Spross Lebens – Räume

Badenerstrasse 71

Urban gelegen. Grün gedacht. Unerwartet ruhig.

Zu vermieten
ab 1. September 2026
10 Wohnungen
mit 2.5 bis 3.5 Zimmer

Inhalt

Projekt	3
Lage und Umgebung	6
Architektur	8
Überbauungskonzept	10
Nachhaltigkeit und Bauweise	11
Grundrisse	13–19
Kurzbaubeschrieb	20
Wohnungsangebot	21

Stadtnah, naturnah, klimafreundlich – Ihr Lebensraum mit Zukunft

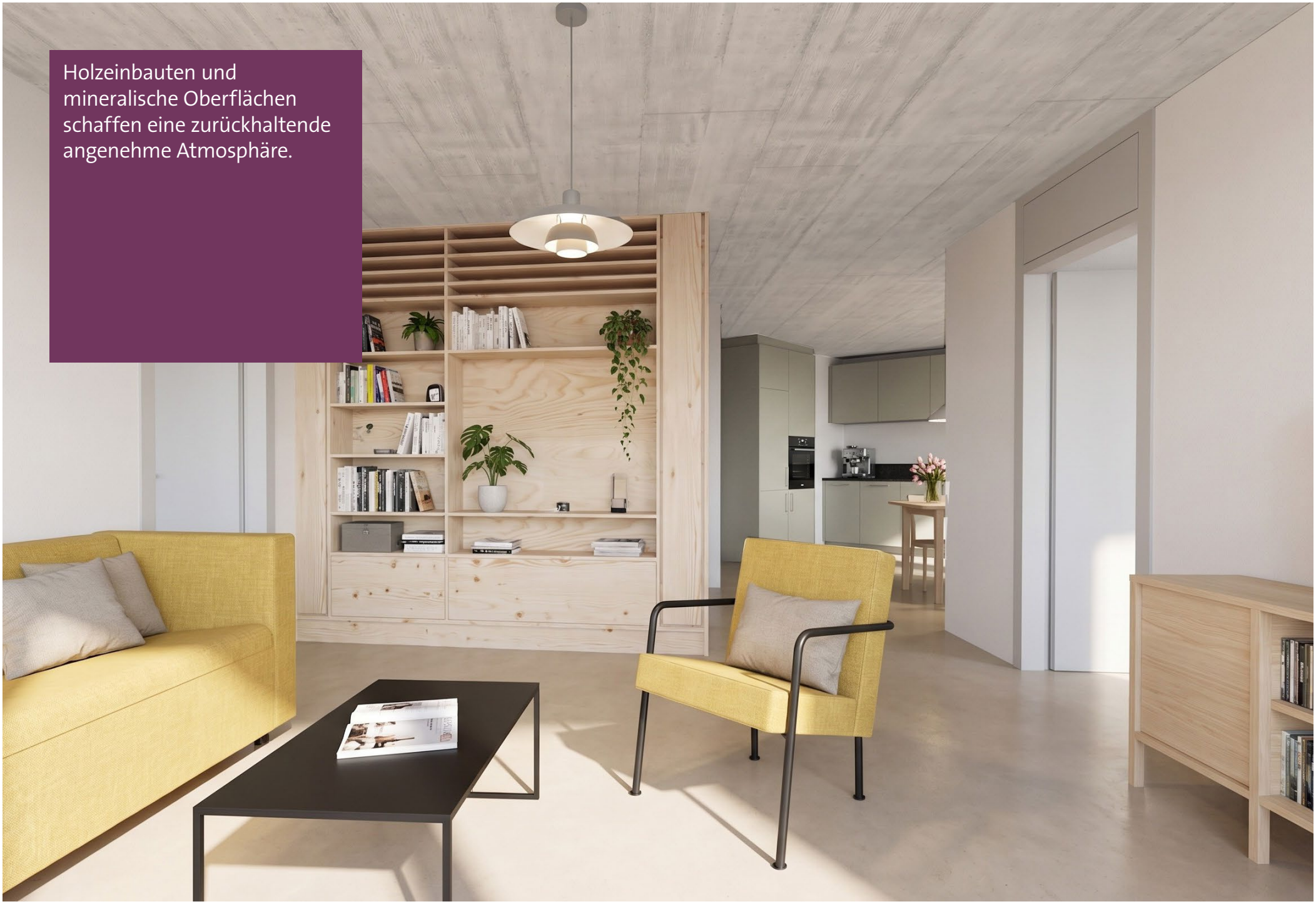
An der Badenerstrasse 71 entstehen 10 besondere Mietwohnungen, die den urbanen Standort als Qualität begreifen. Klare Grundrisse, eine ruhige Ausrichtung und private Aussenbereiche schaffen überraschende Wohnqualität und machen den Kontrast zwischen Stadt und Rückzug erlebbar.

