



VIU  
LEBEN IN KILCHBERG



WEINBERG REAL ESTATE

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

# VIU – WILLKOMMEN ZU HAUSE

Das Wohneigentumsprojekt VIU hat eine einzigartige Lage mit Sicht auf Zürich, den See und die Alpen. Das Grundstück der geplanten Liegenschaft liegt an der Weinbergstrasse 84 in Kilchberg bei Zürich. Die zum See parallele Hanglage ergibt eine unverbaubare Seesicht unabhängig davon, ob man auf dem untersten oder obersten Geschoss wohnt.

Das Wohnhaus verfügt über 4 Stockwerke und kann je nach Käuferwünschen in 4-8 Wohnungen mit hohem Ausbaustandard geteilt werden. Alle Wohnräume sind zum See ausgerichtet und verfügen über raumhohe Hebeschiebefenster, welche auf die grossen Terrassen führen. Die untersten Wohnungen geniessen einen Gartenbereich mit exklusivem Nutzungsrecht.

Die Ausrichtung des Gebäudes und der Wohnungen garantiert einen hohen Grad an Diskretion und Privatsphäre sowohl nach Aussen wie auch zwischen den Nachbarn.

In technischer Hinsicht ist das Gebäude so konzipiert und gebaut, dass es auch über Zeit einfach wart- und pflegbar ist. Damit kann ein guter Werterhalt Ihrer Investition gewährleistet werden.

Kommen Sie nach Hause und fühlen Sie sich wie in den Ferien!





# EXKLUSIV LEBEN IN KILCHBERG

Kilchberg ist eine direkte Nachbargemeinde von Zürich. Die 8000 Einwohner grosse Gemeinde liegt am Zürichsee und ist verkehrstechnisch eine der am besten erschlossenen Orte der Schweiz. Das Zentrum der Stadt Zürich ist innerhalb von 10 Minuten erreichbar und öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln ist man in etwa einer halben Stunde am Flughafen Zürich.

Kilchberg verfügt über eine gute demografische Durchmischung. Der Zugang zu Schulen verschiedenster Stufen ist sehr gut gewährleistet. Die Zurich International School (ZIS) ist ebenfalls in Kilchberg angesiedelt. Der Steuerfuss von Kilchberg ist einer der tiefsten im Kanton Zürich und liegt zwischen 76 und 85% der Kantonssteuer.

Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Qualitäten von Kilchberg gepflegt und erweitert werden. Zudem bieten über 40 Vereine unterschiedlichste Aktivitäten an.

Entlang dem See finden sich eine Vielzahl von kulinarischen und sportlichen Freizeitaktivitäten.

Kilchberg ist eine Gemeinde mit Leben zum Leben.













# ÜBER DAS PROJEKT

DAS PROJEKT VIU IST DIE LOGISCHE FORTSETZUNG DES BEREITS ERFOLGREICHEN NACHBARGEBAUDES UND PROFITIERT VON DESSEN ORTSBEZOGENEN ERFAHRUNGEN

Architektonisch wurde viel Wert auf die Ausrichtung des Gebäudes gelegt, um gleichzeitig der Aussicht, wie auch der Privatsphäre ihrer zukünftigen Bewohner Rechnung zu tragen.

Das Gebäude wird durch das natürlich beleuchtete Treppenhaus mit Lift in zwei Flügel geteilt, so dass pro Stockwerk jeweils links und rechts je eine Wohnung liegen oder sich eine Wohnung über ein ganzes Stockwerk erstrecken kann.

Die Wohnungsgrundrisse sind so gewählt, dass die Wohnflächen maximal gross und die Verkehrsflächen (Flur) so klein wie

möglich ausfallen. Sämtliche Wohnräume haben eine unverbaubare Seesicht.

Die Wohnungen sind mit einem hohen Standard ausgebaut, welcher im Baubeschrieb genauer ausgeführt ist. Die Wohnräume verfügen über raumhohe Fenster mit leichtgängigen Hebeschiebetüren.

Alle Räume der Wohnungen - auch die hangseitigen - verfügen über Fenster. Um die Qualität des Gebäudes und der Wohnungen noch weiter zu steigern, wurde das Gebäude vom Hang abgesetzt gebaut, damit zwischen Gebäude und

Hang ein Lichtraum entsteht. Dieser Raum bringt natürliches Licht in die beiden hangseitigen Wohnräume. Ein vertikaler Garten mit ca. 2'000 Pflanzen ziert den Lichtraum und erzeugt ein angenehmes und gesundes Klima. Diese Pflanzenwand ist von jedem hangseitig gelegenen Fenster der unteren beiden Geschossen sowie vom Treppenhaus sichtbar.

Ein Autolift erschliesst die Tiefgarage mit 16 grosszügigen Parkplätzen.

Die Umgebungsgestaltung unterstützt die Ausrichtung zum See und die Privatsphäre des Gebäudes. Das unterste Wohngeschoss hat einen direkten Zugang auf die Gartenbereiche.

