



VILLEN GARTEN

Grün. Modern. Hochwertig.

ZOLLIKERSTRASSE 175A-F / 177A-F, ZÜRICH

EINFAMILIEN- HÄUSER AN BESTER LAGE

Die Zollikerstrasse zählt zu den attraktivsten Wohnlagen der ganzen Stadt Zürich. Die lockere Bebauung mit hohem architektonischen Anspruch, die ruhigen Quartierstrassen, die weiten Parkanlagen, die kurzen Distanzen zur Innenstadt und zur Seepromenade – hier zu wohnen bedeutet Lebensqualität und Privileg.

Das Neubauprojekt Villengarten bereichert das knappe Wohnungsangebot mit elf exklusiv ausgebauten freistehenden Einfamilienhäusern zur Miete – darunter sechs mit 4.5 Zimmern auf rund 170 m² und fünf mit 6.5 Zimmern auf rund 219 m². Ein besonderes Highlight der Villengarten-Häuser ist der interne Aufzug, der einen bequemen und schnellen Zugang zu allen Etagen bietet. Mehrere sonnige private Aussenflächen erweitern den Wohnraum in die Natur, während der lauschige Gemeinschaftsgarten ein nachbarschaftliches Miteinander fördert.





PROJEKT



GRÜN

Locker aneinandergereiht fassen die fünf strassen-seitig angeordneten 6.5-Zimmer-Einfamilienhäuser den Raum entlang der Zollikerstrasse. Nur an einer Stelle öffnet eine mächtige Zeder die Reihe und gibt den Blick in den idyllischen Gemeinschaftsgarten frei. Dieser geschützte grüne Innenhof lädt zu einer aktiven Nachbarschaftskultur ein und erschliesst die sechs dahinterliegenden 4.5-Zimmer-Einfamilienhäuser. Dichte Hecken separieren diesem gemeinschaftlichen Bereich von den privaten Sitzplätzen.



MODERN

Während die Volumetrie der beiden Haustypen an die Villen erinnern, die in der Vergangenheit entlang der Strasse standen, entspricht das innovative Wohnkonzept modernsten Anforderungen. Dazu gehören eine ganzheitliche Nachhaltigkeit mit Fotovoltaikanlage, Erdsonden-Wärmepumpe und Anschlüssen für E-Ladestationen in der Tiefgarage. Ein Smart-Home-System ergänzt das Konzept und schafft ein intelligentes, vernetztes Wohnerlebnis.



HOCHWERTIG

In allen Einfamilienhäusern bilden edle Materialien und ein stilvolles Designkonzept einen harmonischen Rahmen, der jeden Einrichtungsstil perfekt in Szene setzt. Ein interner Lift, der alle Etagen erschliesst, ein privater Hauszugang von der gemeinsamen Tiefgarage, mehrere Aussenbereiche und ein Saunaanschluss betonen den luxuriösen Eigentumsstandard.

STANDORT UND UMGEBUNG

RUNDUM MEHR VOM LEBEN

Standort

Die Gegend entlang der Zollikerstrasse zählt zu den attraktivsten Quartieren der Stadt Zürich. Einfamilienhäuser, Villen und Parkanlagen säumen die Quartierstrasse. Die Atmosphäre ist geprägt von üppigem Grün, von Ruhe und Sonnenschein. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Man könnte sich in einem malerischen Vorort wähnen, doch nicht nur die Seepromenade befindet sich in unmittelbarer Nähe, auch die lebendige Innenstadt ist ganz nah.





Umgebung

Der Stadtkreis 8 bildet ganz Zürich im Postkartenformat ab. Auf übersichtlicher Fläche reihen sich bedeutende Kulturinstitute, Museen, Grünanlagen, Einkaufspassagen und Gastrogrößen aneinander.



So finden sich in der unmittelbaren Nähe der Zollikerstrasse das Opernhaus, der Pavillon le Corbusier, der Patumbah-Park, der Botanische Garten und das Strandbad Tiefenbrunnen. Dank dem S-Bahnhof Tiefenbrunnen ist die Innenstadt mit ihrer Fülle an Angeboten nur wenige Fahrminuten entfernt.

- 1 Zürich Bellevue
- 2 Botanischer Garten der Universität Zürich
- 3 Niederdorf – die Flaniermeile in der Altstadt Zürichs



LAGE UND VERKEHR

MOBILITÄT LEICHT GEMACHT

Von der Zollikerstrasse in die Welt. Reisen Sie von einer der vielen nahen Tram- und Bushaltestellen in jede beliebige Richtung oder vom Bahnhof Tiefenbrunnen in nur sechs Fahrminuten an den Zürich Hauptbahnhof.

