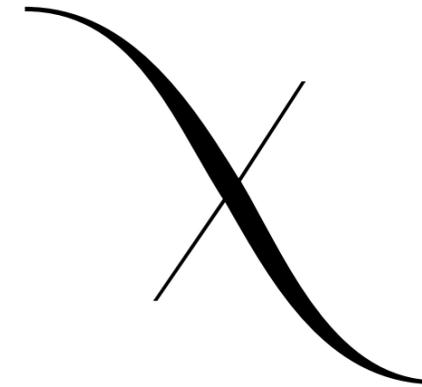


ELEVATE  
NINE  
BIRMENS DORF



## Wohnen auf einem höheren Niveau

Im aufstrebenden Birmensdorf wird an der Howielstrasse 9 Wohnen auf hohem Niveau neu definiert. An diesem Standort thront das exklusive Neubauprojekt Elevate Nine an einem imposanten Hang, während der malerische Wald auf der Rückseite die Privatsphäre der Bewohner der sieben Eigentumswohnungen garantiert.

Entdecken Sie auf den folgenden Seiten Ihr neues Zuhause.





Elevate Nine bietet eine vielfältige Auswahl an erstklassigen Eigentumswohnungen, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden. Die durchdachten Grundrisse und hochwertigen Materialien schaffen ein stilvolles Ambiente, während grosszügige Fensterfronten den beeindruckenden Blick nach aussen freigeben und dabei Ihre Wohnräume mit Tageslicht füllen.







Anstelle des klassischen viereckigen Gebäudes weist Elevate Nine ein Volumen mit fünf Kanten auf. Diese architektonische Gestaltung schafft eine visuelle Abgeschlossenheit zwischen den verschiedenen Wohnungen und Aussenräumen. Gleichzeitig verleiht sie dem Gebäude eine markante und zeitgemässe Ästhetik.

Die Aussenansicht des Neubauprojektes glänzt mit einer kompakten mineralischen Fassade, die durch raffinierte Putzstrukturen und edle Metallelemente in Erdtönen veredelt wird. Die sorgfältige Auswahl der Öffnungen, architektonischen Sprache und Materialien steht bei diesem Projekt im Vordergrund und ist unter anderem mitverantwortlich für die zeitlose Eleganz von Elevate Nine.

Das Gebäude verfügt über eine moderne technische Ausstattung und bietet so höchsten Wohnkomfort. Elevate Nine ist mit einer effizienten Wärmepumpe mit Erdsonden ausgestattet, die in Kombination mit einer Solaranlage für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Eine Fussbodenheizung gewährleistet eine gleichmässige und behagliche Wärmeverteilung in allen Räumen. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt zu einer positiven Energiebilanz bei, während die Tiefgarage mit einer Grundinstallation und Lastmanagement für E-Mobility vorbereitet ist. Bei Bedarf kann eine Ladestation installiert werden.



