



Ein Refugium über dem Zürichsee – auf zwei Ebenen  
Exklusive Attika-Maisonettewohnung | 8810 Horgen | Kanton Zürich (CH)

# Das Wichtigste in Kürze

<b>Objekt</b>	Luxuriöse Attika-Maisonettewohnung
<b>Adresse</b>	Eggweg 1, 8810 Horgen
<b>Baustart</b>	erfolgt
<b>Bezugsbereit</b>	Februar 2027
<b>Bruttowohnfläche</b>	ca. 206 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen- und Balkonfläche</b>	ca. 65 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	ca. 19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	4.5
<b>Parkplätze</b>	2 Garagenplätze (reserviert) 1 Aussenparkplatz (inkludiert)
<b>Heizung Erzeugung</b>	Wärmepumpe / Erdsonde
<b>Heizung Verteilung</b>	Fussbodenheizung mit Free Cooling-Funktion
<b>Lift</b>	In beide Etagen / Attika direkt in der Wohnung
<b>Verkaufspreis Wohnung</b>	CHF 4'450'000.-
<b>Verkaufspreis pro Garagenparkplatz</b>	CHF 55'000.-



## Ihre Ausbau-Budgets

- Küche – CHF 100'000.-
- Waschmasch./Tumbler - CHF 7'500.-
- Bodenbeläge – CHF 300 / m<sup>2</sup>
- Plattenbeläge – CHF 300 / m<sup>2</sup>
- Schreinerarbeiten - CHF 20'000.-
- Pergola – CHF 10'000.-
- Sanitärapparate – CHF 60'000.-

# Objekt

## Ein Refugium über dem Zürichsee – auf zwei Ebenen

In privilegierter Hanglage von Horgen entsteht diese aussergewöhnliche Attika-Maisonettewohnung mit Sicht über den Zürichsee. Ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Grosszügigkeit in besonderer Weise vereint.

Bereits die Ankunft gestaltet sich komfortabel und diskret: Zwei private Tiefgaragenplätze stehen zur Verfügung, von denen aus Sie mit dem Lift direkt in die Wohnung gelangen – ein Zugang, der den Anspruch an modernes und komfortables Wohnen unterstreicht.

Auf rund 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Rückzug harmonisch verbindet. Ergänzt wird das Wohnangebot durch über 65 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, die den Innenraum fließend nach draussen erweitern und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Attikageschoss bildet das Herzstück der Wohnung: Eine hochwertige, offen gestaltete Küche verbindet Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau und geht nahtlos in den Wohn- und Essbereich über. Grosszügige Fensterfronten eröffnen einen eindrucksvollen Blick über den Zürichsee und lassen Licht und Landschaft zu einem integralen Bestandteil des Wohngefühls werden.

Die weitläufigen Terrassen schaffen einen privaten Aussenraum mit eindrucksvollem Panorama. Ob entspannte Stunden im Freien, ein Dinner mit Blick auf den See oder ruhige Momente am Morgen – hier entstehen Augenblicke, die den Alltag in den Hintergrund treten lassen. Mit lediglich drei Wohneinheiten im gesamten Gebäude wird ein Höchstmass an Privatsphäre gewährleistet. Die Attika-Maisonette bildet dabei die oberste Ebene und bietet einen Rückzugsort für Menschen mit einem ausgeprägten Anspruch an Qualität, Raum und Lage.

Auch technisch erfüllt die Wohnung modernste Anforderungen: Eine Erdwärmepumpe mit Free-Cooling-Funktion, dreifach isolierte Fenster sowie die Vorbereitung für Smart-Home-Lösungen und E-Mobility stehen für nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnkomfort.

Hier verbinden sich Panorama, Architektur und Privatsphäre zu einem Lebensstil, der in dieser Form nur selten zu finden ist.

