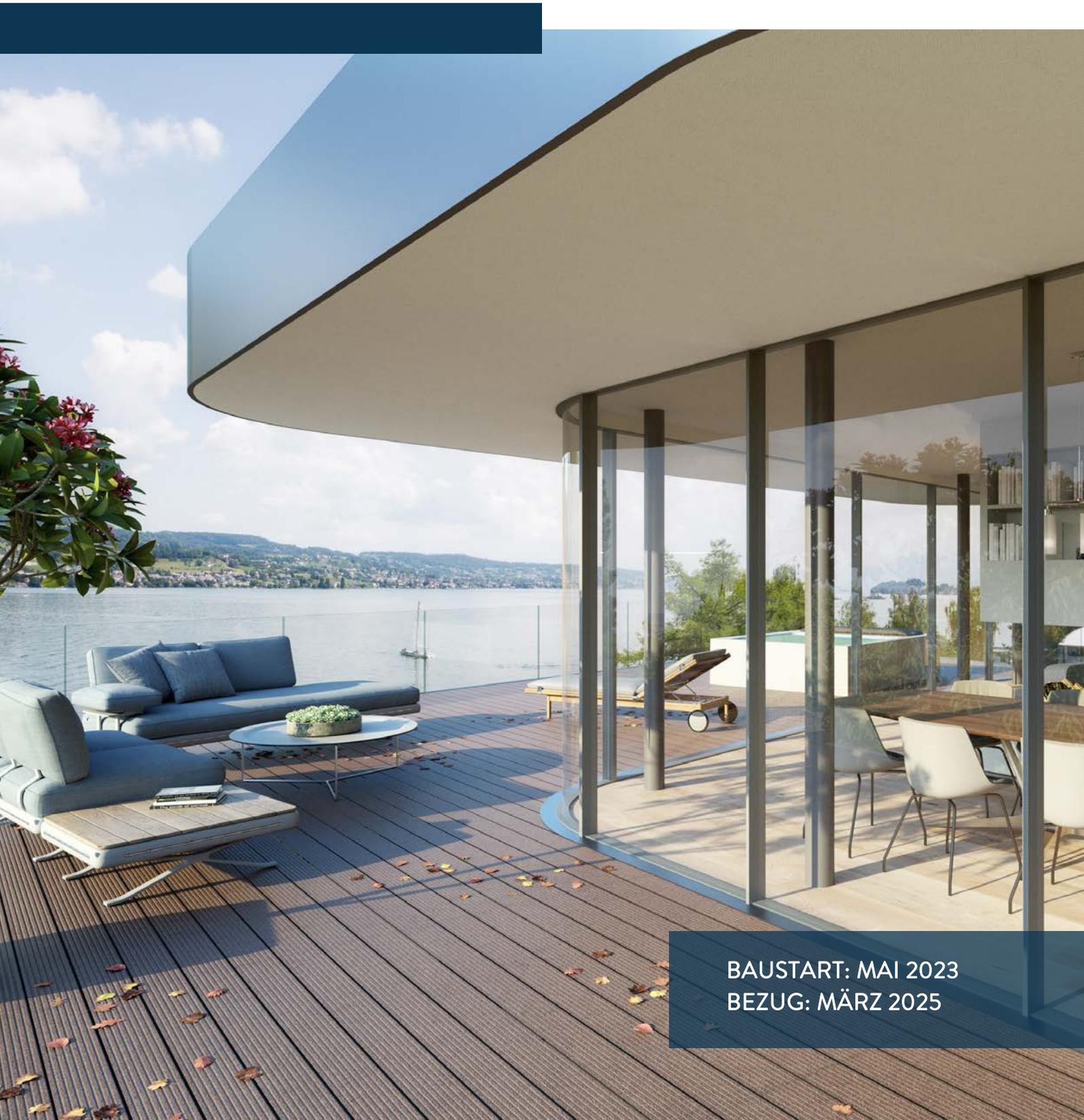


# LAGOMIO

EXKLUSIV. LUXURIÖS. ZÜRICHSEE.



BAUSTART: MAI 2023  
BEZUG: MÄRZ 2025



## Perfektion für Anspruchsvolle

Wer den Zürichsee kennt, möchte hier leben: Am liebsten im Wohneigentum direkt am Ufer. Doch mittlerweile gibt es kaum noch eine Chance, sich diesen Wunsch zu erfüllen - Lagomio ist eine der letzten Möglichkeiten, doch noch in die erste Reihe direkt am Wasser vorzurücken. Dann bewohnen Sie nicht nur eine sehr außergewöhnliche Wohnung in einem beeindruckenden Gebäude – ausserdem sind Sie umgeben von schönster Natur. Inklusive des Naturschutzgebiets im Sihlwald, der gemeinsam mit den angrenzenden Wäldern den grössten naturbelassenen zusammenhängenden Laubmischwald des Mittellandes bildet. Nach lediglich 12 Minuten mit dem Auto sind Sie schon dort. Und zudem residieren Sie direkt an dem etwa 88 Quadratkilometer grossen Zürichsee mit seinen teils schwimmend oder mit Wasser-taxis erreichbaren Inseln sowie zahlreichen lauschigen Bächen und Flüssen.

Daher dürfte das Objekt alle Ihre Wünsche erfüllen in einer der drei Wohnungen mit

185 bzw. 167 m<sup>2</sup> Geschossflächen in Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und den 220 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss, das von einem Attika-Dach bekrönt ist.