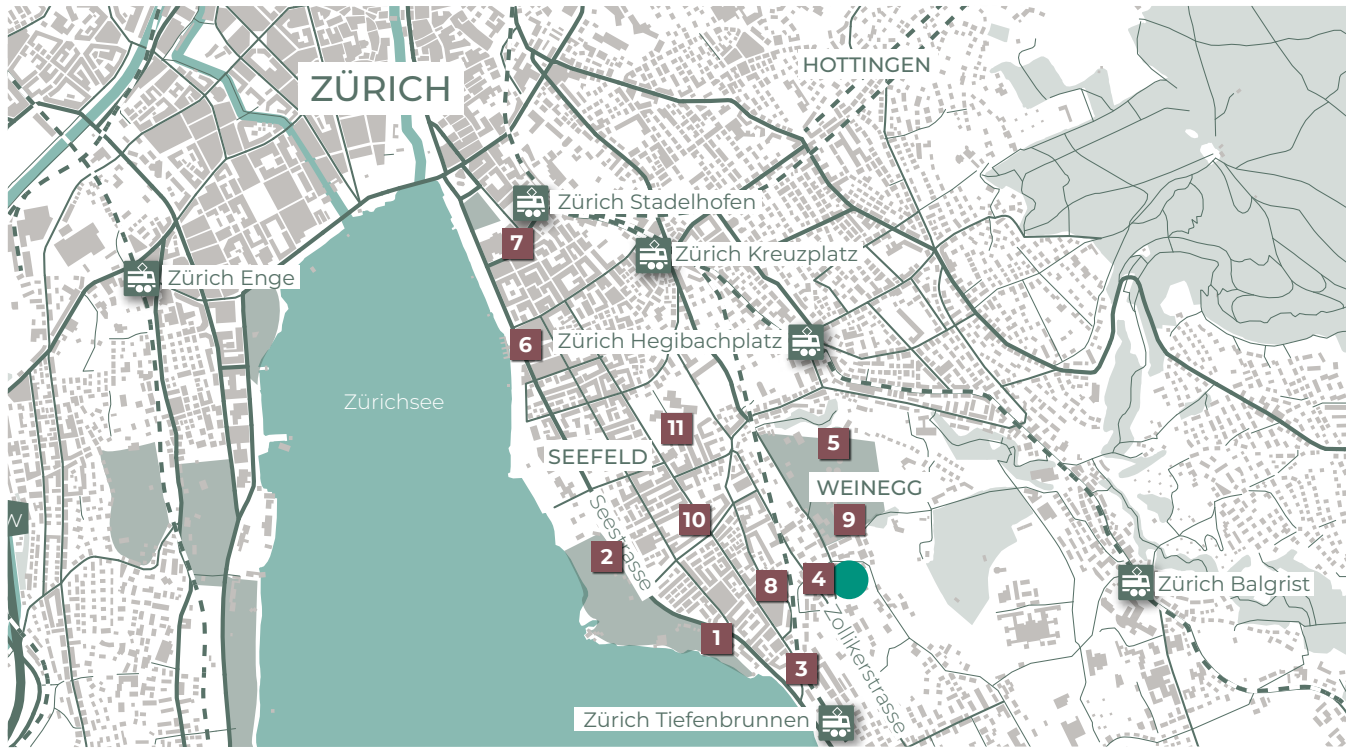
Wer lieber privat unterwegs ist, profitiert vom fünf Kilometer entfernten Autobahnanschluss an die A1, A3 und A4.

Distanzen

			
Villengarten – Zürich HB	3.2 km	16 Min.	6 Min.*
Villengarten – Flughafen ZH	13.0 km	25 Min.	23 Min.*
Villengarten – Winterthur	26.7 km	38 Min.	30 Min.*
Villengarten – Zug	36.4 km	44 Min.	40 Min.*
Villengarten – Luzern	54.6 km	54 Min.	60 Min.*

* Ab Zürich Tiefenbrunnen





Legende

- 1 Strandbad Tiefenbrunnen
- 2 Chinagarten
- 3 Coop Supermarkt
- 4 Tramhaltestelle Altenhofstrasse
- 5 Botanischer Garten
- 6 Seebad Utoquai
- 7 Opernhaus
- 8 Kindergarten Tiefenbrunnen
- 9 Schulhaus Kartaus
- 10 Schulhaus Seefeld
- 11 Schwimmanlage Riesbach



ANGEBOT

EINFACH LUXURIÖS MIETEN



Objekt-Nr.	Zimmer	Fläche	Aussenfläche	Gartenfläche	Untergeschoss	Seite
A1	6.5	218.3 m ²	40.2 m ²	144.7 m ²	40.0 m ²	
A2	6.5	217.7 m ²	40.2 m ²	83.0 m ²	33.3 m ²	
A3	6.5	217.7 m ²	40.2 m ²	81.0 m ²	44.5 m ²	
A4	6.5	217.7 m ²	40.2 m ²	78.5 m ²	35.7 m ²	10 – 11
A5	6.5	218.1 m ²	40.2 m ²	64.8 m ²	26.7 m ²	

Objekt-Nr.	Zimmer	Fläche	Aussenfläche	Gartenfläche	Untergeschoss	Seite
B1	4.5	168.8 m ²	30.3 m ²	45.8 m ²	26.5 m ²	
B2	4.5	169.2 m ²	28.4 m ²	72.5 m ²	31.0 m ²	13–14
B3	4.5	169.2 m ²	28.4 m ²	72.5 m ²	38.1 m ²	
B4	4.5	169.2 m ²	28.4 m ²	72.5 m ²	53.4 m ²	
B5	4.5	169.2 m ²	28.4 m ²	72.5 m ²	53.4 m ²	
B6	4.5	169.2 m ²	28.4 m ²	88.3 m ²	42.1 m ²	

OBJ.-NR.: A4

6.5-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS



Zollikerstrasse 175c

Wohnfläche:	217.7 m ²
Aussenfläche (Sitzplatz, Terrassen):	40.2 m ²
Gartenfläche (Rasen):	78.5 m ²
Untergeschoss (Keller, Technik, Waschküche)	35.7 m ²

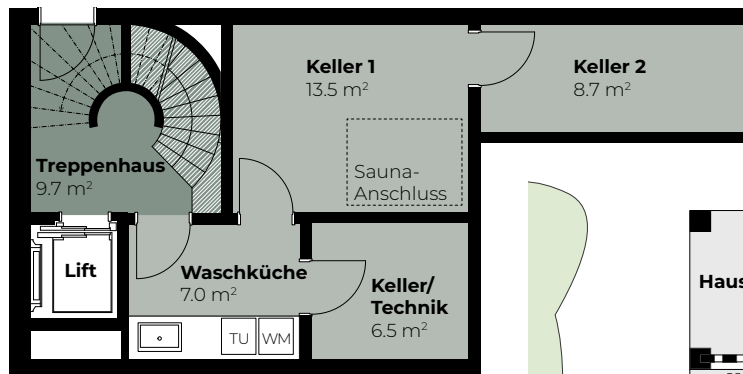
Flächennachweis nach SIA 416

Die Flächenangaben der gleichen Typen können voneinander abweichen. Alle Grundrisse finden Sie auf www.villengarten.ch.

