

# Dihei

Eigentumswohnungen in Saland



[dihei-saland.ch](http://dihei-saland.ch)



# Inhaltsverzeichnis

Projekt	4
Wohnungen	10
Kurzbaubeschrieb	24
Lage	28
Kaufbestimmungen	34
Kontakt	37

# Ihr Dihei in Saland

Mitten in Saland entstehen zwei von sechs Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Eigentumswohnungen. Die Auswahl reicht von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und verspricht Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Im neuen Quartier «Dihei» erwartet Sie Ihre neue Traumwohnung. Grosszügige Grundrisse und die Verwendung natürlicher Materialien schaffen eine behagliche Atmosphäre. Hier, umgeben von der unberührten Natur des oberen Tösstals, werden Sie Ihren Lebensmittelpunkt finden.

Ein zusätzliches Highlight ist der Kindergarten direkt vor Ort, der Saland noch attraktiver macht. Grosse Aussenbereiche mit Spielplätzen und Gemeinschaftsflächen vervollständigen das Angebot des neuen Quartiers. Entdecken Sie den Wohnungsmix und finden Sie hier Ihr neues «Dihei».



# Highlights



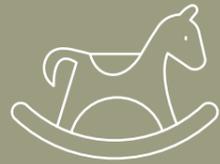
## Beste Lage

Hier tanken Sie Kraft im Grünen und sind trotzdem schnell in Pfäffikon, Winterthur und Zürich.



## Starke Community

Im «Dihei» finden Sie eine Nachbarschaft, die zur naturverbundenen Gemeinschaft wird.



## Eigener Kindergarten

Praktisch und sicher: Von Ihrer Haustüre zum Kindergarten sind es nur wenige Meter.



## Der Wanderweg vor der Haustüre

Biken, Spazieren, Fussballspielen und mehr: Auf den Wiesen und Wanderwegen rund ums «Dihei» sind Sie mühelos aktiv.



## Attraktiver Wohnungsmix

Zwischen 2.5 und 5.5 Zimmern finden Sie genau die Wohnung, die zu Ihnen passt.



## Naturbewusst im eigenen Zuhause

Gönnen Sie sich ein Leben nah am grünen Puls, vom Ausblick bis zur Ausstattung.



# Dihei

ist, wo du dich am wohlsten fühlst.

«Dihei bedeutet  
für mich Familie,  
Zusammensein,  
umgeben zu sein  
von Menschen,  
die mich lieben.»



# Wohnungen

Alle Wohnungen sind nach dem Konzept von Behaglichkeit und Wärme gestaltet, um eine Atmosphäre zu schaffen, in der Sie sich Dihei fühlen.



## Wohnungsspiegel

Wohnungstyp	Etappe 1 Haus E & F	Etappe 2 Haus A bis D
2.5-Zimmer-Wohnungen	2	0
3.5-Zimmer-Wohnungen	3	4
4.5-Zimmer-Wohnungen	6	13
5.5-Zimmer-Wohnungen	3	8
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>24*</b>

\*Die Realisierung der zweiten Etappe befindet sich noch in der Planungsphase.



