



Wohnen mit Panoramablick

EFH Bergstrasse Kat. Nr. 4905 | Dokumentation | 10.10.2025

W.W.

Walter **Wittwer**
Partner Immobilien AG
Fabian Stahel
052 235 11 55
info@wittwer-immo.ch

RWPA

RWPA GmbH | SIA
Architekturbüro
Davide Pellegrino
052 202 99 33
pellegrino@rwpa.ch

INHALT



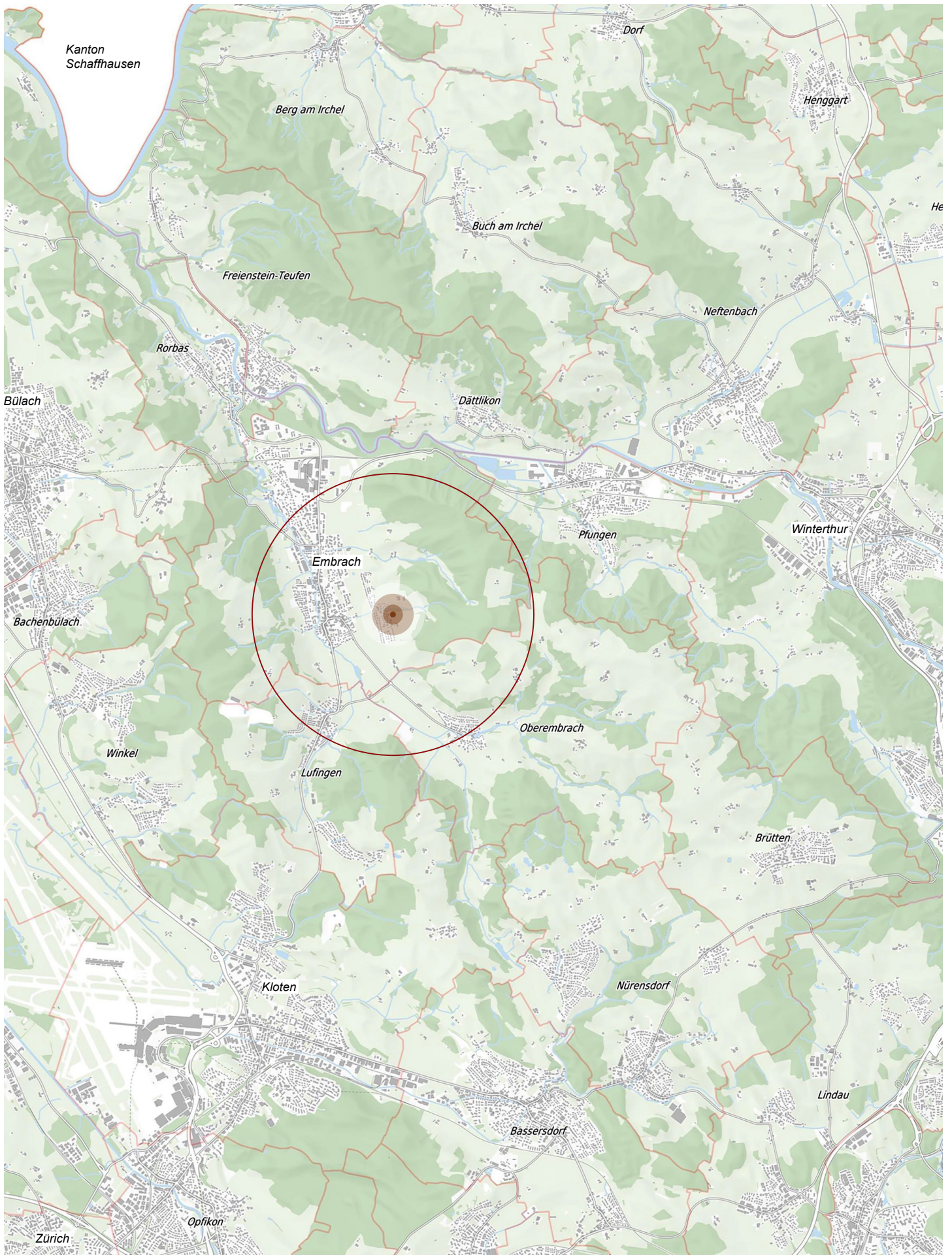
Dorfzentrum Embrach

Gemeinde und Lage	3 - 5
Ensemble und Freiraum	6 - 7
Projektpläne	8 - 11
Kennwerte	12 13
Verkaufsabwicklung	14 15

RWPA Architektur GmbH, Winterthur und Walter Wittwer Partner Immobilien AG, Winterthur haben in Absprache mit der Grundeigentümerin dieses exklusive Wohnprojekt entwickelt.

