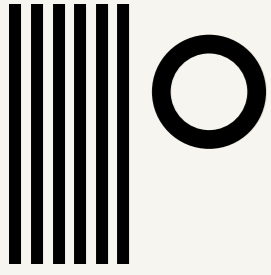


47.41510557419357, 8.513659463378202

Zürich-Affoltern

OH
140

Grünes Stadtleben:
Exklusives Duplex-Stadthaus
mit einzigartigem Wohnkonzept



NACHHALTIGES WOHNEN IM EXKLUSIVEN HOLZ- DUPLEX-STADTHAUS



INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Projektbeschreibung
- 09 Lage
- 11 Wohneinheiten
- 31 Ökologie und Baubeschrieb
- 33 Kaufprozess

PROJEKT- BESCHREIBUNG

Willkommen im Herzen von Zürich-Affoltern, wo in hübscher Nachbarschaft ein exklusives Duplex-Stadthaus entsteht. Die als ökologische Holzbaukonstruktion entworfene Flachdachliegenschaft bietet zwei grosszügige Wohneinheiten zu 4.5 Zimmern: eine Attika- und eine Gartenwohnung, beide mit eigenem Hauseingang und privatem Gartenbereich. Bei beiden Wohneinheiten besteht die Möglichkeit, das Layout auf 5.5 Zimmer umzugestalten.

Wohnen Sie hier für sich wie in einem Einfamilienhaus mit allen Vorteilen einer gemeinsam genutzten Haustechnik und Energieversorgung.

ZENTRAL GELEGEN UND SCHNELL IM GRÜNEN

An erstklassig an den öffentlichen Verkehr angebundener Lage am beschaulichen Stadtrand von Zürich-Affoltern geniessen Sie nicht nur alle Vorzüge der raschen Nähe zum innerstädtischen Gastro-, Kultur- und Einkaufsangebot; Sie wohnen hier auch in aller Ruhe und in bequemer Gehdistanz zum idyllischen Naherholungsparadies am Käferberg.

NACHHALTIG WOHNEN AM ZÜRCHER STADTRAND

Der exklusive, hochwertige Baustandard der Neubauliegenschaft und umfassend erfüllte Nachhaltigkeitskriterien genügen hohen Ansprüchen an Qualität und Umweltbewusstsein.

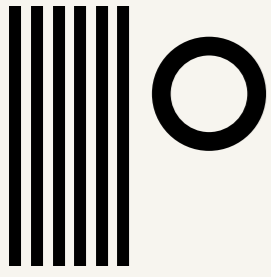
Das Stadthaus präsentiert sich:

- als ökologischer Holzbau und mit einer Photovoltaik-Anlage zur nachhaltigen Energieversorgung.
- mit einer Erdsonden-Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung.
- mit der Möglichkeit, die Erdsonde im Sommer durch Abgabe von passiver Kühlenergie aus dem Erdreich zur sanften Kühlung der Hauseinheiten einzusetzen.

AUF EINEN BLICK

Adresse	Obsthaldenstrasse 140 8046 Zürich-Affoltern → GOOGLE MAPS
Immobilie	Duplex-Stadthaus mit 2 Wohneinheiten und Lift
Wohneinheit 1	Garten-Maisonettewohnung, 4.5-Zimmer, 137m ² Bruttowohnfläche, separater Hauseingang, privater Gartenbereich, 2 Parkplätze
Wohneinheit 2	Attika-Maisonettewohnung, 4.5-Zimmer, 148m ² Bruttowohnfläche, separater Hauseingang, 4 Terrassen, privater Gartenbereich, 2 Parkplätze
Parkplätze	In der Tiefgarage (via UG in Nachbarliegenschaft) und Aussenabstellplätze
Energie-Zertifikat	GEAK-Ausweis → GEAK.CH
Bezug	Anfang 2026
Kataster Nr.	AF408 → GIS BROWSER



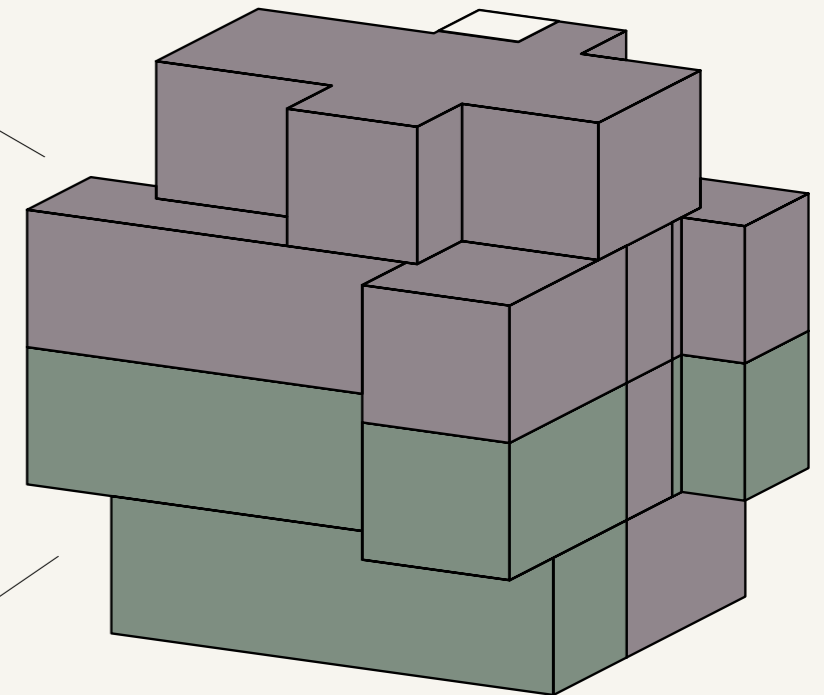


**DIE NACHHALTIGE,
MODERNE ARCHITEKTUR
SCHAFFT EIN EXKLUSIVES
WOHNGEFÜHL.**

**CLEVER GEZEICHNETE
GRUNDRISSE SCHAFFEN
ZWEI EIGENSTÄNDIGE
WOHNEINHEITEN MIT
BESTER PRIVATSPHÄRE.**

Attika-Maisonettewohnung

Garten-Maisonettewohnung





EINGANGSBEREICH MIT ZWEI SEPARATEN HAUSEINGÄNGEN



HOLZFILTER UND RUNDE FENSTER



ECKFENSTER



OBSTALDENSTRASSE IN BLICKRICHTUNG OST



ZIMMER



ZIMMER

LAGE UND UMGEBUNG

Die Obsthaldenstrasse 140 befindet sich in 8046 Zürich-Affoltern und gehört zum Stadtkreis 11. Affoltern ist ein bedeutendes Entwicklungsgebiet im Nordwesten der Stadt Zürich und der einzige Stadtrand Zürichs, der in offene Landschaft übergeht

