



 WWW.ALPENSTRASSE9.CH

Architecture

alpenstrasse9.



Entspanntes Wohnen mit Stil
finden Sie mit uns Ihre neue Traumwohnung

2025

DK home projects AG | Bauherr

Contents.

- | | | |
|----------|---|-------|
| 1 | PROJEKT
Beschreibung | P. 01 |
| 2 | WOHNKONZEPT
Entspanntes Wohnen | P. 02 |
| 3 | INNENAUSBAU
hochwertige Materialisierung | P. 05 |
| 4 | ARCHITEKTUR
klare Formsprache | P. 07 |
| 5 | WOHNLAGE
Dübendorf | P. 08 |
| 6 | GRUNDRISSPLÄNE
UG/ Erdgeschoss/ Obergeschoss/ Attikawohnung | P. 12 |
| 7 | KAUFABLAUF
Wissenswert | P. 17 |
| 8 | KURZBAUBESCHRIEB
Überblick | P. 18 |
| 9 | UNTERNEHMER/KONTAKT
Kontaktaufnahme | P. 20 |

PROJEKT

An einer privilegierten Lage, Nähe des Bahnhofes, in Dübendorf, entstehen fünf exklusive 3.5-5,5-Zimmer Eigentumswohnungen. Die grosszügigen, modernen Grundrisse bieten grosse Privatsphäre und zeitgemässen Komfort. Perfekt für jene, die das städtische, pulsierende Leben nahe Zürich schätzen, sich jedoch eine ruhige und zentrale Wohnlage wünschen.

Die fünf Wohneinheiten verbinden elegantes Design mit funktionaler Architektur, um Ihnen einen idealen Rückzugsort zu garantieren. Erleben Sie Wohnen, wo Qualität und hochwertige Materialisierung aufeinandertreffen und verwirklichen Sie ihren Traum vom Eigenheim.

WWW.ALPENSTRASSE9.CH





ENTSPANNTES WOHNEN

WOHNKONZEPT

Das Mehrfamilienhaus an der Alpenstrasse 9 mit 5 Wohneinheiten, bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner abgestimmt sind. Mit einer klaren Trennung von Wohn- und Essbereichen, ermöglichen die Wohnungen einen ungestörten Rückzug. Die Schlafzimmer und Bäder sind zu einem ruhigen Ensemble zusammengefasst, das Privatsphäre und Erholung garantiert. Die südlich ausgerichteten Häuser und die offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereiche mit nahtlosen Übergängen zu der Sonne zugewandten Terrassen sorgen für ein helles und einladendes Ambiente. Die Ausrichtung und das moderne Design der Fenster maximieren das Tageslicht. Grosszügige Sitzplätze und/oder Terrassen laden zum Verweilen ein.

Grosszügiger Aussensitzplatz welcher einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten bietet. Eine Lammellentrennwand dient zur Trennung der Erdgeschosswohnungen und wirkt durch Ihre hochwertige Materialisierung denzent und elegant.





INNENAUSBAU

In den neu entstehenden Wohnungen sind hochwertige Materialien für die Innenausstattung von entscheidender Bedeutung. Jedes Detail wird mit grösster Sorgfalt ausgewählt, um eine Atmosphäre von Eleganz, Langlebigkeit und Komfort zu erschaffen. Von exquisiten Holzböden bis hin zu erstklassigen Armaturen und Oberflächen setzen wir auf Qualität, die nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch den Anforderungen des täglichen Gebrauchs standhält.





ARCHITEKTUR

Die architektonische Handschrift unterstreicht die hohe Wohnqualität des Gebäudes. Der kompakte Baukörper mit lediglich 3 Etagen wurde zentral auf dem Grundstück platziert. Die Fassade wurde mit hoher Feinfühligkeit und Sorgfalt gestaltet und materialisiert. Die Umgebungsgestaltung wurde ebenfalls mit grosszügiger Bepflanzung konzeptioniert. Ihr charakteristischer organischer Stil nutzt einheimische Vegetation, um die Schönheit des Projektes zu unterstreichen und eine harmonische Verbindung zwischen der bebauten Umwelt und der Landschaft zu schaffen.



