

RUBIA

WOHNEN UND LEBEN IN RUSSIKON

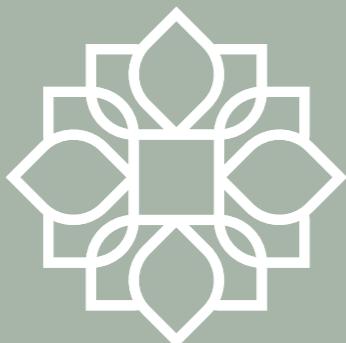
BEZUGSBEREIT:
ENDE APRIL 2026
VERKAUFSPREISE
SIEHE SEITE 15



HISTORISCHES BAUERNHAUS IM MODERNNEN 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 Be- trachtungsweise 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 anderseits, 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 Neu-Bebauung seine angemessene Präsenz zu verleihen vermag.

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



Gesamtanlage RUBIA Russikon | Modelbau



DAS HISTORISCHE
HERZSTÜCK IM
ZENTRUM DER
GESAMTANLAGE:
**TRADITION MIT
VIEL LIEBE FÜR
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 Bauernhauses bietet einmalige, gepflegte 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 relikhaft 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.



RUBIA: Unterdorf 18



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 möbelierbare Grundrisse



Erdsonden-Heizung



Holzfassade mit Mineralwolldämmung



Nachhaltige, mineralische Bauweise



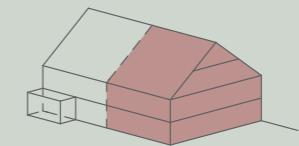


Foto nur Referenzbilder



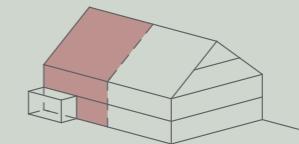
REFERENZOBJEKT DES
ARCHITEKTURTEAMS:
UMBAU EINES BAUERNHAUSES
IN GUTENSWIL/VOLKETSWIL -
ALS INSPIRATION UND
UMSETZUNGSBEISPIEL FÜR
DEN UMBAU IM BAUERNHAUS
«RUBIA».

Gesamtanlage | Wohnbau-Projekt RUBIA Russikon | Einbindung im Dorfbild



HAUSTEIL A001 7.5 ZIMMER

Brutto-Wohnfläche	235.0m ²
Estrich im 2.Dachgeschoss	6.1m ²
Keller im Untergeschoss	55.0m ²
Gartensitzplatz	47.0m ²
Verkaufspreis	CHF 1'850'000.-

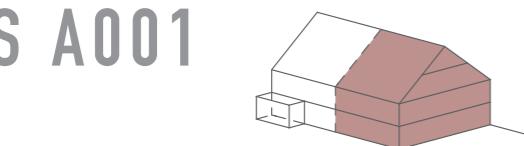


HAUSTEIL A002 5,5 ZIMMER

Brutto-Wohnfläche	160.0m ²
Terrasse im 1.Obergeschoss	9.9m ²
Estrich im 2.Dachgeschoss	8.2m ²
Keller im EG	12.5m ²
Gartensitzplatz	42.0m ²
Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-

