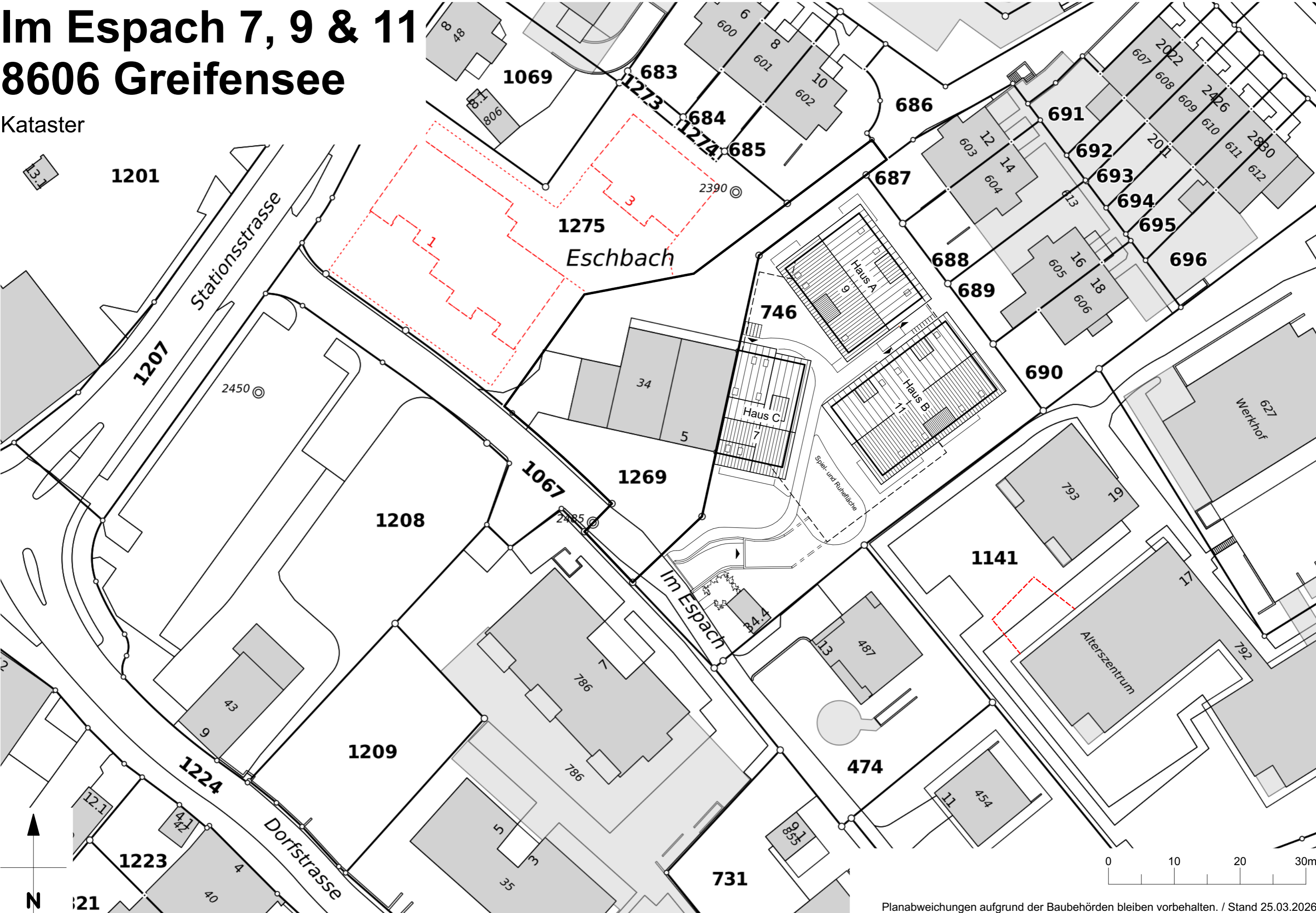


| Haus A, Im Espach 9                                      |   | Netto-m <sup>2</sup><br>gemäss Grundriss | Mietzins netto | * Nebenkosten     | Mietzins brutto | Kaution |
|--|---|--|----------------|-------------------|-----------------|---------|
| AE2  | 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmerwohnung                  | 53.5                                     | 1'800          | 200               | 2'000           | 5'500   |
| AO2  | 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmerwohnung                  | 53.5                                     | 1'750          | 195               | 1'945           | 5'500   |
| AD2  | 3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmerwohnung (zweigeschossig) | 105.5                                    | 2'950          | 325               | 3'275           | 8'500   |
| Haus B, Im Espach 11                                     |   | Netto-m <sup>2</sup><br>gemäss Grundriss | Mietzins netto | * Nebenkosten     | Mietzins brutto | Kaution |
| BD2  | 5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmerwohnung (zweigeschossig) | 130                                      | 3'600          | 410               | 4'010           | 11'000  |
| Haus C, Im Espach 7                                      |   | Netto-m <sup>2</sup><br>gemäss Grundriss | Mietzins netto | * Nebenkosten     | Mietzins brutto | Kaution |
| CE   | 4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmerwohnung                  | 120.5                                    | 3'300          | 370               | 3'670           | 10'000  |
| PP und Disporäume  |   | Netto-m <sup>2</sup><br>gemäss Grundriss | Mietzins netto | Contractingkosten | Mietzins brutto |         |
