

AM 
AUGWILERBACH
LUFINGEN, AUGWIL



6.5 Zimmer Doppelfamilienhaushälfte (Augwilerstrasse 29b)

Preis: 2'100'000 CHF inkl. 2 Parkplätze in der Tiefgarage

Grundstück	167 m ² + 40 m ² Anteil Allgemeinfläche
Wohnfläche	182 m ² davon 21.3 m ² Nebenflächen
Raumöhe	2.5 Meter und 3.0 Meter
Terrassen	25 m ²
Tiefgarage	2 Einstellplätze



Die Überbauung befindet sich an **besten, exklusiver Wohnlage** in sehr kinderfreundlicher und naturnaher Umgebung in Augwil-Lufingen. Das Projekt soll im Frühling 2027 bezugsbereit sein.

Die luxuriöse Doppelfamilienhaushälfte Nr. 29b (6.5 Zimmer) besticht durch einen **durchdachten und grosszügigen Grundriss**, einen **hohen Ausbaustandard**, eine **wunderbare Aussicht**, einen Gartensitzplatz, eine **einzigartige Terrasse** mit viel Privatsphäre sowie **zwei Parkplätze in der Tiefgarage**.



Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist in Augwil ausserordentlich gut. **Im Durchschnitt fährt alle 6 Minuten ein Bus von Augwil in Richtung Flughafen Zürich.** Dieser ist in exakt 10 Minuten erreicht. Von da aus ist man wortwörtlich am Tor zur Welt, hat **fantastische Verbindungen mit Zug, Glattalbahn, Bus** oder dem Flieger.

Die **Autobahneinfahrt «Kloten Nord» ist nur 4 Minuten** von Augwil entfernt. Damit ist Augwil auch mit dem Auto bestens erschlossen. **Winterthur kann wunderbar via Gerlisberg/Brütten, in ca. 18 Minuten** direkt Überland erreicht werden, ohne Stossverkehr und auf direktem Weg.

Steuern

Besonders hervorzuheben ist der günstige **Steuerfuss von nur 92%**. Augwil ist besonders für Familien mit Kindern interessant. Aber auch für Paare, die das ländliche, ruhige, aber dennoch sehr zentrale Wohnen zu schätzen wissen.

Augwil, Lufingen

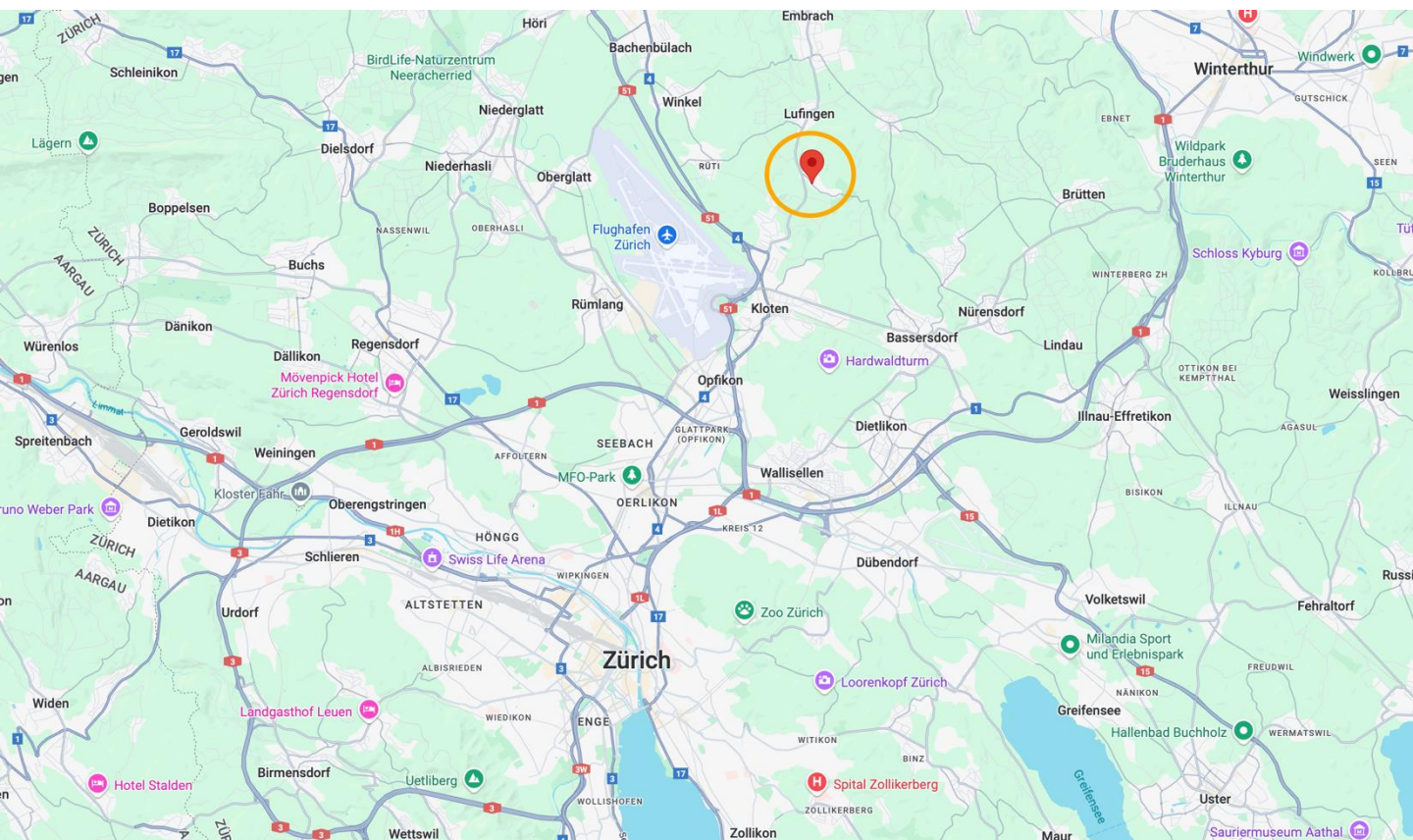
Augwil kann als attraktive Wohngemeinde mit ländlichem Charakter im Zürcher Unterland überzeugen. Die rund 2'793 Einwohner von Lufingen schätzen **die Nähe zu Zürich und Winterthur, die fast einzigartige Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einen wunderbaren Sonnenhang** mit Aussicht über landwirtschaftliche Flächen und viel Grün.

