

ERLENHÖHE

DAS HÖCHSTE DER GEFÜHLE

06

Eine der schönsten
Lagen am Zürichsee

16

Architektur
für alle Sinne

20

Ein Ausbau, der keine
Wünsche offen lässt

03

EDITORIAL

Roman Specogna zur Ausserordentlichkeit dieses Projekts

06

LAGE

Erlenbach heisst Sie willkommen



10

ERLENHÖHE

Sehnsuchtsort mit lebendiger Geschichte



12

PROJEKT

Das ideale Projekt für diesen Standort



16

ARCHITEKTUR

Architektur für alle Sinne

24

WOHNUNGSTYPEN

Welcher Wohnungstyp sind Sie?

20

AUSBAU

Ein Ausbau vom Feinsten

28

UMGEBUNG

Lebensgenuss über die Wohnung hinaus



30

VERKAUF

Lassen Sie sich von uns beraten

FÜR UNS DAS HÖCHSTE DER GEFÜHLE



Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Magazin ein höchst interessantes Bauvorhaben an herausragender Lage in Erlenbach näher zu bringen. Das fast 8'000 m² grosse Grundstück an der kaum befahrenen Kappelstrasse, auf dem Standort des ehemaligen Restaurants Erlenhöhe, hat uns mit seinen natürlichen Vorteilen sofort begeistert. Es war klar, hier muss ein Wohnprojekt entstehen, das die geografischen Gegebenheiten dieser Ausichts-Arena mit seiner Seesicht und Waldnähe aufs Schönste ins architektonische Konzept einbezieht.

Ein Architekturwettbewerb brachte die ideale Lösung: Mit Arndt Geiger Herrmann ging ein Büro als Sieger hervor, das für höchste Qualität im Wohnungsbau steht und sich rund um den Zürichsee mit zahlreichen Privatbau-

ten einen hervorragenden Namen gemacht hat – beispielsweise mit dem «Elfenpark» bei der Kittenmühle in Herrliberg. Auch für die «Erlenhöhe» haben die Architekten ein Konzept entwickelt, das in jeder Hinsicht überzeugt. Das Projekt fügt sich perfekt in die Umgebung ein, besticht mit interessanten Materialisierungsideen und bietet durchdachte Grundrisse.

Wir laden Sie herzlich ein, auf den folgenden Seiten mehr über unser Projekt zu erfahren. Dabei wünschen wir Ihnen viel Vergnügen und freuen uns, wenn auch Sie bei der Erkundung der Erlenhöhe ein leises Hochgefühl beschleicht.

Im Namen aller Beteiligten bedanke ich mich für Ihr Interesse

Ihr Roman Specogna



Von der Erlenhöhe eröffnet sich von allen Etagen ein herrlicher Blick über den Zürichsee hinweg auf die Gemeinden Thalwil, Rüschlikon und Kilchberg. Im Hintergrund ist die Albiskette mit dem charakteristischen Sendeturm Felsenegg zu sehen. Links im Vordergrund unterhalb des Standorts befindet sich das Waldstück mit dem wildromantischen Dorfbach.

Wer hier wohnt, hat nur Wald und See vor sich und kann die Naturszenerie der wechselnden Jahreszeiten in allen Farben und Erscheinungen genießen.

PANORAMA



ERLENBACH HEISST SIE WILLKOMMEN

Wunderschön am See gelegen, nach Süden gewandt und nur unweit der Stadt Zürich positioniert, hat Erlenbach schon immer zu den bevorzugten Wohngebieten gehört. Bereits in vergangenen Jahrhunderten zogen wohlhabende Persönlichkeiten in die Seegemeinde und bauten hier ihre herrschaftlichen Landsitze – darunter das heutige Kultur- und Begegnungszentrum Erlengut, die Mariahalde oder der Landsitz Schöneegg, zu dem auch

das heutige Turmgut mit dem Erlenbacher Wahrzeichen, dem Rebturm, gehörte.

Gleichzeitig hat sich Erlenbach eine grosse Portion seines liebenswerten Charmes bewahren können und ist bis heute mit seinen rund 5600 Einwohnern ein Dorf geblieben. Erlenbach ist kontinuierlich gewachsen und gilt heute – nicht zuletzt dank dem vorteilhaften Steuerfuss – als einer der attraktivsten Wohnorte der Schweiz.

Auch klimatisch ist die Goldküstengemeinde ungemein privilegiert. Das milde Klima und das glasklare Wasser des Zürichsees versetzt einen sogleich in Ferienstimmung. Kein Wunder, werden an dieser sonnenverwöhnten Lage seit über 1000 Jahren Reben angebaut. Der Wein war so begehrt, dass es im «Alten Zürichkrieg», als wütende Freischärler aus der Innerschweiz das Weinembargo der Zürcher mit Ernteraub umgehen wollten, in den Reb-

bergen von «Ehrlibach» gar zu wüsten Schlachten kam.

Heute geht es selbstverständlich gesittet und friedlich zu in Erlenbach. Man genießt das Leben und die edlen Weine – sei es der klassische Riesling-Silvaner, ein typischer Räschling oder der traditionelle Pinot Noir.