Beste Anbindung, ein wirtschaftlich dynamisches Umfeld und kurze Wege im Alltag verbinden sich mit der Nähe zu Erholungsräumen – ideale Voraussetzungen für komfortables, entspanntes Wohnen und Arbeiten.

Im Inneren entfaltet sich eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit. Natürliche Materialien, eine nachhaltige Bauweise und ein hoher energetischer Anspruch verleihen dem Gebäude Tiefe, Beständigkeit und eine spürbare Wohnqualität – ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

Vermietung
Ab 1. September 2026
Rufen Sie an oder schreiben Sie ein E-Mail.

043 333 33 66
immobilien@spross.com
spross.com



Holzeinbauten und mineralische Oberflächen schaffen eine zurückhaltende angenehme Atmosphäre.

Dietikon, Stadt an der Limmat – dynamisch und hervorragend vernetzt

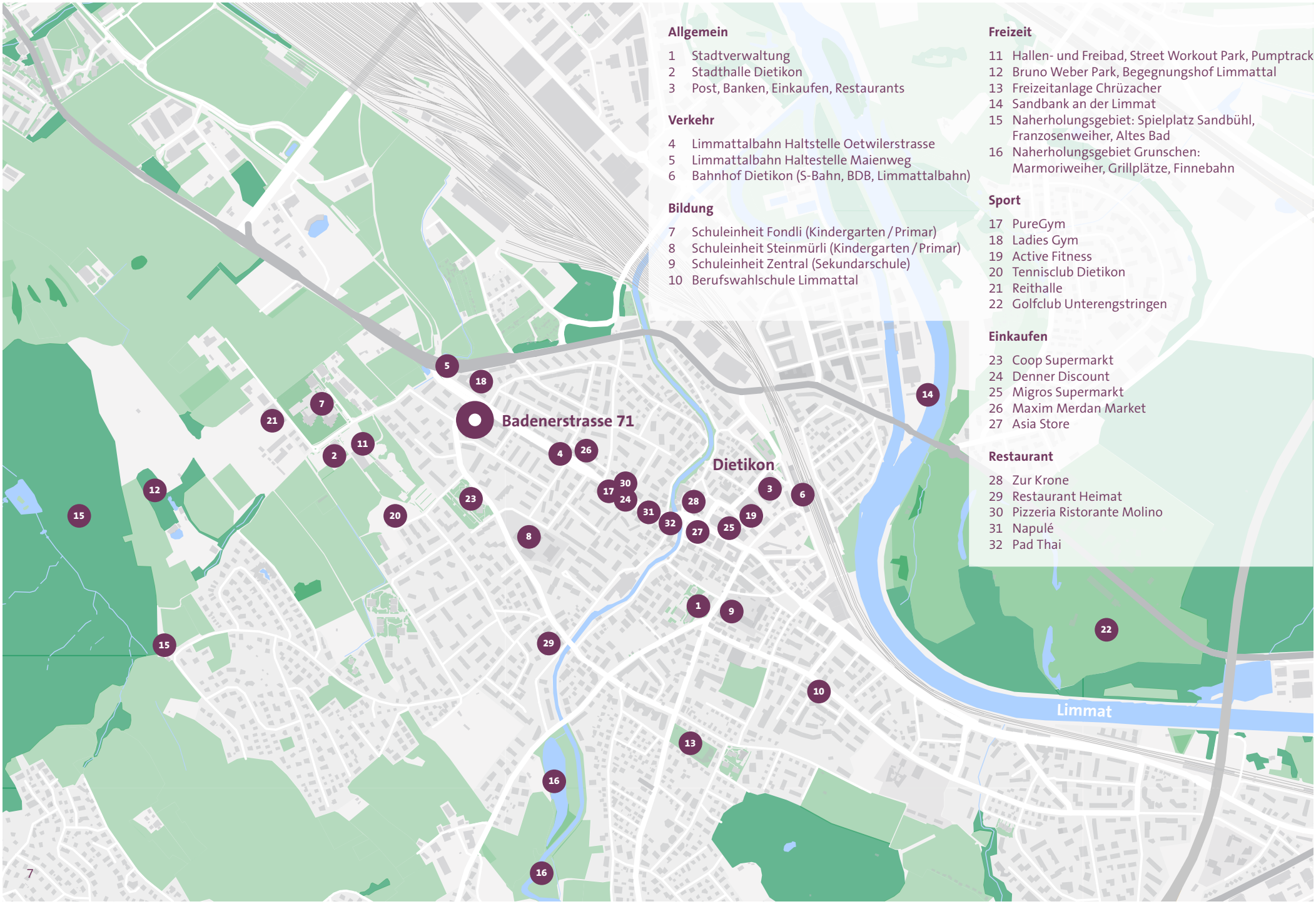
Der Neubau liegt am östlichen Ortseingang der Limmatstadt und besetzt den städtebaulich markanten Knotenpunkt Steinmürli – Badenerstrasse. Verkehrstechnisch bestens angebunden, befindet sich das Projekt in unmittelbarer Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen.

