

Wohnüberbauung

**V O L T E R R A**

Nur fliegen ist schöner!

Inhalt	3
Einleitung	5
Lage	7
Architekt	13
Grundriss Einstellhalle	15
Grundriss Wohnung 1	17
Grundriss Wohnung 2	19
Grundriss Wohnung 3	21
Längsschnitt	23
Kurzbaubeschrieb	27
Budgetpositionen	29
Kenndaten	31
Ihr Ansprechpartner	33

## Inhalt

---



Geniessen Sie in Küsnacht - unweit des Zürcher Stadtzentrums - eine phantastische Idylle mit traumhaftem Blick über den Zürichsee sowie Ruhe und Besonnung bis in die späten Abendstunden.

Die Architektur zeichnet sich durch eine klare, kubische Formgebung aus. Bei der Projektierung dieses einzigartigen Mehrfamilienhauses wurde äusserst viel Wert auf Individualität und Privatsphäre gelegt. Massgeblich tragen die Fassadengestaltung, die Ausrichtung der Fenster sowie die unterschiedlichen Aussensitzplätze dazu bei.

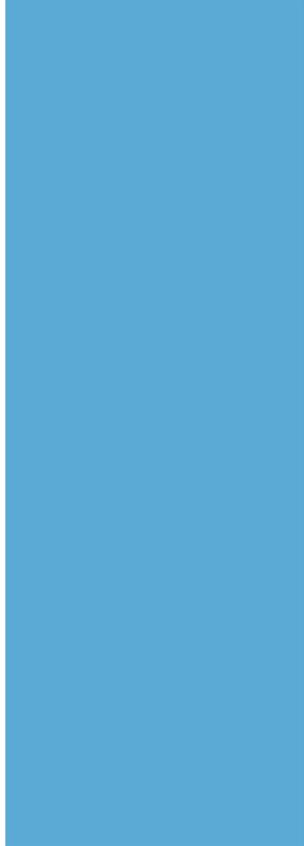
Das Mehrfamilienhaus bietet drei grosszügige Wohnungen - eine pro Geschoss - die individuell gestaltet werden können. Bei der Materialisierung des Innenausbauers als auch geringfügig bei der Konzipierung des Grundrisses können Sie Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse einbringen und Ihre Wohnung als Unikat mitkreieren. Jede einzelne, exklusive Wohnung zeichnet sich durch angenehme Privatsphäre und - Dank der Hanglage - durch seine wunderschöne Weitsicht über den Zürichsee aus.

Pro Wohneinheit sind je drei Parkplätze in der Einstellhalle reserviert und über einen Lift direkt mit den Wohnungen erschlossen. Die Besucherparkplätze befinden sich neben dem Haupteingang an der Günstasse.

Die Nähe zur Stadt, die äusserst attraktive und steuergünstige Gemeinde Küsnacht sowie die idyllische Umgebung garantieren eine Lage mit grösster Exklusivität und Lebensqualität.

## Einleitung

---



Lage

---

Visualisierung

An sonniger Hanglage  
wird ein Mehrfamilienhaus  
mit atemberaubendem See-  
blick realisiert.



Visualisierung

Von den Wohnräumen und den grosszügigen Terrassen geniessen Sie eine herrliche Weitsicht mit angenehmer Privatsphäre.



Gute Architektur entsteht nur mit einem gut eingespielten Team und einem neugierigen, offenen Bauherren. Zusammen lassen wir etwas Neues entstehen. Jeder Kunde hat hohe Erwartungen und will das Beste. Um die Verwirklichung dieses Lebensraumes kümmert sich unser ganzes Team.

Die zentrale Grundlage für unsere Arbeit mit dem Kunden ist, aus seinen Gefühlen, Bedürfnissen, Bildern und Ideen Architektur entstehen zu lassen. Um eine freundschaftliche, vertrauensvolle Atmosphäre aufbauen zu können, müssen wir möglichst viel über unseren Kunden und seine Umwelt wissen. Nur wenn wir ihn richtig verstehen, können wir seine Bedürfnisse genau erfassen und ihm das Vertrauen in unsere Arbeit und unser Denken vermitteln.

