



GRÜNES WOHNEN IN  
MÖNCHALTORF

[www.am-mettlenbach.ch](http://www.am-mettlenbach.ch)



AM METTLLENBACH – GRÜNES WOHNEN IN MÖNCHALTORF

# Inhalt

Projekt	4
Architektur	8
Lage und Verkehr	10
Umgebung	12
Angebotsübersicht	18
Grundrisse	20 – 25
Situation	26
Untergeschoss	28
Kurzbaubeschrieb mit Budgets	32 – 33
Kaufbestimmungen	34



Aussenvisualisierung Häuser 57A und 57B



PROJEKT

# Schön. Grün. Am Mettlenbach.

An bester Lage in Mönchaltorf am Greifensee entstehen mit dem Neubauprojekt «Am Mettlenbach» 28 attraktive Einfamilienhäuser mit 4.5 oder 5.5 Zimmern. Eingebettet in eine parkähnliche Umgebung mit einheimischen Gewächsen überzeugen die Eigenheime mit modernen Grundrissen, einem nachhaltigen Versorgungskonzept und vielen sonnigen Aussenflächen.

Direkt am Mettlenbach geniessen die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Ruhe und Schönheit der Natur im eigenen Garten und in den angrenzenden Naherholungsgebieten rund um den Greifensee und entlang des Pfannenstiels. Das entschleunigte Dorfleben der Zürcher Gemeinde Mönchaltorf verspricht eine hohe Lebensqualität.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus und entdecken Sie das grüne Wohnen in Mönchaltorf.



Aussenvisualisierung Silbergruebstrasse, Häuser 41A/B und 45A/B





Innenvisualisierung Erdgeschoss Haus 41A, Küche und Essbereich



ARCHITEKTUR

# Nachhaltig. Modern. Stilvoll.

Die verputzten Baukörper der Neubauliegenschaft «Am Mettlenbach» zeigen sich in drei verschiedenen, naturnahen Farbtönen und fügen sich so harmonisch in die ländliche Umgebung der Silbergruebstrasse ein.

Alle Einheiten überzeugen mit viel Wohnfläche und funktionellen Grundrissen im gehobenen Ausbaustandard. Die Terrassen, die üppigen Privatgärten und die meist direkten Zugänge vom eigenen Keller zur Tiefgarage runden den Komfort des naturnahen Wohnens am Mettlenbach ab.

Neben einer aussagekräftigen Architektursprache wird sehr grosser Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. So liefern Wärmepumpen die Heizenergie, während die Photovoltaikpaneele auf den Dächern Eigenstrom produzieren – überschüssiger Strom wird gegen eine Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist. Der Grossteil der Primärenergie wird somit umweltschonend gewonnen, was einen CO<sub>2</sub>-freien, teilautarken Betrieb der Überbauung ermöglicht.



Aussenvisualisierung Haus 55A



## LAGE UND VERKEHR

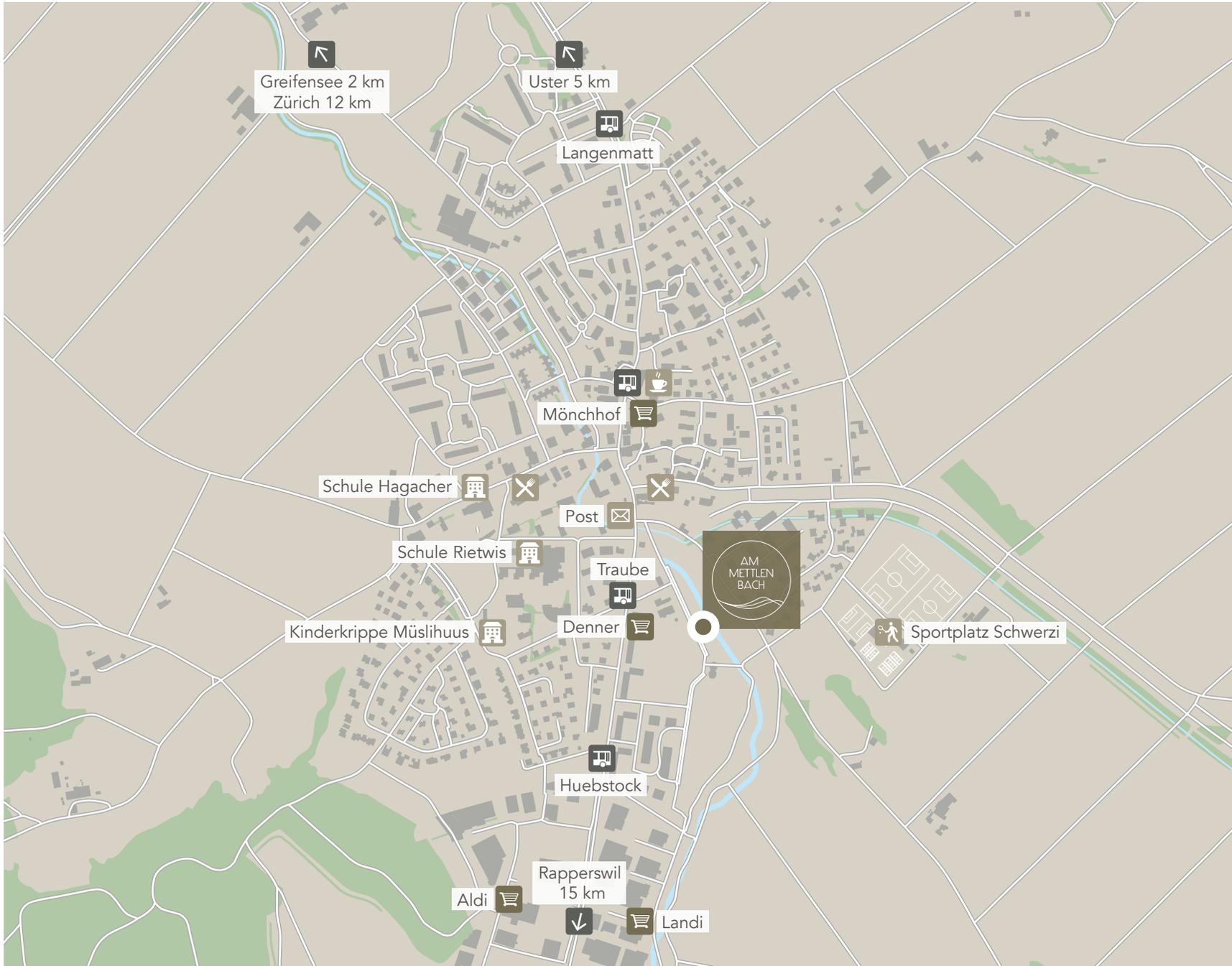
# Zentral. Direkt. Vernetzt.