| PP   |   | 12.5                                     | 140            | 20                | 160             |         |
| PP für Elektrofahrzeuge                                  |   | 12.5                                     | 140            | 20                | 160             |         |
| 2 PP hintereinander (Preis für 2 PP)                     |   | 25                                       | 250            | 20                | 270             |         |
| 2 PP hintereinander für Elektrofahrzeuge (1 Ladestation) |   | 25                                       | 250            | 20                | 270             |         |
| 2 x Motorrad-PP (oder Veloanhänger / Lastenvelo)         |   | 2.4                                      | 30             | 0                 | 40              |         |
| Dispo 1  |   | 18                                       | 290            | 0                 | 290             |         |
| Dispo 2  |   | 18                                       | 290            | 0                 | 290             |         |

\* In den abgeschätzten Nebenkosten, sind auch die Stromkosten des internen Wohnungszählers enthalten. Diesbezüglich erhalten Sie keine EKZ-Rechnungen.

# Im Espach 7, 9 & 11 8606 Greifensee

Kataster



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten. / Stand 25.03.2026

# Im Espach 7, 9 & 11

## 8606 Greifensee

### Situation

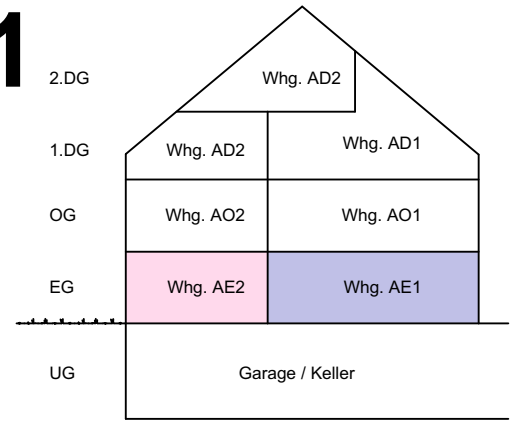


# Im Espach 7, 9 & 11

## 8606 Greifensee

Whg. AE1 und AE2 / Im Espach 9

Haus A, Erdgeschoss



### Whg. AE2

2.5 Zimmer  
NHF = 53.5m<sup>2</sup>

NNF (Keller) = 9.5m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche = ca. 80m<sup>2</sup>  
davon 18.0m<sup>2</sup> Sitzplatz

