74

FACHSTRASSE

ENTFACHTE
WOHNGEFÜHLE

STARKE PARTNER AUF DEM WEG ZU IHREM EIGENHEIM

WER WIR SIND

Die Seraina Real Estate AG (SREAG) ist eine Tochtergesellschaft der Seraina Invest AG, einer führenden Schweizer Unternehmensgruppe für zukunftsorientierte und nachhaltige Immobilienentwicklung.

Als Eigentümerin und Bauherrin treten wir Ihnen direkt gegenüber. Klare Strukturen, kurze Entscheidungswege und volle Verantwortung prägen unser Handeln. Wir begleiten Bauvorhaben von der Konzeption bis zur Fertigstellung und vereinen Entwicklung, Planung und Umsetzung unter einem Dach.

WAS UNS AUSZEICHNET

Unsere Stärken liegen in langjähriger Erfahrung sowie einem bewährten Netzwerk aus Architektinnen und Architekten, Fachplanern und qualifizierten Baufachleuten. Die enge Zusammenarbeit mit diesen Partnern stellt sicher, dass unsere hohen Ansprüche an Qualität, Termintreue und Verlässlichkeit erfüllt werden. So entstehen funktionale Wohnräume, die langfristig überzeugen.

UNSER ANSPRUCH

Es ist uns wichtig, mit unseren Bauvorhaben hohe ökonomische, ökologische und soziale Standards zu erfüllen. Als Teil der Seraina Gruppe verbinden wir unternehmerische Erfahrung mit einem klaren Bekenntnis zu Transparenz, Verlässlichkeit und nachhaltigem Mehrwert, für Sie als Käufer und für kommende Generationen.

INHALT

PROJEKT	5
ARCHITEKTUR UND AUSBAU	7
LAGE UND UMGEBUNG	8
ANBINDUNG	11
UMGEBUNGSPLAN UND ANGEBOT	14 – 15
GRUNDRISSE	16 – 25
EINSTELLHALLE UND KELLER	28 – 29
KURZBAUBESCHRIEB	30 – 31
KAUFBESTIMMUNGEN	34 – 35
KONTAKT	38

ENTFACHTE WOHNGEFÜHLE.

An privilegierter Hanglage an der Fachstrasse 74 in Oberrieden entsteht eine Wohnliegenschaft, die in jeder Hinsicht überzeugt. Neun Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, klarer Architektur und einem hochwertigen Ausbaustandard bieten eine seltene Kaufgelegenheit in der beliebten und steuergünstigen Gemeinde Oberrieden.

Das vielseitige Angebot umfasst 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen, die mit einer wunderschönen Seesicht oder mit direktem Zugang zu den attraktiven Aussenflächen begeistern. Die gesamte Umgebung wird mit viel Grün gestaltet und schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit.

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft sind die Ateliers in den Regelgeschossen, welche den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Sie eignen sich hervorragend für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder als kreativer Rückzugsort und schaffen die ideale Balance zwischen Beruf und Privatleben.

Mit der Fachstrasse 74 entsteht ein Zuhause, das Lebensqualität, Ästhetik und Funktionalität in harmonischem Einklang vereint. Ein Ort, an dem wahrlich echte Wohngefühle entfacht werden.

CHANEL

EIN ZUHAUSE MIT WEITBLICK.

Die dreigeschossige Wohnliegenschaft mit Attikageschoss besticht durch eine klare Architektursprache, grosszügige Fensterflächen und einen einladenden Eingangsbereich, was dem Haus eine elegante, zeitlose Ausstrahlung verleiht.

Im Inneren prägen hochwertige Materialien und durchdachte Details das Wohngefühl. Edle Eichenparkettböden, offene Küchen mit Geräten renommierter Marken, zwei Badezimmer sowie ein separates Reduit mit Wäscheturm sorgen in jeder Wohnung für Komfort und Qualität. Mit einer Raumhöhe von 2.45 Metern entsteht zudem eine helle, grosszügige Atmosphäre, die durch Balkone, Terrassen oder private Gartenflächen harmonisch nach aussen erweitert wird.

Die Liegenschaft ist Minergie-zertifiziert und erfüllt höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Eine Erdsondenheizung, eine eigene Photovoltaikanlage sowie auf die Elektromobilität vorbereitete Parkplätze unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Projekts. Für Fahrräder steht ein grosszügiger Veloraum mit Abstellplätzen und Lademöglichkeiten für E-Bikes zur Verfügung. Über der Einstellhalle entsteht zudem eine weitläufige, begrünte Aussenfläche mit Spiel- und Ruhezonen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern einen Ort der Begegnung und Erholung bietet.

EIN ORT, AN DEM MAN GERNE LEBT.

Oberrieden gehört zu den begehrtesten Wohnlagen am linken Zürichseeufer und vereint Ruhe, Natur und urbane Nähe auf perfekte Weise. Die Gemeinde ist steuerlich attraktiv, hervorragend erschlossen und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Fachstrasse 74 liegt in einem ruhigen Wohnquartier, abseits vom Durchgangsverkehr, während alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind. Zwei Bahnhöfe – Oberrieden Dorf und Oberrieden «See» – bieten rasche Verbindungen nach Zürich oder Zug. Bushaltestellen in Gehdistanz sorgen zudem für beste Anbindungen innerhalb der Region.

Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop und verschiedene Fachgeschäfte befinden sich im Dorfkern oder im benachbarten Horgen. Für Familien sind Kindergarten sowie Primar- und Sekundarschule gut erreichbar, während sich weiterführende Schulen in Horgen und Thalwil befinden. Zur Erholung lädt das beliebte Strandbad Oberrieden ein, ebenso wie verschiedene Tennisplätze in der Region, Spazier- und Wanderwege sowie die Golfplätze in Thalwil und Schönenberg. Die Nähe zum See und zur Natur schafft einen idealen Ausgleich zum Alltag und macht Oberrieden zu einem Wohnort, an dem man gerne lebt.

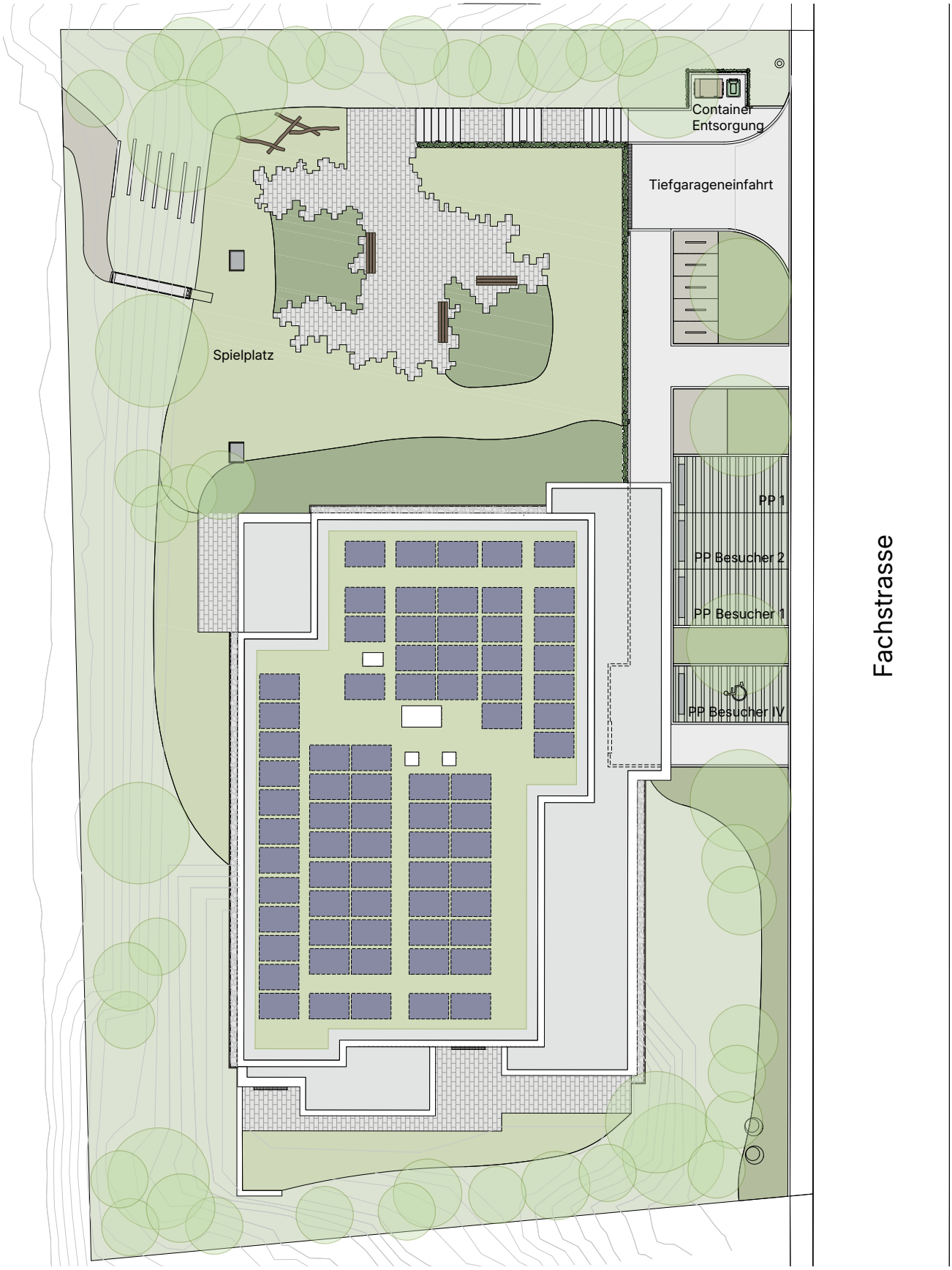
Wattenbühl-
weg
145 Horgen Bahnhof

A 2
1 A

ALTORFER OPTIK
Spa
Hot Panini
Salate
Wähen
Sandwich
und vieles
mehr

ANBINDUNG

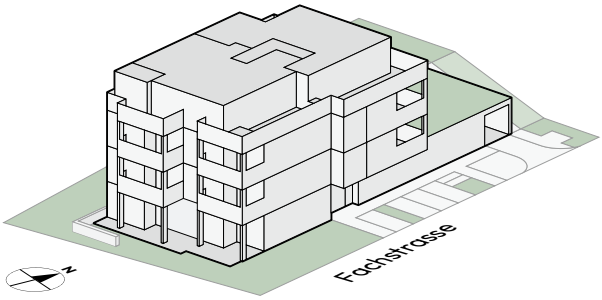
DISTANZEN AB OBERRIEDEN	↔		
Thalwil	3 km	6 Min.	3 Min.
Zürich	12 km	20 Min.	28 Min.
Zug	22 km	30 Min.	25 Min.
Zürich Flughafen	25 km	38 Min.	40 Min.
Luzern	47 km	44 Min.	45 Min.



N

0 1 3 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.



VIEL RAUM ZUR ENTFALTUNG.

