

EIN ZUHAUSE MIT PERSÖNLICHKEIT

Raum für das Leben.

Exklusives
5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
Birkenweg 27 · 8600 Dübendorf

CHF 2'790'000.-

Baufreigabe erteilt
Voraussichtlicher Bezug:
Ende 2027 / Anfang 2028



Visualisierung

EINE SELTENE GELEGENHEIT

Ihr neues Zuhause am Birkenweg.

Eine Haushälfte ist bereits verkauft. Diese Residenz steht für Ihr nächstes Kapitel bereit.

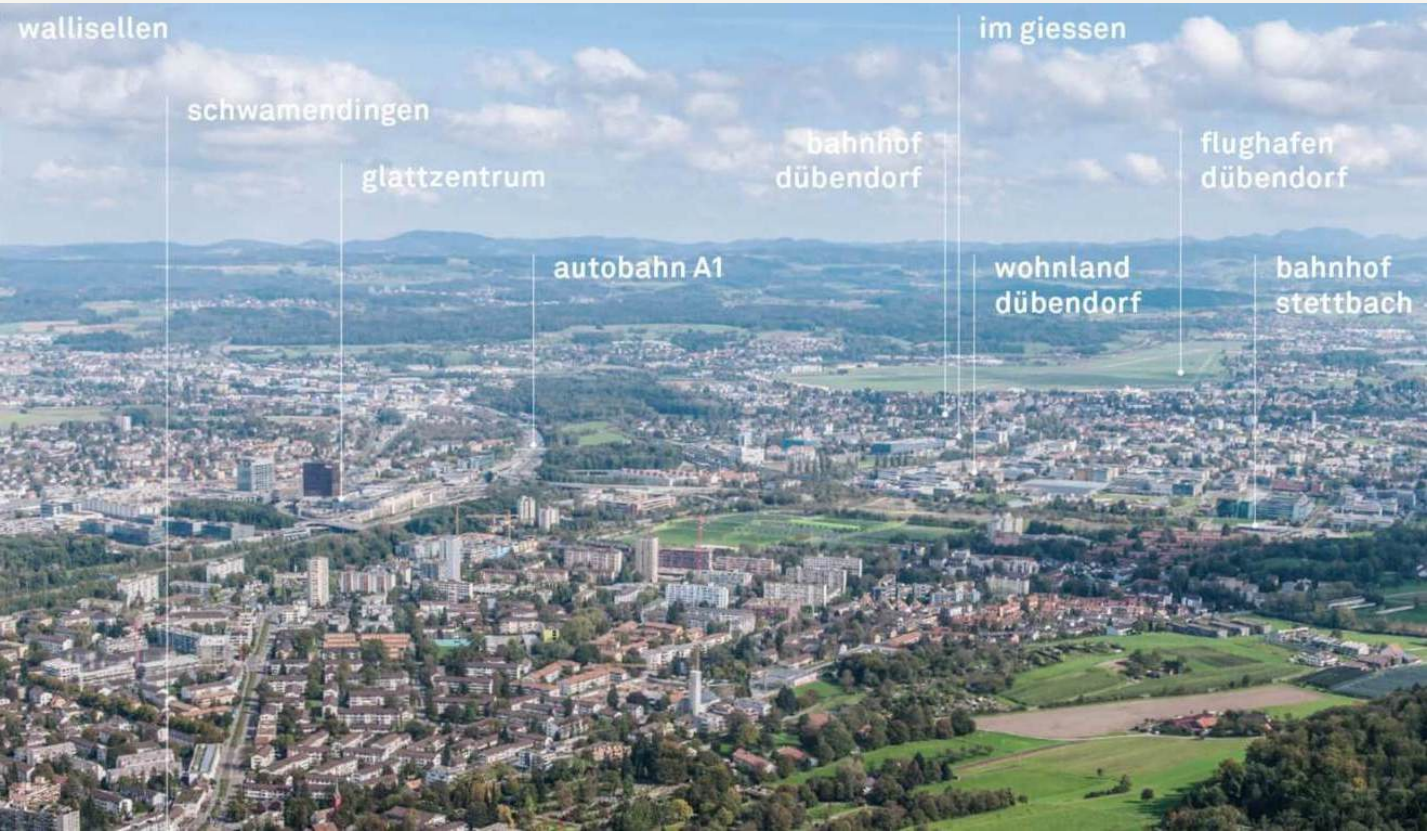
192 m ²	5.5	3	ca. 129 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Badezimmer	Gartenfläche

Ein offener Wohn- und Essbereich, private Rückzugsorte und ein ausgebauter, beheizter Hobbyraum/Büro/Zimmer im Untergeschoss: Hier verbindet sich grosszügiges Wohnen mit Platz für Familie, Arbeit und persönliche Interessen.

