



ruediland
Ihr Zuhause in Wolfhausen.

ruediland.ch



ruediland.

Naturnahes Wohnen mit Zukunft

Inmitten des charmanten Dorfes Wolfhausen entsteht ein Mehrfamilienhaus mit elf Eigentumswohnungen, die mit Grosszügigkeit, Ruhe und naturnaher Ausstrahlung überzeugen. Jede Wohnung ist individuell gestaltet, verfügt über grosszügige Aussenflächen und bietet eine Wohnqualität, wie man sie sonst nur in Einfamilienhäusern kennt. Ob für Paare, Familien oder Singles – hier findet jeder ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität.

inhalt.

ruediland	3
projekt	6
wolfhausen	11
lage	14
ausbau	19
angebot	22
grundrisse	24
kurzbaubeschrieb	38
budgetliste	43
wissenswertes zum kauf	47
kontakt	49

projekt.

Architektur für heute und morgen

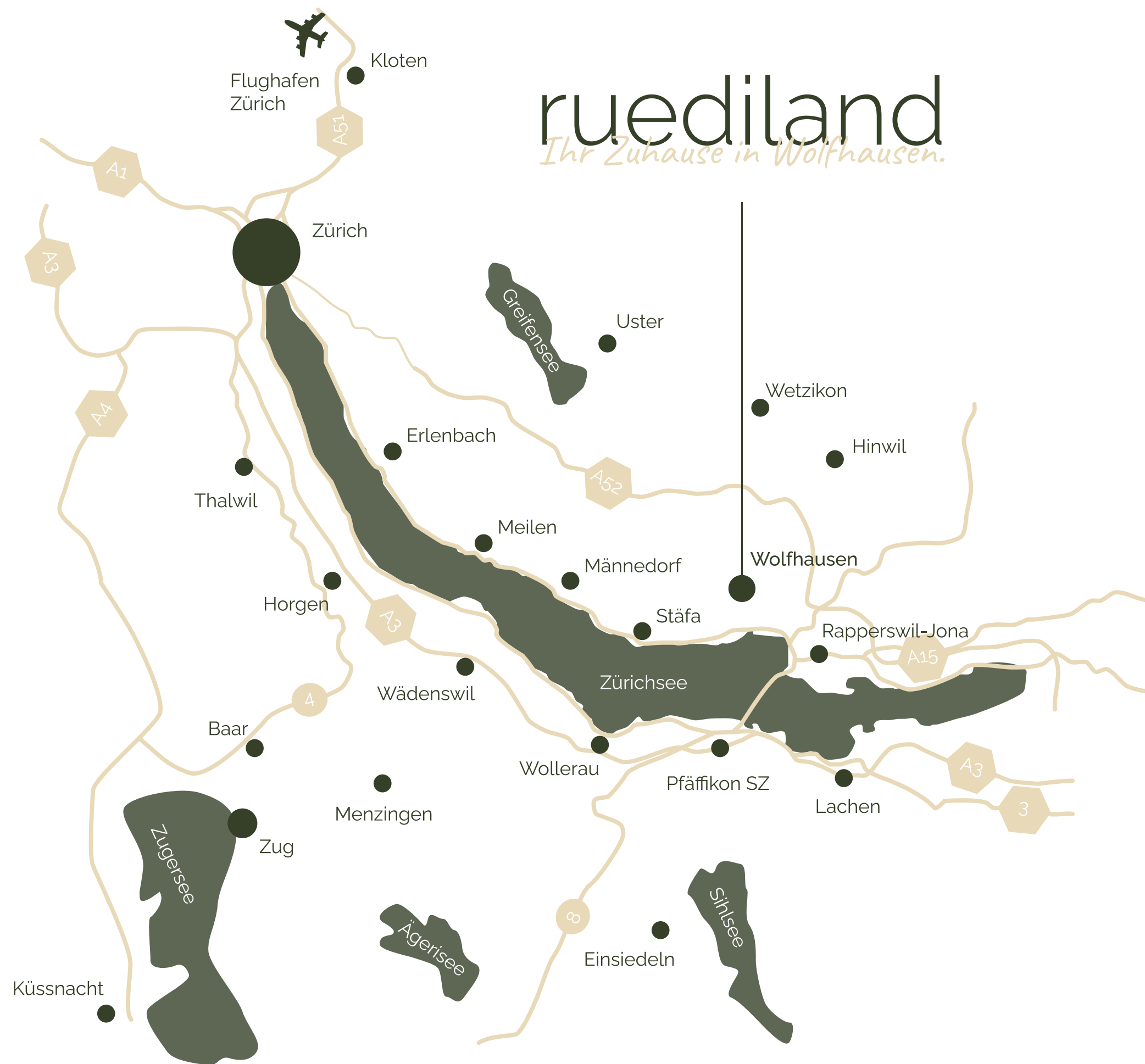
Ruediland steht für ein Wohnprojekt mit Charakter und Tiefgang. Hinter der eleganten, teils hinterlüfteten Holzfassade verbergen sich elf Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, die höchsten Wohnkomfort bieten. Die durchdachten Grundrisse schaffen Grosszügigkeit, Offenheit und gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten – ganz gleich, ob für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Jede Wohneinheit verfügt über einen grosszügigen privaten Balkon, eine sonnige Terrasse oder einen eigenen Garten.

Besonderes Augenmerk gilt dem gemeinschaftlichen Aussenbereich: Dieser wird mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern naturnah gestaltet und bietet Raum für Begegnung. Eine Spielwiese und ein Spielplatz ergänzen das Angebot – ideal für Kinder und gemeinschaftliches Leben im Grünen. In der Tiefgarage stehen Parkplätze für Autos, Motorräder und Velos bereit – mit vorbereitetem Flachband für optionale E-Ladestationen inklusive Lademanagementsystem. So ist auch die Mobilität von morgen schon mitgedacht.

