



In Vinea
MÄNNEDORF

2.5 bis
5.5-Zimmerwohnungen

*Stilvolles Wohnen
im Grünen.*



Inhaltsverzeichnis

4

Lage

10

In den Reben

13

Wohnen

16

Grundrisse

31

Materialisierung

32

Kurzbaubeschrieb

Die Lage

Zwischen See, Stadt und Natur

«Naturnah Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Stadt Zürich»

Die attraktive Gemeinde Männedorf liegt an der sonnigen Goldküste am Ufer des Zürichsee. Die rund 12'000 Einwohner der gefragten Seegemeinde schätzen nicht nur die hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur, sondern insbesondere das naturnahe Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Zürich. Der Steuerfuss liegt aktuell bei 87%, was die Attraktivität der Gemeinde zusätzlich unterstreicht. Das lebendige Dorfzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie dem Spital Männedorf bildet die Grundlage für eine hohe Lebensqualität. Ergänzt wird dieses Angebot durch die naturnahe Umgebung: Spazierwege durch den nahegelegenen Lattenberg – einen der grössten Rebberge des Kantons Zürich – sowie die unmittelbare Nähe zum See eröffnen abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen die besondere Attraktivität Männedorfs als Wohnort.





Männedorf



Umgebung

Wo Ihr Zuhause steht

Lebensqualität

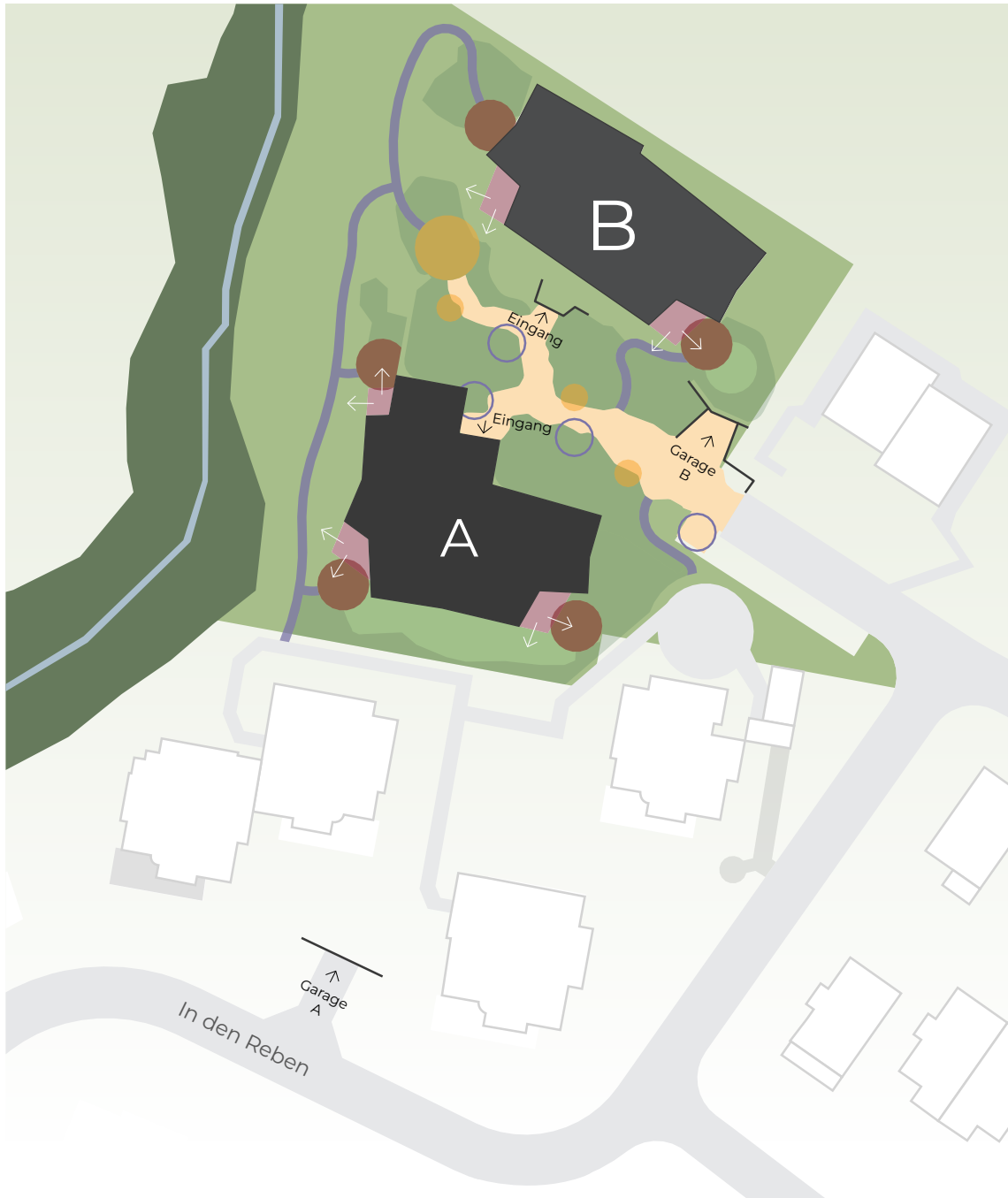
	Schule / Kindergarten
	Sportplätze
	Hallenbad / Seebadi
	Naherholung
	Einkaufsmöglichkeiten
	Spital
	Bahnhof
	Schiff

Erreichbarkeit

	  
Zürich	18' 29'
Rapperswil	19' 20'
Autobahn (A52)	8'
Gymnasium Uetikon am See	18' 5' 8'
Bahnhof Männedorf	3'







	Haupteinschliessung / Begegnungszone
	Aufenthaltszone mit Sitzmöglichkeiten
	Rasen und Blumenrasen
	Pflanzfläche, Stauden, Gräser und Gehölze
	Terrasse
	Privater Aussenraum / Kiesplätze
	Sekundäre Wegführung
	Infrastrukturelle Installationen

In den Reben

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

«*In Vineis*»
– lateinisch für «in den Reben» –

Die Quartierstrasse «In den Reben» ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohneinheiten. Die beiden Neubauten (Haus A und B) mit insgesamt 12 Miet- und 3 Eigentumswohnungen liegen am Ende der ruhigen, nicht durchgehenden Quartierstrasse. Eine harmonische Einbettung in die Hanglage sowie in den umgebenden Grünraum ist charakteristisch für die beiden Neubauten. Der westlich gelegene Brähenbach bietet zudem eine natürliche, grüne Abgrenzung zum Nachbarquartier.

Die Anordnung der Baukörper ermöglicht jeder Wohnung nicht nur ansprechende Ausblicke, sondern schafft auch ein einladendes, kleines Quartierzentrum, über welches die Fussweg-Erschliessung zu den Häusern führt. Die Zufahrten zu den beiden getrennten Tiefgaragen ermöglichen den motorisierten Verkehr bereits an den Grundstücksgrenzen von den Wohnbereichen fernzuhalten.

Die Form der äusseren Gebäudeabwicklung folgt einem durchdachten Konzept, das gezielte Ausblicke durch die Zwischenräume eröffnet und in allen Einheiten eine beständige Weitsicht bietet. Die abwechslungsreiche Fassadengestaltung erzeugt ein interessantes Spiel von Licht und Schatten, das die Umgebung aufnimmt und gleichzeitig die Privatsphäre der Bewohner erhöht, indem direkte Sichtverbindungen vermieden werden. Die Wohnungen im Gartengeschoss sind hauptsächlich zur See- bzw. Süd-Seite orientiert, während die oberen Geschosse Ausblicke in verschiedene Himmelsrichtungen bieten. Die Aussenräume in Form von Wohnloggien fördern die Idee einer fließenden Erweiterung des Wohnraums.



