



NACHHALTIGES WOHLERLEBNIS AN BEGEHRTER LAGE! - PROJEKT SÜDSPITZE ADLISWIL



ADRESSE
Albisstrasse 32, 8134 Adliswil



OBJEKTART
Wohnung



VERKAUFSPREIS
CHF 780'000.-



VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE
51 m²



ZIMMER
2.5



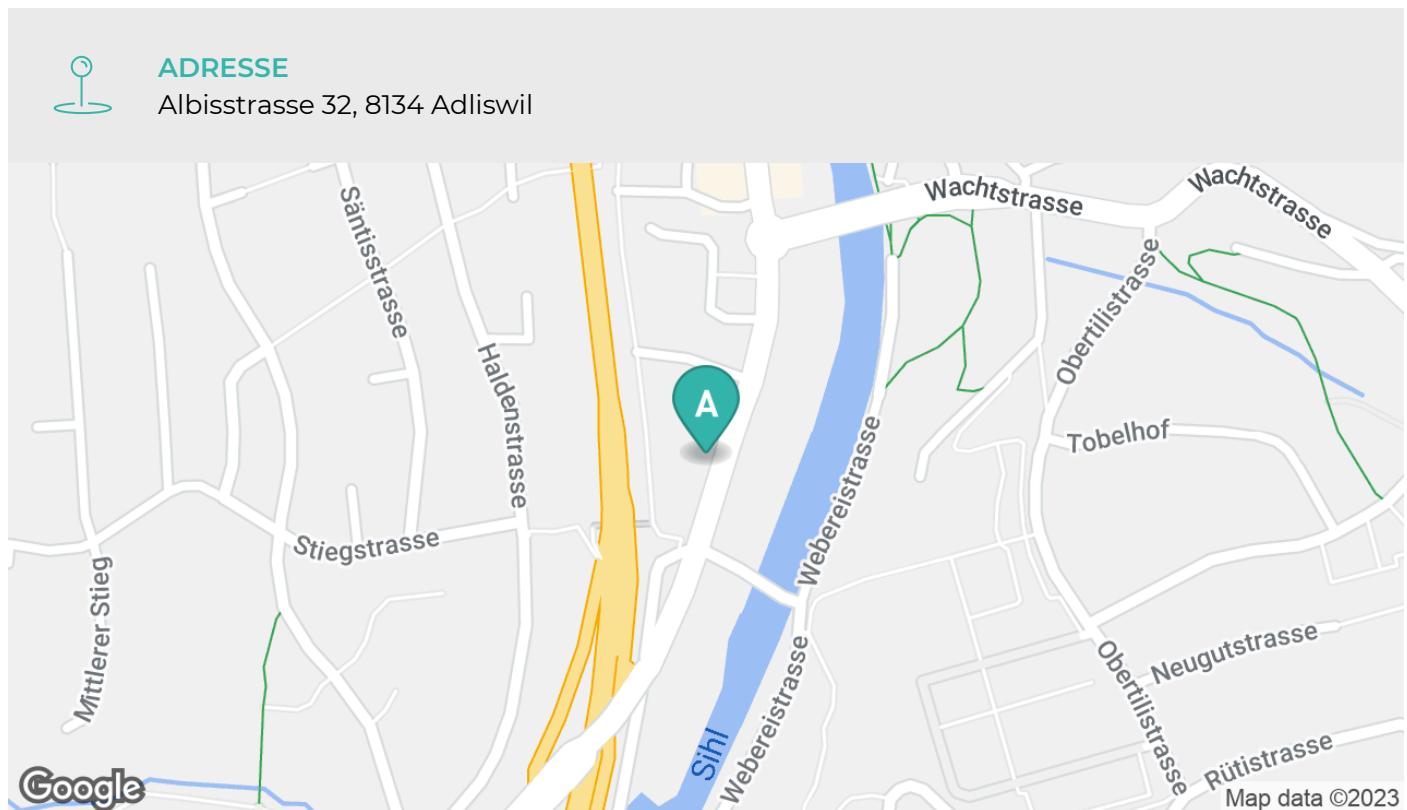
BAUJAHR
2025



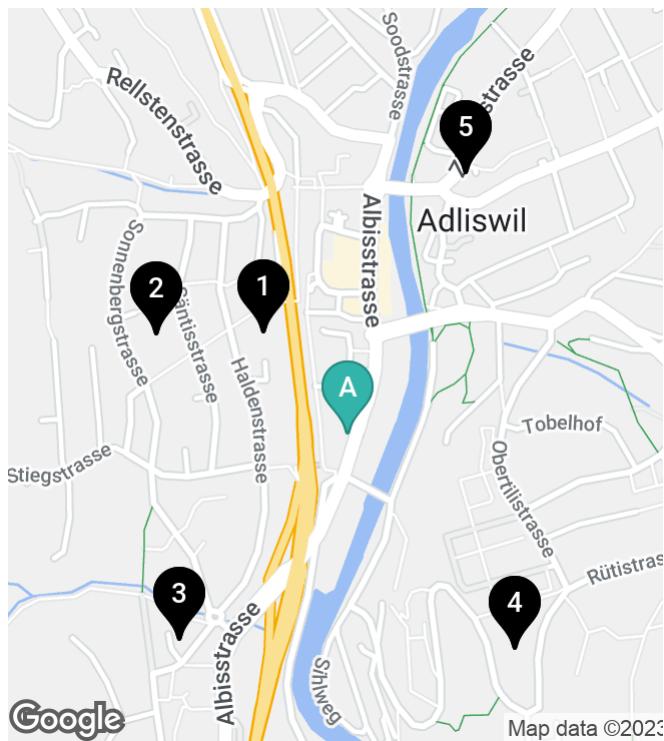
Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	12
Tragbarkeitsrechnung	33
Kontakt	34