Im Umfeld erledigen Sie Einkäufe und Arztbesuche. Für speziellere Anliegen und Kulturdurstige hält Zürich alles bereit. Mit Auto oder Bahn sind Sie schnell im Zentrum der pulsierenden Metropole.

Exzellenz in Form, Funktion und Behaglichkeit ist unser Leitgedanke bei jedem Schritt von der Planung bis zur Ausführung. Und je früher Sie sich für Ihre neue Wohnung entscheiden, desto mehr gestalten Sie den endgültigen Ausbau Ihrer Wohnung mit.

Entdecken Sie jetzt alle Details!



Einbauten: Hochwertige Möbel und Geräte





Wasser, Himmel – in die Weite driften



Lago Mio ist eine der letzten Möglichkeiten, sich den Wunsch von Wohn-Eigentum am Ufer des Zürichsees zu erfüllen.



Privater See Zugang



Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer lassen Raum und Umgebung miteinander verschmelzen – für Ihren grenzenlosen Wohngenuss.

#### Die Schlafzimmer

Auch hier verwöhnt Sie der Blick durch bodentiefe Schwebetüren. Komfortabel: Von jedem der drei Schlafzimmer aus betreten Sie direkt das eigens dazugehörige Bad.

#### Die Küche

Bei der modernen Einbauküche mit hochwertigen Geräten für kulinarische Glanzlebnisse berücksichtigen wir sehr gern Ihre individuellen Wünsche.

#### Die Bäder

Ästhetische Keramikplatten verzieren Boden und Wände. Gleichermassen angenehm fürs Auge und perfekt hinsichtlich ihrer Funktion sind die hochwertigen Sanitärapparate.

#### Reduit

Dank des separaten Reduits mit Waschmaschine und Trockner bleiben die alltäglichen Verrichtungen im Haushalt unsichtbar.



## Luxus pur für vollkommenen Wohngenuss

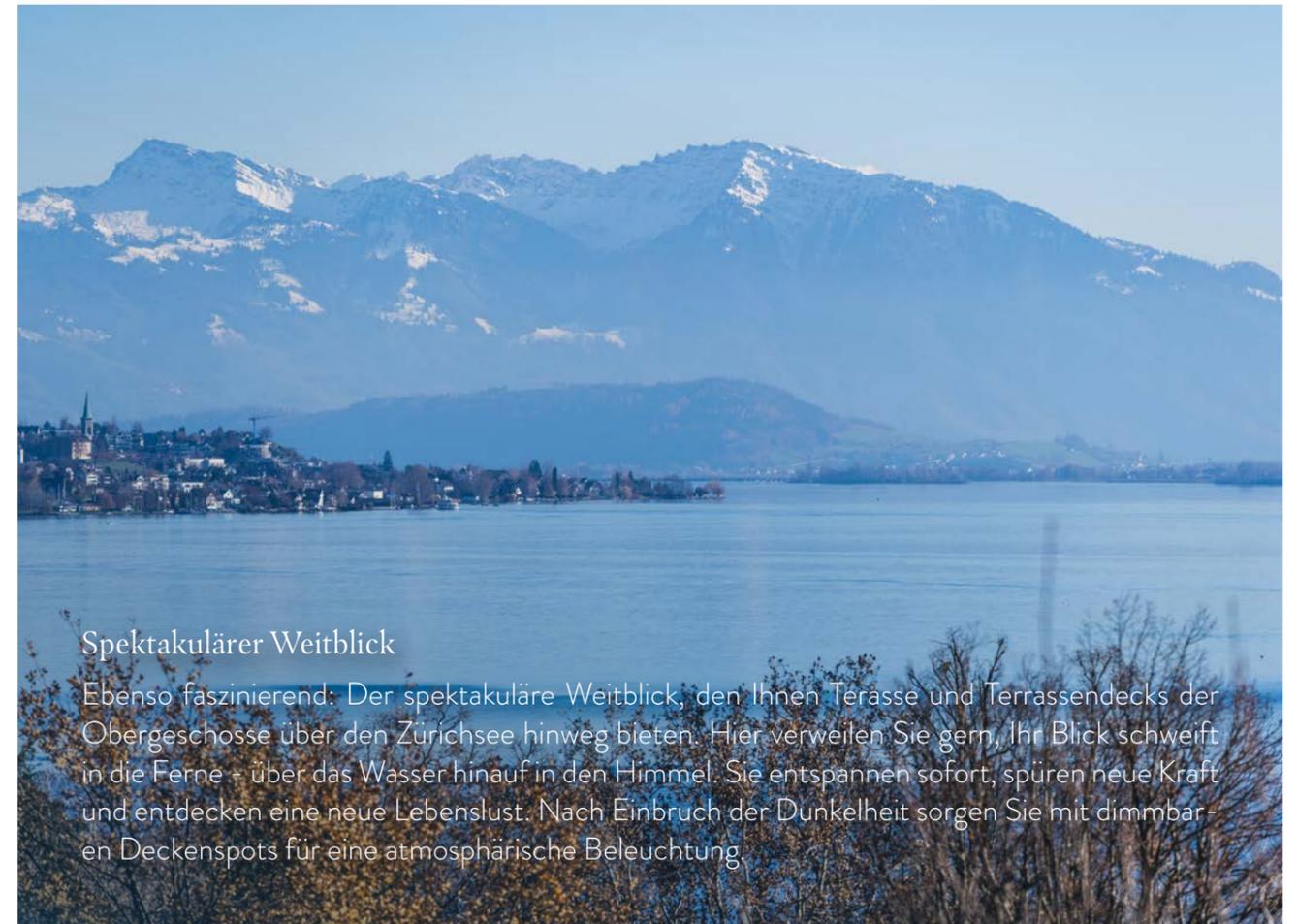
Die exzellente Architektur begeistert Sie täglich aufs Neue. Die Grundrisse der Wohnungen und Aussenflächen sind grosszügig bemessen. Ihr Refugium in einem der Obergeschosse erreichen Sie mit dem Lift. Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz sind erfüllt.

