

# WING



WINGERTSTRASSE 50/52 - 8308 ILLNAU  
WING-ILLNAU.CH

INHALT

04 Projekt ↘

06 Architektur ↘

10 Lage ↘

16 Situation ↘

21 Ausbau ↘

25 Angebot ↘

28 Umgebung ↘

30 Grundrisse ↘

54 Kurzbaubeschrieb ↘

57 Kaufabwicklung ↘

58 Kontakt ↘





## PROJEKT

# Wohnen in moderner Architektur

Die klare Formensprache, grosszügigen Fensterflächen und hochwertig ausgeführten Materialien verleihen dem flügelartigen Ensemble eine zeitlose Ästhetik, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Es entstehen zwei hochwertige Mehrfamilienhäuser mit acht eleganten Eigentumswohnungen, die durch offene Räume, grosszügige Terrassen und idyllische Gärten ein harmonisches Wohngefühl schaffen.

### Das Angebot umfasst:

- Sechs grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnungen von 128 bis 154 m<sup>2</sup>
- Zwei exklusive Attikawohnungen mit 3.5 oder 5.5 Zimmern und Flächen bis 160 m<sup>2</sup>
- Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung
- Durchdachte Grundrisse mit optimaler Raumaufteilung
- Grosszügige Fenster-, Aussen- und Wohnflächen
- Energieeffiziente Bauweise und nachhaltige Energieversorgung
- Grundinstallation für E-Mobilität
- 17 Einstellplätze sowie grosszügige Keller- und Abstellräume
- Rollstuhlgängige Erschliessung für maximalen Komfort
- Privater Fitnessraum, exklusiv für die Bewohner

Ob eine grosszügige Gartenwohnung, eine elegante Etagenwohnung mit Weitblick oder eine Attikawohnung mit herrlicher Panoramaterrasse – WING vereint stilvolle Wohnkultur mit Lebensqualität in einer Umgebung, die Ruhe und Wohlbefinden verspricht.

Wir freuen uns, wenn auch Sie Teil dieses besonderen Projekts werden.

Ihr Team Göldi & Partner



## Form und Landschaft in Harmonie

Die Architektur der Gesamtanlage zeichnet sich durch zwei wohlproportionierte Baukörper aus, die harmonisch der natürlichen Höhenentwicklung des Hangrückens folgen. Die beiden terrassierten Bauvolumen passen sich dem Gelände an, indem sie den Höhenlinien folgen und so eine organische Einbindung in die Umgebung ermöglichen. Durch diese gestaffelte Anordnung entstehen differenzierte Raumstrukturen mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten.

Die Materialwahl unterstreicht die klare Formensprache des Entwurfs. Die verputzten Fassaden spielen mit horizontalen Bändern und vertikalen Putzstrukturen, wodurch eine spannungsvolle Oberflächengestaltung entsteht. Brünierte Verblechungen setzen gezielte Akzente und verleihen dem Bau eine edle, zurückhaltende Eleganz. Die erdberührten Bauteile werden in Sichtbeton ausgeführt, wodurch ein robuster und zugleich natürlicher Ausdruck erzielt wird.

Dieses Zusammenspiel von Form, Materialität und Einbettung in die Topografie verleiht dem Ensemble eine zeitlose und zugleich ortsverbundene Architektur.

*„Erster Gedanke: die wohltuende Ruhe, die das Quartier ausstrahlt – die Weite der Parzelle und der beeindruckende Ausblick auf das Alpenpanorama. Das umgebende Grün verkörpert die Vision, einen grosszügigen Freiraum für alle zukünftigen Bewohner bereitzustellen.“*

Paul Jungwirth, Architekt





LAGE

# Illnau: Die perfekte Balance zwischen Natur und Stadt

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Zürcher Oberlands verbindet Illnau ländlichen Charme mit urbaner Nähe. Das Grundstück an der Wingertstrasse 50 liegt in einem ruhigen und gehobenen Wohnquartier auf einer leichten Anhöhe und bietet einen beeindruckenden Weitblick bis in die Voralpen.

Die Gemeinde überzeugt mit einem vielseitigen Freizeitangebot und einem grosszügigen Naherholungsgebiet, das direkt vor der Haustür beginnt. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Velotouren – die umliegenden Felder, Wälder und der idyllische Örmisweiher laden zur Erholung ein. Sportbegeisterte profitieren zudem von einer Kunsteisbahn, Fussballplätzen, Tennisanlagen und einem modernen Pumptrack. Dank der zentralen Lage zwischen Zürich und Winterthur sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist Illnau der ideale Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.