Indem wir unsere Kunden aktiv in ein Projekt einbinden, die Ideen ordnen und auf konkrete, verständliche Weise festhalten, geben wir ihm Sicherheit und Klarheit. Ich und mein Team achten darauf, dass der Dialog niemals abbricht, damit Gegebenheiten und Wünsche optimal aufeinander abgestimmt werden. Wir nehmen unsere Interessen stets etwas zurück und versuchen die Kundenseite einzunehmen, um gemeinsam mit dem Kunden die beste Lösung zu finden.

Gleichzeitig achten wir darauf, dass die gestalterischen Elemente und Details, die von unserer Kundschaft gewün-

scht sind, Bestandteil der verschiedenen Projektvorschläge bleiben. Skizzen, Modelle und 3D-Visualisierungen sollen unsere Kunden dabei unterstützen, sich in unseren Vorschlägen wiederzufinden und sich die Formsprache bildlich vorzustellen. Wir vermitteln dem Kunden das gewünschte Wohnerlebnis, indem wir ihn von Anfang bis zum Ende eines Projektes immer wieder in diese Erlebniswelt führen.

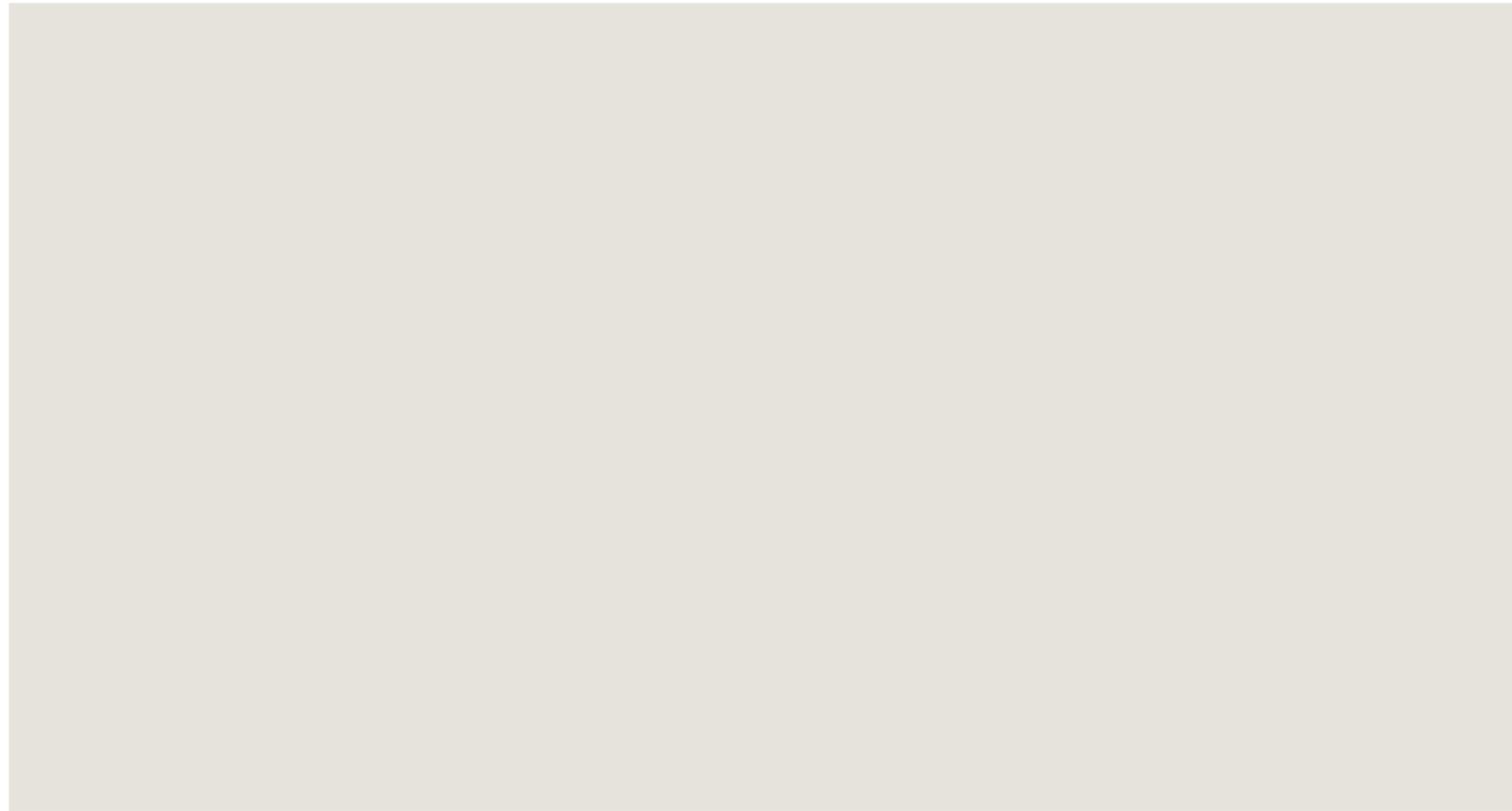
meier | architekten

Albisriederstrasse 80, CH-8003 Zürich  
+41 43 222 48 80, meier-architekten.ch



## Architekt

---



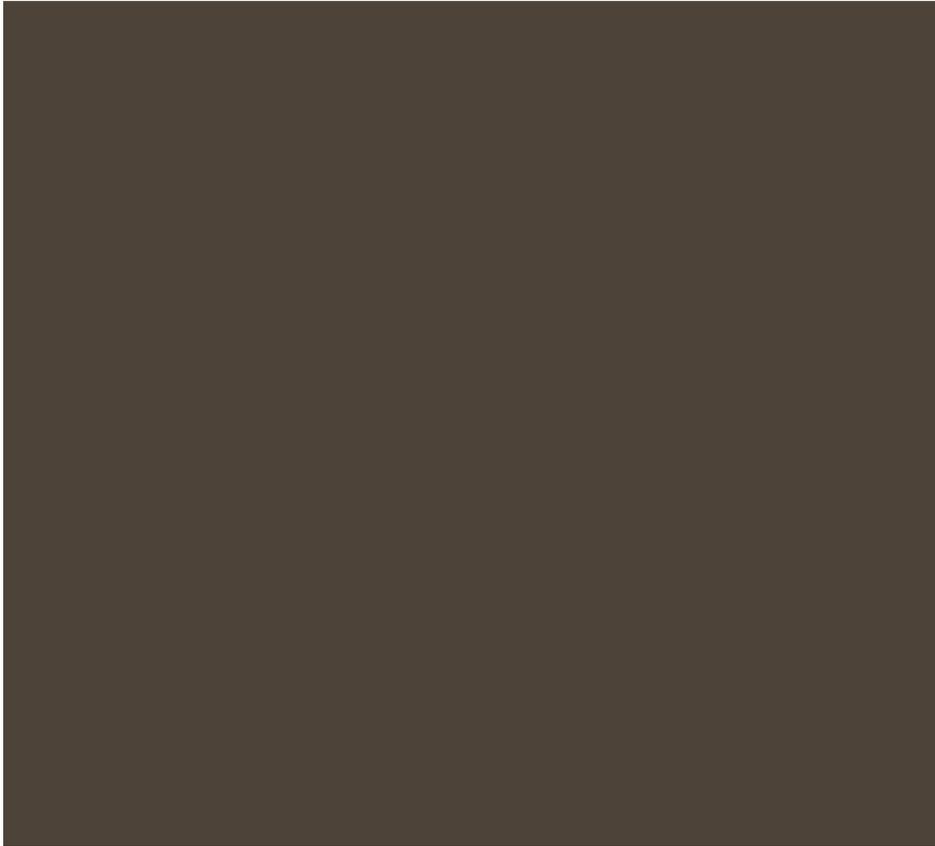
**Einstellhalle**

- 1 Autolift
- 2 Einstellhalle
- 3 Vorraum
- 4 Technik
- 5 Weinkeller Wohnung 3
- 6 Keller Wohnung 3
- 7 Disponibel Wohnung 3
- 8 Disponibel Wohnung 2
- 9 Disponibel Wohnung 1
- 10 Notausgang Einstellhalle



