

Baustart erfolgt! Letzte Wohnung!

TRÖNDLE & PARTNER
IMMOBILIEN

HORIZON.15

exklusiv, naturnah, individuell.

Neubau: 3.5-Zimmer-Attikawohnung mit privater Dachterrasse

Eierbrechtstrasse 15
8053 Zürich

Persönlich für Sie da

„Empathie, Respekt, Verlässlichkeit und Authentizität sind die Basis für eine vertrauensvolle Kundenbeziehung. Ich lege viel Wert darauf, meinen Kunden zuzuhören, individuelle Bedürfnisse zu erkennen, hohe Ansprüche zu erfüllen und mit meinem Engagement nachhaltig zu begeistern.“

Sie möchten mehr über die Immobilie erfahren und einen persönlichen Besprechungstermin vereinbaren?

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Herzlich, Ihre Carmen Tröndle



Carmen Tröndle
Geschäftsführerin / Inhaberin

Immobilienvermarkterin mit eidg. FA
Immobilienbewerterin CAS FHNW

Tröndle & Partner Immobilien GmbH
Freigutstrasse 15
8002 Zürich
Telefon: +41 44 300 20 20
E-Mail: carmen@troendle-partner.ch
Website: troendle-partner.ch

Gut vernetzt:

Member Swiss Circle Rund um Immobilien

SVIT ZÜRICH



Das Wichtigste auf einen Blick

Immobilie

Objekt	3.5-Zimmer-Attikawohnung - Neubau/Erstbezug
Bezug	Oktober 2027
Etage	3. OG mit Lift direkt in die Wohnung
Wohnfläche netto	ca. 98.4 m2
Keller	ca. 10.72 m2
Abstellraum	ca. 21.67 m2
Aussenflächen	Gedeckte Terrasse: ca. 19. 5 m2 Private Dachterrasse: ca. 39 m2
Innenausbau	Nach eigenen Wünschen
Wertquote	227/1000
Anzahl Einheiten	4 Wohnungen
Bezeichnung	Wohnung, Keller, Abstellraum, Parkplatz: Nr. 4

Heizsystem

Heizung	Erdsonde/Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung mit Free Cooling
Photovoltaik	Ja

Parkierung

1 extralanger, abgetrennter Parkplatz in der Einstellhalle mit direktem Zugang zum Abstellraum, Möglichkeit für E-Ladestation

Besonderes

Spektakulärer 360°-Dachterrasse
See-, Stadt-, Berg- und unverbaubarer Weitblick
Separater Abstellraum
Extralanger Parkplatz (offene Box)
Privater Liftzugang in die Wohnung
Free Cooling
Grosszügige Ausbaubudgets
Ausbau kann selber bestimmt werden
Pro Geschoss eine Wohnung
Grosse Privatsphäre
Ruhige Wohnlage in 30-er Zone
Stadtnah
Attraktive Architektur - Neubau

Finanzierende Bank UBS

Verkaufspreis

Wohnung	**CHF 2'990'000**
Parkplatz	**CHF 75'000**

Private Dachterrasse hell & sonnig **Neubau** **Eigener Innenausbau**
Ruhige Lage **Direkter Liftzugang** Photovoltaik & Free Cooling **Stauraum**

Ein Zuhause, das inspiriert

Am sonnigen Süd-Hang oberhalb des Elefantenbachs im ruhigen, gepflegten Wohnquartier in Zürich-Witikon entsteht ein exklusives Neubauprojekt für gehobene Ansprüche: Vier grosszügige Eigentumswohnungen mit Einstellhalle, eingebettet in eine attraktive Umgebung mit Weitblick, bieten Raum für individuelles Wohnen in einem kleinen, hochwertigen Rahmen.

Das architektonisch prägnante Gebäude überzeugt mit durchdachten Grundrissen, weitläufigen Fensterflächen und einer klaren Designersprache. Jede Wohnung erstreckt sich über das gesamte Geschoss, hat einen direkten Liftzugang und bietet ein Maximum an Privatsphäre und Wohnkomfort.

