

Rotfluh

Luxuswohnungen mit Seesicht
Zollikon – Zürich



Rotfluhstrasse: Ihr neues, gediegenes Zuhause.

Ein lauer Sommerabend, rotglühender Sonnenuntergang, leichte Windbrise, liegend in einem bequemen Liegesessel, ein Glas Rotwein, der Blick schweift über den Zürichsee und die Lichter von Zürich bis zum Üetliberg hoch. Wenn diese Vorstellung bei Ihnen einen höheren Puls auslöst, dann sind Sie bei uns richtig, denn:

Das ist Wohnen in Zollikon!

Mit dieser Broschüre geben wir Ihnen einen ersten Vorgeschmack auf dieses einmalige Wohnhaus und dessen Möglichkeiten – es gibt aber noch vieles mehr, was wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch gerne aufzeigen möchten.

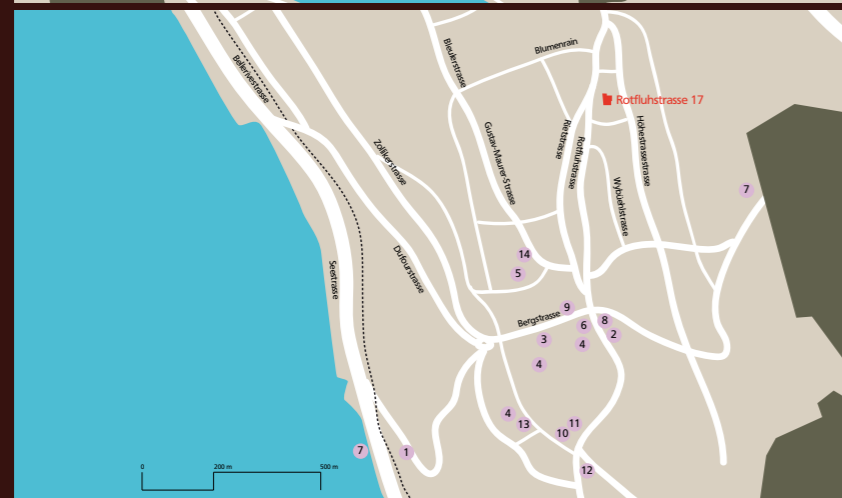
Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns, damit wir Ihnen unverbindlich Ihren Wünschen entgegenkommen und Fragen bezüglich dieser einmaligen Stadtvilla beantworten können!

Wir freuen uns, Sie schon bald bei uns willkommen zu heissen!

Zollikon liegt am rechten (d.h. Nordost-)Ufer des Zürichsees und profitiert dadurch von der herrlichen Abendsonne. Die Region gilt als sehr wohlhabend und ein tiefer Steuerfuss zeichnet die Gemeinde angrenzend an die Stadt Zürich aus. Im aktuellen Gesamtrating «Wirtschaftsraum Zürich» (präsentiert vom Tages-Anzeiger) belegt Zollikon den ersten Rang.



Begehrte Wohnlage direkt am Stadtrand von Zürich.



Die Schulen, die Sicherheit, die medizinische Versorgung, die gut ausgebaute Infrastruktur und die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind weitere Pluspunkte der Gemeinde. Wald bedeckt rund einen Drittel der Gemeindefläche; er dient als beliebtes Naherholungsgebiet.

Zahlreiche Kultur- und Sportvereine bereichern das Freizeitangebot. Feste und Märkte – wie etwa die Zolliker Chilbi, das Herbst- und das Moschtfäscht, der farbenprächtige samstägliche Wochenmarkt und der Weihnachtsmarkt – sind Anlässe, an denen sich die Einwohnerinnen und Einwohner treffen.