Distanzen	Route	Auto	ÖV
Uster	7 km	10 min	40min
Winterthur	12 km	16 min	25min
Wetzikon	14 km	15 min	30min
Zürich-Flughafen	20 km	17 min	29min
Zürich	23 km	25 min	30min



WING



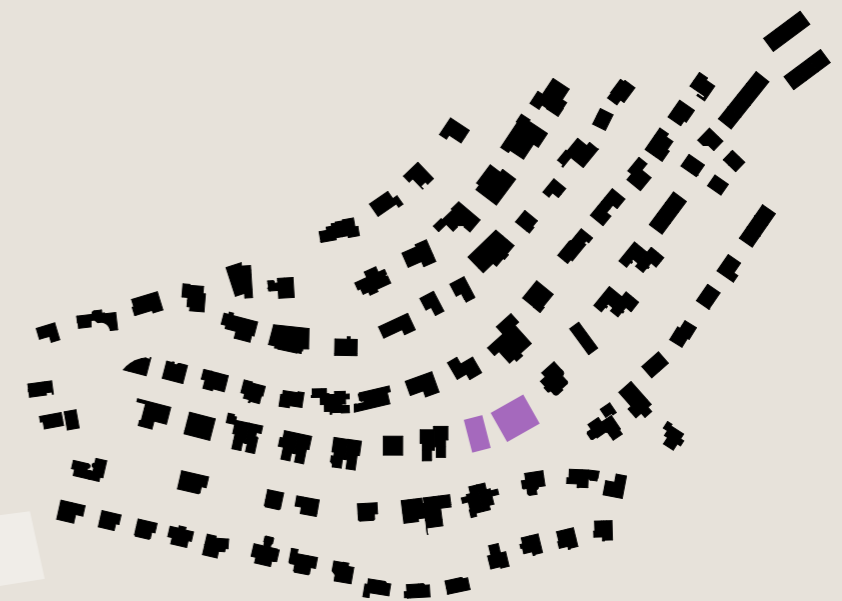


- ① Bushaltestelle
- ② Bahnhof
- ③ Schule
- ④ Einkaufen
- ⑤ Post
- ⑥ Restaurant

SITUATION

# Natur geniessen, Stadtleben erreichen

Direkt vor dem Grundstück (120m) befindet sich die Bushaltestelle «Wingert», von der aus Sie den Bahnhof Illnau in nur fünf Minuten erreichen. Von dort aus gelangen Sie mit der S-Bahn schnell und bequem nach Zürich oder Winterthur. Die Autobahnanbindung sorgt zudem für eine zügige Verbindung nach Zürich-Flughafen, den Sie in weniger als 20 Minuten erreichen. In Gehdistanz (800m) befinden sich ein Kindergarten und eine Primarschule, ebenso wie zahlreiche Naherholungsgebiete mit Wiesen, Wäldern und Spazierwegen. Das Zentrum von Illnau ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein aktives Vereinsleben. WING steht für modernes Wohnen in einer lebendigen, naturnahen Nachbarschaft, in der sich Stadt und Natur harmonisch verbinden.







W

AUSBAU

## Dezente Eleganz

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau – mit durchdacht geplanten Grundrissen, hochwertigen Materialien und hellen Räumen dank grosszügiger Fensterflächen. Die stilvolle Ausstattung schafft ein harmonisches Ambiente, das Wohnen zum Genuss macht.

Acht exklusive Wohneinheiten mit modernem Wohnkomfort und einem hauseigenen Fitnessraum bieten der Eigentümergemeinschaft höchsten Lebensstandard.

Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Aussenbereich: Privatgärten im Erdgeschoss, überdachte Terrassen in den Obergeschossen und grosszügige Dachterrassen im Attikageschoss laden zum Entspannen unter freiem Himmel ein.

### **Nachhaltigkeit & Technologie**

Nachhaltigkeit trifft auf Innovation: Die energieeffiziente Bauweise und der Einsatz umweltfreundlicher Materialien schaffen ein angenehmes Wohnklima.

### **Besondere Wohnqualität**

Durchdachte Lichtkonzepte sorgen für eine angenehme Atmosphäre und betonen die hochwertige Ausstattung. Edle Böden, stilvolle Bäder und moderne Küchen setzen elegante Akzente und machen Ihr Zuhause zu einem Ort der Entspannung und Ästhetik.





