



# STILVOLLES LEBEN ZWISCHEN STADT UND NATUR

Neubau in Zürich Witikon  
**7 Eigentumswohnungen**  
an bester Lage



# PROJEKT

## WOHNEN IN ZÜRICH-WITIKON

An ruhiger Hanglage im beliebten Zürcher Quartier Witikon entstehen sieben Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und gleichzeitig viel Grün, Weitblick und ein angenehmes Wohnumfeld für den Alltag.

## KLAR GESTALTET, DURCHDACHT GEPLANT

Die Wohnungen überzeugen mit praktischen und gut geschnittenen Grundrissen, hochwertigen Materialien und sorgfältig gewählten Details. Grosse Fenster bringen viel Licht in die Räume, während private Aussenbereiche zusätzlichen Wohnwert schaffen. Die Wohnungen sind zeitlos gestaltet und bieten Komfort, der auch in Zukunft überzeugt.

## FÜR FAMILIEN, PAARE UND EINZELPERSONEN

Oetlisberg 22 richtet sich an Menschen, die Wert auf ein ruhiges Zuhause legen, ohne auf Nähe zur Stadt zu verzichten. Ob kompakte Wohnung oder grosszügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse: Das Angebot spricht unterschiedliche Lebensentwürfe an - mit einem stimmigen Gleichgewicht aus Rückzug, Offenheit und Alltagstauglichkeit.

HIER KLICKEN

→ **Zum 360°  
Rundgang**



# MAKROLAGE



Zürich-Witikon vereint Ruhe, Weitblick und Nähe zur Stadt. Die Oetlisbergstrasse liegt eingebettet in ein gewachsenes Wohnquartier, umgeben von Natur, mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf und ÖV. Der Alltag spielt sich hier in einem entspannten Rahmen ab – weit genug vom Zentrum, um zur Ruhe zu kommen, und gleichzeitig gut verbunden mit allem, was das urbane Leben ausmacht.

[www.oetlisberg22.ch](http://www.oetlisberg22.ch)



## GESUNDHEITSVERSORGUNG

01	Spital Zollikerberg	5 MIN
02	Klinik Hirslanden	8 MIN
03	USZ (Universitätsspital Zürich)	10 MIN

## UNTERHALTUNG UND KULTUR

04	Dolder Kunsteisbahn	7 MIN
05	Zoo Zürich	7 MIN
06	Kunsthaus Zürich	8 MIN
07	Dolder Golfclub Zürich	8 MIN

## SHOPPING UND GASTRONOMIE

08	Restaurant Sonnenberg	7 MIN
09	The Restaurant, The Dolder Grand	10 MIN
10	ShopVille	10 MIN
11	Bahnhofstrasse	14 MIN
12	Sihlcity	15 MIN

## BILDUNGSEINRICHTUNGEN

13	Universität Zürich	9 MIN
14	ETH Zürich	10 MIN
15	ZHAW Zürich	12 MIN

## NATUR UND ERHOLUNG

16	Botanischer Garten der Universität Zürich	9 MIN
17	Seeufer (Zürichhorn)	10MIN
18	Chinagarten	10 MIN

## ORTSCHAFTEN

19	Zürich	11 MIN
20	Flughafen Zürich	18 MIN
21	Winterthur	25 MIN



ZÜRICH-WITIKON

# ZÜRICH WITIKON



# MIKROLAGE

## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- 01 Coop Supermarkt 1 MIN
- 02 Denner Discount 2 MIN
- 03 ALDI Suisse 2 MIN

## SCHULE/AUSBILDUNG

- 06 Schulhaus Looren (Kindergarten + Primarschule) 1 MIN
- 07 Schulhaus Langmatt (Kindergarten + Primarschule) 3 MIN
- 08 Sekundarschule Hirslanden 6 MIN

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

- 04 Loorenstrasse (Bus) (1MIN) 1 MIN
- 05 Zentrum Witikon (Bus) (2MIN) 2 MIN

## ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- 09 Post Office 2 MIN
- 10 Zentrum Witikon 2 MIN
- 11 Sportzentrum Witikon 2 MIN





# ANGEBOT

WHG NR.	ETAGE	ZIMMER	HWF	AUSSENFLÄCHE	KELLER	KAUFPREIS
001	EG	4.5	97.6 m <sup>2</sup>	30.3 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>	CHF 1'990'000
002	EG	2.5	71.4 m <sup>2</sup>	28.3 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>	CHF 1'490'000
101	1. OG	4.5	119.0 m <sup>2</sup>	10.0 m <sup>2</sup>	14.3 m <sup>2</sup>	CHF 2'480'000
102	1. OG	2.5	72.4 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	14.3 m <sup>2</sup>	CHF 1'480'000
201	2. OG	4.5	119.0 m <sup>2</sup>	10.0 m <sup>2</sup>	14.1 m <sup>2</sup>	CHF 2'480'000
202	2. OG	3.5	92.4 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	14.2 m <sup>2</sup>	CHF 1'990'000
301	DG	4.5	126.6 m <sup>2</sup>	43.4 m <sup>2</sup>	14.1 m <sup>2</sup>	CHF 3'170'000

Tiefgaragenparkplätze à CHF 60'000

Motorradplätze à CHF 15'000



# GRUNDRISSE

---

Die sieben Eigentumswohnungen an der Oetlisbergstrasse 22 überzeugen durch klar strukturierte, gut nutzbare Grundrisse. Das Angebot reicht von kompakten 2.5-Zimmer-Wohnungen bis hin zur grosszügigen 4.5-Zimmer-Dachwohnung. Jede Einheit wurde präzise auf Lage und Nutzung abgestimmt und bietet ein ausgewogenes Verhältnis von Offenheit, Funktionalität und Privatsphäre.





