



VISTA BELLA

EBMATINGEN



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 Ebmingen 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 Ebmingen 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.





VISTA BELLA

EBMATINGEN

0 1 2 3 4 5

10 m

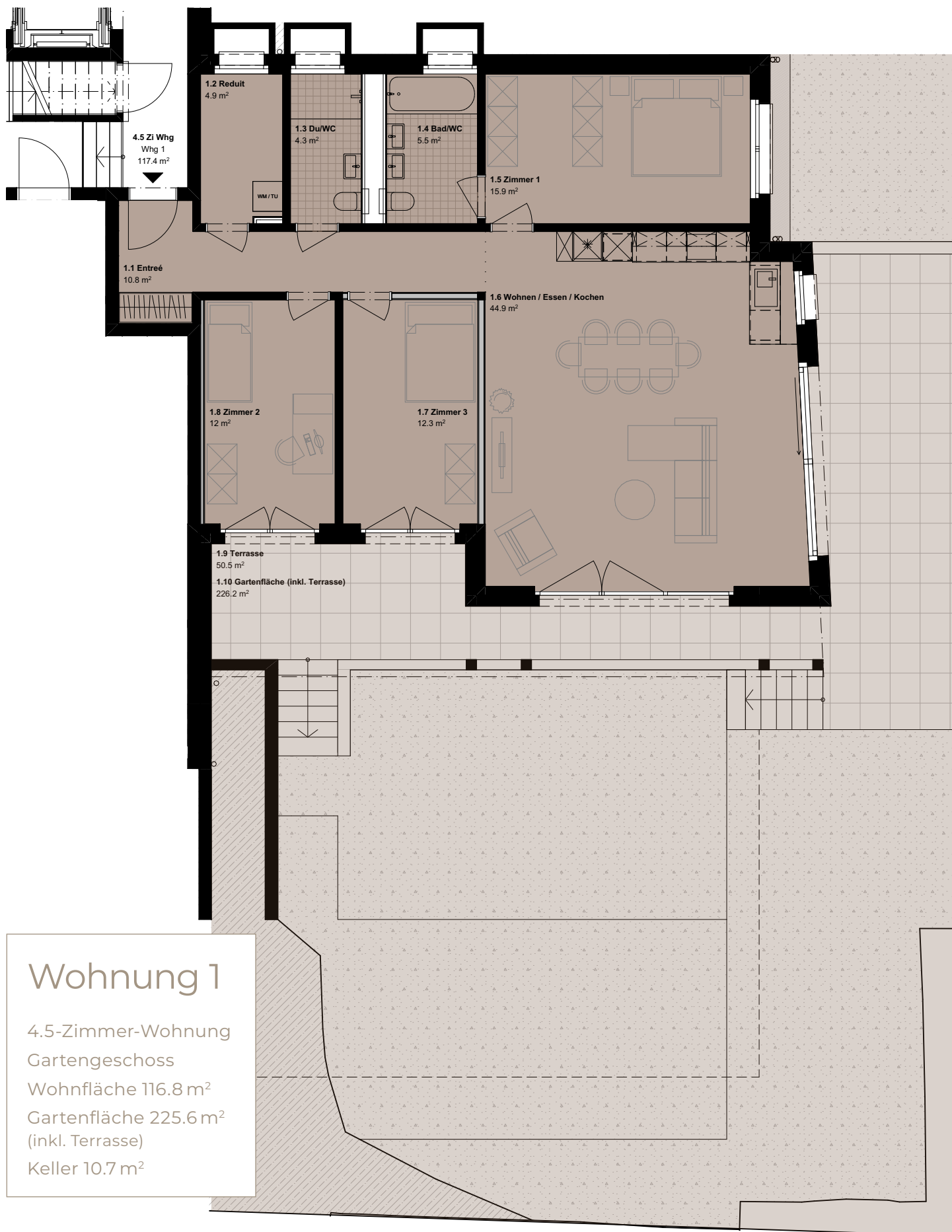
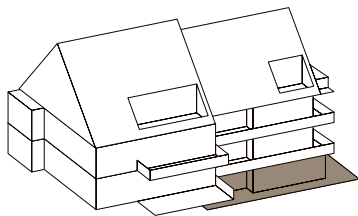
MASSSTAB 1:200