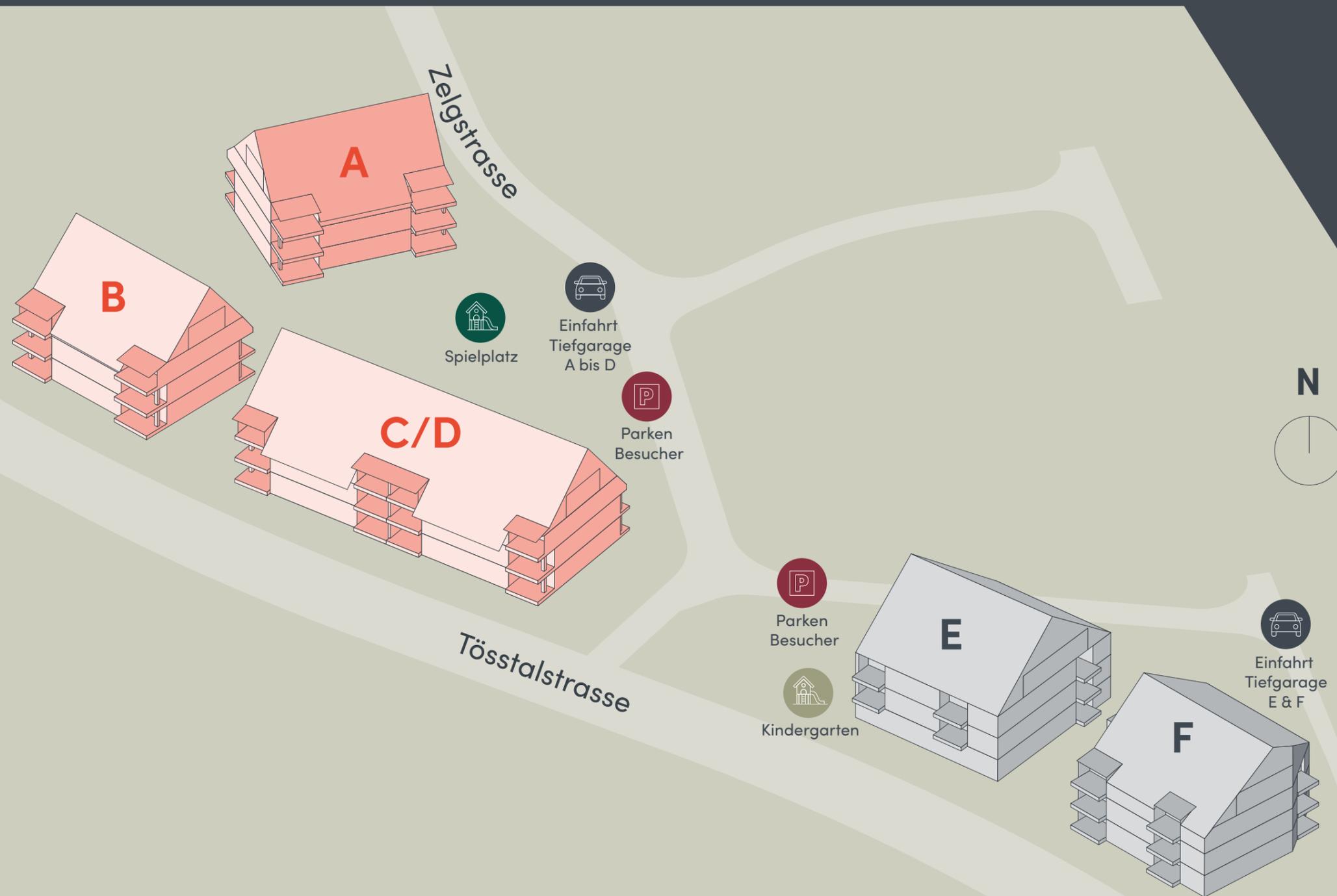


1:22

# Situationsplan

■ Etappe 1, Haus E & F

■ Etappe 2, Haus A bis D

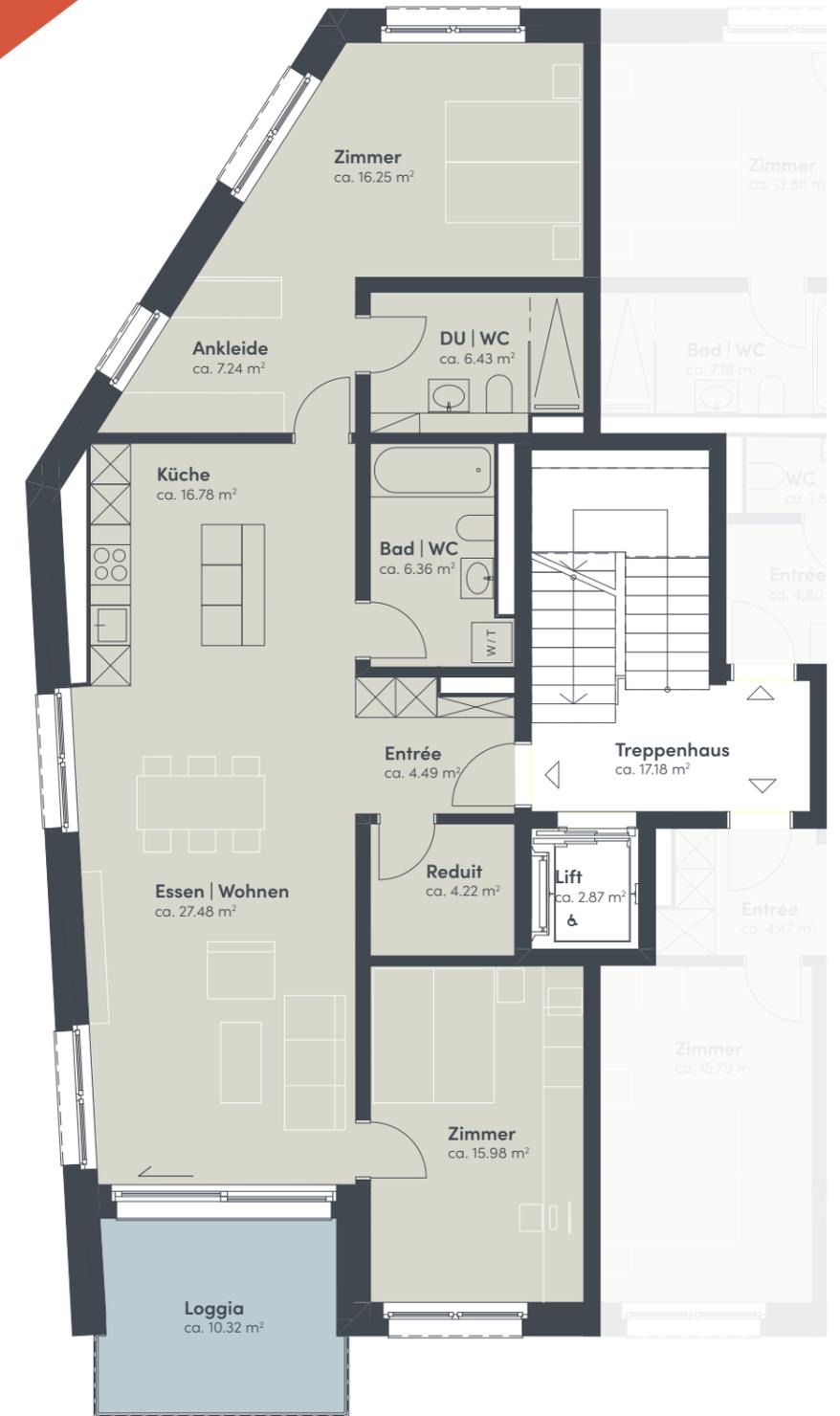




Etage	1. Obergeschoss	Bruttowohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Haus	E	Aussenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Wohnung	102	Keller	ca. 10 m <sup>2</sup>