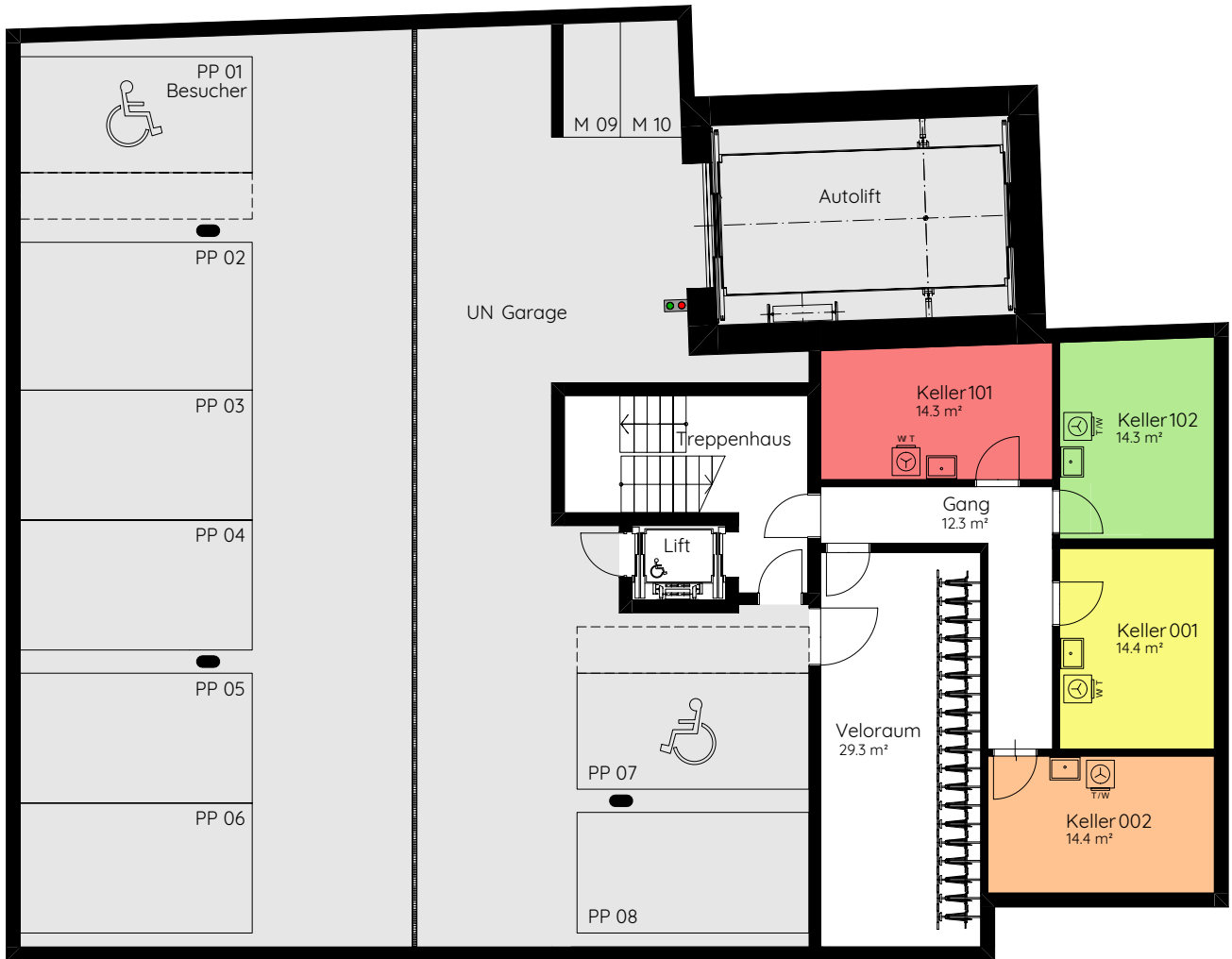
Oetlisbergstrasse



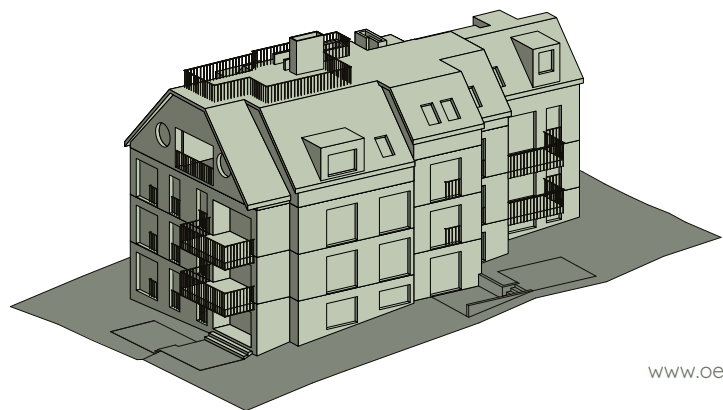
# GRUNDRISS

## 2. UNTERGESCHOSS

### TIEFGARAGE/KELLER



	Whg. 001
	Whg. 002
	Whg. 101
	Whg. 102



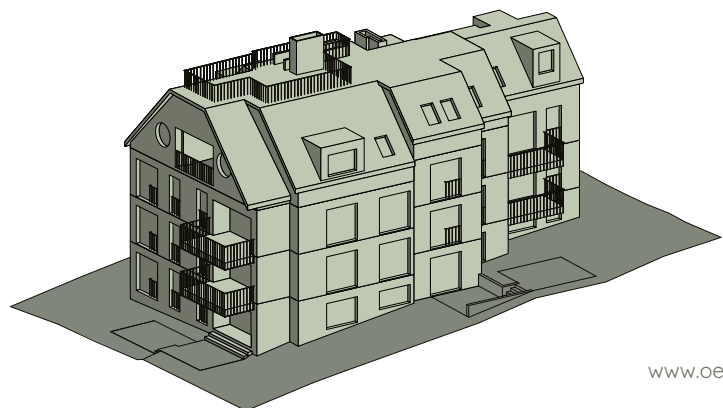
# GRUNDRISS

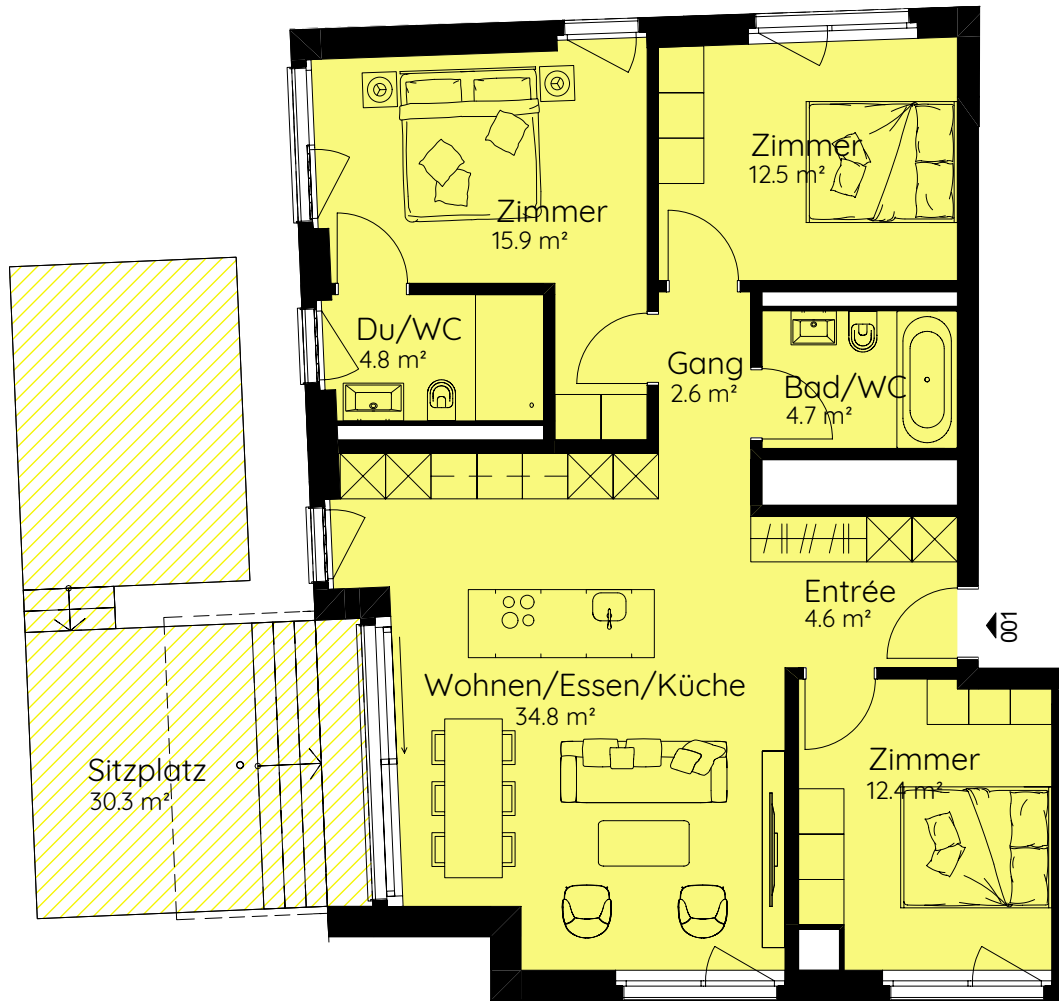