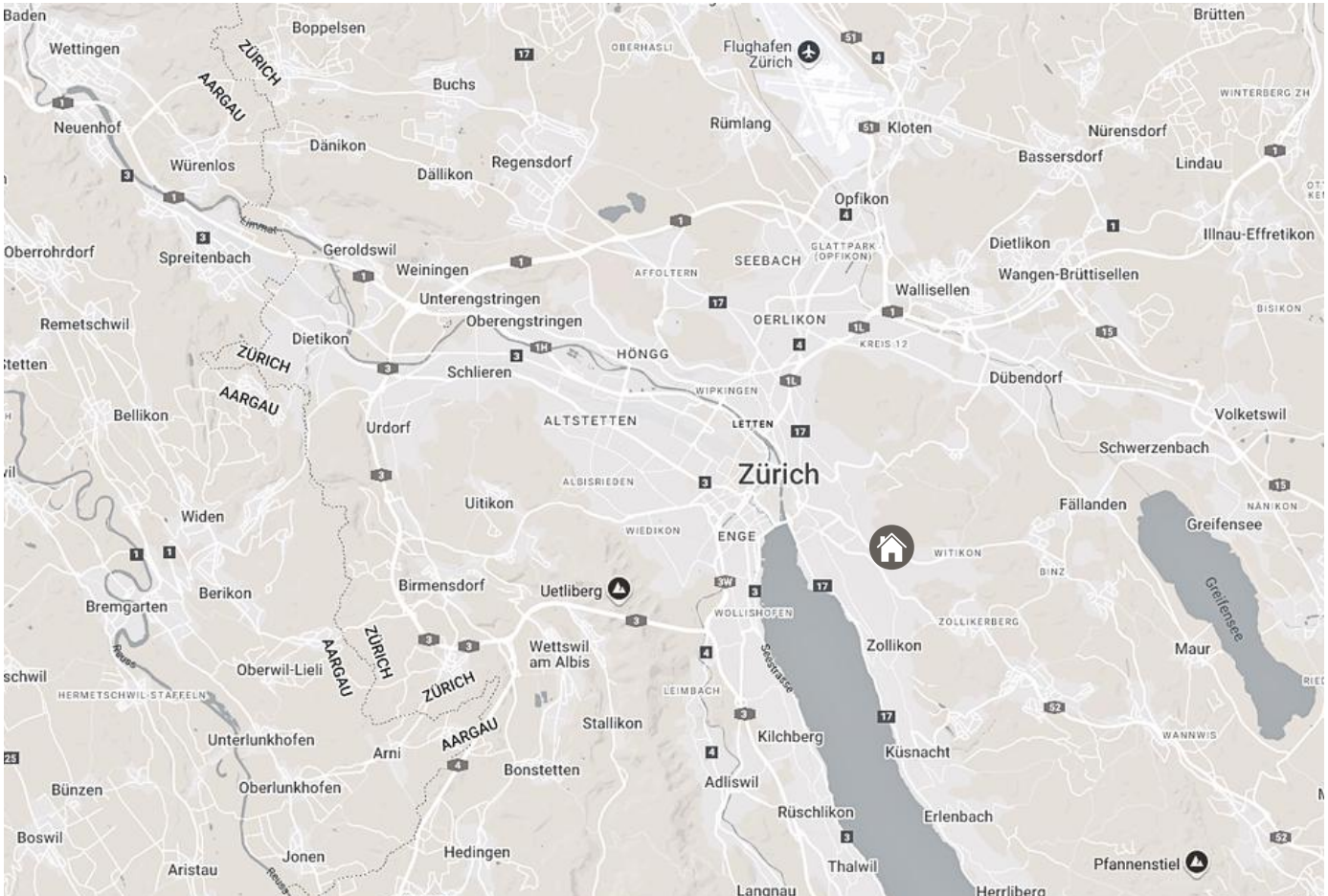
Ideal für Singles und Paare, die urbanes Wohnen mit persönlichem Freiraum, zeitgemässer Architektur und Nähe zur Natur verbinden möchten - ohne Kompromisse bei Komfort, Stil oder Anbindung.





Lage

Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger, leicht erhöhter Lage in Zürich-Witikon, im Kreis 7, eingebettet in ein charmantes Wohnquartier oberhalb des Elefantenbachs und der Schlyfi. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von viel Grün, Beschaulichkeit und herrlicher Aussicht auf die Stadt, den See und die Berge.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleister sind bequem erreichbar. Die Bushaltestelle “Drusbergstrasse” ist nur 5 Gehminuten entfernt. Von dort bringt Sie der Bus in 3 Fahrminuten im 8-Minuten-Takt zum Klusplatz - und in weiteren 11 Minuten mit dem Tram 3 direkt zum Zürcher Hauptbahnhof. Das Zentrum Witikon für den täglichen Einkauf ist nur einen Steinwurf entfernt und die Autobahn ist in 12 Minuten erreicht.