Mönchaltorf befindet sich im Zürcher Oberland an privilegierter Lage zwischen Greifensee und Pfannenstiel und ist ideal an den Privatverkehr angeschlossen. Bis zur Forchautobahn A52 bei Esslingen sind es zwei Kilometer, bis zur Oberlandautobahn A53 rund sechs Kilometer.

Sie nutzen lieber den öffentlichen Verkehr? Von der benachbarten Bushaltestelle «Traube» führt die Linie 842 in ca. zehn Minuten zum Bahnhof Uster oder in fünf Minuten zur Forchbahnstation Esslingen. Mit dem Fahrrad oder zu Fuss gelangen Sie zudem innert Kürze zum zwei Kilometer entfernten Greifensee und zur dortigen Schiffstation.

### Distanzen

				
Bus (Haltestelle Traube)	170 m	2 Min.	–	–
Kindergarten/Schule Rietwis	400 m	5 Min.	–	–
Schule Hagacher	550 m	7 Min.	–	–
Kinderkrippe Müslihuus	450 m	6 Min.	2 Min.	–
Denner	150 m	2 Min.	–	–
Mönchhof (Einkaufen)	550 m	7 Min.	2 Min.	–
Seebadi Egg	2 km	36 Min.	5 Min.	22 Min.
Rapperswil	15 km	–	20 Min.	47 Min.
Uster	5 km	–	9 Min.	14 Min.
Zürich	12 km	–	15 Min.	36 Min.





UMGEBUNG

# Vielseitig. Intakt. Atemberaubend.

Das Zürcher Oberland ist ein vielfältiges Naherholungsgebiet vor den Toren Zürichs. Die stark bewaldete Hügellandschaft des Bergrückens Pfannenstiel, die idyllische Uferzone des Greifensees und das majestätische Schnebelhorn sind nicht nur beliebte Postkartenmotive, sondern laden auch zu allerlei Aktivitäten ein.

Mönchaltorf selbst begeistert mit übersichtlichen Dimensionen, viel grünem Freiraum und einer guten Infrastruktur. Ein Supermarkt liegt quasi direkt vor Ihrer Haustür, während sich in Gehdistanz weitere Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden. Verschiedene Sportanlagen, zahlreiche Vereine, ein Skatepark und die Seebadi Egg sorgen für Zusammenhalt, Spass und Abwechslung.

Kinder besuchen direkt im Dorf Spielgruppe, Kindergarten sowie Primar- und Sekundarstufe – der Kantonsschulunterricht wird in Uster angeboten.





Mönchaltorf angrenzend an die Pfannenstiel-Region



Naherholungsgebiet Greifensee



Vielfältige Einkaufsangebote im Mönchhof



Weitläufiges Naturparadies







Innenvisualisierung Erdgeschoss Haus 47A, Wohnbereich



ANGEBOT

# Hochwertig. Sonnig. Komfortabel.

## Doppeleinfamilienhäuser

Haus-Nr.	Zimmer	Anzahl	Bruttonutzfläche*	Bruttowohnfläche**
● 33A   35B   37A   39B   41A   43B   45B   49B   51B   55B   57B	5.5	11	171.3 bis 195.5 m <sup>2</sup>	149.4 m <sup>2</sup>
● 35A   39A   43A   57A	5.5	4	171.7 bis 183.9 m <sup>2</sup>	145.2 m <sup>2</sup>
● 33B   37B   41B   45A   49A   51A   55A	4.5	7	147.8 bis 165.2 m <sup>2</sup>	120.2 m <sup>2</sup>

## Reiheneinfamilienhäuser

Haus-Nr.	Zimmer	Anzahl	Bruttonutzfläche*	Bruttowohnfläche**
● 47A   47B   47C   53A   53B   53C	5.5	6	177.0 bis 182.5 m <sup>2</sup>	143.9 m <sup>2</sup>

## Tiefgarage

Einstellhallenplatz	49 Stk.
Motorradabstellplatz	15 Stk.

Es handelt sich bei allen Flächenangaben um Circa-Angaben.

\* Bruttonutzfläche = Bruttowohnfläche inklusive Kellergeschoss.

\*\* Bruttowohnfläche = Fläche innerhalb des Hauses exklusive Aussenwände.



ISOMETRIE





## GRUNDRISSE

### Beispiel Doppelfamilienhaus (49B)

#### 5.5 Zimmer

Bruttonutzfläche:\* 195.5 m<sup>2</sup>

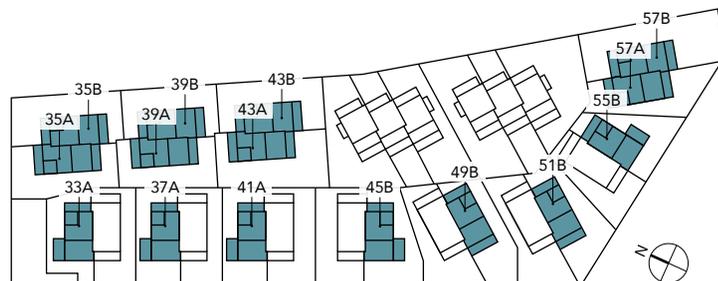
Bruttowohnfläche:\*\* 149.4 m<sup>2</sup>

Es handelt sich bei allen Flächenangaben um Circa-Angaben.

