

THE **SIX** AEUGST

THE SIX^{AEUGST}

BÜELSTRASSE 2, 8914 AEUGST AM ALBISW

WWW.THESIXAEUGST.COM

WILLKOMMEN IN THE SIX AEUGST,
EINEM MODERNEN
NEUBAUPROJEKT, DAS
ZEITLOSE ELEGANZ MIT
HOCHWERTIGEM
WOHNKOMFORT VEREINT. AN
BEGEHRTER LAGE AN DER
BÜELSTRASSE 2 IN AEUGST
AM ALBIS ENTSTEHEN
INSGESAMT SECHS
LICHTDURCHFLUTETE
EINFAMILIENHÄUSER, DIE
EIN WOHNERLEBNIS
AUF DER SONNENSEITE
VERSPRECHEN.



BÜELSTRASSE 2, 8914 AEUGST AM ALBIS ID W-04897G, HAUS 2



Auf Anfrage

KAUFPREIS

5.5

ANZAHL ZIMMER

2 + 1

BADEZIMMER + GÄSTE-WC

290 m²

WOHNFLÄCHE, INKL. NEBENRÄUME

275 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'118 m³

KUBATUR

2027

BAUJAHR

2

TIEFGARAGENPARKPLÄTZE

Winter 2027

FERTIGSTELLUNG



ECKDATEN

KAUFPREIS	Kubatur	Minergie-Standard
Auf Anfrage	1'118 m ³	Ja
Netto-Wohnfläche	Anzahl Zimmer	Exklusiver Ausbaustandard
199 m ²	5.5	Ja
Grundstücksfläche	Heizung	Tiefgaragenparkplätze
275 m ²	Erdsonden-Wärmepumpe	2 (à 45'000 pro Parkplatz)



Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich

THE SIX AEUGST - EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT

In Aeugst am Albis, einem der begehrtesten und steuer-günstigsten Orte des Knonaueramts, entstehen sechs moderne Doppelhaushälften, ein Wohnprojekt, das zeitlose Architektur, höchsten Wohnkomfort und eine unvergleichliche Lage vereint.

Auf vier Etagen erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Eleganz und Funktionalität perfekt verbindet. Grosszügige, lichtdurchflutete Wohnräume schaffen ein Ambiente von Offenheit und Ruhe. Die topmoderne, hochwertig ausgestattete Küche bildet das Herzstück des Hauses, ideal für genussvolle Stunden mit Familie und Freunden.

Der grosszügige Wohn- und Essbereich, die hellen Schlafzimmer und der liebevoll gestaltete Garten laden zum Verweilen und Entspannen ein. Zwei stilvolle Badezimmer mit insgesamt zwei Duschen und einer freistehenden Badewanne bieten Komfort auf höchstem Niveau.

Die Immobilie bietet einen Rückzugsort, der jeden Tag Freude bereitet. Hier wohnen Sie im Grünen, umgeben von Wiesen, Wäldern und einer atemberaubenden Aussicht und sind dennoch bestens angebunden.

Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Die Städte Zürich, Zug und Luzern erreichen Sie bequem in 15 bis 30 Minuten mit dem Auto oder mit dem öffentlichen Verkehr. Tiefgaragenparkplätze direkt unter dem Haus.

Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint Modernität, Qualität und Stil in einer der schönsten Wohnlagen des Knonaueramts. Ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Hochwertige Küche

Highlights:

- * Ruhige und sonnige Lage
- * Angrenzend an eine Landwirtschaftszone
- * Traumhafte Aussicht in die Berge
- * Grosszügige, lichtdurchflutete Grundrisse
- * Topmoderne, offene Küche mit hochwertigen Küchengeräten
- * Zwei luxuriöse Badezimmer mit edler Ausstattung und ein Gäste-WC
- * Masterbedroom mit Bad en Suite
- * Stilvoller Echtholzparkett
- * Minergie-Standard
- * Massivbauweise Beton/Backstein
- * Schall- und Wärmedämmung nach SIA-Norm 181 (erhöhte Anforderungen)
- * LED Beleuchtung
- * Sonnerie mit Videoanlage
- * Erdsonden-Wärmepumpenheizung mit Freecooling
- * PV-Anlage
- * Steuerfuss 92% (2026)





