

SONNENFLUR

OBERLUNKHOFEN

NATUR und STADTNAH

11 aussergewöhnliche Mietwohnungen

Ruchweid 21a und 21b in 8917 Oberlunkhofen



Dokumentation

Geschätzte Interessenten

Besten Dank für Ihr Interesse. Gerne nehmen wir Sie auf unsere Interessentenliste für Mietwohnungen im Haus A oder B in 8917 Oberlunkhofen auf.

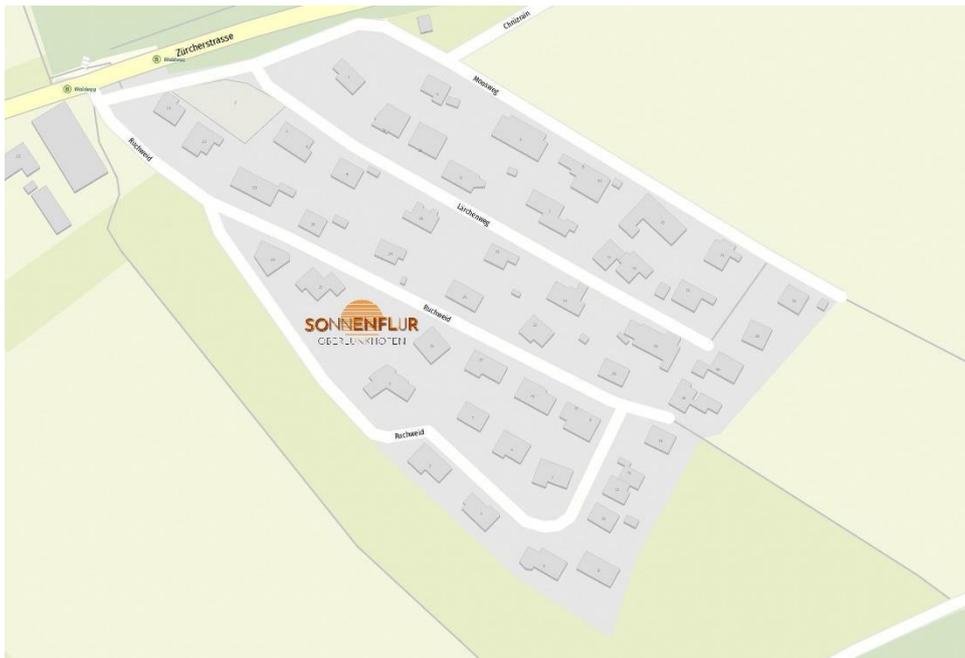
Die eas free concept ag ist die Erbauerin der Mietwohnungen Sonnenflur. Wir werden die beiden Häuser nach Vollendung der Überbauung aber an einen Investor übergeben. Wir bitten Sie deshalb folgendes zu beachten:

- Wir können im Moment nur provisorische Reservationen entgegennehmen.
- Wir werden diese nach Eingang der Reservationsbegehren priorisieren.
- Die Liste wird nach Fertigstellung der Vermietungsunterlagen, frühestens im 1. Semester 2026, den Vermietungsverantwortlichen des Investors zur Verfügung gestellt. Alsdann kann zwischen dem zukünftigen Eigentümer und den Mietinteressenten ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen werden. Bezugsbereit werden die Wohnungen voraussichtlich im 1. Quartal 2027 sein.
- Die Mietzinsen wird der neue Eigentümer festlegen.

Wir bedauern, Ihnen zum heutigen Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage abgeben zu können. Gleichzeitig bitten wir Sie um etwas Geduld. Sie werden von der zukünftigen Eigentümerschaft resp. von den Vermietungszuständigen kontaktiert, sobald die Voraussetzungen für die Vermietung gegeben sind.

Die Lage	4
Wichtigste Angaben	5
Situationsplan	6
Kennzahlen	7
Ziele Projektrealisierung	8
Projektstand	8
Umgebungsplan	9
Eingliederung in die Siedlungsstruktur	10
Eindrücke von Oberlunkhofen und Umgebung	11

Die Lage



Wichtigste Angaben

- Das Gesamtprojekt umfasst 2 mehrstöckige Baueinheiten mit 11 Wohnungen in guter Durchmischung von 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmern.
- Der Standort ist ruhig. Die Parzelle liegt landschaftlich ausserordentlich idyllisch im oberen Dorfteil von Oberlunkhofen Richtung Arni und im Schnittpunkt des Dreiecks Zürich, Zug und Bremgarten.
- Die Bushaltestelle mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr nach Zürich liegt lediglich 2 Fussminuten vom Wohnhaus entfernt. Zürich City erreicht man mit dem Bus oder mit dem eigenen Fahrzeug in rund 20 – 25 Minuten. Ebenfalls sind Zug und Bremgarten zeitnah erreichbar.
- Zu den 11 Wohnungen gehören insgesamt 17 unterirdische Parkplätze, Kellerabteile, Abstellräume sowie je eine Liftanlage pro Haus.

Weitere Informationen über die Gemeinde Oberlunkhofen finden Sie unter www.oberlunkhofen.ch.

Situationsplan



Kennzahlen

Wohnungen Haus A	Geschossfläche	Nettowohnfläche	Sitzplatz/ Balkon/ Loggia	Aussenabstellraum	Keller im UG
4.5 Zimmer A-1	160.4 m ²	106.0 m ²	41.8 m ²	2.2 m ²	10.4 m ²
3.5 Zimmer A-2	122.1 m ²	82.7 m ²	26.9 m ²	2.2 m ²	10.3 m ²
4.5 Zimmer A-3	160.4 m ²	106.0 m ²	41.8 m ²	2.2 m ²	10.4 m ²
3.5 Zimmer A-4	121.4 m ²	82.7 m ²	26.1 m ²	2.2 m ²	10.4 m ²
4.5 Zimmer A-5	265.4 m ²	110.5 m ²	144.5 m ²	0.0 m ²	10.4 m ²

Wohnungen Haus B	Geschossfläche	Nettowohnfläche	Sitzplatz/ Balkon/ Loggia	Aussenabstellraum	Keller im UG 1
Hobbyraum / ruhiges Gewerbe	133.1 m ²	95.0 m ²	24.3 m ²	6.2 m ²	13.8 m ²
4.5 Zimmer B-1	197.2 m ²	123.4 m ²	60.8 m ²	1.9 m ²	11.1 m ²
2.5 Zimmer B-2	109.0 m ²	61.8 m ²	36.8 m ²	1.9 m ²	8.5 m ²
2.5 Zimmer B-3	102.2 m ²	62.4 m ²	29.9 m ²	1.9 m ²	8.0 m ²
2.5 Zimmer B-4	97.8 m ²	59.4 m ²	28.0 m ²	1.9 m ²	8.5 m ²
2.5 Zimmer B-5	104.3 m ²	61.8 m ²	32.1 m ²	1.9 m ²	8.5 m ²
5.5 Zimmer B-6	227.2 m ²	175.7 m ²	32.3 m ²	3.6 m ²	11.1 m ²