Der Standort Augwil hat aber auch andere Facetten: Mit seinen **ruhigen und ausgedehnten Naherholungsgebieten** lädt er zu verschiedenen Freiluftaktivitäten ein. Joggen, Biken, Walken, Skaten und viele andere Outdoor-Sportarten lassen sich in nächster Nähe ausüben.

Golfspieler finden ebenfalls **in unmittelbarer Nähe einen wunderbaren 9-Loch-Golfplatz** mit Restaurant.

Lufingen verfügt über ein reges Dorfleben. Die Vereine, die Kirche und auch die Behörden sorgen mit einem vielfältigen Angebot an kulturellen und sportlichen Veranstaltungen und Aktivitäten für eine lebendige Gemeinde.

Auch die Jugendlichen kommen in Lufingen nicht zu kurz. Die Gemeinde verfügt über ein Jugendhaus und einen eigenen Skaterplatz.





Einkaufen / Schule

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern von Lufingen. **Der Flughafen Zürich hat an 365 Tagen geöffnet (z.B. Migros) und ist mit dem Bus oder mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt.** Zudem ist Kloten die unmittelbare Nachbargemeinde und bietet alles, was im Alltag benötigt wird, viele Freizeitmöglichkeiten und unzählige Restaurants.

Auch der Kindergarten und die Primarschule sind gut erreichbar. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Schulbus. **Die Kinder werden direkt vor dem Haus abgeholt.** Die Sekundarschule befindet sich im benachbarten Embrach und das Gymnasium sowie die Berufsschulen sind in Bülach oder Winterthur.

Golfplatz

Die Anlage liegt auf der Anhöhe Augwil, **weniger als 900 Meter vom Hauseingang entfernt** und bietet eine wunderbare Aussicht weit über die Berge und das gesamte Glattal.

Sie besteht aus abwechslungsreichen, landschaftlich wunderschönen und herausfordernden aber fairen **drei Par5, drei Par4 und drei Par3 Spielbahnen, einer grosszügigen Driving Range** und einem **Kurzspielbereich**.

Auf einem Plateau, mit Aussicht auf das Glattal, beginnt die Runde mit zwei kürzeren, aber nicht zu unterschätzenden, Spielbahnen (Par 5, 464 m; Par 4, 359 m).

Zum Golfplatz <https://www.golf.ch/de/golfplatz/golf-augwil>

Ausbaubudget

Küche	CHF 40'000.00 inkl. MwSt.
Sanitärausbau (Apparate, exkl. Duschtrennwand)	CHF 21'000.00 inkl. MwSt.
Attika – Dusche, Lavabo, WC	
EG – Lavabo und WC «Gäste»	
OG – Badewanne, Lavabo und WC	
Bodenbeläge (gemäss Pläne Architekt)	
Boden Platten	CHF 130.00 / m2 inkl. MwSt.
Wand Platten	CHF 130.00 / m2 inkl. MwSt.
Parkett	CHF 130.00 / m2 inkl. MwSt.
Waschturm WM / T	CHF 4'000.00 inkl. MwSt.

Ausbaustandard

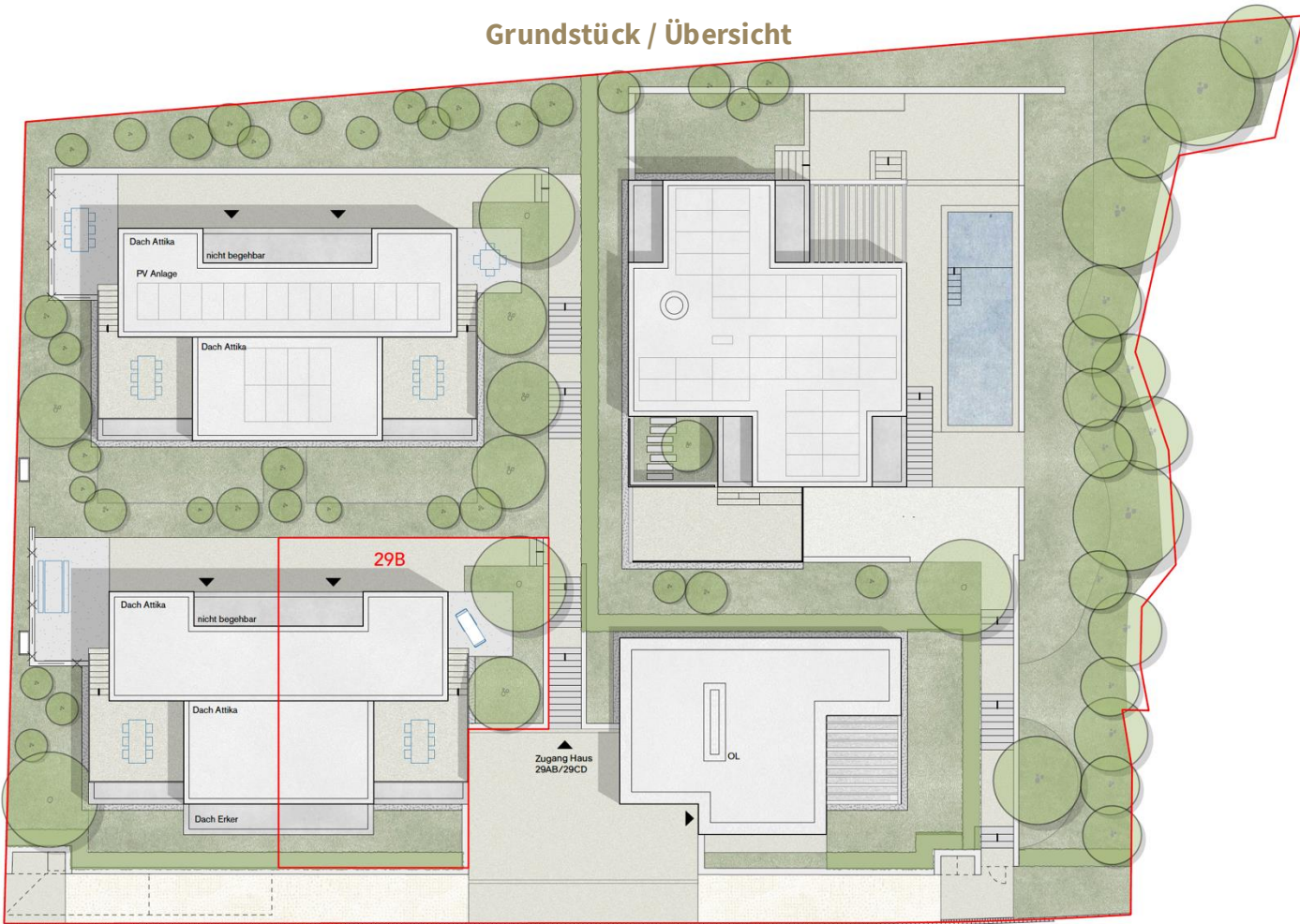
Heizung	Erdsonde
Lüftung	in den gefangenen Räumen
Elektroinstallationen	Ausbau mit System Loxone (Licht, Heizung, Storen)
Beleuchtung	LED-Einbauspots gem. Elektroprojekt
Solar	Vorhanden (Auf Dach 29c/d) für ganze Überbauung
Ladestation Garage	1 Leerrohr pro Parkplatz vorbereitet
Sonnerie	Gegensprechanlage mit Video
Garagentor	1 Garagentor mit Fernbedienung
Fenster	Holz-Metall Fenster, 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Lamellenstoren, Flachlamelle, alle elektrisch
Beschattung Sitzplatz	Scherenmarkise (elektrisch), Sonnenschutzvorhang oder Pergolamarkise (gemäss Konzept und Plan)
Wasserhahn Küche	Quooker - System «Flex»
Gipserarbeiten	Weisskalk-Weisszement Abrieb 0.5mm, 2-fach gestrichen
Innentüren	Metallzargen, Türen mittelschwere, stumpfeingeschlagene Flügeltüren mit KH belegt
Schreinerarbeiten	Diverse Garderoben- und Einbauschränke, Brüstungsmöbel etc. gemäss Detailplan Architekt
Metallbauarbeiten	Schmutzschleusen aussen bei Hauseingang, Mäuseschutzgitter
Keller	Ausgussbecken und Bodenablauf