Sitzplatz  
BF: 18.0 m<sup>2</sup>

W.E.K.  
BF: 25.0 m<sup>2</sup>

Zimmer 1  
BF: 14.5 m<sup>2</sup>

DU  
BF: 4.5 m<sup>2</sup>

Entrée  
BF: 4.5 m<sup>2</sup>

Korridor  
BF: 5.0 m<sup>2</sup>

Treppenhaus A  
BF: 6.0 m<sup>2</sup>

Bad  
BF: 6.0 m<sup>2</sup>

DU  
BF: 5.5 m<sup>2</sup>

Entrée  
BF: 8.0 m<sup>2</sup>

Korridor  
BF: 7.5 m<sup>2</sup>

HW W/T  
BF: 2.5 m<sup>2</sup>

W.E.K.  
BF: 35.5 m<sup>2</sup>

Zimmer 3  
BF: 12.0 m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
BF: 12.0 m<sup>2</sup>

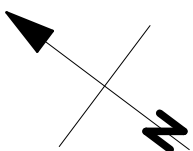
Zimmer 1  
BF: 14.5 m<sup>2</sup>

Sitzplatz  
BF: 20.5 m<sup>2</sup>

### Whg. AE1

4.5 Zimmer  
NHF = 103.5m<sup>2</sup>

NNF (Keller) = 8.5m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche = ca. 120m<sup>2</sup>  
davon 20.5m<sup>2</sup> Sitzplatz

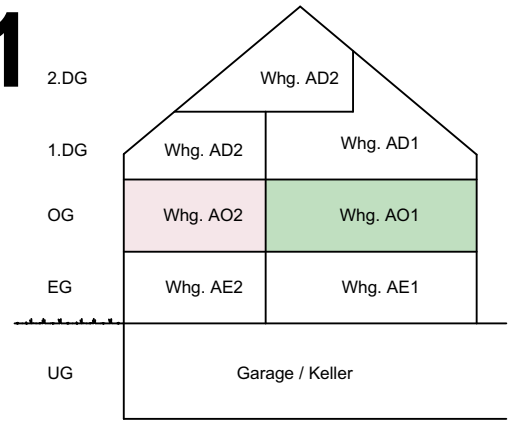


# Im Espach 7, 9 & 11

## 8606 Greifensee

Whg. AO1 und AO2 / Im Espach 9

Haus A, Obergeschoss



### Whg. AO2

2.5 Zimmer  
HNF = 53.5m<sup>2</sup>

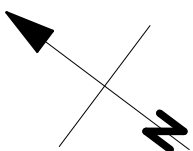
NNF (Keller) = 12.5m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche = 5.0m<sup>2</sup>



### Whg. AO1

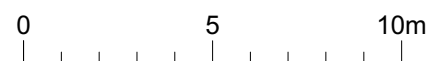
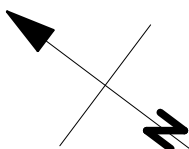
4.5 Zimmer  
HNF = 103.5m<sup>2</sup>

NNF (Keller) = 8.5m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche = 13.5m<sup>2</sup>



# Im Espach 7, 9 & 11 8606 Greifensee

## Untergeschoss



## Allgemeines

In Greifensee entstehen 15 attraktive Mietwohnungen mit hochwertigem Innenausbau für nachhaltiges Wohnen. Alle Gebäude werden eine Gesamtenergieeffizienz "A" gemäss provisorischem Gebäudeenergieausweis (GEAK) erreichen.



Die Häuser sind Neubauten, der Scheunenteil des geschützten Bauernhauses muss jedoch mit denselben Abmessungen wieder erstellt werden. Alle Häuser sind entsprechend den Regeln der Kernzone mit einfachen Giebdächern versehen und haben zwei Voll- und zwei Dachgeschosse. Das Bauernhaus hat nur ein Dachgeschoss dafür eine grosszügige Galerie.

Alle Wohnungen haben für den Mietwohnungsstandard grosszügige Grundrisse mit ausreichend Nasszellen und Nebenräumen. Die Erfüllung der SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" ist mehrheitlich berücksichtigt. Alle Wohnungen in den Häusern A und B sind ab der Tiefgarage über die Treppenhäuser und mit einem Personenlift erschlossen. Die Wohnungen haben attraktive Grundrisse und verfügen über Sitzplätze, Balkone oder Loggias mit einem hohen Mass an individueller Privatsphäre.

