



Zentral, charmant, komfortabel: Sieben Neubauwohnungen an ruhiger Aussichtslage



Folgende Wohnungen an der Kirchgasse 28&30 in 8427 Rorbas suchen per Sommer/Herbst 2025 ihre ersten Besitzer:

Sockelgeschoss Haus 1:	3 ½-Zimmer Gartenwohnung
Gartengeschoss Haus 2:	4 ½-Zimmer Gartenwohnung
Erdgeschoss Haus 2:	2 x 3 ½-Zimmerwohnungen
Obergeschoss Haus 2:	2 x 3 ½-Zimmerwohnungen
Dachgeschoss Haus 2:	4 ½-Zimmer Dachwohnung



Impressionen:



Aussenansicht - Seite Kirchgasse - Erschliessung



Kurzbeschrieb & Lage:

Im Zentrum von Rorbas, an ruhiger, grüner und sonniger Lage mit unverbaubarer Weitsicht zum Irchel entstehen bis Herbst 2025 sieben attraktive Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden. Diese haben sich für ihr charmantes, einladendes Äusseres von der traditionellen Architektur ihres Umfeldes inspirieren lassen, ohne dabei den Blick auf das Heute und das Morgen zu verlieren. Steildächer sowie eine lockere Lamellenverkleidung treffen auf moderne Grundrisse, einen zeitgemässen Ausbaustandard und ein nachhaltiges Heizsystem, welches die Ressourcen für unsere Zukunft schont.

Die zum Verkauf stehenden Neubauwohnungen umfassen 3½ oder 4½ Zimmer und weisen Wohnflächen von gut 82 bis fast 142m² auf. Dass pro Etage maximal zwei Einheiten geplant sind, trägt wesentlich zur Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner bei. Jede Wohnung überzeugt durch eine praktische Gliederung, einen offen gestalteten Wohnbereich mit integrierter Küche sowie zwei Bäder. Gartensitzplätze und Balkone erweitern das Wohnerlebnis ins Freie. Ein Wasserturm in der Wohnung und elektrisch betriebener Sonnenschutz sorgen für Komfort, die ökologische Erdsonden-Wärmepumpe, Fenster mit Isolierglas sowie die nach Wunsch installierte Boden- und Deckenkühlung für ein allzeit angenehmes Raumklima. Selbstverständlich können Sie als Käufer den Innenausbau Ihres Zuhauses mitbestimmen.

Im Mehrfamilienhaus erschliesst ein rollstuhlgängiger Lift die vier Etagen. Zu jeder Wohnung gehören ein Keller im Untergeschoss sowie Stellplätze im Carport. Ihr Auto können Sie hier an der Kirchgasse aber problemlos stehenlassen, denn Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeit und Schule finden sich praktisch vor der Haustüre.

Verwirklichen Sie in Rorbas Ihren Wohntraum mit Charme und Ausblick – wir stellen Ihnen bei einer persönlichen Beratung gerne die Möglichkeiten vor.

Entfernung zu:

- | | |
|---------------------|---|
| - Schule | 200 m Schulhaus RFT |
| - Einkaufen | 700 m Volg
400 m Migros (neu geplant Weiacherstrasse 80) |
| - ÖV | 70 m Bushaltestelle „Hirschen“
3500 m Bahnhof Embrach-Rorbas |
| - Autobahnanschluss | 7.5 km Autobahnanschluss „Bülach“ |
| - Freibad Töss-Side | 900 m |
| - Kino Freienstein | 850 m |



Impressionen:



Aussicht - Gartenseite



Standort:

Rorbas:

Ruhe, ländlicher Charakter, intakte Landschaft – Rorbas liegt naturnah im Zürcher Unterland und dennoch nur einen Katzensprung vom Flughafen, der Stadt Winterthur und dem Wirtschaftsraum rund um Zürich entfernt. Zusammen mit dem Nachbarort Freienstein bietet die unterste Gemeinde im Tösstal gute Einkaufsmöglichkeiten, ein starkes lokales Gewerbe und mehrere Gastronomiebetriebe. Kinder werden hier im Kindergarten betreut und von der Primarschule bis zur Sekundarstufe im Ort unterrichtet. Das Schwimmbad Töss Side, die Töss und ihre Ufer, die bewaldeten Höhen von Dettenberg und Irchel sowie auch der nahe gelegene Rhein laden zu vielerlei Freizeitaktivitäten ein. Für Abwechslung sorgen zudem ein reges Vereinsleben, ein breites Kulturprogramm sowie das Kino in Freienstein. Busse verkehren von Rorbas in wenigen Minuten an die S-Bahnhöfe Embrach-Rorbas und Pfungen oder an den Flughafen Zürich-Kloten, wo regelmässige Verbindungen an den Zürcher Hauptbahnhof und nach Winterthur bestehen. Mit dem Privatwagen fährt man in einer Viertelstunde an den Flughafen, in knapp 20 Minuten nach Winterthur oder in 30 Minuten ins Zürcher Stadtzentrum.

Kirchgasse:

An der Kirchgasse lebt es sich gleichzeitig zentral und ruhig. Die erhöhte Lage garantiert nicht nur viel Sonne, sondern auch einen unverbaubaren Blick über die Häuser von Freienstein hinüber zum Irchel, wo sich der Wald der Jahreszeit entsprechend kleidet. Im Alltag kommt man hier bestens ohne Auto aus: Kinder sind nach ein paar wenigen Schritten sicher in der Schule, für die Erwachsenen hält der Bus für den Arbeitsweg praktisch vor der Haustüre; abends noch kurz zu Fuss im nahen Volg einkaufen und ein Paket abschicken, bevor man sich beim Lieblingsitaliener eine Pizza gönnt. Auch der Flusslauf der Töss, offene Wiesen und Felder sowie weitläufige Wälder für eine entspannte oder sportlich aktive Freizeitgestaltung sind ganz nahe.