In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, die Stadthalle sowie Frei- und Hallenbad. Die Haltestelle der Limmattalbahn liegt vor der Haustür und gewährleistet eine unkomplizierte, schnelle Anbindung an das Limmattal und die Stadt Zürich.

Ein Wohnort, der städtische Infrastruktur mit erholsamer Umgebung verbindet.

Verkehrsanbindung

Zu Fuss	
3 Min.	Tramhaltestellen
15 Min	Bahnhof Dietikon
ÖV	
10 Min	Bahnhof Dietikon
11–15 Min.	S-Bahn nach Zürich HB, Total 30 Min.
12 Min	Shoppi Tivoli, Ikea etc.
45 Min.	Flughafen Zürich
30 Min.	Baden
Auto	
7 Min.	Shoppi Tivoli, Ikea etc.
20 Min.	Flughafen Zürich
20 Min.	Baden



Allgemein

1 Stadtverwaltung
2 Stadthalle Dietikon
3 Post, Banken, Einkaufen, Restaurants

Verkehr

4 Limmattalbahn Haltstelle Oetwilerstrasse
5 Limmattalbahn Haltestelle Maienweg
6 Bahnhof Dietikon (S-Bahn, BDB, Limmattalbahn)

Bildung

7 Schuleinheit Fondli (Kindergarten / Primar)
8 Schuleinheit Steinmürli (Kindergarten / Primar)
9 Schuleinheit Zentral (Sekundarschule)
10 Berufswahlschule Limmattal

Freizeit

11 Hallen- und Freibad, Street Workout Park, Pumptrack
12 Bruno Weber Park, Begegnungshof Limmattal
13 Freizeitanlage Chrüzacher
14 Sandbank an der Limmat
15 Naherholungsgebiet: Spielplatz Sandbühl, Franzosenweiher, Altes Bad
16 Naherholungsgebiet Grunschen: Marmoriweiher, Grillplätze, Finnebahn

Sport

17 PureGym
18 Ladies Gym
19 Active Fitness
20 Tennisclub Dietikon
21 Reithalle
22 Golfclub Unterengstringen

Einkaufen

23 Coop Supermarkt
24 Denner Discount
25 Migros Supermarkt
26 Maxim Merdan Market
27 Asia Store

Restaurant

28 Zur Krone
29 Restaurant Heimat
30 Pizzeria Ristorante Molino
31 Napulé
32 Pad Thai

Selbstbewusst zwischen Urbanität und Ruhe

Der Neubau positioniert sich als selbstbewusster Baukörper am städtebaulich heterogenen Ortseingang von Dietikon. Seine polygonale Form ergibt sich aus Baulinien, Grenzabständen und der Auseinandersetzung mit den angrenzenden Verkehrsachsen. Das Volumen reagiert auf den grossmassstäblichen Kontext und vermittelt zur kleinteiligeren Nachbarschaft.

Die architektonische Strategie folgt konsequent dem Prinzip der Lärmabwendung. Während sich das Gebäude nach aussen robust und urban zeigt, öffnen sich die Wohnungen nach Süden zu geschützten, ruhigen Aussenräumen. Unerwartete Blickbezüge in begrünte Zwischenräume schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und räumliche Tiefe.

Die Materialisierung unterstreicht den konzeptionellen Ansatz: aussen klar, langlebig und präzis gefügt, innen reduziert, ruhig und wohnlich. Holzeinbauten und mineralische Oberflächen schaffen eine zurückhaltende angenehme Atmosphäre.

Offene Raumstrukturen schaffen räumliche Grosszügigkeit und spannende Blickbezüge.

Funktionale Grundrisse mit ruhigen Aussenräumen

Im siebeneckigen Grundriss sind je Geschoss zwei sorgfältig geschnittene, helle und nach Süden ausgerichtete Mietwohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern untergebracht. Die funktionalen Grundrisse werden durch lärmabgewandte private Aussenräume ergänzt und ermöglichen eine hohe Wohnqualität auf kompaktem Raum mit attraktiven Ausblicken.