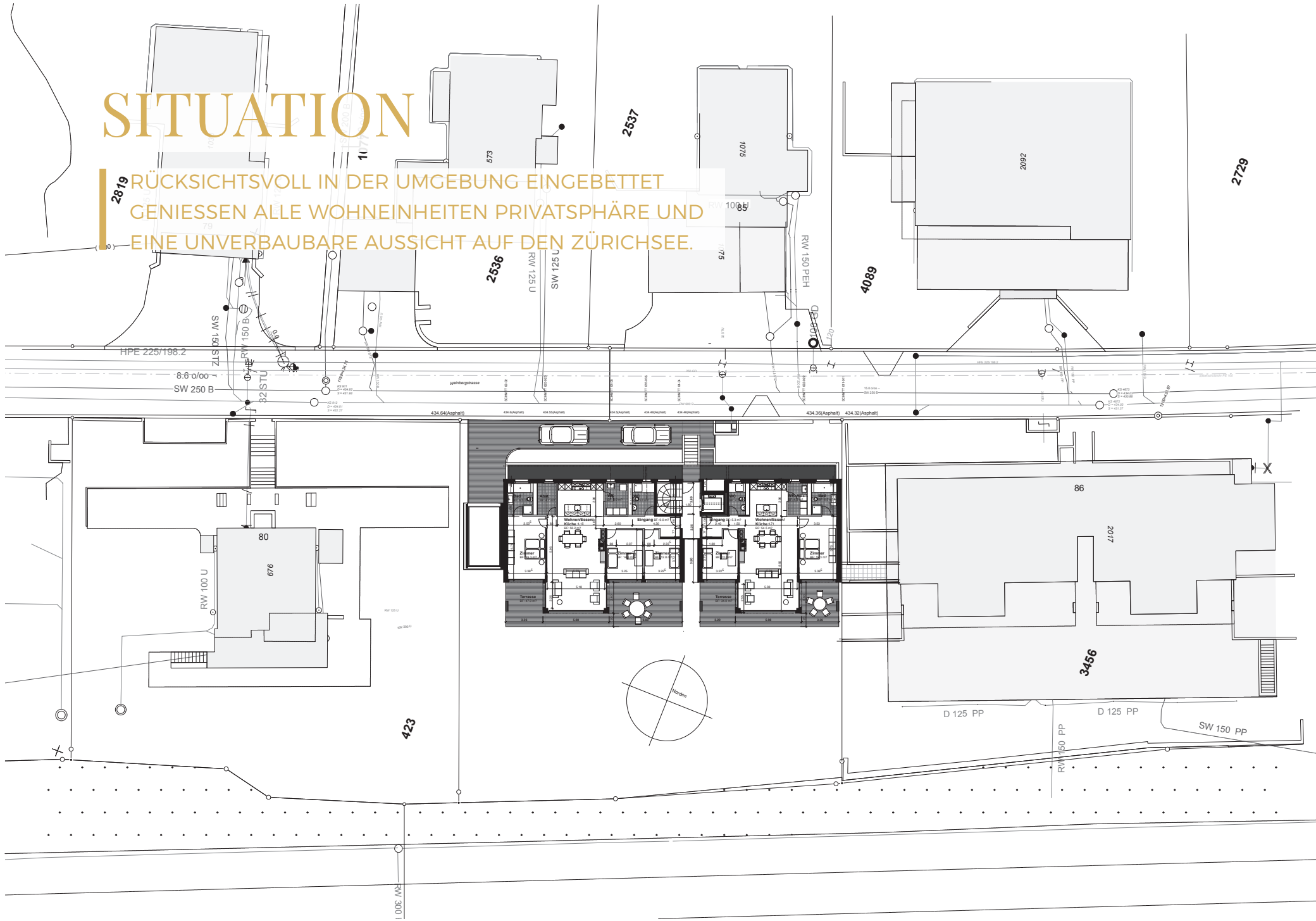






# SITUATION

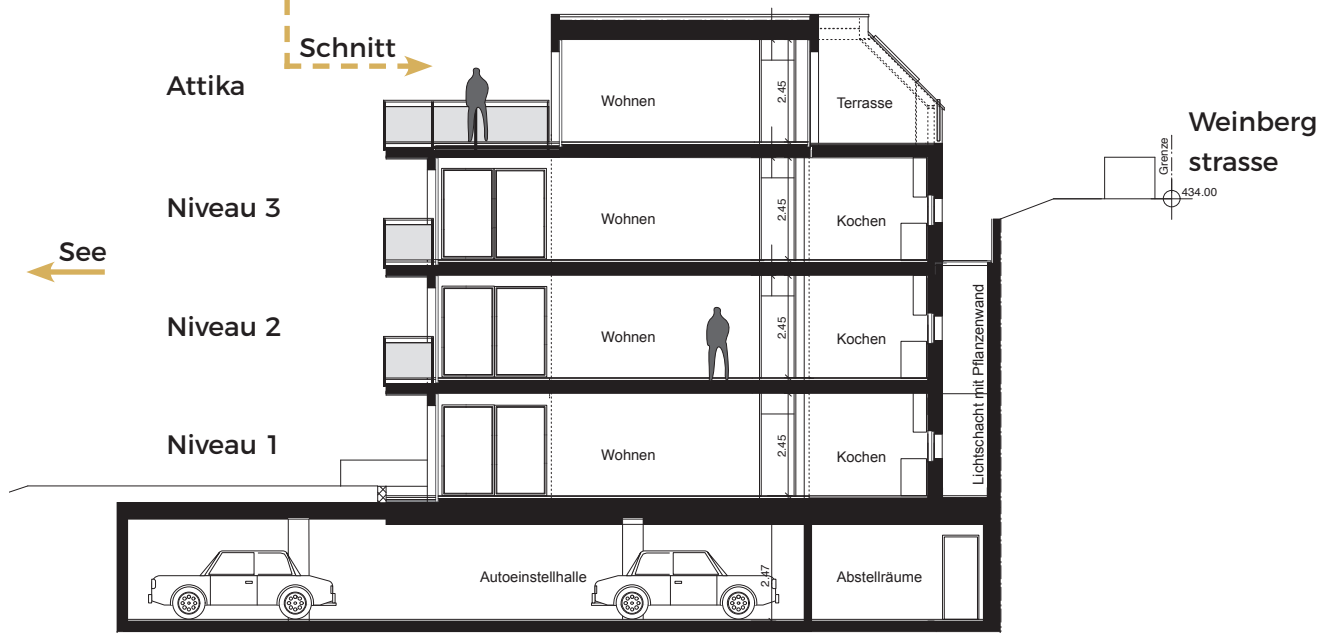
**2819** RÜCKSICHTSVOLL IN DER UMGEBUNG EINGEBETTET  
GENIESSEN ALLE WOHN-EINHEITEN PRIVATSPHÄRE UND  
EINE UNVERBAUBARE AUSSICHT AUF DEN ZÜRICHSEE.