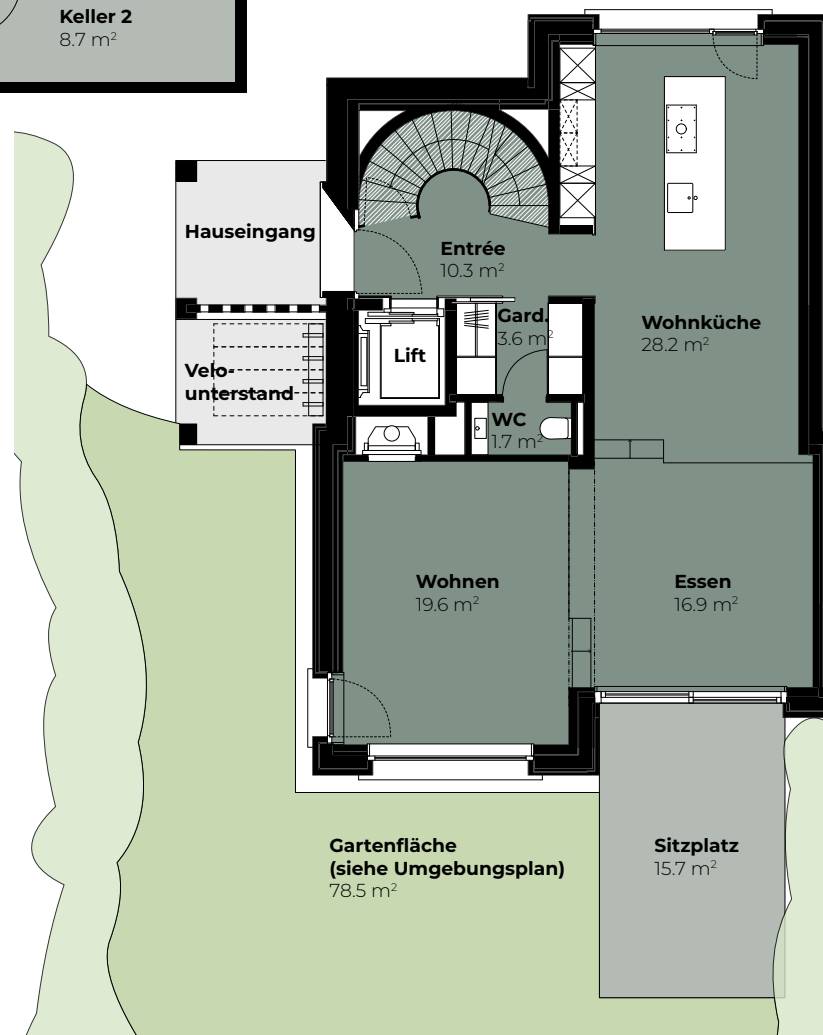


Untergeschoss (Haus A4)

Die Aufteilungen der Nebenflächen in den Untergeschossen unterscheiden sich. Siehe Seite 26.