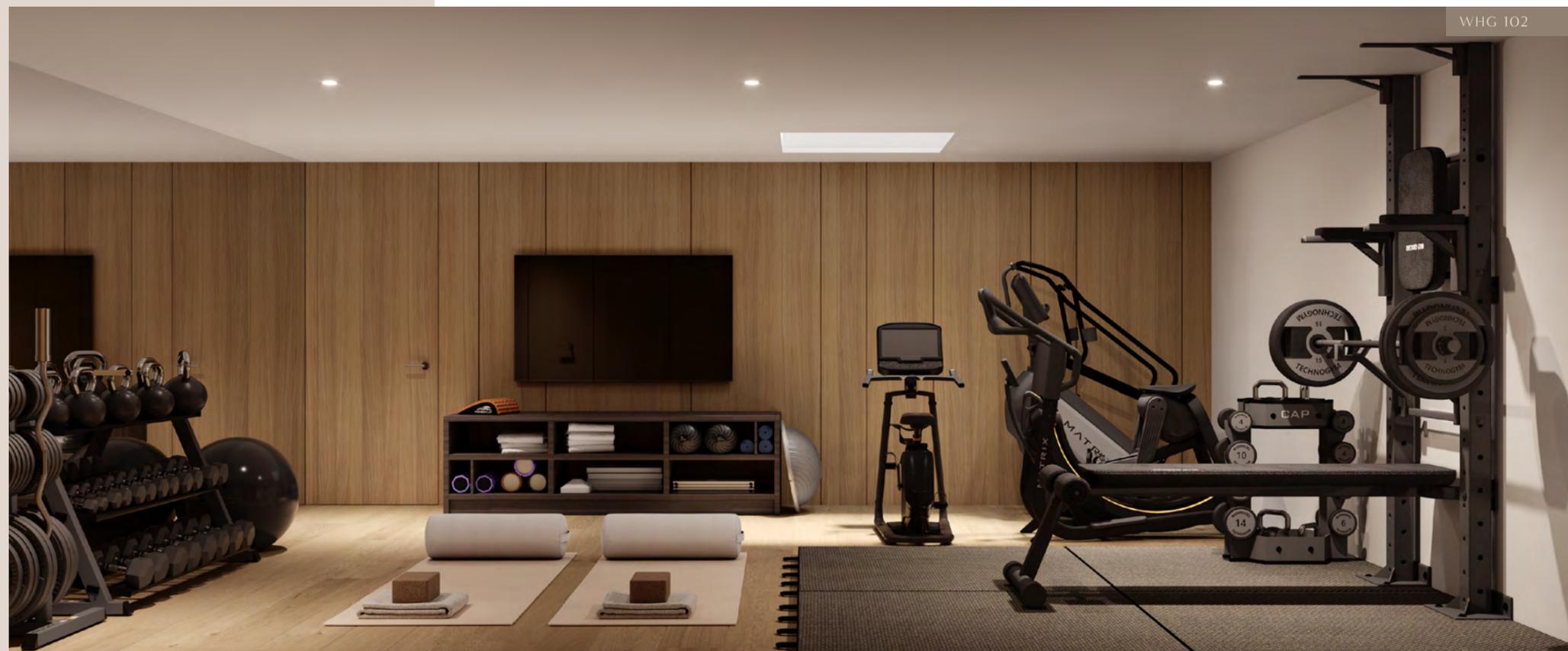




Entdecken Sie besondere Extras, die Ihnen Raum für persönliche Gestaltung und kreative Entfaltung lassen.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss befinden sich die flächenmässig grössten Einheiten des Mehrfamilienhauses mit Wohnungen zwischen 134.5m<sup>2</sup> und 137.5m<sup>2</sup>.

Diese 2.5-Zimmer-Wohnungen überzeugen aber nicht nur durch ihre Grösse, sondern auch durch ein besonderes Extra: einen geräumigen Hobbyraum, der nach Belieben einsetzbar ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zudem ermöglichen die Wohnungen 001 und 101 sowie 002 und 102 den Ausbau zu zwei hochwertigen 5.5-Zimmer-Duplexwohnungen, was zusätzlichen Raum und Flexibilität für Ihre individuellen Gestaltungsideen schafft.





## Elevate Nine vereint idyllische Ausblicke mit Privatsphäre

In Elevate Nine wird den stimmigen Übergängen zwischen Innen- und Aussenräumen eine grosse Bedeutung beigemessen. Zudem haben die Räumlichkeiten in allen Wohnungen eine klare Proposition. Die vorderen Bereiche dienen den Wohnräumen, während die hinteren Bereiche mit Blick auf den

Wald als Rückzugsorte und individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise Büros, Schlafzimmer oder Hobbyräume vorgesehen sind. Diese durchdachte Aufteilung schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen offenen, geselligen Bereichen und ruhigen Rückzugsorten.





Die gehobene Gestaltung der Wohnräume zeichnet sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien aus.



Die Kombination aus edlen Oberflächen und langlebigen Elementen sorgt nicht nur für ein elegantes Erscheinungsbild, sondern auch für eine nachhaltige und praktische Nutzung.