Wohnung Nr. 11 | Attikageschoss







ruediland

Ihr Zuhause in Wolfhausen.

wolfhausen.

Ein Dorf mit Charakter

Wolfhausen liegt eingebettet in die sanfte Landschaft des Zürcher Oberlands und gehört zur Gemeinde Bubikon im Bezirk Hinwil. Der Ort hat sich seinen dörflichen Charme bewahrt und bietet dennoch die Vorteile einer modernen Infrastruktur. Wer hier lebt, schätzt die ruhige, naturnahe Umgebung, die Vertrautheit der Nachbarschaft und die kurzen Wege im Alltag. Dank seiner überschaubaren Grösse und gleichzeitig guten Anbindung ist Wolfhausen ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die einen Ausgleich zum urbanen Leben suchen.

Hier ist das Leben entschleunigt, aber nie langweilig.

Von Wolfhausen nach..

		
Zürich	35 min	42 min
Hinwil	10 min	29 min
Rapperswil-Jona	10 min	38 min



lage.

Ruhe, Nähe und Verbindung

Die Lage des Projekts Ruediland verbindet das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur 2 Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von 5 Minuten zu Fuss oder 3 Minuten mit dem Velo – ein unschlagbares Argument für junge Familien. Ein kleiner Lebensmittelladen (Volg) und ein Restaurant sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch regional und überregional ist die Anbindung ideal: Die Stadt Zürich ist mit dem Auto in 35 Minuten oder mit dem öffentlichen Verkehr in 42 Minuten erreichbar. Rapperswil, die Rosenstadt am Zürichsee, liegt nur 10 Autominuten entfernt. Der Bezirkshauptort Hinwil ist in 10 Minuten mit dem Auto und 29 Minuten mit dem ÖV erreichbar. Das macht Wolfhausen zum perfekten Rückzugsort mit urbanem Anschluss.

ruediland

Ihr Zuhause in Wolfhausen.

Ruediland
Freihofstrasse
8633 Wolfhausen

- | | |
|---|--|
|  Schulen |  Volg |
|  Bushaltestellen |  Poststelle |
|  Restaurants |  Tankstelle |







ausbau.

Holzbau – Wohnen mit Natur und Komfort

Die Bauweise setzt auf modernste Holzarchitektur, die Nachhaltigkeit und Wohnqualität vereint. Holz schafft eine natürliche Wärme, ein gesundes Raumklima und ein Gefühl von Geborgenheit, das man sofort spürt. Gleichzeitig erfüllt die Konstruktion höchste Anforderungen an Schallschutz, Wärmedämmung und Stabilität. Im Winter speichern die massiven Wände die Wärme, im Sommer sorgen sie für angenehme Kühle – ganz ohne künstliche Klimatisierung. Damit entsteht ein Zuhause, das nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch durch Behaglichkeit, Ruhe und ein zeitlos schönes Wohngefühl überzeugt.

Qualität im Detail

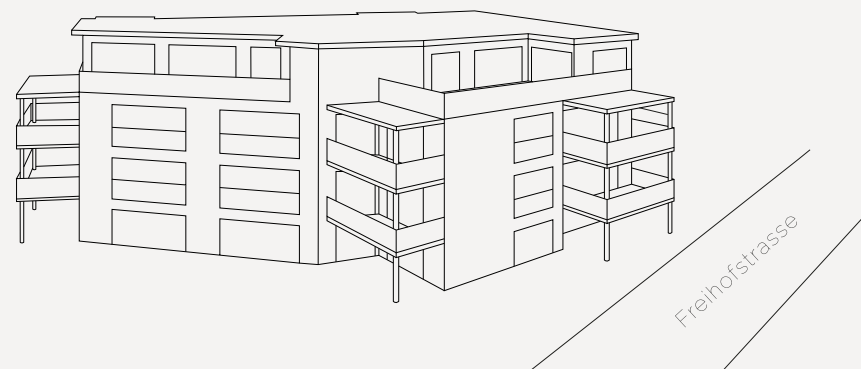
Die Eigentumswohnungen verbinden stilvolle Architektur mit modernstem Wohnkomfort. Grosszügige Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung lassen viel Tageslicht in die Räume, während elektrische Rafflamellenstoren für flexible Beschattung sorgen. Die Böden – ob edles Holz oder hochwertige Keramik – können nach Wunsch gewählt werden und unterstreichen die persönliche Note jedes Zuhauses.

Die Küchen sind hochwertig ausgestattet mit Kunstharzfronten, Granitabdeckung und modernsten Geräten, die den Alltag erleichtern und das Kochen zum Vergnügen machen. In den Bädern sorgen Glasduschtrennwände, keramische Beläge und sorgfältig ausgewählte Armaturen für eine elegante Wohlfühlatmosphäre. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm – für maximale Unabhängigkeit und Komfort.

Ein Ausbau, der Nachhaltigkeit, Qualität und Wohnatmosphäre harmonisch vereint.



angebot.

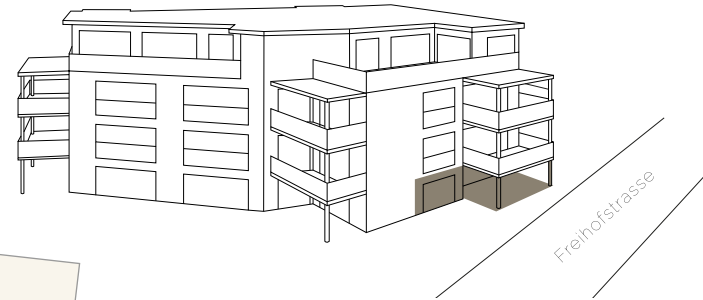


Gebäude	Nr.	Wohnungstyp	BWF* (m ²)	Bal/Ter (m ²)	Keller (m ²)
EG	1	3.5 Zimmer-Whg	95	120	8
EG	2	2.5 Zimmer-Whg	70	55	6
EG	3	4.5 Zimmer-Whg	110	200	8
1.OG	4	3.5 Zimmer-Whg	95	12.6	8
1.OG	5	2.5 Zimmer-Whg	70	9	6
1.OG	6	4.5 Zimmer-Whg	110	15	8
2.OG	7	3.5 Zimmer-Whg	95	12.6	8
2.OG	8	2.5 Zimmer-Whg	70	9	6
2.OG	9	4.5 Zimmer-Whg	110	15	8
Attika	10	2.5 Zimmer-Whg	78	44	8
Attika	11	3.5 Zimmer-Whg	105	65	8