ANGEBOT

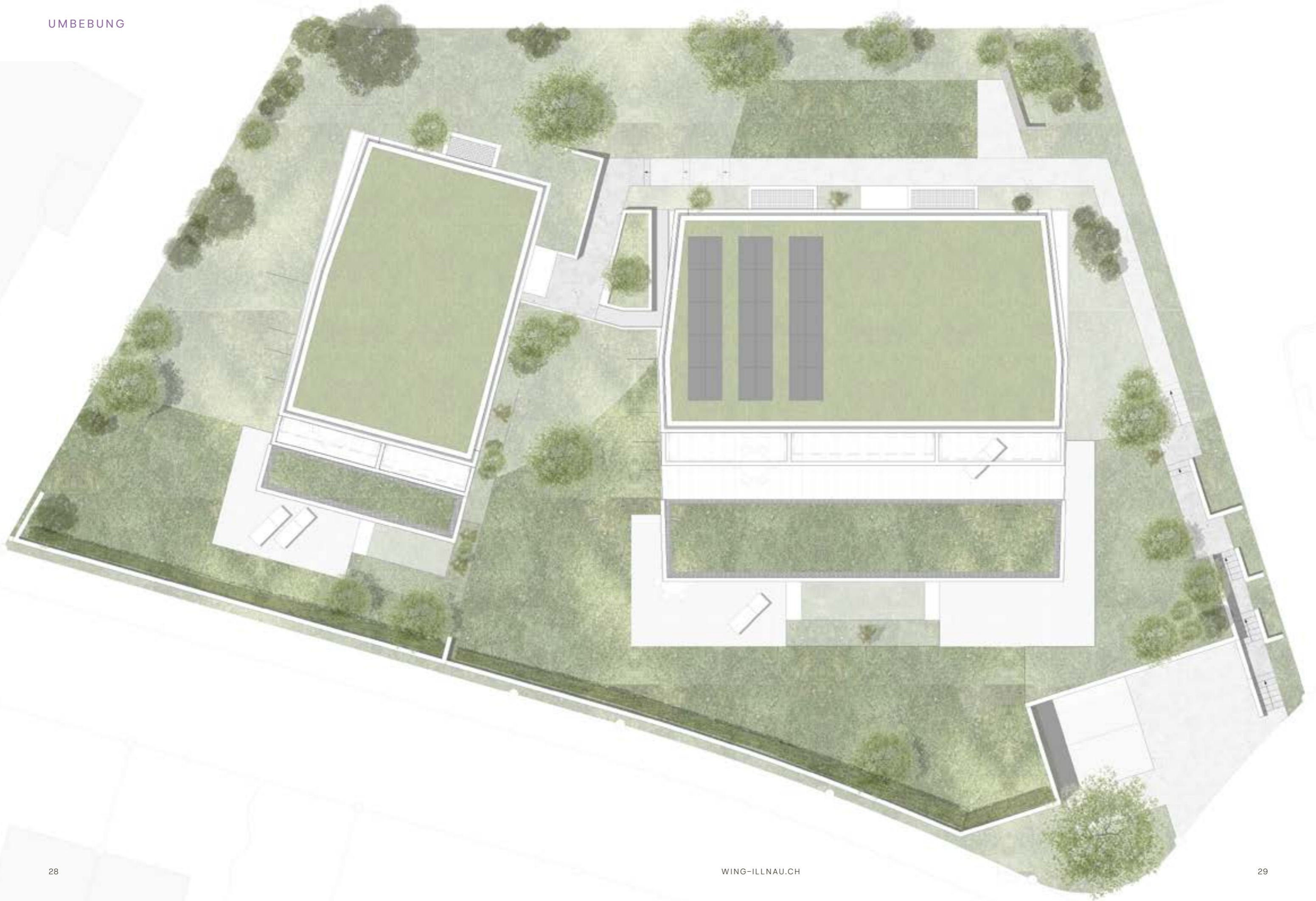
## Facts & Figures

Bezirk	Pfäffikon
Gemeinde	Illnau-Effretikon
Ortsteil	Oberillnau
Objektadresse	Haus Ost, Wingertstrasse 50, 8308 Illnau Haus West, Wingertstrasse 52, 8308 Illnau
Steuerfuss	113 %
Kataster-Nr.	IE3277
Grundstücksfläche	2'181 m <sup>2</sup>
Wohnzone	W1.3
Erschliessung	über Steinacherstrasse