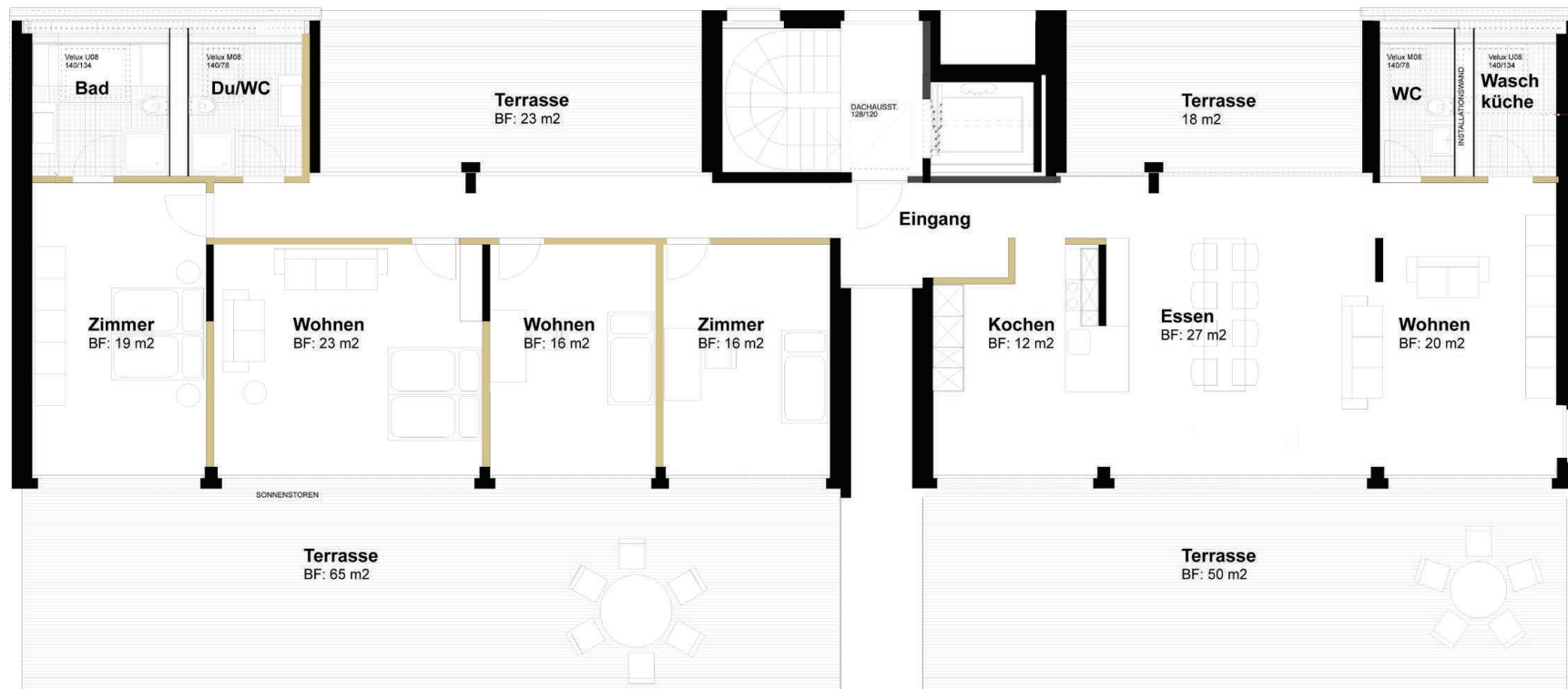


# WOHNUNGSTYPEN

SIE HABEN DIE WAHL, OB SIE EIN HALBGESCHOSS ODER VOLLGESCHOSS EXKLUSIV FÜR SICH HABEN MÖCHTEN.

BEISPIELGRUNDRISS VOLLGESCHOSSWOHNUNG ATTIKA

■ Nicht tragende Wand







# ATTIKA

DAS ATTIKAGESCHOSS IST ALS VOLLGESCHOSS ODER HALBGESCHOSS ERHÄLTlich.

## WOHNUNG VOLLGESCHOSS

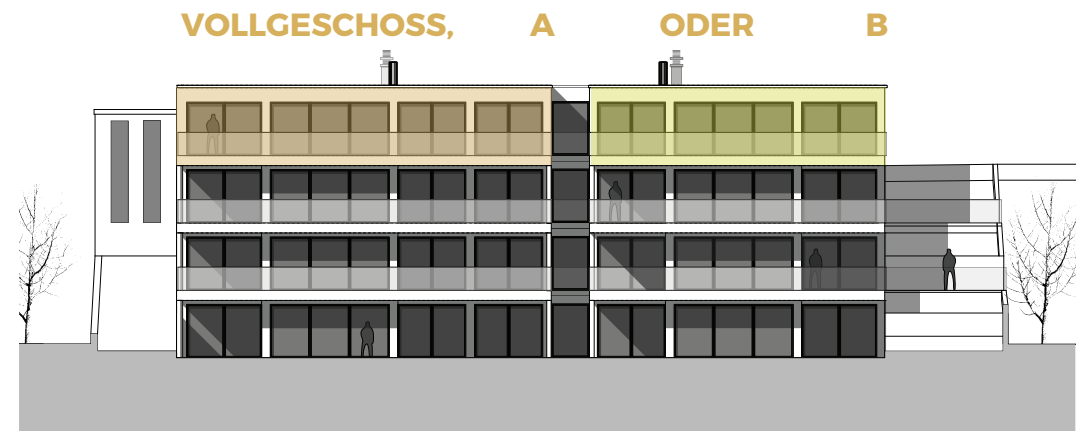
Wohnfläche ca. 190m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 152m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG A

Wohnfläche ca. 103m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 88m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG B

Wohnfläche ca. 83m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 64m<sup>2</sup>  
Kellerraum





**ATTIKA**  
**WOHNUNG A**

**WOHNUNG B**



■ Nicht tragende Wand

# NIVEAU 3

DAS GESCHOSS 3 IST ALS VOLLGESCHOSS ODER HALBGESCHOSS ERHÄLTLICH.

