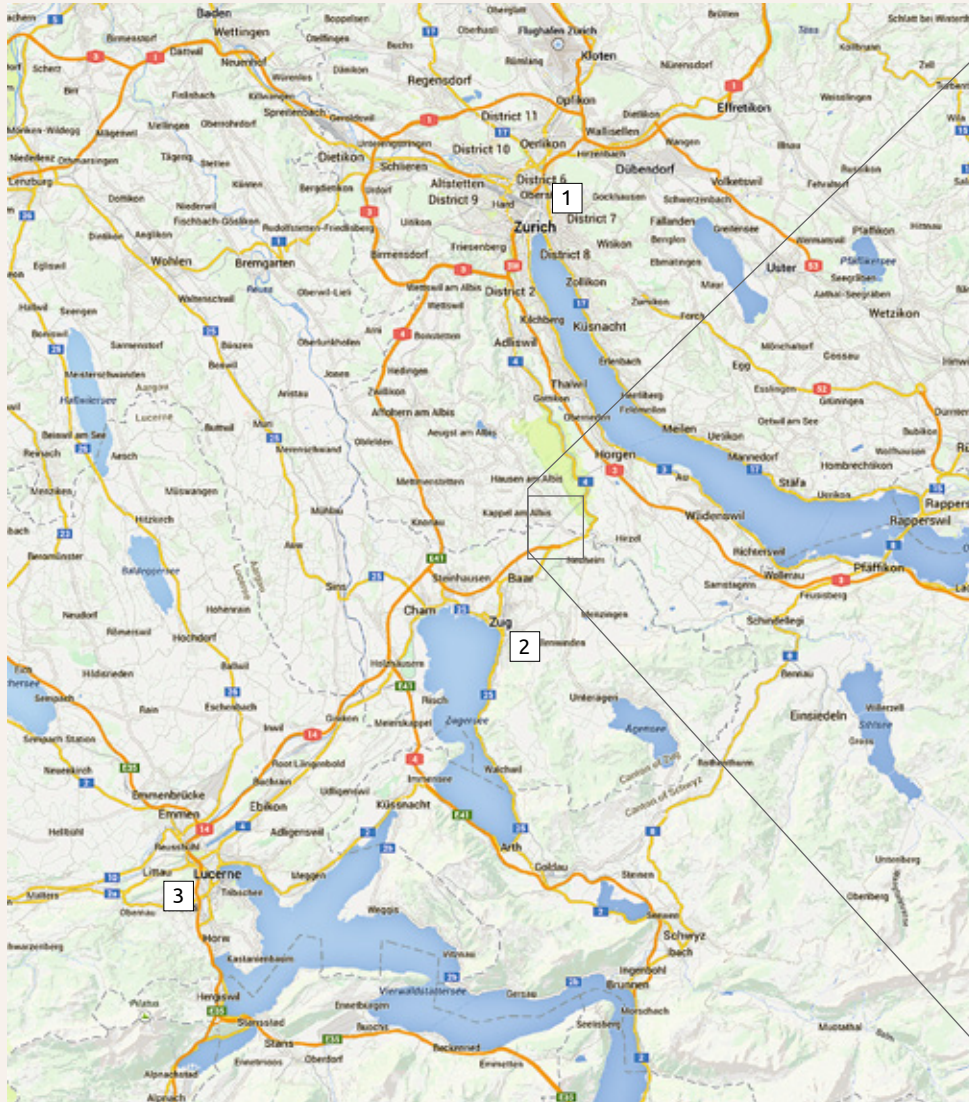
Oben links: Baar/Zug  
Oben: Ebertswil/Husertal  
Rechts: Ebertswil/Husertal  
Rechte Seite: Ebertswil





Oben links: Leematt  
Oben rechts: Landschaft Ebertswil  
Unten links: Ebertswil, Baar/Zug, Zugersee  
Unten rechts: Ebertswil





### Lage/Verkehr

- |              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| 1) Zürich    | 5) Hausen am Albis                   |
| 2) Baar/Zug  | 6) Shop: Hydag                       |
| 3) Luzern    | 7) Tankstelle: Agrola                |
| 4) Ebertswil | 8) Shop: Volg-Laden                  |
|              | 9) Tankstelle: Garage Rüegg (Migrol) |
|              | 10) Post: Poststelle                 |
|              | 11) Geldautomat: ZKB Hausen am Albis |