Lage

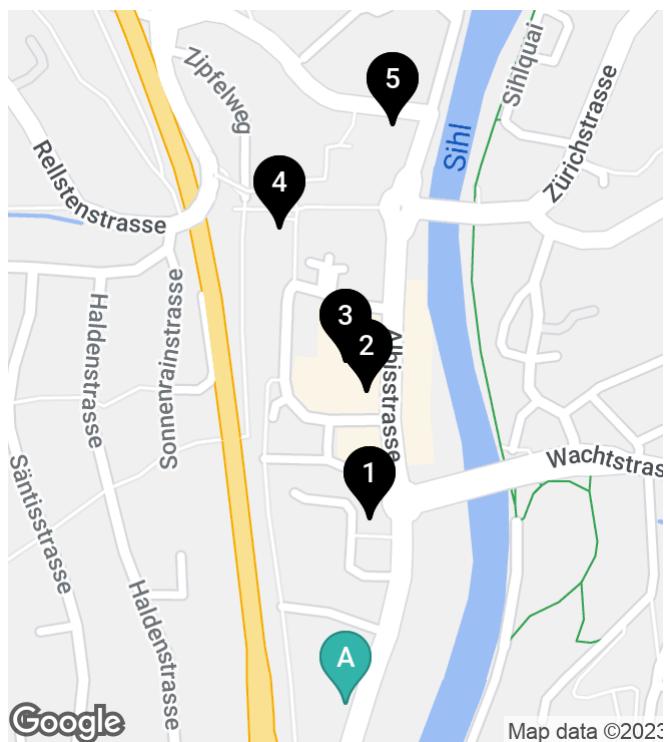


Infrastruktur



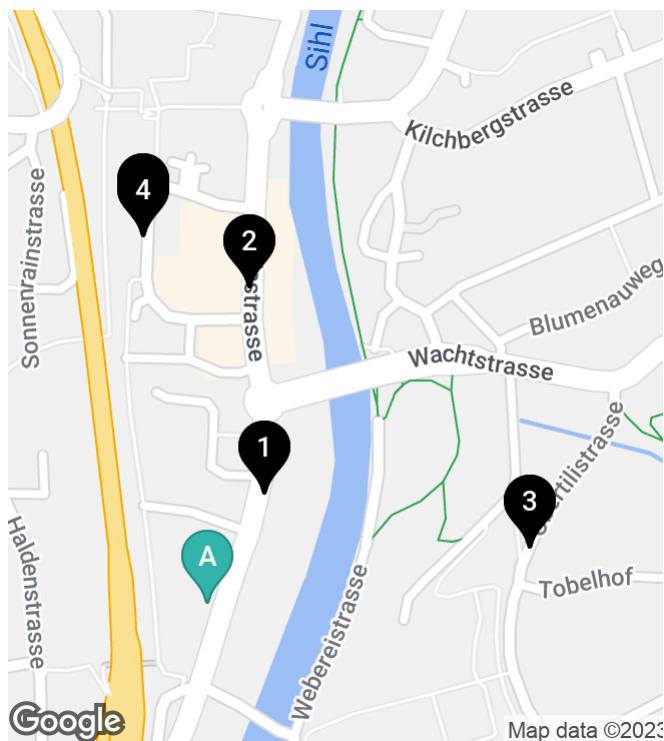
Schulen und Ausbildungsstätten

		Walking	Bike	Car
1	Schule Sonnenrain 212 m	8'	4'	3'
2	Schulhaus Sonnenberg 347 m	10'	6'	2'
3	Kindergarten Wanneten 429 m	9'	5'	1'
4	Kita Doppelchnopf 439 m	11'	7'	3'
5	Schule Sekretariat 461 m	7'	2'	1'



Einkauf

		Walking	Bike	Car
1	Adli Markt 150 m	2'	1'	1'
2	Migros Supermarkt 252 m	3'	1'	1'
3	Zentrum Sunnemärt 275 m	4'	1'	1'
4	Denner Discount 387 m	6'	3'	3'
5	Coop 467 m	7'	2'	1'



Öffentlicher Verkehr

Walking | Cycling | Car

1	Adliswil, Baumgartenweg 99 m	1'	1'	1'
2	Adliswil, Bahnhof 256 m	3'	1'	1'
3	Adliswil, Tobelhof 264 m	7'	3'	1'
4	Adliswil, Bahnhof 300 m	5'	2'	2'
5	Adliswil, Bahnhof 308 m	5'	2'	2'



Beschreibung

An zentraler und begehrter Lage, unweit der öffentlichen Verkehrsmittel wie auch Einkaufsmöglichkeiten, entsteht das Projekt Südspitze Adliswil welches ein besonderes Wohnerlebnis verspricht! Profitieren Sie vom effizienten Energieunterhalt und der Langlebigkeit dank der nachhaltigen Minergie-P Bauweise. Durch die exklusiven Grundrisse und Geschossigkeiten gelingt es nicht nur, ein aussergewöhnliches Gebäude zu schaffen, sondern auch die hervorragende Wohnqualität weiter zu erhöhen, indem dadurch maximale Privatsphäre ermöglicht wird. Raumhohe Fensterfronten in sämtlichen Bereichen lassen Licht bis tief in die Wohnungen vordringen. Alle hochwertigen Materialien können selbst bei professionellen Fachanbieter bestimmt werden. Die Neubauwohnungen überzeugen zusätzlich mit modernster Raumtechnik, die keine Wünsche offen lässt. Abgerundet wird jede Wohneinheit mit einem grosszügigen Balkon. Gerne zeigen wir Ihnen das Projekt genauer und stehen für Fragen zur Verfügung.

Dieses ELITEHOMES-Angebot bietet unter anderem folgende Vorteile:

- Flexibler Wohnungsmix mit 2.5 - 4.5 Zimmerwohnungen
- lichtdurchflutende Räume
- zentrale Lage mit allem was man braucht
- nachhaltige Minergie-P Bauweise
- Tiefgaragenparkplatz für 50'000 CHF verfügbar

Für weitere Fragen sowie eine unverbindliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen und Angebote finden Sie unter www.elitehomes.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	19
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Etagen	5
Baujahr	2025
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Flächen

Nettowohnfläche	51 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Balkonfläche	5 m ²

Eigenschaften

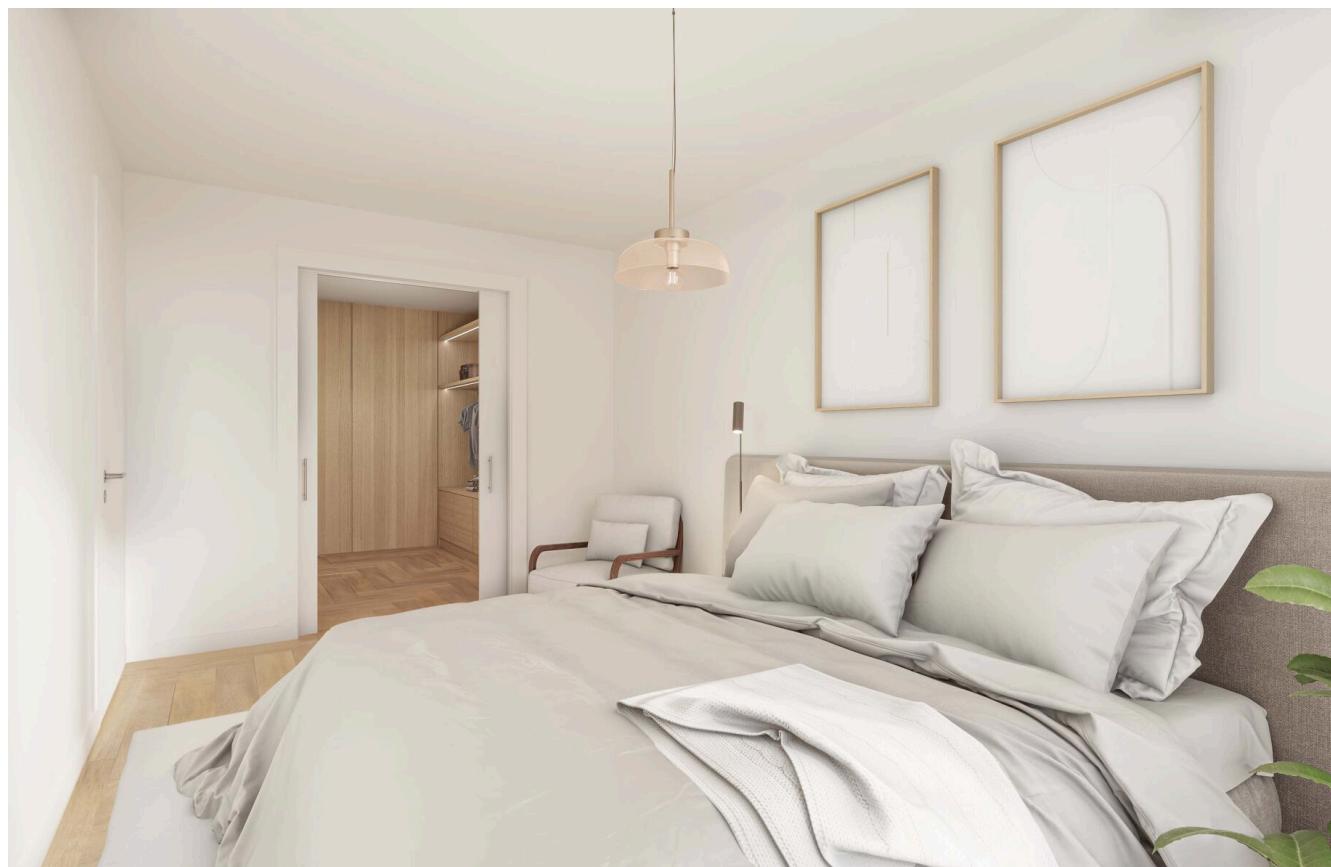
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Balkon | <input checked="" type="checkbox"/> Minergie P |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bergsicht | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erstwohnsitz | <input checked="" type="checkbox"/> Rollstuhlgängig |
| <input checked="" type="checkbox"/> Garage | <input checked="" type="checkbox"/> Sonnig |
| <input checked="" type="checkbox"/> Haustiere erlaubt | <input checked="" type="checkbox"/> Tumbler |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kinderfreundlich | <input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschine |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lift | |