Die Erschliessung erfolgt von Westen über den Weg "Im Espach". An diesen Erschliessungsweg schliessen sich ein Fussweg zu den Hauszugängen sowie die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage an.

Die Umgebung ist vor allem im Bereich der Zufahrt offen gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Überbauung ist im Inneren verkehrsfrei, die Besucherparkplätze sowie alle Pflichtparkplätze sind unterirdisch angelegt. Einzelne Bäume und Sträucher bieten Schattenplätze und beleben die Aussenanlage.

## Rohbau

Das Untergeschoss wird in Stahlbeton mit der Dichtigkeitsklasse 1 (gelbe Wanne) ausgeführt. Die Raumabtrennungen im Untergeschoss sind aus Beton, Kalksandsteinmauerwerk oder Holzlattenverschalungen gefertigt.

Die Geschossdecken, die Wohnungstrennwände sowie weitere statisch erforderliche Wände und Stützen sind ebenfalls alle in Stahlbeton ausgeführt. Auch alle Treppen und die meisten Giebelwände sind in Stahlbeton erstellt. Die Wohnungsinnenwände sind in Backsteinmauerwerk angefertigt.

Die Neubauten erfüllen die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung (alle Wohnungstrennwände sind in Stahlbeton ausgeführt).

## Fassade

Bei den Häusern A und B wird eine verputzte Aussendämmung (2mm Vollabrieb) mit Sockelelementen und Fenstergehäusen ausgeführt. Bei den Giebelbereichen der Dachgeschosse wird eine Holzverkleidung angebracht.

Die Fassade des Scheunenteils des Bauernhauses (Haus C) wird mit einer Holzverkleidung versehen.

## Dachkonstruktion

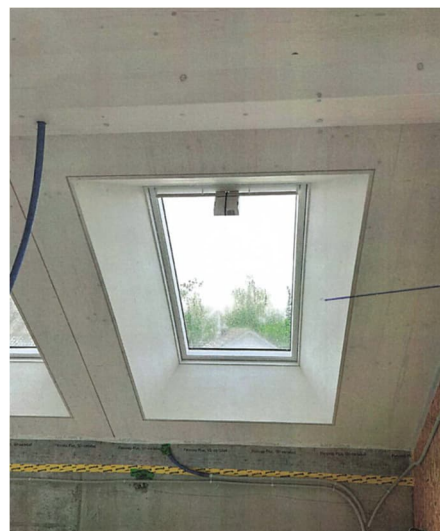
Die Steildächer werden mit Tonziegeln eingedeckt und integrierten Photovoltaik-Modulen. Die Spenglerarbeiten werden aus Edelstahl (INOX) ausgeführt. Die Dachuntersichten und die sichtbaren Firstpfetten der Häuser A und B sind weiss lasiert. Im Haus C sind die sichtbaren Sparren und Pfetten gebürstet.

## Dachflächenfenster

In den Dachgeschossen sind manuell bedienbare Klappflügel Fenster von Velux mit elektrischen Aussenrollläden installiert. Die Dachflächenfenster sind auf der Innenseite konisch ausgebildet, sodass die Dachgeschosse mit mehr Tageslicht geflutet werden.



Klappflügel Fenster von VELUX



Innenseite konische Ausbildung (Rohbau Haus A)

## Türen und Fenster / Sonnenschutz

Die Aussentüren und Tore bestehen aus Metall mit Glaseinsatz. Die Wohnungstüren und Innentüren sind aus Holz mit Metallzargen.

Es werden allgemein Holz-Metall-Fenster eingebaut, ausser in den Nasszellen, wo Kunststoff-Metall-Fenster verwendet werden. Die Fenster sind aussen in Graualuminium und innen in Weiss gehalten und verfügen über eine standardmässige 3-fach-Isolierverglasung. Alle Fenster und Türen sind mit einem Drehkipplügel ausgerüstet. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss verfügen über einen zusätzlichen Einbruchschutz (höhere Widerstandsklasse RC2, abschliessbare Griffe).

