



# VISTA BELLA

EBMATINGEN



[vista-bella-ebmatingen.ch](http://vista-bella-ebmatingen.ch)



## Mitten im Grünen, steuergünstig und stadtnah

### Attraktive Architektur, höchster Komfort




Am Rand von Ebmatingen entsteht das Projekt «Vista Bella», im Grossacher 9. Dieses grenzt direkt an offene Felder und Wiesen sowie an die Natur und liegt zugleich nur einen Steinwurf vom Dorfzentrum entfernt. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Eigentumswohnungen ist modern, passt sich geradezu ideal in die leichte Hanglage ein und überzeugt mit seiner attraktiven und einladenden Architektur. Aufgrund der klugen Bauweise geniessen Sie hier die gewünschte Privatsphäre sowie einen geräumigen Balkon respektive Sitzplatz

oder eine Terrasse. Ausgestattet ist der viergeschossige Neubau mit einer Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling und Bodenheizung – somit ist für höchsten Komfort gesorgt. Kommt hinzu, dass Sie beim Ausbau der Wohnungen mitbestimmen dürfen. Schliesslich soll Ihr neues und familienfreundliches Zuhause vollumfänglich Ihren Vorstellungen entsprechen.

# Hohe Wohnqualität oberhalb der Nebelgrenze

Ebmatingen mit seinen rund 2800 Einwohnerinnen und Einwohnern ist der zweitgrösste Ortsteil der steuergünstigen Gemeinde Maur (ZH). Eingebettet zwischen Greifensee und Pfannenstil lebt es sich hier bevorzugt, über der Nebelgrenze und in Seenähe. Das Dorf steht für eine hohe Wohnqualität und zeigt sich umgeben von viel intakter Natur. In Ebmatingen sind die Wege kurz, somit lässt sich nicht nur rasch zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch zu Fuss zum Kindergarten, Primarschule und Oberstufenschule gelangen. Nebst dem Naherholungsgebiet Süessblätz lockt in der Umgebung zudem das 60'000 Quadratmeter grosse Naturschutzgebiet Hinter Guldenen. Dank vorzüglicher Verkehrserschliessung sind die städtischen Zentren im Nu erreichbar. Ein breites Freizeit- und Sportangebot sowie ein reges Vereinsleben sorgen dafür, dass Sie sich an Ihrem neuen Wohnort im Handumdrehen einleben werden.

## Distanzen

		
Zürich ca.	10 Min.	20 Min.
Uster ca.	18 Min.	36 Min.
Rapperswil ca.	31 Min.	64 Min.
Winterthur ca.	34 Min.	50 Min.
		
Bushaltestelle Dorf ca.	6 Min.	

## In Ebmatingen zuhause



## Mit Weitblick

Im Grossacher 9 stehen insgesamt sieben Eigentumswohnungen mit 3.5 und 4.5-Zimmern zur Auswahl. Gemeinsam ist ihnen ein äusserst flexibel geschnittener und geschmackvoll gestalteter Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Dieser bietet reichlich Platz für Familie und Freunde. Über das ganze Jahr bescheren Ihnen grosse Fensterflächen viel Helligkeit und erlauben eine direkte Sicht auf die reizvolle Landschaft. Die Wohnun-

gen verfügen über stilvolle Badzimmer, sowie ein Re-duit mit Waschturm. Ausserdem umfasst das Projekt eine gemeinsame Tiefgarage. Ein weiterer Vorzug ist der prächtige Ausblick ins Weite. Nahe der Stadt Zürich finden Sie hier eine moderne und zugleich naturnahe Wohlfühloase.