Dieses Projekt bietet einer privaten Bauherrschaft die Gelegenheit, ihr persönliches Eigenheim zu verwirklichen – mit einer klar definierten Architektur und der Möglichkeit, durch individuelle Wahl von Materialien, Farben und Ausstattungsdetails die eigene Handschrift einzubringen.

Das Projekt wird mit offener Bauabrechnung realisiert, somit ist jederzeit eine Kostentransparenz gewährleistet und die Käufer:innen profitieren von den direkten Vergabepreisen.



Ausschnitt Karte Kanton Zürich (Quelle: Stadt Zürich, Massstabslos)

GEMEINDE UND LAGE

Eingebettet in das grüne Tal des Wildbachs, bietet Embrach seinen knapp 10.000 Einwohnern einen Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität. Bewegung wird in der charmanten Gemeinde gross geschrieben: Eine breite Palette an Sportanlagen, wie die Sporthalle Breiti, Fussball- und Tennisplätze sowie ein Freibad, die nahe Natur und ein reges Vereinsleben eröffnen zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Mehrere Restaurants laden zum Verweilen und Geniessen ein. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten vor Ort erleichtern den Alltag und Familien wissen ihre Kinder dank Krippen und Horten, einer Primar- und Sekundarschule bestens pädagogisch betreut. Perfekt macht dieses idyllische Zuhause seine äusserst zentrale Lage: Der Flughafen Kloten sowie die beiden Städte Zürich und Winterthur sind schnell erreichbar.

Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Embrach umgeben, laden zu längeren Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch ein breites Angebot an Freizeiteinrichtungen wie Fitness- und Waldparcours stehen hier für Sie bereit. Der durch das ganze Dorf fliessende 'Wildbach' entwässert das Embrachertal Richtung Rorbas im Norden, wo er eindrucksvoll über einen Wasserfall in die Töss mündet.

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Höhere Fachschulen sind in Bülach, Winterthur oder Zürich zu finden. Ein besonders beliebtes Ausflugsziel für Familien ist die örtliche Badeanstalt Talegg mit Frei- und Hallenbad. Zu den Attraktionen gehören mehrere Sprunganlagen, Beach-Volleyballfelder, ein Spielplatz mit Spielgeräten, sowie Wasserrutschen, Planschbecken und vieles mehr.

Bushaltestelle	5 Gehminuten	1/2 Kilometer
Schulen, Kindergarten	10 Gehminuten	1 Kilometer
Einkaufsmöglichkeiten	10 Gehminuten	1 Kilometer
Bahnhof	5 Autominuten	3 Kilometer
Zürich-Flughafen	10 Autominuten	9 Kilometer
Winterthur	15 Autominuten	13 Kilometer
Zürich	25 Autominuten	18 Kilometer



Lufingen / Richtung Kloten



Visualisierung - Die private Hauszufahrt in Sichtbeton und der Wohnteil in Holz mit gedecktem Carport von der Bergstrasse

ENSEMBLE UND FREIRAUM

An privilegierter und begehrter Wohnlage am Rand des Einfamilienhausquartiers 'Im Haller' entsteht das nachhaltige Neubauprojekt in Embrach. Der Neubau bildet zusammen mit dem bestehenden Einfamilienhaus Bergstrasse 56 und einem sich im Bau befindenden neuen Einfamilienhaus ein aufeinander abgestimmtes Ensemble. Die einzelnen Gebäudevolumen sind dem Hang folgend gestaffelt, so dass alle oberen Wohngeschosse von der Weitsicht und der guten Belichtung profitieren.