Kaufpreis	CHF 2'790'000.-
Grundstücksfläche	ca. 289 m ²
Übrige Nutzfläche	31 m ²
Gesamtfläche Wohnen + Nutzung	223 m ²
Projektstatus	Baufreigabe erteilt
Bezug voraussichtlich	Ende 2027 / Anfang 2028

8600 DÜBENDORF

Gut verbunden. Schön zuhause.



Am Birkenweg wohnen Sie an einer ruhigen Quartierstrasse im Zürcher Glattal. Das Zusammenspiel aus städtischer Infrastruktur, Schulen und Grünräumen macht die Lage für Familien und Paare besonders attraktiv.

Öffentlicher Verkehr	ca. 250 m
Bahnhof Dübendorf	ca. 800 m
Kindergarten / Primarschule	ca. 750 m
Primar-/Sekundarschule Stägenbuck	ca. 850 m
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 900 m
Zentrum Dübendorf	ca. 1 km

Die Glatt und umliegende Grünflächen bieten Raum für Spaziergänge und Bewegung. Zürich, Winterthur und der Flughafen sind von Dübendorf aus gut erreichbar.

Entfernungen: ungefähre Orientierungswerte aus der bisherigen Verkaufsdokumentation.

ANKOMMEN. AUFATMEN. BLEIBEN.

Ein Haus mit eigenem Charakter.



Klare Formen, grosszügige Fenster und ein markantes Dach geben dem Haus eine unverwechselbare Präsenz. Der private Garten erweitert den Wohnraum nach draussen - für gemeinsame Mahlzeiten, spielende Kinder und entspannte Abende.

Rund 129 m² Gartenfläche bieten Ihnen Platz für Ihre persönliche grüne Oase. Eine Garagenbox und der im Kaufpreis enthaltene Parklift ergänzen den Komfort im Alltag.

Visualisierung · Materialien, Möblierung und Umgebung beispielhaft.

DER MITTELPUNKT IHRES ALLTAGS

Offen für schöne Momente.



Die Küche wird in gehobenem Standard gestaltet. Materialien, Oberflächen und Ausstattung: Auswahl Bauherrschaft.

Visualisierung · Materialien, Möblierung und Umgebung beispielhaft.



Kochen, essen, zusammen sein: Die offene Gestaltung schafft ein verbindendes Wohngefühl. Grosse Fenster bringen Licht in den Alltag und stellen den Bezug zum Garten her.

PLATZ FÜR JEDEN LEBENSABSCHNITT

Ihre ganz persönliche Ruhezone.



Zwei Zimmer und eine Ankleide im 1. Obergeschoss schaffen Raum für Kinder, Gäste oder persönliche Interessen. Das Dachgeschoss bietet einen grosszügigen privaten Bereich mit Ankleide und eigenem Masterbad.

Drei Badezimmer verteilen sich über die Wohngeschosse. Die gehobene Ausstattung verbindet Komfort mit einer ruhigen, stimmigen Materialwelt.

Visualisierung · Materialien, Möblierung und Umgebung beispielhaft.

SCHÖNE RÄUME FÜR DEN ALLTAG

Hier fühlt sich die ganze Familie wohl.



Platz zum Spielen, Lernen und Träumen: Helle Zimmer bieten Raum für die kleinen und grossen Momente des Familienlebens.



Ein ruhiger Ort zum Entspannen. Die Badgestaltung verbindet helle Oberflächen mit warmen Holztönen.

Visualisierung · Materialien, Möblierung und Umgebung beispielhaft.

MEHR RAUM FÜR IHRE IDEEN

Ein zusätzliches Stück Freiheit.

Hobbyraum/Büro/Zimmer

Der zusätzliche Raum im Untergeschoss wird ausgebaut und beheizt. Damit entsteht ein vielseitig nutzbarer Bereich für konzentriertes Arbeiten, kreative Projekte oder Ihr persönliches Hobby.