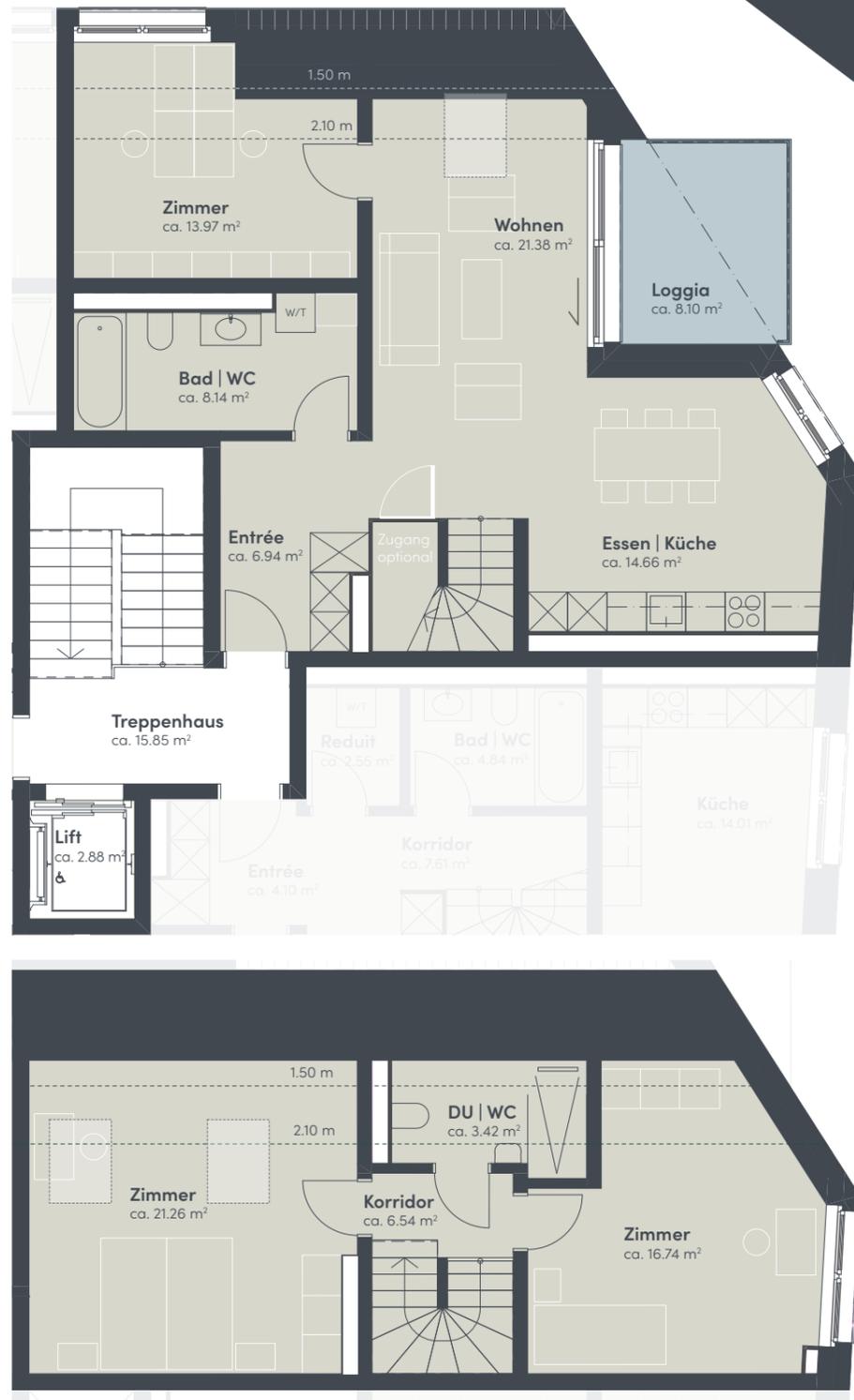
Die Quadratmeter sind Circa-Angaben. Die Gesamtwohnfläche umfasst die Fläche innerhalb der Wohnung inklusive Innenwände, exklusive Schächte. Die Raumflächen im Plan beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Aussen- und Innenwände.



Etage	1. Obergeschoss	Bruttowohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Haus	E	Aussenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Wohnung	101	Keller	ca. 11 m <sup>2</sup>



Die Quadratmeter sind Circa-Angaben. Die Gesamtwohnfläche umfasst die Fläche innerhalb der Wohnung inklusive Innenwände, exklusive Schächte. Die Raumflächen im Plan beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Aussen- und Innenwände.



Etage	1. & 2. Dachgeschoss	Bruttowohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Haus	F	Aussenfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Wohnung	202	Keller	ca. 14 m <sup>2</sup>



Die Quadratmeter sind Circa-Angaben. Die Gesamtwohnfläche umfasst die Fläche innerhalb der Wohnung inklusive Innenwände, exklusive Schächte. Die Raumflächen im Plan beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Aussen- und Innenwände.



Etage	Erdgeschoss	Bruttowohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Haus	F	Aussenfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Wohnung	002	Keller	ca. 14 m <sup>2</sup>



Die Quadratmeter sind Circa-Angaben. Die Gesamtwohnfläche umfasst die Fläche innerhalb der Wohnung inklusive Innenwände, exklusive Schächte. Die Raumflächen im Plan beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Aussen- und Innenwände.

