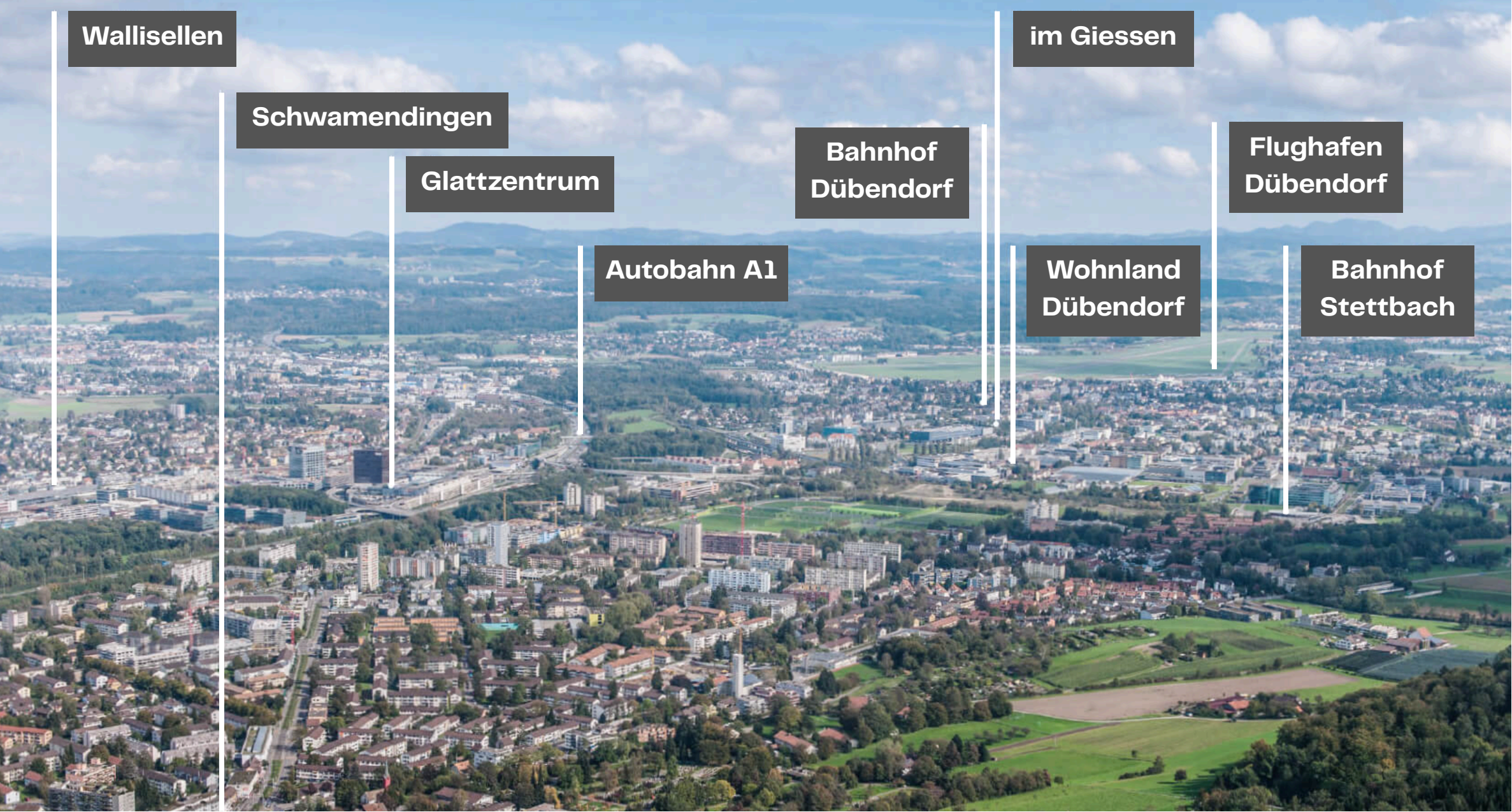




FUNDUS  
FIRST

# LEBENS- QUALITÄT IN PERFEKTION

Birkenweg 27/29, 8600 Dübendorf



# DÜBENDORF ZÜRICH

Diese exklusive Liegenschaft mit gepflegter Gartenanlage entsteht an der ruhigen Quartierstrasse Birkenweg 27/29 in zentraler Lage der beliebten Stadt Dübendorf im Zürcher Glattal. Dübendorf liegt ideal zwischen Zürich und Winterthur und in der Nähe des internationalen Flughafens Zürich-Kloten. Die hervorragende Infrastruktur in Kombination mit der naturnahen Umgebung garantiert ein hohes Mass an Wohnqualität.

Mit über 140 Vereinen bietet Dübendorf ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Stadt ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Vom nahegelegenen Bahnhof Dübendorf erreicht man mit der S-Bahn in wenigen Minuten Zürich oder Winterthur. Die Glattalbahn ergänzt diese optimale Infrastruktur.

Dank der Nähe zur Glatt und den umliegenden Grünflächen geniesst man in der "Stadt an der Glatt" urbanes Leben kombiniert mit Naturverbundenheit. Das Quartier mit Schulen und Kindergärten in der Nähe erfreut sich grosser Beliebtheit bei Familien.