## Individuelle Aussenräume für jeden Lebensstil

Durch die Hanglage des Grundstücks entstehen verschiedene Ebenen von Aussenbereichen. Das Attikageschoss beeindruckt mit einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Wohnung mit drei exklusiven Terrassen. Im zweiten Obergeschoss besitzt die 3.5-Zimmer-Wohnung 201 einen Balkon, während die

andere 3.5-Zimmer-Wohnung 202 sowohl einen Balkon als auch einen zusätzlichen Gartenanteil mit Sitzplatz bietet. Diese Aufteilung ermöglicht es allen Bewohnern, ihre eigenen, einzigartigen Aussenbereiche mit viel Privatsphäre zu geniessen.



## Schlafräume mit durchdachtem Design

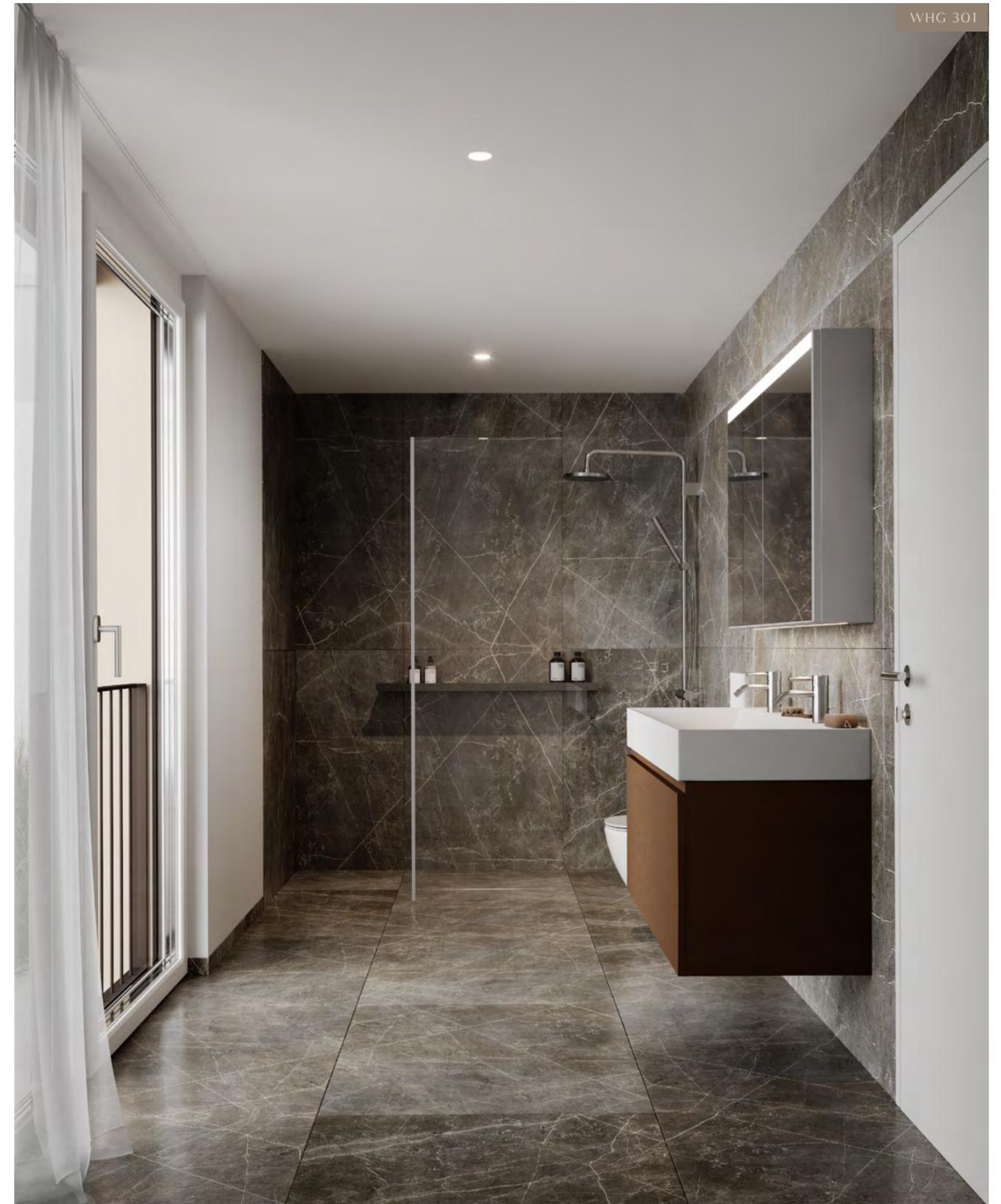
Die grosszügigen Schlafzimmer bieten reichlich Platz und versprechen Ausblicke ins Grüne und somit absolute Privatsphäre. Grosse Fensterfronten ermöglichen es Ihnen, die Natur zu geniessen. Dabei tragen der Einsatz hochwertiger Materialien sowie

