

Überbauung «Im Dorf»

Dorfstrasse 16 / 18, 8605 Gutenswil

Moderne Mietwohnungen im Zürcher Oberland

20 Mietwohnungen | 2.5 bis 4.5 Zimmer | Bezug 1. Dezember 2026

Willkommen in Gutenswil «Im Dorf»

Zwei moderne Mehrfamilienhäuser an ruhiger Dorflage – sorgfältig geplant, nachhaltig gebaut und bereit für Ihr neues Zuhause. Mit zeitgemässer Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energiekonzept schaffen diese Neubauten optimale Voraussetzungen für ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen.

Im beschaulichen Gutenswil, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Zürcher Oberlandes, entstehen an der Dorfstrasse 16/18 zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Mietwohnungen. Die Gebäude fügen sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein und schaffen gleichzeitig moderne Wohnqualität.

Lage & Infrastruktur

Gutenswil ist eine Ortschaft der Gemeinde Volketswil im Bezirk Uster, Kanton Zürich. Die Lage verbindet dörfliche Ruhe mit ausgezeichneter Erreichbarkeit: Der Bahnhof Uster ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, von dort gelangen Sie mit der S-Bahn in nur 17 Minuten nach Zürich HB. Für Automobilistinnen und Automobilisten bietet die nahegelegene Autobahn A1 rasche Verbindungen in alle Richtungen – nach Zürich, Winterthur und in die übrige Schweiz.

Kindergarten und Primarschule sind fussläufig erreichbar, ebenso die Bushaltestelle mit direkter Anbindung an den Bahnhof Uster. Die Gemeinde Volketswil verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Restaurants, Sportanlagen und kulturelle Angebote ergänzen das lokale Angebot. Die reizvolle Hügellandschaft des Zürcher Oberlandes lädt direkt vor der Haustür zu Spaziergängen, Velotouren und Naturerlebnissen ein.

Auf einen Blick

- ✓ 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Stockwerken (EG, 1. OG, 2. OG, DG)
- ✓ Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- ✓ Photovoltaikanlage ca. 24.5 kWp pro Haus
- ✓ Tiefgarage mit 33 Parkplätzen
- ✓ Velo- und Kellerräume im Untergeschoss

Ausstattung & Besonderheiten

Küche & Geräte

Alle Wohnungen verfügen über eine moderne Einbauküche mit hochwertiger Arbeitsplatte und zeitgemässen Fronten in Kunstharz. Die offene Küchengestaltung schafft eine natürliche Verbindung zum Wohn- und Essbereich und fördert ein geselliges Miteinander. Ausreichend Stauraum sowie gut durchdachte Arbeitsflächen machen das Kochen zum Vergnügen.

Die Küchengeräte stammen von Electrolux und umfassen ein Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank und Tiefkühler, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft).

Böden & Nasszellen

Die Wohnräume sowie der Küchenbereich und die Nasszellen sind mit keramischen Bodenplatten ausgestattet.

Waschturm & Lift

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm direkt in der Wohnung und bietet dadurch zusätzlichen Komfort im Alltag. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt bequem über das Treppenhaus oder den Lift.

Mietzinsübersicht

Wohnungstyp	Wohnung	Nettomietzins	Nebenkosten	Bruttomietzins
2.5-Zimmer-Wohnung	W1 / W2	CHF 2'000.–	CHF 200.–	**CHF 2'200.–**
3.5-Zimmer-Wohnung	W6 / W9	CHF 2'500.-	CHF 270.–	**CHF 2'770.–**
4.5-Zimmer-Wohnung	W5 / W7 / W8 W10	CHF 2'900.–	CHF 350.–	**CHF 3'250.–**
4.5-Zimmer-Wohnung	W3 / W4	CHF 3'000.–	CHF 350.–	**CHF 3'350.–**
Tiefgaragenplatz	–	CHF 150.–	-	**CHF 150.–**

Die Nebenkosten werden als Akonto erhoben und jeweils per 30. Juni jährlich abgerechnet.
Die Kaution beträgt drei Monatsnettomietzinse und ist auf ein Sperrkonto einzuzahlen.