## 1. UNTERGESCHOSS

### TIEFGARAGE/KELLER



	Whg. 201
	Whg. 202
	Whg. 301

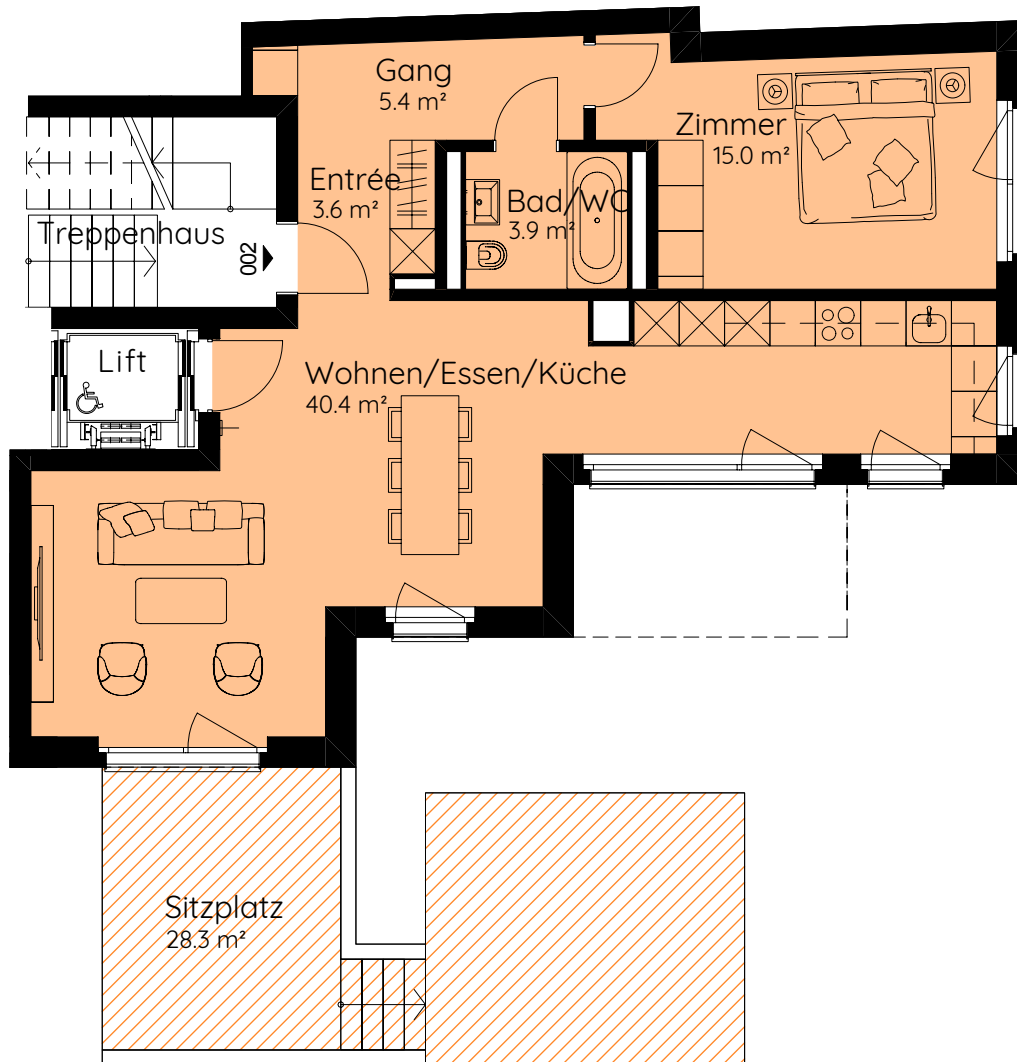




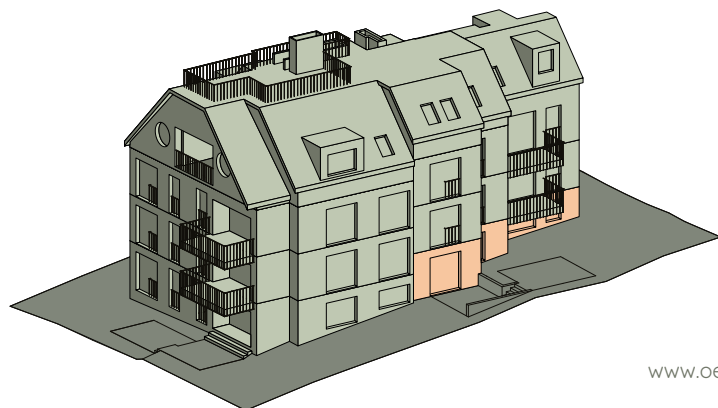
ETAGE	Erdgeschoss
WOHNFLÄCHE	97.6 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	30.3 m <sup>2</sup>