ZIMMER	ANZ.	ETAGE	WOHNFLÄCHE
3.5	4	1. – 2. OG	81.0 – 84.3 m²
4.5	4	1. OG – Attika	110.3 – 129.3 m²
5.5	1	EG	140.3 m²
Atelier	4	1. – 2. OG	19.9 – 25.1 m²

Das Neubauprojekt «Fachstrasse 74» umfasst neun Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen und Ausrichtungen. Es entstehen 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, die durch vier auf den Regelgeschossen zur Verfügung stehende Ateliers ergänzt werden können. Die Attikawohnungen begeistern mit grosszügigen Dachterrassen und herrlicher Aussicht, während die Erdgeschosswohnungen mit ihren privaten Gartenanteile ein Gefühl von Weite und Geborgenheit vermitteln.

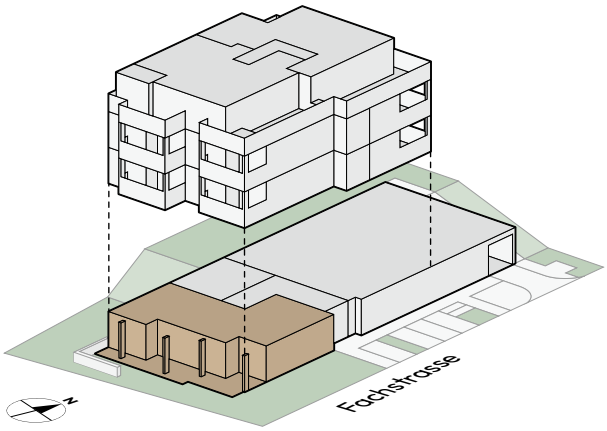
Dank der optimalen Ausrichtung geniessen alle Wohnungen sowohl die Morgensonne als auch die warmen Lichtstimmungen des Abends. Die lichtdurchfluteten Räume, die modernen, sorgfältig konzipierten Grundrisse und die fliessenden Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum schaffen ein Wohngefühl von Offenheit und Harmonie.

Mit dem Erwerb einer Wohnung samt Atelier entsteht eine flexible Wohnlösung mit zusätzlichem Gestaltungsspielraum, die sich ideal an unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Bedürfnisse anpasst.

WOHNUNG 0.1

5.5 ZIMMER | ERDGESCHOSS

Wohnfläche:	140.3 m²
Sitzplatz:	57.7 m²
Gartenfläche:	35.4 m²
Keller:	10.2 m²



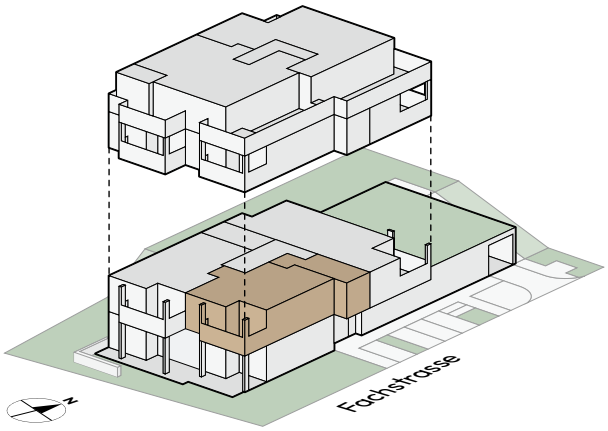
N 0 1 2 3 4 5 m

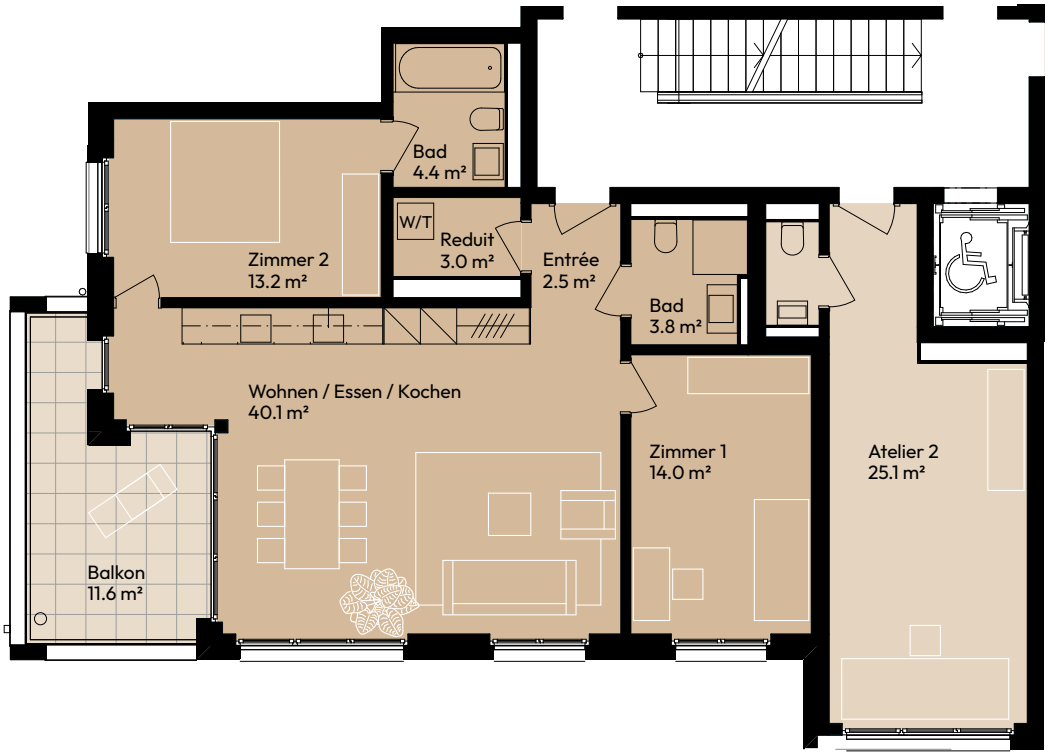
Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 1.1