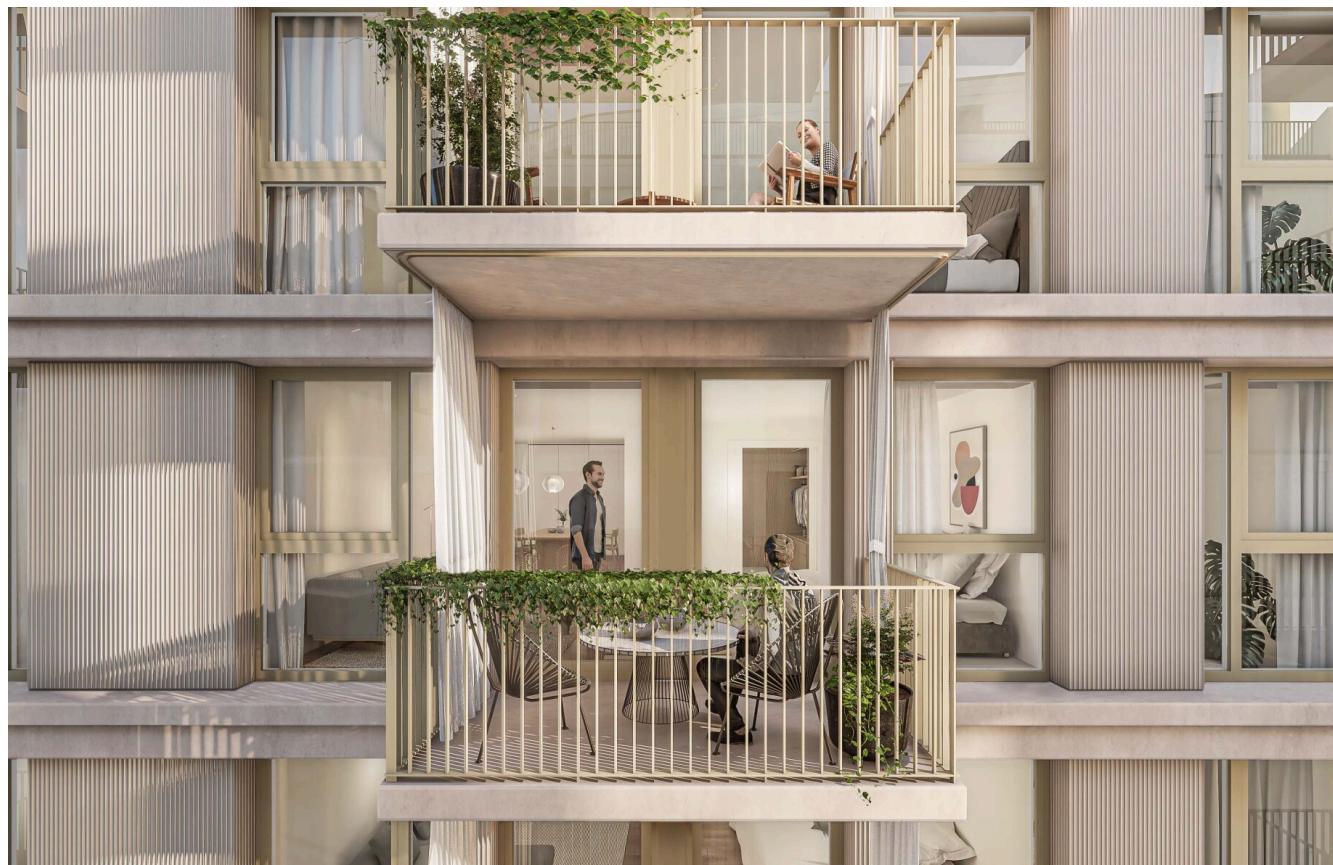
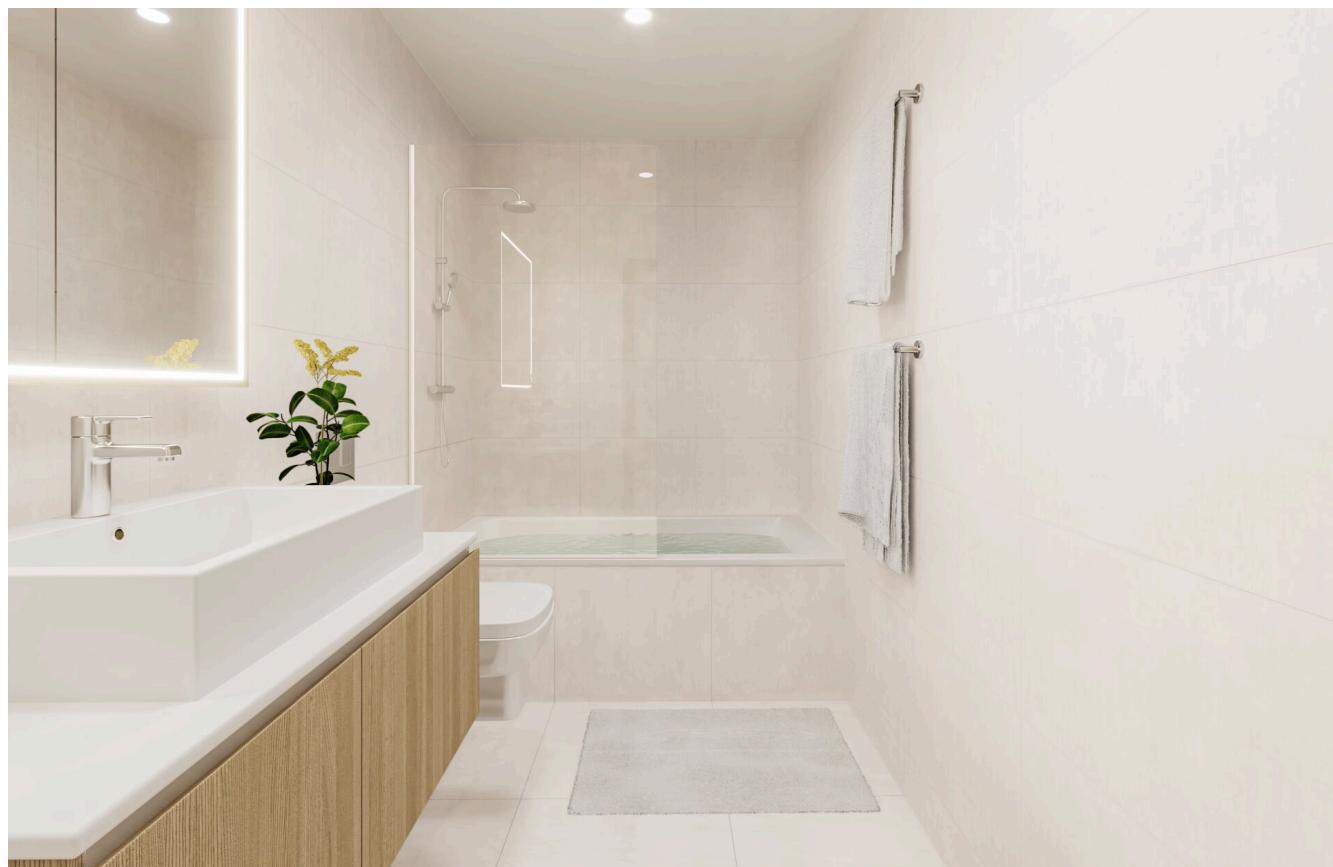
Angebot