DAS SCHLAFZIMMER IST EIN RÜCKZUGSORT DER RUHE UND GEBORGENHEIT. SANFTES TAGESLICHT FÄLLT DURCH DIE FENSTER UND ERÖFFNET BEREITS BEIM AUFWACHEN DEN BLICK IN DIE NATÜRLICHE UMGEBUNG VON AEUGST AM ALBIS. DIE DURCHDACHTTE AUSRICHTUNG SCHAFFT EINE ANGENEHME ATMOSPHÄRE, IN DER ENTSPANNUNG UND ERHOLUNG IM MITTELPUNKT STEHEN – EIN ORT, AN DEM JEDER TAG RUHIG BEGINNT UND HARMONISCH AUSKLINGT.



THE **SIX** AEUGST

DIE KÜCHE IST DAS HERZ
DES FAMILIENLEBENS. OFFEN
UND LICHTDURCHFLUTET
GESTALTET, LÄDT SIE ZUM
GEMEINSAMEN KOCHEN,
LACHEN UND ZUSAMMENSEIN
EIN. WÄHREND MAHLZEITEN
VORBEREITET WERDEN,
ENTSTEHEN GESPRÄCHE UND
WERTVOLLE MOMENTE, DIE
DEN ALLTAG BEREICHERN.
HOCHWERTIGE MATERIALIEN
UND EINE DURCHDACHTE
RAUMGESTALTUNG SCHAFFEN
EINEN ORT, AN DEM SICH DIE
GANZE FAMILIE GERNE TRIFFT
UND DER GEBORGENHEIT SOWIE
LEBENSFREUDE AUSSTRAHLT.







Türlensee





Aeugst am Albis

Lage Aeugst am Albis

Ideal gelegen bietet Aeugst am Albis mit seinen knapp 2'000 Einwohnern eine äusserst hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Gemeinde zeichnet sich besonders durch ihren ländlichen Charakter in Kombination mit der zentralen Lage aus. Die wichtigsten Nachbargemeinden von Aeugst am Albis sind Affoltern am Albis, Hausen am Albis, Rifferswil und Mettmenstetten.

Naherholungsgebiete

Durch das idyllische Erholungsgebiet, den Türlensee, sowie den verschiedenen ruhig gelegenen Weilern, bietet das Aeugstertal Entspannung pur für Sie und Ihre Familie. Für ausreichend Abwechslung in Ihrer Freizeitgestaltung sorgen die vielen Vereins- und Kulturaktivitäten. Direkt am Albis gelegen, lockt das Umfeld mit seinen weitläufigen Wanderwegen, schönen Wald- und Wiesenabschnitten in die freie Natur.

Infrastruktur

In der Volg-Filiale von Aeugst finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel Bäckereien, Metzgereien, Migros oder Coop gibt es in der Nachbargemeinde Affoltern am Albis. Diese sind in nur rund fünf Minuten mit dem Auto bequem erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel

In nur 20 Autominuten erreichen Sie die Städte Zürich und Zug. Auch mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie hier sehr gut erschlossen. In zwei Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle „Landhus“. Der Bus 236 bringt Sie im Halbstundentakt bequem in 30 Minuten nach Zürich Wiedikon.

