ZENITH

ASCONA

JETZT IM VERKAUF

VIA VORAME 63 | ASCONA

VISUALISIERUNGEN

ASCONA

KURZINFOS ASCONA

PLZ
6612

Kanton
Tessin

Bezirk
Locarno

Bevölkerungszahl
5322 Einwohner
(31. Dezember 2024)

DISTANZEN VON VIA VORAME 63

Maggia
400 m

Lago Maggiore
1300 m

Einkaufsmöglichkeiten
180 m (Alla Fattoria)
650 m (Manor, Lidl)
1000 m (Coop, Migros)

Grundschule
900 m

Ascona ist mit seiner direkten Seelage, den Palmen, dem mediterranen Ambiente und dem milden Klima ein wahrhaftiges Paradies. Geprägt von Geschichte, Kunst und Kultur ist es heute ein beliebter Ferienort und die charakteristische Seepromenade macht das kleine Städtchen am Lago Maggiore zu einem einzigartigen Bijou. Die typisch bunt gestrichenen Häuser an der Seepromenade verleihen dem ehemaligen Fischerdorf einen ganz besonderen Charme, welcher dazu einlädt, sich zu entspannen, ein wenig zu flanieren oder einen prächtigen Sonnenuntergang über dem See zu geniessen.

Ascona wurde mit dem prestigeträchtigen Titel «Schweizer Dorf des Jahres 2025» ausgezeichnet und setzte sich damit gegen fünf weitere Finalisten durch, die von der Schweizer Illustrierte und L'illustré anlässlich des zehnten Jubiläums des Wettbewerbs ausgewählt wurden. Diese Ehrung bestätigt das am Lago Maggiore gelegene Dorf als erstklassige Destination – nicht nur auf nationaler Ebene. Gewürdigt wurden seine Authentizität, sein mediterraner Charme sowie die Fähigkeit, Tradition und Innovation harmonisch miteinander zu verbinden.

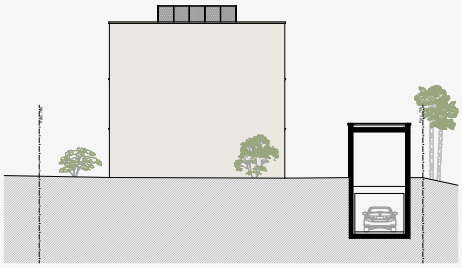
FASSADEN

ZENITH 1

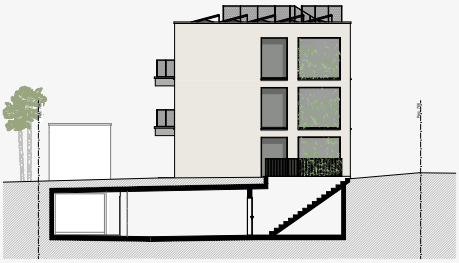
Ostfassade
Zenith 1

Westfassade
Zenith 1

Nordfassade
Zenith 1



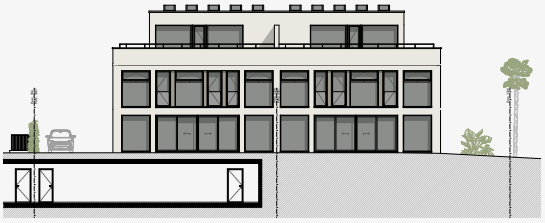
Südfassade
Zenith 1



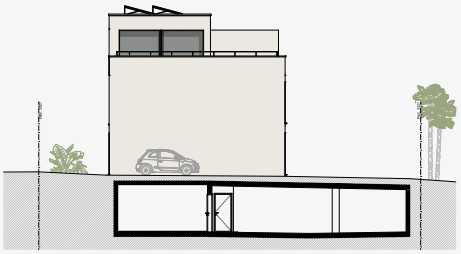
ZENITH 2 UND 3

Ostfassade
Zenith 2 & 3

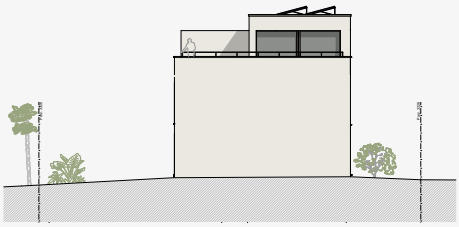
Westfassade
Zenith 2 & 3



Nordfassade
Zenith 2

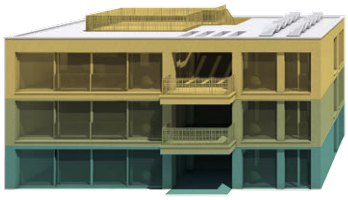


Südfassade
Zenith 3



WOHNUNGSÜBERSICHT

Dachgeschoss
Obergeschoss
Erdgeschoss



ZENITH 1

ZENITH 2 ZENITH 3

Zimmer	Haus / Wohnung	Terrasse / Balkon	Garten	Wohnfläche (BGF)
4.5	Zenith 1 / Erdgeschoss *	13.8 m²	374.5 m²	146.9 m²
4.5	Zenith 1 / Obergeschoss *	13.8 m²		146.9 m²
4.5	Zenith 1 / Dachgeschoss *	49.9 m²		164.9 m²
5.5	Zenith 2	49.8 m²	235.2 m²	257.6 m²
5.5	Zenith 3	49.8 m²	200.1 m²	257.6 m²