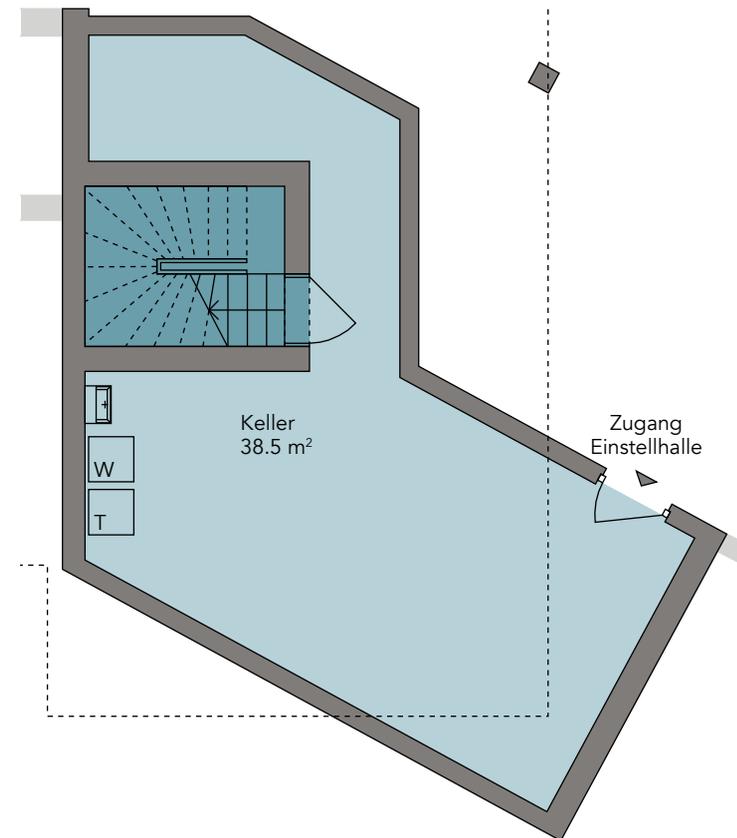
\* Bruttonutzfläche = Bruttowohnfläche inklusive Kellergeschoss.

\*\* Bruttowohnfläche = Fläche innerhalb des Hauses  
exklusive Aussenwände.

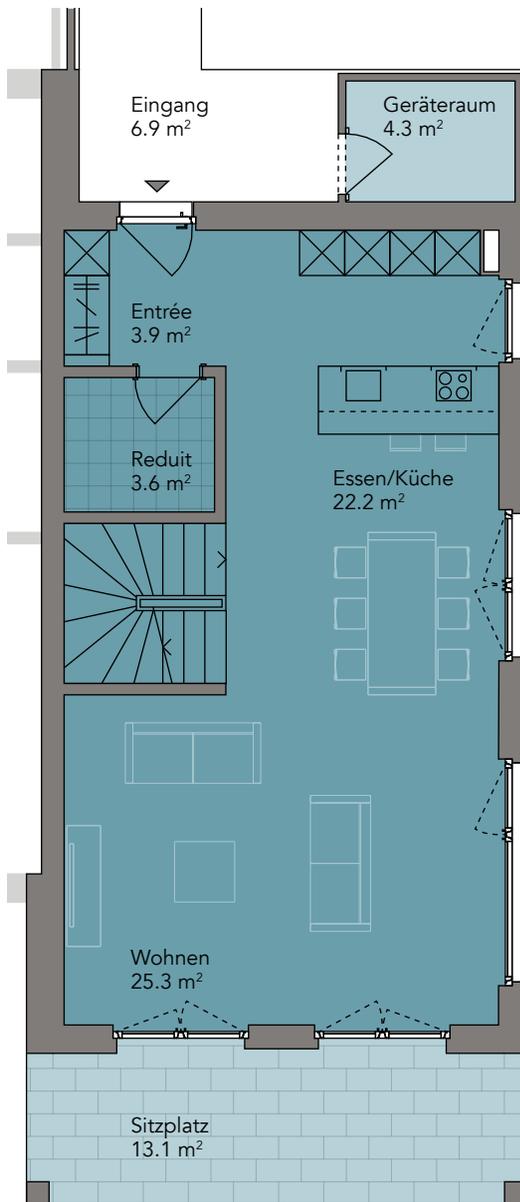
**Alle Grundrisse finden Sie auf [www.am-mettlenbach.ch](http://www.am-mettlenbach.ch).**