Erdgeschoss



OBJ.-NR.: A4

6.5-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS

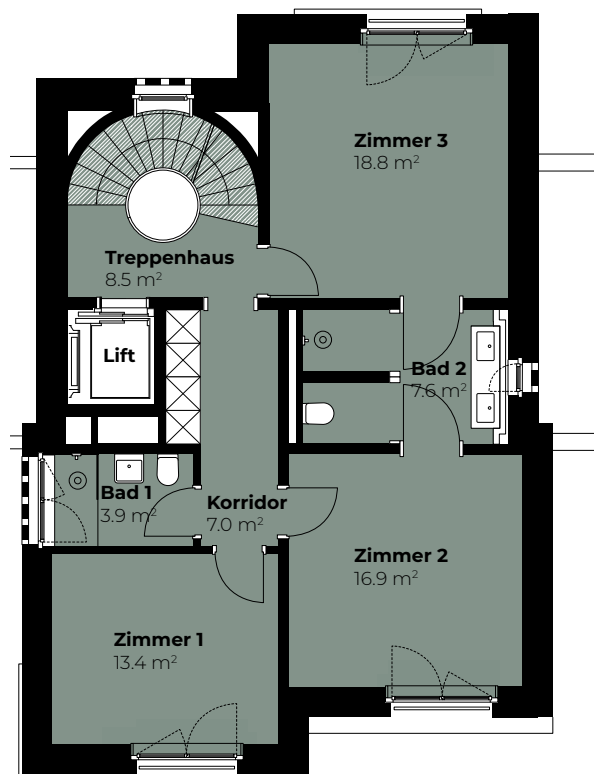


Zollikerstrasse 175c

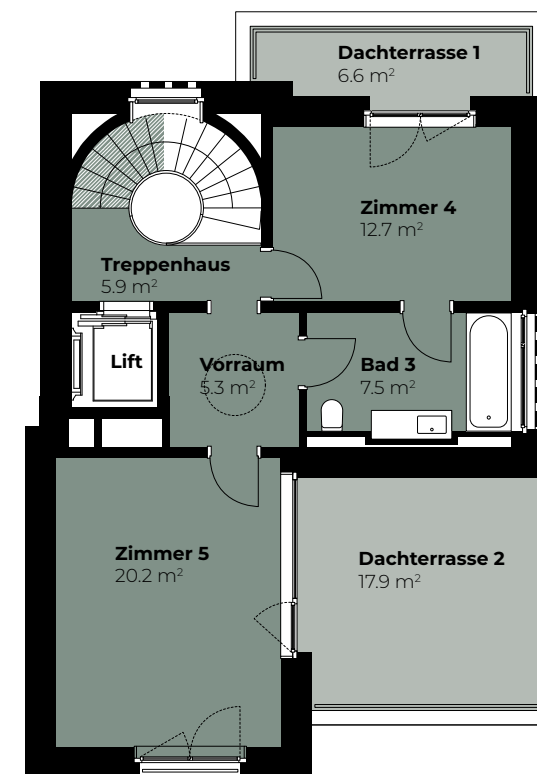
Wohnfläche:	217.7 m ²
Aussenfläche (Sitzplatz, Terrassen):	40.2 m ²
Gartenfläche (Rasen):	78.5 m ²
Untergeschoss (Keller, Technik, Waschküche)	35.7 m ²

Flächennachweis nach SIA 416

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Die Flächenangaben der gleichen Typen können voneinander abweichen. Alle Grundrisse finden Sie auf www.villengarten.ch.





OBJ.-NR.: B2

4.5-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS



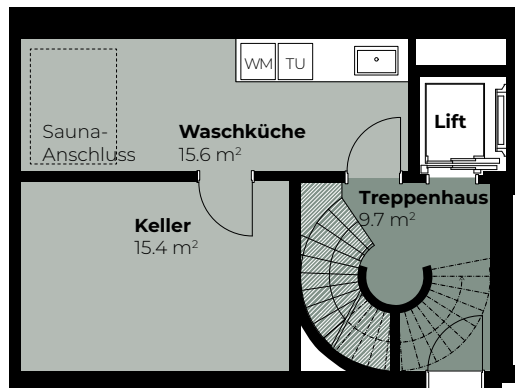
Zollikerstrasse 177e

Wohnfläche:	169.2 m²
Aussenfläche (Terrassen):	28.4 m ²
Gartenfläche (Rasen):	72.5 m ²
Untergeschoss (Keller, Technik, Waschküche)	31.0 m ²

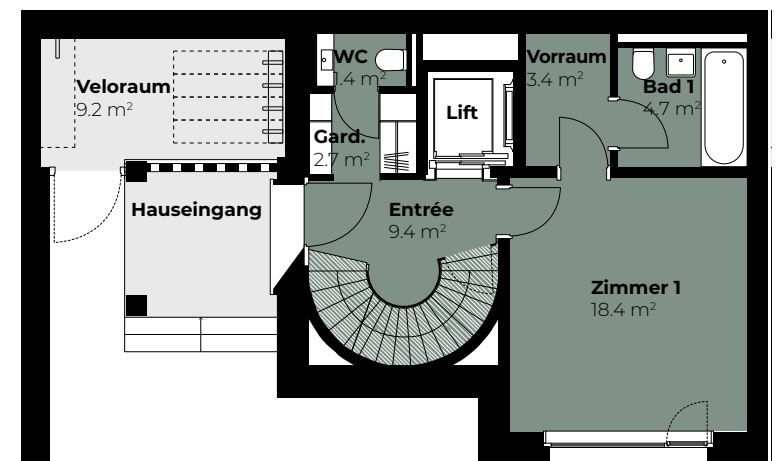
Flächennachweis nach SIA 416

Untergeschoss (Haus B2)

Die Aufteilungen der Nebenflächen in den Untergeschossen unterscheiden sich. Siehe Seite 26.



Erdgeschoss



Die Flächenangaben der gleichen Typen können voneinander abweichen. Alle Grundrisse finden Sie auf www.villengarten.ch.



OBJ.-NR.: B2

4.5-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS



Zollikerstrasse 177e

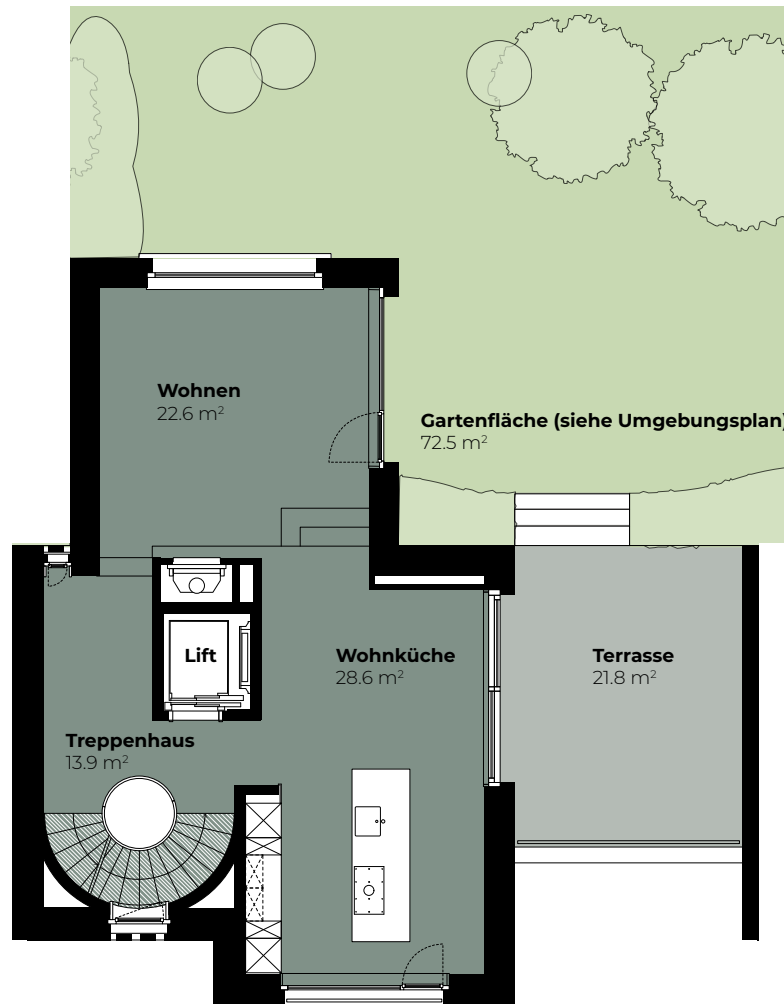
Wohnfläche:	169.2 m ²
Aussenfläche (Terrassen):	28.4 m ²
Gartenfläche (Rasen):	72.5 m ²
Untergeschoss (Keller, Technik, Waschküche)	31.0 m ²

