

Panorama an privile-
gierter Lage direkt am Rhein
+
architektonisch herausragendes
Wohneigentum
+
Natur pur in Stadtnähe (5 Minuten
vom Bahnhof Schaffhausen)
=
Leben wie im Paradies



LARIO
RHYTREAT

LANGWIESEN — ZH

Verwandelt Wohnraum in Lebensqualität.

Lebensqualität — Natur pur in Stadtnähe

2



Langwiesen kombiniert die Vorteile und Sympathie eines gemütlichen, gut erschlossenen Dorfes im Kanton Zürich mit einzigartiger Lebensqualität direkt am Rhein und der Nähe zur Kantonshauptstadt Schaffhausen.

Umgeben von Natur

Die zur politischen Gemeinde Feuerthalen ZH mit rund 3500 Einwohnern gehörende Ortschaft Langwiesen liegt gut erschlossen zwischen dem Cholfirstwald und dem Rhein und ist umgeben von attraktiven Vitaparcours, Sportplätzen sowie wunderschönen Wander- und Velowegen, welche durch das angrenzende Naherholungs- und Naturschutzgebiet führen. Das nahegelegene und in wenigen Minuten zu Fuss erreichbare Cholfirstgebiet dient nicht nur als grüne Lunge für Langwiesen, sondern eignet sich vorzüglich für Spaziergänge, Wanderungen und gemütliche oder anspruchsvollere Bikerunden - genauso wie die beidseits des Rheins traumhafte Strecke Richtung Diessenhofen und Stein am Rhein.

Der Rhein bietet ein einzigartiges Panorama und der Blick erstreckt sich vom Munot in Schaffhausen über die deutsche Enklave Büsingen in Richtung Paradies TG. Im seit 1926 in Langwiesen beheimateten Ruderclub Schaffhausen treffen Sie mehr als 200 regelmässig rudernde, sportbegeisterte Personen, Unternehmer und Entscheidungsträger mit der gemeinsamen Faszination an der gesunden Sportart. In wenigen Minuten sind Sie in der gemütlichen Rhybadi Langwiesen mit Grill, Umkleidekabinen und WCs oder der für rund 4 Mio. Franken erneuerten Freizeitanlage Rheinwiesen mit Planschbecken, Spielplatz, Tischtennis und grosser Liegewiese.

Sie geniessen an einem warmen Sommertag den Abend am Rhein bei einem erfrischenden Bad im kühlen Nass, einem gemütlichen Picknick an privilegierter Lage im privaten Garten mit traumhafter Aussicht oder einen Apéro mit Ihren Gästen auf der eindrucksvollen Dachterrasse. Hier können alle die Natur erkunden und beobachten die majestätischen Schwäne im Tiefflug über dem Rhein, fröhliche Singvögel, plantschende Entenfamilien oder das Liebeswerben der Haubentaucher – denn es gibt immer etwas zu entdecken!

Vier Minuten von Schaffhausen entfernt

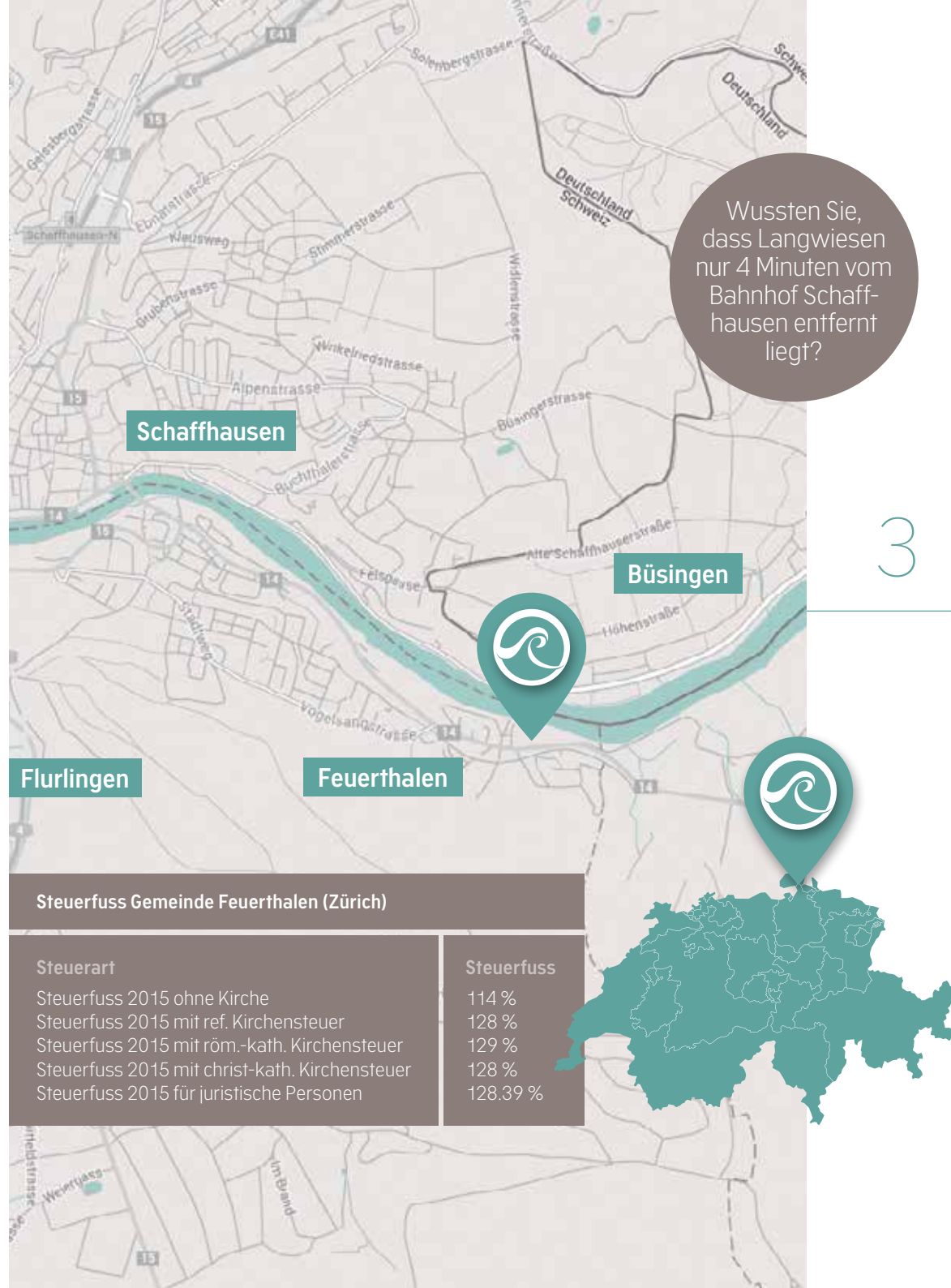
Nebst Natur pur und praktischer Infrastruktur überzeugt die nördlichste Gemeinde des Kantons Zürich natürlich auch dank der Nähe zur Kantonshauptstadt Schaffhausen. Wussten Sie, dass Langwiesen nur 4 Minuten vom Bahnhof Schaffhausen entfernt liegt? Vom Bahnhof Langwiesen aus ist Ihr neues Zuhause in einem kurzen Spaziergang von gerade einmal 300 Metern bequem zu Fuss erreichbar. Diese unmittelbare Nähe zum Bahnhof Langwiesen macht es möglich, dass Sie per Zug in Minuten das Stadtzentrum von Schaffhausen erreichen und bequem nach Winterthur, Zürich, Bülach, zum Flughafen Zürich oder auch in weniger als einer Stunde bequem nach Konstanz sowie ohne Umsteigen nach St. Gallen gelangen.

Einkaufen leicht gemacht

Mit dem Auto gelangen Sie auf direktem Weg zum 3 Minuten nahen grosszügigen Einkaufszentrum Coop Rhymarkt Feuerthalen mit Coop Vitality Apotheke inklusive Nachtschalter, Bau + Hobby mit Gartencenter, Fust, Interdiscount sowie weiteren Fachgeschäften von frischen Blumen über Schuhe und Möbel bis zur Parfümerie sowie einer Niederlassung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit 24 Stunden Geldautomat.

Gut zu wissen: Zu Fuss können Sie so gut wie sämtliche Güter des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, frische Früchte, Gemüse und Brotwaren in der 300m entfernten und täglich von 6 bis 23 Uhr geöffneten Coop Pronto Filiale mit Tankstelle oder mit breiter Auswahl in der Otto's Filiale einkaufen. Tipp: Im Schwarzbränneli in Feuerthalen geniessen Sie von Montag bis Samstag erstklassige Backwaren der Bäckerei, Konditorei und Confiserie Beda Beck.

In wenigen Minuten können Kindergarten und Primarschule, welche sich in unmittelbarer Nähe befinden, zu Fuss erreicht werden, während der kurze Weg zur Oberstufe ideal per Fahrrad oder zu Fuss über das verkehrsberuhigte Gebiet Spitzacker führt, wodurch die Lage auch für Ihren Nachwuchs vorteilhaft ist.



Idyllische Lage — bestens erschlossen

4

- 1 Bahnhof Langwiesen
- 2 Rheinbadi Langwiesen
- 3 Liegewiese Paradiesli
- 4 Coop Pronto
- 5 Otto's
- 6 Kindergarten
- 7 Schulhaus
- 8 Strandbad Freizeitanlage Rheinwiese
- 9 Ruderclub Schaffhausen
- R LARIO Rhytreat

Ort	Distanz	Auto	Zug
Schaffhausen	3.9 km	0:06 h	0:05 h
Winterthur	28.8 km	0:29 h	0:31 h
Zürich	52 km	0:45 h	0:58 h
Zürich Flughafen	35.9 km	0:39 h	0:45 h
Basel	92.7 km	1:28 h	1:34 h
St. Gallen	81 km	0:54 h	1:26 h
Singen	23.9 km	0:29 h	0:38 h
Konstanz	51.7 km	0:46 h	0:58 h
Freiburg im Breisgau	98 km	1:29 h	1:51 h
Stuttgart	170 km	1:50 h	2:40 h





Leben wie im Paradies

LARIO Rhytreat verwandelt Wohnraum in Lebensqualität am Rhein

6







LARIO Rhytreat:
einzigartiges Panorama
an privilegierter Lage



Das eigene Wohnzimmer als Erholungs-
oase und Rückzugsort mit Rheinsicht.
Ihr privates Rhytreat.

10



Für die licht-
durchfluteten Wohnräume
mit herrlichen Aussichten auf
den Rhein und in die Weite werden
hochwertige Materialien und eine
entsprechende Ausstattung
eingesetzt.