Visualisierung - Blick auf die warme Holzfassade mit den unterschiedlichen privaten Aussenräumen und dem gedeckten Eingang von der Sonnenbergstrasse

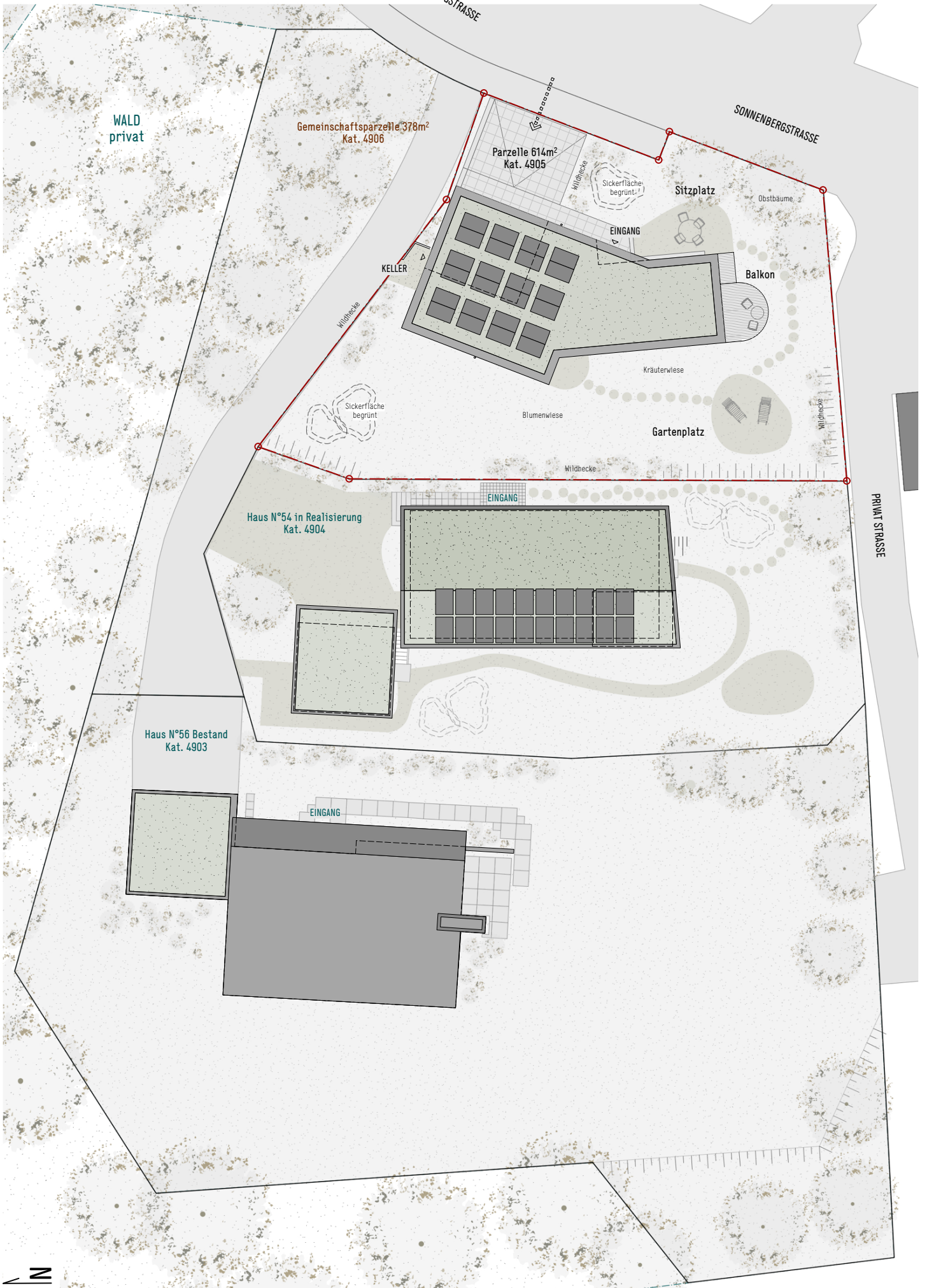
Der plastisch gestaltete, vertikal strukturierte Holzbau steht auf einem steinernen Sockel, welcher den funktionalen Übergang zum Terrain schafft. Das klar strukturierte Haus öffnet sich im Innenraum über grosszügige Fensterfronten und einem Balkon zum eigenen Grundstück und Umgebung.

Die farblich dezent gehaltene, helle Holzfassade ist fein abgestimmt auf den eleganten Sichtbetonsockel und vermittelt eine freundliche und zeitgenössische Wirkung. Das Flachdach bietet Platz für die Photovoltaik-Anlage und durch die extensive Begrünung für einen erhöhten Grad an Biodiversität. Das Waldstück und der Bach neben an bilden eine natürliche Kulisse gleich neben dem eigenen privaten Garten.