Definition der Flächen			
Geschossfläche brutto (ohne Wände)	- Nettowohnfläche - Balkon / Terrasse - Abstellraum aussen / Keller	Nettowohnfläche (ohne Wände)	- Bad / Eltern / Ankleide - alle Zimmer - Wohnen / Essen / Küche - DU / WC - Entrée - Korridor - Reduit - Technik / Waschen

Ziele Projektrealisierung

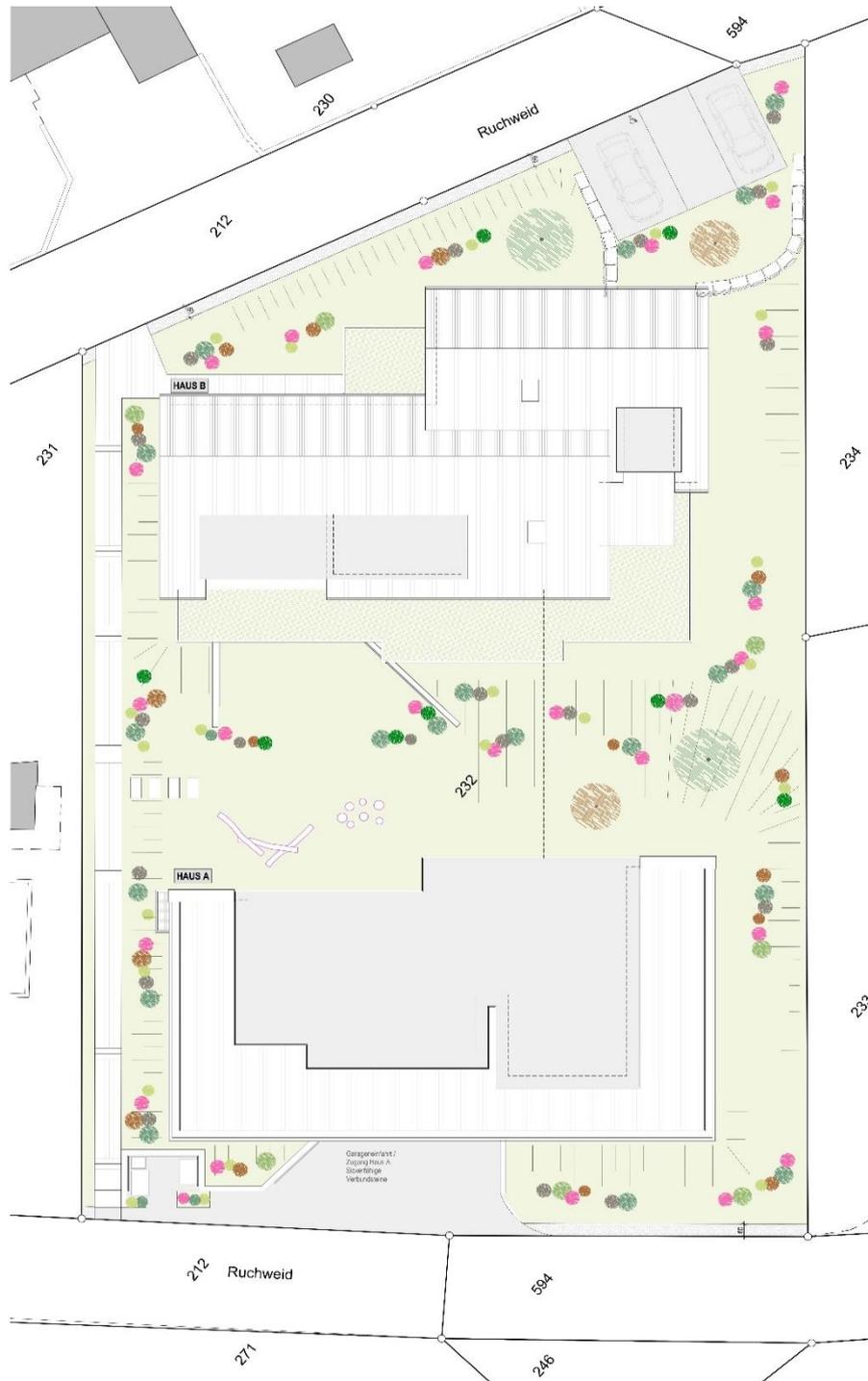
auf Basis der Philosophie der eas free concept ag

- Ästhetik und Funktionalität
- Ein- und Anpassung in bestehende Umgebung
- Gutes Qualitäts- und PreisLeistungsverhältnis
- Langfristig nachhaltig gute Lösungen
- Sinnvolle Verbindung von Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsdenken
- Unkompliziertes Vorgehen durch klare Verantwortlichkeiten
- Effizienz durch straffe, kompetente und kundenfreundliche Projektorganisation

Projektstand

- Vorprojekt erstellt.
- Eingabe für Baubewilligung erfolgte am 28. Januar 2025.
- Erwartung Baubewilligung ca. April 2025.
- Voraussichtlicher Baubeginn Mitte 2025.
- Bezugsbereit ca. 1. Quartal 2027.

Umgebungsplan



Eingliederung in die Siedlungsstruktur

- Gute Einpassung in die Umgebung bei gleichzeitig optimaler Ausnützung
- Optimale Nutzung Topografie durch verschiedene Gebäudehöhen
- Hohe Aussenraumqualitäten mit sehr viel Grünflächen
- Berücksichtigt Lage umliegender, bestehender Wohnbauten
- Gutes Verhältnis der Wohnungsdichte
- Gut isolierende Bauweise soll zum Wohnkomfort beitragen
- Ruhige Wohnqualität zum natürlich gestalteten Garten- und Parkbereich
- Haushälterischer Umgang mit Bauland
- Situations- und umgebungsgerechte sowie funktional optimale Architektur
- Aussichtsfreundliche und südwestliche Ausrichtung der Wohnungen
- Grosse Balkone mit herrlicher Aussicht in die Berge, Hügel und ländliche Umgebung

Eindrücke von Oberlunkhofen und Umgebung



Bauherrschaft

eas free concept ag
Roosmatten 4
8967 Widen
scherrer@free-concept.ch
www.free-concept.ch
Telefon 079 214 12 25