*BWF= Bruttowohnfläche

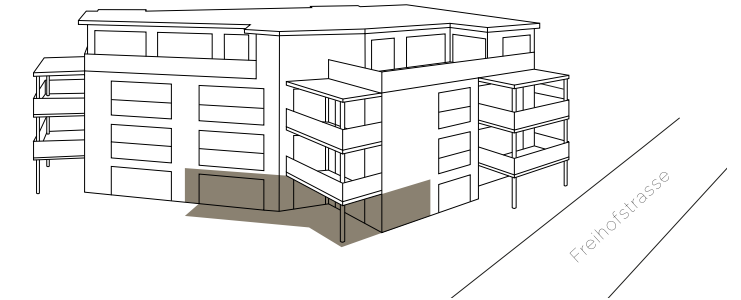
Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss 3.5-Zimmerwohnung
 BWF 95.0 m²
 Garten + Sitzplatz 120.0 m²



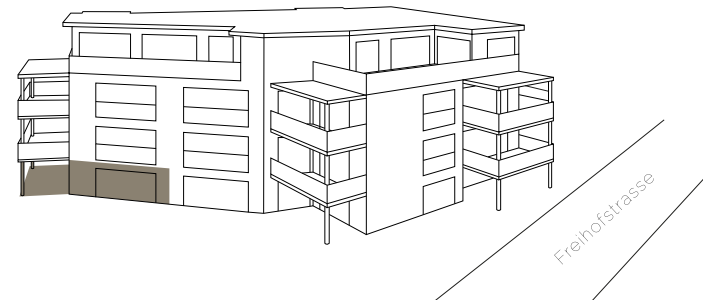
Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss 2.5-Zimmerwohnung
 BWF 70.0 m²
 Garten + Sitzplatz 55.0 m²



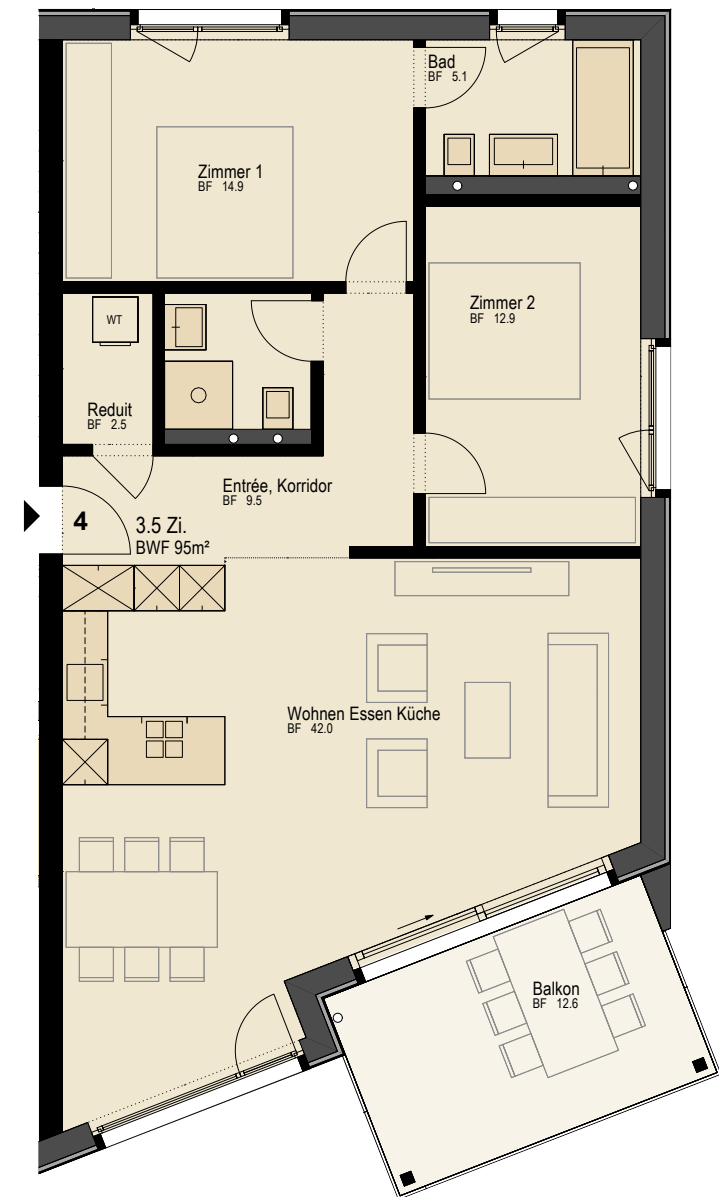
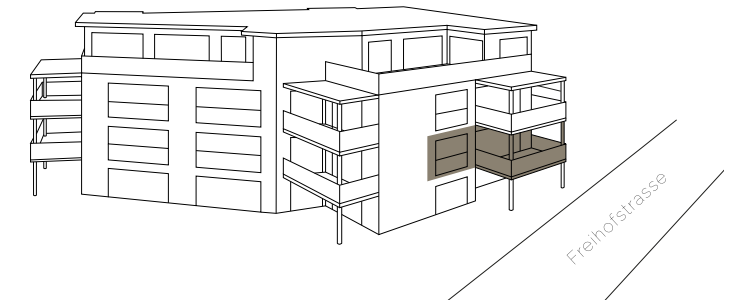
Wohnung Nr. 3