The site plan illustrates a residential development with six buildings, each marked with a green circular icon and a letter (A-F). The buildings are arranged in a cluster, with buildings A, B, and C in the foreground and D, E, and F in the background. The plan includes topographic contours, a river at the top, and various outdoor spaces like a playground and sports field. A legend at the bottom right explains the color-coded building types and their respective floor heights.

Legend:

- Apartment Typ B gemäss Verkehrsrechtlicher Bauordnung:**
 - Maximale Höhengrenze in der Strassenzone: 12.00 m
 - Minimale Gebäuhöhe an der Strassenzone: 3.00 m
 - Erdbauweise: 12.00 m
 - Stützweite in Richtung Strassenzone: 12.00 m
- Apartment Typ A gemäss Verkehrsrechtlicher Bauordnung:**
 - Maximale Höhengrenze in der Strassenzone: 12.00 m
 - Minimale Gebäuhöhe an der Strassenzone: 3.00 m
 - Erdbauweise: 12.00 m
 - Stützweite in Richtung Strassenzone: 12.00 m

VIDEO
[www.langwiesen.ch/
video](http://www.langwiesen.ch/video)

ALLGEMEIN

Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Es werden in allen Bereichen die erhöhten Schalldämmwerte gemäss SIA 181 angestrebt. Die Überbauung wird nach MINERGIE-Standard erstellt und zertifiziert. Der Baubeschrieb erfolgt in alphabetischer Reihenfolge.

AUSSENWÄNDE UND FASSADEN

Kellerwände aus Beton, Kalksandstein oder Backstein. Geschlossene Fassadenflächen in den oberen Wohngeschossen mit verputzter Aussenwärmedämmung. Dachaufbauten bei Dachterrassen der Geschosswohnungen mit Holz- oder Faserzementplattenverkleidung. Farbgebung nach Angaben des Architekten.

BÖDEN

Schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung. Keramischer Bodenbelag in den Nasszellen, in den übrigen Bereichen Parkett oder Platten nach Wunsch Käuferschaft. Budgetbetrag pro m² gemäss separater Budgetliste. Monobetonbelag bzw. Zementüberzug in der Tiefgarage, Kellerräumen und untergeordneten Nebenräumen sowie Treppenhäusern.

DÄCHER

Flachdach-Systemaufbau mit Wärmedämmung, extensiv begrünt.

DECKEN

Sämtliche Decken aus Stahlbeton. Decken in den Wohnräumen mit Weissputz, gestrichen. Decken in Nebenräumen roh oder gestrichen.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Elektrische Installationen gemäss Basismöbliering. Gegensprechanlage. Beleuchtung Umgebung, Treppenhaus und allgemeine Räume nach Angabe des Architekten.

FENSTER

Holzmetallfenster, raumhoch verglast, Zugang zu Loggien und Terrassen teilweise über Hebeschiebetüren gemäss Planung Architekt, Isolier-Wärmeschutzverglasung.

HEIZUNGS- & LÜFTUNGSANLAGE

Wärmeerzeugung über erneuerbare Energie mittels einer Wasser/Wasserwärmepumpe.

Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Sämtliche Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet. Lüftungsgerät in jeder Wohnung. Zuluft über die Wohn- und Schlafräume, Abluft über die Nassräume. Flachliegende Solarkollektoren zur Unterstützung der Heizung und zur Warmwassererzeugung auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser A-C. Das Haustechnikkonzept orientiert sich am MINERGIE-Standard.

INNENWÄNDE

Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Beton mit Weissputz, gestrichen. Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Bauphysiker zur Erreichung der erhöhten Schallschutzanforderungen nach Norm SIA 181. In den Nasszellen Keramikplatten, Budgetbetrag pro m² gemäss separater Budgetliste. Innenwände in Untergeschossen in Beton bzw. Kalksandsteinmauerwerk roh oder gestrichen.

KÜCHEN

Hochwertige Einbauküche, Backofen-Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Glaskeramikherd mit Umluft-Dampfabzug.

Konzept und Pläne gemäss Angaben des Architekten. Budgetbetrag gemäss separater Budgetliste.

LIFTANLAGEN

Rollstuhlgängige Personenlifte in allen Mehrfamilienhäusern.

BALKONE, TERRASSEN UND DACHTERRASSEN

Bodenbeläge aus Holz oder Plattenbeläge. Restflächen extensiv begrünt.

SANITÄRE ANLAGEN

Ausstattung der Nasszellen gemäss Basismöblierung, Konzept und Pläne gemäss Architekt. Waschmaschine und Tumbler je Wohnung und Haus. Budgetbetrag Sanitär gemäss separater Budgetliste.

SCHRÄNKE

Einbauschränke gemäss Basismöblierung Architekt oder Käuferwunsch. Budgetbetrag gemäss separater Budgetliste.

SONNEN- UND SICHTSCHUTZ

Fenster mit automatischen vertikalen Verbundraffstoren, Farben nach Angabe Architekt. Balkone und Terrassen mit Knickarmmarkisen. Verdunklung mit raumseitigem Vorhang (käuferseitig). Vorhangschiene bei allen Fenstern.

TÜREN

Wohnungseingangstüren mit Dreipunktschloss und Spion. Einheitliche Gestaltung der Türen gegen Allgemeinräume.

UMGEBUNG

Erstellen von Wegen, Besucherparkplätzen, befestigten Flächen, Begrünung, Busch- und Baumbepflanzung ge-

mäss Umgebungsplan und Angaben des Landschaftsarchitekten. In Blumenwiese integrierter Kinderspielplatz. Zentraler Containerstandplatz. Briefkastenanlage nach Normen der Post.

DIE ERSCHLIESSUNG PARKING

Unter den Mehrfamilienhäusern ist eine unterirdische Tiefgarage mit 66 Parkplätzen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über einen Vorplatz zum Mehrfamilienhaus B unmittelbar ab der Hauptstrasse. Die einzelnen Häuser sind mittels Treppenhäuser und Lifte, direkt über den Keller erschlossen. Die Besucherparkplätze liegen im Bereich der Zufahrt entlang der Hauptstrasse. Alle Häuser verfügen über einen eigenen Velounterstand.

KONDITIONEN

Der Kaufpreis für die Wohnung oder für das Haus entnehmen Sie der Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inklusive Landanteil, Innenausstattung und Umgebungsgestaltung gemäss Baubeschrieb und Plänen, exklusive Ihrer Änderungswünsche.

RESERVATION

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 20'000.– ist die Wohnung verbindlich reserviert.

KAUFVERTRAG

Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für die schlüsselfertige Wohnung ab und leisten bei der Beurkundung eine Kaufpreisteilzahlung von 20 % (inklusive Reservationszahlung). Bei der Eigentumsübertragung (Bezugsbereitschaft) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

Bau- beschreibung

14

Optionen

nebia

EIGENKAPITAL

Für die Finanzierung des Eigenheimes werden in der Regel 20% Eigenkapital vorausgesetzt. 10% davon müssen als Barmittel (oder aus der 3. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung) zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 10% können aus der 2. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung stammen.

NEBENKOSTEN

Die Grundbuch- und Schreibgebühren zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.





Architektur

16



moos giuliani herrmann architekten sind an vier Standorten in Schaffhausen, Diessenhofen, Andelfingen und Uster mit einem Team von über 37 Mitarbeitern tätig.

In ihrer 18-jährigen Tätigkeit hat das für hochwertige Wohn- und Baukultur stehende Architekturbüro ein sehr breites Spektrum an eindrucksvollen, architektonisch durchdachten und nachhaltigen Bauten sowie zahlreiche Arealumnutzungen, unter anderem in Freienstein, Uster, Oberkempttal, Wetzikon und Wald realisiert. Drei wurden mit dem Baupreis des Architekturforums Zürcher Oberland ausgezeichnet, eine mit dem Thurgauer Energiepreis. Mit moos giuliani herrmann architekten und ihrem Architektenteam um den Diessenhofener Roman Giuliani und den Schaffhauser Roger Eifler für das Fischerareal in Langwiesen hat die Bauherrschaft bereits mehrfach erfolgreich in den Kantonen Zürich und Schaffhausen kooperiert.



moos. giuliani. herrmann architekten

Standorte

Rheinstrasse 25, 8200 Schaffhausen
Steinerstrasse 10, 8253 Diessenhofen
Landstrasse 55, 8450 Andelfingen
Im Lot 8, 8610 Uster