# Untergeschoss / Tiefgarage Haus E & F



# Kurzbaubeschrieb Haus E-F

## Untergeschoss

Fundamentplatte und Aussenwände in Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, nichttragende in Kalksandsteinmauerwerk. Decke in Stahlbeton. Raumentlüftung der gefangenen Räumen gem. Konzept Fachplaner Lüftung.

## Tiefgarage, Besucherparkplätze

Tiefgarage für Personenwagen. Sofern möglich, natürlich belüftet über Zuluftöffnungen oder mechanische Entlüftung nach Konzept Fachplaner. Tor über Handfunksender pro Parkplatz gesteuert. Besucherparkplätze im Aussenbereich, davon mindestens ein Parkplatz rollstuhlgerichtet.

## Rohbau/Fassade

Decke Erd- bis Dachgeschoss in Stahlbeton, Innenwände tragend und nichttragend gemäss Bauingenieur in mindestens 15 cm oder 17.5 cm Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

Die Fassaden werden mit einer Aussenwärmedämmung verputzt gemäss Konzept Architekt erstellt. Dämmung gemäss Energienachweis und behördlichen Vorschriften.

## Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in einer Kunststoff-Metall Konstruktion gemäss Konzept Architekt ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig in Weiss vorgesehen, aussen nach dem Farbkonzept des Architekten mit Metallfensterbank und Alu-Wetterschenkel erstellt. Im Wohnzimmer hindernisfreie Hebeschiebetüre zu Balkonen, mindestens ein Drehklipp-Verschluss pro Raum und Eingriff-Beschläge. Sonnenmarkisen bei allen Loggien und Sitzplätzen, Stoffmaterial nach Konzept Architekt und mit elektrischem Antrieb.

Satteldach, Unterdach mit Weichfaserplatten oder gleichwertig gem. Energienachweis ab Fusspfette auf Sparren befestigt. Konter- und Ziegellattung. Spenglerarbeiten Ausführung in Bleche in Kupfer-Titan-Zink oder gem. Farbkonzept Architekt.

## Treppenhaus

Gemeinsames Treppenhaus, Treppentritte und Vorplätze mit keramischen Platten. Korridor im Untergeschoss mit Hartbetonüberzug mit 2K-Anstrich. Wände Treppenhaus Kalk-Zement-Grundputz, weiss gestrichen.

## Heizung, Warmwasser, Lüftung

Heizungsanlage und Warmwasser über Luft-Wasser-Wärme Pumpe. Verbesserte Wärmedämmungen – grundsätzlich nach Minergie-Standard – ermöglichen einen reduzierten Energieverbrauch.

Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Bodenheizung im ganzen Wohnbereich. Alle Keller- und Technikräume unbeheizt.

Elektrisches Thermostatventil in allen Zimmern, separate Verbrauchszählung von Warmwasser und Heizung pro Wohnung. Lüftungskonzept gem. Fachplaner mit individueller Regulierung pro Wohneinheit – ebenfalls nach Minergiestandard. Nasszellen ohne Fenster werden über Einrohrventilatoren im Einrohrlüftungs-System über Dach entlüftet.

## Küchen, Garderoben, Einbauschränke

Einbauküchen mit Kunstharzoberfläche gemäss Küchenplan. Natursteinabdeckung poliert 20 mm, Küchenrückwand in Quarzkomposit, Glaskeramikkochfeld mit Umluftabzug, Einbaubackofen, Steamer, Geschirrspüler und Einbaukühlschrank mit integriertem Gefrierfach. Geschlossene Garderobe in Entrée mit beschichteter Oberfläche.

## Bad, Dusche, Waschen/Trocknen

Moderne Sanitärapparate mit diverser Sanitärzubehör gemäss Apparatliste. Bad/Du/WC mit grosszügigem Waschtisch, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Du/WC mit Waschtisch und Spiegelschrank mit Beleuchtung. Keramische Duschenböden mit Bodeneinlauf, minimaler Randaufbordung (max. 2.5 cm) und mit Glas-Duschtrennwand. Jede Wohnung verfügt über einen Waschwollautomat und einen Waschtrockner. Für die Umgebungsbewässerung sind frostsichere Gartenventile vorgesehen.