## WOHNUNG VOLLGESCHOSS

Wohnfläche ca. 260m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 81m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG A

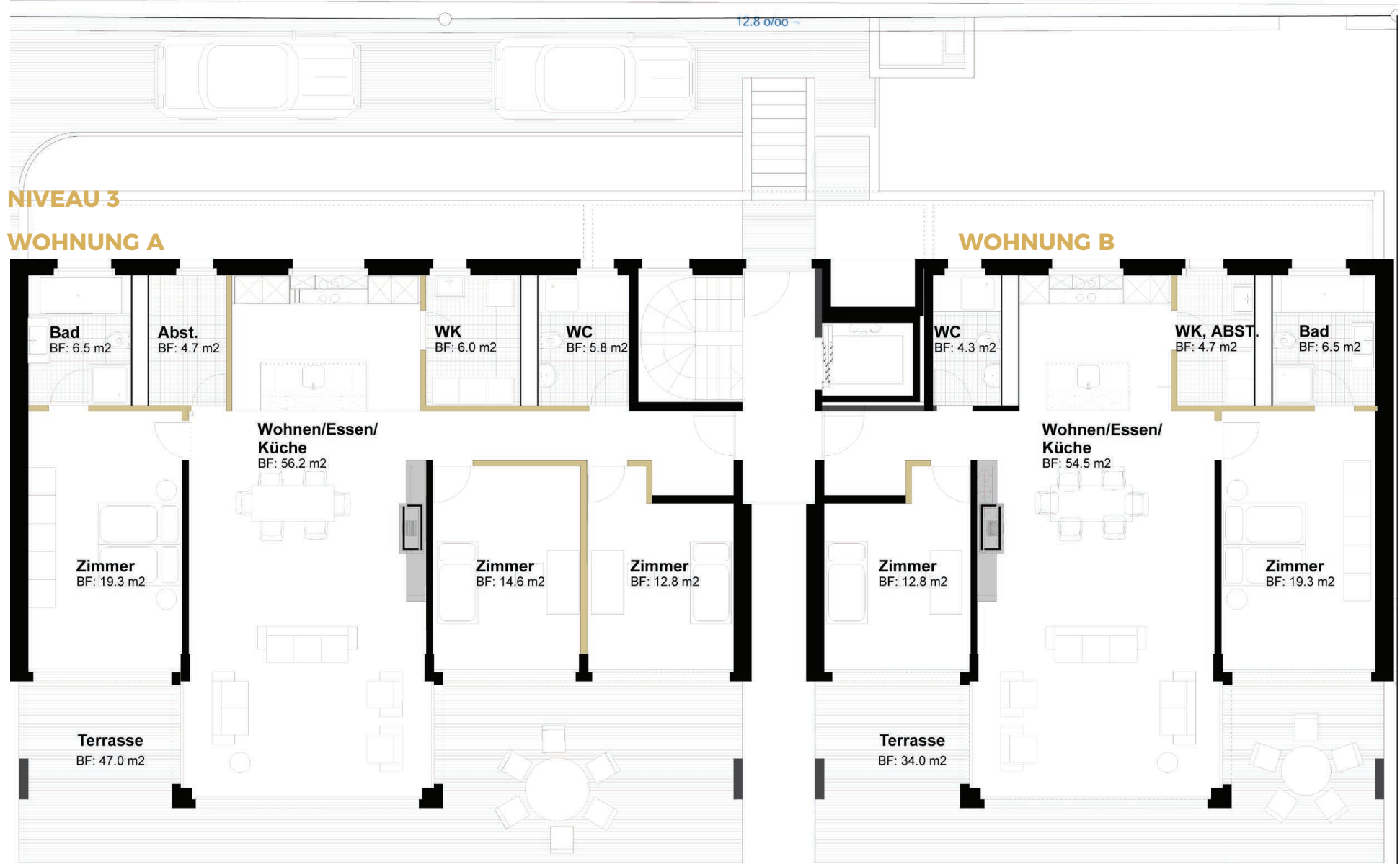
Wohnfläche ca. 143m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 47m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG B

Wohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 34m<sup>2</sup>  
Kellerraum







■ Nicht tragende Wand

# NIVEAU 2

DAS GESCHOSS 3 IST ALS VOLLGESCHOSS ODER HALBGESCHOSS ERHÄLTlich.

## WOHNUNG VOLLGESCHOSS

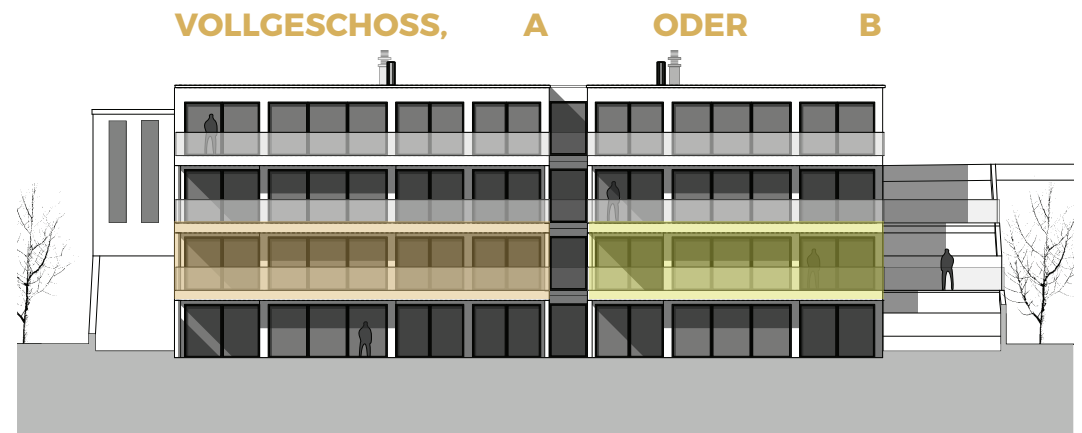
Wohnfläche ca. 260m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 81m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG A