HAUS A001

EG

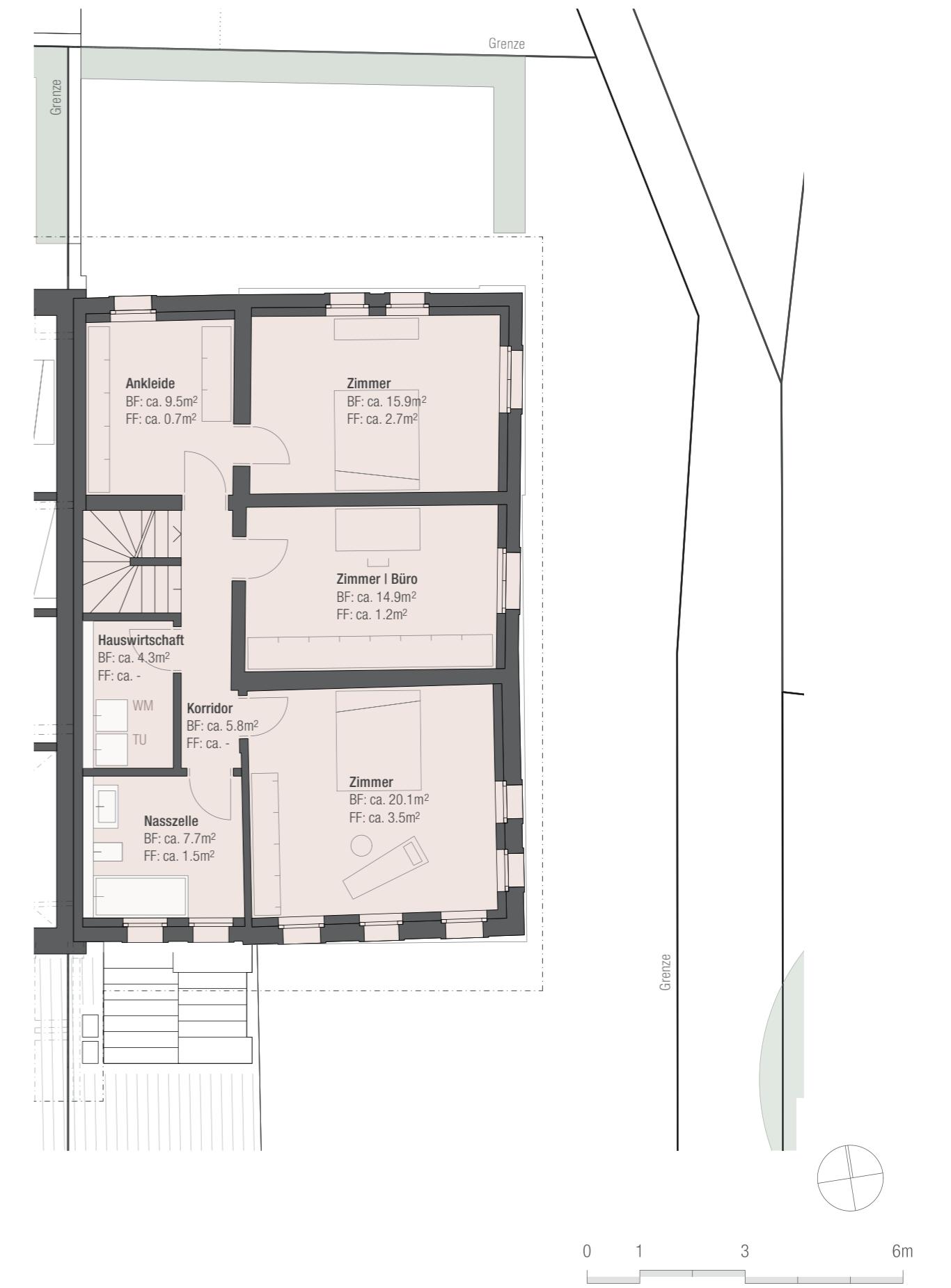
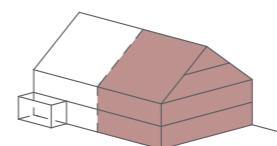