Materialisierung

Sämtliche Materialien im Innenraum (Oberflächen, Böden, Wandplatten, Armaturen, Verputze etc.) **können durch den Käufer frei, innerhalb des Budgets gewählt werden.** Die Visualisierungen sollen lediglich eine Idee darstellen und sind nicht verbindlich.

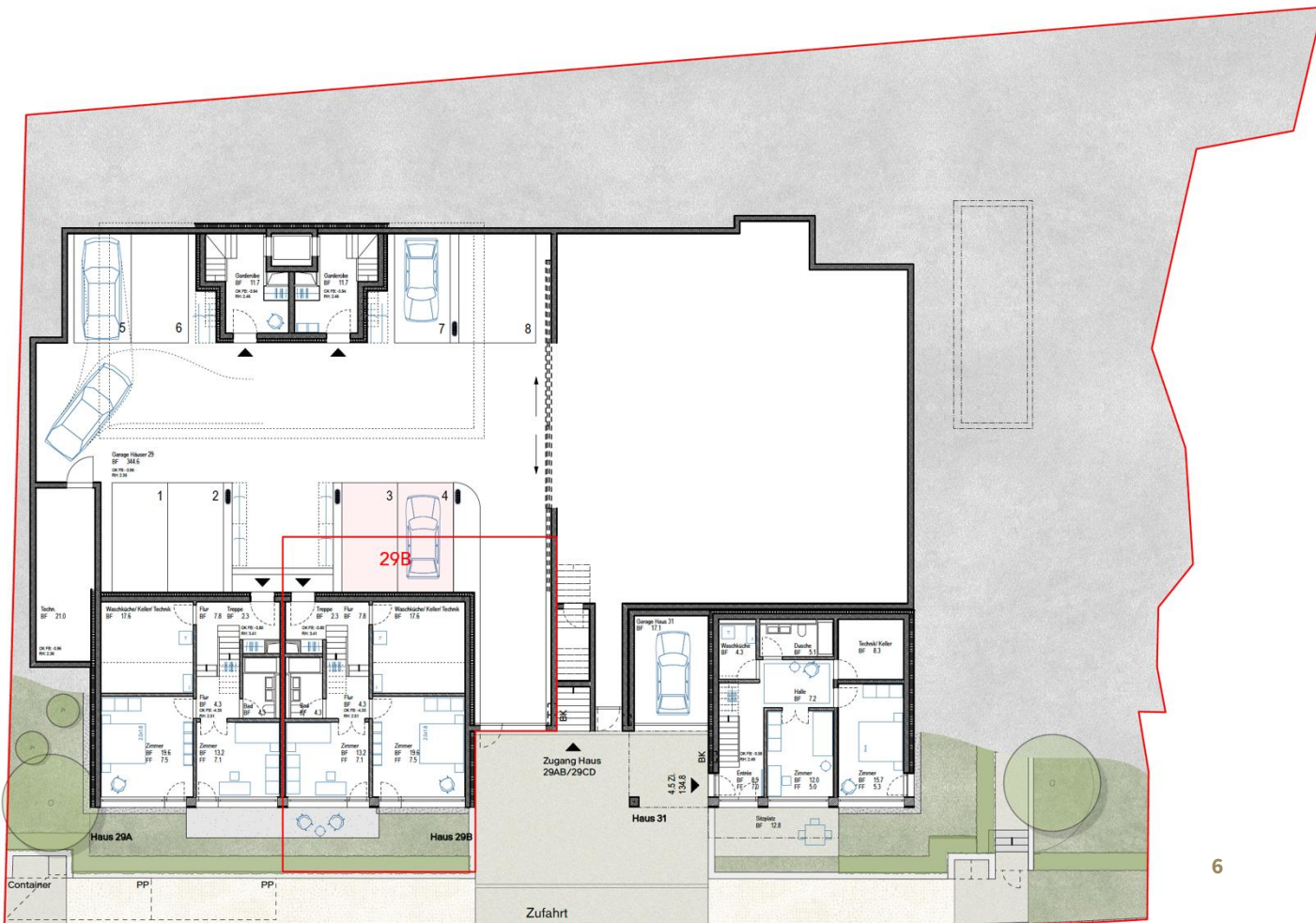
Im Projekt sind **hochwertige Parkettböden und Plattenbeläge** eingerechnet. Die Küche wird durch die Architekten **gemäss den Wünschen des Käufers** geplant. Auch die **Badezimmer** können **individuell nach den Wünschen des Käufers** gestaltet werden.