Die Video-Gegensprechanlage mit Top App-Schnittstelle sorgt für Ihre Sicherheit. Ebenso vorinstallierte Rohre für den Einbruchschutz. Anschlüsse und Leerrohre für Unterhaltungselektronik sowie Whirlpool sind vorverlegt. Warmwasser und die raumweise regulierbare Bodenheizung speist eine

Wärmepumpe. In der Tiefgarage verfügt jeder der 10 Stellplätze über eine Ladestation.

#### Die Wohnräume

Hier ist jedes Detail konsequent durchdacht. Die Innenwelt des aussergewöhnlichen Neubaus überzeugt mit einem eindrucksvoll hochwertigen und komfortablen Interieur. Die edlen Materialien von Bodenbelägen – Parkett oder Keramik – und Einbauten erfreuen Ihre Sinne. Auch deren Funktionalität sichert Ihr exklusives Wohnerlebnis.



#### Spektakulärer Weitblick

Ebenso faszinierend: Der spektakuläre Weitblick, den Ihnen Terrasse und Terrassendecks der Obergeschosse über den Zürichsee hinweg bieten. Hier verweilen Sie gern, Ihr Blick schweift in die Ferne – über das Wasser hinauf in den Himmel. Sie entspannen sofort, spüren neue Kraft und entdecken eine neue Lebenslust. Nach Einbruch der Dunkelheit sorgen Sie mit dimmbaren Deckenspots für eine atmosphärische Beleuchtung.

Bei der modernen Einbauküche mit hochwertigen Geräten für kulinarische Glanzlebnisse berücksichtigen wir sehr gern Ihre individuellen Wünsche.





Mit dem Auto nach Meilen direkt an die "Goldküste" übersetzen



Grundriss: Beste Funktionalität für ein exklusives Wohnerlebnis

### Attika-Wohnung

Das grosszügige 2. Obergeschoss mit Attika-Dach wird Sie überwältigen. Diese Wohnung verfügt sogar über drei Terrassendecks.

### Privater Zugang zum See

Auch im fein gestalteten Grün des Gartens verbringen Sie mit Blick auf den See echte Quality Time. Dank des privaten Zugangs erreichen Sie das Ufer des Sees nach wenigen Schritten.

Und sobald Sie die inspirierende Atmosphäre des Waldes wünschen, sind Sie bereits nach 12 Minuten mit dem Auto inmitten erfrischender Bäume.

### Lagomio

Hier ist jeder Tag von Komfort und Urlaubsflair erfüllt.



Komfortabel: Jedes der drei Schlafzimmer mit eigenem Bad



## Infrastruktur und Freizeit – Ihre Wünsche sind schnell erfüllt

Über ein Drittel der Gemeinde Horgen ist bedeckt von Wald, weitere Wälder grenzen an. Der Ort mit seinen rund 22'200 Einwohnern ist geprägt von moderner Architektur und pittoresken historischen Gebäuden.

Die Angebote für den alltäglichen Bedarf sind umfangreich. Ihre Einkäufe erledigen Sie bequem in den nahen Supermärkten, Fachgeschäften und vielen kleinen Boutiquen.

Medizinische Versorgung gewährleisten Kliniken und niedergelassene Ärzte.

Familien finden zahlreiche Kindergärten und Schulen vor.

In den Restaurants reisen Sie ganz nach Ihren kulinarischen Vorlieben rund um die Welt.

Sportbegeisterte nutzen die zahlreichen Anlagen: von Turnhalle und Tennisplatz über Skatepark bis hin zum Vitaparcours. Den Golf & Country Club im angrenzenden Schönenberg erreichen Sie in 15 Fahrminuten.

Der Kulturkalender der Gemeinde ist prall gefüllt.