Flächennachweis nach SIA 416

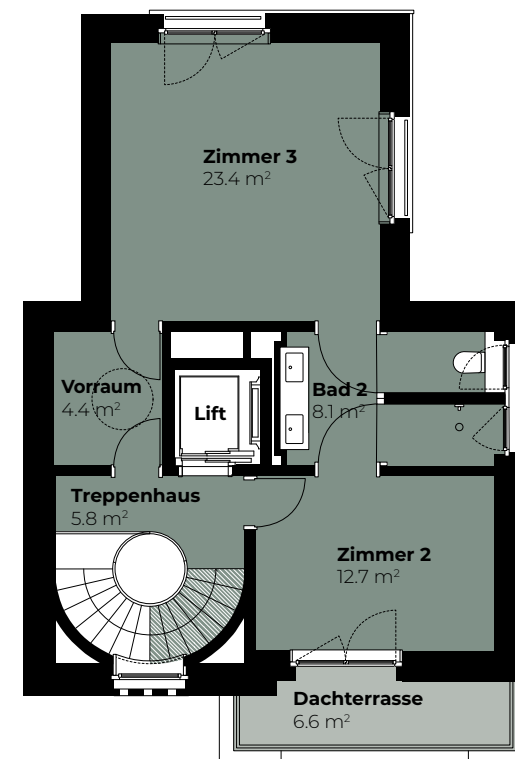
Die Flächenangaben der gleichen Typen können voneinander abweichen. Alle Grundrisse finden Sie auf www.villengarten.ch.



