

EIGENTUMSWOHNUNGEN

GUFENHALDENWEG 22

MÄNNEDORF | ZH


aurora



ü

www.aurora-maennedorf.ch

INHALT

PROJEKTÜBERSICHT	1-4
SITUATION / PARKIERUNG	5-6
FASSADEN	7-8
GRUNDRISSE	9-32
KURZBAUBESCHRIEB	33-36



RUHIG & ZENTRAL WOHNEN

Männedorf liegt am rechten Ufer des Zürichsees – ein Ort mit hoher Lebensqualität und naturnahem Charme. Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich am Gufenhaldenweg 22, in einer privilegierten Wohnlage oberhalb des Seeufers.

Die Gemeinde gehört zu den steuergünstigen Zürichseegemeinden (91%) und zählt rund 11'750 Einwohner. Durch die südliche Hanglage profitiert Männedorf von besonders vielen Sonnenstunden und einer offenen, freundlichen Atmosphäre.

Erwähnenswert ist der gepflegte Ortskern mit seinen Restaurants, Cafés, kleinen Läden und dem eigenen Dorfkino.

Männedorf verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und einem angenehmen, entspannten Wohnumfeld.

ANGEBOT UND FREIZEIT

In Männedorf finden Menschen aller Altersgruppen ein Zuhause.

Die idyllische Lage an der Goldküste, die moderne Infrastruktur sowie das nahe gelegene Naherholungsgebiet Pfannenstiel bieten ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Für sportlich Aktive stehen verschiedene Sportanlagen, ein Hallenbad sowie Tennisplätze zur Verfügung.

Neben Post, Schulen, Banken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich auch das Bezirksspital direkt im Zentrum. Alles, was man fürs tägliche Leben braucht, ist somit bequem erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung in Männedorf ist hervorragend – sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln. Die S-Bahn bietet direkte Verbindungen nach Zürich und Rapperswil, und ein dichtes Busnetz stellt schnelle Anschlüsse nach Meilen, Stäfa oder Oetwil sicher. Der S-Bahnhof ist in rund zehn Gehminuten erreichbar, und mit der S7 gelangen Sie im Halbstundentakt in nur 21 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof.

Mit dem Auto sind Sie über die Seestrasse ebenfalls bestens angebunden und erreichen Zürich in weniger als 30 Minuten.

Für entspannte Wege über den See sorgt die Zürichsee-Fähre, die Sie rasch zu den Gemeinden am gegenüberliegenden Ufer bringt.



Foto: maennedorf.ch

NACHHALTIGKEIT

Wärmeerzeugung / Lüftung

Mittels Erdsondenwärmepumpe wird die Wärme erzeugt sowie das Warmwasser aufbereitet. Jede Wohnung verfügt über eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung und Free-Cooling.

Eigenstromproduktion

Die Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage (PV) ausgestattet.

Mobilität

Steckdosen für E-Velos und die vorgesehene Grundinstallation für E-Fahrzeuge sind im Projekt vorgesehen.



- 1 AURORA
- 2 Bahnhof
- 3 Schule / Kindergarten
- 4 Einkaufen
- 5 Post
- 6 Spital

gis.zh.ch

WOHNEN IM AURORA

Am Gufenhaldenweg 22 entsteht ein moderner Neubau mit sieben hochwertigen Eigentumswohnungen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen, die mit einem gemütlichen Sitzplatz und privatem Gartenanteil viel Raum für Entspannung im Grünen bieten.

Das erste Obergeschoss umfasst zwei grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen im zweiten Obergeschoss.

Das Highlight bildet die exklusive Attikawohnung: eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit 137.5 m² Wohnfläche sowie drei Terrassen mit insgesamt 134.2 m². Sie bietet viel Privatsphäre, eine wunderbare Fern- und Seesicht und einen teilweise überdachten Aussenbereich.

Grosszügige, raumhohe Fenster durchfluten alle Wohnungen mit viel Tageslicht, während die weitläufigen Terrassen ideale Rückzugsorte im Freien darstellen. Durchdachte Grundrisse sowie moderne, offene Küchen schaffen ein komfortables und zeitgemässes Wohnambiente – ein Zuhause, das Lebensqualität auf hohem Niveau bietet. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und über den Lift bequem direkt mit der Tiefgarage verbunden.

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNG

Sie können die Ausstattung der Küchen und Bäder sowie die Bodenbeläge individuell mitgestalten. Bei der Realisierung Ihrer persönlichen Traumwohnung begleiten und unterstützen wir Sie gerne.