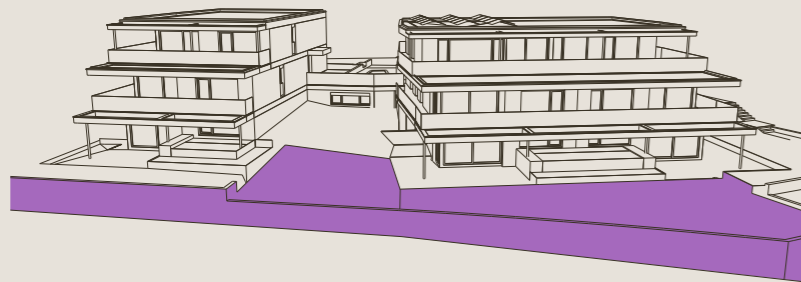
## Die Wohnungen

WHG-Nr.	Ebene	Zimmer	WF m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>
A1	EG Ost	4.5	154.1	65.2	152.0
A2	EG West	4.5	154.1	53.3	165.0
A3	1. OG Ost	4.5	139.6	47.7	
A4	1. OG West	4.5	139.6	43.2	
A5	Attika	5.5	159.0	138.0	
B1	EG	4.5	142.8	46.5	145.0
B2	1. OG	4.5	128.2	46.2	
B3	Attika	3.5	107.0	48.5	





# WING



## Untergeschoss

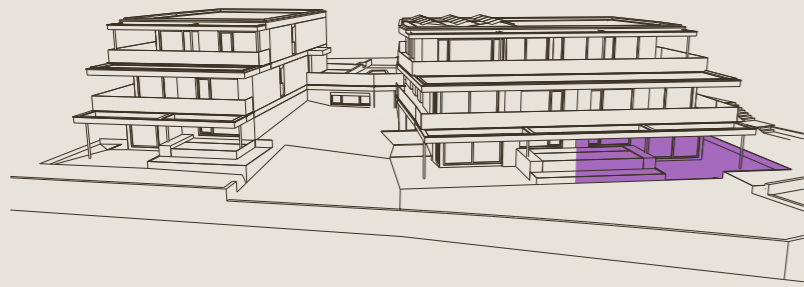
Keller A1	16.8 m <sup>2</sup>
Keller A2	18.6 m <sup>2</sup>
Keller A3	14.1 m <sup>2</sup>
Keller A4	14.1 m <sup>2</sup>
Keller A5	16.8 m <sup>2</sup>
Keller B1	14.8 m <sup>2</sup>
Keller B2	14.8 m <sup>2</sup>
Keller B3	15.3 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	15.0 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	12.6 m <sup>2</sup>
Abstellraum 3	12.6 m <sup>2</sup>



1 m  
Mst. 1:200



# WING



## Wohnung A1

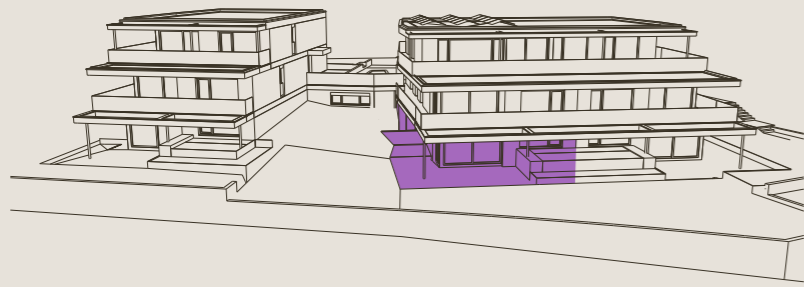
Erdgeschoss - Ost  
4.5 Zimmer

Wohnfläche	154.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	65.2 m <sup>2</sup>
Garten	152.0 m <sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100





## Wohnung A2

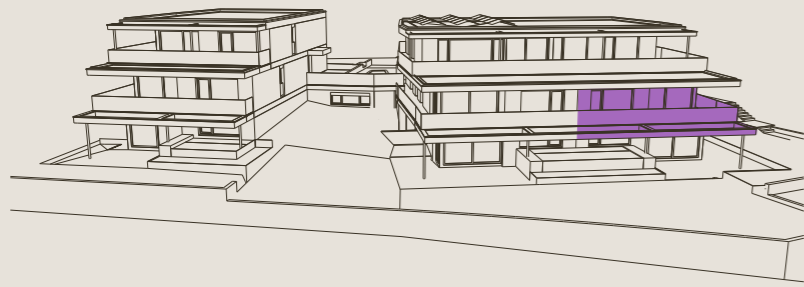
Erdgeschoss – West  
4.5 Zimmer

Wohnfläche	154.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	53.3 m <sup>2</sup>
Garten	165.0 m <sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100