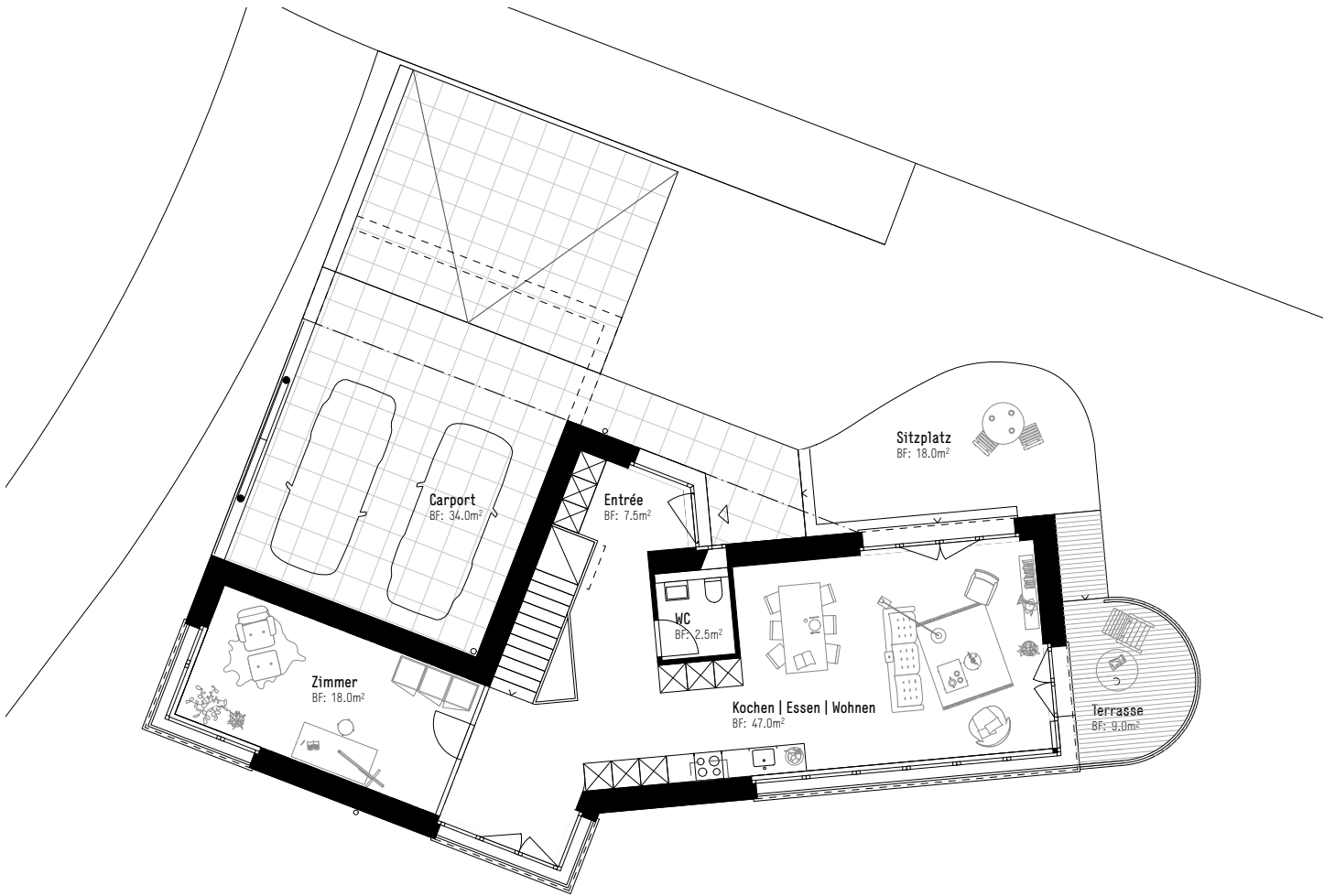
Ausgehend vom naturnahen Standort mit viel Weite und Licht, über die klimafreundliche Gebäudestruktur und die energieeffizienten haustechnischen Installationen mit alternativer Wärmeerzeugung bis hin zur ressourcenschonenden Gebäudehülle und dem individualisierten Ausbau entsteht ein Haus unter dem Kredo einer sinnvollen, nachhaltigen und ökonomischen Architektur mit einem bewussten Einsatz der Mittel für ein möglichst atmosphärischen Ort mit hoher Lebensqualität.



