

MIRAVISTA

Ein Zuhause für Familien

BERGDIETIKON: Einfamilien- und Doppel Einfamilienhaus



WILLKOMMEN IM MIRAVISTA

**BAUSTART:
2024**

**BAUENDE:
CA. FEBRUAR 2025**



BERGDIETIKON, GYRHALDENSTRASSE 9A, 9B UND 9C

Willkommen im Neubauprojekt «Miravista». In der reizvollen und steuergünstigen Gemeinde Bergdietikon werden derzeit ein Einfamilienhaus- und ein Doppelfamilienhausprojekt entwickelt. Durch den Besitz des Alleineigentums erleben Sie hier Unabhängigkeit und Selbstbestimmtheit. Gut durchdachte Grundrisse, eine exzellente Infrastruktur und die Nähe zur Natur werden Sie begeistern.

DIE IDEALE WOHNLAGE

DISTANZEN	KM	AUTO	ÖV
Dietikon	4 km	8 min	22 min
Zürich, Bahnhof	19.4 km	30 min	36 min
Zürich, Flughafen	22.6 km	27 min	53 min
Zürich, Paradeplatz	23.3 km	34 min	48 min
Baden	16.6 km	23 min	49 min
Brugg	27 km	34 min	59 min
Aarau	39.4 km	38 min	60 min



WOHNORT FÜR MOBILE MENSCHEN

Gemeinsam bilden Dietikon, Schlieren und Spreitenbach eine Region, die durch ihre urbanen Annehmlichkeiten, exzellente Verkehrsverbindungen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten überzeugt. Die drei Städte bilden eine attraktive Region mit lebhaftem Zentrum und hervorragende Verkehrserschliessung. Die Nähe zu Zürich, Baden, Winterthur und dem Flughafen Kloten ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit über das öffentliche Schienen- und Strassennetz. Die Bremgarten-Dietikon-Bahn (S 17) verbindet das Limmat- und Reusstal als Teil des Zürcher S-Bahn-Netzes. Die Limmattalbahnen verbindet die Quartiere zwischen Schlieren und Spreitenbach noch besser miteinander.

SCHULANGEBOT

Der Kindergarten sowie die Unter- und Mittelstufe befinden sich im Dorf, während die Oberstufe in Spreitenbach angesiedelt ist.

SCHULBEGLEITENDES ANGEBOT IM DORF

Das Angebot umfasst die fürsorgliche Tagesbetreuung sowie eine köstliche Mittagstisch-Option.

