

THE FIVE

WWW.THE-FIVE.CH



core

IMMOBILIEN

BERATUNG • VERMITTLUNG • VERKAUF

ÜBERBLICK

ADRESSE	Sonneggweg 5, 8135 Langnau am Albis					
GEMEINDE	Langnau am Albis liegt eingebettet zwischen dem Zimmerberg und der Albiskette und hat rund 7'500 Einwohner.					
STEUERFUSS	Gemeindesteuerfuss 106 %					
GRUNDSTÜCK m²	1'100 m ²					
OBJEKT	Gebäude mit 6 Wohnungen, Lift					
HEIZUNG	Luftwasser Wärmepumpe / Bodenheizung					
BAUJAHR	2019 / 2020					
HÖHE	537 Meter ü. M.					
TERMIN	Bezugsbereit ca. Dezember 2020					
WOHNUNG	WHG1	WHG2	WHG3	WHG4	WHG5	WHG6
ZIMMER	5 ½-Zimmer- Garten- Maisonette	4 ½-Zimmer- Garten- Maisonette	3 ½-Zimmer	3 ½-Zimmer	4 ½-Zimmer	4 ½-Zimmer- Attika
GESCHOSS	1.UG/EG	1.UG/EG	EG	1.OG	1.OG	2.OG
BWF¹ m²	145	104	84	94	137	104
NF¹ KELLER	10	8	8	8	8	8
REDUIT m²	7	7	/	/	6	/
TERRASSE m²	15	15	15	12	12	90 + 70
GARTENANTEIL	Ja	Ja	Ja	/	/	/
RAUMHÖHE						
1.UG	2.40	2.40				
EG, OG	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48
VERKAUFSPREIS	RESERVIERT	920'000	780'000	880'000	RESERVIERT	RESERVIERT
PARKIERUNG	Total 8 Garagen-Parkplätze a CHF 35'000, 2 Besucher-Parkplätze, Velo-Raum					
ZAHLUNGSMODUS	1. Reservations-Anzahlung: CHF 20'000 2. 28% des Verkaufspreises inkl. Anzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrages 3. Restbetrag nach Bauvortschritt in 6 Tranchen bis Schlüsselübergabe Die Gebühren und Auslagen des Notariates und des Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.					

¹ BWF: Bruttowohnfläche Fläche inklusive Innenwände, Schächte und Treppen, ohne Aussenwände. NF: Nutzfläche

GERÄTE-VORSCHLAG von Sanitas Troesch

KÜCHE	Induktionsherd	V-ZUG
	Backofen Combair SE	V-ZUG
	Steamer HSE	V-ZUG
	Dunstabzug	V-ZUG
	Kühlschrank Prestige	V-ZUG
	Geschirrspüler Adora 60	V-ZUG
	Spühlbecken	FRANKE
	Abdeckung	30mm Granit
	Rückwand	ESG-Weissglas, satiniert inkl. Steckdosen
	Diverse Geschirr-, Hoch-, Auszugs-, Unter- und Oberschränke, Einbauleuchten	

SANITÄR	1x Badewanne und/oder Dusche, bodeneben mit Glas-Pendeltüre
	1-2 x Doppelwaschtische
	1-2 x Einzelwaschtische
	1-2 x Spiegelschränke
	2 x WC
	Handtuchhalter, Badetuchstangen, Bademöbel, Seifenhalter, Handbrausen Waschmaschine und Trockner von V-ZUG

BÖDEN	Wohnbereich	Parkett
	Badezimmer	Plattenbelag, Feinsteinzeug
	Terrasse	Beton-Terrassenplatten
	Keller / Garage	Monobeton

DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Core Immobilien AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine allfällige Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt den Übergeber im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher Entschädigung. Alle Inhalte dieser Dokumentation, insbesondere Texte, Fotografien, Grafiken und Layout sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt bei der Core Immobilien AG.

THE FIVE

Das Grundstück befindet sich an der Privatstrasse Sonneggweg an ruhiger und sonniger Hanglage. Der naheliegende Dorfbach und die gut eingegrünte Umgebung versprechen eine naturverbundene und idyllische Atmosphäre. Das moderne Gebäude in Form eines architektonischen Pentagons bietet 6 individuelle Einheiten, welche alle per Lift aus der Tiefgarage direkt erreichbar sind. Die Zufahrt der Tiefgarage ist effizient von der Unterrennggstrasse her erschlossen. Es sind Veloabstellplätze sowie Nischen für Abfall direkt vor der Garage vorhanden. Die beiden Besucher-Parkplätze befinden sich beim Sonneggweg vor dem Haupteingang.

Die drei Gartenwohnungen teilen sich den Garten mit ausschliesslichen Benützungsrechten. Die Obergeschoss-Wohnungen geniessen je eine Terrasse und die Attika eine rundum Terrasse sowie Dachterrasse zur alleinigen Benützung. Die Terrassen sind gegen Süd-Westen ausgerichtet und versprechen eine herrliche, ganztägige Besonnung, daher auch die Adresse „Sonneggweg“. Durch entsprechende, bauliche Massnahmen wird eine angenehme Privatsphäre gewährleistet. Mit dieser Wohnung erwerben Sie eine wertvolle Immobilie in einer der beliebtesten Gemeinden von Zürich.

SIHLTAL

ORTSCHAFT UND LAGE

Im malerischen vorderen Sihltal, eingebettet zwischen dem Zimmerberg und der Albiskette liegt Langnau am Albis nur ca. 20 Autominuten von der Zürcher City entfernt.

Langnau am Albis mit seinen rund 7'500 Einwohnern ist eine grössere, privilegierte Gemeinde welche eine attraktive Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben anbietet. Vor der Haustür erwartet Sie ein Naherholungsgebiet mit dem Naturzentrum Sihlwald, der Sihl, dem Albis mit zahlreichen Spazier- und Wanderwegen und dem ältesten Tierpark der Schweiz; Langenberg. Das abgegrenzte Siedlungsgebiet wird fast vollständig von Wiesen und Wäldern umrahmt. Die Luftqualität ist – nicht zuletzt wegen dieser Tatsache – sehr gut. Das Grundstück befindet sich an der Privatstrasse Sonneggweg an ruhiger und sonniger Hanglage. Am Fusse des Hanges fliesst ein kleiner Dorfbach, welcher eine idyllische Atmosphäre verspricht.

INFRASTRUKTUR

Im Zentrum von Langnau am Albis befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die neu

renovierte Migros-Filiale erreichen Sie bequem in nur 3 Autominuten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einer Coop-Filiale, Lidl, Metzgerei, Apotheke und weiteren Detailhandelsgeschäften befinden sich im Dorfzentrum.

Nur 2 Gehminuten entfernt liegt der Tennisclub Langnau am Albis. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über ein grosses Hallenbad und die Eisbahn Brand. Langnau am Albis ist ausgezeichnet an das Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof welcher durch die Sihltalbahn S4 (SZU) im 20-Minuten-Takt erschlossen ist. Zusätzlich wird Langnau mit diversen Linienbussen und dem Postauto bedient. Die Autobahn A3 Richtung Zürich oder Chur erreichen Sie in nur 7 Autominuten.