GARTEN	151.8 m <sup>2</sup>
KELLER	14.4 m <sup>2</sup>



Mst. 1:100

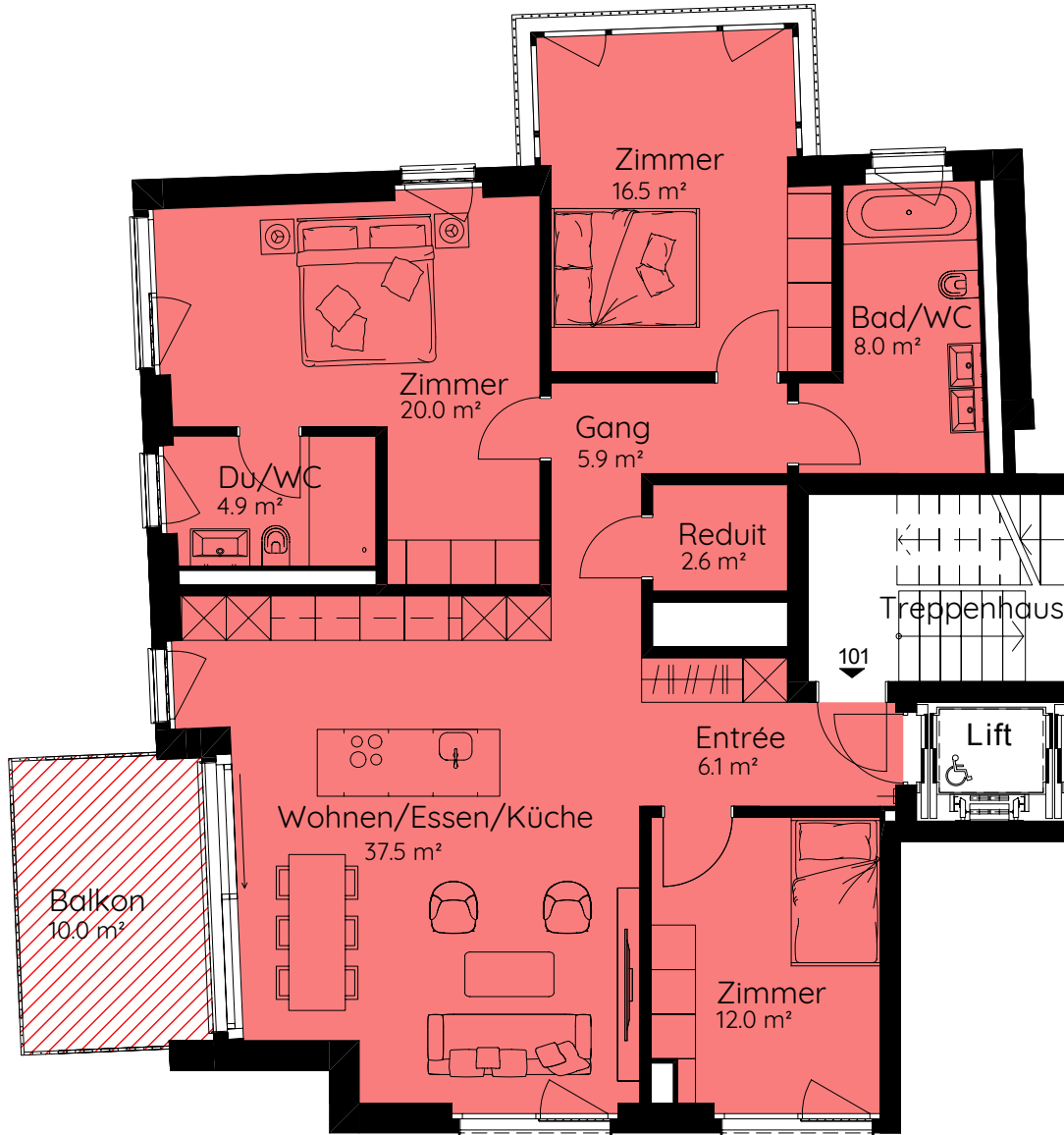


ETAGE	Erdgeschoss
WOHNFLÄCHE	71.4 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	28.3 m <sup>2</sup>
GARTEN	96.4 m <sup>2</sup>
KELLER	14.4 m <sup>2</sup>