EINE IDYLISCHE UMGEBUNG

ATTRAKTIVE STEUERN

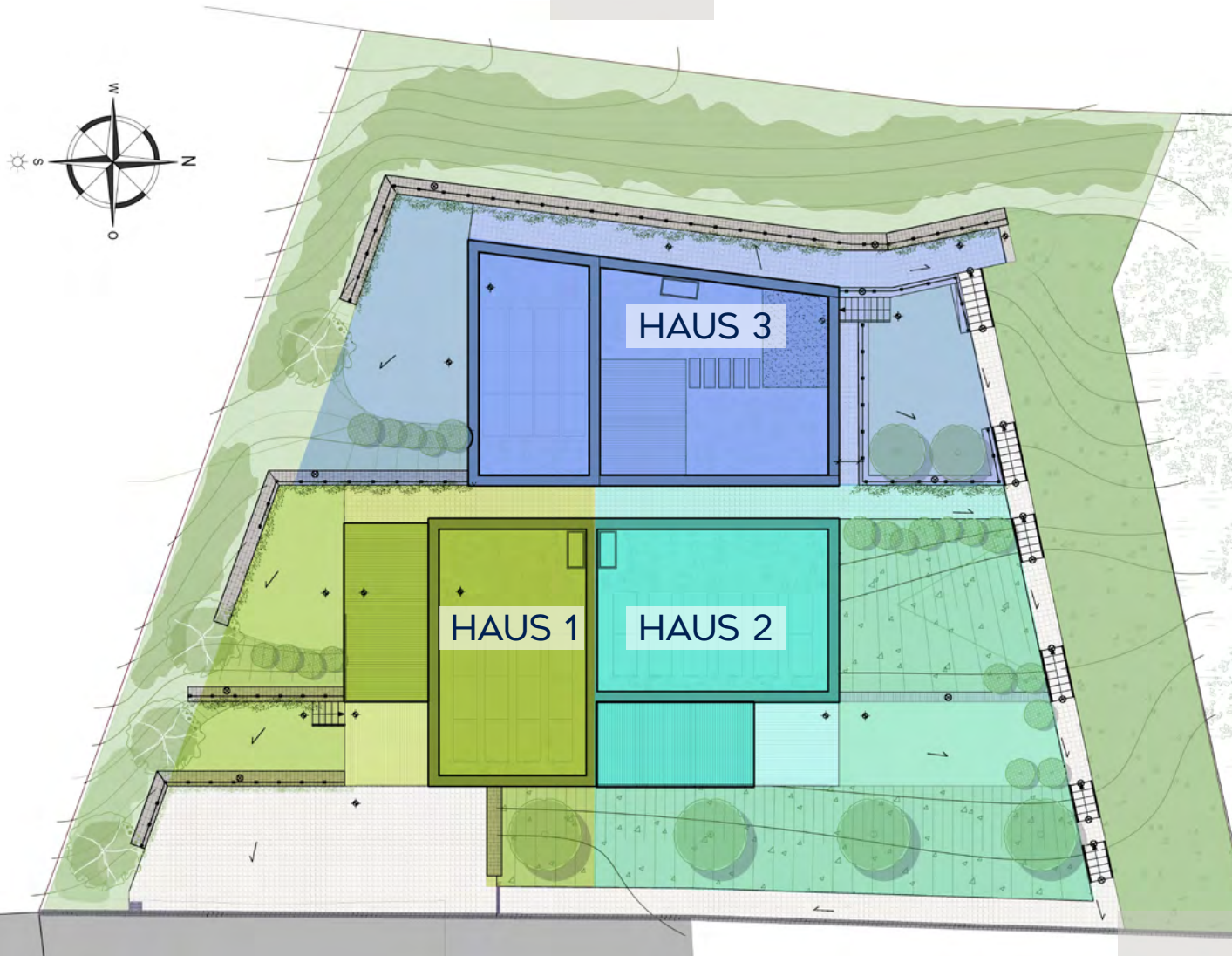
Der Steuersatz für das Jahr **2023 beträgt 84%**. In der Rangliste der steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Aargau belegt die Gemeinde den **13. Platz** von insgesamt 199 (wie im Vorjahr). Es gab keine Veränderung im Vergleich zum Jahr 2022, der Wert bleibt konstant bei null Prozentpunkten.



BERGDIETIKON – EINE HARMONISCHE BALANCE

Bergdietikon befindet sich im Kanton Aargau in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich. Diese geografische Lage ermöglicht den Einwohnern den Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten und beruflichen Möglichkeiten, während sie gleichzeitig in einer malerischen und naturnahen Umgebung residieren. Die Gemeinde ist verkehrsgünstig gelegen und von einer atemberaubenden Natur umgeben, die Erholung und Entspannung fördert. Der Egelsee und der umgebende Naturschutzwald Egelsee bieten ein breites Angebot an Wanderwegen. Somit bietet Bergdietikon eine gelungene Balance zwischen urbanem Leben und natürlicher Schönheit.