DURCHMISCHTE NACHBARSCHAFT

Dank dem modernen Mix von privatem und genossenschaftlichem Wohnungsbau sowie dem ausgewogenen Verhältnis aus Miet- und Eigentumswohnungen ist die Nachbarschaft gut durchmischt. Das Quartier ist in den letzten 15 Jahren stark gewachsen. Anfang 2020 lebten in Zürich-Affoltern ca. 26'800 Personen; bis 2030 werden voraussichtlich 32'000 Personen das attraktive Quartier bewohnen. Familien finden hier mit zentral gelegenen Spielplätzen, Schulen und Kindergärten eine ideale Wohnumgebung.

ERSTKLASSIGE ÖV-VERBINDUNGEN

Von der Obsthaldenstrasse 140 führen schnelle ÖV-Verbindungen in die City und zum Flughafen Zürich. Die Bushaltestelle «Einfangstrasse» liegt direkt vor der Haustür; in naher Zukunft wird das Quartier durch eine neue Tramlinie mit der Zürcher Innenstadt verbunden

VIELFÄLTIGES FREIZEITANGEBOT

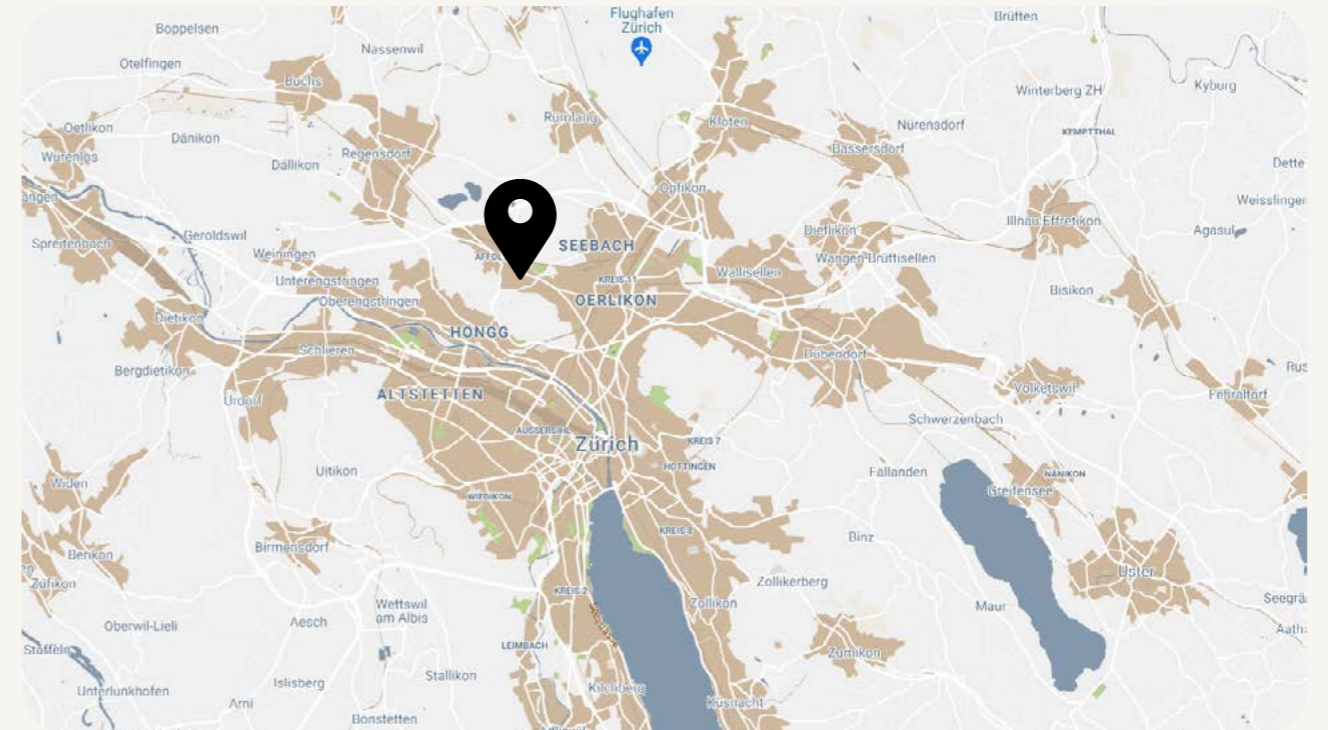
In Affoltern erwartet Sie eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Umgeben von einem idyllischen Naturschutzgebiet mit Seen und einem Strandbad, bietet die Gegend ganzjährig schönste Erholung. Ein umfassendes Angebot an Vereinen jeglicher Ausrichtung lädt dazu ein, nicht nur sein Hobby, sondern auch Kontakte zu pflegen.