Ein weiterer positiver Faktor ist der attraktive Steuerfuss von aktuell 96%.

- Primarschule Flugfeld
- Primar-/Sekundarschule Stägenbuck
- Kindergarten

- Öffentliche Verkehrsanbindung (ÖV)
- Bahnhof Dübendorf
- Einkaufsmöglichkeiten
- Zentrum Dübendorf

- Zürich Stadtzentrum
- Winterthur
- Flughafen Zürich (ZRH)

ca. 20 Min. mit dem Auto / 25 Min. mit dem ÖV  
ca. 25 Min. mit dem Auto / 35 Min. mit dem ÖV  
ca. 15 Min. mit dem Auto / 27 Min. mit dem ÖV

ca. 750 m  
ca. 850 m  
ca. 750 m

ca. 250 m  
ca. 800 m  
ca. 900 m  
ca. 1,0 km

# EXKLUSIVE FAMILIENRESIDENZEN AM BIRKENWEG

## Lage

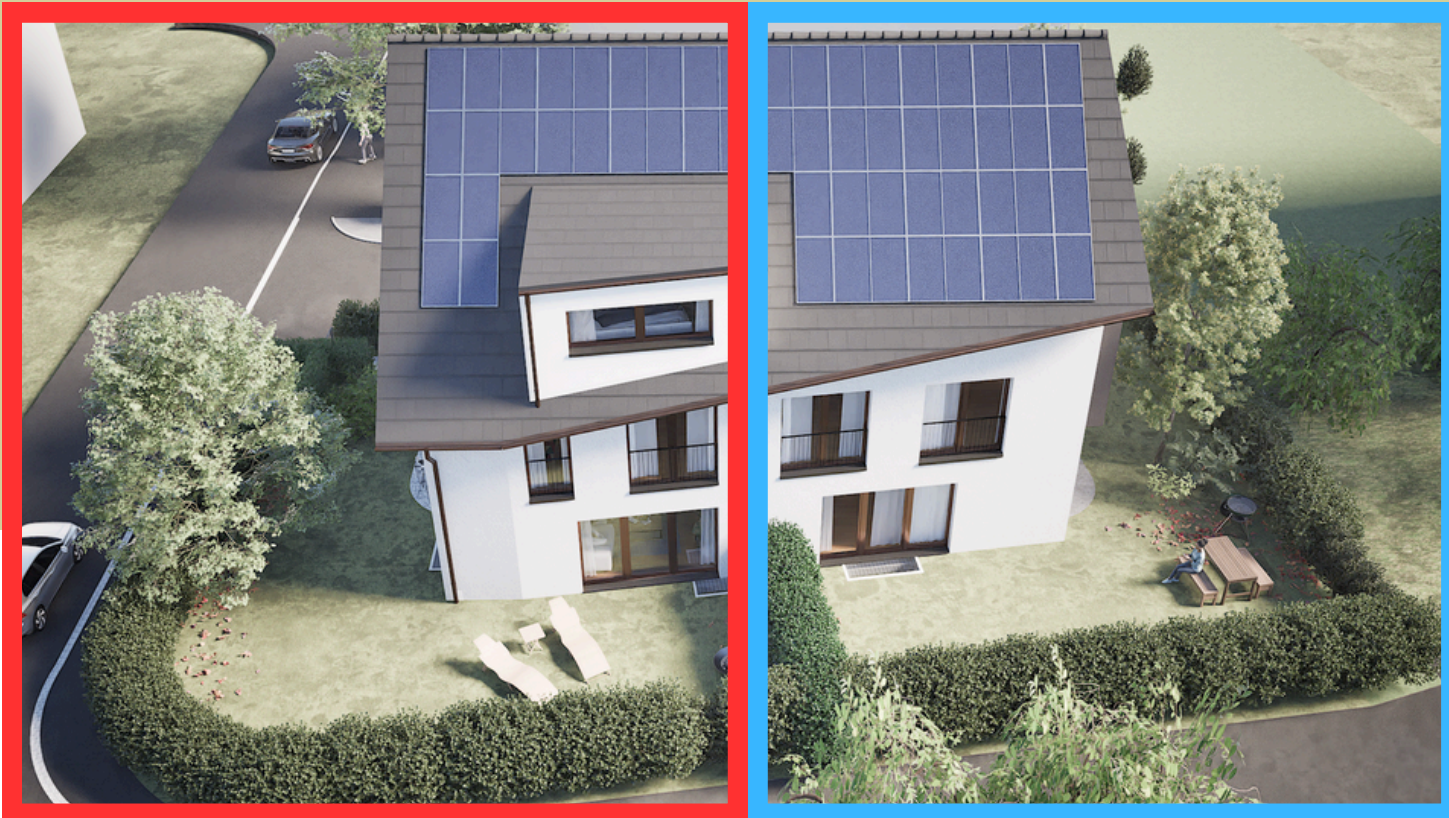
In einer familienfreundlichen und naturnahen Umgebung am Birkenweg entsteht ein modernes Bauprojekt, das höchste Ansprüche an Komfort und Wohnqualität erfüllt. Hier verbinden sich innovative Architektur und erstklassiger Ausbaustandard zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ihr neues Traumhaus, individuell und zukunftsorientiert.