RUBIA



HAUS A001

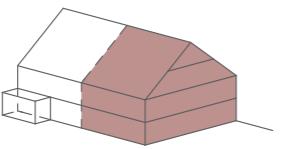
OG



RUBIA

HAUS A001

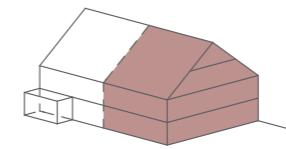
DG



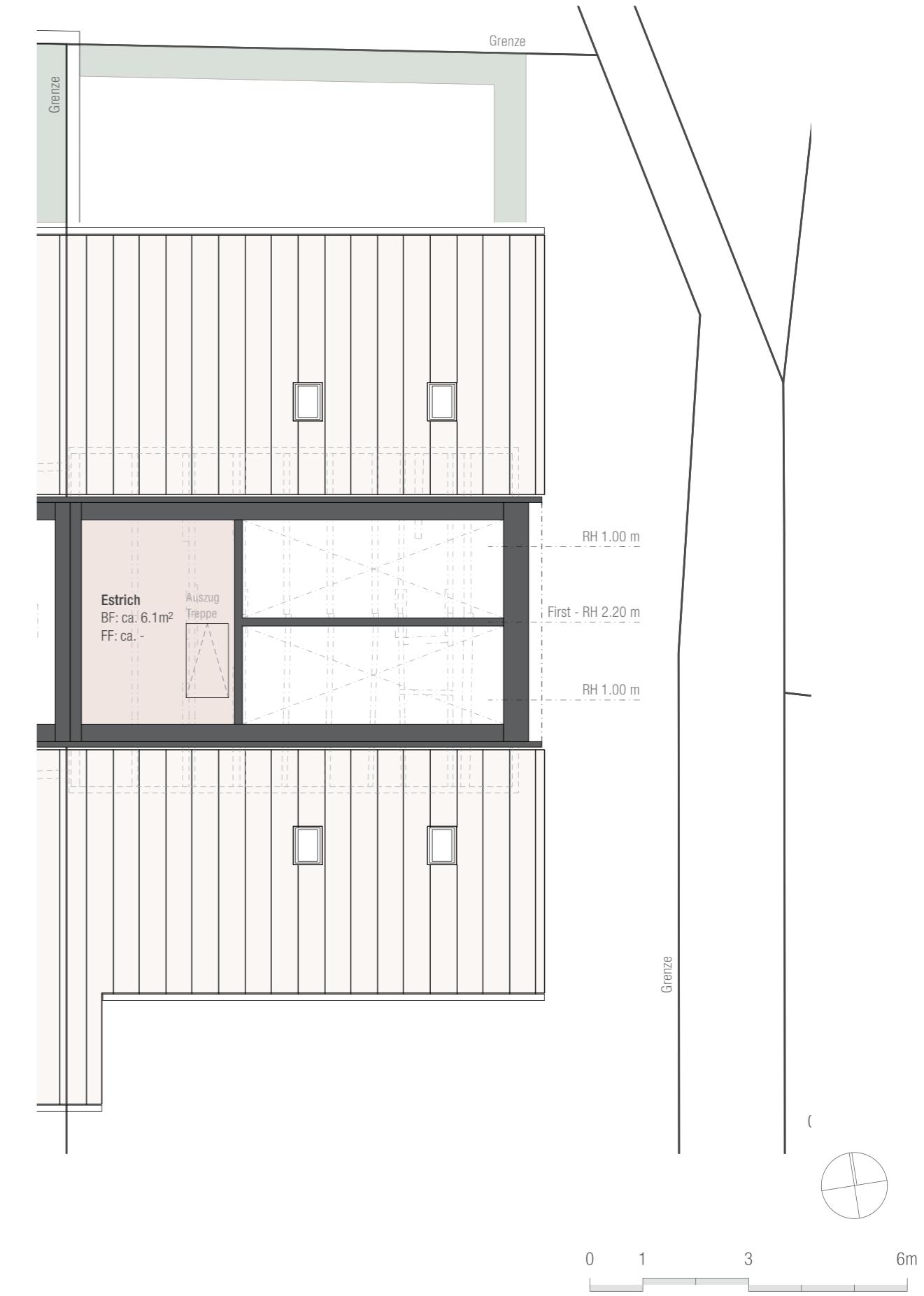
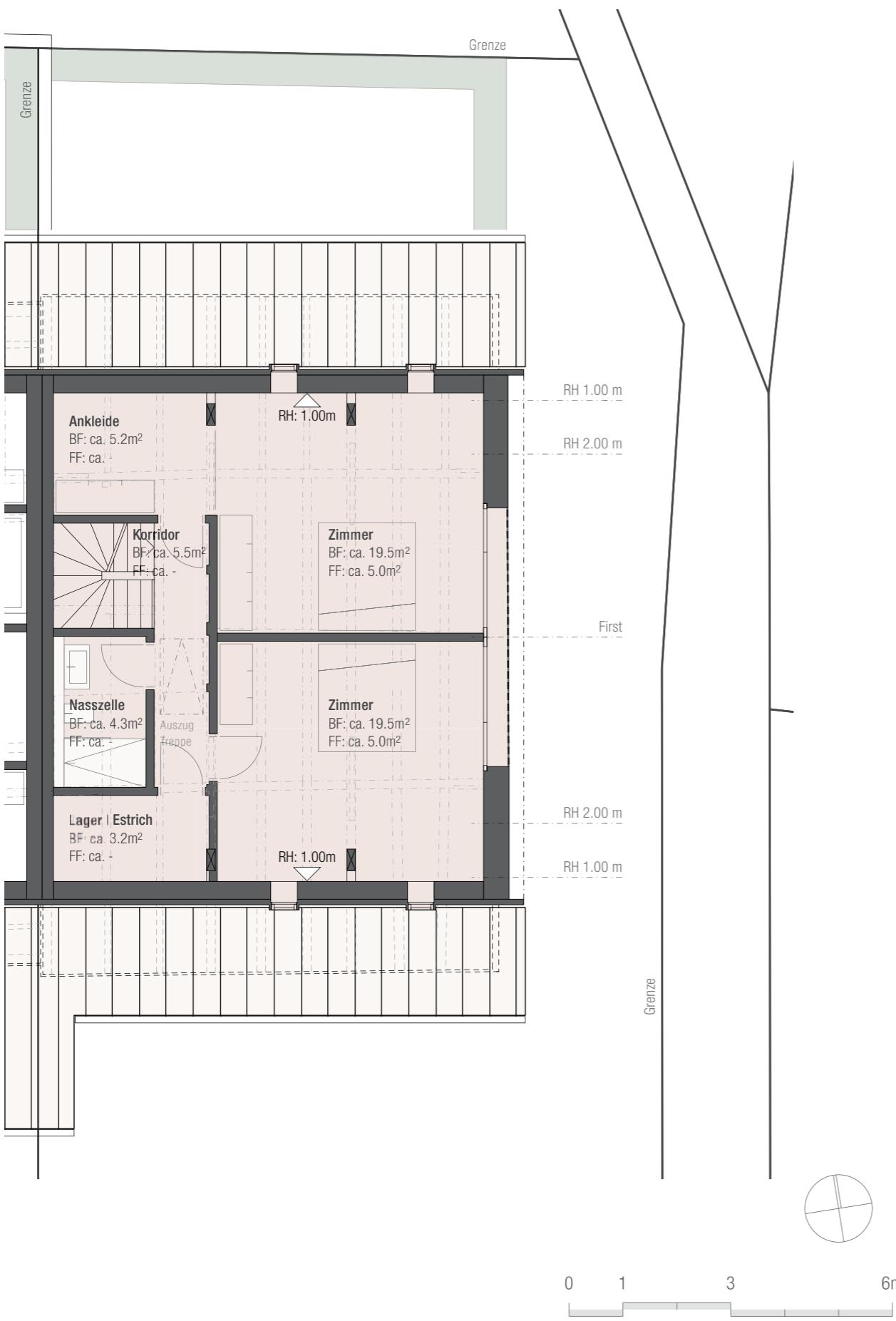
RUBIA