Architekt & Bauführung

MARTIN DÖNZ GMBH
Dipl. Architekt FH
Juchächerstrasse 6
8966 Oberwil-Lieli



Plankonzept Mietwohnungen Sonnenflur 8917 Oberlunkhofen

SONNENFLUR
OBERLUNKHOFEN

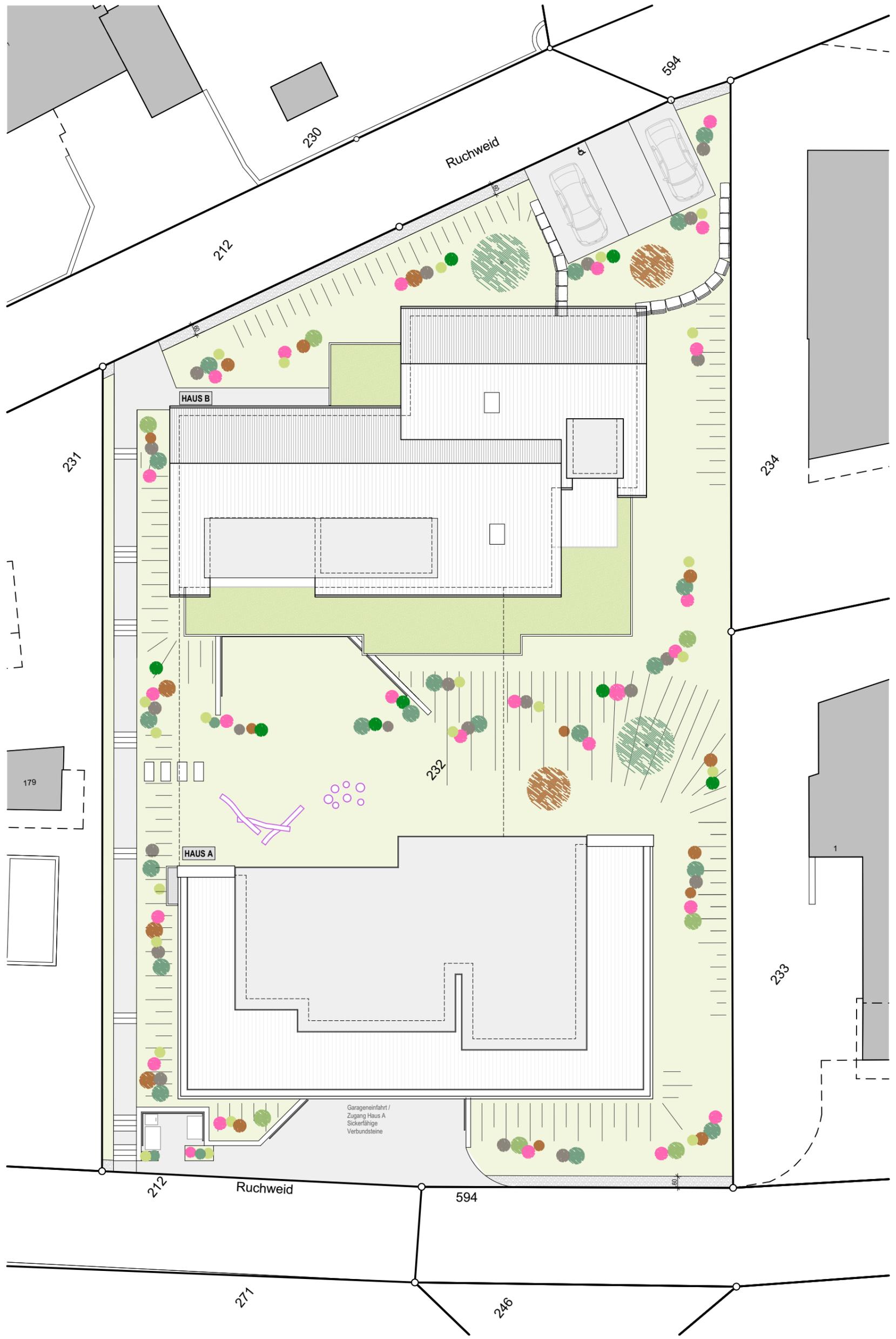
EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

BASISPLAN

PLAN-NR.	2411-A3 / 206	MASSTAB	1:200	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUCHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON + 41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET





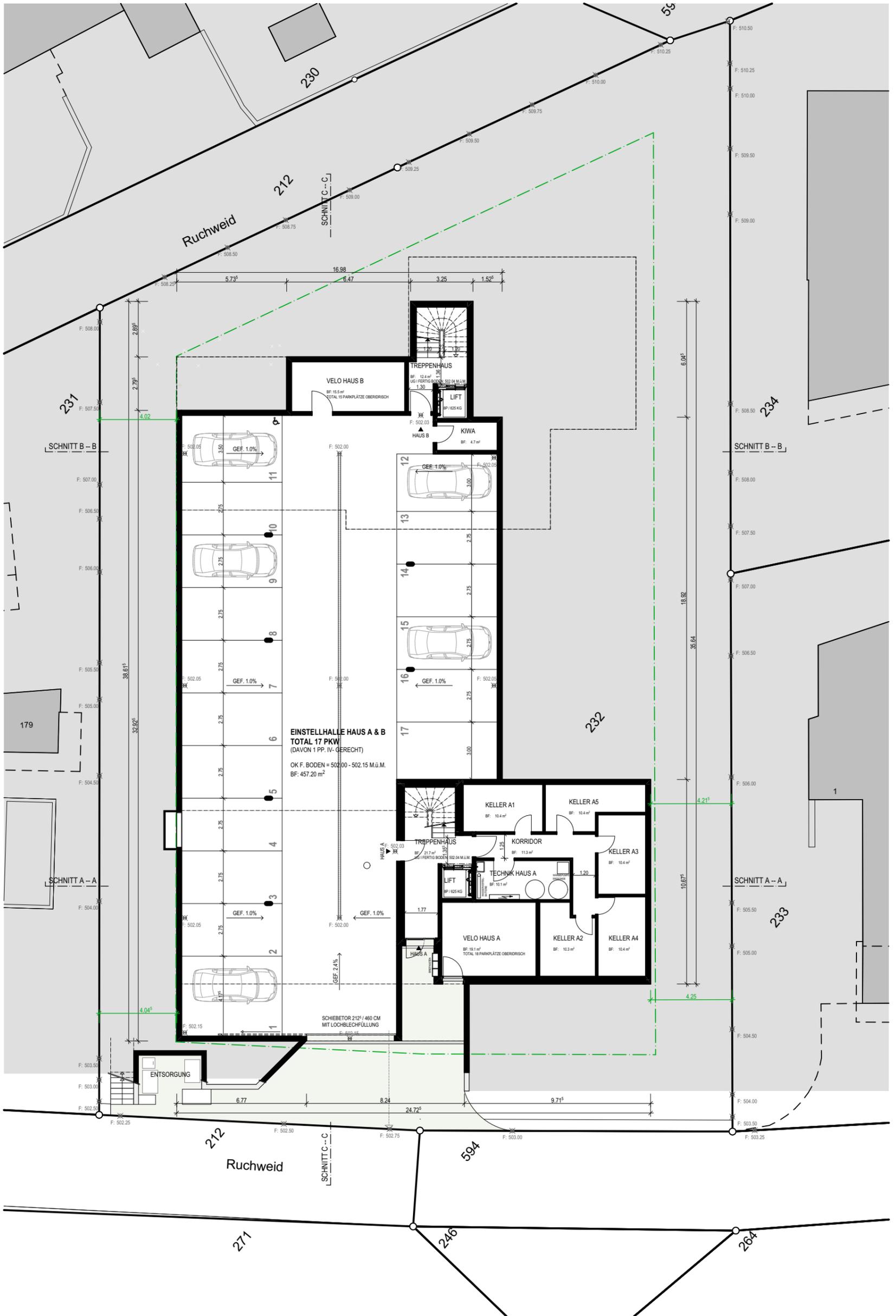
EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS A & B: GRUNDRISS EINSTELLHALLE / UG I