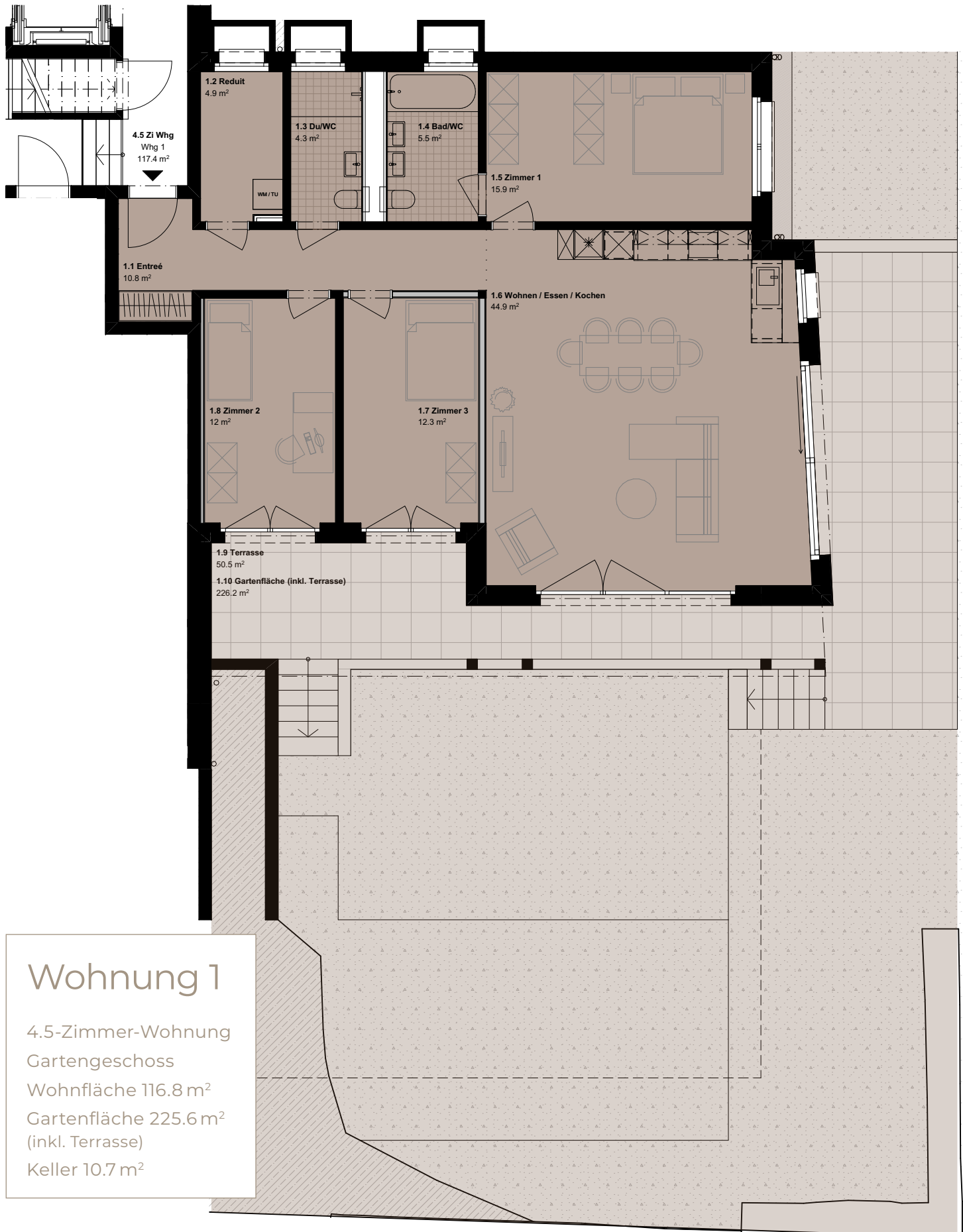
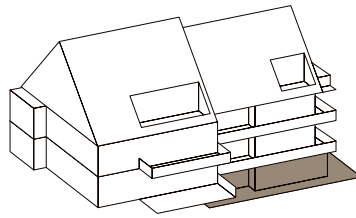




# Situationsplan

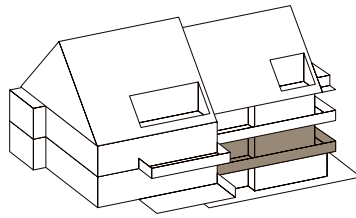
Grossacher 9, 8123 Ebmatingen





## Wohnung 1

4.5-Zimmer-Wohnung  
Gartengeschoss  
Wohnfläche 116.8 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche 225.6 m<sup>2</sup>  
(inkl. Terrasse)  
Keller 10.7 m<sup>2</sup>