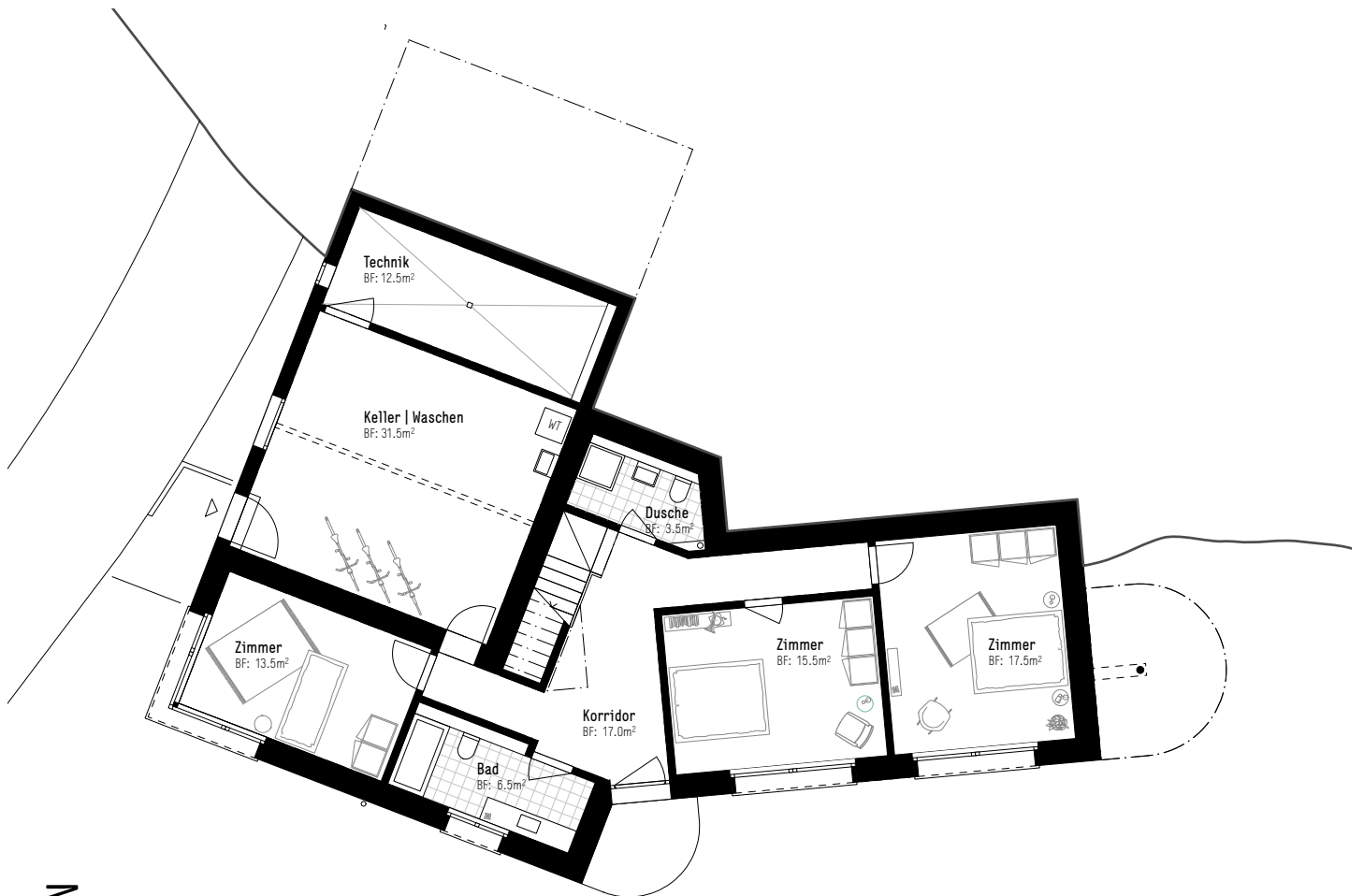
Visualisierung - Wohn- und Essraum mit Aussicht auf die privaten Aussenräume und die Umgebung von der Küche