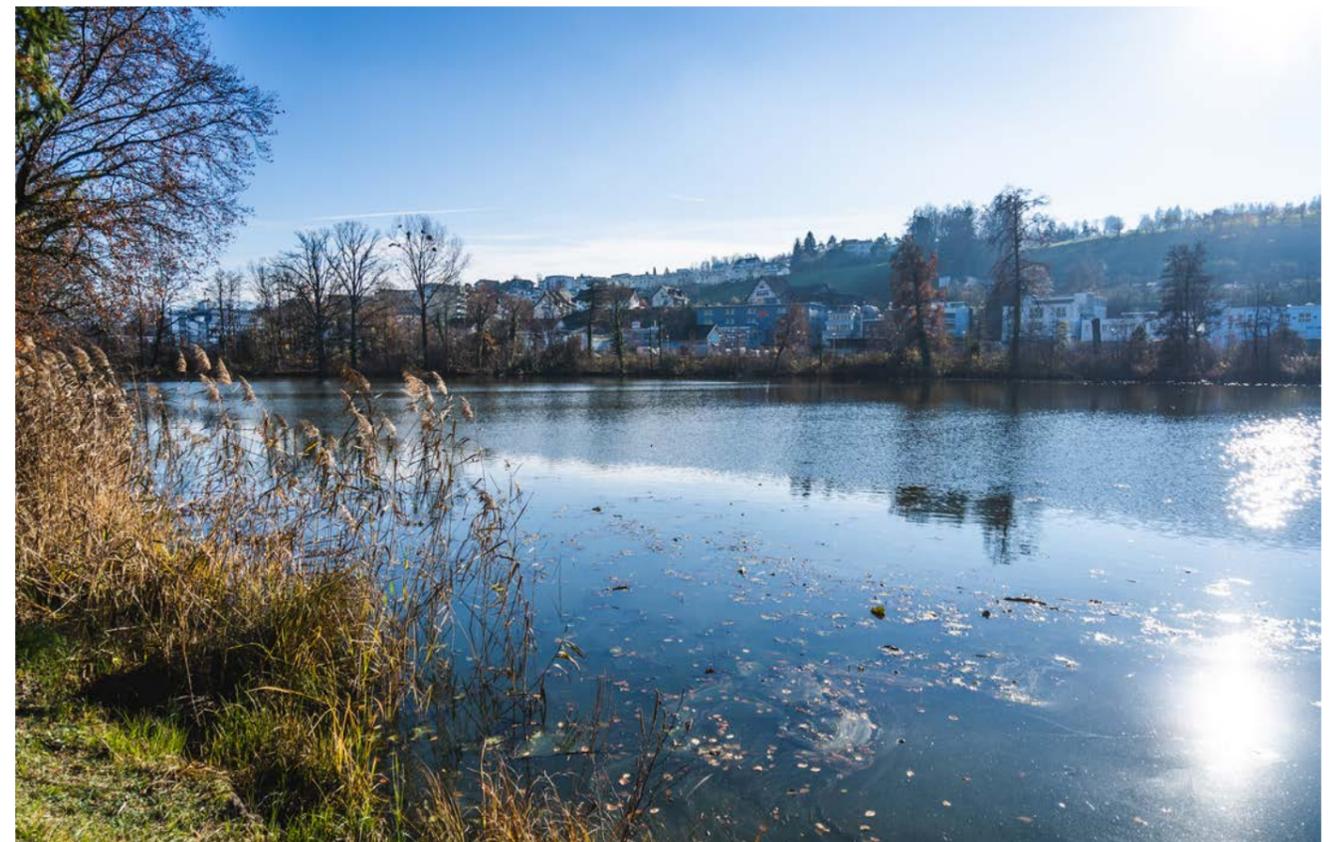
Und alles, was in Horgen sowie den direkt angrenzenden Orten fehlt, bietet Ihnen Zürich. Bereits nach 20 Minuten sind Sie mit dem Auto am See entlang oder mit der Bahn im Zentrum der pulsierenden Metropole angelangt.

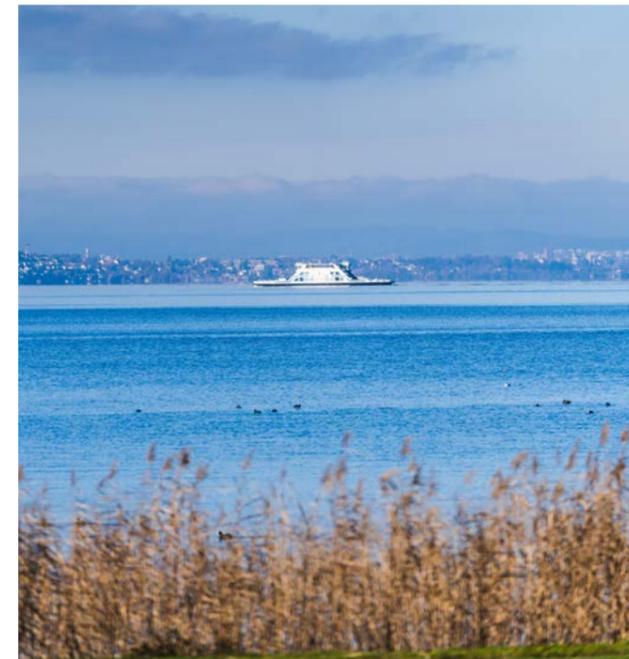
### Rund um die Seestrasse 21

- **In der nähe:** Parkbad Seerose mit Rutschbahn in den See
- **Einige Schritte weiter:** Seerestaurant Lo mit maritimer Atmosphäre
- **Yacht Club Horgen:** Auf zum erholsamen Segeltörn!
- **Bahnhof:** Busse und S-Bahnen verkehren direkt vom Bahnhof Horgen aus