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss















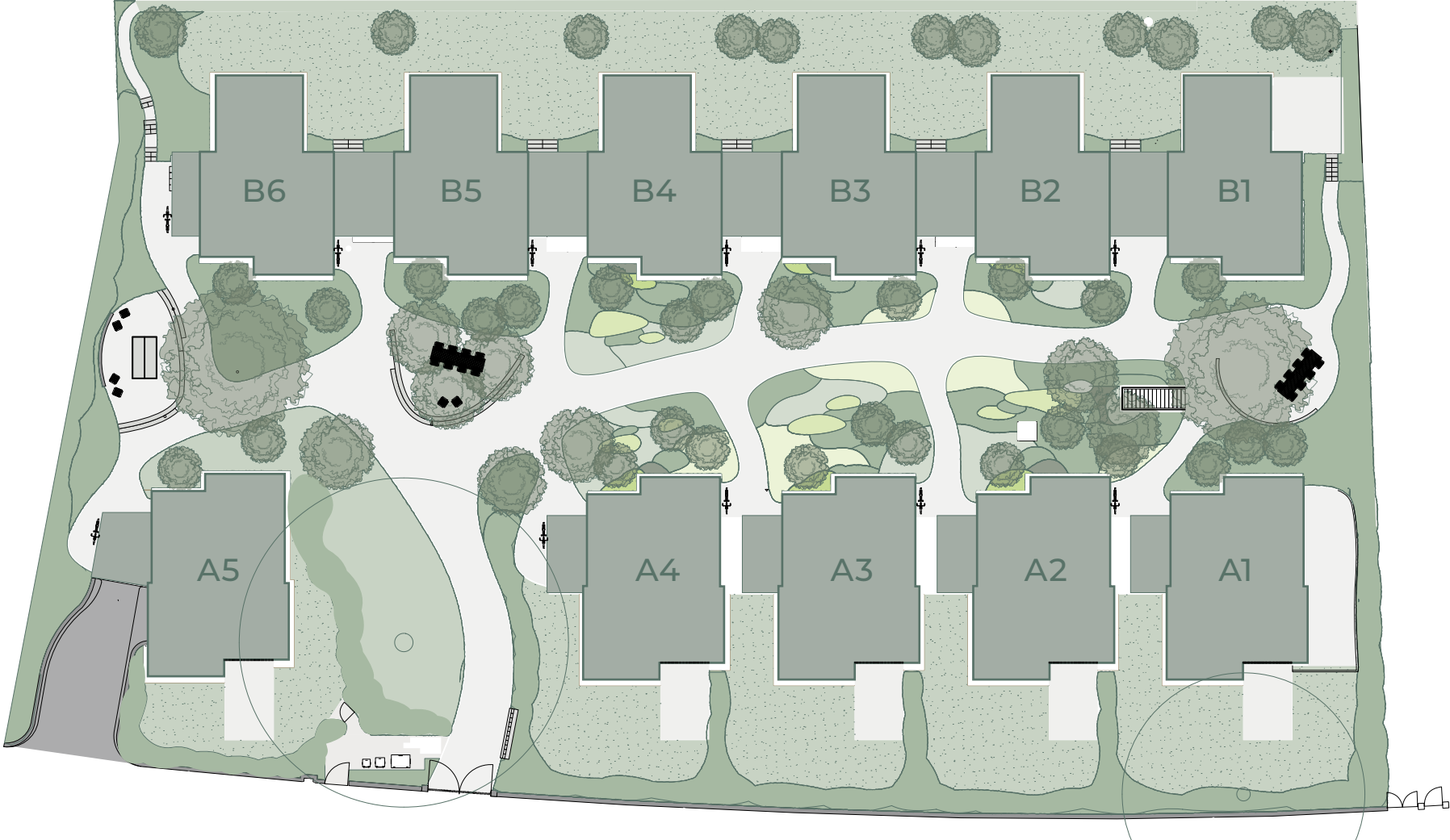






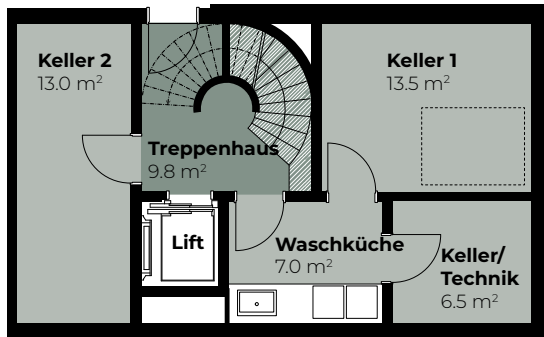


UMGEBUNGSPLAN

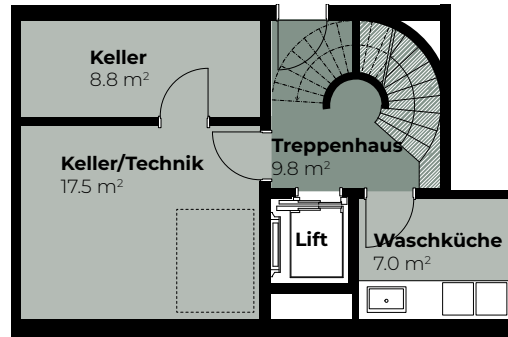


PLAN KELLERGEESCHOSS (EXKL. KELLER A4 UND B2)