Schulen

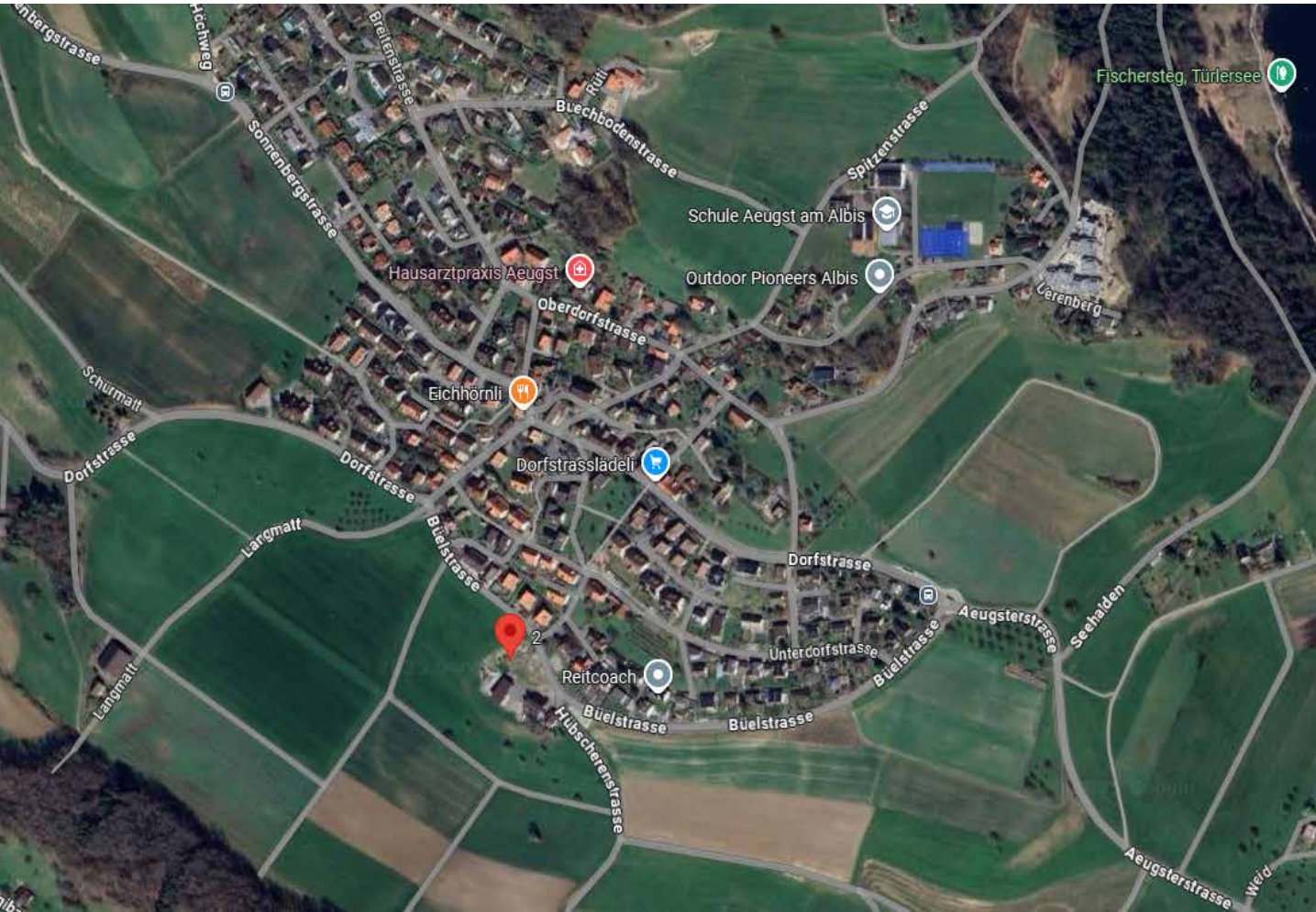
Die Primarschule und der Kindergarten, welche sich in Aeugst am Albis befinden, sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Die Sekundarstufe wird in Affoltern am Albis und die Kantonsschule entweder in Zürich oder Urdorf besucht.

Steuerfuss

Der Steuerfuss von Aeugst am Albis ist äusserst attraktiv und liegt zurzeit bei 92% (2025).

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten und Vorzügen der Gemeinde! Weitere Informationen finden Sie unter:

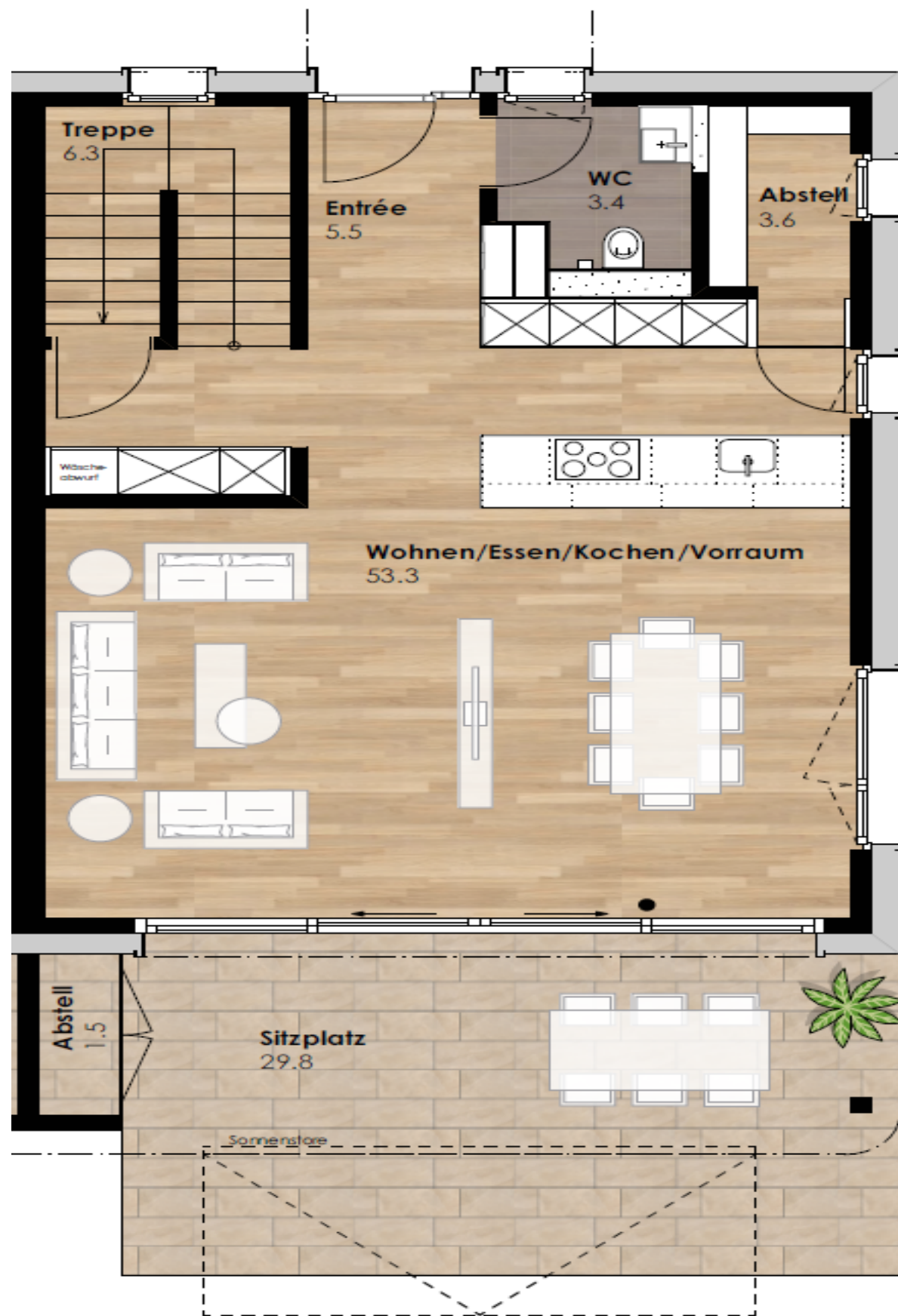
www.aeugst-albis.ch



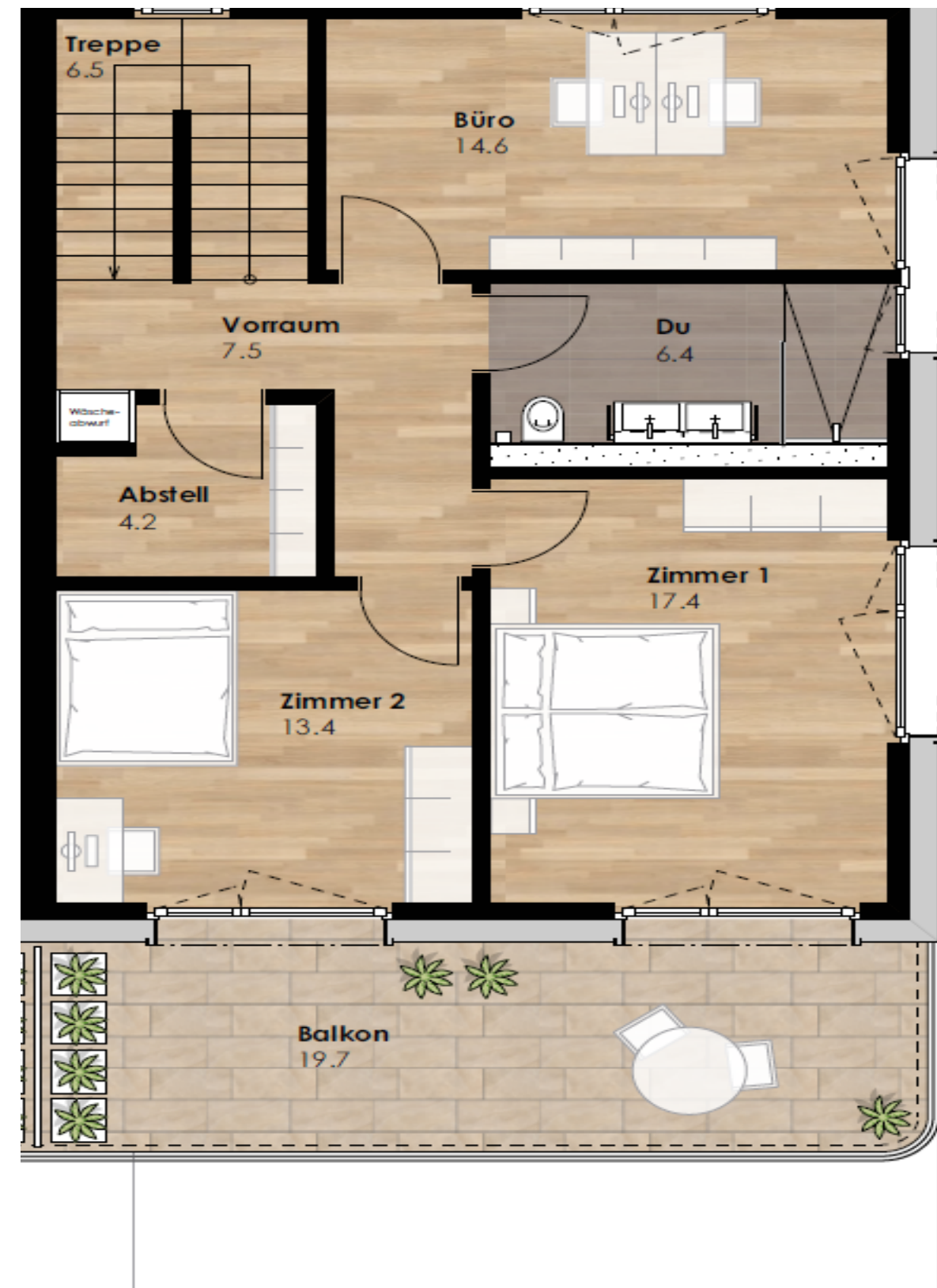
Buelstrasse 2, 8914 Aeugst am Albis

Umgebungsplan Aeugst am Albis

Bushaltestelle	350 m	Kindergarten Aeugst	300 m
Coop Supermarkt	4.1 km	Primarschule Aeugst	800 m
Volg Aeugst	450 m	Sekundarschule Affoltern a.A.	4.1 km
Post (im Volg)	450 m	Kantonsschule Enge	18 km
Dorfstrasslädeli	350 m	Autobahnzufahrt	4.8 km
Hausarztpraxis Aeugst AG	550 m	Coiffeur	90 m
Restaurant Eichhörnli	350 m	Fussballclub Aeugst	1.2 km
Spital Affoltern	3.9 km	Reitverein Müliberg	2.5 km