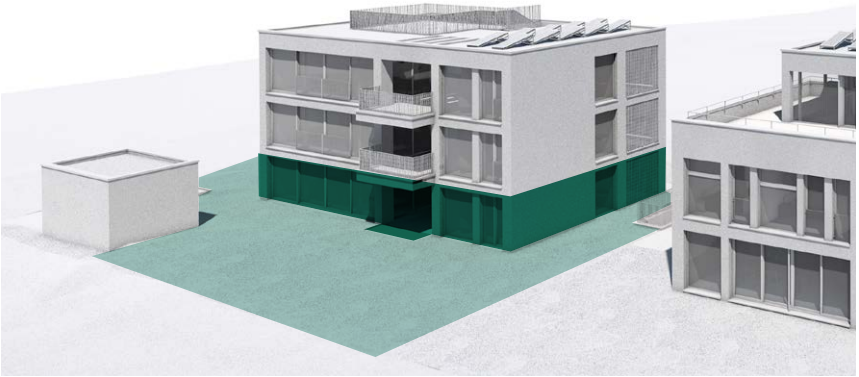
* Zweitwohnung

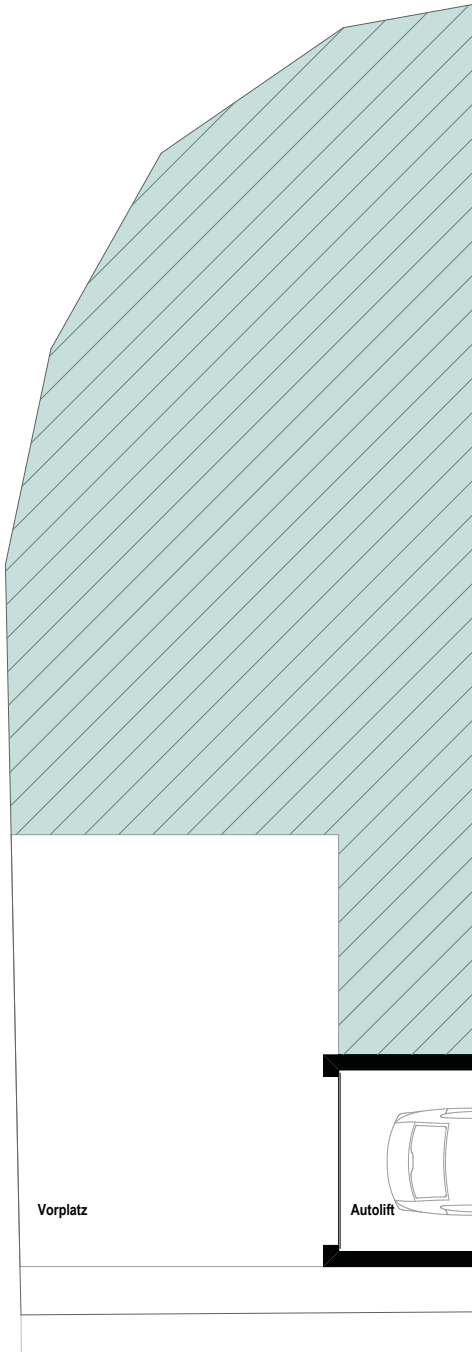
ZENITH 1

WOHNUNG ERDGESCHOSS

4 ½ Zimmer-Wohnung

Wohnfläche (BGF)	146.9 m²
Terrasse	13.8 m²
Garten	374.5 m²

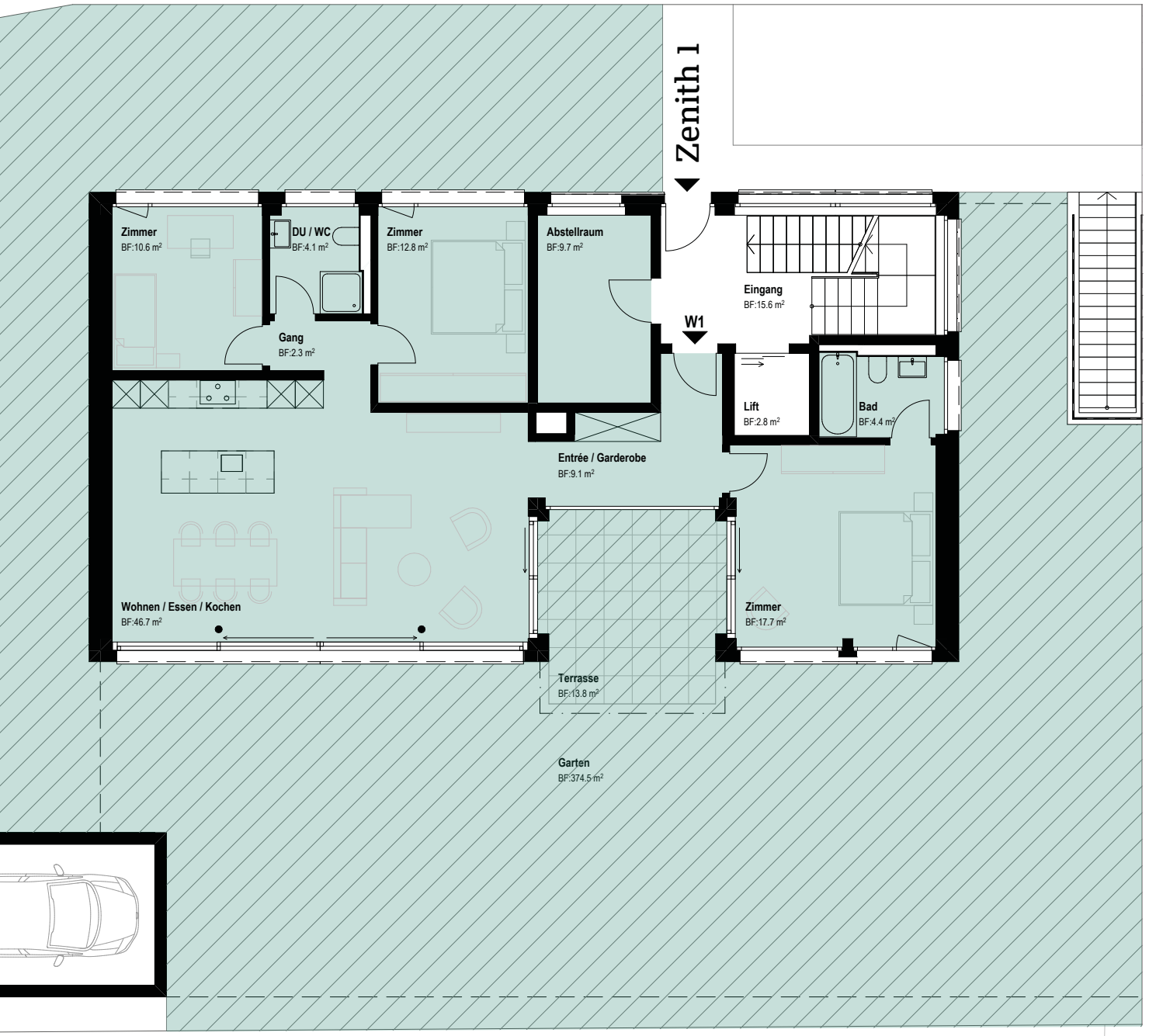




Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH 1

WOHNUNG ERDGESCHOSS



N

0 5m

ZENITH 1

WOHNUNG OBERGESCHOSS