Auf dem Vorplatz stehen 15 gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Für Autos sind 7 Tiefgaragenplätze sowie ein Besucherparkplatz im Freien vorgesehen.

Kreislaufgerecht gebaut, zukunfts-orientiert gedacht

Das Gebäude wurde möglichst kreislaufgerecht und nach dem Suffizienzprinzip geplant und realisiert. Die betonierten Bauteile bestehen aus Spross-Recyclingbeton «us Züri für Züri». Die hochwärmegedämmte Fassade ist als demontierbare Vorhangkonstruktion ausgeführt und mit in der Schweiz hergestellten Faserzementplatten verkleidet. Innen sorgen Holzeinbauten, mineralische Materialien und schichtreduzierte Konstruktionsaufbauten für ein gesundes, behagliches Raumklima.

Das mit dem Prix Watt d›Or ausgezeichnete Raumklimakonzept vereint zukunftsorientierte Lösungen für Heizung, Kühlung, Frischluftzufuhr und Baukonstruktion. Auf dem Dach erzeugt eine Photovoltaikanlage den Strom für den Eigenverbrauch.

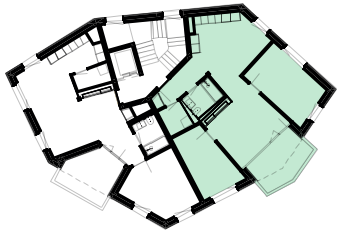
Als Nullwärmeenergiegebäude erfüllt der Neubau höchste energetische Standards. Die Umgebungsgestaltung ist konsequent auf Biodiversität ausgerichtet und schafft wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

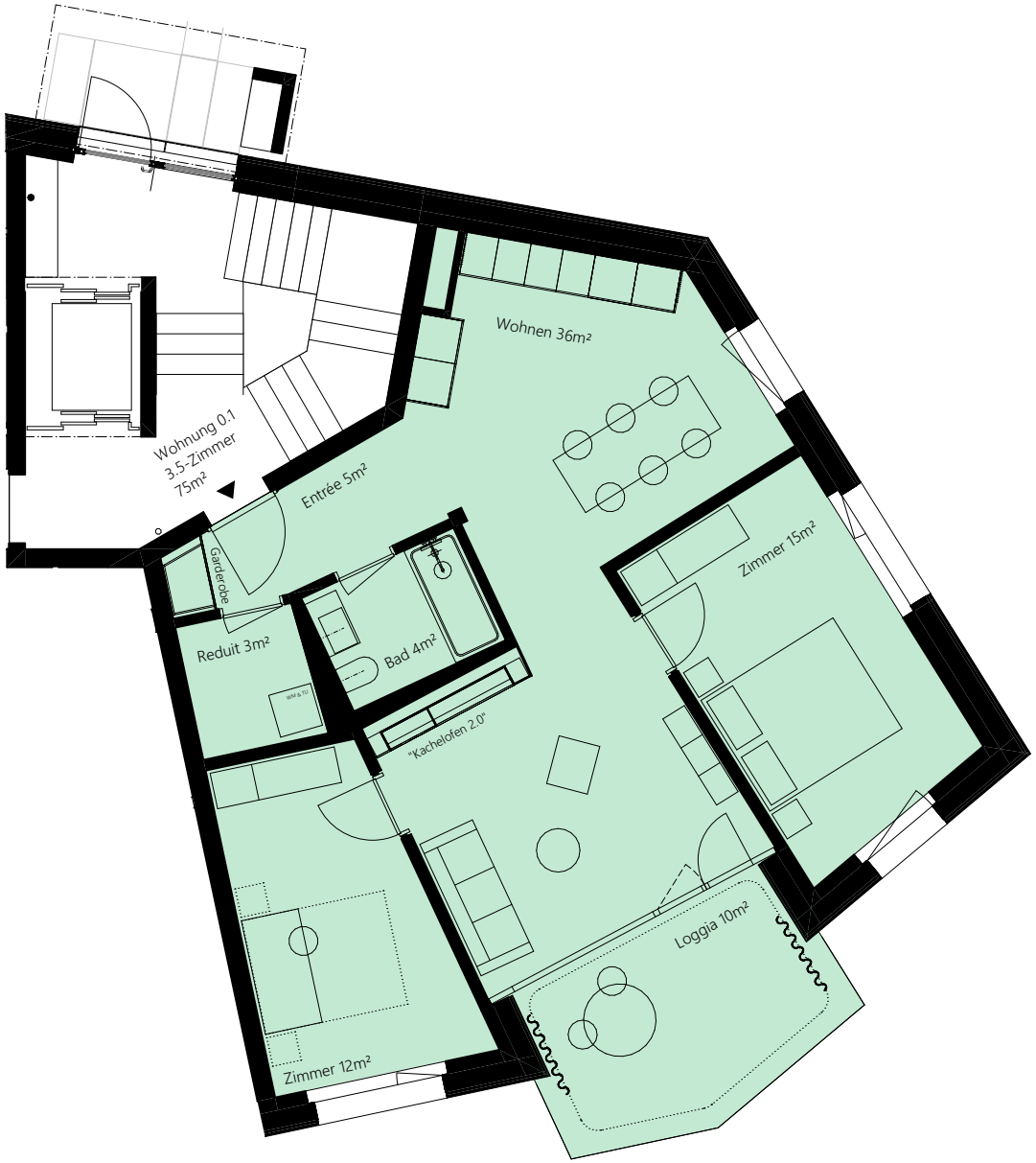
Unerwartete Blickbezüge in begrünte Zwischenräume schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und räumliche Tiefe.