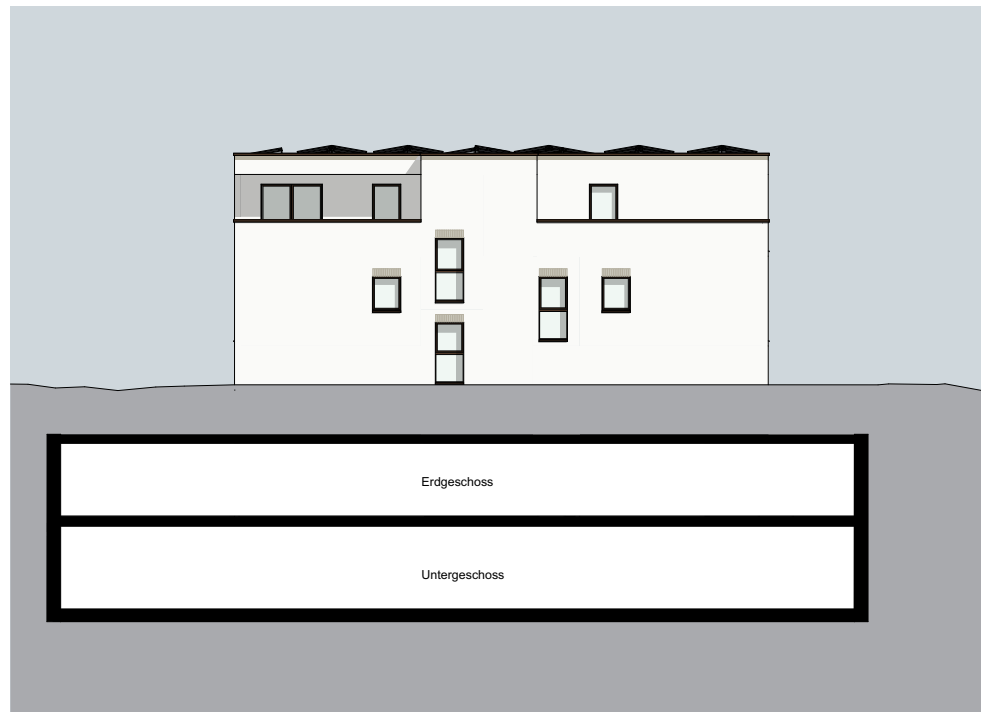
Visualisierung Terrasse Attikawohnung



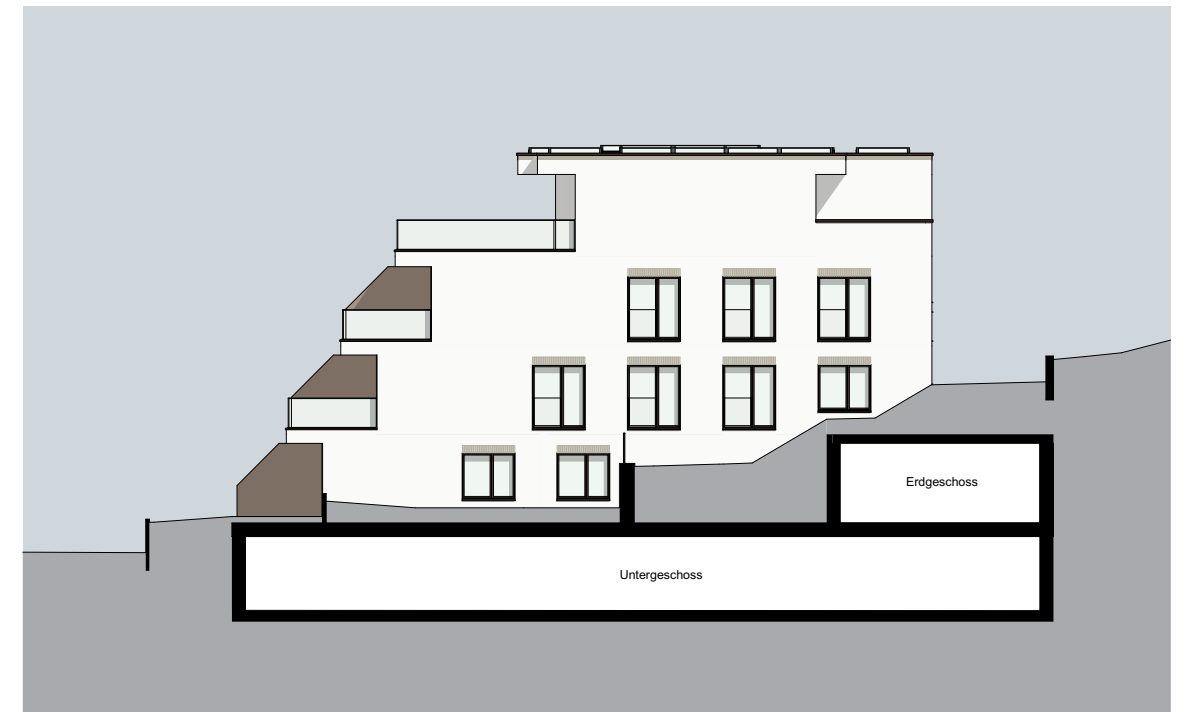
SITUATION



PARKIERUNG UNTERGESCHOSS MST. 1 : 250



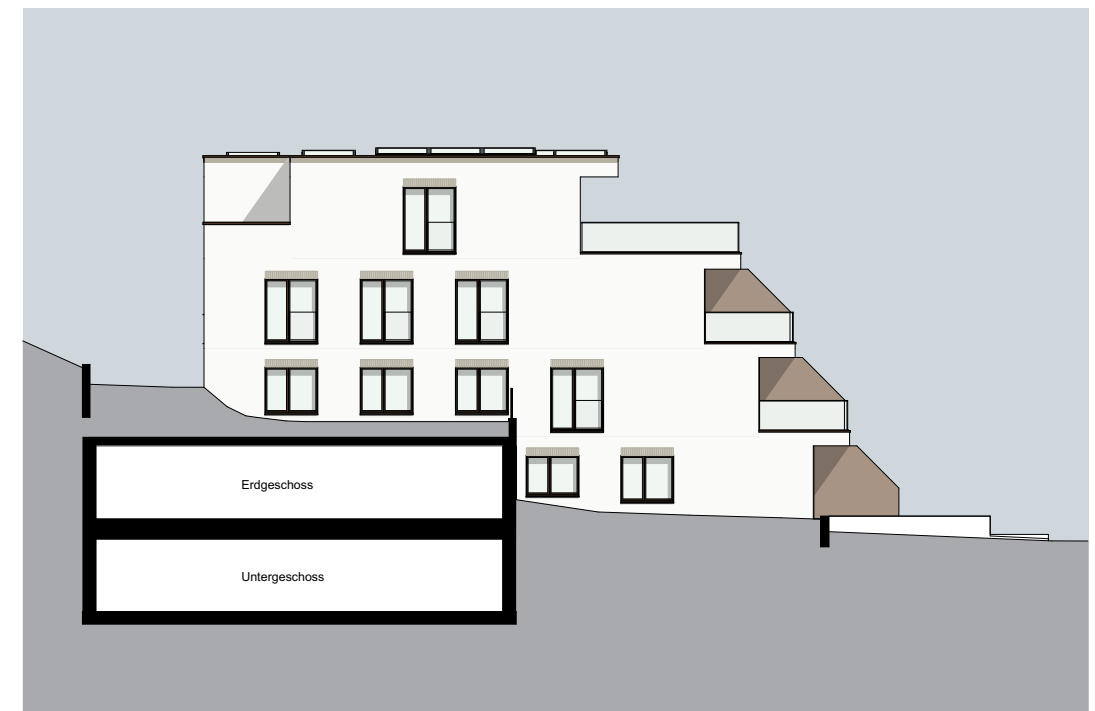
NORDOSTFASSADE



SÜDOSTFASSADE



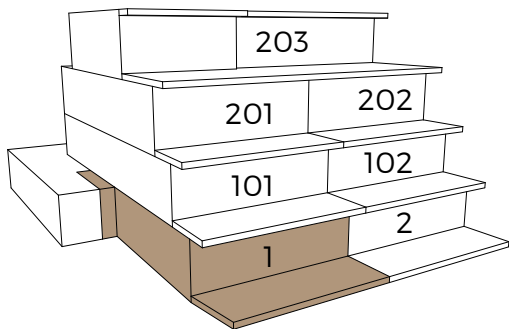
SÜDWESTFASSADE



NORDWESTFASSADE

WOHNUNG 1

4½ ZIMMER | ERDGESCHOSS