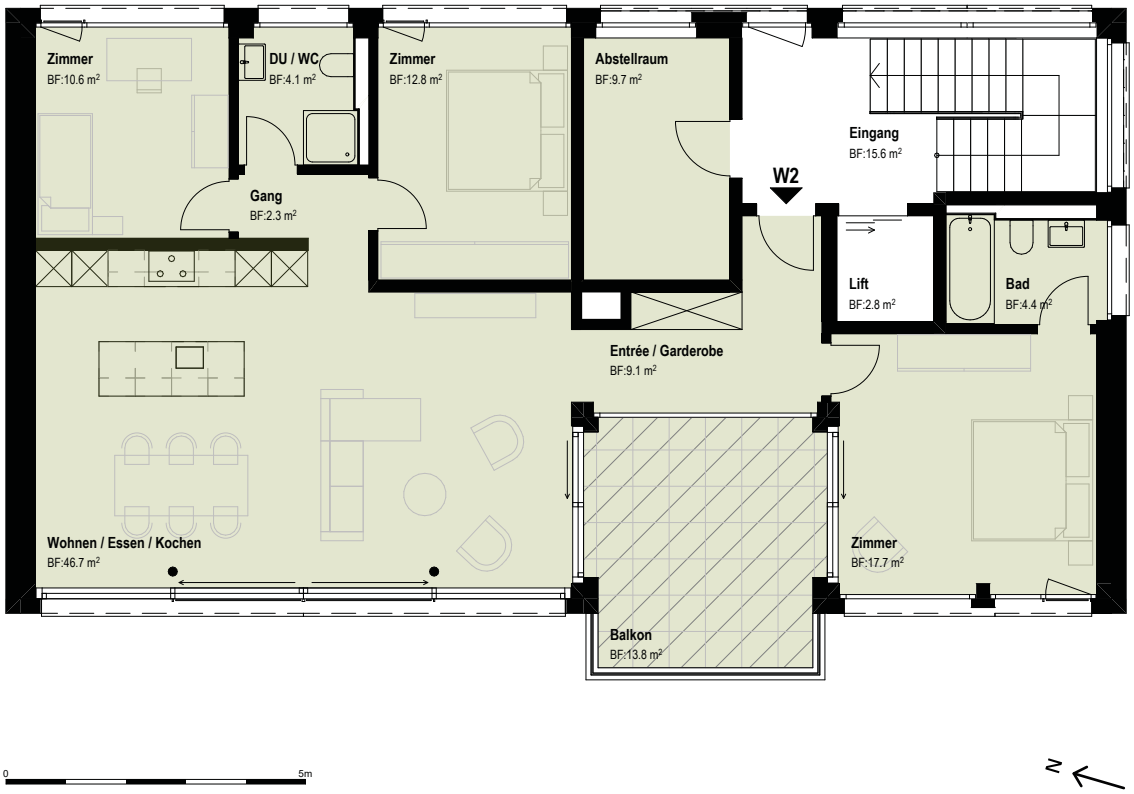
4 ½ Zimmer-Wohnung

Wohnfläche (BGF)	146.9 m²
Balkon	13.8 m²

Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH 1

WOHNUNG OBERGESCHOSS



ZENITH 1

WOHNUNG DACHGESCHOSS

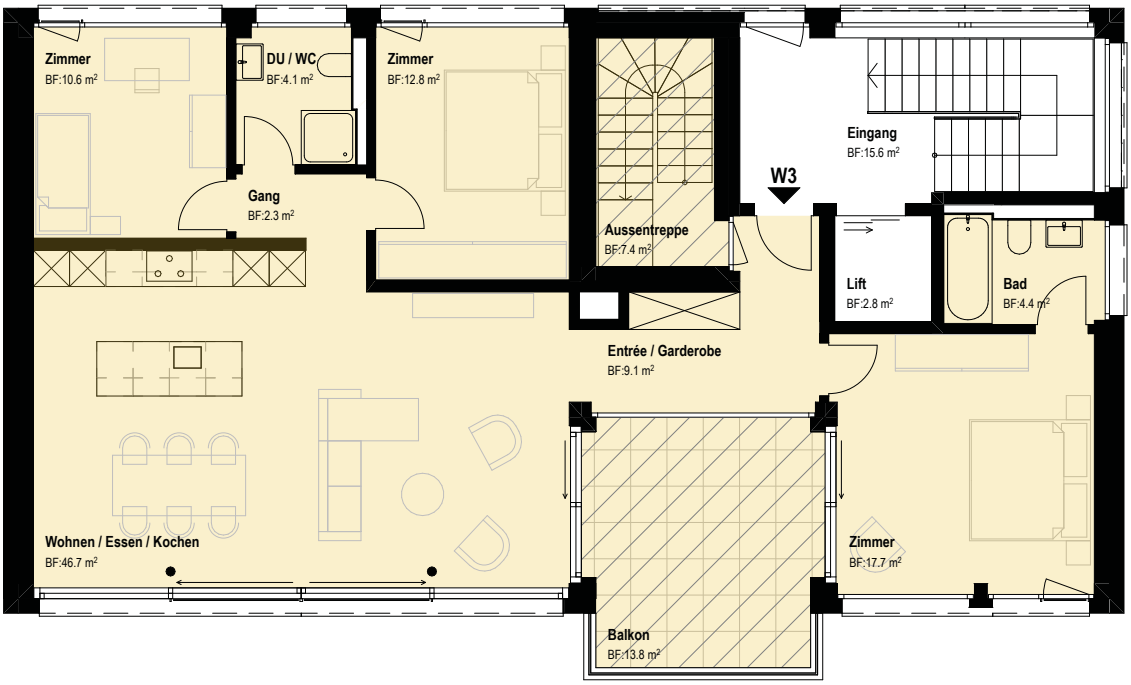
4 ½ Zimmer-Wohnung

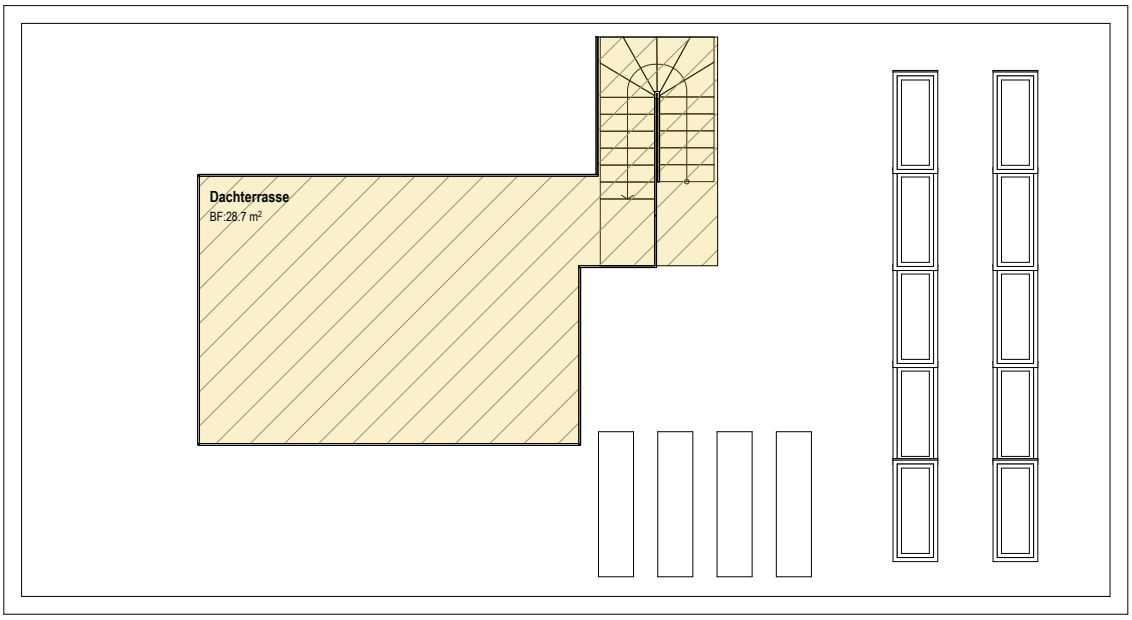
Wohnfläche (BGF)	164.9 m²
Balkon	13.8 m²
Dachterrasse inkl. Treppe	36.1 m²

Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH 1

WOHNUNG DACHGESCHOSS





0 5m

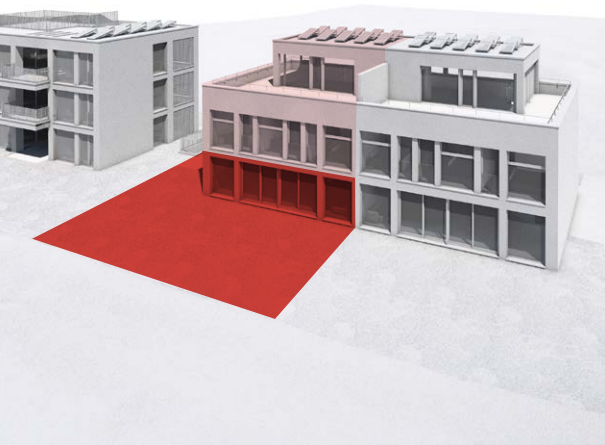
N

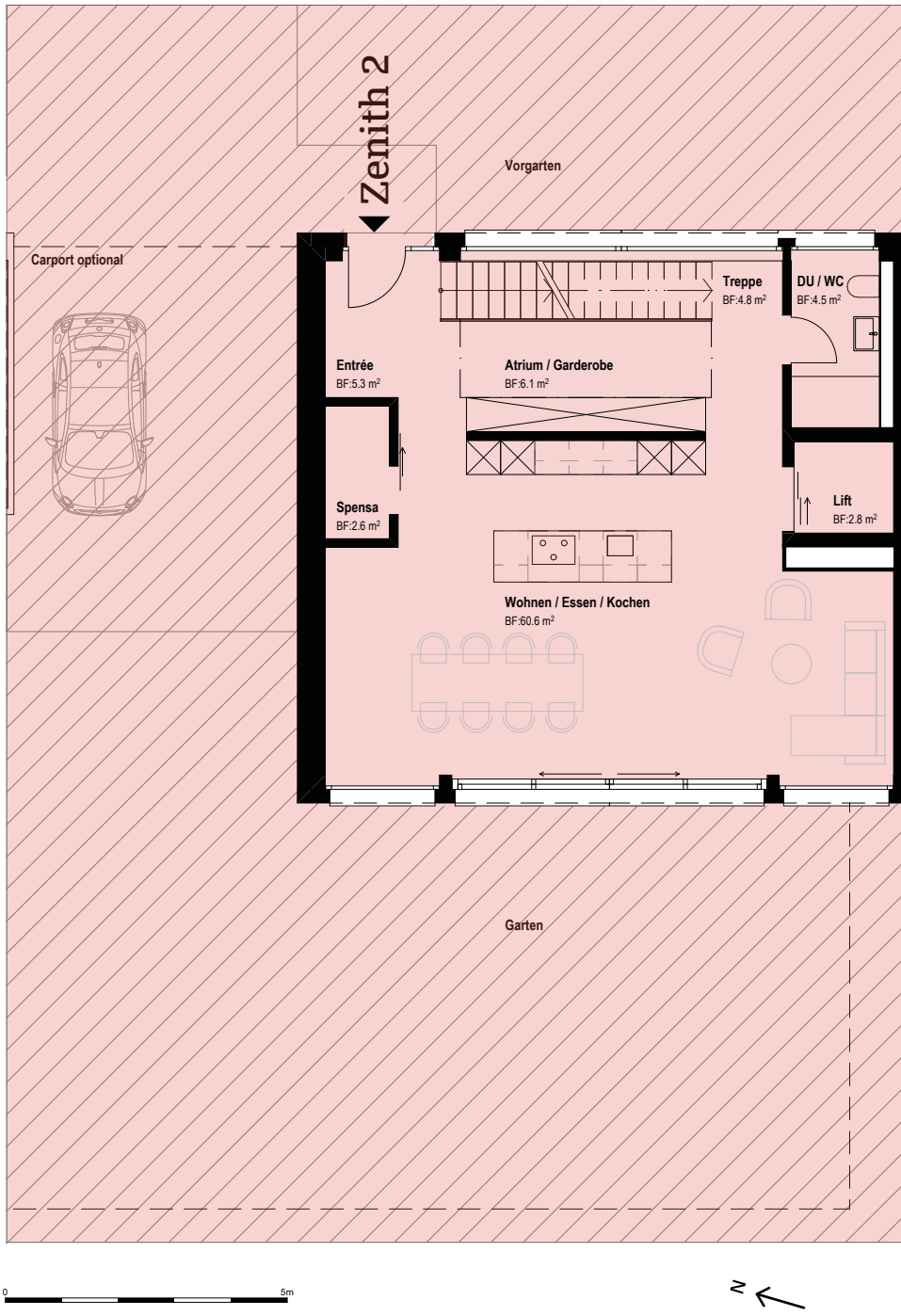
ZENITH 2

ERDGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	235.2 m²
Dachterrasse	49.8 m²





