



SPLENDID  
HOUSES  
ZÜRICH

XANIA  
real estate Zurich



# Willkommen in Zürichs grünem Bereich

Der obere Teil des Hirslanden-Quartiers ist eine der grünsten Wohnlagen der Stadt Zürich. Ältere Stadthäuser und herrschaftliche Villen mit grossen Gärten und alten Bäumen bezeugen, dass man hier schon seit längerer Zeit einen gehobenen Lebensstil pflegt. Die Stadt liegt einem zu Füssen, und die Zürcher Betriebsamkeit ist gefühlt weit weg. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das die Vorzüge von Stadt und Land ideal verbindet, dann ist dieses Zuhause am Kapfsteig 50 beziehungsweise an der Witikonstrasse 117 „a splendid idea“.



# Glänzendes Beispiel für stilsichere Stadt- architektur

Von aussen betrachtet, ist das Hauptcharakteristikum der beiden Splendid Houses sicherlich die grau-bronzene Metallfassade mit ihrer monochromen Farbgestaltung. Sie setzt in diesem bürgerlichen Quartier ein modernes und eindruckliches Zeichen, ohne aufdringlich zu wirken. Schmuckvolle Gestaltungselemente wie die filigranen, horizontalen Geschossbänder oder die in regelmässigen Raster platzierten, perforierten Paneele sorgen für eine leichte Verspieltheit und schaffen einen lebendigen Ausdruck. Mit dem anthrazitfarbenen, textilen Sonnenschutz wird ein farblicher und stofflicher Kontrast gesetzt.







Die beiden Häuser sind versetzt angeordnet und sowohl in der Ausrichtung als auch in der Grösse so auf das Grundstück abgestimmt, dass sie den Blick in die Natur freigeben und umgeben sind von viel Grünraum.

Geheizt wird mittels Wärmepumpe und Erdsonden. Die Niedertemperatur-Fussbodenheizung bietet in den Sommermonaten eine leichte Kühlung (Free Cooling). Jede Wohnung verfügt über eine separate Komfortlüftung und ermöglicht so bei geschlossenen Fenstern einen ruhigen Schlaf mit frischer Luft. Die Tiefgarage mit 12 Parkplätzen ist vorbereitet für E-Mobilität. Zuleitung und Ladestation können käuferseitig ausgebaut werden.







# Freiraum für Ihre Lebenspläne







Auf die Frage, was guten Wohnraum auszeichnet, finden sich wohl gleich viele Antworten, wie es Lebensweisen gibt. Die Architekten von EMWE, die für das Projekt am Kapfsteig verantwortlich zeichnen, haben hierzu eine klare Haltung. Sie sehen ihre Aufgabe darin, Wohnräume zu schaffen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern die Freiheit lassen, sich so einzurichten und zu leben, wie es für sie stimmt. Je nach Situation in gastlich-offener Kommunikation oder ein andermal in splendid isolation. Dabei führen verschiedene Wege zum Ziel: sei es durch die Schaffung möglichst gleichwertiger, nutzungsflexibler Räume oder durch die geschickte Konzeption von Raumfolgen, Sichtbezügen und Nischen. Die Wohnungen der beiden Häuser verkörpern dieses Vorhaben auf ihre eigene Weise. Im bergseitigen Haus A sind die Grundrisse eher lang gezogen mit zentral positioniertem Wohn-Essraum. Dieser wird gesäumt von einem Master-Trakt mit eigenem En-Suite-Badezimmer im rückwärtigen Wohnungsteil sowie einem weiteren Zimmer im vorderen Bereich. In den Obergeschossen mit ihren attraktiven Wintergärten und den eingezogenen Loggias ergeben sich nicht alltägliche Wohnformen.



Auf der Talseite im Haus B ist die Grundfläche etwas breiter, beinahe quadratisch. Hier befinden sich grossflächige Wohnungen. Bei der Konzeption der Grundrisse hat das Architektenteam viel Wert auf gute Blickwinkel sowie schöne Aus- und Weitsichten gelegt. Im Haus B herrscht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafräumen vor. Auch hier werden mit transparenten Elementen wie Wintergärten und eingezogenen Loggias individuelle Wohnerlebnisse ermöglicht.











Gesamthaft stehen elf Einheiten zur Auswahl: drei Garten-, sechs Etagen- sowie zwei Attikawohnungen. Im Haus B gehört zudem ein attraktives Büro zum Programm.