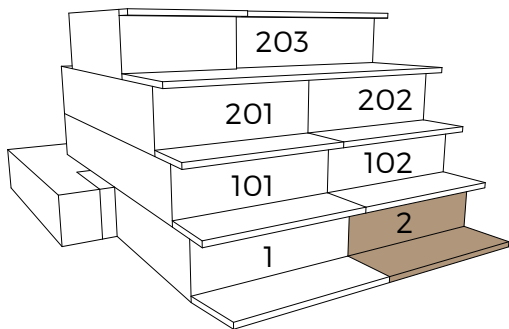


Bruttowohnfläche	117.5 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz	41.5 m²
Keller 1 im Erdgeschoss	21.0 m²



WOHNUNG 2

4½ ZIMMER | ERDGESCHOSS

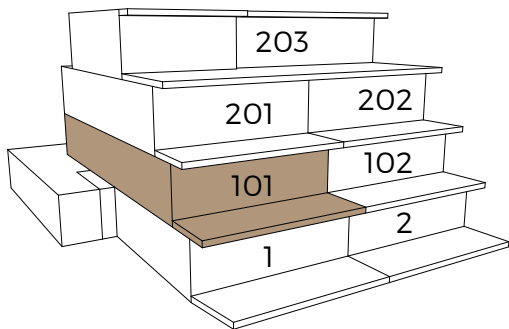


Bruttowohnfläche	127.5 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz	49.0 m²
Keller 2 im Erdgeschoss	15.2 m²
Bastelraum 2 im Erdgeschoss	16.1 m²