Highlights:

- Grüne, ruhige Lage mit Stadt-, See- und Alpenblick
- Optimale Verkehrsanbindung
- Fussläufig erreichbare umfassende Infrastruktur
- Perfekte Balance zwischen Urbanität und Naturnähe

Ziel	Km	Min.	Min.
Zentrum Witikon	0.9	2	9
Zürich HB	4.3	17	22
Zürich-Flughafen	13.2	22	54
Baden	34.5	43	49

Zur Mikrolage

Eierbrechtstr. 15
8053 Zürich

Zürich-Witikon

Zürich, die lebendige Metropole der Schweiz, verbindet urbanes Leben mit Natur in Form von Parkanlagen und Naherholungsgebieten. Als globaler Finanzplatz und kulturelles Zentrum bietet die Stadt eine reiche Vielfalt an Museen, Theatern, Restaurants und Boutiquen. Der Zürichsee, die Altstadt und die umliegenden grünen Hügel machen Zürich zu einem Ort mit hoher Lebensqualität.
Zürich-Witikon, oft als das Quartier am Horizont bezeichnet – bei klarer Sicht sieht man vom Stadtzentrum aus die blinkenden Fenster der Häuser – ist ein idealer Rückzugsort im Grünen. Eingebettet in viel Natur, bietet Witikon alles, was es für den Alltag braucht: Ruhe und Erholung bei Spaziergängen im Witiker Wald, ein aktives Sozialleben mit zahlreichen Vereinen sowie eine gute Nahversorgung mit Lebensmittelgeschäften, einem Hausärztezentrum, einer Kinderarztpraxis, einer Kleintierpraxis und weiteren Dienstleistern, die das Angebot abrunden.





Gemeindeinformationen

Steuerfuss ohne Kirchensteuer:
- 119 %

Bildung:
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule

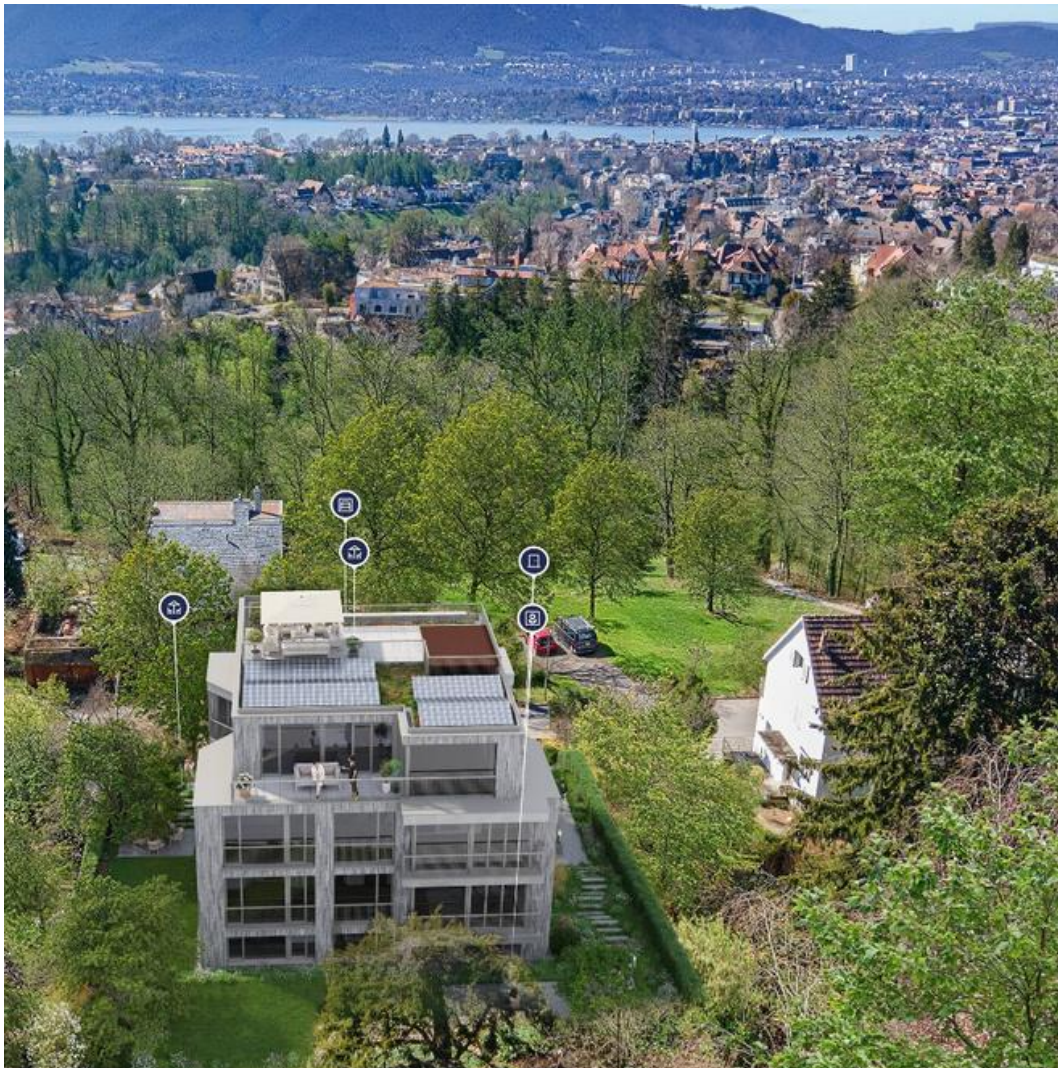
Einkauf:
- Einkaufszentrum “Zentrum Witikon” mit Migros, Denner & Aldi sowie weiteren Geschäften & Dienstleistern
- Coop