Wo guter Wein angebaut wird, wird meist auch viel Wert auf kulinarische Genüsse gelegt. Das ist in Erlenbach und Umgebung nicht anders. Das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von der gemütlichen Beiz bis hin zum Gault-Millau Feinschmecker-Restaurant.

Wer es aktiver angehen will, kommt in Erlenbach nicht zu kurz und muss nicht erst nach Zürich fahren. Hier wird eine breite Palette von Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten direkt vor Ort geboten. Auf der Erlenhöhe befindet sich direkt vor der Haustür der Startpunkt zu einem ausgedehnten Netz von Spazier- und Wanderwegen sowie Bike-Routen. Und unten am See sorgen zwei Seebadis – die historische Holzbadi Wyden aus dem Jahr 1902 und das Strandbad Winkel – für schönsten Badevergnügen.

Die Erlenbacher Kindergärten und Schulen decken den gesamten obligatorischen Unterricht ab, das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Küsnacht, zudem verkehrt ein Schulbus zur Inter Community School ICS in Zumikon.

Wenn Sie die Annehmlichkeiten eines kleinen, aber feinen Wohnorts mit den Vorzügen der Stadtnähe verbinden wollen, dann heissen wir Sie in Erlenbach herzlich willkommen.





LAGE



Die bevorzugte Lage an der sonnenverwöhnten Goldküste, der dörfliche Charakter, viel Natur und ein malerisches Tobel machen Erlenbach zu einer begehrten Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zur Wirtschafts- und Kulturmetropole Zürich.



Das Restaurant Erlenhöhe und das Grundstück auf einer Aufnahme von Walter Mittelholzer aus dem Jahr 1919.

SEHNSUCHTSORT MIT LEBENDIGER GESCHICHTE

Während vieler Jahre war das Restaurant Erlenhöhe ein beliebtes Ziel für Ausflügler, die auf der Terrasse bei Speis und Trank die wunderbare Aussicht auf sich wirken liessen. Auf der Luftaufnahme von Walter Mittelholzer von 1919 steht das Haus noch buchstäblich allein auf weiter Flur. Damals musste man sich den Weg zur Erlenhöhe hinauf erwandern. Heute ist der Standort perfekt erschlossen, auch die Bushaltestelle befindet sich gleich neben dem Grundstück, und die einzigartige Lage auf der Anhöhe hat nichts von seiner Anziehungskraft verloren. Wer heute Lust auf einen Spaziergang verspürt, muss aber nicht der Strasse entlang gehen, sondern geniesst den herrlichen

Spaziergang, der die Erlenhöhe auf malerischem Weg durch das Erlenbacher Tobel mit dem Dorf verbindet.

Das Erlenhöhe-Grundstück ist in der Vergangenheit auch als Sehnsuchtsort für italienische Gastarbeiter weit über die Gemeindegrenze hinaus bekannt geworden. Hier befand sich seit 1964 das Centro Ricreativo Stranieri, eine Begegnungsstätte für die damals rund 400 Gastarbeiter in Erlenbach. Unterstützt durch ein lokales Baugeschäft und die Gemeinde wurden in Fronarbeit eine Holzbaracke «La Baracca» als Restaurationsbetrieb sowie drei Bocciabahnen erstellt. Das Centro war von Beginn weg ein beliebter Treffpunkt, wo die Gastarbeiter nach harter