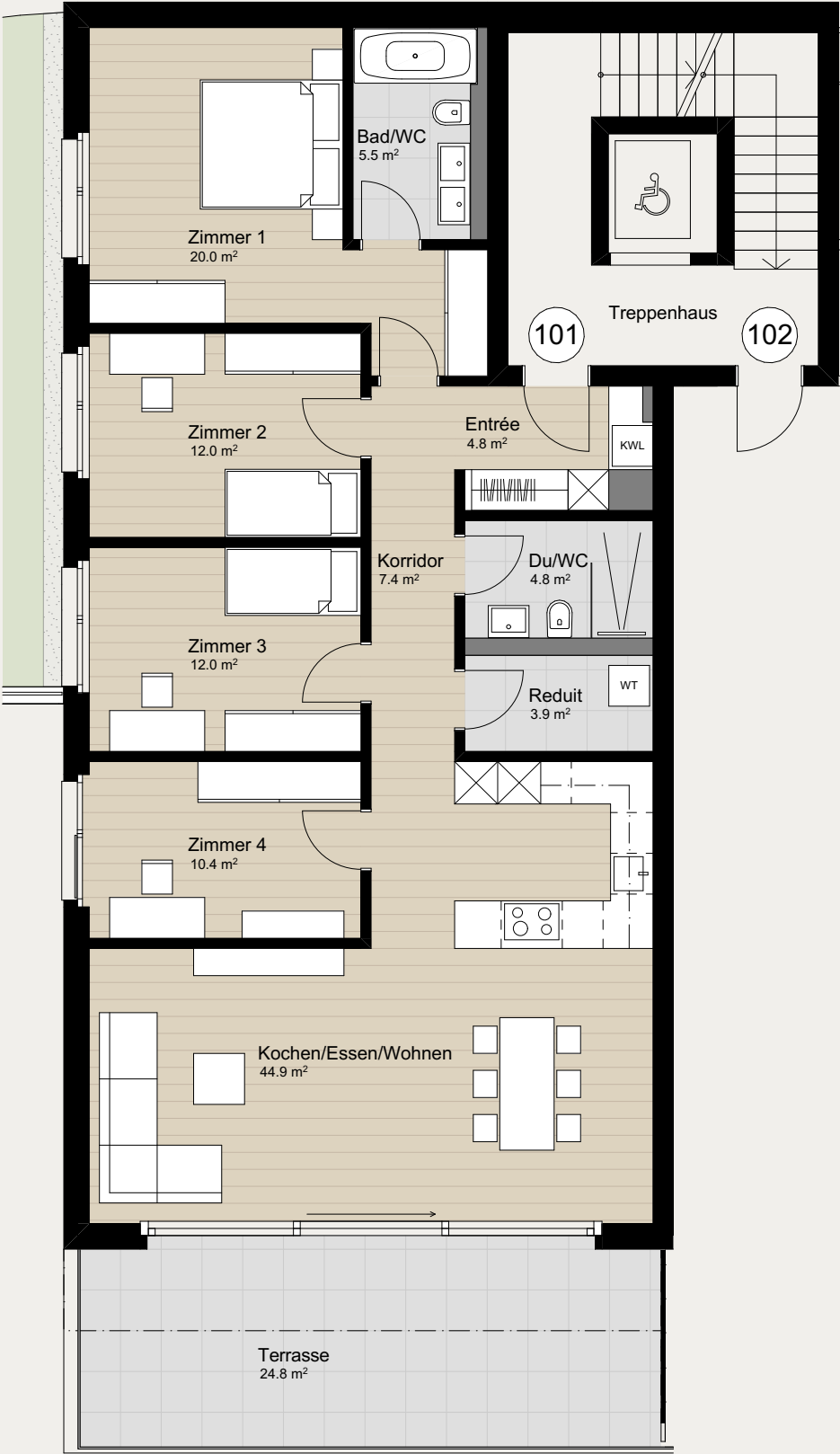


WOHNUNG 101

5½ ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS



Bruttowohnfläche	131.0 m²
Terrasse	24.8 m²
Keller 101 im Untergeschoss	10.6 m²
Bastelraum 101 im Untergeschoss	16.0 m²