## Wohnung A3

1. Obergeschoss – Ost  
4.5 Zimmer

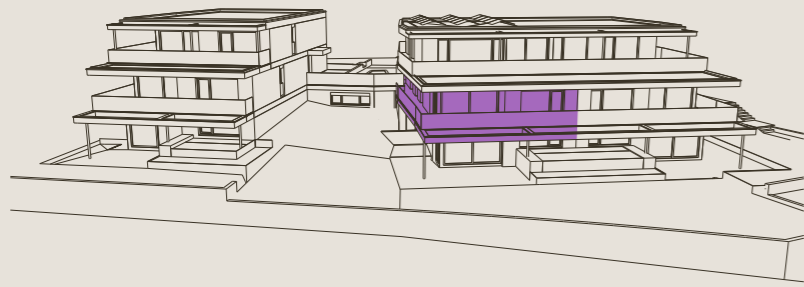
Wohnfläche 139.6 m<sup>2</sup>  
Terrasse 47.7 m<sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100



# WING



## Wohnung A4

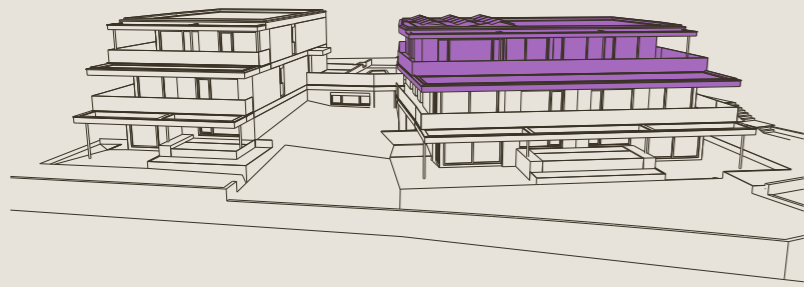
1. Obergeschoss – West  
4.5 Zimmer

Wohnfläche 139.6 m<sup>2</sup>  
Terrasse 43.2 m<sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100





## Wohnung A5

Attika  
5.5 Zimmer

Wohnfläche 159.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse 138.0 m<sup>2</sup>

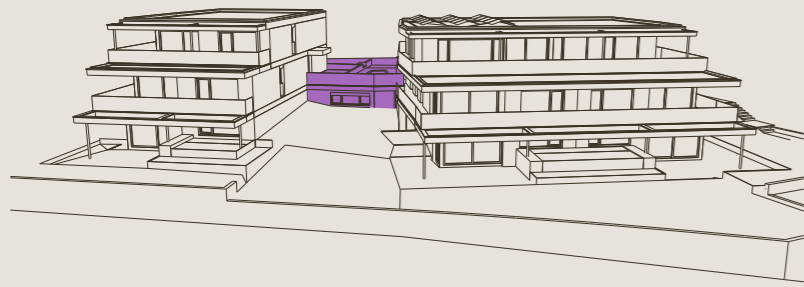


1 m Mst. 1:100





# WING



## Fitnessraum

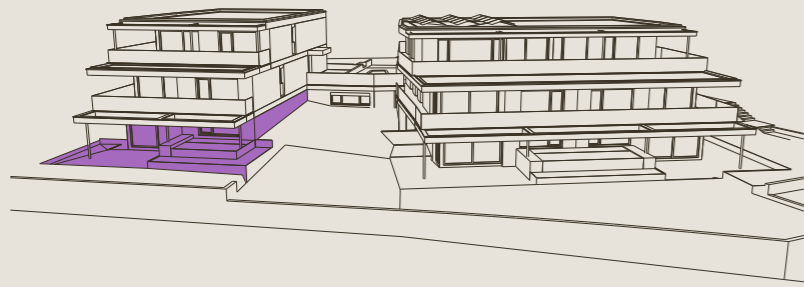
Trainingsfläche 33.5 m<sup>2</sup>  
WC 3.9 m<sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100



# WING



## Wohnung B1

Erdgeschoss  
4.5 Zimmer

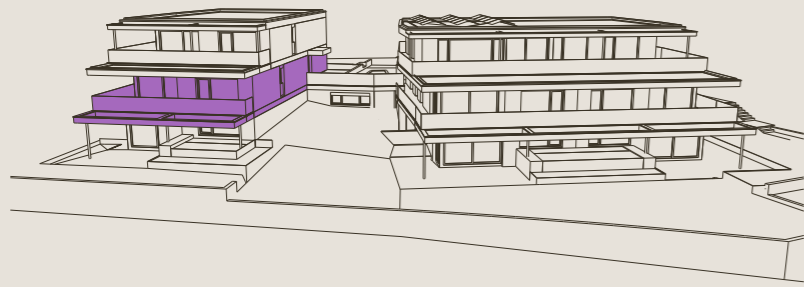
Wohnfläche	142.8 m <sup>2</sup>
Terrasse	46.5 m <sup>2</sup>
Garten	145.0 m <sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100



