BÜNDNER MAKLER

Immobilien mit Weitsicht – zwischen
Stadt und Alpen

ZÜRI MAKLER

VERKAUFSDOKUMENTATION

Neubauprojekt «DeLuxe»
Im Bachtel - 8332 Russikon

Inhalt

Facts und Figures	3
Facts und Preis	4
Beschrieb	5
Makrolage	6
Impressionen	7 - 10
Schnitt	11
Grundrisse	12 - 13
Budgetierung	14
Kontakt	15

Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	8332 Russikon
Objektadresse	Im Bachtel

Grundstück	
Liegenschafts-Nr.	1062
Grundstückfläche m²	841
Bauzone	W2 / 35

Verkauf	
Verkaufspreise	Siehe Seite 4
Verkaufsprozess	First come, first served

Liegenschaft	
Baujahr	Frühjahr 2028
Anzahl Wohnungen	3
Total Wohn-Etagen	4
Total Nettowohnfläche m²	432.57
Kubatur m3	3 300
Heizung	Wärmepumpe mit Photovoltaik
Parkmöglichkeiten	1 Besucherparkplätze 6 Einstellplätze

BÜNDNER MAKLER

Facts und Figures

Wohnungen	Zimmer	Netto - Wohnfläche m²	Terrasse m²	Keller-Nr. und m²
Erdgeschoss	4.5	147.86	195.16 (77.15 Sitzplatz)	Nr. 3 / 13.80
1. Obergeschoss	4.5	147.86	76.27	Nr. 2 / 13.87
2. Obergeschoss	4.5 (Attika-Wohnung)	136.85	56.86	Nr. 1 / 13.62

Verkaufspreis pro Wohnung	CHF
Erdgeschoss	Reserviert
1. Obergeschoss	Reserviert
Attikageschoss	Reserviert

Preis pro Einstellplatz	CHF
Einstellplatz	45 000.00

Beschrieb

Willkommen bei «DeLuxe», dem stilvollen Neubauprojekt in Russikon, das modernen Wohnkomfort mit atemberaubender Weitsicht über die sanft geschwungene Zürcher Landschaft bis hin zur majestätischen Alpenkette vereint. Inmitten eines gehobenen Wohnquartiers entstehen bis Herbst 2027 nur drei exklusive, lichtdurchflutete Wohneinheiten, die mit Grosszügigkeit, Privatsphäre und architektonischer Finesse ein neues Kapitel luxuriösen Wohnens aufschlagen.

Die elegante Überbauung setzt neue Massstäbe in puncto Nachhaltigkeit und Ästhetik. Hochwertige Baumaterialien, eine energieeffiziente Wärmepumpenlösung und klare, moderne Linien schaffen ein stimmiges Gesamtbild, das sich harmonisch in die ruhige Umgebung einfügt. Die offenen Grundrisse lassen Raum für kreative Wohnideen und das Interior Design kann individuell gestaltet werden, um einen persönlichen Wohntraum wahr werden zu lassen.

Die drei Residenzen bieten für jede Lebenssituation das passende Refugium:

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie eine weitläufige Wohnung mit einer beeindruckenden privaten Aussenfläche, ideal für Gartenliebhaber und alle, die das Leben im Freien schätzen.

Das **erste Obergeschoss** beherbergt eine elegante, helle Wohneinheit mit einer großzügigen Panoramaterrasse und Weitsicht, die höchste Wohnqualität verspricht.

Im **zweiten Obergeschoss** entsteht eine luxuriöse Attika-Wohnung, die durch einen privaten Liftzugang sowie ein Masterzimmer mit en Suite und eine grosszügige Terrasse mit über 58 Quadratmeter Fläche trumpft. Die Weitsicht auf dieser Etage ist einmalig.

Ein herausragendes Merkmal jeder Einheit sind die grosszügigen Terrassenflächen, die mit ihrem offenen Weitblick und der optimalen Ausrichtung zum Sonnenverlauf wahre Wohlfühl-Oasen im Freien darstellen. Ob bei einem stilvollen Frühstück im Morgenlicht oder einem Glas Wein in der Abendsonne, hier bekommt Wohnqualität eine neue völlig neue Bedeutung.

Abgerundet wird das exklusive Angebot durch eine Tiefgarage mit nur sechs komfortablen Einstellplätzen sowie grosszügige, private Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum. Die durchdachte Architektur, die limitierte Anzahl an Einheiten und die ruhige, privilegierte Lage schaffen ein Wohnambiente der Extraklasse, mit der perfekten Balance zwischen Privatsphäre, Stil und Lebensqualität.