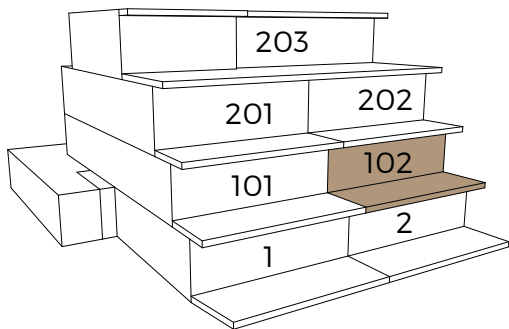




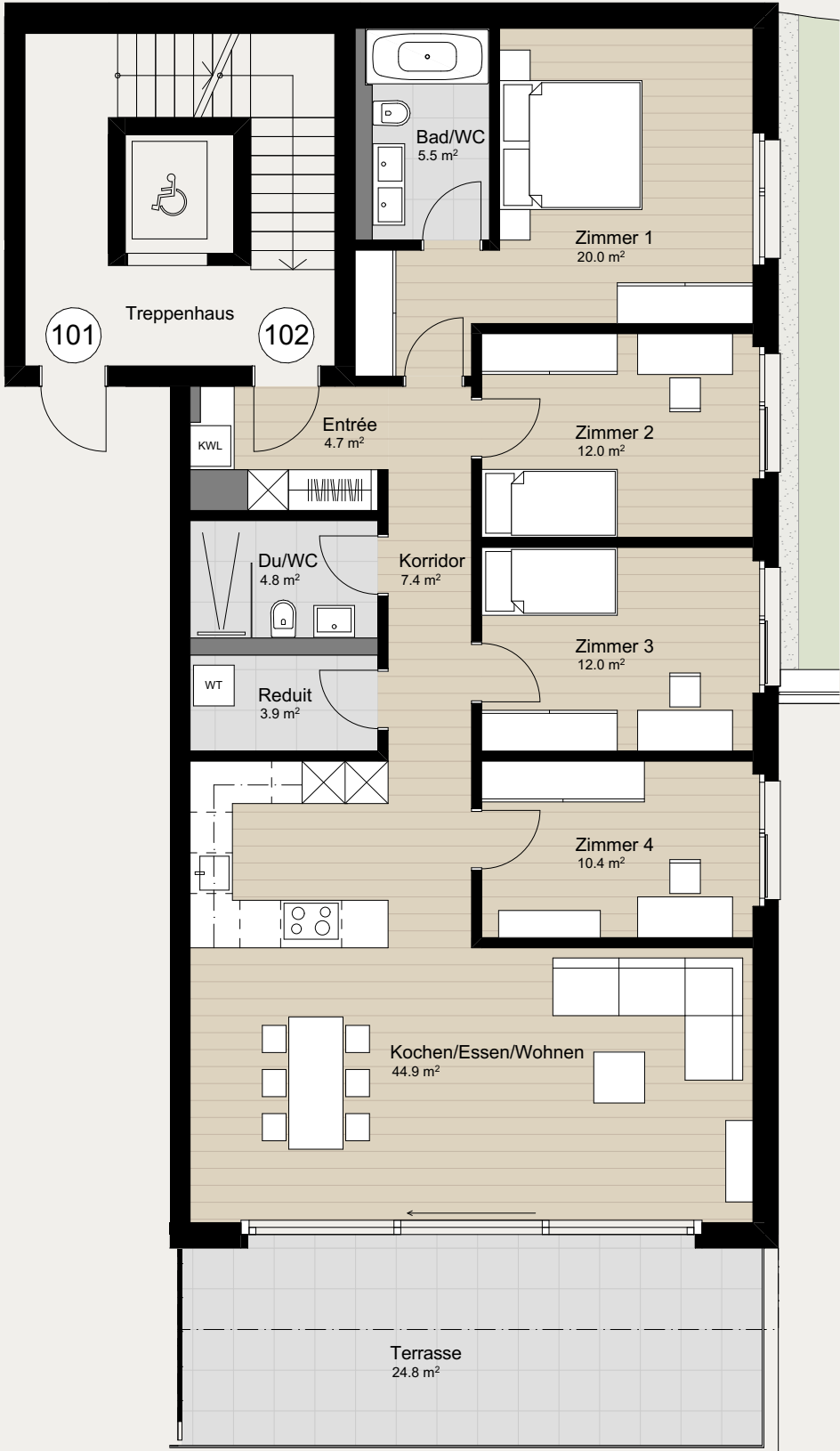
Innenvisualisierung Wohnung 101

WOHNUNG 102

5½ ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS

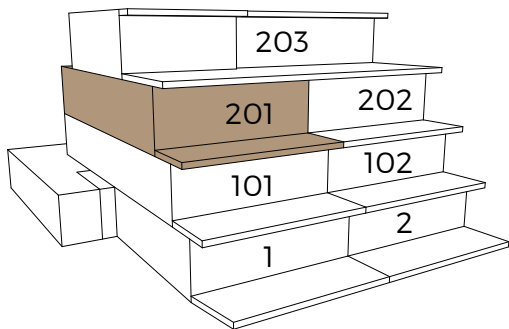


Bruttowohnfläche	131.0 m²
Terrasse	24.8 m²
Keller 102 im Untergeschoss	10.5 m²
Bastelraum 102 im Untergeschoss	25.0 m²