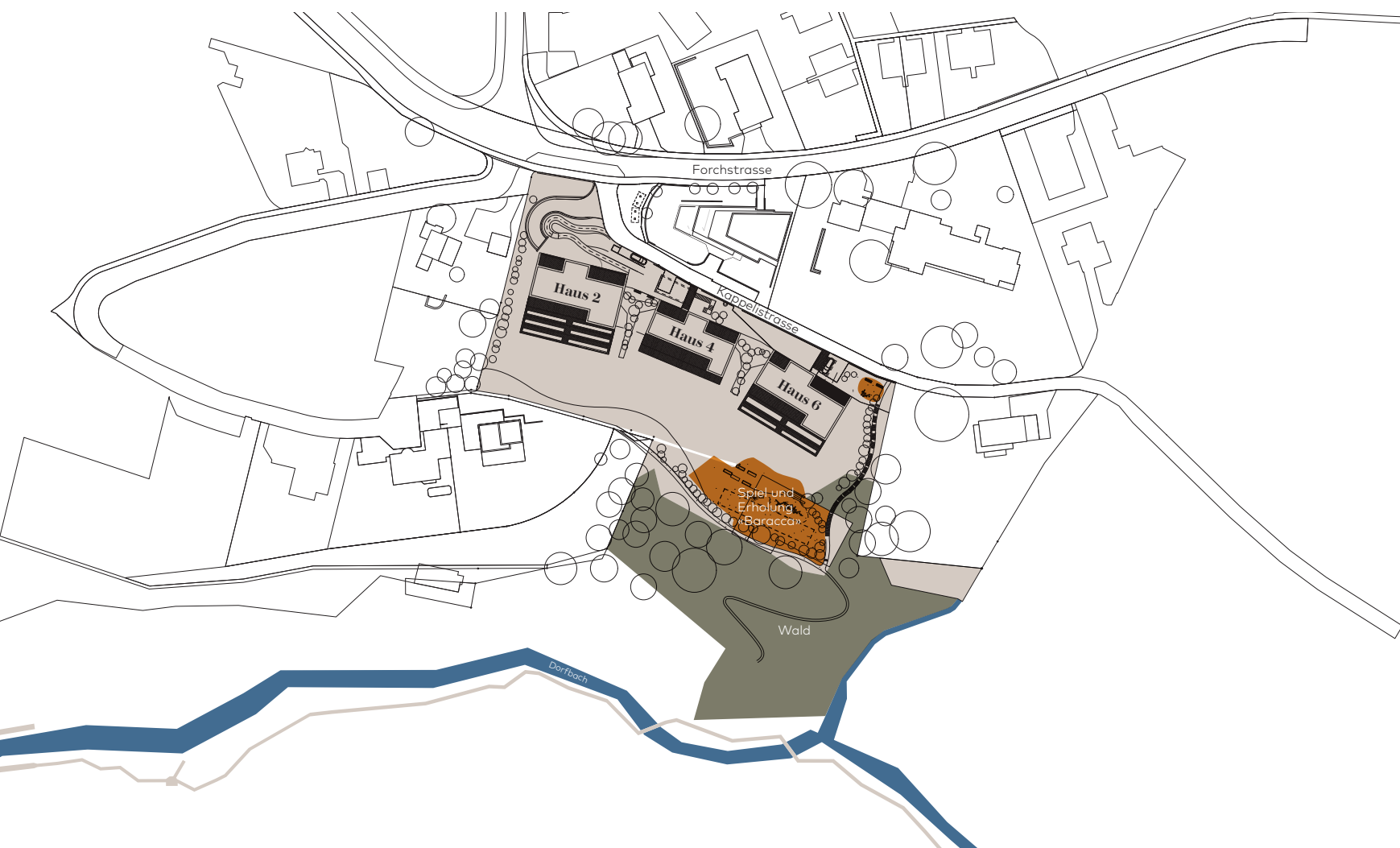
Arbeit das Essen ihrer Heimat genossen und auf der Bocciabahn zur Abwechslung eine ruhige Kugel schieben konnten. Jahre später wurde hier der Boccia Club Borussia Erlenbach gegründet, der in der Folge eine erfolgreiche sportliche Ära erlebte. Und die Baracca wurde dank ihrem italienischen 60er-Jahre-Charme auch zu einem Inlokal für intellektuelle Kreise der Stadt Zürich.

Als Hommage an die lebhaftige Geschichte wird am ehemaligen Baracca-Standort wieder eine Bocciabahn erstellt, damit auch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Erlenhöhe die Magie dieses Ortes erleben können (siehe Seite 28).

DAS IDEALE PROJEKT FÜR DIESEN STANDORT

PRIVACY UND OFFENHEIT

An einer Lage, die es in der Stadtnähe von Zürich so kaum mehr gibt, entstehen drei Wohngebäude mit zehn Eigentums- und fünf Mietwohnungen. Die Häuser folgen den Höhenkurven und der Topografie – sie sind dadurch zueinander leicht abgedreht und bilden so eine spannungsvolle und doch harmonische Komposition, ein «Ensemble». Die Erschliessung erfolgt von der Kappelstrasse oder durch die Einstellhalle, welche die Gebäude unterirdisch verbindet



Das Grundrisskonzept besteht durch die konsequente Ausrichtung zu Wald, Weite und See. Die Wohnungen sind leicht nach innen gezogen. Dieser Kniff bietet Platz für umlaufende Terrassen und ermöglicht es, den Aussenraum richtig zu geniessen. Als Gegensatz zu den Themen Offenheit und Ausblick wird grossen Wert auf Privacy gelegt. Die meisten Wohnungen verfügen über einen direkten Liftzugang und sind mit eleganten Sichtschutzlamellen aus Metall und zurückgezogenen Terrassengeländern gegen Ein-

blicke von der Seite und von oben geschützt. Dank der Hanglage lässt das Grundstück auch von vorne keinen Einblick zu.

Die Wohnungen sind versetzte, innerhalb des Gebäudes abgeschlossene Plattformen, die wie Erlebnisbühnen am Hang platziert sind. Die Architekten verbinden die Innen- und die Aussenräumen zu einem Raumkontinuum mit fließenden Übergängen und bringen die Architektur und die umgebende Landschaft in ein vielstimmiges Zusammenspiel.



Die Gebäude sind so konzipiert, dass sie ihren Bewohnerinnen und Bewohnern maximale Privatheit bieten. Der offene Blick in die Weite, ins Grüne und auf den See bleibt dank des weitläufigen Grundstücks mit dem dazugehörigen Wald und der besonderen Hanglage für immer unverbaubar.

Die Südausrichtung sorgt für ein lichtdurchflutetes Wohnen. Wer daheim Ruhe und Erholung sucht, findet sie hier sowohl im Innern der Wohnung als auch auf den gedeckten Aussenbereichen, die als eigentliche Aussenwohnzimmer den Wohnraum erweitern.