Die politische Gemeinde Hausen am Albis mit ihren rund 3'400 Einwohnern, davon ca. 800 Einwohner in Ebertswil, liegt zwischen den Städten Zürich und Zug, im Bezirk Affoltern, auf der Südseite des Albis. Die im oberen Jonental gelegene Gemeinde besteht aus den Dörfern Hausen am Albis und Ebertswil sowie den Weilern Türten, Vollenweid, Tüfenbach, Hinter-, Mittel- und Oberalbis, Husertal und Schweikhof. Das Einzugsgebiet der Gemeinde erstreckt sich von Sihlbrugg bis zum Türlersee. Damit ist Hausen am Albis mit insgesamt 13,64 km<sup>2</sup> flächenmässig die grösste Gemeinde im Bezirk. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt auf 916 m ü. M. (Bürglen), der tiefste Punkt auf 532 m ü. M. (Sihlbrugg).

Der Ort Ebertswil ist durch den öffentlichen Verkehr und den Autobahnanschluss A4 in Baar oder Affoltern am Albis gut erschlossen.

# Kurzbaubeschrieb

## Konstruktion

### **Untergeschoss**

Aussenwände in wasserdichtem Beton mit Abdichtung bei Boden-Wand-Anschluss. Aussenwände mit Wärmedämmung und Sickermatte. Bodenplatte mit unter Terrain liegender Wärmedämmung. Innenwände bei Keller- und Technikräumen mit Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Bodenoberfläche Beton abtalschiert.

### **Wohngeschosse**

Kompaktfassade mit kunststoffvergütetem Aussenputz beige-braun-grau gestrichen, auf Backsteinmauerwerk mit Abrieb als Innenputz. Geschossdecken aus Stahlbeton mit darüberliegendem schwimmendem Unterlagsboden mit Trittschalldämmung, zur Aufnahme von Parkett oder keramischen Platten.

### **Dachkonstruktion**

Satteldach mit verdeckter ausgedämmter Sparrenkonstruktion und Ziegeleindeckung, Dachlukarnen mit Metallverkleidung. Dachuntersicht innen aus weiss lasiertem Täfer.

## Installationen

### **Heizungsinstallationen**

Autonome Erdsonden-Wärmepumpe pro Wohneinheit für Warmwasseraufbereitung und Heizung. Fussbodenheizung mit getrennt regelbaren Heizkreisen und Raumthermostaten in jedem Raum.

### **Elektroinstallationen**

Einbauleuchten im Entrée-, Küchen- und Badbereich. FL-Leuchten in Technik- und Kellerräumen. Wohnräume mit Deckenanschluss, Schalter mit Steckdose und zwei 3-fach-Steckdosen in jedem Raum. Telefon- und Fernsehanschlüsse im Wohnzimmer und zusätzlich in einem Schlafzimmer. Elektrische Storen im EG bei Wohnzimmerfensterfront, ansonsten mit Kurbel. Leerrohre zu jeder Store geführt für späteres Nachrüsten.

### **Sanitärinstallationen**

WC, Waschtisch und Badewanne in weisser Ausführung, schallgedämmt montiert. Bodenebene Dusche mit Chromstahlrinne und Echtglasabschluss. Armaturen von Bad und Küche in verchromter Ausführung. Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose. Wäscheschrank mit Tumbler und Waschmaschine im 1. OG.

## Ausbau

### **Bodenbeläge**

Parkett in den Wohnräumen und Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen. Gemäss ausgewählter Bemusterung oder Budgetpreis CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Sitzplatz mit Gehwegplatten zementgrau.

### **Wand- und Deckenbeläge**

Abrieb in Ess-Wohn- und Schlafzimmern und teilweise an Wänden in den Nasszellen. Übrige Wände in den Nasszellen mit Feinsteinzeug- oder Steingutplatten gemäss Auswahlmöglichkeit Bemusterung oder Budget CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Decken Weissputz gestrichen.

### **Küche**

Moderne Einbauküche, Budget CHF 25'000.-, mit flächenbündigen Griffleisten und Unterbauleuchten. Sichtbare Möbelaussenflächen mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsfläche in Granit mit eingebautem Induktions-Glaskeramikkochfeld und Chromstahlspühle. Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Einbaubackofen mit Steamfunktion, Geschirrspüler mit Trocknungssensorik und Dosierautomatik. Magnum-Einbaukühlschrank mit aufgesetzten Frontplatten. Sämtliche Türen und Auszüge sind mit einer Türdämpfung bzw. einer Auszugsdämpfung ausgestattet.