Grundriss Einstellhalle  
Untergeschoss

1:200



**Wohnung 1**

- 1 Eingang
- 2 Entrée
- 3 Garderobe
- 4 Hauswirtschaft
- 5 Disponibel / Keller
- 6 Fitness / (Sauna optional)
- 7 Bad / DU / WC
- 8 Ankleide
- 9 Masterbedroom
- 10 Gast / Kind
- 11 Büro
- 12 Wohnen / Essen
- 13 Kochen
- 14 Réduit
- 15 Weinkeller

**Wohnung 2**

- A Disponibel
- B Weinkeller
- C Keller
- D Hauswirtschaft



Grundriss Wohnung 1  
Gartengeschoss 1:200

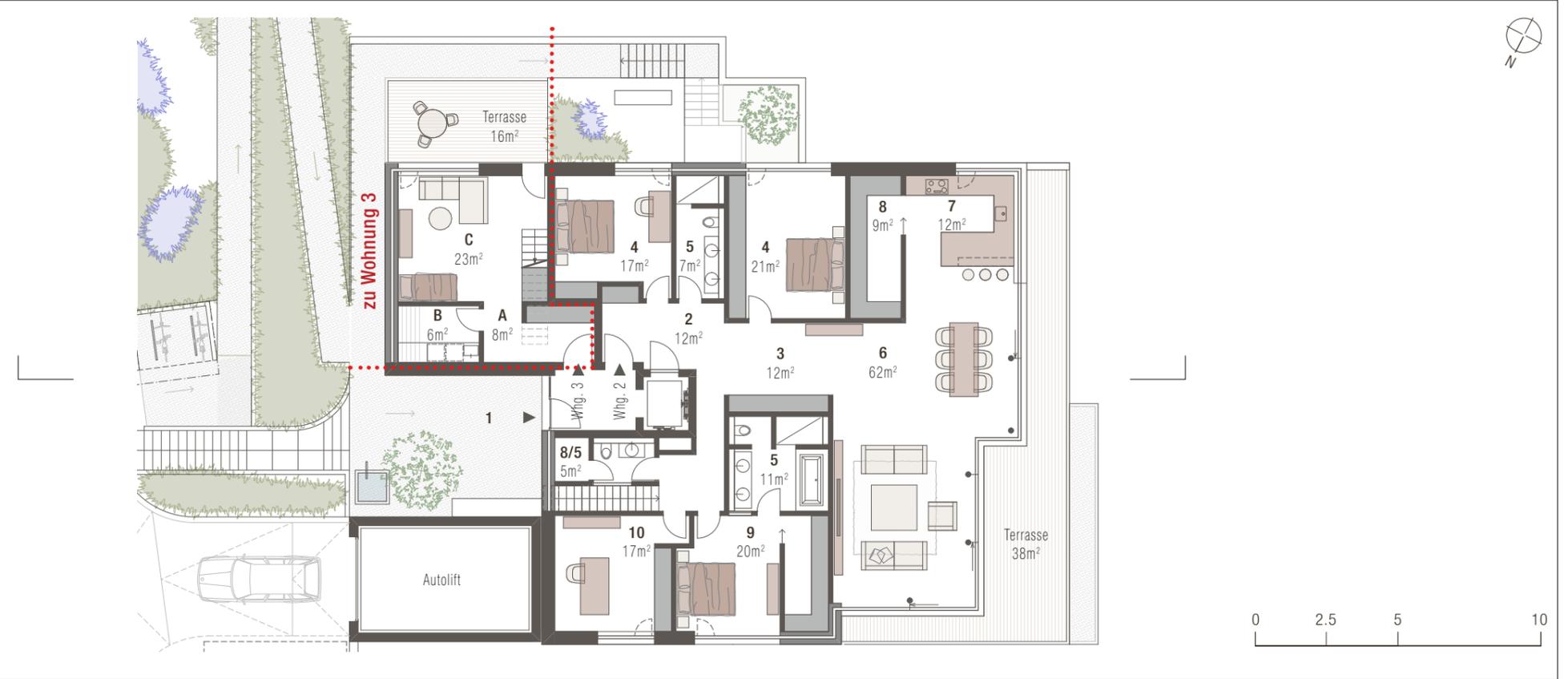


**Wohnung 2**

- 1 Haupteingang
- 2 Entrée
- 3 Garderobe
- 4 Gast / Kind
- 5 Bad / DU / WC
- 6 Wohnen / Essen
- 7 Kochen
- 8 Réduit
- 9 Masterbedroom
- 10 Büro