PLAN-NR.	2411-A3 / 200	MASSSTAB	1:200	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUCHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON + 41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET



EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

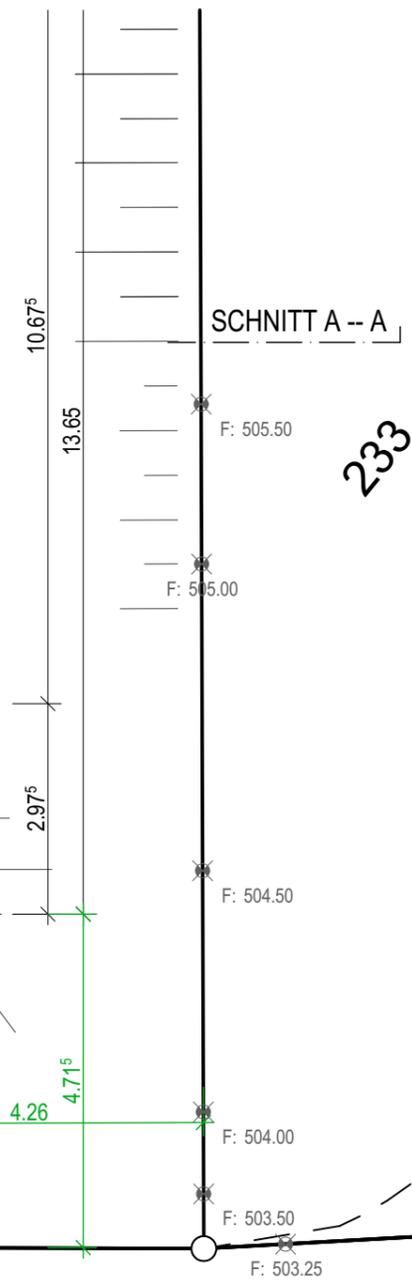
SONNENFLUR
OBERLUNKHOFEN

ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS A: GRUNDRISS ERDGESCHOSS

PLAN-NR.	2411-A3 / 101	MASSSTAB	1:100	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON +41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET



233

EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

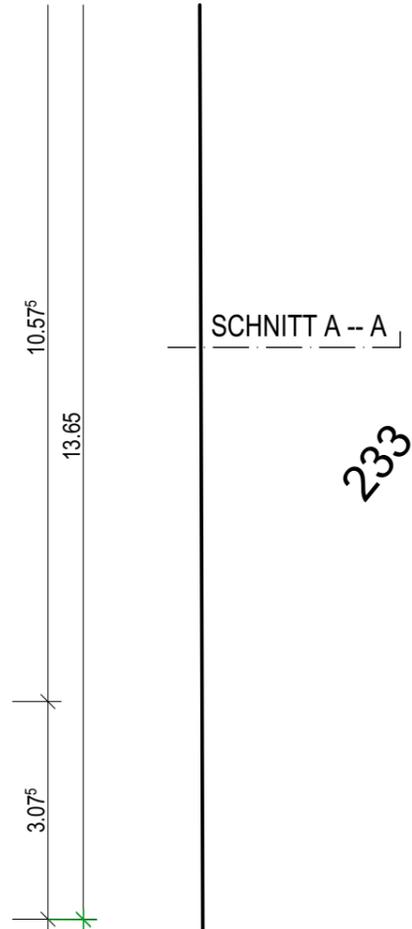
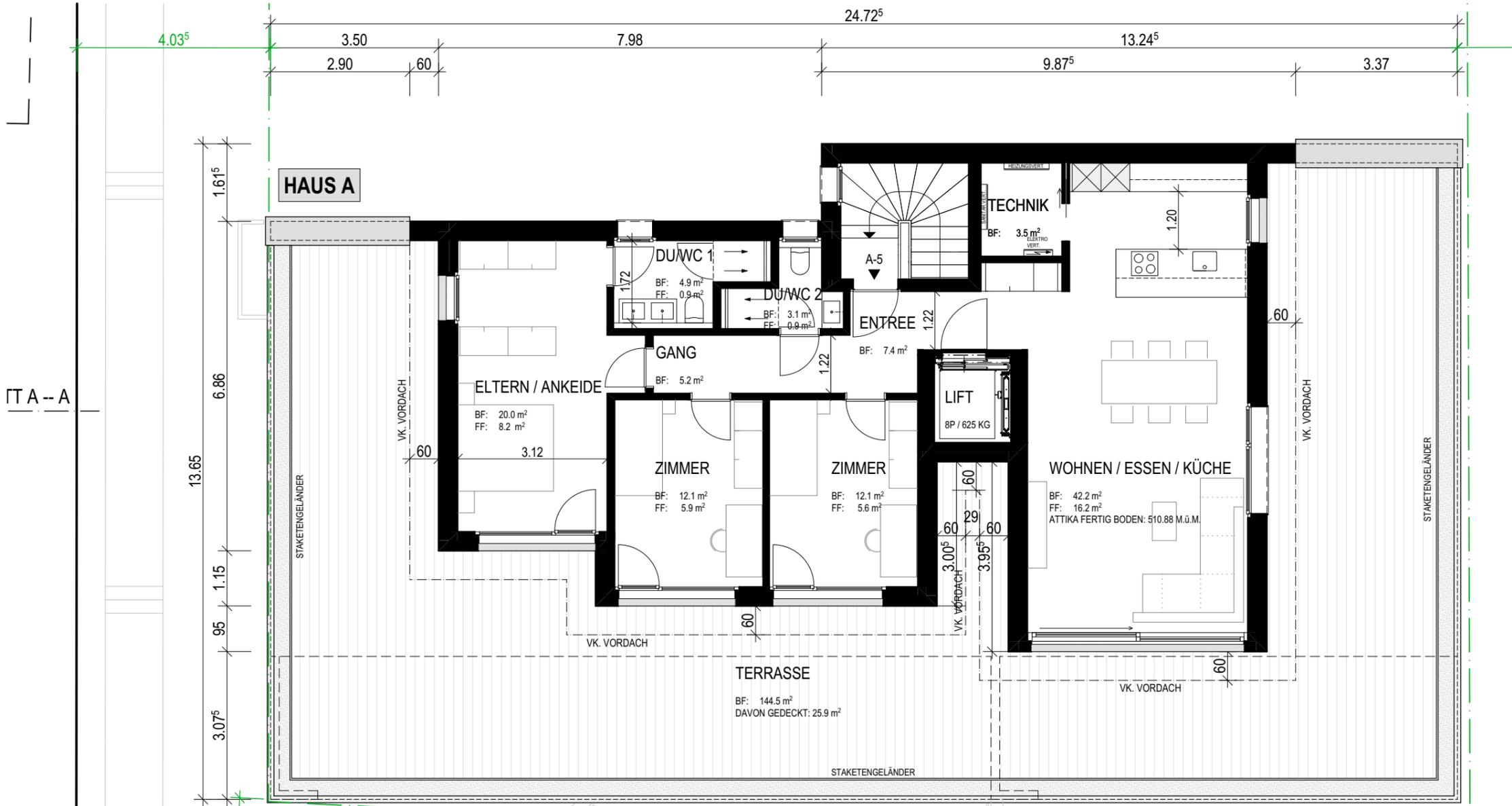
SONNENFLUR
OBERLUNKHOFEN

