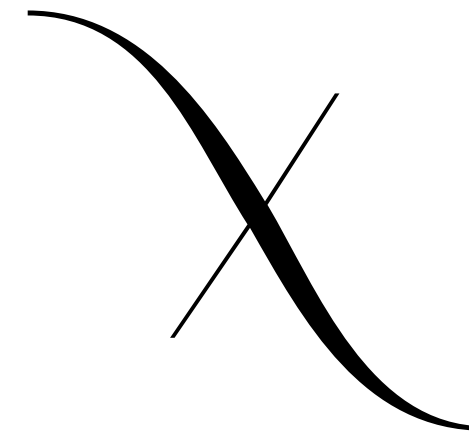




IVORY

61

OBERENGSTRINGEN



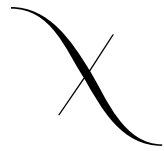
Oberengstringen vereint das Beste aus drei Welten: die Nähe zur Stadt, Wohnen im Grünen und die natürliche Schönheit der Limmat. An der Rebbergstrasse 61 entsteht mit Ivory 61 ein exklusives Mehrfamilienhaus, das modernes Wohnen in idyllischer Umgebung neu definiert. Die Kombination aus hochwertiger Architektur, durchdachtem Design und der privilegierten Lage macht Ivory 61 zu einem idealen Zuhause für alle, die urbanen Komfort und naturnahe Erholung vereinen möchten.



Ivory 61 präsentiert vier Wohneinheiten, die mit viel Bedacht auf Wohnqualität konzipiert sind. Familien mit Kindern sowie Personen mit erhöhtem Platzbedarf finden hier optimale Bedingungen für ein komfortables Zuhause. Grosszügige, offene Grundrisse schaffen eine einladende Atmosphäre, während private Rückzugsorte für Ruhe und Entspannung sorgen.







Die Architektur von Ivory 61 vereint Eleganz, Funktionalität und ein harmonisches Zusammenspiel mit der Umgebung. Der Baukörper fügt sich sanft in den Hang ein und orientiert sich an den natürlichen Gegebenheiten des Quartiers. Die helle, mit Modellierputz gekämmte Fassade verleiht dem Gebäude eine strahlende Leichtigkeit, während braune Holz-Metall-Fenster und filigrane Ganzglasgeländer moderne Akzente setzen. Die offenen Carports, in tiefmattem Sepiabraun gehalten, befinden sich an der Rebbergstrasse und grenzen das Gebäude dezent von der Strassenseite ab.

Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen und nutzt eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach zur eigenen Stromproduktion. Dabei sind über 90 % der genutzten Energie CO₂-frei und somit gleichwertig mit erneuerbarer Energie. Die Gebäudehülle erfüllt sämtliche Anforderungen des aktuellen Energiegesetzes und komplettiert die nachhaltige, zukunftsorientierte Bauweise.







Raffinierte Architektur für höchsten Wohnkomfort

Die wohlüberlegte Architektur von Ivory 61 bringt vier Wohneinheiten hervor, die sich jeweils über eine ganze Etage erstrecken. Innerhalb dieser Einheiten sorgen klare, gut strukturierte Grundrisse für eine optimale Trennung zwischen den privaten Schlafbereichen und den offenen, einladenden Wohnräumen.

Dank der dreiseitigen Orientierung der Wohnungen werden die Räumlichkeiten mit reichlich Tageslicht durchflutet, wodurch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre entsteht. Im Zentrum jeder Wohnung steht der grosszügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche und einer stilvollen Kochinsel.