Grundstück / Übersicht



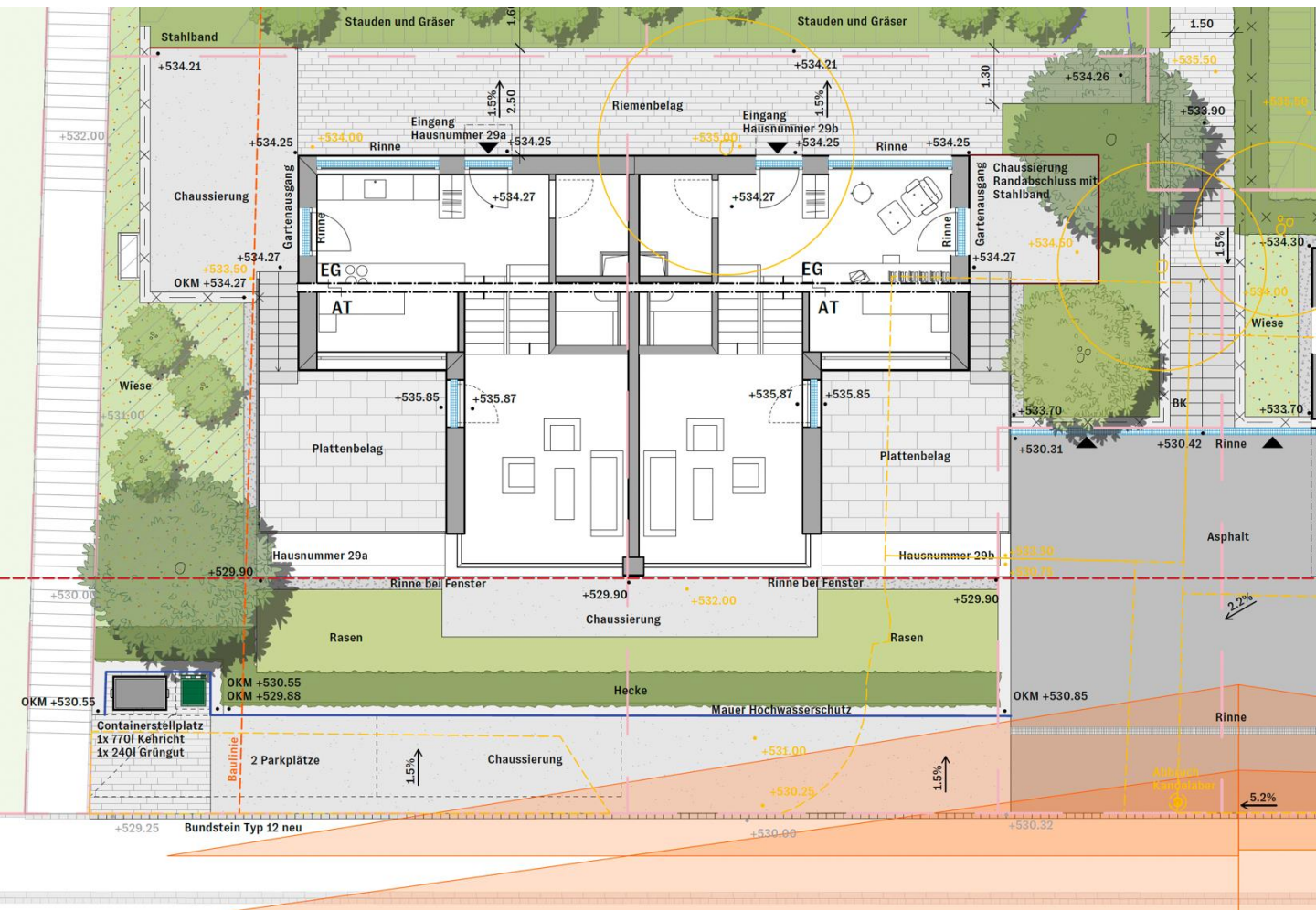
Der **exklusive Hausteil Nr. 29b** (6.5 Zimmer) hat eine **Grundstücksfläche von 167 m²** (+ 40 m² Anteil Allgemeinfläche) und erstreckt sich über **drei vollwertige Geschosse mit vielseitig nutzbarer Raumaufteilung**.

Diese einzigartige Einheit besteht durch eine **Wohnfläche von 182 m²** (davon 21.3 m² Nebenflächen), **Terrassen von 25 m²** und **zwei Garagenplätze mit direktem Zugang**.