ein abgestimmtes Farbkonzept zusätzlich dazu bei, Ihren komfortablen Rückzugsort harmonisch abzurunden und Ihnen einen Ort zu bieten, an dem Sie sich entspannt zurücklehnen können.





Die privaten Räumlichkeiten, wie die Nasszellen, werden bewusst zur rückseitigen Gebäudeseite hin angeordnet, um maximale Privatsphäre zu gewährleisten. Das elegante Gestaltungs- und Farbkonzept



erstreckt sich auf alle Bereiche, wo Ihnen moderne Sanitärapparate und Armaturen zur Verfügung stehen. Diese sorgfältig ausgewählten Elemente entsprechen höchsten Standards und vereinen Funktionalität mit stilvollem Design.



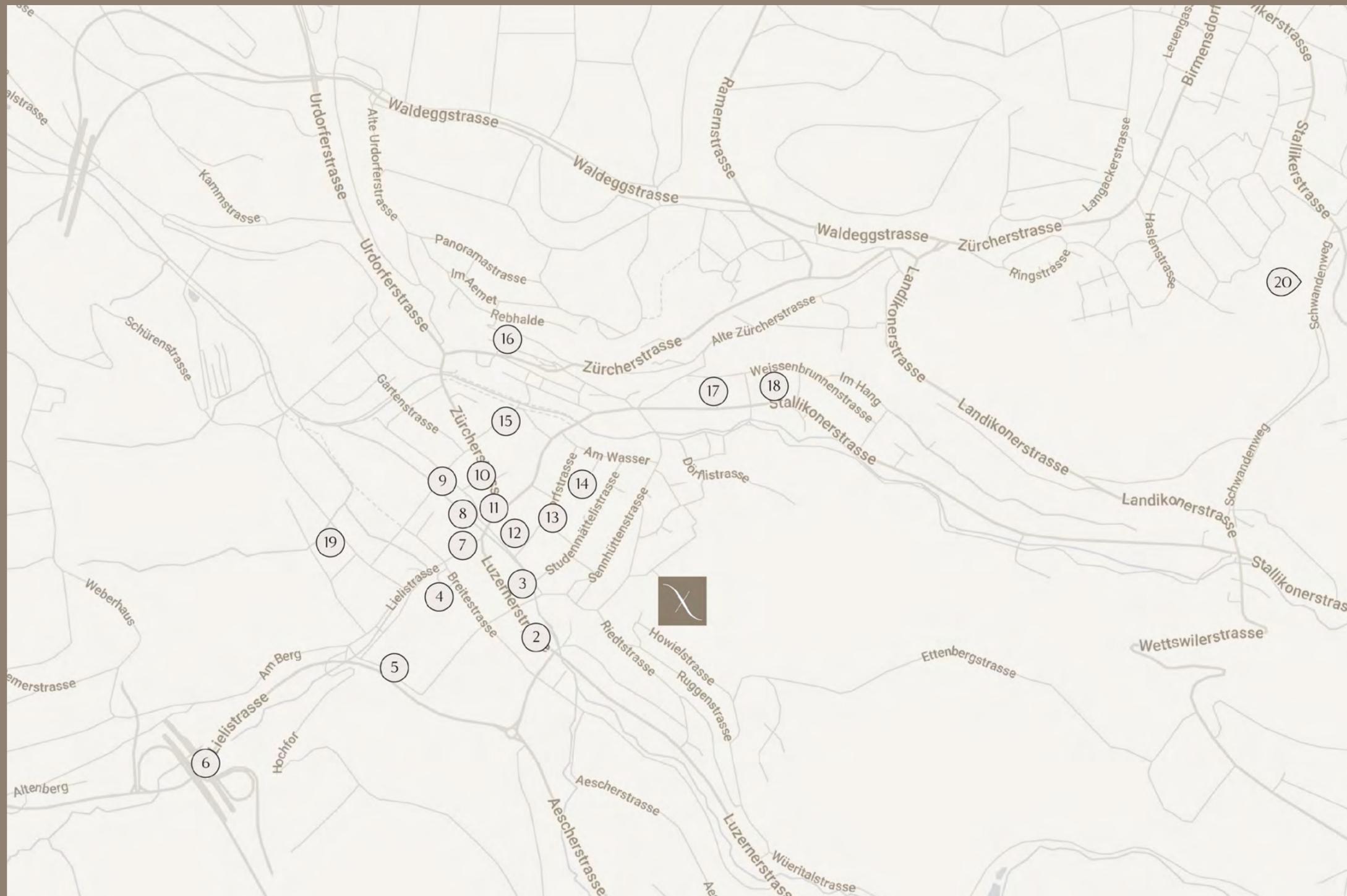
## Profitieren Sie von bester Infrastruktur im naturnahen Birmensdorf