3.5 ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	81.0 m²
Balkon:	11.6 m²
Keller:	8.5 m²
Atelier 2 (stilles Gewerbe):	25.1 m²





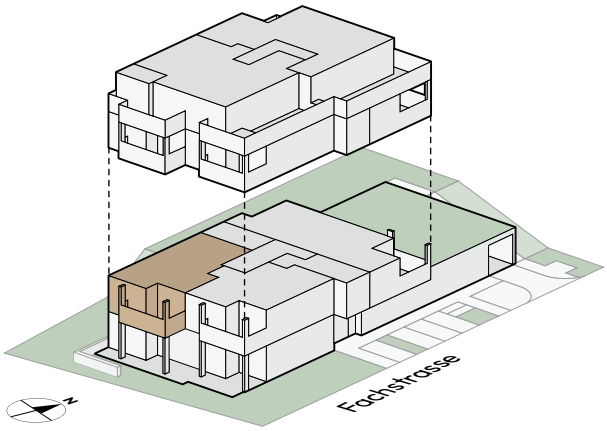
N 0 1 2 3 4 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 1.2

3.5 ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	84.3 m²
Balkon:	11.6 m²
Keller:	10.2 m²



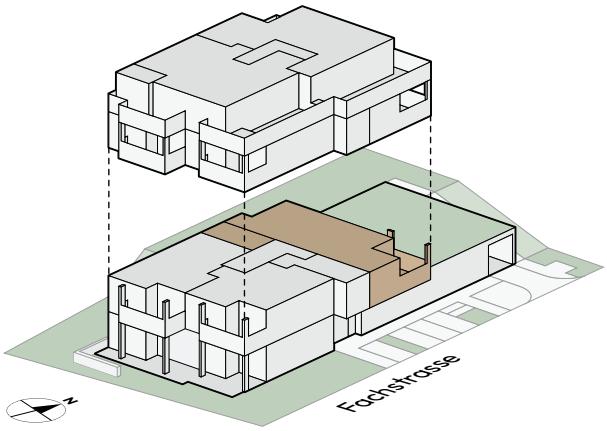
N 0 1 2 3 4 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 1.3

4.5 ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	110.3 m²
Sitzplatz:	15.8 m²
Gartenfläche:	30.0 m²
Balkon:	15.8 m²
Keller:	10.2 m²
Atelier 1 (stilles Gewerbe):	19.9 m²

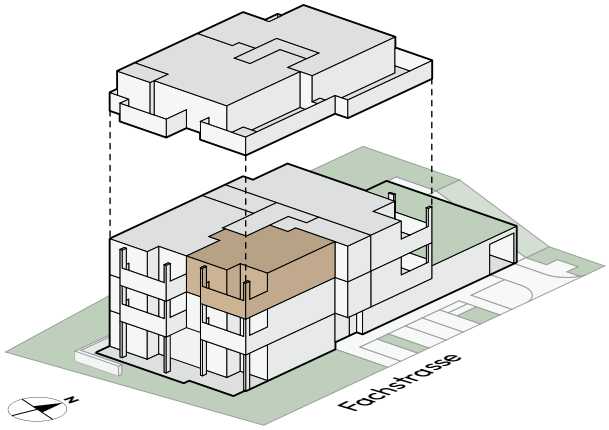


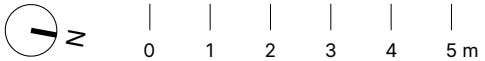
Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 2.1

3.5 ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	81.0 m²
Balkon:	11.6 m²
Keller:	10.2 m²



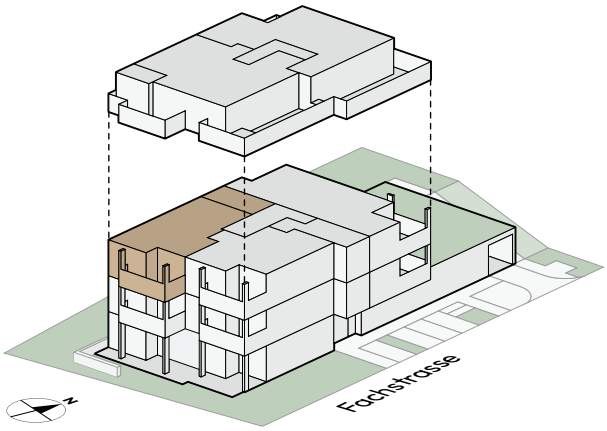


Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 2.2

3.5 ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	84.3 m²
Balkon:	11.6 m²
Keller:	10.2 m²
Atelier 3 (stilles Gewerbe):	19.9 m²



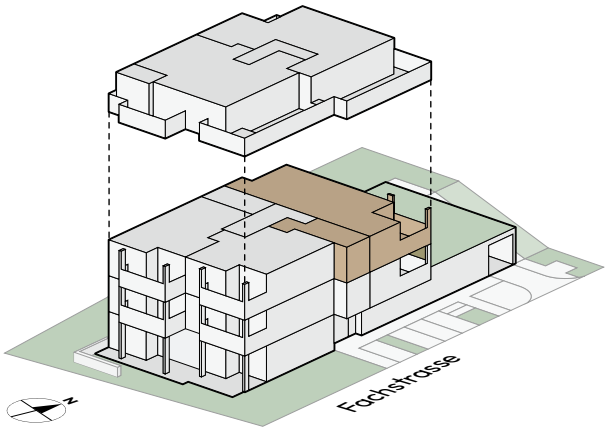
N 0 1 2 3 4 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 2.3