Wohnung A1

Wohnen

Räume, die Leben entstehen lassen

Die 2.5 bis 5.5-Zimmerwohnungen des Projekts In Vineis sind mehr als funktionale Grundrisse. Sie sind Lebensräume, die sich Ihren Bedürfnissen anpassen. Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Architektur und einen sorgfältig abgestimmten Innenausbau. Edle, langlebige Materialien sowie eine präzise Ausführung schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit zeitloser Qualität. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenbereich, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Grosszügige, raumhohe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eröffnen stimmungsvolle Ausblicke in die Umgebung. Das natürliche Tageslicht unterstreicht die Grosszügigkeit der Grundrisse und schafft eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Die modernen Küchen sind funktional und ästhetisch gestaltet – teilweise mit eleganten Kochinseln, die zum zentralen Treffpunkt des Wohnbereichs werden. Ausgewählte Wohnungen verfügen zudem über komfortable Ankleidezimmer, welche zusätzlichen Stauraum bieten und den Alltag angenehm strukturieren. Besonderen Komfort bieten die privaten Waschmöglichkeiten innerhalb der Wohnungen: Jede Einheit verfügt über eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler, integriert im praktischen und grosszügigen Reduit. Dadurch lassen sich alltägliche Abläufe flexibel und unabhängig gestalten.

Ein nachhaltiges Energiekonzept, moderne Haustechnik und eine durchdachte Ausstattung verbinden Komfort

mit Zukunftsfähigkeit. Grosszügige Erschliessungsbereiche sowie Liftanlagen gewährleisten eine komfortable und barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse. Für die Mobilität der Bewohner stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie komfortable Parkmöglichkeiten inklusive Grundinstallation für Elektrofahrzeuge in den Tiefgaragen zur Verfügung. Zusätzlich ist ein Waschplatz für Fahrräder sowie eine E-Bike-Lademöglichkeit vorhanden.





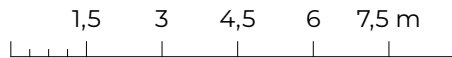
Wohnung A9



Wohnung A1

4.5 Zimmer / 0

135.4 m²

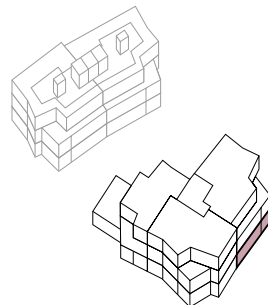


MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

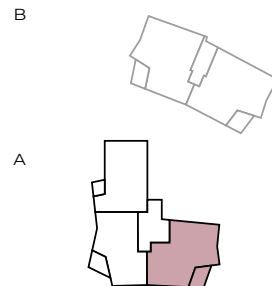


Wohnung A1	m ²
Küche / Essen / Wohnen	56
Zimmer 1	15.4
Zimmer 2	20.5
Zimmer 3	15.5
Bad mit Badewanne	5.0
Bad mit Dusche	7.5
Reduit	4.4
Halle	11.1
Wohnfläche	135.4
Loggia	13.2
Garten	22.1
Keller	10.0
Nebenflächen	45.3

3D Ansicht



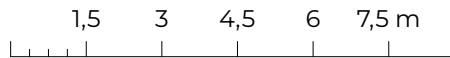
Aufsicht



Wohnung A2

3.5 Zimmer / 0

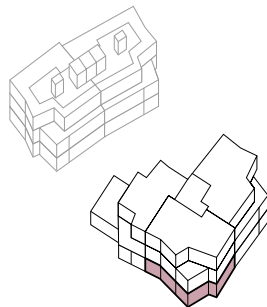
118.9 m²



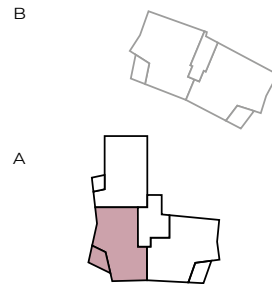
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung A2	m ²
Küche / Essen / Wohnen	57.2
Zimmer 1	16.9
Zimmer 2	14.1
Ankleide	6.5
Bad mit Badewanne	5.0
Bad mit Dusche	6.5
Reduit	3.7
Halle	9
Wohnfläche	118.9
Loggia	13.6
Garten	21.3
Keller	9.8
Nebenflächen	44.7

3D Ansicht



Aufsicht



Wohnung A3

3.5 Zimmer / 0

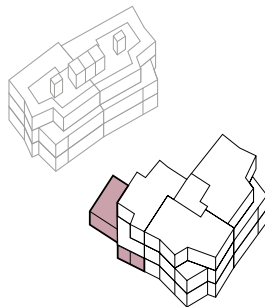
115.2 m²

1,5 3 4,5 6 7,5 m

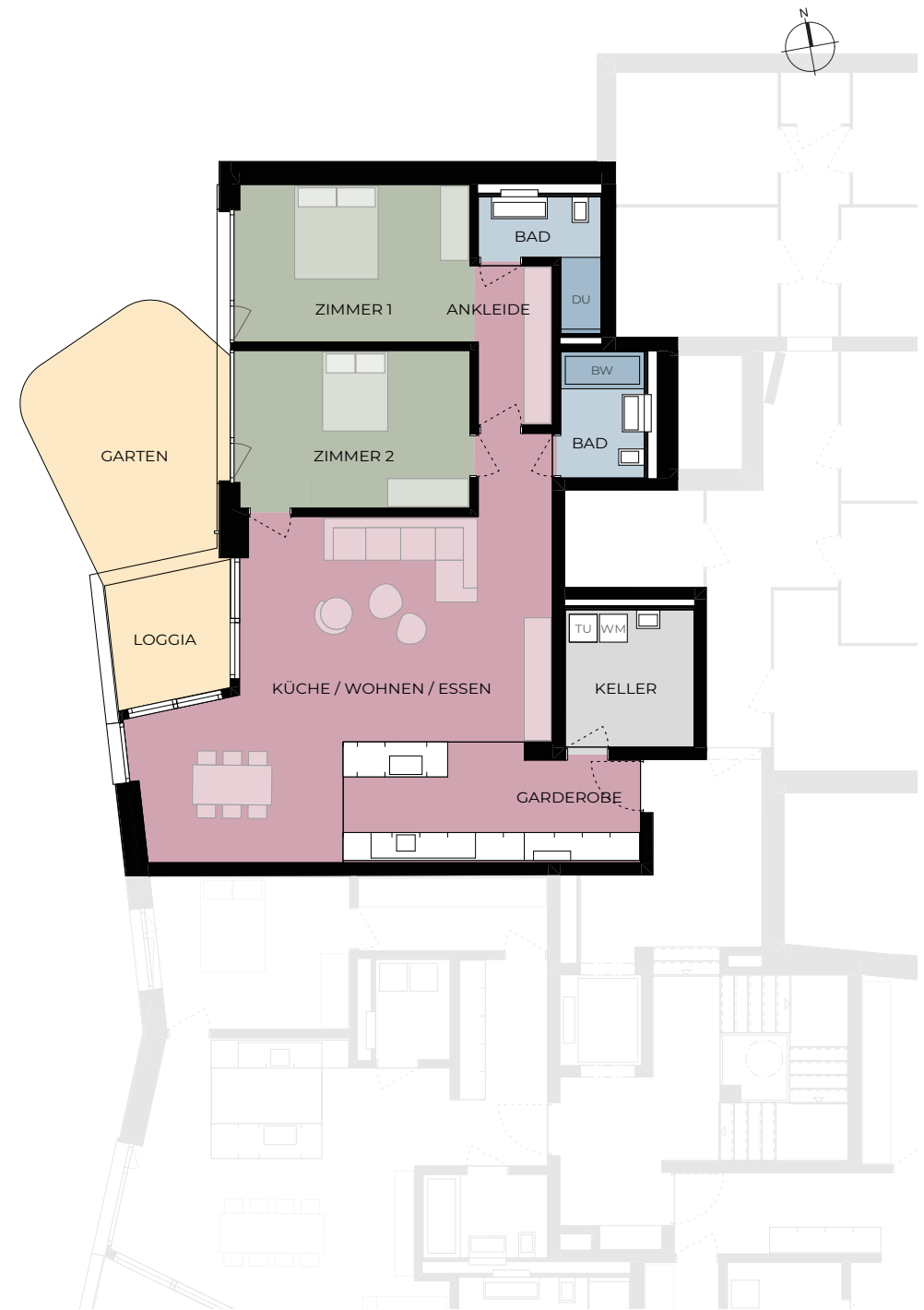
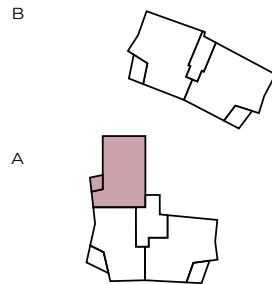
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung A3	m ²
Küche / Essen / Wohnen	59.3
Zimmer 1	17.2
Zimmer 2	17.2
Ankleide	6.0
Bad mit Badewanne	4.9
Bad mit Dusche	5.1
Garderobe	5.5
Wohnfläche	115.2
Loggia	7.1
Garten	20.5
Keller	8.2
Nebenflächen	35.8