Situationsplan

Grossacher 9, 8123 Ebmatingen





Wohnung 1

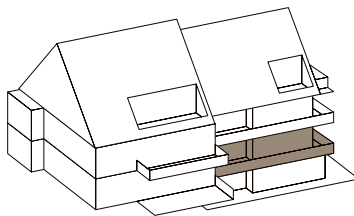
4.5-Zimmer-Wohnung

Gartengeschoss

Wohnfläche 116.8 m²

Gartenfläche 225.6 m²
(inkl. Terrasse)

Keller 10.7 m²



Wohnung 2

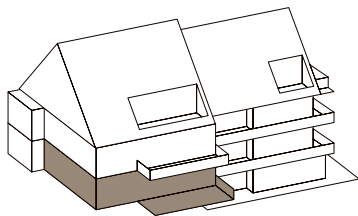
4.5-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnfläche 110.8 m²

Balkon 34.5 m²

Keller 10.6 m²



Wohnung 3

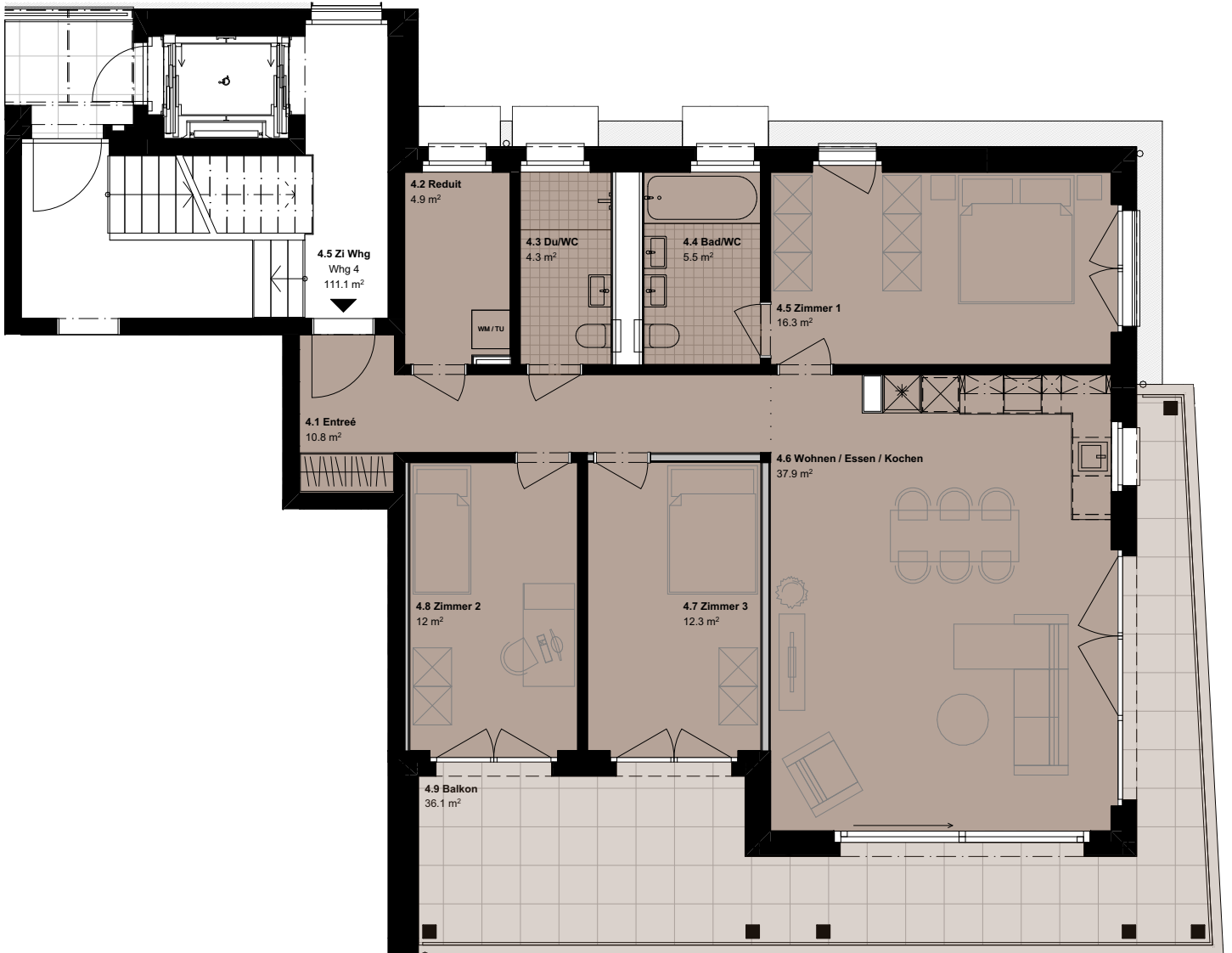
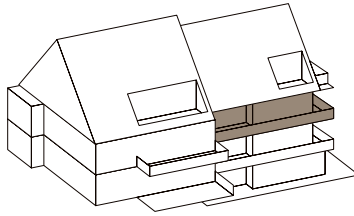
3.5-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnfläche 96.8 m²
(exkl. Hobbyraum 11.0 m²)