www.mgh.ch

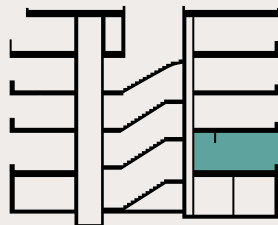
Telefon

052 620 46 22
052 654 17 17
052 301 23 23
044 905 29 29

HAUS A

18

ERDGESCHOSS



WOHNUNG A-1

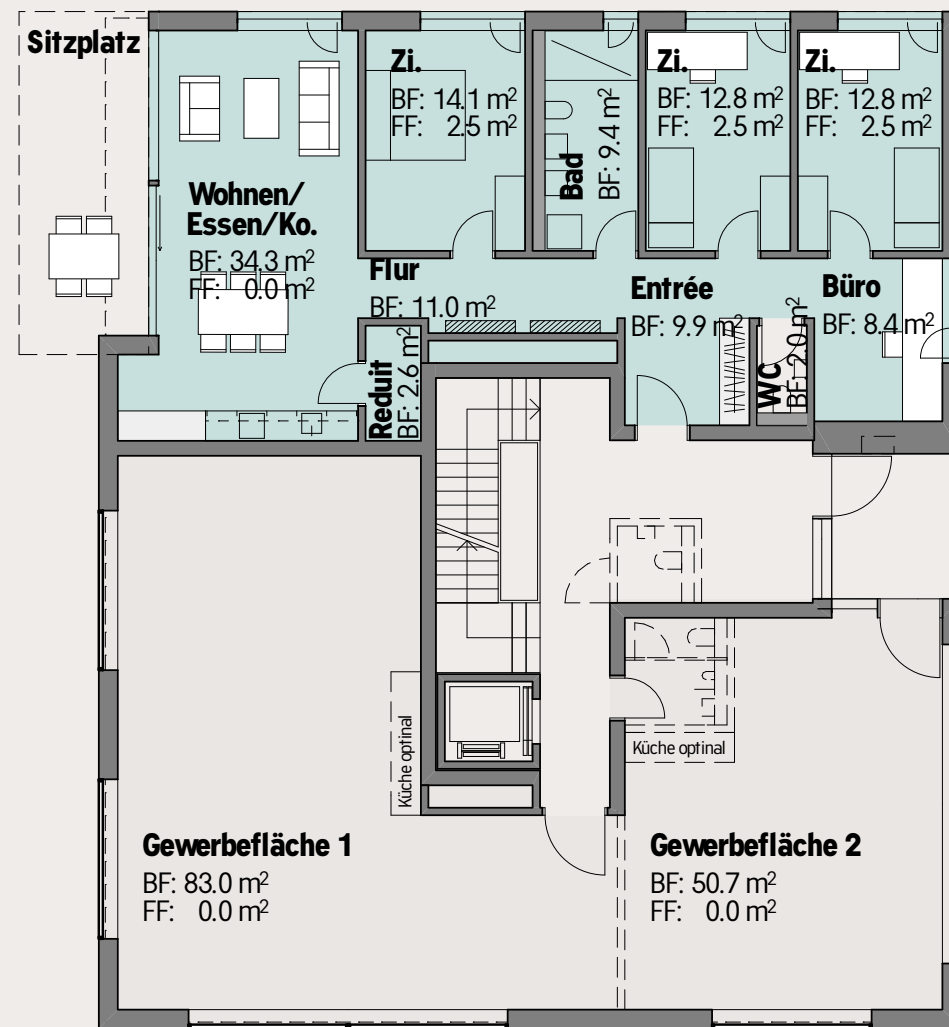
4 ½ Zimmer
117.4 m²

GEWERBEFLÄCHE 1

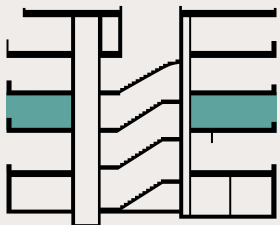
83.0 m²

GEWERBEFLÄCHE 2

50.7 m²



1. OBERGESCHOSS

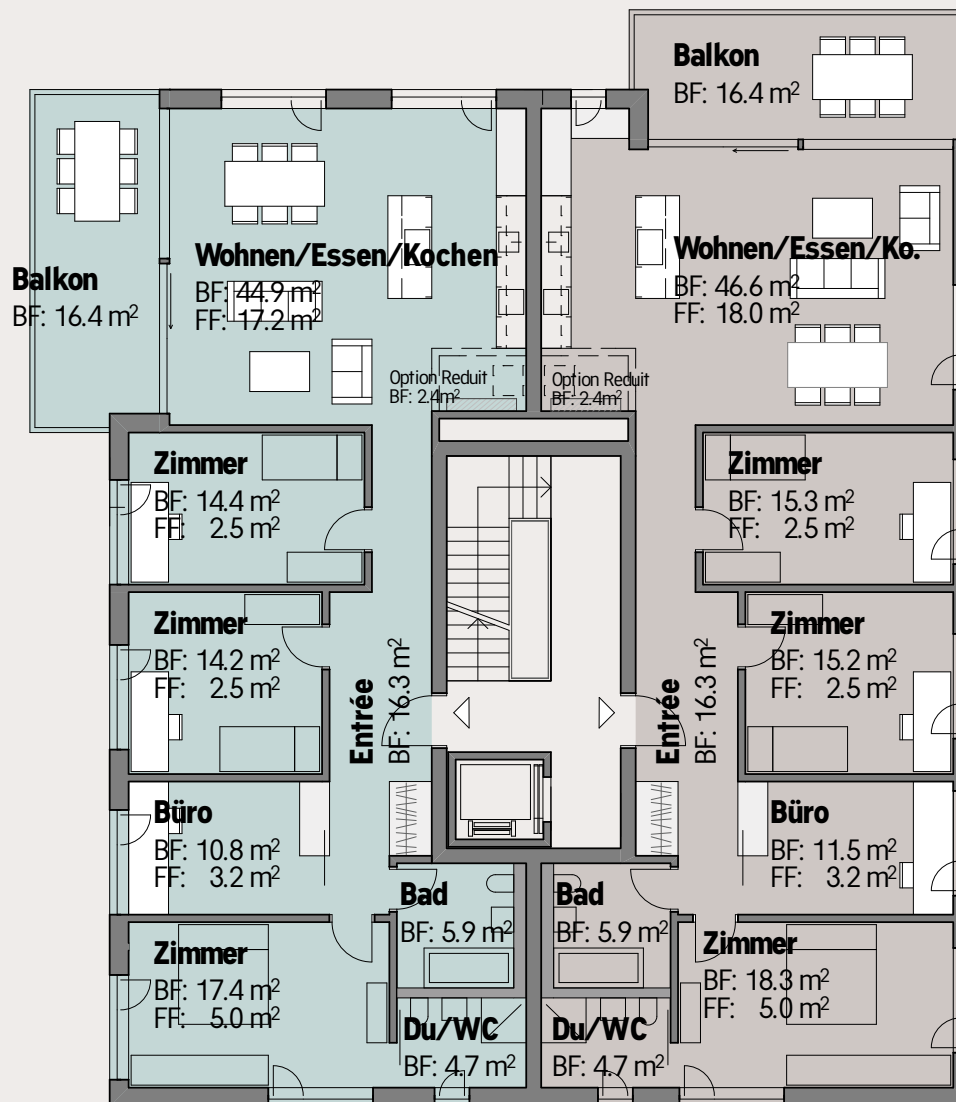


WOHNUNG A-101

5 Zimmer
128.0 m²

WOHNUNG A-102

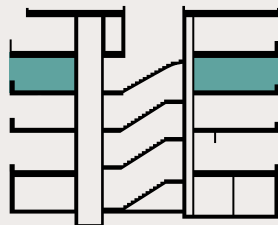
5 Zimmer
133.8 m²



HAUS A

20

2. OBERGESCHOSS