3D Ansicht



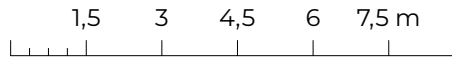
Aufsicht



Wohnung A4

4.5 Zimmer / 1

136.5 m²

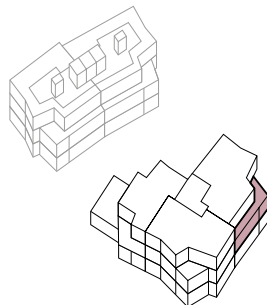


MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm



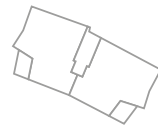
Wohnung A4	m ²
Küche / Essen / Wohnen	56.1
Zimmer 1	16
Zimmer 2	20.4
Zimmer 3	15.8
Bad mit Badewanne	5
Bad mit Dusche	7.7
Reduit	4.4
Halle	11.1
Wohnfläche	136.5
Loggia	13.2
Keller	15.6
Nebenflächen	28.8

3D Ansicht

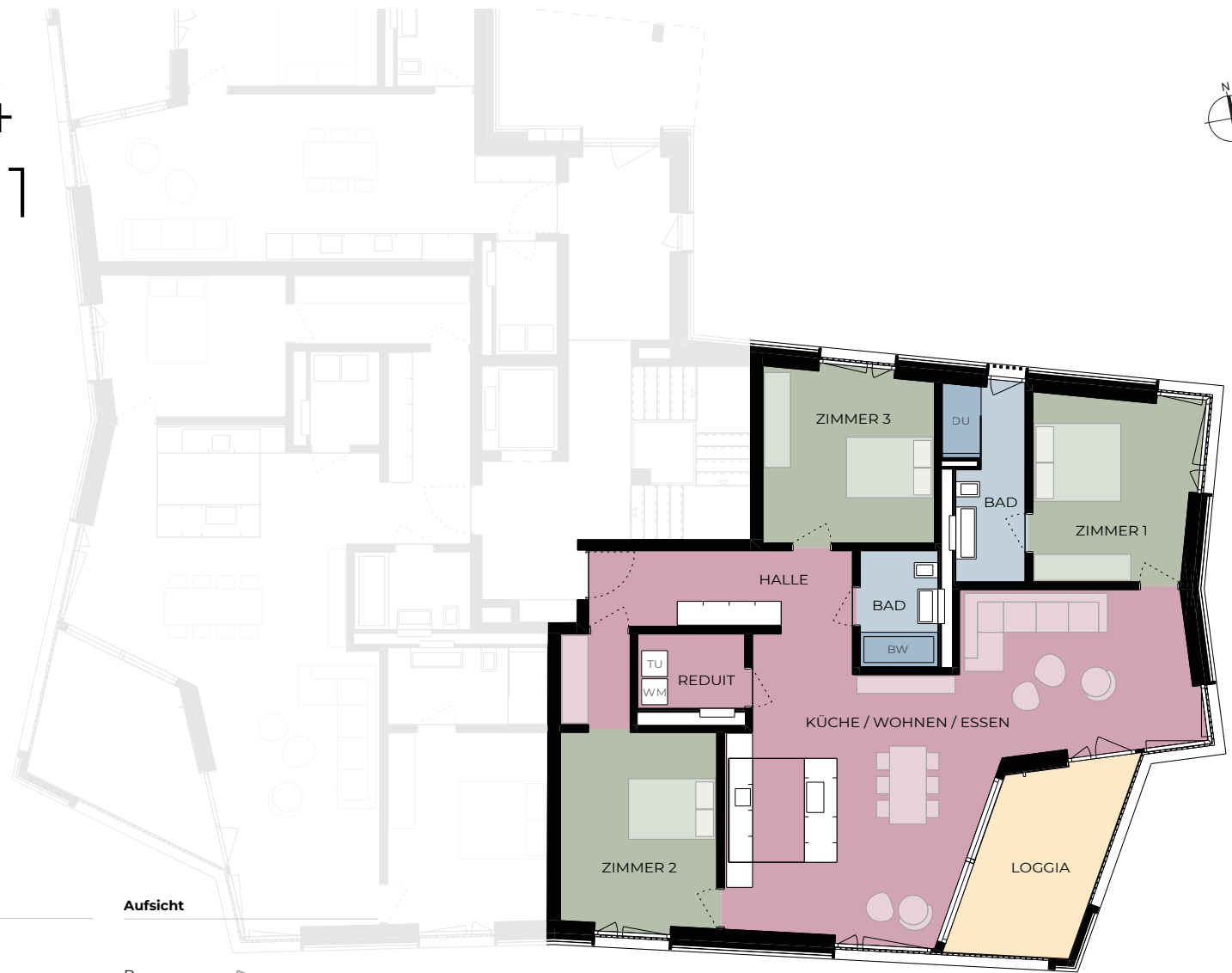
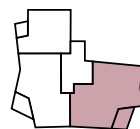