WOHNLAGE

DÜBENDORF | ALPESTRASSE 9

Die Stadt Dübendorf liegt im boomenden Glattal, eine der wachstumsstärksten Regionen des Kantons Zürich.

Die überdurchschnittliche Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung, der sehr guten Erreichbarkeit sowie die Nähe zum Flughafen Kloten trägt zur Attraktivität als Immobilienstandort bei. Ein Grossteil der arbeitenden Bevölkerung pendelt in die angrenzende Stadt Zürich sowie die umliegenden Gemeinden.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung zur Autobahn.

Trotz Ihres zentralen Standortes, liegen die Wohnungen in einer Quartierstrasse, welche sehr ruhig gelegen ist.



Distanzen

zu Fuss

Bäckerei	1 min
Bahnhof Dübendorf	2 min
Migros	11 min
Migolino	2 min
Stadthausplatz	3 min

mit dem Auto

Flughafen Zürich	12 min
Glattzentrum	6 min
Autobahn Auffahrt	6 min

mit der Bahn

Bahnhof Stadelhofen	11 min
---------------------	--------



Eine grosszügige Aussenterrasse erwartet Sie im Attikageschoss. Diese bietet Platz für eine Sitzlounge sowie einen Essbereich mit Grill.



Der offene Grundriss von Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit nahtlosen Übergängen sorgen für ein helles und einladendes Ambiente.







Ein grosszügiger Schlafbereich mit direktem Zugang zum
Badezimmer verwöhnt den Eigentümer mit viel Wohnkomfort.

