



# RUBIA

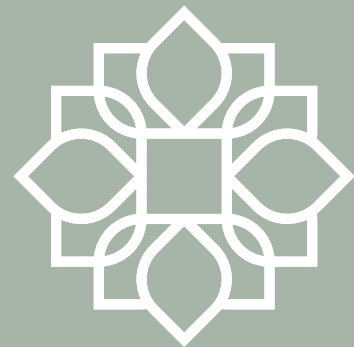
WOHNEN UND LEBEN IN RUSSIKON



HISTORISCHES BAUERNHAUS IM MODERNEN UMBAU  
5.5 UND 7,5 ZIMMER-BAUERNHAUSTEIL



# Tradition und Moderne in perfekter Symbiose kunstvoll und nachhaltig vereint...



Die projektierte Wohnüberbauung RUBIA Russikon beinhaltet einen Neubau mit drei Mehrfamilienhäusern sowie den Umbau eines historischen Vielzweckbauernhauses.

Ausgangslage zur Projektentwicklung stellte das denkmalpflegerisch geschützte Bauernhaus dar, welches leicht zurückversetzt zum Strassenraum mittig auf einer natürlich gewachsenen Ebene situiert ist. Aus denkmalpflegerischer Betrachtungsweise spricht man hinsichtlich der Lagequalität des Bauernhauses von einem bedeutenden Situationswert für das Ortsbild.

Einerseits weil das Bauernhaus einen schmucken und gut einsichtbaren Anblick darstellt und andererseits, weil die Bestandes-Baute den Auftakt zum historischen Bebauungsgürtel markiert, welcher den Strassenraum dorfaufwärts säumt. Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes und der Schutzzielvereinbarung zum Bauernhaus gerecht zu werden, sind die Neubauprojekte nahe an die Grundstücksränder geschoben. Somit entsteht ringsum laufend zum Schutzobjekt ein maximal angelegter Freiraum, welcher der Bestandes-Baute im Kontext zur Neubebauung seine angemessene Präsenz zu verleihen vermag.

Eine gehaltvoll angelegte Aussenraumgestaltung in der Form eines Erschliessungsplatzes bindet Neubauten und Bestandes-Baute zur Gesamtanlage zusammen.



Gesamtanlage RUBIA Russikon | Modelbau

**DAS HISTORISCHE  
HERZSTÜCK IM  
ZENTRUM DER  
GESAMTANLAGE:  
TRADITION MIT  
VIEL LIEBE FÜRS  
DETAIL NEU  
DEFINIERT.**

**Hausteil A002:  
Innenansicht Wohn- und Essbereich  
im OG. & Galerie im 2. OG.**

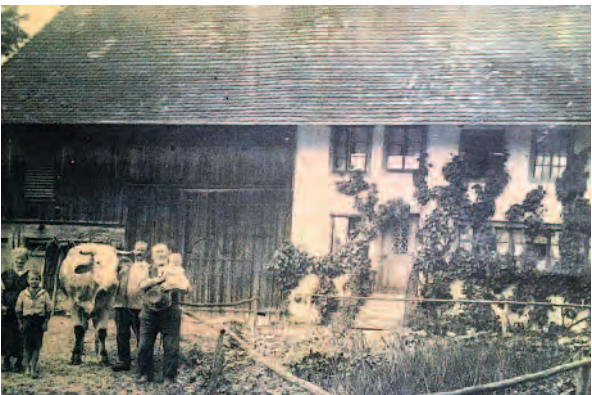
# MODERNE FORMSPRACHE IM DORFCHARAKTER INTEGRIERT.

Das denkmalgeschützte Bauernhaus verbindet modernen Wohn- und Lebensraum mit historischer Bausubstanz im Ortsbild von Russikon.

RUBIA Russikon soll ein Begegnungsraum sein der lebt, weil er Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten ein Zuhause bietet und einen Ort für Menschen darstellt, welche soziale Bindungen schätzen und pflegen möchten. Der Umbau des historischen Bauernhause bietet einmalige, gepflegt Wohnqualität für Individualisten, die das Aussergewöhnliche suchen und schätzen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Visualisierung Umbau



Historische Aufnahmen

# EIN HAUS MIT GESCHICHTE.



Das Bauernhaus trägt mit seinen charakteristischen Merkmalen bäuerlicher Architektur zur historischen Identität und in einprägsamer Weise zum dörflich-bäuerlichen Ortsbild im Bereich des alten Dorfeingangs von Russikon bei.

Das Bauernhaus «Wiesengrund» geht auf eine frühe Hofgründung zurück. Der im Kern des Wohnteils relikthaft erhalten gebliebene Gerüstbau stammt von einem einstigen Ständerbohlenbau wahrscheinlich mit schwach geneigtem Satteldach («Tätschdach»). Das Gebäude entspricht einem traditionellen bäuerlichen Vielzweckhaus, halb Wohnhaus, halb Stallscheune, mit quer zum First verlaufender Teilung. Es könnte sich dabei um ein sehr altes Haus aus dem 17. oder sogar des 16. Jahrhunderts gehandelt haben. Damit liegt eine hohe siedlungsgeschichtliche Bedeutung vor.





**DURCHDACHTES  
ARCHITEKTUR-  
KONZEPT:  
EINE FUSION  
VON BAUSUBSTANZ  
UND ZEITGEMÄSSER  
DESIGNSPRACHE IN  
EINEM HARMONISCHEN,  
WERTIGEN FARB- UND  
MATERIALKLANG.**



**Warme und kühle Materialien  
sind farblich sortiert und ermöglichen  
den Wohnungen ihren ganzen  
formalen Reiz auszustrahlen.**



## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

RUBIA STEHT FÜR  
NACHHALTIGES,  
ÖKOLOGISCHES BAUEN  
UND LEBEN:



Innovative und durchdachte,  
gut möblierbare Grundrisse



Erdsonden-Heizung



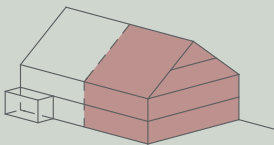
Holzfassade mit Mineralwolldämmung



Nachhaltige, mineralische Bauweise

REFERENZOBJEKT DES  
ARCHITEKTURTEAMS:  
UMBAU EINES BAUERNHAUSES  
IN GUTENSWIL/VOLKETSWIL -  
ALS INSPIRATION UND  
UMSETZUNGSBEISPIEL FÜR  
DEN UMBAU IM BAUERNHAUS  
«RUBIA».