4.5 ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	110.3 m²
Balkone:	21.4 m²
Keller:	10.2 m²
Atelier 4 (stilles Gewerbe):	25.1 m²



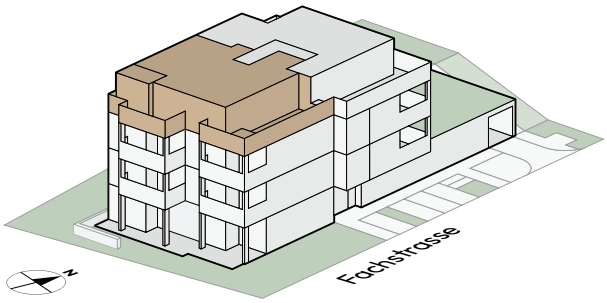
N 0 1 2 3 4 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

WOHNUNG 3.1

4.5 ZIMMER | ATTIKA

Wohnfläche:	129.3 m²
Terrassen:	63.5 m²
Wintergarten:	9.4 m²
Keller:	13.2 m²



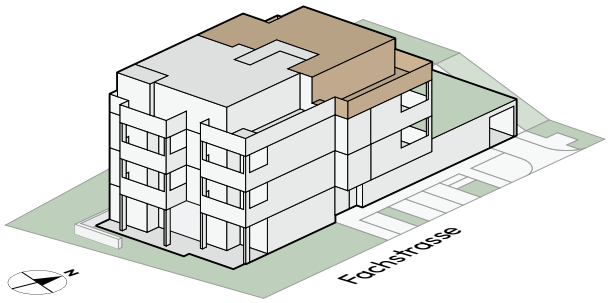
N 0 1 2 3 4 5 m

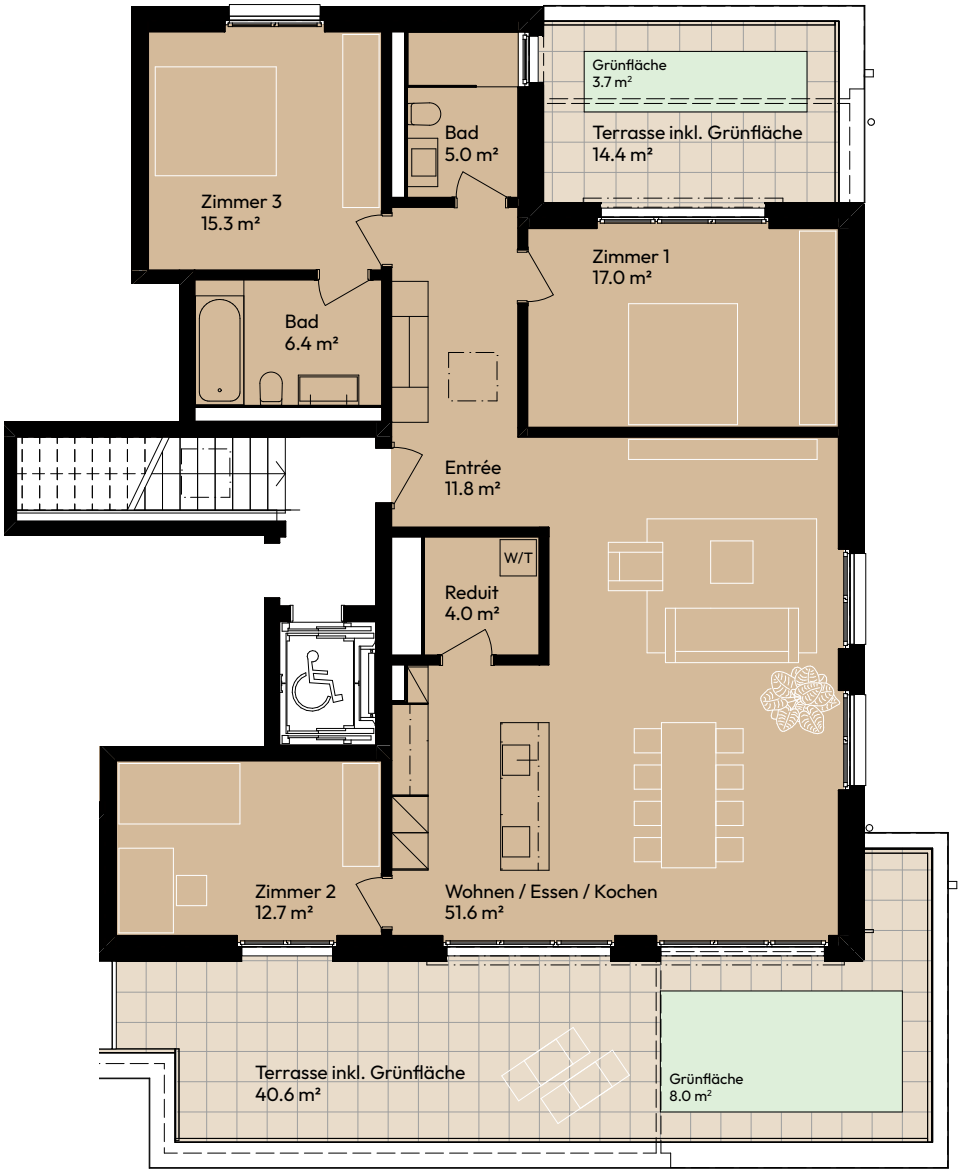
Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