Das Kaba Star-System wird als Schliesssystem installiert. Pro Wohnung werden fünf Schlüssel abgegeben, die für die Tiefgarage, die Hauseingangstüren, die Wohnungstür, den Keller und den Briefkasten verwendet werden können.

Alle Glasflächen in den Wohnungen der Häuser A und B verfügen über elektrische Lamellenstoren. Im Haus C (Scheunenteil) sind elektrische Senkrechtmarkisen installiert.

Die Sitzplätze und Balkone von Haus B sowie das Erdgeschoss von Haus C sind mit elektrischen Knickarmmarkisen ausgestattet.

## Innenausbau

Die Böden und Sockelleisten im Eingangsbereich, im Korridor, in der Küche, im Essbereich, im Wohnbereich und in den Zimmern sind mit Feinsteinzeugplatten in Eichenparkettoptik im Format 20 x 120 cm ausgestattet.

Die Böden und teilweise die Wände der Nasszellen (WC, Bad, Dusche) sind mit Feinsteinzeugplatten im Format 45 x 90 cm ausgestattet.



Bodenbeläge und Sockelliste in Eichenholzoptik



Boden- und Wandbeläge in den Nasszellen

Die Wände sind mit einem 1,5 mm Vollabrieb verputzt, die Decken mit einem Weissputz (Glattputz).

In allen Räumen werden einbahnige Vorhangschienen montiert.

### Küchen

Die Einbauküche mit Angora-graufarbiger Kunstharzbeschichtung, integrierter Unterbaubeleuchtung, schwarzen Naturstein-Abdeckungen und einer weisslichen Küchenrückwand aus Kunststein mit Ausschnitten für Steckdosen lässt keine Wünsche offen.

Die Siemens-Küchen-Aggregate werden wie folgt den Wohnungsgrössen zugeordnet:

- 1.5 Zi-Whg. Backofen (BxH = 60x45cm)
- 2.5 Zi-Whg. Backofen (BxH = 60x60cm)
- 3.5 Zi-Whg. Kompaktdampfbackofen (BxH = 60x60cm)
- 4.5 Zi-Whg. Backofen (BxH = 60x60cm) und Kompaktdampfbackofen (BxH = 60x45cm)
- 5.5 Zi-Whg. Backofen (BxH = 60x60cm) und Kompaktdampfbackofen (BxH = 60x45cm)

Alle Küchen sind mit einem Kühlschrank, einem Gefrierschrank, einem Geschirrspüler, einem induktiven Kochfeld und einem Dampfabzug ausgerüstet. Alle Küchen-Elektrogeräte stammen von Siemens.



Visualisierung einer kleinen Küche der 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnungen im Haus A

Der Dampfabzug erfolgt über einen Aktivkohlefilter mittels Umluft.

## Nasszellen

Je nach Grundriss sind die Nasszellen unterschiedlich ausgerüstet: Teilweise verfügen sie über offen zugängliche Duschen, vereinzelt sind Badewannen oder Duschwannen vorhanden. In allen Nasszellen sind ein Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung sowie ein Waschtisch mitweissem Unterbau installiert.



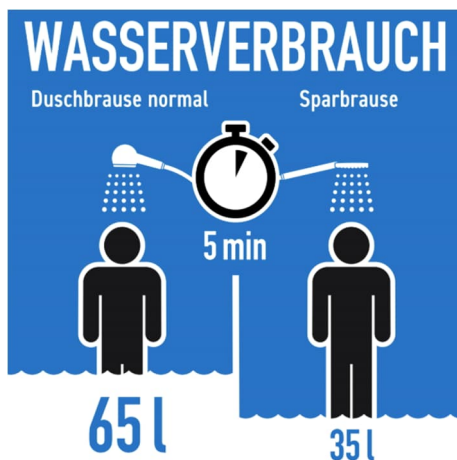
Waschtisch mit weissem Unterbau



Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung

Bei den Badewannen ist immer eine Duschgleitstange montiert, falls die Wanne auch zum Duschen benutzt wird, ist eine Duschvorhangstange und ein Duschvorhang vom Mieter zu organisieren. Ausser bei der Badewanne in der 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung von Haus A wird auf der Badewanne eine Duschglaswand montiert.