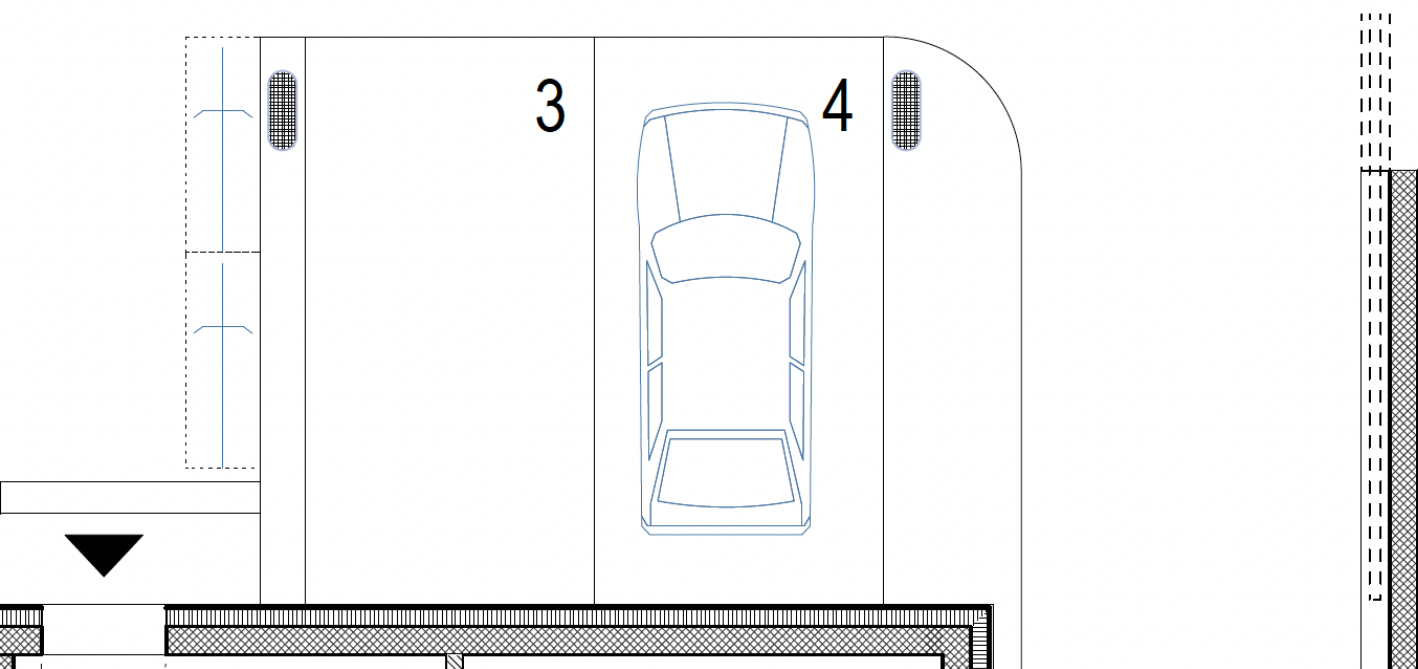
Umgebung

Die Umgebung besteht durch einfache Gestaltung und **aufgeräumte Landschaft**. Der Sitzplatz ist chaussiert, die Terrasse ist mit einem hochwertigen Plattenbelag versehen. Vor dem Haus ist ein Rasen geplant, welcher genutzt werden kann. **Eine Blumenwiese, passende Bäume sowie Stauden und Sträucher** runden das Konzept ab. Die Idee ist klar: Die wunderbare Aussicht geniessen, ein **pflegeleichtes Gartenkonzept** und die **Verbindung von Terrasse und Sitzplatz** stehen im Zentrum der Aussenflächen.



Die Vorfahrt inkl. Garageneinfahrt werden asphaltiert. Dies bietet viele Vorteile, ist **pflegeleicht** und bietet optisch einen klaren Kontrast zur Fassade. **Ausreichend Besucherparkplätze** befinden sich direkt an der Strasse.

Grundriss Tiefgarage

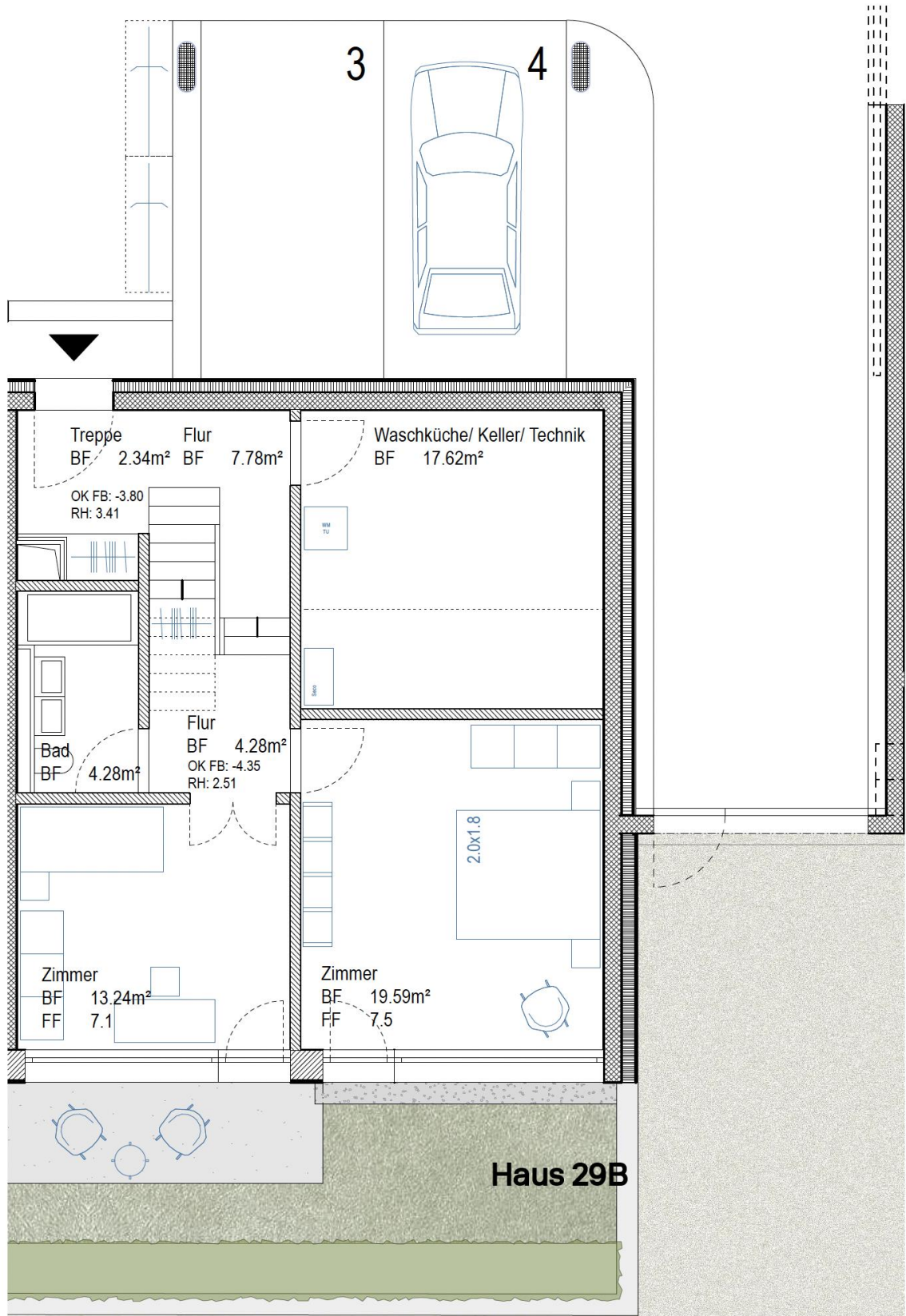


Die Tiefgarage ist über ein automatisches Garagentor erschlossen. Pro Partei stehen **zwei Parkplätze**, direkt neben dem **privaten Hauseingang** zur Verfügung. Neben den beiden **grosszügigen Parkplätzen** ist noch **genügend Platz für Velos oder Motorräder**.

Der **Hauseingang ist schwellenlos** und führt direkt in den Eingangsbereich, welcher rund 8 m² umfasst. Im Eingangsbereich ist eine **hochwertige Garderobe** geplant.



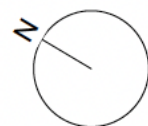
Grundriss Untergeschoss



Das grosszügige Untergeschoss umfasst einen grossen Flur, die Waschküche inkl. Keller und Technik, ein Badezimmer und zwei Zimmer, wovon eines mit 19.59 m² äusserst grosszügig daherkommt.

Beide Zimmer haben **direkten Zugang zum Garten** und profitieren von **grossen Fensterfronten**. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Doppelwaschbecken. Das eine Zimmer ist mit **Doppelflügeltüre** geplant, um den Flur zusätzlich mit Tageslicht zu versorgen.

Die Waschküche verfügt über einen Anschluss für einen Secomat und genügend Stauraum.