Wohnfläche ca. 143m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 47m<sup>2</sup>  
Kellerraum

## WOHNUNG B

Wohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 34m<sup>2</sup>  
Kellerraum

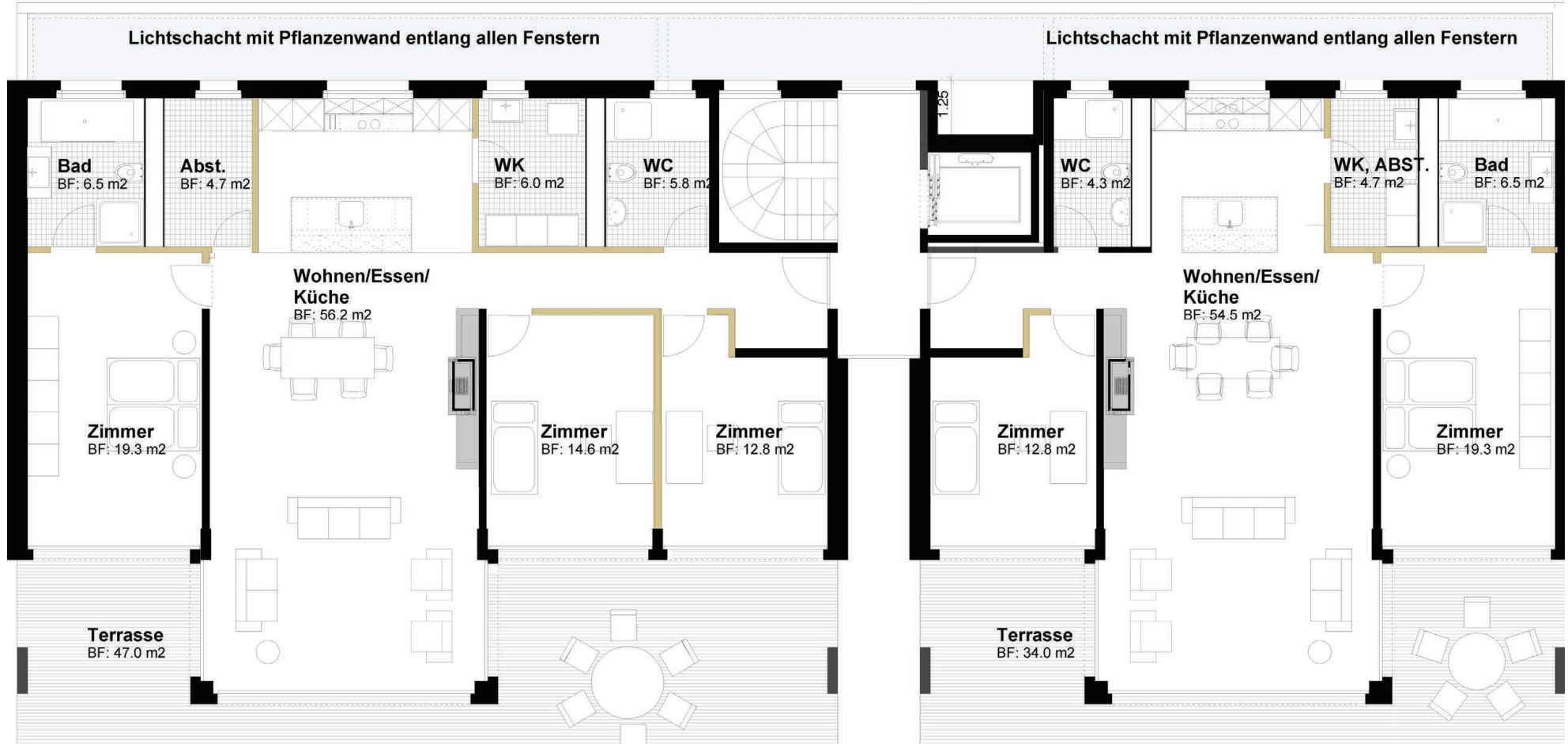




## NIVEAU 2

### WOHNUNG A

### WOHNUNG B



■ Nicht tragende Wand

# NIVEAU 1

DAS GESCHOSS 1 IST ALS VOLLGESCHOSS ODER HALBGESCHOSS ERHÄLTlich.

## WOHNUNG VOLLGESCHOSS

Wohnfläche ca. 260m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca. 81m<sup>2</sup>

Exklusives Nutzungsrecht Gartenbereich 120m<sup>2</sup>

Kellerraum

## WOHNUNG A

Wohnfläche ca. 143m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca. 47m<sup>2</sup>