Verkaufspreis	CHF 780'000.–
----------------------	---------------

Impressionen











Neubau MFH Adliswil

Albisstrasse 32, 8134 Südspitze Adliswil

13.11.23

www.konstantin-architektur.com



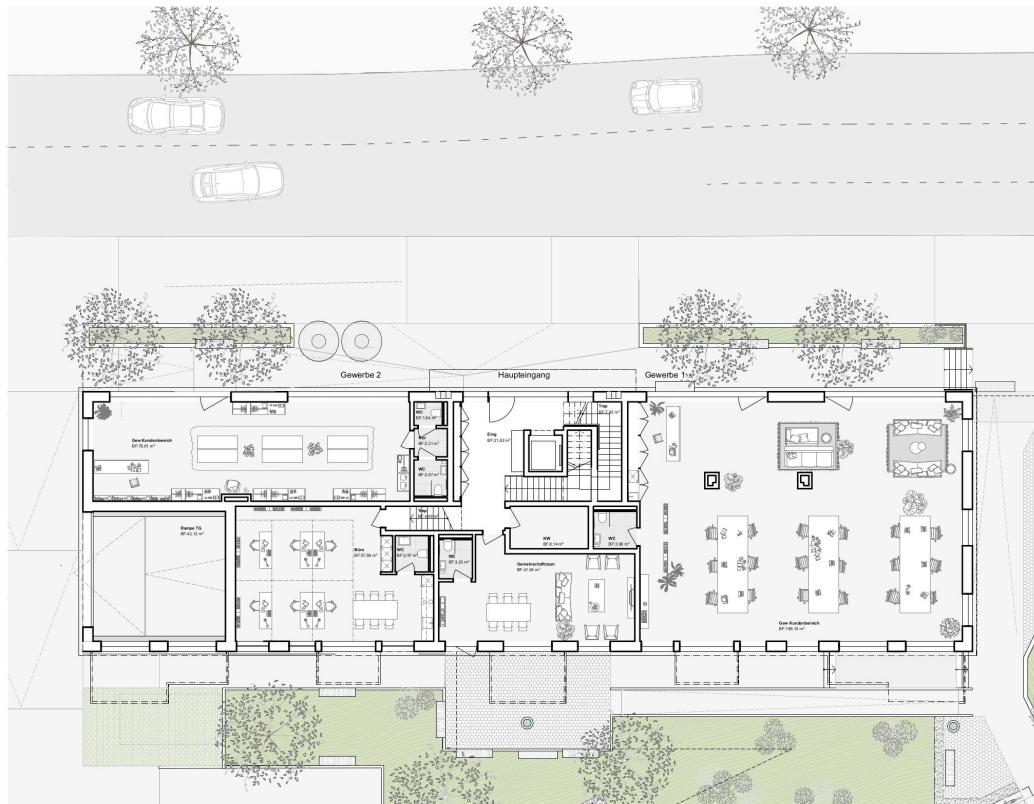
Neubau MFH

Architektur

Erdgeschoss

Für das «Zentrum Süd» wird ein heterogenes Quartier angestrebt, Raum für Wohnen und Arbeiten bietet.

Im Gebäude Albisstrasse 32 sind zwei flexible Flächen unterschiedlicher Grösse für Gewerbe vorgesehen. Grosszügige Fensterflächen öffnen die Gewerbeeinheiten zur Albisstrasse und bieten daher ideale Bedingungen für eine optimale Aussenwirkung.



Erdgeschoss | 1:300



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

 Konstantin
Architektur

Architektur

Neubau MFH

Architektur

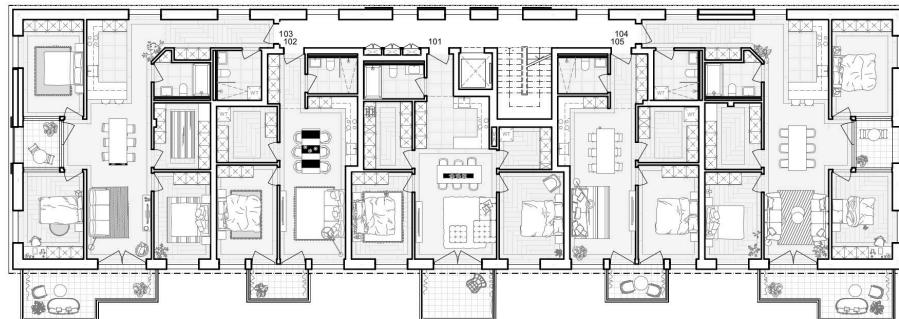
Obergeschoss

Das Mehrfamilienhaus an der Albisstrasse 32 umfasst insgesamt 19 Wohnungen, welche auf 4 Geschosse aufgeteilt sind. Pro Geschoß entsteht ein Wohnungsmix aus zwei 4.5 Zimmer Wohnungen, zwei 3.5 Zimmer Wohnungen und einer 2.5 Zimmer Wohnung.

Die Wohnungen verfügen über je einen Balkon mit Ausrichtung auf den westlich gelegenen, ruhigen Innenhof. Außerdem wurden die 4.5 Zimmer Wohnungen mit Loggien ausgestattet, um den Lichteinfall zusätzlich zu erhöhen.

Folgende Wohnungsliste pro Geschoß:

1.OG	2.OG	3.OG	4.OG
101 3.5 Zi	201 3.5 Zi	301 3.5 Zi	401 3.5 Zi
102 Atelier	202 2.5 Zi	302 2.5 Zi	402 2.5 Zi
103 4.5 Zi	203 4.5 Zi	303 4.5 Zi	403 4.5 Zi
104 4.5 Zi	204 4.5 Zi	304 4.5 Zi	404 4.5 Zi
105 2.5 Zi	205 2.5 Zi	305 2.5 Zi	405 2.5 Zi