Gemeindeinfos

www.zuerich.ch

Umgebung

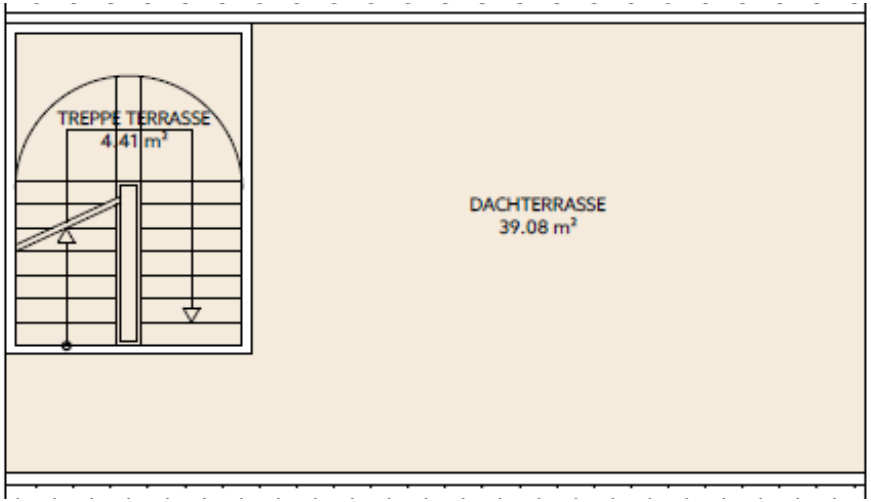




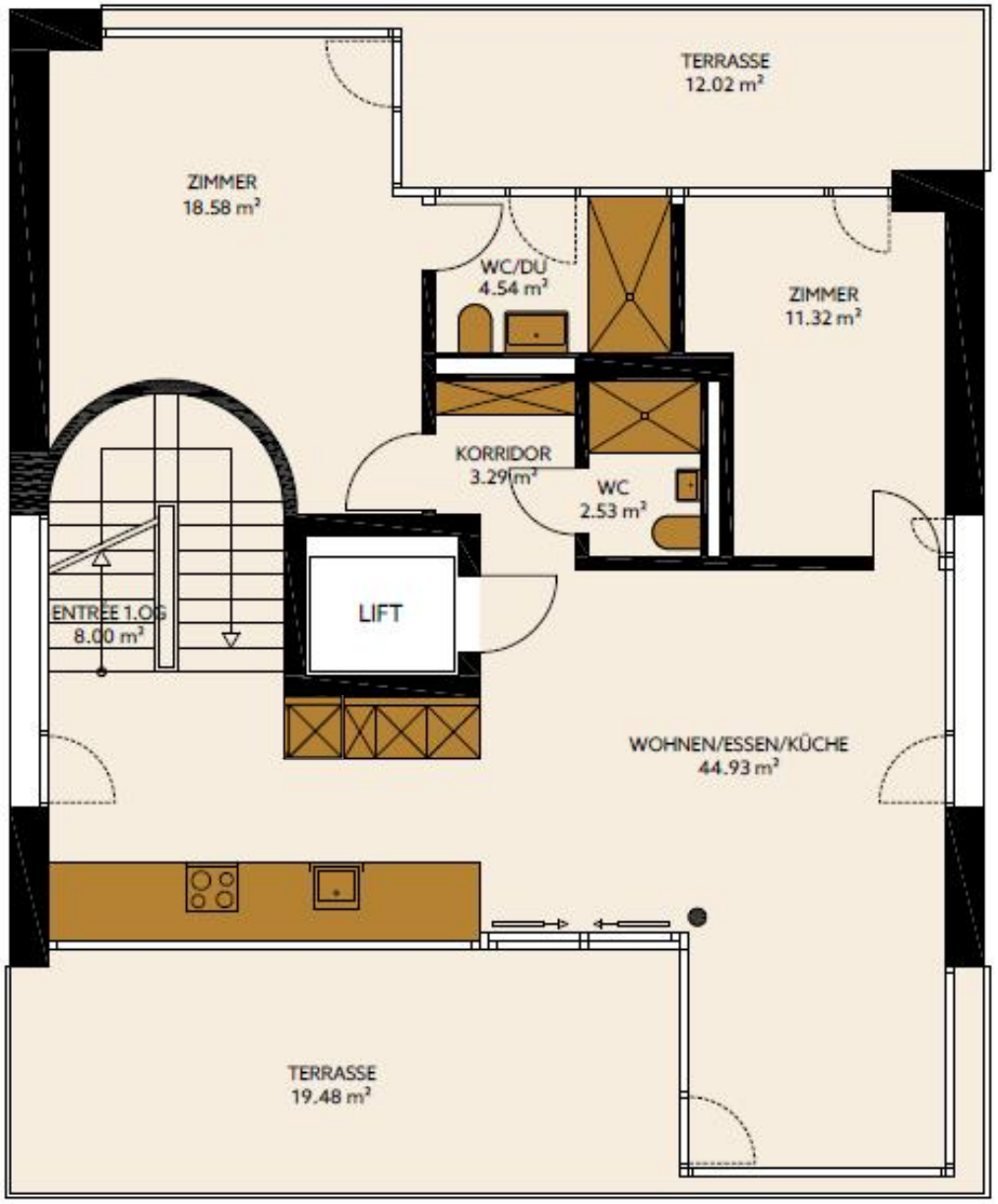
Grundriss

3.5-Zi-Wohnung
Attikageschoss (3. OG)

Nettowohnfläche:	98.4	
Terrasse gedeckt:	19.50	m2
Dachterrasse:	39.08	m2
Keller:	10.72	m2
Abstellraum:	21.67	m2