Exklusives Nutzungsrecht Gartenbereich 70m<sup>2</sup>

Kellerraum

## WOHNUNG B

Wohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca. 34m<sup>2</sup>

Exklusives Nutzungsrecht Gartenbereich 50m<sup>2</sup>

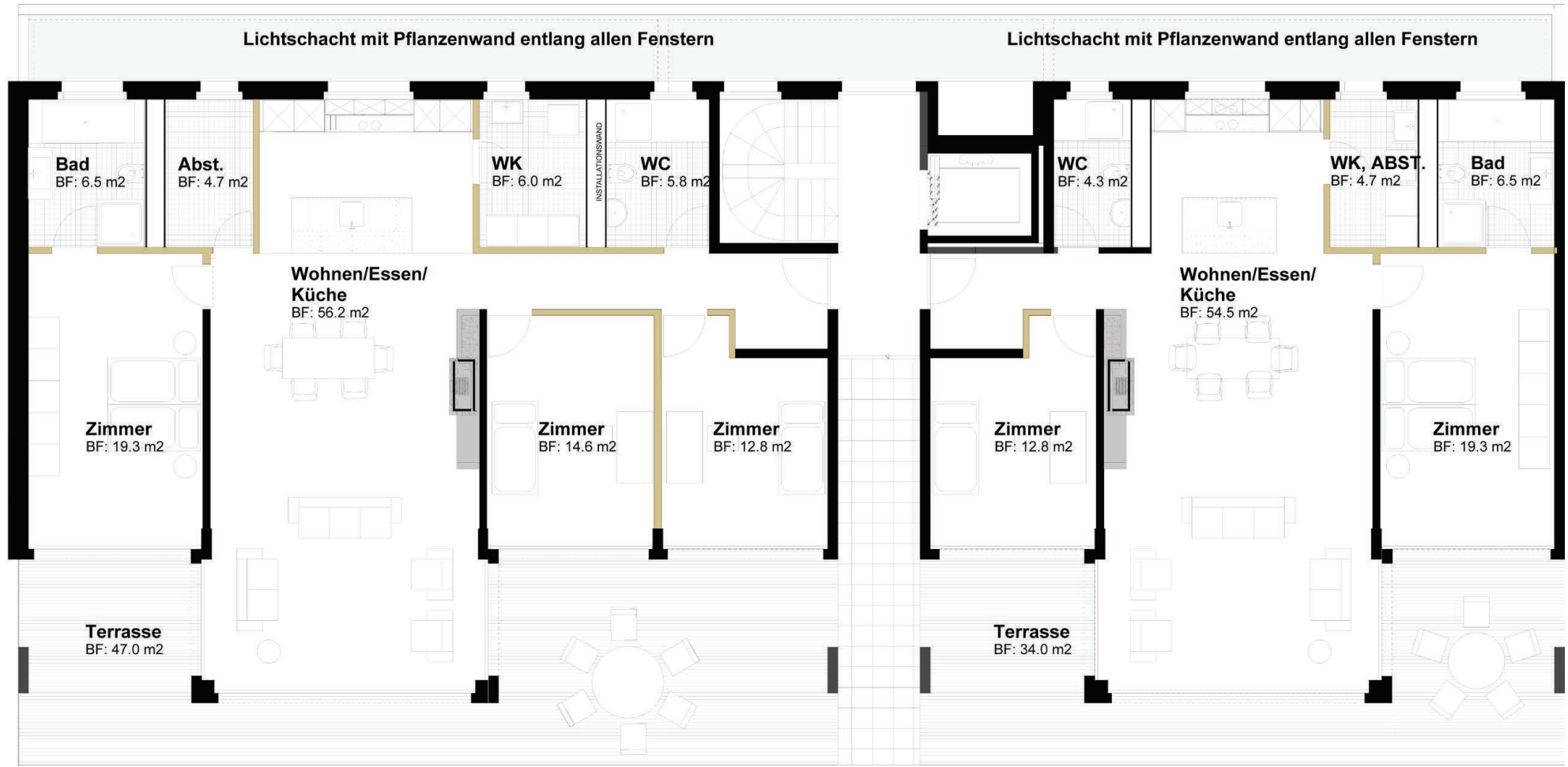
Kellerraum





**NIVEAU 1**  
**WOHNUNG A**

**WOHNUNG B**



# BAUBESCHRIEB

ALS BASIS DIENEN NUR MATERIALIEN UND  
KOMponentEN HOHER QUALITÄT. WIR SETZEN  
GERNE IHRE INDIVIDUELLEN WÜNSCHE UM.

## Haus - Grundstück und Gebäudedaten

Das Grundstück hat eine Fläche von 1'169m<sup>2</sup>.

4 Wohngeschosse für 4-8 Wohnungen

16 grosszügige Parkplätze, Kellerräume und Nebenräumen

## Haus - Energie und Umwelt

Der Überbauung liegt ein nachhaltiges und Zukunft gerichtetes Energiekonzept zu Grunde. Hohe Dämmwerte und Dreifachverglasung stellen einen möglichst geringen Heizaufwand sicher.

## Haus - Untergeschoss und Garage

Erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Dichter Übergang zwischen Bodenplatte und erdberührten Wänden. Innenwände aus Kalksandstein, Backstein oder Porenbeton und, wo statisch erforderlich, Beton. 16 breite Parkplätze in der hellen, direkt vom zentralen Treppenhaus zugänglichen Tiefgarage.

## Haus - Flachdach

Extensive Begrünung. Dach begehbar. Sonnenkollektoren für Warmwasseraufbereitung.

## Haus - Gebäudetechnik

Der grosszügige Technikraum ist mit moderner Heiz-, Wasser- und Stromversorgungstechnik ausgestattet.

## Haus und Wohnungen - Elektroinstallation

Installationen entsprechende den SEV-Normen sowie den örtlichen Vorschriften. Haus- und Wohnungen: Elektroanschlüsse, Steckdosen, Multimediaanschlüsse, Schalter und Lampenanschlüsse entsprechend der Funktion der Räume.

## Haus - Heizungsanlage und Warmwasser

Zur Wärmeerzeugung werden eine Gas- oder Wärmepumpenheizung sowie Dachkollektoren eingesetzt. Jeder Raum in den Wohnungen ist mit Bodenheizung und eigenem Temperaturregler ausgestattet.

## Haus - Sanitärinstallation

Wasserverbrauchszähler pro Wohnung. Apparate gemäss Kundenwunsch und Budget.

## Haus - Fenster Treppenhaus

Raumhohe Fenster hangseitig und in Richtung See.