SCHULE

Für die Grundausbildung der Kinder ist mit sechs Kindergärten, zwei Primarschulhäusern und einem Oberstufenschulhaus bestens gesorgt. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich nur 4 Gehminuten entfernt. Die Sekundarschule ist mit dem Fahrrad in ca. 9 Minuten zu erreichen.



REISEZEIT MIT DEM AUTO BIS

2 Min	Bahnhof Langnau-Gattikon
10 Min	Zürich- oder Türlensee
20 Min	Zürich HB
25 Min	Zug
30 Min	Flughafen Zürich-Kloten
35 Min	Luzern
35 Min	Baden
40 Min	Winterthur
60 Min	Flumserberg
70 Min	Basel

LANGNAU AM ALBIS

5

Standort Mehrfamilienhaus

A

Kindergarten Eggwies
nur 50 Meter entfernt.

B

Primarschule Wolfgraben,
nur 150 Meter entfernt.

C

Sekundarschule Vorder Zelg,
nur 500 Meter entfernt.

D

S-Bahnstation, S4 Direktverbindung
zum Zürich HB und Zug,
nur 500 Meter entfernt.

E

Postbus Linie 240

F

SZU Linie 140.

G

Coop + Migros, Geldautomat ZKB,
Metzgerei, Benu Apotheke sowie di-
verse Restaurants.