Aufsicht

B



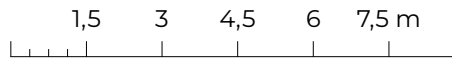
A



Wohnung A5

3.5 Zimmer / 1

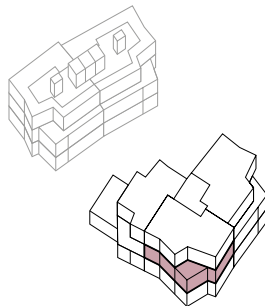
118.7 m²



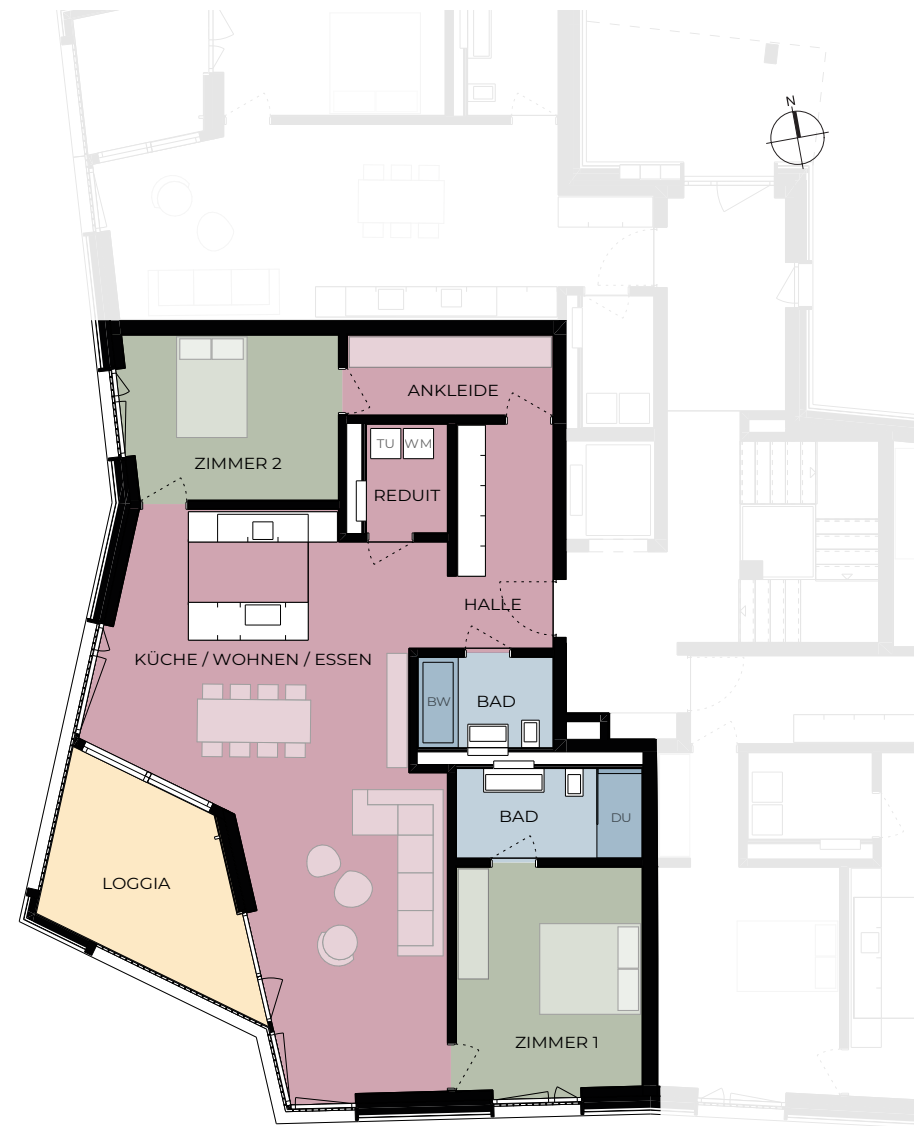
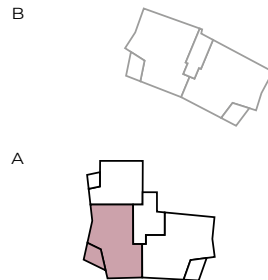
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung A5	m ²
Küche / Essen / Wohnen	56.9
Zimmer 1	16.9
Zimmer 2	14.3
Ankleide	6.5
Bad mit Badewanne	5.0
Bad mit Dusche	6.5
Reduit	3.7
Halle	8.9
Wohnfläche	118.7
Loggia	13.6
Keller	11.1
Nebenflächen	24.7

3D Ansicht



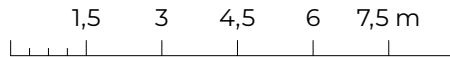
Aufsicht



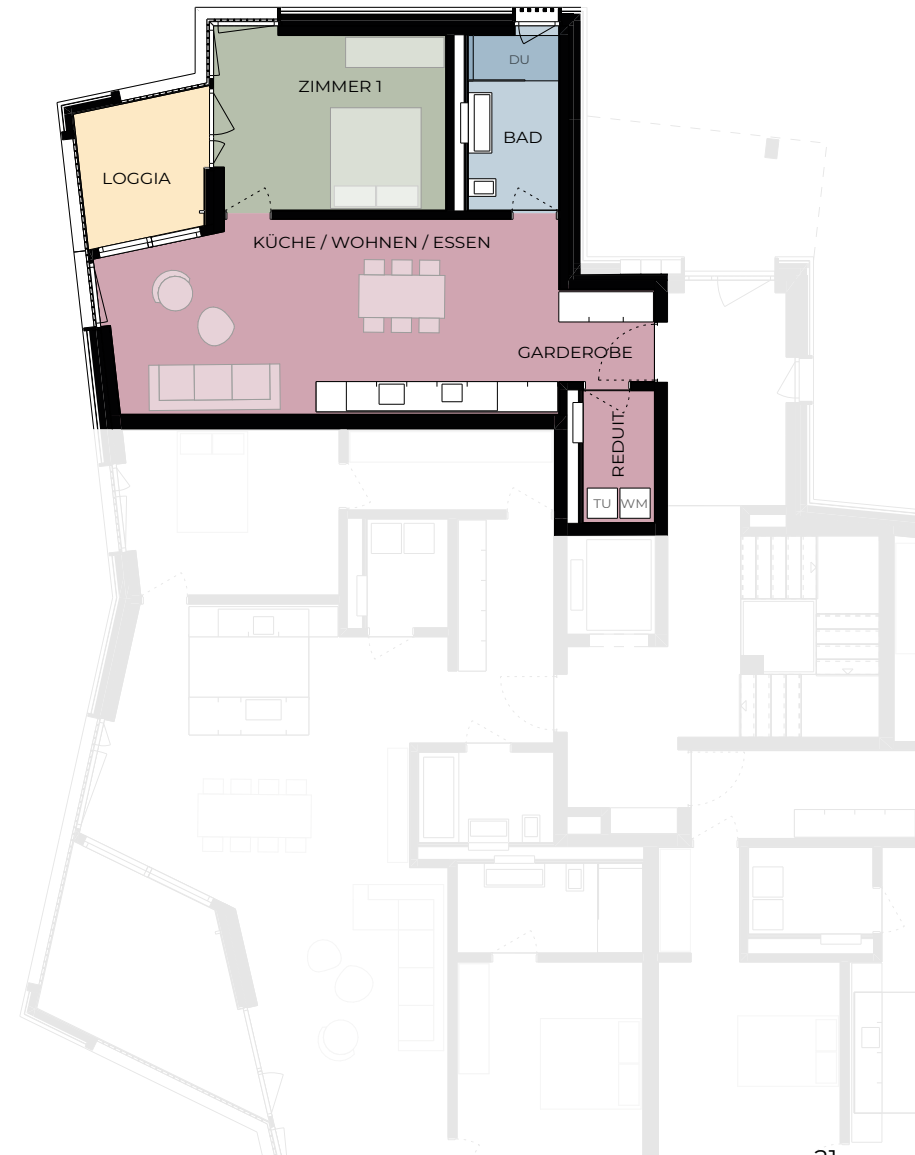
Wohnung A6

2.5 Zimmer / 1

63.8 m²

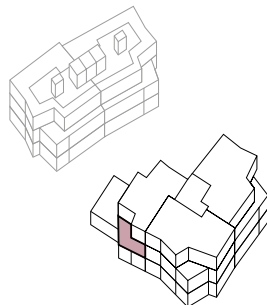


MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

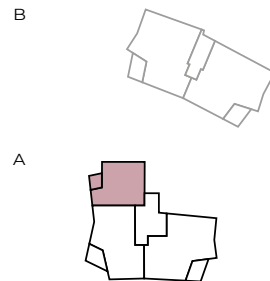


Wohnung A6		m ²
Küche / Essen / Wohnen		33.9
Zimmer 1		16.1
Bad mit Dusche		6.4
Reduit		3.8
Garderobe		3.6
Wohnfläche		63.8
Loggia		6.9
Keller		6.3
Nebenflächen		13.2