## Weitere Highlights

- Panoramablick über den Zürichsee
- Privater Liftzugang von der Garage bis in die Wohnung
- Grosszügige Terrassen auf beiden Etagen
- Mitgestaltung des Innenausbau
- Insgesamt nur 3 Wohneinheiten
- bis zu 3 Parkplätze möglich



Lichtdurchflutet – das grosszügige Attikageschoss



Der geräumige und lichtdurchflutete Wohn-Essbereich besticht durch stilvolles Design und einen Panoramablick über den Zürichsee bei Tag....



...und bei Nacht – wenn über den Dächern von Horgen Ruhe einkehrt und das Ambiente seine ganze Wirkung entfaltet.



Über den Tag schafft die grosszügige Terrasse einen fließenden Übergang nach draussen und eröffnet eine spektakuläre Sicht über den Zürichsee...



...während sich bei Nacht die Lichter im See spiegeln und dieser wunderschöne Aussenbereich zu einem ruhigen Rückzugsort unter freiem Himmel wird.



Der Zürichsee als täglicher Begleiter – ein Panorama, das bleibt.

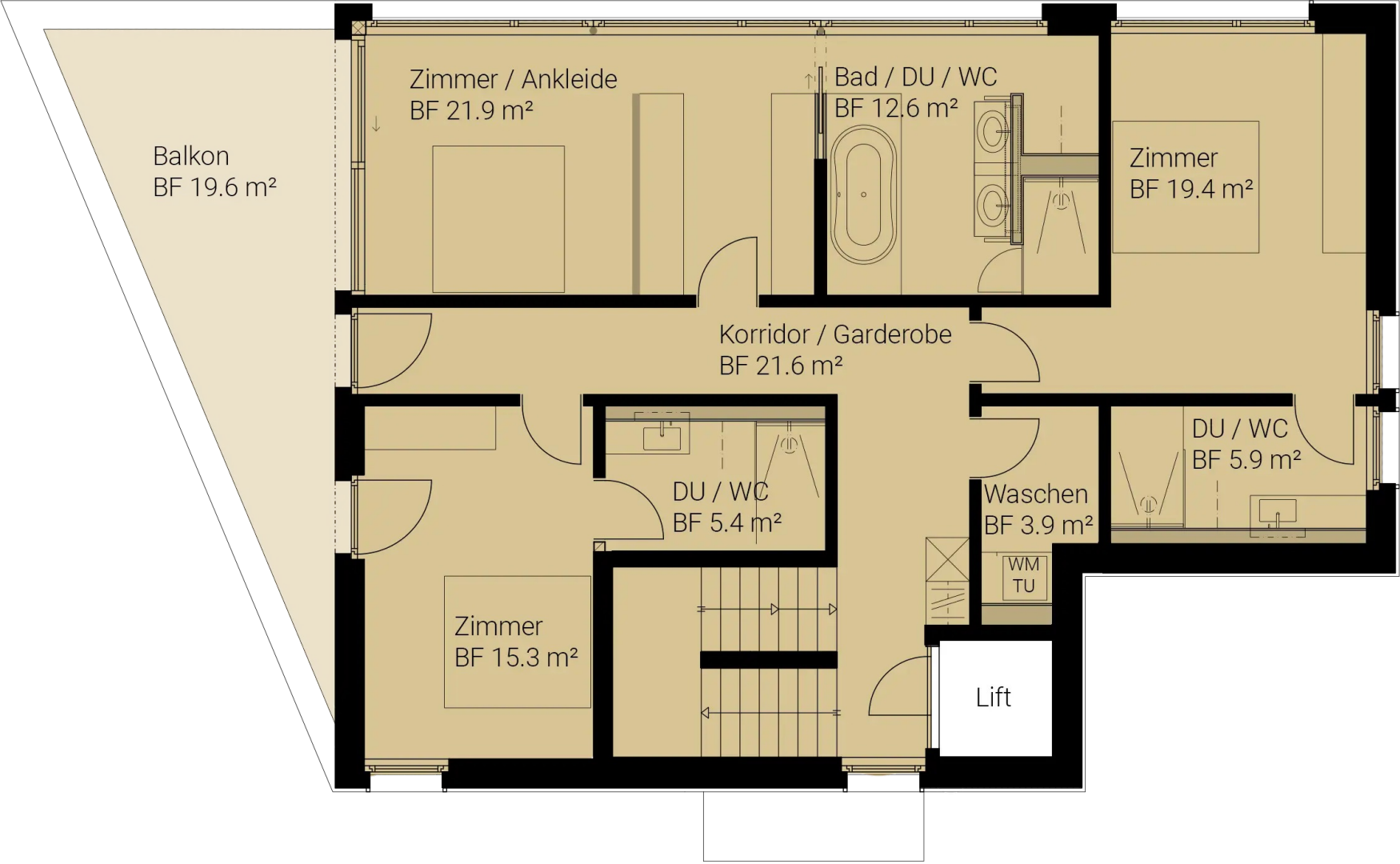