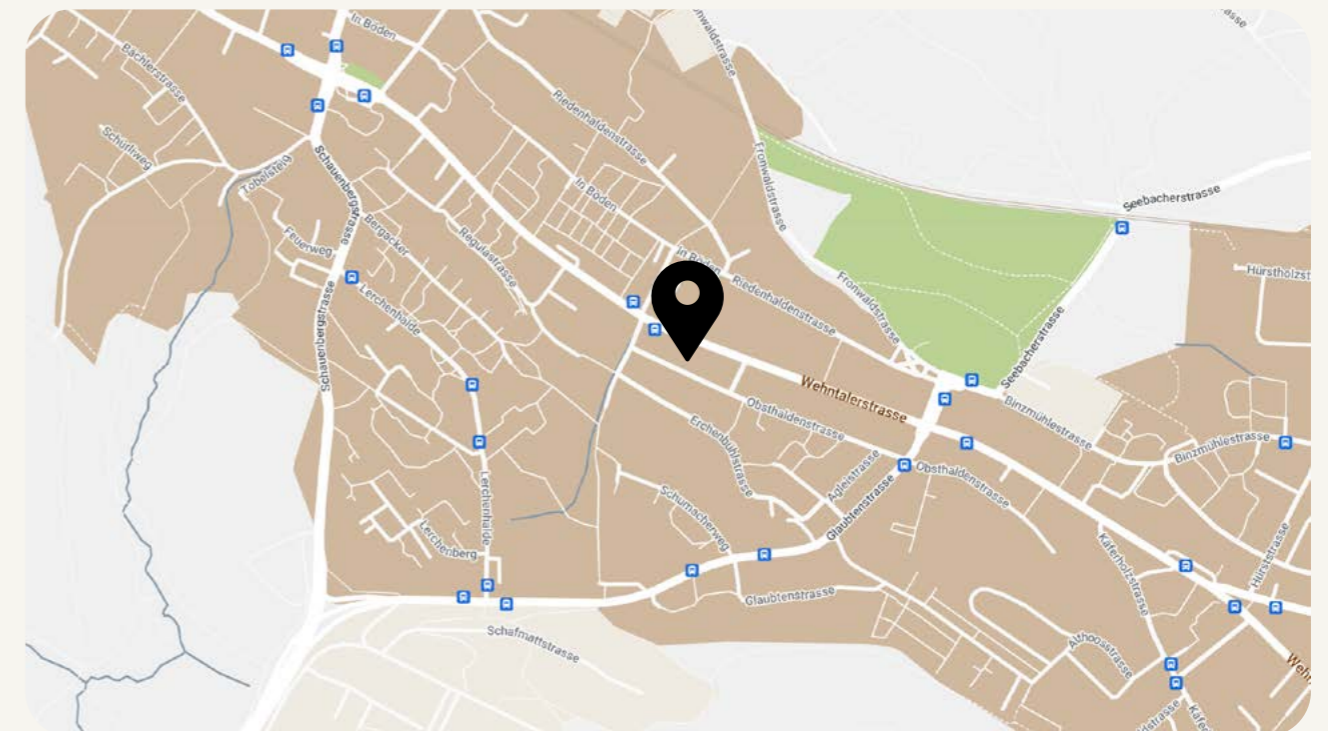
Obsthaldenstrasse 140
8046 Zürich

[→ GOOGLE MAPS](#)

MAKROLAGE



MIKROLAGE



Schule in 250 m:

Schulhaus Schauenberg

ÖV-Anschluss in 120 m:

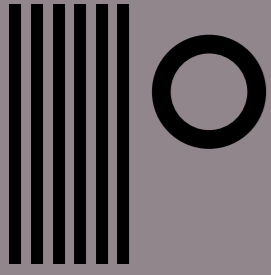
Haltestelle «Einfangstrasse»

Zürich Hauptbahnhof:

Auto: 14 Minuten ÖV: 20 Minuten

Flughafen Zürich:

Auto: 15 Minuten ÖV: 19 Minuten



**WOHNEINHEIT 1
GARTEN-MAISONETTE**

**WOHNEINHEIT 2
ATTIKA-MAISONETTE**

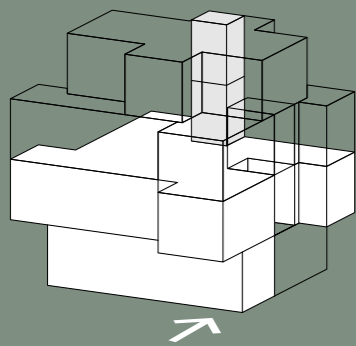
WOHNEINHEIT 1

GARTEN-MAISONNETTEWOHNUNG, 4.5 ZIMMER

Bruttowohnfläche*	137.4 m ²
Keller und Waschraum	30.8 m ²
Gartensitzplatz	39.2 m ²
Gartenanteil	95.4 m ²

