

Eigentumswohnungen mit  
Einfamilienhaus- Flair

# im Hofwiesen

Hofwiesenstrasse 16  
Pfäffikon ZH

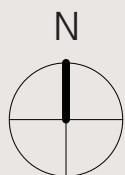




## U M G E B U N G

1 : 200

In der Gemeinde Pfäffikon ZH, idyllisch am Nordostufer des Pfäffikersees gelegen, finden rund 12'500 Menschen ihr Zuhause in einer naturnahen und ländlichen Umgebung. Der Hauptort des Bezirks bietet mit seinen Wäldern, Wiesen und dem See ein harmonisches, ruhiges Wohngefühl und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Der nahegelegene Pfäffikersee ist fußläufig von der Wohnüberbauung erreichbar und verleiht der Gegend eine besondere Attraktivität. Ihr neues Zuhause liegt zentral mit Geschäften für den täglichen Bedarf, einem Kindergarten sowie einer Primar- und Sekundarschule in der Nähe. Der Bahnhof, der an viele Zug- und Busverbindungen angeschlossen ist, lässt sich bequem zu Fuß erreichen. Pfäffikon bietet zudem eine lebendige Gemeinschaft mit einem reichen kulturellen Angebot. Veranstaltungen, Märkte und Feste schaffen eine einladende Atmosphäre und fördern das Zusammenleben.



HOFWIESENSTRASSE  
(SACKGASSE)



# IM HOFWIESEN

1 : 200



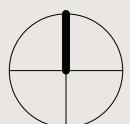
Das geplante Mehrfamilienhaus liegt an der Hofwiesenstrasse, einer ruhigen Sackgasse und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Anlage ist mit einer hauseigenen Einstellhalle ausgestattet, die den Bewohnern nicht nur ausreichend Parkmöglichkeiten bietet, sondern auch einen direkten, bequemen Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Alle Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar, was einen hohen Komfort und eine einfache Zugänglichkeit für alle Altersgruppen sicherstellt. Die großzügig bemessenen Balkone und Terrassen der Wohnungen sind mit Windschutzverglasungen ausgestattet. Dadurch entstehen geschützte Außenbereiche, die das ganze Jahr über genutzt werden können.

Das gesamte Bauprojekt wird nach den höchsten architektonischen Standards und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geplant und realisiert. Die Bauweise entspricht dem Schweizer Energieeffizienzstandard GEAK A. Durch die Verwendung hochwertiger Baumaterialien und modernster Technik wird hier ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnkonzept umgesetzt.

Baubeginn ist für Frühling/Sommer 2025 geplant, mit einem voraussichtlichen Bezugstermin im Herbst/Winter 2026. Dieses Projekt vereint eine ideale Lage, hochwertigen Wohnkomfort und eine nachhaltige Bauweise – ein idealer Ort, um Ihr neues Zuhause zu gestalten.

N









# W O H N U N G 0 0 1

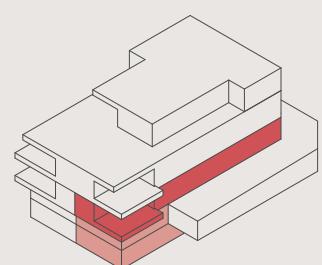
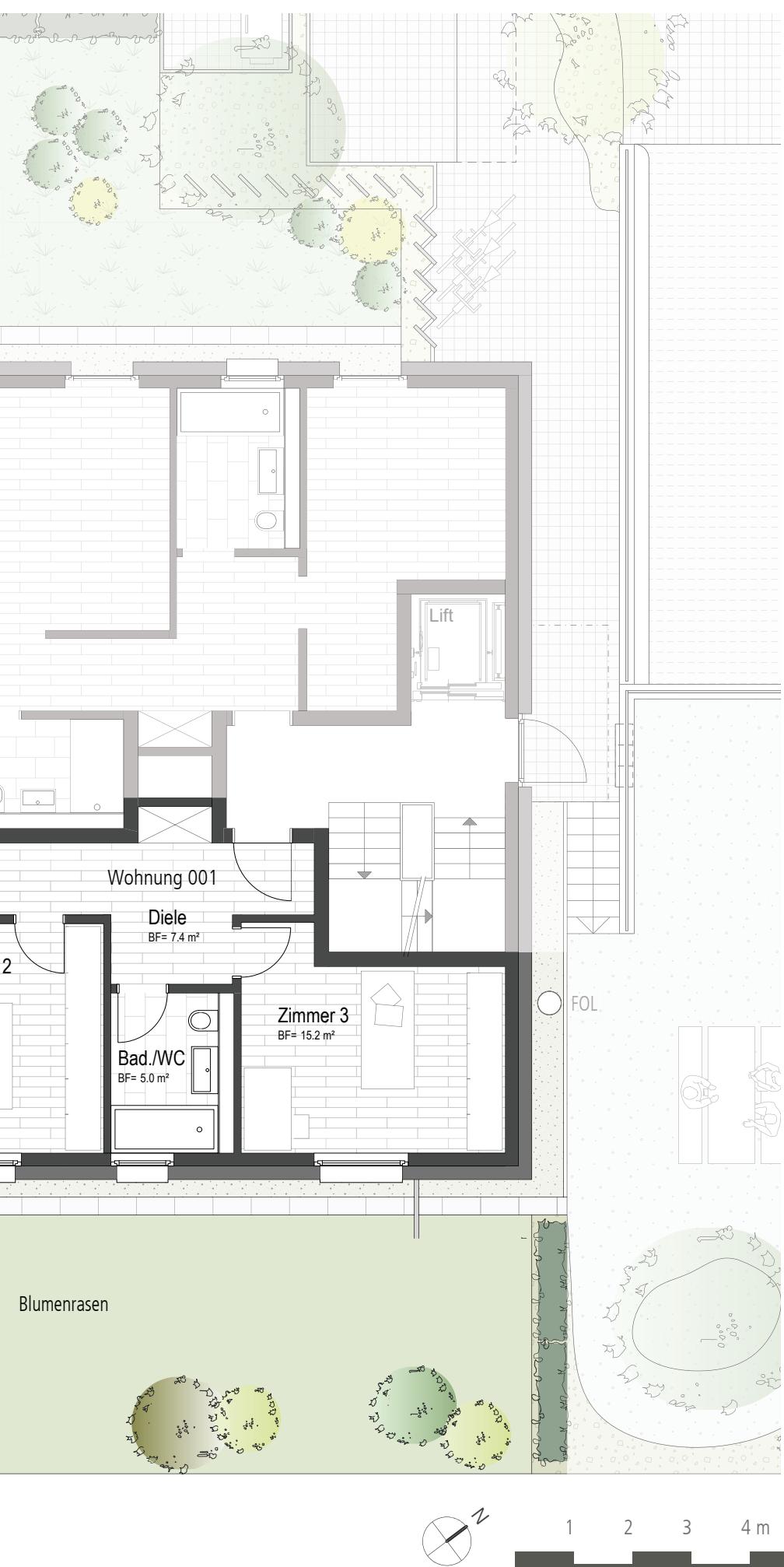
1 : 100

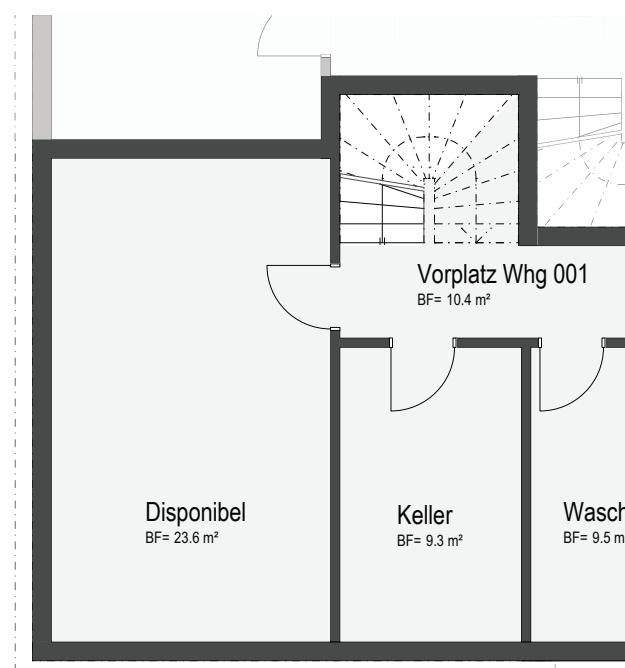
3- geschossige  
6.5 Zimmer-Wohnung

WFL: 179 m<sup>2</sup>  
zus. ged. Terrasse: 25 m<sup>2</sup>  
davon verglast: 15.5 m<sup>2</sup>  
zus. Kellerräume: 52 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 231 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: 250 m<sup>2</sup>

## E R D G E S C H O S S

Das Geschoss bildet die Hauptebene dieser mehrstöckigen Wohnung im Einfamilienhaus- Flair, bestehend aus einem offenen Wohn- Ess- Kochbereich mit Zugang zu einer verglasten Terrasse, drei Zimmer, zwei Badezimmern, einem Reduit und einer Diele. Die Treppe erschliesst die weiteren zwei Geschosse. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Sitzplatz im Freien sowie einen privaten Gartenbereich mit Rasen, Blumenwiese und diversen Pflanzen. Die eigene Aussentreppe führt zum Garten- geschoss. Alle drei Geschosse sind über das Treppenhaus mit einem Lift erreichbar.