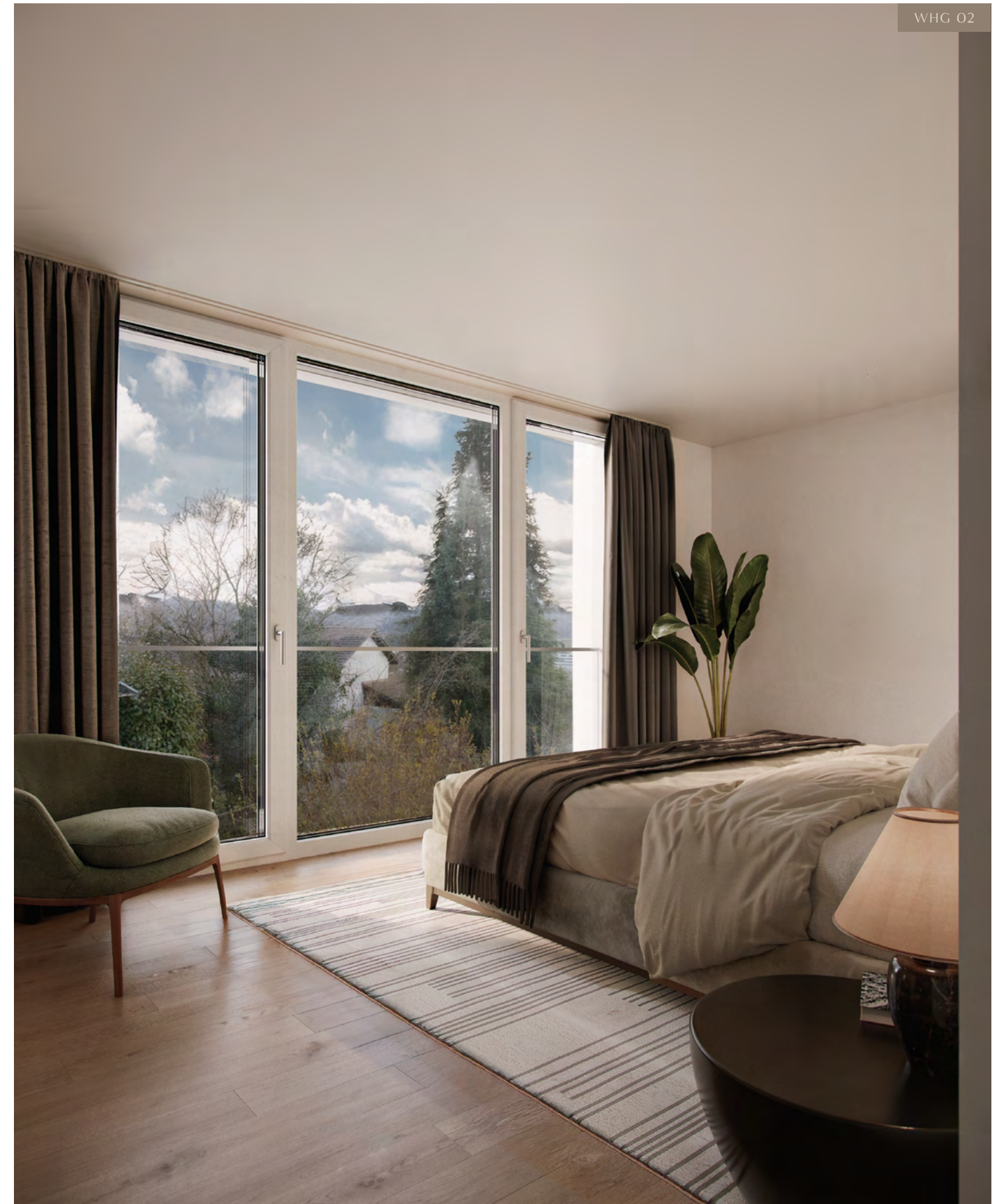




Ihre Rückzugsorte unter freiem Himmel

Die Einheiten des Projektes bieten mit Wohnungsgrößen zwischen 114.0 m² und 150.5 m² nicht nur innen Geräumigkeit, sondern auch einladende Aussenflächen. Die 5.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung verfügt über einen privaten Gartenanteil mit Sitzplatz, der einen ruhigen Rückzugsort im Grünen schafft.