Aufteilung
2 Stockwerke mit separatem Haus-
eingang und gemeinsamem Lift

Parkplätze
1 Aussenparkplatz,
1 Parkplatz in der Tiefgarage

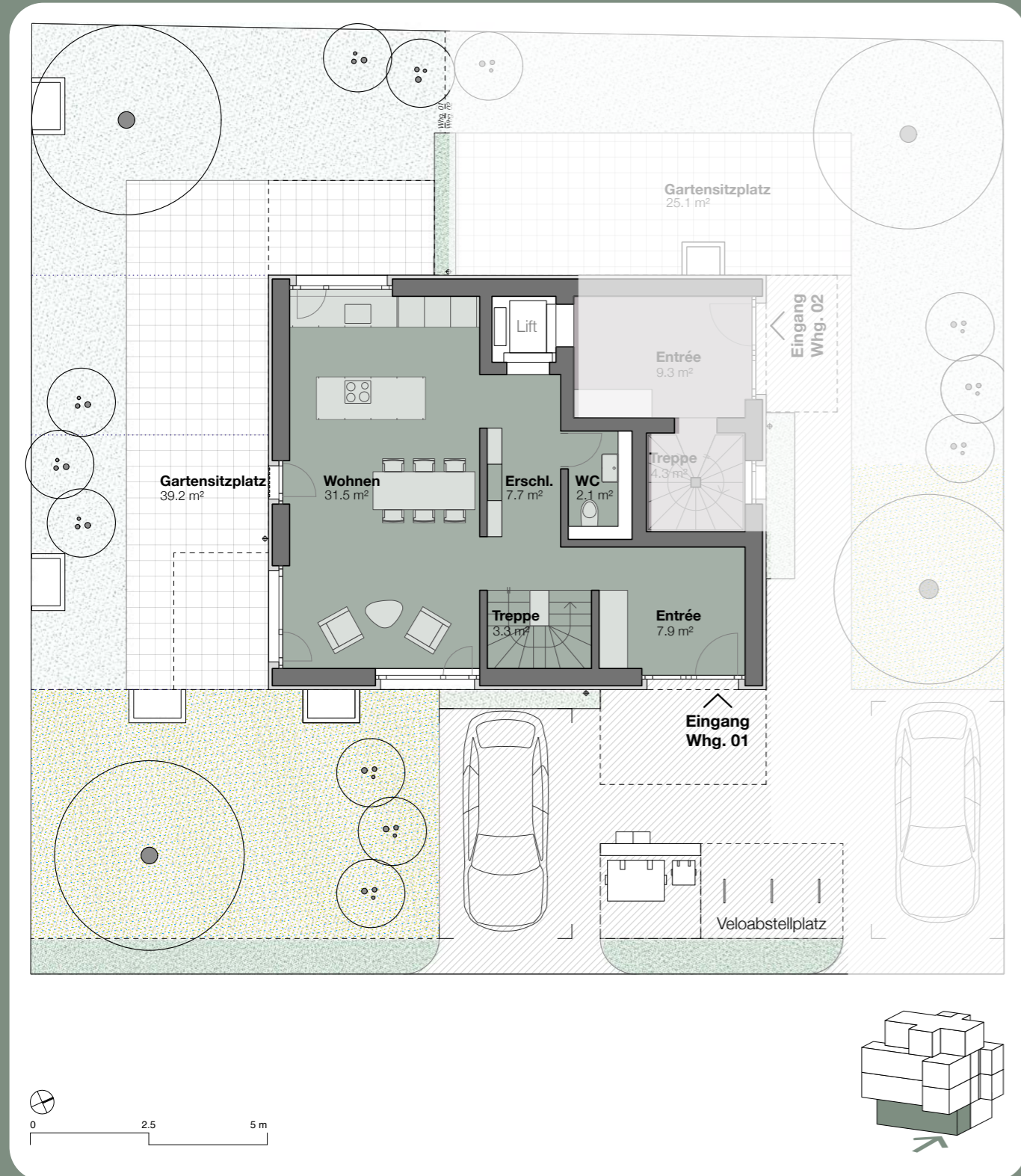


ERDGESCHOSS – WOHNEN UND ESSEN

* Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte. Die tragenden Wände sind von der Fläche abgezogen.



1. OBERGESCHOSS – BIBLIOTHEK



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

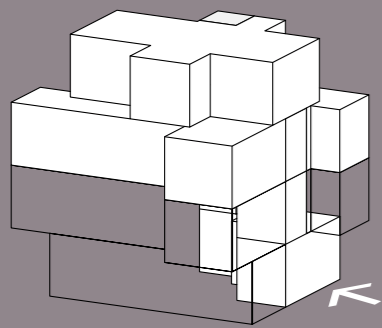
WOHNEINHEIT 2

ATTIKA-MAISONNETTEWOHNUNG, 4.5 ZIMMER

Bruttowohnfläche*	148.2m ²
Keller und Waschraum	25.5m ²
Gartensitzplatz	25.1m ²
Gartenanteil	78.2m ²
Terrassen	25.0m ²