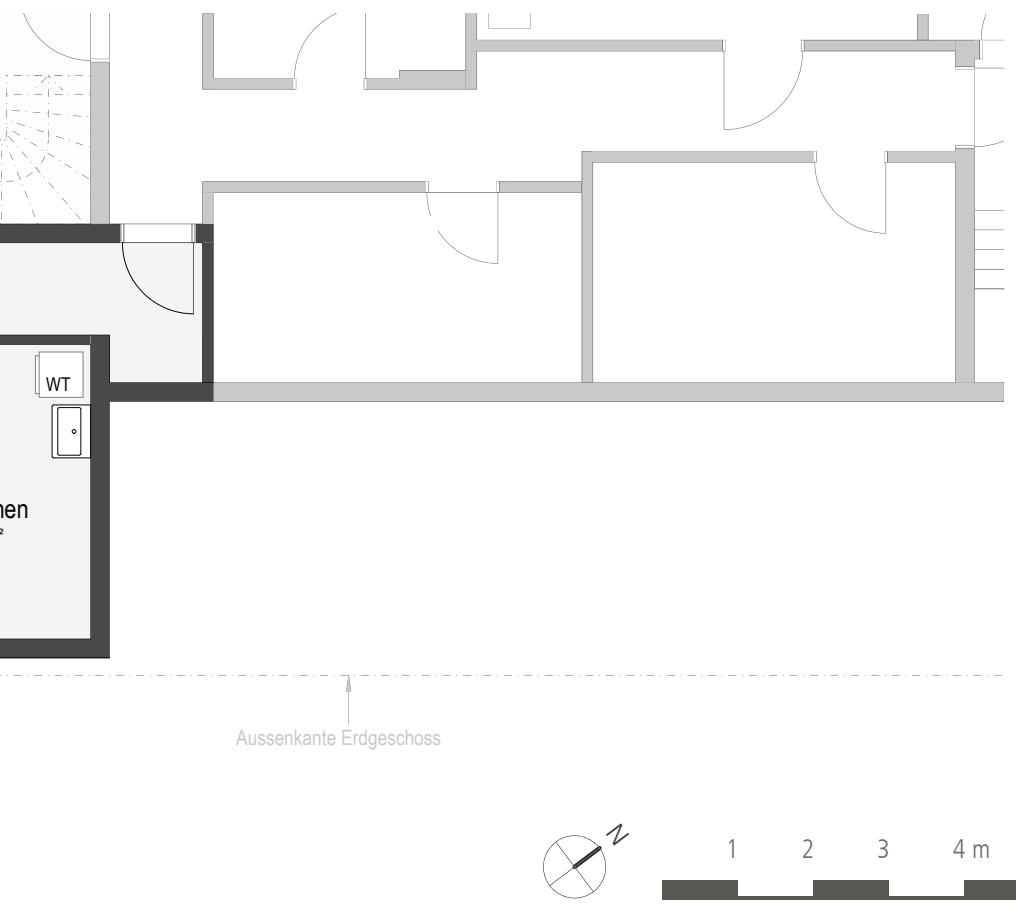
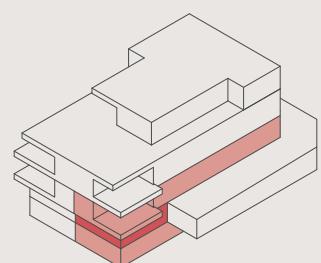


## W O H N U N G 0 0 1

1 : 100

### G A R T E N G E S C H O S S

Das Geschoß verfügt über zwei weitere Zimmer, ein Bad und einen eigenen Zugang zur Einstellhalle und den privaten Parkplätzen Nr. 3 + 4. Der großzügige Sitzplatz und ein angrenzender Garten laden zum Verweilen ein. Ein Gerätehaus ergänzt die praktische Nutzung des Gartens.

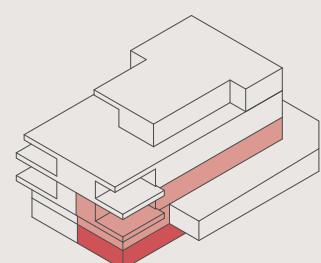


## W O H N U N G 0 0 1

1 : 100

### K E L L E R G E S C H O S S

Im untersten Geschoß befinden sich der eigene Keller, der Waschraum und ein Disponibelraum. Das Kellergeschoß ist durch einen Korridor mit dem Treppenhaus verbunden, in welchem sich der Lift befindet.





Wohnidylle  
ZENTRAL





# W O H N U N G 0 0 2

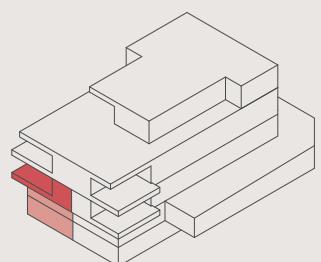
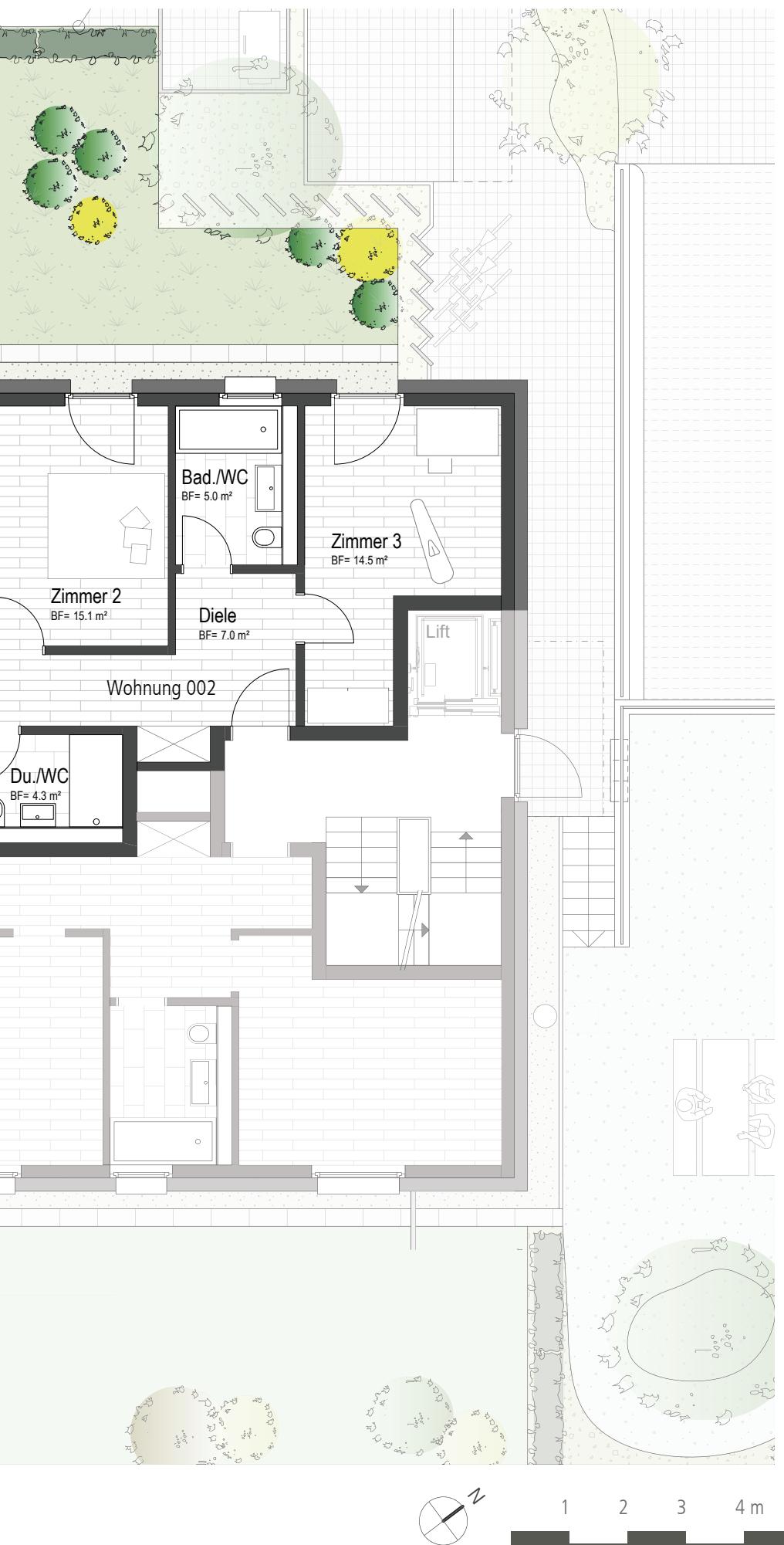
1 : 100