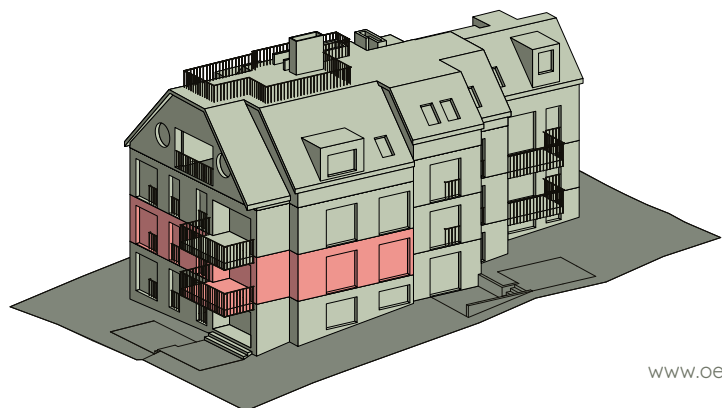


Mst. 1:100

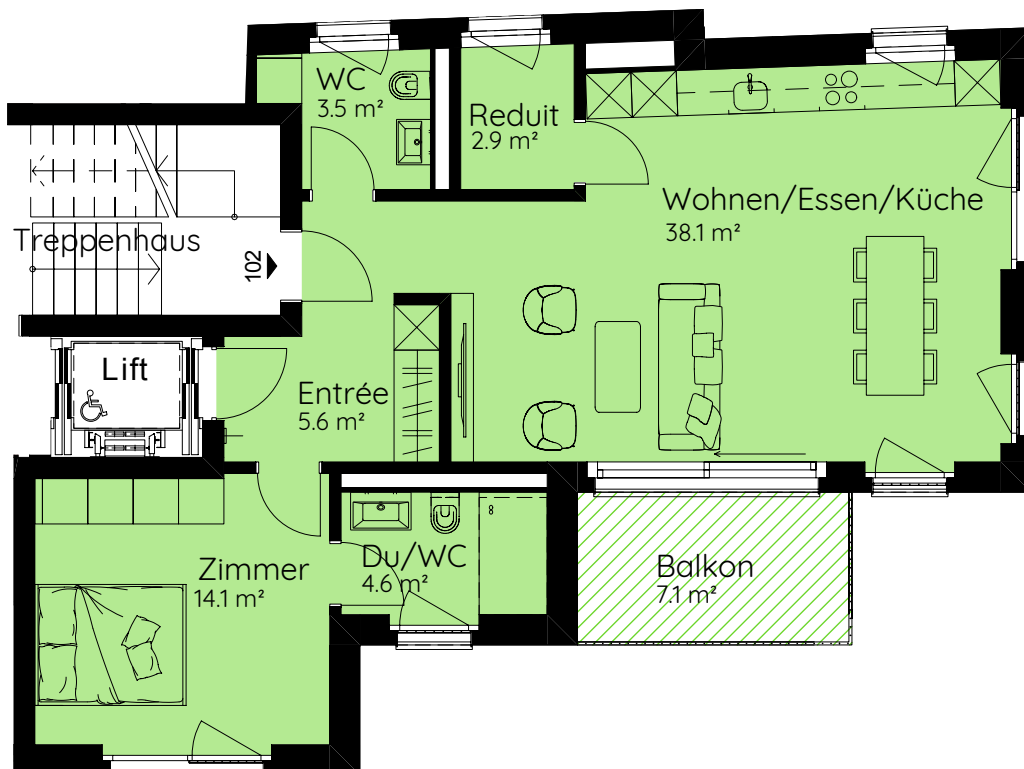




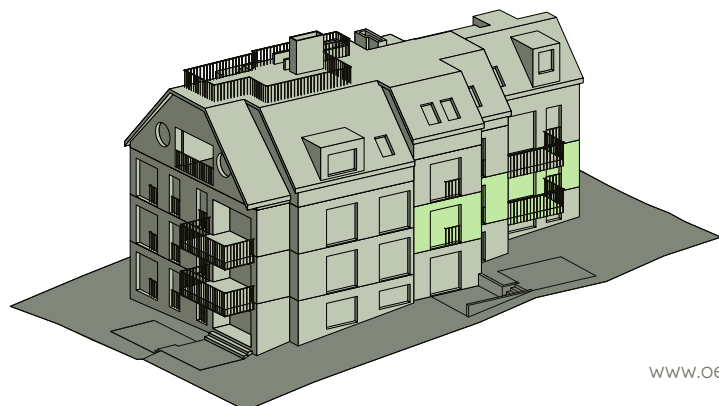
ETAGE	1. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	119.0 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	10.0 m <sup>2</sup>
KELLER	14.3 m <sup>2</sup>



Mst. 1:100



ETAGE	1. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	72.4 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	7.1 m <sup>2</sup>
KELLER	14.3 m <sup>2</sup>