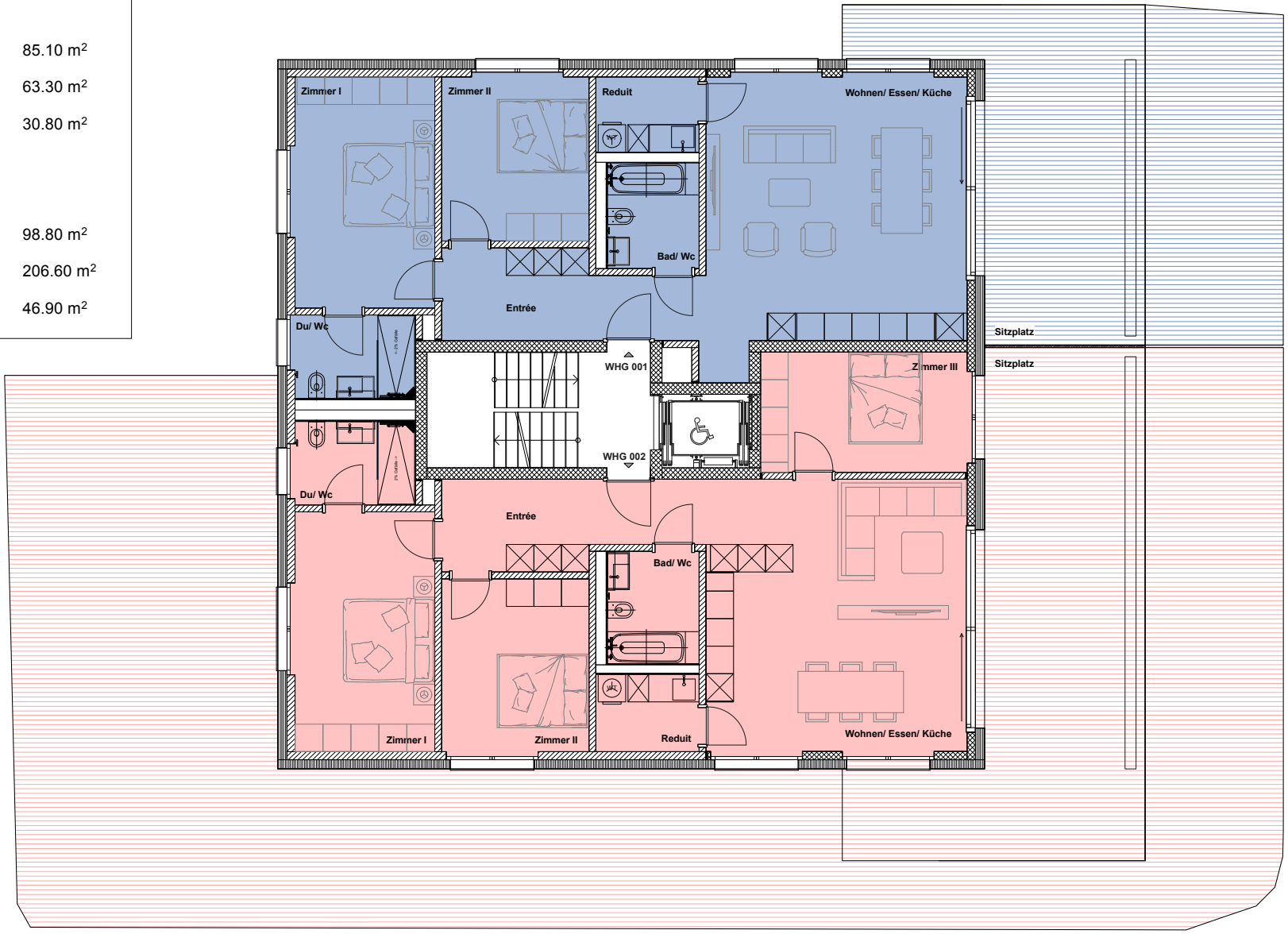


Alpenstrasse 9, 8600 Dübendorf
 Ersatzneubau MFH
 Untergeschoss







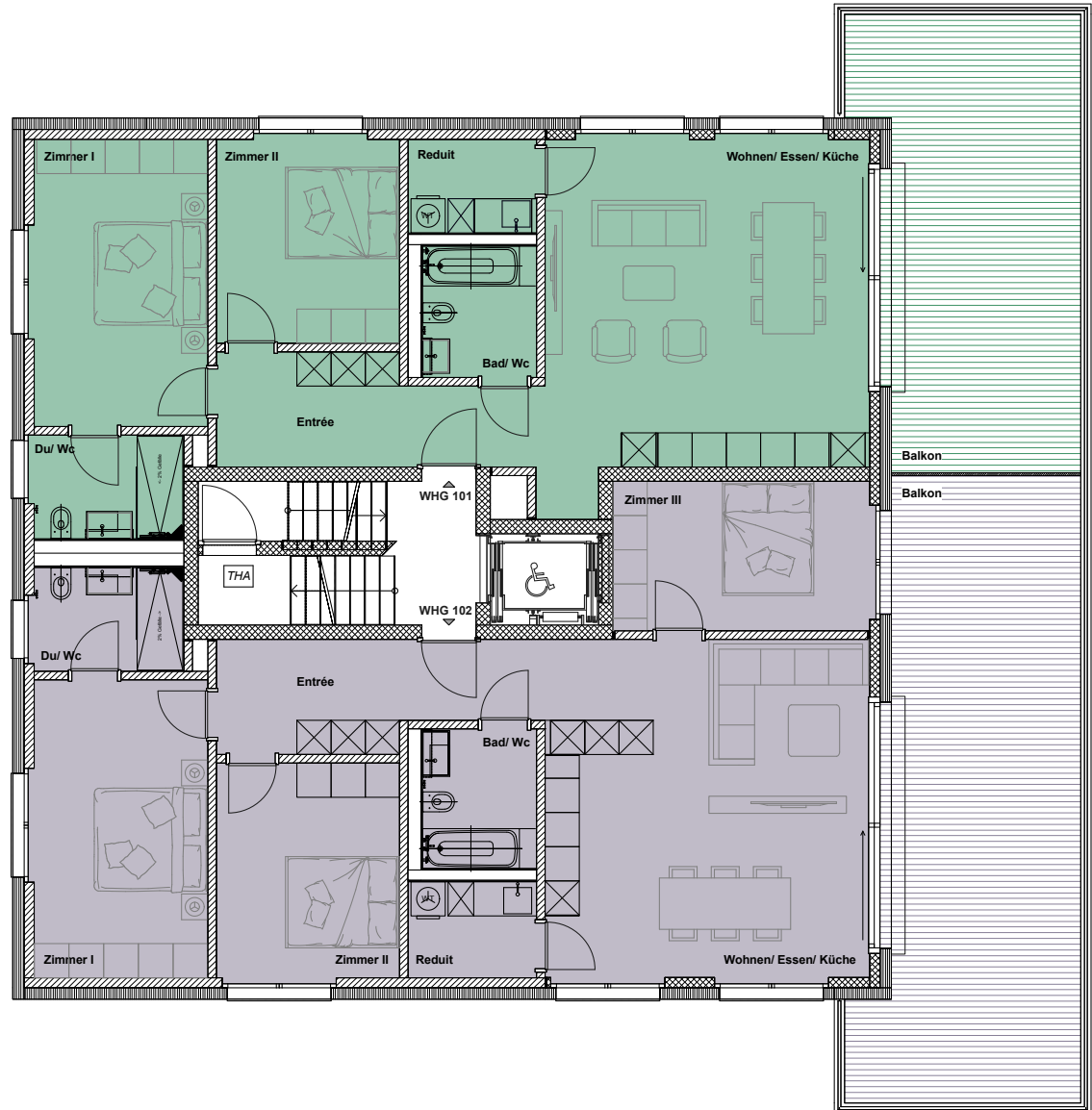
EG Wohnung 001		
Keller	5.80 m ²	
EG Wohnung 002		
Keller	6.40 m ²	
OG Wohnung 101		
Keller	6.10 m ²	
OG Wohnung 102		
Keller	6.00 m ²	
Attika Wohnung 201		
Keller	8.60 m ²	

