

ENGEL&VÖLKERS



Neubau Luzernerstrasse 59/61
8903 Birmensdorf



Aussenansicht beider Häuser



Visualisierung Wohnzimmer Wohnung Nr. 5

LUZERNERSTRASSE 59/61
8903 BIRMENSCHDORF

♦	Vorwort	6
♦	Unser Angebot	7
♦	Grundrisse	29
♦	Lage	53
♦	Ihr Partner	60



Visualisierung Küche und Esszimmer Wohnung Nr. 2

VORWORT

Bereit für Ihr neues Zuhause? Wir haben es bereits realisiert

In einem Marktumfeld mit stetig steigenden Preisen und wo eine hohe Nachfrage auf ein beschränktes Angebot an Wohnraum trifft, sind Opportunities wie diese immer wie seltener.

Ob für Familien, Paare oder Singles - Engel & Völkers bietet bei diesem Projekt für alle Zielgruppen gleichermassen eine massgeschneiderte Proposition: Viel Platz und flexible Nutzung zu einem äusserst attraktiven Preis. Für Spezialwünsche wie Gym, Spa oder Entertainment haben wir Wohnungen mit zusätzlichen Nebenflächen im Angebot, welche individuell ausgebaut werden können. Ausgebaute Nebenflächen erhöhen den nutzbaren Wohnraum und steigern im Sinne einer Investition den Wert Ihrer Immobilie.

Vereinbaren Sie jetzt einen
Besichtigungstermin.

ENGEL & VÖLKERS

Bremgartnerstrasse 11 | 8953 Dietikon
T +41 43 500 25 25
limmattal@engelvoelkers.com



engelvoelkers.com

Birmensdorf – der Insider Hotspot im Limmattal

Mit grosser Freude präsentieren wir Ihnen das kürzlich fertiggestellte Projekt in der beliebten und aufstrebenden Gemeinde Birmensdorf, unweit der Weltstadt Zürich. Hier können Sie Urbanität und Natur harmonisch vereint geniessen.

Das fertiggestellte Projekt, bestehend aus fünf exklusiven Eigentumswohnungen, liegt leicht erhöht an der Luzernerstrasse 59 und 61 in der Gemeinde Birmensdorf.

Birmensdorf zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Zürcher Limmattal und bietet im Vergleich zu den anderen umliegenden Gemeinden eine ausserordentlich gute Infrastruktur.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an Zürich, Zug und den Flughafen Zürich sowie dem vielfältigen Bildungs-, Gastronomie- und Kulturangebot bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie das Freibad Geren, zahlreiche Vereine und Sportanlagen, schaffen zudem einen idealen Ausgleich zum anspruchsvollen Berufsalltag.

- ♦ Die Wohnungen stehen ab sofort zur Verfügung und können nach Vereinbarung bezogen werden
- ♦ 5 Wohneinheiten mit verschiedenen, anpassungsfähigen Grundrissen - ideal für Familien, Paare und Singles
- ♦ Hochwertige Eigentumswohnungen mit 3.5 bis 4.5 Zimmern
- ♦ Wohnungen Nr. 2, 4 und 5 können zu 4.5-Zimmer-Wohnungen erweitert werden
- ♦ Jede Wohnung verfügt über eine Loggia und/oder eine grosszügige Terrasse
- ♦ Moderne Architektur im ansprechenden Design, direkter Liftzugang in alle Wohnungen



Foto Wohnzimmer und Terrasse Wohnung Nr. 5



Foto Wohnzimmer und Terrasse Wohnung Nr. 5



Foto Küche Wohnung Nr. 5



Foto Küche Wohnung Nr. 3



Foto Schlafzimmer Wohnung Nr. 4



Foto Schlafzimmer Wohnung Nr. 5



Foto Wohnzimmer und Terrasse Wohnung Nr. 5

Vielseitiger Wohnkomfort für jeden Lebensstil

Die Wohn- und Essbereiche sowie die einladenden Schlafzimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die sich perfekt an Ihren Lebensstil anpassen. Einige Wohnungen verfügen zudem über grosse Nebenflächen, die nach Wunsch als Büro, Fitnessraum oder für andere Zwecke genutzt werden können.

Die weitläufigen Terrassen und Loggias sind ideale Rückzugsorte im Freien und laden zum Entspannen ein. Grosse Fensterfronten durchfluten die Wohnungen mit viel Licht und schaffen so eine helle, freundliche und einladende Atmosphäre.