## Elektroinstallationen

Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen gemäss Elektroplan inklusive Multimedia-Steckdose in Elternschlafzimmer und Wohnen/Essen. Einbauspots in der Küche und im Entrée, Elektroverteilung pro Wohnung, Standort gemäss Elektroplan. Schaltertyp Feller Edizio, Leuchtmittel LED. Jede Wohnung verfügt im Aussenbereich über eine witterungsgeschützte Aussensteckdose und eine Lampenstelle. Zentrales Haupttableau im UG. Sonnerie mit Videogegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

## Bodenbeläge

Keramische Bodenbeläge in Nasszellenböden Brutto CHF 55.-/m<sup>2</sup> inklusive MwSt., Formatgrösse Platten 300 mm x 600 mm in Kreuzfugen, Verlegung und Sockel inbegriffen. Parkett in ganzer Wohnung ausser Nasszellen, Verlegeart Schiffsboden, Brutto CHF 90.-/m<sup>2</sup> inklusive MwSt., Verlegung mit Standardsockel (weiss, 40 mm) inbegriffen.

## Wandbeläge

Keramische Wandbeläge in Nasszellen (Bad und Du/WC), Brutto CHF 55.-/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. Im Duschbereich raumhoch (Attika ca. 2.10 m) und hinter Apparaten auf circa 1.2 m Höhe gefliest, ansonsten Weissputz Abrieb 1.5 mm gestrichen mit Sockel. Formatgrösse 300 mm x 600 mm, Verlegeart Kreuzfugen. Die Verlegekosten sind im Kaufpreis enthalten. Wände restlicher Wohnbereich Abrieb 1.5 mm gestrichen. Wände Kellerräume und Korridor Beton oder Kalksandstein roh weiss gestrichen.

## Decken

Decken im ganzen Wohnbereich mit Weissputz. Betondecken Kellerräume und Korridor weiss gestrichen.

## Türen, einbruchhemmende Hauseingangstüre

Zimmertüren mit Stahlzargen und vernickeltem Türgriff sowie Kunstharzdeckblatt. Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren, mit Spion und sicherem Dreipunktverschluss.

## Sitzplätze, Terrassen, Geländer

Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit Feinsteinzeugplatten Formatgrösse 600 mm x 600 mm, gemäss Architekt fertig verlegt.

Handläufe in Edelstahl Rundrohr geschliffen, wo nötig, Innengeländer aus Stahl gestrichen oder einbrennlackiert. Farbton nach Konzept Architekt. Staketengeländer mit CNS-Handlauf im Treppenhaus aus Stahl, gestrichen oder einbrennlackiert.

## Liftnanlage

Im Treppenhaus eine behindertengerechte Liftnanlage, mit Zugang zum Untergeschoss.

## Erschliessungswege, Umgebung, Containerplatz, Briefkastenanlage

Zugangswege, Besucherparkplätze sowie Zufahrten sind mit Hartbelägen, ortstypischen Chaussierungen, Asphalt oder Sickersteinen belegt.

Angrenzende Wiesen mit Blumenwiesensaat gem. Umgebungsplan. Containerplatz oder Unterflurcontainer sowie zentrale Briefkastenanlage bei Hauseingang.

## Schallschutz

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA-Norm 181.

## Änderungen

Kleine Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

Stand 20. September 2024





«Dihei – der einzige ganz persönliche Ort mit Atmosphäre, Wärme und Gemütlichkeit.»