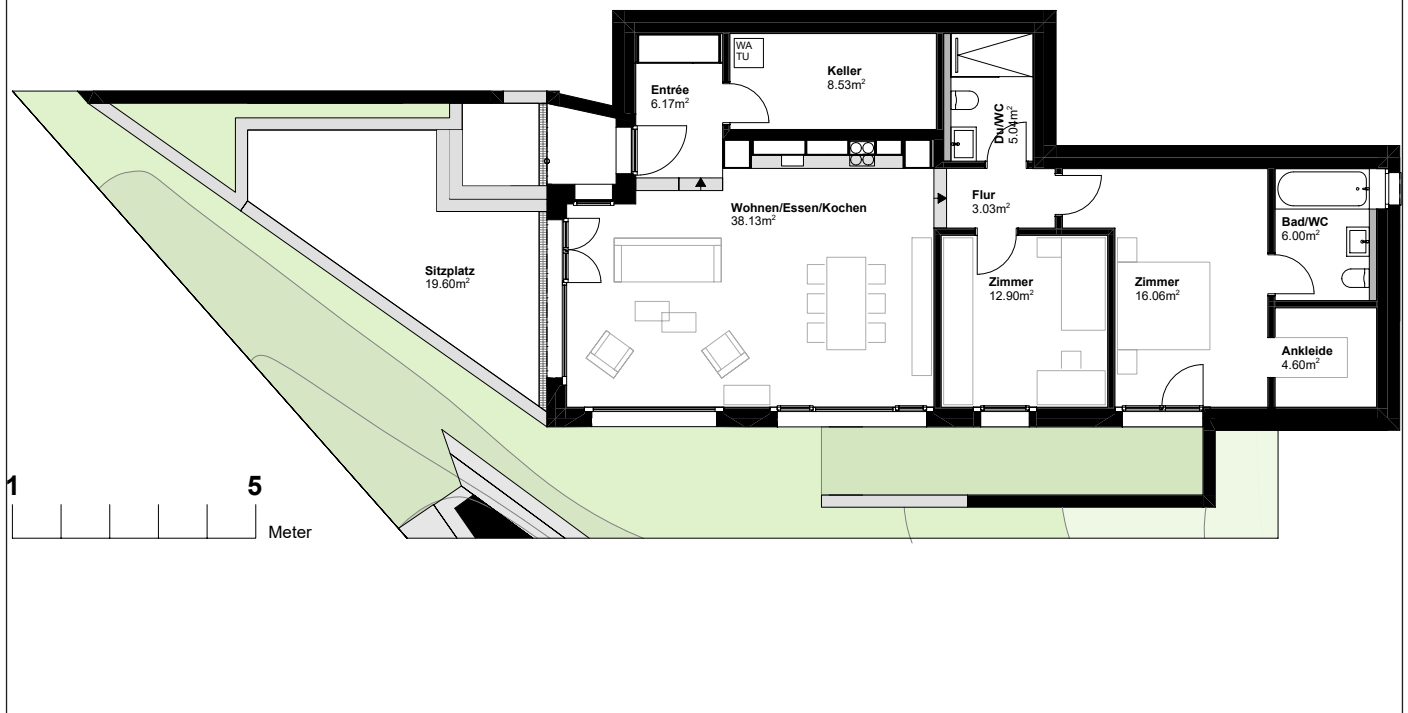




Grundriss Sockelgeschoss 3.5-Zimmer Gartenwohnung Nr. 9801:

Haus 1 Grundriss 3½ Gartenwohnung

Nettowoohnfläche WHG 9801
100.46 m²



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



Grundriss Gartengeschoss 4.5-Zimmer Gartenwohnung Nr. 9901:

Haus 2 Grundriss 4½ Gartenwohnung

Nettowohnfläche WHG 9901
107.27 m²



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Innenvisualisierung Wohnung im Gartengeschoss Haus 2:

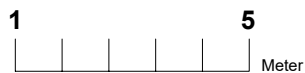
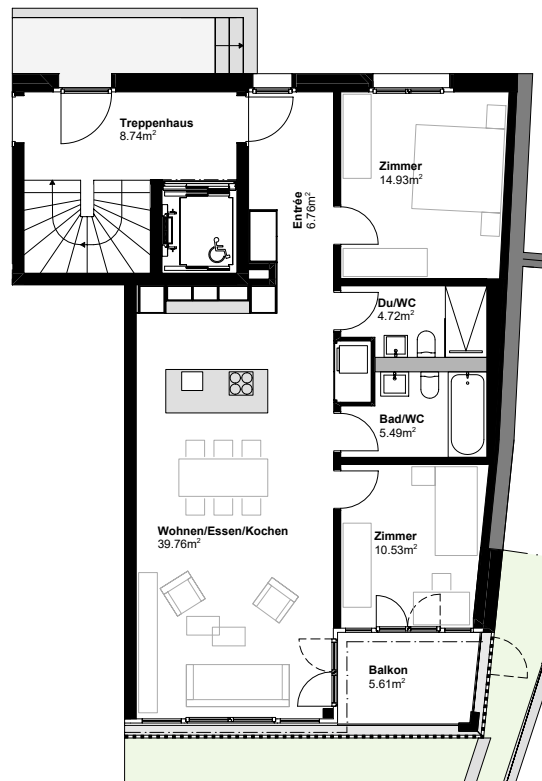




Grundriss Erdgeschoss 3.5-Zimmerwohnung Nr. 001:

Haus 2 Grundriss 3½ Erdgeschoss

Nettowoohnfläche WHG 001
82.19 m²

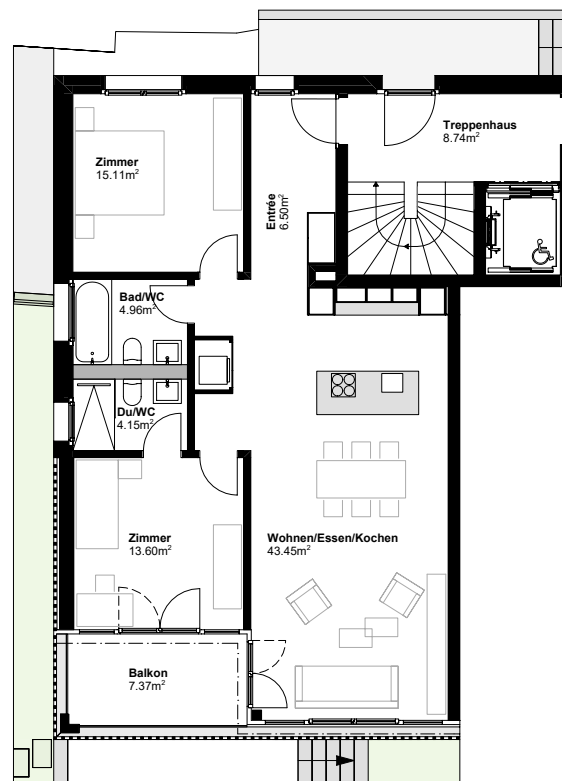


Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Grundriss Erdgeschoss 3.5-Zimmerwohnung Nr. 002:

Haus 2 Grundriss 3½ Erdgeschoss

Nettowohnfläche WHG 002
87.77 m²

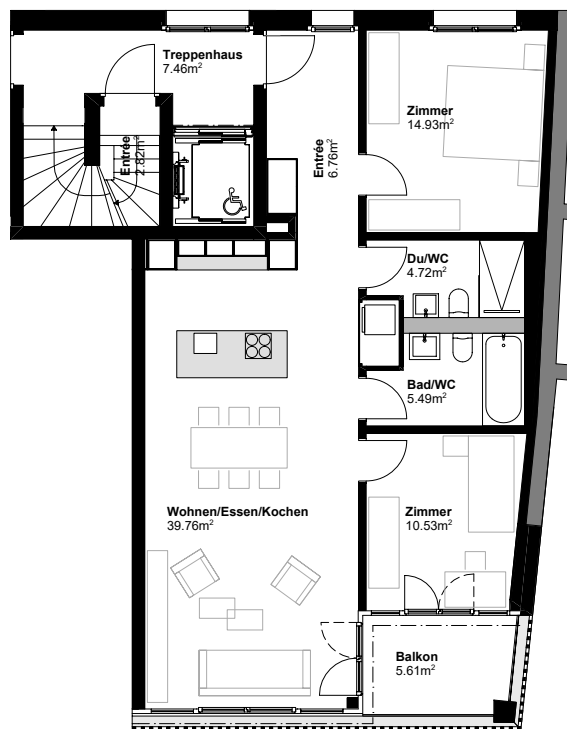


Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Grundriss Obergeschoss 3.5-Zimmerwohnung Nr. 101:

Haus 2 Grundriss 3½ Obergeschoss

Nettowohnfläche WHG 101
82.19 m²



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



Innenvisualisierung 3.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss:

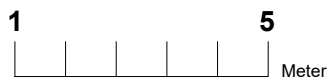
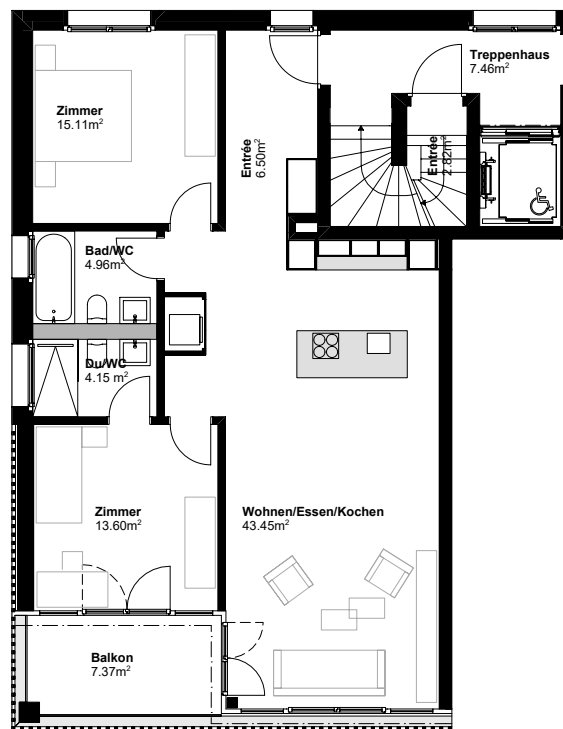




Grundriss Obergeschoss 3.5-Zimmerwohnung Nr. 102:

Haus 2 Grundriss 3½ Obergeschoss

Nettowohnfläche WHG 102
87.77 m²



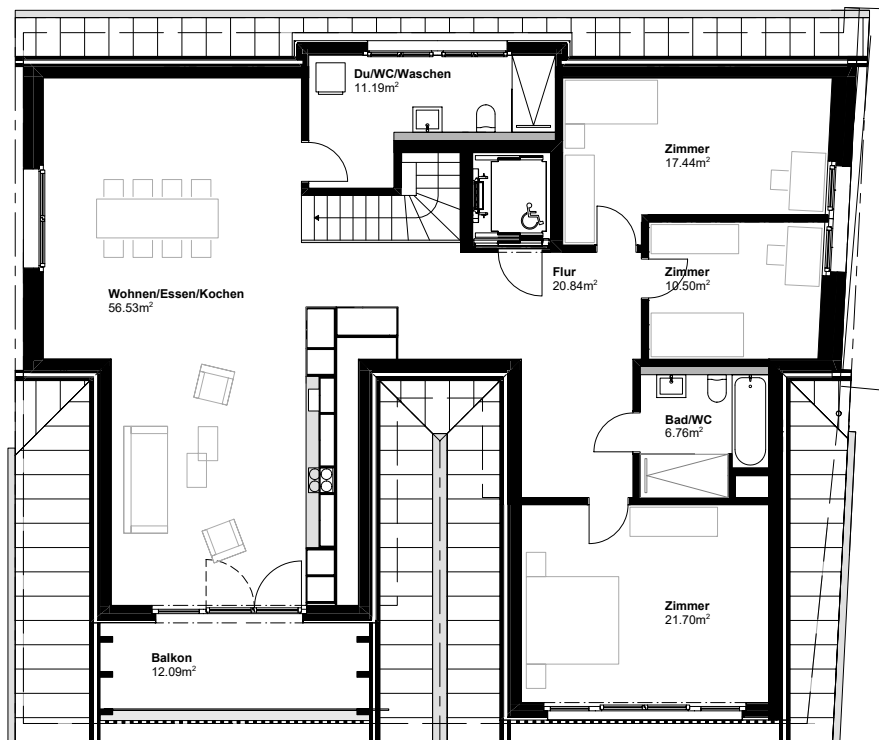
Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



Grundriss Dachgeschoss 4.5-Zimmerwohnung Nr. 201:

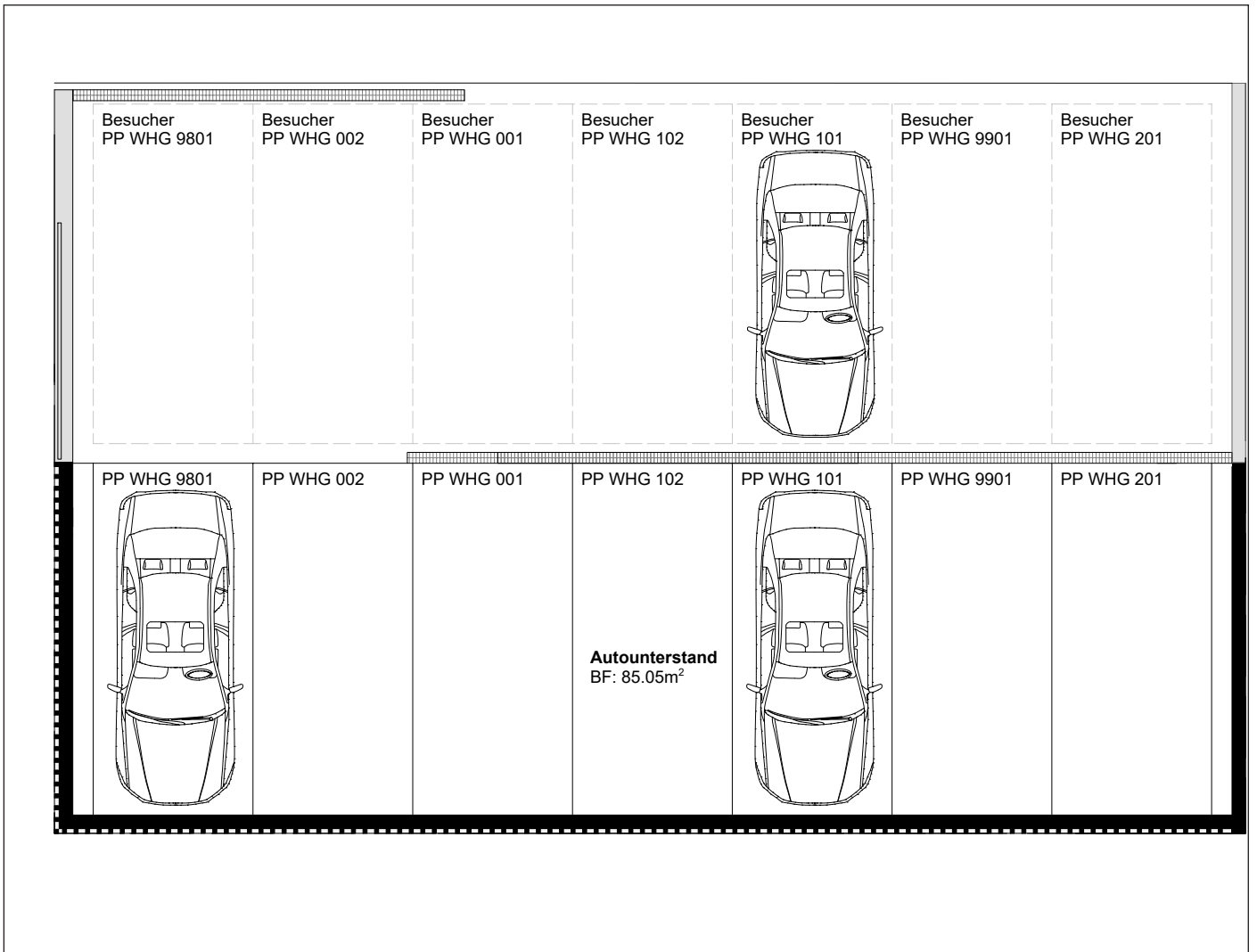
Haus 2 Grundriss 4½ Dachgeschoss

Nettowoohnfläche WHG 201
141.98 m²



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

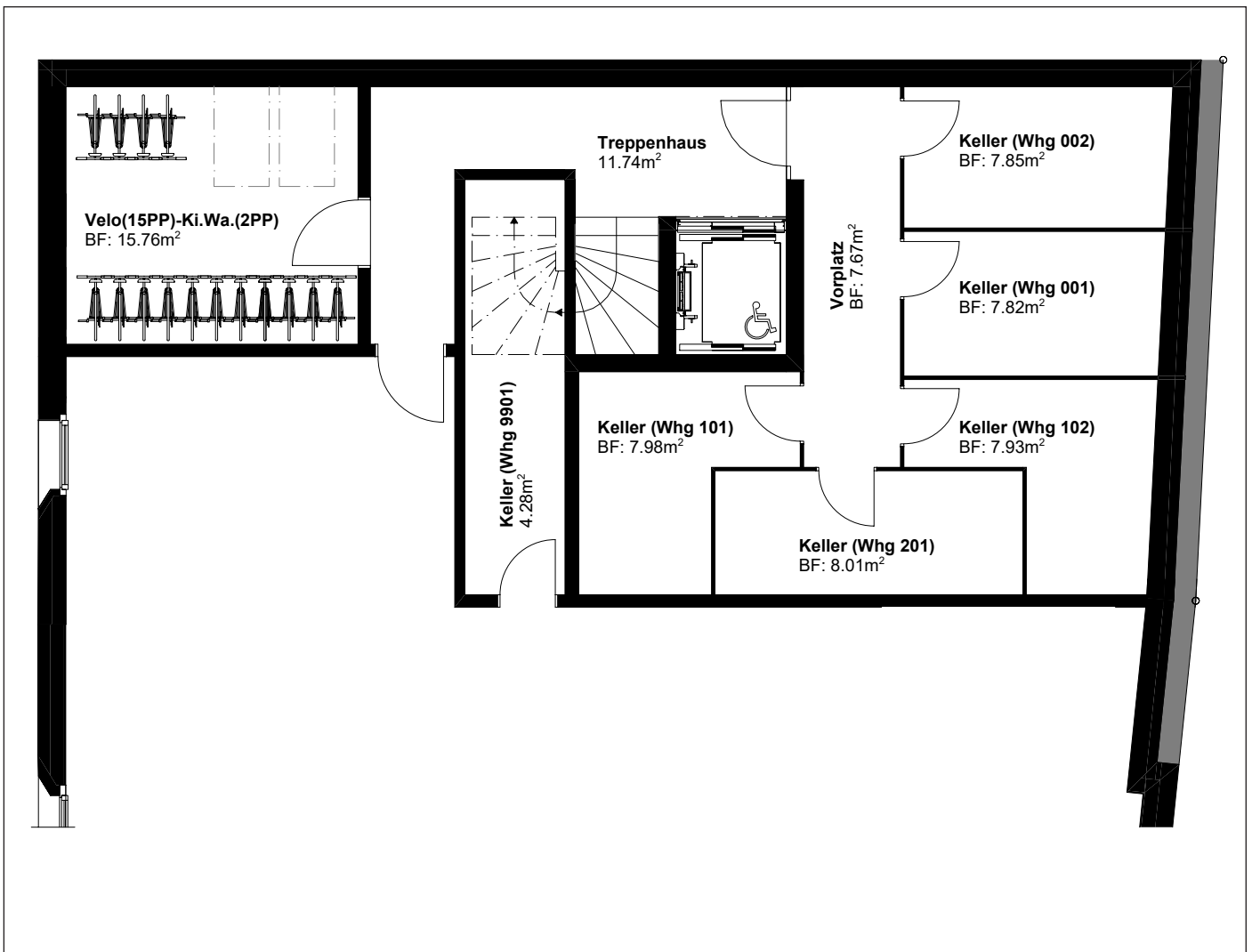
Übersicht Parkplätze Carport:



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
 Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



Übersicht Keller:



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.



Kurzbaubeschrieb - Kirchgasse 28 & 30 - 8427 Rorbias

ALLGEMEINES

Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutz sowie die SIA-Norm 380/1 für den Wärmeschutz erfüllt.

Das Gebäude wird nicht mit dem Minergie Label zertifiziert.

MAUERWERK

Beton oder Mauerwerk 15/18cm cm stark zur Aufnahme einer 20 cm Aussenwärmedämmung.

DECKEN

Stahlbetondecken, Stärke und Armierung nach Berechnung des Bauingenieurs.

DACHKONSTRUKTION

Holzdach mit grossen Dachfenstern (unter Vorbehalt) nach Energienachweis.

FENSTER

Sämtliche Fenster werden in Kunststoff/Metall ausgeführt, Isolierglas; mit umlaufender Dichtung. Fertig nach Farbkonzept. Griffe und Sonstiges nach Standard Lieferant. K-Wert nach Energienachweis. Jedes Zimmer verfügt über mind. einen Dreh- / Kippflügel. (genaue Aufteilung gemäss Plan)

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE

Alle Fenster mit Verbundraffstoren 90mm, Dachgeschoss Gibelwand-Fenster Innenlamellen, gemäss Farbkonzept Architekt und technischen Anforderungen. einbrennlackiert, Führungs- und Endschiene Alu eloxiert. Bedienung von Innen mit Motor. Farbe nach Farbkonzept. Beschattung mit Markisen (Horizontalbeschattung), sind keine geplant.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Schalter, Steckdosen und Lampen nach üblicher Ausstattung.

Wohnzimmer: 2 x Dreifach-Steckdose davon 1 geschaltet, 1 Multimedia-Steckdose, Schalter kombiniert mit Essen/Küche und Sitzplatz. 1 Lampenstellung.

Küche/Essen: Alle Elektrische Geräte Steckdose, Dreifach-Steckdose, Einbauleuchten in Küche (nicht gedimmt) Lampenstellung im Essen, (ausser Nachgeschoss, Lampenstellung)



Kurzbaubeschrieb - Kirchgasse 28 & 30 - 8427 Rorbas

ELEKTROINSTALLATIONEN

Zimmer: Schalter mit Steckdose, Dreifach-Steckdose davon 1 geschaltet, 1 Multimedia-Steckdose, 1 Lampenstellung.

Die Sitzplätze erhalten: 1 Wandlampe und 1 Steckdose.