Erdgeschoss **4.5-Zimmerwohnung**
 BWF 110.0 m²
 Garten + Sitzplatz 200.0 m²



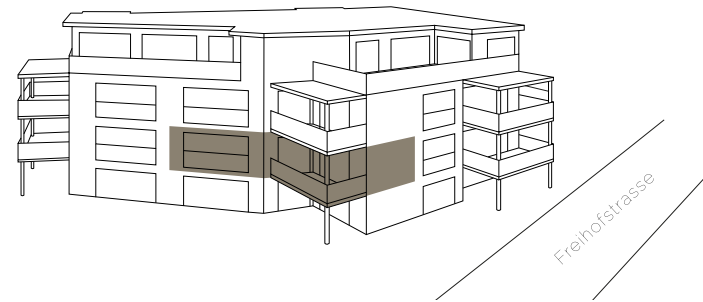
Wohnung Nr. 4

1. Obergeschoss **3.5-Zimmerwohnung**
 BWF 95.0 m²
 Balkon 12.6 m²



Wohnung Nr. 5

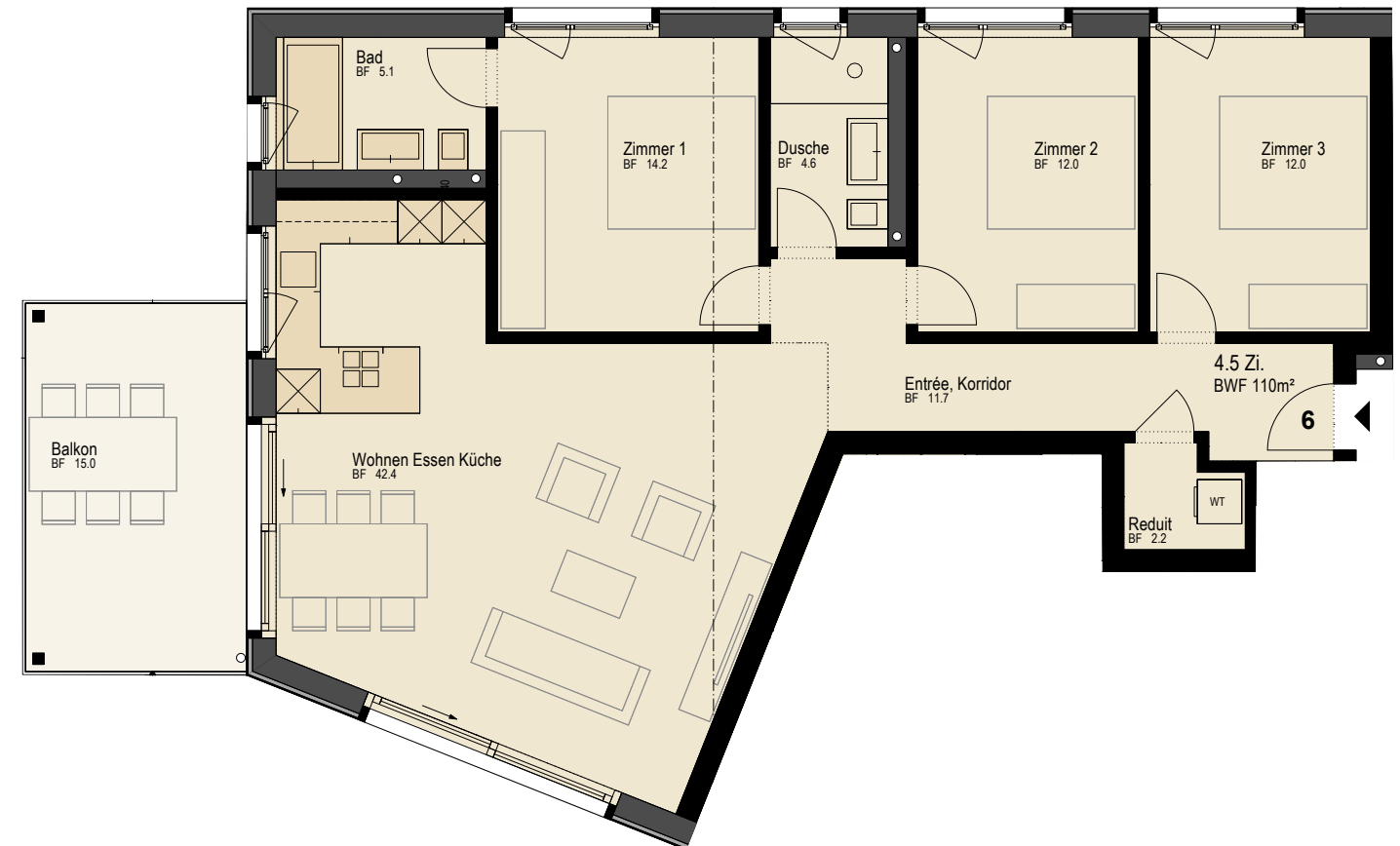
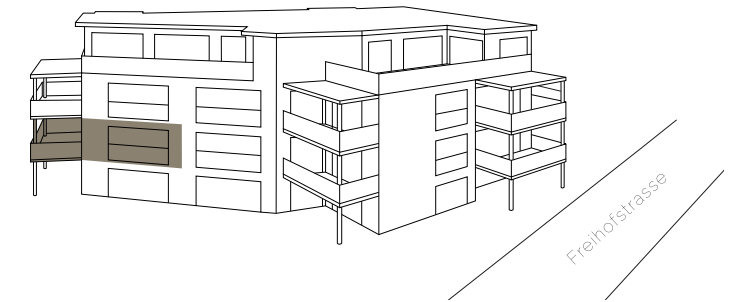
1. Obergeschoss 2.5-Zimmerwohnung
BWF 70.0 m²
Balkon 9.1 m²