Die Eigentumswohnungen sind in den Gebäuden links im Bild sowie in der Mitte. Das Haus auf der rechten Bildseite ist den Mietwohnungen vorbehalten.





ARCHITEKTUR FÜR ALLE SINNE

Wer auf der Erlenhöhe ankommt, wird von einer attraktiven Ambiance empfangen. Die eleganten Baukörper mit ihren Travertin-Fassaden erzielen eine bewusste Abgrenzung zur gepflegten Umgebungsgestaltung und zur nahen «wilden» Natur.



**ARNDT GEIGER HERRMANN,
Architekten & Innenarchitek-
ten**

Die Werke des Zürcher Büros sind formal und inhaltlich der Schweizer Moderne verpflichtet. Dazu kommen eine ernsthafte Reflektion des Ortes und die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Ansprüchen. Die Bauten des so angesehenen wie erfolgreichen Architekten- und Innenarchitekten-Teams fügen sich denn auch wie selbstverständlich in den gegebenen Kontext ein und verleihen dem jeweiligen Ort gleichzeitig eine neue Identität.

*Die Partner links nach rechts:
Mischa Illi, Thomas Geiger, René Arndt,
Henning Röth*

*«Räume sollten
ein Erlebnis
für die Bewohner
sein.»*

Für die Planung und Realisierung des Projekts Erlenhöhe zeichnen die Architekten von Arndt Geiger Herrmann verantwortlich. Mitgründer Thomas Geiger bietet einen Einblick in das Denken des Zürcher Büros, das sich vornehmlich mit exklusiver Wohnarchitektur, aber auch mit dem Bau von Geschäftsliegenschaften einen hervorragenden Namen geschaffen hat.

**Was zeichnet für Sie guten
Wohnraum aus?**

Wir bauen ja nicht nur Wohnräume, sondern auch Schlaf- und Arbeitsräume. Unser Bestreben ist es, ein gutes Raumgefühl zu schaffen und jeden Raum entsprechend seiner Bestim-

mung zu konzipieren und gestalten. Wer einen Raum kreiert, gestaltet gleichzeitig einen Innen- und einen Aussenraum. Deshalb arbeiten in unserem Büro sowohl Architekten als auch Innenarchitekten. Wir entwickeln alle unsere Projekte sowohl von aussen nach innen als auch von innen nach aussen.

Was ist Ihr ästhetisches Credo?

Wir haben den Anspruch an nachhaltiges Gestalten unserer gebauten Umwelt, im Kleinen wie im Grossen. Wir glauben an die Kraft der guten Räume – Innenräume, Aussenräume, Geisträume. Und wir glauben daran, dass gute zeitlose Architektur identitätsstiftend und werterhaltend ist.

Das Wort «sinnvoll» bedeutet in der Umkehrung «voll der Sinne». Dies ist exakt, was wir anstreben. Räume sind dann sinnvoll, wenn sie sinnlich erfahrbar sind und zum Erlebnis für die Bewohner werden. Wir Menschen orientieren uns viel stärker mit allen Sinnen als uns dies bewusst ist. Wir erleben Räume nicht nur optisch, sondern erkunden unsere Umgebung ganzheitlich. Wie klingt es? Wie riecht es? Wie fühlen sich die Materialien an? Solche Fragen sind bei unserer Arbeit zentral.

Was sind Ihre Inspirationen?

Geborgenheit und Beschütztsein einerseits, Offenheit und Interaktion andererseits, das sind Grundbedürfnisse des Lebens. Gute Architektur zeichnet sich dadurch aus, dass sie bei-

dem gerecht wird und sowohl dem Wunsch nach Sicherheit als auch dem Streben nach Freiheit viel Raum bietet. Die Verbindung dieser Pole suchen wir überall, deshalb analysieren wir bei jedem Projekt die Umgebung sehr genau und lassen uns vom Ort inspirieren. Wo ist eine gute Aussicht, wo sind welche Einsichten ins Objekt möglich, wo gibt es Lärm und wo schöne Naturgeräusche. Über die Jahre entwickelt man als Architekt einen starken Sinn für Räume und Orte. Ich spüre sofort, welche Stimmung herrscht.

Was macht demnach für Sie den Standort des Erlenhöhe-Projekts besonders?

Das ist ein aussergewöhnlicher Ort, den ich schon lange kenne. Wir haben vor Jahren auf der anderen Seite des Flüsschens an einer ähnlichen Situation die Siedlung Kittenmühle realisiert. Im Unterschied zur Kittenmühle gibt es hier von den oberen Stockwerken Weitsicht und Seesicht. Aber man lebt trotzdem inmitten der Natur – am Waldrand, mit den Vögeln und nahe am malerischen Tobel. Diese «Makro-Umgebung» eines Zuhauses wird oft unterschätzt. Hier auf der Erlenhöhe ist die Umgebungsqualität einmalig, nur schon der Spaziergang am Bach entlang ist ein Erlebnis.

Was waren die Herausforderungen?