Aufteilung
2 Stockwerke mit separatem Haus-
eingang und gemeinsamem Lift

Parkplätze
1 Aussenparkplatz,
1 Parkplatz in der Tiefgarage



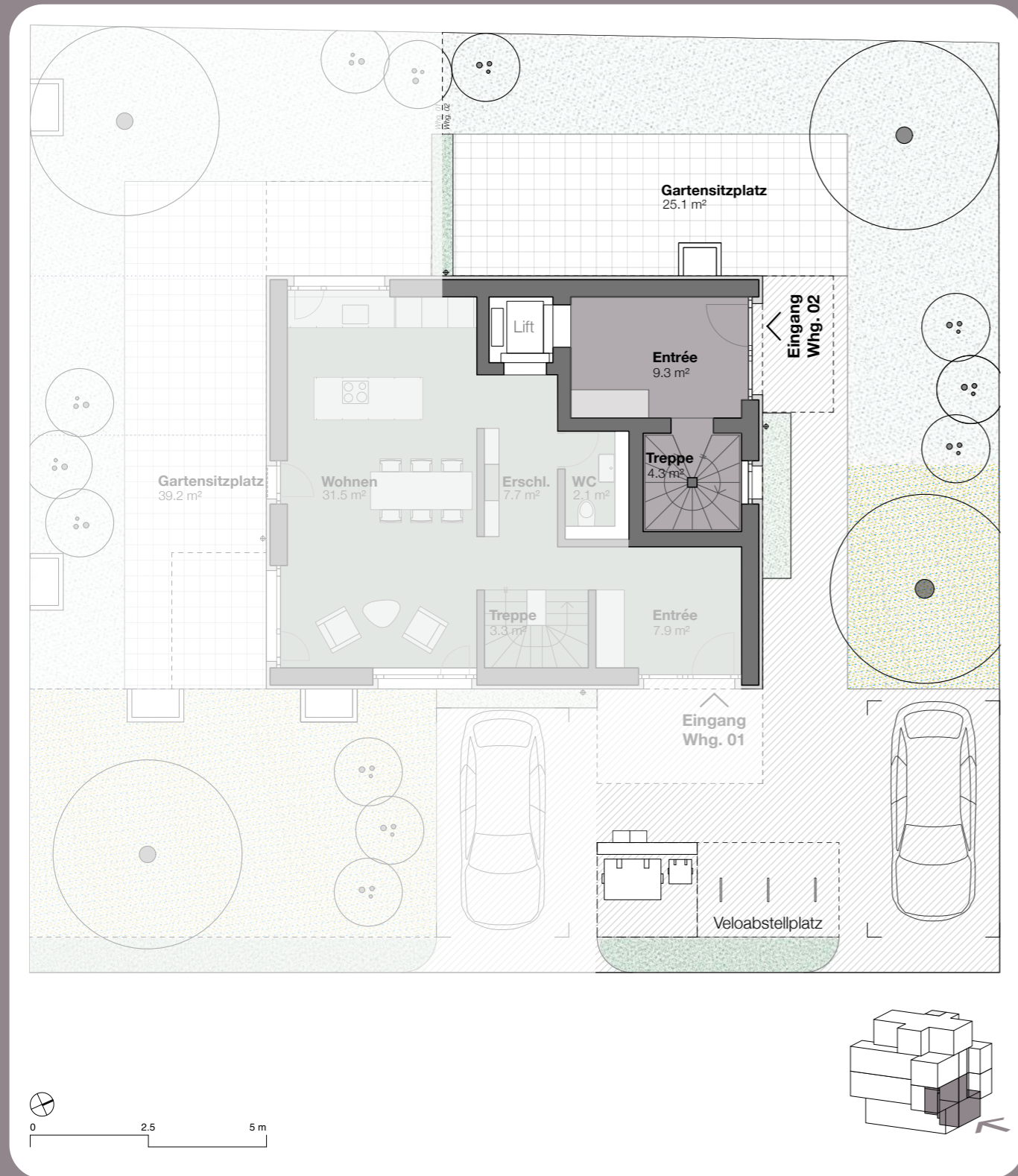
ATTIKAGESCHOSS – WOHNEN UND ESSEN

* Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte. Die tragenden Wände sind von der Fläche abgezogen.