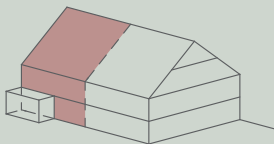




# HAUSTEIL A001

## 7,5 ZIMMER

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Brutto-Wohnfläche         | 235.0m <sup>2</sup> |
| Estrich im 2.Dachgeschoss | 6.1m <sup>2</sup>   |
| Keller im Untergeschoss   | 55.0m <sup>2</sup>  |
| Gartensitzplatz           | 47.0m <sup>2</sup>  |

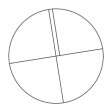
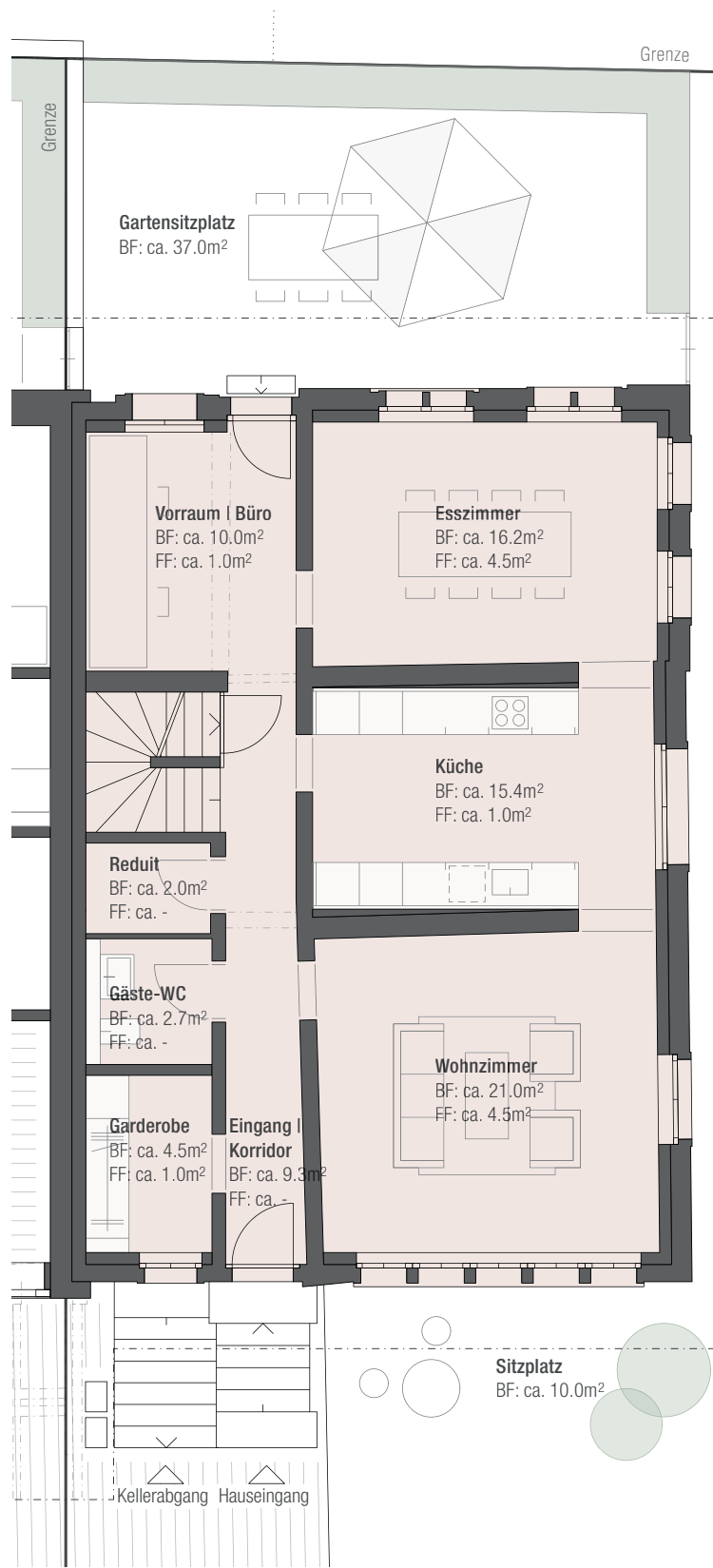
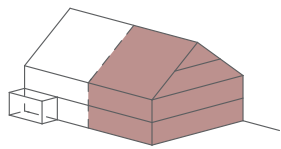


# HAUSTEIL A002

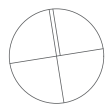
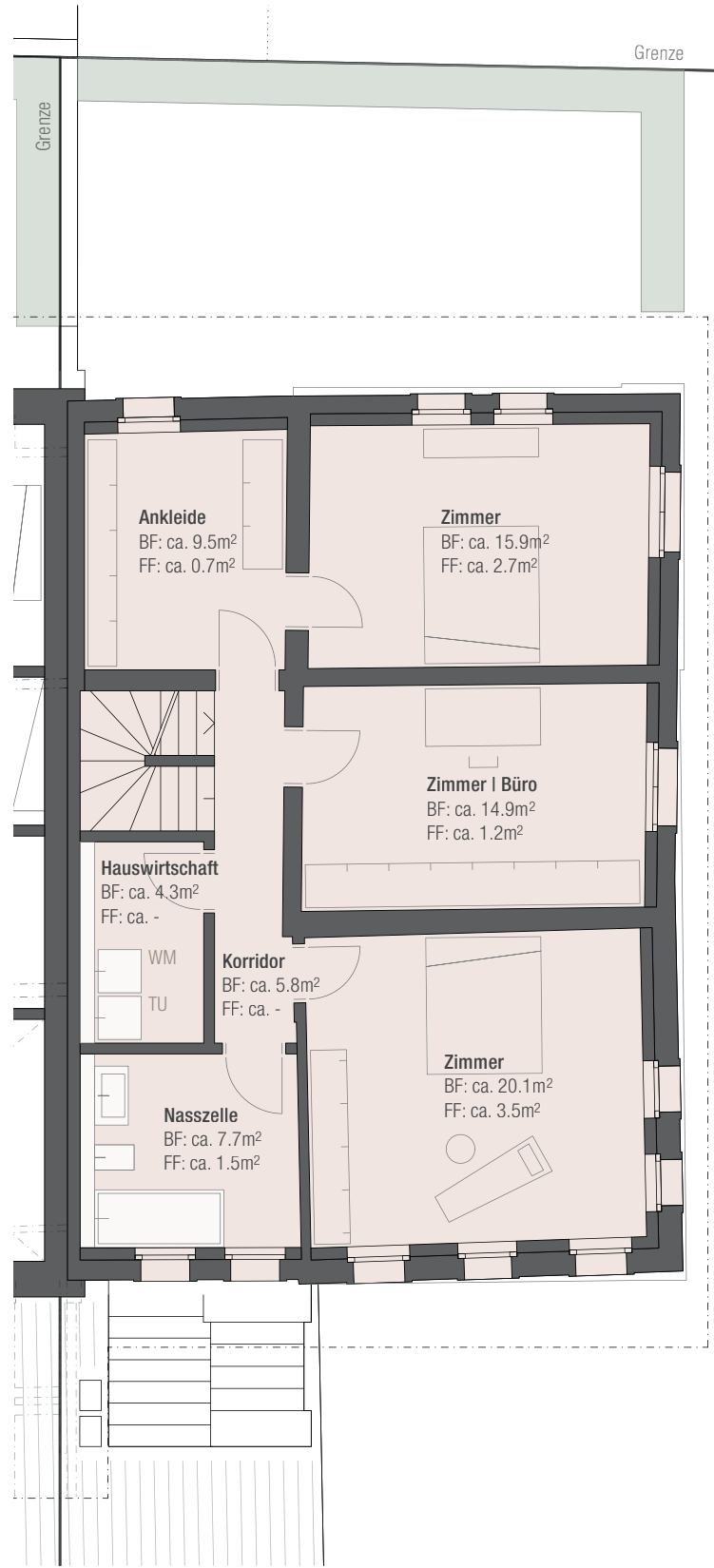
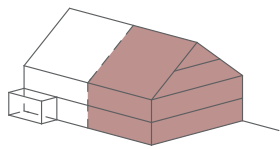
## 5,5 ZIMMER

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Brutto-Wohnfläche          | 160.0m <sup>2</sup> |
| Terrasse im 1.Obergeschoss | 9.9m <sup>2</sup>   |
| Estrich im 2.Dachgeschoss  | 8.2m <sup>2</sup>   |
| Keller im EG               | 12.5m <sup>2</sup>  |
| Gartensitzplatz            | 42.0m <sup>2</sup>  |