# Lage

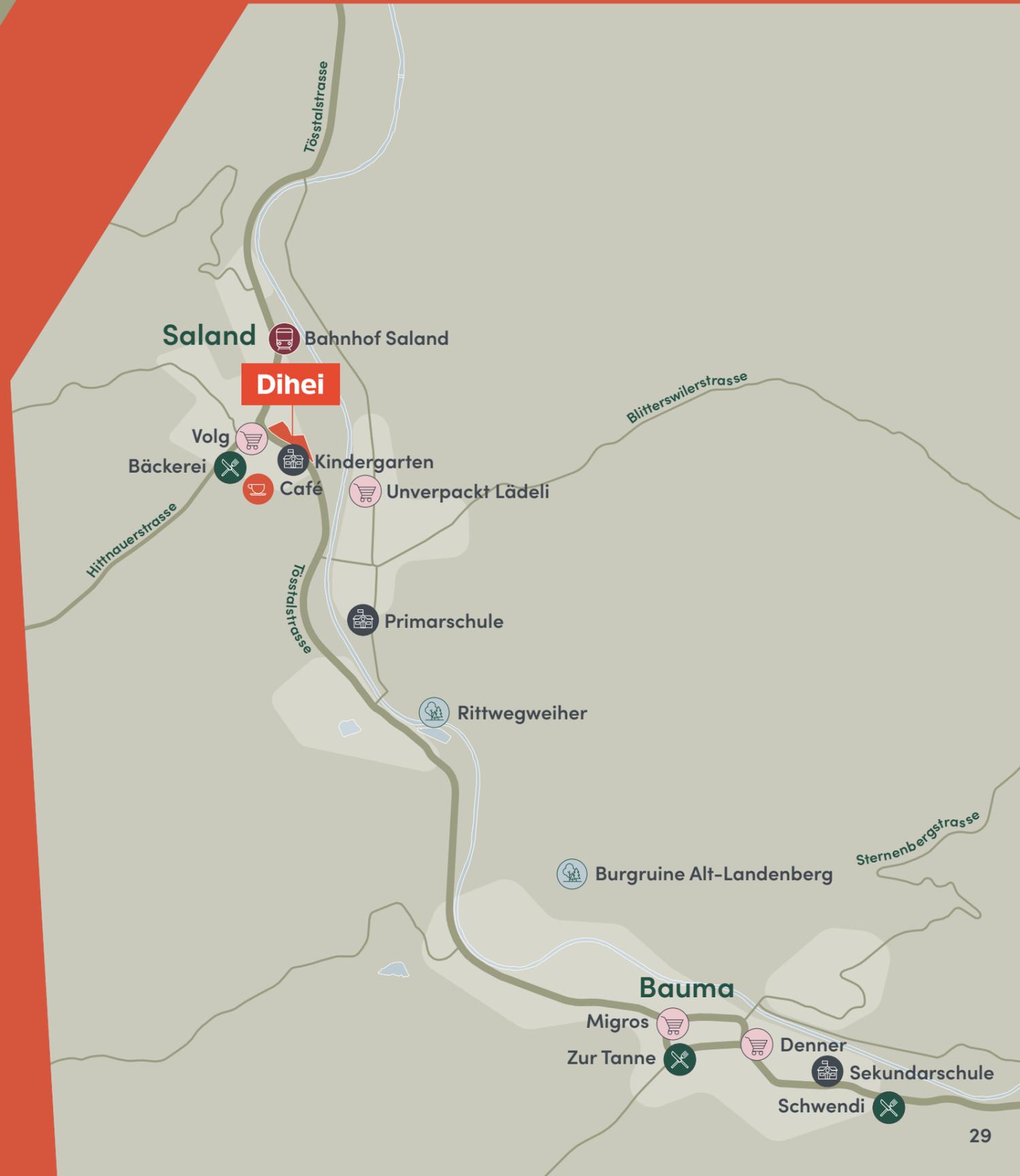
In idyllischer Lage liegt mitten im Zürcher Oberland das malerische Dorf Saland. Umgeben von Hügeln und Natur bietet Saland höchste Lebensqualität.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und bietet alles für den täglichen Bedarf mitten im Dorf.

Die Primarschule befindet sich im Schulhaus Haselhalden direkt in Saland. Dank des neuen Kindergartens, der sich direkt im Dihei-Quartier befinden wird, wird das Angebot weiter verbessert und ausgebaut. Dank der guten Anbindungen nach Winterthur und Zürich ist das Dihei ein attraktiver Standort.

	zu Fuss	Auto	ÖV
Kindergarten	1 Min.	-	-
Volg	2 Min.	-	-
Primarschule Haselhalden	14 Min.	2 Min.	-
Bauma	-	4 Min.	12 Min.
Pfäffikon ZH	-	8 Min.	13 Min.
Wetzikon	-	17 Min.	35 Min.
Winterthur	-	33 Min.	30 Min.
Flughafen Zürich	-	35 Min.	46 Min.
Zürich HB	-	37 Min.	48 Min.