EG Wohnung 001		
3.5 Zimmer Wohnung		
	Wohnfläche Netto	85.10 m ²
	Gartenanteil	63.30 m ²
	davon Sitzplatz	30.80 m ²
EG Wohnung 002		
4.5 Zimmer Wohnung		
	Wohnfläche Netto	98.80 m ²
	Gartenanteil	206.60 m ²
	davon Sitzplatz	46.90 m ²





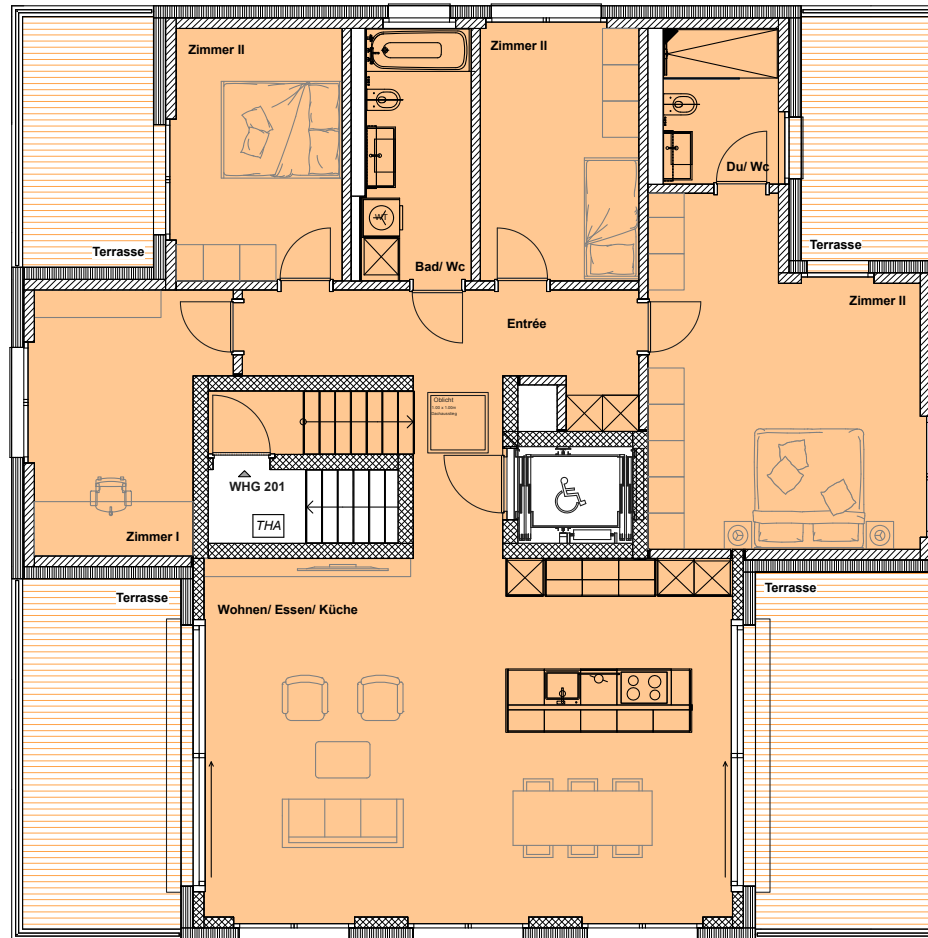
Alpenstrasse 9, 8600 Dübendorf
Ersatzneubau MFH
 Obergeschoss, Wohnung 101, 102