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1 Bahnhof | 8 Apotheke |
| 2 Post | 9 Bancomat UBS |
| 3 Polizei | 10 Bancomat Credit Suisse |
| 4 Schulhaus | 11 Migros |
| 5 Kindergarten | 12 Coop |
| 6 Gemeindeverwaltung | 13 Reformierte Kirche |
| 7 Schwimmbad/Freibad | 14 Katholische Kirche |

Verkehrsmittel

Zollikon liegt an verkehrstechnisch ausgezeichneter Lage direkt am Stadtrand von Zürich. Ein sehr dichtes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln – Bahn, Bus und Schiff – führt von und nach Zollikon. Die Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz in Zürich und die direkte S-Bahn-Verbindung zum Flughafen Zürich-Kloten gewährleisten kürzeste Wartezeiten.

Auf Gemeindegebiet von Zollikon befinden sich eine Station der SBB (S-Bahn-Linie Zürich–Rapperswil), drei Stationen der Forchbahn, über zwanzig Haltestellen der Autobusbetriebe Zürich–Zollikon–Küsnacht (AZZK) und eine Anlegestelle der Zürcher Schifffahrtsgesellschaft (ZSG).

Freizeitparadies

Die einen verbringen diese kostbare Zeit gerne im Kreis der Familie oder ziehen sich ganz zurück und geniessen die Ruhe für sich allein, andere suchen Geselligkeit und Aktivitäten in einem Verein. Viele geniessen ihre wertvollen Mussestunden auf Spaziergängen über Felder und durch Wälder oder suchen die sportliche Herausforderung beim Joggen, Walken oder auf dem Vitaparcours oder stürzen sich in die Fluten des Sees oder in die geheizten Becken des Schwimmbades.

Wer in seiner Freizeit Kurse besuchen und Neues lernen oder Bekanntes auffrischen möchte, findet ein reiches Angebot an Themen im Freizeitdienst.

Eine grosse Zahl von Institutionen, Vereinen und Gruppen freut sich über Freiwillige, die sich für soziale, kulturelle, politische oder gesellschaftliche Belange einsetzen möchten.

In Zollikon wird es garantiert niemandem langweilig.

Badeanlagen

In Zollikon bestehen zwei sehr schöne Badeanlagen für Wasserratten jeden Alters. Das Hallen- und Freibad «Fohrbach» bei der Allmend und die «Seebadi» unterhalb des Bahnhofs. Die ganzjährig geöffnete Badeanlage im Fohrbach umfasst drei Innen- und zwei Aussenbecken plus jeweils ein Kleinkinder-Planschbecken. Die grosse Attraktion neben dem Piratenschiff ist das Ganzjahresaussenbecken mit einer Wassertemperatur von 34 Grad. Darin eingebaut sind Bodenstrudel, Massagedüsen, Schwallbrausen und Wellnessliegen.

Drei einmalige Wohnungen.

Die Stadtvilla überzeugt auch innen: Zur Schaffung einer klaren, eigenständigen Identität jeder Wohnung ist eine weitgehend individuelle Gestaltung der Grundrisse möglich. Es versteht sich von selbst, dass jede Wohnung über einen qualitativ hohen Ausbaustandard verfügt, welcher individuell jedem Bewohner eine grosse Auswahl an hochwertigen Materialien und Einrichtungsmöglichkeiten offen lässt. Elektrifizierte Storen und Markisen, Cheminéeofen, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Einbruchschutz usw. sollen nur einen kleinen Einblick in den gehobenen Ausbau geben. Auch die Haustechnik ist zukunftsgerichtet: Das gesamte Wohnhaus entspricht dem Minergie-Standard. Das heisst, dass nebst einer optimalen Wärmedämmung, moderner Fenster usw. auch eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung sowie ein Sole-Wärmepumpe (im Contracting) für die Heizung und Brauchwarmwasser eingesetzt werden.

Selbstverständlich sind alle Wohnungen sowie die Attika-Terrassen bequem mit dem Lift von der Tiefgarage aus erreichbar. Auch sind die Wohnungen behindertengerecht konzipiert (ausser Umgebung).