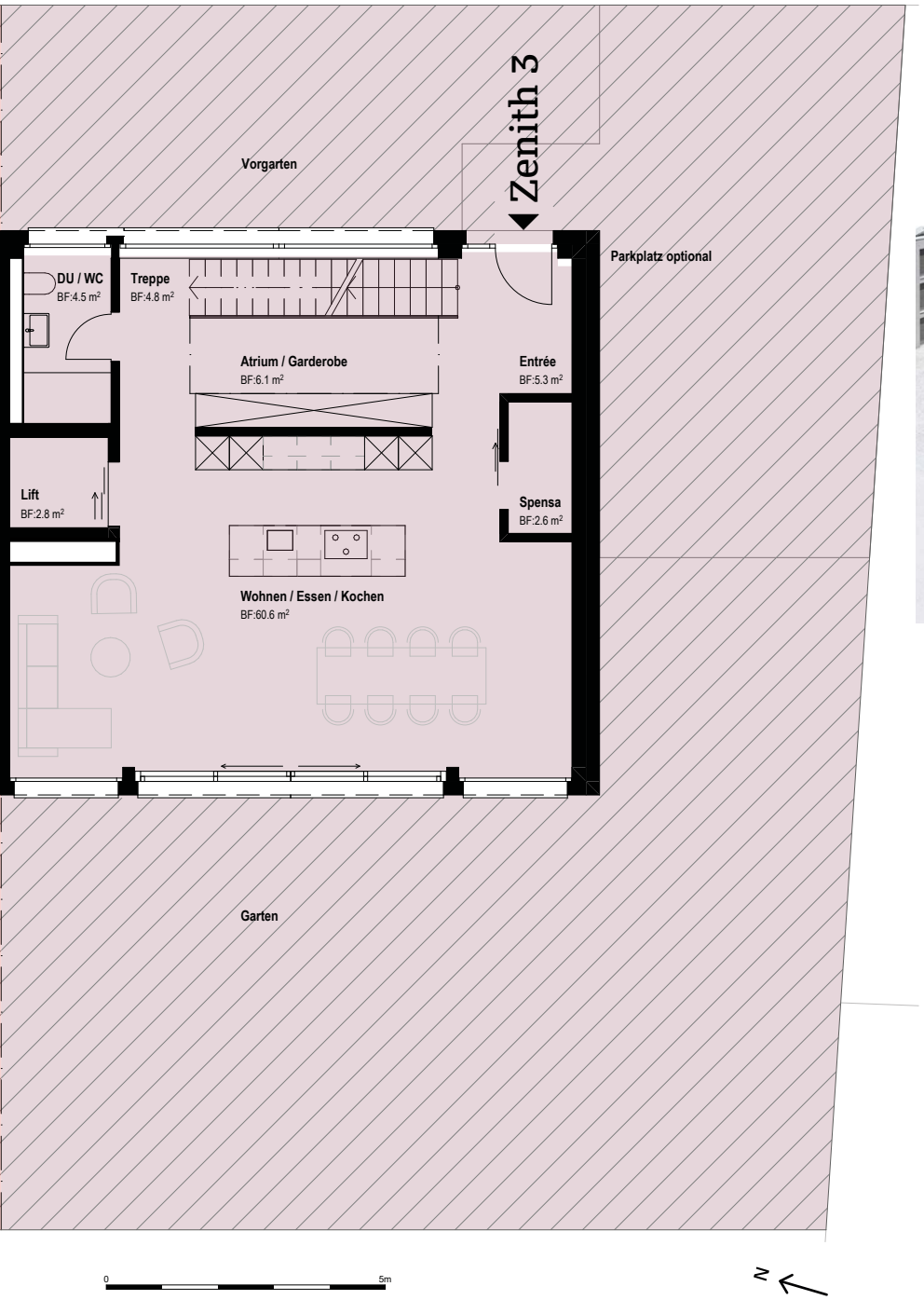
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

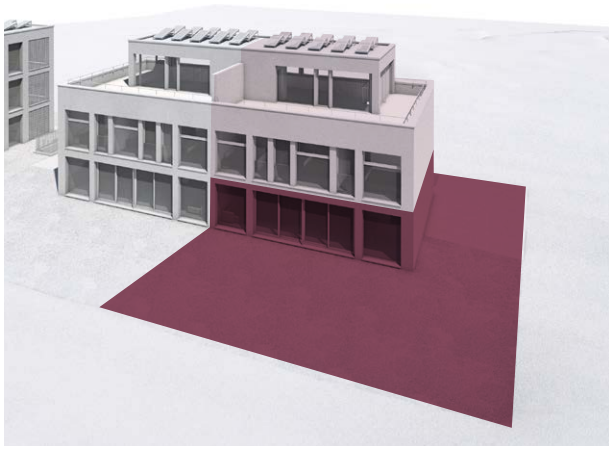
ZENITH 3

ERDGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	200.1 m²
Dachterrasse	49.8 m²





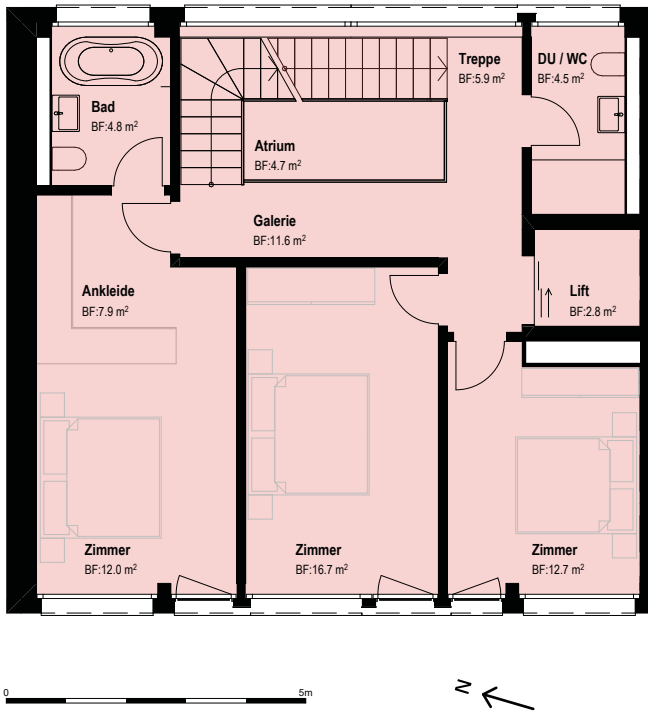
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH 2

OBERGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	235.2 m²
Dachterrasse	49.8 m²



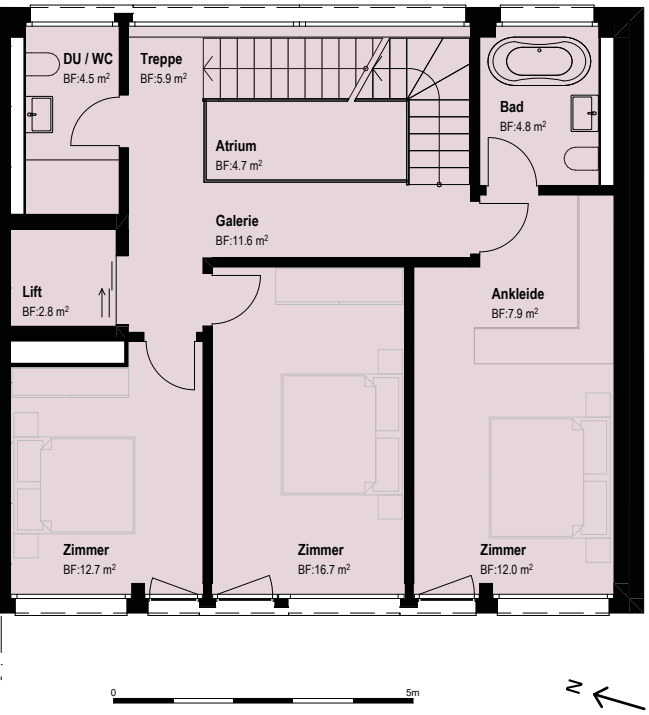
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH 3

OBERGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	200.1 m²
Dachterrasse	49.8 m²