0 5 Mst 1:100

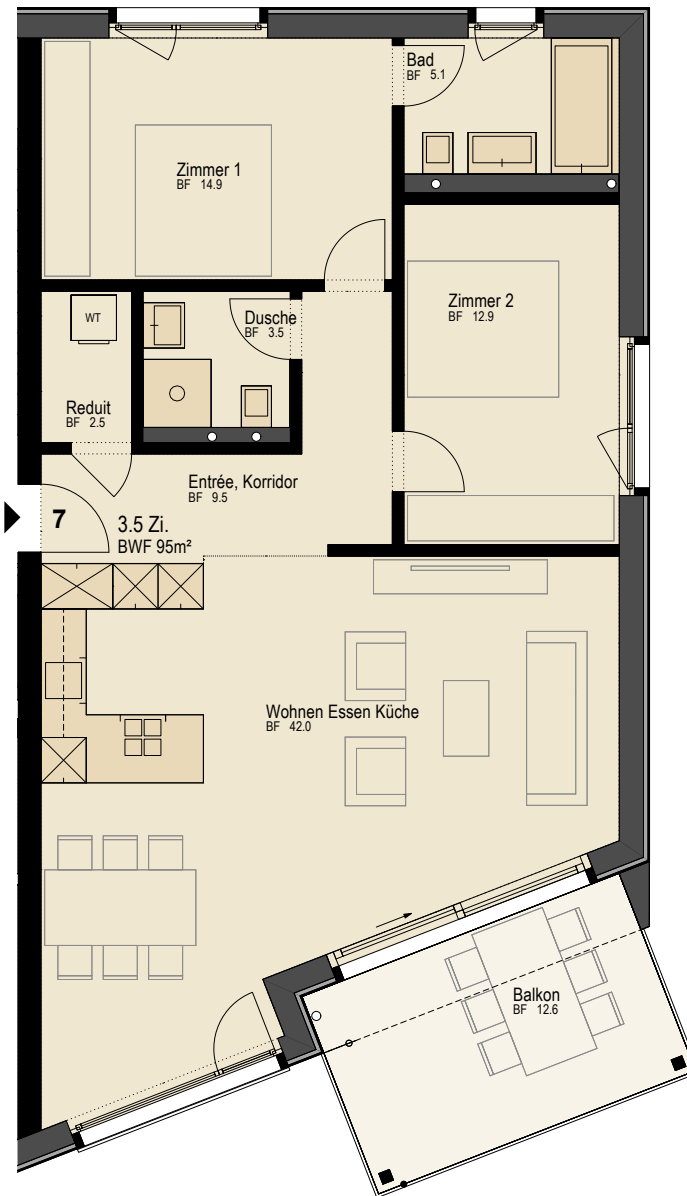
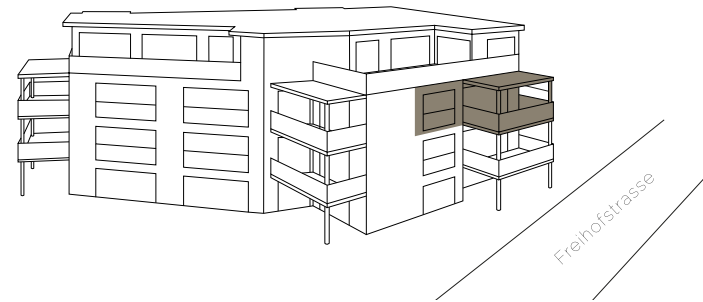
Wohnung Nr. 6

Erdgeschoss 4.5-Zimmerwohnung
BWF 110.0 m²
Balkon 15.0 m²



Wohnung Nr. 7

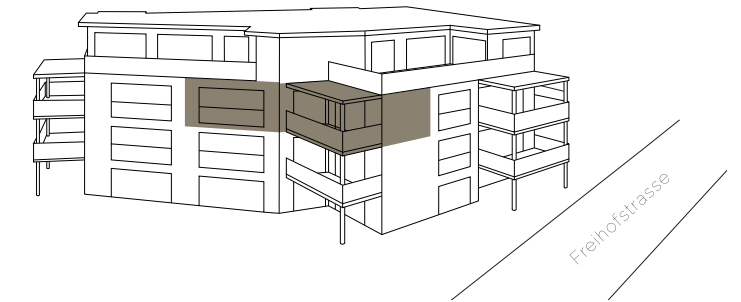
2. Obergeschoss 3.5-Zimmerwohnung
BWF 95.0 m²
Balkon 12.6 m²