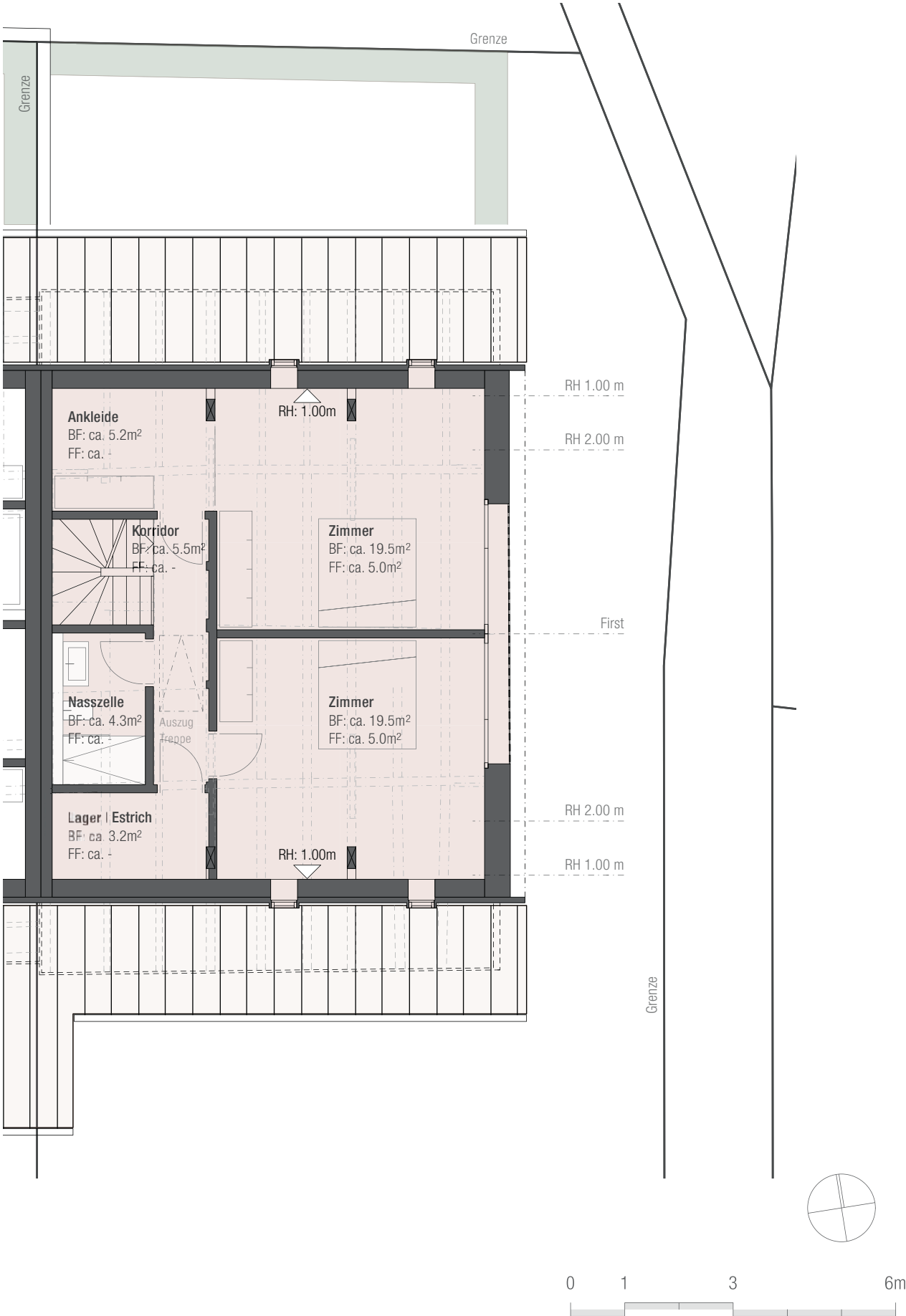
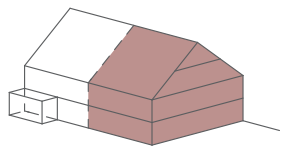
HAUS A001  
EG



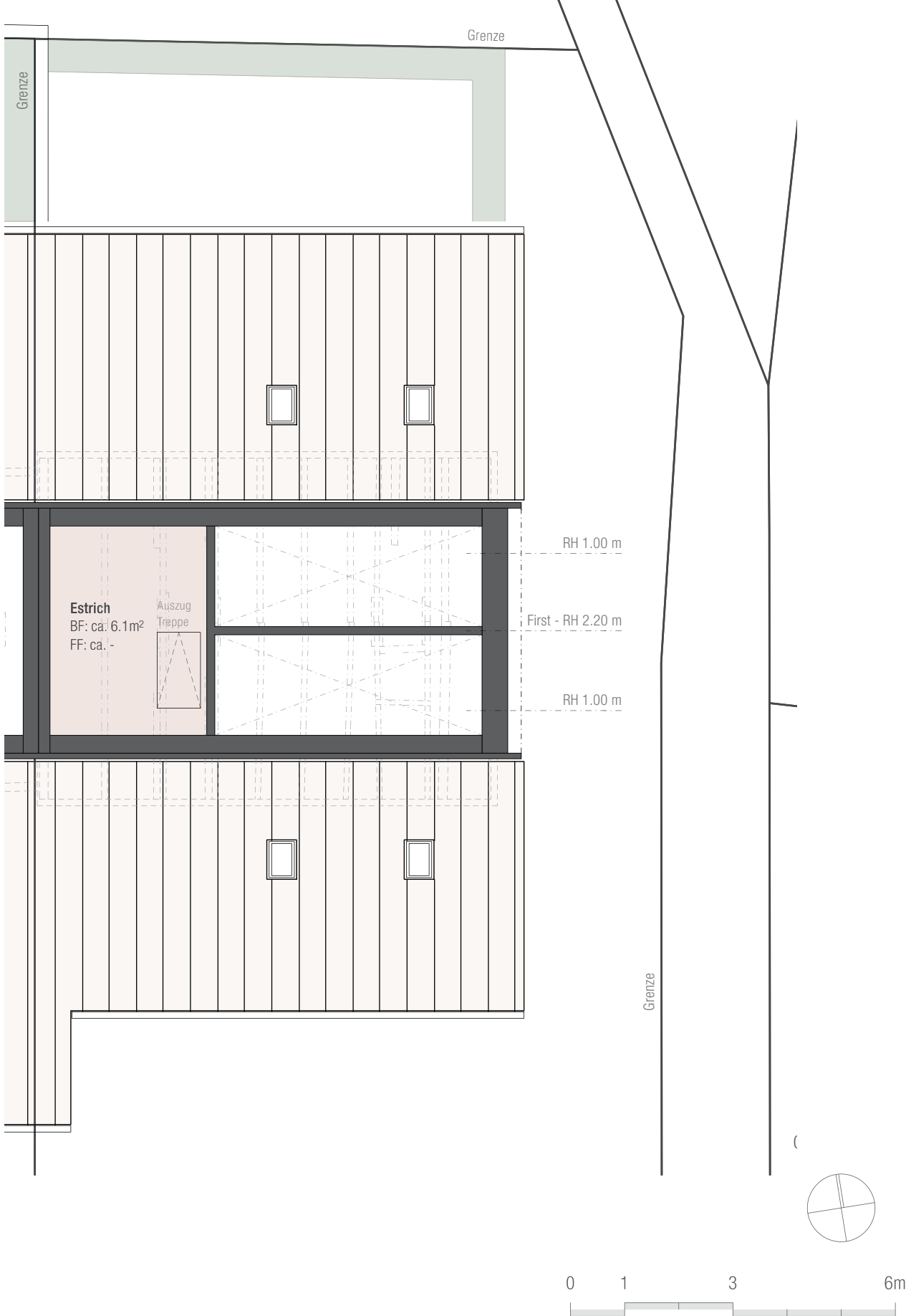
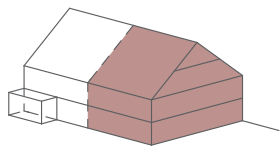
HAUS A001  
OG