SITUATION



Schnitt 1 / Seitenansicht gegen Süden



Schnitt 2 / Frontansicht



Legende

-  Bäume
-  Duftsträucher
-  Sickerbetonstein 20x20cm
-  Heuwiese
-  Rasen
-  Staudenmischung
-  Stützmauersitz
-  Terrasse: Belag gemäss Kundenwunsch
-  Drachtschotterkorbwand
-  Einheimische Strauchhecke
-  Böschungen
-  Kies
-  Kletterpflanzen

	HAUS 1	HAUS 2	HAUS 3
Grundstücksfläche	341 m ²	671 m ²	685 m ²
Anzahl Parkplätze	2	2	2

HAUS 1 / EXTERIOR



5 1/2-ZIMMER DOPPELEINFAMILIENHAUS

HAUS 1 / INTERIOR

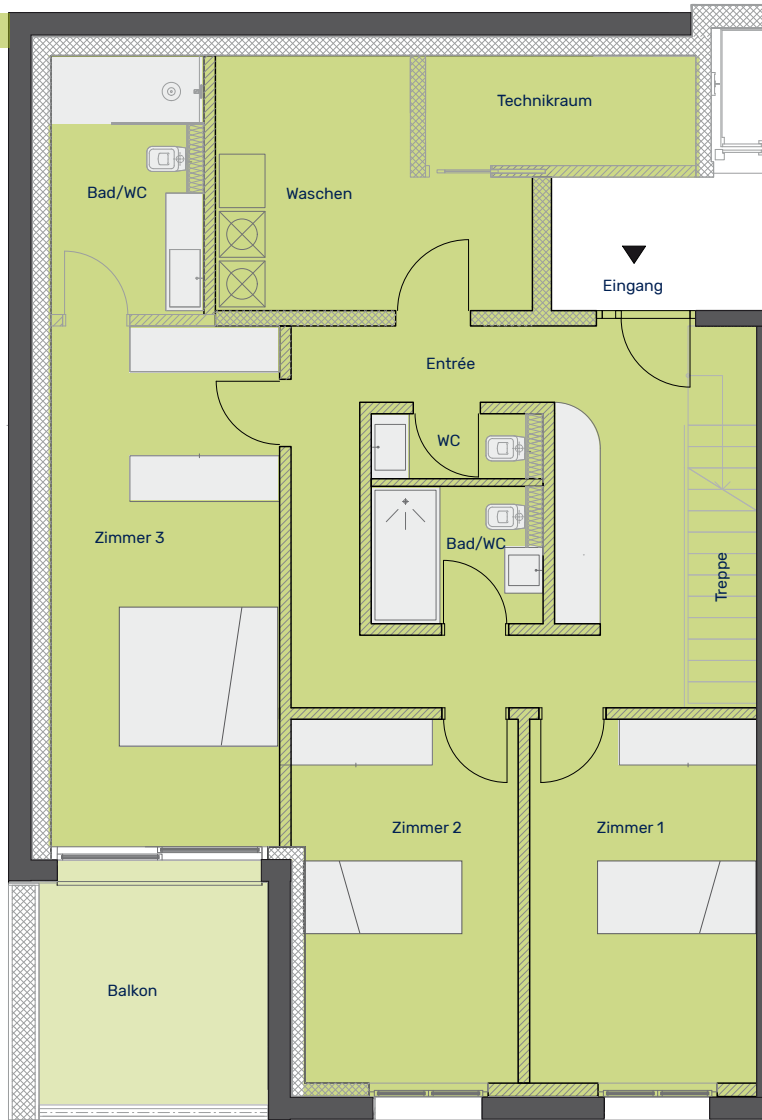


Wohnraum mit Sicht nach Osten und Süden

HAUS 1 / GRUNDRISS

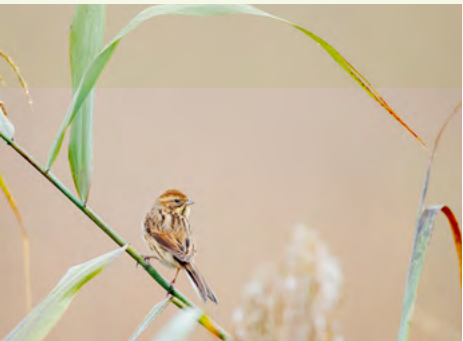
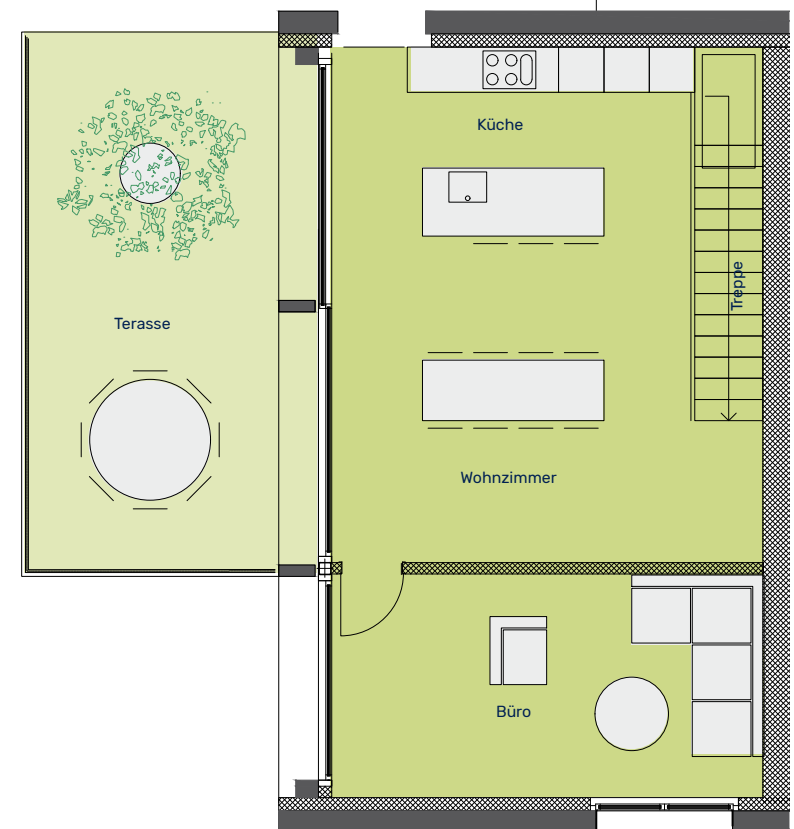
ERDGESCHOSS