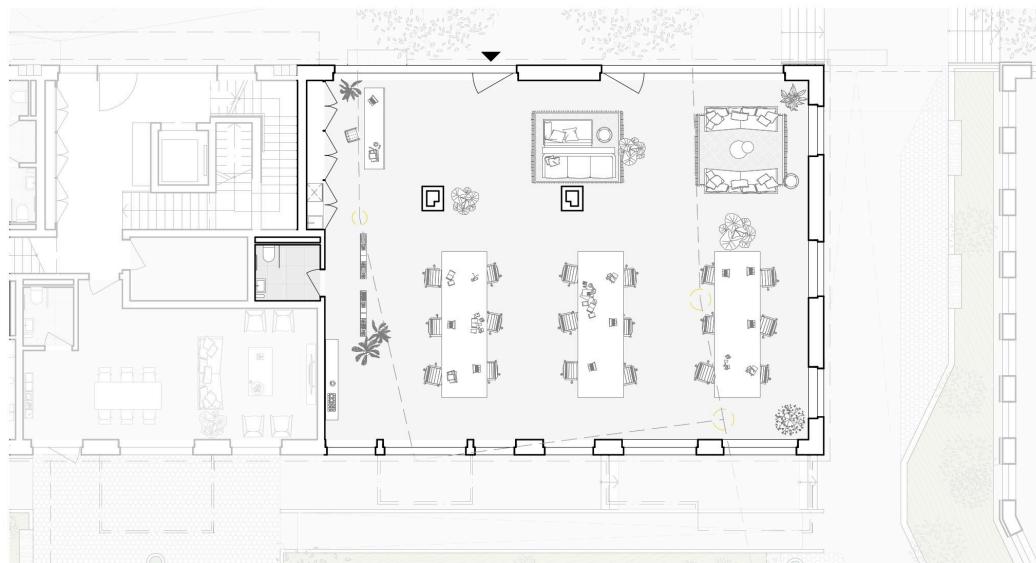
Regelgeschoss | 1:300



Neubau MFH

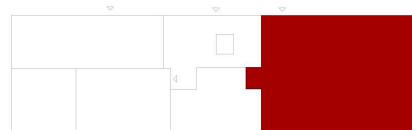
Erdgeschoß

Gewerbe 1



Eigenschaften

Flächen
Innen-Nutzfläche 193.08 m²



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

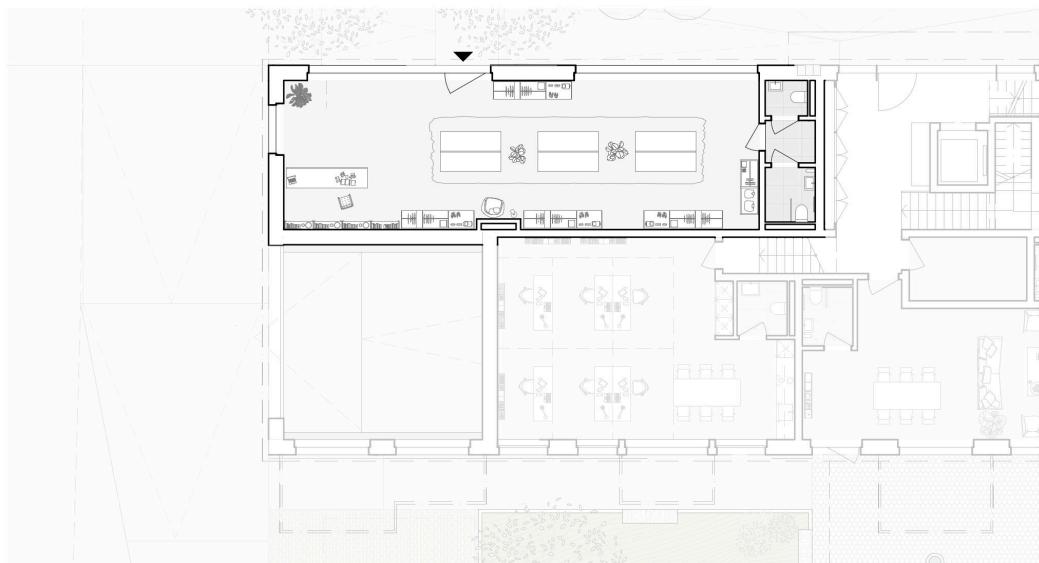
 Konstantin
Architektur

Gewerbe 1 | 1:200

Neubau MFH

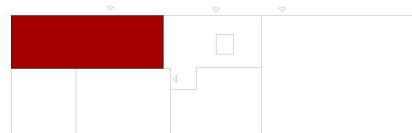
Erdgeschoss

Gewerbe 2



Eigenschaften

Flächen
Innen-Nutzfläche 83.53 m²



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

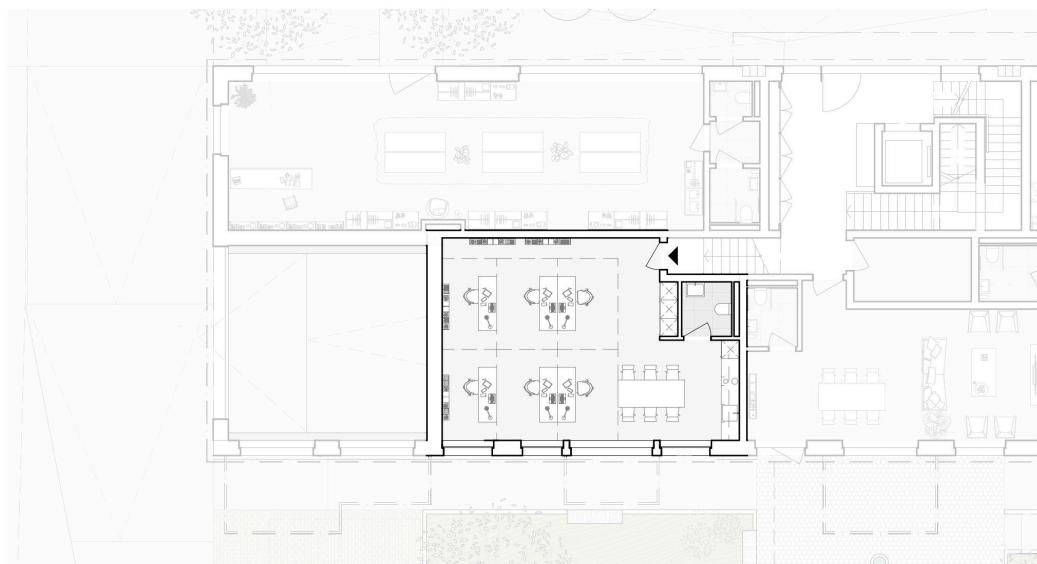
 Konstantin
Architektur

Gewerbe 2 | 1:200

Neubau MFH

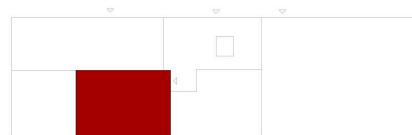
Erdgeschoss

Büro



Eigenschaften

Flächen
Innen-Nutzfläche 60.38 m²



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

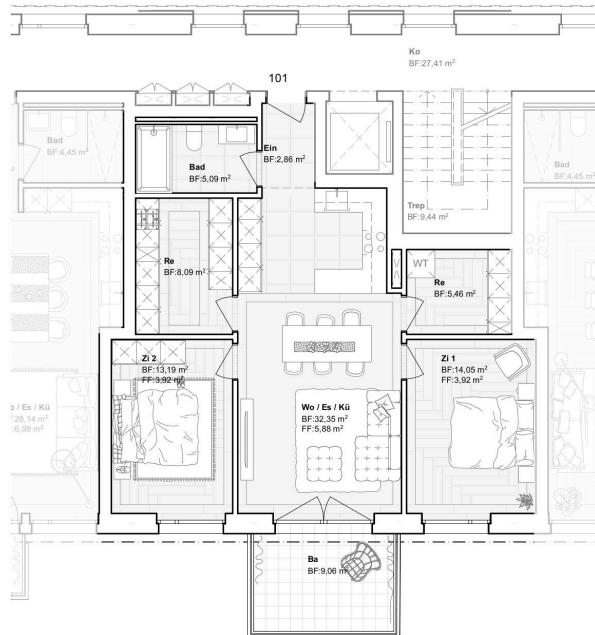
 Konstantin
Architektur

Büro | 1:200

Neubau MFH

Regelgeschoss

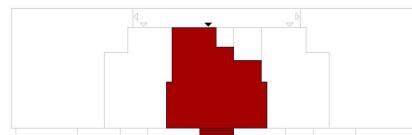
Wohnung 1



Eigenschaften

Flächen

Innen-Nutzfläche	81.09	m²
Nettowohnfläche	73.00	m ²
Nebennutzfläche	8.09	m ²
Aussen-Nutzfläche	9.06	m²
Balkon	9.06	m ²



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

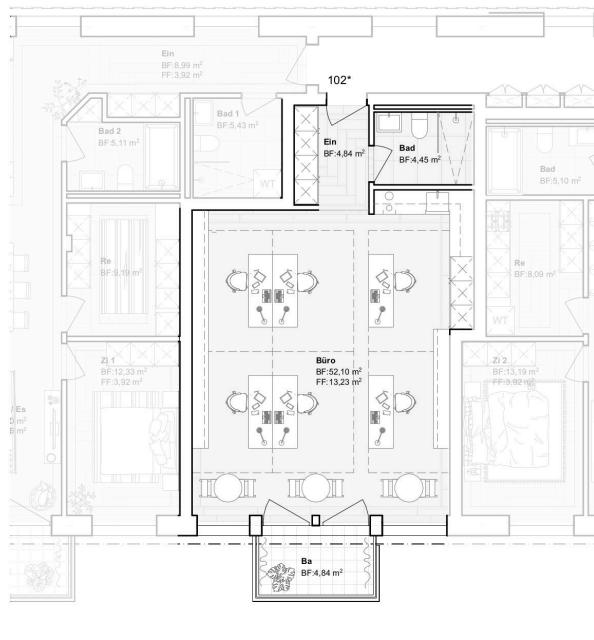
 Konstantin
Architektur

Wohnung 1 | 1:100

Neubau MFH

Regelgeschoss

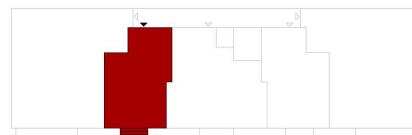
Atelier



Eigenschaften

Flächen

Innen-Nutzfläche	61.39	m²
Nettowohnfläche	61.39	m ²
Nebennutzfläche	0.00	m ²
Aussen-Nutzfläche	4.84	m²
Balkon	4.84	m ²