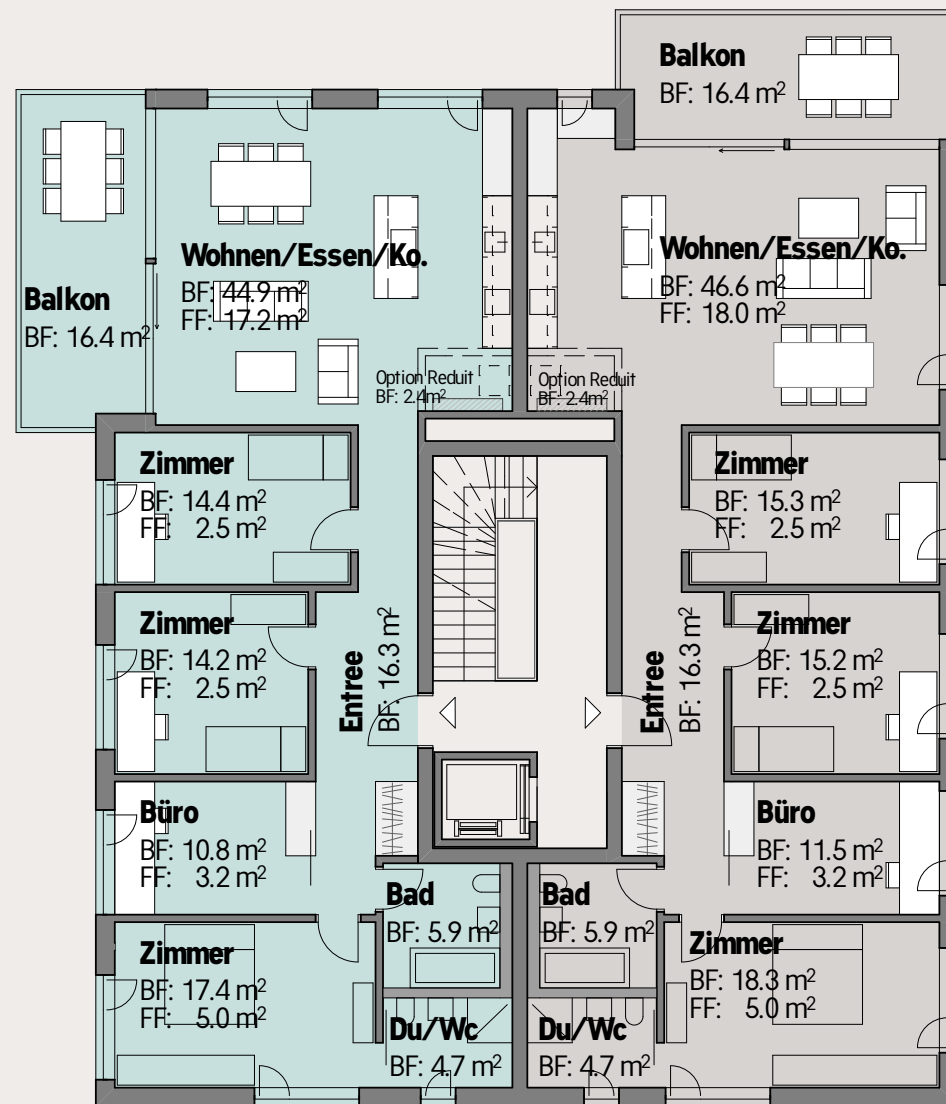


WOHNUNG A-201

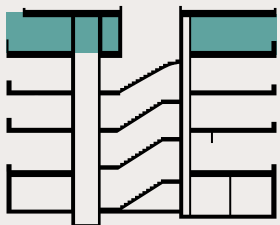
5 Zimmer
128.0 m²

WOHNUNG A-202

5 Zimmer
133.8 m²

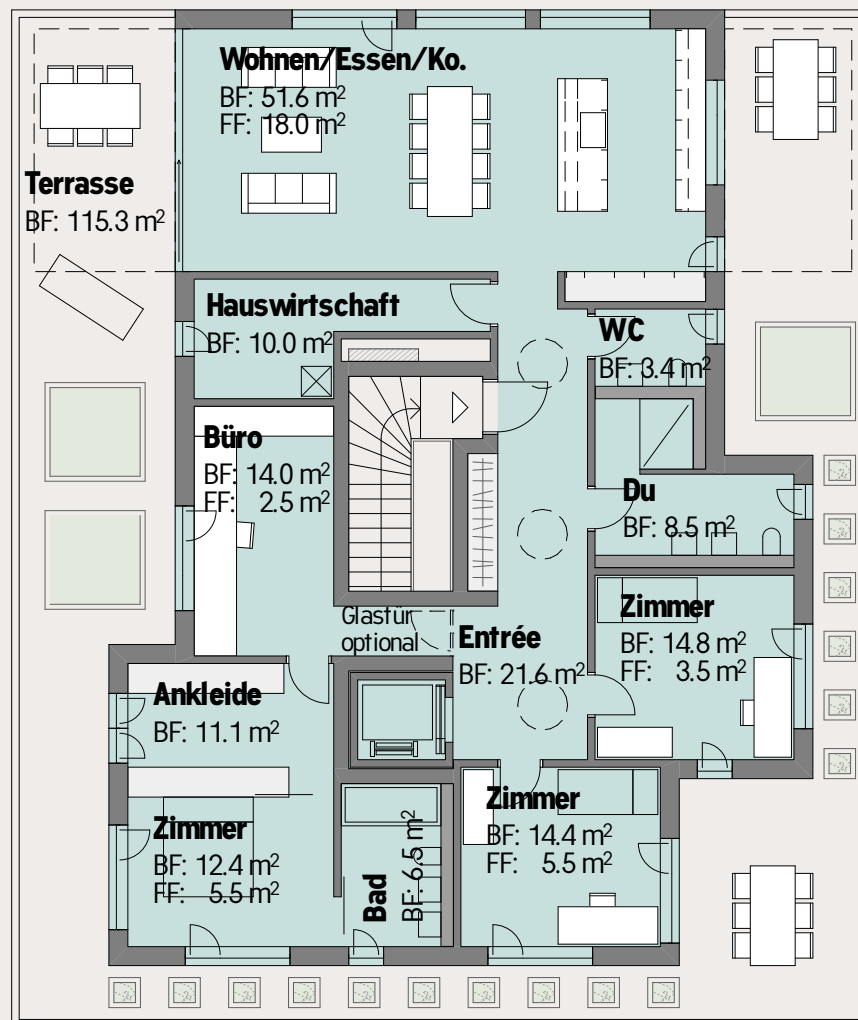


ATTIKAGESCHOSS



WOHNUNG A-301 PENTHOUSE

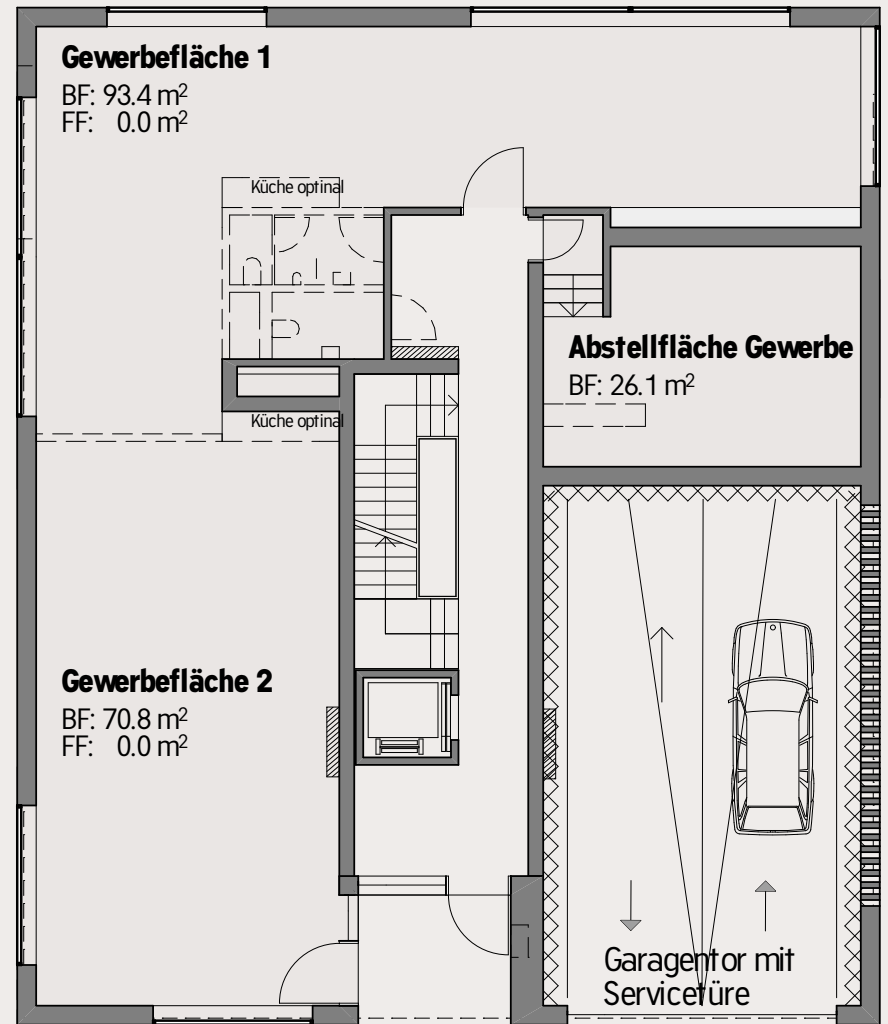
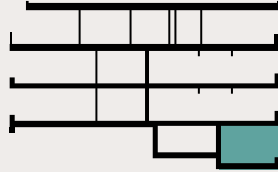
5 ½ Zimmer
171.6 m²



HAUS B

22

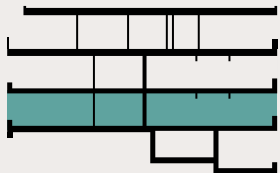
ERDGESCHOSS



GEWERBEFLÄCHE 1
93.4 m²

GEWERBEFLÄCHE 2
70.8 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG B-101