2. OBERGESCHOSS – BIBLIOTHEK / HOME-OFFICE

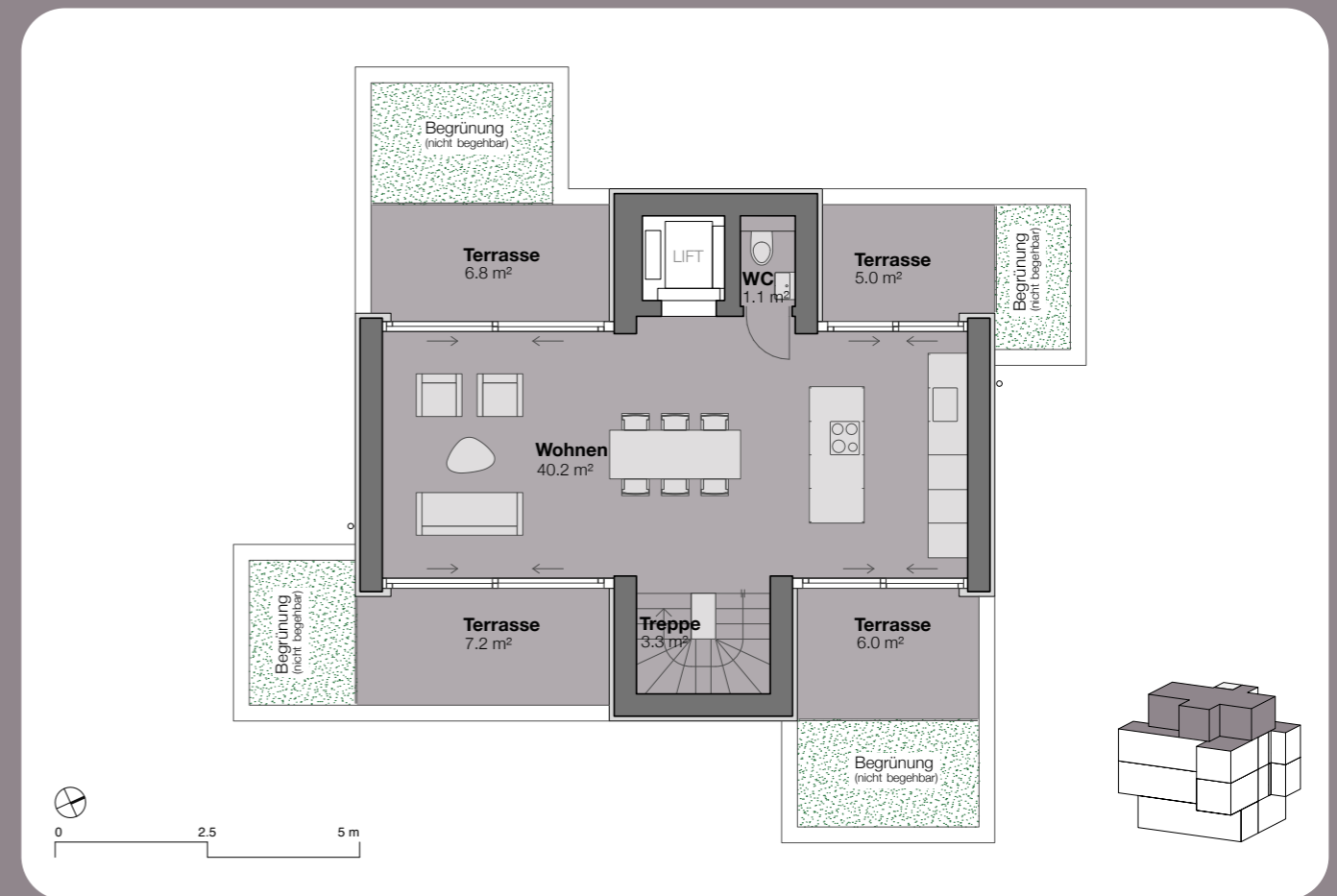
ATTIKA-MAISONNETTEWOHNUNG, 4.5 ZIMMER



ERDGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

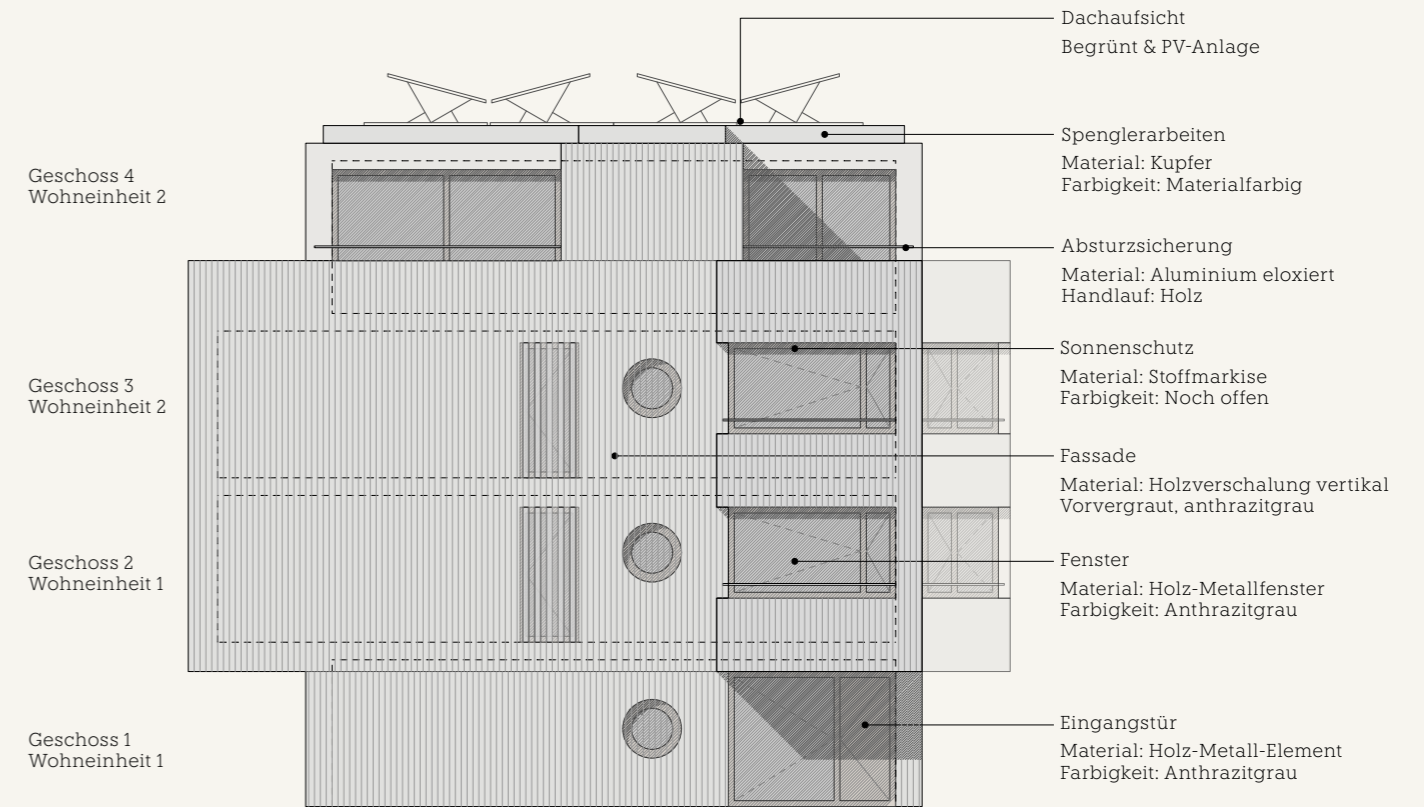
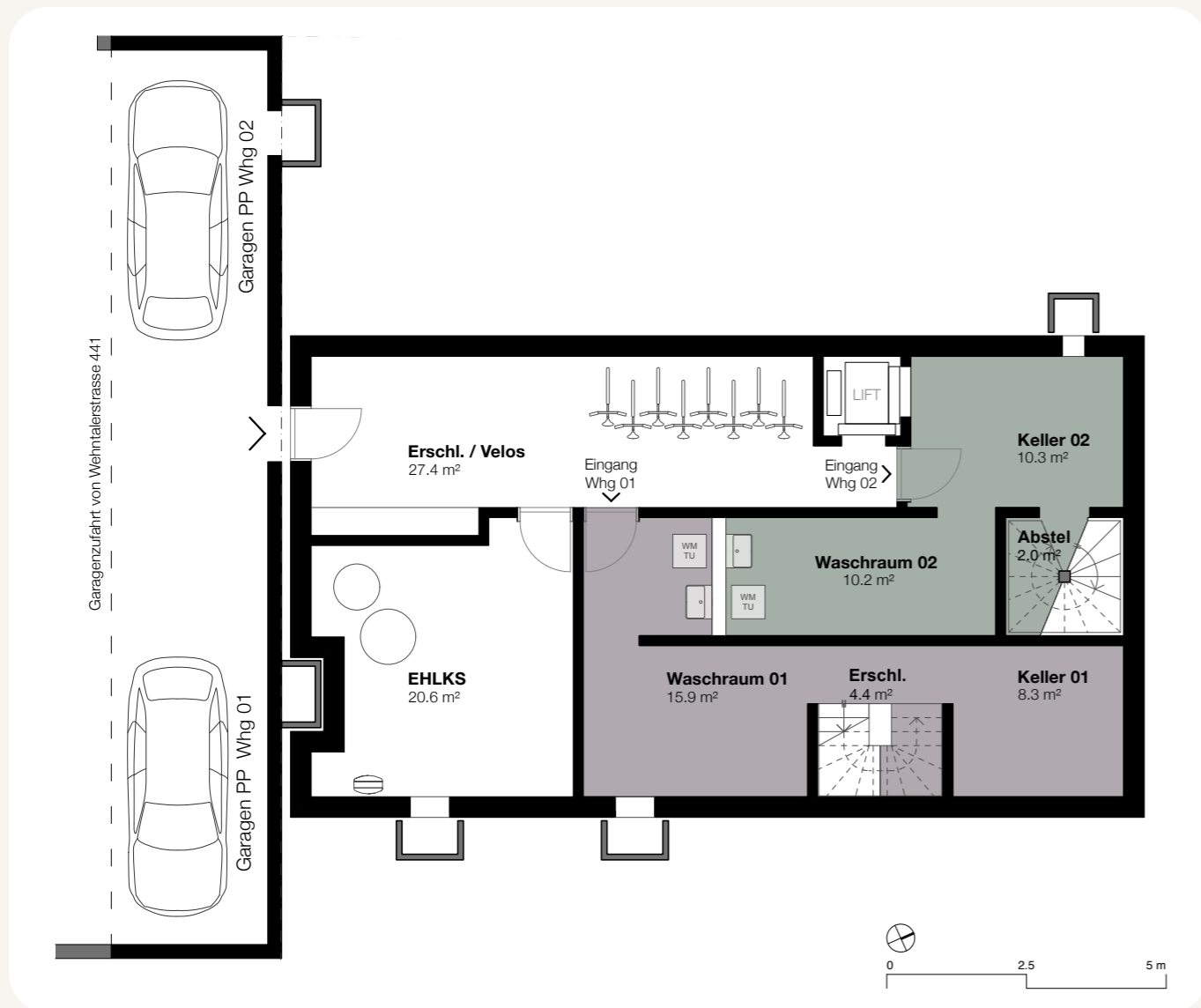


ATTIKAGESCHOSS

UNTERGESCHOSS UND FASSADE

Beide Wohneinheiten haben separaten und direkten Zugang zu ihrem jeweiligen Keller und Waschraum. Die Tiefgaragenplätze befinden sich in der Nachbarliegenschaft und sind ebenfalls direkt via Untergeschoss erschlossen.