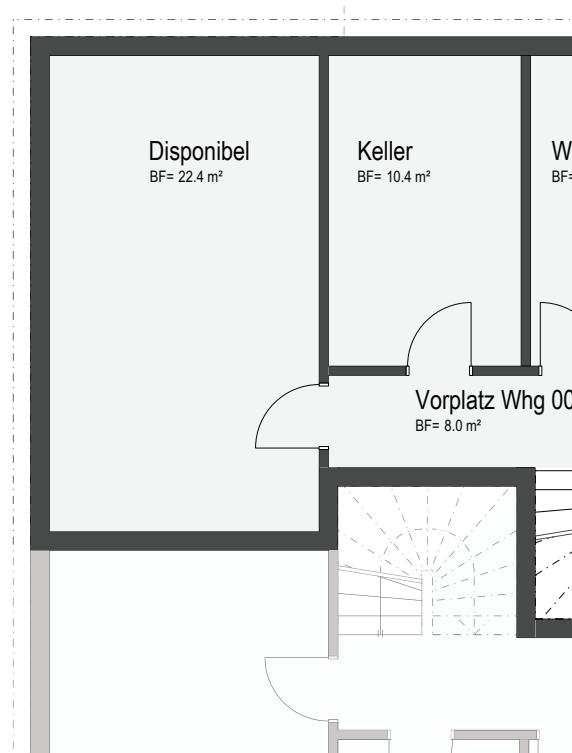
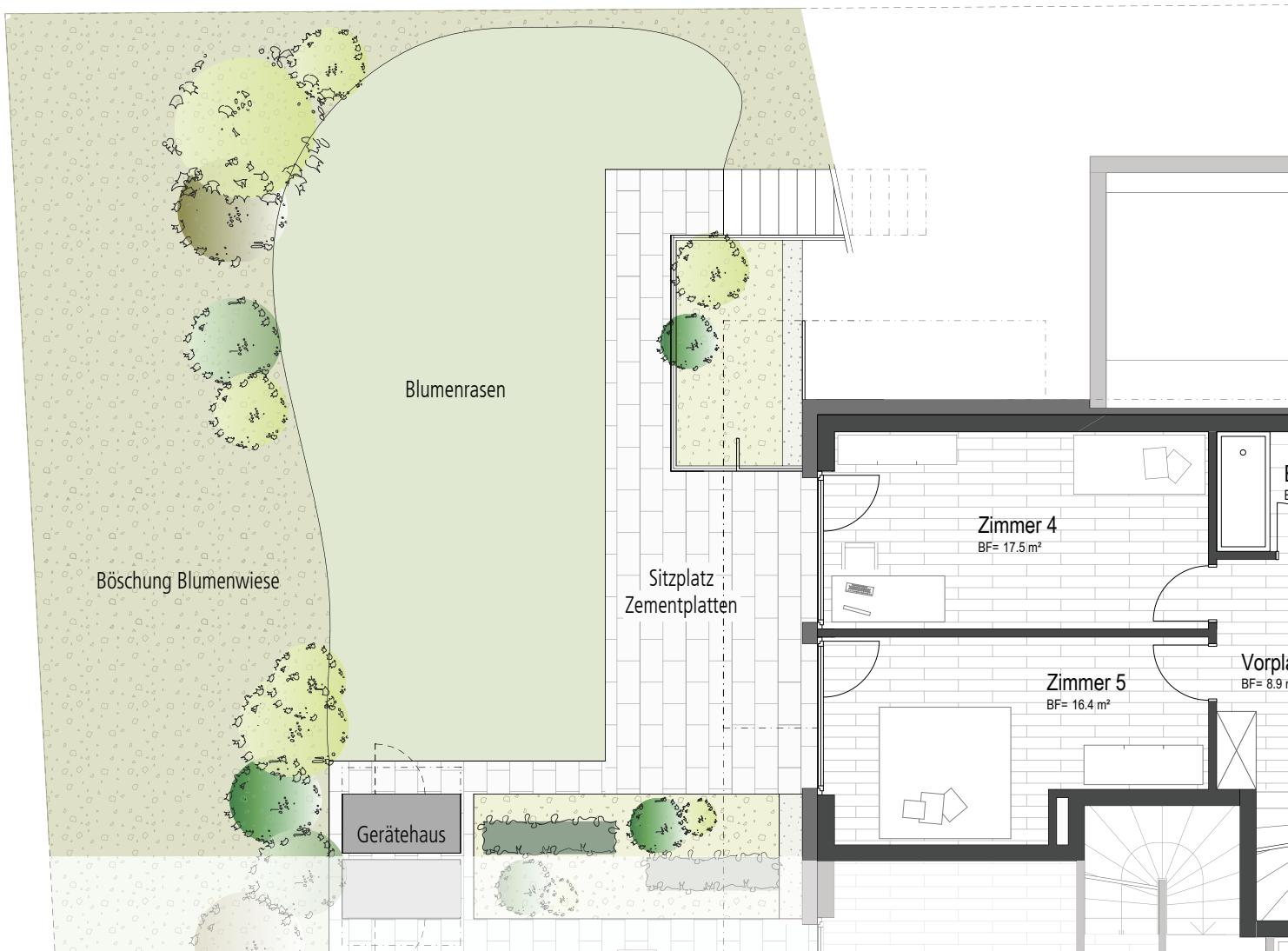
3- geschossige  
6.5 Zimmer-Wohnung

WFL: 170 m<sup>2</sup>  
zus. ged. Terrasse: 25 m<sup>2</sup>  
davon verglast: 15.5 m<sup>2</sup>  
zus. Kellerräume: 50 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 220 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: 265 m<sup>2</sup>

## E R D G E S C H O S S

Das Geschoss bildet die Hauptebe-  
ne dieser mehrstöckigen Wohnung  
im Einfamilienhaus- Flair, bestehend  
aus einem offenen Wohn- Ess- Koch-  
bereich mit Zugang zu einer verglas-  
ten Terrasse, drei Zimmern, zwei Ba-  
dezimmern, einem Reduit und einer  
Diele. Die Treppe erschliesst die wei-  
teren zwei Geschosse. Ergänzt wird  
diese Ebene durch einen Sitzplatz  
im Freien sowie einen privaten Gar-  
tenbereich mit Rasen, Blumenwiese  
und diversen Pflanzen. Die eigene  
Aussentreppe führt zum Gar-  
tengeschoss. Alle drei Geschosse sind  
über das Treppenhaus mit einem Lift  
erreichbar.