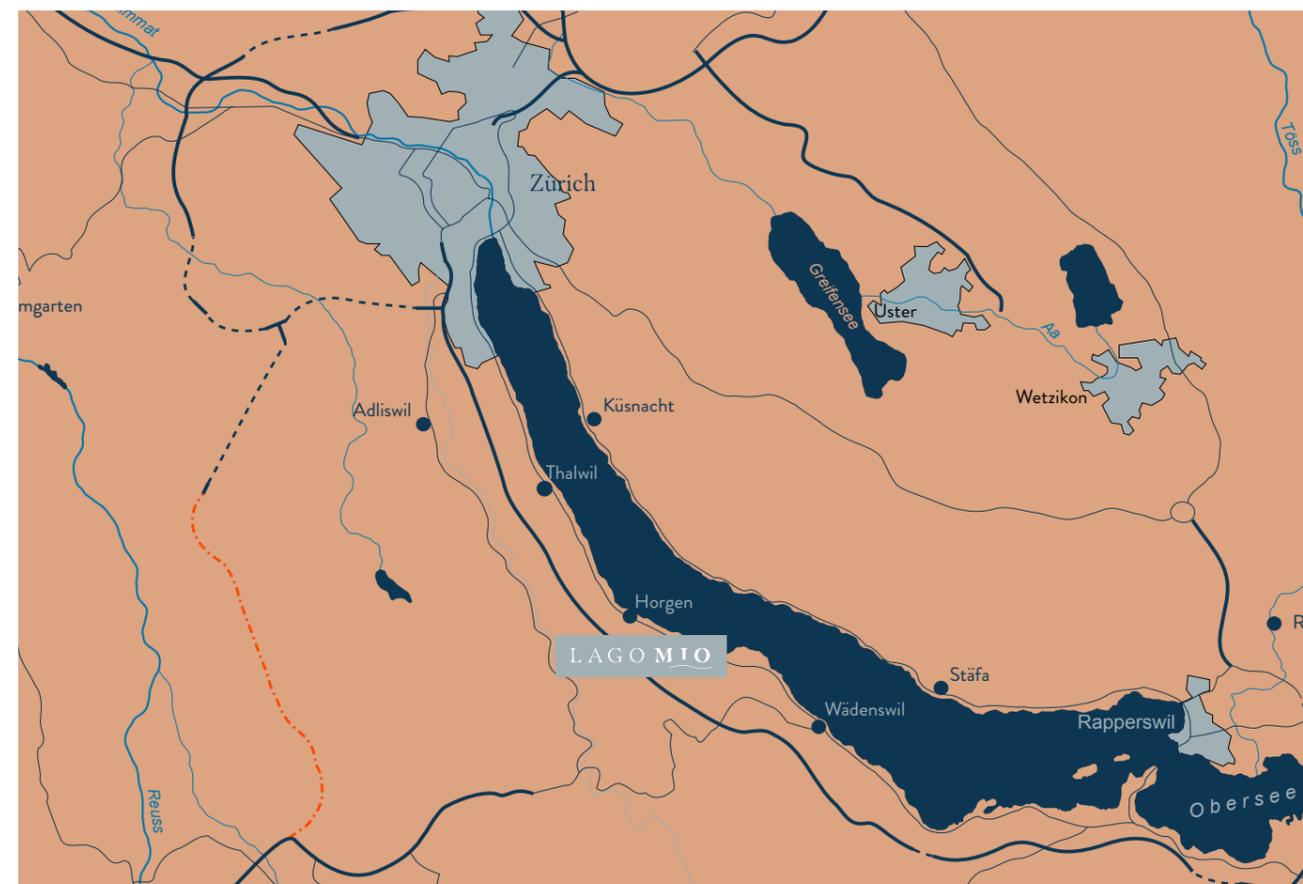
Erledigen Sie Ihre Einkäufe im Ort.





≡≡≡  
Mikrolage Horgen

- |   |                                 |   |                        |
|---|---------------------------------|---|------------------------|
| A | Holmes Place Oberrieden-Seepark | F | Bahnhof Horgen         |
| B | Tennisclub                      | G | Seerestaurant L'O      |
| C | Lidl Schweiz                    | H | Lakeside School Horgen |
| D | See-Spital Horgen               | I | Spar                   |
| E | Badi Seerose                    | J | Migros                 |



## Das Umland

Ausflugsziele finden Sie in grosser Zahl. Zahlreiche Wanderwege in Ihrer Umgebung und am See laden zu erlebnisreichen Ausflügen ein. Mit der Fähre setzen Sie von Horgen aus mit dem Auto innerhalb weniger Minuten nach Meilen über – direkt an die “Goldküste”.

Auf dem westlich gelegenen Horgenberg entdecken Sie zahlreiche Bauernhöfe, saftige Wiesen und einen Bergweiher. Abenteuer inmitten purer Natur warten auf Sie im Sihlwald mit dem Wildnispark Zürich.

Erkunden Sie ebenfalls die Museen im Umland. Beispielsweise in Hirzel das Geburtshaus von “Heidi”-Autorin Johanna Spyri. Das Dorf begeistert mit idyllischen Bauernhäusern und alten Linden sowie pittoresken Moorlandschaften.