Die verkehrstechnisch sehr gut angeschlossene Ortschaft Birmensdorf liegt an der Westseite des Uetlibergs und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensstil - und das nur wenige Minuten vom Herzen der Stadt Zürich entfernt. Hier geniessen die Bewohner von Elevate Nine einen atemberaubenden Ausblick auf eine Landschaft, die von sanften Hügeln und malerischen Bächen durchzogen wird.

Im Zentrum von Birmensdorf finden Sie eine charmante Einkaufswelt, die von trendigen Boutiquen bis hin zu etablierten Einzelhändlern reicht. Zudem stehen Ihnen erstklassige Dienstleister wie Friseure, Kosmetikstudios und Gesundheitseinrichtungen zur Verfügung. Neben einem Kindergarten und einer Primar- sowie Sekundarschule gibt es auch eine Schule für individuelles Lernen und eine Musikschule. Diese umfassende Bildungsinfrastruktur sorgt dafür,



dass Familien in der Gemeinde bestens versorgt sind. Mit einer Eigentumswohnung in Elevate Nine müssen Sie auch auf kulinarische Genüsse in unmittelbarer Umgebung nicht verzichten: Die Restaurants Brüelmatt, Landikerstübli und das Steakhouse Krone bieten eine erstklassige Auswahl und gemütliche Atmosphäre. Für sportliche Aktivitäten bietet Birmensdorf zahlreiche Möglichkeiten wie Fussballplätze, Tennisanlagen und ein modernes Fitnesszentrum.



- ⓧ ELEVATE NINE  
Howielstrasse 9, 8903 Birmensdorf
- ② Bushaltestelle Aescherstrasse
- ③ Kindergarten
- ④ Tankstelle Agrola
- ⑤ Fussballplatz
- ⑥ Autobahn A3
- ⑦ TopPharm Apotheke & Drogerie
- ⑧ Coop Supermarkt
- ⑨ Migros Supermarkt
- ⑩ Post
- ⑪ Busstation Zentrum
- ⑫ Ärztezentrum
- ⑬ Restaurant Brüelmann
- ⑭ Sekundarschule
- ⑮ Primarschule
- ⑯ Bahnhof Birmensdorf
- ⑰ Steakhouse Krone
- ⑱ Busstation Weissbrunnen
- ⑲ Schwimmbad Geren
- ⑳ Zürich

## Erleben Sie Komfort und Flexibilität in Birmensdorf

Die hervorragenden Verkehrsanbindungen in Birmensdorf ermöglichen es Ihnen, die hohe Lebensqualität des Ortes nahtlos mit beruflichen Anforderungen zu verbinden. Die Nähe zum Flughafen Zürich erleichtert internationale Geschäftsreisen und schafft ideale Bedingungen für berufliche Flexibilität und Wachstum. Der Bahnhof Birmensdorf ist in wenigen Fahrminuten mit dem Auto und zu Fuss in etwa 20

Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle an der Aescherstrasse ist in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar. Dank der exzellenten Verkehrsverbindungen gelangen Sie sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Bus in kürzester Zeit zum Zürcher Hauptbahnhof, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Stadt und den Flughafen bietet.