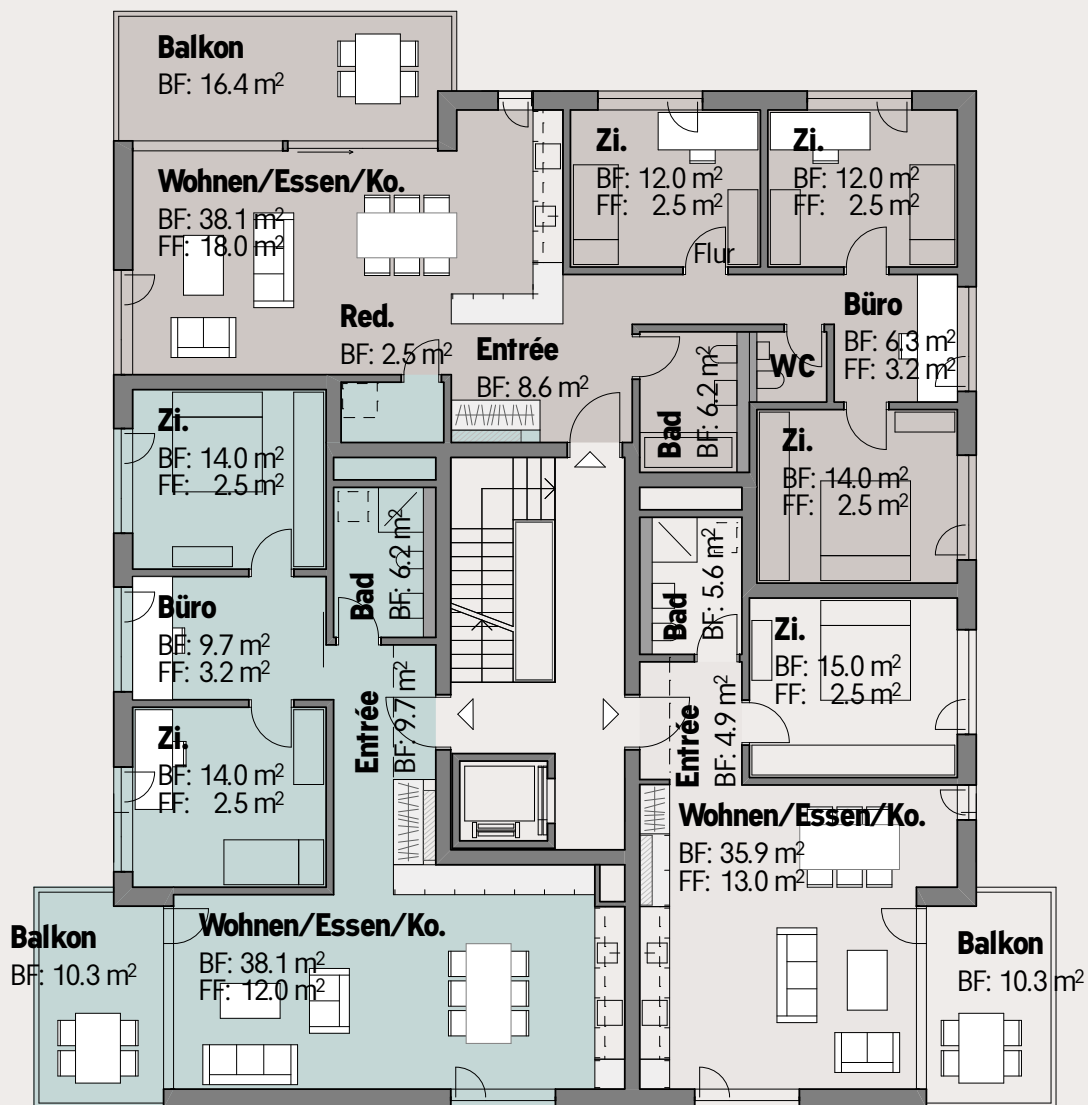
3 ½ Zimmer
91.5 m²

WOHNUNG B-102

4 ½ Zimmer
107.0 m²

WOHNUNG B-103

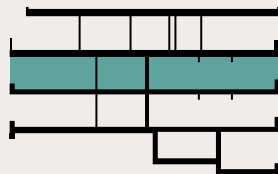
2 ½ Zimmer
61.4 m²



HAUS B

24

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG B-201

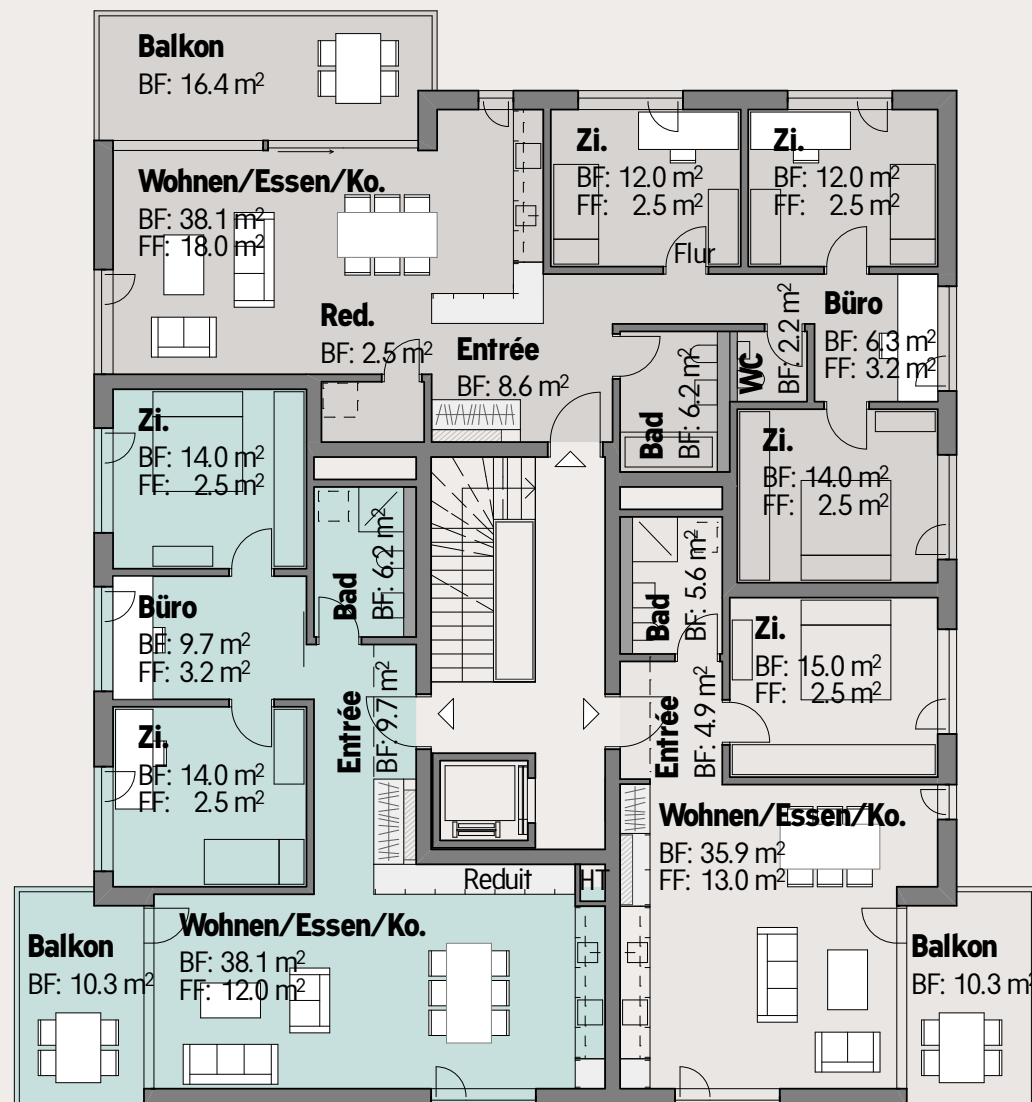
3 ½ Zimmer
91.5 m²

WOHNUNG B-202

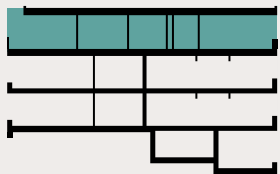
4 ½ Zimmer
107.0 m²

WOHNUNG B-203

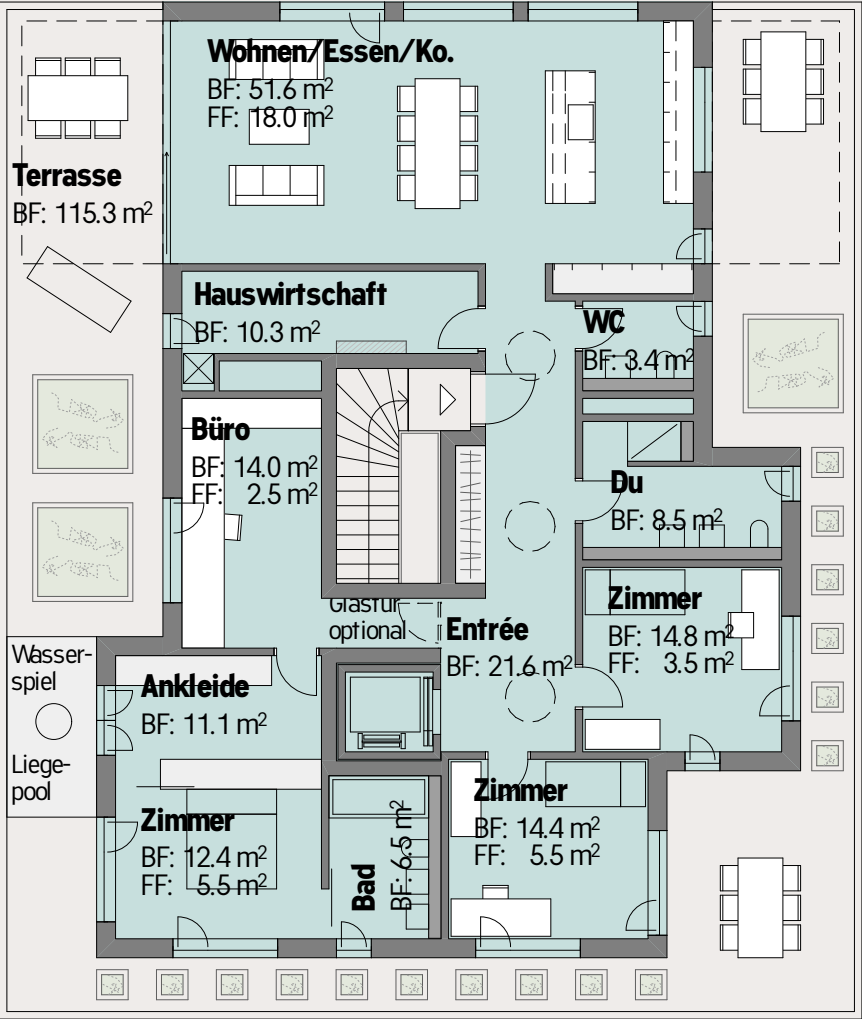
2 ½ Zimmer
61.4 m²



ATTIKAGESCHOSS



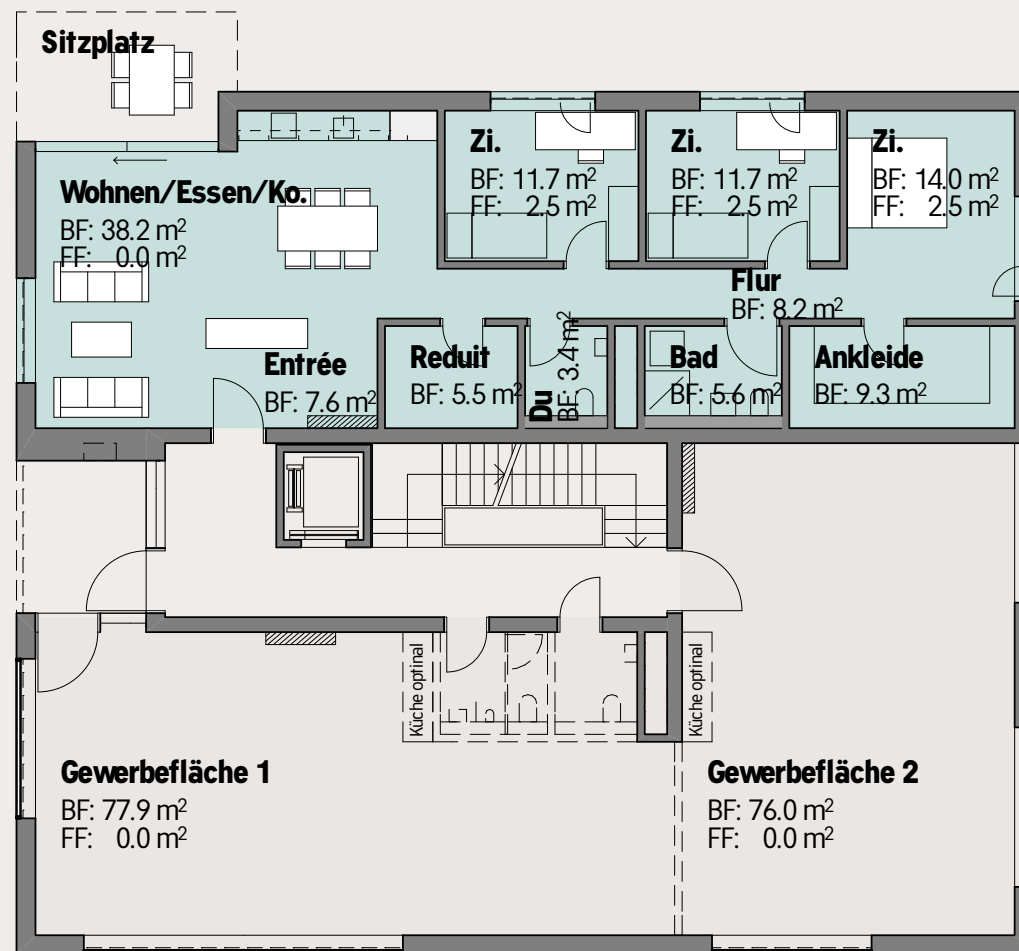
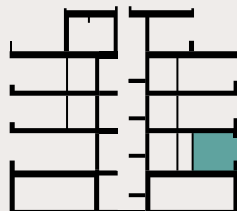
WOHNUNG B-301
PENTHOUSE
5 ½ Zimmer
171.6 m²