H

Tamoil Tankstelle

I

Wildnispark, Zürich Langenberg
wildnispark.ch

J

Hallenbad + Fussballplatz

K

Tennisplatz

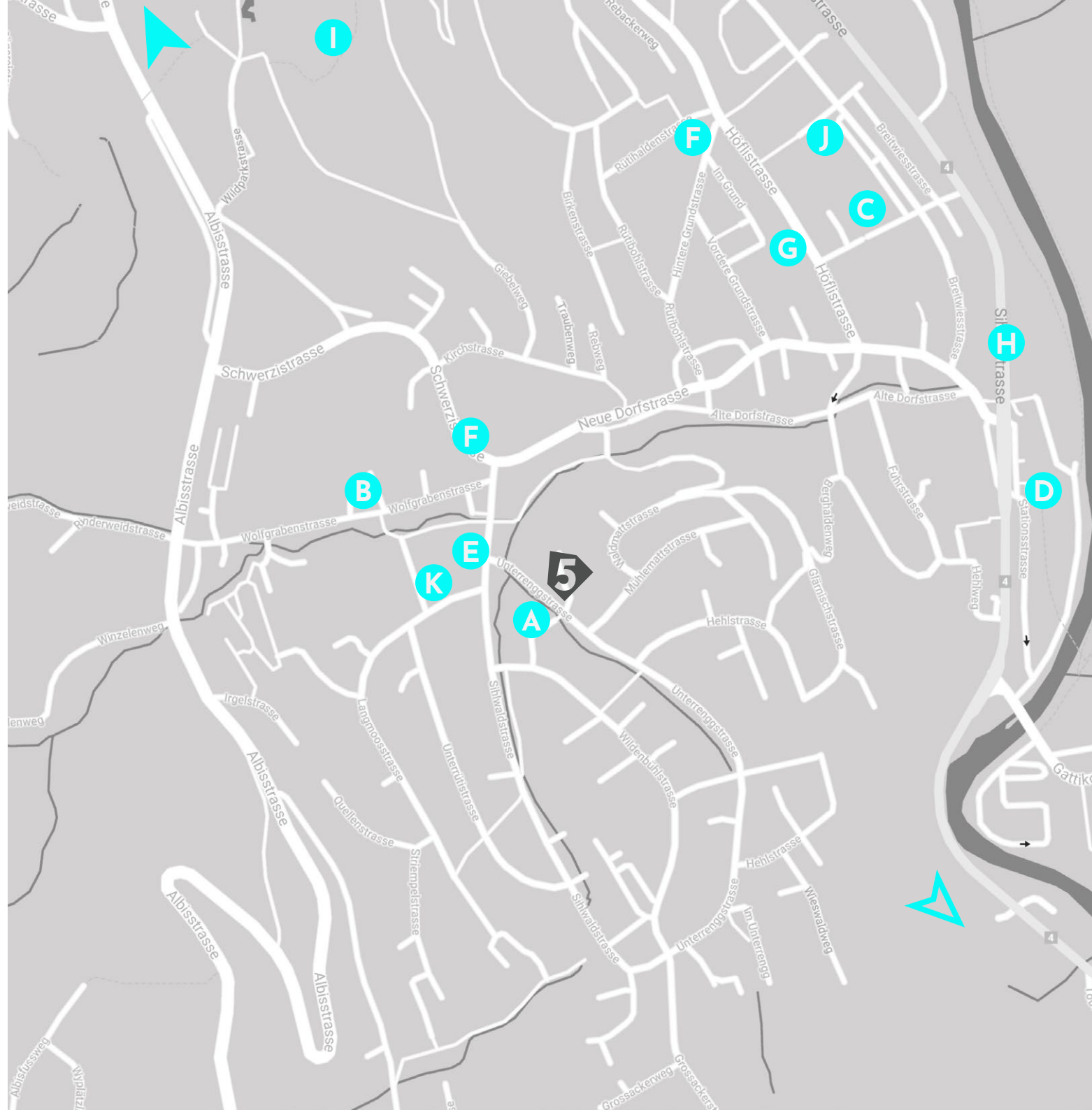


Richtung Zürich



Richtung Zug

6

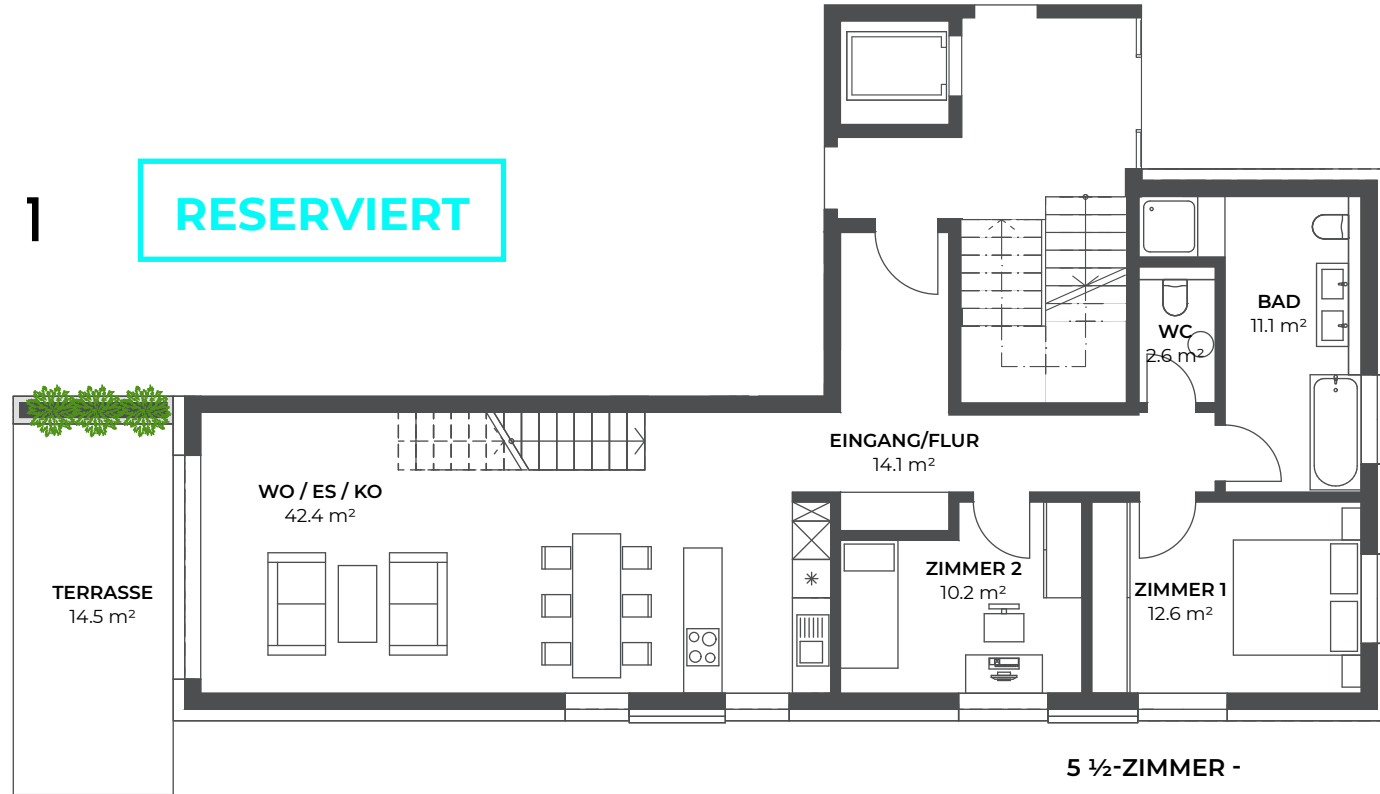




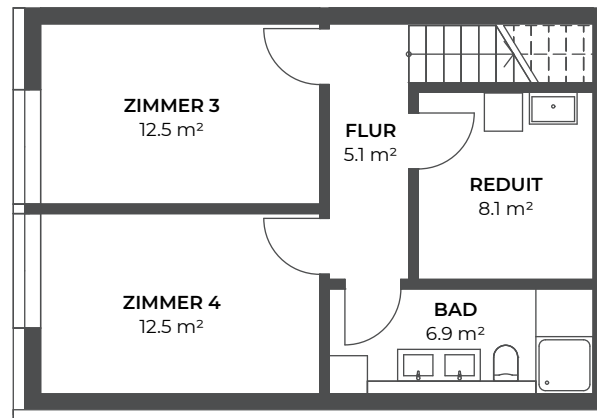
WOHNUNG 1

RESERVIERT

ERDGESCHOSS
BWF: 96.3 m²

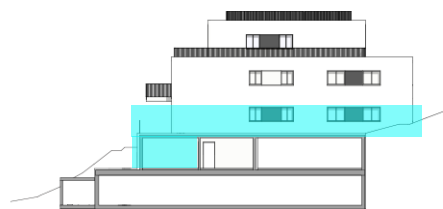


1.UNTERGESCHOSS
BWF: 47.9 m²



**5 ½-ZIMMER -
GARTEN - MAISONNETTE**

GESCHOSS	1.UG/EG
WOHNFLÄCHE	145 m ²
KELLERABTEIL	10 m ²
REDUIT	7 m ²
TERRASSE	15 m ²
GARTENANTEIL	Ja
RAUMHÖHE	
1.UG	2.40 m
EG, OG	2.48 m
VERKAUFSPREIS	RESERVIERT