# WING



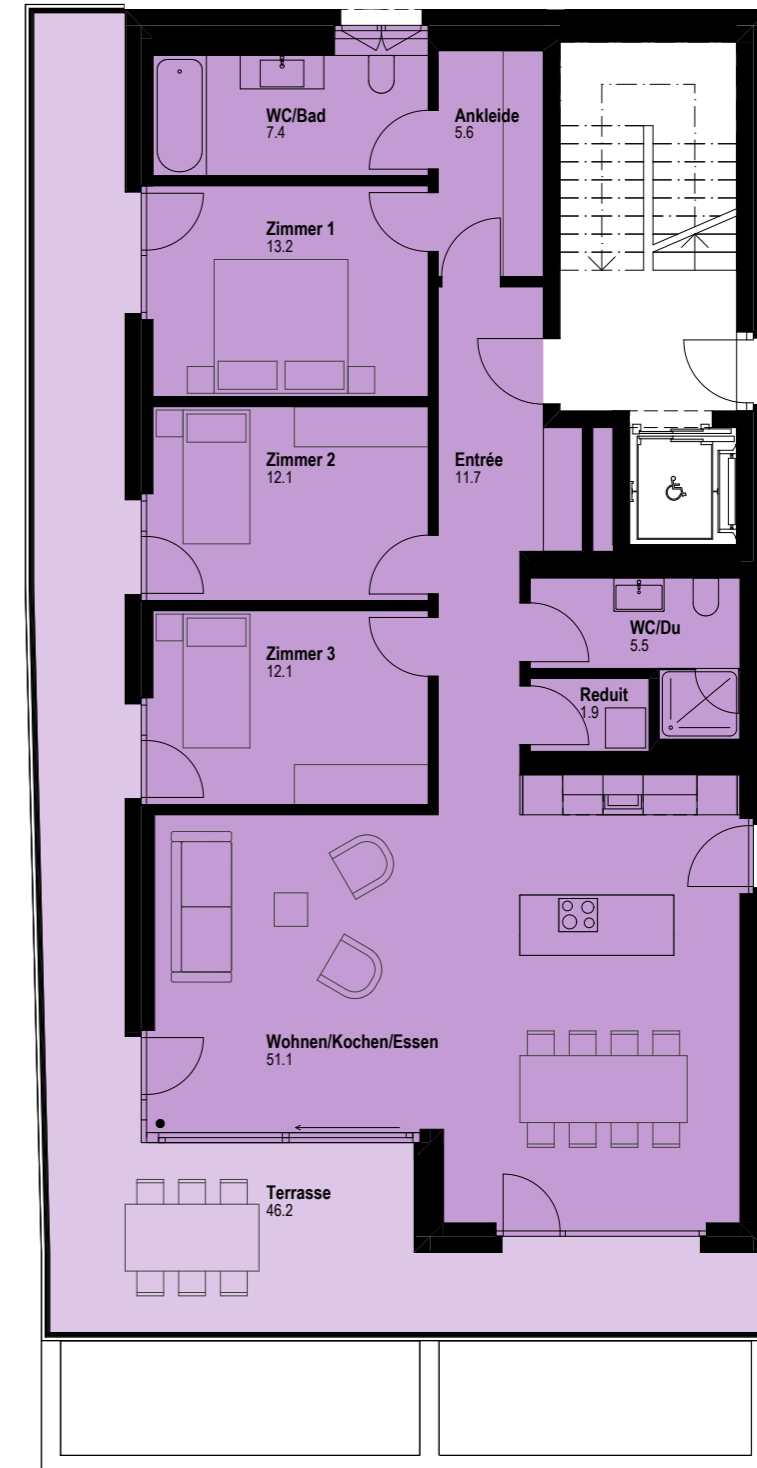
## Wohnung B2

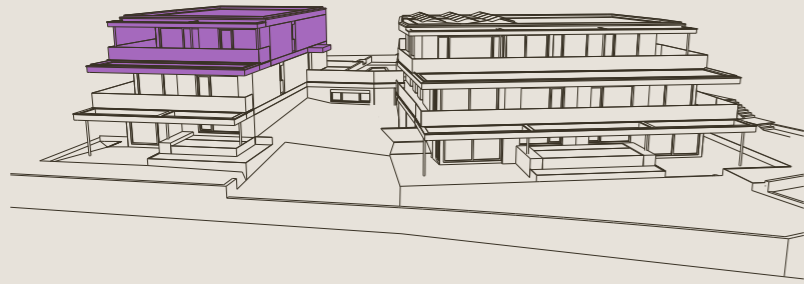
1. Obergeschoss  
4.5 Zimmer

Wohnfläche 128.2 m<sup>2</sup>  
Terrasse 46.2 m<sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100