HAUS C

26

ERDGESCHOSS



WOHNUNG C-1

4 ½ Zimmer
115.2 m²

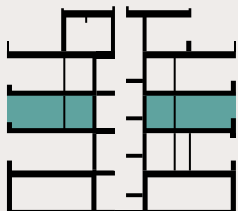
GEWERBEFLÄCHE 1

77.9 m²

GEWERBEFLÄCHE 2

76.0 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG C-101

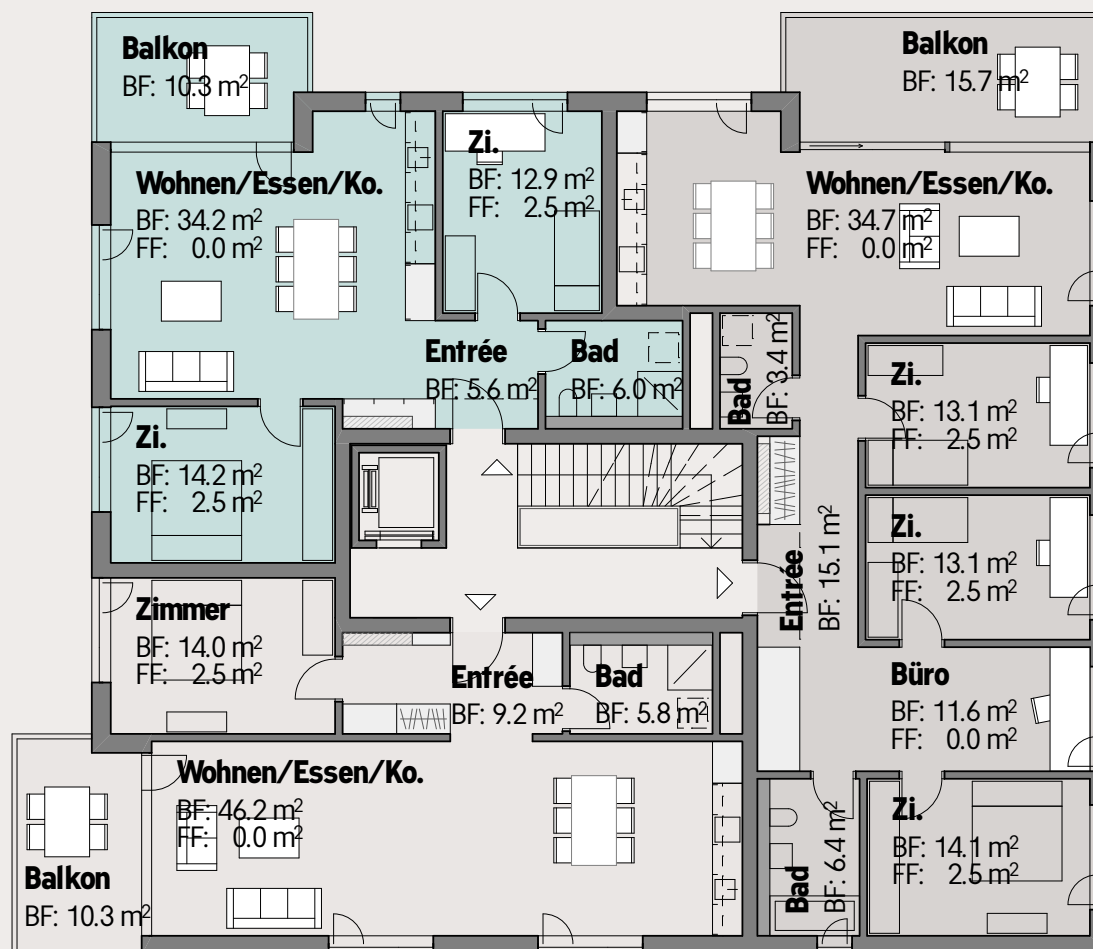
3 ½ Zimmer
72.9 m²

WOHNUNG C-102

4 ½ Zimmer
111.5 m²

WOHNUNG C-103

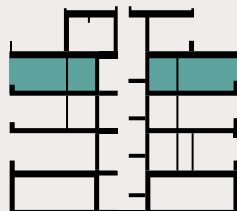
2 ½ Zimmer
75.2 m²



HAUS C

28

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG B-201

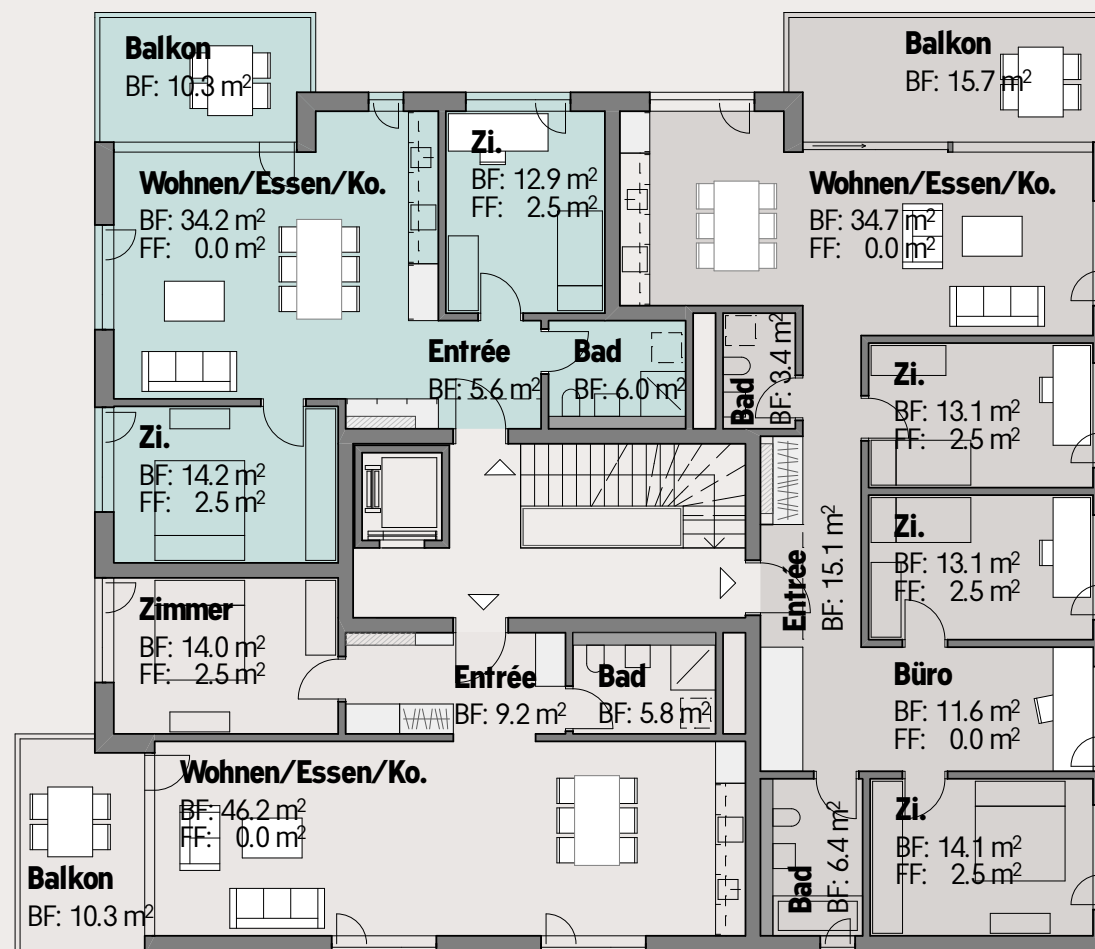
3 ½ Zimmer
72.9 m²

WOHNUNG B-202

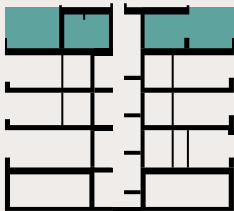
4 ½ Zimmer
111.5 m²

WOHNUNG B-203

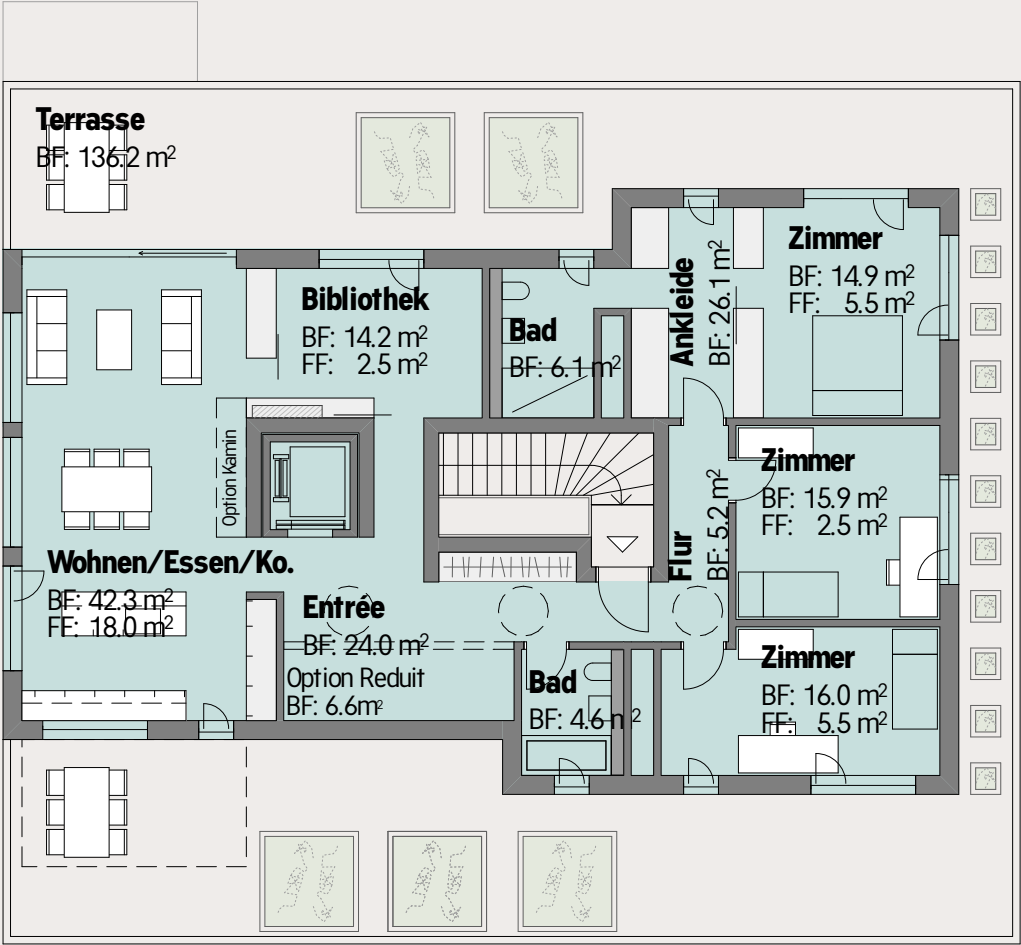
2 ½ Zimmer
75.2 m²



ATTIKAGESCHOSS



WOHNUNG C-301
PENTHOUSE
5 ½ Zimmer
153.0 m²



HAUS D

30

ERDGESCHOSS

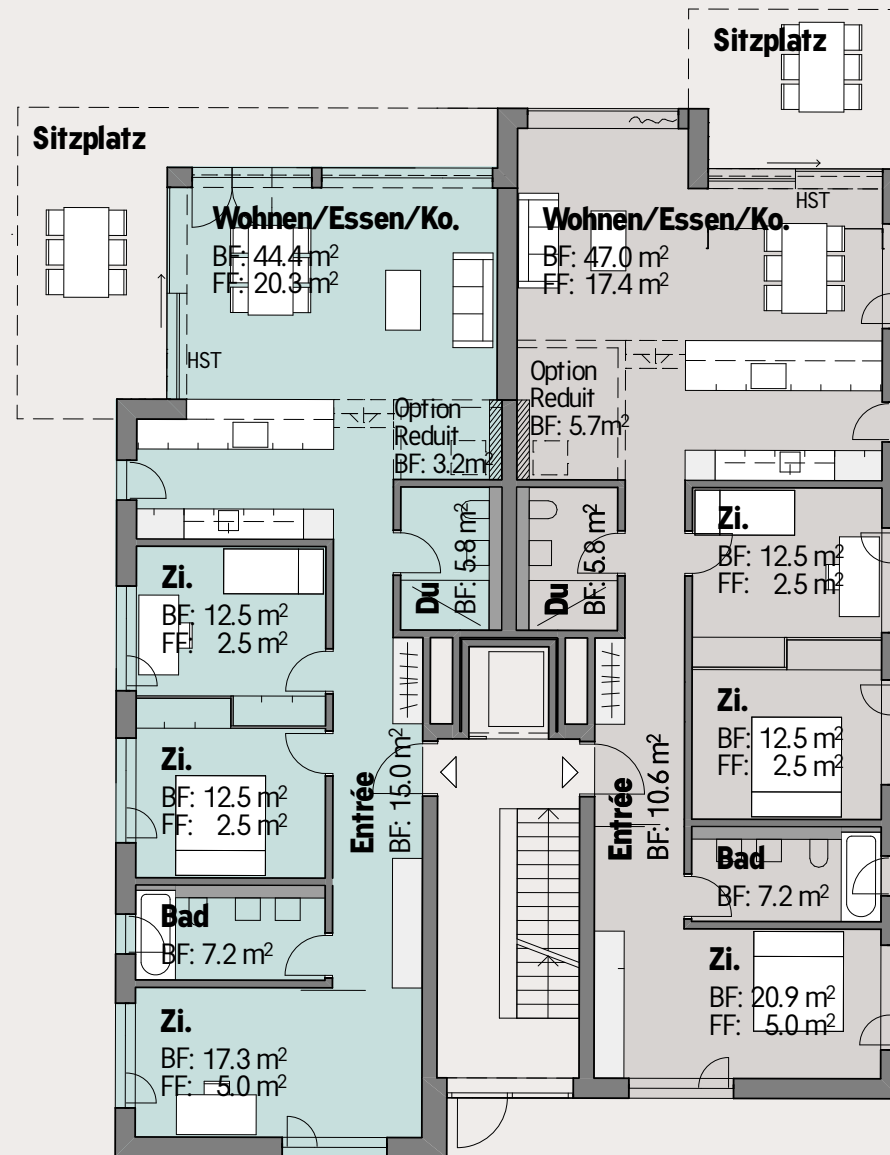


WOHNUNG D-1

4 ½ Zimmer
114.2 m²

WOHNUNG D-2

4 ½ Zimmer
116.6 m²

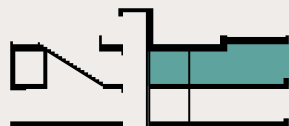




HAUS D

32

ATTIKAGESCHOSS

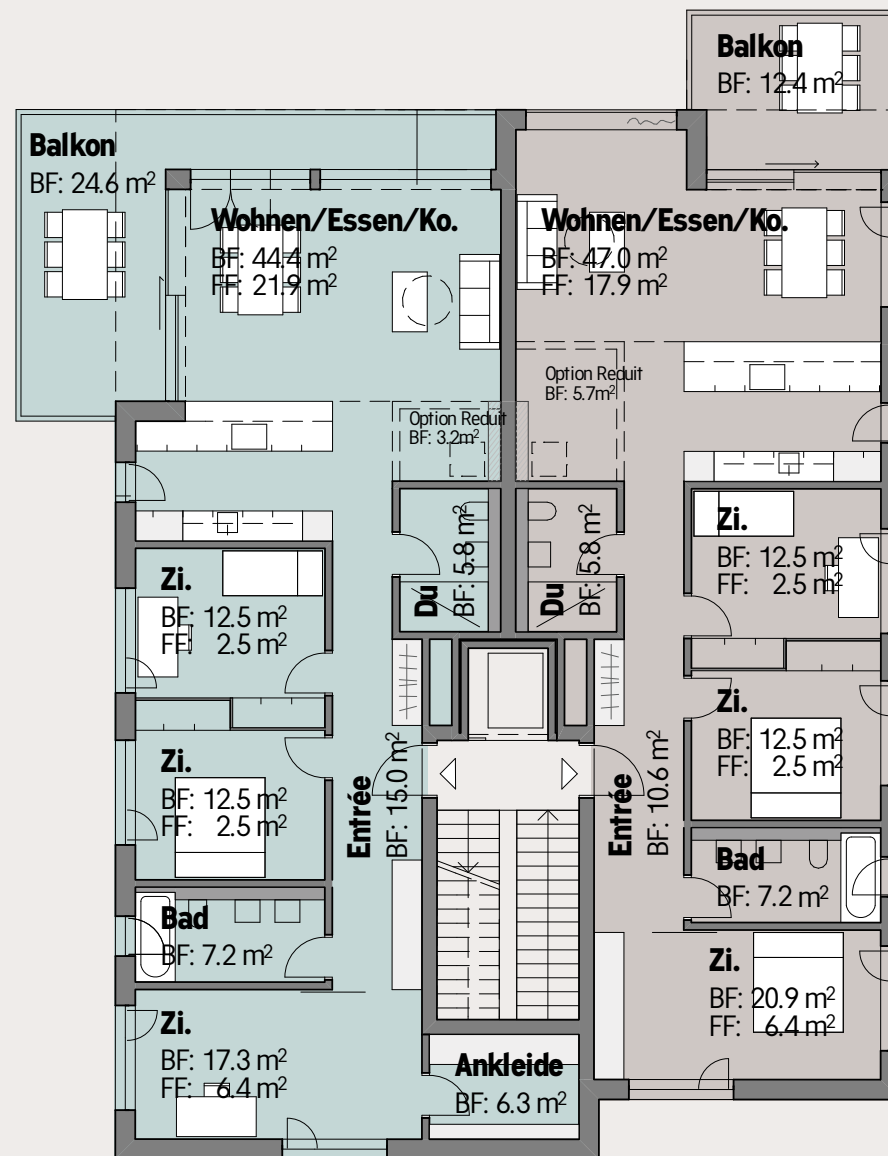


WOHNUNG D-101

4 ½ Zimmer
121.0 m²

WOHNUNG D-102

4 ½ Zimmer
117.3 m²





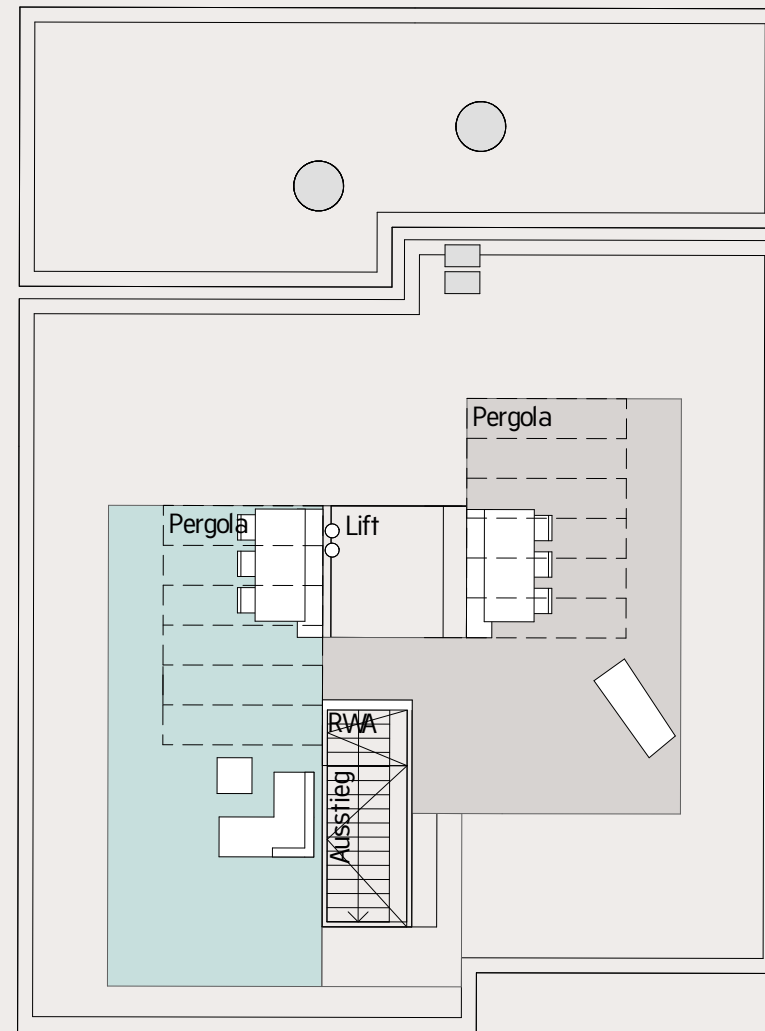
HAUS D

34