## Wohnung 2

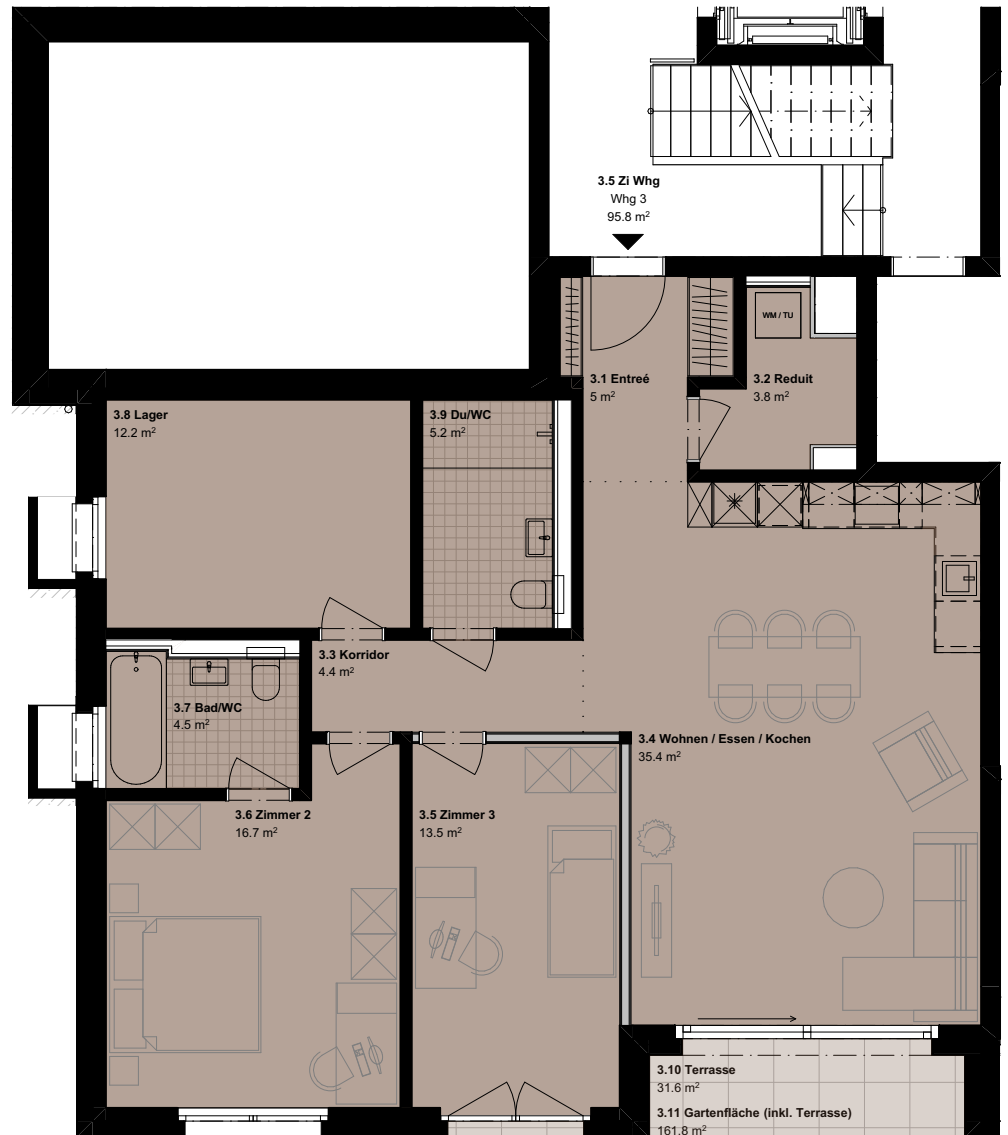
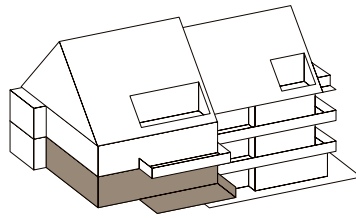
4.5-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnfläche 110.8 m<sup>2</sup>

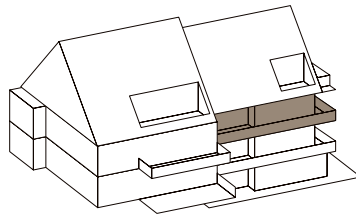
Balkon 34.5 m<sup>2</sup>

Keller 10.6 m<sup>2</sup>



## Wohnung 3

3.5-Zimmer-Wohnung  
1. Obergeschoss  
Wohnfläche 96.8 m<sup>2</sup>  
(exkl. Hobbyraum 11.0 m<sup>2</sup>)  
Gartenfläche 157.7 m<sup>2</sup>  
(inkl. Terrasse)  
Keller 10.8 m<sup>2</sup>



## Wohnung 4

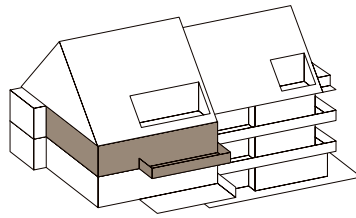
4.5-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss

Wohnfläche 110.8 m<sup>2</sup>

Balkon 34.0 m<sup>2</sup>

Keller 10.3 m<sup>2</sup>



## Wohnung 5

4.5-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss

Wohnfläche 108.6 m<sup>2</sup>

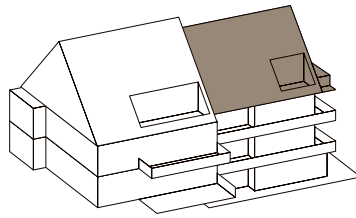
Balkon 24.1 m<sup>2</sup>

Keller 10.4 m<sup>2</sup>



VISTA BELLA

EBMATINGEN



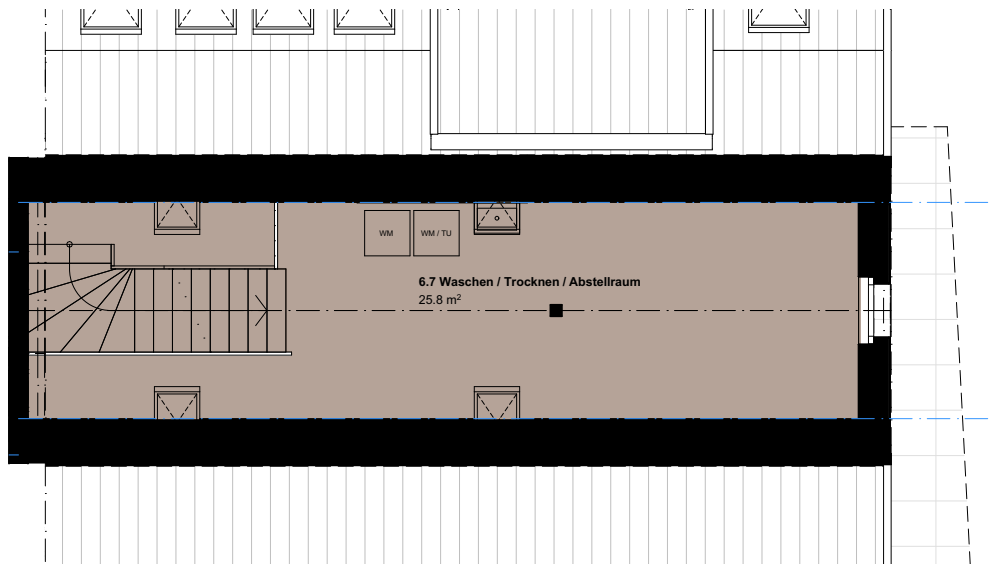
0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



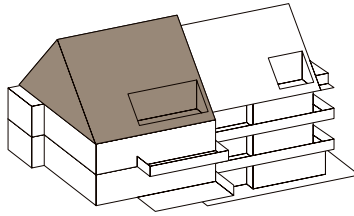
## Wohnung 6

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

1.+ 2. Dachgeschoss  
Wohnfläche 123.6 m<sup>2</sup>  
Terrasse 18.3 m<sup>2</sup>  
Keller 13.0 m<sup>2</sup>