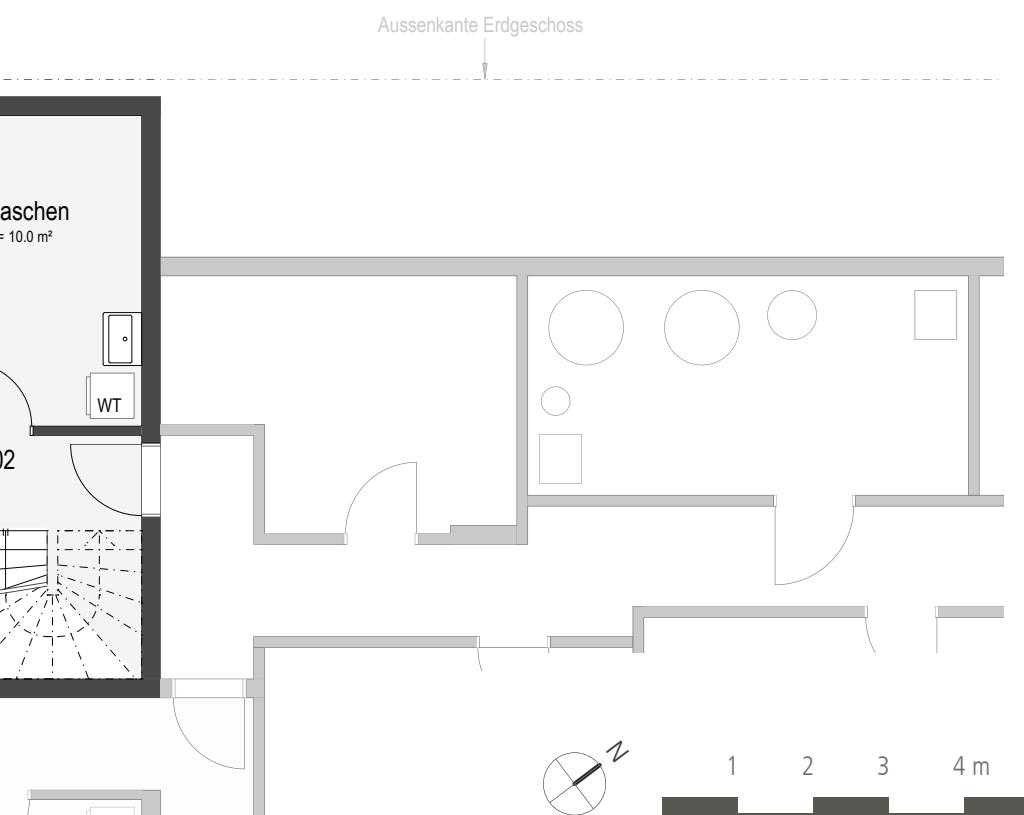
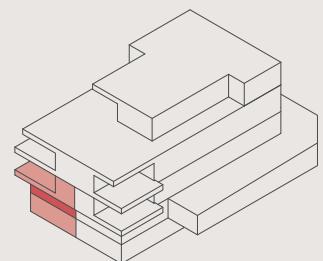
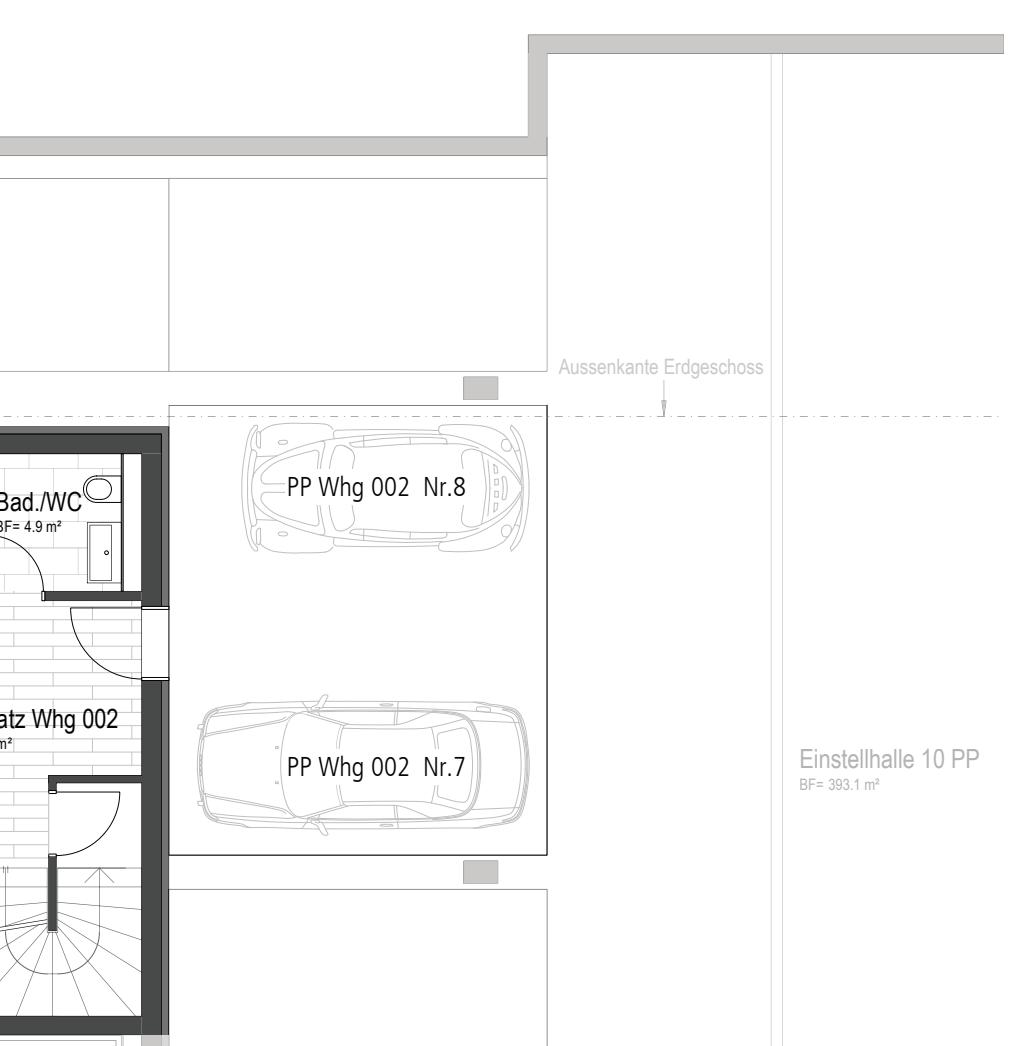


# W O H N U N G 0 0 2

1 : 100

## G A R T E N G E S C H O S S

Das Geschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, ein Bad und einen eigenen Zugang zur Einstellhalle und den privaten Parkplätzen Nr. 7 + 8. Der großzügige Sitzplatz und ein angrenzender Garten laden zum Verweilen ein. Ein Gerätehaus ergänzt die praktische Nutzung des Gartens.

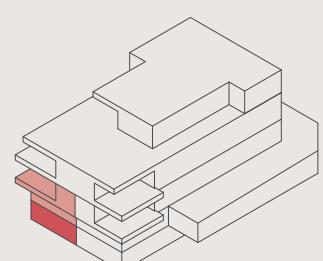


# W O H N U N G 0 0 2

1 : 100

## K E L L E R G E S C H O S S

Im untersten Geschoss befinden sich der eigene Keller, der Waschraum und ein Disponibelraum. Das Kellergeschoß ist durch einen Korridor mit dem Treppenhaus verbunden, in welchem sich der Lift befindet.









# W O H N U N G 1 0 1

1 : 100

## 4.5 Zimmer-Wohnung

WFL: 133 m<sup>2</sup>

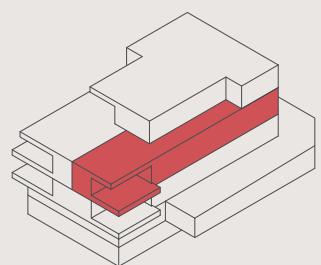
ged. Balkon: 25 m<sup>2</sup>

davon verglast: 15.5 m<sup>2</sup>

Kellerräume: 14 m<sup>2</sup>

## O B E R G E S C H O S S

Die moderne 4.5-Zimmer-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche mit einem offenen Wohn- und Essbereich. Drei helle Zimmer sorgen für viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Die zwei Badezimmer bieten hohen Komfort und Funktionalität. Ein verglaster Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft eine angenehme Atmosphäre. Praktische Details wie ein Reduit, ein eingebauter Garderobenschrank und der barrierefreie Zugang runden das Angebot perfekt ab.





# W O H N U N G 1 0 2

1 : 100

## 4.5 Zimmer-Wohnung

WFL: 118 m<sup>2</sup>

ged. Balkon: 25 m<sup>2</sup>

davon verglast: 15.5 m<sup>2</sup>

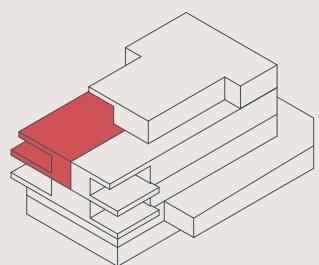
Kellerräume: 12 m<sup>2</sup>

## O B E R G E S C H O S S

Die moderne 4.5-Zimmer-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche mit einem offenen Wohn- und Essbereich. Drei helle Zimmer sorgen für viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Die zwei Badezimmer bieten hohen Komfort und Funktionalität. Ein verglaster Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft eine angenehme Atmosphäre. Praktische Details wie ein Reduit, ein eingebauter Garderobenschrank und der barrierefreie Zugang runden das Angebot perfekt ab.