0 5 Mst 1:100

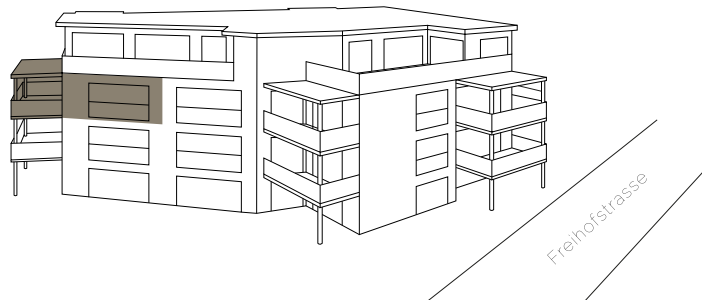
Wohnung Nr. 8

2. Obergeschoss 2.5-Zimmerwohnung
BWF 70.0 m²
Balkon 9.0 m²



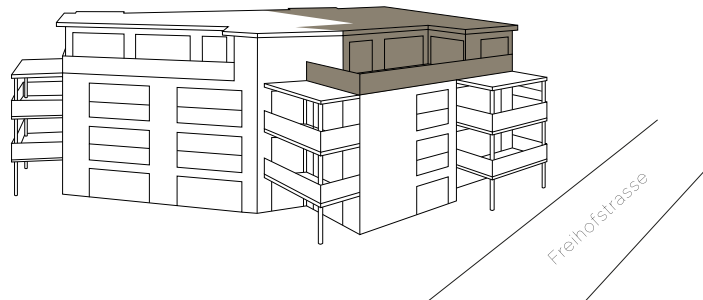
Wohnung Nr. 9

2. Obergeschoss 4.5-Zimmerwohnung
BWF 110.0 m²
Balkon 15.0 m²



Wohnung Nr. 10

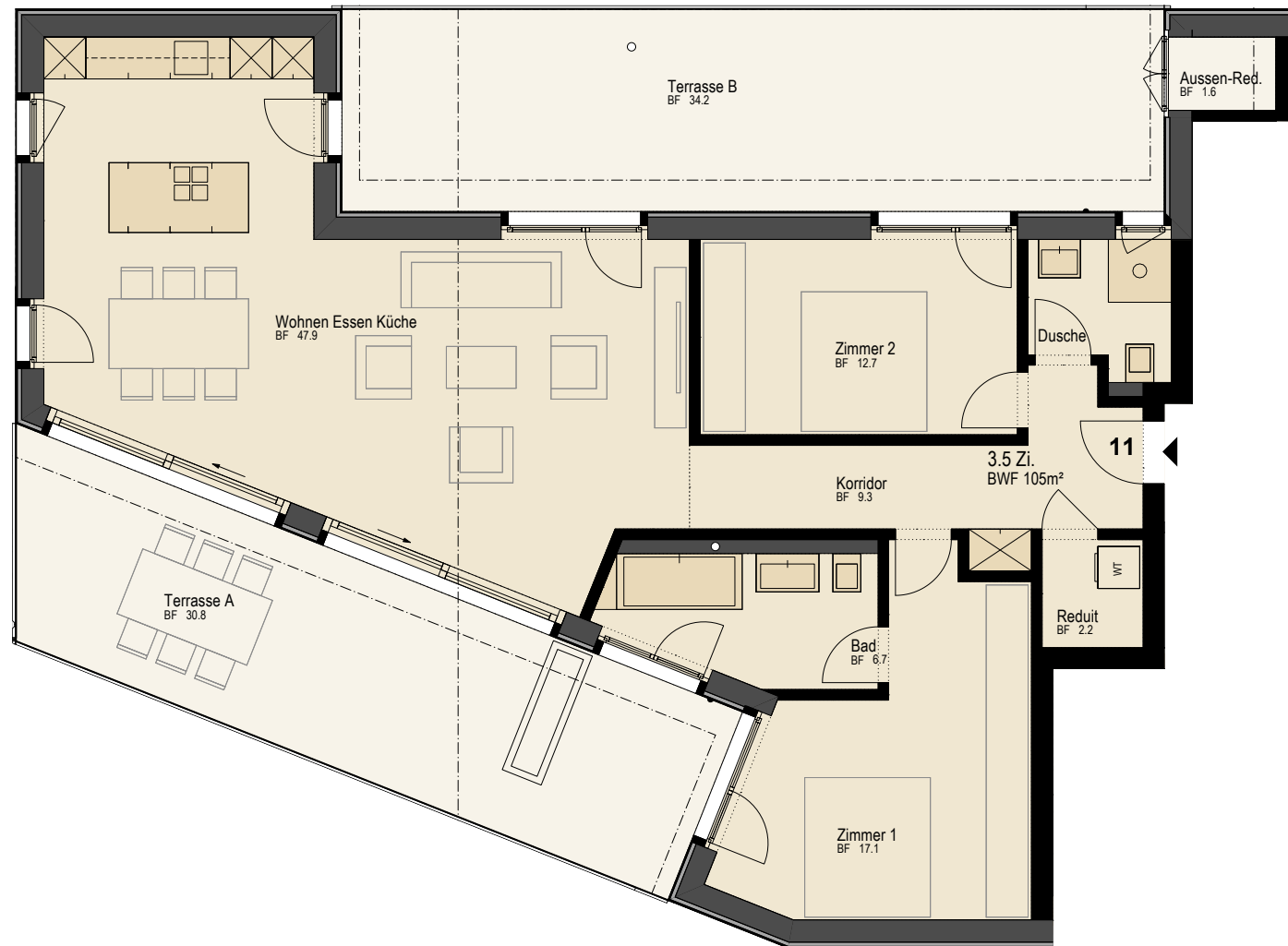
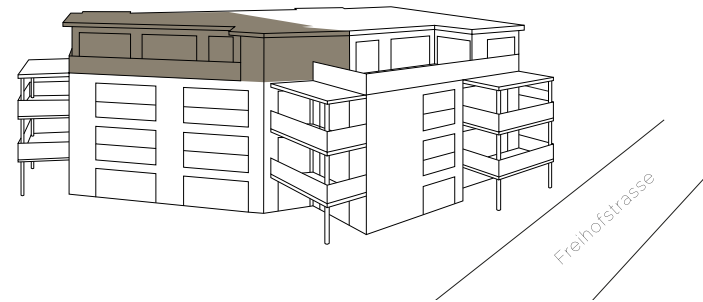
Attika 2.5-Zimmerwohnung
BWF 78.0 m²
Terrasse 44.3 m²