## Highlights und Besonderheiten

- Hoher Ausbaustandard: Es wurden keine Kosten gescheut, um ein luxuriöses und zugleich energieeffizientes Wohnerlebnis zu ermöglichen.
- Individuelle Grundrissänderungen: Passen Sie Ihren Wohnraum ganz nach Ihren Bedürfnissen an, Flexibilität ist hier garantiert.
- Vielseitige Wohlfühlzone: Der grosszügige Hobbyraum im Untergeschoss bietet Raum für individuelle Gestaltung, ob Fitness, Heimkino oder kreative Hobbys.
- Modernste Technik: Mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird eine effiziente und nachhaltige Beheizung sichergestellt.
- Photovoltaikanlage: Für eine umweltfreundliche Stromproduktion und langfristige Energiekostensparnis ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.
- Komfort inklusive: Ein moderner Parklift sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.





In enger Partnerschaft mit Mastro Architekten, FUNDUS FIRST GmbH und SOMNIA Real Estate AG entstehen zwei attraktive Objekte, die durch aussergewöhnliche Architektur und einen überdurchschnittlichen Ausbaustandard bestechen.

#### **Haus Rot – Preis CHF 2'698'000.-**

- Grundstücksfläche: ca. 289 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5.5 (optional auch als 4.5 planbar)
- Badezimmer: 3 Badezimmer
- Nettowohnfläche: ca. 199 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 234 m<sup>2</sup>
- Volumen (SIA 416): ca. 936 m<sup>3</sup>
- Gartenfläche: ca. 129 m<sup>2</sup>
- Garagenbox/Parklift: 1/1
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik: Vorbereitung für eine PV-Anlage zur umweltfreundlichen Stromerzeugung ist vorgesehen

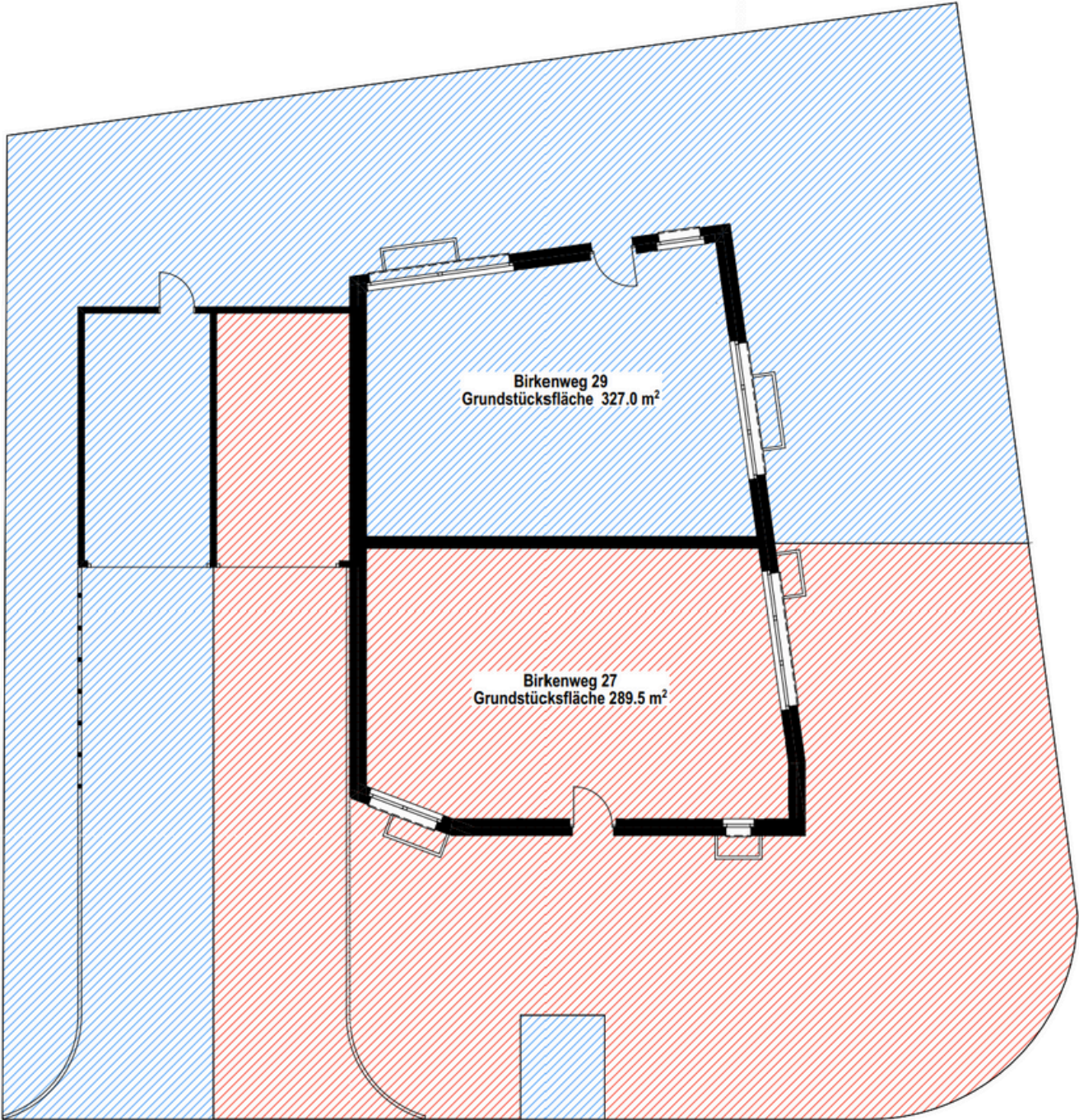
#### **Haus Blau – Preis CHF 2'698'000.-**