SÜDOST



SÜDWEST



WEST



NORDOST

WOHNUNG 1

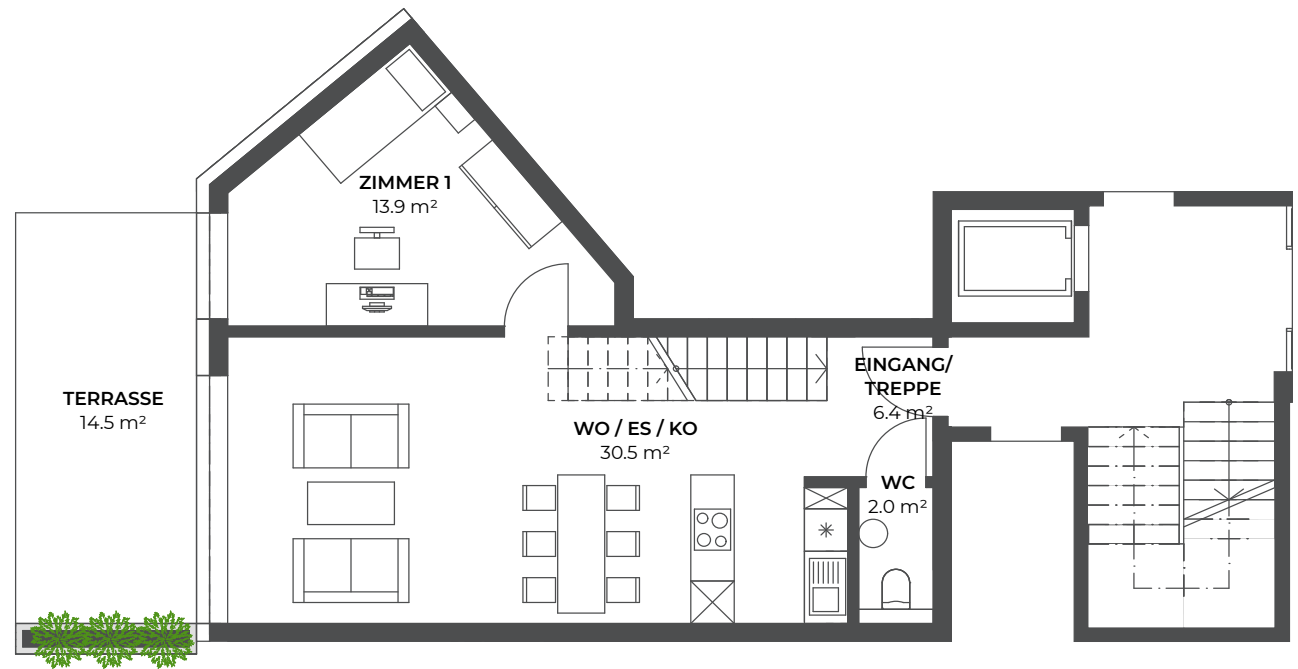


WOHNUNG 2

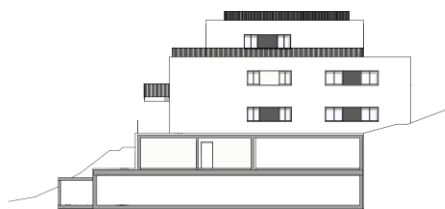
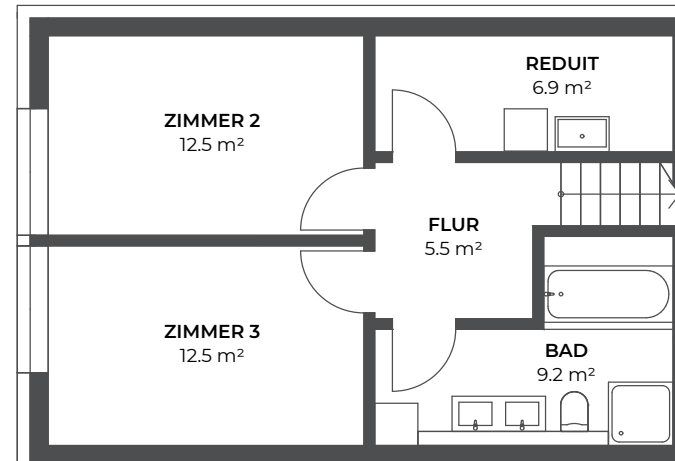
4-ZIMMER - GARTEN - MAISONETTE

GESCHOSS	1.UG/EG
WOHNFLÄCHE	104 m ²
KELLERABTEIL	8 m ²
REDUIT	7 m ²
TERRASSE	15 m ²
GARTENANTEIL	Ja
RAUMHÖHE	
1.UG	2.40 m
EG, OG	2.48 m
VERKAUFSPREIS	920'000

ERDGESCHOSS
BWF: 54.2 m²



1.UNTERGESCHOSS
BWF: 49.2 m²



SÜDOST



SÜDWEST



WEST



NORDOST

WOHNUNG 2

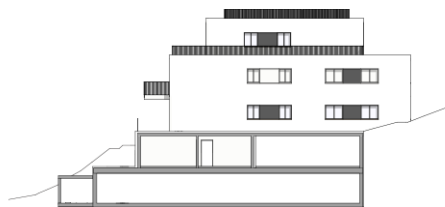


WOHNUNG 3



3½-ZIMMER WOHNUNG

GESCHOSS	EG
WOHNFLÄCHE	84 m ²
KELLERABTEIL	8 m ²
REDUIT	/
TERRASSE	15 m ²
GARTENANTEIL	Ja
RAUMHÖHE	2.48 m
VERKAUFSPREIS	780'000



SÜDOST



SÜDWEST



WEST

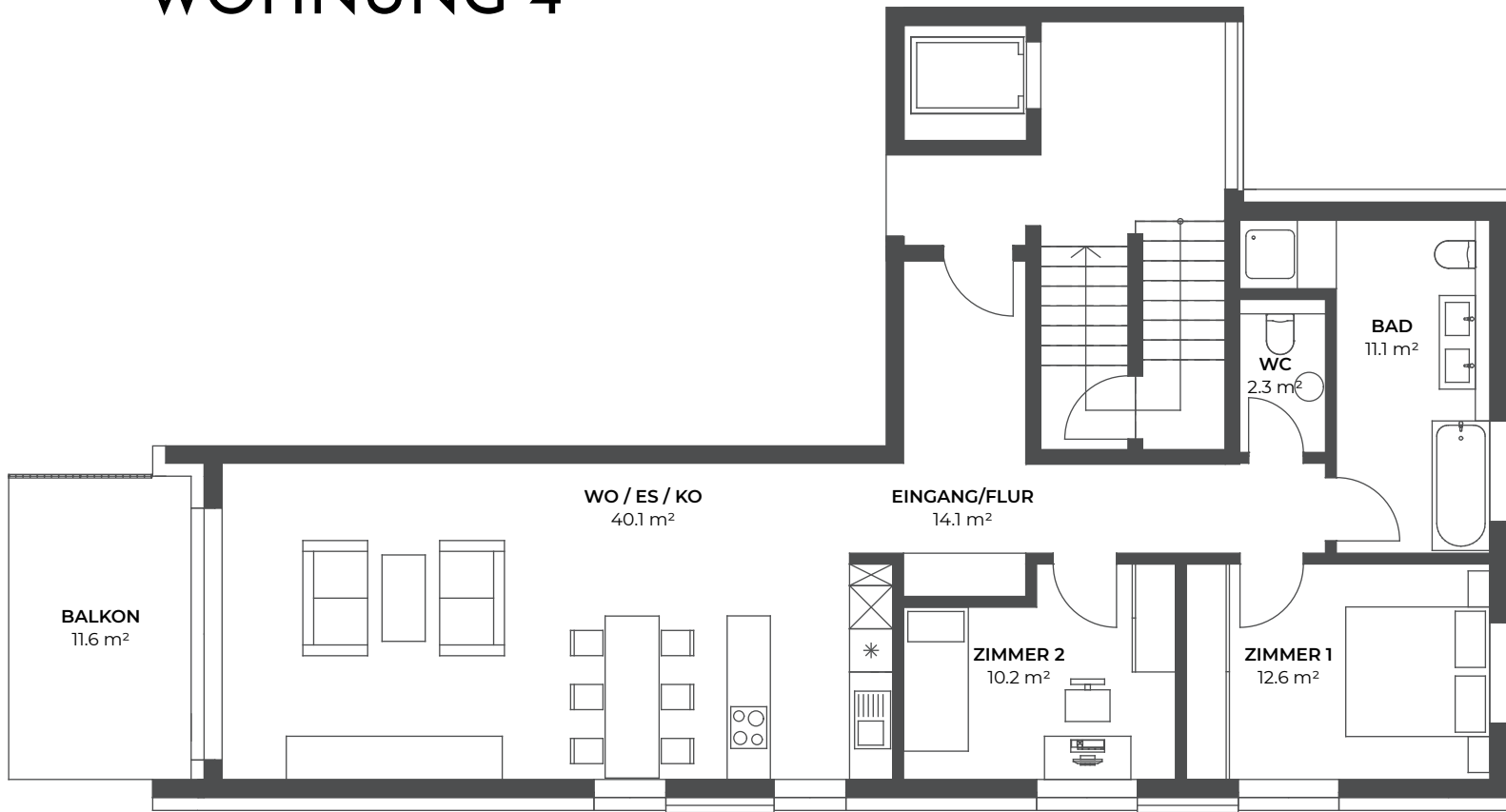


NORDOST

WOHNUNG 3

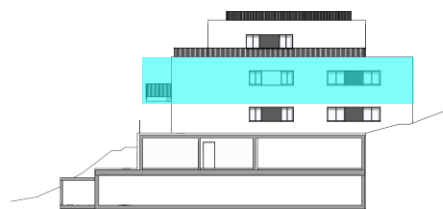


WOHNUNG 4



3½-ZIMMER WOHNUNG

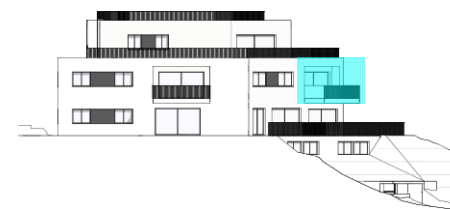
GESCHOSS	1.OG
WOHNFLÄCHE	94 m ²
KELLERABTEIL	8 m ²
REDUIT	/
TERRASSE	12 m ²
GARTENANTEIL	/
RAUMHÖHE	2.48 m
VERKAUFSPREIS	880'000