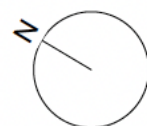
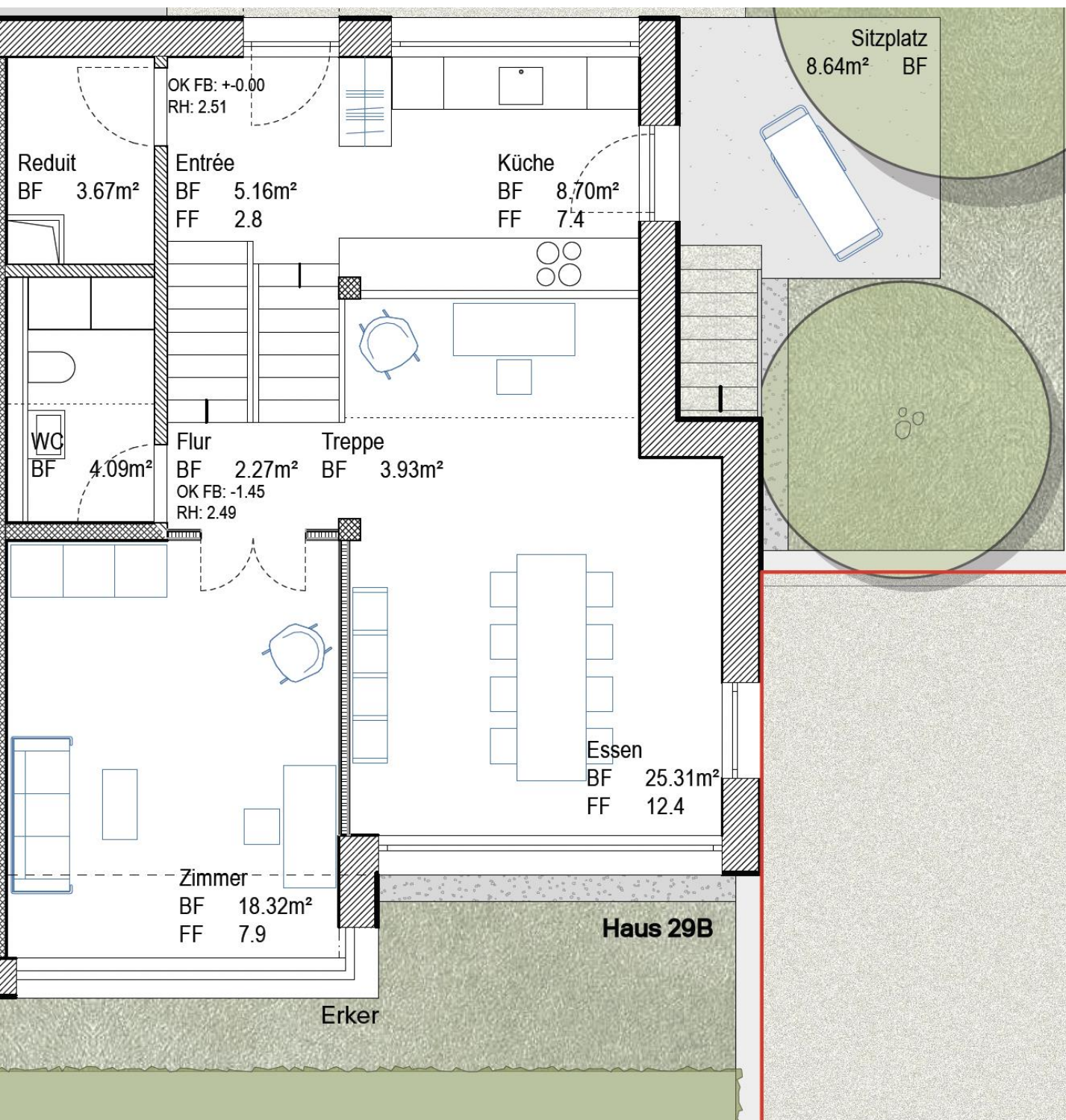


Grundriss Erdgeschoss (Variante 1)

Für das Erdgeschoss bestehen **2 Varianten** - je nach Bedarf und Geschmack. In dieser Variante (1) ist ein Zimmer ausgebildet worden. Die Küche liegt oben, direkt neben dem Entrée. Man geniesst einen **wunderbaren Blick von der Küche über das Esszimmer** und gelangt von hier auf den Sitzplatz, welcher direkt mit der Terrasse verbunden ist. **Eine schöne Rasenfläche direkt an den Sitzplatz angrenzend vergrössert den Aussenbereich.**

Das Entrée beinhaltet eine **hochwertige Schreiner-Garderobe mit viel Platz für Jacken und Schuhe.**