Die beiden 5.5-Zimmer-Geschosswohnungen überzeugen mit jeweils einem gedeckten Balkon, der den Wohnraum nach draussen erweitert. Im Attikageschoss erwarten Sie gleich vier Terrassen, die einen spektakulären Blick bieten. Hier können Sie den Tag mit Sonne, frischer Luft und entspannenden Momenten genießen.



Jede Wohneinheit in Ivory 61 erstreckt sich über eine eigene Etage, was nicht nur für ansprechende Weite sorgt, sondern auch für eine ungestörte, private Atmosphäre. Die intelligente Raumaufteilung bietet zudem umfangreiche Freiräume für die individuelle Gestaltung.

Besonders bemerkenswert ist der private Liftzugang, der jede Einheit direkt erschliesst und so für ein Höchstmass an Exklusivität und ungestörter Privatsphäre sorgt.





Alle Eigentumswohnungen verfügen über ein Master-Schlafzimmer mit Ensuite-Badezimmer und einem praktischen Ankleidebereich. Die privaten Räume sowie die Nasszellen beeindrucken mit hochwertigen, langlebigen Materialien, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen.

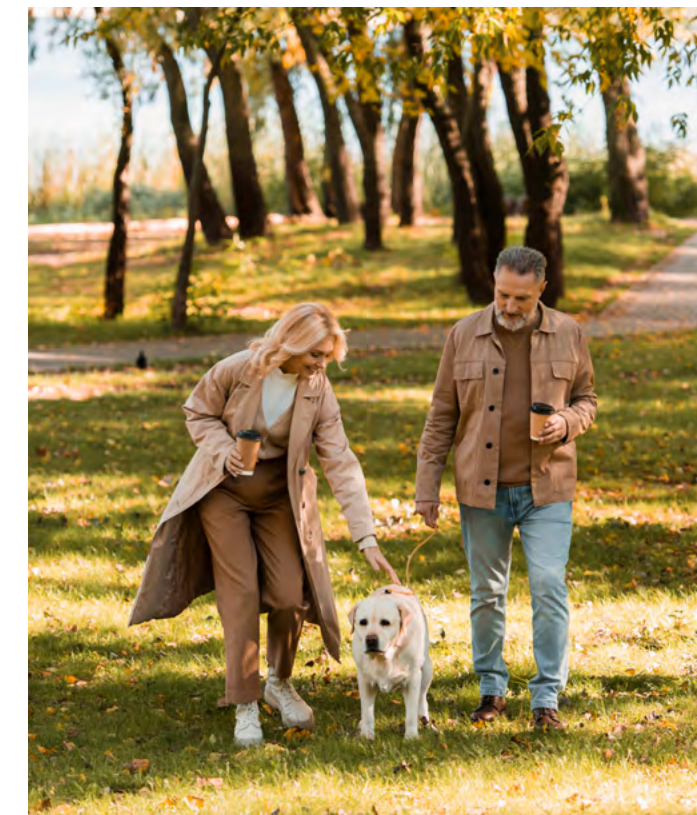
Dank der intensiven Begrünung und Bepflanzung der Aussenräume geniessen Sie auch von innen entspannende Ausblicke, während Sie gleichzeitig vor Einblicken geschützt sind. So entsteht ein perfektes Zusammenspiel aus Privatsphäre und Natur.