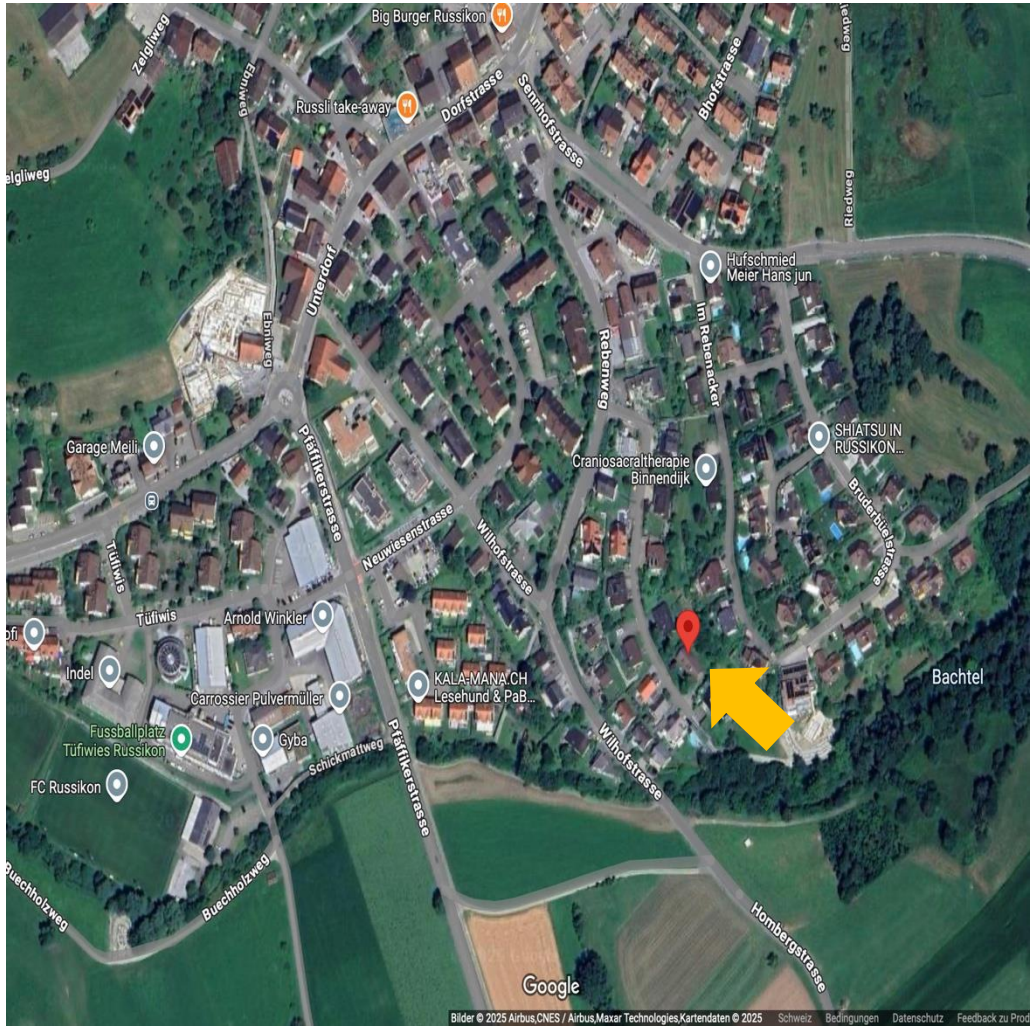
Makrolage

Die Gemeinde Russikon liegt im Bezirk Pfäffikon. Der Ort liegt inmitten der ruhigen und grünen Hügel des Zürcher Oberlandes und trotzdem nicht weitab der umliegenden Zentren und Städte. Die Stadt Zürich ist mit dem Auto nur etwa 25 Kilometer entfernt. Mit dem Bus sind es wenige Minuten zum S-Bahnhof Fehraltorf mit Anschluss nach Wetzikon, Zürich und Winterthur. Auch die nahe gelegenen Autobahnen A52 und A53 bieten eine gute Anbindung an das Schweizer Autobahnnetz.

Trotz seiner ländlichen Lage bietet Russikon eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Die Gemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Für Naturliebhaberinnen und Naturliebhaber sowie Aktive gibt es zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung sowie Naherholungsgebiete wie den Pfäffikersee und den Greifensee, die zum Entspannen und Erholen einladen.