Im Erdgeschoss ist eine attraktive, grosszügige 3.5-Zimmer Wohnung eingeplant. Diese Wohnung hat einen zusätzlichen, in der Wohnung integrierten Hobbyraum von über 20 m², der mit einem grossen Oblicht belichtet wird. Der etwa 25 m² grosse gedeckte Sitzplatz ist

von allen Wohnräumen direkt zugänglich. Zudem verfügt die Erdgeschosswohnung über einen schönen, grosszügigen, individuell nutzbaren Aussenraum zur eigenen, privaten Nutzung – nur für Sie!

In den beiden Obergeschossen ist pro Geschoss je eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit direktem Liftzugang eingeplant. Diese Geschosswohnungen haben einen grossflächigen, gut möblierbaren Balkon mit ca. 25 m² Fläche entlang der ganzen Hauptfassade. Somit haben Sie vom Wohn- und Essraum wie auch von den zwei Hauptzimmern direkten Zugang hinaus auf den grosszügigen Balkon mit der einmaligen Aussicht! Zu diesen zwei 4.5-Zimmer Wohnungen gehört zusätzlich je eine eigene mit dem Lift erreichbare Terrasse von 35 und 59 m² Nutzfläche auf dem Attikageschoss. Diese zwei separaten Terrassenabteile haben ein Reduit und eine filigrane Pergola aus Metall, wo Sie vielleicht im Spätsommer bei einer atemberaubenden Aussicht Ihre selber gezogenen Trauben geniessen können!

Alle Einheiten sind klar strukturiert und bieten viel Spielraum für eigene Ideen. Die Wohnungen ermöglichen diverse Optionen betreffend Einbau von Reduits, Weinkeller, Ankleideräumen, Einbauschränken, Cheminéeofen, Bibliotheken und vieles mehr – nehme Sie Kontakt mit uns auf, gerne zeigen wir Ihnen auf, wie Sie Ihre Wünsche in diesen einmaligen Wohnungen umsetzen können!