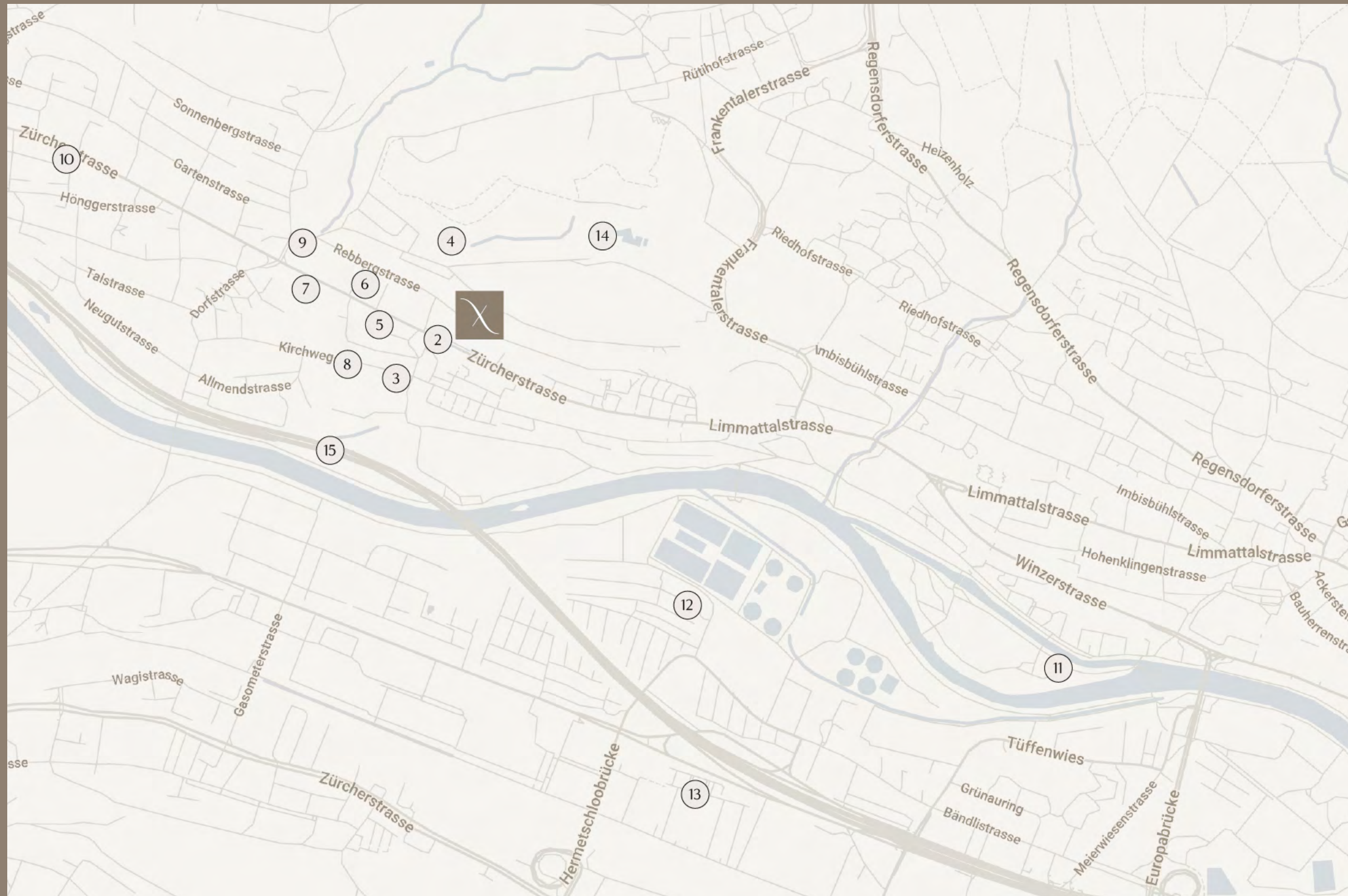
Oberengstringen – Zwischen grünen Oasen und urbanen Vorzügen

Mit einem Wohnort an der Rebbergstrasse 61 in Oberengstringen geniessen Sie die perfekte Balance zwischen städtischer Nähe und grüner Natur. Direkt an der Stadtgrenze zu Zürich gelegen, können Sie den Trubel der Grossstadt hinter sich lassen, während Sie gleichzeitig von den zahlreichen Annehmlichkeiten einer nahen Stadt profitieren.