Wohnung 0.1

3.5 Zimmer-Wohnung

Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	75 m²
Loggia	10 m²





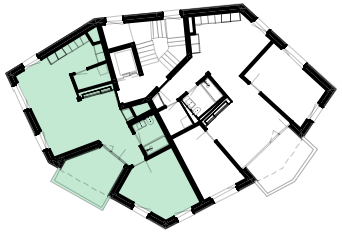
1:100 0 1 3 5

N

Wohnung 0.2

2.5 Zimmer-Wohnung

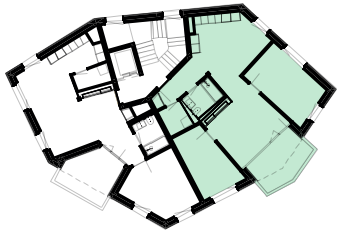
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	60 m²
Loggia	10 m²

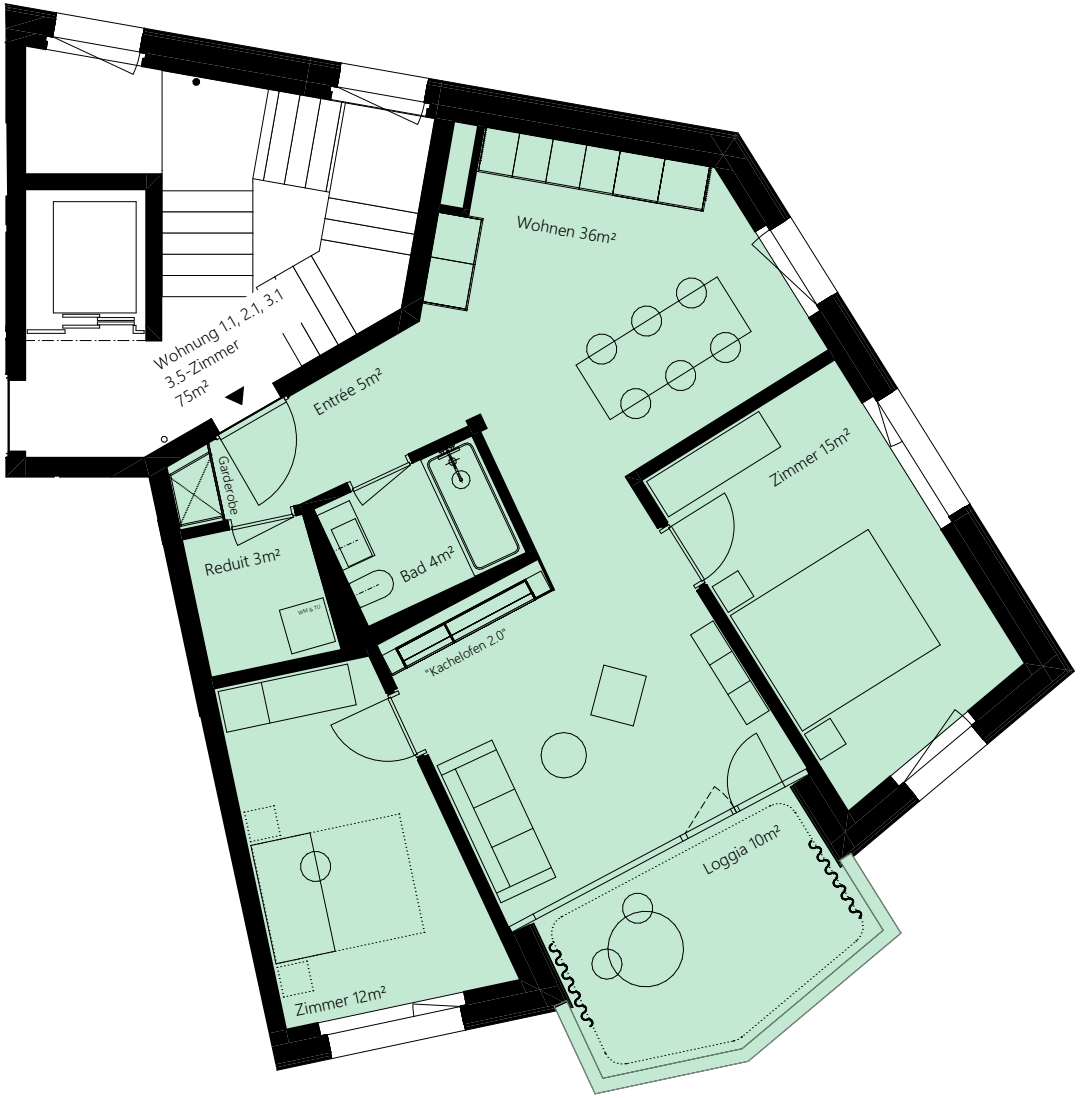


Wohnungen 1.1 / 2.1 / 3.1

3.5 Zimmer-Wohnung

Etage	1 / 2 / 3
Wohnfläche	75 m²
Loggia	10 m²





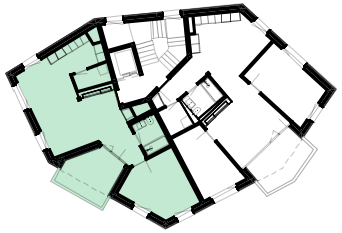
1:100 0 1 3 5

N

Wohnungen 1.2 / 2.2 / 3.2

2.5 Zimmer-Wohnung

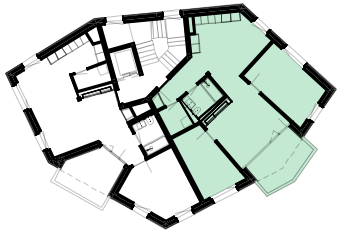
Etage	1 / 2 / 3
Wohnfläche	60 m²
Loggia	10 m²