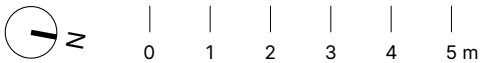
WOHNUNG 3.2

4.5 ZIMMER | ATTIKA

Wohnfläche:	123.8 m²
Terrassen:	55.0 m²
Keller:	12.3 m²

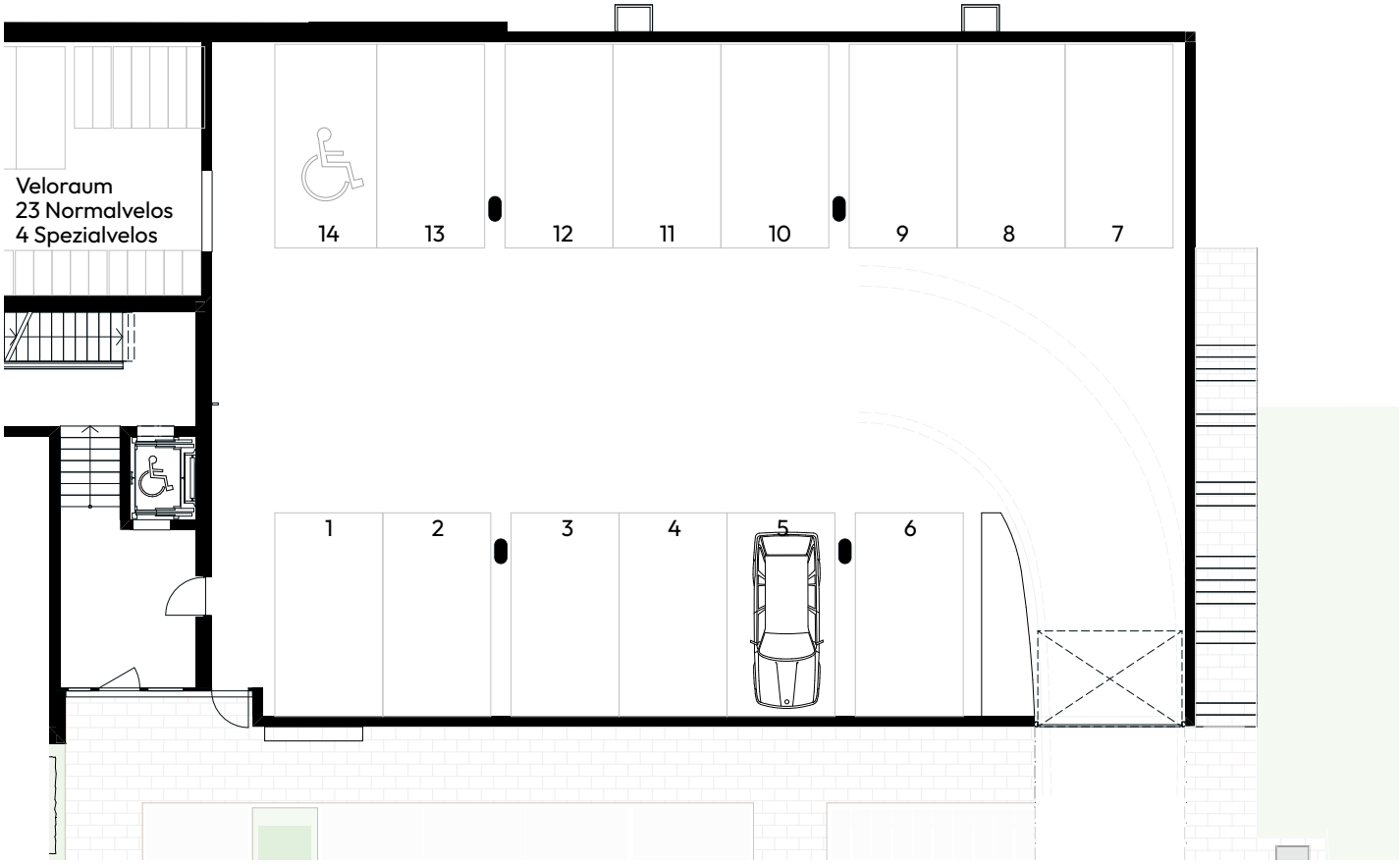






Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

AUTOEINSTELLHALLE

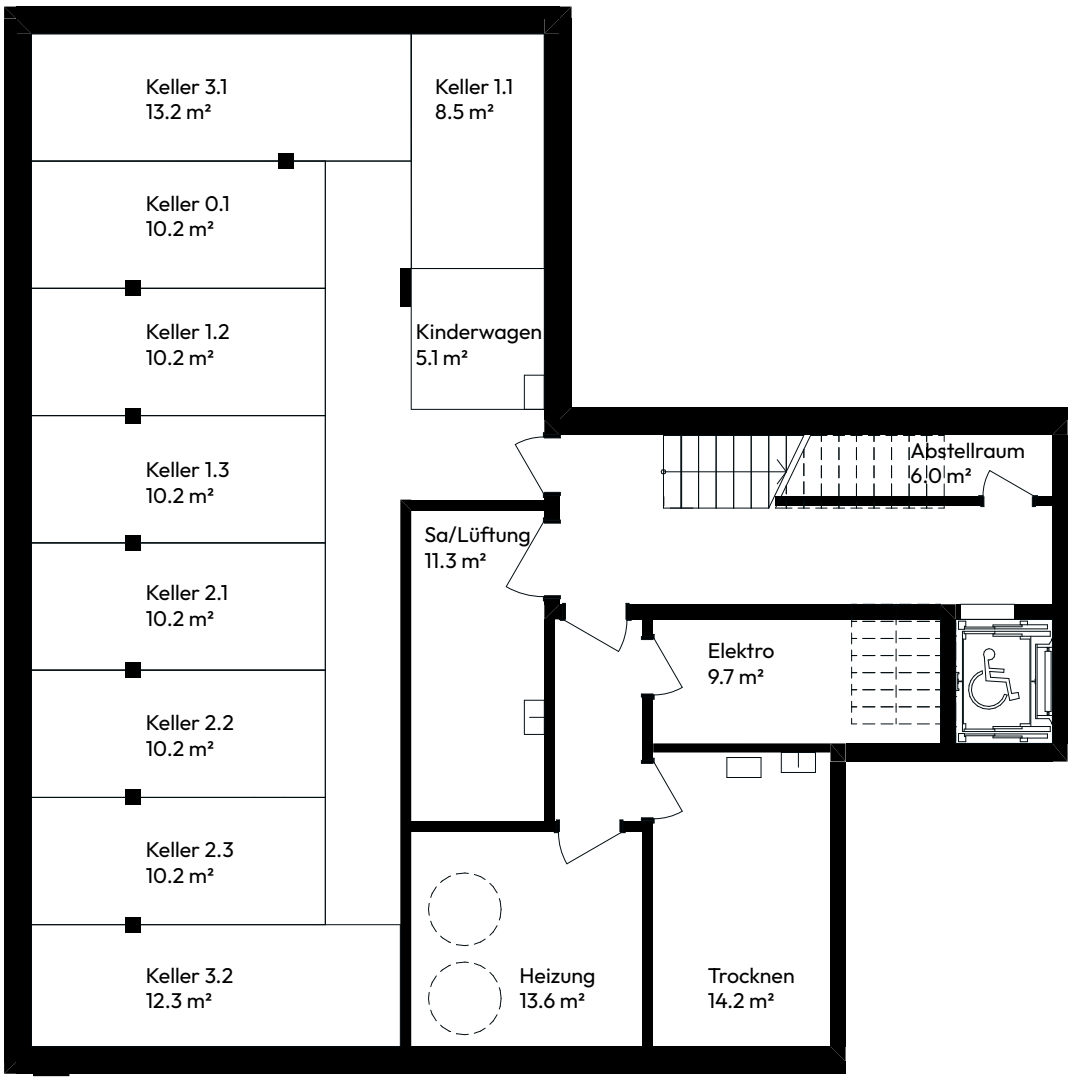


N

0 1 3 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

KELLER



N 0 1 2 3 4 5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

KURZBAUBESCHRIEB

PRIMÄRKONSTRUKTION
- Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Wohnungsinnenwände in Stahlbeton, Backsteinmauerwerk, Abrieb

GEBÄUDEHÜLLE / FASSADE
- Aussen gedämmte mineralische Kompaktfassade mit mineralischem Putz

FENSTER
- Fenster und Fenstertüren aus Holz-Metall
- Dreifach-Isolierverglasung
- Ebenerdige Fenster mit abschliessbaren Fenstergriffen
- Oblicht in den Attikawohnungen

SONNENSCHUTZ
- Rafflamellenstoren bei allen Fenstern mit elektrischem Antrieb
- Je eine Knickarmmarkise bei den Gartenwohnungen mit elektrischem Antrieb
- Je zwei Knickarmmarkisen bei den Attikawohnungen mit elektrischem Antrieb
- Je eine Senkrechtmarkise bei jeder Wohnung auf den zwei Regelgeschossen

DACH
- Extensiv begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage (ZEV)

PRIVATE AUSSENBEREICHE (SITZPLÄTZE / BALKONE / TERRASSEN)
- Bepflanzung und Beläge gemäss Umgebungsplan
- Aufbauleuchte und Aussensteckdose
- Wasseranschluss (Erdgeschosswohnungen / Attikawohnungen)

ELEKTRO
- Steckdosen in genügender Anzahl
- Deckenlampenstellen in allen Räumen