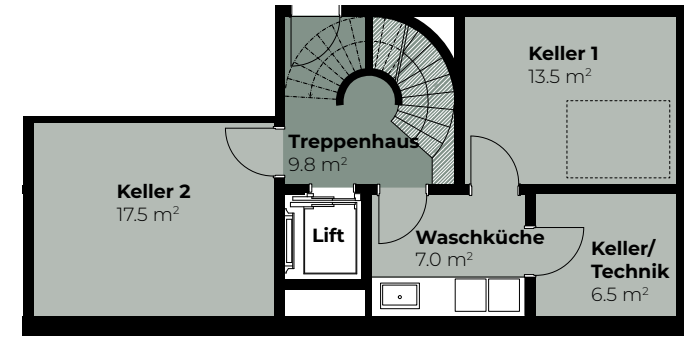
UG - Haus A1



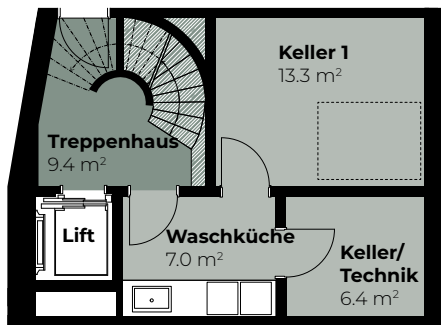
UG - Haus A2



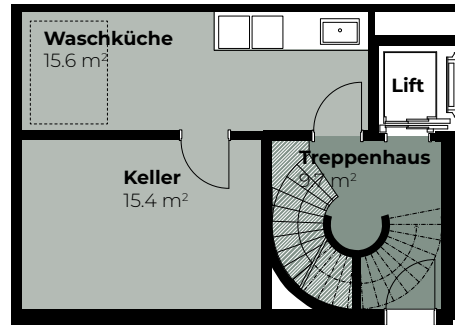
UG - Haus A3



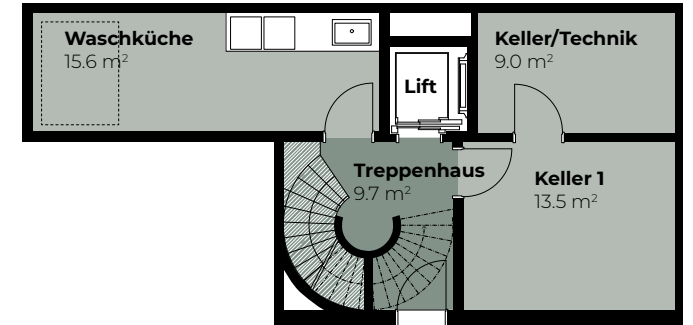
UG - Haus A5



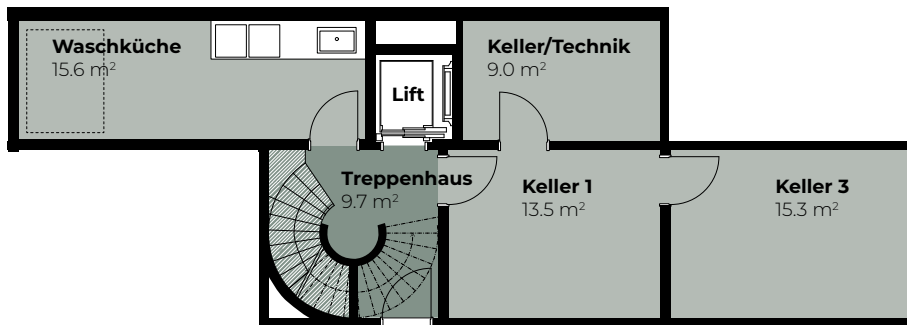
UG - Haus B1



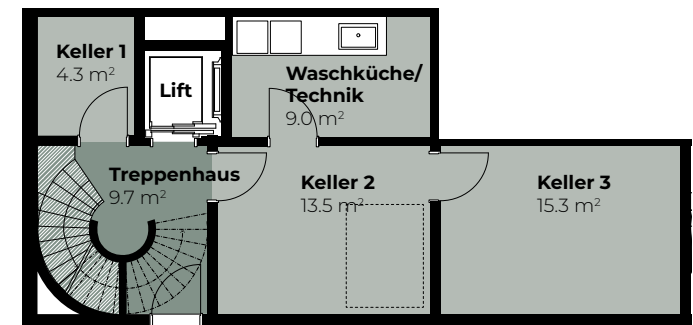
UG - Haus B3



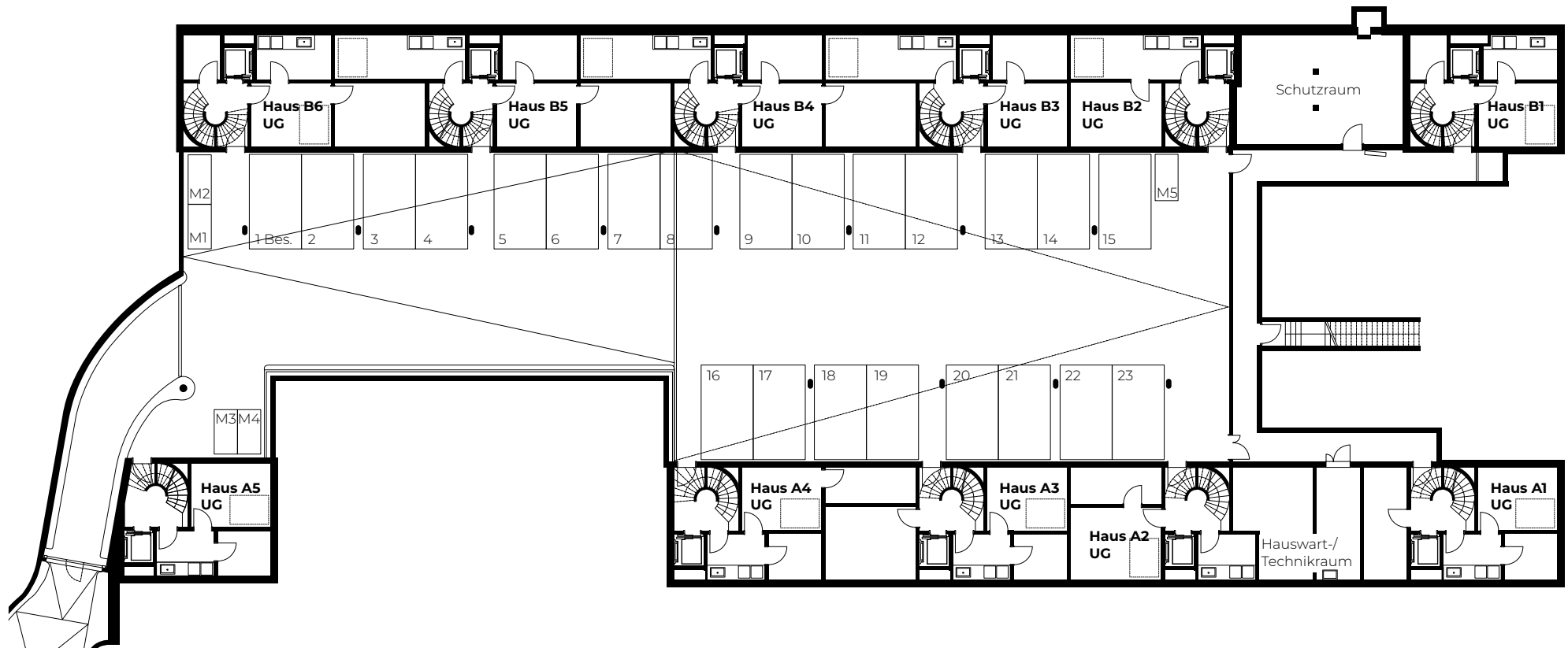
UG - Haus B4 | Haus B5



UG - Haus B6



PLAN AUTOEINSTELLHALLE



KURZBAUBESCHRIEB

AUSSEN

Fassade

- Selbsttragende Fassade aus Klinkermauerwerk im flämischen Verband, Fertigbauteile aus Sichtbeton

Fenster

- Fenster in Holz/Metall mit Dreifach-Verglasung (VSG)
- Innen Eiche (Wohnbereich) oder lackiert (Zimmer)
- Aussen Aluminium farbig eloxiert
- Je Raum mindestens 1 Fenster mit Drehkipplügel
- Hebeschiebefenster zu Terrassen/Sitzplatz
- Kategorie RC2 im Erdgeschoss und 1. OG (1. OG nur Haus B)
- 2 Vorhangschienen in Decke eingelassen
- Teilweise Metallgeländer einbrennlackiert

Türen

- Eingangstür Eiche furniert/Griff aussen in Vollholz
- Zimmertüren als Blockfutterschleuse mit verkleideten Laibungen, raumhoch, lackiert

Dach

- Extensive Begrünung mit Fotovoltaikanlage

Storen und Sonnenschutz

- Fallarmmarkisen (Stoff) mit Elektroantrieb
- Sitzplatz und Terrassen mit Knickarmmarkise/Horizontalmarkise mit Elektroantrieb (exkl. Dachterrassen im 2. OG)
- Steuerung über Wind- und Wetterwächter