OG Wohnung 101		
	Wohnfläche Netto	85.10 m ²
	Balkon	28.90 m ²
OG Wohnung 102		
	Wohnfläche Netto	98.80 m ²
	Balkon	39.20 m ²



Alpenstrasse 9, 8600 Dübendorf
Ersatzneubau MFH
 Dachgeschoss, Wohnung 201

Attika Wohnung 201		
	Wohnfläche Netto	142.80 m ²
	Terrassen	52.60 m ²



Grosszügige Zimmer dienen für verschiedene
Einrichtungsmöglichkeiten. Ob Büro, Gäste- sowie Kinderzimmer;
Sie werden eine geeignete Nutzung finden.





KAUFABLAUF

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Kaufvertrag inklusive Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

Bei Abschluss des Reservationsvertrags ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis vorzulegen und eine Anzahlung von CHF 50'000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstituts an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferschaft übermittelt der Verkäuferin das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis im Original mindestens fünf Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens, das bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, an die Verkäuferin zu zahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten beglichen sein.

TERMINE

Der Baubeginn ist Ende 2025, die Fertigstellung ist bis Mitte 2027 geplant. Der genaue Bezugsstermin wird der Käuferschaft vier Monate im Voraus mitgeteilt.

IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die

Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inklusive Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrkosten durch Käuferwünsche sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

FLÄCHENANGABEN

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Wohnfläche exklusive Innenwände, Aussenwände und Schächte.

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käuferschaft und Verkäuferin je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käuferschaft.

DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch DK Home Projects AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleibt ein Zwischenverkauf.

KURZBAUBESCHRIEB

Die 5 Eigentumswohnungen sind topmodern konzipiert und bieten eine grosse Privatsphäre. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen, hohen Anforderungen. Bezüglich Schallsolation (Schallschutz/Schalldämmung) und den aktuellen erhöhten Anforderungen an den Energieverbrauch, wie perfekt gedämmte Gebäudehülle, Ausnutzung des Solarpotenzials, werden eingehalten.

Allgemeiner Rohbau

Fundament und Geschossdecken in Stahlbeton. Umfassungswände und Bodenplatte erdberührt in Stahlbeton abgedichtet. Umfassungswände im UG nicht erdberührt in Beton oder als Mauerwerk. Aussteifende und tragende Betonwände um den Treppenhaukern. Sämtliche Innenwände im EG, OG und Attikageschoss sind nicht tragend und aus Mauerwerk.

Fenster / Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren sind in Holz/Metall einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt, mit 3-fach-Isolierverglasung.

Sonnenschutz

Alle Fenster mit elektrifizierten Rafflamellenstoren aus Aluminium, Farbe nach Materialkonzept des Architekten. Eine Stoffmarkise bei Terrassen im OG sowie Dachgeschoss. Die Bedienung ist elektrisch über einen Taster. Bei jedem Fenster ist eine 2-läufige Vorhangschiene im Deckenputz eingelegt, der Vorhang ist nicht eingeschlossen.

Sitzplätze / Terrassen

Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder in Splitt verlegt nach Farbkonzept Architekt. Untersicht der Loggia gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Dachkonstruktion

Flachdach isoliert, Wärmedämmung gem. Wärmedämmnachweis, mit Kiesabdeckung extensiv begrünt nicht begehbar. Dachrandabschlüsse mit Spengler Arbeiten mit CNS Blech. Photovoltaik-Anlage für Stromproduktion vorhanden.

Elektrische Installationen

Die zentrale Hauptverteilung enthält alle Mess- und Schaltapparate. Die Energiemessung erfolgt über ZEV-Zähler. (Allgemein und Wohnungsverbrauch) Der Hauptzähler befindet sich beim Hauseingang. Allgemeinräume, Tiefgarage, Heizung und Lift werden über einen Allgemeinzähler erfasst.