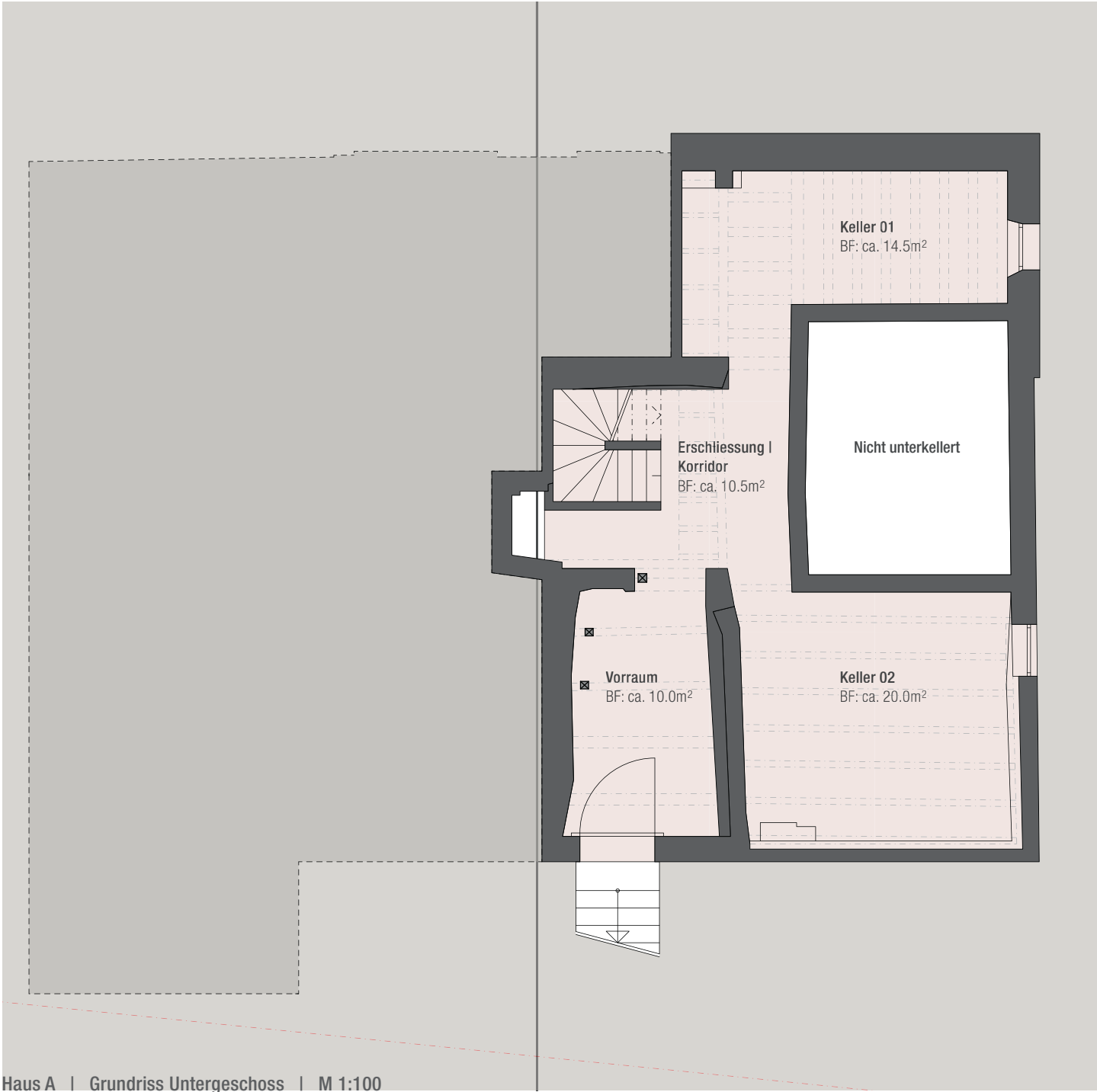
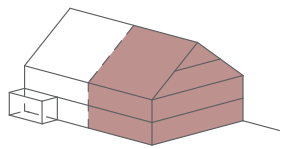