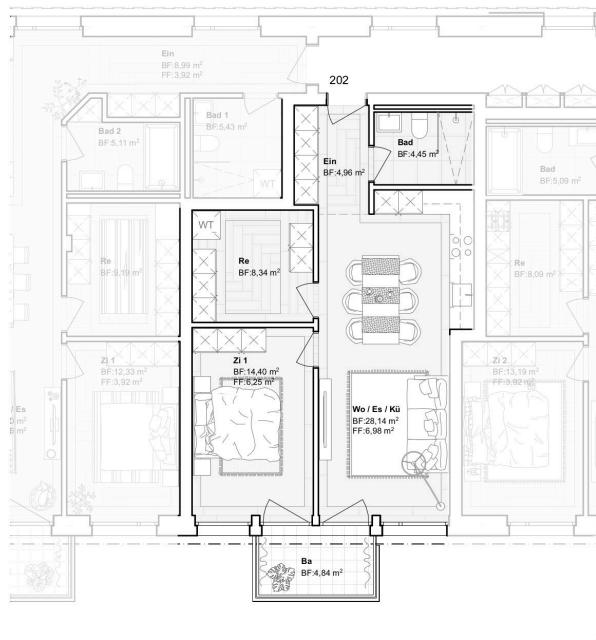


233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

Neubau MFH

Regelgeschoss

Wohnung 2

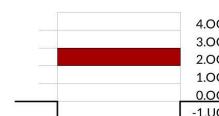
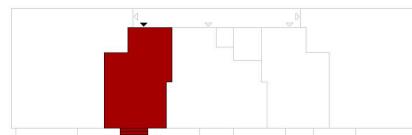


Eigenschaften

2.5 Zimmer Wohnung

Flächen

Innen-Nutzfläche	60.25	m²
Nettowohnfläche	51.91	m ²
Nebennutzfläche	8.34	m ²
Aussen-Nutzfläche	4.84	m²
Balkon	4.84	m ²

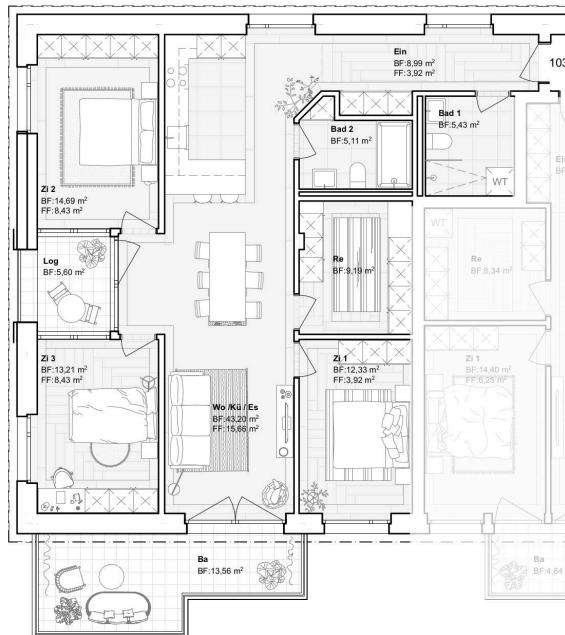


233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

Neubau MFH

Regelgeschoss

Wohnung 3

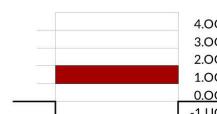
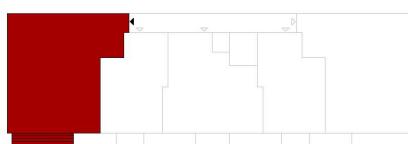


Eigenschaften

4.5 Zimmer Wohnung

Flächen

Innen-Nutzfläche	112.14	m²
Nettowohnfläche	102.95	m ²
Nebennutzfläche	9.19	m ²
Aussen-Nutzfläche	19.16	m²
Balkon	13.56	m ²
Loggia	5.60	m ²

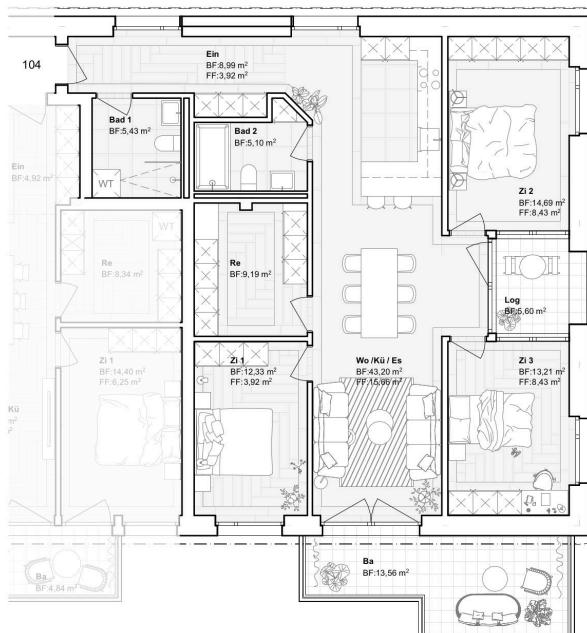


233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

Neubau MFH

Regelgeschoss

Wohnung 4



Eigenschaften

Flächen

Innen-Nutzfläche	112.14	m²
Nettowohnfläche	102.95	m ²
Nebennutzfläche	9.19	m ²
Aussen-Nutzfläche	19.16	m²
Balkon	13.56	m ²
Loggia	5.60	m ²

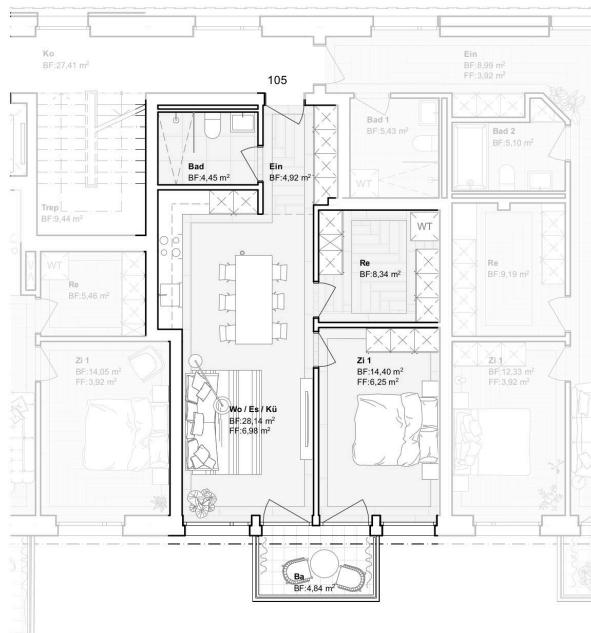


233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

Neubau MFH

Regelgeschoss

Wohnung 5

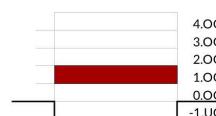
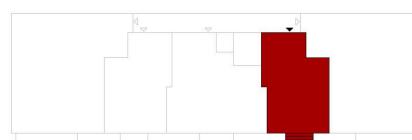


Eigenschaften

2.5 Zimmer Wohnung

Flächen

Innen-Nutzfläche	60.25	m²
Nettowohnfläche	51.91	m ²
Nebennutzfläche	8.34	m ²
Aussen-Nutzfläche	4.84	m²
Balkon	4.84	m ²





Neubau MFH

Kurzbaubeschrieb

ENERGIE

Durch die im Projekt integrierte PV Anlage kann ein Teil des Stromverbrauchs durch den generierten Strom gedeckt werden.