**Wohnung 3**

- A Entrée
- B Hauswirtschaft
- C Gast / Kind



Grundriss Wohnung 2  
Erdgeschoss

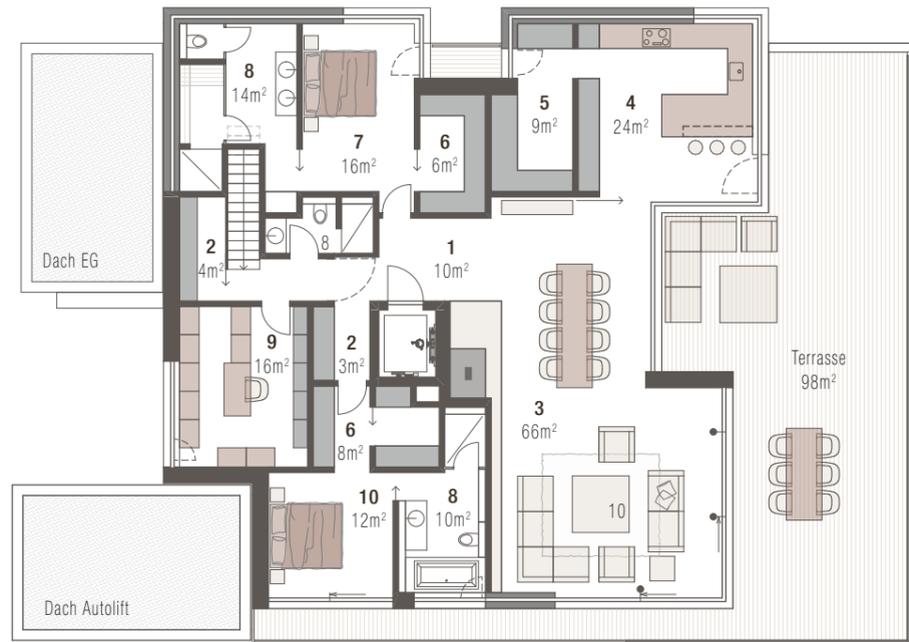
1:200



Referenzbild - Essen

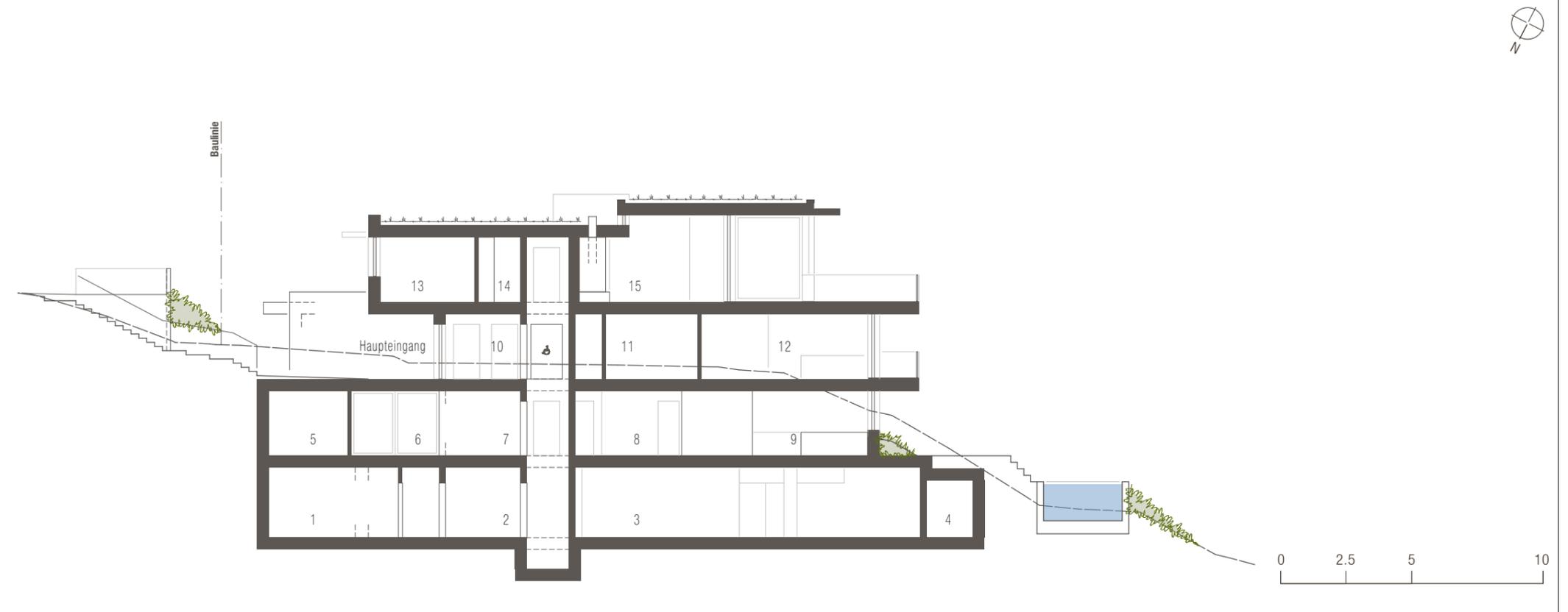
### Wohnung 3

- 1 Entrée
- 2 Garderobe
- 3 Wohnen / Essen
- 4 Kochen
- 5 Réduit
- 6 Ankleide
- 7 Masterbedroom
- 8 Bad / DU / WC
- 9 Büro
- 10 Gast / Kind



Grundriss Wohnung 3  
Obergeschoss 1:200

- 1 Weinkeller Wohnung 3
- 2 Vorraum
- 3 Einstellhalle
- 4 Disponibel Wohnung 2
- 5 Keller Wohnung 2
- 6 Weinkeller Wohnung 2
- 7 Disponibel Wohnung 2
- 8 Entrée Wohnung 1
- 9 Wohnen Wohnung 1
- 10 Haupteingang
- 11 Entrée Wohnung 2
- 12 Wohnen Wohnung 2
- 13 Büro Wohnung 3
- 14 Garderobe Wohnung 3
- 15 Essbereich Wohnung 3



Längsschnitt

1:200

Visualisierung

Grosszügiger Wohnraum mit  
flussendem Übergang zum  
Aussensitzplatz und ein-  
zigartigen Bezug zur Natur.



## Kurzbaubeschrieb

### Fundation

Fundation gemäss Berechnungen Bauingenieure.  
Bodenplatte in Stahlbeton, wasserdicht, mind. 25cm.  
Umfassungswände in Stahlbeton, wasserdicht.

### Ausbau Nebenräume (Kellerräume)

Beton- oder Kalksandsteinwände verputzt, weiss gestrichen.  
Betondecken roh, weiss gestrichen.  
Kellerböden mit Zementüberzug, gestrichen.