Edle Bäder en Suite – jedem Schlafzimmer ein eigenes Bad zugeordnet.



Zwei Tiefgaragenparkplätze sind derzeit für Sie zum Kauf reserviert. Ein Aussenstellplatz für Sie oder Ihren Besuch ist bereits im Verkaufspreis inkludiert.

# Grundriss: 2. Obergeschoss



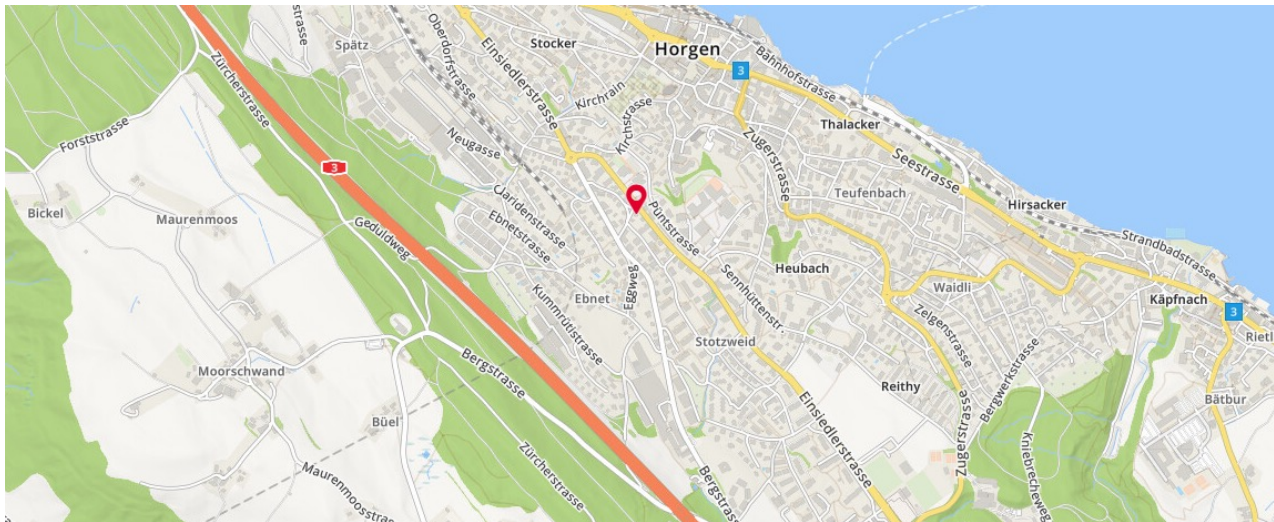
# Grundriss: Attikageschoss



# Lage

Horgen ist eine politische Gemeinde im Kanton Zürich und Hauptort des gleichnamigen Bezirks. Sie liegt am linken, westlichen Ufer des Zürichsees. Die Lage macht Horgen zu einem attraktiven Wohnort, da es sowohl die Ruhe der Natur als auch die Nähe zur urbanen Umgebung bietet. Die Gemeinde fungiert als wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit guter Anbindung an umliegende Städte wie Zürich und Rapperswil.

Ziel	Distanz	Auto	ÖV	zu Fuss
Bahnhof Horgen	ca. 650 m	ca. 4 min.		ca. 10 min.
Zürich HB	ca. 21.5 km		ca. 20 min.	
Primarschule	ca. 450 m	ca. 3 min.		ca. 5 min.
Kindergarten	ca. 90 m			ca. 1 min.