SÜDOST



SÜDWEST



WEST



NORDOST

WOHNUNG 4

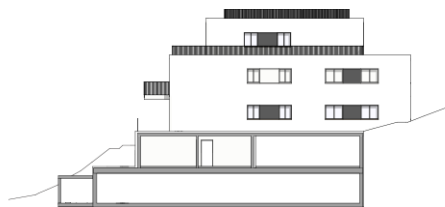
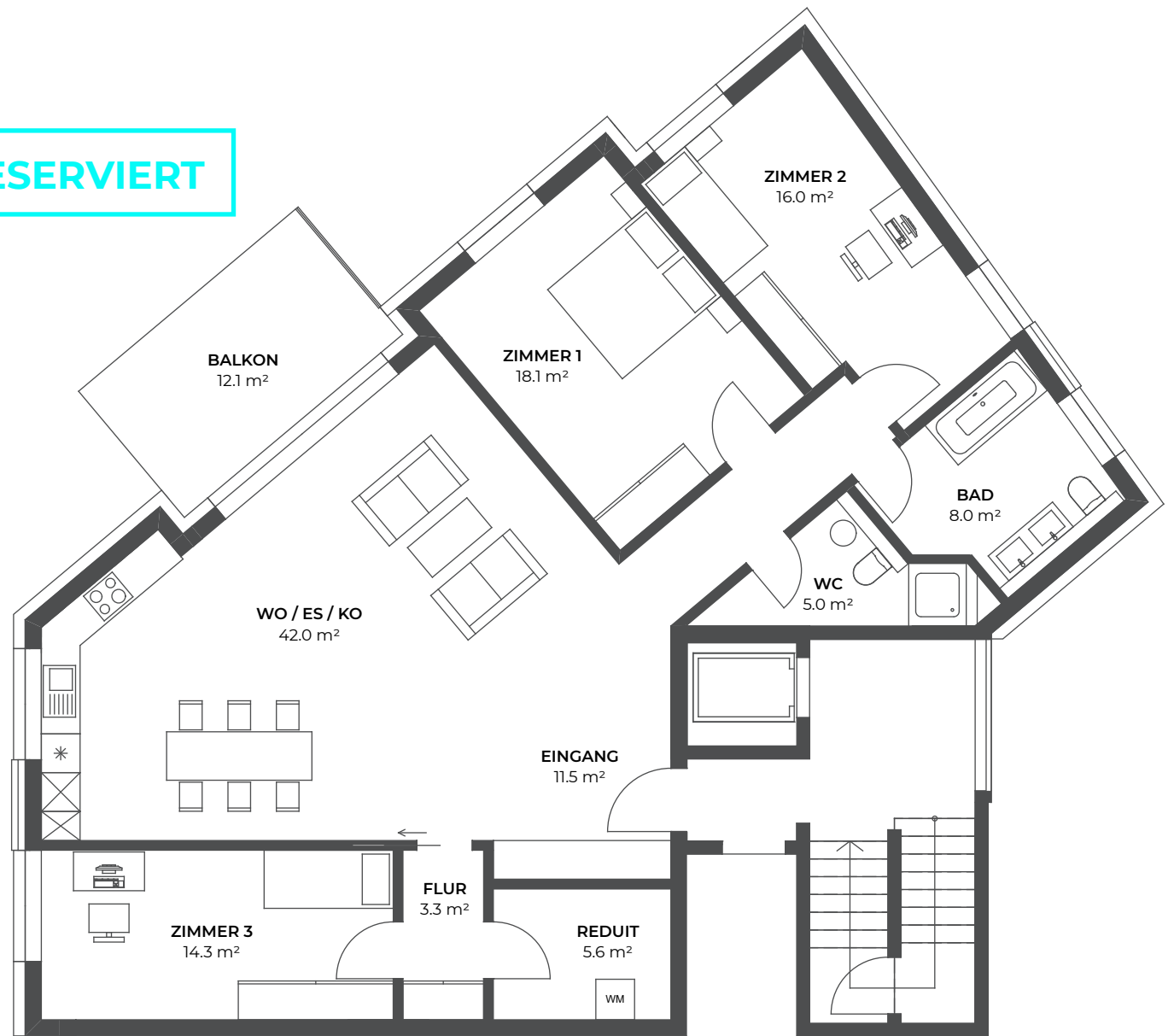


WOHNUNG 5

RESERVIERT

4½-ZIMMER WOHNUNG

GESCHOSS	1.OG
WOHNFLÄCHE	137 m ²
KELLERABTEIL	8 m ²
REDUIT	6 m ²
TERRASSE	12 m ²
GARTENANTEIL	/
RAUMHÖHE	2.48 m
VERKAUFSPREIS	RESERVIERT