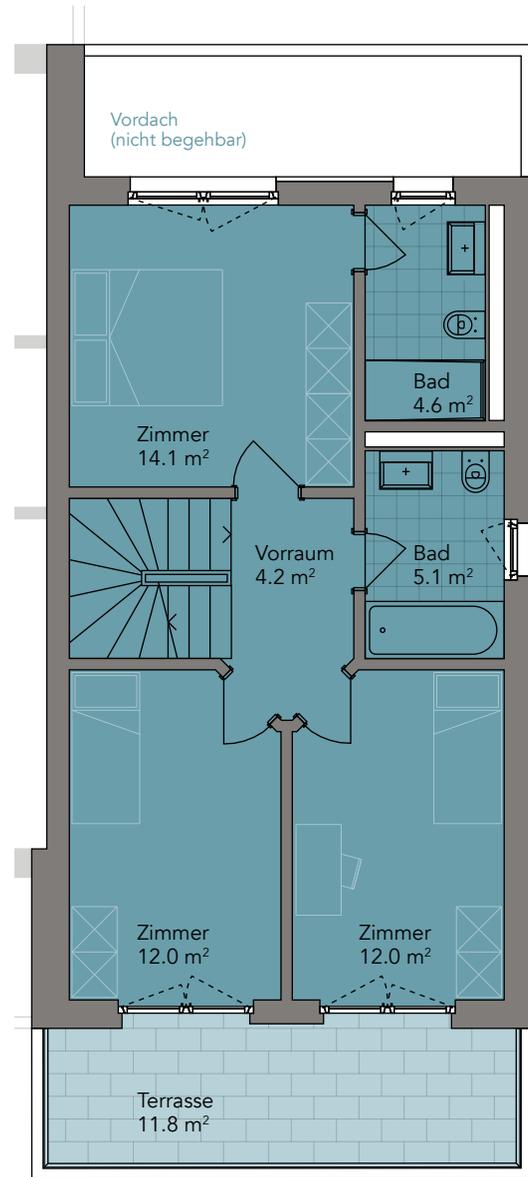
Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben vorbehalten.



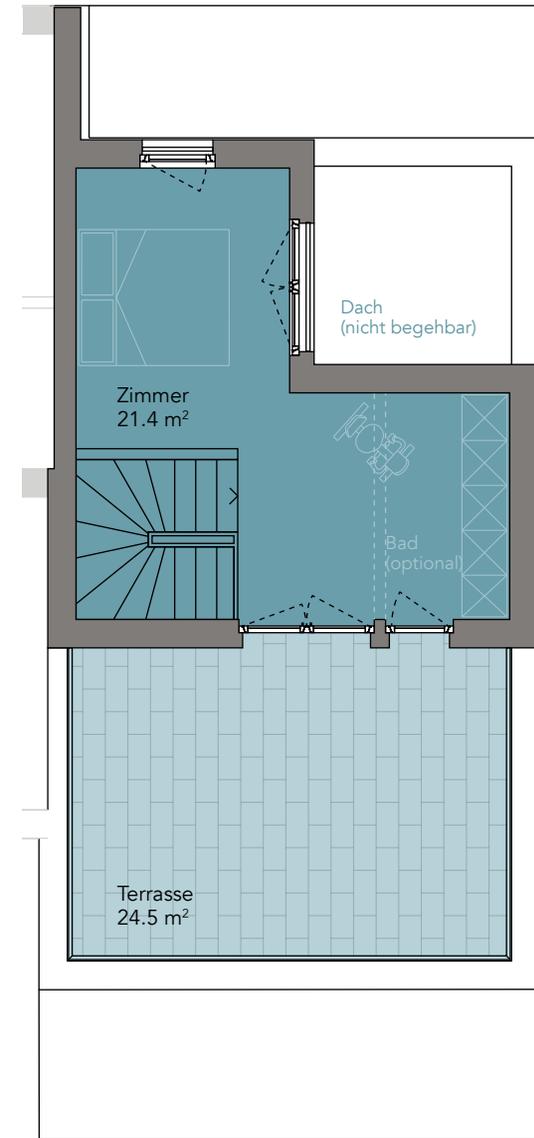
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Attikageschoss



## GRUNDRISSE

### Beispiel Doppel Einfamilienhaus (51A)

#### 4.5 Zimmer

Bruttonutzfläche:\* 165.2 m<sup>2</sup>

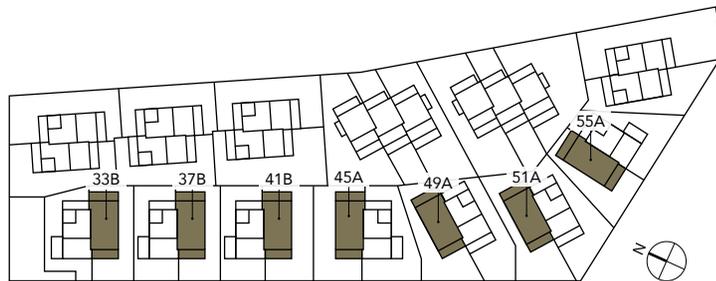
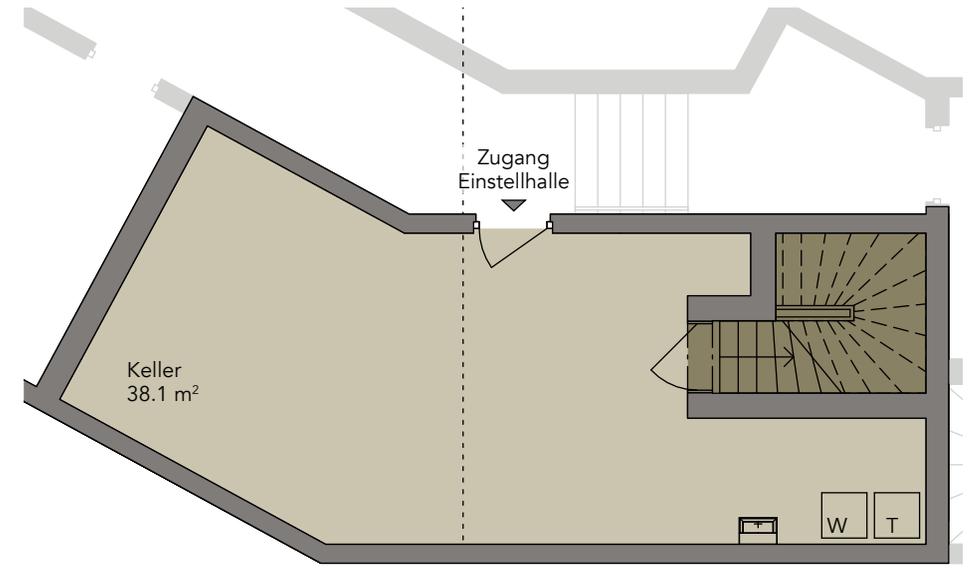
Bruttowohnfläche:\*\* 120.2 m<sup>2</sup>

Es handelt sich bei allen Flächenangaben um Circa-Angaben.