WOHNUNG 201

4½ ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS

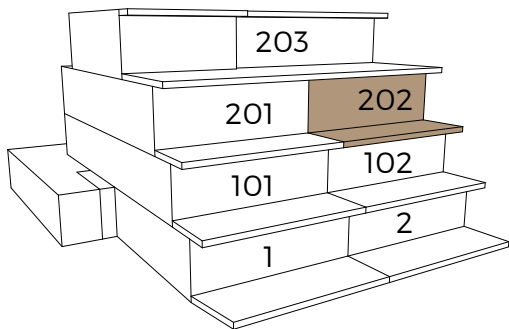


Bruttowohnfläche	116.0 m²
Terrasse	24.8 m²
Keller 201 im Erdgeschoss	12.4 m²
Bastelraum 201 im Erdgeschoss	15.1 m²



WOHNUNG 202

4½ ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS



Bruttowohnfläche	116.0 m²
Terrasse	24.8 m²
Keller 202 im Erdgeschoss	10.1 m²
Bastelraum 202 im Erdgeschoss	15.2 m²

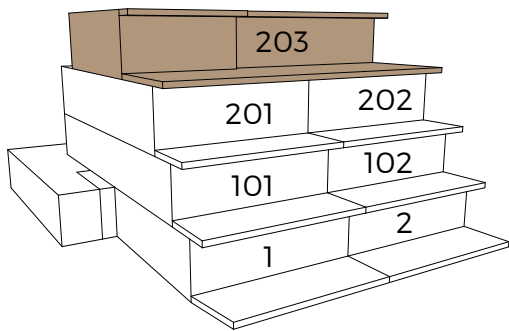




Innenvisualisierung Wohnung 202

WOHNUNG 203

4½ ZIMMER | ATTIKAGESCHOSS



Bruttowohnfläche	137.5 m²
Terrassen	134.2 m²
Keller 203 im Untergeschoss	13.0 m²
Bastelraum 203 im Untergeschoss	23.8 m²





Innenvisualisierung Attikawohnung



Innenvisualisierung Schlafzimmer Attikawohnung



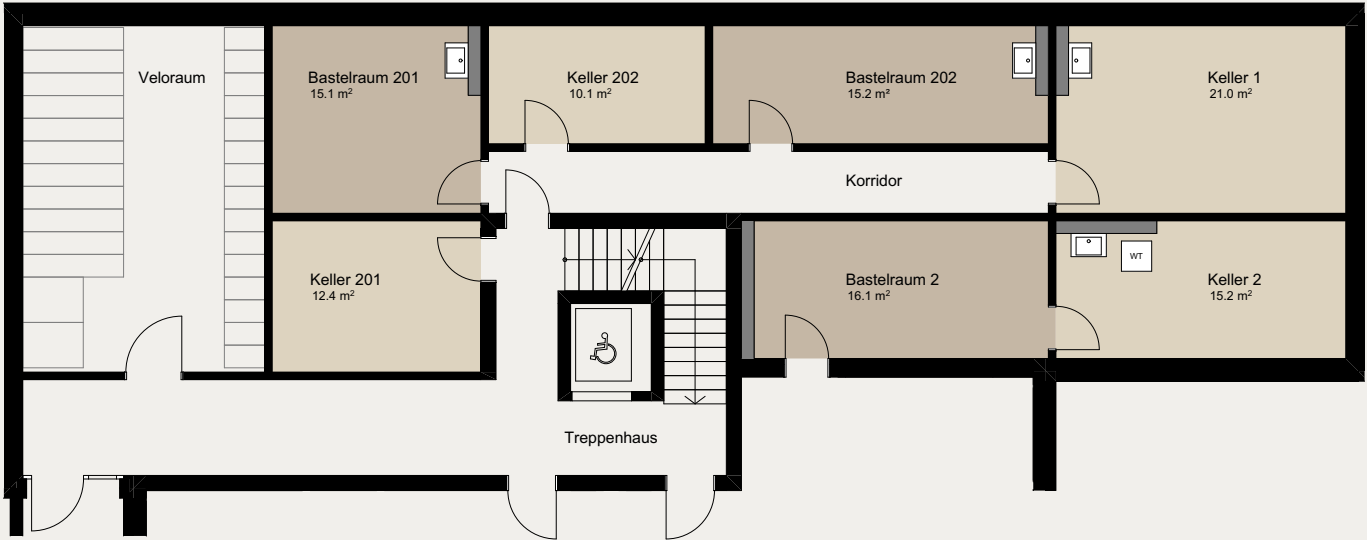
Aussenvisualisierung Terrasse Attikawohnung