SÜDOST



SÜDWEST



WEST



NORDOST

WOHNUNG 5

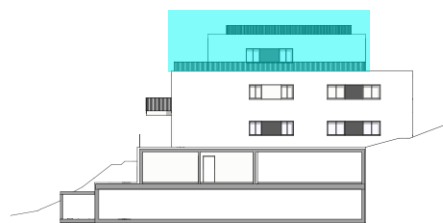
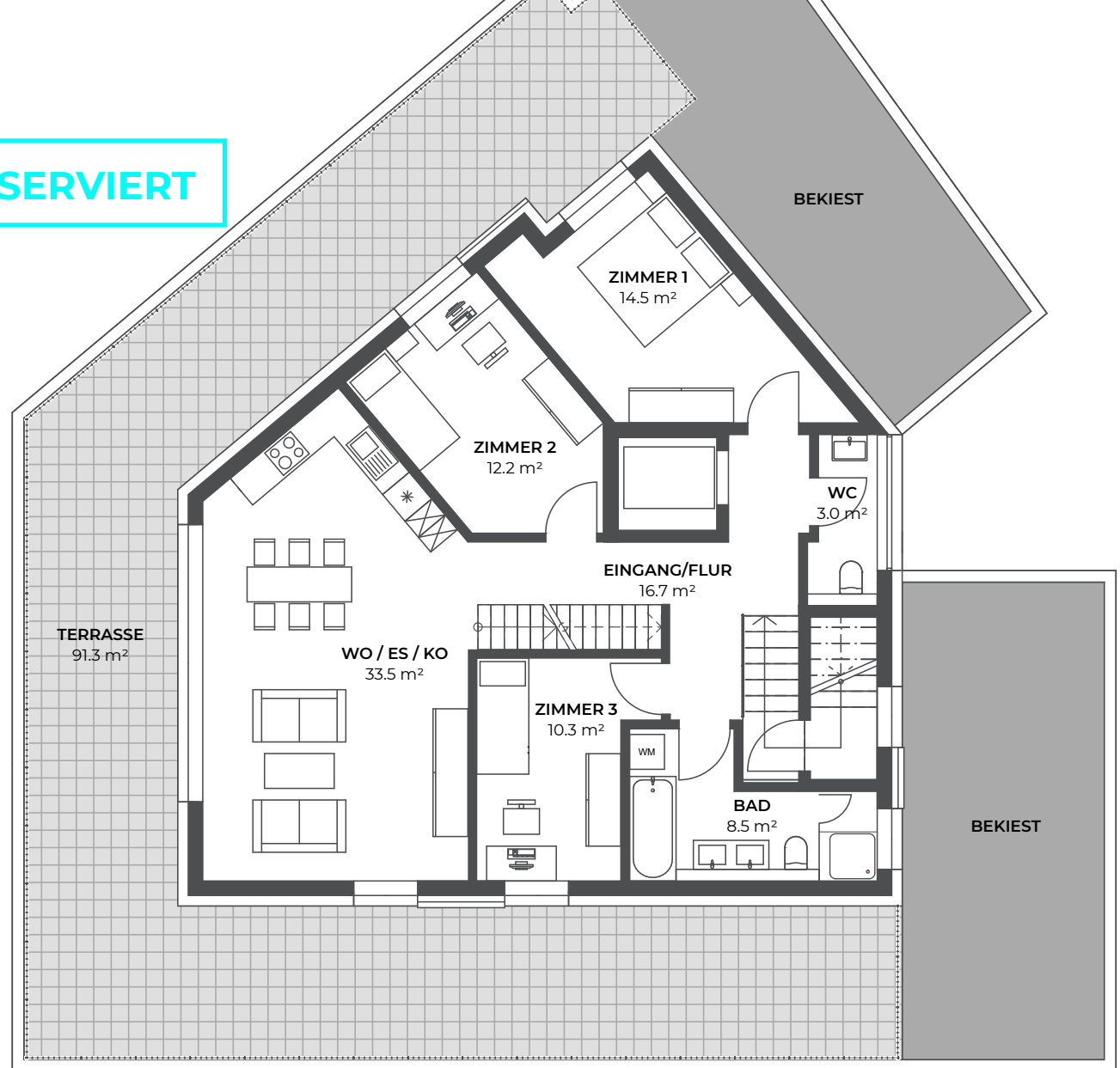


WOHNUNG 6

RESERVIERT

4½-ZIMMER ATTIKA WOHNUNG

GESCHOSS	2.OG
WOHNFLÄCHE	104 m ²
KELLERABTEIL	8 m ²
REDUIT	/
TERRASSE	90 + 70 m ²
GARTENANTEIL	/
RAUMHÖHE	2.48 m
VERKAUFSPREIS	RESERVIERT



SÜDOST



SÜDWEST



WEST

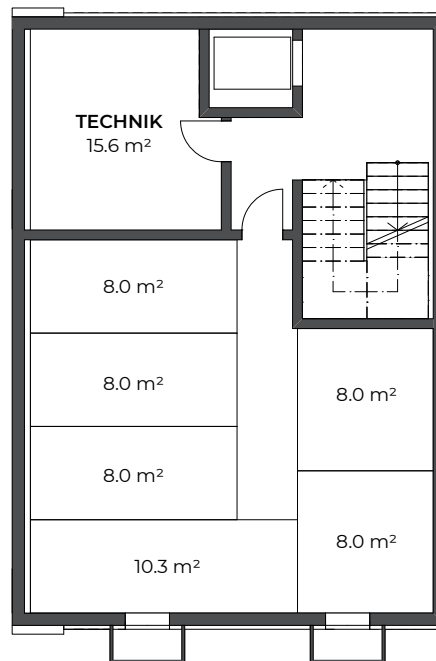


NORDOST

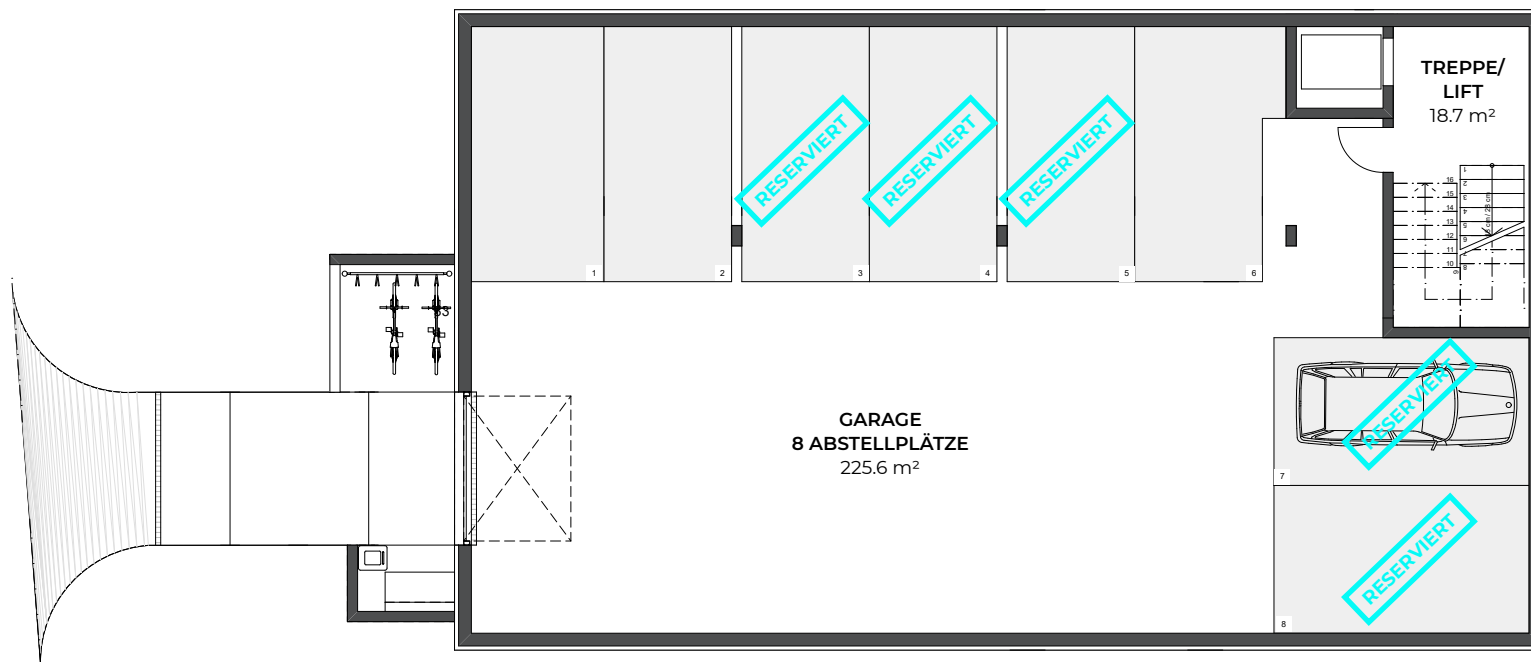
WOHNUNG 6



KELLER 1.UG



GARAGE 2.UG





KURZBAUBESCHREIB

ALLGEMEINES

Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen und erfüllen die SIA-Normen.