HAUS A001  
DG

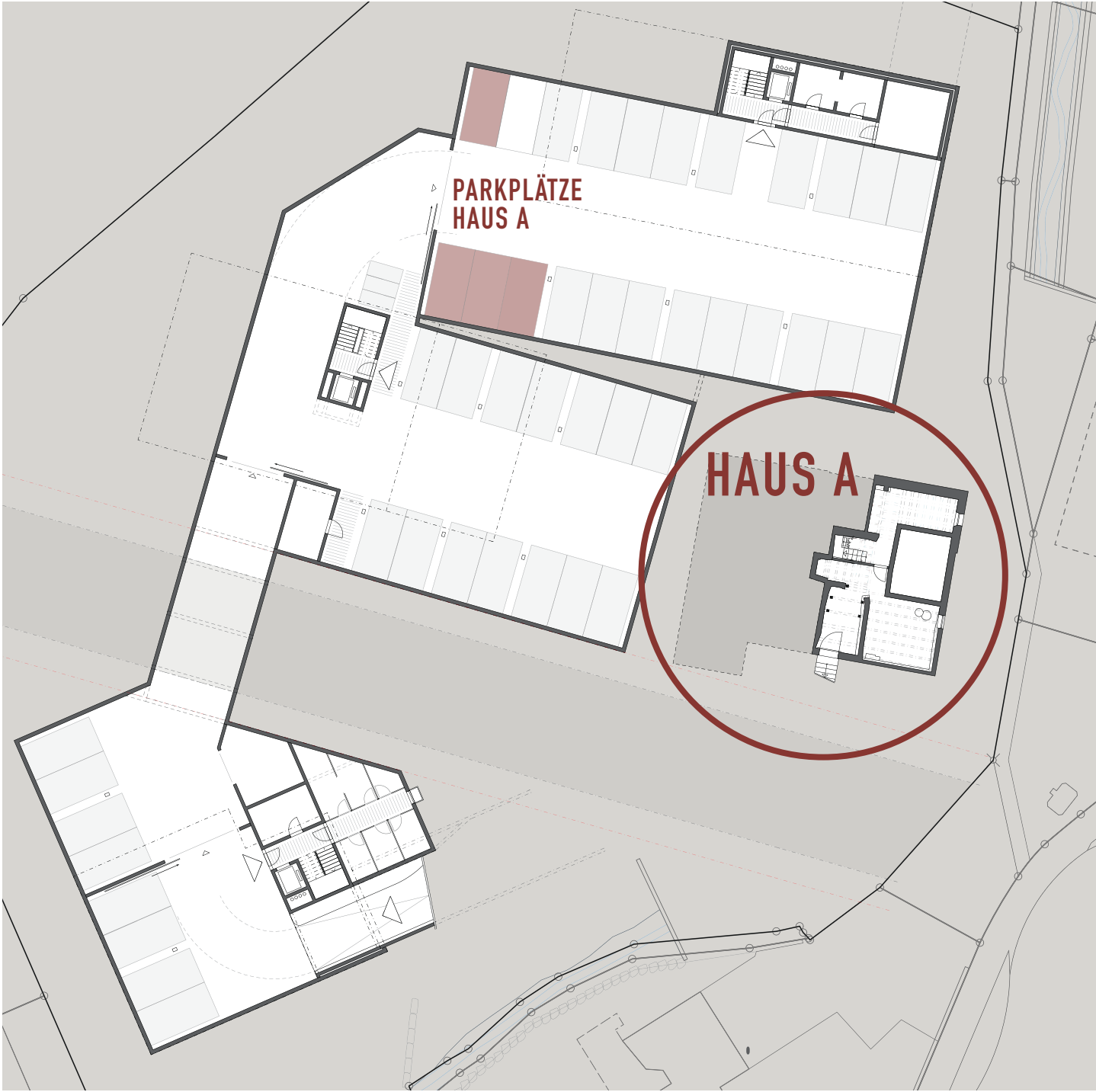


HAUS A001  
ESTRICH





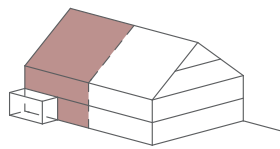
Haus A | Grundriss Untergeschoss | M 1:100



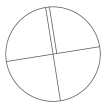
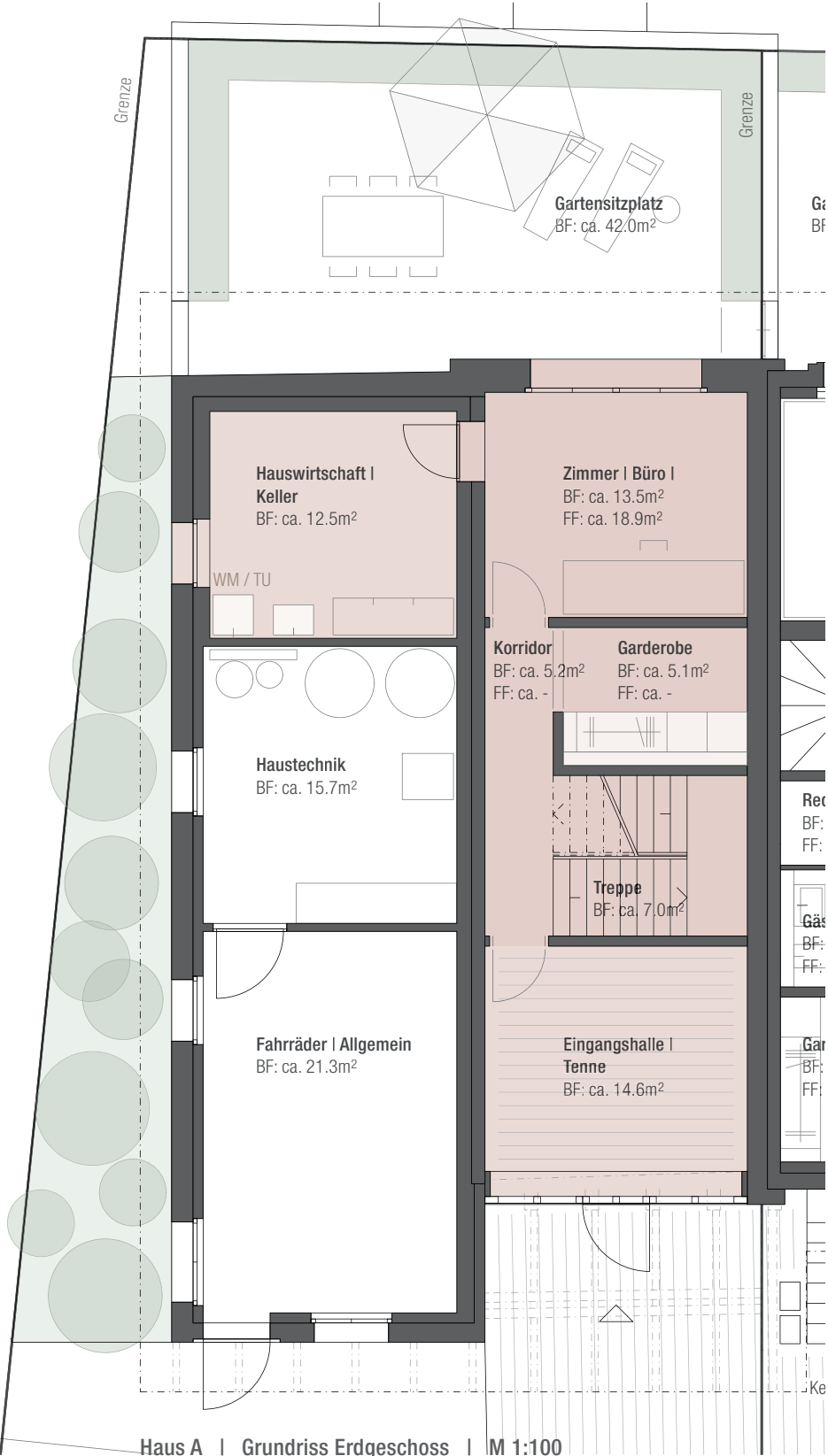


«IHR GANZ  
PERSÖNLICHE  
LEBENS-OASE –  
ABSEITS DER  
HEKTIK UND  
DOCH AM PULS  
DER ZEIT.»