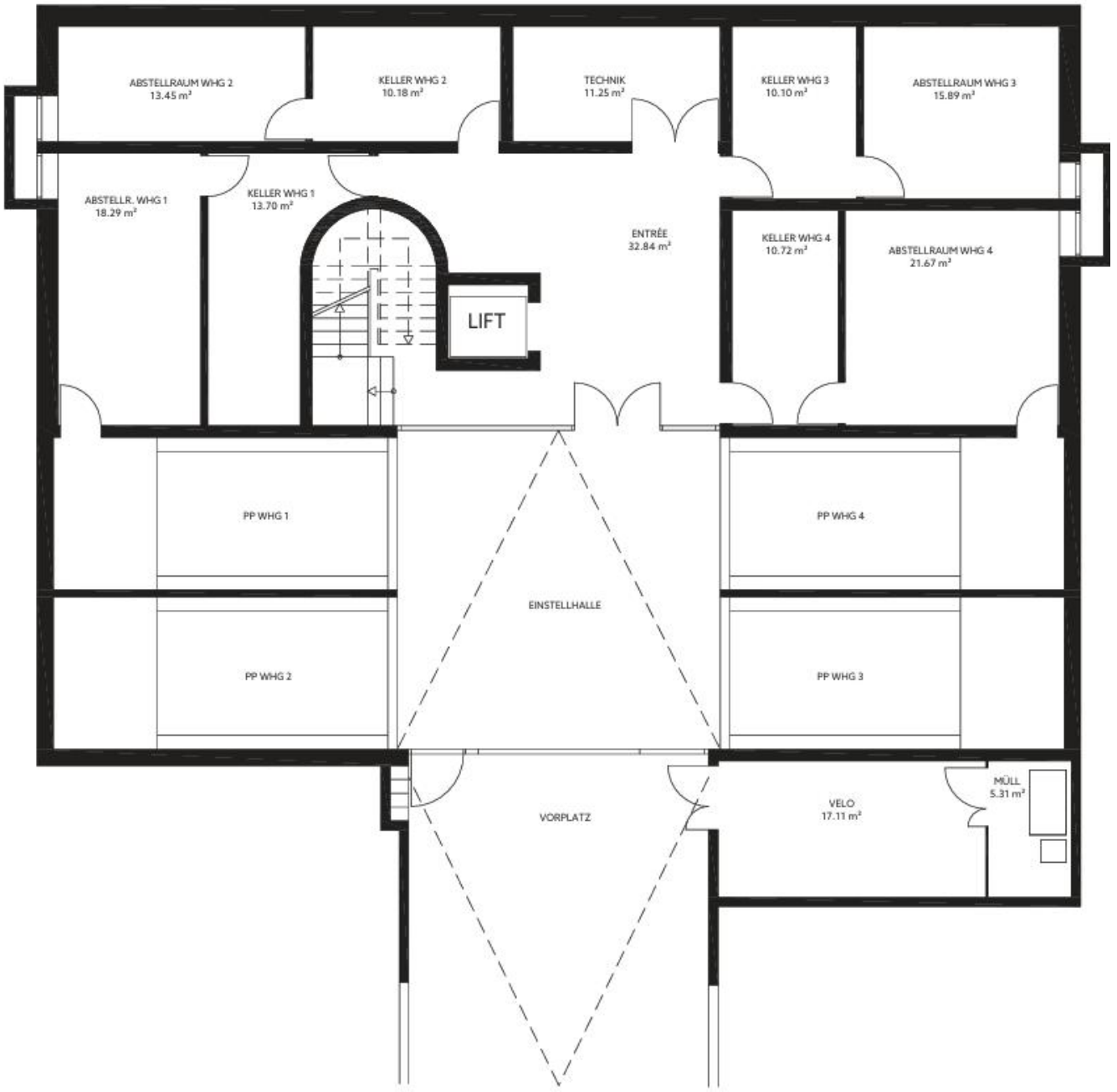
Grundrissoptionen vorhanden. Gerne besprechen wir die Möglichkeiten persönlich.



Die vorliegenden Pläne dienen dazu, einen visuellen Eindruck zu gewinnen. Die angegebenen Flächen sind nicht massstäblich und können von den realen Werten abweichen.

Grundriss

Parking & Keller
Untergeschoss



Die vorliegenden Pläne dienen dazu, einen visuellen Eindruck zu gewinnen. Die angegebenen Flächen sind nicht massstäblich und können von den realen Werten abweichen.



3.5-Zi-Wohnung

Attikageschoss

Zum Rundgang



















Kurzbaubeschrieb

Allgemein
Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert. Die Bauweise entspricht der heutigen Anforderung und die Innenausstattung ist im hochwertigen Standard gehalten. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallisolation (Schallschutz / Schalldämmung) eingehalten.
Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Die Überbauung ist barrierefrei geplant.

Fassade
- Garagengeschoss: Gebäudeaussenwände in armiertem Beton.
- Obergeschosse: Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit Aussenwärme-dämmung und grauen Klinkerriemchen.

Dach
- Flachdach mit Belag in Splitt oder auf Stelzen verlegt, nicht begehbare Fläche mit Substrat und extensiver Begrünung.
- PV-Anlage zur Eigenstromproduktion gemäss Energiegesetz. Zur optimalen Ver-brauchsverteilung wird ein ZEV installiert

Spenglerarbeiten
Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in CNS oder Angaben Architekt, NCS / IGP.

Bodenaufbau
- Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung und fertigem Bodenbelag.
- Bodenbeläge ganze Wohnung inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen. Budget gemäss separater Budgetliste.
- Auf den Terrassen Beläge aus Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.
- Sitzplätze Gartenanlage aus Betonplatten in Splitt verlegt.