Sitzplatz und Terrassen

- Natursteinplatten Travertin White Silver
- Sitzplatz und Terrassen mit Wasseranschluss (exkl. Dachterrassen im 2. OG)
- Sitzplatz und Terrassen mit Aussensteckdose

INNEN

Böden

- Naturstein Travertin Romano Classico (Entrée, Wohnen/Essen, Küche)
- Eichenparkett, natur, vorgeölt gebürstet, Fischgrat 1-Stab (Zimmer und Treppen)

Wände und Decken

- Wände mit Lehmfeinputz (Wohnen/Essen, Küche, Zimmer) und Holzfurnier (Entrée)
- Decken mit Weissputz

Küchen

- Küchenfronten kunstharzbelegt Fenix Supermatt (Farbe Grigio Londra)
- Kücheninsel kunstharzbelegt Fenix Supermatt (Farbe Beige Arizona)
- Küchenrückwand kunstharzbelegt Fenix Supermatt (Farbe Grigio Aragona)
- Oberschränke mit LED-Unterbauspots
- Abdeckung Kücheninsel in Edelstahl, geschliffen und gebürstet 3 mm
- Küchenschränke mit Push-to-open, Kühlschrank mit eingelassener Griffleiste
- Küchengeräte von V-Zug, Induktionsherd flächenbündig, Kochfeldabzug mit Aktivkohlefilter, Umluft, Kombi-Steamer, Geschirrspüler (vollintegriert), Kühlschrank mit separatem Gefrierfach (vollintegriert)
- Quooker (Wasserhahn mit kochendem Wasser)
- Arbeitssteckdosen

Bäder

- Wände mit glasierten Cotto-Platten und Kalkfeinputz
- Boden Feinsteinzeugplatten
- Sanitärapparate von GESSI 316 & HEWI
- Spiegelschrank eingelassen mit Steckdosen
- Badewanne (ohne Glastrennwand)
- Duschen bodeneben (schwellenlos) mit Glastrennwand und Regendusche (in Decke eingelassen)
- Keramikwaschbecken oder Kunststeinbecken (inkl. Unterbaumöbel mit Kunstharz belegt) mit eingelassenem Bademischer

Garderoben

- Einbauschränke furniert, offene Garderobe

Cheminée

- Cheminée im Wohnbereich

Beleuchtung

- Deckenspots in Erschliessungsflächen, Nasszellen und Küchen
- Lichtschiene mit 3 Spots über Kücheninsel (erweiterbar)
- Pendelleuchten im Treppenauge (Treppenhaus)
- Linienleuchten in den Kellerräumen

HAUSTECHNIK

Heizung

- Energiegewinnung durch Erdwärmesonden
- Fussbodenheizung mit Free-Cooling-Funktion zur Kühlung im Sommer
- Vorbereitung Klimageräte (Haus A: 3/5 Zimmer, Haus B: 2/3 Zimmer)

Fotovoltaikanlage

- Fotovoltaikanlage mit PV-Modulen auf allen Dächern

Elektroinstallationen

- In allen Räumen Schalter und Steckdosen sowie Storenschalter nach neustem Standard
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage
- Multimediateilung mit Glasfaseranschluss
- Smart Home mit zwei Einbaudisplays (über App steuerbar)
- Vorbereitung Alarmanlage mit Magnetkontakt an Fenster (Haus A: EG, Haus B: EG + 1. OG)
- Wind- und Wetterwächter auf jedem Wohnhaus
- Paketboxen bei der Briefkastenanlage

Aufzugsanlage

- Je Wohnhaus ein Personenlift für 6 Personen, elektromechanisch (bedingt rollstuhlgängig)
- Direkter Zugang via Tiefgarage ins Wohnhaus

NEBENRÄUME

Veloabstellplätze

- Überdachte Veloabstellplätze oder geschlossene Veloräume bei jedem Wohnhaus mit Lademöglichkeit für E-Bikes
- Besucher-Veloparkplätze vor jedem Wohnhaus

Einstellhalle

- Gemeinschaftliche Einstellhalle im Untergeschoss
- Einstellplätze mit E-Mobility-Infrastruktur (Grundinstallation). Ladestation kann gemietet/gekauft werden.
- 1 Besucherparkplatz

Waschküche

- Waschküche im Untergeschoss von jedem Wohnhaus
- Waschmaschine und Tumbler von V-Zug
- Vorbereitung zusätzlicher Anschluss für Waschmaschine/Tumbler
- Decken Beton gestrichen
- Wände Beton gestrichen/Kalksandstein

Keller

- Mehrere Kellerräume pro Wohnhaus
- Vorbereitung Anschluss für Inbetriebnahme von Sauna
- Decken Beton gestrichen
- Wände Beton gestrichen/Kalksandstein

UMGEBUNG

Umgebung

- Restauriertes Doppelflügeltor
- Zugangswege zu Wohnhäusern mit Kies und Beleuchtung
- Harmonisch begrünter Gemeinschaftsgarten mit vielseitiger Bepflanzung
- Geschützte Zeder und Buche
- Sitzgelegenheiten und Pingpongisch
- Containerplatz mit Hauskehricht, Karton und Bioabfall

Allgemein

Alle Angaben (Pläne, Kurzbaubeschrieb, Visualisierungen etc.) entsprechen dem Planungsstand vom Herbst 2023 und erfolgen freibleibend und ohne Gewähr. Sie dienen der allgemeinen Information über das Projekt und sind kein Angebot im rechtlichen Sinn. Visualisierungen können in Materialien und Farben abweichen. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.

KONTAKT UND VERMIETUNG



grebimmo GmbH

Luzernerstrasse 20

CH-8903 Birmensdorf

+41 44 737 90 00

info@grebimmo.ch

VILLENGARTEN.CH