Wohnung Nr. 11

Attika
BWF
Terrasse

3.5-Zimmerwohnung
105.0 m²
65.0 m²



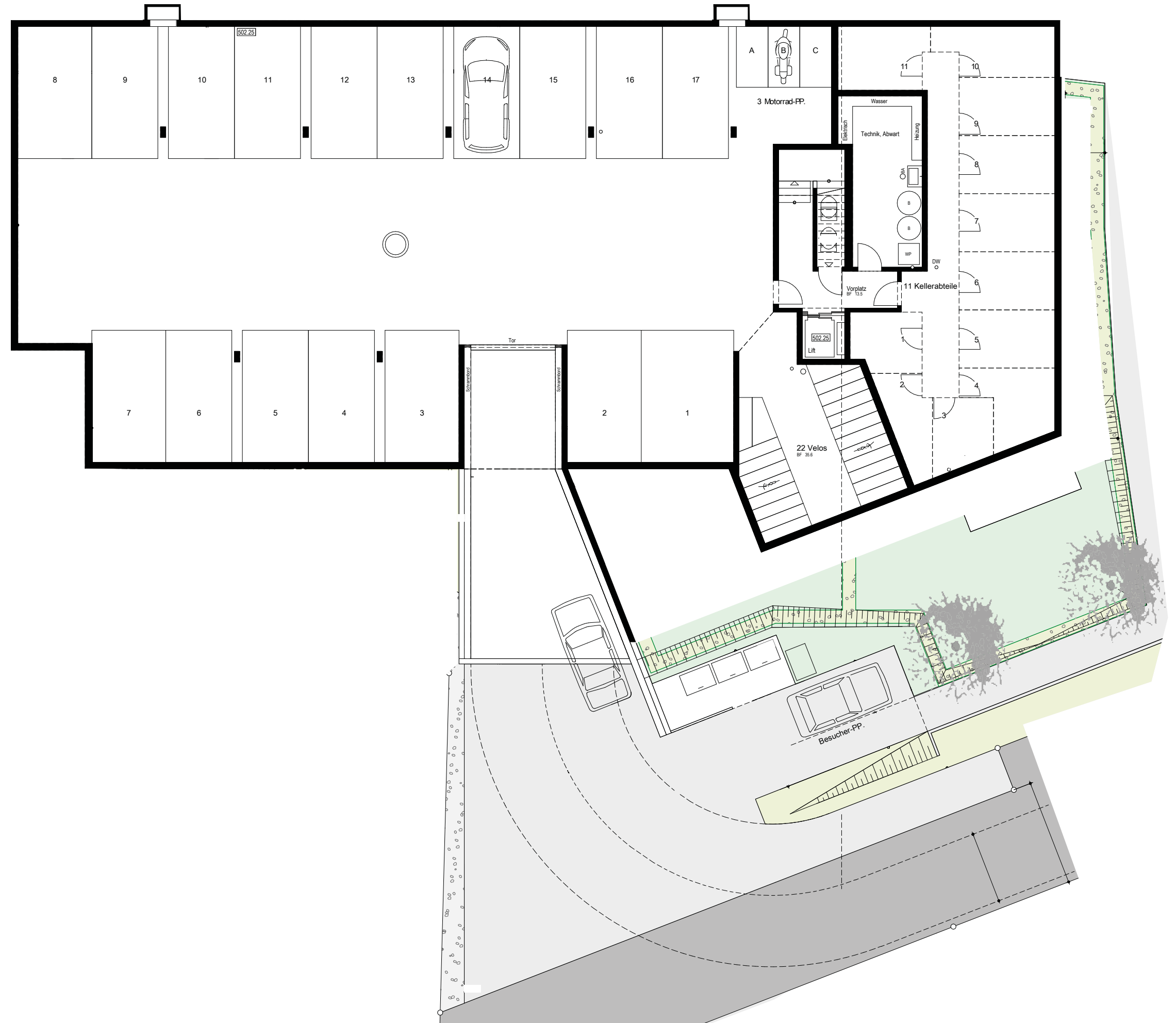
0 5 Mst 1:100



Tiefgaragenplan

Untergeschoss
Parkplätze
Motorradplätze
Veloplätze

17
3
22



kurzbaubeschrieb.

ALLGEMEINES

- Das Mehrfamilienhaus ist topmodern und sehr hochwertig konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den höchsten Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 (Ausgabe 2006) bezüglich Schallisolation (Schallschutz / Schalldämmung) bestens erfüllt.
- Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile wurden durch den Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käufer umgestellt werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch möglich ist. Die Installationszonen, die Fassade, die Schallisolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
- Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Die Überbauung ist behindertengerecht geplant.

ROHBAU

Mauerwerk

- Gebäudeaussenwände im Garagengeschoss in armiertem Beton, Trennwände aus Kalksandstein oder Beton. Alle erdberührten Wände im Unter- und Erdgeschoss in Beton, aussen abgedichtet.
- Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen in modernster und nachhaltiger Holzelementbauweise mit hochwertiger Holzfassade. Wohnungstrennwände gemäss Konzept Statiker. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Holzelementen oder Backsteinmauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken

- Decken in modernster und nachhaltiger Holzelementbauweise, verputzt mit Weissputz und gestrichen.
- Dachkonstruktion
- Flachdachkonstruktion, Wärmedämmung und Abdichtung, Kies.
- Balkone / Terrassen
- Beläge aus Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzen verlegt.

Fenster

- Fenster aus Holz/Metall, 3-fach-Isolierverglasung. Je 1 Hebeschiebetüre pro Wohnung beim Ausgang zu Balkon, Terrasse und Sitzplatz. Je 1 Drehkipplügel pro Raum.
- Spenglerarbeiten
- Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in Kupfer, CNS oder Blech. Meteorwasser an Fassade geführt.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

- Verbund-Rafflamellen-Storen in allen Zimmern und Wohnräumen, Alu einbrennlackiert, ca. 90 mm breit, gebördelt, mit Dichtungslippen, Bedienung elektrisch.
- Pro Wohnung auf Balkon oder Sitzplatz 1 Sonnenmarkise aus Stoff, Bedienung elektrisch.

AUSBAU

Elektro- und Lichtinstallation

- Hochwertiger und moderner Elektroausbau gemäss Elektrokonzzept des Fachplaners.

Heizung

- Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdwärmesonden.
- Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Wärmeerzeugung. Passive Kühlung für ein angenehmes Raumklima im Sommer mittels Erdwärmesonden. Raumtemperatur nach SIA-Norm. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmezähler) und Einzelraumregulierung.