- Keller und Waschraum Wohneinheit 1 – Attika-Maisonette
- Keller und Waschraum Wohneinheit 2 – Garten-Maisonette



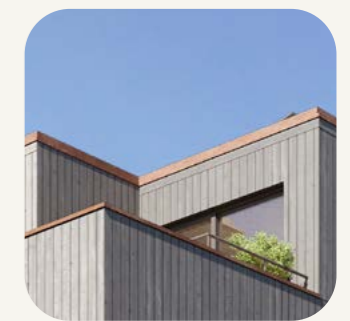
FASSADE



EINGANG



FENSTER



SPENGLERARBEITEN

ÖKOLOGIE UND BAUBESCHRIEB

Sowohl bei der Materialwahl als auch in der Haustechnik steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. So besteht der Kern des Hauses aus einer Holzbaukonstruktion in Elementbauweise, was nicht nur Ressourcen schont, sondern auch ein angenehmes Raumklima bewirkt.

Die Verbindung der Erdsonden-Wärmepumpe zur Wärmezeugung und passiven Wohnungskühlung im Sommer (Free Cooling) mit der Photovoltaik-Anlage zur Generierung von Strom sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung.

Energie-Zertifikat: GEAK-Ausweis



HOLZ-/METALL FENSTER



HOLZBAUKONSTRUKTION IN ELEMENTBAUWEISE



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE



EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG



WÄRMEERZEUGUNG MITTELS WÄRMEPUMPE UND ERDSONDEN



PASSIVE KÜHLUNG (FREE-COOLING) ÜBER BODENHEIZUNG

ROHBAU

Gebäudekonstruktion

- Holzbaukonstruktion in Elementbauweise
- Untergeschoss in Ortbeton
- Hinterlüftetes Fassadensystem, Bekleidung aus Holz gemäss Vorgaben Architekt
- Innentreppe aus Holz

Dach

- Holzbaukonstruktion in Elementbauweise mit extensiver Begrünung und Photovoltaik-Anlage

Sitzplatz / Loggien / Terrassen

- Feinsteinzeugplatten als Fertigbelag gemäss Vorgaben Architekt
- Brüstungen und Geländer in Metall oder Holz gemäss Vorgaben Architekt

Fenster

- Holz-/Metall
- Hebe-Schiebetüre im Wohnzimmer
- Holz-/Metall-Fenster als Dreh-Kippflügel
- Ebenerdige Fenster mit Widerstandsklasse RC2N inkl. abschliessbaren Fenstergriffen

Sonnenschutz

- Senkrechtstoffmarkisen (ZIP-System) mit elektrischer Bedienung
- 1 Gelenkarm-Stoffmarkise pro Wohnung mit elektrischer Bedienung

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

- Licht- und Kraftinstallationen
- LED-Einbauleuchten in den Bereichen Entree / Korridor, Nasszellen und Küche
- Im Wohn-/Esszimmer 2, in übrigen Schlafzimmern je 1 Multimediadose
- Im Wohn-/Esszimmer 3, in übrigen Schlafzimmern je 1 Dreifachsteckdose, davon eine geschaltet
- Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage, Farbdisplay
- Leerrohrinstallation für Dusch-WC, alle Nassräume
- Beleuchtung Zugang über Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder
- Photovoltaik-Anlage auf Flachdach
- Vorbereiteter Aussenhüllenschutz (Alarmanlage), Alarmzentrale als Käuferwunsch

Heizungsanlage

- Wärmezeugung mittels Wärmepumpe und Erdsonde für Heizung und Brauchwarmwasser
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Raumtemperatur-Regulierung mit individueller Raummessung
- Passive Kühlung (Free Cooling), über Bodenheizung

Lüftungsanlage

- In den Wohnungen mechanische Entlüftung aller Nasszellen und allfälliger Reduits über Dach
- Küchen mit Dunstabzug (Umluft)
- Geschlossene Räume im Untergeschoss mit mechanischem Ent- und Belüftungssystem mit Frischluftanteil und Adsorptionstrocknung (Entfeuchtung)

Sanitäranlagen

- Kalt- und Warmwasserinstallation
- Sanitärapparate für alle Nasszellen, Budget gemäss Budgetliste
- Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- Beide Wohnungen mit frostsicherem Kaltwasseranschluss mit reduz. Druck (2 Bar) auf Gartensitzplatz

Kücheneinrichtung

- Küchen mit Unter-, Ober-, und Hochschränken, Abdeckung aus Naturstein sowie Rückwand aus Glas

- Einbaugeräte mit Kühlschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Steamer, Dunstabzug (Umluft), Waschbecken, Abfalltrennsystem sowie Geschirrspüler, Budget gemäss Budgetliste

Aufzugsanlage

- Personenaufzug, nicht rollstuhlgängig und mit direktem Wohnungszugang

AUSBAU

Wohn- und Schlafräume

- Decke Holz, weiss gestrichen
- Wände Holz, weiss gestrichen
- Parkett verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gemäss Budgetliste

Nassräume, Bad/WC und Du/WC

- Decke Holz, weiss gestrichen
- Wandbelag nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gemäss separatem Budgetblatt
- Plattenbelag verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gemäss separatem Budgetblatt

Küchen

- Decken Holz, weiss gestrichen
- Parkett verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gemäss separatem Budgetblatt