Da die Mietwohnungen nachhaltig sind, haben wir uns bei den Duschbrausen für die Effizienzklasse B entschieden. Klasse A wäre sparsamer, für ein erholsames und entspannendes Duschvergnügen aber wahrscheinlich nicht mehr ausreichend – zumindest nicht für alle Mieter.



Wasserverbrauch Duschbrausen



WC-Rosetten

Alle Nasszellen sind mit WC-Rosetten ausgestattet.

---

## Sanitäreanlagen

Alle Wohnungen verfügen über einen Kalt- und einen Warmwasserzähler. Bei allen Wohnungen im Erdgeschoss ist ein frostsicherer Aussenhahn installiert, der den jeweiligen Wohnungszählern zugewiesen ist.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler. Bei drei kleineren Wohnungen ist dieser aus Platzgründen im zugewiesenen Keller im Untergeschoss installiert.

Im Untergeschoss sind zwei zentrale Enthärtungsanlagen auf Salzbasis installiert.

## Elektrische Installationen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler. Auch der zur Wohnung gehörende Keller sowie der Wohnungsaussenbereich (Terrasse, Balkon oder Loggia) werden über den Wohnungszähler abgerechnet.

Alle Zimmer sind mit einer Glasfaser-Multimediaverkabelung (LAN-Anschluss, OTO-Dose) erschlossen.

Die Korridore aller Wohnungen sind mit Einbauspots ausreichend beleuchtet. Terrassen, Balkone und Loggias sind mit LED-Decken- oder Wandleuchten ausgestattet. Pro Raum ist immer mindestens eine Deckenlampe vorhanden.

Die LED-Beleuchtung der Tiefgarage, der Treppenhäuser und der Umgebung werden automatisch via Bewegungsmelder (integrierter PIR-Sensor) beim Betreten aktiviert.

## Gebäudeautomation

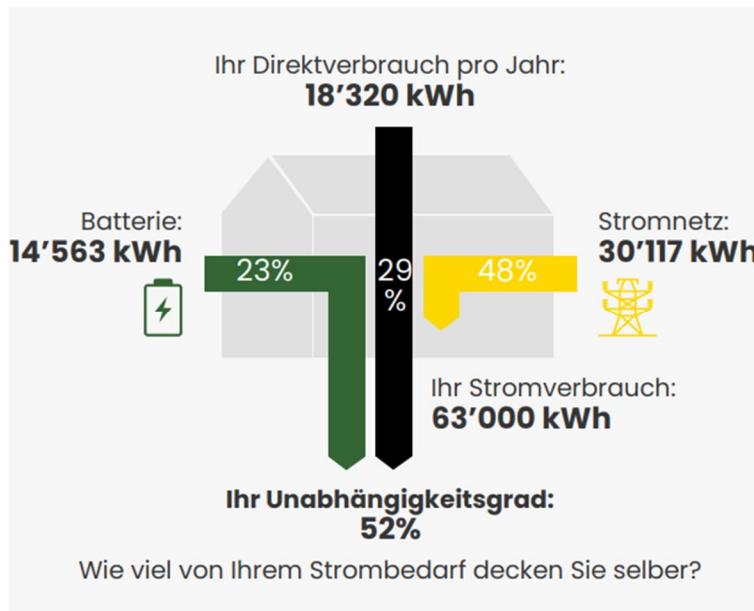
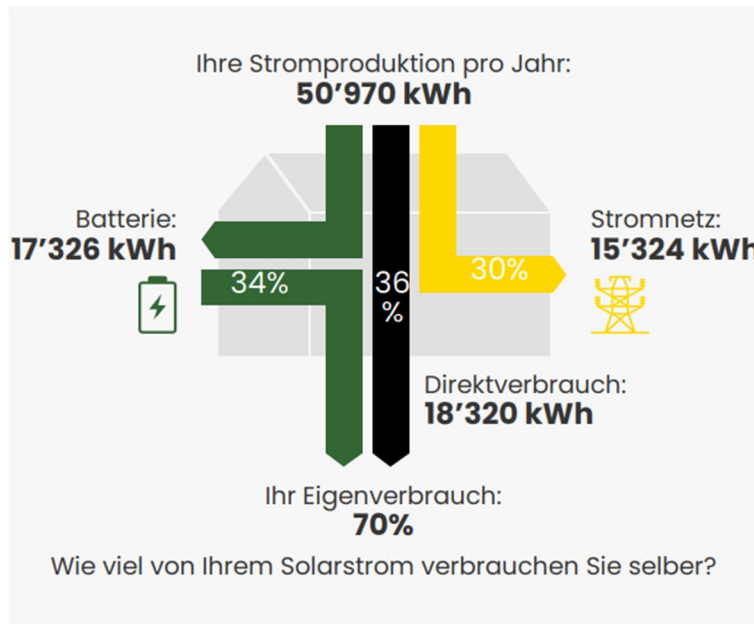
Alle Wohnungen sind mit einer Gebäudeautomation (eSMART) ausgerüstet. Damit können die Zimmer individuell temperiert werden. Die Gebäudeautomation erfasst und visualisiert zudem die Wärme- und Kälteenergie sowie den Kalt- und den Warmwasserverbrauch pro Wohnung. Die Bedienung erfolgt über ein in jeder Wohnung installiertes Tablet oder per App über das Smartphone.