### Rohbau

Geschossdecken in armiertem Beton.  
Innere Tragwände in Backstein oder Kalksandstein.  
Innere Trennwände in Backstein oder Kalksandstein.

### Tiefgarage

Wände und Decke in Beton roh, gestrichen.  
Bodenbelag in Überzug Beton.

Beleuchtung automatisch gesteuert.  
Steckdosen für E-Auto.

### Fassade

Aussenwände vorgehängte Natursteinplatten, Farbe beige.  
Fensterbänke in Alu-dunkel einbrennlackiert oder eloxiert wie Fensterrahmen und Storen.

### Dachkonstruktion

Sichtbare Spenglerarbeiten in Alu-dunkel, einbrennlackiert.  
Dachaufbau: Dampfsperre, Wärmedämmung, 2 Lagen Bitumendachbahnen, Schutzmatte und Kies 4-5cm / Terrassen mit Holzrost.

### Fenster

Rahmenlose Fenster, Hebeschiebefenster im Wohnzimmer.  
Fenster allg. in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung.  
In jedem Schlafraum ein Dreh-Kippflügel.  
Sicherheitsstandard RC2

### Sonnenschutz / Markiesen

Storen mit elektrischem Antrieb in allen Zimmern.

Markiesen mit elektrischem Antrieb im Wohnbereich.  
Wetterstation pro Einheit.

### Gebäudetechnik

Erdsonde-Wärmepumpe.  
Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.  
Free-Cooling.  
Kontrollierte Wohnungslüftung.

### Sanitäranlage

Hochwertige Apparate, Armaturen, Garnituren, Masterbad / -Dusche mit Regenbrause gemäss Budget und Käuferwunsch.

### Küche

Hochwertige Küche gemäss Budget und Käuferwunsch.

### Elektroanlage

Hausautomation inkl. Zugangsüberwachung Video, Alarmanlage und Fensterüberwachung.  
Beleuchtungskonzept gemäss Elektroplan.

### Türen

Aussentüren, Holz/Metall Verbund mit Sicherheitsschloss, wärmegeklämt und wetterbeständig.  
Innentüren hochwertige Blockfuttersüren, raumhoch.

### Schreinerarbeiten

Schränke, Garderobe, Badezimmermöbel gemäss Budget und Käuferwunsch.

### Bodenbeläge

Parkett in allen Zimmern gemäss Budget und Käuferwunsch.  
Naturstein in den Bädern gemäss Budget und Käuferwunsch.

### Wand- und Deckenbeläge

Decken und Wände in allen Zimmer und Geschossen, Weissputz gestrichen.

### Nasszellen

Decken und Wände in Weissputz, gestrichen.  
Wände zum Teil mit Naturstein gemäss Budget und Käuferwunsch.

Bodenbeläge und Wandbeläge in Duschen Naturstein.

### Vorhangschienen

Zwei Vorhangschienen vor Fenstern in Zimmern und Wohnen/Essen, vollständig eingegipst.

### Umgebungsarbeiten

Rasen, Pflanzbeete und Wege in hochwertigen Materialien ausgeführt. Grünanlage mit Bewässerungsanlage.

### Balkon, Terrassen

Sitzplatz mit Holzrost.

### Pool

Optional für Wohnung 1.



Fassaden - Materialisierung

## Kurzbaubeschrieb

## Budgetpositionen

inkl. MwSt

**Bodenbeläge Plattenarbeiten/Fugenlose Beläge:**  
In Nasszellen CHF 250.-/m2  
inkl. Sockel und  
Montage

**Bodenbeläge aus Holz (z.B. Eiche):**  
In Wohnräumen CHF 250.-/m2  
inkl. Sockel und  
Montage

**Terrassenbeläge aus Holz/Platten:**  
CHF 250.-/m2  
inkl. Montage

**Wandbeläge Plattenarbeiten:**  
In Nasszellen CHF 250.-/m2  
inkl. Montage

Dusche: raumhoch  
WC/Waschbecken: Wandschilder

**Küche:**  
Gemäss Plänen Architekt CHF 85'000.-  
inkl. Montage

**Sanitärapparate:**  
Apparate, Armaturen, Garnituren, Spiegel und Spiegels-  
chränke, Unterbaumöbel, Duschgläser, Waschautomat  
und Trockner