Zur Analyse des Ortes gehören auch immer dessen Spielregeln. Es war ein Spagat, die örtlichen Vorzüge mit

den gesetzlichen Vorgaben unter einen Hut zu bringen. Die Geschosse sind kaskadenartig dem Hang entlang «auseinandergezogen» und bieten so maximale Privacy. Zudem strebten wir eine Arealüberbauung an. Die Bauten sowie deren Umschwung müssen also besonders gut gestaltet und ausgestattet sein. Eine weitere Herausforderung war, dass die drei Häuser dicht nebeneinander platziert sind und dadurch seitliche Einblicke ermöglichen. Diese Aufgabe lösen wir unter anderem mit senkrechten Lamellen aus Metall, die zum einen die Aussicht nach vorne ermöglichen, zum andern besten Sichtschutz bieten.

EIN AUSBAU VOM FEINSTEN





EDLE MATERIALIEN UND MODERNE TECHNIK

Fürs Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden ist es entscheidend, dass die Materialien hochwertig sind und nicht nur visuell, sondern auch haptisch überzeugen, denn man steht ja tagtäglich mit ihnen in Berührung. Die Architekten der Erlenhöhe sind bei der Entwicklung des Ausbau-Konzepts keine Kompromisse eingegangen. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden hier verwöhnt mit einer Ausstattung, die in Bezug auf Farben, Formen und Oberflächen-Strukturen

eine angenehme und stimmungsvolle Wohn-Ambiance erschafft. Naturstein, Metall, Sichtbeton und Glas sind die Materialien, die den Stil des Hauses von aussen charakterisieren. Im Innern kommt Holz als prägendes Element dazu – selbstverständlich nicht in einem rustikalen Stil, sondern in moderner und edler Ausführung und in qualitativ hochwertiger Verarbeitung.

Die Grosszügigkeit der Ausgestaltung der Erlenhöhe-Wohnungen strahlt Selbstbewusstsein und Ruhe aus. Sie beeindruckt mit einem Hauch von Grandezza und macht das Wohnen

an diesem bevorzugten Ort zum Genuss.

Mit den individuellen Ausbauten erhält eine Wohnung den letzten Schliff und die persönliche Ausprägung. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner den auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen, optimalen Wohnkomfort realisieren können, stehen grosszügig bemessene Budgets für Küche, Bad und Bodenbeläge zur Verfügung.

Nicht nur die Materialien, sondern auch die Technik sorgt für nachhaltigen Komfort. Die Wohnung verfügen über ein KNX-basiertes Steuerungs-

system mit Panel für zentrale Ein-/Aus-Regelung des Lichts und der Storen. Glasfaseranschluss und Video-Gegensprechanlage sind ebenfalls Standard. Die Bauten werden im Minergie-P-Standard erstellt, dazu gehört nebst bester Wärmedämmung auch eine kontrollierte Lüftung, die jede Wohnung separat belüftet und entlüftet. Beheizt werden die Liegenschaften mit Erdsonden-Wärmepumpen, auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert und in der Einstellhalle sind die Anschlüsse für Elektroladestationen vorbereitet.

Edle Materialien
aus Naturstein,
Metall und Holz
kommen
in raffinierter
Ausführung zum
Einsatz.





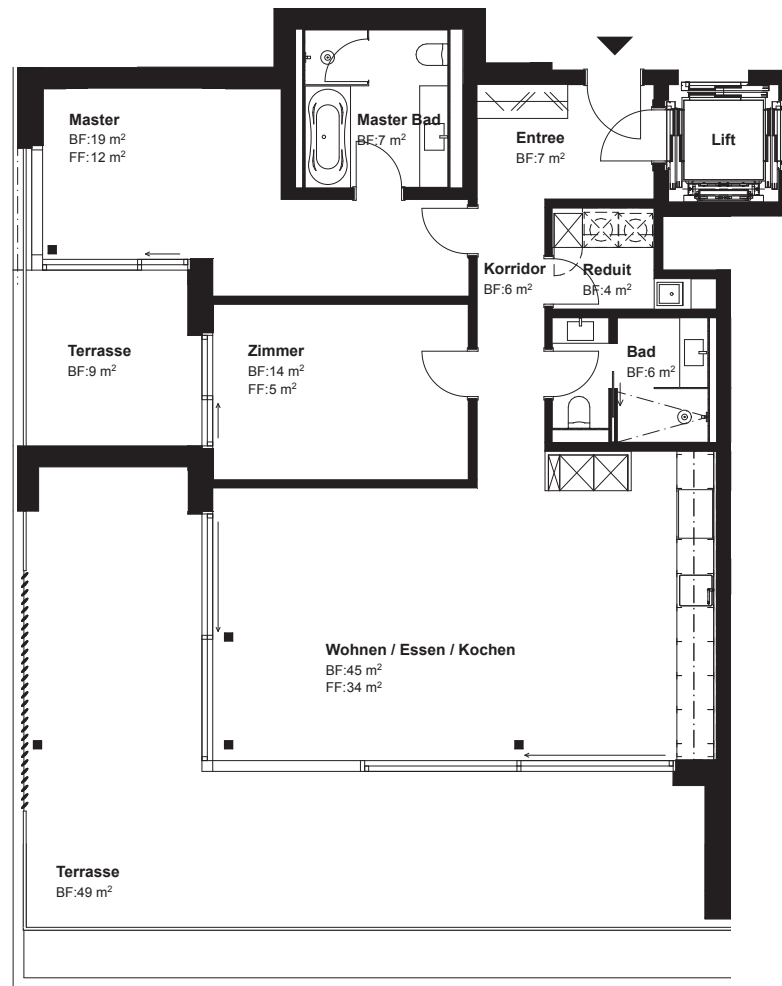
WELCHER
WOHNUNGSTYP
SIND SIE?