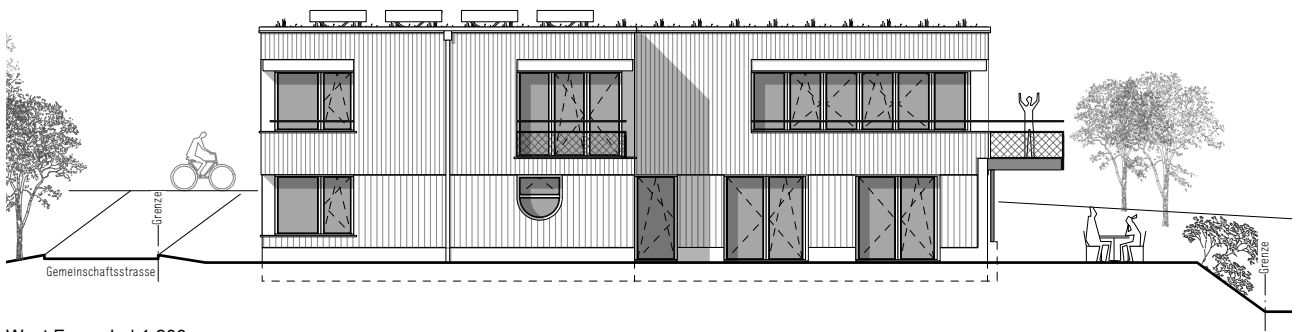
Umgebungsplan mit Dachaufsicht | 1:300



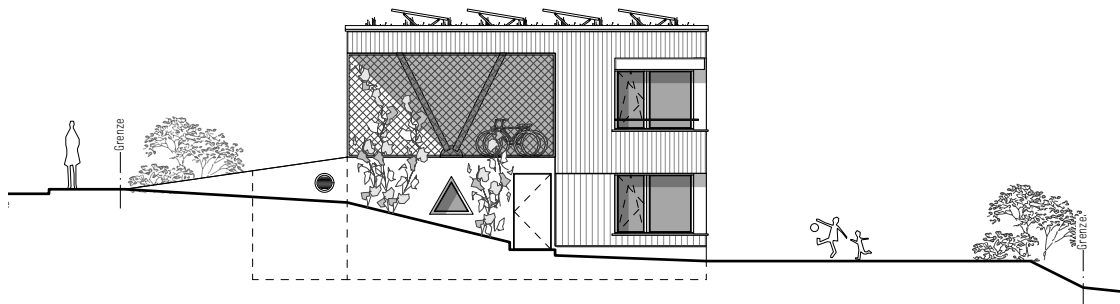
Wohngeschoss | Eingang, Kochen & Wohnen | 1:150



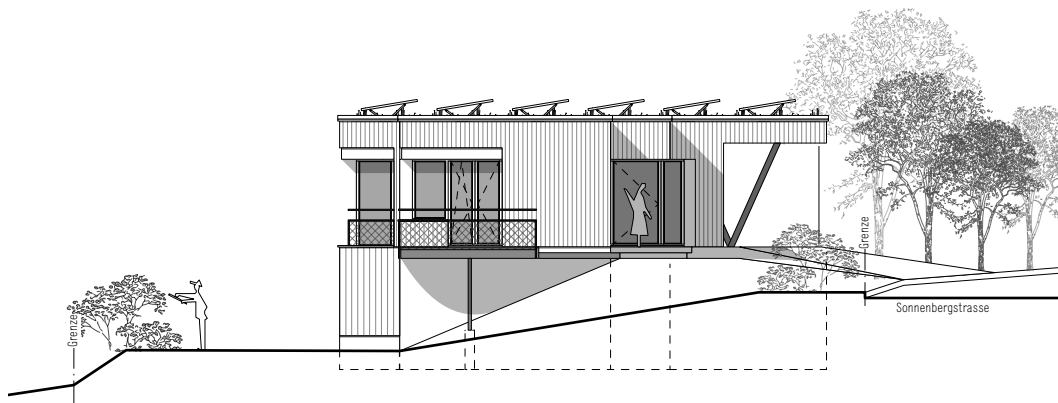
Gartengeschoss | Schlafen & Keller/Technik | 1:150