Weitere Informationen finden Sie auf www.russikon.ch

Makrolage	
Bevölkerung	Ca. 4 000 Einwohnerinnen und Einwohner
Steuerfuss	113 %
Öffentlicher Verkehr	Bahn-Linie S3 nach Wetzikon, Zürich und Winterthur ab Fehraltorf
Autobahnanschluss	Autobahnen A52 und A53
Schulen, Kindergarten	Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule
Einkaufsmöglichkeiten	Spar-Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei und weitere



Impressionen

Aussenansicht

Aussenansicht

Impressionen

* Es handelt sich um Visualisierungen die abweichen können

Wohn- & Essbereich

Gartensitzplatz

Impressionen

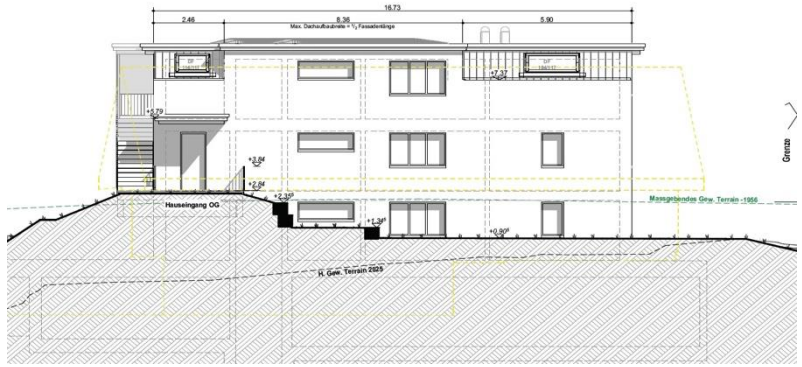
* Es handelt sich um Visualisierungen die abweichen können