Decken
- Decken in Weissputz Q3, weiss gestrichen
- Vorhangschiene 2-fach flächenbündig, vor Fenster

Wände
- Wohngeschosse: Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände oder Beton. Beidseitig mit Weissputz Q3.
- Badezimmer: im Spritzbereich mit keramischen Wandbelägen. Fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen. Budget gemäss separater Budgetliste.
- Untergeschosse/Keller: aus Kalkstein/Beton

Fenster
- Drehflügelfenster und Schiebefenster in Holz-Metall. Innen Holz, aussen Metall einbrennlackiert.
- 3-fach-Isolierverglasung
- Abschliessbar im Erdgeschoss

Sonnenschutz
- Alle Fenster in Zimmern und Terrassen mit Rafflamellen, elektrisch bedienbar.
- je eine Knickarmmarkise pro Wohnung, gesamte Terrassenbreite; wenn nötig unter-teilt, elektrisch bedienbar mit Windwächter.

Elektroinstallationen
- Hauptverteiler mit Wohnungszähler im Technikraum im UG
- Elektroverteilung pro Wohnung
- Beleuchtung der Allgemeinräume, Zugangswege, Hauseingang, Treppenhaus, Lift, Umgebung
- Video-/Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Installation von Lampenstellen, Schaltern und 3-fach-Steckdosen in allen Räumen
- Einbauleuchten im Entrée, Korridor, Küche und Nasszellen gemäss Elektroplan
- Anschlüsse für die elektrischen Storen, Küchenapparate, Multimedia in allen Zimmern und im Wohnzimmer (Telefon, TV, Radio und EDV)

Heizungs- und Kühlinstallation
- Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpen mit Erdsonden
- Die Wärmeverteilung in den Wohnungen und beheizten Nebenräume erfolgt über eine Bodenheizung, welche im Unterlagsboden eingelegt ist.
- Im Sommer wird via Freecooling gekühlt. Die Wärme der Wohnräume wird über die Bodenheizungsleitungen an die Erdsonden zurückgegeben, wodurch eine Tempe-rierung der Räume erfolgt.

Kurzbaubeschrieb

Sanitärinstallationen
- Apparateliste gemäss Vorauswahl des Erstellers.
- Waschturm pro Wohnung
- je 1 frostsicheres Gartenventil pro Terrasse inkl. Flachdachterrasse

Kücheneinrichtungen
- Kücheneinrichtung gemäss den Architektenplänen
- hochwertig eingebaute Küchen, mit üblichem Möbelprogramm und hochwertigen Elektrogeräten
- Fronten in Kunstharz
- Abdeckung in Naturstein
- Apparate V-ZUG, Electrolux, Miele oder gleichwertig. Budget gemäss separater Budgetliste

Schreinerarbeiten
Garderoben-/Einbauschränke mit Standard-Innenleben gemäss Konzept Architekt.

Türen / Schliessanlage
- Wohnungseingangstüren: Volltüren mit umlaufender Gummidichtung und Spion, 3-Punkte-Schloss
- Wohnungsinnentüren: Blockfuttertüren raumhoch, dreiseitiger Rahmen
- Schliessanlage: Sicherheitszylinder für Hauseingang und Wohnungstüren, Brief-kasten und Keller

Aufzugsanlage
- rollstuhlgängige Aufzugsanlage, mit direktem Liftzugang in jede Wohnung.

Umgebung
- Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landaschaftsarchitekt
- Kehrichtsammelstelle nach Vorgabe der Behörden

Tiefgarage
- 1 Handsender pro Parkplatz
- Funkbedienung und Schlüsselschalter
- E-Mobility: Grundinstallation mit Flachbandkabel inkl. Lastmanagementsystem
- Veloraum

Garantieleistungen
Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.
Garantieleistungen nach SIA 118: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre. Für Elektrogeräte gemäss Herstellergarantie.


Attika - Balkon Nord

Baubeschrieb / Änderungen
Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand, Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technische Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.
Individuelle Änderungen in der Wohnung kann die Käuferschaft je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.
Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Wissenswertes zum Kauf

Verkaufskonditionen
Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertige Wohnungen inklusive Miteigentumsanteil am Land gemäss Kaufvertrag inkl. Vertragsbestandteile.

Kaufabwicklung
Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns eine Kaufabsichtserklärung inklusive Finanzierungsnachweis zu kommen zu lassen. Im nächsten Schritt erfolgt die Unterzeichnung des Reservationsvertrages. Bei Abschluss der Reservationsvereinbarung ist eine Anzahlung von CHF 50‘000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Der Kaufvertrag wird in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Notariat erstellt. Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Fertigstellung des Werkes. Die Fertigstellung und Schlüsselübergabe sind auf Herbst 2027 geplant.