3D Ansicht



Aufsicht



Wohnung A7

4.5 Zimmer / 2

126.4 m²

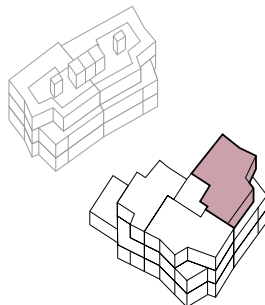
1,5 3 4,5 6 7,5 m

MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

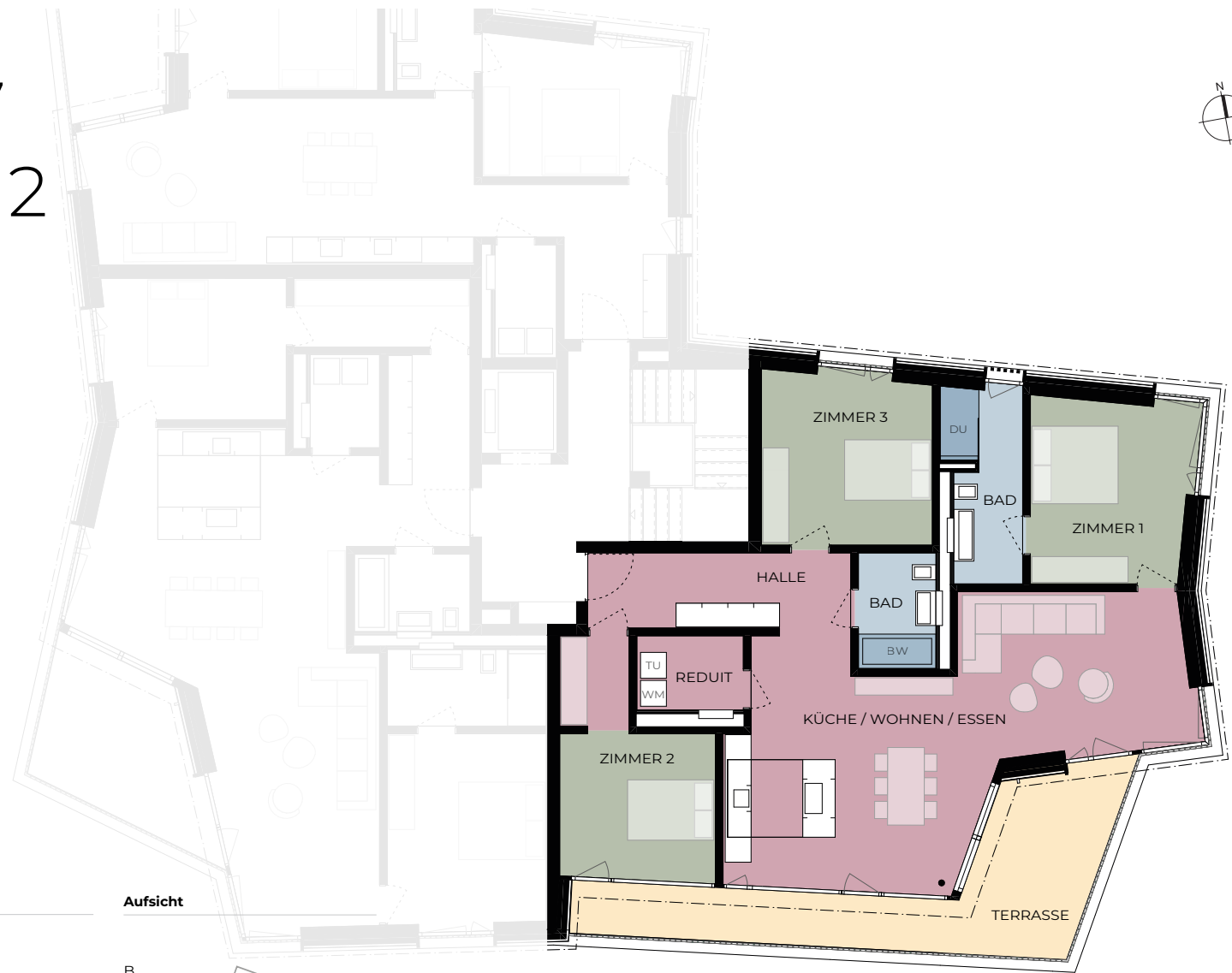
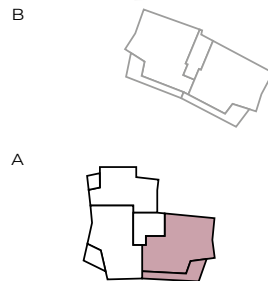


Wohnung A7	m ²
Küche / Essen / Wohnen	50.2
Zimmer 1	16
Zimmer 2	16.2
Zimmer 3	15.8
Bad mit Badewanne	5
Bad mit Dusche	7.7
Reduit	4.4
Halle	11.1
Wohnfläche	126.4
Terrasse	24
Keller	10.2
Nebenflächen	34.2