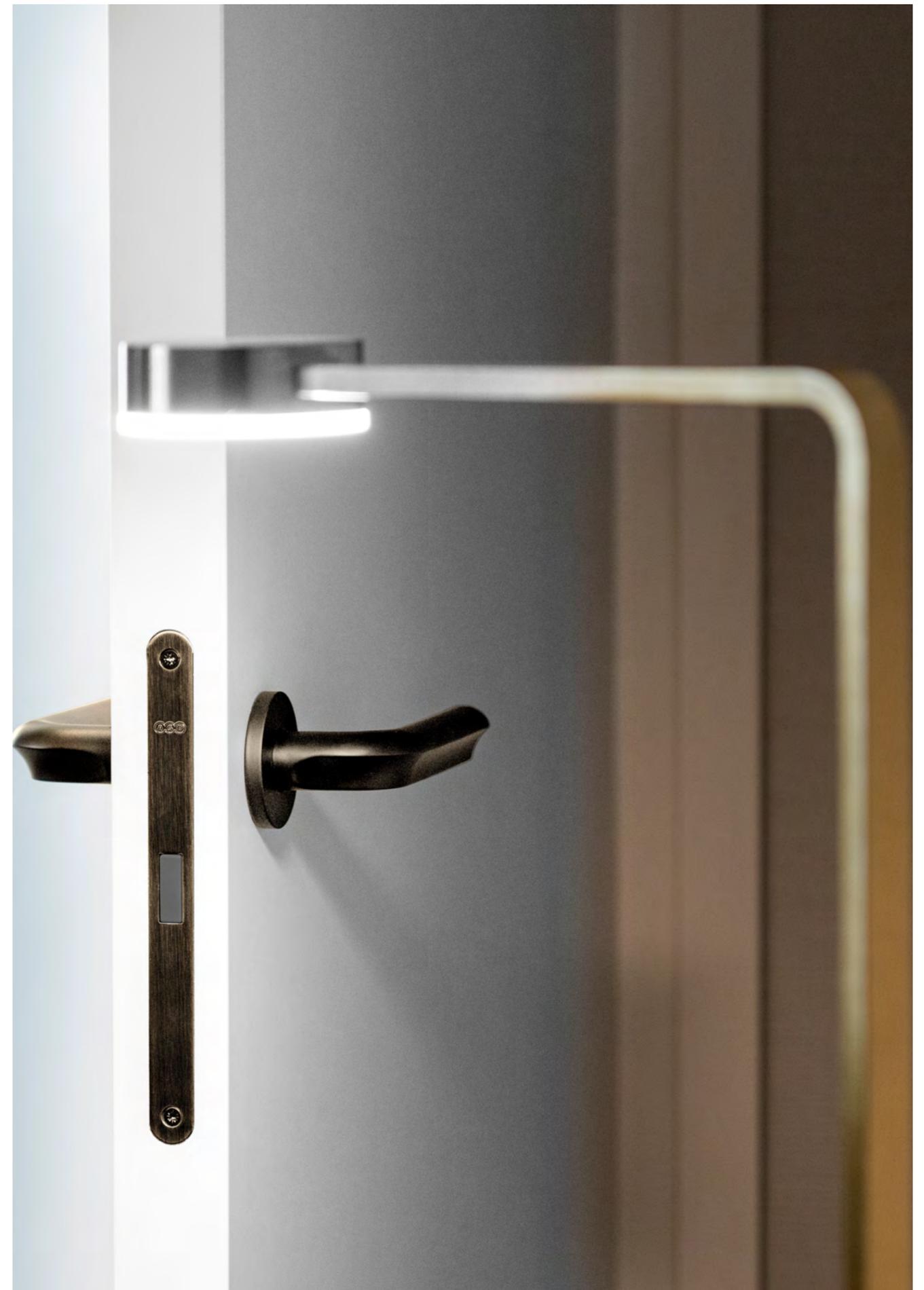
## FORMANI® BESCHLÄGE U.S.W.