DIE GARTEN-WOHNUNGEN

Auf der Gartenebene entsteht in den Häusern 2 und 4 je eine weitläufige Gartenwohnung. Als 5.5-Zimmer-Wohnung in Haus 2 (siehe Abbildung) und als 3.5-Zimmer-Wohnung in Haus 4. Beide sind ganz nach Süden, zur Sonne hin orientiert. Sämtliche Wohnbereiche und Nebenräume sind auf einer Ebene angeordnet, so ergibt sich ein unkompliziertes, komfortables Wohnen mit hoher Privatsphäre.

Die Wohnungen sind unterteilt in einen Wohn- und einen Schlafbereich, die mit einem Korridor verbunden sind. Küche, Wohn- und Schlafräume bieten fließende Übergänge zum Gartensitzplatz und – im Falle der 5.5-Zimmer-Wohnung – zu den beiden grossen Gartenterrassen.



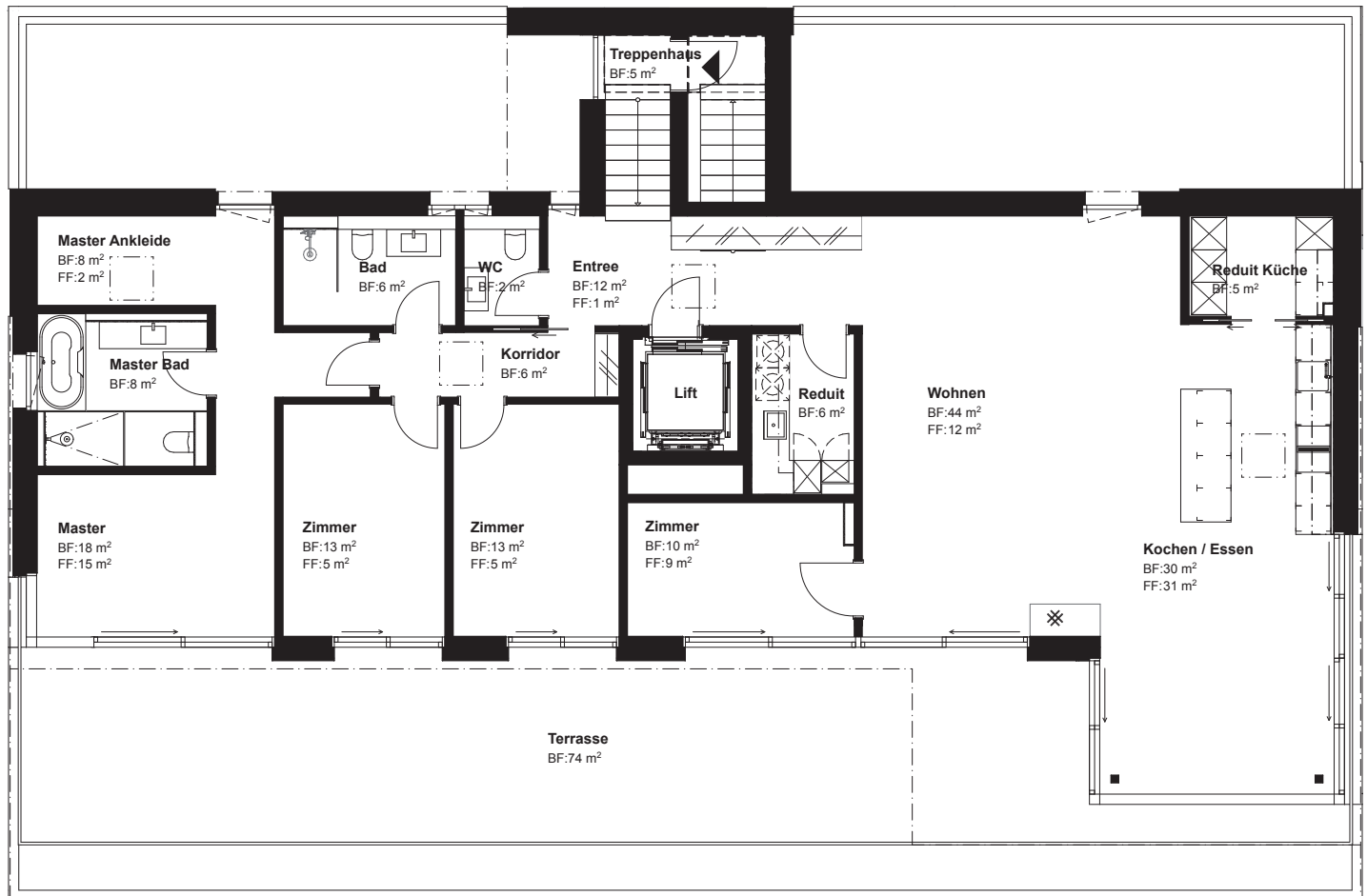
WOHNUNG 2.22
3.5-Zimmer-Wohnung
Bruttofläche 115 m²