Gartenfläche 157.7 m²
(inkl. Terrasse)

Keller 10.8 m²



Wohnung 4

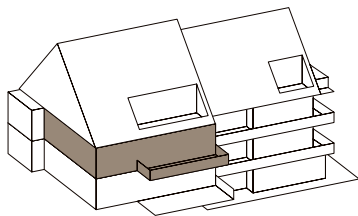
4.5-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss

Wohnfläche 110.8 m²

Balkon 34.0 m²

Keller 10.3 m²



Wohnung 5

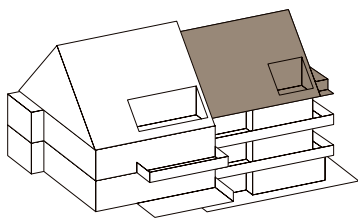
4.5-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss

Wohnfläche 108.6 m²

Balkon 24.1 m²

Keller 10.4 m²



1. Dachgeschoss

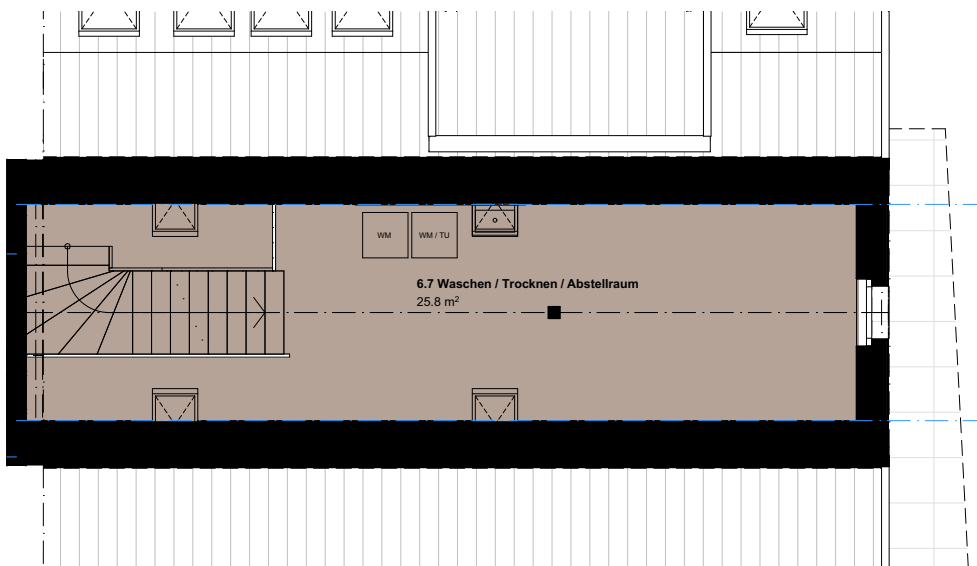


2. Dachgeschoss

Wohnung 6

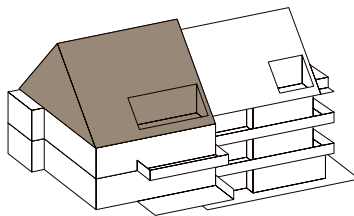
3.5-Zimmer-Maisonette-
Wohnung

1.+ 2. Dachgeschoss
Wohnfläche 123.6 m²
Terrasse 18.3 m²
Keller 13.0 m²









1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Wohnung 7

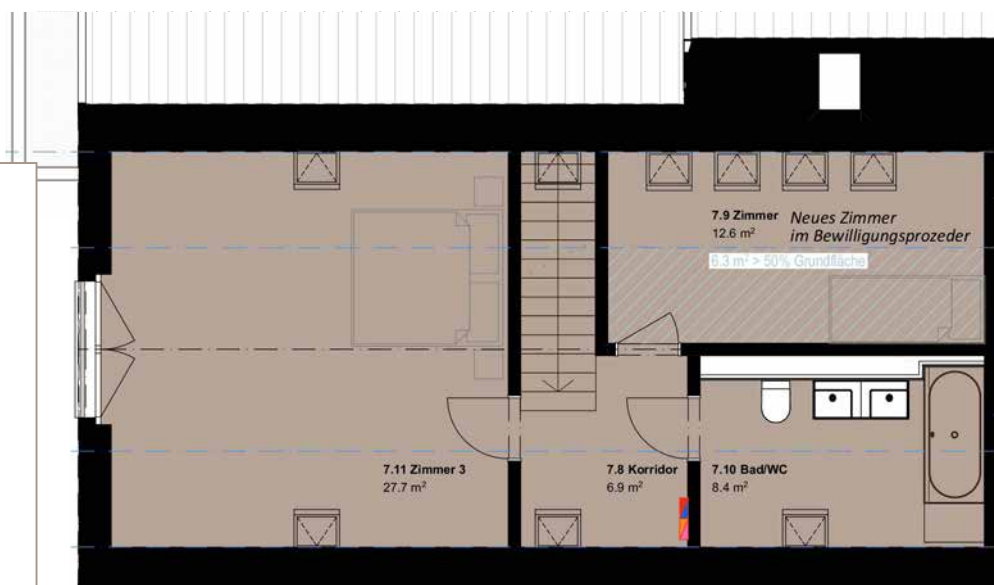
5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