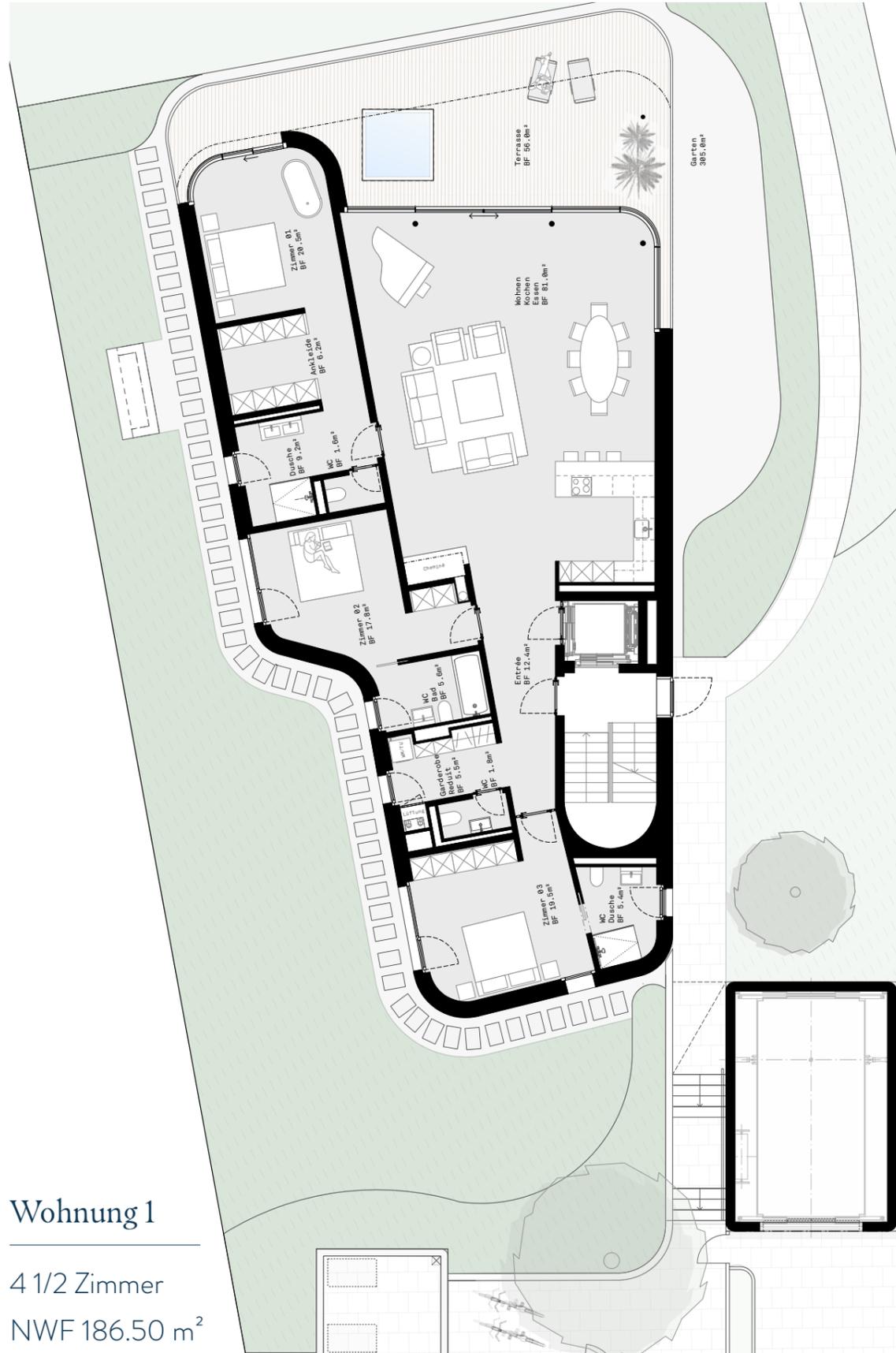
Lediglich einige Beispiele. Zahlreiche weitere Orte locken Sie hinaus zu aufregenden Entdeckungstouren.



## Distanzen

ORTE	Km	ÖV	AUTO
Zürich HB	14,6 km	36 Min.	25 Min.
Zürich Flughafen	24,5 km	43 Min.	35 Min.
Meilen	6,8 km	47 Min.	28 Min.
Zug	21,5 km	25 Min.	30 Min.
Rapperswil	24,6 km	27 Min.	21 Min.
Luzern	46,0 km	60 Min.	48 Min.