DIE TERRASSEN- WOHNUNGEN

Diesen Typus gibt es in verschiedenen Ausprägungen, als 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnung. Das Konzept ist jedoch bei allen gleich. Eine L-förmig nach zwei Seiten orientierte Terrasse erweitert den lichtdurchfluteten Wohn-/Essraum mit der offenen Küche. Die vier Terrassen-Wohnungen in Haus 2 verfügen über ein zusätzliches Plus,

sind sie doch direkt mit einem privaten Liftzugang erschlossen. Die 4.5-Zimmer-Variante verfügt über einen zusammenhängenden Master-Trakt mit Schlafzimmer, Bad und Ankleide. Die kleineren Varianten punkten mit direktem Zugang vom Master-Bedroom zur Terrasse oder verfügen über eine zusätzliche, kleinere Terrasse.




WOHNUNG 2.41
5.5-Zimmer-Wohnung
Bruttfläche 204 m²



DIE ATTIKA-WOHNUNGEN

Für höchstes Wohngefühl sorgen die beiden Attika-Wohnungen. Im Haus 2 als 5.5-Zimmer- und im Haus 4 als 4.5-Zimmer-Variante. Wie alle Erlenhöhe-Wohnungen öffnen sie sich über grosse Fensterfronten nach Süden. Die Bewohnerinnen und Bewohner genießen hier oben eine majestätische Ambiance mit herrlichen Ausblicken über den See und in die Weite.

Beide Wohnungen sind direkt mit einem privaten Liftzugang erschlossen. Wie die Gartengeschoß-Wohnungen verfügen auch die Attikas über zwei Wohnflügel. Einerseits mit Master-Bereich für Schlafen, Bad und Ankleide und auf der entgegengesetzten Seite mit dem Bereich für Wohnen/Essen/Küche.



LEBENS-
GENUSS ÜBER
DIE WOHNUNG
HINAUS



MEHR ALS EINE WOHNUNG

Der Wert eines Zuhauses ist sicherlich zum grossen Teil von der Einzigartigkeit des Wohngefühls geprägt. Zu einem Daheim, mit dem man sich emotional verbunden fühlt, braucht es aber noch mehr. Es sind die vielen grossen und kleinen Vorzüge, die baulichen und gestalterischen Eigenheiten im Haus, rund ums Haus und in der näheren Umgebung, die einem das Gefühl von zu Hause sein vermitteln und Tag für Tag Freude bereiten.

Die liebevoll konzipierte Umgebungsgestaltung der Erlenhöhe setzt auf einheimische Bepflanzung und Natursteinmauern. Das Auge wird sich an Gehölzgruppen von Haselnuss, Kornelkirsche oder Holunder erfreuen können. Der Bereich bei den jeweiligen Eingangsgeschossen erhält eine Gräser- und Staudenbepflanzung mit eingestreuten Heistern wie Felsenbirne und Eisenholzbaum sowie einzelnen Föhren. Zwischen den Gebäuden entstehen Innenhöfe, die mit Pflanztrug und Föhren akzentuiert werden.

Die Umgebung bietet mit grosszügigen Freiflächen und Grünzonen ein einzigartiges Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen – inklusive eines eigenen Waldgebietes, das bis hinunter zum Dorfbach reicht. Auf dem Gebiet der ehemaligen Bocciahalle und der «La Baracca» entsteht ein grosszügiger Platz, auf dem in Anlehnung an die Vergangenheit eine Boule-Anlage erstellt wird. Diese Aufenthaltszone ist ein eigentliches Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür. Deshalb darf auch eine grosszügige Feuerstelle mit Sitzgelegenheit nicht fehlen. Ergänzt wird dieser grosszügige Umgebungsbereich mit einem naturnahen Spielbereich und einem ausbaubaren Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten.

LASSEN SIE SICH VON UNS BERATEN

Als Immobilienprofis befassen wir uns täglich mit Haus- und Wohnungsprojekten. Manche Konzepte überzeugen durch ihren idealen Standort, andere sind architektonisch interessant und wieder andere trumpfen mit durchdachten Ausbau-Details auf. Es kommt jedoch nicht allzu oft vor, dass ein Projekt in jeder Hinsicht besticht. Die Eigentumswohnungen der Erlenhöhe tun genau das. Der ideale Standort in Erlenbach, die gelungene Architektur und eine gepflegte Umgebungsgestaltung mit interessanten Features machen dieses Wohnprojekt zu einem der spannendsten Angebote an der begehrten Goldküste.

Wenn Sie sich Ihre Traumwohnung in der Erlenhöhe gleich sichern möchten oder Fragen zum Verkaufsprozess, zum Ausbau oder zur Finanzierung haben, sind wir immer für Sie da. Als Initiator und Partnerunternehmen der Immobilienwerkstatt beraten wir Sie gerne in unserem gemütlichen Werkstattraum und stellen Ihnen hier auch gerne den geeigneten Experten vor, der Sie gerne bei weiterführenden Fragen berät.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und auf Ihre Kontaktaufnahme.