SCHALLSCHUTZ

Die Grundrisse der Wohnungen sind optimal auf die Lage an der Albisstrasse abgestimmt. Während sich die Wohnungen durch grosszügige Fensterflächen Richtung Innenhof öffnen, sorgt die strassenseitigen Fensteranordnung für ein Gleichgewicht zwischen Lärmeintrag und Belichtung.

FASSADE

Fassadengesims	Betonelemente vorfabriziert; NCS S 1505Y40R
Putzfassade	Aussenputz, vertikale Rillenstruktur; NSC S 1005Y20R
	Aussenputz, glatt; NSC S 1005Y40R

WÄNDE

Holzbau	nach Details des Holzbauingenieurs
---------	------------------------------------

FENSTER UND AUSSENTÜREN

Eingangstüre	Metall einbrennlackiert, NCS S 2010 Y30R; Festverglasung
Fenster	Holz Metallfenster
	Metall einbrennlackiert, NCS S 2010 Y30R
Einstellhallentor	Holz, weiss RAL 9010
	Metall einbrennlackiert, NCS S 2010 Y30R

SONNENSCHUTZ

Stoffstoren	aussenliegend windstabile Vertikalstoffstoren VSR 240 Hellbeige NCS S 2010 Y30R; Bedingung elektrisch
-------------	--

INSTALLATIONEN

Heizungsanlage	Erdsondenwärmepumpe
Heizverteilung	Fussbodenheizung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Lüftungsgerät mit Wärmetauscher; Steuerung dezentral

AUFZUGSANLAGE

Personenlift	Behindertengerecht/ rollstuhlgängig Belegung: nach Herstellerangaben
--------------	---

METALLBAUARBEITEN

Balkongeländer	Staketengeländer feuerverzinkt, pulverbeschichtet, NCS S 2010 Y30R
Geländer Innenraum	Staketengeländer feuerverzinkt, pulverbeschichtet, NCS S 2010 Y30R
Handläufe	Stahl, einbrennlackiert; NCS S 2010 Y30R

BODENBELAG

Gemeinschaftsraum	Fensteinzeug 60x60cm; Farbe: grau
Treppenhaus/ Flure	Fensteinzeug 60x60cm; Farbe: grau

SCHREINERARBEITEN	
Wohnungstüren	EI30; schalldämmend Klasse 1; Sicherheitsschloss und Drei Punkt Verriegelung
Zimmertüren	Holzzargen, Türblatt glatt weiss; Türhöhe 2.1m
Schiebetüren	Holzzargen, Türblatt glatt weiss; Türhöhe 2.1m
Garderobenschränke	Holzzargen, Türblatt glatt weiss; Türhöhe 2.1m deckenhoch und bodentief, Fronten glatt weiss Garderoben und Tablareinteilung
GIPSERARBEITEN	
Wandbelag	Grundputz und Abrieb 1,5mm; weiss gestrichen
KÜCHENEINRICHTUNG	
	Einbauküche gemäss Planeinteilung, Varianten gegen Aufpreis möglich; Farbvarianten nach FMK
Apparate	Geräte von Markenherstellern; Auswahl bei Küchenbauer
	Kühl und Gefrierkombination vollintegriert
	Geschirrspüler integriert
	Dunstabzug
Schrankfronten	Material: MDF, Dekor Matt
	Farbe: 122 Sand
Arbeitsplatte	Material: Silestone; Stärke 20 mm
Rückwand/Nische	Klarglas Rückseite lackiert; gesäumte Kanten
ELEKTROINSTALLATION	
Bedienung	Smart place basic
1x pro Raum:	1x smart Place Touchpanel
	Taster 4 Fach (Beleuchtung; Raumthermostat; Mediensteuerung; Sonnenschutz)
Verwaltung/Info	Kommunikationstool Verwaltung
Videogegegensprechanlage	Digitale Pinnwand; z.B. zur Reservation Gemeinschaftsraum
Paketboxsteuerung	integriert im Bedienpanel
	Benachrichtigung über Eintreffen von Paketen
SANITÄRAPPARATE	
Waschtische	Ausstattung nach Planeinteilung
	Modell ICON; Keramik, Unterbau mit Schubladen; weiss pulverbeschichtet
Spiegelschrank	2 Doppelspiegeltüren, LED-Leuchten; 1 Steckdose
WC	Wandklosett RENOVA COMFORT UP
Duschen	schwellenlos
	Seitenwand freistehend; Glas klar
BODENBELÄGE	
Wohnen/Zimmer	Fischgrätparkett Eiche, gerahmt
	Holzsockel geschraubt weiss
	Budgetpreis: 70 CHF/m ²
PLATTENARBEITEN	
Bad/ Dusche	Feinsteinzeug 30x60; Farbe beige allseitig, raumhoch
	Budgetpreis: 80 CHF/m ²
Küche	Feinsteinzeug 60x60; Farbe beige
	Budgetpreis: 80 CHF/m ²
DECKENBELÄGE	
Alle Räume	Sichholzdecke
Optional gegen Aufpreis	Weissputz deckend gestrichen



Neubau MFH

Kaufpreise

Wohnungsspiegel	Fläche	Kaufpreise	Status
Wohneinheit	m ²	CHF	
Untergeschoss			
Parkplätze	19PP	50'000.00 (pro PP)	Verfügbar
Erdgeschoss			
Gewerbe 1	193.08	1'780'000.00	Verfügbar
Gewerbe 2	83.53	740'000.00	Verfügbar
Gewerbe 3	60.38	590'000.00	Verfügbar
1. Obergeschoss			
101 3.5	73.00	1'020'000.00	Verfügbar
102 Atelier	61.39	620'000.00	Verfügbar
103 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Reserviert
104 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Reserviert
105 2.5 Zi	51.91	780'000.00	Verfügbar
2. Obergeschoss			
201 3.5 Zi	73.00	1'020'000.00	Reserviert
202 2.5 Zi	51.95	780'000.00	Verfügbar
203 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Verfügbar
204 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Reserviert
205 2.5 Zi	51.91	780'000.00	Verfügbar
3. Obergeschoss			
301 3.5 Zi	73.00	1'020'000.00	Reserviert
302 2.5 Zi	51.95	780'000.00	Verfügbar
303 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Reserviert
304 4.5 Zi	102.95	1'340'000.00	Reserviert
305 2.5 Zi	51.91	780'000.00	Verfügbar
4. Obergeschoss			
401 3.5 Zi	73.00	1'050'000.00	Verfügbar
402 2.5 Zi	51.95	810'000.00	Reserviert
403 4.5 Zi	102.96	1'370'000.00	Reserviert
404 4.5 Zi	102.95	1'370'000.00	Verfügbar
405 2.5 Zi	51.91	810'000.00	Reserviert

Architektur

Konstantin Architektur AG
Limmattalstrasse 124, CH - 8049 Zürich
www.konstantin-architektur.com