- Deckeneinbauspots in Entrée, Küche und Nasszellen
- Glasfaseranschluss (Fibre to the Home)
- Multimediadose im Wohnbereich und in allen Zimmern
- E-Mobilität: Flachbandkabel mit Rückplatte pro PP

HEIZUNG (WOHNUNG / ATELIER)
- Wärmeerzeugung mittels Erdsonde und Wärmepumpe
- Fussbodenheizung
- Free-Cooling-System über Bodenheizung

WOHNUNGSLÜFTUNG (WOHNUNG / ATELIER)
- Kontrollierte Wohnungslüftung (zentrales Lüftungsgerät im Untergeschoss)

SANITÄRAPPARATE (WOHNUNG)
(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)
- Badewanne
- Dusche (Boden mit keramischen Platten), Duschtrennwand in Glas
- Waschtisch mit Unterbaumöbel in Bad/WC, Dusche/WC und separatem WC
- Spiegelschrank in Bad/WC und Dusche/WC mit LED-Beleuchtung
- Lichtspiegel in separatem WC
- Wandklosett mit Einbauspülkasten
- Verchromte Armaturen, WC-Drückerplatte, Papierhalter, Badetuchstange, Gleitstange inklusive Duschbrause (Bad), Regendusche (Dusche)
  Käuferoption: Handtuchradiator
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung

SANITÄRAPPARATE (ATELIER)

(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)

- Waschtisch
- Lichtspiegel
- Verchromte Armaturen, WC-Drückerplatte, Papierhalter, Kleiderhaken

KÜCHEN

(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)

- Küchenfronten, Blenden und Sockel kunstharz-beschichtet
- Küchenabdeckung in Kunststein
- Quooker Hahn Flex Voll-Edelstahl
- Alle Wohnungen mit einem «Quooker Pro 3» (Kochendwasser) ausgestattet
  Käuferoption: «Quooker CUBE» (Kalt- und Sprudelwasser)