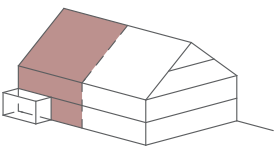
HAUS A002  
EG



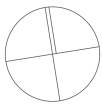
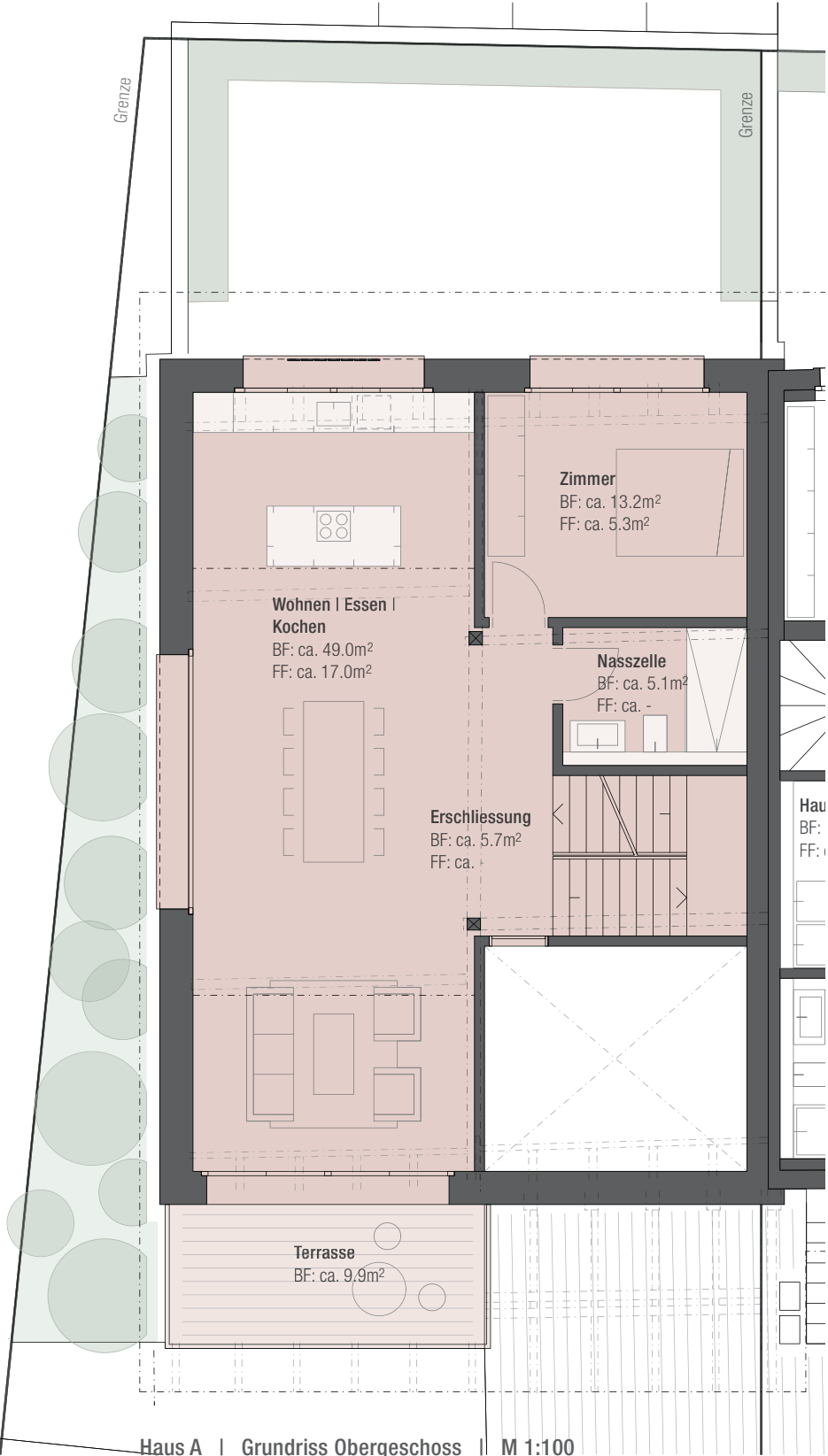
Gartensitzplatz ca. 42.0m<sup>2</sup>

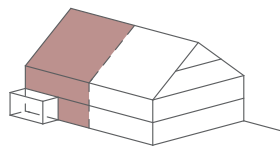
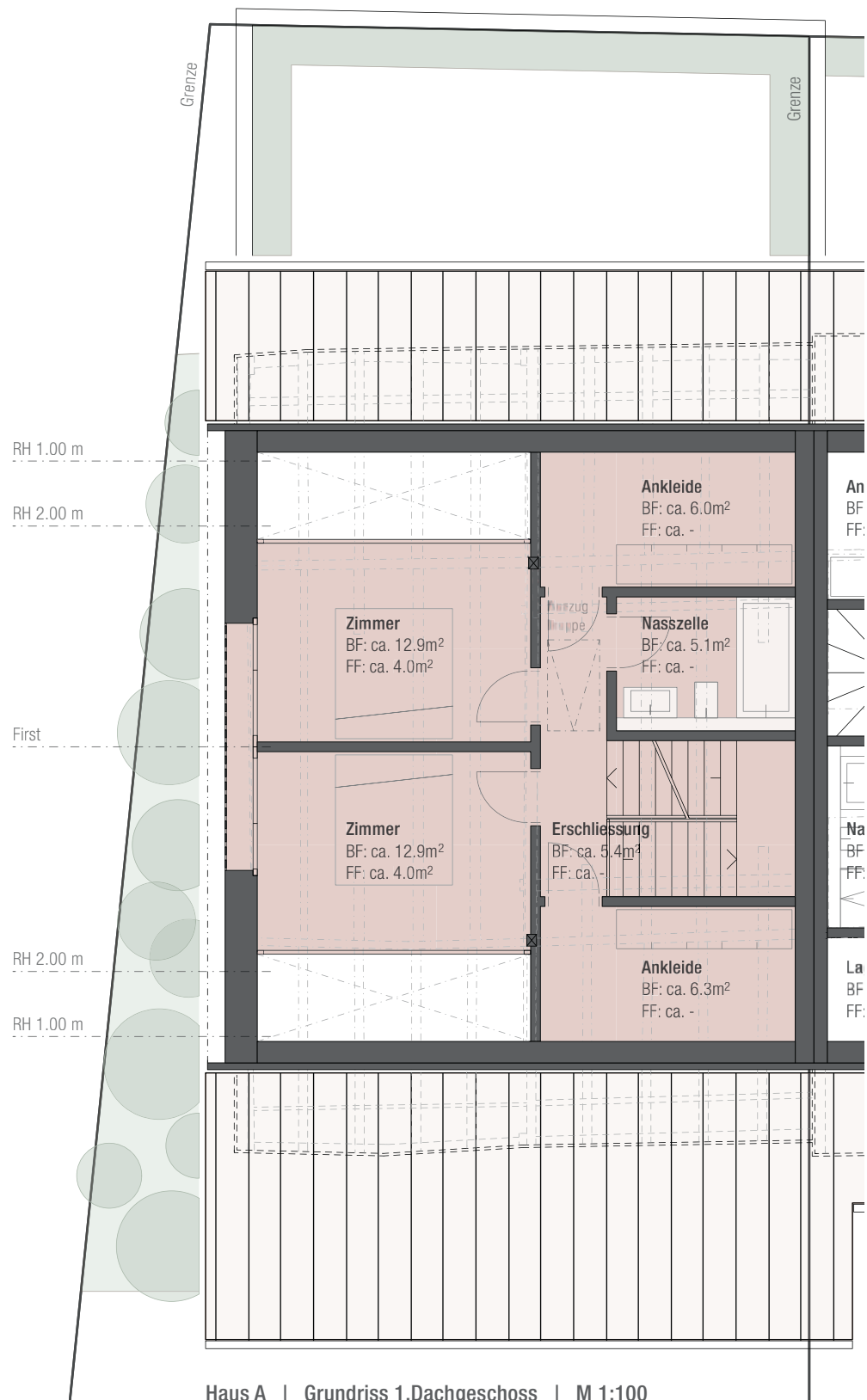
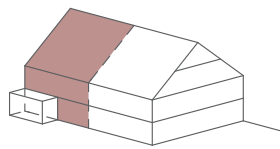