Reduit

- Decke Holz, weiss gestrichen
- Wände Holz, weiss gestrichen
- Parkett verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gemäss separatem Budgetblatt

Kellerräume

- Decken Beton und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Wände Beton, Kalksandstein und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Böden Zementüberzug, gestrichen

Korridor UG

- Decken Beton und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Wände Beton, Kalksandstein und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Boden Zementüberzug, Budget gemäss separatem Budgetblatt

Türen

- Haus-/ Wohnungseingangstüre, thermisch getrennt, schall- bzw. einbruchhemmend mit Dreipunkt-Verschluss und Spion
- Verbindungstüre Tiefgarage (bestehend) zu UG aus Metall, EI30
- Wohnungssinnentüren mit Holzrahmen (Futter und Verkleidung) und Sturz, Türen mit Vollblatt beidseitig gestrichen, inkl. aller Beschläge

Schreinerarbeiten

- Garderobenschrank individuell, Budget gemäss separatem Budgetblatt

AUSSENANLAGEN

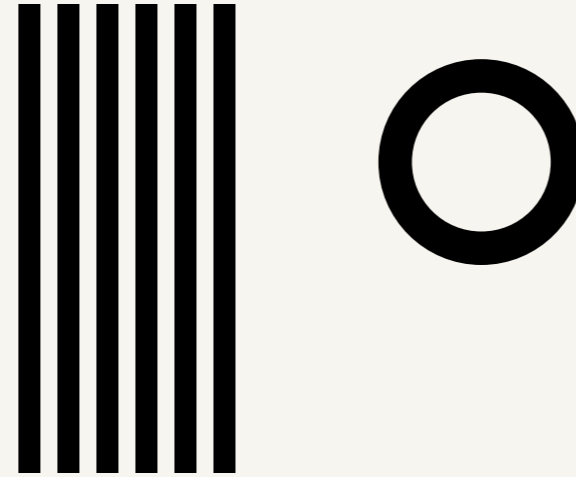
Gartengestaltung

- Bepflanzung und Begrünung nach Vorgaben Architekt
- Beläge mit erforderlichen Abschlüssen gemäss Konzept Architekt

ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

Unwesentliche Änderungen, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, und Auflagen gemäss Baubewilligung bleiben vorbehalten. Massgebend ist der Leistungsbescheid nach BKP (Baubeschrieb), die vorgängigen Ausführungen sind Auszüge daraus.

KAUFPROZESS



Bei uns stehen überdurchschnittlicher Service und eine gute Geschäftsbeziehung im Zentrum. Wir nehmen Sie ernst und pflegen einen bodenständigen, ehrlichen Kontakt. Versprochen.



NICOLO TADDEI
Geschäftsleitung
CAS Immobilienbewertung FHSG
Immobilienvermarkter mit eidg. FA

044 388 20 11
taddei@forster-taddei.ch



SIMON FORSTER
Geschäftsleitung
Immobilienvermarkter mit eidg. FA

044 388 20 13
forster@forster-taddei.ch

Hauptnummer: 044 388 20 10 E-Mail: info@forster-taddei.ch
Forster & Taddei Immobilien AG, Hedwigstrasse 3, 8032 Zürich

01 BERATUNG

Hat das Projekt Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite, um allfällige Fragen zu beantworten.

02 KAUFINTERESSE

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns ein schriftliches Kaufangebot inklusive Finanzierungsnachweis zukommen zu lassen. Im nächsten Schritt erfolgt die Unterzeichnung des Reservationsvertrages. Bei gegenseitiger Kaufzusage ist eine Anzahlung von CHF 50'000.- zu leisten.

03 KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag wird in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Notariat erstellt. Zeitnah begleiten wir Sie zur öffentlichen Beurkundung.

04 KÄUFERBETREUUNG

Für Wünsche und Anliegen im Rahmen des Innenausbaus Ihrer Wohnung begleiten Sie kompetente Ansprechpartner.

04 EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit dem Abschluss des Kaufs und der Unterzeichnung des Totalunternehmer-Werkvertrags. Die Fertigstellung und Schlüsselübergabe ist voraussichtlich Anfang 2026 geplant. Es wird uns eine Freude sein, Sie an diesen erfreulichen Tagen zu begleiten.

Bauherrschaft

Werubau AG, Meilen

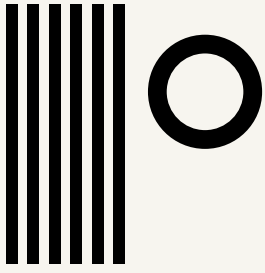
Architekten

Osterhage Riesen Architekten, Zürich

Beratung und Verkauf

Forster & Taddei Immobilien AG, Zürich

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Anpassungen und Preisänderungen bleiben vorbehalten.



PREISBLATT

PROJEKT Exklusives Duplex-Stadthaus

ADRESSE Obsthaldenstrasse 140
8046 Zürich-Affoltern

ENERGIE-ZERTIFIKAT GEAK-Ausweis

BEZUG Anfang 2026

WOHNEINHEIT 1 Garten-Maisonettewohnung, 4.5-Zimmer
137m² Bruttowohnfläche, separater Hauseingang
Gartensitzplatz 39m² und Gartenanteil 95m²
Keller und Waschraum 31m²
2 Parkplätze

Verkaufspreis

Wohnung	CHF	2'340'000
Aussenparkplatz	CHF	30'000
Parkplatz in der Tiefgarage	CHF	60'000
Total	CHF	2'430'000

WOHNEINHEIT 2 Attika-Maisonettewohnung, 4.5-Zimmer
148m² Bruttowohnfläche, separater Hauseingang
Gartensitzplatz 25m² und Gartenanteil 78m²
Terrassen 25m², Keller und Waschraum 26m²
2 Parkplätze

Verkaufspreis

Wohnung	CHF	2'530'000
Aussenparkplatz	CHF	30'000
Parkplatz in der Tiefgarage	CHF	60'000
Total	CHF	2'620'000

BERATUNG & VERKAUF Forster & Taddei Immobilien AG
Hedwigstrasse 3, 8032 Zürich

Ansprechperson: Herr Simon Forster
044 388 20 13 forster@forster-taddei.ch