# Hirslanden lädt ein zum Lebensgenuss

Dank des einzigartigen Standorts an erhöhter Lage ist diese Wohngegend wie geschaffen für aktive Leute. Das Hirslanden-Quartier verdankt seine Attraktivität sowohl den nahen Wäldern mit ihren idyllischen Bachtobeln als auch der unmittelbaren Nähe zur Zürcher City. Die Bushaltestelle Schlyfi befindet sich praktisch vor dem Haus. Von da sind es 3 Minuten zum Klusplatz und 15 Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof. Nur einige wenige Schritte vom Haus entfernt erstreckt sich die Zürichberg-Waldlandschaft mit weitläufigen Naturwegen, Waldweihern und Grillplätzen. Das Stöckentobel mit dem Elefantenbach befindet sich gleich über die Strasse. Es

gilt als eine der eindrucklichsten Tobellandschaften Zürichs. Wenn Sie sportlich unterwegs sind, können Sie gleich vor der Haustür zu ausgedehnten Jogging- oder Biketouren aufbrechen. Auch die Sportanlage Sonnenberg und der Golfplatz Dolder liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für den kulinarischen Genuss werden Sie ebenfalls in der Umgebung fündig: Sowohl das Restaurant Sonnenberg als auch das Ausflugsrestaurant Degenried sind gut zu Fuss erreichbar. Im etwas weiter entfernten Dolder Grand befinden sich gleich mehrere Restaurants für höhere Ansprüche – vom eleganten Bistro bis zum hochdekorierten Gastro-Tempel.