### **Schreinerarbeiten**

Wohnungsinventuren mit Metallzarge, Türblatt Röhrenspan, Oberfläche Kunstharz belegt oder weiss gestrichen. Garderobe mit Garderobenstange und Tablaren gem. Plan, Oberflächen weiss.

### **Metallbauarbeiten**

Absturzsicherung vor Fenster Metallprofile einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt. Hauseingangstüren aus Metall, Volltürblatt mit Doppelfalz, Oberfläche gemäss Farbkonzept Architekt. Schliessung mit 3-Punkte-Verschluss mit Metalldrücker Chromstahl matt gebürstet, Schliesszylinder mit 5 Schlüsseln.

### **Fenster**

Kunststoff-/Metallfenster mit 3-fach-Verglasung Metallprofile Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt und Kunststoffrahmen weiss. Fensterbänke und Storenführungen in Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

### **Lamellenstoren, Sonnenschutz**

Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb bei Fensterfront zu Wohnraum. Übrige Lamellenstoren mit Gelenkkurbeln in allen Räumen. Leerrohr für elektrischen Anschluss einer Sonnenstore bei überdachtem Sitzplatz.

### **Hafnerarbeiten**

Cheminée-Ofen fertig eingebaut mit Kaminzug über Dach geführt.

## **Allgemeines**

### **Umgebung**

Gemäss Umgebungsplan Architekt.

### **Autoabstellplatz**

Überdachte Aussenabstellplätze.

### **Ausbauwünsche**

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die Kostenfolgen ab.

### **Verbindlichkeit**

Massverschiebungen, Farbänderungen, Korrekturen und allgemeine Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Werkpläne des Architekten.

### **Im Verkaufspreis inbegriffen**

Bauliche Leistungen gemäss Kurzbaubeschrieb.

### **Im Verkaufspreis nicht inbegriffen**

$\frac{1}{2}$ -Anteil der Notariats- und Grundbuchkosten. Mehrkosten aus individuellen Änderungen bzw. Materialwahlen. Allfällige Erhöhung der Mehrwertsteuer oder andere, neu verordnete Gebühren und Abgaben.

### **Zahlungsmodus**

Reservationszahlung bei Kaufzusage Fr. 50'000.-, Teilzahlungen nach Baufortschritt, Mehrkosten im Voraus. Restzahlung vor der Wohnungsübergabe.

### **Flächenangaben**

NWF = Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung, exkl. Innentrennwände, Installations-schächte, Aussenwände, Wohnungstrennwände, Balkone/Terrassen und Raumteile, welche weniger als 150 cm hoch sind.

### **Visualisierungen/Grundrisse**

Bei den Visualisierungen wurde auf eine hohe Originalität geachtet. Teilweise sind Optionen abgebildet. Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und verbindlich sind die definitiven Werkpläne des Architekten.



## Projekt

**Verkauf & Totalunternehmer**  
Tellco Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 3, 6340 Baar  
+41 41 817 90 40  
[www.tellco.ch](http://www.tellco.ch)

**Architekt**  
Roosarchitekten gmbh htl/sia  
Zürcherstrasse 102  
8640 Rapperswil  
[www.roosarchitekten.ch](http://www.roosarchitekten.ch)

**Bauherrschaft**  
Tellco Anlagestiftung  
Bahnhofstrasse 4  
6431 Schwyz  
[www.tellco.ch](http://www.tellco.ch)



## Impressum

**Gesamtverantwortung**  
Tellco Immobilien AG  
Marlene Wiget  
Immobilienvermarkterin

**Konzept & Design**  
RiC-Communications  
Stadelhoferstrasse 28.2  
CH-8001 Zürich  
[www.ric-communications.ch](http://www.ric-communications.ch)

**3D-Visualisierungen**  
Swiss Interactive AG  
Heuweg 4  
CH-5032 Aarau-Rohr  
[www.swissinteractive.ch](http://www.swissinteractive.ch)

**Fotografie**  
RiC-Creations  
Stadelhoferstrasse 28.2  
CH-8001 Zürich  
[www.ric-creations.ch](http://www.ric-creations.ch)



[www.langruti-ebertswil.ch](http://www.langruti-ebertswil.ch)

**Verkauf**

Tellco Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 3  
6340 Baar

+41 41 817 90 40  
sales.immo@tellco.ch  
www.tellco.ch

**Bauherrschaft**

Tellco Anlagestiftung  
Bahnhofstrasse 4  
6431 Schwyz

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

---