Die Video-Gegensprechanlage mit Türöffner (Sonnerie) läuft ebenfalls über eSMART.

Die stromspezifischen Messungen (Wohnungsverbrauch, Solarproduktion, Batterie-Ladung und -Entladung sowie der Verbrauch der Ladestationen) laufen über den Energiemanager. Dieser erledigt auch das Lastmanagement der E-Ladestationen in der Tiefgarage.

**PV-Anlage**

Die 46,325 kWp starke Solarstromanlage ist auf drei unterschiedlich ausgerichteten Dächern installiert. Durch die Ausrichtung in östlicher Richtung auf Haus B, in südlicher Richtung auf Haus C und in westlicher Richtung auf Haus A produziert sie bei Sonnenschein den ganzen Tag Strom. Leider wird für unsere Anlage (> 30 kWp) keine Mindestvergütung mehr bezahlt, deshalb wurde ein Batteriespeichersystem mit einer Leistung von 72 kWh installiert. Damit können wir die tagsüber produzierte Strommenge zumindest teilweise für die Nacht speichern und einen Eigenverbrauch von 70 % erreichen.



## Terrassen / Balkone / Loggias / Sonnenschutz

Die Bodenbeläge von Terrassen, Balkonen und Loggien werden mit Feinsteinzeugplatten erstellt.

Im Aussenbereich sind LED-Leuchten sowie eine 3-fach-Steckdose vorhanden.

Die Terrassen und Balkone von Haus B sowie die Terrasse von Haus C im Erdgeschoss sind mit elektrischen Knickarmmarkisen ausgestattet.

## Heizungsanlage

Die Wohnungen verfügen über Fussbodenheizungen mit Einzelraumregulierungen, mit denen im Winter geheizt und im Sommer gekühlt werden kann (Freecooling-Funktion). Zur Erzeugung der Wärme sind Erdsonden und Wärmepumpen installiert, die auch zur Bereitstellung von Warmwasser eingesetzt werden.

## Lüftungsanlage

Die Küchenabluft bzw. der Dampfabzug erfolgt über einen Umluftventilator mit Aktivkohlefilter. Nasszellen, Keller und Tiefgarage verfügen über eine mechanische Lüftung.

Bei Bedarf werden in den Untergeschossen (Keller) mobile Entfeuchtungsaggregate installiert. Für den Kondensatablauf und die elektrische Erschliessung sind bereits Anschlüsse vorhanden.

Aufgrund der ruhigen Lage wurde auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet.