Die Elektroinstallationen decken sämtliche Anschlüsse für Beleuchtung, Steckdosen, Multimedia, Küchengeräte, Lüftung und Storensteuerung ab. Kommunikation, Raumthermostate und Türsprechanlage sind vorgesehen. Individuelle Käuferwünsche können berücksichtigt werden.

Beleuchtung

Im EG sind im Eingangsbereich und in der Küche sowie in sämtlichen Nasszellen Deckenleuchten mit LED-Downlight eingelegt. Zusätzliche Beleuchtung in den Nasszellen mit Spiegelschränken (siehe Badezimmerpläne) resp. in der Küche mit Unterbaubeleuchtung. Wandlampenstellen im Treppenhaus werden mit Leuchten bestückt. Im Keller, in den Technikräumen und in der Tiefgarage sowie im Veloraum sind Aufputz LED Leuchten vorgesehen.

Heizung / Kühlung / Lüftung

Die Liegenschaft verfügt über eine Wärmepumpe (System Erdsone) im Sommer zusätzlich mit Freecooling-Funktion zum Kühlen. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung zu den beheizten Räumen. Treppenhaus und UG sind unbeheizt. Die Einzelraumregulierung erfolgt über Raumthermostaten in den Wohn- und Schlafräumen. Gefangene Nasszellen und Reduits werden über ein Einrohrsystem über Dach entlüftet. Dunstabzug (Umluft) vom Küchenbauer. Die Kellerräume werden über eine zentrale Abluftanlage entkühlt.



Sanitäre Anlagen

Sämtliche Apparate in weisser Farbe ausgestattet, Garnituren in schwarz matt. Hohe Qualität der Apparate und Armaturen, CH Produkte. Schallgedämmte Montage der Apparate inkl. Garnituren. Sanitärapparate gemäss separater Budgetliste. Waschturm schallentkoppelt im Reduit oder Badezimmer montiert. Die Liegen-schaft sind je mit drei frostsichere Aussenventile zur Bewässerung des Gartens und der Terrasse vorgesehen. Wärme-, - Warm- & Kaltwasserzähler je Wohnung.

Schreinerarbeiten

Die Innentüren der Wohnung sind aus Holz und in einem eleganten, weiss gehaltenen Design ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden gemäss dem Farbkonzept des Architektin gestaltet und erfüllen die geltenden Schall- und Brandschutzanforderungen (EI 30). Hochwertige Edelstahlbeschläge sorgen für eine moderne und langlebige Ausführung. Metallgeländer bei Fenster, Balkone und Terrassen gemäss Konzept Architektin. Die Zimmertüren sind flächenbündig eingebaut und ebenfalls weiss beschichtet. Sie verfügen über eine dezente Gummidichtung für ein leises Schliessen und sind mit klassischen Drückergarnituren ausgestattet. In den Untergeschossen und Kellerbereichen kommen robuste Türen mit Stahl- oder Holzrahmen zum Einsatz, teils mit Brandschutzanforderungen gemäss Vorschrift. Die Einbauschränke werden nach Konzept des Architektin geplant und verfügen über verstellbare Tablare und Kleiderstangen. Die Oberflächen sind pflegeleicht und werksbeschichtet. Fensterbänke bei Brüstungsfenstern sind innen in weissem Holz ausgeführt und ergänzen das harmonische Gesamtbild der Innenräume.

Absturzsicherungen

Die Metallarbeiten werden gemäss dem Farb- und Materialkonzept des Architektin ausgeführt. Treppenhaus-, Balkon- und Terrassengeländer bestehen aus einbrennlackiertem Metall mit Edelstahl-Handläufen. Bei raumhohen Fenstern sind dezente Absturzsicherungen integriert.

Fussmattenrahmen, Aussenhandläufe und die Einfassung der Abfallcontainer sind robust und witterungsbeständig ausgeführt. Ein schwarzer Maschendrahtzaun mit verzinkten Pfosten begrenzt das Grundstück. Eine zentrale, farblich abgestimmte Briefkastenanlage aus Aluminium befindet sich beim Eingang. Fahrradabstellplätze sind im Veloraum und im Aussenbereich vorgesehen.