DACHTERRASSE



private Dachterrassen der Attikawohnungen
D-101 und D-102

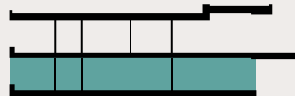




HAUS E

36

ERDGESCHOSS

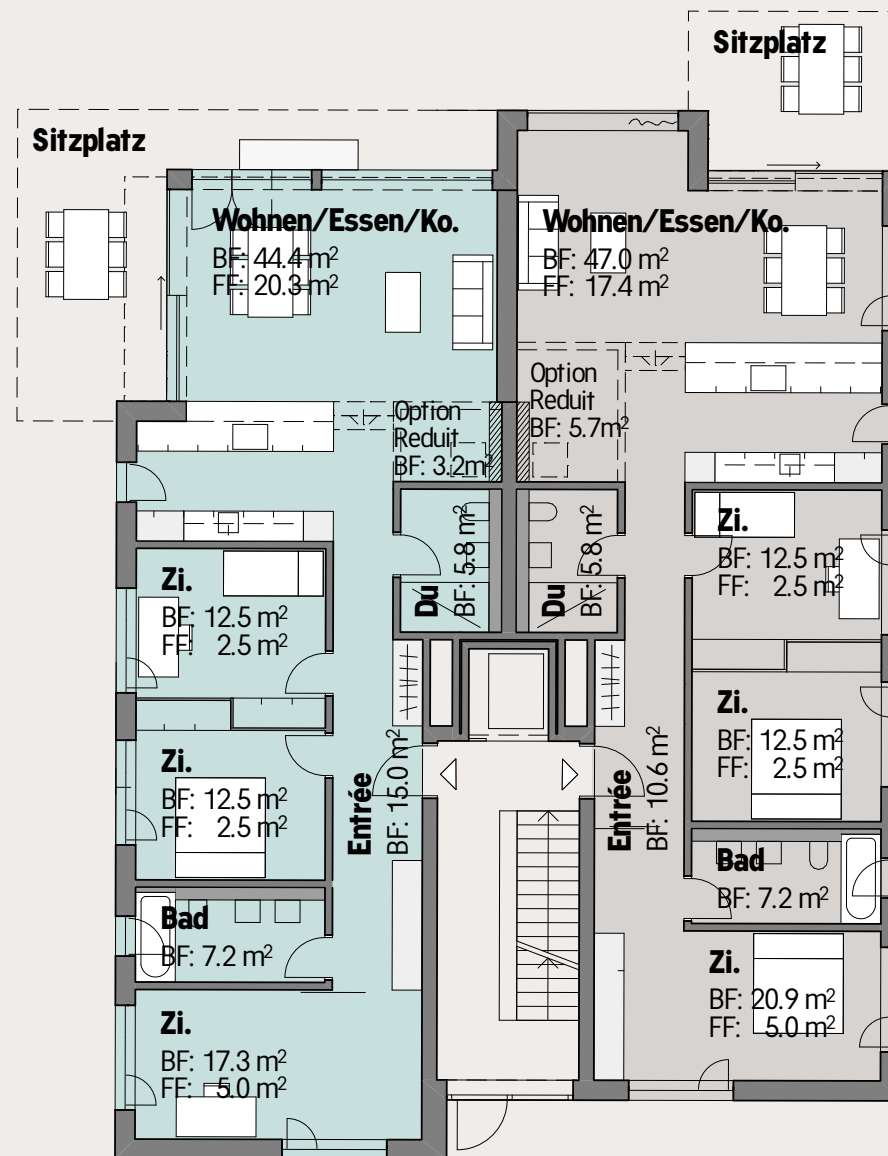


WOHNUNG E-1

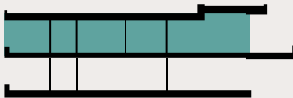
4 ½ Zimmer
114.2 m²

WOHNUNG E-2

4 ½ Zimmer
116.6 m²



ATTIKAGESCHOSS

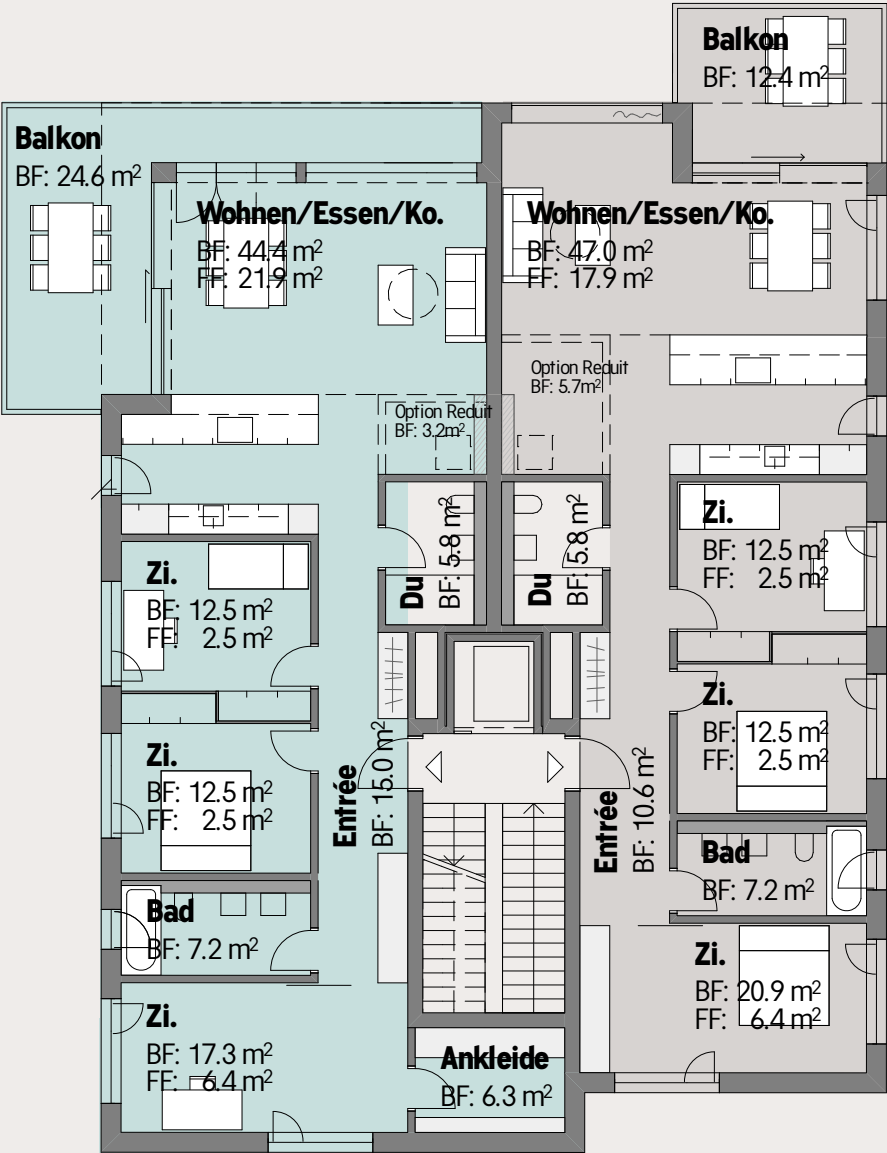


WOHNUNG E-101

4 ½ Zimmer
121.0 m²

WOHNUNG E-102

4 ½ Zimmer
117.3 m²



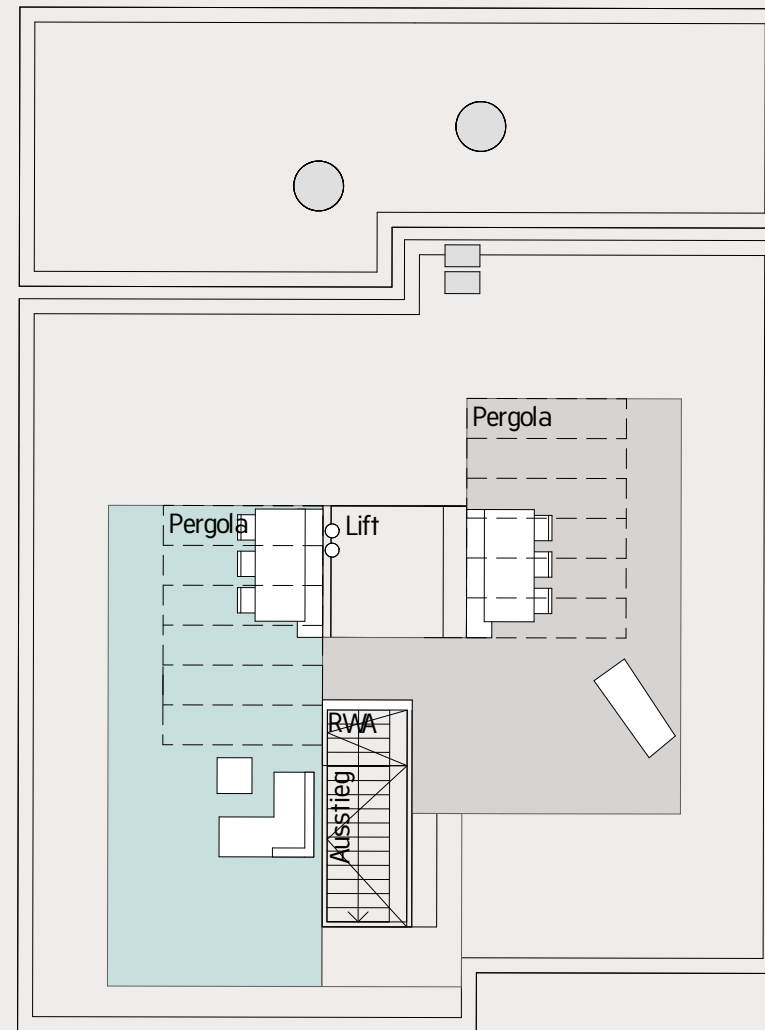
HAUS E

38

DACHTERRASSE



private Dachterrassen der Attikawohnungen
E-101 und E-102





UNTER- GESCHOSS

40

TIEFGARAGE

je Eigentumswohnung
ab 4 Zimmer:
2 Tiefgaragenparkplätze

je Eigentumswohnung
unter 4 Zimmer:
1 Tiefgaragenparkplatz

HAUS A

Hobby/Gewerberaum 37.2 m²
Hobby/Gewerberaum 39.2 m²
Hobby/Gewerberaum 23.4 m²
Hobby/Gewerberaum 29.2 m²

HAUS B

Hobbyraum/Gewerbe 21.1 m²

HAUS C

Hobbyraum/Gewerbe 34.4 m²
Hobbyraum/Gewerbe 37.6 m²
Hobbyraum/Gewerbe 22.3 m²

HAUS D

Hobbyraum 25.9 m²
Hobbyraum 22.1 m²
Hobbyraum 24.4 m²
Hobbyraum 19.5 m²
Hobbyraum 24.1 m²

HAUS E

Hobbyraum 19.4 m²
Hobbyraum 24.7 m²





Wir über uns

42

BAUHERR