KELLER / BASTELRAUM

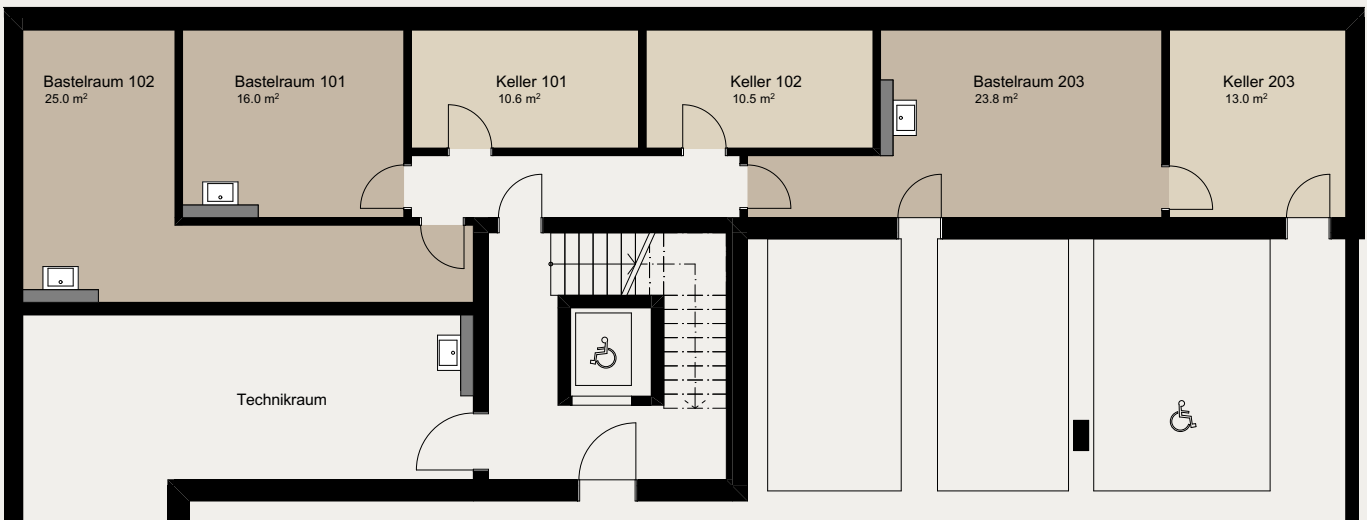
UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

Wohnung 1:		
Keller 1		21.0 m²
Wohnung 2:		
Keller 2		15.2 m²
Bastelraum 2		16.1 m²
Wohnung 101:		
Keller 101		10.6 m²
Bastelraum 101		16.0 m²
Wohnung 102:		
Keller 102		10.5 m²
Bastelraum 102		25.0 m²
Wohnung 201:		
Keller 201		12.4 m²
Bastelraum 201		15.1 m²
Wohnung 202:		
Keller 202		10.1 m²
Bastelraum 202		15.2 m²
Wohnung 203:		
Keller 203		13.0 m²
Bastelraum 203		23.8 m²

Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbarer Kellerraum.
Die Preise für die Bastelräume entnehmen Sie der Verkaufspreisliste.



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



ROHBAU

Fassade	Stahlbeton und Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung.
Innenwände	Stahlbeton und Backsteinwände sowie Leichtbauvorsatzschalen, wo schalltechnisch erforderlich. Im Untergeschoss Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk.
Geschossdecken	Stahlbeton mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung sowie Unterlagsboden mit eingelegten Heizrohren.
Aussensitzplätze / Terrassen	Wohnungen EG - 2. OG: Feinsteinzeugplatten 600/600 mm, grau, Verlegeart Kreuzfugen. Auf Terrassen auf Stelzlagern und bei Aussensitzplätzen in Splitt verlegt. 4½ Zimmer Attikawohnung: Budget: CHF 200.00/m²
Flachdach	Bitumendach wärmegeklämmt, extensiv begrünt, nicht begehbar.
Fenster	Holz/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Ein Hebeschiebefenster pro Wohn-/Essbereich. In der 4½ Zimmer-Attikawohnung zusätzlich ein Hebeschiebefenster im Zimmer 1. Griffe Edelstahl, aussen mit Zuziehgriff. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wo erdberührt Griffe abschliessbar.
Sonnenschutz	Lamellenstoren elektrisch bedienbar. Gelenkarmmarkise elektrisch bedienbar. Wohnungen EG - 2. OG: 1 Stück. 4½ Zimmer Attikawohnung: 3 Stück.

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen	Elektroanlagen Stark- und Schwachstromanlage mit Unterverteilung. Energiemessung pro Wohneinheit mit Fernablesung sowie für den Allgemeinstrom. Pro Zimmer eine Lampenstelle und im Wohn- Essbereich zwei Lampenstellen (Attikawohnung drei Lampenstellen), zwei geschaltete 3-fach Steckdosen sowie eine Multimediadose (TV, Radio, Telefon und Internet). Im Reduit eine Lampenstelle und eine 3-fach Steckdose und in den Nasszellen eine Schalter-/ Steckdosenkombination. LED-Einbauleuchten in Küche, Korridor und Nasszellen.
----------------	---

Anzahl Einbauleuchten:
Wohnungen EG - 2. OG: insgesamt 11 Stück.
4½ Zimmer Attikawohnung: insgesamt 14 Stück.
Treppenhaus mit Einbauleuchten.

Elektroanschlüsse für Aussensitzplätze und Terrassen:
Wohnungen EG - 2. OG mit je einer geschalteten Aussensteckdose und zwei Einbauleuchten in Vordach.
4½ Zimmer Attikawohnung mit drei geschalteten Aussensteckdosen, eine Wandleuchte und acht Einbauleuchten in Vordach.
Sonnerie mit Audio/Video Gegensprechanlage und automatischem Türöffner.