\* Bruttonutzfläche = Bruttowohnfläche inklusive Kellergeschoss.

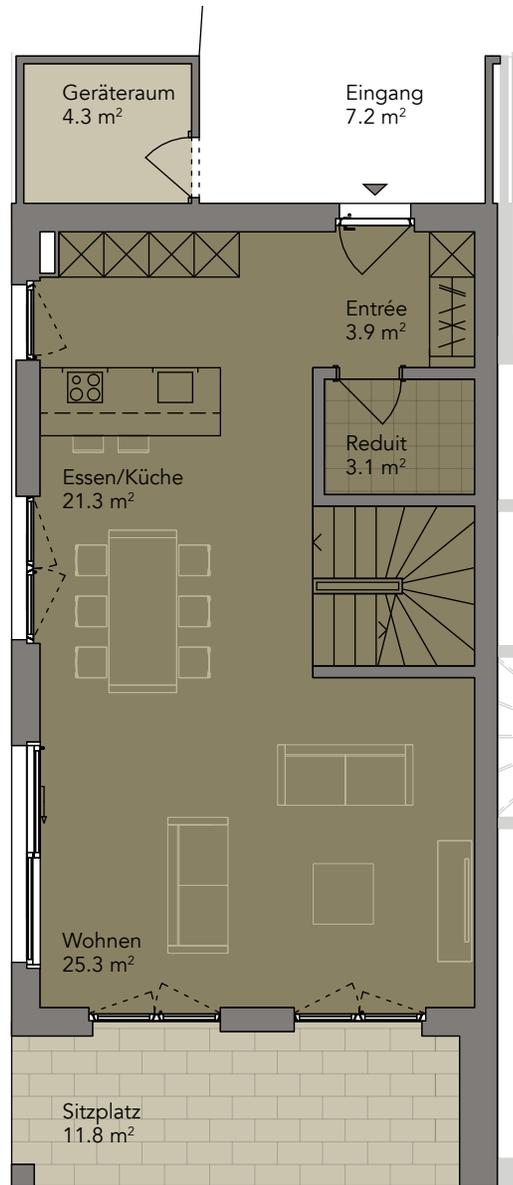
\*\* Bruttowohnfläche = Fläche innerhalb des Hauses  
exklusive Aussenwände.

**Alle Grundrisse finden Sie auf [www.am-mettlenbach.ch](http://www.am-mettlenbach.ch).**

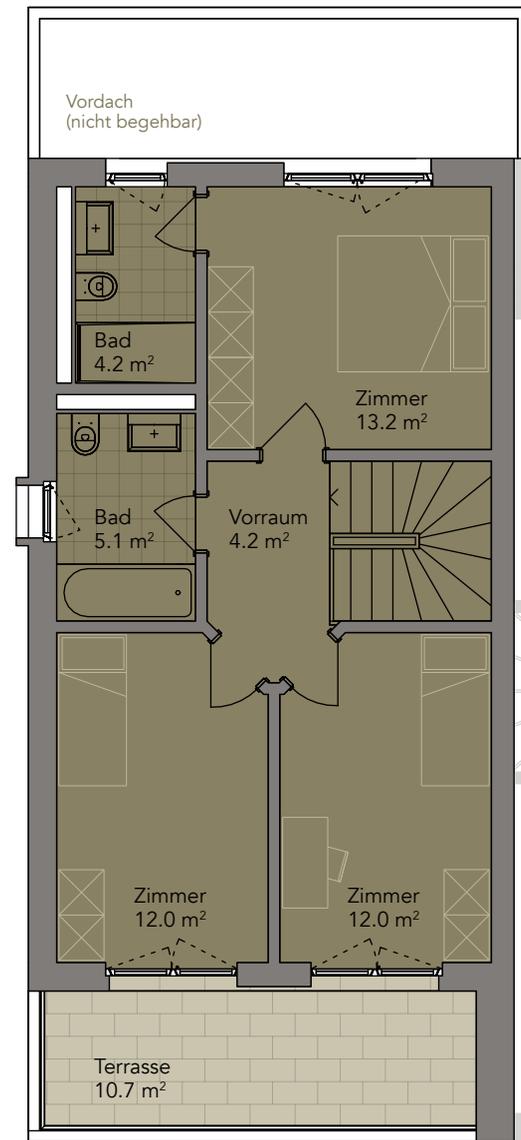


Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

**Untergeschoss**



Erdgeschoss



Obergeschoss



## GRUNDRISSE

# Beispiel Reiheneinfamilienhaus (47A)

### 5.5 Zimmer

Bruttonutzfläche:\* 182.5 m<sup>2</sup>

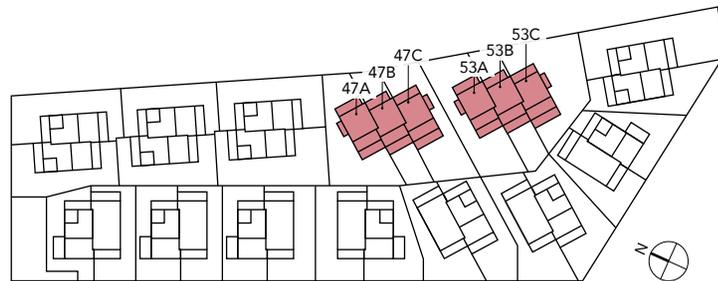
Bruttowohnfläche:\*\* 143.9 m<sup>2</sup>

Es handelt sich bei allen Flächenangaben um Circa-Angaben.

\* Bruttonutzfläche = Bruttowohnfläche inklusive Kellergeschoss.