Sanitäre Apparate

- Grosszügiger Ausbau mit hochwertigen Apparaten, Kostenbasis gemäss Budgetliste. Für jede Wohnung ein Waschturm (Waschmaschine/Wäschetrockner). Ein allgemeiner Wasch-/Trockenraum im Untergeschoss. Je 1 frostsicheres Gartenventil pro Wohnung. Budget gemäss separater Budgetliste.
- Küchen
- Grosszügiger Ausbau mit moderner Einbauküche, Kostenbasis gemäss Vorauswahl des Erstellers. Kunstharzfronten nach Kollektion Lieferant, Granitabdeckung, modernste Apparate. Budget gemäss separater Budgetliste.

Lift

- Moderne, rollstuhlgängige Aufzugsanlage.
- Türen / Schliessanlagen
- Zimmertüren: leichte Volltürblätter, raumhohe Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen.

- Wohnungstüren: Volltüren mit umlaufender Gummidichtung und Spion sowie 3-Punkte-Schloss.
- Schliessanlagen: Sicherheitszylinder für Hauseingang und Wohnungstüren, Briefkasten und Keller.

Einbauschränke

- Die Ausführung für Einbauschränke richtet sich nach den Ausbauwünschen der Käuferschaft. Budget gemäss separater Budgetliste.

Bodenbeläge

- Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Alle Bodenbeläge nach Käuferauswahl.
- Bodenbeläge ganze Wohnung inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen. Budget gemäss separater Budgetliste.

Wandbeläge

- Weissputz zum Streichen in Wohn- und Schlafräumen.
- Badezimmer: Lavabo, Dusche, Badewanne und WC im Spritzbereich mit keramischen Wandbelägen.
- Fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen. Budget gemäss separater Budgetliste.
- Deckenbeläge
- Alle Wohnräume und Nasszellen Holz sichtbar oder mit Weissputz zum Streichen.

Umgebung

- Ausführung gemäss Umgebungsplan. Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen in Splitt verlegt. Kehrachtsammelstelle und Allgemeinflächen nach Vorgabe der Behörden.



Garantieleistungen

- Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre. Für Elektrogeräte gemäss Herstellergarantie.

Baubeschrieb / Änderungen

- Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (Datum Baubeschrieb). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben
- Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen in der Wohnung kann die Käuferschaft je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist.
- Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
- Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter.
- Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.
- Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Bemerkungen

- Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Hinweis

- Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
- Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.
- Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragen Dritten.
- Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge.



budgetliste.

SANITÄR-APPARATE

Wohnungen 2 ½ Zi.	CHF 15'000.00, brutto inkl. MWST
Wohnungen 3 ½ und 4 ½ Zi.	CHF 20'000.00, brutto inkl. MWST

WASCHMASCHINE/TUMBLER

Alle Wohnungen	CHF 4'000.00, brutto inkl. MWST
----------------	---------------------------------

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Wohnungen 2 ½ Zi.	CHF 35'000.00, brutto inkl. MWST
Wohnungen 3 ½ und 4 ½ Zi	CHF 40'000.00, brutto inkl. MWST

BODENBELÄGE(PLATTEN/HOLZ)

Alle Wohnungen	CHF 140.-/m2 brutto inkl. MWST
(Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen, fertig verlegt.)	

WANDBELÄGEDERNASSZELLEN

- Alle Wohnungen CHF 140.-/m2 fertig verlegt, brutto inkl. MWST
(Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen, fertig verlegt.)

WANDSCHRÄNKE&GARDEROBE

- Alle Wohnungen CHF 4'000.00, brutto inkl. MWST.
(Einbaugarderober wo möglich.)





Wissenswertes zum Kauf

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen sowie dem dazugehörigen Miteigentum und Parkierung gemäss Käuferbaubeschrieb und Beilagen. Die Einrichtungsgegenstände im Verkaufsdossier haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

KAUFANGEBOT, FINANZIERUNG UND RESERVATION

Kaufangebote über den Gesamtkaufpreis sind mit Finanzierungsnachweis eines Schweizer Finanzinstituts zu unterbreiten und haben nur so Gültigkeit. Reservationen haben erst Gültigkeit mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages durch beide Parteien sowie dem Eingang der Reservationszahlung.

BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

- Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 30'000 zu leisten. Die Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der veräussernden Partei 20 Prozent (abzüglich Anzahlung) des Gesamtkaufpreises zu überweisen.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.
- Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Gesamtkaufpreis (abzüglich Anzahlung von CHF 30'000) ist 10 Arbeitstage vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten des Käufers.

TERMINE

Der Baubeginn ist für Winter 2025/26 vorgesehen. Bezugstermin und Eigentumsübertragung sind im Herbst 2027 geplant. Die Käuferschaft wird mindestens vier Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Einzugstermin informiert. Änderungen bleiben vorbehalten.

KÄUFERWÜNSCHE UND KÄUFERÄNDERUNGEN

Es besteht die Möglichkeit, folgende Bauteile beziehungsweise Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selbst zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate- / Modellwechsel)
- Boden- / Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)



kontakt.

Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause

Ruediland ist mehr als ein Neubauprojekt – es ist ein Lebensgefühl. Schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an, wenn Sie sich für eine stilvolle Eigentumswohnung inmitten der grünen Oase Wolfhausen interessieren. Wir beraten Sie engagiert, diskret, persönlich und kompetent – damit Ihre Wohnträume bald Realität werden.

Andy J. Imfeld
Eidg. dipl. Immobilien Treuhänder

Imfeld Immobilien
Industriestrasse 1
8808 Pfäffikon SZ

+41 55 410 75 77
www.imfeld-immo.ch
info@imfeld-immo.ch



Totalunternehmer
WMP Baurealisationen AG
Aathalstrasse 84a
8610 Uster



Architektur und Projekt-/Bauleitung
Wintsch & Partner GmbH
Architektur und Baumanagement
Aathalstrasse 84a
8610 Uster