28 m²

Wohnflächenanteil im UG:
Erschliessung und Hobbyraum/Büro/Zimmer zusammen.



Ein separates Geschoss schafft Abstand zum lebhaften Familienalltag und ergänzt das Haus um wertvolle Flexibilität.

Beispielvisualisierung einer Zimmernutzung; keine Darstellung des konkreten UG-Raums.

TRANSPARENTE ECKDATEN

Grosszügigkeit auf vier Ebenen.

WOHNFLÄCHE

UG · Erschliessung und Hobbyraum/Büro/Zimmer	28 m²
Erdgeschoss	57.5 m²
1. Obergeschoss	60 m²
Dachgeschoss	46.5 m²

Gesamte Wohnfläche	192 m²
--------------------	--------

Übrige Nutzfläche	31 m²
-------------------	-------

Wohnfläche + übrige Nutzfläche: 223 m²

BAUVOLUMEN

Haus	872 m³
Garagenbox	59 m³
Autoliftparkplatz	50 m³

Total	981 m³
-------	--------

Die ausgewiesene Wohnfläche umfasst den ausgebauten, beheizten UG-Bereich. Flächen und Volumen gemäss Angaben der Bauherrschaft; keine separate Neuberechnung nach SIA.

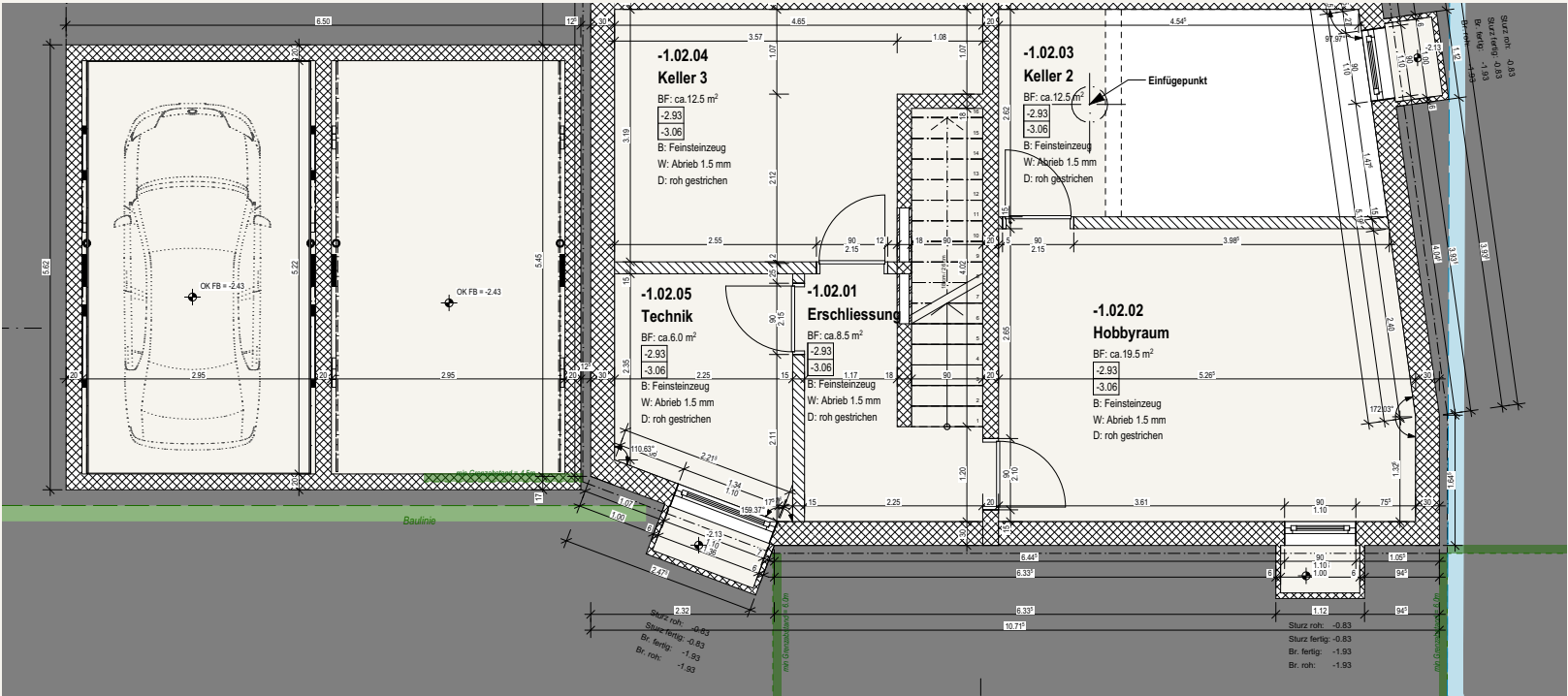
VERFÜGBARE HAUSHÄLFTE

Untergeschoss

28 m² Wohnfläche

Erschliessung und
Hobbyraum/Büro/Zimmer. Der Raum
wird ausgebaut und beheizt.
Ergänzend stehen Keller- und
Technikflächen zur Verfügung.

Birkenweg 27 · Verfügbare Haushälfte.
Raumaufteilung gemäss aktuellem Projektplan.



Plan nicht massstäblich.

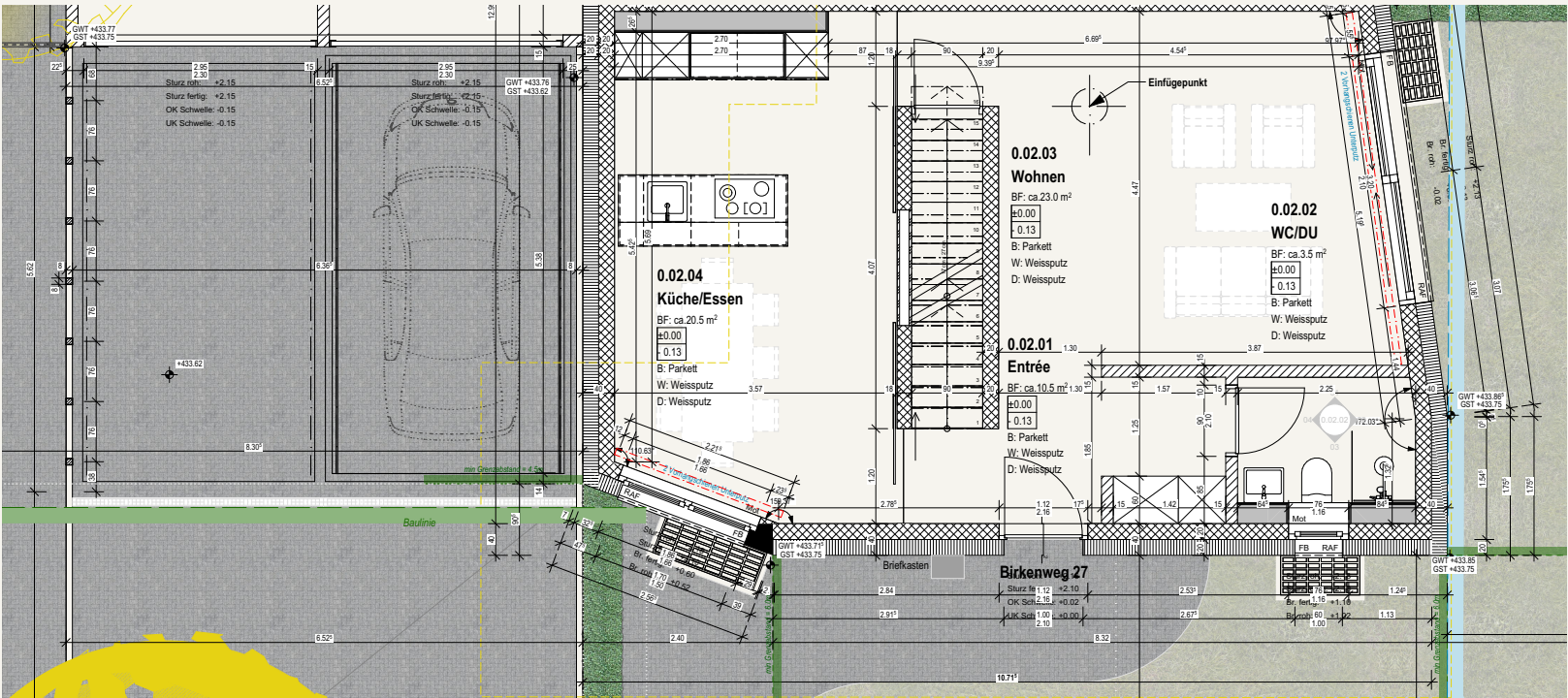
VERFÜGBARE HAUSHÄLFTE

Erdgeschoss

57.5 m² Wohnfläche

Offenes Wohnen, Küche und Essen, Entrée sowie WC/Dusche. Der Garten ergänzt den Wohnbereich im Freien.