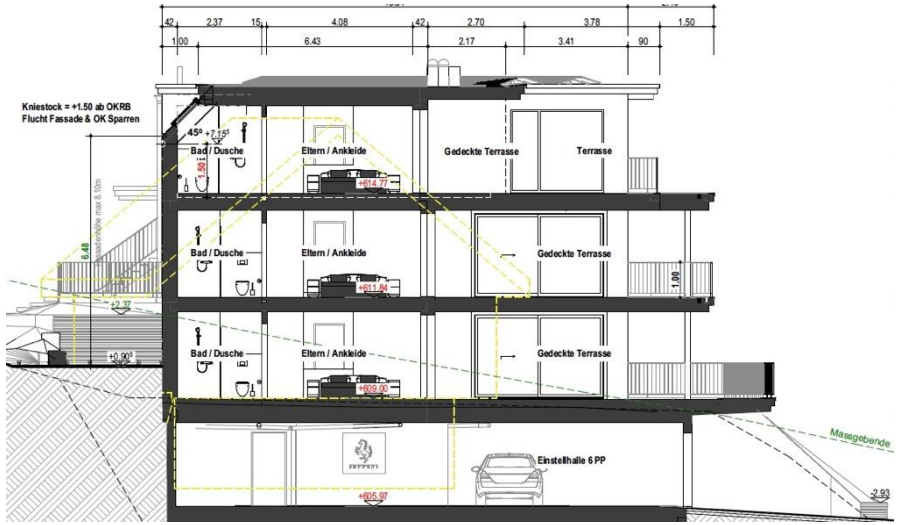
Ess- und Küchenbereich

Wohnbereich

Schnitt

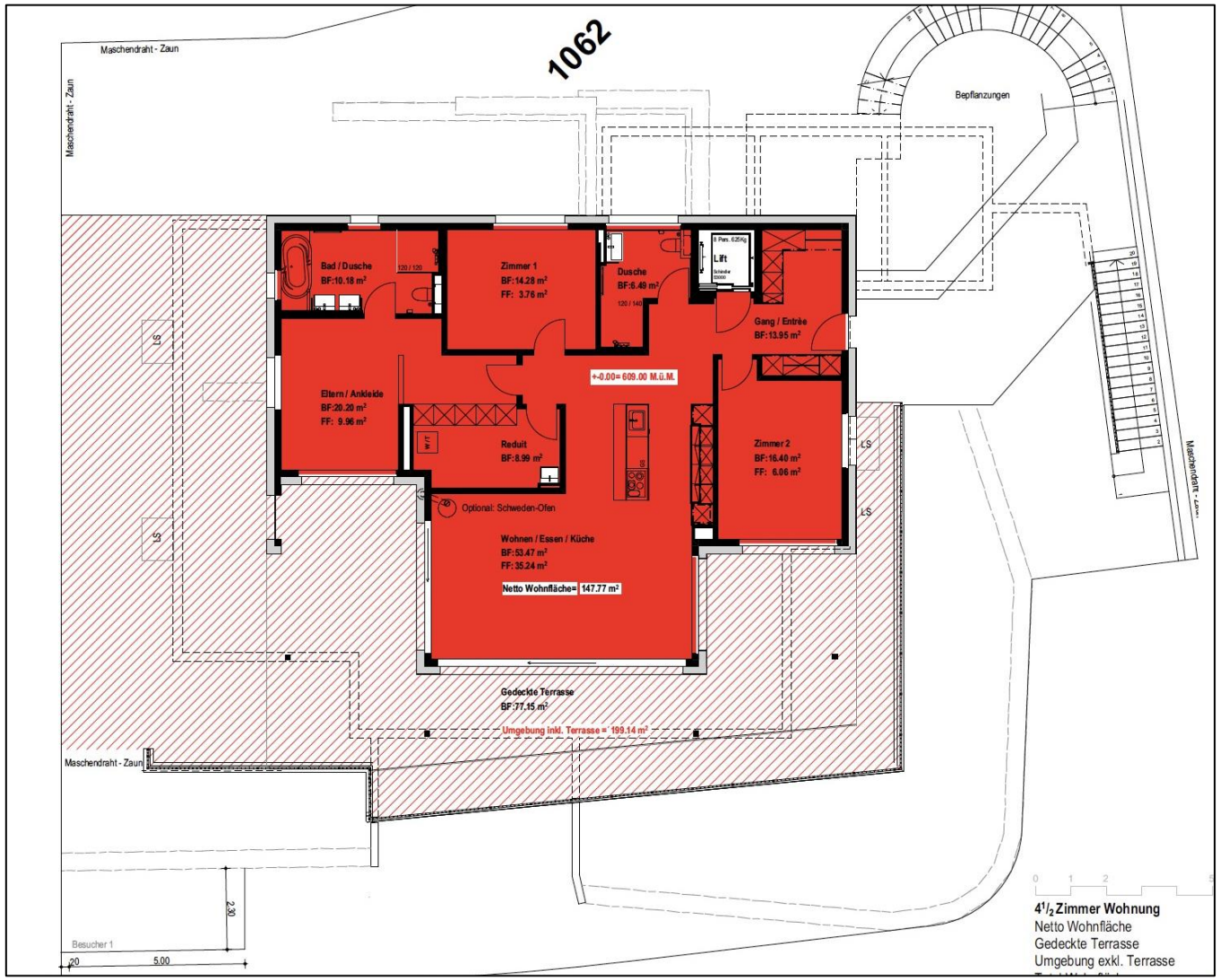
Grenze
Im Bachtel
Sandstein Geschnitten


Hauseingang OG
Massgebendes Gew. Terrain -1956
H. Gew. Terrain 2025
Grenze

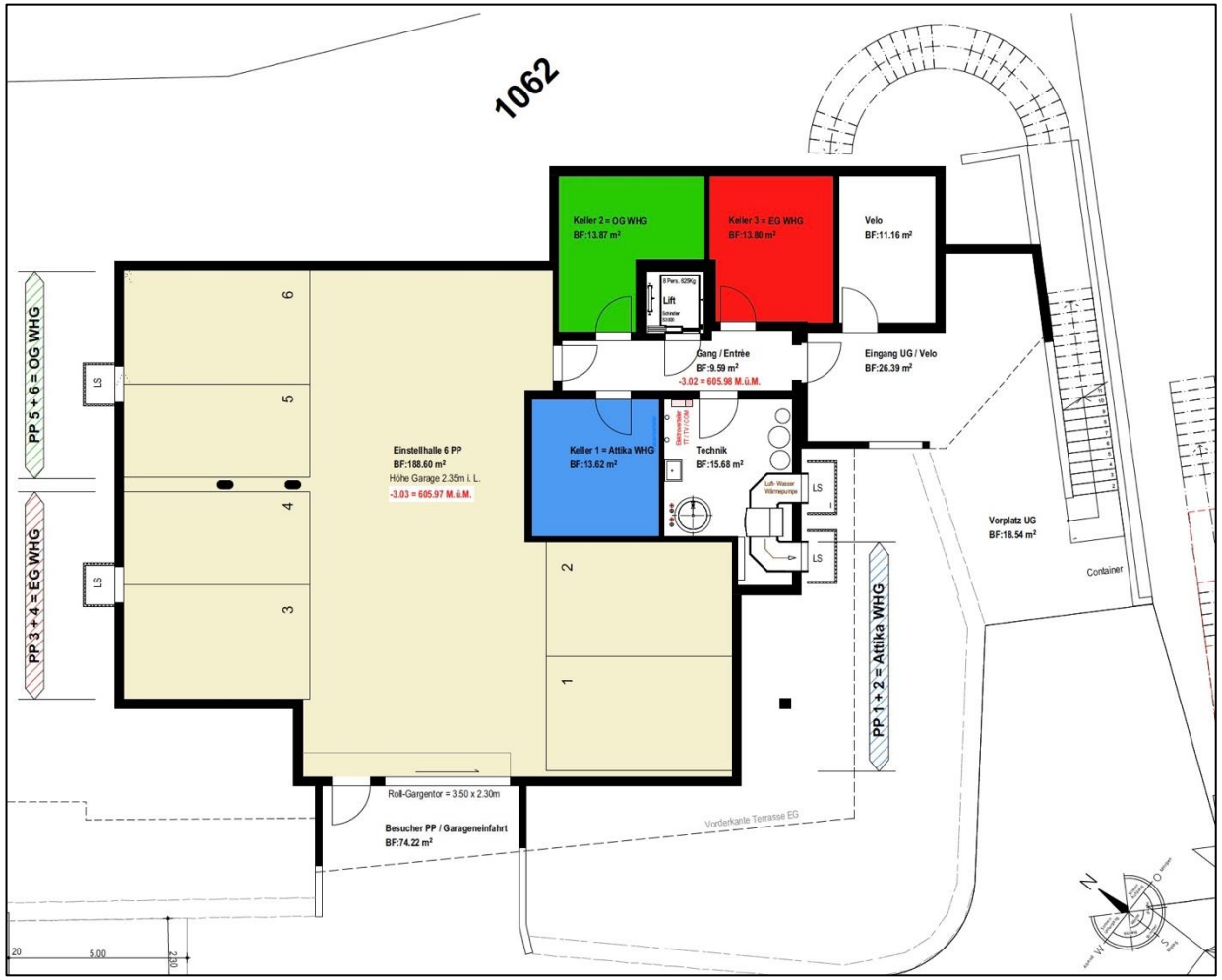

Kniestock = +1.50 ab OKRB
Flucht Fassade & OK Sparren
Bad / Dusche
Eltern / Ankleide
Gedeckte Terrasse
Terrasse
Einstellhalle 6 PP
Massgebende

Grenze
Glas
Gew. Terrain 2025
Sandstein Geschnitten

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Budgetierung für individuelle Gestaltung

Ausbau Küchen und Sanitäranlagen:

- Küche Hans Eisenring, Abdeckung und Apparate individuell wählbar.
  - ➔ Brutto-Budgets Küche: 4 ½ Zi-Wohnungen EG-OG - CHF 34‘000.00 inkl. MwSt / 4 ½ Zi-Attikawohnung CHF 40‘000.00 inkl. MwSt.
- Sanitäranlage: Fliesen und Apparate nach Wahl, kann bemustert werden.
  - ➔ Brutto-Budgets Nasszellen: 4 ½ Zi-Wohnungen EG-OG - CHF 23'000.00 inkl. MwSt / 4 ½ Zi-Attikawohnug CHF 33'000.00 inkl. MwSt.