Konstantin Propp
T +41 43 545 22 11
k.propp@konstantin-architektur.com

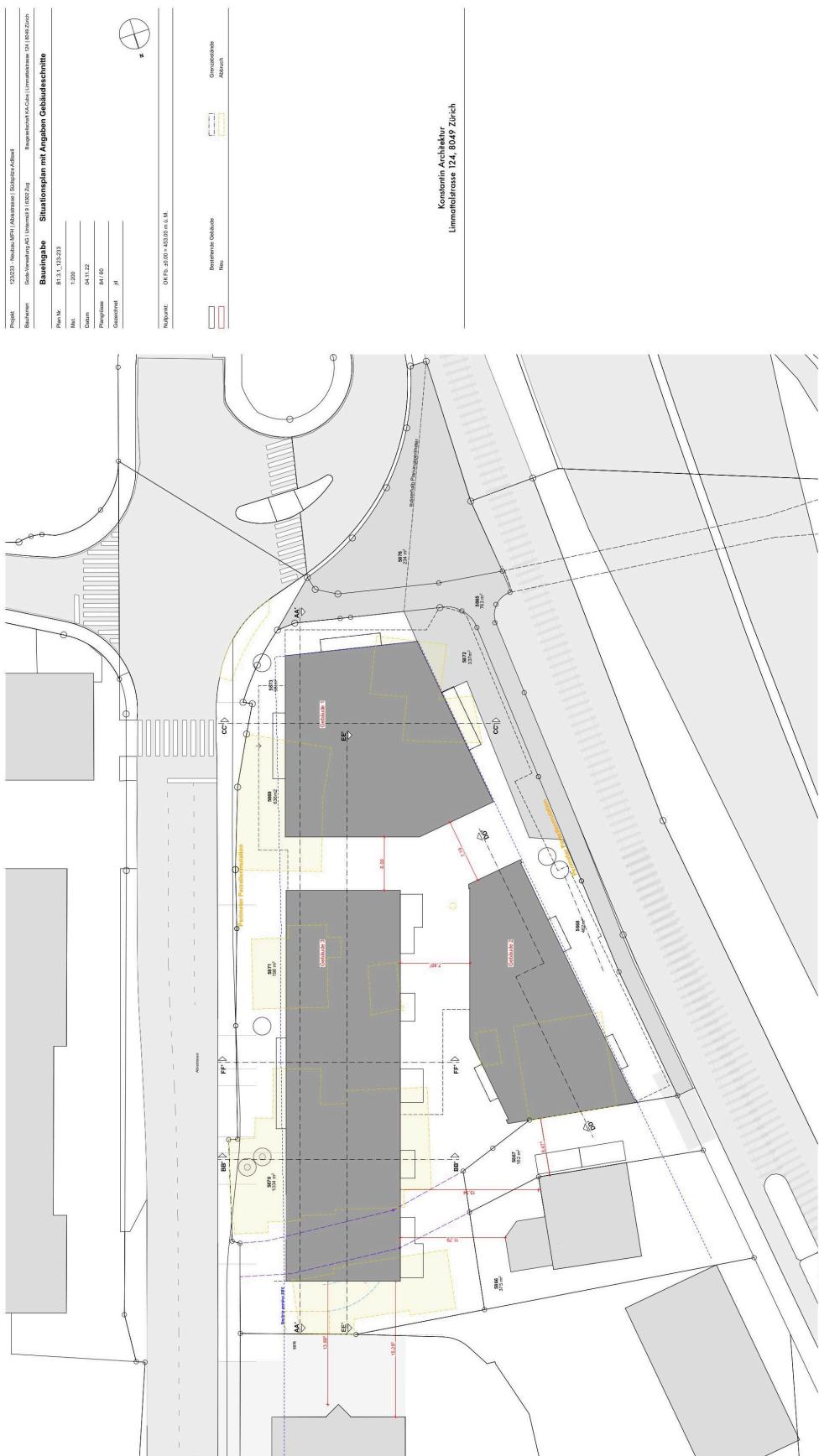
Verkauf

ELITEHOMES AG
Riedstrasse 1, CH - 8953 Dietikon
www.elitehomes.ch

Dejan Cicovic
T +41 79 607 78 64
dejan.cicovic@elitehomes.ch



Konstantin
Architektur





Verkaufsdossier Farb- und Materialkonzept

Neubau MFH Adliswil

Albisstrasse 32, 8134 Südspitze Adliswil

27.10.22

www.konstantin-architektur.com



Neubau MFH

Architektur

Baubeschrieb

Unterhalb des Areals «Zentrum Süd» schneiden sich die beiden Achsen «Sihltalstrasse» und «Albisstrasse» und formen die Südspitze, die Quartiersabschluss und Eintrittsgeste in das Stadtzentrum darstellt. Diese wichtige Funktion erfordert eine gestalterisch prägnante, urbane Bebauung die die Identität des Stadtzentrums hervorhebt. Die drei 5 geschossigen Bauten, die die Südspitze bilden sind unterschiedlich gestaltet.

Das Gebäude Albisstrasse 32 in Adliswil wird in warmen Farbtönen gehalten. Trotz verschiedener Materialien in den Fassadenelementen wirkt das Fassadenbild durch das gut abgestimmte Farbkonzept als visuelle Einheit.

Neben grossen Fensterflächen im Erdgeschoss, die die dort situierten Gewerbeplätze für die Öffentlichkeit gut sichtbar machen, ist die Erdgeschosszone als glatt verputzter Sockel ausgeführt. Die Obergeschosse, in denen sich die Wohneinheiten befinden, sind mit einer Putzfassade mit vertikaler Rillenstruktur ausgestaltet. Die Außenfassaden werden zusätzlich durch horizontalen Gesimsen aus Beton gegliedert, welche sich in der Fassade zum Innenhof mit Balkonen aus Beton visuell vereinen.

Während sich die Wohnungen durch grosszügige Fensterflächen Richtung Innenhof öffnen, sorgt die strassenseitigen Fensteranordnung für ein Gleichgewicht zwischen Lärmeintrag und Belichtung.



Ausblick auf die Albisstrasse



Innenhof

233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

 Konstantin
Architektur

Farb- und Materialkonzept

Neubau MFH

Architektur

Farb- und Materialkonzept



233 Neubau MFH | Südspitze Adliswil

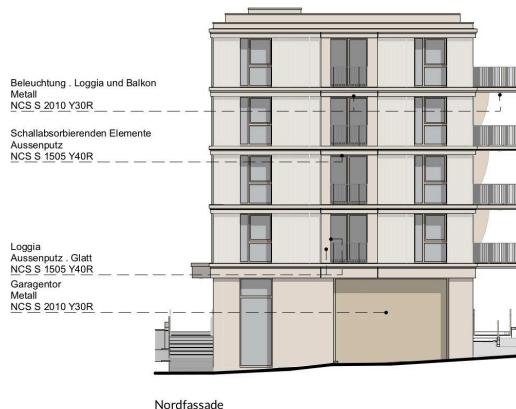
Neubau MFH

Architektur

Farb- und Materialkonzept



Westfassade



Nordfassade

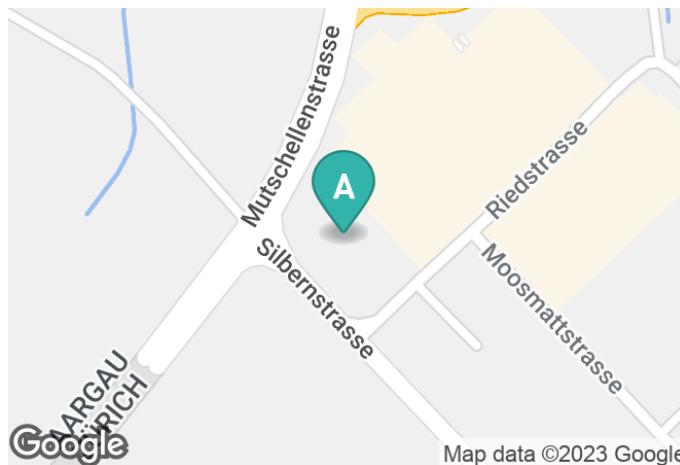
Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	780'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	624'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	520'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	104'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	156'000.–			20.00%
Kosten	3'828.–		45'933.–	
Zinsen	2'600.–		31'200.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen	578.–		6'933.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten	650.–		7'800.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen	11'483.–		137'800.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. ELITEHOMES AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Dejan Cicovic

M: +41 79 607 78 64

dejan.cicovic@elitehomes.ch



Anbieter

ELITEHOMES AG

Riedstrasse 1
8953 Dietikon

info@elitehomes.ch
www.elitehomes.ch