Wohnung 1

4 1/2 Zimmer  
NWF 186.50 m<sup>2</sup>

⌚ Nicht Massstabgetreu 0 1 2 3

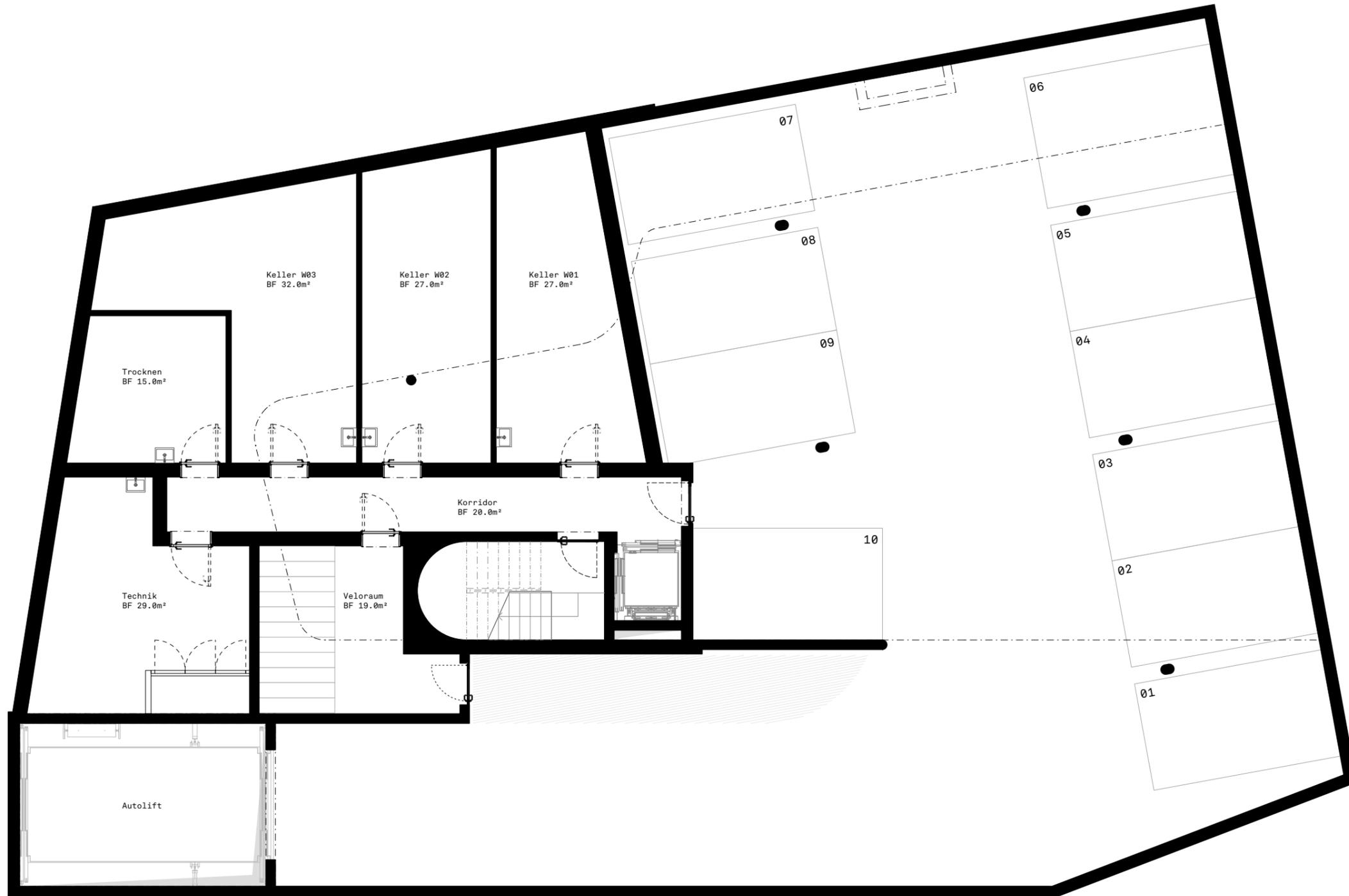


Wohnung 2

4 1/2 Zimmer  
NWF 168 m<sup>2</sup>

⌚ Nicht Massstabgetreu 0 1 2 3





## Parkplätze

10 Parkplätze

Nicht Massstabsgetreu 0 1 2 3

# Verkaufsbesrieb

## Allgemein

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge sowie die Küchenausstattung wurden Budgetpositionen gebildet. Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutzes gemäss SIA-Norm 181, sämtliche Wohnungen werden gemäss SIA-Norm 380 nach MINERGIE-Standard erstellt und zertifiziert.

## Rohbau

### Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton realisiert. Das Gebäude wird mit einer mineralischen, verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die Innenwände des Untergeschosses werden gemäss statischem Konzept in Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt. Die Kellerunterteilungen werden mit Mauerwerk erstellt. Die Umfassungswände des Untergeschosses/der Tiefgarage werden in Stahlbeton erstellt (Systemgarantie 10 Jahre, Dichtigkeitsklasse 2).

### Gartensitzplätze/Balkone/Terrassen

Oben genannte Aussenbereiche werden mit Megawood Premium entsprechend dem Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen (Terrasse und Sitzplatz) werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt. Die Deckenkonstruktion wird in Massivbauweise ausgeführt.

### Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden mit 3-fach-Isolierverglasung in Aluminium (VSG) ausgeführt. Die Fenster sind gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten in IGP ab Werk fertig produziert. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz (RC 2).

### Sonnenschutz

Mittels aussen liegender Rafflamellenstoren VR90, resp. Stoffstoren im Wohnbereich, lassen sich die Räume beschatten oder abdunkeln. Sämtliche Verschattungen werden elektrisch bedient.

### Elektroinstallationen und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenen Standard und verfügt über ein KNX-System. Jedes Zimmer verfügt über elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren. In den Wohn- und Schlafzimmern sind Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Nassräume, Entrees, Küchen, Reduits und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Die Sonnerie verfügt über eine Video-Gegensprechanlage. Für die Alarmanlage werden Leerrohre (auch für Kontaktsensoren der Fenster) eingebaut. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des Gestaltungskonzepts.

### Heizsystem / kontrollierte Wohnraumlüftung

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mittels Erdsonden / Wärmepumpe. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung (mit Free-Cooling-Funktion).

Jede Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung. Das Wohnungslüftungsgerät wird in jeder Wohnung separat eingebaut. Die Bedienung ist beim Lüftungsgerät. Jeder Raum wird be- oder entlüftet (gemäss Lüftungsplaner).

### Bäder, Duschräume und Separattoiletten

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard entsprechen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

### Liftnanlage

Der einseitige Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzepts des Architekten.

## Ausbau

### Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Bäder, Duschräume und Separattoiletten erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit einem Zementüberzug, inkl. Platten- oder Epoxybelag versehen.

### Oberflächen der Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz Q3 versehen. Die Wände der Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

### Küchen

Die Einbauküchen in gehobenem Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

### Reduits

Wände und Decken sind in Weissputz Q3 gestrichen. Es sind Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler vorhanden.