Landolt + Co. AG

Bauunternehmung

Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

TOTALUNTERNEHMUNG

Landolt + Co. AG

Totalunternehmung RDN

Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

ARCHITEKTEN

**moos.giuliani.herrmann.
architekten.**

Steinerstrasse 10
8253 Diessenhofen
Rheinstrasse 25
8200 Schaffhausen

VERKAUFSINFORMATIONEN

LARIO RHYTREAT, Maker GmbH

Rundbuckstrasse 2
8212 Neuhausen am Rheinfall
Telefon 044 350 00 35
info@rhytreat.com
www.rhytreat.com

Weitere
Informationen:
[www.
rhytreat.com](http://www.rhytreat.com)



Ihr Kontakt, Ingo Grünig.

Herr Ingo Grünig berät Sie gerne bei allen Fragen rund um Ihr neues Zuhause oder zeigt Ihnen gleich persönlich die Möglichkeiten.

LARIO RHYTREAT, Maker GmbH

Ingo Grünig

Rundbuckstrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Telefon 044 350 00 35

info@rhytreat.com | www.rhytreat.com



43



LANDOLT



Notizen

44

Weitere
Informationen:
[www.
rhytreat.com](http://www.rhytreat.com)

Notizen

46

Weitere
Informationen:
[www.
rhytreat.com](http://www.rhytreat.com)

**WICHTIG BEI
IMMOBILIEN**

**LAGE,
LANDOLT,
LARIO.**