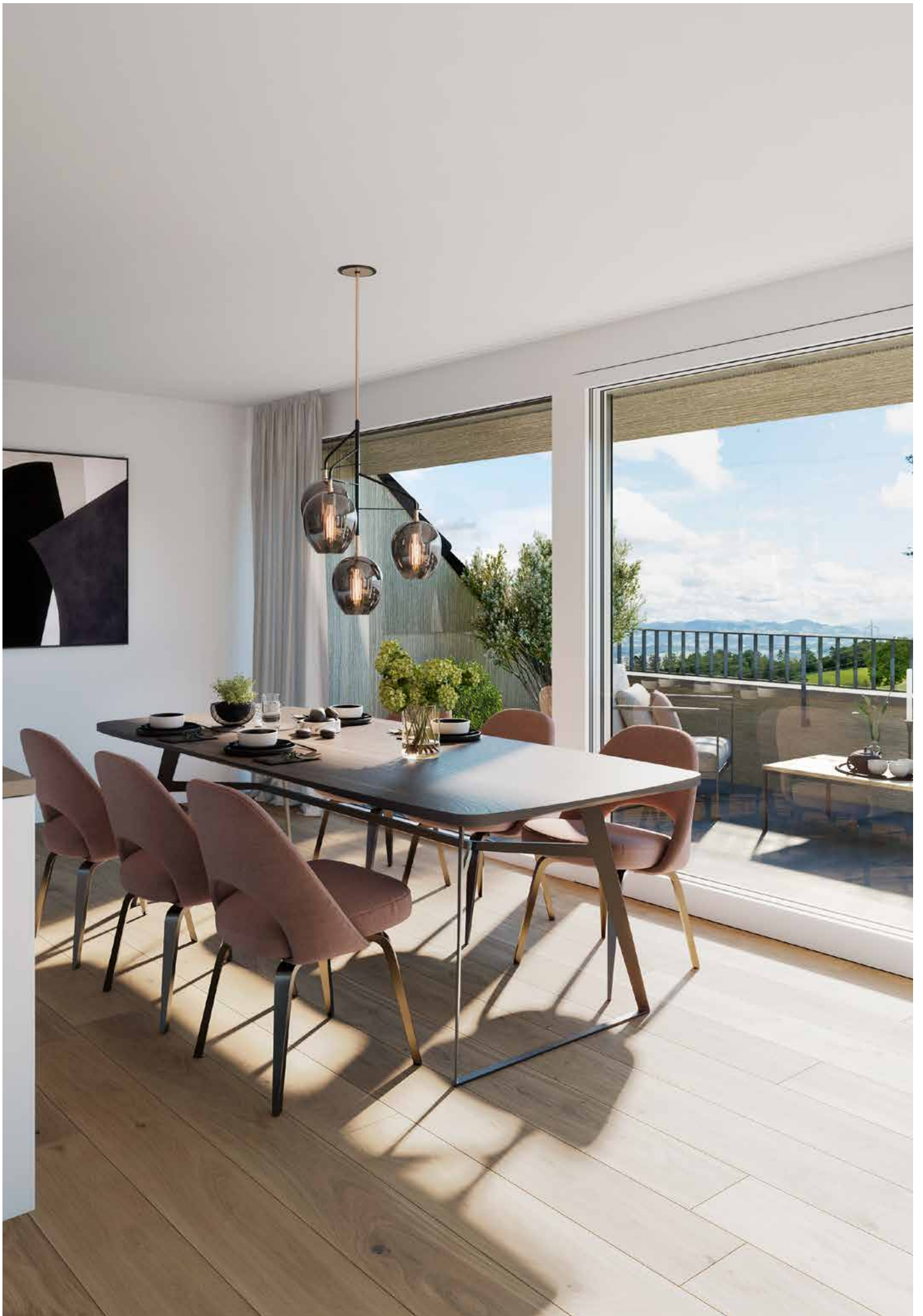
1. Dachgeschoss



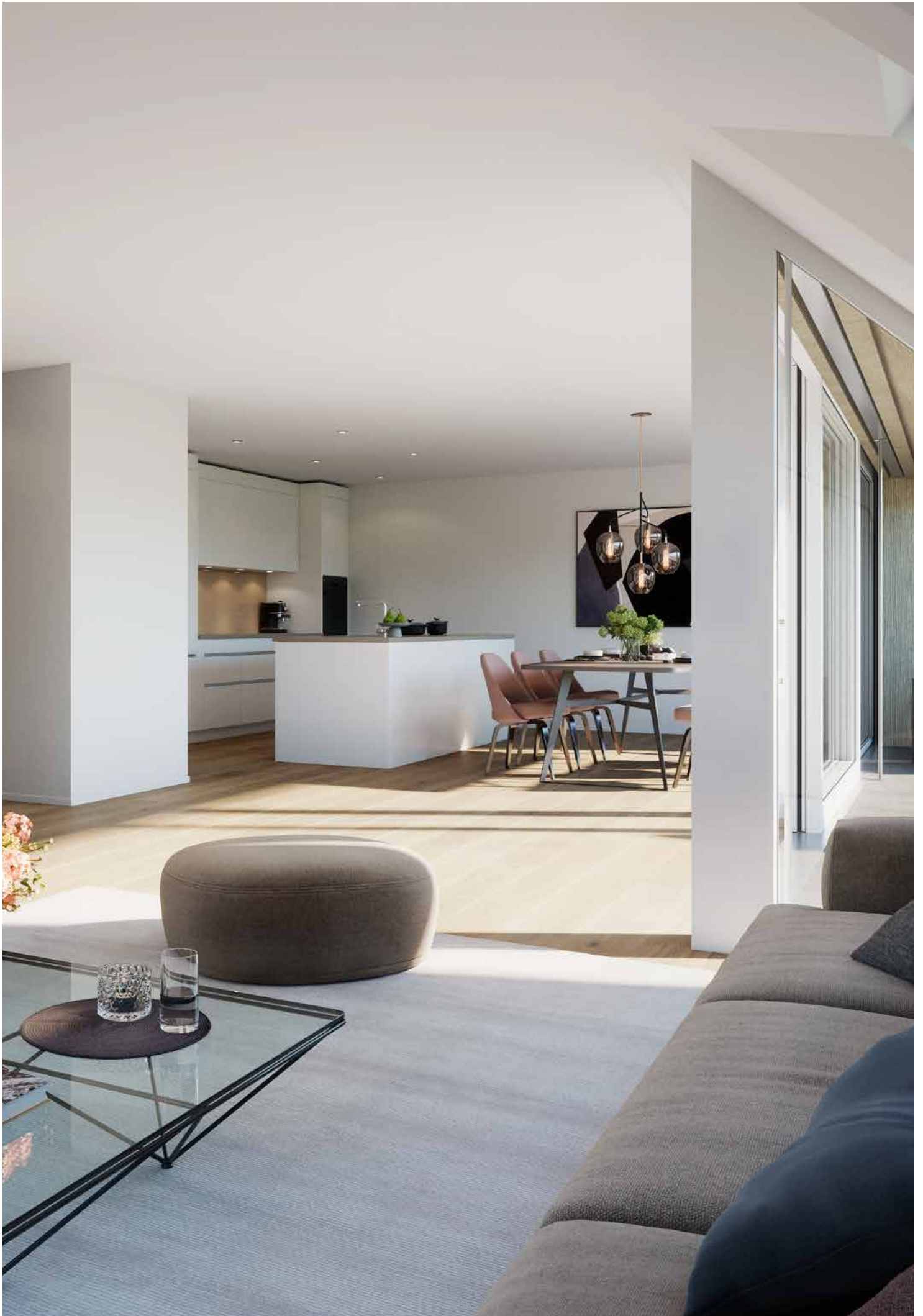
2. Dachgeschoss

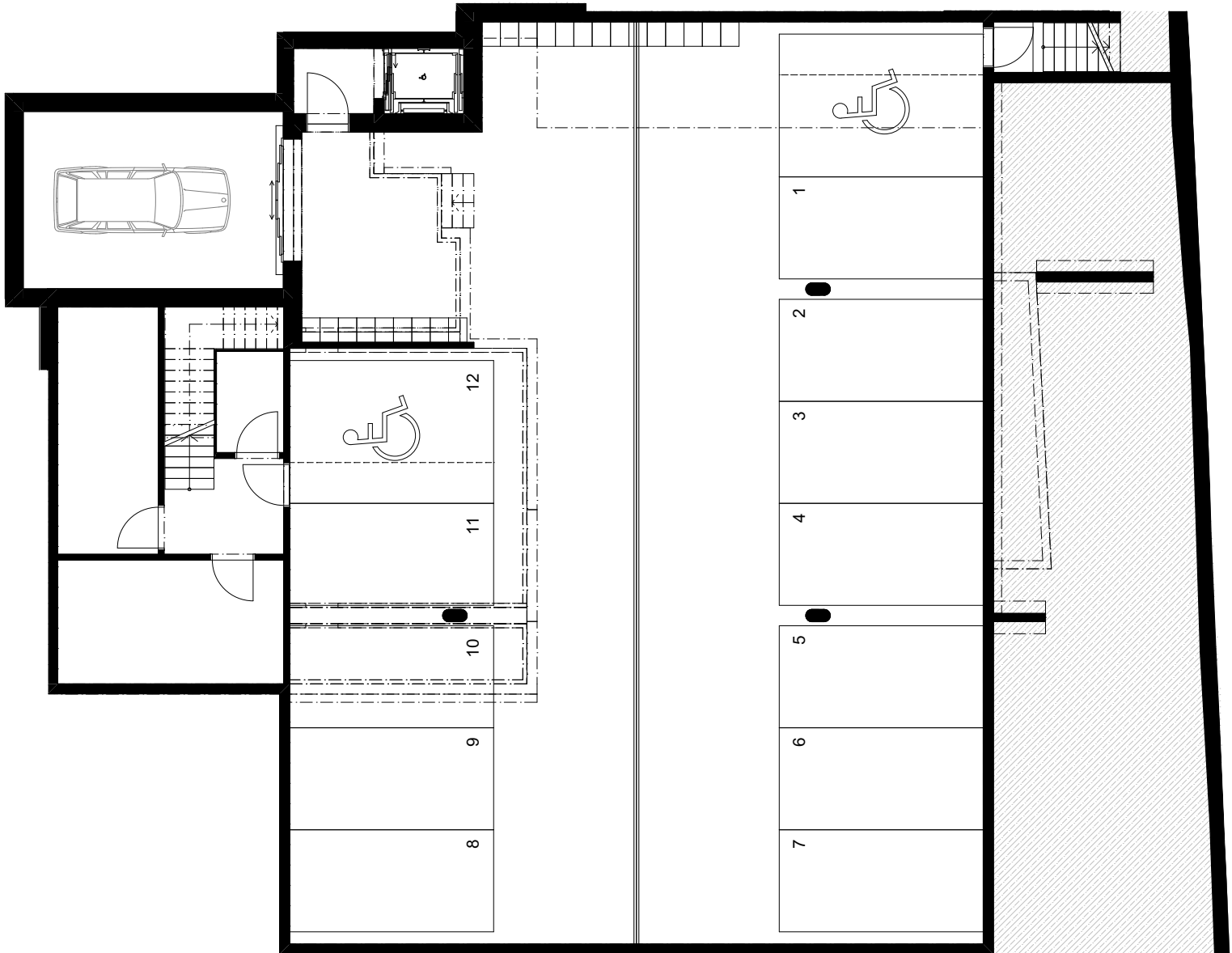
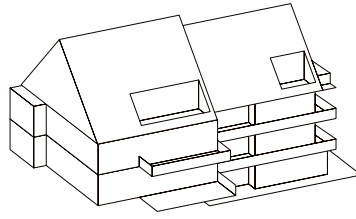
**Wohnung 7**  
4.5-Zimmer-Maisonette-  
Wohnung  
1.+2. Dachgeschoss  
Wohnfläche 163.9 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17.8 m<sup>2</sup>  
Keller 12.2 m<sup>2</sup>