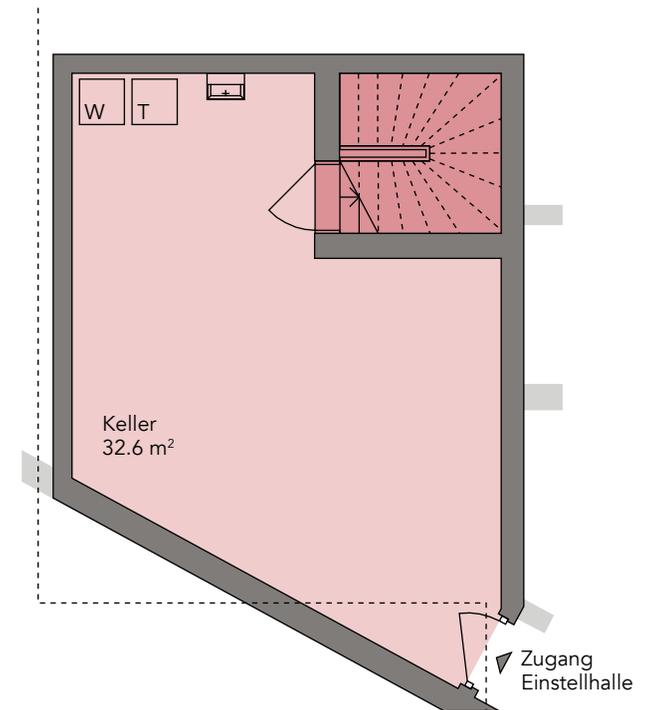
\*\* Bruttowohnfläche = Fläche innerhalb des Hauses  
exklusive Aussenwände.

**Alle Grundrisse finden Sie auf [www.am-mettlenbach.ch](http://www.am-mettlenbach.ch).**

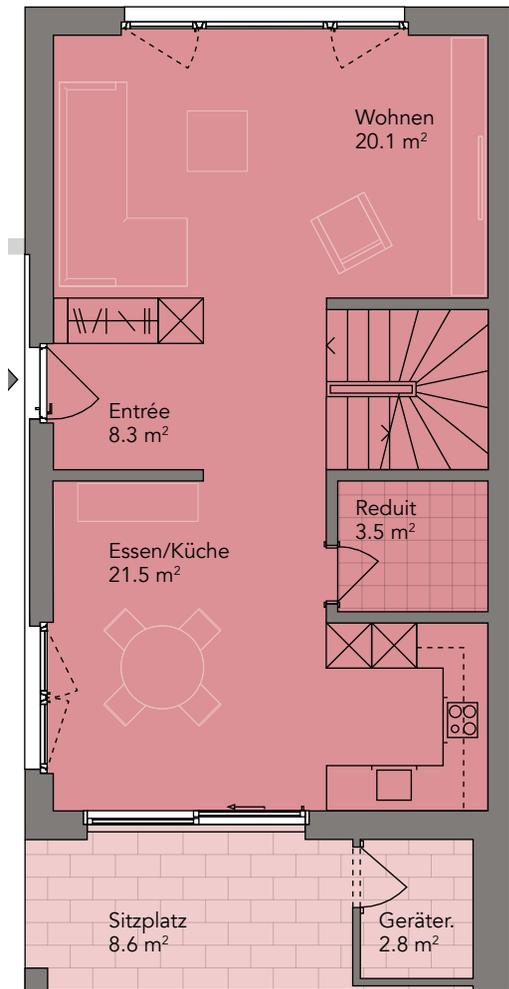


Mst.: 1:100

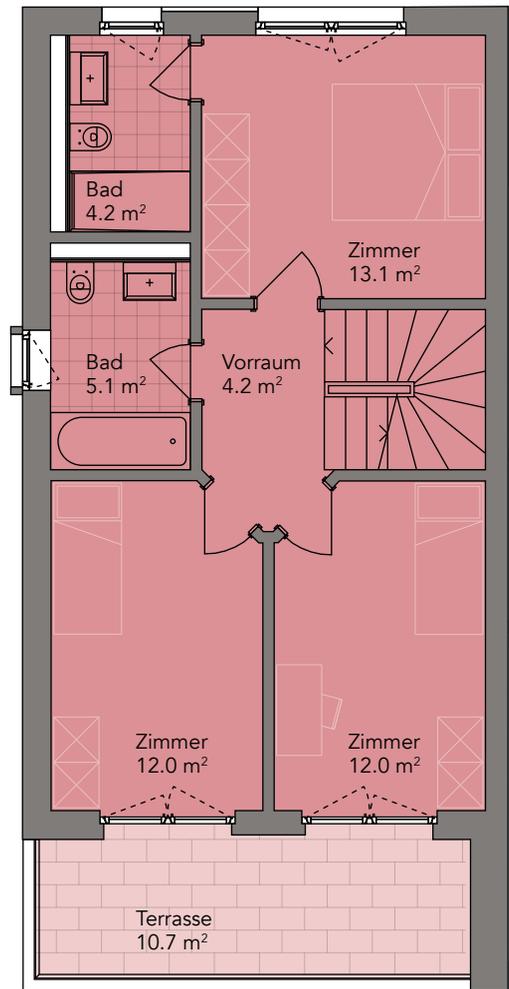
Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich.  
Änderungen bleiben vorbehalten.