### Erleben Sie ein neues Level an Wohnqualität

Unvergleichlicher Komfort zeichnet die Eigentumswohnungen des Neubauprojekts Elevate Nine aus – spürbar selbst dort, wo man ihn kaum erwarten würde. Um Ihr Wohnerlebnis auf ein neues Niveau zu heben, haben wir in Zusammenarbeit mit Beschläge U.S.W. ein besonderes Geschenk für Sie vorbereitet, das die Tür zu einem neuen Standard des Wohnens öffnet.

Beim Kauf Ihrer Eigentumswohnung dürfen Sie sich auf exklusive Tür- und Fenstergriffe der Spezialkollektion Eclipse von Beschläge U.S.W. freuen. Diese Kollektion ist das Ergebnis einer aussergewöhnlichen Kooperation zwischen der renommierten Luxusmarke Formani und dem preisgekrönten Architekten und Designer David Rockwell. Die Griffe der Kollektion Eclipse kombinieren Schlichtheit und Innovation. Die markante, zylindrische Form wird durch eine sanft gebogene, eingearbeitete Rinne betont – ein Punkt, der genau in die Hand passt. Das klare, moderne Design bietet sowohl eine eckige als auch eine runde Variante für ein unverwechselbares Aussehen. Die feine Oberfläche sorgt für weiche Linien, die einen bequemen und ergonomischen Griff ermöglichen. Nicht umsonst wurde das innovative und dennoch schlichte Design der Kollektion 2021 mit dem RedDot Design Award für herausragendes Produktdesign ausgezeichnet.

Sie erhalten die Möglichkeit, Ihre Tür- und Fenstergriffe aus drei edlen Farbvarianten zu wählen – Edelstahl matt geschliffen, Hartbeschichtung schwarz matt oder Edelstahl braun matt. So können Sie das Design Ihrer Wohnräume bis ins kleinste Detail individuell anpassen und Ihren ganz persönlichen Stil zum Ausdruck bringen.





# Wissenswertes zum Kauf

## Konditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Kaufvertrag inklusive Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

## Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Bei Abschluss des Reservationsvertrags ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis vorzulegen und eine Anzahlung von 5 % des Kaufpreises zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- 20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstituts an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferin übermittelt der Verkäuferin das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis – Teilbeträge analog dem vereinbarten Zahlungsplan – im Original mindestens fünf Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens, das bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, an die Verkäuferin zu zahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten beglichen sein.

## Termine

Der Baubeginn ist voraussichtlich im 4. Quartal 2024, die Fertigstellung ist Anfang des 4. Quartal 2026 geplant. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferin vier Monate im Voraus mitgeteilt.

## Im Kaufpreis enthalten

Inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäude-, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inklusive Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

## Im Kaufpreis nicht enthalten

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrkosten durch Käuferwünsche sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

## Flächenangaben

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Raumfläche inklusive Innenwänden, exklusive Aussenwänden und Schächten.

## Notariats- und Grundbuchgebühren

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

## Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch Engel & Völkers Limmattal-Dietikon koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. 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.



## Beteiligte Unternehmen



PROJEKTENTWICKLUNG  
XANIA real estate Zurich  
Stockerstrasse 60  
8002 Zürich  
xania.ch



BERATUNG & VERKAUF  
Engel & Völkers Limmattal-Dietikon  
Bremgartnerstrasse 11  
8953 Dietikon  
dietikon@engelvoelkers.com  
+41 43 500 25 25  
engelvoelkers.com/de-ch/dietikon/



ARCHITEKTUR  
HDPF AG  
Freigutstrasse 5  
8002 Zürich  
hdpf.ch

IMPRESSUM  
XANIA real estate Zurich  
Stockerstrasse 60  
8002 Zürich

info@xania.ch  
xania.ch