Reduit/Technik: Alle elektrische Geräte Steckdose, Schalter mit Steckdose, Einbauleuchte

LED Einbauleuchten in Gängen, Nasszellen, Reduit und Küche sind inbegriffen. Max. 10 Stück pro Einheit. Der Rest der Leuchten ist Sache der Käufer (nicht inbegriffen).

Alle Storen und die Markise werden elektrisch betrieben.

Es sind keine Dimmer eingerechnet. Es sind keine Bewegungsmelder in den Wohnungen eingerechnet.

HEIZUNG

Erdsonde Wärmepumpe. Niedertemperatur Bodenheizung im Wohnbereich.

LÜFTUNG

Entlüftung der Nasszellen die keine fenster aufweisen. Aktivkohlenfilter Küche

SANITÄRINSTALLATIONEN

Sanitärapparate Budget inkl. MwSt pro Einheit brutto, gemäss separaten Listen.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Backofen, grosser Kühlschrank mit Tiefgefrierfach, Glaskeramik-Herd, Geschirrspüler, elektrischer Kehrriehauszug. Küchengeräte sind in der Küchenlieferung enthalten. Budget inkl. MwSt brutto gemäss separaten Listen.

LIFT

Hindernisfreie Aufzugsanlage, Innenwände gemäss Konzept Architekt.

SCHREINERARBEITEN

Innentüren: Normholztüren mit Stahlzarge, Türblatt gestrichen oder beschichtet, Türdrücker Standard. Garderobe Holz / Einbauschränk Oberfläche Kunstharz-Beschichtet Budget inkl. MwSt brutto CHF 3'000.-. Decken Dachgeschosswohnung mit Holzpanelen.

Änderungen bleiben vorbehalten



Kurzbaubeschrieb - Kirchgasse 28 & 30 - 8427 Rorbas

SCHLIESSANLAGE

Kaba-Star oder Keso, bedienbar damit sind: Eingangstüren, Veloraum Treppenhaustüren + Briefkasten aufschliessbar. (5 Schlüssel)

BODENBELÄGE

In allen Zimmern: Parkettboden Eiche Langriemen brutto inkl. MwSt. Fr. 140.-/m² (Bodenplatte, Sockel, Fugen, Arbeit)

PLATTENARBEITEN

Dusche-WC: Wandplatten brutto inkl. MwSt. CHF 140.-/m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten. (max. 10m²) (Bodenplatte, Sockel, Fugen, Arbeit).

Bodenplatten brutto inkl. MwSt. CHF 140.-/m² fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten.

Bodenbeläge im Entrée, Wohnen / Essen, Küche, Gang Bodenbelag nach Wahl brutto inkl. MwSt. CHF 140.-/m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Bodenplatte, Sockel, Fugen, Arbeit). In den Kellerräumen, Dispo und Waschräumen sind keine Beläge eingerechnet.

WANDBELÄGE

Alle Wohnungswände (ohne UG/Keller) mit Grundputz und Abrieb 1mm zum Streichen. Bad / Dusche / WC mit Grundputz und Abrieb zum Streichen und mit 20 m² Wandplatten. Alle Decken mit Weissputz zum Schleifen und Streichen.

UMGEBUNG

Die Umgebung wird nach dem bewilligtem Umgebungsplan, gemäss Konzept des Landschaftsarchitekten realisiert.

SPEZIELLE HINWEISE

AUSBAU

Im Innenbereich sind individuelle Ausbauvarianten möglich. Änderungswünsche können soweit berücksichtigt werden, als die statischen und konstruktiven Erfordernisse, die übergeordnete gestalterische Erscheinung der Häuser und die Bauvorschriften dies zulassen.

Technische Änderungen an der Konstruktion oder Verwendung von Materialien gegenüber dem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.



Portrait:

«Immobilien sind Herzensache»

Concento Immobilien steht für:

- Verkauf und Vermietung von Wohnobjekten
- Beratung und Mediation im Immobilienwesen



Melanie Müller
Geschäftsinhaberin Concento Immobilien
Tel. 052 202 88 38
m.mueller@concento.ch
www.concento.ch

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin & Mediatorin
DIA Fachgebiet Immobilien, über 17 Jahre fundier-
te Erfahrung in der Erstellung und Vermarktung
von Immobilien