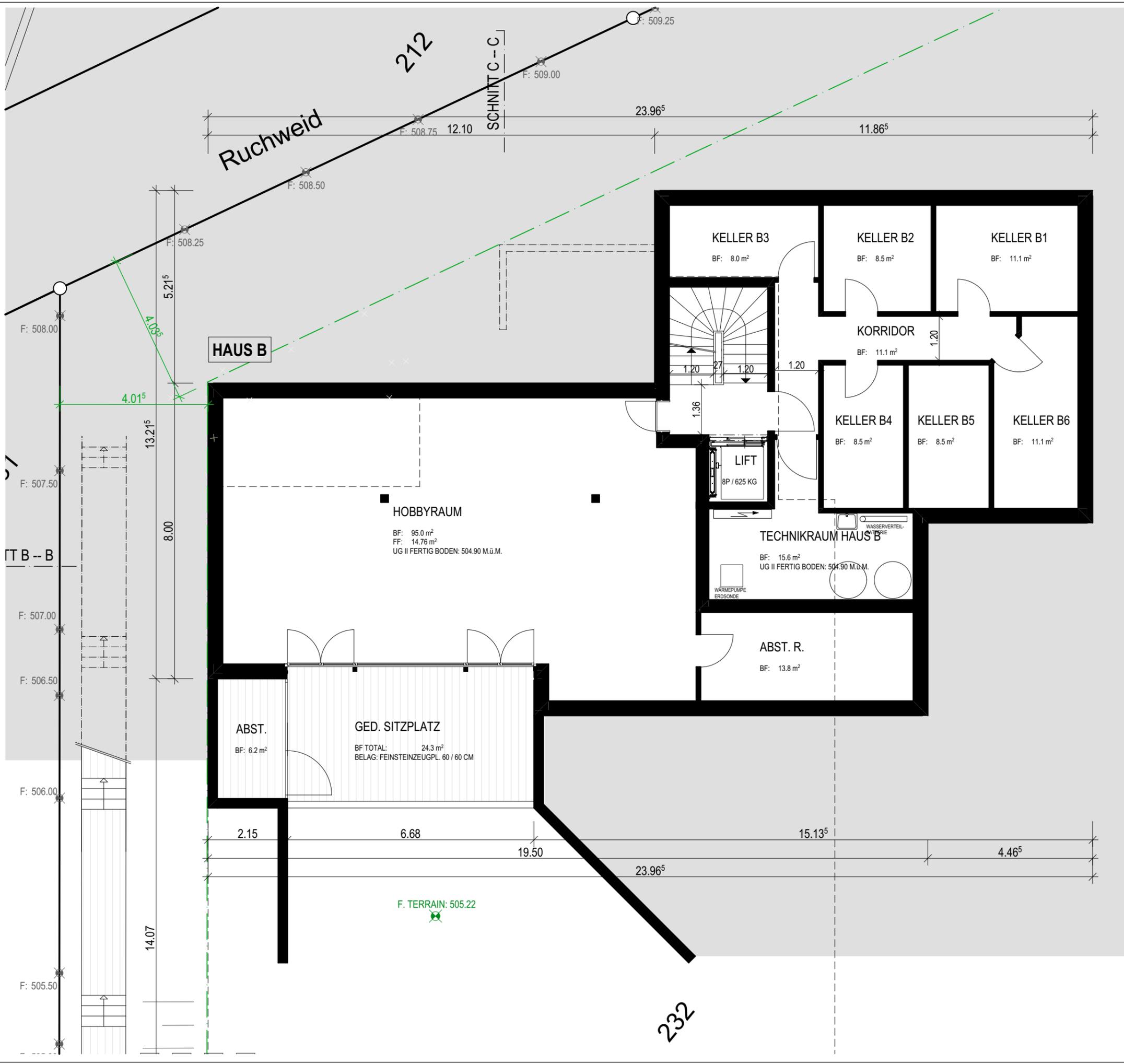
ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS A: GRUNDRISS ATTIKAGESCHOSS

PLAN-NR.	2411-A3 / 103	MASSSTAB	1:100	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON +41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET





EAS FREE CONCEPT AG
 ROOMSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

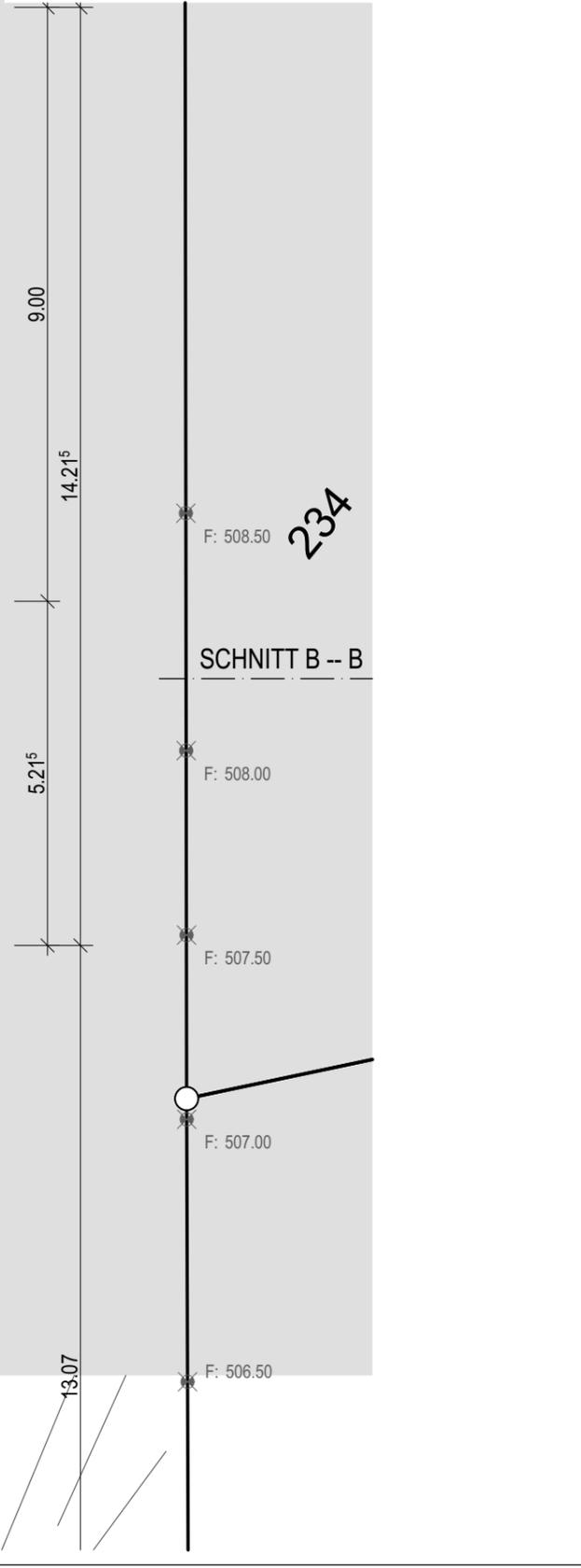
SONNENFLUR
 OBERLUNKHOFEN

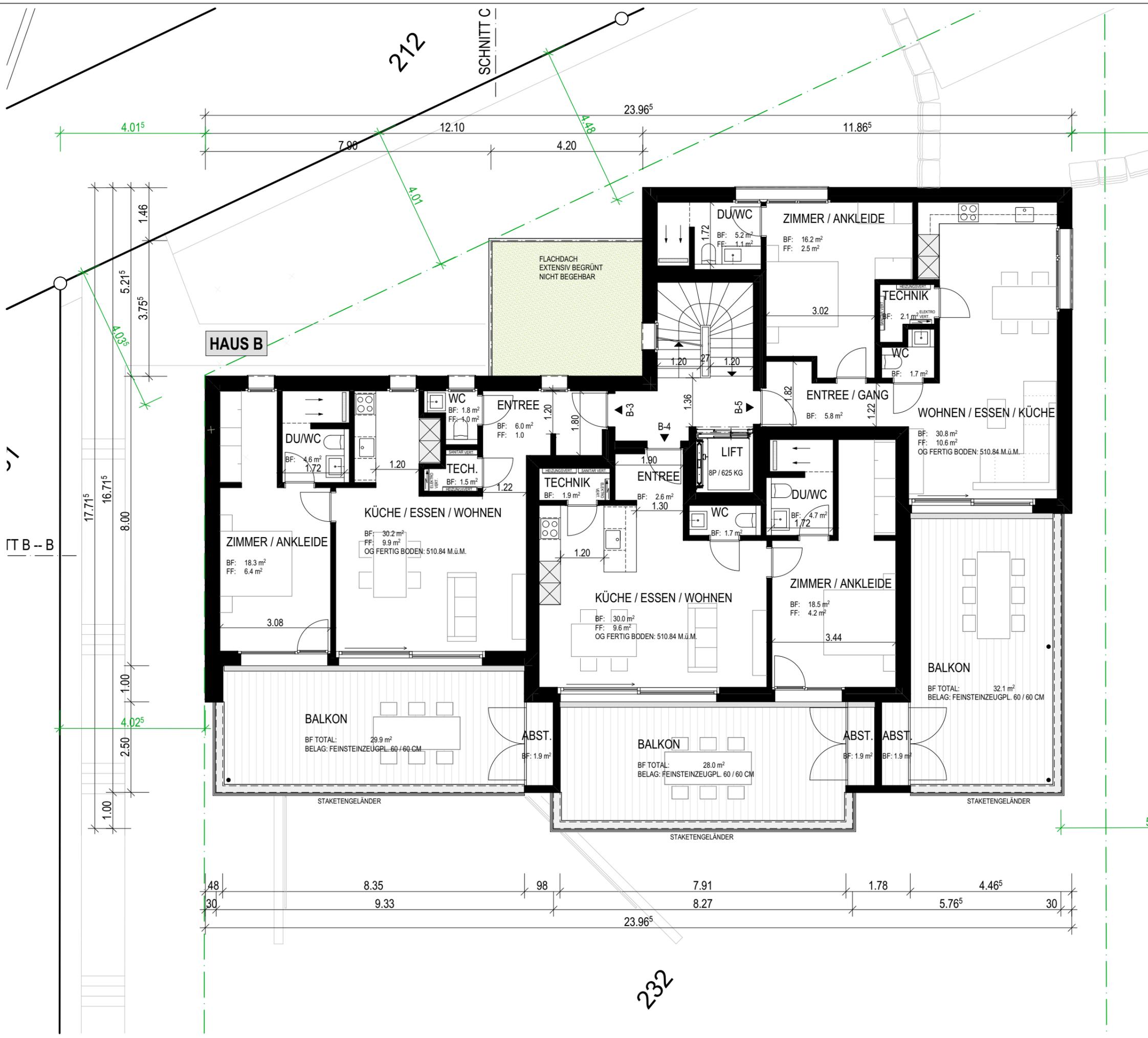
ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
 ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS B: GRUNDRISS UNTERGESCHOSS II