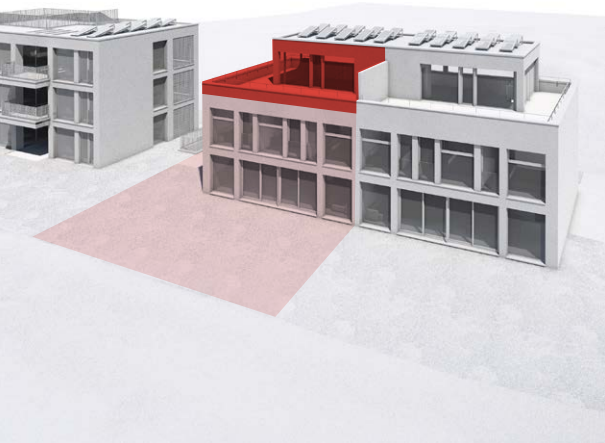
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

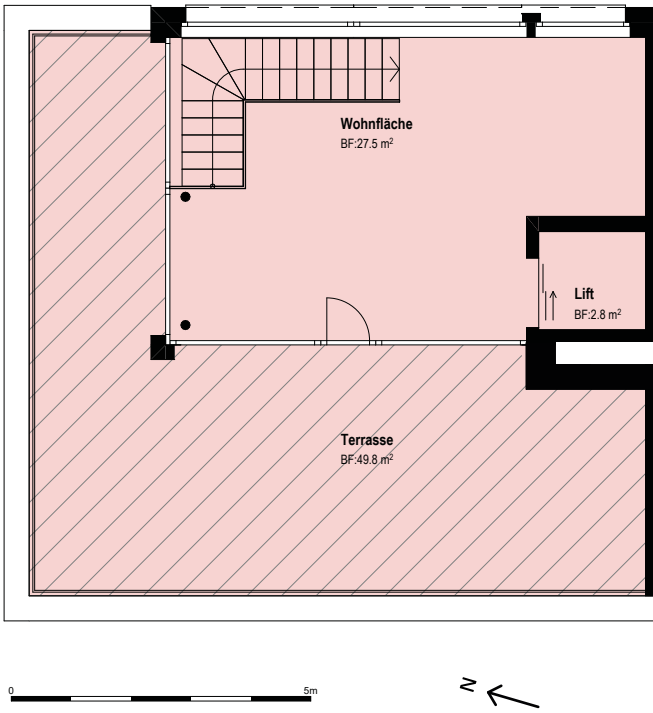
ZENITH 2

DACHGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	235.2 m²
Dachterrasse	49.8 m²





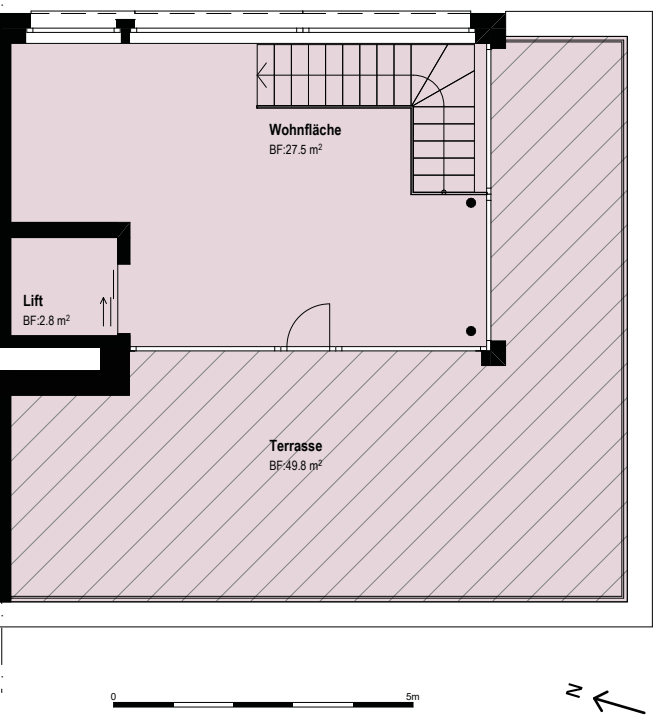
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

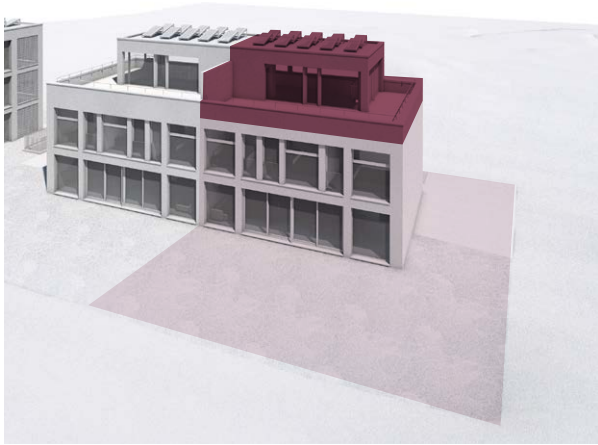
ZENITH 3

DACHGESCHOSS

5 ½ Zimmer-Doppel-EFH

Wohnfläche (BGF)	257.6 m²
Garten	200.1 m²
Dachterrasse	49.8 m²





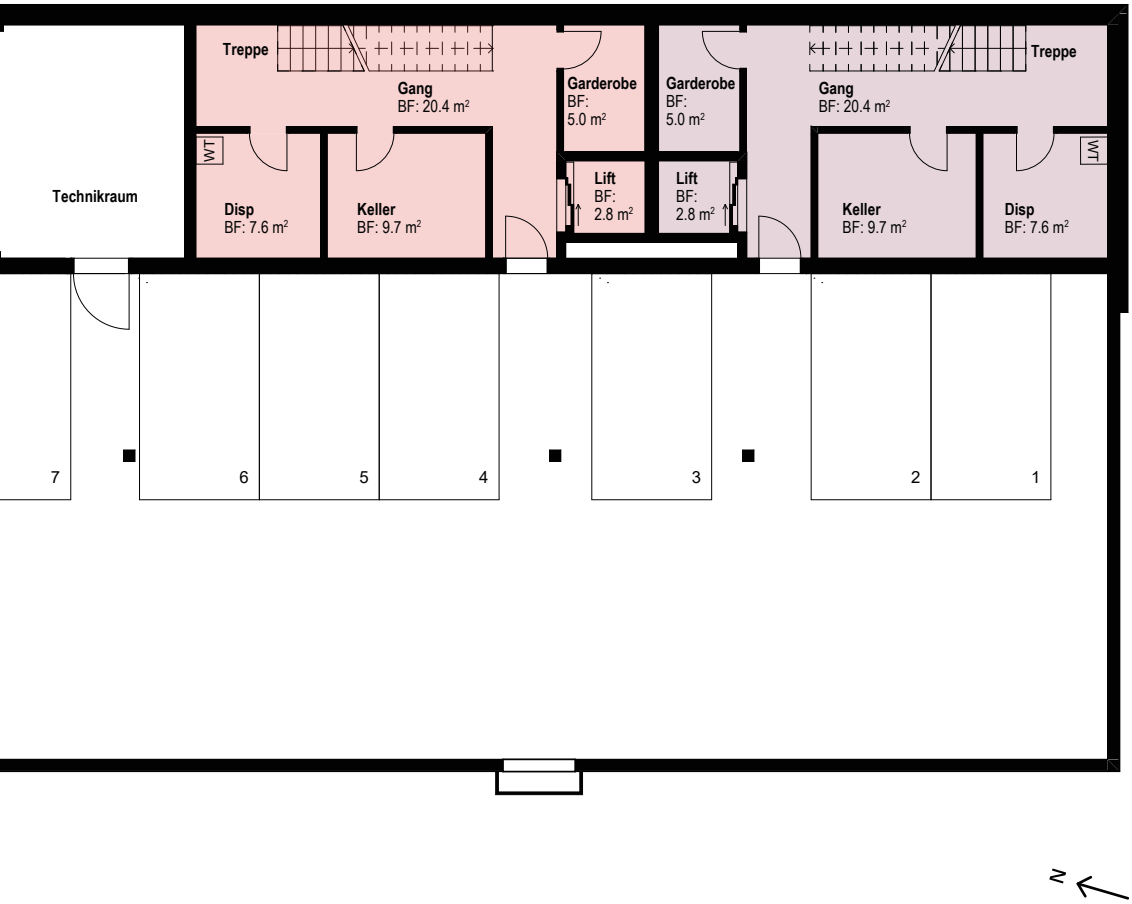
Die Wohnflächen (BGF) definieren sich mit den Aussenwänden, inklusiv Innenwände, Stützen und halber Wohnungstrennwände, inklusiv Schächte (Steigzonen) und der Reduit innerhalb der Wohnung, sowie ½ Terrasse- bzw. Balkonfläche. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten.