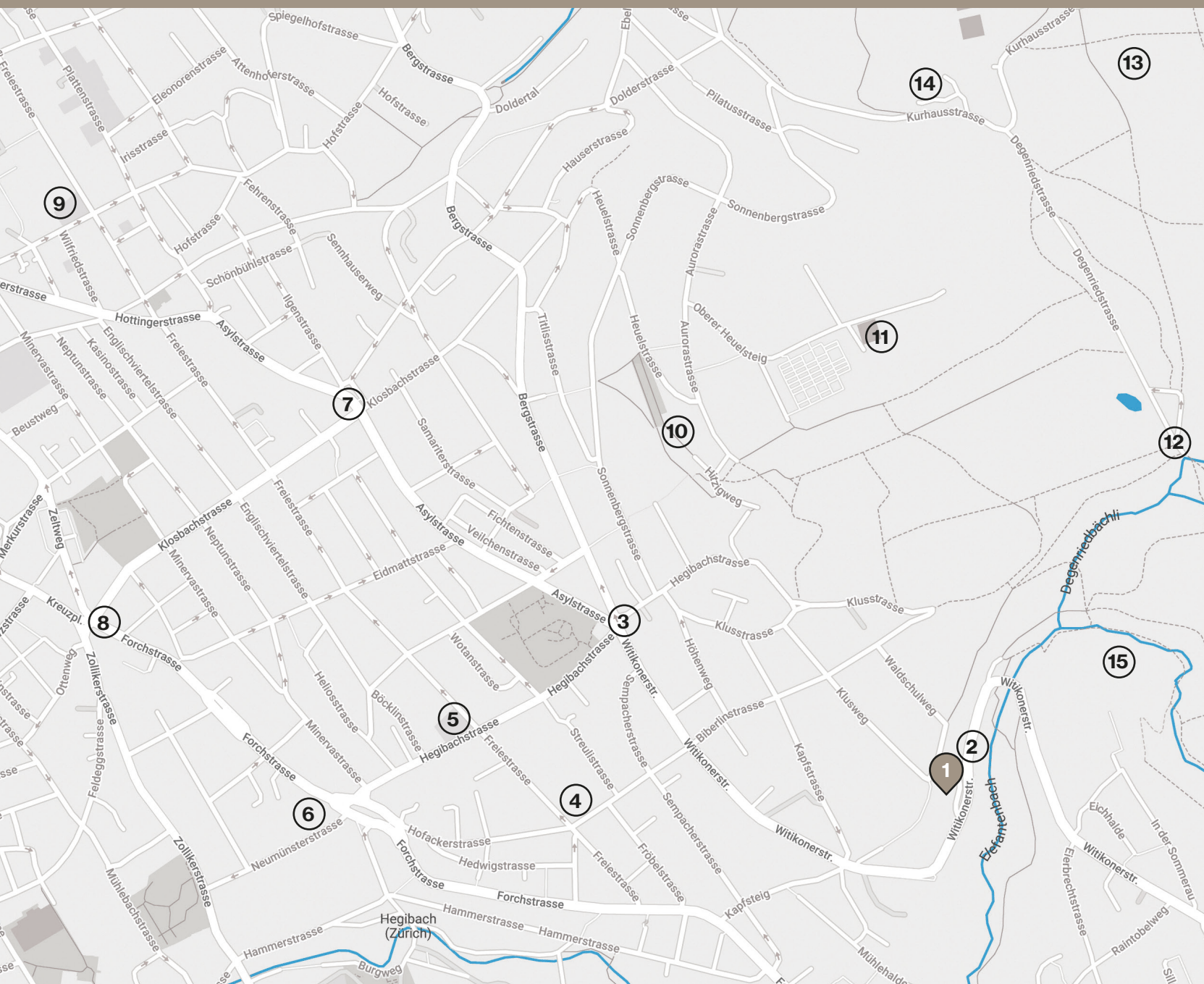
# Wohnen mit kurzen Wegen

Oberhalb der Witikonstrasse wohnen Sie buchstäblich an der Schnittstelle von Stadt und Land und nur wenige Fahrminuten von der Innenstadt entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal. Die City und auch der Flughafen Zürich sind in wenigen Minuten erreichbar.

- 1 **SPLENDID HOUSES**  
Kapfsteig 50 /  
Witikonstrasse 117  
8032 Zürich
- 2 **Busstation Schlyfi**  
Bus 701 und 31
- 3 **Klusplatz**  
Tram 3 und 8, Bus 701, 703, 704,  
31 und 33  
Coop Pronto, Metzgerei,  
Bäckerei, Apotheke/Drogerie,  
Coiffeur und vieles mehr
- 4 **Schulhaus Hofacker**  
Sekundarstufe
- 5 **Schulhaus Freiestrasse**  
Unterstufe
- 6 **Schulhaus Neumünster**  
Mittelstufe
- 7 **Römerhof**  
Coop-Supermarkt,  
Dolderbahn
- 8 **Kreuzplatz**  
Migros-Supermarkt, Alnatura  
Coop-Supermarkt, Post
- 9 **Gymnasium Rämibühl**
- 10 **Restaurant Sonnenberg**
- 11 **Sportanlage Sonnenberg**  
Tennis, Fussball, Padel-Tennis
- 12 **Restaurant Degenried**
- 13 **Bike-Trail Adlisberg**
- 14 **The Dolder Grand**  
Hotel, Restaurants,  
Golfclub Zürich
- 15 **Elefantenbach**

Zürich rangiert in Bezug auf Lebensqualität regelmässig unter den Top 3 in den weltweiten Rankings. Die Limmatstadt verdankt ihre Beliebtheit nicht nur der traumhaften Lage am See und an der Limmat, sondern auch der Einbettung in die Natur und der Nähe zu den Bergen. Zürich ist die Wirtschaftsmetropole der Schweiz und zeichnet sich aus durch eine einzigartige Infrastruktur, einen hervorragenden medizinischen Versorgungsstandard sowie ein vielfältiges Bildungs-, Ausbildungs- und Kulturangebot.

Aussicht vom Restaurant Sonnenberg >





# Die besten Partner für den Innenausbau

**orea**  
wir berühren

Im kuratierten Showroom von XANIA in Zürich entdecken Sie die Designkonzepte unserer Ausbaulinien optisch, haptisch und im Zusammenspiel von Farben und Materialien. Die Zusammenarbeit mit renommierten Brands wie dem Küchenbauer Orea oder dem innovativen Armaturensystem Quooker ermöglicht es Ihnen, Ihren zukünftigen Lebensraum nach höchsten Ansprüchen zu gestalten. Dabei können Sie auf beste Beratungsqualität zählen: Ihre Ansprechpartner begleiten Sie durch den gesamten Prozess – von der inspirativen Produkt- und Materialpräsentation im Showroom über die genaue Erfassung Ihrer Wünsche und Vorstellungen bis hin zur erfolgreichen, passgenauen Umsetzung in der Wohnung.