KÜCHENGERÄTE

(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)

- Induktionskochfeld mit Flachschirmhaube (Dunstabzug, Umluftbetrieb mit Aktivkohlefilter)
- Backofen und Kombi-Steamer (kompakt)
- Geschirrspüler
- Kühlschrank mit separatem Tiefkühler

GARDEROBEN

(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)

- Einbauschränke mit verstellbaren Tablaren und Kleiderstange
- Kunstharzbeschichtet, weiss nach Standard-kollektion Unternehmer

TÜREN

- Hauseingangstür aus Metall mit Glaseinsatz (Dreifach-Isolierverglasung)
- Wohnungseingangstür mit Türspion, Sicherheits-beschlägen und 3-Punkt-Verriegelung ausgeführt, innen weiss
- Zimmertüren mit Stahlzarge in weiss

BODENBELÄGE

(Auswahl in der Ausstellung zu bemustern)

- Parkett in Wohn- und Essbereich, Küche und allen Zimmern
- Keramische Platten in den Nasszellen und Reduits
- Keramische Platten auf den Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen

WAND- UND DECKENBELÄGE

- Wände Abrieb, weiss gestrichen
- Wandpartien in Nasszellen mit keramischen Platten
- Decken mit Weissputz, weiss gestrichen
- Decken und Wände im Untergeschoss, weiss gestrichen

NACHHALTIGKEIT – MINERGIE-LABEL

- Das Projekt wird nach dem Standard MINERGIE®, Nachweisversion 2024.1, zertifiziert

Stand: 05.12.2025.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM KAUF

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM KAUF

Beim Erwerb einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte zum Kaufprozess.

RESERVATION

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlten Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 50'000.00. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 3'000.00 zzgl. Mehrwertsteuer zugunsten der veräussernden Partei für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsvorverhandlungen. Sollte der Kaufvertrag zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits ausgearbeitet worden sein, wird ein Pauschalbetrag von CHF 5'000.00 zzgl. Mehrwertsteuer einbehalten.

Sieben Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts (Bank oder Versicherung) über den gesamten Kauf-/Erstellungspreis vorzulegen.

KAUF-/ZAHLUNGSABWICKLUNG

Der Verkaufspreis (30% Landanteil und 70% Erstellungspreis) versteht sich als Pauschalpreis für die schlüsselfertige Eigentumswohnung inklusive Landanteil und Keller. Die erwerbende Partei hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen:
a) Vor der Beurkundung des Landkauf-/Erstellungsvertrag hat die erwerbende Partei bereits eine Reservationsgebühr von CHF 50'000.00 einbezahlt.
b) Bei der öffentlichen Beurkundung des Kauf-/Erstellungsvertrag bezahlen Sie einen Teilbetrag von 30% des Kaufpreises für den Landanteil abzüglich bereits getätigter Anzahlungen (Reservationsgebühr und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer) an die veräussernde Partei.
c) Bei Fertigstellung der Aushubarbeiten bezahlen Sie 20% des Kaufpreises an die veräussernde Partei.
d) Bei dichter Gebäudehülle bezahlen Sie 30% des Kaufpreises an die veräussernde Partei.
e) Fünf Tage vor Abnahme der Eigentumswohnung bezahlen Sie 20% des Kaufpreises an die veräussernde Partei.

Die Zahlungen sind seitens der veräussernden Partei weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die Grundstückgewinnsteuer ist von der veräussernden Partei vor der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags an die Steuerverwaltung, Alte Landstrasse 32, 8942 Oberrieden, zu entrichten. Eine entsprechende Zahlungsbestätigung der Steuerverwaltung ist der erwerbenden Partei vor der Beurkundung auszuhändigen.

BEURKUNDUNG/ZAHL- UND TREUHANDSTELLE

Die Beurkundung erfolgt durch das für die Gemeinde Oberrieden zuständige Notariat des Grundbuch- und Konkursamts Horgen, Dorfplatz 1, 8810 Horgen.
Die Kosten für die Erstellung des Landkauf-/Erstellungsvertrag und für die Beurkundung (Notar und Grundbuchgebühren) richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Notariatsgebühren und werden hälftig zwischen Ihnen und der veräussernden Partei getragen.

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN

Schlüsselfertige und bezugsbereite Eigentumswohnung mit Kellerabteil, inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Einstellhalle (ohne Parkplatz) und Umgebung.

- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.

- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive Bezug.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung, das Reglement, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und die Mehrwertsteuer.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung.
- Halber Anteil der Notariats- und Grundbuchkosten.
- Handänderungsgebühren.
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben.

SONSTIGES

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der veräussernden Partei kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

BERATUNG UND VERKAUF

Seraina Real Estate AG
Baarerstrasse 37
CH-6300 Zug

Vertreten durch

Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37
CH-6300 Zug

property@serainainvest.ch
+41 58 458 44 00
www.serainaproperty.ch

In der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen wird das Bauvorhaben in der Projektphase dargestellt.

Diese Unterlagen dienen rein zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Offerte dar, noch bilden sie einen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, 3D-Ansichten, Farbgebungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche Massangaben sind Circamasse. Insbesondere kommt den Plänen nicht die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Verbindlich sind alleine die abgeschlossenen Verträge mit ihren Bestandteilen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der wiedergegebenen Informationen ist ausgeschlossen.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der Käuferbeschrieb und die Vermarktungspläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massanpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Stand: 2025.

WWW.FACHSTRASSE74-OBERRIEDEN.CH

seraina invest