## Weiteres

Horgen verfügt über eine eigene Primarschule und mehrere Kindergärten, die von der Liegenschaft in Gehdistanz liegen.

Die politische Gemeinde Horgen überzeugt zudem mit sehr attraktiven Steuerkonditionen:

Steuer	Steuersatz
--------	------------

Kanton	100%
--------	------

Gemeinde	90%
----------	-----

Kirche Katholisch	7%
-------------------	----

Kirche Reformiert	10%
-------------------	-----

Juristische Person	8.5%
--------------------	------

# Kurzbaubeschrieb

## **Kanalisation:**

Anschlüsse an öffentliche Leitungen gemäss den Vorgaben der Behörden/Werke. Sämtliche Leitungen inkl. Schächte werden kurz vor der Werksübergabe gespült.

## **Bodenbeläge:**

Untergeschoss: fugenlose Bodenbeläge  
Treppenhaus: Tritte, Podest und Vorplätze sind aus Steinzeugplatten  
Wohnbereich: Gemäss Käuferwunsch  
Balkon / Terrasse: Gemäss Käuferwunsch  
Sitzplätze EG: Gemäss Käuferwunsch

## **Bedachungsarbeiten:**

Gedämmte Flachdachaufbauten (z.B. über Attika): Gefälle im Beton, Bauzeitabdichtung und Dämmung laut Konzept des Bauphysikers, Abdichtung mit PBD 2-fach, Drainagematte mit Vlies, Schutzanstrich (z.B. Gummischrotmatte oder Stelzlager).  
Ebenfalls wird eine Photovoltaikanlage verbaut.

## **Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Erdwärmepumpe. Zusätzlich wird die Erdsonde als Free Cooling-Funktion verwendet (Kühlung über Fussbodenheizung). Die Wärmeverteilung in den Wohneinheiten wird mittels konventioneller Fussbodenheizung (Niedertemperatur) sichergestellt.

## **Lift:**

Ein rollstuhlgängiger Lift über alle Etagen wird vorhanden sein.  
Die Attikawohnung verfügt über einen Lift-Ruf, wodurch die Besucher direkt in die Wohnung gelangen können.

## **Sanitäranlagen**

Die Systeme und Konzepte sind nach bewährten, konventionellen Verfahren gelöst. Dies gewährleistet eine einwandfreie und kostengünstige Wartung und Bewirtschaftung.

## **Elektro-Installationen:**

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen Werkvorschriften, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VFK erstellt.  
Der Standort der Hauptverteilung befindet sich im Untergeschoss. Ebenso die Energiemessung für die Wohnungen und ein Allgemeinzähler. Die Kellerräume werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet.  
Die Unterverteilungen sind jeweils im Technikraum platziert.  
UP-Sicherungsverteilung mit den notwendigen Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzschaltern.  
Alle Lichtgruppen sind mit FI-Schutz ausgerüstet.

## **E-Mobility:**

Die Grundinstallation wird in der Garage vorhanden sein.

## **Fenster:**

3-fach-Isolierverglasung VSG: U-Wert nach Angabe Bauphysiker  
3-fach-Isolierverglasung VSG RC2 abschliessbar im Erdgeschoss  
Ein Hebeschiebefenster pro Terrassen- / Balkonausgang wo möglich  
Atrien Verglasung mit Tür / Lüftungsflügel

## **Budgets:**

Die jeweiligen Budgets sind dem detaillierten Baubeschrieb zu entnehmen.

**Der detaillierte Baubeschrieb wird auf Anfrage gerne versendet.**

# Allgemeines

## **Vorbehalte:**

Die in dieser Dokumentation dargestellten Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und stellen keine verbindlichen Planungsunterlagen dar. Sie zeigen mögliche Gestaltungsvarianten des Projekts und können von der finalen Ausführung abweichen. Das auf den Visualisierungen gezeigte Cheminée im Attikageschoss ist optional. Für die gezeigte Pergola ist ein Budget von CHF 10'000.- vorgesehen.