Wohnungen

Haus 1 – Dorfstrasse 16

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Fläche
~~H1 W1~~	~~2.5~~	~~DG~~	~~Rechts~~	~~67 m²~~
~~H1 W2~~	~~2.5~~	~~DG~~	~~Links~~	~~67 m²~~
H1 W3	4.5	2. OG	Rechts	140 m²
~~H1 W4~~	~~4.5~~	~~2. OG~~	~~Links~~	~~140 m²~~
H1 W5	4.5	1. OG	Rechts	113 m²
~~H1 W6~~	~~3.5~~	~~1. OG~~	~~Mitte~~	~~99 m²~~
H1 W7	4.5	1. OG	Links	114 m²
~~H1 W8~~	~~4.5~~	~~EG~~	~~Rechts~~	~~113 m²~~
~~H1 W9~~	~~3.5~~	~~EG~~	~~Mitte~~	~~99 m²~~
~~H1 W10~~	~~4.5~~	~~EG~~	~~Links~~	~~114 m²~~

Haus 2 – Dorfstrasse 18

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Lage	Fläche
~~H2 W1~~	~~2.5~~	~~DG~~	~~Rechts~~	~~67 m²~~
~~H2 W2~~	~~2.5~~	~~DG~~	~~Links~~	~~67 m²~~
H2 W3	4.5	2. OG	Rechts	140 m²
~~H2 W4~~	~~4.5~~	~~2. OG~~	~~Links~~	~~140 m²~~
~~H2 W5~~	~~4.5~~	~~1. OG~~	~~Rechts~~	~~113 m²~~
~~H2 W6~~	~~3.5~~	~~1. OG~~	~~Mitte~~	~~99 m²~~
~~H2 W7~~	~~4.5~~	~~1. OG~~	~~Links~~	~~114 m²~~
~~H2 W8~~	~~4.5~~	~~EG~~	~~Rechts~~	~~113 m²~~
~~H2 W9~~	~~3.5~~	~~EG~~	~~Mitte~~	~~99 m²~~
~~H2 W10~~	~~4.5~~	~~EG~~	~~Links~~	~~114 m²~~

Kurzbaubeschrieb

GEBÄUDEKONSTRUKTION

Tragstruktur und Fassade

- Massive Bauweise: Fundamente und Kellerböden als armierte Betonplatte (ca. 25 cm)
- Kellerumfassung: Armierter Beton, 25 cm stark
- Fassade: Zweischaliges Backsteinmauerwerk (18–12 cm stark)
- Innenwände: Backstein 12+15 cm, Wohnungstrennwände mit 6 cm Schalldämmung
- Betondecken: Armiert, ca. 25 cm stark
- Balkone mit Plattenbelag

Dach

- Satteldach, Konstruktionsholz Tanne
- Fugenloses Unterdach (Isoroof), Flachziegeldeckung (Doppelfalz)
- Wohnraumdachfenster VELUX mit Sonnenschutz
- Spengler- und Dachabdichtungsarbeiten in Kupferblech

FENSTER, TÜREN UND SONNENSCHUTZ

Fenster und Balkontüren

- Isolierverglasung 4-16-4, U-Wert 1.10 W/m²K, Schalldämmung 32 dB, ev. Dreifachverglasung
- Kunststoff-Metall-Fenster: Hart-PVC innen weiss, aussen Anthrazit-Matt
- Mindestens 1 Flügel je Fensterpartie mit Dreh-Kipp-Beschlägen

Wohnungstüren und Innentüren

- Wohnungsabschlusstüren: Stahlzargen, Türblatt 60 mm, schalldämmend 45 dB, Oberfläche Eichenfurnier
- Zimmertüren: Holzfutter mit Verkleidung, solide Beschläge
- Kellertüren: Stahlzargen mit Gummidichtung, EI 30

Sonnenschutz

- Wohn- und Schlafbereich: Elektrische Verbundraffstoren, Leichtmetalllamellen
- Sitzplätze, Balkone, Terrassen: Elektrische Knickarm-Markisen

HAUSTECHNIK

Heizung und Warmwasser

- Wärmepumpe Luft/Wasser
- Zentraler Warmwasserboiler 800 Liter
- Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Raumtemperaturregler Danfoss Alpha (elektrisch)
- Wärmemessung mit Fernablesegerät (NEO-VAC)