- Grundstücksfläche: ca. 327 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5.5 (auch hier optional als 4.5 planbar)
- Badezimmer: 3 Badezimmer
- Nettowohnfläche: ca. 189 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>
- Volumen (SIA 416): ca. 880 m<sup>3</sup>
- Gartenfläche: ca. 129 m<sup>2</sup>
- Garagenbox/Parklift: 1/1
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik: Vorbereitung für eine PV-Anlage zur umweltfreundlichen Stromerzeugung ist vorgesehen



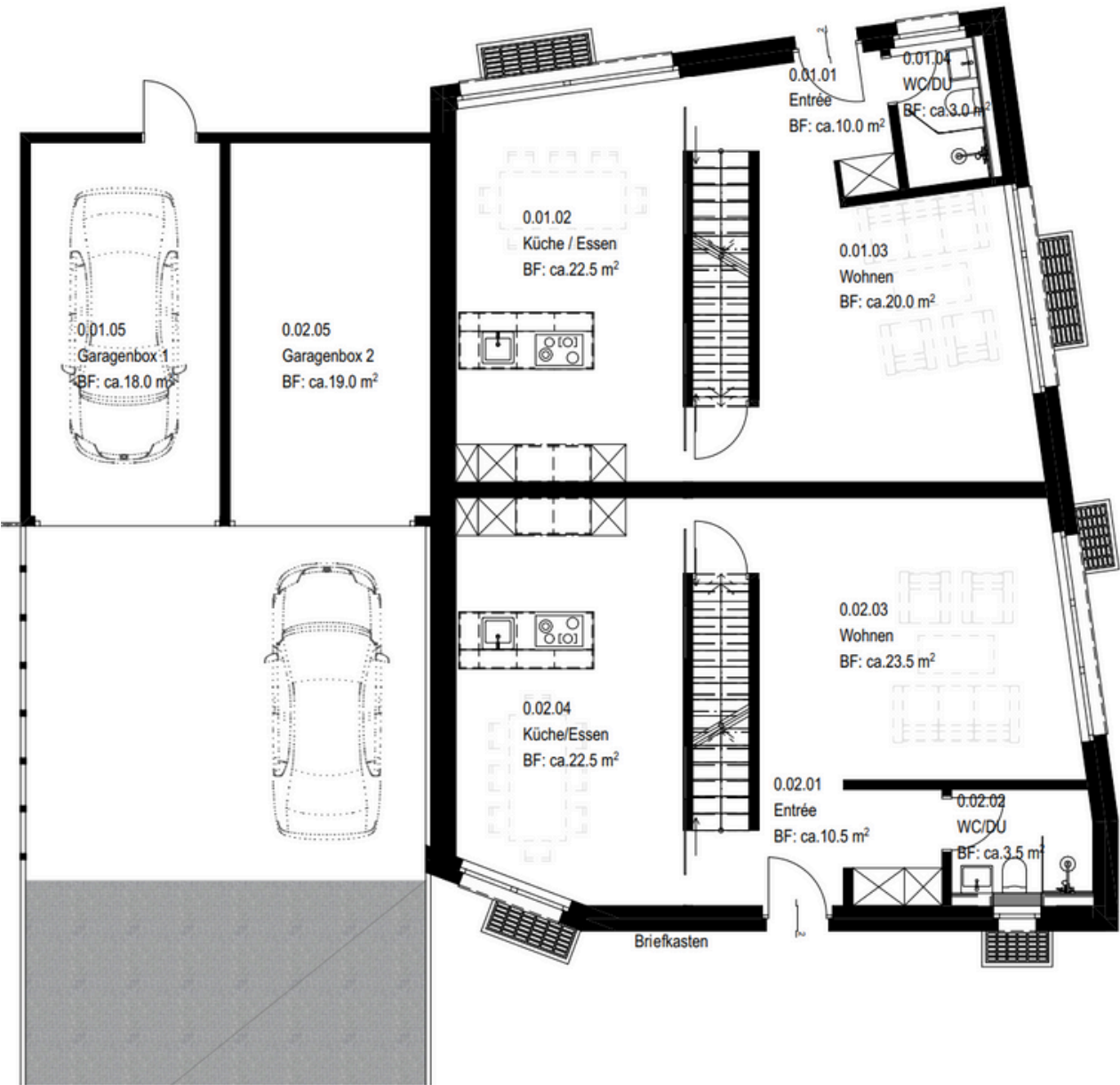
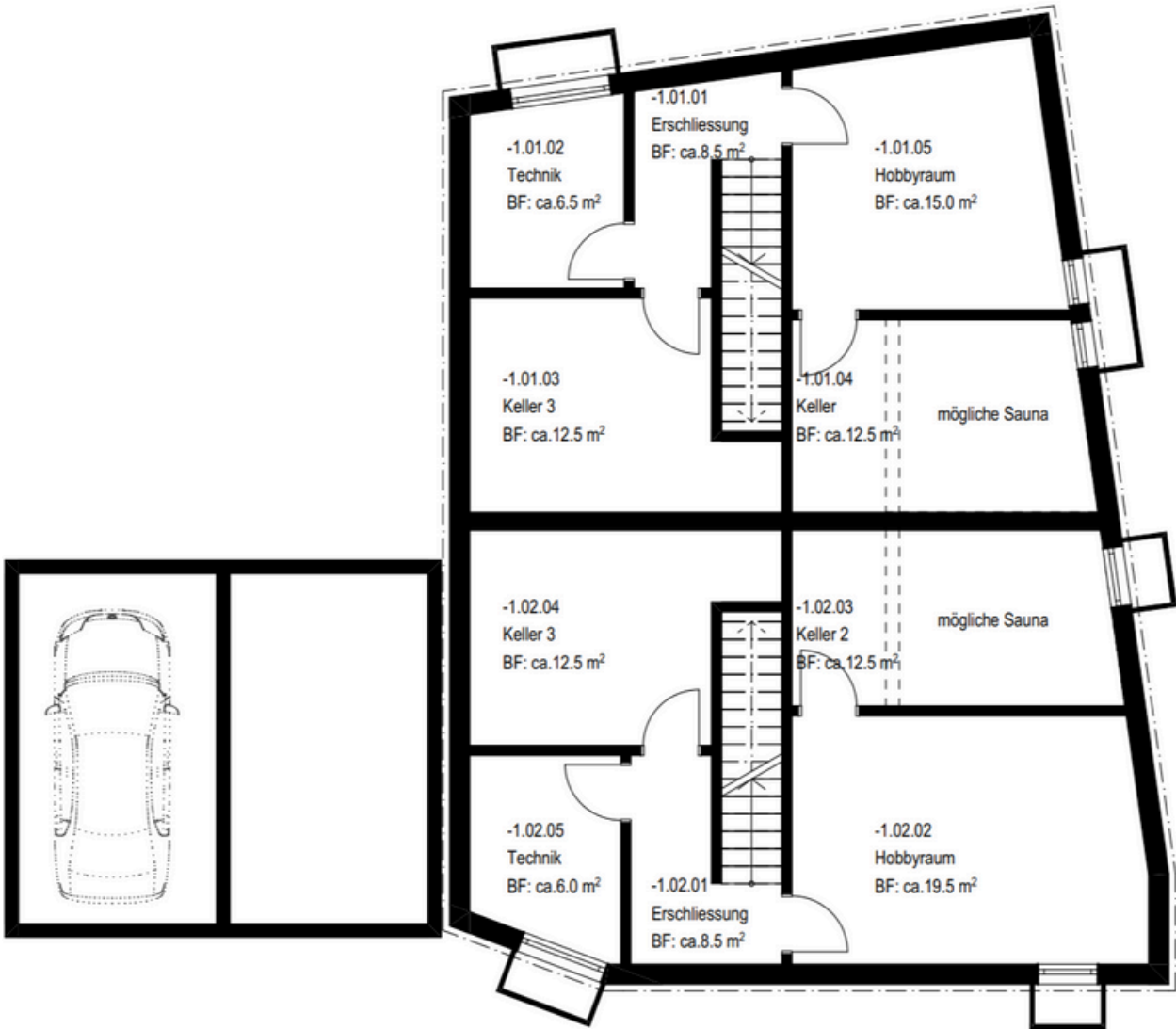
Dieses Bauprojekt am Birkenweg bietet anspruchsvollen Familien und Paaren die ideale Gelegenheit, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Ob Haus Rot oder Haus Blau, beide Objekte überzeugen durch zeitgemässe Architektur, nachhaltige Bauweise und eine hochwertige Ausstattung in einer privilegierten Lage.