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank inklusive Gefrierfach, Induktionskochfeld flächenbündig, Dampfzug Umluft, Backofen und ein Spülbecken von unten montiert. Sämtliche elektrischen Geräte sind in der Offerte der Firma Hans Eisenring eingerechnet.

Bodenbeläge Parkett / Plattenbeläge

Mit Ausnahme der Technikräume und Kellerräume werden alle Räume mit Bodenbelägen ausgerüstet. Vorgesehen ist Parkett in allen Wohnräumen und Korridoren. Keramische Bodenbeläge aus Feinsteinzeug sind in den Nasszellen gemäss Badezimmerpläne und Plattenmuster. Bodenbeläge im Treppenhaus und Korridore allg. Räume in Kugelgarn- Teppich.

Wandbeläge

Alle Räume mit Ausnahme des Untergeschosses mit Weissputz Q3 positiv, verputzt und weiss gestrichen. Keramische Wandbeläge aus Feinsteinzeug in den Nasszellen gemäss Badezimmerpläne, raumhoch. In den Technikräumen und Kellerräumen werden die Wände gestrichen.

Aufzug

Rollstuhlgängiger Personenaufzug. Wende, Decken und Türen in CNS. Spiegel an Rückwand. Bodenbelag mit Schmutzschleusenteppich.

Decken

Alle Decken in den Wohn- und Schlafräumen, in den Nasszellen und den Korridoren in Weissputz gestrichen. In den Technikräumen wird die Betondecke gestrichen.

Tiefgarage

Sämtliche elektrische Installationen in der Garage werden in Aufputz ausgeführt. Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt über LED-Leuchten. Die Wände der Garage werden weiss gestrichen. Der Bodenbelag ist aus Natur- und Pflasterstein.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüre im UG wird in Glas- Metall ausgeführt, einbrennlackiert, Dämmung und Glas gemäss Angaben Bauphysiker. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept der Architektin.

Innentüre

Zimmertüren Holz-Blockfutterrahmen, in Leibung versetzt. Türblatt stumpf eingeschlagen. Türblätter sind werkslackiert oder mit Kunstharz belegt. Drückergarnitur in Chromstahl.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten.

Umgebung

Die Umgebung wird nach bewilligtem Plan gestaltet. Wege, Plätze, Vorplatz, Einfahrt und Besucherparkplätze erhalten hochwertige Pflastersteine. Gartensitzplätze im Erdgeschoss werden mit grossformatigen Keramikplatten ausgeführt. Bepflanzungen umfassen Bäume, Sträucher, Hecken und Bodendecker auf den Balkonen. Ein Begegnungsplatz mit Sitzgelegenheiten rundet die Aussenanlage ab. Alle Pflanzen werden bis zur Übergabe gepflegt.

UNTERNEHMER / KONTAKT



BAUHERR & VERKAUF

DK HOME PROJECTS AG
Frau Carol Dietschi-Dörig
Eierbrechtstrasse 37
8053 Zürich

www.alpenstrasse9.ch
info@dkhomeprojects.ch
Telefon: 044 881 43 50



KÄUFERBERATUNG

SWOBAG
Herr Thomas Thalmann
Zürcherstrasse 281
8500 Frauenfeld

t.thalmann@swobag.ch
Telefon: 076 815 75 76



ARCHITEKTUR

HDPF AG
Herr Nikolaus Hamburger
Bahnhofstrasse 1
8808 Pfäffikon

www.hdpf.ch
Telefon: 044 320 03 11



FINANZIERUNGSBERATER

Zürcher Kantonalbank
Frau Sarina Oppio
Usterstrasse 1
8600 Dübendorf

sarina.oppio@zkb.ch
Telefon: 044 802 13 36



THANK YOU.

Wir freuen uns über Ihr Interesse !

Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.
Weitere Dokumente können direkt bei uns
über DK Home Projects bezogen werden.


- Verkaufsbroschüre
- Verkaufspreise/ Verfügbarkeiten
- Baubeschrieb
- Ausführungspläne
- Materialisierung sowie Muster

 **Adresse**

Eierbrechtstrasse 37, 8053 Zürich

 **Telefon**

044 881 43 50

 **E-Mail**

info@dkhomeprojects.ch