Birkenweg 27 · Verfügbare Haushälfte.
Raumaufteilung gemäss aktuellem Projektplan.



Plan nicht massstäblich.

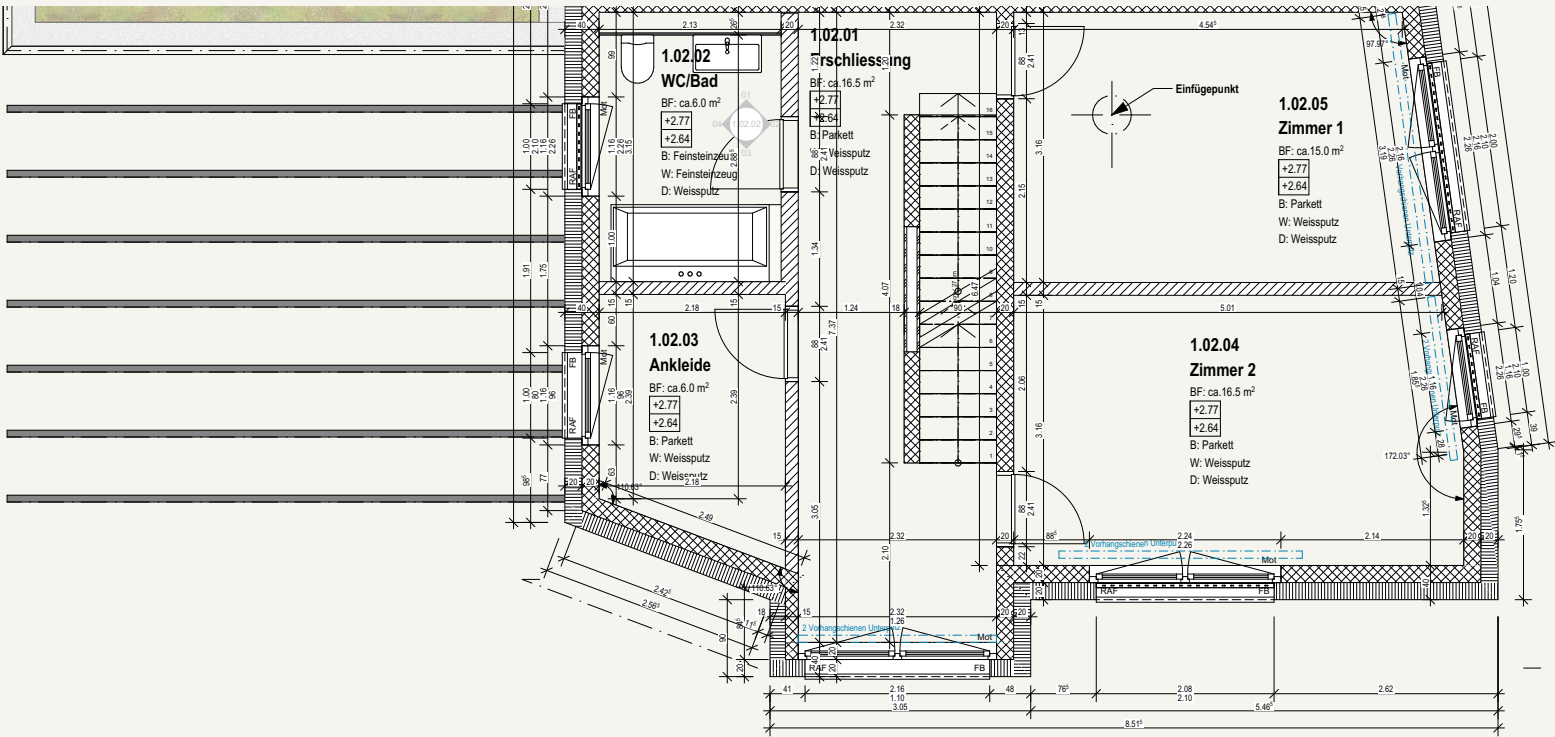
VERFÜGBARE HAUSHÄLFTE

1. Obergeschoss

60 m² Wohnfläche

Zwei Zimmer, Ankleide, Badezimmer und Erschliessung. Raum für Familie, Gäste und individuelle Bedürfnisse.