Wohnung 4.1

3.5 Zimmer-Wohnung

Etage	Dachgeschoss
Wohnfläche	70 m²
Loggia	10 m²



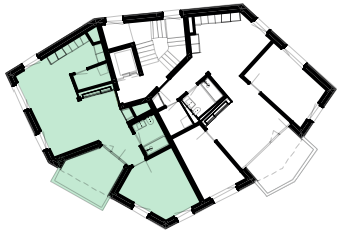
1:100 0 1 3 5

N

Wohnung 4.2

2.5 Zimmer-Wohnung

Etage	Dachgeschoss
Wohnfläche	56 m²
Loggia	10 m²

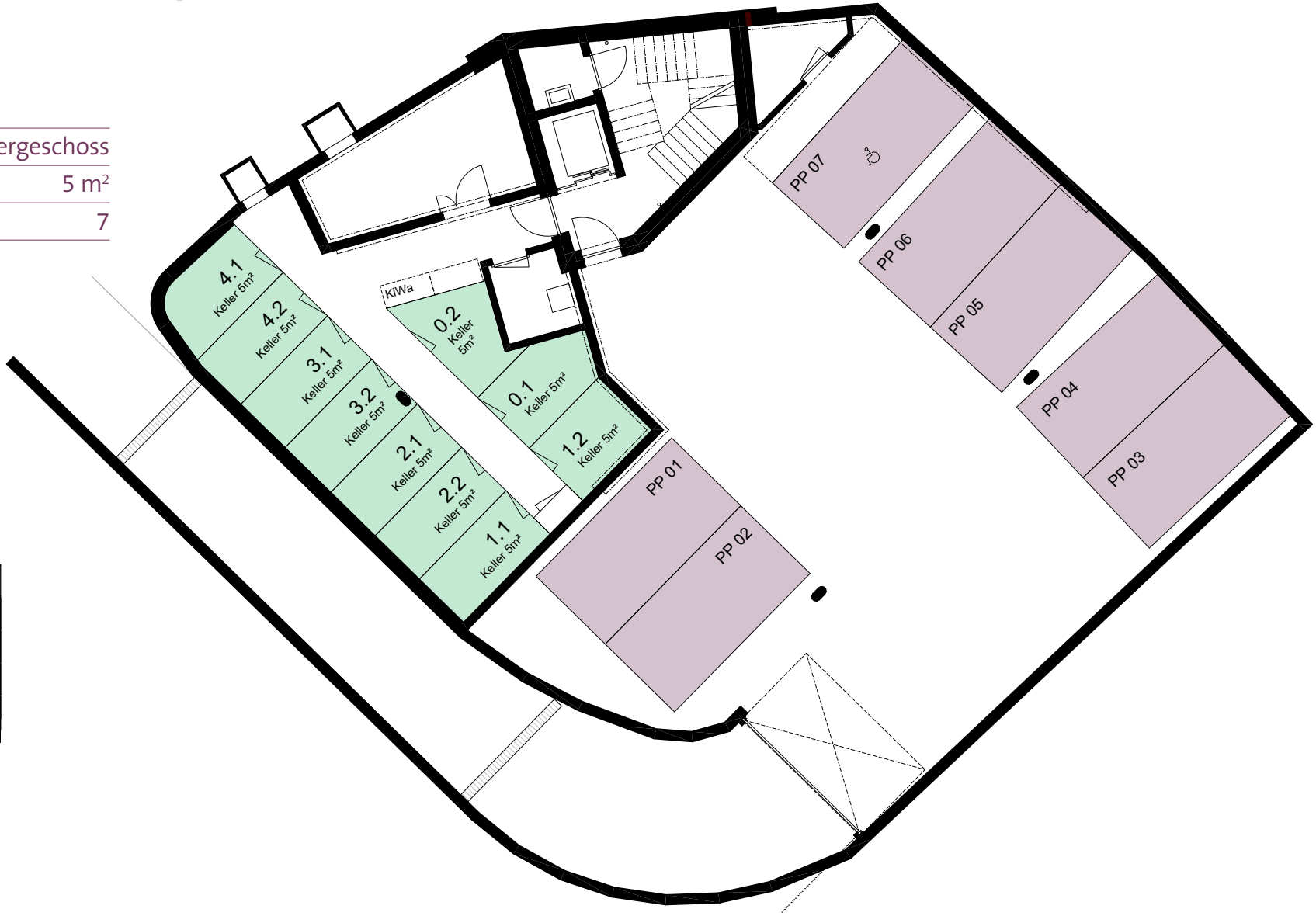


1:100 0 1 3 5

N

Keller und Parkplätze

Etage	Untergeschoss
Fläche Keller	5 m²
Anzahl Parkplätze	7



1:100 0 1 3 5

N

Kurzbaubeschrieb

Bodenbeläge, Wandbeläge und Decken
Alle Wohn- und Schlafräume sind mit einem geschliffenen und versiegelten Anhydrit-Bodenbelag in Terrazzo-Optik ausgestattet. Dieser Belag überzeugt durch seine robuste, pflegeleichte und zugleich elegante Oberfläche.
Die Wände erhalten einen feinen mineralischen Abrieb und sind mit Wohnraumfarbe gestrichen.
An den Decken bleibt der rohe, schalungsglatte Recyclingbeton sichtbar.
Böden und Teilflächen der Wände in den Nasszellen sind mit keramischen Platten belegt.

Küchen
Die schlicht gestalteten Küchenkombinationen mit Natursteinabdeckungen sind Teil des offen konzipierten Wohn-, Ess- und Küchenraumes. Darin eingebaut sind energieeffiziente Electrolux-Geräte (Backofen, Induktionskochfeld, Umluft-Flachschirmhaube, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination).

Entrée
Im Eingangsbereich jeder Wohnung ist ein massgefertigter Garderobenschrank mit Kleiderstange, Tablaren und integrierten Technikkomponenten eingebaut, der praktischen Stauraum bietet.

Nasszellen
Alle Wohnungen verfügen über eine Nasszelle mit grosszügiger Dusche, Regenbrause, rahmenlosem WC und Waschtisch mit seitlicher Ablage. Unter dem Waschtisch sind praktische, eingebaute Schubladenmöbel integriert.

Reduit
Der Wäscheturm mit energieeffizienten Electrolux-Geräten (Waschmaschine und Tumbler) ist bequem im separaten Reduit untergebracht.

Fenster und Storen
Grosszügige Fensterflächen aus Holz-/Metallkonstruktion sorgen für helle Wohnräume mit viel Tageslicht.
Sonnenschutz und Verdunkelung erfolgen über elektrisch bedienbare Roll-Läden. Automatikfunktionen verhindern die sommerliche Überhitzung der Wohnungen.
Auf den Loggien sind manuell verschiebbare Stoff-Vorhänge angebracht, die flexibel positionierbar sind und für angenehme Intimsphäre sorgen.