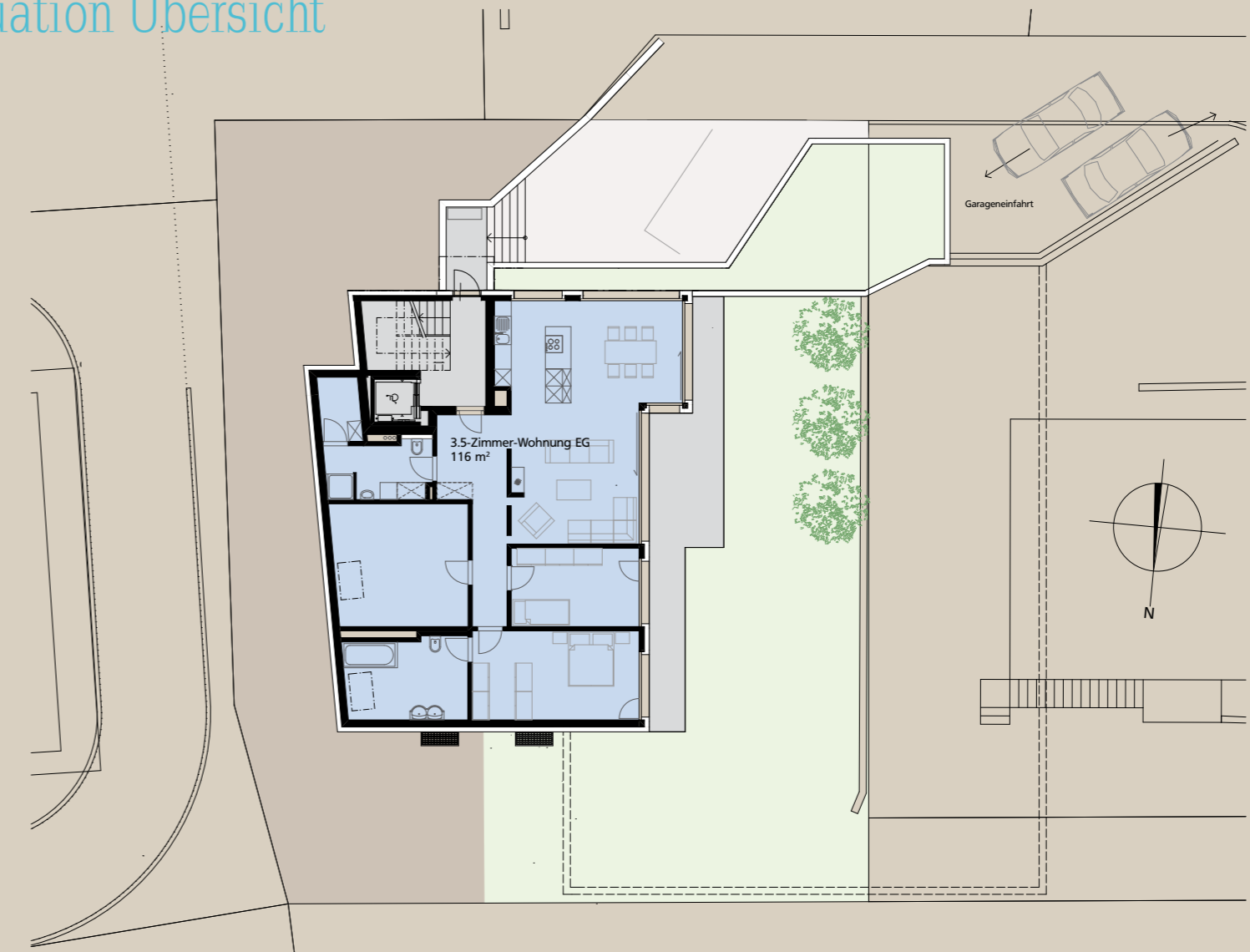
Es soll ein einmaliges Wohnhaus entstehen, das die Bedürfnisse der Bewohner mit Leichtigkeit erfüllt, andererseits durch die eigenständige Architektur einen klaren Akzent im Quartier setzt. Die moderne, repräsentative Stadtvilla mit drei exklusiven, urbanen Geschosswohnungen soll ein gediegenes, einmaliges Zuhause bieten, abseits von Lärm und Hektik!

In den beiden Obergeschossen können Sie von Ihrem Esstisch aus in Richtung Süden die Aussicht über Zollikon, den See bis zu den Alpen hin geniessen! Über die Hauptfassade in Richtung Westen, vom Wohnraum und den beiden Hauptzimmern aus, haben Sie eine unvergleichliche Sicht hinweg über Zollikon und den See bis zum Üetliberg. Die atemberaubende Aussicht von den beiden Terrassen auf dem Attikageschoss, die jeweils den beiden Obergeschosswohnungen zugeteilt sind, können Sie sich ja ausdenken.