3D Ansicht



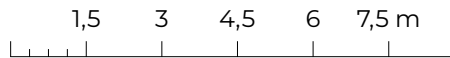
Aufsicht



Wohnung A8

3.5 Zimmer / 2

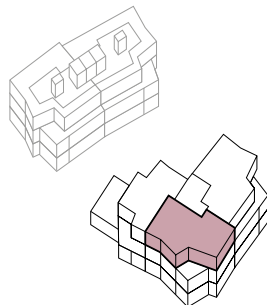
118.6 m²



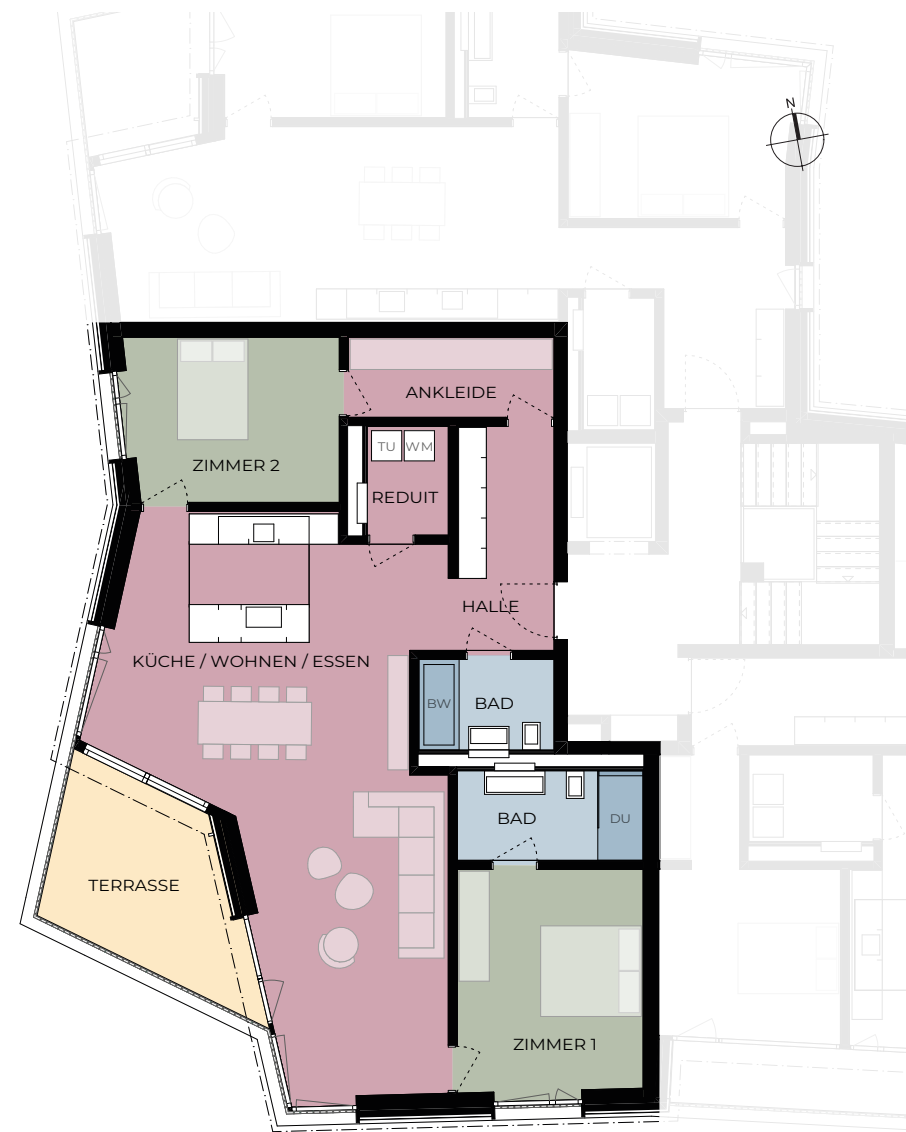
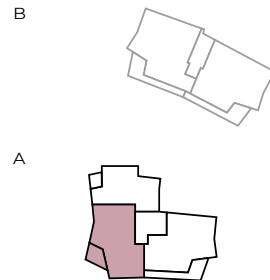
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung A8	m ²
Küche / Essen / Wohnen	57.2
Zimmer 1	16.7
Zimmer 2	14.1
Ankleide	6.5
Bad mit Badewanne	5.0
Bad mit Dusche	6.5
Reduit	3.7
Halle	8.9
Wohnfläche	118.6
Terrasse	13.5
Keller	9.7
Nebenflächen	23.2

3D Ansicht



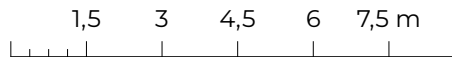
Aufsicht



Wohnung A9

3.5 Zimmer / 2

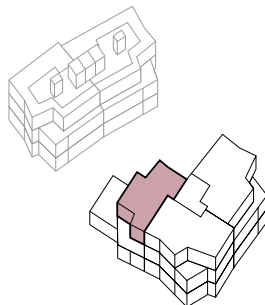
86.2 m²



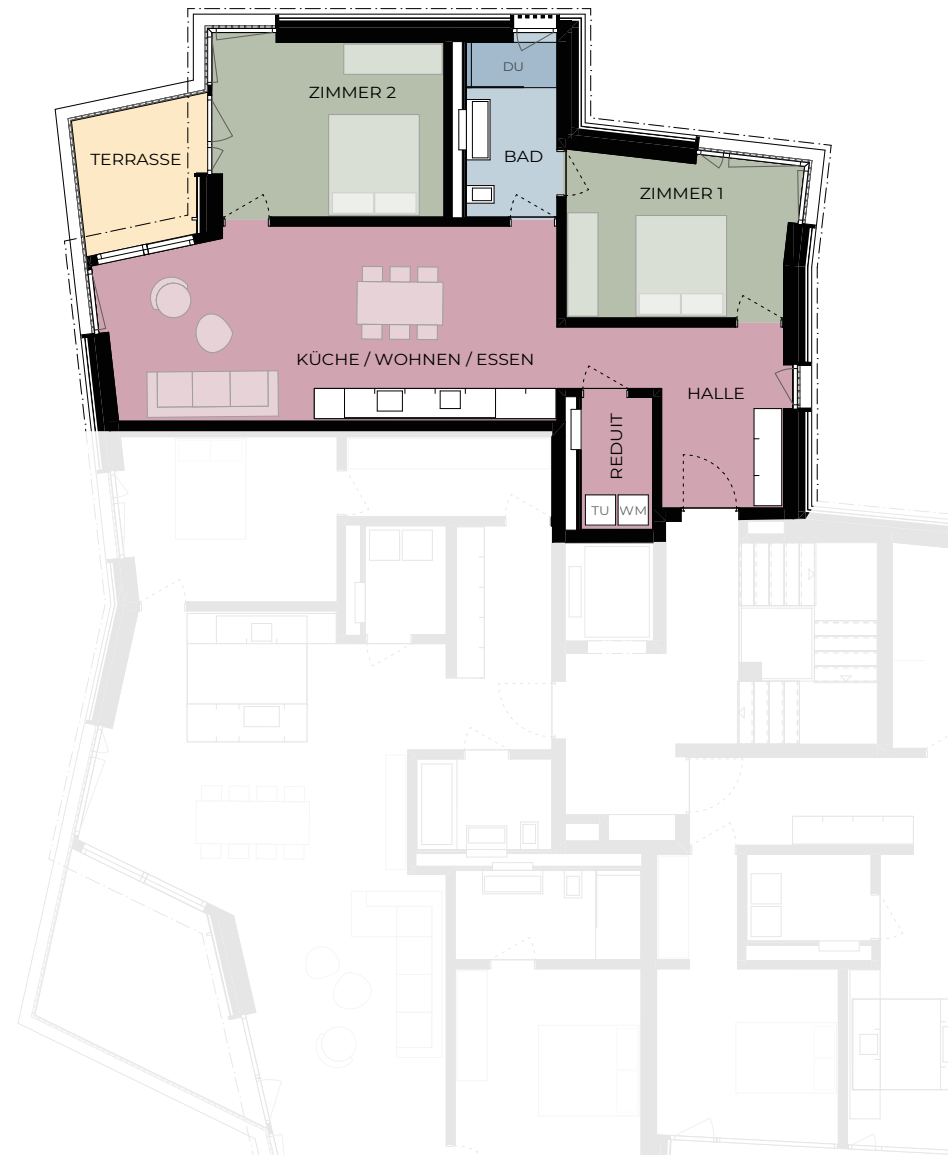
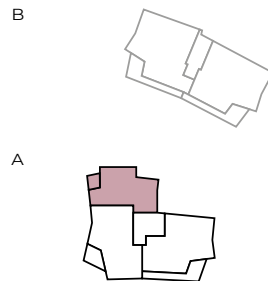
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung A9		m ²
Küche / Essen / Wohnen		33.9
Zimmer 1		14.2
Zimmer 2		16.1
Bad mit Dusche		6.5
Reduit		4.0
Halle		11.5
Wohnfläche	86.2	
Terrasse		6.9
Keller		12.0
Nebenflächen	18.9	

3D Ansicht



Aufsicht



Tiefgarage Haus A / -1



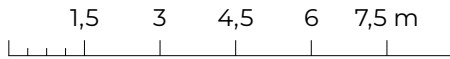
1,5 3 4,5 6 7,5 m

MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung B2

3.5 Zimmer / 1

132.9 m²

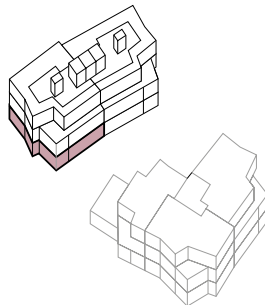


MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

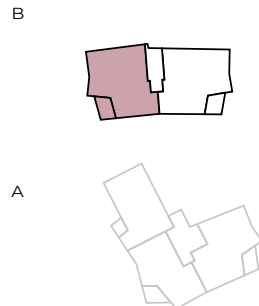


Wohnung B2	m ²
Küche / Essen / Wohnen	55.1
Zimmer 1	15.9
Zimmer 2	20.3
Bad mit Dusche	5.0
Bad mit Dusche & Badewanne	8.0
Reduit	2.9
Halle	10.5
Ankleide/Fitness	15.2
Wohnfläche	132.9
Loggia	14.1
Garten	19.1
Keller	14.6
Nebenflächen	47.8