1.+ 2. Dachgeschoss

Wohnfläche 163.9 m²

Terrasse 17.8 m²

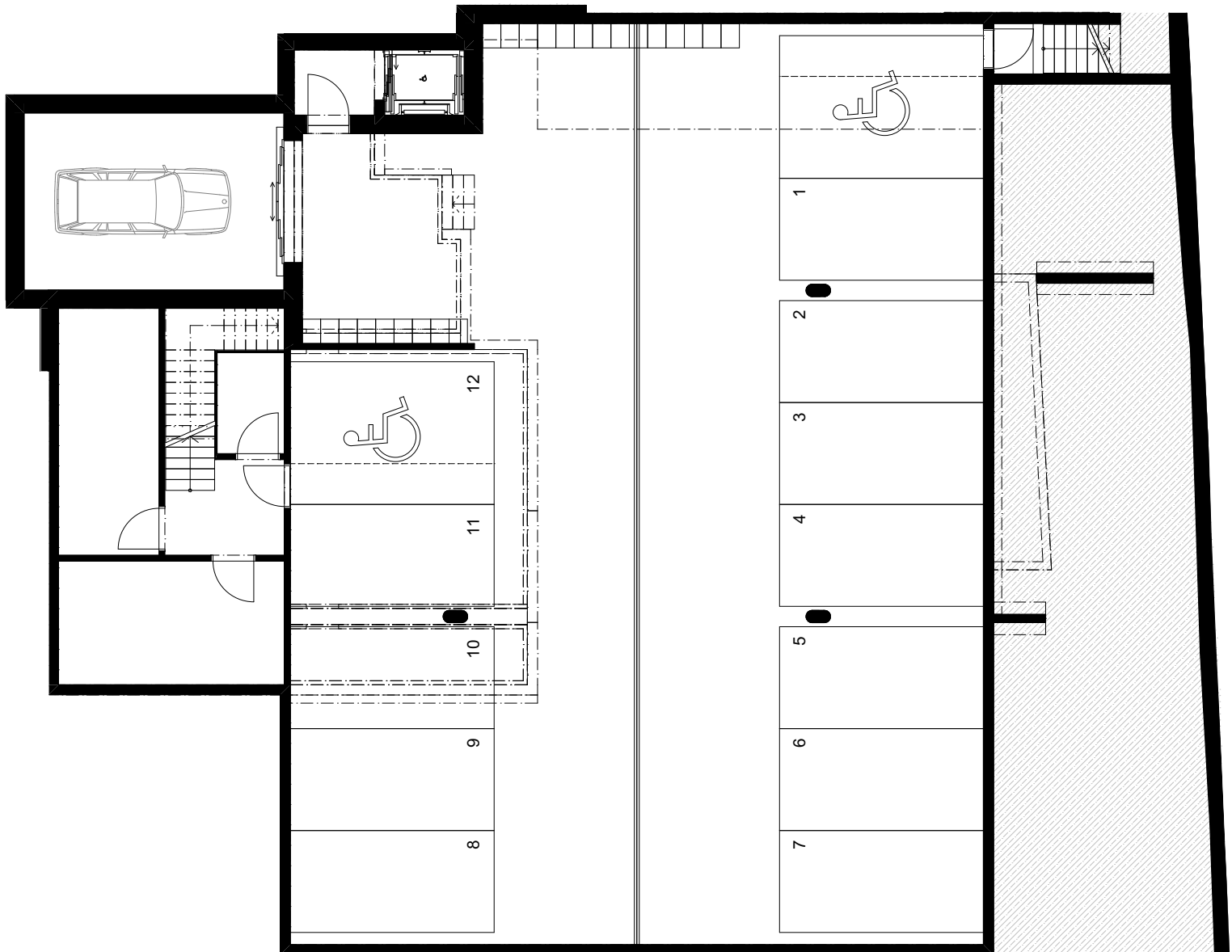
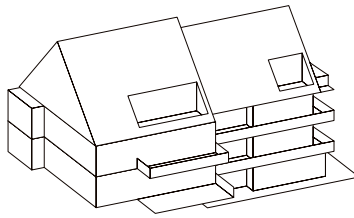
Keller 12.2 m²