Foto Terrasse Wohnung Nr. 2



Foto Flur und Bastelraum Wohnung Nr. 1

Energieeffizienz und Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Bauweise nach modernen Standards kombiniert höchste Energieeffizienz mit maximalem Wohnkomfort. Eine Photovoltaik-Anlage, eine energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe und eine passive Kühlung (Free Cooling) sorgen für Nachhaltigkeit und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Hochwertige Materialien, 3-fach isolierverglaste Kunststoffalufenster, elektrische Storen und der direkte Liftzugang zu allen Wohnungen unterstreichen die Exklusivität des Projekts. Die stimmungsvolle Gartengestaltung ergänzt das Konzept und schafft ein Zuhause, das in allen Bereichen überzeugt.



Foto Badezimmer Wohnung Nr. 4



Foto Badezimmer Wohnung Nr. 4

GRUNDRISSE

Alle Wohnungen im Überblick

Haus A: WOHNUNG "COZY-CHIC"

1

DUPLEXWOHNUNG

Etage	EG / 1. OG
Zimmer	3.5
Nettowohnfläche*	142 m²
Loggia- / Terrassenfläche	35 m²
Nebenfläche	45 m²
Verkaufspreis	CHF 1'740'000.-

HAUS A: WOHNUNG "THE VIEW"

2

ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

Etage	1. OG / Attika
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	136 m²
Loggia- / Terrassenfläche	189 m²
Keller	41 m²
Verkaufspreis	RESERVIERT

HAUS B: WOHNUNG "LARGEST"

3

DUPLEXWOHNUNG

Etage	EG / 1. OG
Zimmer	4.5
Nettowohnfläche*	155 m²
Loggia- / Terrassenfläche	54 m²
Nebenfläche	31 m²
Verkaufspreis	CHF 1'810'000.-

HAUS B: WOHNUNG "FLEXIBLE"

4

DUPLEXWOHNUNG

Etage	1. OG / 2. OG
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	124 m²
Loggia- / Terrassenfläche	40 m²
Keller	21 m²
Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-

HAUS B: WOHNUNG "LIFESTYLE"

5

ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

Etage	2. OG / Attika
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	113 m²
Loggia- / Terrassenfläche	163 m²
Keller	25 m²
Verkaufspreis	VERKAUFT

EINSTELLHALLE

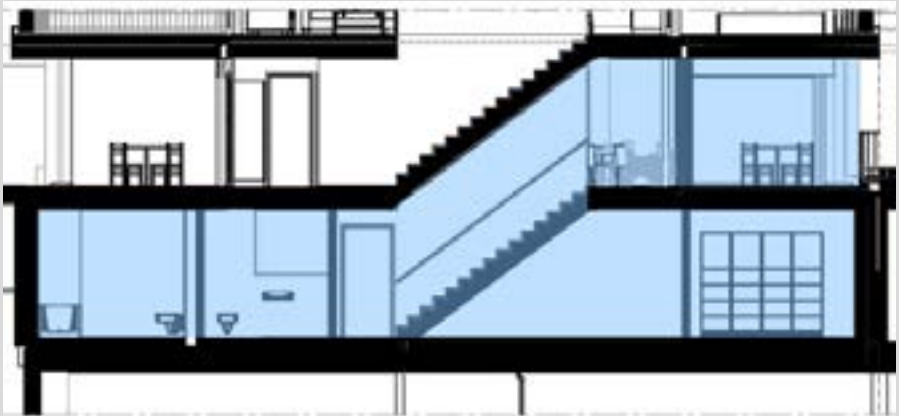
10 Tiefgaragenstellplätze à	CHF 45'000.-
-----------------------------	--------------