# PARZELLIERUNG



# UMGEBUNG

# UNTERGESCHOSS

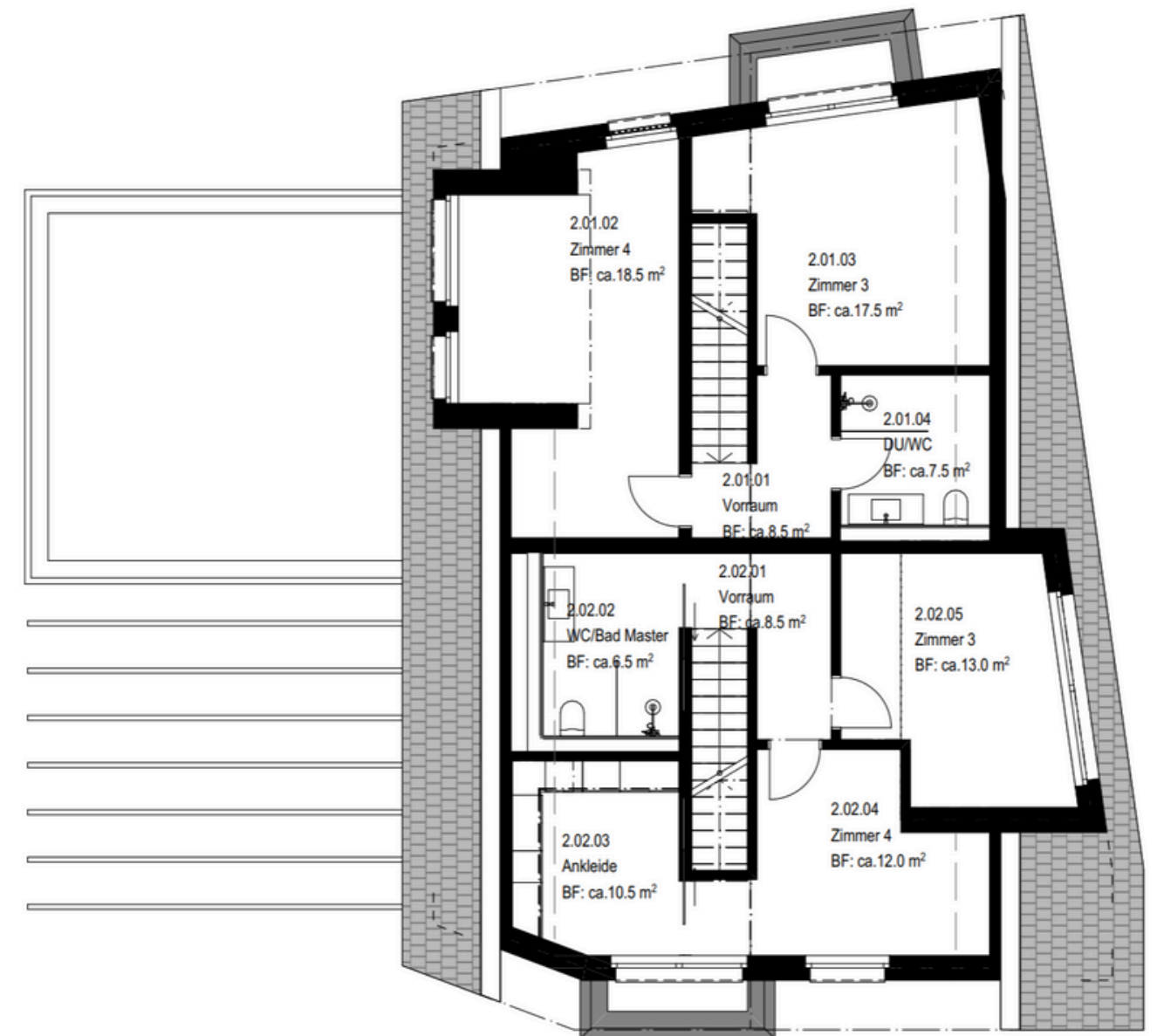


# ERDGESCHOSS

# 1. OBERGESCHOSS



# 2. OBERGESCHOSS



# ANSICHT SÜD



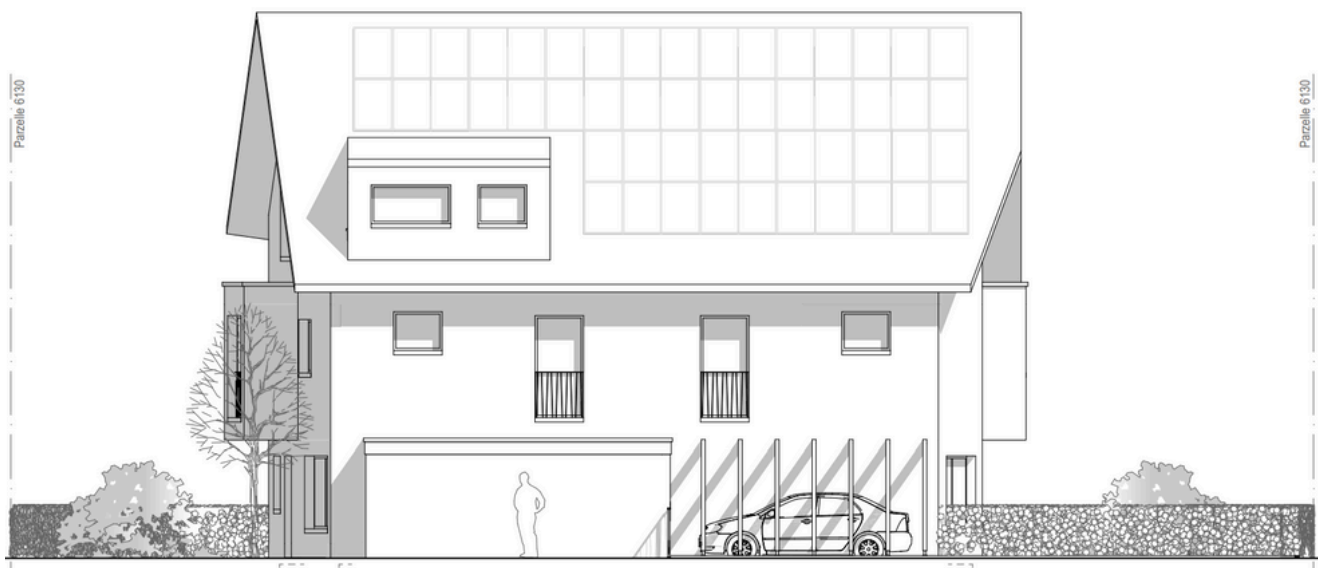
# ANSICHT OST



# ANSICHT NORD



# ANSICHT WEST





# HAUS

Die exklusive Lage am Birkenweg bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einem grosszügigen Garten, der genügend Platz für Kinder zum Spielen und für entspannende Stunden im Freien bietet. Ihr neues Zuhause fügt sich harmonisch in diese idyllische Landschaft ein.



# KINDERZIMMER

Die hellen und freundlichen Kinderzimmer bieten viel Platz für Kreativität und individuelles Wohnen. Durch die flexible Raumaufteilung können sie nach den Bedürfnissen Ihrer Familie gestaltet werden.





# WOHNZIMMER

Das geräumige Wohnzimmer besticht durch grosszügige Fensterflächen, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen. Der offene Raum ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.



# KÜCHE

Die moderne, offene Küche ist nahtlos in den Essbereich integriert und bietet so ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Kochen und geselligem Beisammensein. Mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Aufteilung wird sie zum Herzen des Hauses – perfekt für kulinarische Erlebnisse und Familienfeste.



# ELTERNSCHLAFZIMMER

Das Elternschlafzimmer im 2. Obergeschoss bietet höchste Privatsphäre und eine ruhige Atmosphäre für erholsame Nächte. Es ist mit einem eigenen Ankleideraum und einem luxuriösen Master-Bad ausgestattet, sodass Sie Komfort und Exklusivität in Ihrem privaten Rückzugsort genießen können.



# ANKLEIDE

Der separate Ankleideraum bietet viel Stauraum und ist die perfekte Lösung für eine ordentliche und elegante Aufbewahrung Ihrer Kleidung und Accessoires. Hier können Sie sich stilvoll vorbereiten und Ihr Outfit perfekt in Szene setzen.





## BADEZIMMER

Die luxuriösen Badezimmer sind mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und bieten einen hohen Komfort. Mit eleganten Fliesen und grosszügigen Duschen oder Badewannen wird jeder Aufenthalt zu einem Verwöhn Erlebnis.