Wohnfläche	99 m ²
WC	1
Bad	2
Terrasse	10 m ²



OBERGESCHOSS

Wohnfläche	57 m ²
Terrasse	30 m ²



HAUS 2 / EXTERIOR



4 1/2-ZIMMER DOPPELEINFAMILIENHAUS

HAUS 2 / INTERIOR

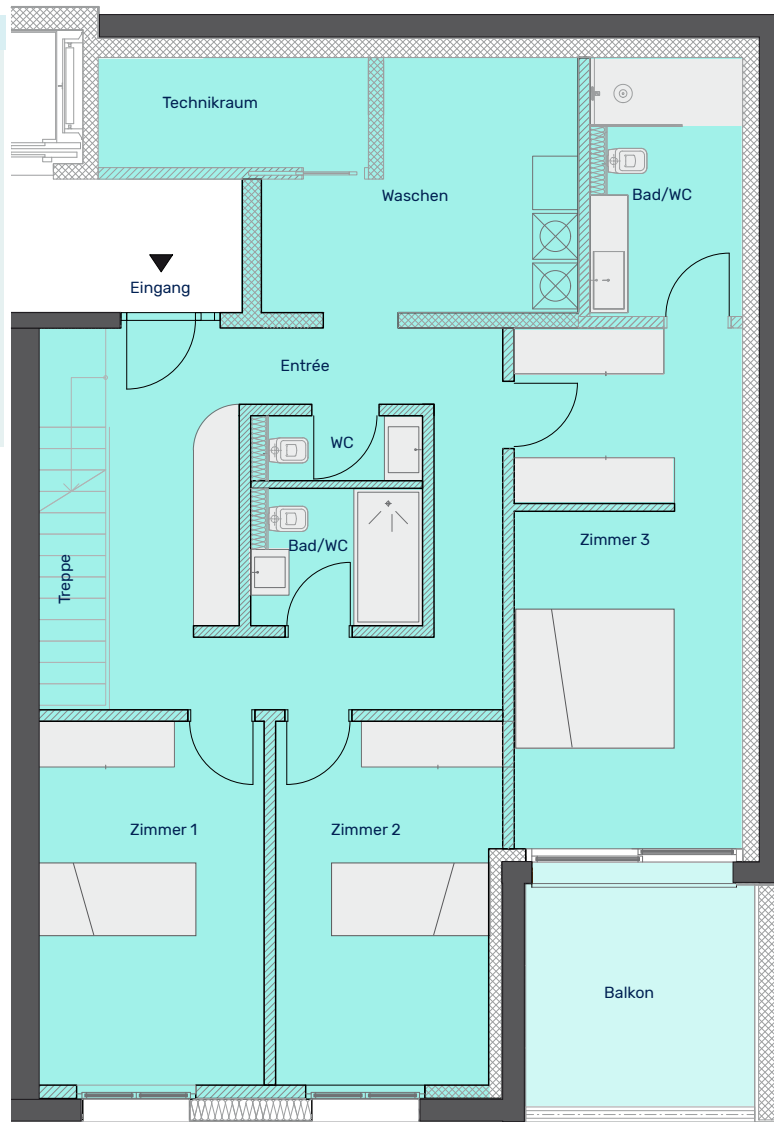


Wohnraum mit Balkon / Sicht nach Osten