Sanitär

- Schalldämmende Leitungsinstallation, Chromstahl-Steigstränge
- Frostsichere Aussenhahnzapfstellen
- Jede Wohnung mit eigenem Waschturm (Waschmaschine + Tumbler) in der Wohnung

Elektro

- Komplette Starkstrom- und Lichtinstallationen nach Norm
- Total 10 Zähler (separater Zähler je Wohnung/Einheit)
- Multimedia-Verkabelung (TV, Internet, Telefon)
- Sonnerie und Türsprechanlage
- PV-Anlage: ca. 24.5 kWp pro Haus (Dach)

Lift

- Elektrischer Personenaufzug, Tragkraft ca. 480 kg / 6 Personen
- Fahrgeschwindigkeit 1 m/s, 5 Haltestellen, rollstuhlgängig
- Kabinenmass: 1.0 × 1.4 × 2.2 m, Teleskoptüren

AUSBAU DER WOHNUNGEN

Böden

- Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Nasszellen: Keramische Bodenplatten
- Zimmer (Schlafzimmer): Keramische Bodenplatten
- Treppenhaus: Kunststeinplatten
- Schwimmende Zementunterlagsböden auf Isolationsplatten (Wärme- und Schalldämmung)

Wände und Decken

- Wohnungen: Grundputz und Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen
- Nasszellen (Bad/WC, Dusche/WC): Keramische Wandplatten auf ganzer Höhe
- Decken: Glattputz, weiss gestrichen
- Vorhangschienen bündig in Decke eingelassen

Nasszellen

- Dusche/WC: Duschwanne mit Plattenbelag, Duschmischer, Gleitschienengarnitur, Waschtisch, Wandcloset
- Badezimmer: Einbauwanne Stahl (anatomic), Brausemischer mit Haltegriff, Waschtisch mit Spiegelschrank
- Innenliegende Nasszellen mit mechanischer Entlüftung

Küche

- Offene Küche, Möbel in Kunstharzfront, Abdeckung Granit
- Apparate: Induktionsherd, Kombinationsbackofen/Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug (Elektrolux)
- Rückwand bei Kochstelle und Arbeitsflächen: Granit
- Spültischeinlage Franke, Armatur Arwa mit schwenkbarem Auslauf

Schreiner- und Einbauarbeiten

- Garderobenschrank je Wohnung: Kunstharzbelegt, Kleiderstange, Hutablage, Putzschrank
- Wandschrank: Beschichtete Spanplatten, verstellbare Tablare
- Simse verputzt und gestrichen

NEBENRÄUME, PARKIERUNG UND UMGEBUNG

Nebenräume

- Kellerabteil pro Wohnung im Untergeschoss
- Waschturm (Waschmaschine + Tumbler) in jeder Wohnung in der Nasszelle vorhanden

Parkierung

- Tiefgarage mit automatischem Kipptor (Fernbedienung und Schlüsselschalter)
- Garagenvorplatz mit Sickerverbundsteinen

Umgebung

- Hauszugang in Verbundsteinen
- Terrassen zu Erdgeschosswohnungen mit Platten oder Verbundsteinen
- Bepflanzte Grünflächen rund ums Gebäude