HAUS A001

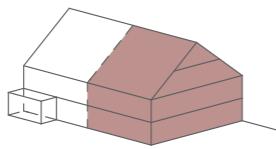
ESTRICH



RUBIA



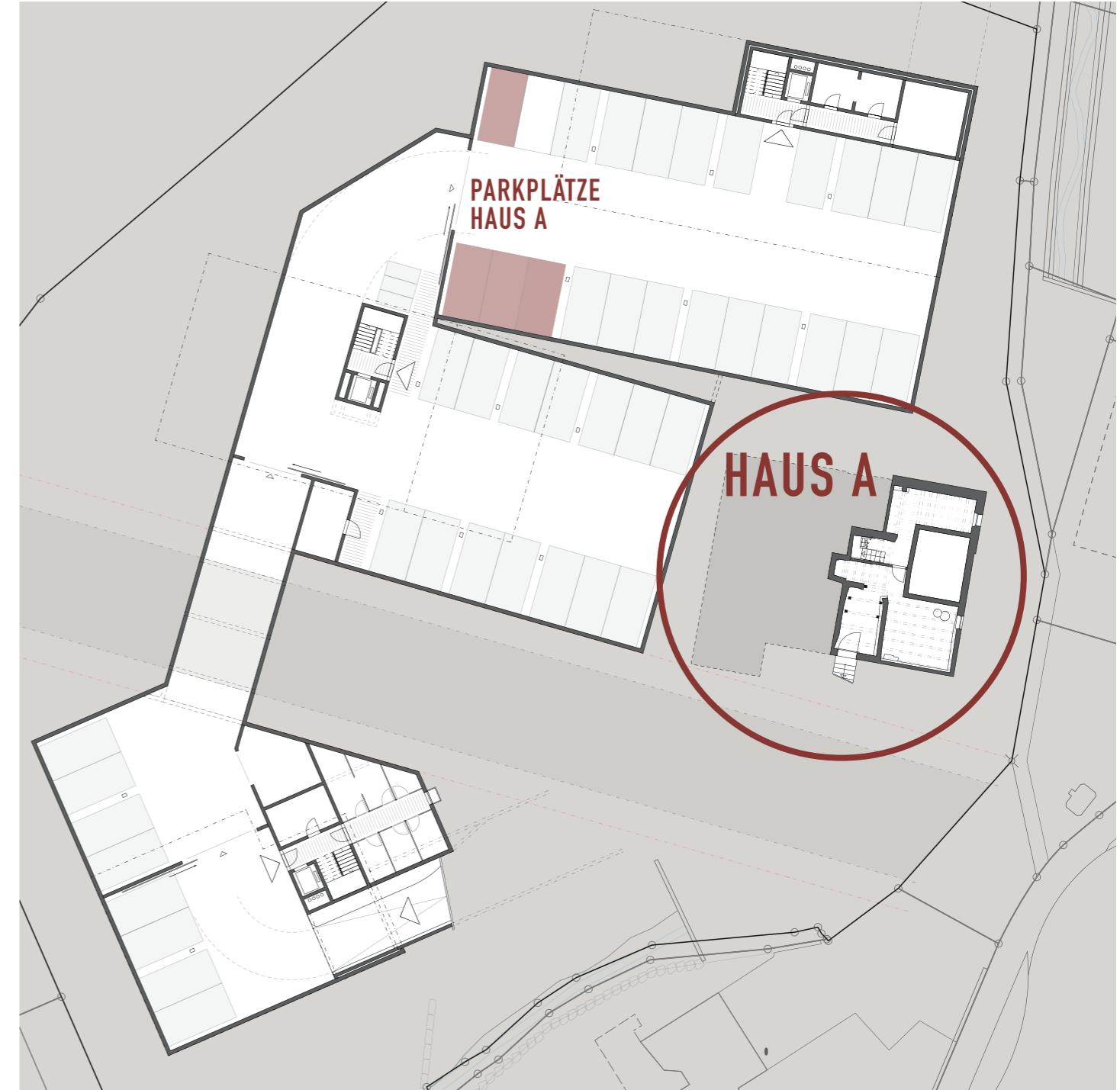
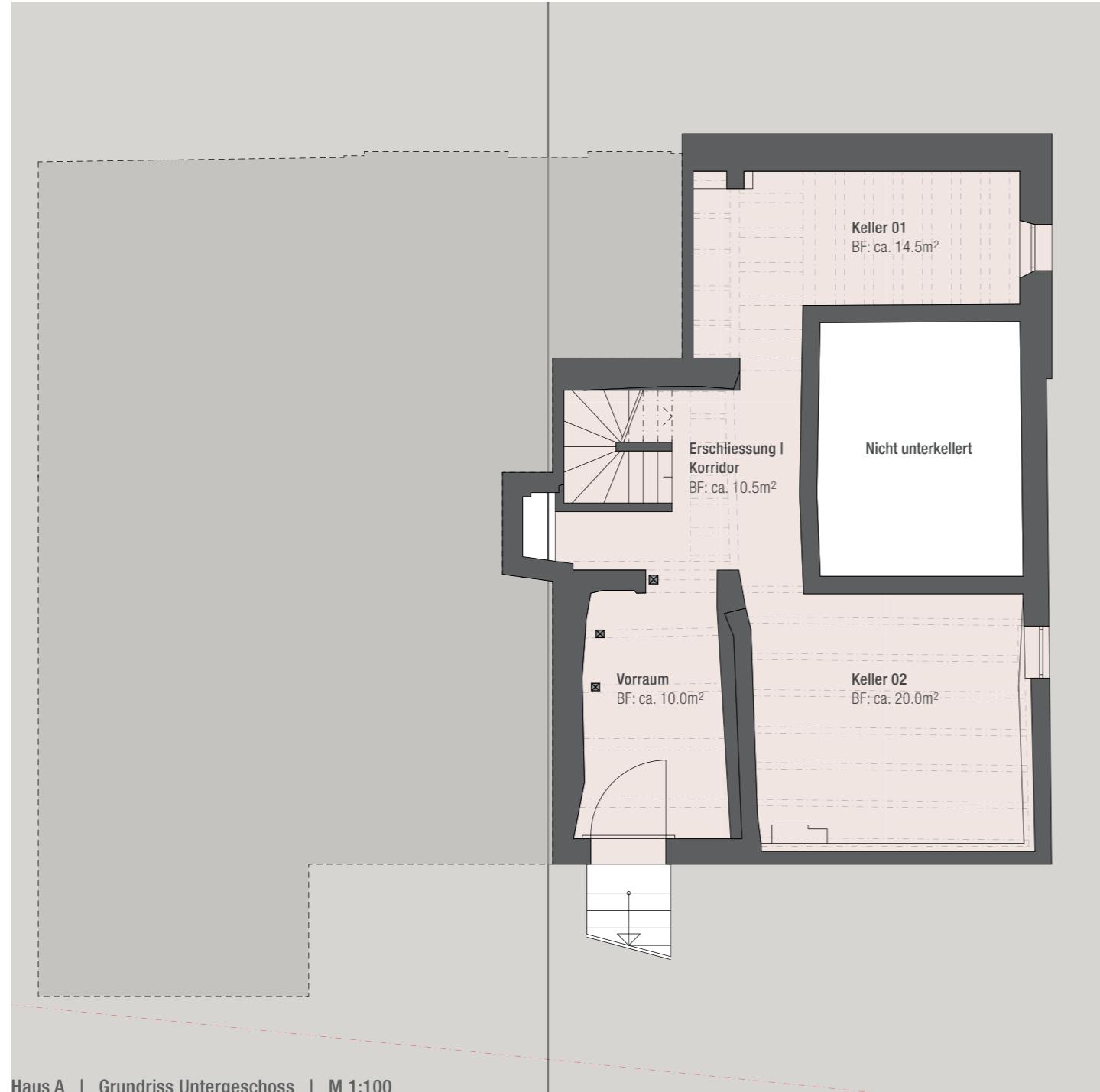
A001 KELLER