Elektroinstallationen
Die Wohnungen sind mit einer Gegensprechanlage sowie einer ausreichenden Anzahl Steckdosen, Lichtschalter und Lampenanschlüsse ausgestattet. In den Korridoren, Küchen, Nasszellen und Reduits ist eine bauseitige Beleuchtung vorhanden.
Ein zentral positionierter Multimediaverteiler ermöglicht den Anschluss von Telefonie, Radio, TV und Datendiensten. In allen Zimmern sind entsprechende Multimedia-Steckdosen vorhanden.

Photovoltaikanlage
Auf dem Dach wird Solarstrom produziert. Dieser dient als Haushaltstrom sowie zum Betrieb der Lüftungsanlage, Wärmepumpe und Ladestationen für die Elektromobilität.Die Stromabrechnung erfolgt mit dem Modell «EKZ Eigenstrom X».

Raumklimakonzept
Zwei hocheffiziente Wärmepumpen versorgen das Gebäude mit thermischer Energie. Im sommerlichen Kühlbetrieb wird die abgeführte Wärme zur Warmwasserproduktion eingesetzt.
Das Herzstück sind die dezent in die Wohnzimmer-Regale integrierten Klimaelemente die erwärmte oder sanft gekühlte Luft ins Wohnzimmer leiten.
Durch natürliche Luftzirkulation oder leise Verbundlüfter in den Türen verteilt sich die temperierte Luft in alle Zimmer.
Das System arbeitet verzögerungsfrei, geräuschlos und zugluftfrei - vergleichbar mit einem modernen Kachelofen - und ist optimal auf den geringen Heiz- und Kühlbedarf eines energieeffizienten Gebäudes abgestimmt. Der Energieverbrauch liegt deutlich unter jenem herkömmlicher Systeme.
Speicherfähige Baumaterialien und Konstruktionsaufbauten unterstützen die natürliche Regulierung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Enthalpie-Wärmetauscher gewährleistet kontinuierlich frische sowie leicht befeuchtete Raumluft. Der automatisch gesteuerte Sonnenschutz schützt zusätzlich vor sommerlicher Überhitzung.

Treppenhaus
Das durchgehend in Recycling-Sichtbeton ausgeführte Treppenhaus verbindet alle Geschosse und verankert das Gebäude als statisches, erdbebensicheres Rückgrat im Baukörper.
Der Schindler-Personenaufzug mit 630 kg Nutzlast (8 Personen) erfüllt die höchste Energieeffizienzklasse A. Dank modernem Antrieb mit Stromrückgewinnung können bis zu 40 % Energiekosten eingespart werden.

Nebenräume
Die Kellerabteile im Untergeschoss sind mechanisch belüftet und entfeuchtet. Sie messen 5 m2.
Alle Tiefgaragenplätze verfügen über eine vorbereitete Ladeinfrastruktur, und das motorisierte Garagentor lässt sich bequem per Funksender bedienen.

Wohnungsangebot

Lage	Wohnung	Zimmer	Fläche	Aussenfläche	Keller	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete
EG	0.1	3.5	75 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2350.–	CHF 280.–	CHF 2630.–
	0.2	2.5	60 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2050.–	CHF 200.–	CHF 2250.–
1. OG	1.1	3.5	75 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2400.–	CHF 280.–	CHF 2680.–
	1.2	2.5	60 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2100.–	CHF 200.–	CHF 2300.–
2. OG	2.1	3.5	75 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2450.–	CHF 280.–	CHF 2730.–
	2.2	2.5	60 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2150.–	CHF 200.–	CHF 2350.–
3. OG	3.1	3.5	75 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2500.–	CHF 280.–	CHF 2780.–
	3.2	2.5	60 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2200.–	CHF 200.–	CHF 2400.–
DG	4.1	3.5	*70 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2500.–	CHF 280.–	CHF 2780.–
	4.2	2.5	*56 m²	Loggia 10 m²	5 m²	CHF 2200.–	CHF 200.–	CHF 2400.–
UG	Parkplätze	7						CHF 180.–

*Wohnfläche im Dachgeschoss: Flächenanteil unter 1.50 m Raumhöhe (Dachschräge) nicht angerechnet.

Verwaltung / Vermietung
Spross Lebensräume AG
Immobilienbewirtschaftung
Burstwiesenstrasse 2
Postfach
8036 Zürich

043 333 33 66
immobilien@spross.com
spross.com

Hinweis
Aus Plänen, Zeichnungen, Möblierungen, 3D-Darstellungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben vorbehalten.

Spross
Lebens –
Räume