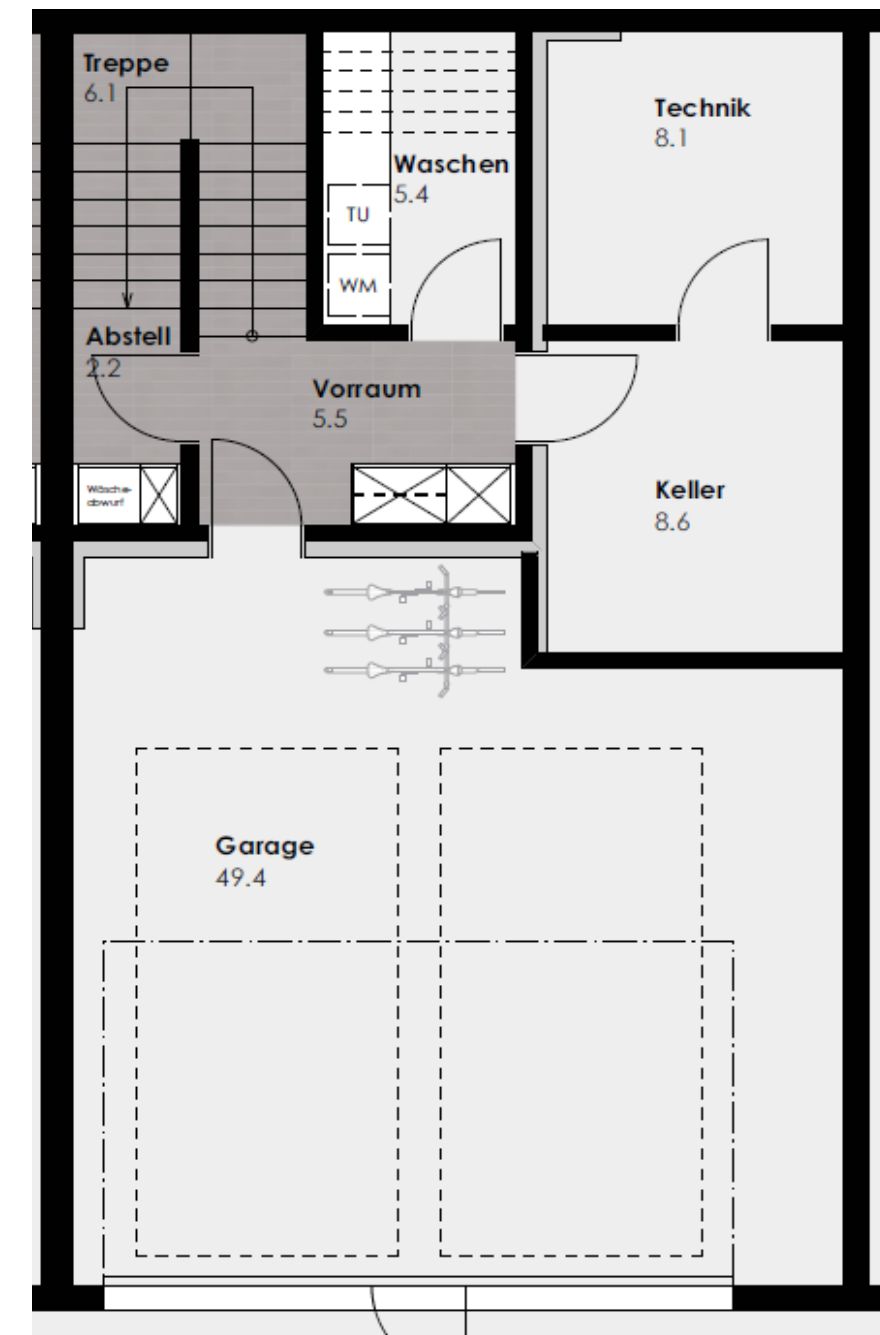
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss und Tiefgaragenplätze



Umgebungsplan



THE
SIX
AUGUST



THE SIX AEUGST - KURZBAUBESCHRIEB

Parkplätze und Nebenräume

- * Häuser 1/2 und 3/4 mit Doppelgarage je Einheit (direkter Zugang ins Haus)
- * Haus 5/6 mit je einem Parkfeld vor dem Eingang EG
- * Pro Haus zusätzlich eine Doppelgarage mit hintereinanderliegenden Parklätzen
- * 3 Besucherparkplätze im Aussenbereich
- * Pro Einheit: Veloabstellplätze, ein Technik- und ein Waschraum sowie ein separater Keller