MAUERWERK

Erdberührte Betonplatten, Aussenwände armerter Beton, Keller-Zwischenwände in Beton oder Kalkstein.

GESCHOSSDECKEN

Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen, Trittschall- und Wärmedämmung, schwimmende Unterlagsboden, Glattputz, weiss gestrichen.

FASSADE

Aussenwände Backstein oder Beton, Wärmedämmplatten, Siliconhartzputz, Körnung 2mm mit Algen- und Pilzschutz.

FENSTER /AUSSENTÜREN

In Holz-Metall, innen weiss, 3-fach Isolier-Wärmeschutzverglasung, alle Fenster sind Klarglas, Dreh-Kippfenster. Hauseingangstüre WK2, Garagentor, Motorantrieb inkl. Fernbedienung.

DACH

Flachdachkonstruktion, thermische Isolation, Schutzvlies und Belag entsprechend Energievorschriften, begehbar.

SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren elektrisch, Sonnenstoren bei Terrassen elektrisch.

ELEKTROINSTALLATIONEN

In allen Wohn- und Schlafzimmern je ein Deckenlampenanschluss, je zwei Dreifach-steckdosen, Tele-

fon, Medien und TV-Anschluss. Sonnerie mit Türöffner und Gegensprechanlage. Einbauleuchten in Entrée. Elektroanschluss auf Terrassen. Eine Steckdose und Deckenlampenanschluss je Kellerabteil. Zweckmässige Beleuchtung in den allgemeinen Räumen sowie bei Aussenzugängen.

GEBÄUDEAUTOMATION

Digitalstrom zur Steuerung von Licht, Storen, Zutritt, Audio, Abwesenheits-Simulation u.v.m. per App nach Käuferwunsch optional möglich.

HEIZUNG

Wärmepumpe, Heizzentrale im UG mit Verteilung, Heizgruppen gesteuert durch witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Reglern, Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Warmwasseraufbearbeitung mit Beistellboiler im UG.

LÜFTUNG

Manuelle Lüftung über Fenster. Küche: Abluft oder Umluft-technik. Einstellhalle wird mechanisch oder natürlich belüftet. Kellerräume werden über ein externes Lüftungssystem entlüftet.

SANITÄR

Ein frostsicherer Wasseranschluss im Garten. Wasseranschluss auf Dachterrasse optional möglich.

GIPSERARBEITEN

Decken Weissputz gestrichen, Wände Grundputz und in Wohnräumen, Treppen-Haus und dgl. Abrieb max. 1,5 mm, weiss gestrichen. In Keller weisser Anstrich auf Kalksandsteine.

SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren weiss, Drückergarnitur wie Fenstergarnitur seidenmatt. Einbauschränke optional möglich.

BODENBELÄGE

Plattenbelag in Sanitärräumen, Stab-Parkett in den übrigen Räumen. Monobeton in UG und Garage.

WANDBELÄGE

Nasszellen mit Abrieb, Bad und WC zusätzlich mit Platten an gerätehaltenden Wänden H= 1.20 m, bei Duschen raumhoch.

UMGEBUNG

Alle Sitzplatz-, Balkon und begehbaren Terrassenflächen mit 50x50cm Betonplatten, Hauszugang, Rasenfläche, Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, 1. Schnitt, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss bewiligtem Umgebungsplan.

KÄUFERWÜNSCHE

Lehnt die Verkäuferschaft einen Änderungswunsch nicht ab, erstellt der Generalunternehmer eine Offerte, in der die Mehr- und/oder Minderkosten aufgeführt sind. Verzichtet die Käuferschaft auf einzelne Leistungen, so erfolgt eine Rückvergütung von 80 % des vom Generalunternehmer bezahlten Preises.

HINWEIS

Der Kurzbaubeschrieb dient der allgemeinen Information, erfolgt ohne Gewähr und ist eine Zusammenfassung des massgeblichen, detaillierten Baubeschriebs. Er bildet keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.



3D-VISUALISIERUNGEN

Parkett oder Fliesen? Dunkel oder doch eher hell? Weisse oder Schwarze Küche?

Haben Sie Schwierigkeiten sich Ihre Traumwohnung komplett eingerichtet vorzustellen?

Gerne helfen wir Ihnen dabei die richtige Auswahl der Inneneinrichtung, Farbe und der Materialien zu treffen. Durch professionell erstellten Visualisierungsbildern, 360 Grad Ansichten und virtuellen Rundgängen können wir Sie bereits heute durch Ihre Traumwohnung führen. Mit Visualisierungsbildern erhalten Sie eine bessere Vorstellungskraft wie Ihre Traumwohnung aussehen könnte.

Wünschen Sie eine ausgefallene Wohnung, oder doch lieber klassisch, helle und natürliche Farben und Materialien? Kein Problem, lassen Sie sich mehrere Varianten zusammenstellen und entscheiden Sie bevor Sie die Einrichtung bestellt haben.

Durch unsere Funktion als Ihr Generalunternehmer, bieten wir Ihnen die Möglichkeit 4-5 Visualisierungsbilder für einen kleinen Pauschalpreis zu erstellen. Sie entscheiden, wir helfen Ihnen nur bei der Vorstellung. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Angebot.