2.5-Zimmer-Dachwohnung

67 m² I Dachgeschoss I CHF 2'200.– brutto

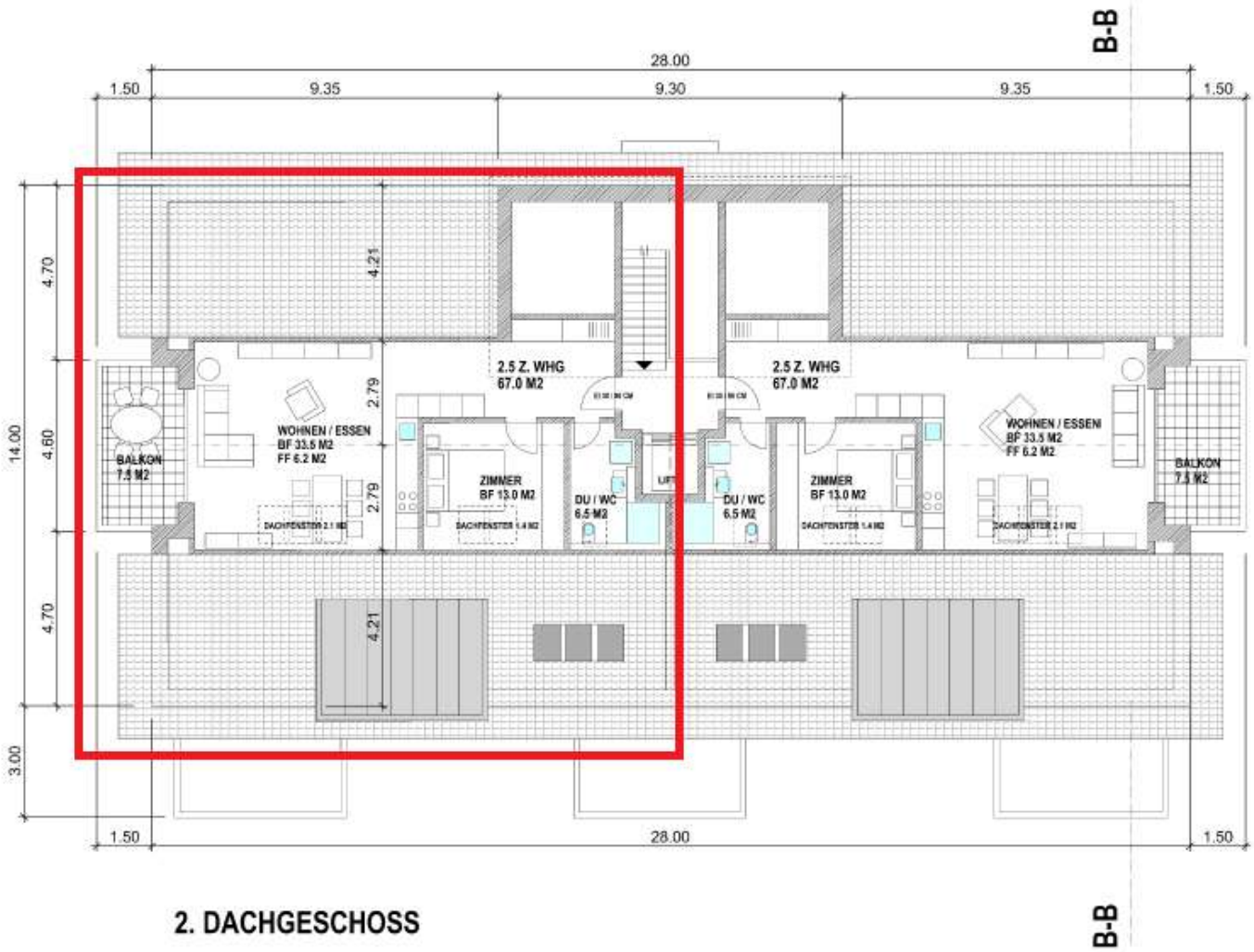
Eckdaten

Zimmer	2.5
Wohnfläche	67 m²
Stockwerk	Dachgeschoss
Lage	Links / Rechts (2 Wohnungen pro Haus)
Balkon	ca. 9 m²
Nettomietzins	CHF 2'000.–
Nebenkosten	CHF 200.–
Bruttomietzins	CHF 2'200.–
Verfügbar ab	1. Dezember 2026