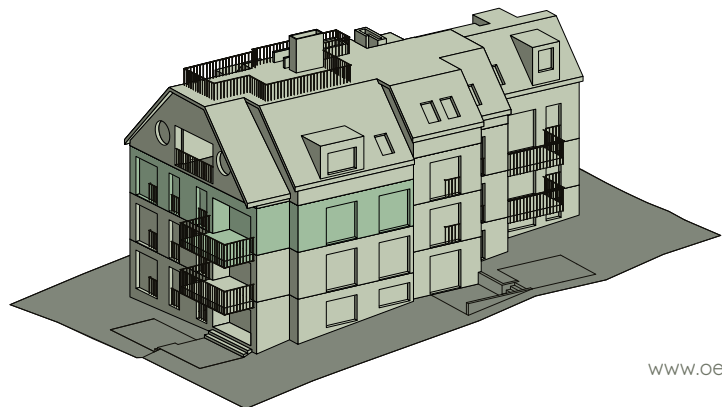


Mst. 1:100

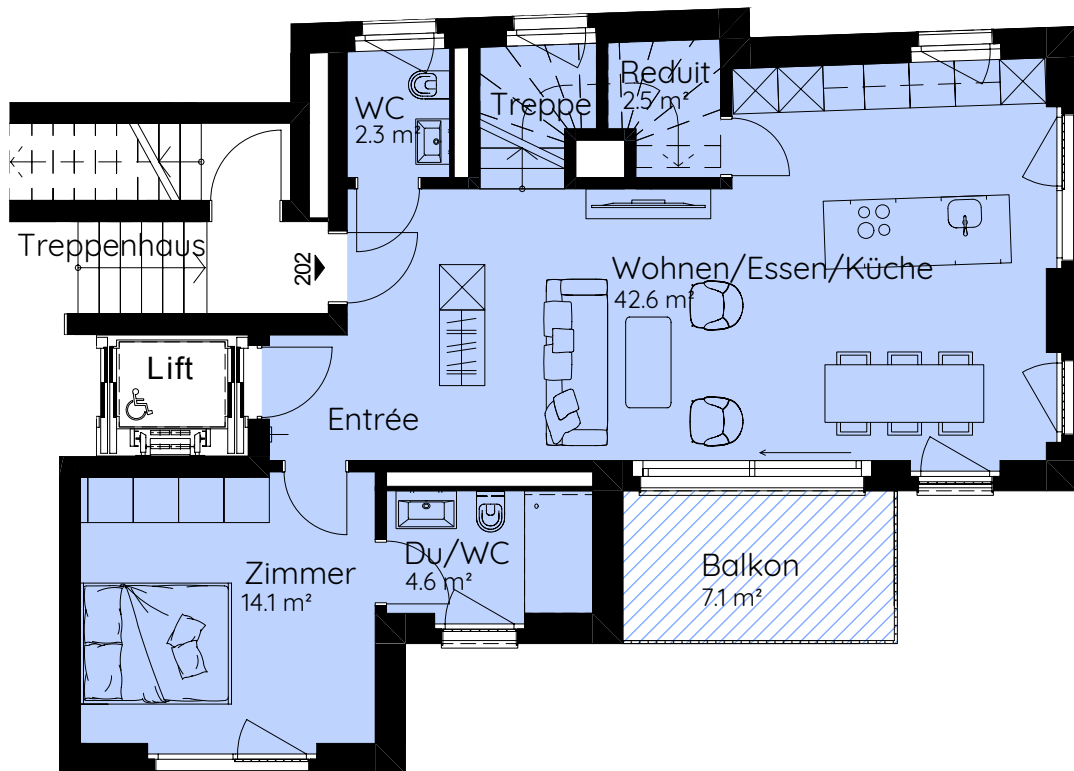




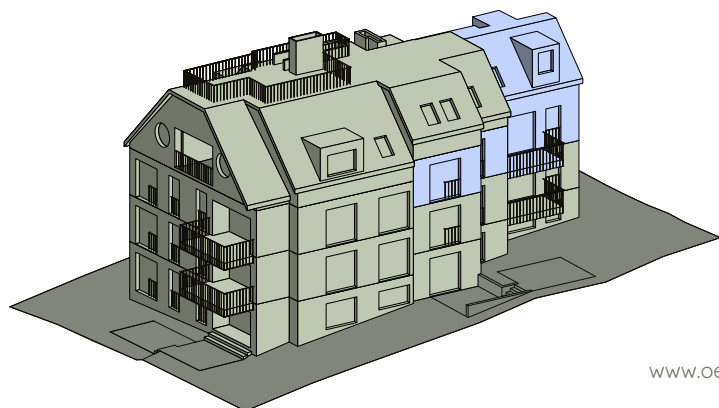
ETAGE	2. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	119.0 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	10.0 m <sup>2</sup>
KELLER	14.1 m <sup>2</sup>



Mst. 1:100

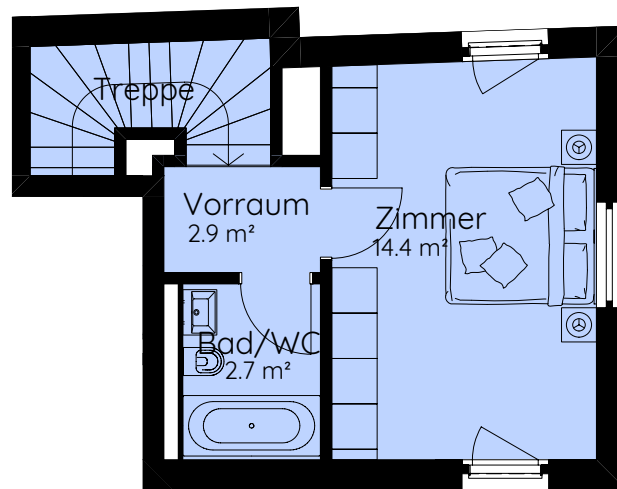


ETAGE	2. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	92.4 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	7.1 m <sup>2</sup>
KELLER	14.2 m <sup>2</sup>