Oberengstringen ist eine lebendige Gemeinde im Limmattal, die eine ruhige Umgebung mit direkter Nähe zur pulsierenden Stadt Zürich und dem malerischen Limmataufer kombiniert. Das Freizeitangebot ist ebenso vielfältig wie die Möglichkeiten zur Erholung: Vom Tennisclub Engstringen über den Vitaparcours bis hin zum Freibad Zwischen den Hölzern und dem Flussbad Au-Höngg – hier können Sie Ihre Freizeit aktiv ge-



stalten. Auch alltägliche Besorgungen lassen sich hier ideal erledigen: Ein Einkaufszentrum, Migros, Denner, eine Apotheke und die Post befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien mit Kindern geniessen zudem ein umfassendes Bildungsangebot, das von der Primarschule über die Sekundarschule bis hin zu Kindergarten und Kinderkrippe reicht – alles bequem zu Fuss erreichbar.

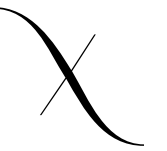


- ⓧ IVORY 61
Rebbergstrasse 61, 8102 Oberengstringen
- ② Lanzrain Bushaltestelle
- ③ Turn- und Sportanlage Brunewiis
- ④ Tennisclub Engstringen
- ⑤ Schulhaus Sunnerai
- ⑥ Restaurant Italia 2000
- ⑦ Einkaufszentrum (Denner, Migros, Apotheke)
- ⑧ Schulhaus Allmend
- ⑨ Kindergarten Altes Schulhaus
- ⑩ Restaurant Schweizerhof
- ⑪ Flussbad Au-Högg
- ⑫ Familiengarten
- ⑬ Swiss Life Arena
- ⑭ Freibad Zwischen den Hölzern
- ⑮ Autobahn A1

Für jede Art der Mobilität ideal vernetzt

Die Rebbergstrasse 61 in Oberengstringen überzeugt mit einer optimalen Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Die Bushaltestelle Lanzrain ist in nur 260 Metern zu Fuss erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Orten. Auch der Bahnhof Altstetten ist mit dem Auto in nur

sieben Minuten erreicht und ermöglicht so eine unkomplizierte Anreise ins Zentrum von Zürich. Für Pendler bietet die Nähe zu den Autobahneinfahrten in Weiningen und Altstetten eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und garantiert schnelle Verbindungen in alle Richtungen.



Im kuratierten Showroom von XANIA in Zürich entdecken Sie die Designkonzepte unserer Ausbaulinien optisch, haptisch und im Zusammenspiel von Farben und Materialien. Die Zusammenarbeit mit renommierten Design Brands wie Orea oder Marmobisa ermöglicht es Ihnen, Ihren zukünftigen Lebensraum nach höchsten Ansprüchen auszugestalten.

Dabei können Sie auf beste Beratungsqualität zählen: Ihre Ansprechpartner begleiten Sie im gesamten Prozess – von der inspirativen Produkt- und Materialpräsentation im Showroom über die genaue Erfassung Ihrer Wünsche und Vorstellungen bis hin zur erfolgreichen, passgenauen Umsetzung in den Doppelfamilienhäusern.

orea
wir berühren

 **Marmobisa**
persönlich. kompetent - für Sie

Wissenswertes zum Kauf

Konditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Doppelfamilienhäuser 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 CHF 75'000,- (Reservationsanzahlung) 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 übermitteln 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.

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 Walde Immobilien AG 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

WALDE

BERATUNG & VERKAUF
WALDE Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
+41 44 396 60 10
neubau@walde.ch
walde.ch

ROEFS ARCHITEKTEN AG

ARCHITEKTUR
Roefs Architekten AG
Untermüli 1
6300 Zug
roefs-architekten.ch

IMPRESSUM
XANIA real estate Zurich
Stockerstrasse 60
8002 Zürich

info@xania.ch
xania.ch