Birkenweg 27 · Verfügbare Haushälfte.
Raumaufteilung gemäss aktuellem Projektplan.



Plan nicht massstäblich.

VERFÜGBARE HAUSHÄLFTE

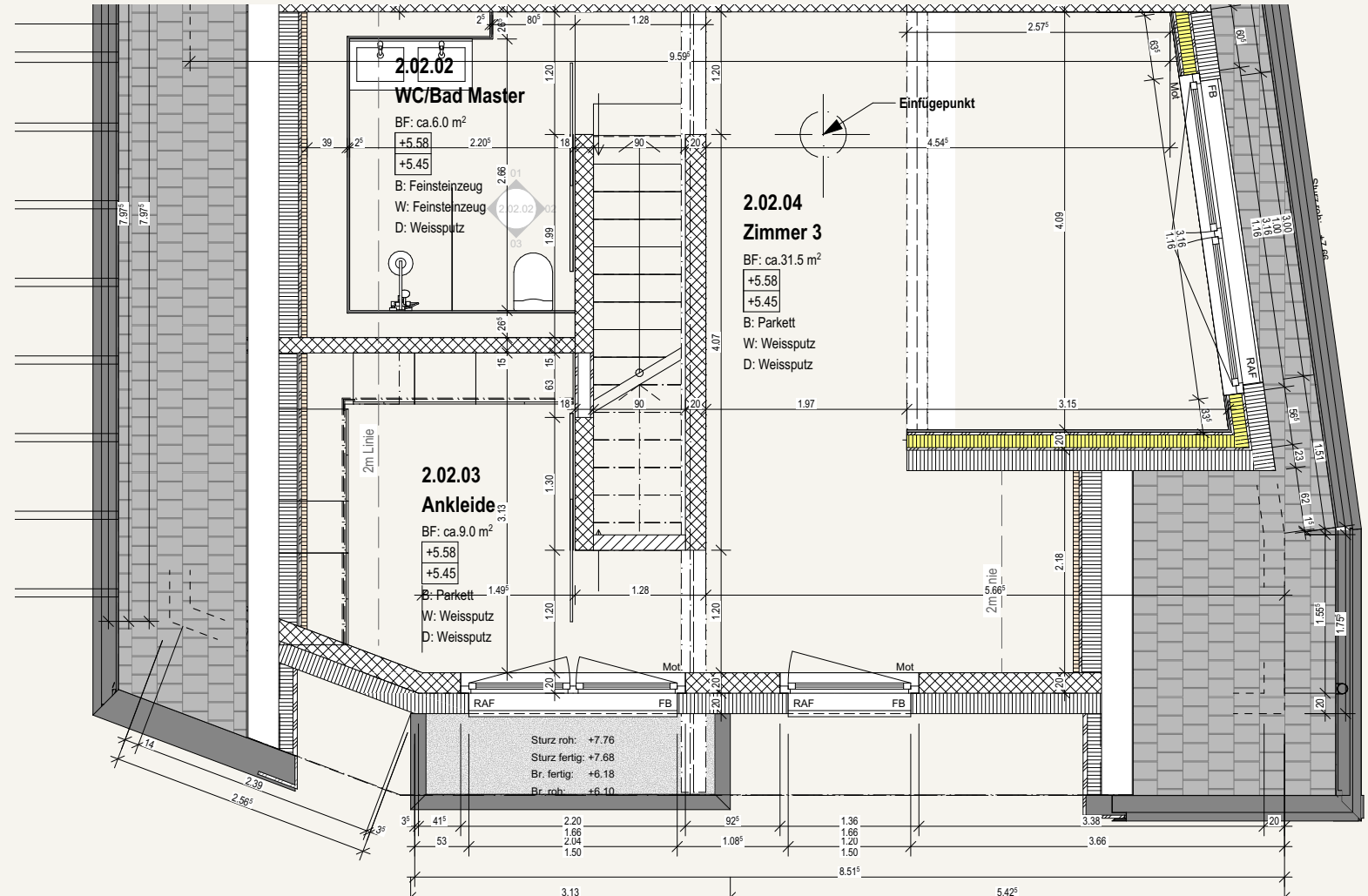
Dachgeschoss

46.5 m² Wohnfläche

Grosszügiges Zimmer mit separater Ankleide und Masterbad. Ein privater Rückzugsort auf der obersten Ebene.