3D Ansicht



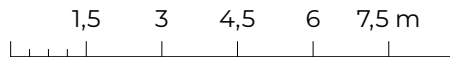
Aufsicht



Wohnung B4

5.5 Zimmer / 2

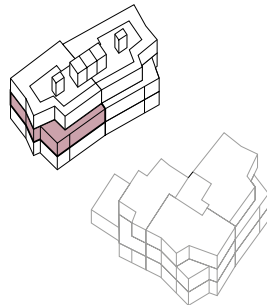
148.8 m²



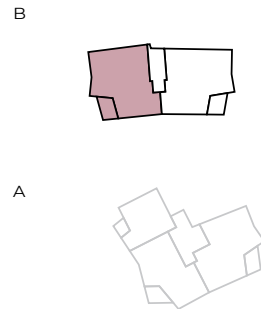
MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Wohnung B4	m ²
Küche / Essen / Wohnen	55.2
Zimmer 1	15.6
Zimmer 2	16.9
Zimmer 3	14.7
Zimmer 4	15.8
Bad mit Dusche	5.0
Bad mit Dusche & Badewanne	8.0
Reduit	6.9
Halle	10.4
Wohnfläche*	148.8
Loggia	14.1
Keller	15.6
Nebenflächen	29.7

3D Ansicht



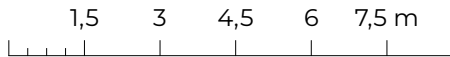
Aufsicht



Wohnung B6

5.5 Zimmer / 3

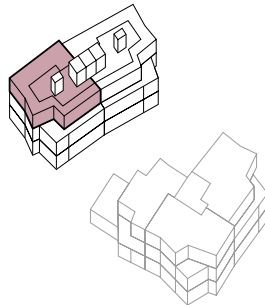
143.9 m²



MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

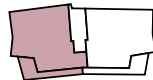
Wohnung B6	m ²
Küche / Essen / Wohnen	53.3
Zimmer 1	16.2
Zimmer 2	15.1
Zimmer 3	16.1
Zimmer 4	8.6
Bad mit Dusche	5
Bad mit Dusche & Badewanne	8.1
Reduit	3
Halle	10.2
Aufgang Dachgarten	8.3
Wohnfläche*	143.9
Terrasse	27.6
Keller	10.9
Dachgarten (Folgeseite)	61.6
Nebenflächen	100.1

3D Ansicht



Aufsicht

B



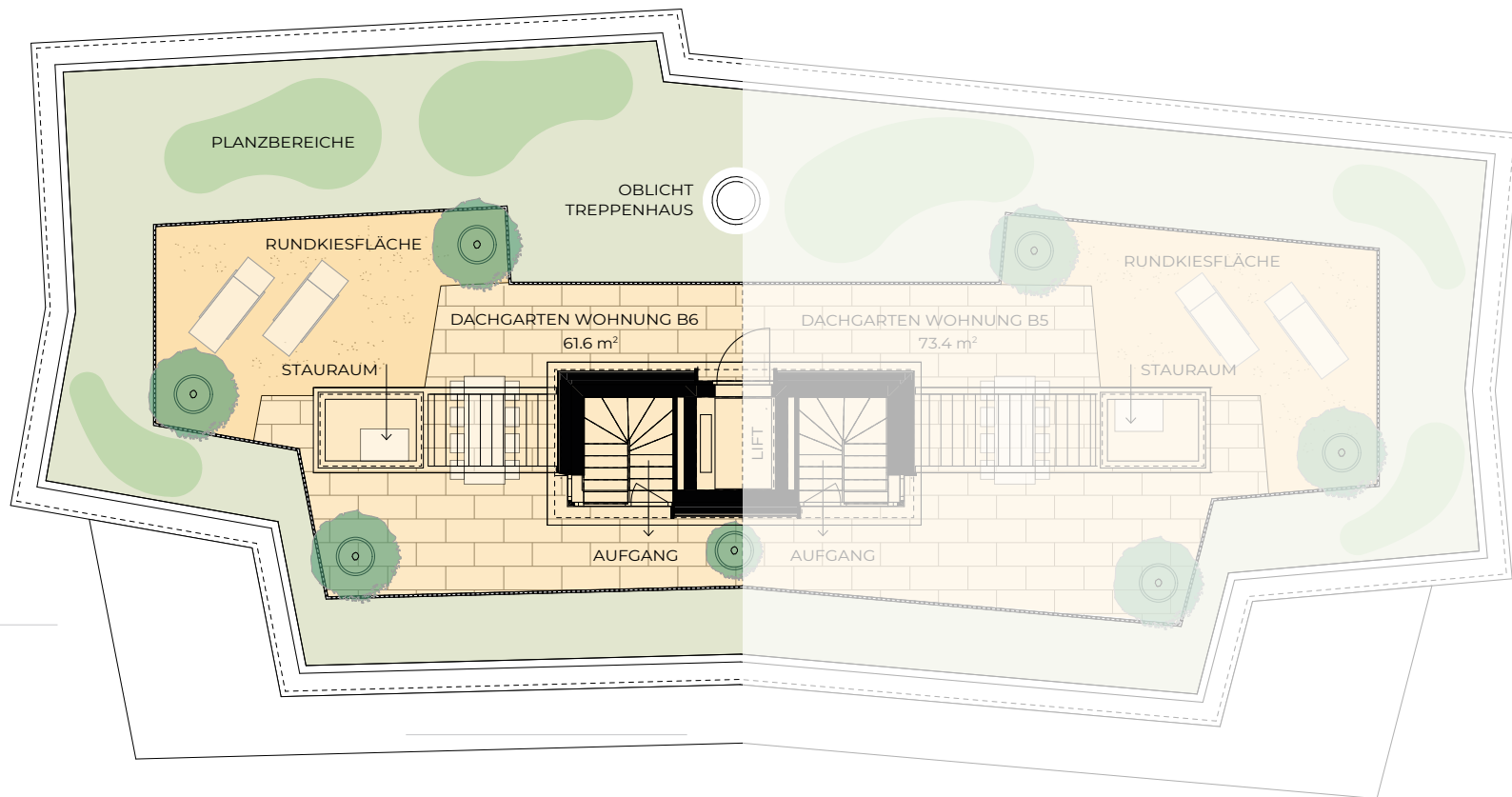
A



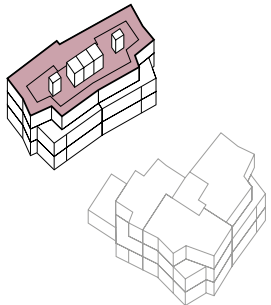
Wohnung B6

Dachgarten

61.6 m²



3D Ansicht



1,5 3 4,5 6 7,5 m

MASSSTAB 1:150
1,5 m = 1 cm

Tiefgarage Haus B / 0



MASSSTAB 1:200
1 m = 0.5 cm

Materialisierung



Wohnung



Nasszelle



Küche

Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

Hindernisfreie Bauten: Die Wohnungen sind hindernisfrei- anpassbar gemäss SIA 500 geplant.