Situation Übersicht

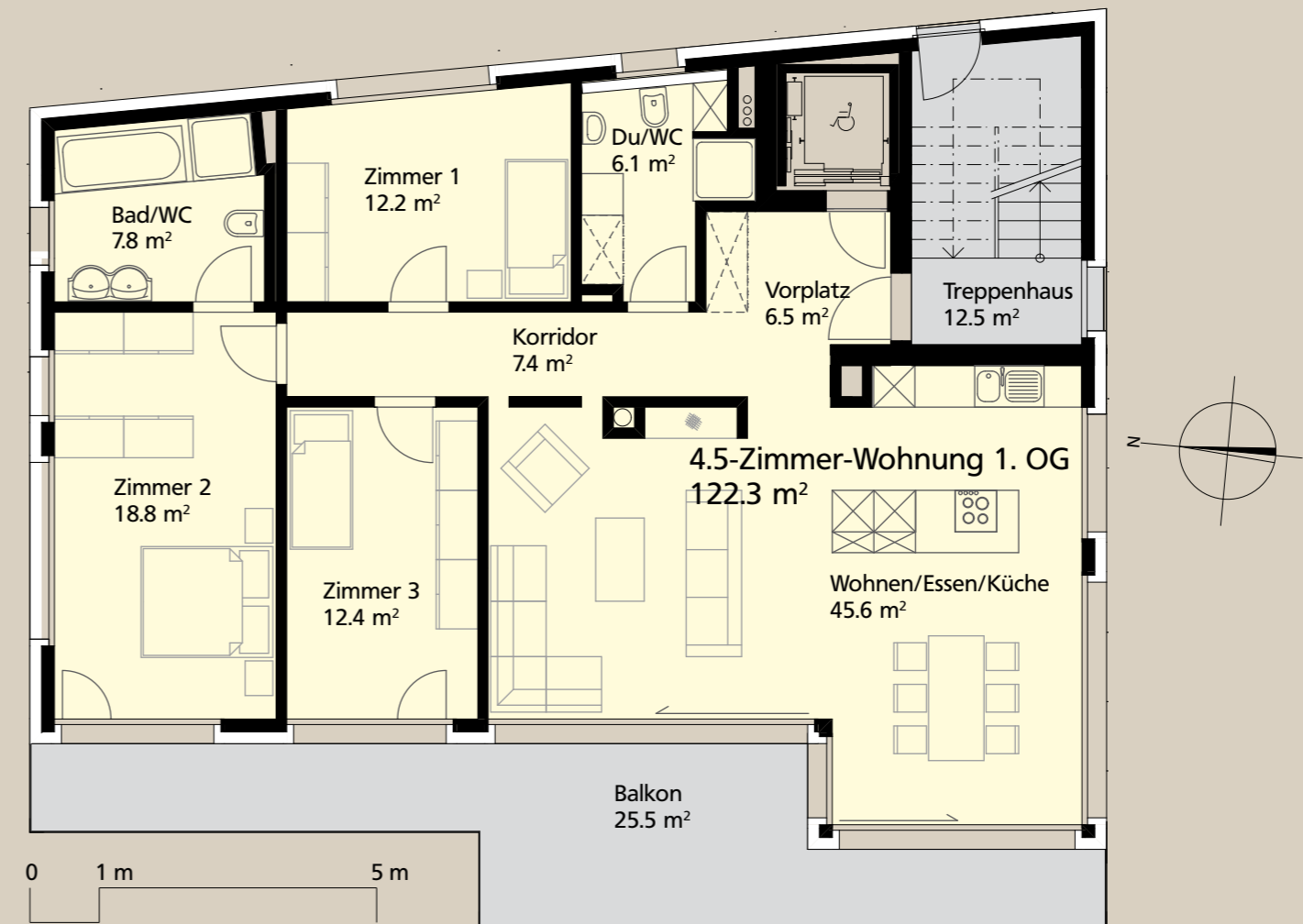


EG 1:100



3.5-Zimmer-Wohnung EG
 BWF 116 m²
 plus Hobbyraum 20 m²
 Total NF 136 m²
 Ausschliessliches Benutzungsrecht
 am Garten