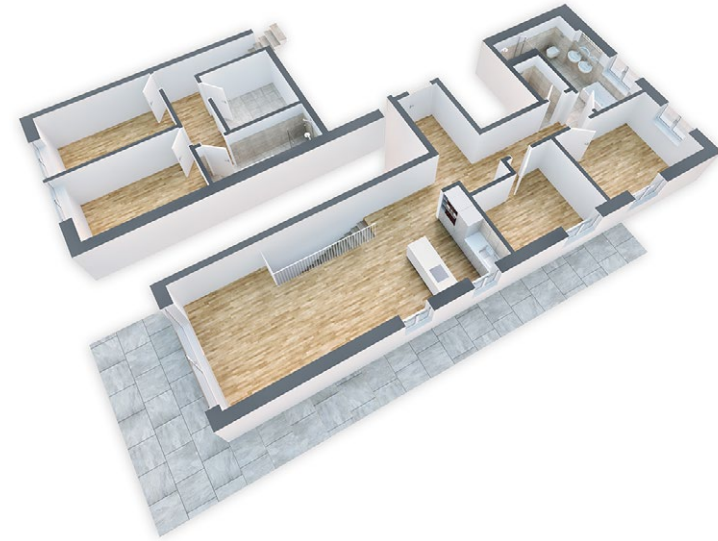
Immo Invest Now AG

Petar Tairovic

+41 76 328 12 11

info@immo-invest-now.ch

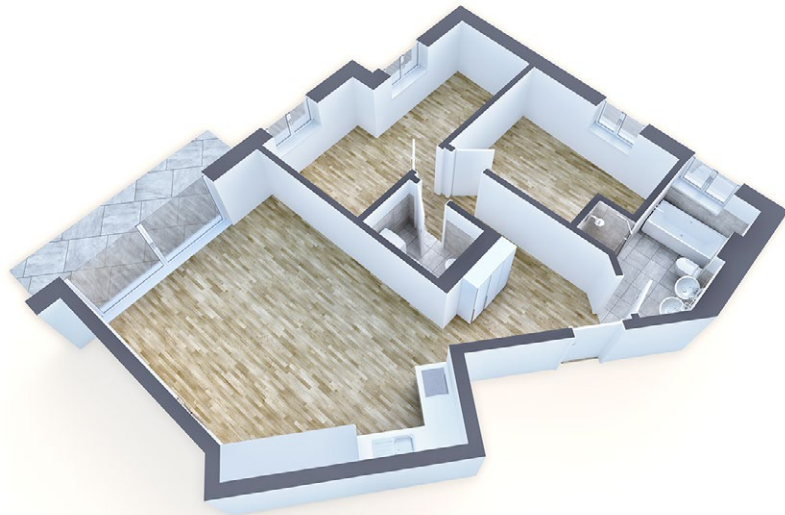
WOHNUNG 1



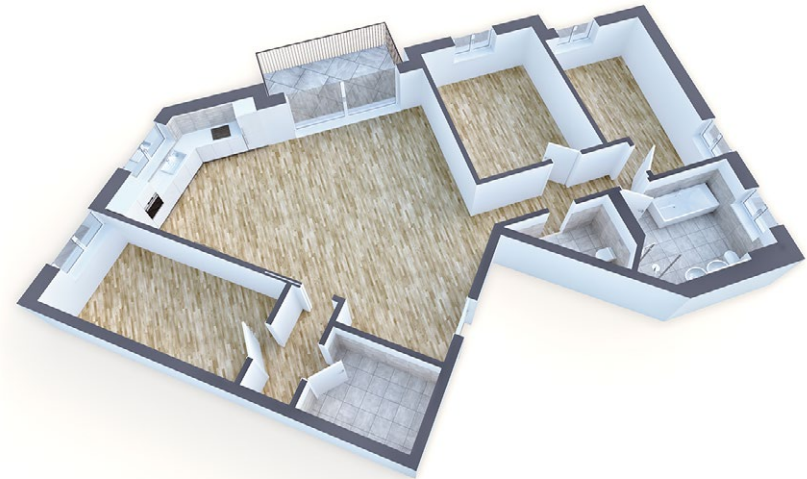
WOHNUNG 2



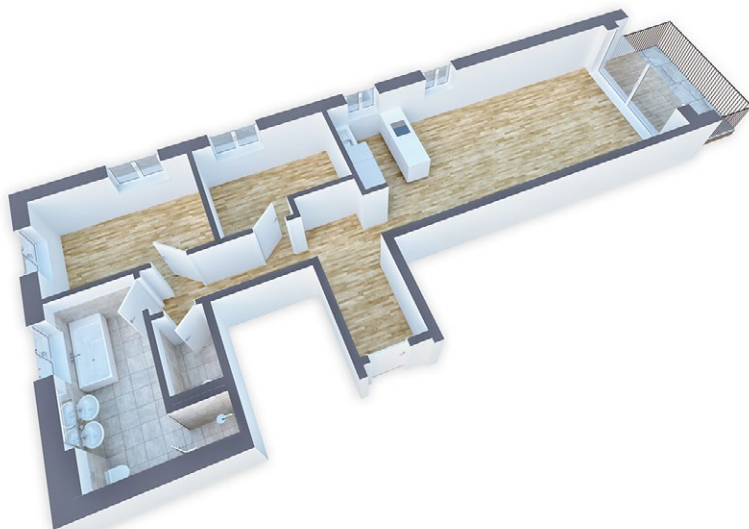
WOHNUNG 3



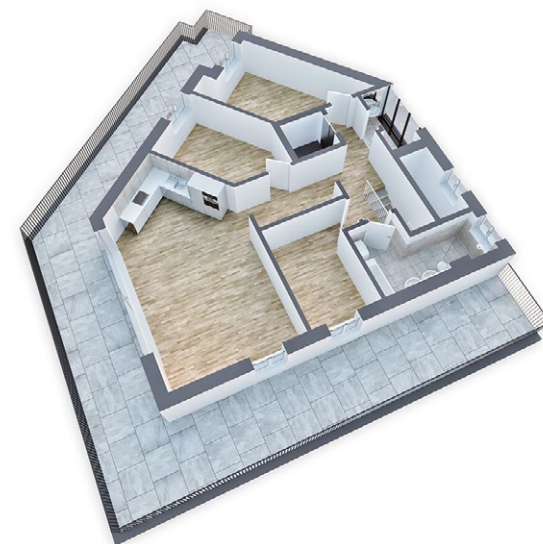
WOHNUNG 5



WOHNUNG 4



WOHNUNG 6



KONTAKT

VERKAUF

DARKO RANOGAJEC

M 076 567 96 69, T 044 548 25 62

darko.r@core-immo.ch

Core Immobilien AG, Wolleraustrasse 41a, 8807 Freienbach

core

IMMOBILIEN

BERATUNG • VERMITTLUNG • VERKAUF

ARCHITEKTUR

AXEL NEUHAUS

M 079 388 52 80, T 052 202 59 00

info@bauwerk-architekten.com

bauwerk architekten GmbH, 8406 Winterthur

bauwerk
architekten

GENERAL-UNTERNEHMER

DARKO LAKIC

M 079 777 70 09

info@immo-invest-now.ch

Immo Invest Now AG, Wolleraustrasse 41a, 8807 Freienbach



FINANZIERUNG

ZÜRCHER KANTONAL BANK

SANDRA WIRZ

T 044 711 12 32

sandra.wirz@zkb.ch

OLIVER SCHMUTZ

T 044 711 12 01

oliver.schmutz@zkb.ch

ZKB, Filiale Adliswil, Albisstrasse 17, 8134 Adliswil



**Zürcher
Kantonalbank**

www.the-five.ch