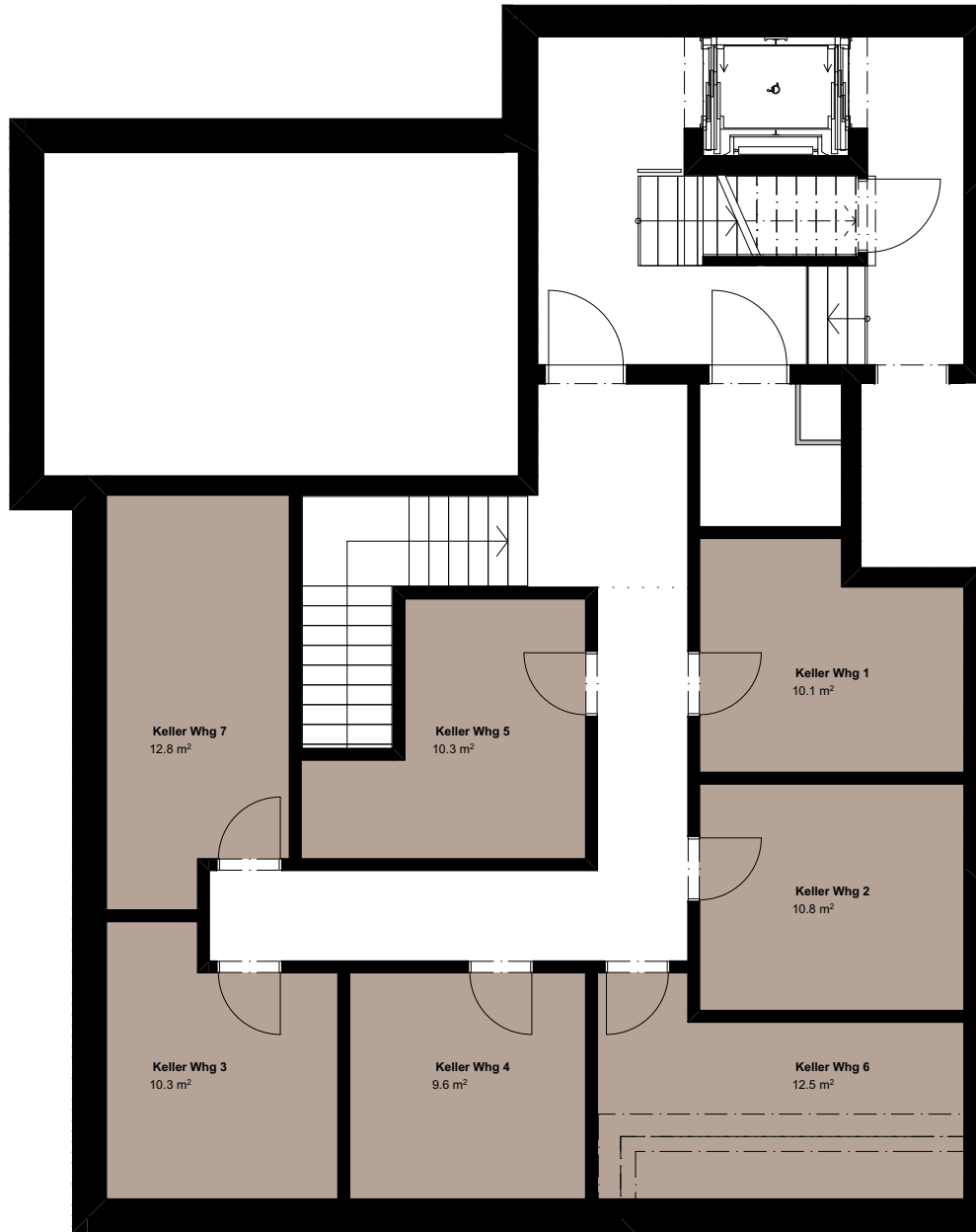
## Tiefgarage

- 1. Untergeschoss
- 12 Parkplätze
- 1 Besucherparkplatz
- Zugang über Autolift



# VISTA BELLA

EBMATINGEN



Keller

Gartengeschoss





# VISTA BELLA

EBMATINGEN

## Kurzbaubeschrieb

### Baumeisterarbeiten

Erdbebensichere Ausführung gemäss der Berechnung des Bauingenieurs.

### Aussenwände

Gegen Erdreich: Stahlbetonwände. Wände über Terrain in Backstein oder Betonmauerwerk, mit Aussenwärmedämmung.

### Innenwände

In Wohnung Backstein resp. Beton verputzt, in Kellerräumen und Garagen Kalksandstein resp. Beton roh, weiss gestrichen.

### Dach

Dachkonstruktion aus imprägniertem Tannenholz, sichtbare Teile gehobelt und 2 x lasiert. Zwischenräume mit Mineralwollmatten gedämmt, auf Warmseite Dampfbremse, GKP-Verkleidung, Weissputz. Dacheindeckung mit Tonziegeln, auf Unterdach, mit Konter- und Ziegellattung.

### Terrassen/Balkone/Dach

Terrassen und Balkone mit Flachdachbelag inkl. allen Anschlüssen abgedichtet. Belag mit Zementplatten auf Stelzlager verlegt.

### Fenster und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster in allen Wohnräumen. Pro Raum ein Drehkippsverschluss. Eine Hebe-Schiebetüre im Wohnzimmer. Einbruchsicherheit RC2 N bei Fenstern und Fenstertüren auf Terrainhöhe.

### Sonnenschutz

Bei allen Fenstern Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb. Markise mit Elektroantrieb auf Terrasse resp. Sitzplatz.