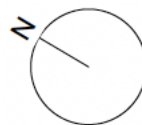
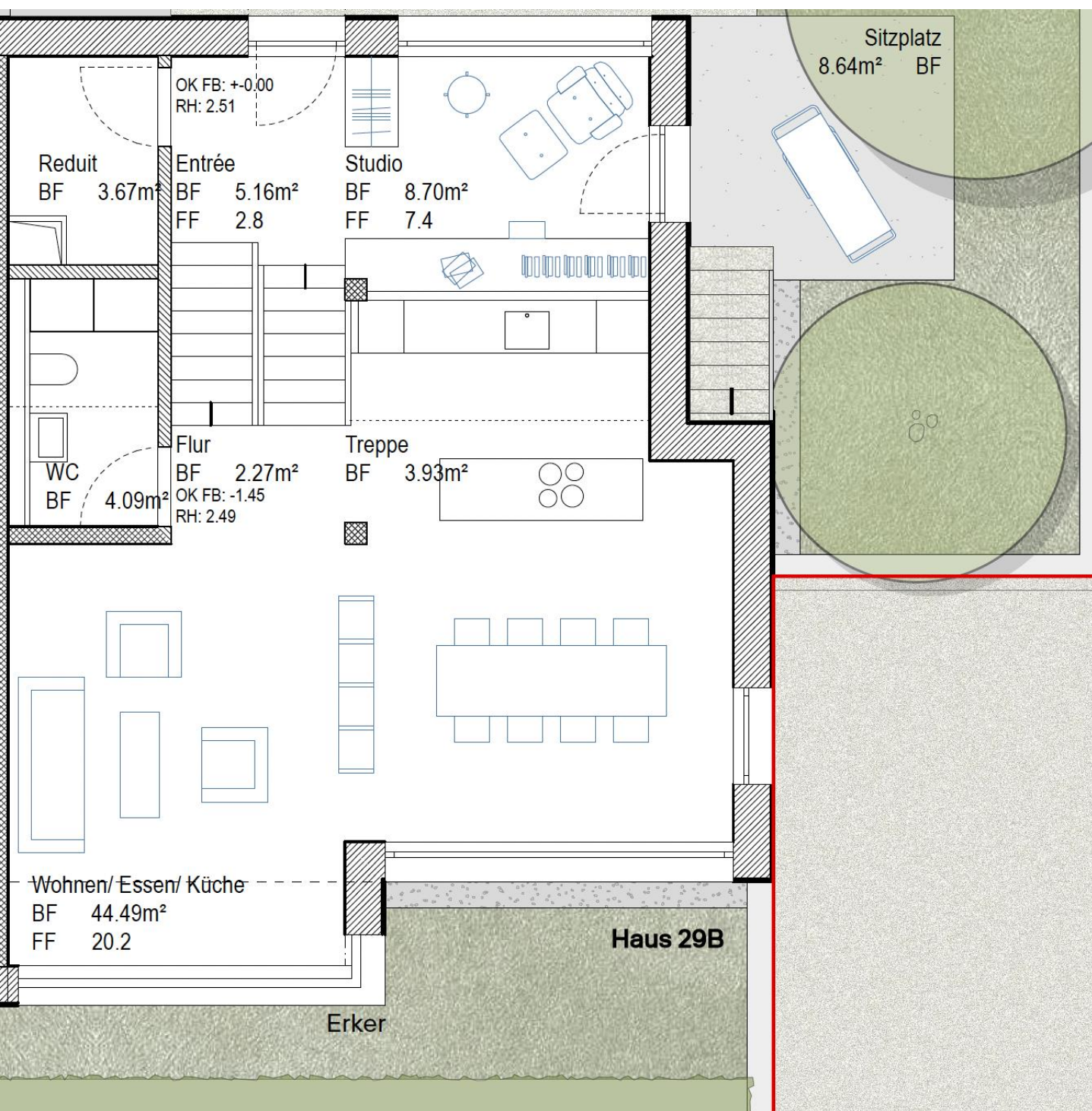
Alle Räume verfügen über eine **luxuriöse Raumhöhe von 2.5 Metern**. Das Wohnzimmer /Studio im Attika sogar über eine **atemberaubende Raumhöhe von 3 Metern**.



Grundriss Erdgeschoss (Variante 2)

In dieser Variante (2) ist **kein Zimmer ausgebildet** worden. Die **Küche liegt unten**, auf derselben Ebene wie das Wohnen/Essen. Auf der Ebene des Entrées wurde **ein Studio geplant**, welches als Leseecke oder Ähnliches gebraucht werden kann. Von hier gelangt man auf den Sitzplatz, welcher direkt mit der Terrasse verbunden ist. Durch die Aufhebung des Zimmers entsteht hier ein äusserst **grosszügiger, offener und aufgrund der bodenlangen Fenster sehr heller und freundlicher Wohnbereich**.

Das Entrée verfügt über eine **qualitativ hochwertige Schreiner-Garderobe** mit viel Platz für Jacken und Schuhe. Natürlich besteht auch die Möglichkeit, die Küche im Bereich des Studios zu platzieren, falls dies gewünscht ist. Alle erwähnten Varianten sind **ohne Mehrkosten umsetzbar**.



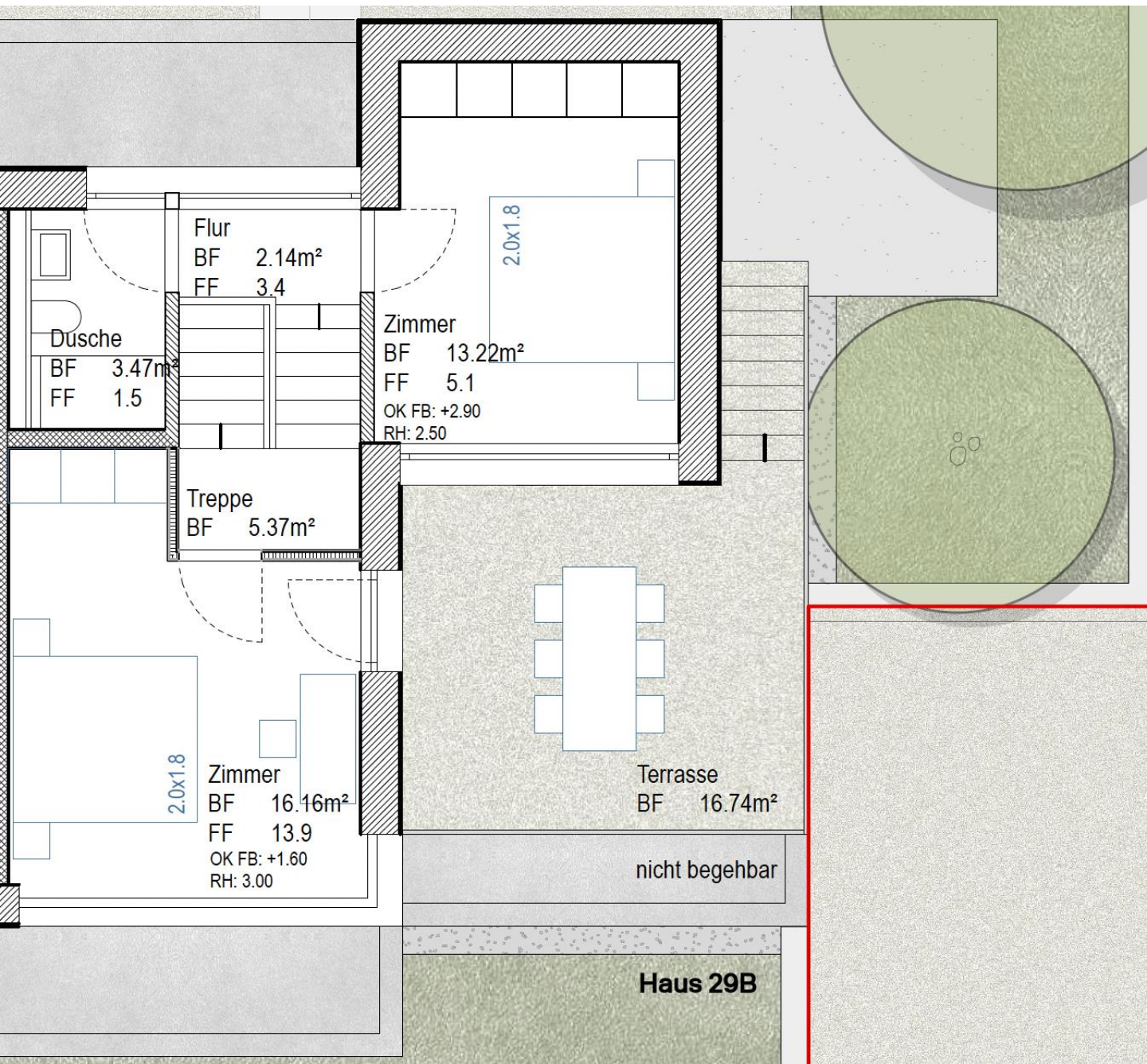
Visualisierung Erdgeschoss (Variante 2)
Anm.: Alle Materialien können individuell gewählt werden