ZENITH

UNTERGESCHOSS

ZENITH

UNTERGESCHOSS



KURZBAUBESCHRIEB

Konstruktion
Das Gebäude wird in massiver Bauweise erstellt. Sämtliche Fundamente, Bodenplatten, Geschossdecken und Balkone werden in Beton erstellt.
Die Aussen- und Innenwände werden gem. den statischen Berechnungen des Bauingenieurs in Beton oder Mauerwerk erstellt.

Erschliessung
Zenith 1 mit zentralem Treppenhaus und Aufzugsanlage. Bei Zenith 2 und 3 sind die Wohnungen separat mit internen Treppen- und Aufzugsanlagen erschlossen.

Personenaufzugsanlage für 8 Personen (max. 630 kg), Zugang einseitig, 4 Haltestellen, Rollstuhlgeeignet

Autoaufzuganlage (max. 3500 kg), Zugang zweiseitig, 2 Haltestellen

Bedachungen
Gedämmtes Flachdach mit Vegetationsschicht oder Kieseindeckung gem. Planung Architekt.
Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in handelsüblichen Blechen.

Fassade
Fassade mit verputzter Aussenwärmedämmung gem. Farb- und Materialkonzept Architekt.

Fensterbänke aus Aluprofilen einbrennlackiert.

Terrassen / Balkone
Abdichtungen, Entwässerung, Brand- und Trittschallschutz nach gültigen Normen.

Feinsteinzeugplatten gem. Farb- und Materialkonzept Architekt.

Sonnenschutz mittels Sonnen-Markisen bei Terrassen Zenith 1.

Absturzsicherung als Stahlrahmenkonstruktion und Bespannung mit Webnet, Jakob (Edelstahlnetz) oder vergleichbar bei Terrassen Zenith 1.

Massive Brüstungswand mit aufgesetztem Handlauf im Bereich Dachterrasse Zenith 2 und 3.

Fenster, Aussentüren, Tore
Holz-/Aluminiumfenster mit Flügel nach innen öffnend, inkl. Rahmenverbreiterung, wenn erforderlich. Hebe-/Schiebefenster zu den Terrassen gem. Planung Architekt. Verglasung gem. Energienachweis / Bauphysiker. Holzrahmen innen werkseitig farblos, Metallteile aussen einbrennlackiert pulverbeschichtet Beschläge gem. Auswahl Architekt.

Sonnenschutz mittels Senkrechtmarkisen als Stoffstoren bei sämtlichen Fenstern im Wohnbereich. Die Bedienung erfolgt über elektrische Schalter.

Hauseingangstüren:
Zenith 1
1-flüglige Rahmentüren mit Türblatt aus Alu
Beschläge gemäss Standard Unternehmer

Hauseingangstüren:
Zenith 2 und 3
1-flüglige Rahmentüren mit Türblatt aus Alu und Glasfüllung in Seitenfeld fest
Beschläge gemäss Standard Unternehmer

Zugangstüre Autoeinstellhalle von Aussentreppe:
1-flüglige Rahmentüre mit Türblatt aus Alu, Oberfläche einbrennlackiert.
Drücker innenseitig und Zylinder aussen inkl. Türschliesser.
Seiten Sektionaltor Autolift:
Füllung mit Stahlblech / Streckmetall gem. Farb- und Materialkonzept Architekt.
1 Handsender pro Parkplatz

Elektroanlagen
Es wird pro Wohneinheit ein Energiezähler eingebaut. Für den Kollektivenergieverbrauch (Allgemein, HLKS und Umgebung) wird ein zusätzlicher Energiezähler installiert.

Alle Leitungen in den Nebenräumen (Technik, Keller, Waschküche, Veloraum, Disporäume) werden «Aufputz» installiert. In den Wohnungen und im Treppenhaus werden sämtliche Leitungen «Unterputz» installiert.

In der Einstellhalle sowie in den Keller- und Nebenräumen werden LED-Aufbauleuchten installiert. Im Entrée, Korridor, in den Nasszellen und Küchenbereichen werden LED-Deckenspots installiert. In den Schlaf- / Wohn- und Esszimmern ist jeweils ein Deckenanschluss vorgesehen.

E-Mobilität: Vorbereitung für Einbau eines Lade- und Lastmanagement auf der Hauptverteilung. Ladestationen sind nicht enthalten. Auf Wunsch zu Lasten Käufer möglich.

Von jeder Wohnung aus besteht die Möglichkeit, mit dem Hauseingang mittels einer Video-Gegensprechanlage zu kommunizieren.

Ausreichende Installation von Schaltern und Steckdosen in jedem Zimmer. Eine Aussensteckdose pro Terrasse oder Balkon, Wand oder Deckenleuchte je nach Einbaumöglichkeit.

Ausführung der vertikalen Steigleitungen für Telefon- und Kabelfernsehen in den Wohnungen. Für jede Wohneinheit ist 1 Anschluss im Wohnzimmer vorgesehen.

1 Leerrohr für SAT-Anschluss in jedem Wohnzimmer. In den Wohnungen ist aktuell keine Smarthome-Steuerung vorgesehen. Auf Wunsch zu Lasten Käufer möglich.

KURZBAUBESCHRIEB

Heizungsanlagen
Zur Deckung des Wärmebedarfs und zur sommerlichen Kühlung ist eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen.