# BAU- BESCHRIEB

## **Exklusives Wohnen im Doppel Einfamilienhaus**

Unsere prächtigen Doppel Einfamilienhäuser bieten Ihnen Wohnen mit einem gehobenen Standard in allen Ausstattungsbereichen. Änderungen im Material- und Farbkonzept sowie kleine Anpassungen der Grundrisse sind möglich, um Ihren individuellen Wünschen gerecht zu werden. Grosszügige Budgetpositionen für Boden- und Wandbeläge sowie die Küchenausstattung gewährleisten höchste Qualität. Unsere Häuser erfüllen die strengen Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 und bieten Ihnen somit eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

## **Robuste und hochwertige Bauweise**

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse bestehen aus hochwertigem Backstein oder, wo notwendig, aus massivem Stahlbeton. Die Trennwände zwischen den beiden Häusern sind aus schalldämmendem Stahlbeton gefertigt, um Ihnen maximale Privatsphäre zu bieten. Die Decken bestehen aus Stahlbeton mit integrierter Haustechnik. Elegante Treppen, entweder vorgefertigt oder in Ortbeton gegossen, werden mit hochwertigen Platten belegt.

## **Elegante Gebäudehülle**

Die Gebäudehülle wird mit einer mineralischen Wärmedämmung und einem hochwertigen Putz versehen. Die Fenster und Fenstertüren in einer eleganten Holz-Metall-Konstruktion sind innen passend zum Farb- und Materialkonzept gestrichen und bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Erdberührende Fenster sind mit erhöhtem Einbruchschutz ausgestattet.

## **Traumhafte Aussenbereiche**

Die Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen sind liebevoll gestaltet und passen harmonisch in das Farb- und Materialkonzept. Barrierefreie Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen gewährleisten höchsten Komfort. Der Dachaufbau erfolgt als Schrägdach mit optimaler Wärmedämmung und Abdichtung gemäss SIA 271, was für ein perfektes Raumklima sorgt.

## **Effektiver Sonnenschutz**

Aussenliegende Rafflamellenstoren ermöglichen es Ihnen, die Räume nach Bedarf zu beschatten oder abzdunkeln. Knickarmmarkisen an den Balkonen bieten zusätzlichen Schutz. Alle Verschattungen sind elektrisch bedienbar und harmonisch in das Gesamtkonzept integriert.

## **Moderne Elektroinstallationen**

Unsere Häuser sind mit modernsten Elektroinstallationen ausgestattet. Jedes Zimmer verfügt über Multimediaanschlüsse und elektrisch bedienbare Stoffstoren. In den Nassräumen, Entrées, Küchen und Korridoren sorgen moderne Deckeneinbauleuchten für eine angenehme Beleuchtung. Auch die Aussenbeleuchtung ist stilvoll in das Gestaltungskonzept eingebunden.