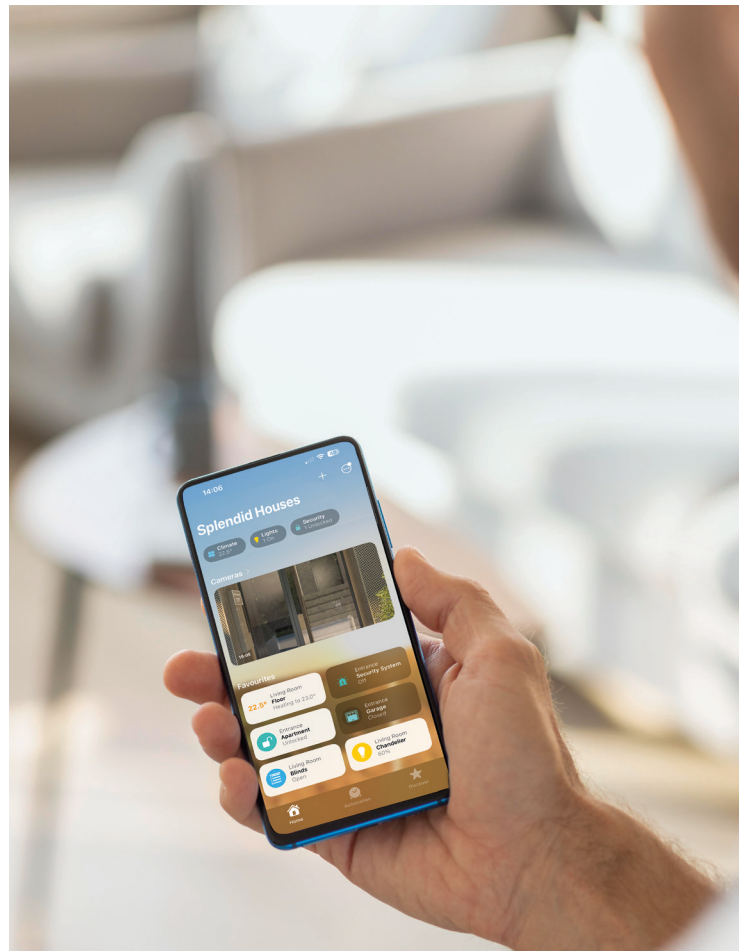




# XANIA begrüsst Sie in der smarten Wohnzukunft



Wir von XANIA möchten, dass Sie sich in Ihrer neuen Wohnung rundum wohlfühlen. Und dies jeden Tag. Deshalb offerieren wir zu jeder Splendid-Houses-Wohnung eine Smart-Home-Lösung von Atios, mit der Sie sich per Fingertip Ihren Alltag erleichtern. Alle wichtigen Funktionen Ihrer neuen Wohnung können Sie ganz einfach per App verwalten: von der intelligenten Steuerung des Lichts, des Sonnenschutzes und der Eingangstür bis hin zur Regelung von Heizung und Wohnungsbelüftung. In Ihrem Smart Home erzielen Sie spielend eine bessere Energieeffizienz und können durch die Integration in Apple Home und Google Home auch ausser Haus sicher sein, dass daheim alles perfekt funktioniert – verschlüsselt und zukunftssicher dank dem neuen Matter-Standard. Willkommen bei XANIA, willkommen zu Hause!



# Wissenswertes zum Kauf

## Konditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Kaufvertrag inklusive Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

---

## Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Bei Abschluss des Reservationsvertrags ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis vorzulegen und eine Anzahlung von CHF 75'000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
  - 20% des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstituts an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferschaft übermittelt der Verkäuferin das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis – Teilbeträge analog dem vereinbarten Zahlungsplan – im Original mindestens fünf Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
  - Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens, das bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, an die Verkäuferin zu zahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten beglichen sein.
- 

## Termine

Der Baubeginn ist im Herbst 2023, die Fertigstellung im Herbst 2025 geplant. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferschaft vier Monate im Voraus mitgeteilt.

---

## Im Kaufpreis enthalten

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inklusive Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

---

## Im Kaufpreis nicht enthalten

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrkosten durch Käuferwünsche sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

---

## Flächenangaben

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Raumfläche inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände und Schächte.

---

## Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käuferschaft und Verkäuferin je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käuferschaft.

---

## Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma Engel & Völkers Wohnen Zürichsee koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleibt ein Zwischenverkauf.

---



# Beteiligte Unternehmen



## PROJEKTENTWICKLUNG

XANIA real estate Zurich  
Limmatquai 84  
8001 Zürich  
xania.ch

## ENGEL & VÖLKERS

## BERATUNG UND VERKAUF

Engel & Völkers Zürichberg  
Hottingerstrasse 44  
8032 Zürich  
Telefon +41 43 210 92 40  
zuerichberg@engelvoelkers.com

## EMWE

## ARCHITEKTUR

EMWE AG  
Ringstrasse 28a  
8057 Zürich

## IMPRESSUM

XANIA  
real estate Zurich  
Limmatquai 84  
8001 Zürich

info@xania.ch  
xania.ch