### Heizung

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe mit Freecooling. Fussbodenheizung im Bodenaufbau.

### Lüftung

Mechanische Lüftung für gefangene Räume. Dampf- und Abzug Küche Abluft oder Umluft.

### Sanitäre Installationen

Apparate nach Projektplan.

Wohnung 1 – 5: Budget Sanitär (exkl. WM/Tumbler) CHF 24'000.– inkl. MWST.

Wohnung 6 + 7: Budget Sanitär (exkl. WM/Tumbler) CHF 28'000.– inkl. MWST.

Keramische Duschwannen im Standard enthalten. Exklusiv Unterbaumöbel. Separate Wassermessung

pro Wohneinheit. Waschmaschine/Tumbler Budget CHF 3'200.– inkl. MWST.

### Elektrische Installationen

In allen Zimmern zwei 3-fach Steckdosen. Im Wohnen/ Essen drei 3-fach Steckdosen. Pro Raum ist bei der Türe ein Schalter und eine 1-fach Steckdose. Im Wohnen/ Essen ist eine Multimediaanlage ausgebaut. In den Zimmern wird ein Leerrohr für einen möglichen Ausbau installiert. Jede Wohnung ist mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Vorbereitung für den Ausbau für Elektroautos vorhanden. Photovoltaikanlage auf dem Dach.

### Küche

Küchenkombination mit Geräten, Natursteinabdeckung und Rückwänden fertig montiert gemäss Projektplan.

Wohnung 1 – 5: Budget CHF 30'000.– inkl. MWST. Ausführung nach Wahl der Käuferschaft.

Wohnung 6 + 7: Budget CHF 35'000.– inkl. MWST. Ausführung nach Wahl der Käuferschaft.

### Lifтанlagen

Personenlifтанlage bedingt rollstuhlgängig in allen Geschossen mit einem elektrischen Antrieb für 7 Personen/535 kg. Autolifтанanlage mit hydraulischem Antrieb bis 4'500kg Last.

### Gipserarbeiten

Decken in Weissputz gestrichen. Wände in Abrieb 1,5mm gestrichen.

### Wohnungstüren

Volltüren massiv auf Stahl-Umfassungszargen, Höhe 210 cm. Einbruchsicherheit RC2.

### Einbauschränke

Nach freier Wahl der Käuferschaft. Budget CHF 4'000.– inkl. MWST.

### Boden-/Wandbeläge

In ganzer Wohnung inkl. Wandbeläge im Bad nach freier Wahl der Käuferschaft. Budget CHF 165.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST fertig verlegt.

### Umgebungsarbeiten

Die Grundlage für die Umgebung bildet der Umgebungsplan.

Stand 4. Dezember 2024

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



# VISTA BELLA

EBMATINGEN

---

## Hinweise zur Verkaufsdokumentation und den darin enthaltenen Plänen

Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das bewilligte Bauprojekt dar. Es können aus den in der Verkaufsdokumentation und in der Webseite enthaltenen Plänen, Angaben und Bildern keine Ansprüche gelten gemacht werden. Die in den Grundrissplänen eingezeichnete Möblierungen sind Vorschläge und nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnflächen sind ohne Aussen -und Wohnungstrennwände, ohne Balkon- und Terrassenflächen und ohne Treppenhausflächen berechnet. Abweichungen zum Baubeschrieb und den Plänen aufgrund behördlicher Auflagen oder bedingt durch die Ausführung bleiben vorbehalten.

## Diverses

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber den Beauftragen Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Abgeltung von irgendwelchen Forderungen. Jegliche Gewährleistung wird, solange sie nicht rechtsmissbräuchlich ist, wegbedungen. Jegliche Haftung zu Angaben, die im Zusammenhang mit dem Verkaufsobjekt stehen, unabhängig aus welchem Rechtsgrund auch immer, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Es bleibt vorbehalten, den Verfahrensablauf ohne Begründung jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden. Es besteht seitens der Verkäuferschaft respektive Beauftragen in keiner Weise eine Verpflichtung, Informationen abzugeben, ein Angebot zu prüfen oder anzunehmen. Bis zur öffentlichen Beurkundung besteht seitens der Verkäuferschaft respektive Beauftragen keine Verpflichtung oder Verbindlichkeit gegenüber einem Angeb. Sämtliche Kosten, die dem Kaufinteressent dazu dienen, ein Kaufangebot einzureichen, gehen vollumfänglich zu seinen Lasten.

vista-bella-ebmatingen.ch



Verkauf / Beratung

**WUHRMANN IMMOBILIEN**

Emil-Staub-Strasse 4  
8708 Männedorf

+41 (0) 44 541 49 47  
[a.gillardon@wuhrmann-immo.ch](mailto:a.gillardon@wuhrmann-immo.ch)

Architektur

Doppler Muhl Architekten AG  
Seestrasse 59  
8703 Erlenbach

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