Gemäss Plänen Architekt CHF 45'000.-  
inkl. Leitungen in Badezimmer und Montage

**Schreinerarbeiten:**  
Gemäss Plänen Architekt CHF 45'000.-  
inkl. Montage

**Beleuchtung:**  
Gemäss Plänen Elektroingenieur inkl.

**Hausautomation:**  
Gemäss Plänen Elektroingenieur inkl.

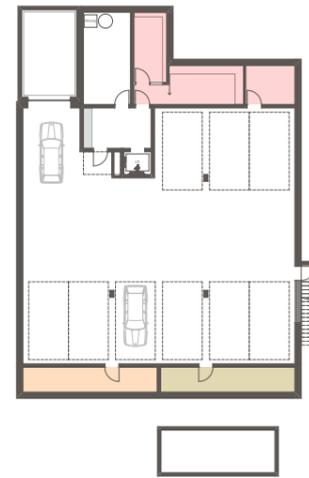
**Pool:**  
optional für Gartenwohnung ca. CHF 140'000.-

## Budgetpositionen

---

**Legende:**

	Wohnung 1 Hauptfläche	262.0 m <sup>2</sup>
	Wohnung 1 Nebenfläche	50.1 m <sup>2</sup>
	Wohnung 2 Hauptfläche	226.5 m <sup>2</sup>
	Wohnung 2 Nebenfläche	70.4 m <sup>2</sup>
	Wohnung 3 Hauptfläche	257.0 m <sup>2</sup>
	Wohnung 3 Nebenfläche	40.0 m <sup>2</sup>
	Erschliessung / Einstellhalle / Autolift	405.6 m <sup>2</sup>



Einstellhalle



Gartengeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

	<b>HNF</b> Haupträume	<b>NNF</b> Nebenräume	Terrassen	Garagenplätze, Aussenparkplätze	Preis
<b>Wohnung 1</b> , 5.5-Zimmer	262 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	3 + 1	auf Anfrage
<b>Wohnung 2</b> , 5.5-Zimmer	227 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	3 + 1	auf Anfrage
<b>Wohnung 3</b> , 5.5-Zimmer	257 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	3 + 1	verkauft

**HNF:** Hauptnutzflächen = beheizte Wohnflächen inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände (Zimmer, Küche, Bad, Wohnen etc.)

**NNF:** Nebennutzflächen = nicht beheizte Nebenräume inkl. Innenwände exkl. Aussenwände (Abstellräume, Waschen, Keller etc.)

**Hinweis:** Zahlungsmodalitäten nach Absprache.

Alle Angaben unverbindlich und freibleibend.

Verbindlich ist der Kaufvertrag.

## Kenndaten

# DIE IMMOBILIENMACHER

WIR SCHAFFEN WERTE

Die Immobilienmacher AG hat sich in den vergangenen 15 Jahren auf die Entwicklung und Erstellung von hochwertigen Wohnliegenschaften spezialisiert. Bei allen unseren Dienstleistungen haben wir uns zum Ziel gesetzt, für unsere Kunden mittels qualitativ hochwertiger Arbeit einen Mehrwert zu schaffen.

Die Immobilienmacher AG ist Totalunternehmer für den Neubau und verantwortet gleichzeitig auch den Verkauf der Wohnungseinheiten.

#### Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

Immobilienmacher AG  
Himmelstrasse 6  
8700 Küsnacht  
Telefon +41 44 910 10 01  
immobilienmacher.ch

#### Oliver von Hoff

ovh@immobilienmacher.ch  
Mobile +41 79 605 55 15  
Direkt +41 44 910 10 01



Ihr Ansprechpartner

---



*Meier* | architekten

**DIE**  
**IMMOBILIENMACHER**  
WIR SCHAFFEN WERTE