Tiefgarage

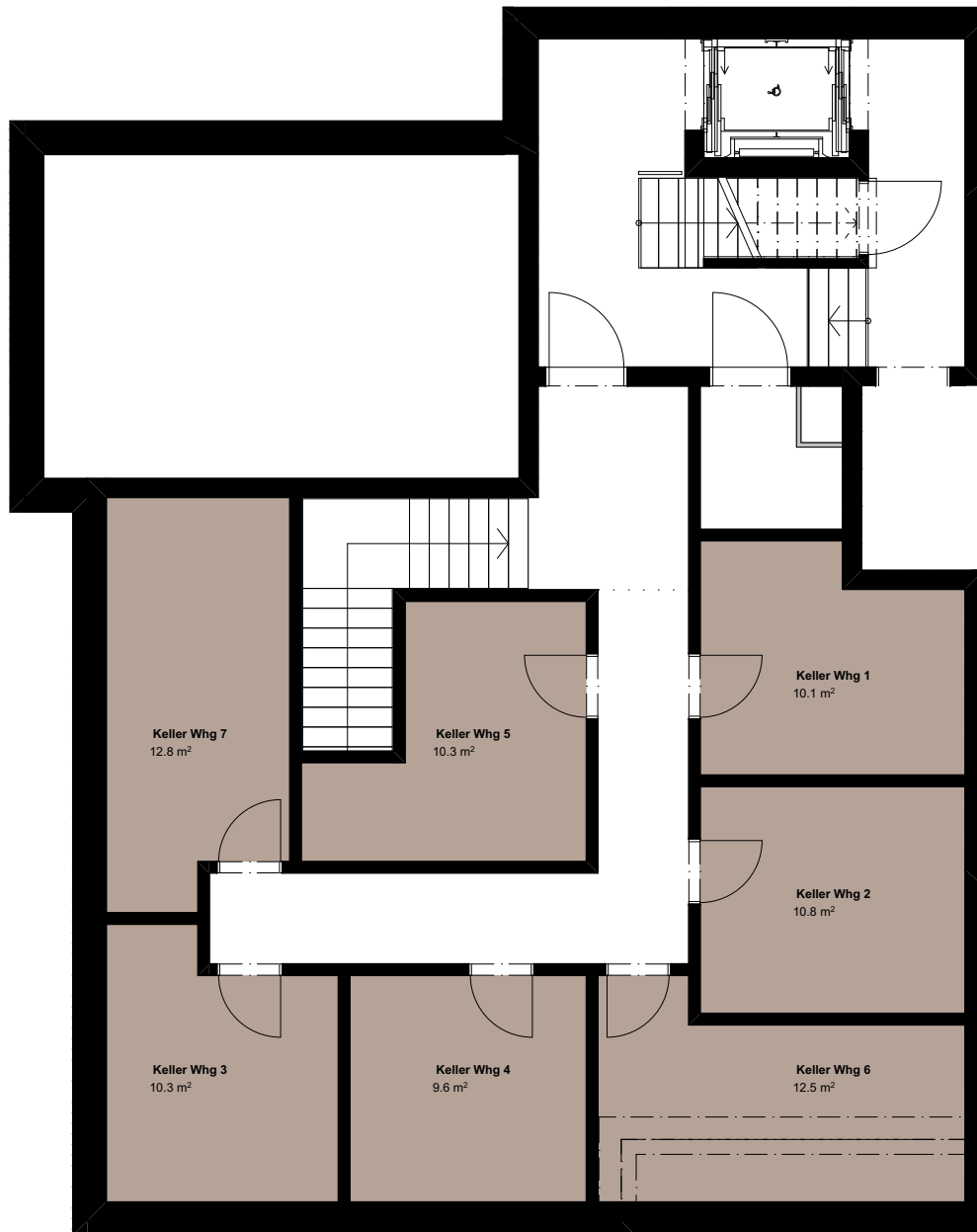
1. Untergeschoss
12 Parkplätze
1 Besucherparkplatz
Zugang über Autolift



VISTA BELLA

EBMATINGEN

0 1 2 3 4 5 m
Massstab 1:100



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. Dampfabzug 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 Video Gegensprechanlage 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. Autolifтанlage mit hydraulischem Antrieb bis 4'500kg Last.

Gipserarbeiten

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

Wohnungstüren

Volltüren massiv auf Stahl-Umfassungsargen, 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.–/m² 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 be-
willigte Bauprojekt dar. Es können aus den in der Ver-
kaufsdokumentation und in der Webseite enthaltenen
Plänen, Angaben und Bildern keine Ansprüche gelten
gemacht werden. Die in den Grundrissplänen einge-
zeichnete Möblierungen sind Vorschläge und nicht im
Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnflächen sind ohne Aussen -und Wohnungs-
trennwände, ohne Balkon- und Terrassenflächen und
ohne Treppenhausflächen berechnet. Abweichungen
zum Baubeschrieb und den Plänen aufgrund behördli-
cher Auflagen oder bedingt durch die Ausführung blei-
ben vorbehalten.

Diverses

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte ent-
steht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch ge-
genüber den Beauftragen Anspruch auf Ausrichtung
einer Provision oder Abgeltung von irgendwelchen
Forderungen. Jegliche Gewährleistung wird, solange
sie nicht rechtsmissbräuchlich ist, wegbedungen. Jeg-
liche Haftung zu Angaben, die im Zusammenhang mit
dem Verkaufsobjekt stehen, unabhängig aus welchem
Rechtsgrund auch immer, wird ausdrücklich ausge-
schlossen. 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 Beur-
kundung besteht seitens der Verkäuferschaft respekti-
ve Beauftragen keine Verpflichtung oder Verbindlich-
keit 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 49
m.rusterholz@wuhrmann-immo.ch

Architektur

Doppler Muhl Architekten AG
Seestrasse 59
8703 Erlenbach

www.dopplermuhl.ch