### Waschküche und Keller

Die Waschmaschine und der Tumbler kommen jeweils innerhalb der Wohnungen in den Reduits zum Stehen. Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mittels einer Adsorberanlage mechanisch be- und entlüftet sowie entfeuchtet.

### Garderoben

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Es werden deckenbündige Vorhangschiene bei allen Fensterpartien eingebaut. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

### Türen

Die Wohnungseingangstüren werden in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Die Wohnungsinnentüren bestehen aus raumhohen Holzblockfuttertüren, welche gestrichen oder

gespritzt sind. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

## Aussenanlage

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche allseitig ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und die Umgebungsbeleuchtung sind Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.

## Budgetliste

Bodenbeläge (fertig ausgeführt, netto, inkl. MWST):  
Wohn-/Schlafräume CHF 240.00/m<sup>2</sup> Nassräume CHF 180.00/m<sup>2</sup>.

Effektive Bodenfläche, inkl. vorbereiten Unterlagsböden, Verlegearbeiten, Sockel und elastische Fugen.

Wandbeläge (fertig ausgeführt, netto, inkl. MWST):  
Nassräume CHF 360.00/m<sup>2</sup>.

Ausmass Oberkant Boden bis Unterkant Decke.

Kücheneinrichtung (netto, inkl. MWST): Erdgeschoss und Obergeschoss CHF 80'000.00, Attikageschoss CHF 90'000.00

Sanitärapparate (fertig ausgeführt, netto, inkl. MWST): Erdgeschoss und Obergeschoss CHF 70'000.00 Attikageschoss CHF 82'000.00

Schreinerarbeiten (Garderobe und Einbauschränke): Erdgeschoss und Obergeschoss CHF 25'000.00, Attikageschoss CHF 35'000.00

### Waschmaschine / Tumbler

Budgetbetrag netto inkl. Montage und MWST:  
CHF 4'000.00

### Cheminée

Cheminée (netto, inkl. MWST): im Erdgeschoss und Obergeschoss CHF 28'000.00, Attikageschoss CHF 25'000.00. Im Preis enthalten sind die Einlagen für Frischluft und Rauchrohre sowie Rauchklappen, verkleiden Feuerraum mit Schwarzstahl, Schürzen und Strahlungsplatten, Inbetriebnahme und Übergabe.

## Diverses

Mehrkosten vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht offeriert und erst nach Unterzeichnung des Käufers ausgeführt.

Änderungen, die gegenüber diesem Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Bei Differenzen aus diesem Bau- und Leistungsbeschrieb gelten (in der Reihenfolge) die Angaben der Ingenieure, des Architekten und der Bauleitung.

Nicht enthalten sind alle Ein- und Ausbauten inner- und ausserhalb des Gebäudes wie Möbel, Einbauschränke, Bepflanzungen, Blumentröge, Lampen, etc., die nicht in diesem Bau- und Leistungsbeschrieb aufgeführt sind. Die Möblierungen sind nur als Beispiel eingezeichnet.

Die zulässige Nutzlast beim Balkon/Terrasse beträgt 200 kg pro m<sup>2</sup>. Wir bitten Sie Belastungen durch Pflanzentröge vorgängig mit dem Statiker abzuklären.

Alle Netto- und Bruttogeschossflächen sowie alle Flächenangaben sind ca. Rohmasse.

Für die verbindlichen Masse gelten die Ausführungspläne 1:50, resp. die Ausführung am Bau.

Das Gefälle in der Tiefgarage wird möglichst geringgehalten. Daher kann es vorkommen, dass das Wasser nicht immer direkt abfließen kann.

## Änderungen und Zusätze

Im Pauschalpreis respektive in der Standardausführung (gemäss diesem Bau- und Leistungsbeschrieb) nicht enthalten:

- Honorare mit allen Nebenkosten für Architektur und Ingenieure aufgrund Planungsänderungen resp. für Änderungs- und / oder Zusatzwünsche werden mit einem Ansatz von CHF 125.00/Std, exkl. MWST, entrichtet.

- Alle Kosten der Handwerker und Lieferanten aufgrund Planungsänderungen, Sonderwünsche resp. für

Änderungs- und / oder Zusatzwünsche in der Ausführung und der Materialwahl.

- Alle Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungen (Sonderwünsche), die von der Standardausführung abweichen, welche nicht in diesem Bau- und Leistungsbeschrieb enthalten sind.

- Projektänderungen / Käuferwünsche sind nach Bestellung wie folgt zu entrichten:

1/3 nach Bestellung  
1/3 nach Lieferung  
1/3 nach Bauvollendung

- Bauleitungs-Honorare zum Ansatz von 12% zuzüglich Spesen und gesetzliche Mehrwertsteuer sowie 4% als Anteil an zusätzliche Anschlussgebühren auf die Netto-Mehrkosten.

Änderungen dürfen nur mit Zustimmung der Bauleitung ausgeführt werden (Einhaltung der Normen).

Mit den Planern, Handwerkern und Lieferanten werden Werkverträge erstellt.



# LAGOMIO

EXKLUSIV. LUXURIÖS. ZÜRICHSEE.

## ARCHITEKT:

A2017+  
Architekten GmbH

## BERATUNG & VERKAUF:

Nexus Immobilien AG  
Dorfstrasse 40  
8834 Schindellegi  
Tel.: 044 206 11 77  
info@nexus.swiss