  - ➔ Waschmaschinen / Tumbler: wird vom Ersteller gemäss Baubeschrieb für jede Wohnung geliefert und montiert. Brutto-Budget fertig montiert: Elektrolux CHF 5'890.00
- Boden: Fliesen nach Wahl, fertig verlegt inkl. alle Nebenarbeiten, Zuschläge und Sockel
  - ➔ Budgetbetrag Parkett CHF 140.-/m² Brutto inkl. MwSt. / Budgetbetrag Platten CHF 140.-/m² Brutto inkl. MwSt.
- Decken: Weissputz Q3 weiss gestrichen

Boden- Wandbeläge:

- Keramische Plattenbeläge Wände und Böden für Bad, Dusche (Nasszellen), Reduit Parkettbeläge für Eingangsbereich, Wohnen und Essen. Budget Material und Einbau netto inkl. allen Nebenarbeiten und MwSt.
  - ➔ Budgetbetrag Parkett CHF 140.-/m² Brutto inkl. MwSt. / Budgetbetrag Platten CHF 140.-/m² Brutto inkl. MwSt.

Weitere Infos gemäss Baubeschrieb.

Kontakt

Alexander Riesch

+41 76 466 88 65

a.riesch@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich

post@buendnermakler.ch

www.bündnermakler.ch

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend –Zwischenverkauf vorbehalten.