Beschreibung

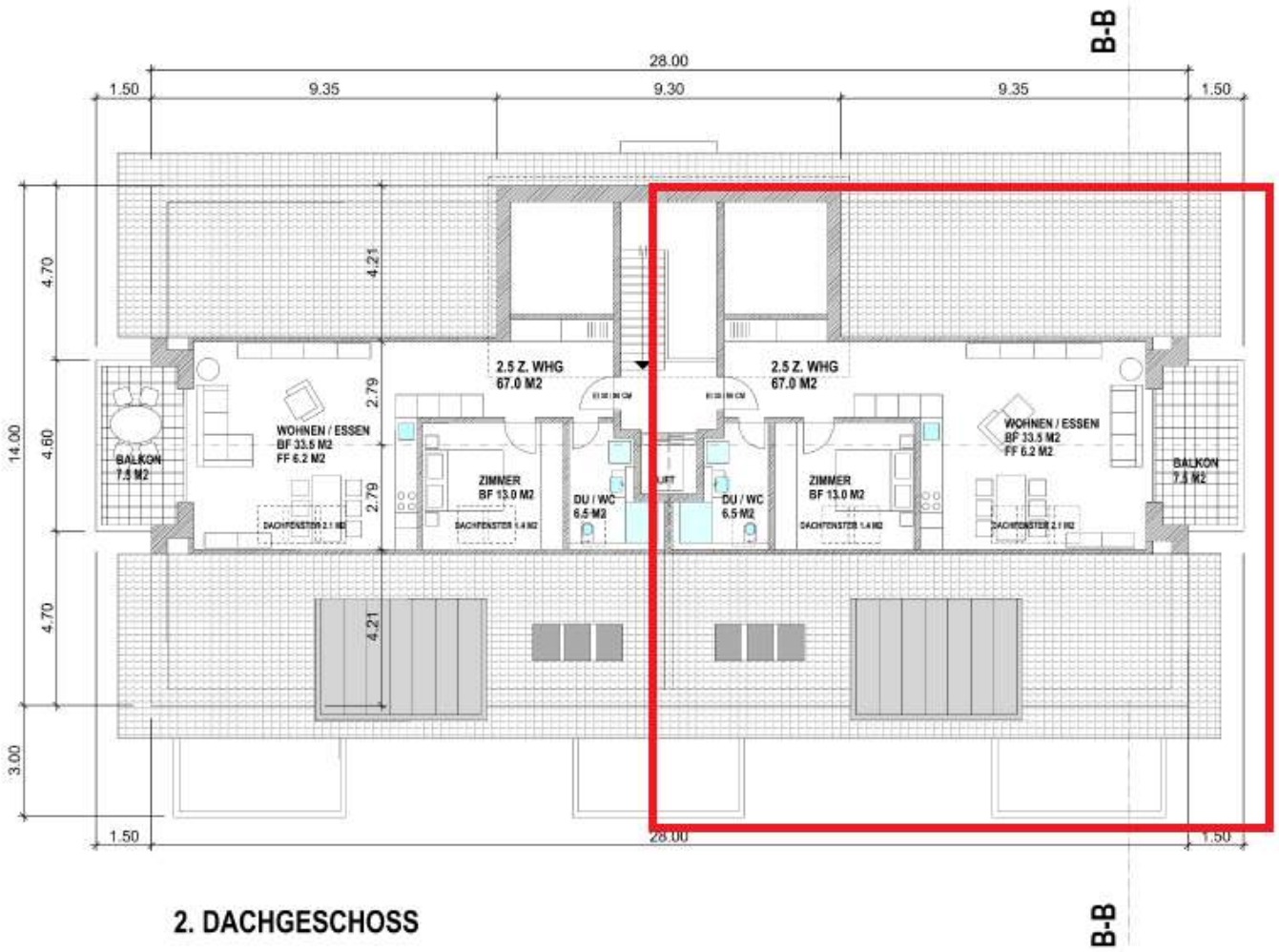
Die vier 2.5-Zimmer-Dachwohnungen (je zwei pro Haus) bieten ein ganz besonderes Wohnflair. Täferdecken in weiss lasiertem Holz verleihen dem Interieur eine warme, wohnliche Atmosphäre, während grosszügige Velux-Dachflächenfenster mit integriertem Sonnenschutz für viel natürliches Licht sorgen. Die geräumigen Austrittsbalkone (ca. 9 m²) laden zum Verweilen ein und bieten freien Weitblick über die Landschaft des Zürcher Oberlandes. Dank des durchdachten Grundrisses wird die verfügbare Fläche optimal genutzt. Ideal für Paare oder Singles, die ein aussergewöhnliches Wohnambiente und ein hohes Mass an Individualität schätzen.