**BLASER
GRÄNICHER**

IMMOBILIENKOMPETENZ

Blaser Gränicher AG
Immobilienwerkstatt
Poststrasse 10
8700 Küsnacht
Telefon +41 44 914 14 40
info@blasergraenicher.ch
www.blasergraenicher.ch

Partner der

- EST. 2018 -
IMMOBILIEN
Werkstatt

KURZBAUBESCHRIEB

Die Gebäude werden nach Minergie P Standard geplant und zertifiziert.

BETONARBEITEN

Bodenplatten und Keller-Aussenwände in Stahlbeton, wasserdicht. Keller-Innenwände in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk zum Streichen. Geschossdecken in Stahlbeton mind. 30 cm stark. Dimensionierung nach Angaben des Bauingenieurs. Balkone im Gefälle betoniert, Untersichten Feinabrieb gestrichen. In den Treppenhäusern Sichtbeton mit grossflächiger Schalung.

FASSADENAUFBAU

Aussenwände in Beton, Mineralische Wärmedämmung 20cm, hinterlüftete Natusteinfassade Travertin ungespachtelt, geschliffen. Eckausbildung in Gehrung. Teile in hinterlüfteter Metallfassade gemäss Plänen mit Blechstärke 2mm (Hagelschutzklasse 3).

TERRASSEN

Terrassen mit Feinsteinzeug- oder Keramikplatten nach Konzept Architekt. Seitliche Terrassen als «Aussenwohnzimmer» gestaltet, mit Beleuchtung nach Konzept Architekt.

FENSTER

Hebeschiebe- und Flügelfenster gemäss Plänen. Aussen in Aluminium innen Holz Eiche natur oder Holz gestrichen nach Wahl Käufer. 3-fach-Isolierverglasung, aussen VSG, innen ESG. Flügelfenster mit Dreh-Kipp Beschlagen. Glasbrüstungen bei Öffnungsflügeln. Widerstandsklasse RC2 mit abschliessbaren Griffen. Bei Hebeschiebefenstern mit Drehzylinder. Insektenschutzplissé bei Schiebementen in Rahmen integriert.

SONNENSCHUTZ

An Fenstern textile Senkrecht-Markise, elektrisch mit Führungsschiene in Laibungen geführt. Bei Ost- und Westbalkonen aussen zusätzlich textiler Sonnenschutz vertikal an Seilen geführt, Elektroantrieb. Südterrassen mit Markisen elektrisch an Decke montiert (Wandmontage bei Attika).

ELEKTROANLAGEN

Glasfaser bis in Wohnungen geführt. Photovoltaik auf den Dächern. Ausrüstung der Garage mit Flachbandkabel mit Lademanagement für Elektrofahrzeuge. In den Wohnungen KNX-Steuerung mit Panel für zentral Beleuchtung und Storen ein / aus und Abwesenheitsschaltung. Ausbaubar nach Wunsch Käufer. LED-Spots in Küchen, Korridoren und Badezimmern, USB-Steckdose in Master-Bedroom. Sternförmige Kommunikationsverkabelung in Wohnungen, zwei Anschlussdosen für WLAN in Möbeln. Video-Gegensprechanlage über KNX-Panel.

HEIZUNG

Heizung und ganzjährige Warmwasser-Erzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpe. Sämtliche Anlagenteile wärmegeklämt.

LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnungslüftung mit separatem Gerät pro Wohnung im Technikraum. Zuluft über Zimmer, Abluft über Badezimmer und Küche. Fortluft über Dach ins Freie geführt.

SANITÄRAPPARATE

Hochwertige Apparate nach Wahl. Anschlüsse für Waschküche in Kellern und Disporäumen. Aussenhahnen auf Terrasse.

KÜCHEN

Küchen mit hochwertiger Ausstattung nach Wahl Käufer und Budget. Dunst- abzug mit Umluftventilator.

GIPSERARBEITEN

Alle Wände mit Grundputz abgerieben sowie Abrieb, Weissputz zum streichen. Alle Decken in Weissputz zum streichen. Zwei Vorhangschiene eingelegt bei Fenstern.

METALLBAU

Brief- und Milchkastenanlage gleichschliessend mit Wohnung. Metallschrank auf den Terrassen.

BELÄGE

Boden- und Wandbeläge nach Wahl Käufer und Budget.

UMGEBUNG

Hochwertige, gepflegte Umgebung zur Kappelistrasse, mit Beleuchtung. Natürliche Umgebung dem Hang folgend, Begegnungsplatz mit Chausurierung und Boccia- oder Boulebahn am Waldrand (ehemals Standort «la Baracca»), Hochbeete für Käufer auf Wunsch.

VORBEHALT

Die vorliegende Dokumentation wurde während der Projektierungsphase erstellt. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Jede Haftung aufgrund dieser Publikation – insbesondere in Bezug auf die abgebildeten Visualisierungen und Pläne – ist ausgeschlossen. Für die Ausstattung massgebend ist der ausführliche Bau- beschrieb.



ERLENHÖHE.CH