## Haus - Innenbeleuchtung Allgemeine Räume

Das Treppenhaus wird mit Leuchtleisten beleuchtet. Kellerräume und Tiefgarage sind gut ausgeleuchtet. Wandleuchten und Pollerleuchten im Garten entlang den Gehwegen sowie von der Weinbergstrasse zum Haupteingang werden mit Bewegungsmeldern gesteuert.

## Haus - Personenaufzugsanlage

Aufzug für 6 Personen für alle Stockwerke rollstuhlgängig. Lift mit Brandfallsteuerung und Telefonanschluss.



### **Haus - Automobilaufzugsanlage**

Hochmoderner Autolift für Personenwagen bis zu einer Länge von 5.20m. Autoinsassen geniessen im Lift Aussicht auf den See.

### **Haus - Gästeparkplätze**

Mehrere Aussenparkplätze für Gäste und Zubringer.

### **Haus - Umgebung**

Garagenzufahrt mit Verbundsteinen

Zugang: Verbundsteine und Betontreppe

Gehwege: Platten

Niveau 1 Rasenfläche und Böschung mit Bodendeckern und Büschen

Seitliche Bepflanzung mit Hortensien und Bodendeckern

Attraktiv begrünte, gut pflegbare Aussenraumgestaltung.

Automatische Bewässerungsanlage auf Wiese Niveau 1

### **Haus - Vertikalbegrünung**

Geschosse Niveau 1 und 2 haben hangseitig Fenster zum Lichtraum mit einem grossen vertikalen Garten vor allen hangseitigen Fenstern.

Dadurch wird zusätzlicher Lichteinfall, eine schöne Aussicht und frische Luft erzeugt. Die gleiche Aussicht geniesst man auch im Treppenhaus auf den Stockwerken Niveau 1 und 2. Bewässerung erfolgt voll automatisch. Lichtraum mit LED-Ambientebeleuchtung ausgestattet.

### **Haus - Fassadengestaltung**

Das äussere Erscheinungsbild wird durch Weinberg Real Estate AG in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

### **Wohnung - Unterlagsboden**

Trittschall- und Wärmedämmung.

### **Wohnung - Kücheneinrichtungen**

Gemäss Kundenwunsch und Budget.

### **Wohnung - Fenster in den Wohnungen**

Holz-Metall Fenster mit Dreifach-Verglasung. Alle Zimmer ausser Nasszellen sind mit raumhoher Verglasung mit Blick auf den See, die Alpen und Zürich ausgestattet. Hochqualitative und leichtgängige Hebeschiebetüren in jedem Raum. Fenster Nebenräume: Kunststofffenster 3-fach verglast.

### **Wohnung - Terrasse**

Edelholzdeck Boden, Glasgeländer mit Chromstahlhandlauf.

Aussenwasserhahn, Stromsteckdosen, hochwertige, schallabsorbierende Holzdeckenverkleidung mit Beleuchtung.

### **Wohnung - Bad/WC/Dusche**

Verglaste Dusche, Lavabo mit Unterbauten, grossflächiger Spiegel,

Apparate in Keramik weiss, Badewannen mit mittigem Zu- und Ablauf, Handtuchheizkörper. Fenster mit elektrischen Storen.

### **Wohnung - Waschen**

Alle Wohnung verfügen über Waschmaschine und Tumbler. Grosses, robustes Spühlbecken.

### **Wohnung - Cheminée**

Modernstes Schweizer Cheminée mit leichtgängiger, in der Wand hochschiebbarer Glashebescheibe.

### **Wohnung - Wetter-, Sonnen- und Sichtschutz**

Verbundraffstoren mit Elektroantrieb bei sämtlichen oberirdischen Fenstern. Attikawohnungen verfügen über Textil-Knickarm-Markisen.

In allen Wohn- und Schlafräumen verlaufen entlang den Fenster in der Decke eingelassene Vorhangschiene. In Ecken mit beidseitigen Fenster verläuft die Vorhangschiene im Bogen über Eck.

### **Vorbehalte**

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massendifferenzen) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer.

Sämtliche Bilder und Pläne und Perspektiven haben einen informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



# BUDGET FÜR INNENAUSBAU

GESTALTEN UND WOHNEN SIE NACH IHREN  
WÜNSCHEN.

## Grundlage

Die Wohnungsfläche beinhaltet die Wohnfläche inkl. aller Wände innerhalb der Wohnung.

Der Innenausbau einer Wohnung betrifft alle Wandoberflächen, Böden, Wände, Küche, Sanitärapparate, elektrische Apparate und übrige Ausstattung usw. Im Folgenden werden die variablen Elemente des Innenausbaus inkl. deren Budget beschrieben.

## Qualität

Die Budgets sind für einen Innenausbau mit hohem Qualitätsstandard ausgelegt. Wir arbeiten mit guten und soweit machbar, mit lokalen

Bauunternehmen, deren Arbeitsqualität wir gut kennen.

Unser Ziel ist es, dass wir Ihnen Wohneigentum erstellen, das auch in Zukunft gut pfleg- und wartbar ist.

## Ihre Wünsche

Wir werden mit Ihnen alle Innenausbaufragen besprechen und definieren. Wir ermitteln und präsentieren dann den Preis Ihres Wunsches. Mehrkosten, welche die im Folgenden aufgeführten Budgets überschreiten, gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers.

Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard. Ein detaillierter Baubeschrieb ist auf Wunsch erhältlich.

### **Budget Elektroinstallationen für Käuferwünsche**

Zu der oben beschriebenen Grundausstattung der Elektroinstallationen steht ein Budget für zusätzliche oder abweichende Installationen zur Verfügung.

Budget CHF 15'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Zürich (B)

Budget CHF 20'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Rüslikon (A)

Budget CHF 25'000 für Vollgeschoss- oder Maisonette-Wohnungen

Dieses Budget kann beispielsweise für Bus-Steuerungen, Sicherheitsanlagen, TV-Satellitenanlage, Audioanlage, individuelle Lichtgestaltung eingesetzt werden.