Schallanforderungen

- Schallschutz mit erhöhten Anforderungen gemäss SIA 118 (Wohn-eigentumsstandard)

Rohbau

- Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- Geschossdecken, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Bodenplatte und erdberührte Bauteile Dichtigkeitsklasse 1 gemäss SIA 270

Fassade

- Massivbau mit hinterlüfteter Fassade (Mineralwollgedämmung)
- Fassadengliederung durch horizontale Holzschalung (Gurt) und vertikale Holzlisenen, schwarz behandelt
- Gurt und Dachrandabschluss in Kupfer
- Fassadenfüllungen aus Metallprofilblechen, Typ WellTec Z20/40, pulverbeschichtet, schwarz, Perlglimmer

- Verputzte Aussenwärmedämmung (mineralisch) und Gurtsimselement (sandgestraht) im Sockelbereich

Flachdach Haus A

- Stahlbetondecke mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlage

Flachdach Haus B

- Stahlbetondecke mit extensiver Dachbegrünung und leicht bombierte Flächen (intensivere Begrünung) und Terrasse (Platten und Chaussierung)
- Dachgartenerschliessung über Lift und wohnungsinterner Verbindungstreppe.
- Pergola, Schranknische im Kamin-aufbau, Pflanzentröge

Fenster

- Holzmetallfenster (Drehklipp) mit 3-facher Isolierverglasung
- Pro Wohnung 1 Hebe-Schiebfenster (Wohn-Essbereich)
- Innen: Föhre massiv, keilgezinkt, beige
- Aussen: Aluminium pulverbeschichtet, hellgrau
- Erdgeschoss: einbruchhemmend mit Widerstandsklasse RC1, abschliessbar
- Griff Mega Serie 32.600, Zink-Druckguss, matt vernickelt

Staketengeländer

- Absturzsicherung vor Fenstern, auf Loggia, Terrassen und Dachgarten
- Konstruktion: Ober- und Untergurt sowie dazwischen liegende Staketen aus Flachstahl, pulverbeschichtet, schwarz, Perlglimmer

Sonnenschutz

- Flachlamellenstoren mit elektrischer Bedienung, seitliche Seilführung, schwarz
- Vorhangschiene bei Loggien, Stoff anthrazit, Vorhänge können mit Kette an Betonelementwänden befestigt werden
- Offene Stoffmarkise bei Attikawohnungen, Stoff anthrazit, Gehäuse schwarz

ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Bodenbelag

- Geführte Wege mit Polygonalplatten, Einstein Betonplatten
- Natürliche Wege mit Chaussierung

Mauern

- Natursteinmauerwerk aus Sandstein, Verbauungsstein

Begrünung

- Die Freiraumgestaltung schafft harmonische Verbindungen zwischen Wohnraum und Aussen-

bereich mittels Rasen-, Wiesenflächen, Bäumen, Sträucher, Spiel- und Ruhezone sowie einer Innenhofsituation für Begegnungszone

Ausstattung

- Sitzbänke und Spielbereich
- Rollcontainer für Entsorgung
- Velobügel
- Beleuchtung mittels Pollerleuchten entlang der Zugangswege
- Kaltwasseranschluss für Unterhaltsarbeiten

TREPPENHAUS

Hauseingang

- Gedämmte Stahlprofiltüre, verglast, pulverbeschichtet grau
- Seitliche Briefkastenanlage mit Sonnerie und Ablagebereich

Boden

- Kunststein, dunkel mit Grosskorn
- Schmutzschleuse schwarz im Eingangsbereich

Decke

- Weissputz, Qualität Q3, gestrichen weiss

Wände

- Verputzt mit vertikalem Besenstrich, gestrichen in elegantem Waldgrün

Wohnungseingangstür

- Blockrahmentür mit Spion, raumhoch
- Schalldämmend, stumpfeinschlagend, Feuerwiderstand EI30
- Lackierung in elegantem Waldgrün
- Schwellenlos, einbruchhemmend mit Mehrpunktverriegelung (RC2)

Treppe

- Betonelementtreppen
- Auftritt mit Kunststein, dunkel mit Grosskern
- Stirn- und Untersicht schalungsglatt, gestrichen, weiss

Staketengeländer

- Konstruktion: Ober- und Untergurt sowie dazwischenliegende Staketen aus Flachstahl, pulverbeschichtet Waldgrün
- Holzhandlauf, schwarz behandelt

Beleuchtung

- Decken- und Wandleuchten LED, Leuchtenform rund, schwarz

Liftanlage

- Personenaufzug, rollstuhlgängig
- Kabine in Edelstahl und Spiegel

WOHNRAUM

Boden

- Holzparkett, grossformatige Landhaus Dielen, Eiche, gebürstet, geräuchert*

- Holz Sockelleisten, scharfkantig, ohne Anzug, Höhe 40 mm, lackiert, beige*

Wände

- Abrieb 1 mm, Qualität Q3, geglättet, gestrichen weiss

Decken

- Weissputz, Qualität Q3, gestrichen weiss
- Eine Vorhangschiene, putzbündig verbaut

Einbauschränke/Garderobe

- Fronten aus Holzwerkstoffplatten mit Kunstharzbelegt beige*
- Sockel schwarz lackiert*
- Möbelgriffe auf Zink-Druckguss, Oberfläche Titanium-Bronze
- Innenleben mit Dekorspanplatte, schwarz*

Zimmertür

- Stahlzargentür Standardhöhe 2.04 m
- Türblatt beschichtet und lackiert, Zarge lackiert beige
- Griff Mega Serie 32.600, Zink-Druckguss, matt vernickelt

Cheminée

- Haus B
- Kaminofen Attika Viva 160L

KÜCHE

Ausbau

- Küchenzeile teilweise mit Kochinsel, Wasseranschluss auf Insel vorbereitet (für spätere Anpassung der Barrierefreiheit)

Apparate/Ausstattung

- Geräte von V-Zug: Kühlschrank, inkl. Tiefkühler, Backofen, Kombisteamer, Induktions-Glaskeramik Kochfeld mit Abzug, Geschirrspüler
- Armatur, Waschbecken, Schrankelemente, Arbeitsplatte und Rückwand, gemäss Architekten
- Feinsteinzeugplatten zwischen Küchenzeile und Kochinsel

NASSZELLEN

Boden/Wände

- Haus A: Boden inkl. Dusche und Wände Feinsteinzeugplatten, Format 30x60 cm, Sabag modico, rektifiziert silver
- Haus B: Boden inkl. Dusche und Wände Feinsteinzeugplatten, Format 60x120 cm, grau-beige oder grau
- Abrieb 1 mm, Qualität Q3, gestrichen weiss

- Fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten (Verschnitt, Fugenfarbe gemäss Standard des Unternehmers)

Decke

- Weissputz, Qualität Q3, gestrichen weiss

Apparate/Ausstattung

- Waschtisch, Armaturen für Waschtisch, Abdeckplatte, Garnituren, Lichtspiegelschrank, Unterbaumöbel, Badewanne, Regendusche, Duschtrennwand und WC, gemäss Architekten

TERASSE/LOGGIEN

Loggia

- Konstruktion: Betondecken mit Kragplattenanschlüssen, aussteifende Betonelementwände in den Ecken
- Aussen: hinterlüftete Fassade
- Innen: verputzt, Deckputz Einbettmörtel 1 mm, gestrichen

Boden

- Natursteinbelag aus Ibero Tapada, Format 40xfrei Längen, Unterkonstruktion auf Stelzlager

Anschlüsse/Ausstattung

- Je ein Strom- und Wasseranschluss
- Deckenleuchte/Wandleuchten Attikawohnung



*Stilvolles Wohnen
im Grünen.*

GRABER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT M.B.H



QR-Code scannen und
mehr erfahren.

Diskretion

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil der später abzuschliessenden Mietverträge und es können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.