1 2 3 4 m

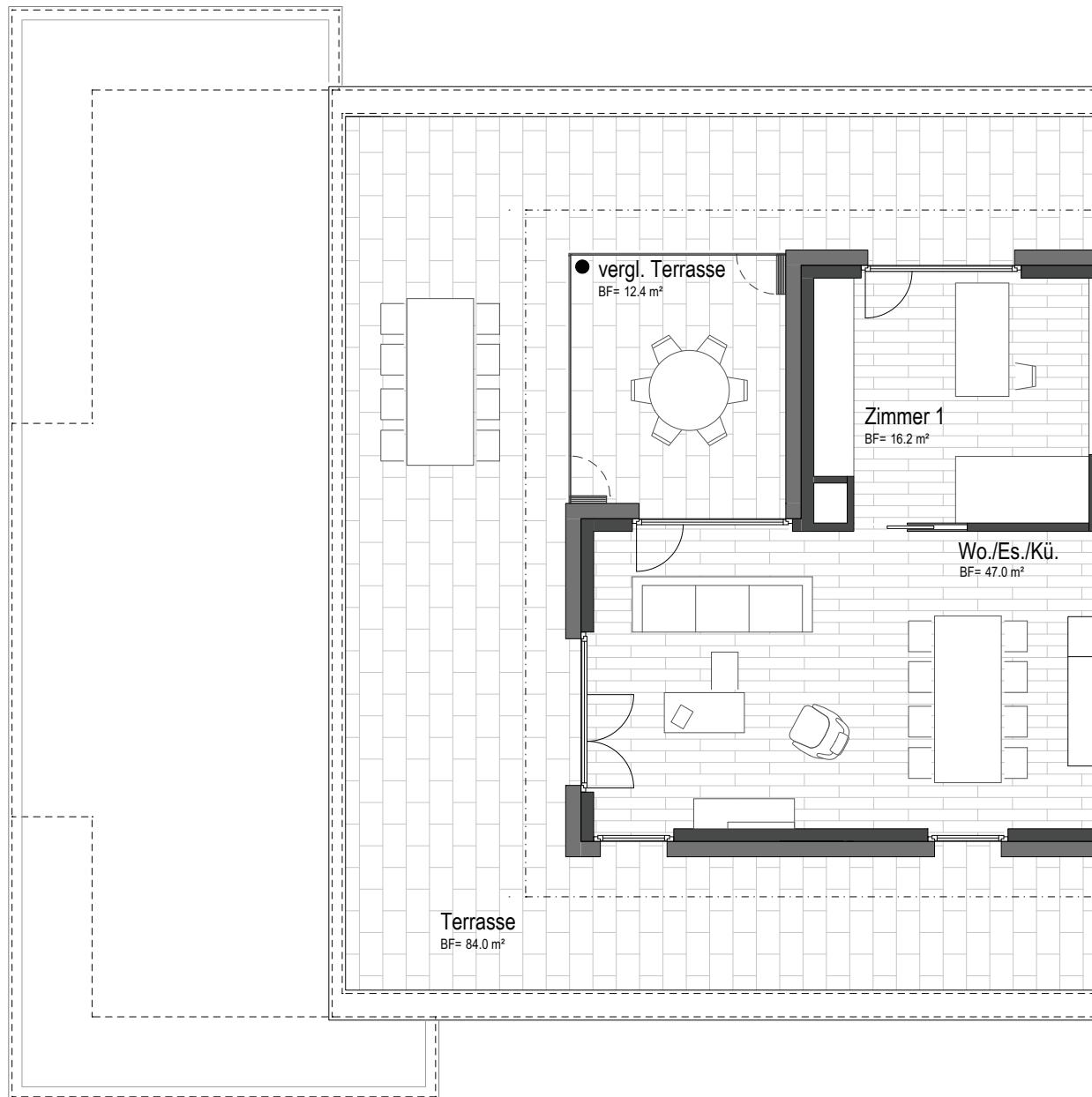




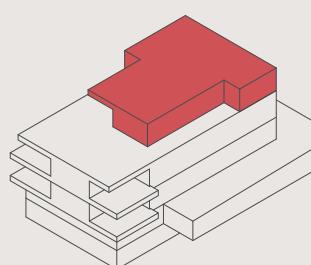
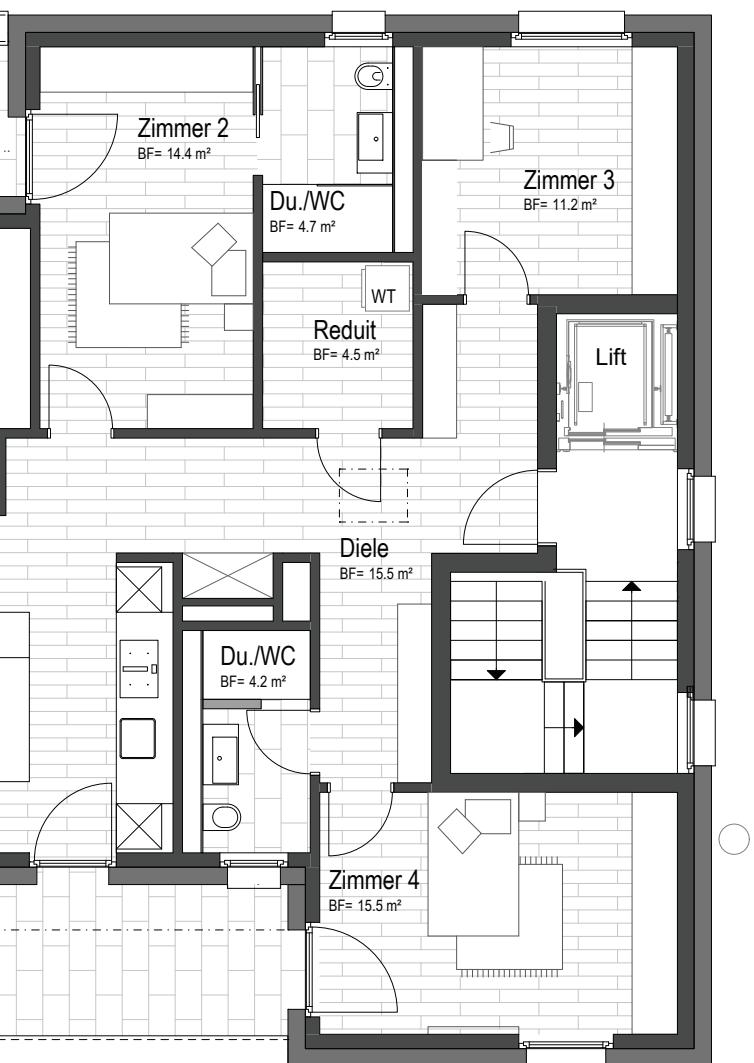