Nebenräume wie Keller, Bastelräume, Technikraum und Veloraum mit LED-Aufputzleuchten.

Die E-Mobilität ist vorbereitet (Elektroflachband und Lastenmanagement).
Aussenbeleuchtung für Zugang Haupteingang und Einfahrt Tiefgarage.

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdsondenwärmepumpe mit Freecooling.
Wärmeverteilung über Bodenheizung in allen Wohnräumen mit elektrischer Einzelraumregulierung.

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnräumen.
Einzelne Lüftungsgeräte in den Wohnungen platziert.
Küche mit Kochfeldabzug - Umluft.
In den Kellern und Bastelräumen Adsorptionslüftung.

AUSBAU

Sanitäranlagen	Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren in Dusche/WC und Bad/WC. In allen Wohnungen bodenbündige Duschen mit einer Glastrennwand. Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung. Alle Wohnungen mit einer Waschmaschinen Tumbler-Kombination. Wohnungen EG - 2. OG mit einem frostsicheren Aussenwasseranschluss. Attikawohnung mit drei frostsicheren Aussenwasseranschlüssen. Budget Wohnungen EG - 2. OG: CHF 25'000.00 Budget 4½ Zimmer Attikawohnung: CHF 35'000.00
----------------	---

Küchen	Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchengeräten. Budget Wohnungen EG - 2. OG: CHF 40'000.00 Budget 4½ Zimmer Attikawohnung: CHF 65'000.00
Aufzug	Kabine mit Spiegel und Handlauf. Direkter Wohnungszugang mit Schlüsselschalter für 4½ Zimmer Attikawohnung.
Geländer	Terrassen: Glasgeländer Treppenhaus: Handlauf
Schreinerarbeiten	Wohnungseingangstüre mit Sicherheits-Dreipunktverschluss und Spion. Innentüren Volltürblätter und Einsteckschloss für Zifferschlüssel. Zwei Vorhangschienen in Deckputz eingelassen bei allen Fenstern in Wohn- und Schlafräumen. Garderoben im Entrée gemäss Plan.
Bodenbeläge	Treppenhaus Feinsteinzeugplatten, Eingang mit Schmutzschleusenteppich. Parkett in allen Wohn- und Ess-, Küchen und Schlafbereichen, inkl. Sockelleiste aus Holz. Feinsteinzeugplatten in Nasszellen und Redit. Budget Wohnungen EG - 2. OG: CHF 180.00/m² Budget 4½ Zimmer Attikawohnung: CHF 220.00/m²
Wandbeläge	In Wohn-, Ess-, Küchen- und Schlafbereich Weissputz, weiss gestrichen. In den Nasszellen Feinsteinzeugplatten im Apparatebereich raumhoch. Budget Wohnungen EG - 2. OG: CHF 180.00/m² Budget 4½ Zimmer Attikawohnung: CHF 220.00/m²
Decken	Alle Räume in Weissputz, weiss gestrichen.
Schliessanlage	Gleicher Schlüssel für Wohnungs- und Haustüre, wie auch Garage und Briefkasten (5 Stück pro Wohnung). Zwei Funksender pro Einstellplatz.
Umgebung	Grünflächen, Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan.

BEMERKUNGEN

Budgetpreise	Die Budgetpreise verstehen sich als fertig montiert bzw. verlegt inkl. allen Nebenarbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Anschnitte, Abschlüsse etc. und inkl. MWST.
Bruttowohnfläche	Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Gesamte Fläche der Wohnung innerhalb der Wohnungsumfassungswände/-Fenster inklusive Innenwände, jedoch ohne allgemeine Steigzonen.
Käuferwünsche	Je nach Baufortschritt, statischen und bauphysikalischen Möglichkeiten können individuelle Wünsche eingebracht werden. Diese werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgeführt.
Vorbehalt	Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teilweise Ausbauvarianten dargestellt. Sämtliche Angaben in Plänen, sowie Preise, Visualisierungen und Materialisierungen sind unverbindlich und ohne Gewähr. Die definitive Materialwahl, sowie technische wie auch projektspezifische Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Aufgrund von Angaben in dieser Verkaufsdokumentation (Visualisierungen, Pläne, Baubeschriebe etc.) und allfälligen Änderungen können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche oder Preisreduktionen geltend gemacht werden. Verbindlich sind einzig die notariell beurkundeten Abreden, Ausführungen und Pläne. Die Angebote sind freibleibend, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
Baubewilligung	Das Baugesuch wurde Ende September 2025 eingereicht. Die Baubewilligung wird im Frühjahr 2026 erwartet.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Rolf C. Belser

rolf.belser@rcbimmo.ch | 079 407 46 66

Totalunternehmer:



uster ag | immobilien

www.uster-ag.ch

www.aurora-maennedorf.ch