Visualisierung Erdgeschoss (Variante 1)
Anm.: Alle Materialien können individuell gewählt werden



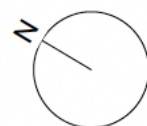
Grundriss Attika (Variante 1)



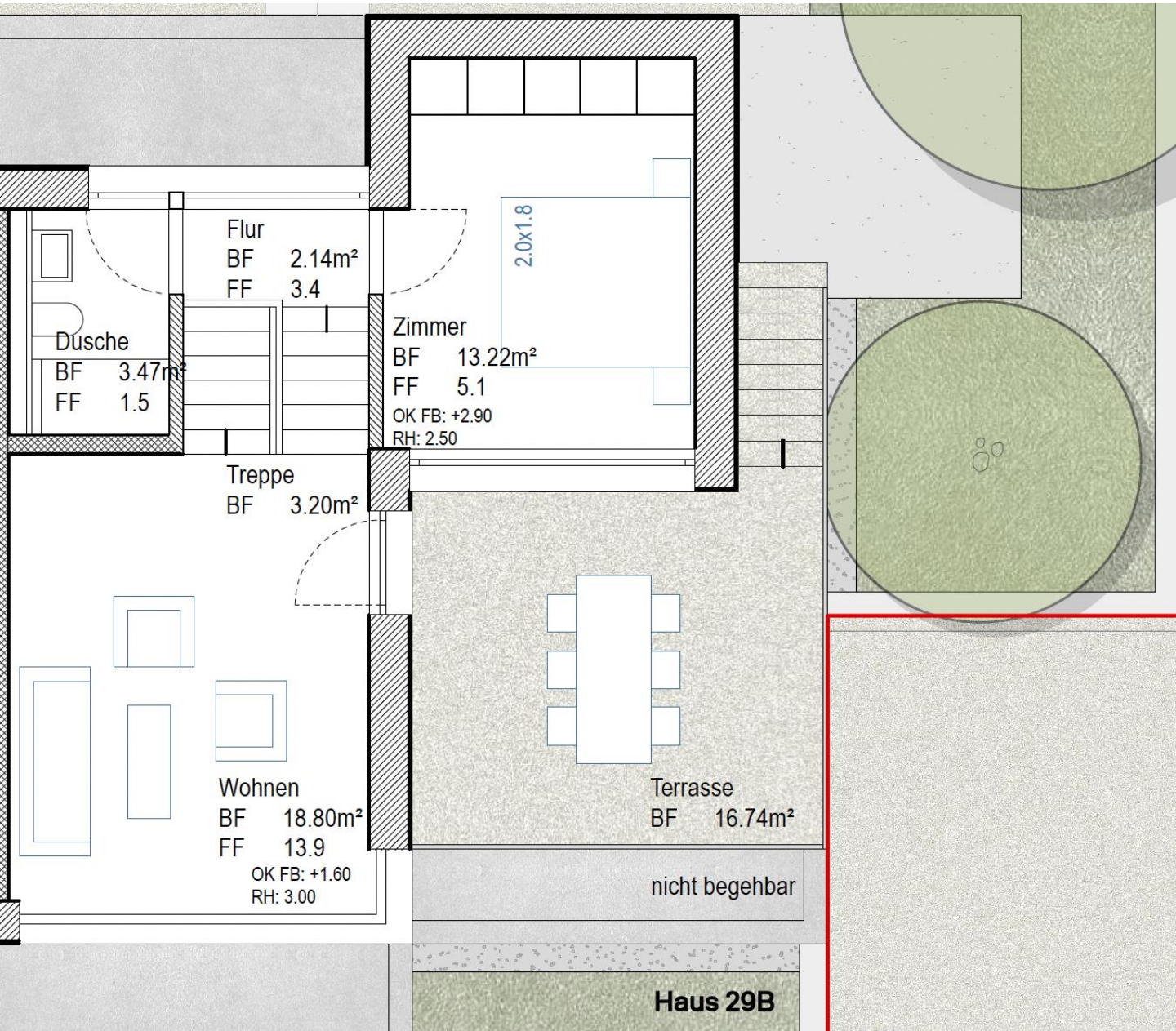
Das Attikageschoss **kann ebenfalls in zwei Varianten ausgebaut werden**, je nach Bedürfnis. In dieser Variante (1) besteht es aus zwei **schönen, grossen Zimmern (16.16 m² und 13.22 m²)**. Das Badezimmer verfügt über ein **Fenster**, welches den Raum mit **viel Tageslicht** versorgt. Mit einer **Dusche, einem WC** und einem Waschbecken ergänzt es das Bad im Untergeschoss (Badewanne) perfekt.

Das Zimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse verfügt über eine **unglaubliche Raumhöhe von 3 Metern** und **überzeugt durch bodenlange Fenster und eine traumhafte Weitsicht**.

Die herrlich ausgerichtete **Terrasse (16.74 m²)** bietet viel Platz für gemütliche Sommerabende und eine **wunderbare Aussicht** ins Grüne.



Grundriss Attika (Variante 2)



In dieser Variante (2) besteht das Attikageschoss aus einem **schönen, hellen Zimmer (13.22 m²)** sowie einem **grosszügigen Wohnbereich bzw. offenen Studio (18.80 m²)**. Das Studio verfügt über eine unglaubliche Raumhöhe von 3 Metern und überzeugt mit bodenlangen Fenstern und einer traumhaften Weitsicht.

Beide Varianten können **ohne Mehrkosten** umgesetzt werden.



AM 
AUGWILERBACH
LUFINGEN, AUGWIL

Kontakt

Interessieren Sie sich für diese exklusive Immobilie? Kontaktieren Sie uns – wir sind gerne für Sie da und beantworten Ihre Fragen zum Wohntraum in Augwil.

Fabian Frauenfelder
CEO / Partner

Lifita Immo AG
Augwilerstrasse 14
8426 Lufingen, ZH

+41 43 819 44 42
+41 79 548 27 85
f.frauenfelder@lifita.ch
www.lifita.ch