HAUS A002  
OG

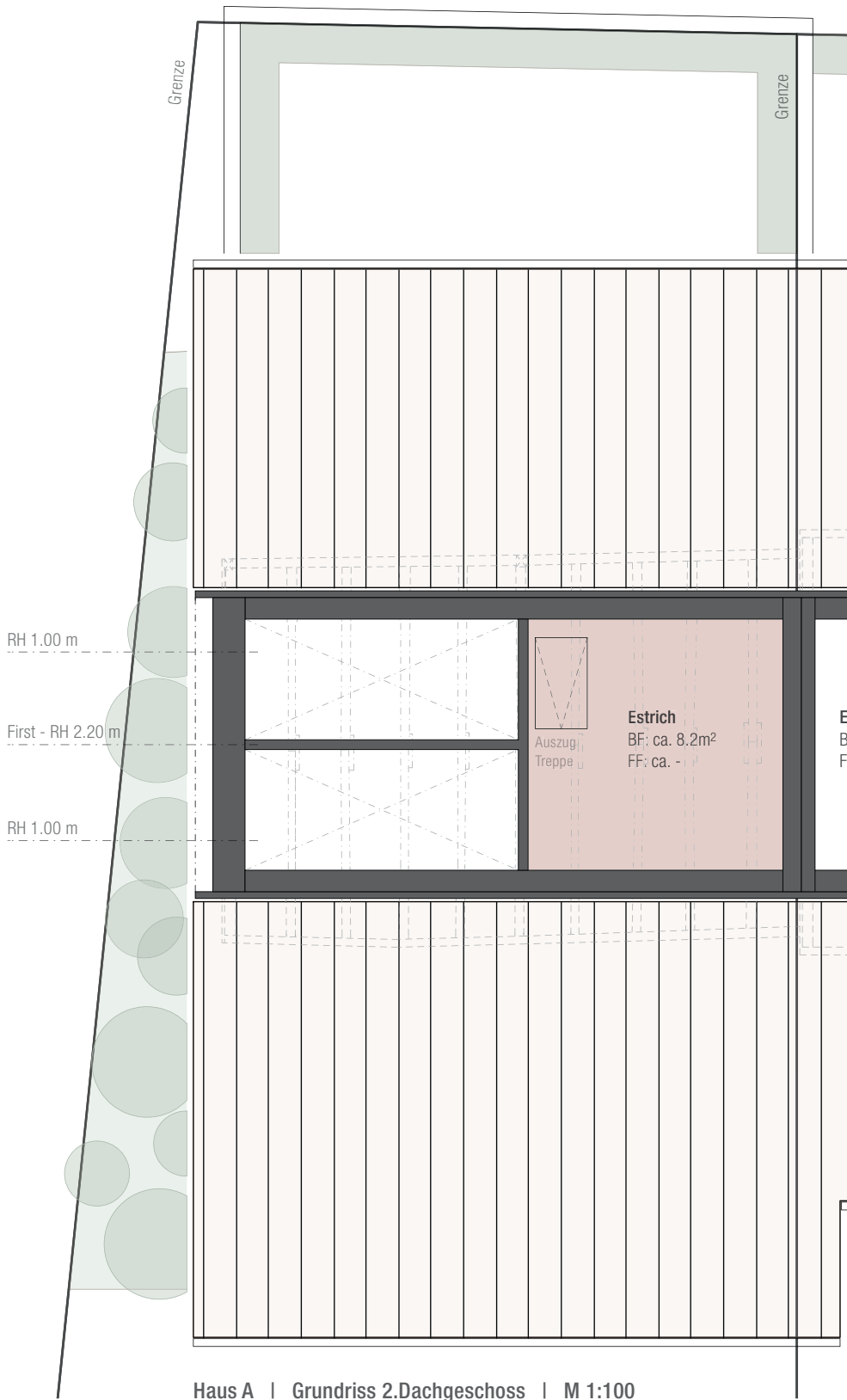


Gartensitzplatz ca. 42.0m<sup>2</sup>





Gartensitzplatz ca. 42.0m²



# KURZBAUBESCHRIEB



## @ ALLGEMEINES

### Projektumfang

Die projektierte Wohnüberbauung RUBIA Russikon beinhaltet die Neuerrichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie den Umbau eines denkmalpflegerisch geschützten Vielzweck-Bauernhauses. Das Wohnbauprojekt ist als Gesamtanlage zu lesen, welche modernen Wohn- und Lebensraum mit historischer Bausubstanz verbindet und ans Ortsbild von Russikon anbindet. Die Parkierung ist unterirdisch in der Einstellhalle angelegt. Nachfolgender Kurzbaubeschrieb bezieht sich auf den Umbau des Vielzweck-Bauernhauses (Hausteile A 001 und A 002).

### Bauweise

Der zweigeschossiger Holz-Ständerbau bleibt in seiner Konstruktion erhalten und wird ergänzt. Muralisch in Erscheinung tretende Aussenwände werden mineralisch verputzt, während die Holzfassade hinterlüftet errichtet wird.

### Aussenraum-Gestaltung

Das Herzstück der Aussenraumgestaltung ist der mittige Erschliessungsplatz, welcher Neubauten und Bestandes Baute zur Gesamtanlage verbindet. Die Platzgestaltung wird als befestigter Belag in unterschiedlicher Materialisierung ausformuliert und mit aktivierenden Elementen bespielt und beschmückt. Dazu kontrastierend angelegt, die naturnahe Aussenraumgestaltung an den Grundstücksrändern.

Die Fassaden, Terrassen- und Dachgestaltung, die Bausubstanz, sowie auch die allgemeine Umgebungsgestaltung werden durch den Ersteller in Absprache der Behörden festgelegt.

### Käufer-Ausbauwünsche

Die Grundriss-Typologien der Wohngefässe sowie die Anordnung von Installationszonen sind vorgegeben. Ausbauwünsche können berücksichtigt werden, sofern diese rechtzeitig bekannt sind, die Gebäudesubstanz nicht tangieren und vorgegebenen Steigzonen respektieren. Die Tragsicherheit sowie auch der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

### Hinweise

Aus den in dieser Verkaufs-Dokumentation enthaltenen Plandarstellungen | Visualisierungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie dienen planungsphasengerecht dem Abbild der Gestaltungs- und Erstellungsabsichten. Insbesondere kommt den Plandarstellungen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für die Ausführung der Baute und auch bezüglich Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Ausführungs- und Detailplanunterlagen im Massstab 1:50 | 1:20 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen | Anpassungen und Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Siehe PDF «Unsere Bedingungen» auf Webseite.

## @ GEBÄUDESUBSTANZ | ÄUSSERE ERSCHEINUNG

### Bodenplatte

Neue Bodenplatte aus Stahlbeton im Hausteil A 002. Naturkellerboden (Kies) im Hausteil A 001.

### Aussenwände | Tragstruktur

Erdberührte Aussenwände im Untergeschoss bleiben bestehen. Aussenwände, sowie die allgemeinen Räume, im Erdgeschoss vom Ökonomieteil werden in Stahlbeton oder Backstein errichtet. In Ober- und Dachgeschossen bleiben die primären Tragstrukturen erhalten und werden ergänzt. Die Aussenwände der Gebäudehülle der Dachgeschosse werden als hinterlüftete Aussenwandkonstruktion ausgebildet. Die Tragschale als Ständerbau wird mineralisch ausgedämmt, mit einer Holzfaserdämmung umhüllt, mit Windpapier geschützt und mit einer hinterlüfteten, vertikalen Brett-Holz-Fassade eingekleidet. Das hölzerne Kleid wird als ortstypische Deckleistenschalung ausgebildet.

### Balkon 1.OG

Der überdachte Balkon im Hausteil A 002 wird mit einem Holzrost belegt.

### Dach

Dacheindeckung mit Tonziegeln gemäss behördlicher Vorschrift.

### Fenster

Die Fenster sind als Rahmenfester in Holz mit 3-fach Isolierverglasung ausgebildet. Pro Wohnraum oder Zimmer ist mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kipp-Flügel ausgestattet.

### Spengler-Arbeiten

Anschlussbleche und Dachrandabdeckungen aus Kupfer.

### Äussere und Innere Abschlüsse | Sonnenschutz

Ausstattung bei den offenen Fassadenanteilen im Erdgeschoss und Obergeschoss vom Hausteil A 002 mit vertikalen, elektrobetriebenen Stoffmarkisen gemäss dem Fassaden-, Farb- und Materialkonzept des Erstellers. In beiden Hausteilen A 001 und A 002 innenliegende Vorhangschienen für einen Beschattungs- und/oder Verdunkelungsvorhang gemäss Konzept des Erstellers.

### Absturzsicherung | Geländer-Ausbildungen

Feingliedriges Staketengeländer in Stahl mit verzinkter Oberfläche.  
Gem. Farb- und Materialkonzept des Erstellers.