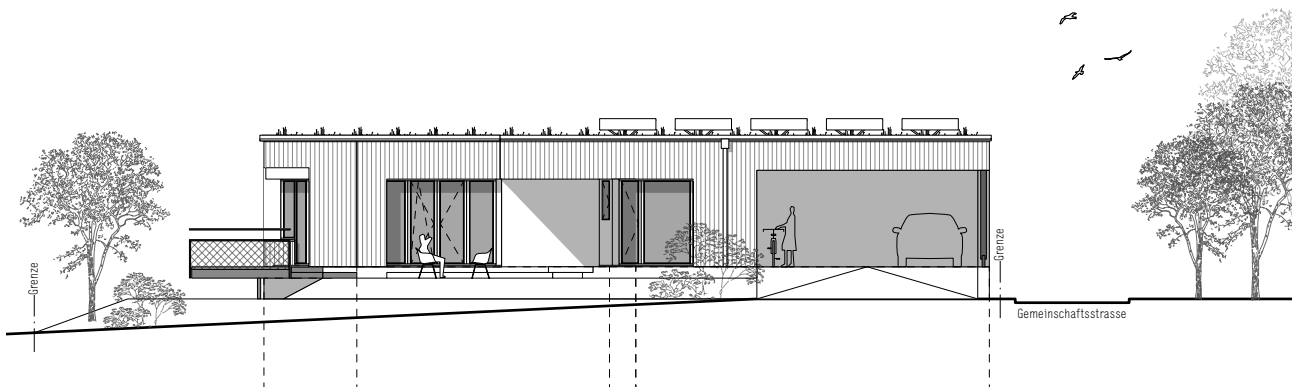
West Fassade | 1:200



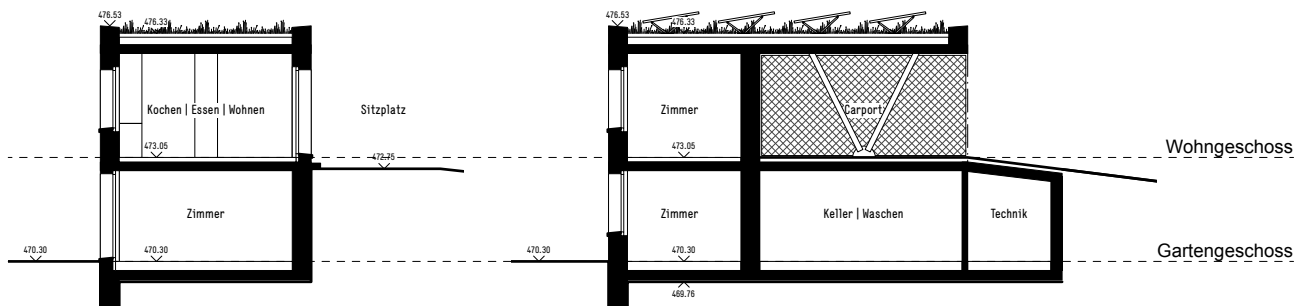
Nord Fassade | 1:200



Süd Fassade | 1:200



Ost Fassade | 1:200



Schnitte | 1:200



Visualisierung - Blick Richtung Eingangsbereich und Sicht durch die Küche bis in den Wohnraum

Kennwerte

Parzelle / Grundstücksfläche GF SIA 416

Gebäudevolumen GV SIA 416

Wohnfläche / Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Keller / Nebennutzfläche NNF SIA 416

Carport

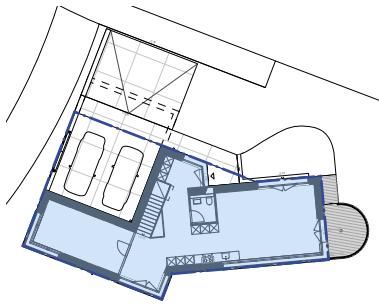
614m² + 126m² 1/3 Gemeinschaftsparzelle Kat. 4906