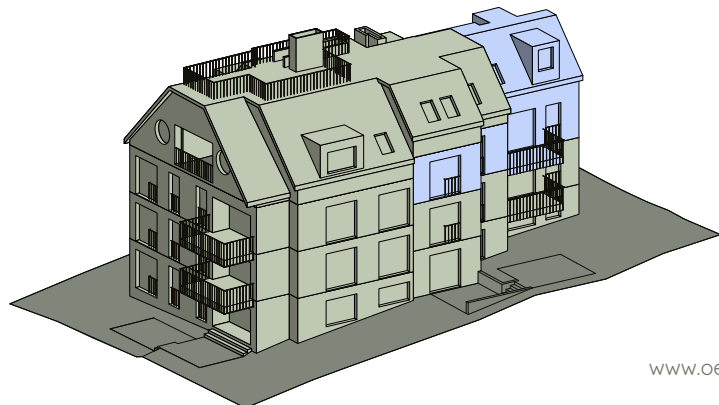


Mst. 1:100

DACHGESCHOSS

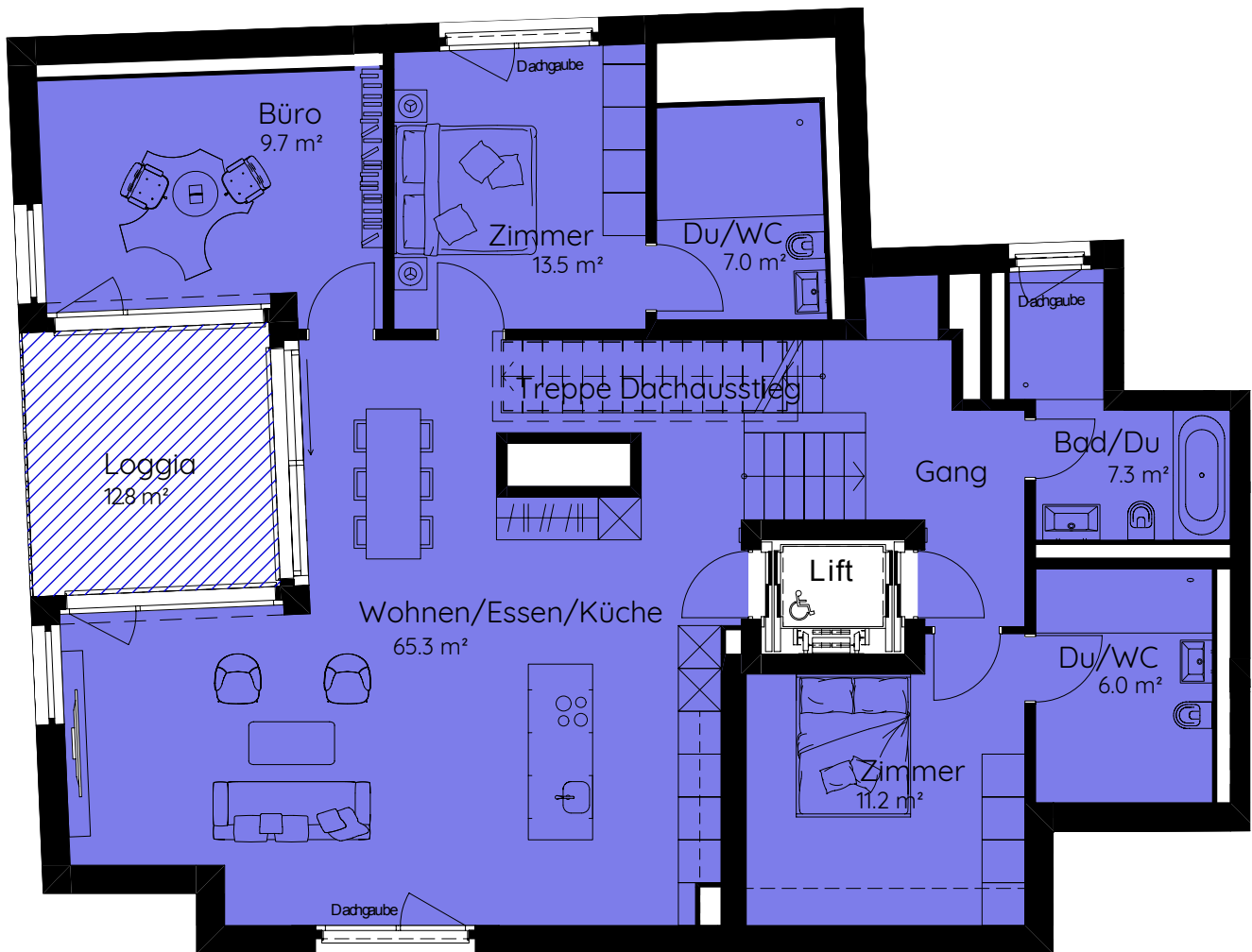


ETAGE	2. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	92.4 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	7.1 m <sup>2</sup>
KELLER	14.2 m <sup>2</sup>

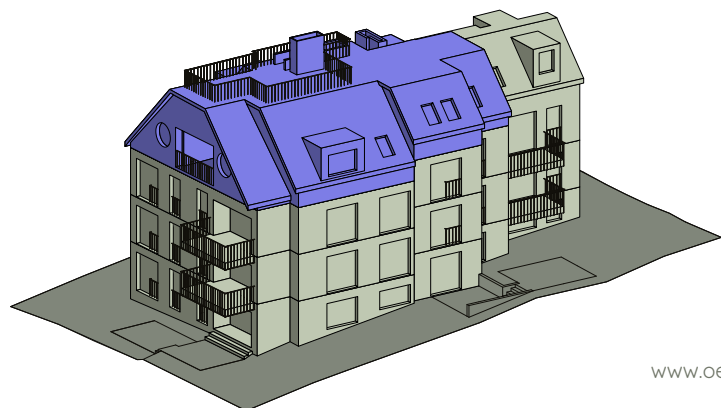


Mst. 1:100





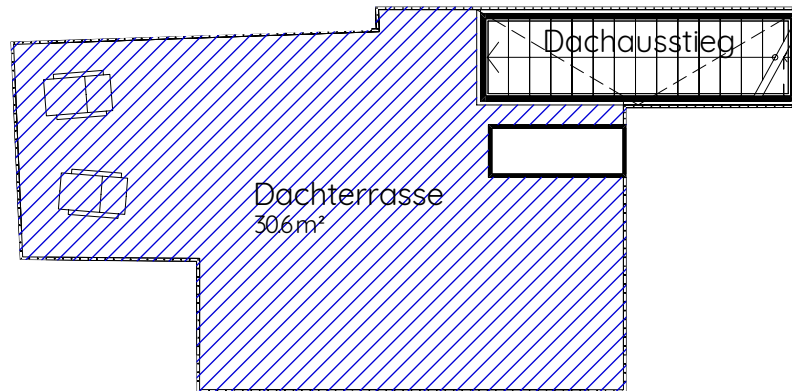
ETAGE	Dachgeschoss
WOHNFLÄCHE	126.6 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	43.4 m <sup>2</sup>
KELLER	14.1 m <sup>2</sup>



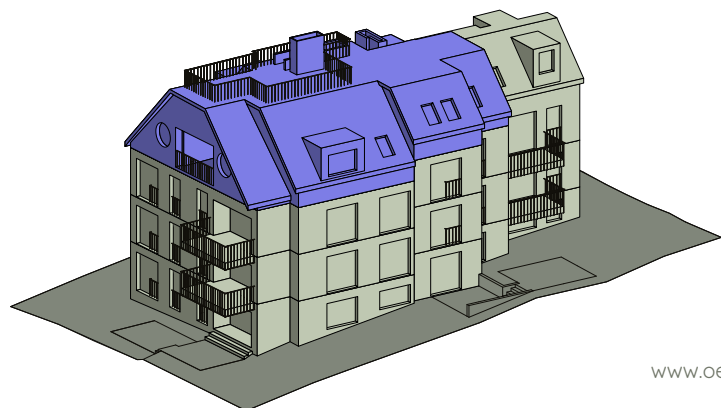
Mst. 1:100



DACHAUFSICHT



ETAGE	Dachgeschoss
WOHNFLÄCHE	126.6 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	43.4 m <sup>2</sup>
KELLER	14.1 m <sup>2</sup>



Mst. 1:100



# KURZBAUBESCHRIEB

OETLISBERGSTRASSE 22, 8053 ZÜRICH

---

## ALLGEMEIN

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für Boden-, Wand- und Küchenausstattungen wurden Budgetpositionen gebildet.