### Treppenausbildungen

Ausbildung der Innentreppen als Holz-Wangentreppen mit massiven Holztritten und geschlossenem Brüstungsgeländer.

## @ INNENAUSBAU | GEWERKE

### Elektro- und Lichtinstallation

Wohnungsinterne Starkstrominstallationen (Schalter | Steckdosen | Lampenstellen, etc.) gemäss Grundausbau-Konzept des Fachplaners und des Erstellers.

Wohnungsexterne Starkstrominstallationen in allgemeinen Bereichen der innen- und Aussenräume gemäss Beleuchtungskonzept seitens Ersteller.

### Telefon | Television

Mediensignale (TV | TT) in interne Elektro-Unterverteilung der einzelnen Hausteile geführt. Rohrinstallation als Vorbereitung für den Multimedia-Ausbau. Konzept gemäss Fachplaner resp. des Erstellers.

Je ein Kabelfernseher und ein Telefonanschluss im Wohnraum enthalten, in den anderen Zimmern ausbaufähig, anhand der ausgeführten Blindinstallation.

### Heizung

Eine Sole-Wasser-Wärmepumpen-Anlage. Die Wärmeverteilung wird im Hausteil A 002 mittels einer Bodenheizung (Nieder-Temperatur) und Einzelraumregulierung und im Hausteil A 001 mittels Radiatoren (Nieder-Temperatur) gewährleistet. Die Erwärmung und Abkühlung des Heizmediums (Wasser) erfolgt im Sommer und im Winter über die Heizungsanlage. In den Sommermonaten kann im Hausteil A 002 eine natürliche Kühlung der Räumlichkeiten mittels Free-Cooling aktiviert werden. Im Hausteil A 001 ist das Free-Cooling nicht möglich. Auf ein Minergie-Zertifikat wird seitens Ersteller und Fach-Planer bewusst verzichtet, da dieses eine Marke und kein Qualitätsmerkmal für ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept darstellt.

### Lüftung

Natürliche Belüftung und Entlüftung über die Fenster. Kellerräume und gefangene Nassräume werden mechanisch über Dach entlüftet.

### Küchenabluft

Dunstabzug mit Umluftsystem betrieben. Abzug nach unten absaugend in Kochinsel beim Kochfeld oder nach oben absaugend in Hochschrank integriert, gem. Küchenplan-Unterlagen.

### Sanitärapparate

Alle Sanitärapparate und -Armaturen gem. Sanitär-Apparateliste zum Grundausbau.

Auswahl und Bezug in der Ausstellung gem. Vorgabe seitens Ersteller.

Ausbildung der Duschbereiche mit Plattenbelägen und Gefällausbildung zur Duschrinne vorgesehen.

Waschmaschine und Wäschetrockner je Hausteil.

Budget Hausteil A 001 inkl. MwSt.20'000.-

Budget Hausteil A 002 inkl. MwSt.17'000.-

### Kücheneinrichtungen

Küchendisposition und Geräteanordnung gem. Küchenplan-Unterlagen | Grundausbau-Konzept des Erstellers.

Käuferseitige Küchenausbauwünsche bei Küchenbauer seitens Ersteller möglich.

Basispreis für die Kücheneinrichtung Hausteil A 001 inkl. MwSt. CHF 20'000.-

Basispreis für die Kücheneinrichtung Hausteil A 002 inkl. MwSt. CHF 17'000.-

**Türen | Schliessanlagen**

Hauseingangstüren mit 3-Punkteverriegelung, Sicherheitszylinder und Drückergarnitur.  
Zimmertüren mit Röhrenspan-Türblätter und Planet Dichtung, als Blockfutter-Türe ausgebildet.  
Im Hausteil A 001 werden zwischen den Kellerräumen im Untergeschoss sowie zwischen Essen, Küche, Wohnen, Erschliessung, Garderobe und Büro im Erdgeschoss keine Türen vorgesehen.

**Bodenbeläge aus Holz**

Parkettbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen: Inkl. Liefern und Verlegen CHF 130.-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

**Bodenbeläge | Wandbeläge aus Keramik**

Plattenbeläge in allen Nasszellen: Inkl. Liefern und Verlegen CHF 130.-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

**Bodenbeläge in unbeheizten Keller- und Nebenräumen**

Nicht beheizte Keller- und Nebenräume im Untergeschoss des Hausteils A 001 mit Naturboden. Nicht beheizte Keller und Nebenräume im Erdgeschoss des Hausteils A 002 mit Keller-Bodenfarbe. Technikräume roh.

**Bodenbelag Gartensitzplatz**

Belag Gartensitzplatz gem. Basiskonzept Umgebungsplan als Kiesbelag.

**Wandbeläge**

Abrieb in allen Räumlichkeiten der Wohneinheiten, weiss gestrichen.  
Farbanstrich in allen nicht beheizten Kellerräumen und allgemeinen Nebenräumen im Erdgeschoss.  
Wandflächen in nicht beheizten Keller- und Nebenräumen im Untergeschoss des Hausteils A 001 ungestrichen.

**Deckenbeläge**

Zwischenraum der Balkendecken mittels Glattstrich (Weissputz) in allen Räumlichkeiten, weiss gestrichen.  
Farbanstrich in allen nicht beheizten Keller- und Nebenräumen im Unter- und Erdgeschoss.

**Ausbauten | Schreinerarbeiten**

Garderobeneinrichtungen als offene Garderobe mit Hutablage | Ablage und geschlossenem Hochschrank.  
Oberflächen fertig gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept des Erstellers.

**Treppengeländer**

Geschlossenes Brüstungsgeländer aus Holzwerkstoff zum Streichen, jeweils am Treppenlauf befestigt und mit aufgesetztem Handlauf aus Eichenholz versehen.

**@ TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS**

Siehe PDF «5 Phasen bis zu Ihrer Eigentumswohnung» auf Webseite

**Zahlungsmodus**

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrag  
CHF 40'000.-

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags  
20% vom Objekt-Kaufpreis (Anzahlung)

Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechen  
Seitens finanzierender Bank | Versicherung

Bei Eigentumsübertragung | Schlüsselübergabe  
Restbetrag Kaufpreis (80 %) inkl. allfälliger Mehrkosten gegenüber dem Grundausbau

**Käuferausbauten**

Zahlbar innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung  
Spätestens bei Eigentumsübertragung.

**Notariatsgebühren**

Handänderungskosten | Notariatsgebühren  
Je zur Hälfte | Veräusserer und Erwerber

**Grundstück-Gewinnsteuer**

Begleichung durch Veräusserer

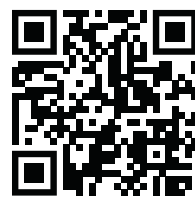
**Vorbehalt**

Zwischenverkauf und Preisänderung

Stand Februar | 2025



WWW.RUBIA-RUSSIKON.CH



**Bauherrschaft:**  
Baukonsortium Russikon 2  
c/o Bereuter Totalunternehmung AG  
Bahnhofstrasse 21  
CH-8307 EFFRETIKON



**Architektur und Ausführung:**  
werkteam architekten ag  
Brugglenstrasse 2c  
8604 Volketswil



**Beratung und Verkauf:**  
Bereuter Totalunternehmung AG  
Tiziana Romano  
Bahnhofstrasse 21  
CH-8307 EFFRETIKON  
Tel.: 044 216 71 51  
romano@bereuter-tu.ch  
www.bereuter-tu.ch