925m³

152m²

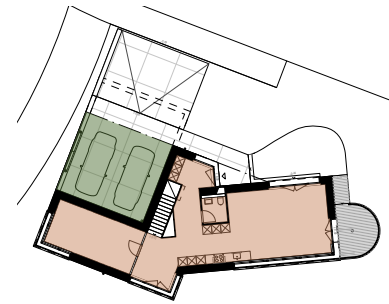
44m²

34m²



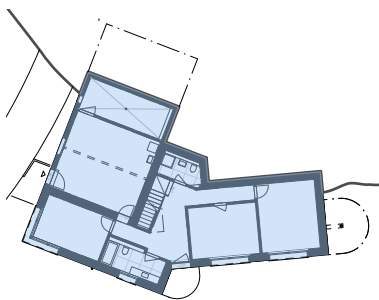
Wohngeschoss GF 109m²

Dachfläche DF 146m²

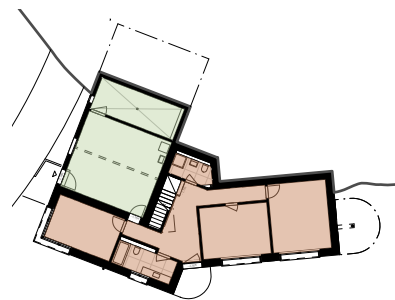


Wohngeschoss HNF 77m²

Carport 34m²

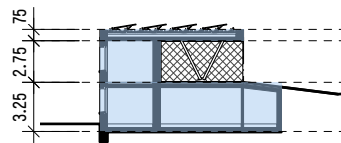
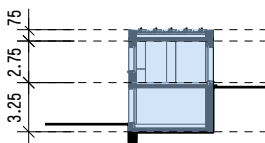


Gartengeschoss GF 159m²



Gartengeschoss HNF 75m²

NNF 44m²





Embrach Dreispitz / Irchel



Visualisierung - Variante Wohngeschoss als grosszügiger, offener Grundriss ohne Zimmer-Trennwand

VERKAUFABWICKLUNG

Verkauf Bauparzelle

Die Walter Wittwer Partner Immobilien AG wurde mit dem Verkauf der Bauparzelle Kat. Nr. 4905 und 1/3 Miteigentum an der Gemeinschaftsparzelle Kat. Nr. 4906 beauftragt. Da alle notariellen Voraussetzungen gegeben sind, kann dieser Verkauf (Beurkundung und Eigentumsübertragung) kurzfristig erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt muss die Finanzierung für den Landerwerb und den Neubau sichergestellt sein.

Planungsauftrag bis und mit Fertigstellung

Das Projekt wird mit offener Bauabrechnung realisiert und die Käufer:innen schliessen einen Planungsauftrag mit dem Architekturbüro RWPA GmbH ab. Grundlagen dazu dienen:

- Dokumentation mit Plänen, Visualisierungen und Gebäudekenndaten
- Grundbuchauszug
- Situation 1:500
- Kostenvoranschlag $\pm 10\%$
- Baubeschrieb nach BKP
- Generalplaner-Vertrag mit weiteren Bestimmungen zum Vertrag

Das Projekt ist bereits weit fortgeschritten und bietet ein hohes Mass an Planungssicherheit. Die wichtigsten Gewerke sind im Kostenvoranschlag mit verbindlichen Offerten hinterlegt. Die offerierenden Unternehmer:innen sind in die Planung eingebunden und mit dem Projekt vertraut. Es ist vorgesehen, diese Partnerunternehmen mit der Ausführung zu beauftragen. Nach dem Kauf wird das Baugesuch zeitnah eingereicht. So lässt sich der Baustart rasch realisieren, und der Bezug der Liegenschaft ist voraussichtlich in etwa eineinhalb Jahren möglich.

Der Generalplaner RWPA GmbH, www.rwpa.ch, gewährleistet eine optimale Planung und Realisierung. Die Käufer:innen profitieren von den direkten Vergabepreisen und der Kostentransparenz.

Die Inhalte der Inserate sowie die Dokumentation inklusive aller Beilagen stellen das Bauvorhaben in der Bauprojektphase dar. Sämtliche Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Anpassungen gegenüber des Baubeschriebes und der Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig sind, ohne Minderung der Bauqualität, bleiben vorbehalten.



Embrach Oberdorf

Auskünfte:

Architektur

Für die Architektur und Gebäudekosten steht Ihnen das Architekturbüro RWPA GmbH, Davide Pellegrino, 052 202 99 33 | pellegrino@rwpa.ch zur Verfügung.

Kaufmännisches

Für die kaufmännische Abwicklung steht Ihnen Walter Wittwer Partner Immobilien AG, Fabian Stahel, 052 235 11 55 | info@wittwer-immo.ch zur Verfügung.

W.W.

Walter **Wittwer**
Partner Immobilien AG
Fabian Stahel
052 235 11 55
info@wittwer-immo.ch

RWPA RWPA GmbH | SIA
Architekturbüro
Davide Pellegrino
052 202 99 33
pellegrino@rwpa.ch