### **Budget - Parkett**

Holzparkett. Preisbasis Netto inkl. MWST für Beläge und Sockel inkl. allen Nebenarbeiten, CHF 140/m<sup>2</sup>.

### **Budget - Steinzeug**

Plattenbeläge. Preisbasis Netto inkl. MWST für Beläge und Sockel, inkl. allen Nebenarbeiten CHF 140/m<sup>2</sup>.

### **Budget - Wände und Decken allgemein**

Decke: Glattputz, weiss gestrichen

Wände: Glattputz, weiss gestrichen

Kundenwünsche werden offeriert.

### **Budget - Sanitärapparate Wohnungen**

Budget CHF 24'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Zürich (B)

Budget CHF 25'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Rüslikon (A)

Budget CHF 45'000 für Vollgeschoss- oder Maisonette-Wohnungen

### **Budget - Küche**

Budget CHF 35'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Zürich (B)

Budget CHF 38'000 für Halbgeschoss-Wohnungen Seite Rüslikon (A)

Budget CHF 45'000 für Vollgeschoss- oder Maisonette-Wohnungen

### **Budget - Einbauschränke und Garderobe**

Budget CHF 10'000

### **Budget - Cheminée**

Budget CHF 8'500



# VORGEHEN

HOHE QUALITÄT, TERMINTREUE UND INVESTITIONSSCHUTZ SIND ZENTRALE ZIELE DES PROJEKTES.

## **Entwurf und Planung**

Für Entwurf, Planung und Ausführung ist das Architekturbüro Heer verantwortlich. Die Gesamtverantwortung trägt die Firma Weinberg Real Estate AG.

## **Kaufbare Flächen**

Zum Verkauf stehen einzelne Stockwerkeigentumsanteile.

Der kleinste Stockwerkeigentumsanteil ist ein halbes Stockwerk (siehe Grundrisse A oder B). Der Käufer kann auch zwei oder mehrere Stockwerkeigentumsanteile kaufen und zu einer Wohnungen zusammen legen.

Je früher sich ein Käufer zum Kauf entscheidet, desto mehr Auswahl an unterschiedlichen Flächen und deren Kombinationsmöglichkeiten stehen ihm offen.

Selbstverständlich wird die Planung und Organisation des Projektes soweit technisch und baurechtlich machbar, nach den Wünschen der Käufer gerichtet.

## **Reservation**

Käufer können Ihre Kaufabsicht mit einem Reservationsvertrag absichern. Dieser ist mit einer Reservationszahlung von CHF 30'000 verbunden und wird dem Kaufpreis angerechnet. Im Falle einer Auflösung des Reservationsvertrages wird die Reservationszahlung nach Abzug der mit der Kaufabsicht angefallenen Aufwendungen und Kosten zurück bezahlt.

## **Kaufvertrag**

Zusammen mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird die erste Zahlung in der Höhe des Landanteiles geleistet. Der Kaufvertrag definiert Vorgehen von Unterzeichnung bis zum Bauabschluss.

### **Begründung Stockwerkeigentum**

Weinberg Real Estate AG wird alle notwendigen Schritte vorbereiten, um ein Stockwerkeigentum zu begründen. Das Stockwerkeigentum wird begründet, sobald ausreichend Stockwerkeinheiten verkauft sind.

Die Begründung des Stockwerkeigentums findet Zug um Zug mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages und der Grundbucheintragung statt.

### **Sicherheit für den Käufer**

Mit der Begründung des Stockwerkeigentums ist gleichzeitig die erste Anzahlung in der Höhe des Wertes des jeweiligen Grundstücksanteiles fällig. Damit erhalten die Käufer für die bisher geleisteten Zahlungen bereits eine gleichwertige Gegenleistung und Sicherheit in Form des Landanteiles. Sämtliche weiteren Zahlungen werden gemäss Baufortschritt fällig.

### **Zahlungsplan nach Baufortschritt**

Nach der Stockwerkeigentumsbegründung und Grundbucheintragung beginnen die Bauarbeiten. Entsprechend dem im Kaufvertrag nach Baufortschritt definiertem Zahlungsplan, werden weitere Zahlungen vom Käufer fällig. Der jeweilige Baufortschritt ist so definiert, dass der Käufer und dessen Kreditgeber diesen vor Ort jeder Zeit überprüfen können.

Bei Schlüsselübergabe ist die zweitletzte Zahlung fällig. Die letzte Zahlung der Kaufsumme wird fällig, nachdem die bei der Bauabnahme protokollierten Mängel behoben sind.

### **Aktueller Stand der Entwicklung**

Die Baueingabe wird voraussichtlich im August erfolgen. Baubeginn ist frühestens im Herbst 2017. Bauzeit beträgt schätzungsweise 23 Monate.

# KONTAKTIEREN SIE UNS

UNSER ZIEL IST ES, DASS SIE EINE NACHHALTIG GUTE INVESTITION MACHEN KÖNNEN UND GLÜCKLICH MIT IHREM NEUEN ZUHAUSE SIND.

## Reservation und Kauf

Möchten Sie kaufen? Melden Sie sich bei uns und wir werden Ihnen einen Reservationsvertrag zur Ansicht und Unterschrift zusenden.

## Fragen und Anliegen

Bitte zögern Sie nicht, uns bei Anliegen, Fragen und Unklarheiten zu kontaktieren!



## Entwicklung und Verkauf

### Heikki Heer

MScArch ETH, SIA

MScRE CUREM

[contact@weinbergrealestate.ch](mailto:contact@weinbergrealestate.ch)

Telefon +41 44 556 77 28

## Weinberg Real Estate AG

Neutalstrasse 10

CH-8852 Altendorf

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

## Entwicklung und Architektur

### Heer Architektur

Höhenweg 9

CH-4654 Lostorf

Telefon +41 62 298 10 54

[heer@heerarchitektur.ch](mailto:heer@heerarchitektur.ch)

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



VIU