1. OG 1:100



Aussicht vom Balkon der Wohnung
 im 1. Obergeschoss

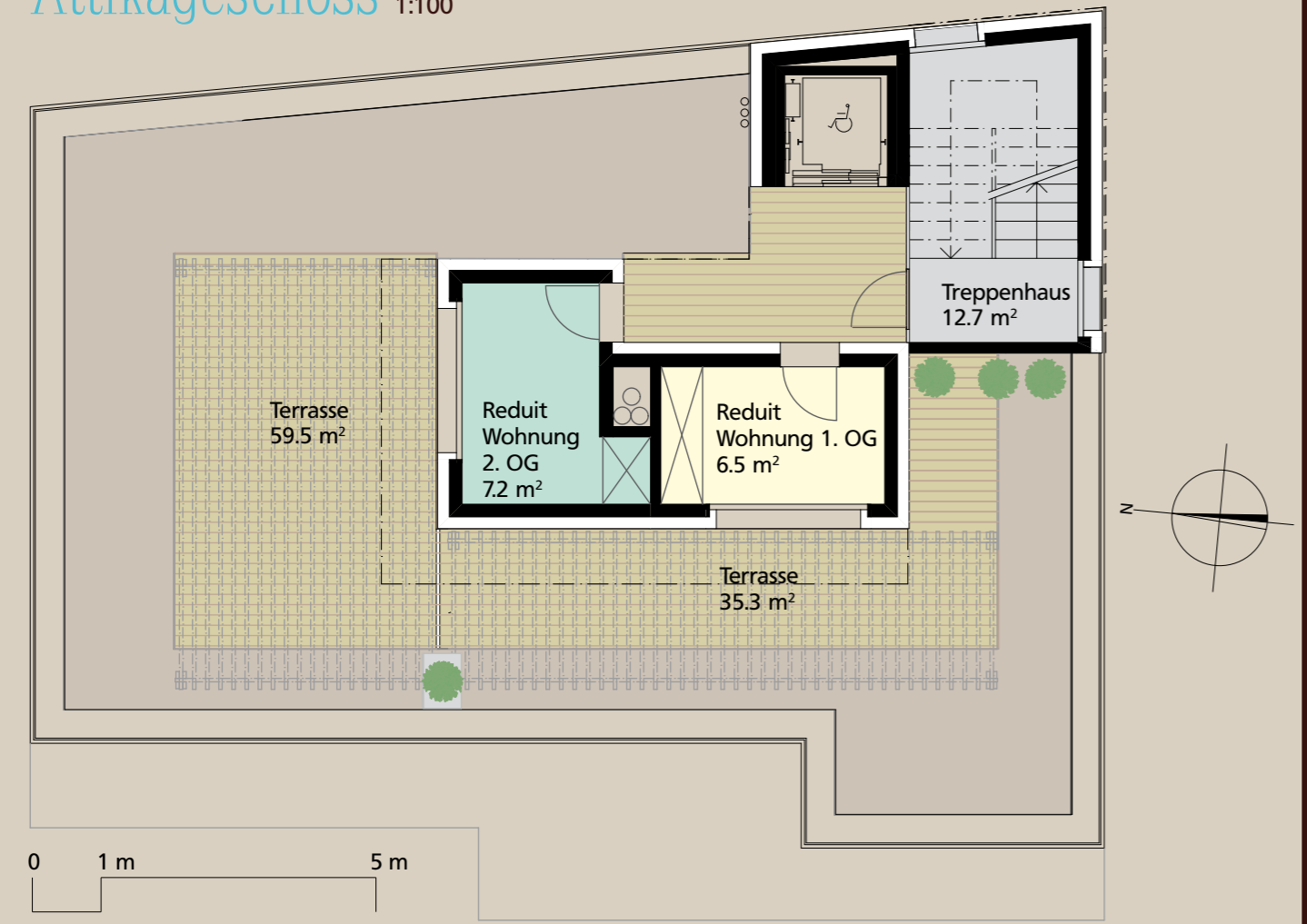
2. OG 1:100



Aussicht vom Balkon der Wohnung im 2. Obergeschoss



Attikageschoss 1:100

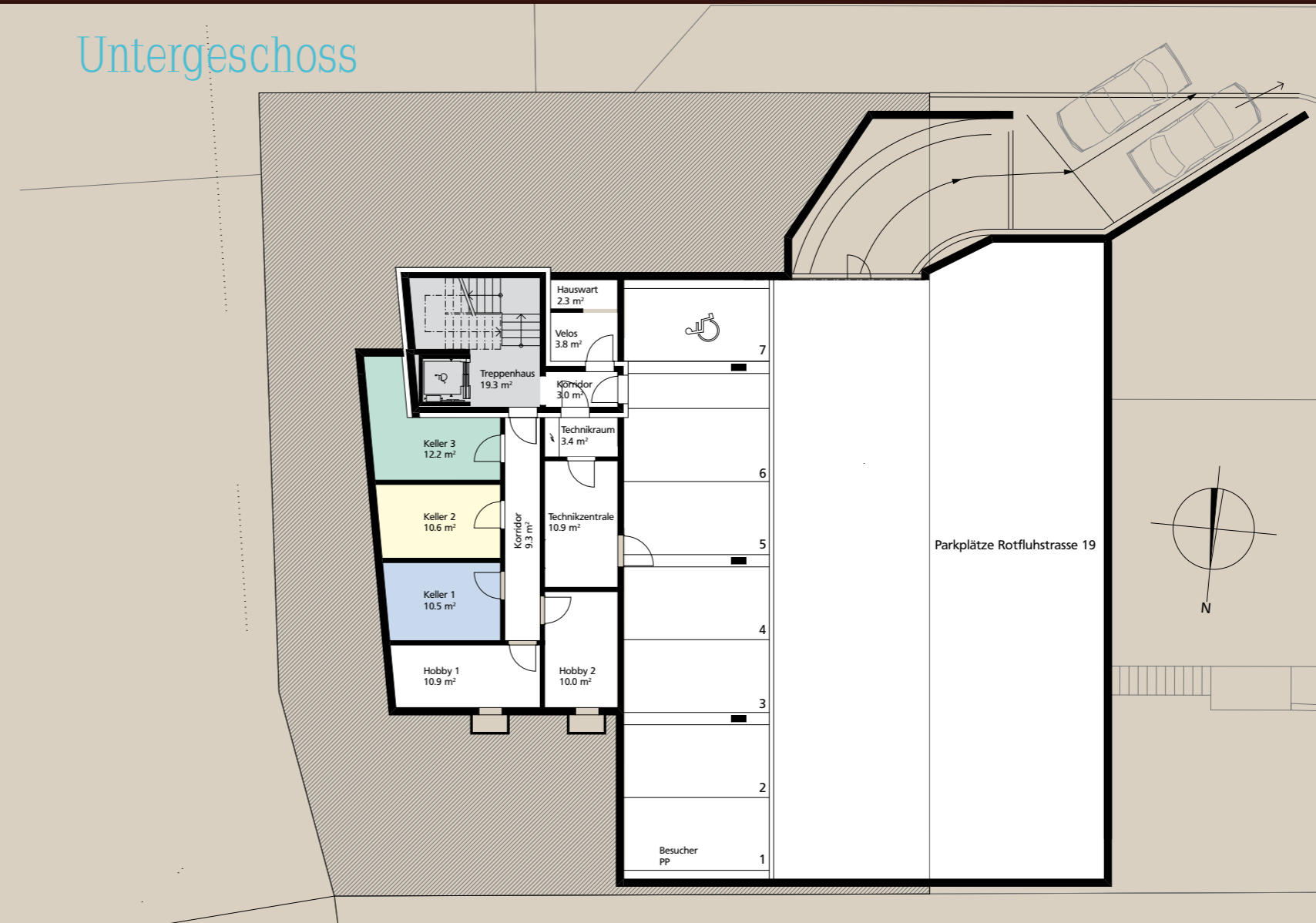


Geniessen Sie die Aussicht an lauen Sommerabenden auf Ihrer Terrasse.





Untergeschoss



Rotfluhstrasse: Baubeschrieb.

ALLGEMEINES

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert und die Wohnungen sehr gut möblierbar. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallsolation sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käufer umgestellt werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch noch möglich ist. Die Installationszonen, die Schallsolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen. Sie sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

ROHBAU

Mauerwerk Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton. Trennwände im Untergeschoss aus armiertem Beton oder Kalksandstein.

Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aus Backsteinmauerwerk oder Beton mit verputzter Aussenwärmedämmung.

Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk oder Beton, beidseitig verputzt.

Decken Decken aus armiertem Stahlbeton.

Dachkonstruktion Nicht begehbares Flachdach, extensiv begrünt.

Fenster Holz-/Metallfenster mit Wärmeschutzverglasung und Sicherheitsstufe I.

Spenglerarbeiten Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Chromnickelstahl oder Uginox.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz Verbundraffstoren Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert, Bedienung elektrisch in allen Räumen. Zwei Markisen pro Wohnung auf Sitzplatz/Balkon, Bedienung elektrisch. Pro Terrasse je eine horizontale Markise an Pergola montiert, Bedienung elektrisch.

AUSBAU

Kraft- und Lichtinstallation

Unterverteilung in Wohnungen. 2 Steckdosen pro Zimmer, 3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, davon 1-mal geschaltet. 1 Deckenlampenanschluss pro Zimmer. 1 Steckdose pro Keller. 1 Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon. Storenbedienung elektrisch. Videogegensprechanlage pro Wohnung.

Telefon/Television Je 1 Multimedia-Steckdose in allen Wohn- und Schlafzimmern.

Heizung Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Wärmepumpe (evtl. Contracting). Individuelle Wärmemessung (mit Wärmehähler) und Einzelraumregulierung. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

Lüftung Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Sanitäre Apparate Alle Apparate weiss. Spiegelschränke in Dusche, WC und Badezimmer. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung. Je ein frost-sicheres Gartenventil pro Wohnung beim Sitzplatz oder Balkon. Bruttopreis Fr. 30'000.–.

Küchen Kunstharzfronten, Granitabdeckung, Geschirrspüler, Kombi-Backofen und Steamer, Kühl-Gefrierkombination, Spültischmischer mit Auszugbrause.

Lift Behindertengerechte Aufzugsanlage.

Schreinerarbeiten Garderobe Einbauschränk und Verkleidungen Wohnungslüftung, Preisbasis Fr. 15'000.–.

Türen/Schliessanlagen **Zimmertüren:** Röhrenspan-Türblätter Kunstharz belegt, Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. **Wohnungstüren:** Isolierte Volltüren Kunstharz belegt mit umlaufender Gummidichtung und Spion. **Schliessanlagen:** Sicherheitszylinder, mit Sicherheitslangschildern an Wohnungstüren.

Bodenbeläge Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Bodenbeläge Wohn-Essräume, Entree und Schlafräume: Basispreis brutto Fr. 200.–/m² inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschläge.

Bodenbeläge Küche und Nasszellen: Basispreis brutto Fr. 200.–/m² inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschläge.

Wandbeläge Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen.

Badezimmer, Dusche und WC mit keramischen Wandbelägen: Basispreis brutto Fr. 200.–/m² inkl. Nebenarbeiten und Zuschläge.

Deckenbeläge Alle Wohnräume und Nasszellen mit Weissputz, weiss gestrichen.

Cheminéeöfen Pro Wohnung Basispreis Fr. 15'000.–.

Hinweis Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS

Zahlungsmodus Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages Fr. 40'000.–.

20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages.

Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.

Bauherrenwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Rotfluhstrasse: Kontakte.

R. FUCHS AG

Bauherrschaft:

Baukonsortium Zollikon
c/o R. Fuchs AG
8604 Volketswil

Generalunternehmer und Architekten
R. FUCHS Partner AG

Architektur und Baumanagement:

R. Fuchs Partner AG
8604 Volketswil

KONZEPTWERK 

Architektur:

KonzeptWerk GmbH
8607 Aathal-Seegräben



Beratung und Verkauf:

Himmelrich Partner AG
Zentralstrasse 26
8604 Volketswil
Telefon 043 233 00 00
info@himmelrichpartner.ch
www.himmelrichpartner.ch