Grundriss 2.5-Zimmerwohnung rechts



2. DACHGESCHOSS

Grundriss 2.5-Zimmerwohnung links



2. DACHGESCHOSS

Visualisierungen





3.5-Zimmer-Wohnung

99 m² I Erdgeschoss / 1. OG I CHF 2'770.– brutto

Eckdaten

Zimmer	3.5
Wohnfläche	99 m²
Stockwerk	Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss
Lage	Mitte (1 Wohnung pro Haus und Stockwerk)
Balkon	ca. 9 m²
Nettomietzins	CHF 2'500.–
Nebenkosten	CHF 270.–
Bruttomietzins	CHF 2'770.–
Verfügbar ab	1. Dezember 2026

Beschreibung

Die zentral gelegenen 3.5-Zimmer-Wohnungen (je eine im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss pro Haus) überzeugen durch eine kompakte und gleichzeitig grosszügig wirkende Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche schafft ein einladendes Raumgefühl und bietet genügend Platz für gesellige Abende. Zwei gut proportionierte Zimmer bieten Flexibilität – als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Im Erdgeschoss profitieren Sie von einer privaten Terrasse mit Sitzplatz, im 1. Obergeschoss von einem sonnigen Balkon. Ein ideales Zuhause für Paare, junge Familien oder Berufspendlerinnen und -pendler.

Grundriss 3.5-Zimmerwohnung EG/OG



Visualisierungen





4.5-Zimmer-Wohnung

113–114 m² I Erdgeschoss / 1. OG I CHF 3'250.– brutto

Eckdaten

Zimmer	4.5
Wohnfläche	113-114 m²
Stockwerk	Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss
Lage	links / rechts (2 Wohnungen pro Haus und Stockwerk)
Balkon	ca. 9 m²
Nettomietzins	CHF 2'900.–
Nebenkosten	CHF 350.–
Bruttomietzins	CHF 3'250.–
Verfügbar ab	1. Dezember 2026

Beschreibung

Die 4.5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (je zwei links/rechts pro Haus) bieten grosszügigen Platz für Familien und Paare, die Raum zum Leben schätzen. Der helle, offene Wohn- und Essbereich (ca. 35–38 m²) mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste. Die drei gut geschnittenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen. Im Erdgeschoss profitieren Sie von einer grosszügigen privaten Terrasse mit direktem Gartenzugang – ideal für sonnige Sommertage. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein sonniger Balkon mit freier Aussicht – der perfekte Ort für den Morgenkaffee oder einen entspannten Feierabend.

Grundriss 4.5-Zimmerwohung rechts (EG / OG)



Grundriss Wohnung links



Visualisierungen





4.5-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss

140 m² I 2. Obergeschoss (DG) I CHF 3'350.– brutto

Eckdaten

Zimmer	4.5
Wohnfläche	140 m²
Stockwerk	Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss
Lage	links / rechts (2 Wohnungen pro Haus)
Balkon	ca. 9 m²
Nettomietzins	CHF 3'000.–
Nebenkosten	CHF 350.–
Bruttomietzins	CHF 3'350.–
Verfügbar ab	1. Dezember 2026

Beschreibung

Die 4.5-Zimmer-Wohnungen im 2. Obergeschoss (DG) sind mit grosszügigen 140 m² die weitläufigsten Wohnungen der gesamten Überbauung und bieten ideale Voraussetzungen für alle, die viel Platz schätzen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen ein. Die gut geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Raum für Schlafzimmer oder Homeoffice. Dank der erhöhten Lage im 2. Obergeschoss geniesst man von den hellen Räumen und dem Balkon einen unverbaubaren Weitblick über das Zürcher Oberland – ein tägliches Naturerlebnis inklusive.

Grundriss 4.5-Zimmerwohnung rechts (Dachgeschoss)



Grundriss 4.5-Zimmerwohnung links (Dachgeschoss)



Visualisierungen





Kontakt & Vermietung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie persönlich durch alle Schritte der Vermietung.

Wichtige Termine

Vermietungsstart	**5. Juni 2026**
Bezug	**1. Dezember 2026**

Vermietung

Spörri Immopartner AG

Chilenholzstrasse 36

8614 Sulzbach

044 941 99 41

info@spoerri-immopartner.ch



Alexandra Spörri

Hinweis: Alle Angaben basieren auf dem Baubeschrieb vom 12.01.2022 (Rev. April 2026), den EGID-Daten sowie den Planunterlagen. Planabweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind Richtwerte gemäss EGID.