HAUS 2 / GRUNDRISS

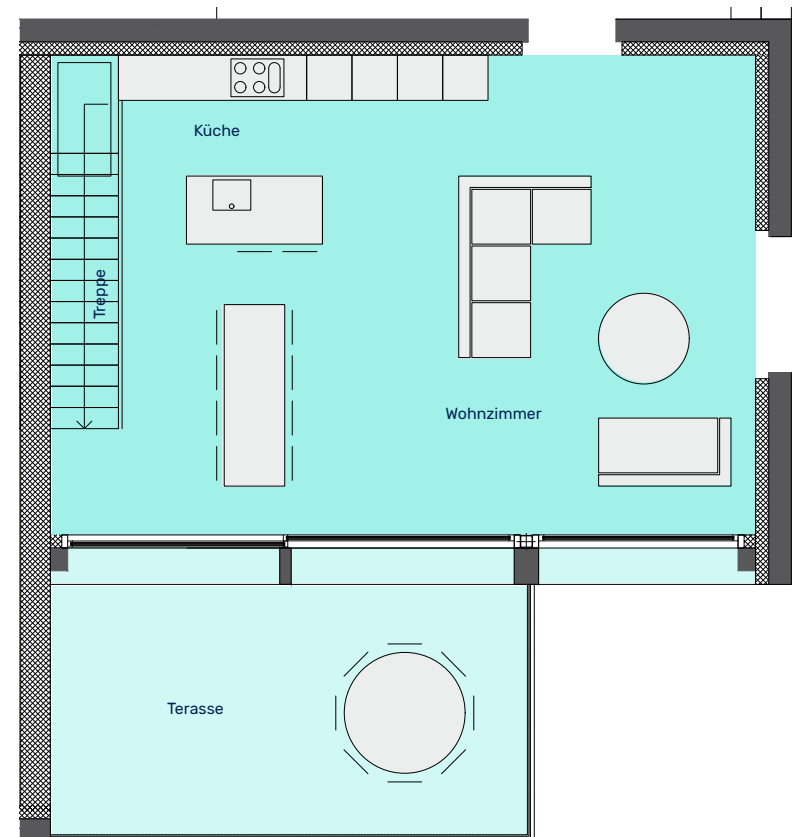
ERDGESCHOSS

Wohnfläche	99 m ²
WC	1
Bad	2
Terrasse	10 m ²



OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59 m ²
Terrasse	37 m ²



HAUS 3 / EXTERIOR

VERKAUFT



4 1/2-ZIMMER EINFAMILIENHAUS