## Wohnung B3

Attika  
3.5 Zimmer

Wohnfläche 107.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse 48.5 m<sup>2</sup>



1 m Mst. 1:100





# Neubau von 8 Eigentumswohnungen

## Unterniveaugarage mit total 17 Autoeinstellplätzen

### ROHBAU

#### Decken/Wände

- Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton, Innenwände Untergeschoss Beton/Kalksandstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Treppenhauswände sowie Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Weitere Trennwände in den Wohnungen in Backstein
- Schallhemmende, schwimmende Unterlagsböden

#### Fassaden

- Aussenwände in Stahlbeton und Backstein (Einsteinmauerwerk)
- Kammzugputzfassade, horizontale Bänder feiner Abrieb (Körnung 1mm)

#### Dach

- Stahlbetondecke mit Wärmedämmung, Abdichtung und extensiver Dachbegrünung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach von Haus A

#### Terrassen/Balkone

- Stahlbetonböden, Trittschalldämmung, Abdichtung sowie Feinsteinzeugplatten für den Aussenbereich mit Unterkonstruktion als Endbelag

#### Fenster

- Kunststoff/Metall Fenster, 3-fach verglast
- Teilweise Hebeschiebetüren bzw. Flügeltüren

#### Sonnenschutz

- Vertikalstoffstoren mit Motorenantrieb in allen Räumen
- Horizontalmarkisen in den Terrassenoberlichter, elektrisch betrieben (EG und Attika)
- Knickarmmarkisen gemäss Konzept Architekt im 1. Obergeschoss, 1x pro Wohnung

#### Elektroanlagen

- Einbauleuchten in Küchen, Korridoren und Nassräumen nach Elektroplan
- Im Wohn-/Essraum eine Multimedia-Steckdose
- Eingang Tiefgarage mit Briefkastenanlage sowie Sonnerie, mit Gegensprechanlage und Video
- Eingänge Nord mit Sonnerie, Gegensprechanlage und Video
- Wohn- und Schlafräume mit je drei Dreifachsteckdosen, davon eine geschaltet
- Spiegelschränke mit Beleuchtung und Steckdosen oder Spiegel mit Beleuchtung
- Aussensteckdose und Beleuchtung auf den Terrassen
- Ringleitung für Anschluss E-Mobilität ist vorgesehen

#### Heizungsanlage

- Energiegewinnung durch erneuerbare Energie (Erdwärme)
- Zentrale Wärmeerzeugung mittels monovalentem Wärmepumpensystem und Brauchwasser-Vorwärmung, Free-Cooling für den Sommer
- Fussbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregulierung und individueller Wärmemessung

#### Lüftungsanlagen

- Bei Räumen ohne Fenster mechanische Entlüftung
- Keller- und Abstellräume werden mittels eines Raumlüftentfeuchters belüftet

#### Sanitäranlagen

- Sanitärapparate und Armaturen gemäss Sanitärbudgets inkl. Duschtrennwänden (Glas):
- Budget zwischen CHF 20'000.- und CHF 33'000.-
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung, Budget CHF 4'000.00, wahlweise im Untergeschoss
- Mind. 1 × frostsicheres Gartenventil auf allen Terrassen bzw. Sitzplätzen, je nach Situation

#### Liftanlage je Haus

- Elektromechanischer Personenaufzug, rollstuhlgängig
- Schlüsselschalter für direkten Zugang in die Attikawohnungen

### AUSBAU

#### Treppenhaus

- Elementtreppen Kunststein, Feinsteinzeugbelag auf den Podesten
- Bodenbeläge Korridore in Feinsteinzeug
- Wände und Decken verputzt
- Hauseingangspartie Metallverglasung

#### Eingang / Garderobe / Korridor

- Wohnungseingangstüren (EI30) Farbe und Ausführung gemäss Konzept Architekt, Mehrpunkt-Sicherheitsverschluss
- Bodenbeläge nach Wahl Käufer, Budgets CHF 180.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt bzw. CHF 200.00/m<sup>2</sup> für die Attikawohnungen fertig verlegt, inkl. allen Anschluss- und Nebenarbeiten
- Decken mit Weissputz bzw. Wände Abrieb 1 mm gestrichen
- Garderobe- und Putzschrankanlage