Änderungen im Design, in der Materialwahl, Farbgestaltung oder in anderen kleineren Details bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die dargestellten Bilder inklusive Möblierung sind künstlerische Darstellungen und sollen lediglich eine Orientierung geben.

Die auf den Plänen angegebenen Masse sind Rohbaumasse und nur bedingt verbindlich. Massgebend sind die Ausführungspläne des Architekten sowie der detaillierte Baubeschrieb.

## **Verkaufsflächen:**

Die angegebene Bruttowohnfläche versteht sich inkl. Innenwände jedoch exkl. Aussen- und Wohnungstrennwänden. Abweichungen bis 5 % der Wohnungsflächen sind zu tolerieren. Anrechenbar ist die Bruttowohnfläche bis Innenkante Aussen- und Wohnungstrennwänden inkl. Installationsschächte.

## **Verkaufspreise & Zahlungsabwicklung**

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Innenausbau gemäss dem beurkundeten, detaillierten Baubeschrieb.

## **Termine:**

Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Die Bezugsbereitschaft ist ab Februar 2027 geplant.

Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekannt gegeben oder richten sich nach der Vereinbarung im Kaufvertrag.

# Unsere Dienstleistungen

## Ihre Liegenschaft

Mochten Sie Ihre Liegenschaft kostenlos bewerten lassen?

[Ich bin interessiert](#)

## Ihre Suche

Ist das nicht Ihre Liegenschaft? Dann registrieren Sie Ihr Suchprofil. Sie profitieren hiermit von unseren neuesten Angeboten, welche noch nicht publiziert sind.

[Suchprofil erfassen](#)



# Persönlich für Sie da



## Steffen Kümpfel

Immobilienberater

Telefon: +41 (0) 44 585 99 19

Mobile: +41 (0) 79 398 49 68

[steffen.kuempfel@exklusiv-immobilien.ch](mailto:steffen.kuempfel@exklusiv-immobilien.ch)

Ein Teil von Exklusiv Immobilien zu sein, bedeutet für mich, mit Engagement und Verantwortung etwas zu bewegen. Ich schätze das vertrauensvolle Miteinander im Team und die klare Ausrichtung auf Qualität und Kundenzufriedenheit. Besonders gefällt mir die Vielseitigkeit – vom ersten Kontakt bis zum erfolgreichen Abschluss begleite ich unsere Kundinnen und Kunden mit Leidenschaft und Fachkompetenz. Mein Ziel ist es, Menschen ehrlich, professionell und mit einem echten Mehrwert auf ihrem Immobilienweg zu unterstützen.

«Wege entstehen dadurch,  
dass man sie geht»,

sagte einst Franz Kafka. Willkommen bei Exklusiv Immobilien: ein Familienunternehmen, welches auf Werte setzt – Exklusiv. Transparent. Dynamisch. Individuell! Gehen Sie den Weg mit uns. Wir begleiten Sie als ehrliche und vertrauensvolle Berater in der Immobilienwelt. Unser Ziel: Glückliche Menschen! Egal ob Sie auf der Suche nach einer Bestandsimmobilie, einer Baulandparzelle oder einer Renditeliegenschaft sind, bei uns sind Sie an der richtigen Adresse. Regional verankert und mit vielen guten Partnerschaften, führen wir Sie gerne zu Ihrer Traumimmobilie!

## Disclaimer

Wir sind stets bestrebt, Ihnen genaue und bestmögliche Informationen zu präsentieren. Da wir unsere Angaben ausschliesslich von Drittpersonen oder von vorliegenden Dokumenten beziehen, können wir für die Richtigkeit dieser jedoch keine Gewähr übernehmen. Keine Bilder, Angaben und Unterlagen der Verkaufsdokumentation dürfen ohne schriftliches Einverständnis von Exklusiv Immobilien GmbH in irgendeiner Form übernommen, weiterverbreitet oder abgespeichert werden.