HAUS 3 / INTERIOR

VERKAUFT

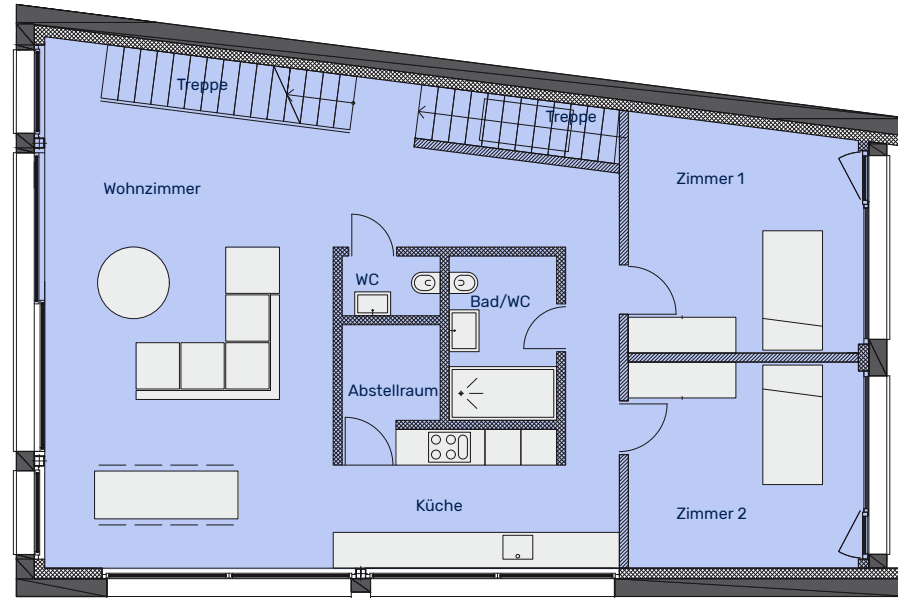


Küche und Wohnraum mit Sicht nach Süden und Garten

HAUS 3 / GRUNDRISS

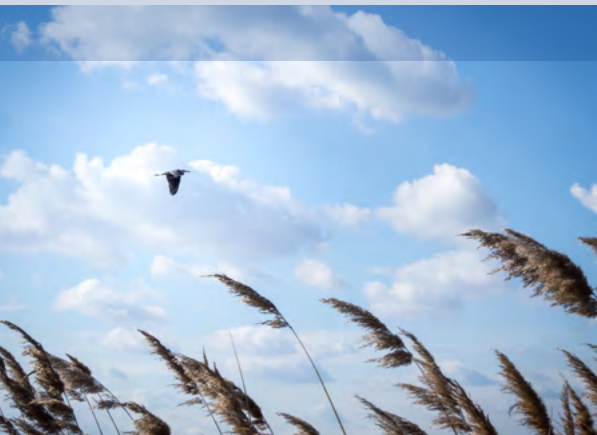
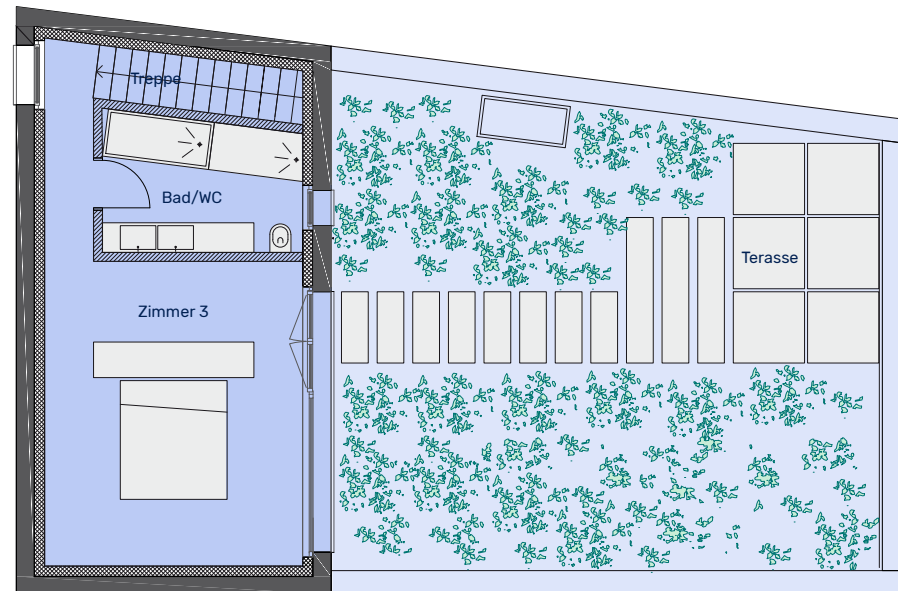
ERDGESCHOSS