Kosten
Die Notar- und Grundbuchkosten betragen 2 ‰ des Kaufpreises und werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Kosten für die allfällige Errichtung von Schuldbriefen gehen zu Lasten der Käufer.

Persönlicher Ausbau
Für Wünsche und Anliegen im Rahmen des Innenausbaus Ihrer Wohnung begleiten Sie kompetente Ansprechpartner. Die Käufer erhalten die Möglichkeit, im Rahmen der Budgetpositionen und technischer Möglichkeit den Innenausbau individuell auszuwählen. Entstehen dadurch Mehrkosten, gehen diese zu Lasten der Käufer.

Flächenangaben
Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Bruttowohnfläche wie folgt gemessen wird: Fläche inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte.

Disclaimer
Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Maklerfirma Tröndle & Partner Immobilien GmbH durchgeführt und koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Informationen berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die vorliegenden Informationen stellen das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden keinen Be- standteil einer vertraglichen Vereinbarung. Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Insbesondere kommt den Verkaufsplänen keine gesetzliche Wirkung zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweich- ungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



Budgets

Die nachstehenden Budgetbeträge verstehen sich inkl. Lieferung, Montage, allen Nebenarbeiten, Zuschläge und MwSt. Die enthaltenen Leistungen sind in der entsprechenden BKP Positionen im Kurzbaubeschrieb umschrieben.

Sanitärapparate	
Etagenwohnungen	CHF 30'000.- brutto inkl. MwSt.
Attikawohnung	CHF 25'000.- brutto inkl. MwSt.
Waschmaschine / Tumbler	
Alle Wohnungen	CHF 7'500.- brutto inkl. MwSt.
Kücheneinrichtung	
Etagenwohnungen	CHF 40'000.- brutto inkl. MwSt.
Attikawohnung	CHF 45'000.- brutto inkl. MwSt.
Parkettbeläge	
Alle Wohnungen	CHF 180.-/m2 brutto inkl. MwSt. (Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen, fertig verlegt.)
Plattenbeläge (Boden und Wand)	
Alle Wohnungen	CHF 180.-/m2 brutto inkl. MwSt. (Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen, fertig verlegt.)

Budgetrückzahlungen Käufer
Falls Sie beabsichtigen, Apparate bei einem anderen Unternehmer zu beziehen, welcher nicht bei dem Ersteller unter Vertrag steht oder Arbeitsgattungen in Ihrer neu gekauften Eigentumswohnung selbst zu leisten, ist dies grundsätzlich möglich. Jedoch müssen wir darauf hinweisen, dass wir bei den einzelnen Unternehmern vertraglich gebunden sind und die Budgetpreise bereits einen Mengenrabatt beinhalten. Aus diesem Grund kann deshalb nicht der jeweils volle Budgetbetrag ausbezahlt werden. Sämtliche Fremdleistungen dürfen erst nach Wohnungsübergabe ausgeführt werden und sind von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen.

Beteiligte Unternehmen

Landverkäuferin: Nyima Immobilien AG
Werkerstellerin: Generalista Generalunternehmung AG
Gesellschaften der Generalista Gruppe
Falkenstrasse 5
8640 Rapperswil-Jona
www.generalista.ch

RENEVAL

Totalunternehmung und Baumanagement
Reneval Generalunternehmung AG
Geerenstrasse 24
8302 Kloten
www.reneval.ch

TRÖNDLE
& PARTNER
IMMOBILIEN

Verkauf und Beratung
Freigutstrasse 15
8002 Zürich
www.troendle-partner.ch

TRÖNDLE
& PARTNER
IMMOBILIEN

Tröndle & Partner Immobilien GmbH
Freigutstrasse 15
8002 Zürich
Telefon: +41 44 300 20 20
E-Mail: carmen@troendle-partner.ch
Website: troendle-partner.ch

Disclaimer: Diese Verkaufsdokumentation dient reinen Informations- und Illustrations-zwecken. Die hierin enthaltenen Angaben und Informationen wurden sorgfältig und mittels zugänglicher Daten erstellt. Soweit Angaben zu Wohnflächen gemacht werden, handelt es sich dabei um ungefähre Werte der Nettowohnfläche. Demgemäss wird jegliche Haftung für die Vollständigkeit und/oder die Richtigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen ausdrücklich ausgeschlossen. Eine allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.