PLAN-NR.	2411-A3 / 106	MASSSTAB	1:100	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUCHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
 INFO@DOENZ.NET TELEFON +41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET





Sonnenflur
OBERLUNKHOFEN

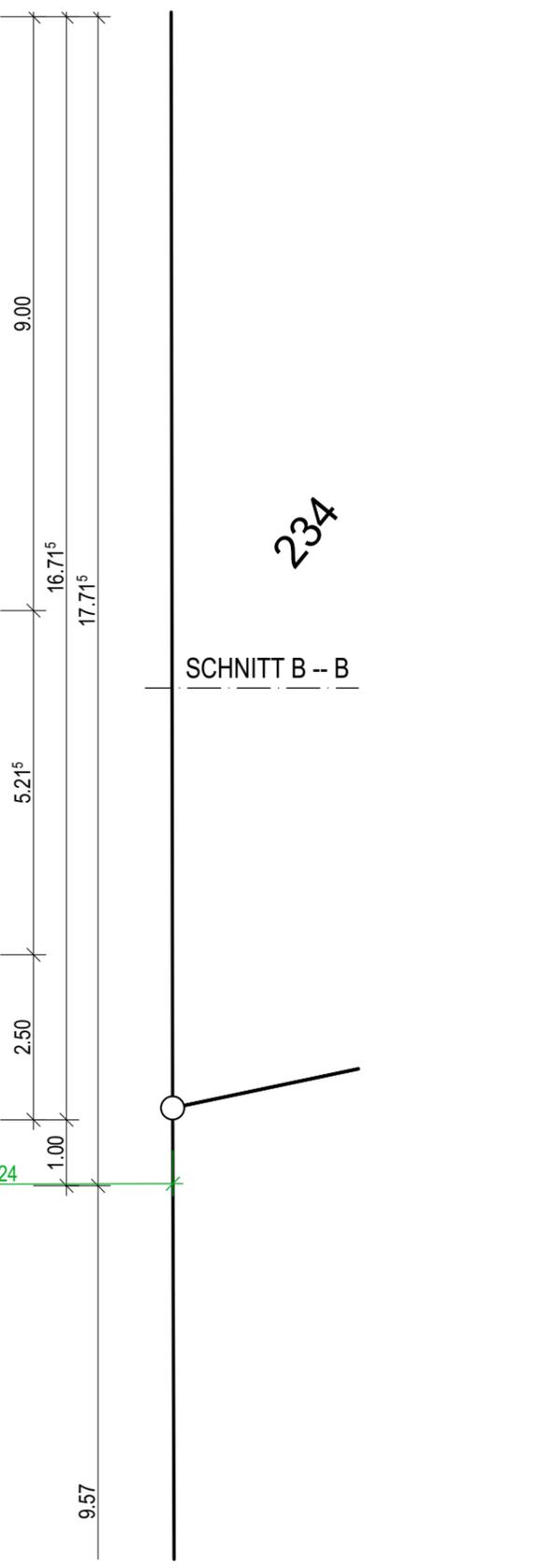
EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS B: GRUNDRISS OBERGESCHOSS

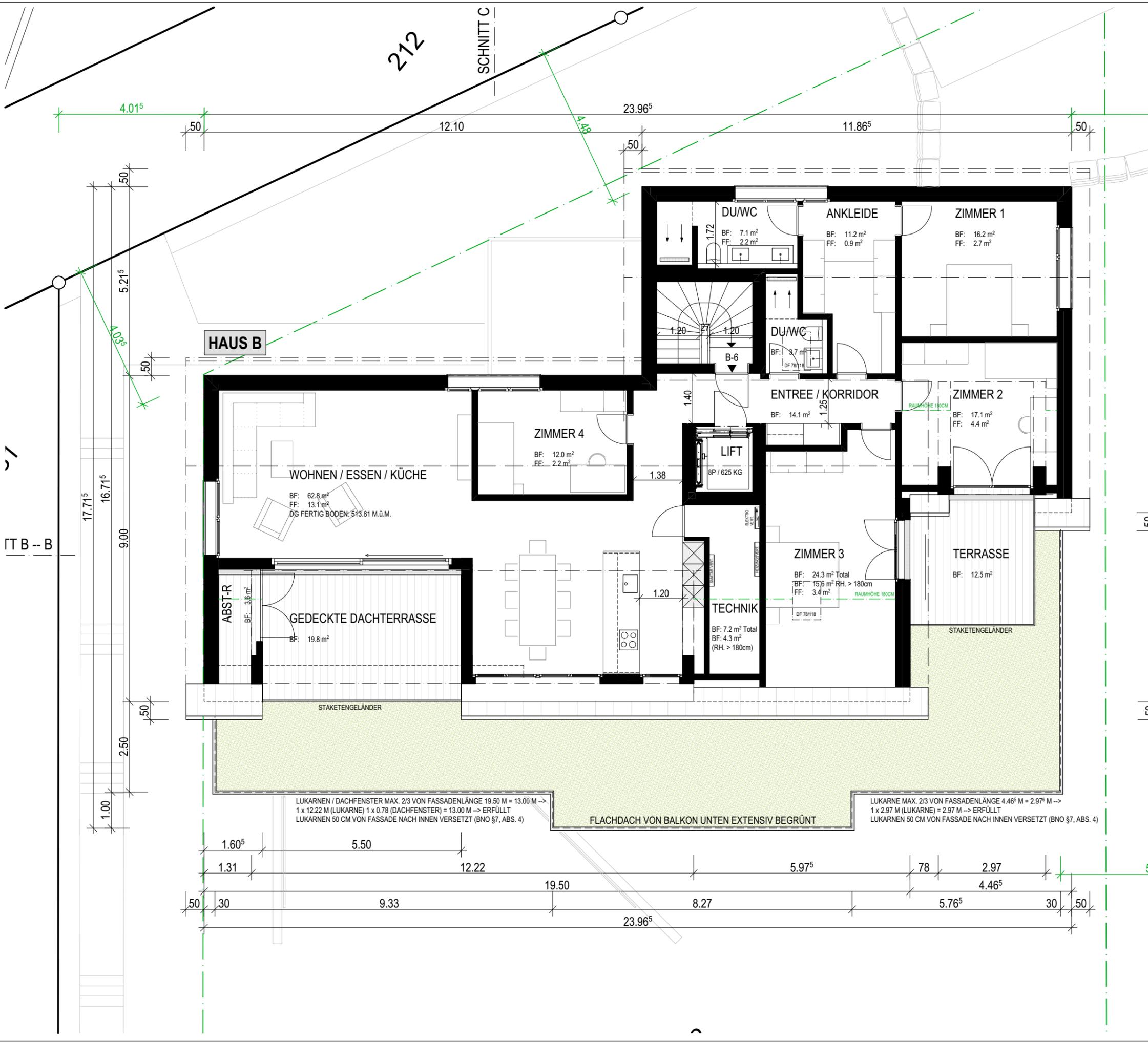
PLAN-NR.	2411-A3 / 108	MASSSTAB	1:100	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON +41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET



IT B--B

232



Sonnenflur
OBERLUNKHOFEN

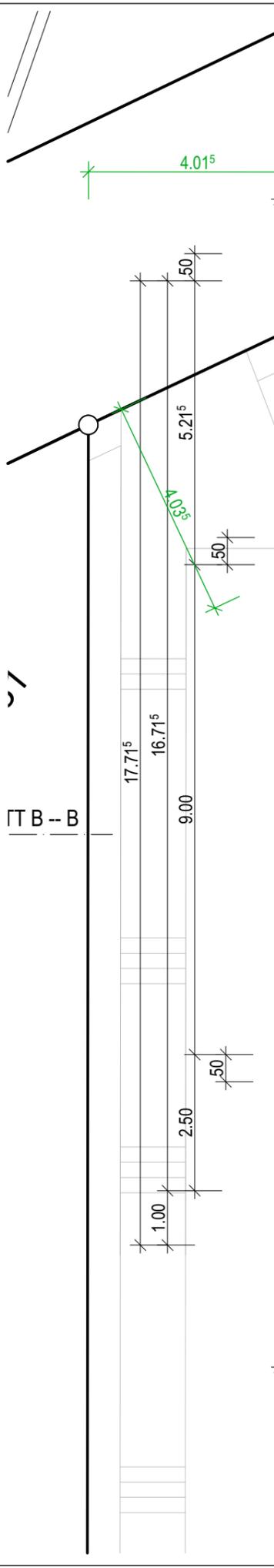
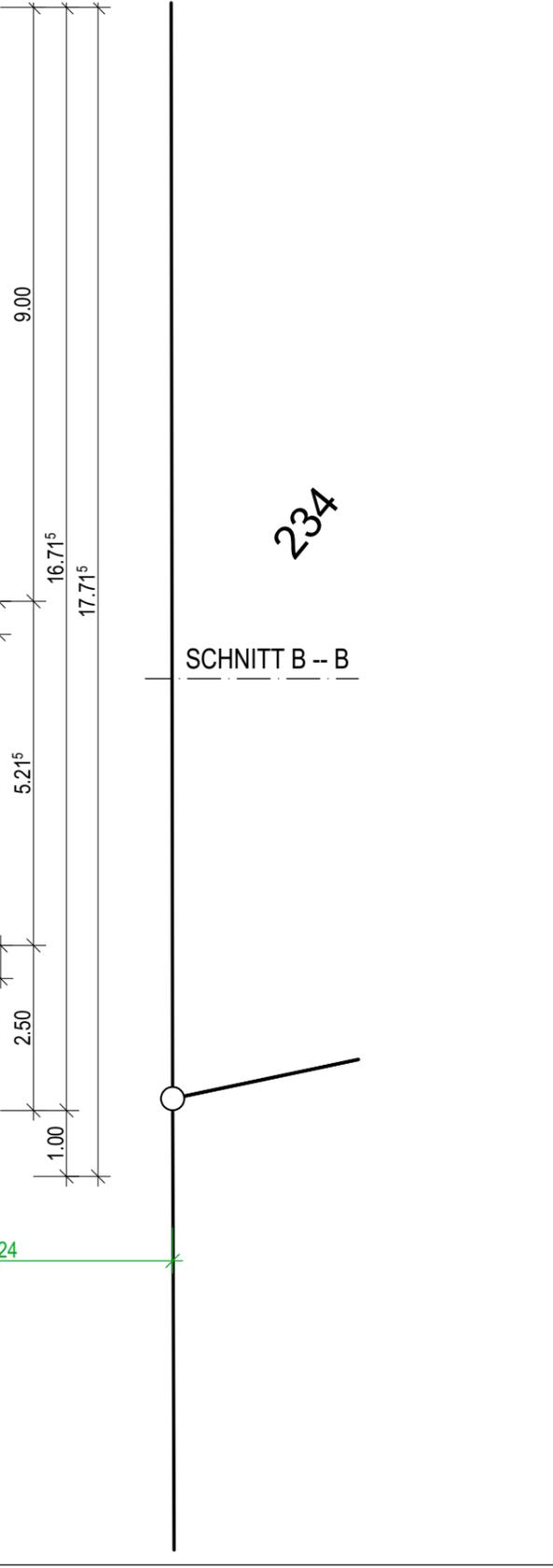
EAS FREE CONCEPT AG
ROOSMATTEN 4, 8967 WIDEN / TEL. 056 631 00 32

ABBRUCH GEBÄUDE ASSEK-NR. 247, RUCHWEID 21
ERSATZNEUBAU 2 MFH, RUCHWEID 21A & 21B, 8917 OBERLUNKHOFEN

HAUS B: GRUNDRISS DACHGESCHOSS

PLAN-NR.	2411-A3 / 109	MASSSTAB	1:100	FORMAT	30x42 CM
DATUM	28. JANUAR 2025	GEZ.		REV.	

MARTIN DÖNZ GMBH • JUHÄCHERSTRASSE 6 • CH - 8966 OBERWIL-LIELI
INFO@DOENZ.NET TELEFON +41 78 606 83 42 WWW.DOENZ.NET



212
SCHNITT C

234
SCHNITT B -- B

LUKARNEN / DACHFENSTER MAX. 2/3 VON FASSADENLÄNGE 19.50 M = 13.00 M --> 1 x 12.22 M (LUKARNE) 1 x 0.78 (DACHFENSTER) = 13.00 M --> ERFÜLLT
LUKARNEN 50 CM VON FASSADE NACH INNEN VERSETZT (BNO §7, ABS. 4)

FLACHDACH VON BALKON UNTEN EXTENSIV BEGRÜNT

LUKARNE MAX. 2/3 VON FASSADENLÄNGE 4.46 M = 2.97 M --> 1 x 2.97 M (LUKARNE) = 2.97 M --> ERFÜLLT
LUKARNEN 50 CM VON FASSADE NACH INNEN VERSETZT (BNO §7, ABS. 4)