### **Zukunftsweisende Elektromobilität**

Die Grundinstallation im Standard C1 „Power to garage“ inklusive Lastenmanagement ermöglicht das bequeme Laden von Elektrofahrzeugen. Erweiterungen der Ladeinfrastruktur sind nach Bedarf möglich.

### **Nachhaltige Photovoltaikanlage**

Eine umweltfreundliche Photovoltaikanlage wird gemäss den Vorgaben des Energiegesetzes auf dem Hauptdach installiert und sorgt für nachhaltige Energiegewinnung.

### **Heizsystem in Planung**

Das Heizsystem ist derzeit noch nicht definiert und wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt. Unser Ziel ist es, eine nachhaltige, energieeffiziente und umweltschonende Lösung zu realisieren. Dies wird sorgfältig evaluiert, um Ihnen die bestmögliche Heizlösung zu bieten.

### **Optimale Lüftung**

Alle Nasszellen und innenliegenden Räume sind belüftet. Nebenräume und Keller werden natürlich belüftet, um eine frische Luftzufuhr sicherzustellen. Die Einstellhalle wird ebenfalls natürlich be-/entlüftet.

### **Hochwertige Sanitärinstallation**

Die Sanitärapparate und Armaturen sind modern und hochwertig und fügen sich nahtlos in das Gestaltungskonzept ein. Jedes Haus ist mit einem Waschturm (Waschmaschine und Trockner) ausgestattet. Individuelle Käuferwünsche werden im Gespräch mit dem Käuferbetreuer berücksichtigt und kalkuliert.

### **Exklusive Kücheneinrichtung**

Unsere Einbauküchen entsprechen höchsten Ansprüchen und werden individuell nach Ihren Bedürfnissen geplant. Jede Küche wird speziell für Ihr Haus designt. Dafür wurden angemessene Budgetpositionen festgelegt.

### **Elegante Schreinerarbeiten**

Die Hauseingangstüren bestehen aus Holzrahmen mit schallhemmendem Mehrschichttürblatt, Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und Spion. Die raumhohen Innentüren und Einbauschränke beim Eingang sind Teil des durchdachten Farb- und Materialkonzepts. Individuelle Wünsche können besprochen und kalkuliert werden.

### **Hochwertige Bodenbeläge**

Die Wohn- und Schlafräume sowie Korridore werden mit edlem Holzparkett ausgestattet. Bäder, Duschräume und separate WCs erhalten stilvolle Plattenbeläge nach individueller Auswahl. Budgetpositionen sind dafür festgelegt. Private Kellerräume im Untergeschoss erhalten einen Zementüberzug, die Einstellhalle einen robusten Hartbetonbelag.

### **Stilvolle Oberflächen der Innenwände und Decken**

Wohn- und Schlafräume sowie Korridore werden mit hochwertigem Weissputz versehen. Die Wände der Bäder und Duschräume erhalten Plattenbeläge nach individueller Auswahl. Budgetpositionen sind festgelegt.

## Harmonische Umgebung

Unsere Doppel­einfamilienhäuser sind in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet. Zugangswege, Aussenflächen sowie Bepflanzung und Beleuchtung sind sorgfältig durchdacht und Teil des architektonischen Gesamtkonzepts.

## Budgetpositionen (brutto inkl. MwSt)

Individuelle Käuferwünsche werden separat verrechnet.

Bodenbeläge:

- Parkett- und Plattenarbeiten CHF 160.–/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung

Wandbeläge:

- Plattenbeläge Nasszellen CHF 140.–/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung

Küchen:

- pro Haus CHF 50'000.–

Sanitärapparate gemäss Auswahlliste und Offerte.

## Käuferwünsche

Änderungen werden auf einer separaten Kostenübersicht dargestellt und nach Unterzeichnung des Käufers ausgeführt.

## Grundlagen und Bemerkungen

Der Kurzbaubeschrieb dient als umfassendes Arbeitsinstrument und gibt Auskunft über die verwendeten Materialien. Änderungen und Korrekturen, die die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.



# IHR KONTAKT FÜR ALLE FRAGEN

## RUND UM DAS OBJEKT

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und individuelle Beratung. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause, das moderne Technik, exklusiven Komfort und ein harmonisches Wohnambiente vereint!



**Harry Moser**

CEO

+41 76 378 99 06

hm@fundus-first.ch



**Vanessa Martinez Rocha**

CEO Assistant

+41 76 266 14 55

vm@fundus-first.ch



Giebeleichstrasse 82, 8152 Glattbrugg

# DREI STARKE PARTNER – EIN GEMEINSAMES ZIEL.

**IHR TRAUM VOM WOHNEN – DURCHDACHT,  
GEPLANT UND GEBAUT MIT HÖCHSTEM ANSPRUCH.**



**BAUHERR**

**Patrick Brielmayer**

CEO



**VERKAUF**

**Harry Moser**

CEO



**ARCHITEKT**

**Stefano Mastroberti**

CEO