Ein Plattentauscher ermöglicht das Umschalten zwischen Heizen und Temperieren (Freecooling) während der warmen Jahreszeiten.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitungsanlage. Die Aufbereitung erfolgt im Winter und Sommer über die Wasser-Wasser-Wärmepumpe.

Um eine individuelle Heizkostenabrechnung zu ermöglichen, ist pro Wohnung ein Wärmezähler vorgesehen.

Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung. Ab dem zentralen Verteilkasten werden die Bodenheizungsrohre in die einzelnen Räume geführt.

Lüftungsanlagen
Die gefangenen Räume im Untergeschoss werden mechanisch belüftet. Die Einstellhalle wird natürlich be- und mechanisch entlüftet.

Die Dampfabzüge in den Küchen werden im «Umluft-System» betrieben.

Sanitäranlagen
Lieferung allgemeine Sanitärapparate inkl. Spiegelschränke, Duschtrennwände, Waschmaschinen und Wäschetrockner. In den aufgeführten Budgetpreisen sind die Transportkosten des Apparatelieferanten enthalten.

Für die einzelnen Wohnungen werden folgende Budgetpreise vorgesehen. Sämtliche Preise sind netto inkl. MwSt.

Zenith 1 – Wohnung Erdgeschoss	CHF 22'000.00
Zenith 1 – Wohnung Obergeschoss	CHF 22'000.00
Zenith 1 – Wohnung Dachgeschoss	CHF 22'000.00
Zenith 2 – Wohnung EFH	CHF 35'000.00
Zenith 3 – Wohnung EFH	CHF 35'000.00

Kücheneinrichtungen
Lieferung und Montage der Einbauküchen. Ausstattung mit Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierfachkombination, Backofen kombiniert mit Steamer und Arbeitsfläche mit Natursteinabdeckung.

Für die einzelnen Wohnungen werden folgende Budgetpreise vorgesehen. Sämtliche Preise sind netto inkl. MwSt.

Zenith 1 – Wohnung Erdgeschoss	CHF 28'000.00
Zenith 1 – Wohnung Obergeschoss	CHF 28'000.00
Zenith 1 – Wohnung Dachgeschoss	CHF 28'000.00
Zenith 2 – Wohnung EFH	CHF 42'000.00
Zenith 3 – Wohnung EFH	CHF 42'000.00

Schreinerarbeiten
Wohnungseingangstüren Zenith 1 als Holzrahmentür. Beschläge und Griffe nach Auswahl Architekt.

Zimmertüren mit Futter und Verkleidung, Türblatt stumpf einschlagend, lackiert, Beschläge und Griffe Chromstahl.

Nebeneingangstüren, Keller und Nebenräume Untergeschoss mit Eingiesszargen aus feuerverzinktem / grundiertem Stahlblech zum Streichen, Türblatt stumpf einschlagend kunstharzbelegt. Je nach Erfordernis mit Brandschutzanforderungen.

Lieferung und Montage der Garderobenschränke im Eingangsbereich. Ausstattung mit offenem Garderobenteil, verchromter Kleiderstange und Hutablage. Einteiliger Putzschrank mit Innenausstattung und einem Tablar. Türen und Seiten weiss, Schrankinneres kunstharzbeschichtet, Beschläge gemäss Auswahl Architekt.

Bodenbeläge
Nebenräume, Veloraum, Korridore im UG und Einstellhalle mit einschichtigem Zementüberzug auf Betonboden.

Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung zur Aufnahme eines Deckbelags in sämtlichen Wohnungen.

Feinsteinzeugplatten Zenith 1 in sämtlichen Wohnräumen (exkl. Zimmer), Nasszellen, Wohnungskellern, Treppenhaus und Korridoren. Feinsteinzeugplatten Zenith 2 und 3 in sämtlichen Wohnräumen (exkl. Zimmer), Nasszellen, Treppen, Korridoren und Nebenräumen im Untergeschoss (exkl. Technik und Dispo). Budgetpreis fertig verlegt inkl. Sockel und sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. CHF/m² 140.00

Holzparkett in sämtlichen Zimmern der Wohnungen. Budgetpreis fertig verlegt inkl. Sockel und sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. CHF/m² 140.00

Feinsteinzeugplatten auf Terrassen gem. Farb- und Materialkonzept Architekt.

Wandbeläge
In den Bädern und Duschen werden Plattenbeläge im Spritzwasserbereich verlegt. Im Duschbereich raumhoch und hinter Lavabo / WC 1.20 m ab fertig Boden. Die restlichen Wandbereiche werden vollflächig verputzt. Budgetpreis fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und inkl. MwSt. CHF/m² 140.00

Wände in den Nebenräumen im Untergeschoss (exkl. Technikraum) werden weiss gestrichen.

Sämtliche Räume in den Wohnungen sowie im Treppenhaus mit Grundputz und Abrieb gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

KURZBAUBESCHRIEB

Deckenbeläge
Decken in den Nebenräumen im Untergeschoss (exkl. Technikraum) werden weiss gestrichen.

Sämtliche Räume in den Wohnungen sowie Treppenhaus mit Weissputz geglättet. Vorhangschienen bei sämtlichen Fenstern in den Wohnräumen 1 Stück Unterputz.

Metallbauarbeiten
Sämtliche Metallbauteile gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage.

Abdeckungsroste für Lichtschächte nach Erfordernis.

Umgebung
Umgebungsgestaltung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
Zufahrt und Vorplätze in Asphalt, inkl. Anschlüsse an bestehende Beläge und Brüstungsmauern.

Beleuchtung für Zufahrt und Hauseingang, Steuerung mittels Bewegungsmelder.

Allgemeine Hinweise
Die Bauausführung erfolgt nach den geltenden Vorschriften und Normen (insbesondere SIA-Normen, Baugesetz, Brandschutz- und Schallschutzvorschriften sowie Energie- und Umweltnormen).

Der Baubeschrieb entspricht dem heutigen Planungsstand. Abweichungen in Grundrissen, Massen, Farben, Materialien, Strukturen und Budgetangaben bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind je nach Projektentwicklung möglich. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Notwendigkeiten oder Materialanpassungen sind jederzeit möglich, soweit sie die Qualität nicht mindern.

Die vorliegende Verkaufsbroschüre mit Beilagen dient ausschliesslich der Information und stellt keine Offerte dar. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- oder Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und Fotomontagen können von der Realität abweichen.

Ohne schriftliche Zustimmung der Eigentümerschaft bzw. deren Vertretung dürfen diese Unterlagen weder ganz noch teilweise reproduziert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden.

VISUALISIERUNGEN

ZENITH
ASCONA

ZENITH-ASCONA.CH

Bauherrschaft und Verkauf
Jägli und Schneider Immobilien AG
Talstrasse 56
7270 Davos Platz

info@jaegli-schneider.ch
A. Jägli 079 432 32 30
E. Schneider 079 413 03 08

Planung und Bauleitung
BAULINK AG
Via Prà di Vizi 11
6612 Ascona
www.baulink.ch