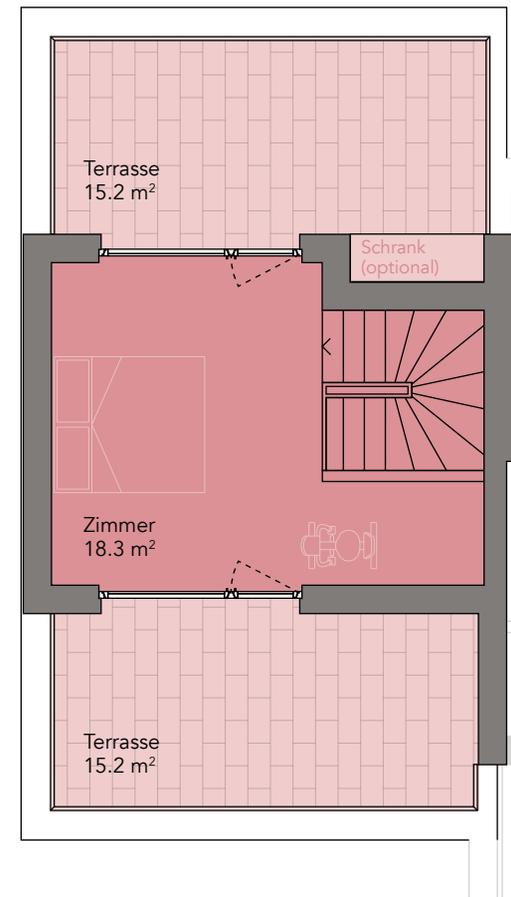
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Attikageschoss



## SITUATIONSPLAN

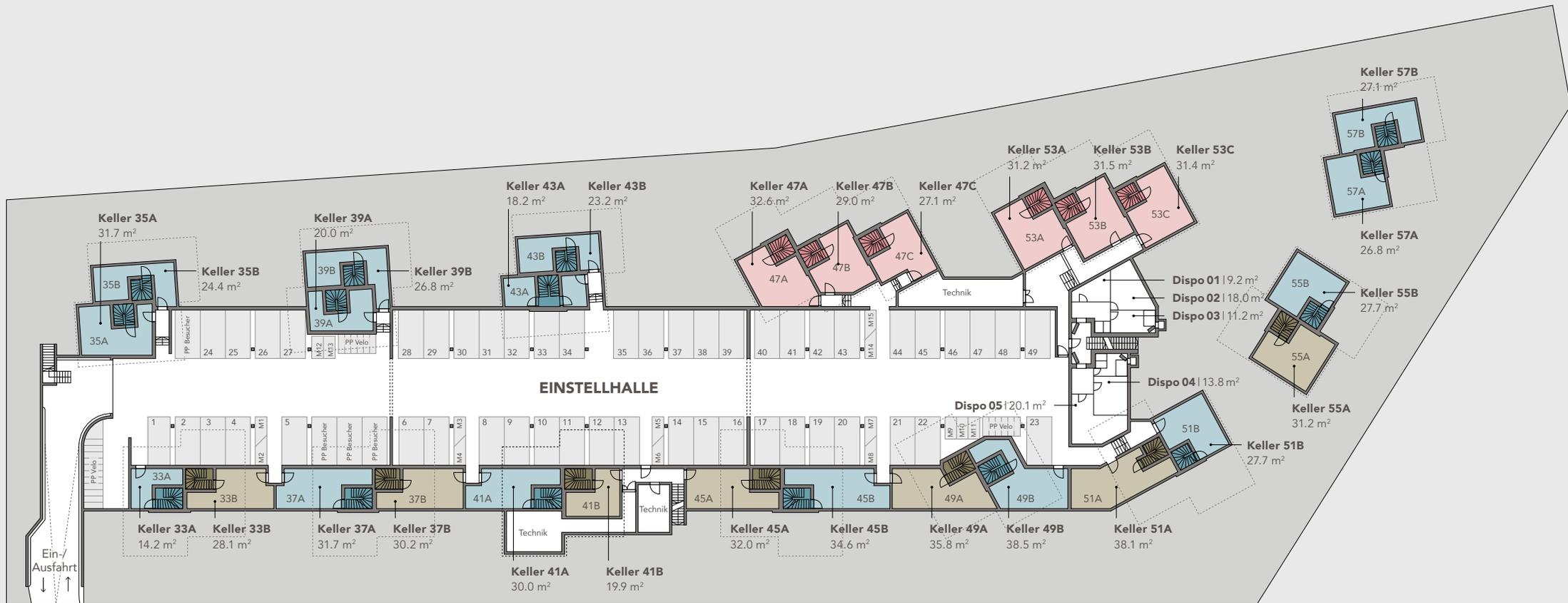




Aussenvisualisierung Haus 43A



# UNTERGESCHOSS





Innenvisualisierung Erdgeschoss Haus 45A, Wohn- und Essbereich





Innenvisualisierung Obergeschoss, Bad



## KURZBAUBESCHREIB

### **Konstruktion**

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Untergeschoss, Geschossdecken und Haustrennwände in Stahlbeton
- Aussenwände und innere Trennwände wo statisch möglich aus Backstein

### **Gebäudehülle, Wärmedämmung**

- Bemessung der Dämmstärken für alle Bauteile gemäss bauphysikalischem Konzept
- Aussenwände: Aussendämmung verputzt und gestrichen
- Dachterrasse/Flachdach: Warmdachsystem ohne Hinterlüftung
- Boden gegen unbeheizte Bauteile: Dämmschicht unter Unterlagsboden im Erdgeschoss

### **Fenster**

- Holz-Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Ein Drehkipplügel pro Raum
- Erdzugängliche Fenster mit Widerstandsklasse RC2N
- Sicherheitsglas gemäss geltenden Vorschriften
- Vorhangschiene bei allen Fenstern, ausgenommen Nassräume

### **Dach, Balkone, Terrassen**

- Flachdach (nicht begehbar) wärme gedämmt mit extensiver Begrünung
- Spenglerarbeiten in CNS oder Aluminium, gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- Staketengeländer als Absturzsicherung gemäss geltenden Vorschriften
- Bodenbelag mit Zementplatten, sandgestrahlt

### **Türen**

- Hauseingangstüren mit Dreipunkt-Sicherheits-schloss
- Innentüren schwellenlos als Zargentüren, Türblatt kunstharzbelegt