Wohlfühlloase

LEBENSQUALITÄT LEBT MIT

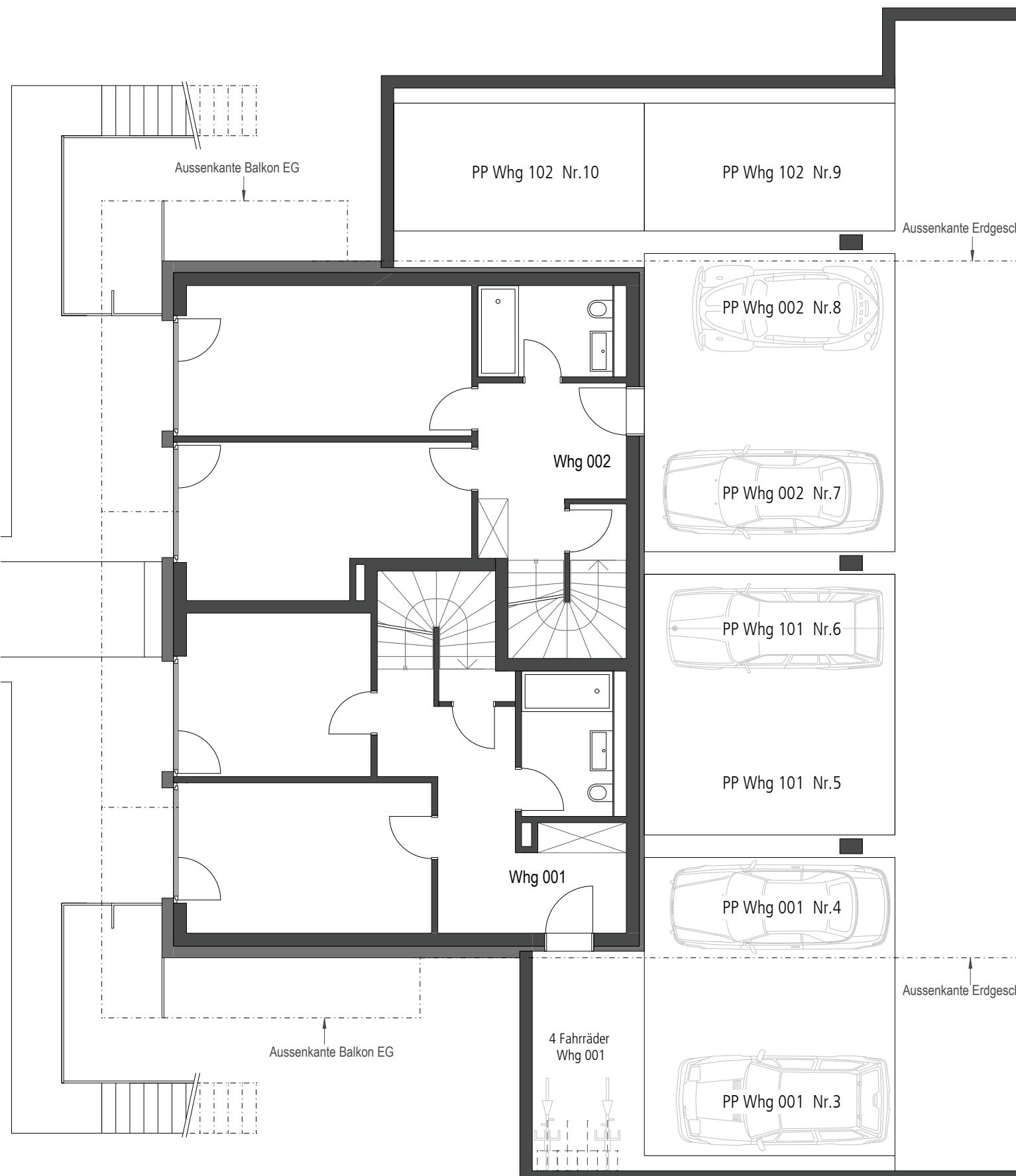


## 5.5 Zimmer-Wohnung

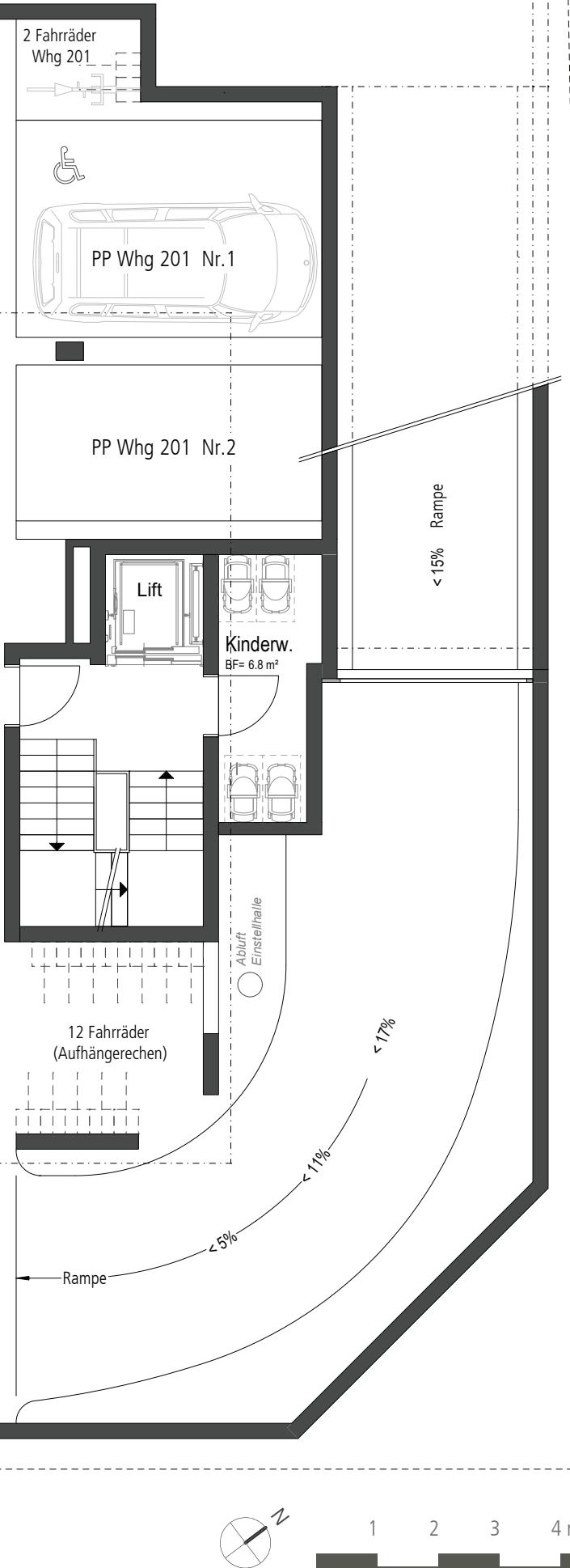
WFL: 138 m<sup>2</sup>Terrasse: 84 m<sup>2</sup>davon verglast: 12.4 m<sup>2</sup>Kellerräume: 14 m<sup>2</sup>

## ATTIKAGE SCH O S S

Diese moderne Attikawohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche und einer durchdachten Raumauflistung. Der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Vier helle Zimmer sorgen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei stilvolle Badezimmer bieten hohen Komfort. Die angrenzende weitläufige und teilweise verglaste Terrasse erweitern den Wohnbereich nach draußen und schaffen eine einzigartige Atmosphäre für Entspannung und Genuss. Praktische Details wie ein Reduit, ein großzügiger Eingangsbereich mit eingebauten Garderobe sowie der barrierefreie Zugang runden dieses exklusive Wohnangebot perfekt ab.



GARTENGESCHOSS  
EINSTELLHALLE  
1 : 100



**Wohnung 001**

PP Nr. 3 | Einzelparkplatz  
PP Nr. 4 | Einzelparkplatz

**Wohnung 002**

PP Nr. 7 | Einzelparkplatz  
PP Nr. 8 | Einzelparkplatz

**Wohnung 101**

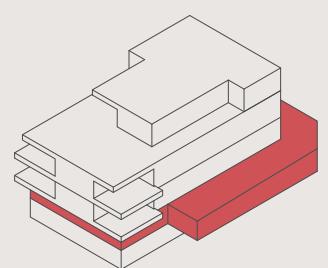
PP Nr. 5 | Einzelparkplatz  
PP Nr. 6 | Einzelparkplatz