Wohnfläche	96 m ²
Hobbyraum	26 m ²
WC	1
Bad	2



ATTIKA

Wohnfläche	34 m ²
Terrasse	46 m ²



PROJEKTÜBERSICHT



DIE KÜCHE - DAS HERZSTÜCK EINES ZUHAUSES.

ELECTROLUX - HÖCHSTE QUALITÄT FÜR IHRE TRAUMKÜCHE.

Stilvoll gestaltet, überzeugt diese Küche durch herausragende Electrolux-Geräte, die im Rampenlicht stehen. Die zentrale Kochinsel ist mit einem Glaskeramik-Kochfeld und einer modernen Dunstabzugshaube ausgestattet.

Der Multifunktions-Backofen bietet eine breite Palette von Kochmöglichkeiten, während der Combi-steamer vielseitiges Garen ermöglicht. Der Geschirrspüler und der Kühlschrank erleichtern nicht nur die Reinigung, sondern auch die Lagerung. Diese Küche vereint beeindruckende Leistung und ansprechendes Design, um ein erstklassiges Kocherlebnis zu bieten.



DER RAUMGESTALTER

AMMANN

Ammann AG, Industriestrasse 26, 5036 Oberentfelden

VERKAUFSPREISE

HAUS 1

Grundstücksfläche	341 m ²
Wohnfläche	156 m ²
Terrasse	41 m ²
Zimmer	5.5
Parkplätze Tiefgarage	2 à CHF 35'000
Bezug voraussichtlich	Februar 2025
Verkaufspreis exkl. TG	CHF 1'780'000



HAUS 2

Grundstücksfläche	671 m ²
Wohnfläche	158 m ²
Terrasse	47 m ²
Zimmer	4.5
Parkplätze Tiefgarage	2 à CHF 35'000
Bezug voraussichtlich	Februar 2025
Verkaufspreis exkl. TG	CHF 1'780'000



VERKAUFT

HAUS 3

Grundstücksfläche	685 m ²
Wohnfläche	130 m ²
Terrasse	46 m ²
Zimmer	4.5
Parkplätze Tiefgarage	2 à CHF 35'000
Bezug voraussichtlich	Februar 2025
Verkaufspreis exkl. TG	CHF 2'030'000



Haben Sie bereits mit Ihrer Bank gesprochen? Erkunden Sie einen massgeschneiderten Finanzierungsvorschlag, und zögern Sie nicht, uns bei etwaigen Fragen zur Finanzierung zu kontaktieren. Wir sind gerne für Sie da.

IHRE ANSPRECHPARTNER

BAUHERRSCHAFT UND ARCHITEKTUR

VLLASI & PARTNERS
IMMOBILIENENTWICKLUNG

Vllasi und Partners AG
Poststrasse 1
8954 Geroldswil

MINERGIE®

Minergie
Nordstrasse 18
8006 Zürich

VERKAUF UND BERATUNG



Monopoly Immobilien GmbH
Sumpfstrasse 18
6312 Steinhausen
www.monopoly-group.ch

IHR ANSPRECH- PARTNER



Lucas Weiss
Immobilienberater
041 212 65 28
l.weiss@monopoly-group.ch

Wir sind für Sie da, um Besichtigungstermine zu arrangieren und Ihnen zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um ein erstes Gespräch zu vereinbaren. Unser Team aus erfahrenen Architekten, Planern, Projekt- und Bauleitern wird Sie vom ersten Gespräch bis zur schlüsselfertigen Übergabe unterstützen.