Birkenweg 27 · Verfügbare Haushälfte.
Raumaufteilung gemäss aktuellem Projektplan.

Plan nicht massstäblich.



QUALITÄT, DIE BESTAND HAT

Durchdacht bis ins Detail.

Massive Bauweise

Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse aus Backstein oder Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Stahlbetondecken und schalldämmende Haustrennwände gemäss Projektierung.

Gebäudehülle und Fenster

Wärmegeämmte Gebäudehülle mit hochwertigem Putz. Holz-Metall-Fenster und Fenstertüren nach Farb- und Materialkonzept; erdberührende Fenster mit erhöhtem Einbruchschutz.

Dach und Aussenräume

Gedämmtes Schrägdach mit fachgerechter Abdichtung. Garten, Sitzplätze, Zugänge und Bepflanzung werden auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt.

Wärme und Energie

Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung. Photovoltaikanlage gemäss energetischem Projekt und Ausführungsplanung.

Elektro und Sonnenschutz

Zeitgemässe Elektroinstallationen, Multimediaanschlüsse und elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren gemäss Planung. Beleuchtung der Erschliessungsbereiche und Aussenanlagen nach Konzept.

Lüftung und Mobilität

Belüftung der Nasszellen und innenliegenden Räume; natürliche Belüftung der Nebenräume gemäss Projekt. Grundinstallation für Elektromobilität mit Lastmanagement gemäss Baubeschrieb.

GEHOBENER AUSBAUSTANDARD

Materialien mit Stil und Substanz.

Ein stimmiges Zusammenspiel aus hochwertigen Oberflächen, sorgfältiger Verarbeitung und funktionaler Ausstattung prägt den Innenausbau.

Küche Hochwertige Einbauküche mit durchdachter Ausstattung und auf das Haus abgestimmter Gestaltung.	Auswahl Bauherrschaft
Bodenbeläge Holzparkett in Wohn- und Schlafräumen sowie Korridoren; stilvolle Plattenbeläge in Nasszellen.	Auswahl Bauherrschaft
Wandbeläge und Oberflächen Weissputz in den Wohnbereichen, abgestimmte Plattenbeläge in Bädern und Duschräumen.	Auswahl Bauherrschaft
Sanitärapparate und Armaturen Gehobene Sanitärausstattung; Waschmaschine und Trockner gemäss Ausführungsplanung.	Auswahl Bauherrschaft
Schreinerarbeiten Hauseingangstüre mit Sicherheitsverriegelung, raumhohe Innentüren und Einbauten nach Konzept.	Auswahl Bauherrschaft

Die Auswahl erfolgt in gehobenem Standard. Individuelle Käuferwünsche und Änderungen werden vor Ausführung besprochen, separat offeriert und schriftlich vereinbart.

DIE BAUFREIGABE IST DA.

Aus Vorfreude wird Zuhause.

Ende 2027 / Anfang 2028

Voraussichtlicher Einzug in Ihr neues Zuhause am Birkenweg.

Lernen Sie das Projekt persönlich kennen. Gemeinsam besprechen wir das Raumkonzept, den vorgesehenen Ausbau und die nächsten Schritte zum Kauf.



PARKIERUNG

Die Garagenbox und der Parklift sind im Kaufpreis von CHF 2'790'000.- inbegriffen.

Termine sind voraussichtlich und vom Bauablauf abhängig. Visualisierungen zeigen Gestaltungsbeispiele. Massgebend sind der Kaufvertrag, der verbindliche Baubeschrieb und die genehmigten Ausführungsunterlagen.

LASSEN SIE UNS ÜBER IHR NEUES ZUHAUSE SPRECHEN.

Ihr nächstes Kapitel beginnt hier.



Harry Moser

FUNDUS FIRST GmbH

+41 76 378 99 06

hm@fundus-first.ch

www.fundusfirst.ch

Giebeleichstrasse 82
8152 Glattbrugg

BAUHERRSCHAFT

SOMNIA Real Estate AG

VERKAUF

FUNDUS FIRST GmbH

ARCHITEKTUR

Mastro Architektur GmbH