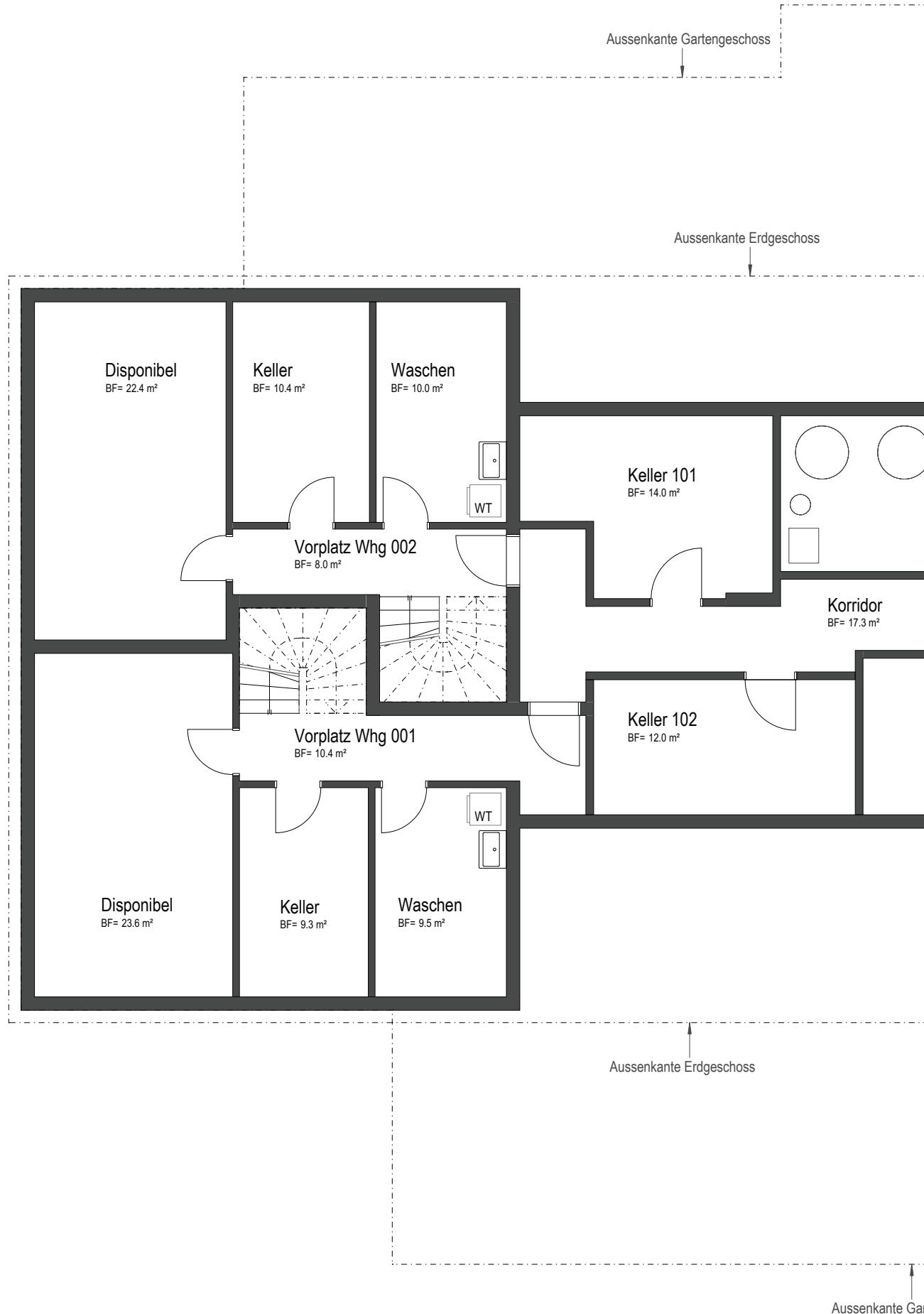
**Wohnung 102**

PP Nr. 9 + 10 | Doppelparkplatz

**Wohnung 201**

PP Nr. 1 | Einzelparkplatz  
PP Nr. 2 | Einzelparkplatz





# KELLER GESCHOSS

1 : 100

## Wohnung 001

Disponibel: 23.6 m<sup>2</sup>  
Keller: 9.3 m<sup>2</sup>  
Waschen: 9.5 m<sup>2</sup>  
Vorplatz: 10.4 m<sup>2</sup>

## Wohnung 002

Disponibel: 22.4 m<sup>2</sup>  
Keller: 10.4 m<sup>2</sup>  
Waschen: 10.0 m<sup>2</sup>  
Vorplatz: 8.0 m<sup>2</sup>