#### Wohn- und Schlafräume

- Bodenbeläge nach Wahl Käufer, Budgets CHF 180.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt bzw. CHF 200.00/m<sup>2</sup> für die Attikawohnungen fertig verlegt, inkl. allen Anschluss- und Nebenarbeiten
- Decken mit Weissputz bzw. Wände Abrieb 1 mm gestrichen

#### Badezimmer

- Boden- und Wandbeläge nach Wahl Käufer, Budgets CHF 180.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt bzw. CHF 200.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt für die Attikawohnungen, inkl. allen Anschluss- und Nebenarbeiten
- Decken mit Weissputz, gestrichen

#### Küchen

- Küche gemäss Vorschlag Küchenbauer, innerhalb des Budgets frei wählbar
- Budget zwischen CHF 35'000.- und CHF 45'000.-
- Bodenbeläge nach Wahl Käufer, Budget CHF 180.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt bzw. CHF 200.00/m<sup>2</sup> für die Attikawohnungen, inkl. allen Anschluss- und Nebenarbeiten
- Decken Weissputz gestrichen

#### Reduits und Hauswirtschaftsräume

- Bodenbeläge nach Wahl Käufer, Budget CHF 180.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt bzw. CHF 200.00/m<sup>2</sup> für die Attikawohnungen, inkl. allen Anschluss- und Nebenarbeiten
- Decken mit Weissputz bzw. Wände Abrieb 1mm gestrichen

#### Keller und Abstellräume

- Boden gefliest, gemäss Materialkonzept
- Wände Beton oder Kalksandstein gestrichen
- Optionales Entfeuchtungsgerät für Keller und Abstellräume
- Decken Beton gestrichen, zum Teil isoliert (nach Angabe Bauphysiker)

#### Fitnessraum

- Boden: Vinyl gemäss Farb- und Materialkonzept
- Wände und Decken: strapazierfähig, farblich abgestimmt
- Beleuchtung: LED-System, blendfrei und energieeffizient
- Ausstattung: Kraft- und Kardiogeräte, Spiegelwand
- Nasszelle: WC mit Waschbecken, Boden- und Wandbeläge Feinsteinzeug gemäss Materialkonzept

### AUSSENANLAGEN

#### Gartengestaltung

- Grünflächen, Hecken und Bepflanzungen gemäss bewilligtem Umgebungskonzept
- Zweckmässige Wegbeleuchtung

#### Spiel- und Ruhefläche

- Gemäss Umgebungskonzept

#### Containerplatz

- Container für Hausabfall sowie für Grünabfälle in separatem Entsorgungsraum

Alle Budgetpositionen verstehen sich netto inkl. 8.1 % MwSt.



W

#### KAUFABWICKLUNG

## Wissenswertes zum Kauf

Schriftliche Kaufzusage mit einer Anzahlung von CHF 40'000.00. Durch den Abschluss der Reservationsvereinbarung wird das Verkaufsobjekt für den Kaufinteressenten für eine angemessene Periode reserviert. Diese Anzahlung wird an den Kaufpreis angerechnet.

Als Käufer einer Eigentumswohnung im Neubauprojekt WING in Illnau werden Sie von Anfang an Eigentümer Ihres Landanteils der Gesamtüberbauung. Bei der Beurkundung bzw. Eigentumsübertragung des Kauf- und eines separat abzuschliessenden Werkvertrages, wird der Landpreis fällig und die Käufer werden sodann im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Im Verlauf der Bautätigkeit wird die Göldi & Partner Architektur GmbH dem Baufortschritt entsprechende Abschlagszahlungen in Rechnung stellen, sodass bis Bauende und Übergabe des Werkes nur noch eine Restzahlung und eventuell entstandene Mehrkosten aus Käuferwünschen zur Zahlung fällig werden.

Disclaimer  
Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Ohne schriftliche Einwilligung des Architekten dürfen weder diese Dokumentation noch Teile reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden. Durch unaufgeforderten Vermittlungsdienst entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Verkaufsdokumentation und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge. Projektstand Oktober 2025

# WING

## KONTAKT

### Beratung / Verkauf

Göldi & Partner Immobilien AG  
Grüningerstrasse 22a  
8624 Grüt  
T +41 43 277 66 33  
verkauf@goeldi-immobilien.ch  
www.wing-illnau.ch

### Architektur / Erstellerin

Göldi & Partner Architektur GmbH  
Grüningerstrasse 22a  
8624 Grüt





**GÖLDI &  
PARTNER**  
IMMOBILIEN · ARCHITEKTUR