Baukonstruktion Wohnhäuser

- * Massivbauweise Beton/Backstein
- * Fenster in Holz/Metall, 3-fach IV, gem. Nachweis SIA 380-1
- * Sonnenstoren und Lamellenstoren
- * Satteldach mit Ziegeleindeckung
- * Dachflächen über Gauben, nicht begehbar mit PV-Anlage
- * Balkone/Sitzplätze: Feinsteinzeugplatten gemäss Auswahl Bauherrschaft

Farbgebung Gebäude

- * Gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten
- * Absturzsicherungen Balkone und Umgebung: z.B. RAL 7022, umbragrau
- * Absturzsicherungen Fenster: Staketen RAL 7022
- * Fenstereinfassungen: Glasfaserbeton, grau
- * Vorgesetzte Balkone in Sichtbeton
- * Ziegeleindeckung im Branton
- * Detailbemusterung am Rohbau

Energietechnik und Heizungsanlage

- * Wärmegewinnung über Erdsonden-Wärmepumpe (Sole-Wasser) pro Einheit
- * Wärmeverteilsystem mit Niedrigtemperaturfussbodenheizung
- * Die Regulierung erfolgt über eine computerunterstützte, witterungsabhängige Heizungssteuerung
- * Automatische Nachtabsenkung und Sommer-/Winterautomatik
- * In Anlehnung MINERGIE-Standard, nicht zertifiziert
- * Beleuchtung mehrheitlich mit LED

Heizungsanlage

- * Im Masterbad (Dachgeschoss) ist im Grundausbau ein Handtuchradiator mit Elektroeinsatz inbegriffen.
- * Die Mehrzahl der beheizten Räume kann über eine Einzelraumregulierung individuell gesteuert werden.
- * In allen beheizten Räumen sind sämtliche Isolationen nach Wärme- und Schallschutzvorschriften ausgeführt.
- * Warmwasser via Warmwassererwärmer (Boiler mit Elektroeinsatz).

Gestaltung Aussenbereiche

- * Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss Umgebungsplan

BAUHERRSCHAFT



CREATIO Development AG
Seeweg 29
8807 Freienbach

Architekt

Bereuter Architekturbüro AG
Thurgauerstrasse 8
9400 Rorschach

Bauleitung

Baupool Integral AG
Im Wingert 36a
8049 Zürich

Disclaimer

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleibt ein Zwischenverkauf.

Flächenangaben

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Flächen wie folgt gemessen sind:
Brutto-Wohnfläche: Wohnfläche plus Nebenräume sowie Parkierung inkl. Innenwände & Steigzonen (exkl. Aussenwände sowie mittlere Trennwand und Balkon/Sitzplatz).
Netto-Wohnfläche: Wohnfläche inkl. Abstellräumen auf den Wohngeschossen, ohne Untergeschoss, inkl. Innenwände & Steigzonen (exkl. Aussenwände sowie mittlere Trennwand und Balkon/Sitzplatz).

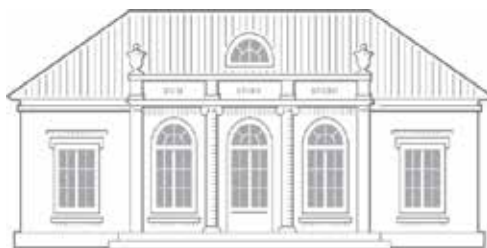
VERKAUF

ENGEL&VÖLKERS

Engel & Völkers
Obere Bahnhofstrasse 4
8910 Affoltern am Albis
Tel: +41 44 723 12 12
renata.braun@engelvoelkers.com

Käuferbetreuung

ienco AG
Weinfelderstrasse 31
8580 Amriswil



Ihre Immobilienberaterin
Renata Braun

+41 44 723 12 12 | Renata.Braun@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/affoltern
Jereb Immobilien Consulting GmbH | Obere Bahnhofstrasse 4 | 8910 Affoltern am Albis