### **Sonnenschutz**

- Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch, mit Einzelbedienung
- Pro Wohneinheit 1 Ausstellmarkise, elektrisch bedienbar, gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

### **Heizungsanlage**

- Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Heizverteilung und Wärmezählung pro Haus
- Einzelraumregulierung durch Raumthermostaten

### **Lüftungsanlage**

- Entlüftungsanlage für Tiefgarage, Keller und gefangene Räume
- Umluft-Küchenabzug mit Aktivkohlefilter

### **Sanitäranlagen**

- Apparate und Garnituren gemäss separater Apparateliste und Budget
- In allen Wohneinheiten Dusche mit Glastrennwand und Badewanne
- Waschtische mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Waschmaschine, Tumbler und Ausgussbecken im Keller
- Frostschutzsicherer Wasseranschluss bei den Sitzplätzen im EG sowie bei den Terrassen im Attikageschoss
- Budget brutto CHF 25'000 inkl. WM/TU

### **Elektroanlagen**

- Photovoltaikanlage für Eigenstromnutzung
- Pro Raum minimal ein Lichtschalter, ein Leuchtenanschluss und 2–3 Dreifachsteckdosen
- Multimedia-Anschlüsse (Telefon- sowie Radio/TV-Anschluss und Internet) in Wohn- und Schlafzimmer. 2 Stk. pro Einheit installiert
- Gartensitzplätze mit einer geschalteten Aussenleuchte und einer Aussensteckdose
- Tiefgarage mit FL-Leuchten und Bewegungsmelder
- Elektrischer Garagentorantrieb mit Funkfernsteuerung
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen (Ausbau durch Käufer)

### **Kücheneinrichtung**

- Einbauküchen: Anordnung und Oberflächen gemäss Detailplänen des Küchenbauers
- Qualitativ hochwertige Küchen mit kunstharzbeschichteten Fronten
- Arbeitsflächen Naturstein oder Kunststein
- Spültischmischer, Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, Kühlschrank gemäss Budgetposition
- Budget brutto:  
4.5 Zimmer: CHF 30'000  
5.5 Zimmer: CHF 35'000

### **Schreinerarbeiten**

- Einbaugarderoben mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarteil gemäss Detailplänen des Architekten

### **Gips- und Malerarbeiten**

- Decken mit Weissputz
- Wände mit Abrieb

### **Boden- und Wandbeläge**

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée) gemäss Budget
- Keramische Platten für Böden und Wände in den Nasszellen und Reduits gemäss Budget
- Wandplatten nur an apparatebestückten Wänden bis 1.20 m resp. im Duschbereich raumhoch
- Parkett (fertig verlegt) CHF 150/m<sup>2</sup>
- Platten (Boden/Wand fertig verlegt) CHF 150/m<sup>2</sup>

### **Umgebung**

- Grünflächen und Bepflanzung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt
- Beleuchtung der Wege gemäss Konzept Architekt
- Wege, Vorplätze und Hauszugänge mit Zementplatten

### **Budgetpositionen**

Individuelle Auswahlen innerhalb der Budgetpositionen sind möglich. Die Budgets verstehen sich als Bruttobetrag inkl. MwSt. mit Lieferung, Montage und Verlegekosten. Weitere Ausbauwünsche werden direkt mit dem Totalunternehmer besprochen und separat verrechnet.

Dieser Kurzbaubeschrieb hat informativen Charakter. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder Angaben aus dieser Verkaufsdokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Änderungen oder Ergänzungen (bei gleichbleibender Qualität) können durch die Bauherrschaft jederzeit vorgenommen werden. Vorbehalten bleiben ebenfalls Änderungen, Ergänzungen etc. aufgrund von behördlichen Vorschriften. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse.



## KAUFBESTIMMUNGEN

### **Verkaufskonditionen**

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Häuser inklusive Land gemäss Käuferbaubeschrieb und Beilagen. Einrichtungsgegenstände in der Verkaufsbroschüre sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.

### **Reservation**

Reservationsgebühr von CHF 50'000 anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Vorlegung eines Finanzierungsnachweises einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis.

### **Beurkundung und Eigentumsübertragung**

- Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 50'000 zu leisten. Die Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der veräussernden Partei 20 Prozent (abzüglich Anzahlung) des Kaufpreises zu überweisen.
- Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Gesamtkaufpreis ist 10 Arbeitstage vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

### **Notariats- und Grundbuchgebühren**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten des Käufers.

### **Termine**

Der Baubeginn ist im Herbst 2023, die Fertigstellung im Sommer 2025 geplant. Der genaue Bezugstermin wird den Käufern vier Monate im Voraus mitgeteilt. Änderungen bleiben vorbehalten.

### **Käuferwünsche und Käuferänderungen**

Eine individuelle Auswahl bei den Budgetpositionen ist möglich. Die Ausbauwünsche werden direkt mit der Käuferbetreuung des Totalunternehmers besprochen. Daraus resultierende Mehrkosten werden separat abgerechnet.

### **Haftungsausschluss**

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräussernden/erstellenden Partei noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt eines Hauses.



Aussenvisualisierung Häuser 57A und 57B



GRÜNES WOHNEN IN  
MÖNCHALTORF

VERKAUF UND BERATUNG

*Ginesta*  
Immobilien

**Ginesta Immobilien AG**

Obere Wiltisgasse 52 | CH-8700 Küsnacht

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

**Nicole Stöckli**

T +41 44 910 77 33 | [verkauf@ginesta.ch](mailto:verkauf@ginesta.ch)

BAUHERRSCHAFT

**meili**unternehmungen  
Wir setzen Akzente.

**Meili Unternehmungen AG**

Seestrasse 99a | CH-8702 Zollikon

[www.meili-unternehmungen.ch](http://www.meili-unternehmungen.ch)

[www.am-mettlenbach.ch](http://www.am-mettlenbach.ch)