Alle Angaben sind ungefähre Werte



# Saland

- 1. Töss
- 2. Bäckerei
- 3. Saland Dorf
- 4. Bushaltestelle

- 5. Nähe zur Natur
- 6. Beste Anbindung
- 7. Ländliche Idylle



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

«Dihei ist für uns  
der Ort, wo wir sein  
können, wie wir sind.»



# Schritt für Schritt zu Ihrem Eigenheim

## Vorbereitungen

Ein Beratungsgespräch bei uns im Büro oder vor Ort hat bereits stattgefunden und Sie möchten Ihre Traumwohnung reservieren? Dann ist nun der richtige Zeitpunkt, die Finanzierung zu prüfen und Ihre Bank zu kontaktieren. Wir haben bereits Vorarbeit für Sie geleistet: die Zürcher Kantonalbank, die Raiffeisenbank Bichelsee, die acrevis und die LLB sind schon bestens über das Projekt informiert und bieten Eigenheimfinanzierungen zu attraktiven Konditionen an. Gerne überreichen wir Ihnen den Finanzierungsflyer mit den Kontaktdaten.

## Reservation

Anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird die Reservationsgebühr von CHF 35'000 fällig. Zudem ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis vorzulegen. Die Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

## Grundrissbesprechung

Im Anschluss an die Reservation findet die Grundrissbesprechung mit der Erstellerin statt. Sofern vom Baufortschritt her möglich, können Sie folgende Punkte nach Ihren Bedürfnissen mitgestalten:

- Grundriss
- Küche und Garderobe (Farbe, Kombination, Materialien und Layout)
- Nasszellen (Sanitärapparate, Wand- und Bodenbeläge)
- Bodenbeläge (Parkett oder Plattenbeläge)
- Elektroinstallationen

Allfällig daraus resultierende Mehrkosten werden separat abgerechnet.

## Beurkundung und Eigentumsübertragung

Bei der öffentlichen Beurkundung des Land- und Werkvertrages sind der veräussernden Partei 20% (abzüglich Reservationsanzahlung) des Gesamtkaufpreises anzuzahlen. Die Anzahlung wird wie folgt aufgeteilt: 10% auf das Land und 10% auf das Werk. Die Restkaufpreiszahlung erfolgt mit Eigentumsübertragung am Tag der Wohnungsübergabe. Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis ist 5 Arbeitstage vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen. Etwaige Mehrkosten sind 5 Tage vor Wohnungsübergabe separat zu bezahlen. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten des Käufers.

# Gut zu wissen

## Vertragspartner

Landverkäuferin:  
JNG property invest ag, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld

Werkserstellerin:  
azemos property ag, Zürcherstrasse 310, 8500 Frauenfeld

## Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertig erstellten Eigentumswohnungen gemäss Bau- beschrieb und inkl. Landanteil bzw. anteiliger Umgebung.

## Termine Baubeginn

Der Baubeginn ist voraussichtlich im Frühsommer 2025 geplant und der Bezugstermin im Herbst 2026. Ihnen wird jeweils spätestens 100 Tage im Voraus schriftlich mitgeteilt, wann der genaue Bezugstermin ist. Änderungen bleiben vorbehalten.

## Haftungsausschluss

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen und Visualisierungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil der später abzuschliessenden Kauf- respektive Werkverträge. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräussernden/erstellenden Partei noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.





Ansicht Haus E

# Kontakt



## **Ansprechpartnerin**

Laura Garcia Navarro  
Immobilienberaterin Winterthur

E-Mail: [verkauf@ginesta.ch](mailto:verkauf@ginesta.ch)

Tel: +41 52 544 40 24

*Ginesta*

## **Ginesta Immobilien AG**

Bahnhofplatz 18  
8400 Winterthur

[dihei-saland.ch](http://dihei-saland.ch)

Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

# Dihei

Eigentumswohnungen in Saland



Ein Projekt von  
**azemos property AG**