## ROHBAU

Das Gebäude wird in massiver Bauweise aus Stahlbeton und Backstein erstellt. Wohnungstrennwände und Decken werden gemäss den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen in Stahlbeton ausgeführt. Die Umfassungswände des Untergeschosses und der Einstellhalle werden in wasserdichtem Beton erstellt.

## GEBÄUDEHÜLLE

Die Fassade besteht aus einer verputzten Aussenwärmedämmung mit mineralischem Abrieb im Farbton Keim 9288. Der Sockel wird mit Naturstein Perlato Sicilia hellbeige verkleidet. Holz-Metall-Fenster mit Dreifachverglasung, aussen lackiert in RAL 1035 perlbeige, innen weiss lackiert. Pro Raum mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel. Das Flachdach wird mit zweilagiger Bitumenabdichtung, Wärmedämmung und extensiver Begrünung ausgeführt.

## GARAGENTOR / AUTOLIFT

Autolift mit automatischen Türen. Ausführung nach Schweizer Richtlinien (ein Handsender pro Parkplatz).

## GARTENSITZPLATZ, BALKONE UND TERRASSEN

Beläge aus grossformatigen Zementplatten, in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

## STOREN / SONNENSCHUTZ

Vertikalmarkisen in RAL 1035 perlbeige mit seitlichen Führungsschienen, elektrisch bedienbar, gemäss Farbkonzept.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Sämtliche Installationen erfolgen unter Putz, in Technik- und Kellerräumen Aufputz. Beleuchtung mit LED-Leuchten gemäss Konzept. Multimedia-Anschlüsse in Wohn- und Schlafzimmern. Vorbereitung für E-Mobilität mit Leerrohrinstallation pro Parkplatz in der Tiefgarage.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Eigenstromproduktion.

## HEIZUNG UND LÜFTUNG

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung mit Einzelraumregelung. Freecooling-Funktion. Jede Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Zuluft in Wohn- und Schlafräumen sowie Abluft in Küche und Nasszellen.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Moderne Sanitärapparate und Armaturen gemäss Auswahl- und Budgetpositionen. Bodenebene Duschen mit Glastrennwand, Wand-WCs mit Unterputzspülkasten, Waschtische mit Unterbau und Spiegelschrank. Wasseranschluss auf Balkon, Sitzplatz oder Terrasse pro Wohnung.

## KÜCHEN

Die Einbauküchen im gehobenen Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wird ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer (Rolf Schubiger Küchen) definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

## WASCHEN UND KELLER

Pro Wohnung ein Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) im Reduit. Kellerräume unbeheizt, mechanisch be- und entlüftet.

## TÜREN UND SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren in Metallzargen, mit Dreipunktverriegelung und Spion, Brandschutz EI 30. Innentüren kunstharzbeschichtet, Farbe gemäss Konzept. Einbauschränke und Garderoben melaminharzbeschichtet, gemäss Grundrissplan und Farbkonzept.

## BODENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume sowie Entrées mit Parkett, vollflächig verklebt. Nasszellen und Reduits mit Feinsteinzeugplatten gemäss Bemusterung. Keller- und Nebenräume mit gestrichenem Zementüberzug, Einstellhalle mit Hartbetonbelag.

## WANDBELÄGE UND DECKEN

Innenwände und Decken der Wohnräume in Weissputz, Wände mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. In Nassräumen keramische Wandbeläge im Spritzwasserbereich, übrige Flächen Abrieb weiss.

## UMGEBUNG

Umgebung gemäss bewilligtem Umgebungsplan mit Bepflanzung, Rasen, Sitzplätzen und sickerfähigen Belägen. Höhenunterschiede werden, wo möglich, mit Böschungen ausgeglichen.

## BUDGETPOSITIONEN

(Brutto inkl. MwSt.)

### Bodenbeläge (fertig ausgeführt)

- Parkettarbeiten CHF/m<sup>2</sup> 140.-
- Plattenarbeiten CHF/m<sup>2</sup> 140.-

### Küchen (fertig ausgeführt, inkl. Geräte)

- CHF 36'000.- bis 50'000.-

### Sanitärapparate (fertig ausgeführt)

- CHF 12'000.- bis 26'000.-

### Garderoben (fertig ausgeführt)

- CHF 2'500.- bis 3'500.-

## KUNDENWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- oder Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung des Käufers ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## GRUNDLAGEN UND BEMERKUNGEN

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb dient der Übersicht und fasst die wesentlichen Bauteile zusammen. Er ersetzt nicht den detaillierten Baubeschrieb. Änderungen, die der technischen oder architektonischen Optimierung dienen und die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.



# WISSENSWERTES ZUM KAUF

---



## VERKAUFSKONDITIONEN KAUF-UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- Anzahlung von CHF 40'000.- nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung. Vor Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank vorzuweisen.
- Anzahlung von 20% des Verkaufspreises bei notarieller Vertragsbeurkundung (abzüglich bereits geleisteter Anzahlung bei Reservationsvereinbarung). Die Käuferschaft verpflichtet sich, spätestens 5 Tage vor dem Beurkundungstermin ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank im Original, über den Gesamtkaufpreis gemäss dem vereinbarten Zahlungsplan an die Verkäuferschaft zu übergeben.
- Bezahlung des Restkaufpreises bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

## GÜLTIGKEIT DES KURZBAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Standardeinbussen zur Folge.

## VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei und den zuständigen Amtsstellen. Der Wärme und Schallschutz werden gemäss den gültigen Gesetzen und den SIA-Empfehlungen vorgenommen.

## VERKAUFSBROSCHÜRE

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.



# VERMARKTUNG

---



## VERKAUF

### LM Immoinvest GmbH

Lerchenfeldstrasse 22  
9535 Wilen bei Wil

### LORIS ROMANDINI

+41 76 511 41 30  
info@lm-immoinvest.ch

lm-immoinvest.ch

## ARCHITEKT

### Wespi Partner Architekten GmbH

Zürichstrasse 65  
8413 Neftenbach

052 305 01 50  
info@wespi-partner.ch

wespi-partner.ch

## GRUNDEIGENTÜMER

### EDAL Holding AG

Dammstrasse 2  
9532 Rickenbach b. Wil

info@edal.ch

## BAUHERRSCHAFT

### EDAL Invest AG

Dammstrasse 2  
9532 Rickenbach b. Wil

info@edal.ch