## Wohnung 101

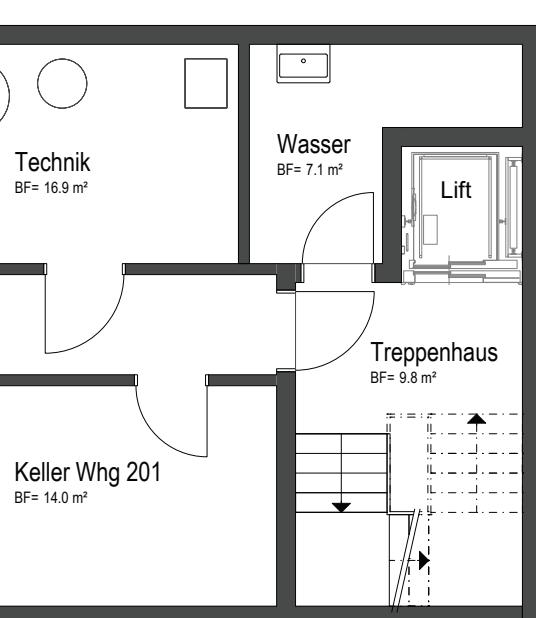
Keller: 14.0 m<sup>2</sup>

## Wohnung 102

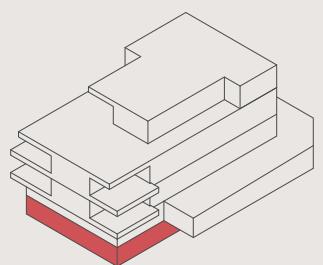
Keller: 12.0 m<sup>2</sup>

## Wohnung 201

Keller: 14.0 m<sup>2</sup>

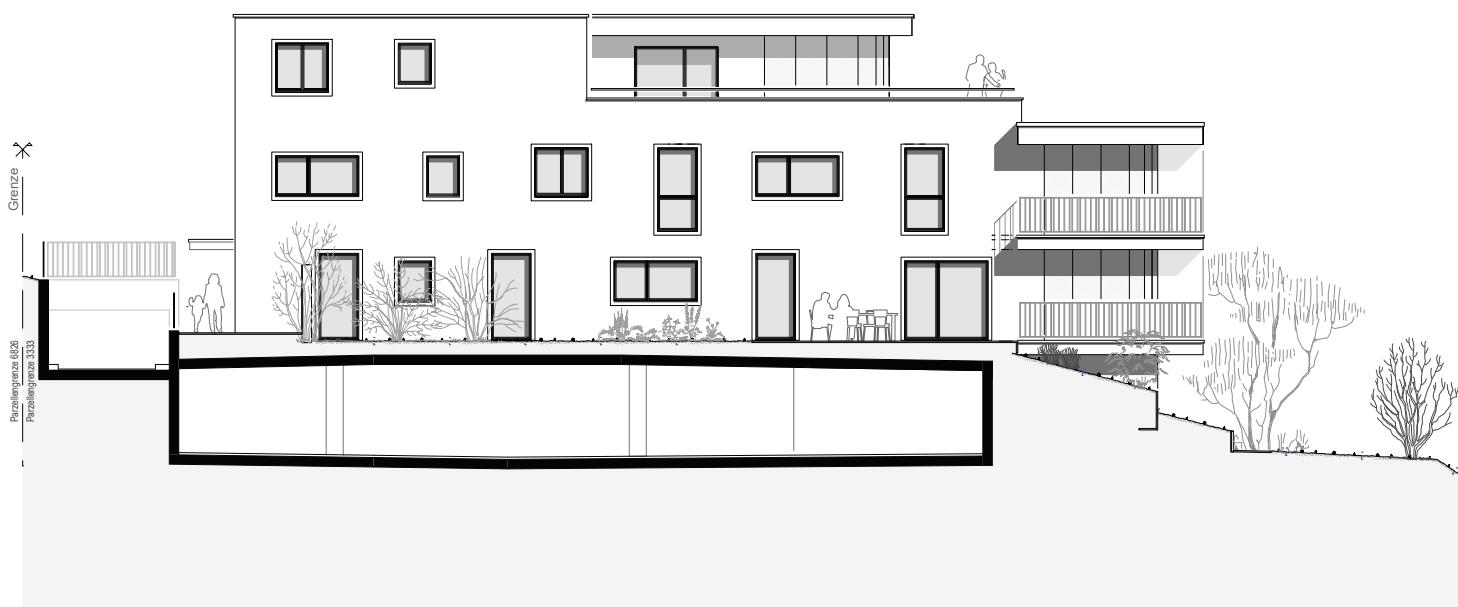


Grundriss

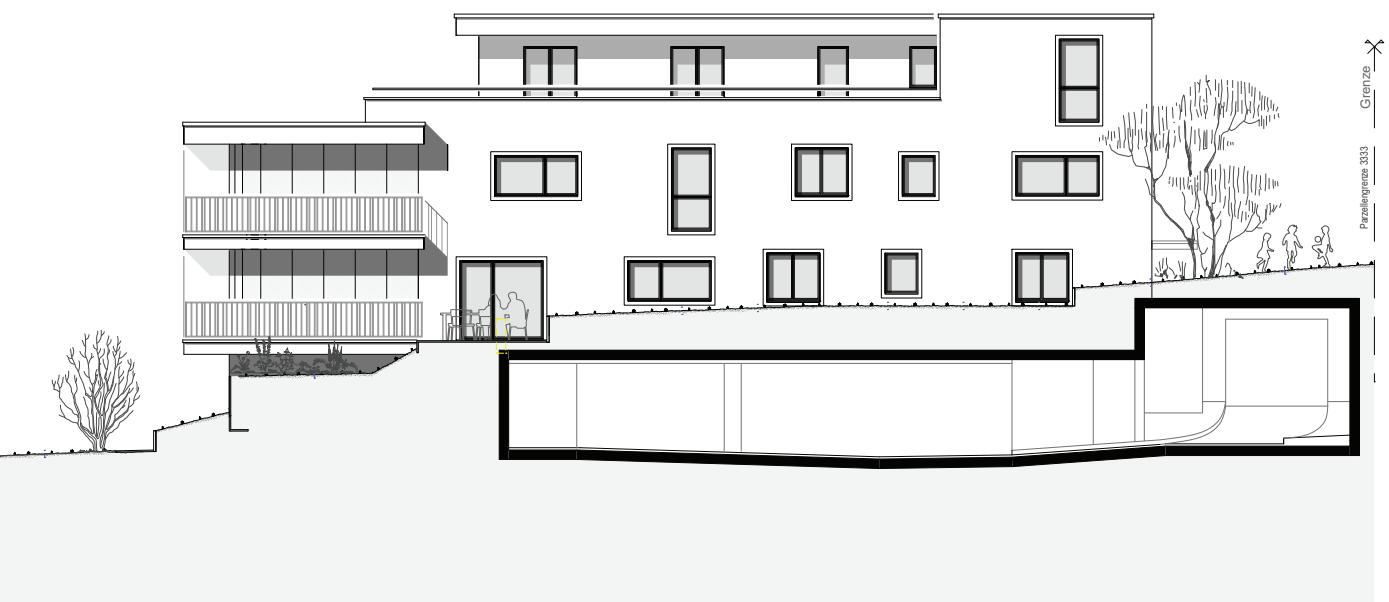




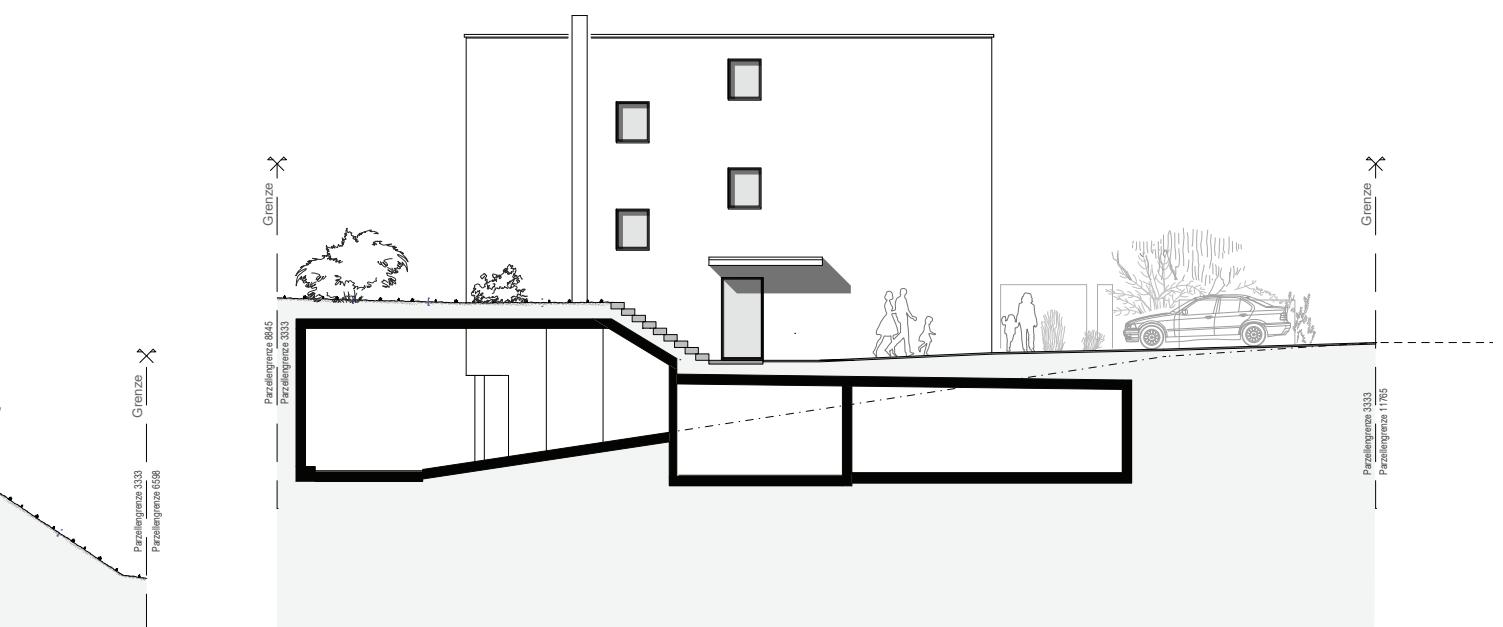
Südwest Fassade



Nordwest Fassade



Südost Fassade



Nordost Fassade

FASSADEN  
1 : 200

1 2 5 m

## KONSTRUKTION

- Massivbauweise
- Fassadenmauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem verputzt, gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Flachdach wärmegedämmt gemäss Angaben Bauphysik. Spenglerarbeiten in Titanzink- oder CNS-Blech.

## ALLGEMEIN

- Fenster und Flügeltüren in Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
- Aluminiumlamellenstoren mit Elektroantrieb
- Knickarm- und Vertikalmarkisen mit Elektroantrieb
- Rollstuhlgängiger Personen-Aufzug zur Erschliessung der Wohnungen und der Einstellhalle

## ELEKTROINSTALLATION

- Genügend Schalter, Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen
- Telefon- und TV-Anschluss in allen Zimmern
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Aussensteckdose und Deckenleuchte bei den Sitzplätzen und Balkonen

## PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

- Eigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

E - M O B I L I T Ä T (für Elektrofahrzeuge)

- In der Einstellhalle wird für den späteren Ausbau von Autoladestationen oder Steckdosen ein Flachbandkabel (Power to Garage SIA 2060) installiert.

SANITÄRINSTALLATIONEN (alle Apparate gem. Basisofferte Sanitär)

KÜCHENEINRICHTUNG (gem. Basisofferte Küchenbauer)

- Fronten kunstharzbeschichtet, Abdeckung in Keramik, Induktions-Kochfeld, Dampfabzug, Kombisteamer, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Spülbecken in Chromstahl mit Spültischmischer, Keramikrückwand
- 6 ½ Zimmer – Wohnungen (EG-KG) Bruttobudget: CHF 40'000.-
- 4 ½ Zimmer – Wohnungen (OG) Bruttobudget: CHF 35'000.-
- 5 ½ Zimmer – Wohnungen (Attika) Bruttobudget: CHF 40'000.-

## HEIZUNGSSANSTALTUNG (inkl. passive Kühlung)

- Als Energieträger dient Erdwärme. Die Wärme wird durch vertikale Erdwärmesonden einer Wärmepumpe zugefügt.
- Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Niedertemperatur- Fussbodenheizung. Regelung über Außentemperaturfühler und Raumthermostaten
- In den Sommermonaten kann mit der passiven Kühlung über die Bodenheizung die Raumtemperatur gesenkt werden und so gleichzeitig eine Regeneration der Erdwärmesonden erfolgen

## LÜFTUNGSSYSTEM

- Alle geschlossenen Nassräume werden über Einzelraumabluftventilatoren gemeinsam über Dach entlüftet.
- Alle Räume im Untergeschoss mit mechanischer Zu- und Abluftanlage.

## SCHREINERARBEITEN

- Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverriegelung und Spion
- Zimmertüren in Holzwerkstoff kunstharzbelegt, Stahlzargen gestrichen
- Garderobe: Einbauschrank mit Tablaren in Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet, Kleiderstange

## BODENBELÄGE

- Eingang, Wohnen, Essen, Kochen, Korridor, Zimmer: Parkett: Bruttbudget CHF 140.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. Sockel
- Nasszellen, Reduit: Keramikplatten: Bruttbudget CHF 140.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. Sockel
- Kellerräume Zementüberzug gestrichen

## WANDBELÄGE

- In den Wohnungen Abrieb zum Streichen, Körnung 1.5 mm
- Nasszellen: Keramikplatten: Bruttbudget CHF 150.- /m<sup>2</sup>, fertig verlegt

## DECKEN

- In den Wohnungen Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei

## BALKON- / TERRASSENVERGLASUNG

- Schiebe-Drehverglasung bestehend aus rahmenloser 1-fach - Verglasung

## UMGEBUNG

- Blumenrasen auf ebenen und leicht geneigte Gartenflächen, Böschungen/Rabatten mit pflegeleichten Pflanzen

## GEAK - A

Die Wohnüberbauung wird nach GEAK - A geplant und ausgeführt.

- Die Effizienz der Gebäudehülle beschreibt die Qualität des Wärmeschutzes der Gebäudehülle.

Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes umfasst neben dem Heizwärmebedarf auch die Gebäudetechnik – sprich die Wärmeerzeugung inklusive Warmwasser – sowie den Elektrizitätsbedarf und die Eigenstromproduktion. Die eingesetzten Energieträger werden gewichtet: Kommen erneuerbare Energien zum Einsatz, führt dies zu einer besseren Bewertung.

- Bauen nach GEAK – A hat wesentliche Vorteile: höherer Wohnkomfort, verbesserte Werterhaltung und deutliche Energiekosteneinsparungen.

## ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

- Abweichungen des Baubeschriebes, der Planung, der Visualisierungen sowie wesentliche Änderungen des Nutzens der der Bauqualität bleiben vorbehalten.
- Individuelle Änderungen auf Käuferwünsche innerhalb der Wohnungen sind möglich, soweit sie technisch machbar und innerhalb des Bauablaufes realisierbar sind.

## VISUALISIERUNGEN

- Die Visualisierungen sind aus künstlich erzeugten Bildern / Fotomontagen erstellt und können von der Realität abweichen.

**hlp|immobilien**

Bauherrschaft

HLP Immobilien AG, Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon, +41 52 355 12 66

**hlp|architekten**

Architektur + Realisation + Verkauf

HLP Architekten AG, Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon, +41 52 355 12 66