RUBIA

GESAMTLAGE TIEFGARAGE

RUBIA

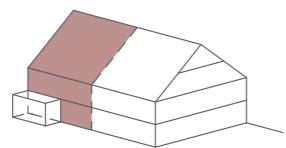




«IHR GANZ
PERSÖNLICHE
LEBENSOASE –
ABSEITS DER
HEKTIK UND
DOCH AM PULS
DER ZEIT.»

HAUS A002

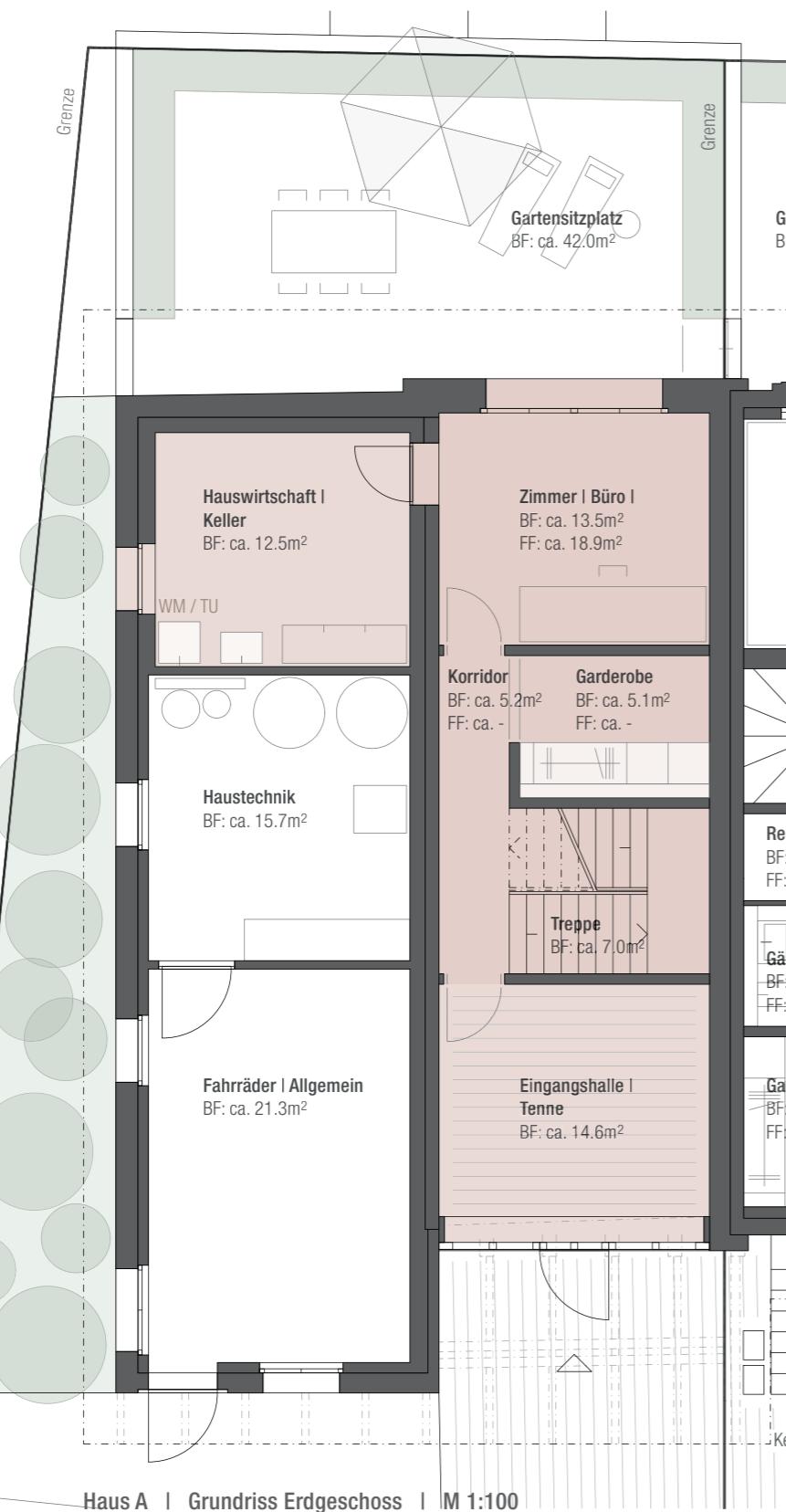
EG



Gartensitzplatz

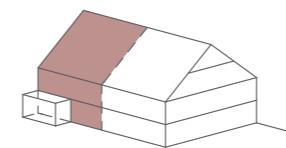
ca. 42.0m²

RUBIA



HAUS A002

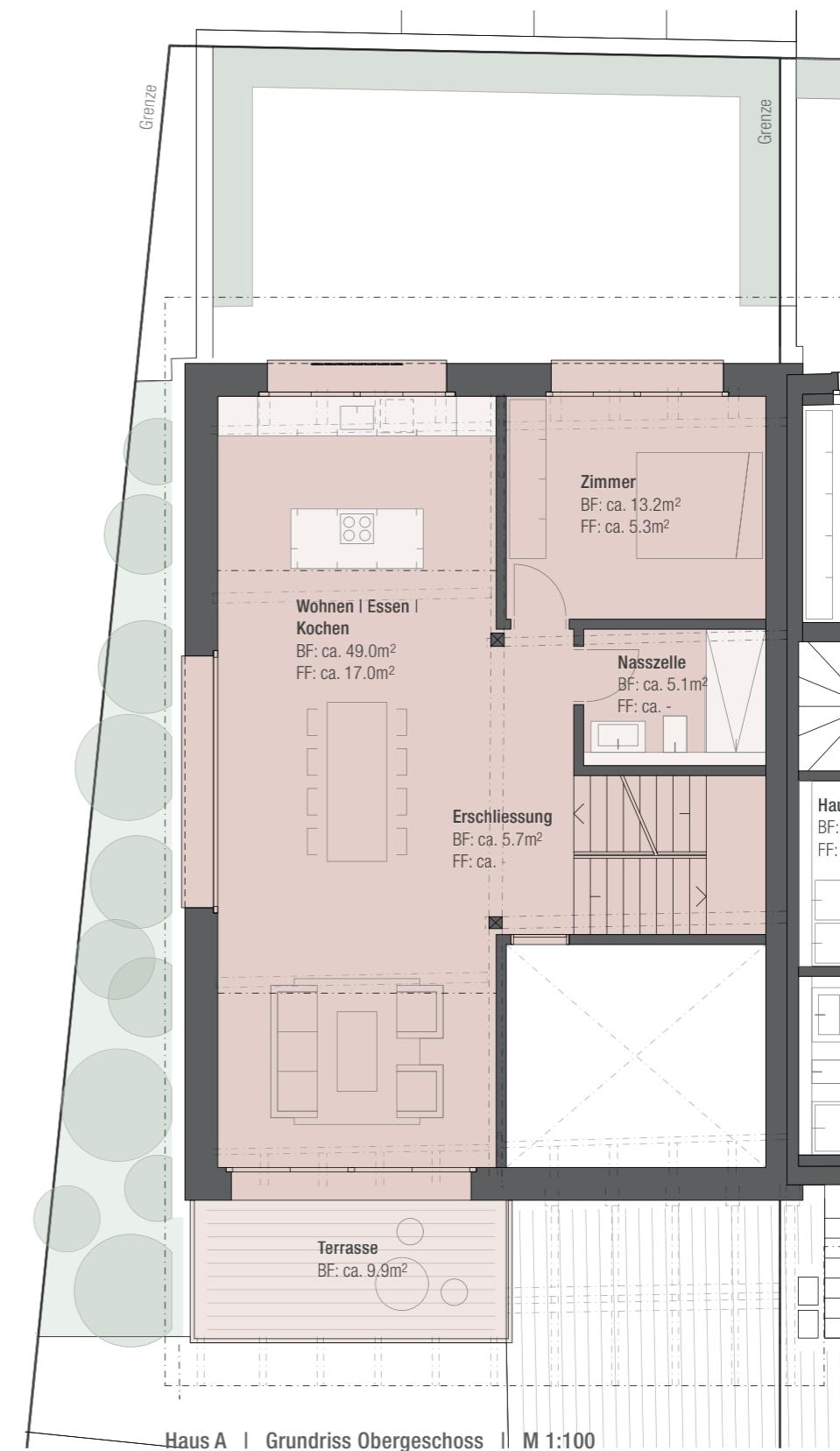
OG



Gartensitzplatz

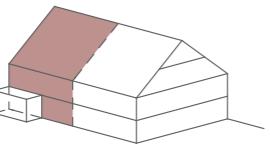
ca. 42.0m²

RUBIA



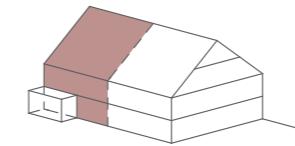
HAUS A002

DG



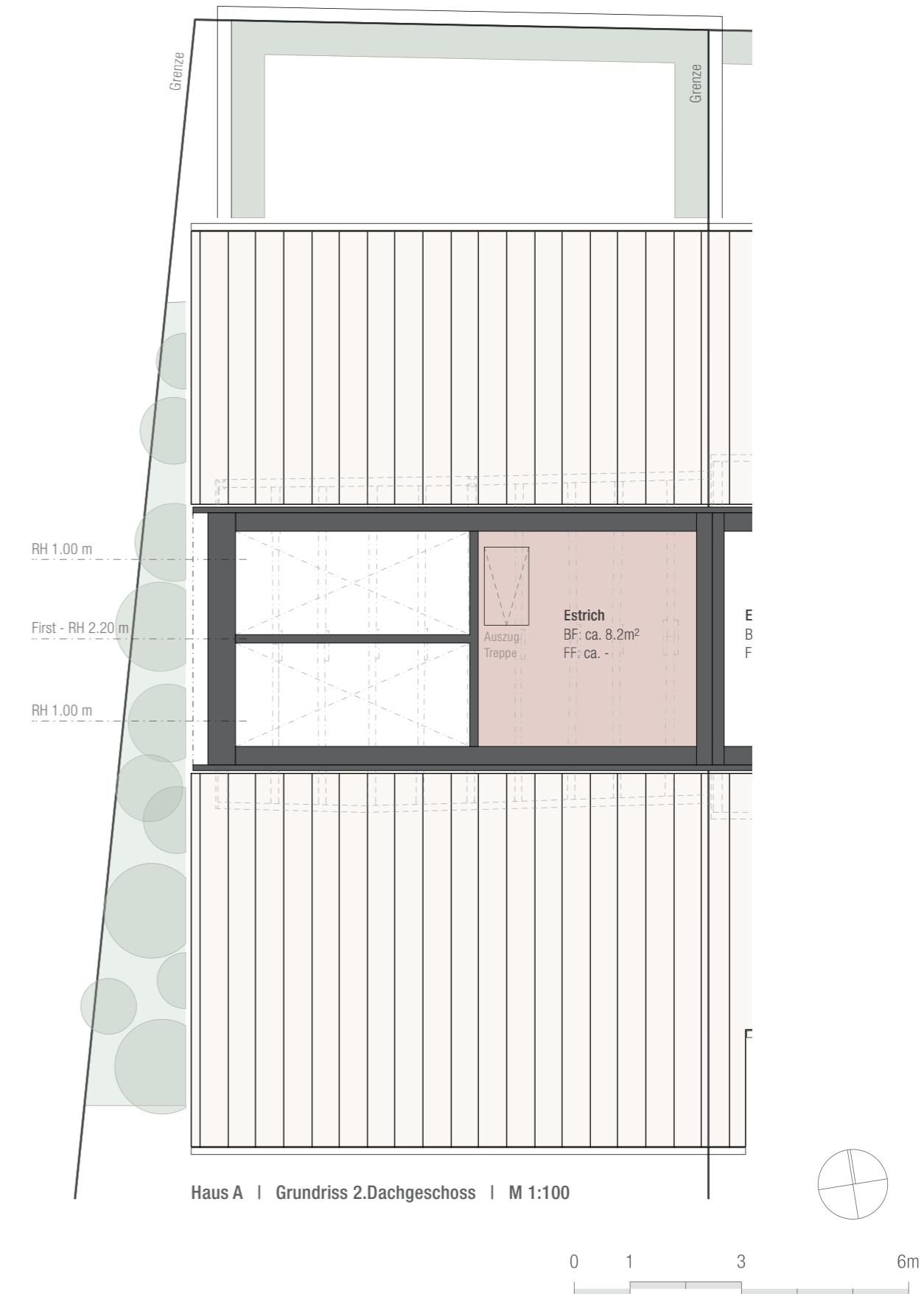
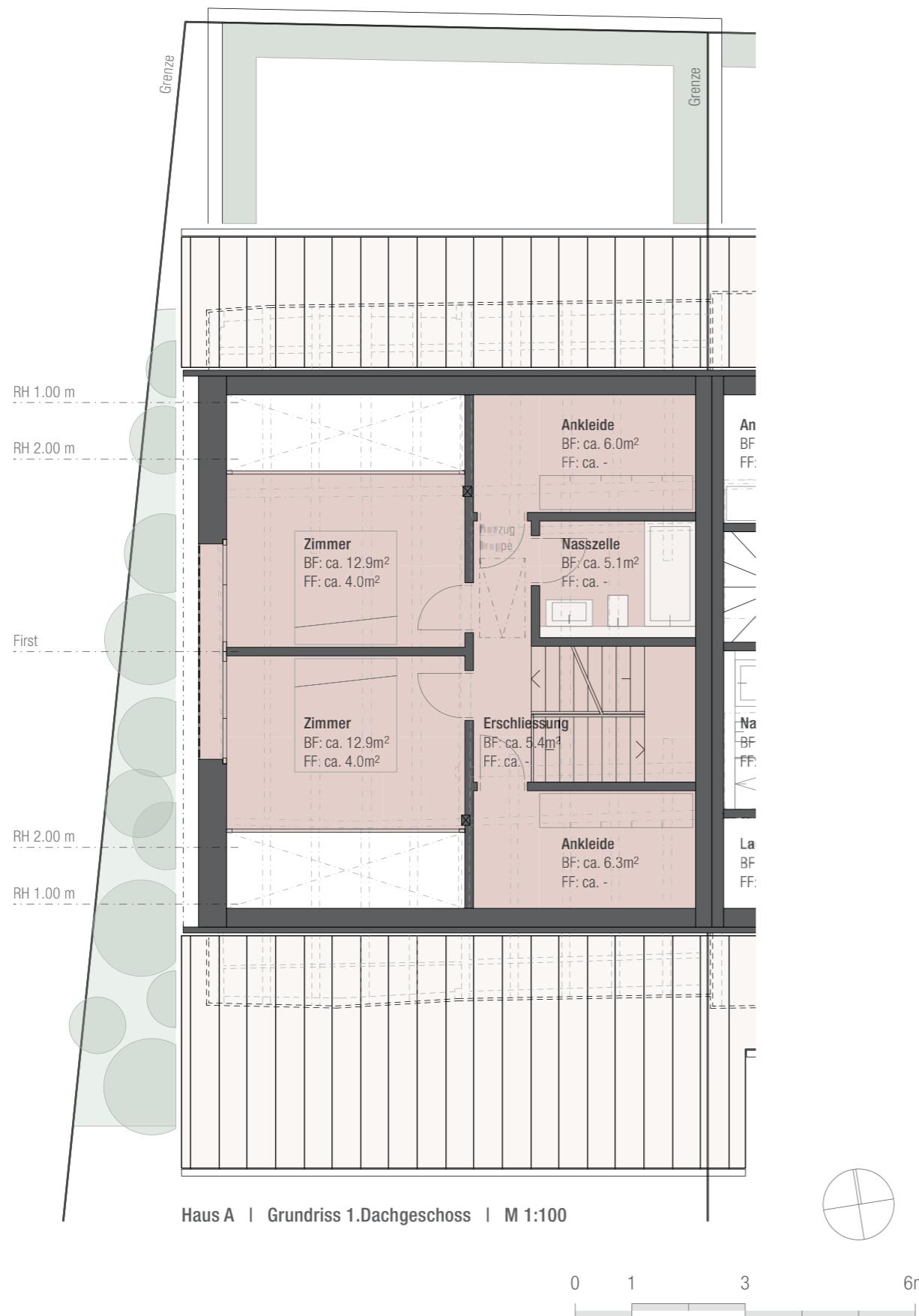
RUBIA

HAUS A002 ESTRICH



RUBIA





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 planungssachgerecht 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.



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 Deckleistenschaltung ausgebildet.

Balkon 1.0G

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 Verdunklungsvorhang 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.

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.

@ 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

Bodenbeläge aus Holz

Parkettbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen: Inkl. Liefern und Verlegen CHF 130.-/m² inkl. MwSt.

Bodenbeläge | Wandbeläge aus Keramik

Plattenbeläge in allen Nasszellen: Inkl. Liefern und Verlegen CHF 130.-/m² 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.

Stand Februar | 2025

Treppengeländer

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





WWW.RUBIA-RUSSIKON.CH



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

werkteamarchitekten

 **BEREUTER**
IMMOBILIEN FÜR GENERATIONEN

Architektur und Ausführung:
werkteam architekten ag
Bruggenstrasse 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