## Treppenhaus

Um den Schallschutz weiter zu erhöhen, wurde für den Bodenbelag im Treppenhaus ein Teppich aus Kugeln gewählt.

Die Wände und Decken werden mit einem 1,5 mm starken Abrieb verputzt und weiss gestrichen.

## Aufzugsanlagen

Die rollstuhlgängigen Personenlifte im Haus A und B, die von der Tiefgarage bis zum ersten Dachgeschoss führen, sind für maximal 630 kg oder acht Personen zugelassen.

## Keller

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, dessen Trennwände aus Beton, Holz oder Kalksandstein bestehen. Im Keller sind zudem LED-Leuchten und eine Steckdose installiert, die an den Wohnungszähler angeschlossen sind.

Die Kellerwände und -decken sind weiss gestrichen.

Die Keller im Haus C verfügen über einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) mit eigenen Wäschetrocknern (Secomat).

Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum mit einem Wäschetrockner.

## Tiefgarage

Das Garagentor lässt sich über einen Schlüsselschalter mit dem Wohnungsschlüssel oder einem Handfunksender öffnen. Die separate Garagentür ist mit einer Sonnerie ausgestattet und kann von den Mietern nach Freigabe geöffnet werden. Von den insgesamt 19 Parkplätzen in der Tiefgarage sind bereits sechs mit voll funktionsfähigen Ladestationen ausgerüstet. Falls weitere E-Parkplätze benötigt werden, ist das jederzeit möglich. Die Grundinstallationen sind bereits fertiggestellt und die installierte elektrische Leistung für alle 19 Parkplätze ausreichend.

Wir fördern die E-Mobilität. Die Mieten für normale Parkplätze sind etwas teurer, die für E-Parkplätze hingegen etwas günstiger. Für alle Tiefgaragenparkplätze werden die gleichen Mietpreise verlangt. Für die Ladestationen werden zudem attraktive Grundgebühren und Kilowattpreise verrechnet.

Die Besucherparkplätze befinden sich ebenfalls in der Tiefgarage und sind von aussen her jederzeit zugänglich.

Die 19 Parkplätze werden bei der Vermietung fest den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Grundsätzlich haben kleinere Wohnungen nur Anspruch auf maximal einen Parkplatz, sodass für die grösseren Wohnungen teilweise zwei Parkplätze zur Verfügung stehen. Falls die internen Parkmöglichkeiten dennoch nicht ausreichen, kann bei der Gemeinde Greifensee eine Parkkarte für einzelne Tage, Monate oder Jahre erworben werden. Die öffentlichen Parkplätze der Gemeinde befinden sich in unmittelbarer Nähe (Stationsstrasse) zum Espachhof. Diese müssen auch benutzt werden, wenn die drei Besucherparkplätze bereits besetzt sind.

## Umgebung

Die Umgebung wird ebenfalls einigen Wohnraum für Kleinstlebewesen zur Verfügung stellen. Mit versicherungsfähigen Verbundsteinen, Blumenrasen, Eidechsenburgen, Zwergenwohnungen, Hecken, Frühlingsblumeninseln, Farninseln, Kräutergarten und Kiesoasen fördern wir die Biodiversität.

Die intelligente Wegbeleuchtung durch Pollerleuchten wird automatisch beim Betreten aktiviert.

Die Besucherparkplätze sind in die Tiefgarage integriert, sodass die Umgebung nicht mit Autos verstellt wird.

Unmittelbar bei den Hauseingängen befinden sich 17 überdachte Fahrradabstellplätze. In der Tiefgarage stehen in einem separaten Veloraum 36 weitere Abstellplätze für unregelmässig benutzte Fahrräder zur Verfügung.

## Weitere Informationen

Weitere Informationen und teilweise auch detailliertere Angaben finden Sie im Material- und Farbkonzept. Bitte beachten Sie, dass der Kurzbaubeschrieb und das Farb- und Materialkonzept provisorisch sind. Sehr viele Ausstattungen, Materialien und Farben müssen noch genehmigt werden. Deshalb sind bis zur Fertigstellung Abweichungen möglich.