Wohnung

1

DUPLEXWOHNUNG

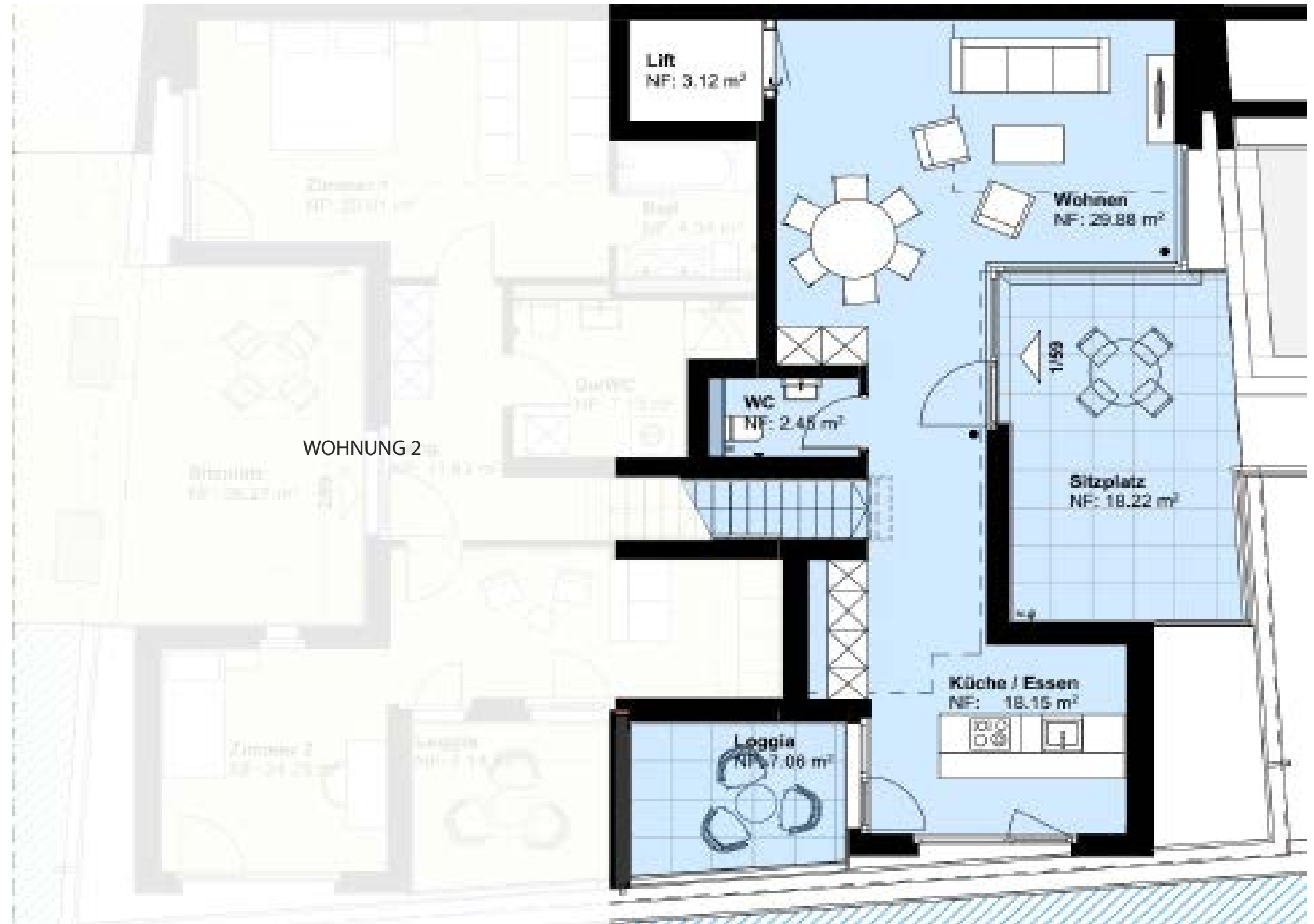
Etage	EG / 1. OG
Zimmer	3.5
Nettowohnfläche*	142 m²
Loggia- / Terrassenfläche	35 m²
Nebenfläche	45 m²
Verkaufspreis	CHF 1'740'000.-



Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



*exkl. Innenwände, exkl. Schächte



1. Obergeschoss

Wohnung

1

DUPLEXWOHNUNG

Die 3.5-Zimmer-Duplexwohnung «Cozy-Chic» beeindruckt mit ihrer grosszügigen Wohnfläche von ca. 142 m² über zwei Etagen sowie einem direkten Liftzugang. Die obere Etage bietet sich ideal als gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Sitzplatz und Loggia an, während die untere Etage perfekt für Schlafräume und Rückzugsorte geeignet ist. Zudem verfügt die Wohnung über eine ca. 45 m² grosse Nebenfläche, die individuell als Büro, Fitnessraum, Spa oder Entertainmentbereich gestaltet werden kann. Optional kann im Erdgeschoss die Wand eines Zimmers entfernt werden, um dieses mit dem offenen Wohnbereich zu verbinden und so einen grosszügigen Raum zu schaffen.

Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



Erdgeschoss

Wohnung

2

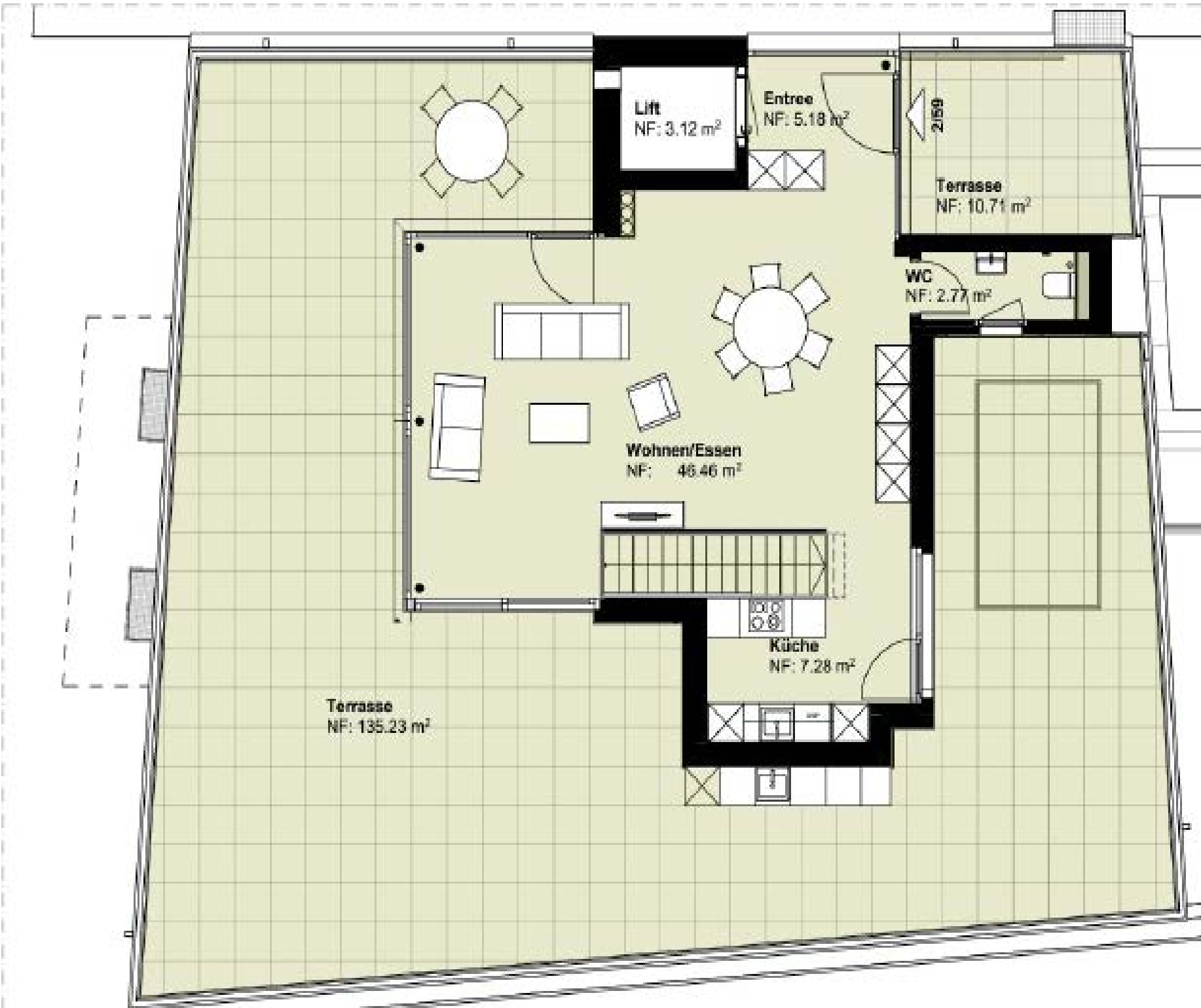
ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

Etage	1. OG / Attika
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	136 m²
Loggia- / Terrassenfläche	189 m²
Keller	41 m²
Verkaufspreis	RESERVIERT



Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

*exkl. Innenwände, exkl. Schächte

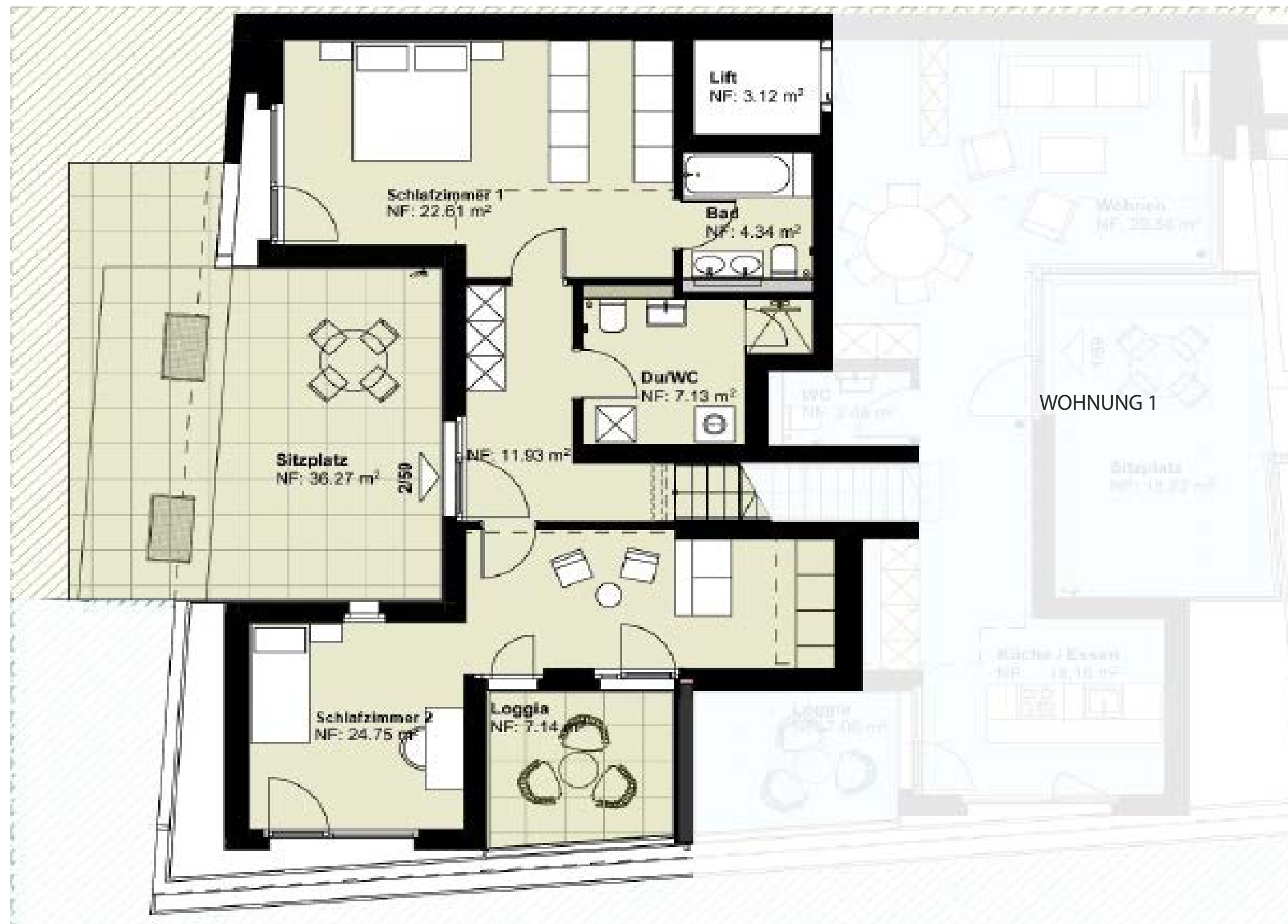


Attikageschoss

ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

Die 3.5-Zimmer-Attika-Duplexwohnung «The View» überzeugt mit ihrer weitläufigen Aussenfläche von insgesamt ca. 189 m² und einer schönen Weitsicht. Die grosszügige Wohnfläche von ca. 136 m² erstreckt sich über zwei Etagen. Ein direkter Liftzugang sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die obere Etage umfasst einen einladenden Wohn- und Essbereich mit einer modernen, offenen Küche – ideal, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Stunden mit der Familie zu geniessen. Die grosse Terrasse mit einer Fläche von ca. 135 m² bietet viel Platz für gesellige Grillabende und die Möglichkeit, optional eine Outdoor-Küche zu installieren. Auf der unteren Etage befinden sich die beiden Schlafzimmer, wobei sich das eine Zimmer nach Wunsch in zwei separate Zimmer umbauen lässt. Zudem verfügt die Wohnung einen ca. 41 m² grossen Kellerraum im Untergeschoss, der über einen privaten Liftzugang erreichbar ist und sich beispielsweise zu einem Fitnessraum oder Spa ausbauen lässt.

Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



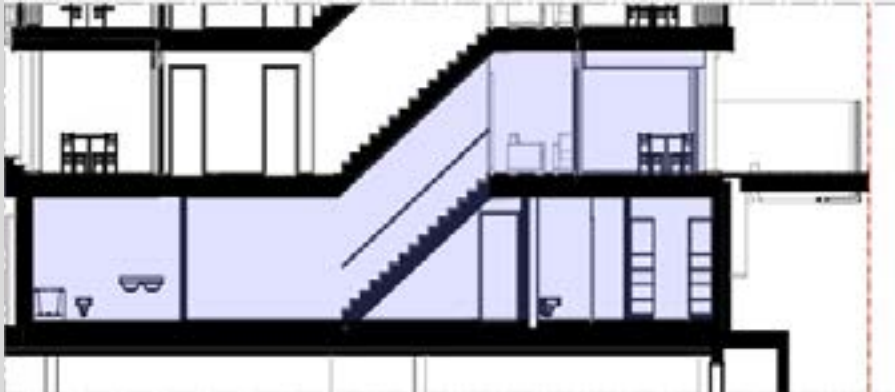
1. Obergeschoss

Wohnung

3

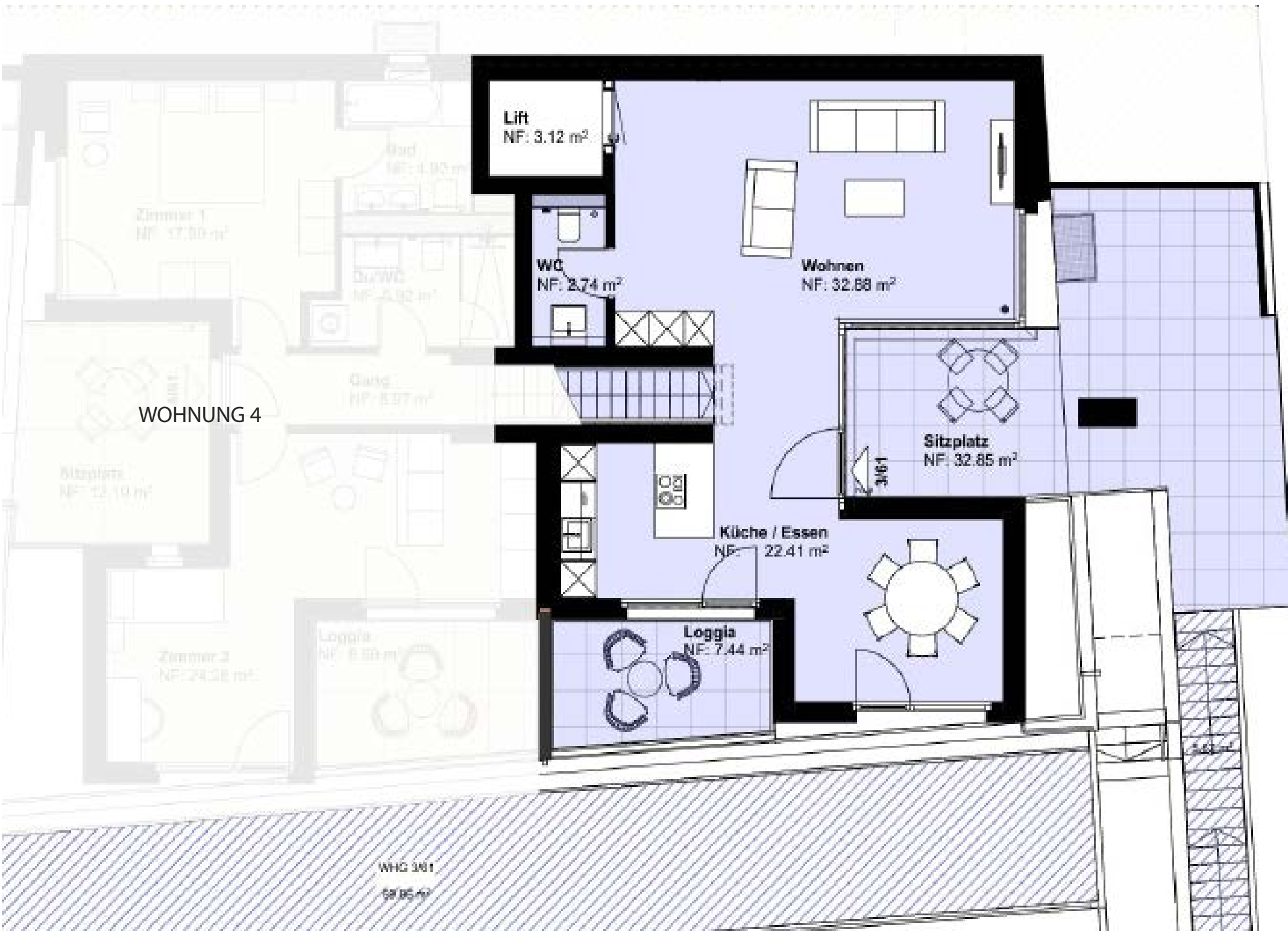
DUPLEXWOHNUNG

Etage	EG / 1. OG
Zimmer	4.5
Nettowohnfläche*	155 m²
Loggia- / Terrassenfläche	54 m²
Nebenfläche	31 m²
Verkaufspreis	CHF 1'810'000.-



Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

*exkl. Innenwände, exkl. Schächte

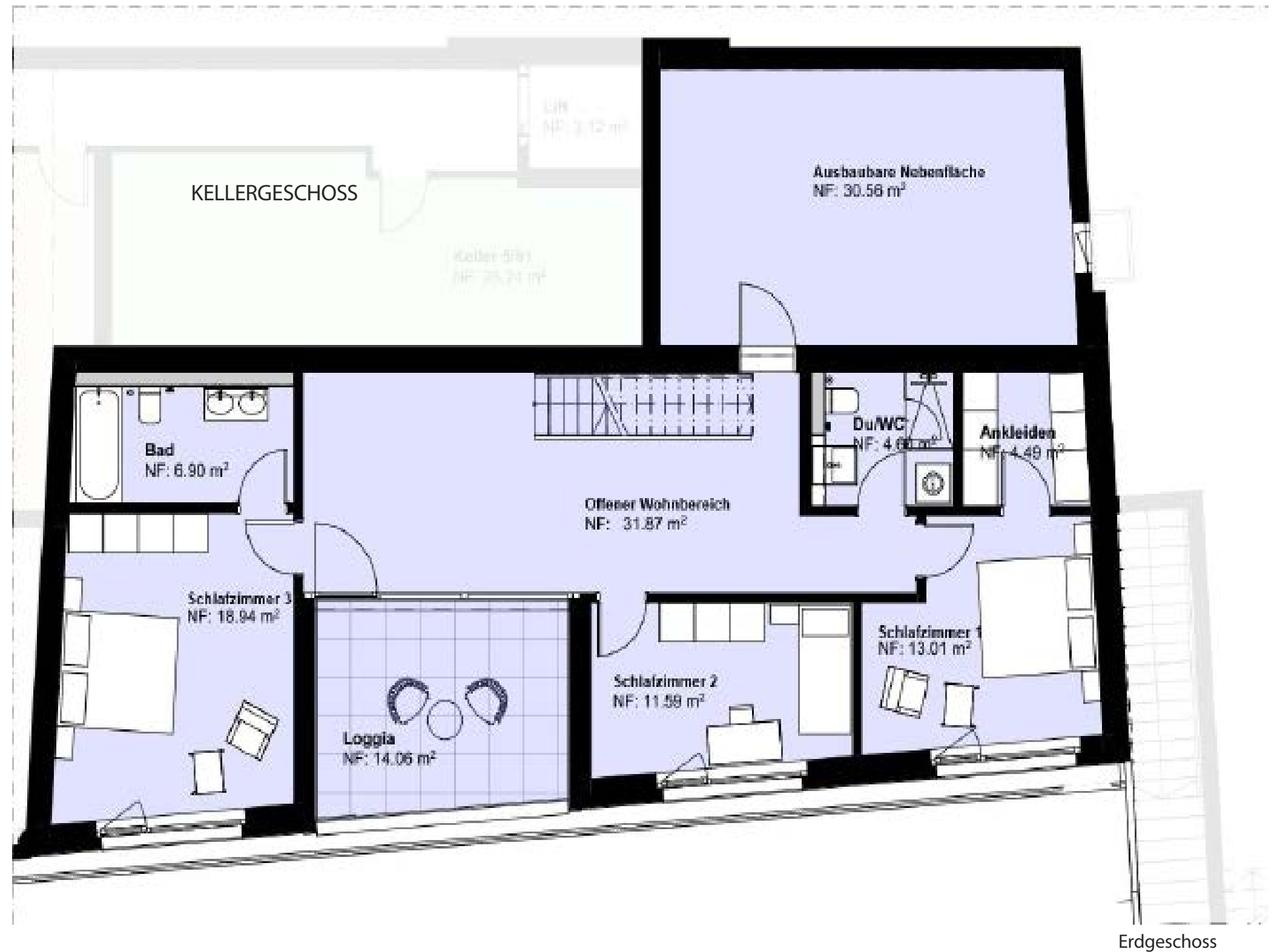


1. Obergeschoss

DUPLEXWOHNUNG

Die 4.5-Zimmer-Duplexwohnung «Largest» beeindruckt mit ihrem geschützten Sitzplatz, der auch über eine private Treppe von aussen zugänglich ist. Mit einer grosszügigen Wohnfläche von ca. 155 m², die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet die Wohnung viel Raum für Komfort und Flexibilität. Ein direkter Liftzugang sorgt zusätzlich für Bequemlichkeit. Die obere Etage bietet eine ideale Raumaufteilung, bei der der Wohnbereich dezent von der Küche und dem Essbereich abgegrenzt ist, jedoch durch das offene Konzept verbunden bleibt. Die untere Etage bietet drei Schlafzimmer, von denen sich zwei auch ideal als Kinderzimmer eignen würden. Zudem verfügt die Wohnung über eine ca. 31 m² grosse Nebenfläche, die individuell als Büro, Fitnessraum, Spa oder Entertainmentbereich gestaltet werden kann.

Die Grundrisse sind nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

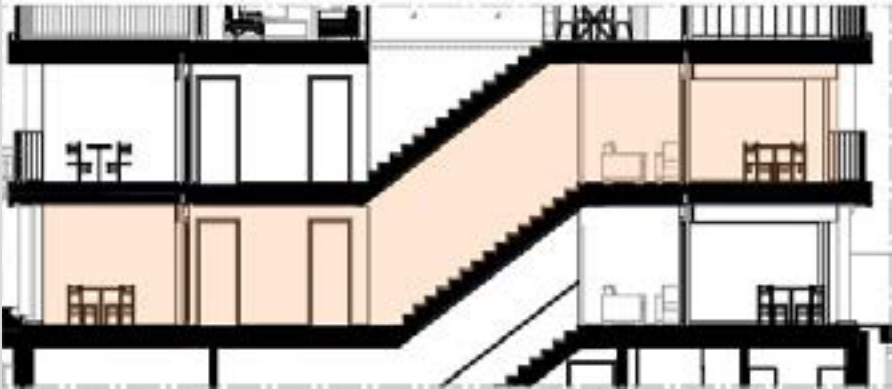


Wohnung

4

DUPLEXWOHNUNG

Etage	1. OG / 2. OG
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	124 m²
Loggia- / Terrassenfläche	40 m²
Keller	21 m²
Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-



Die Grundrisse sind nicht
massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



*exkl. Innenwände, exkl. Schächte



2. Obergeschoss

Wohnung

4

DUPLEXWOHNUNG

Die 3.5-Zimmer-Duplexwohnung «Flexible» überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m², die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet die Wohnung viel Raum für Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein direkter Liftzugang sorgt zusätzlich für Bequemlichkeit. Die obere Etage bietet eine ideale Raumaufteilung, bei der der Wohnbereich dezent von der Küche und dem Essbereich abgegrenzt ist, jedoch durch das offene Konzept verbunden bleibt. Des Weiteren befinden sich im 2. Obergeschoss zwei gedeckte Loggias, welche zum Verweilen einladen. Auf der unteren Etage befinden sich die beiden Schlafzimmer, wobei sich das eine Zimmer nach Wunsch in zwei separate Zimmer umbauen lässt.

Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



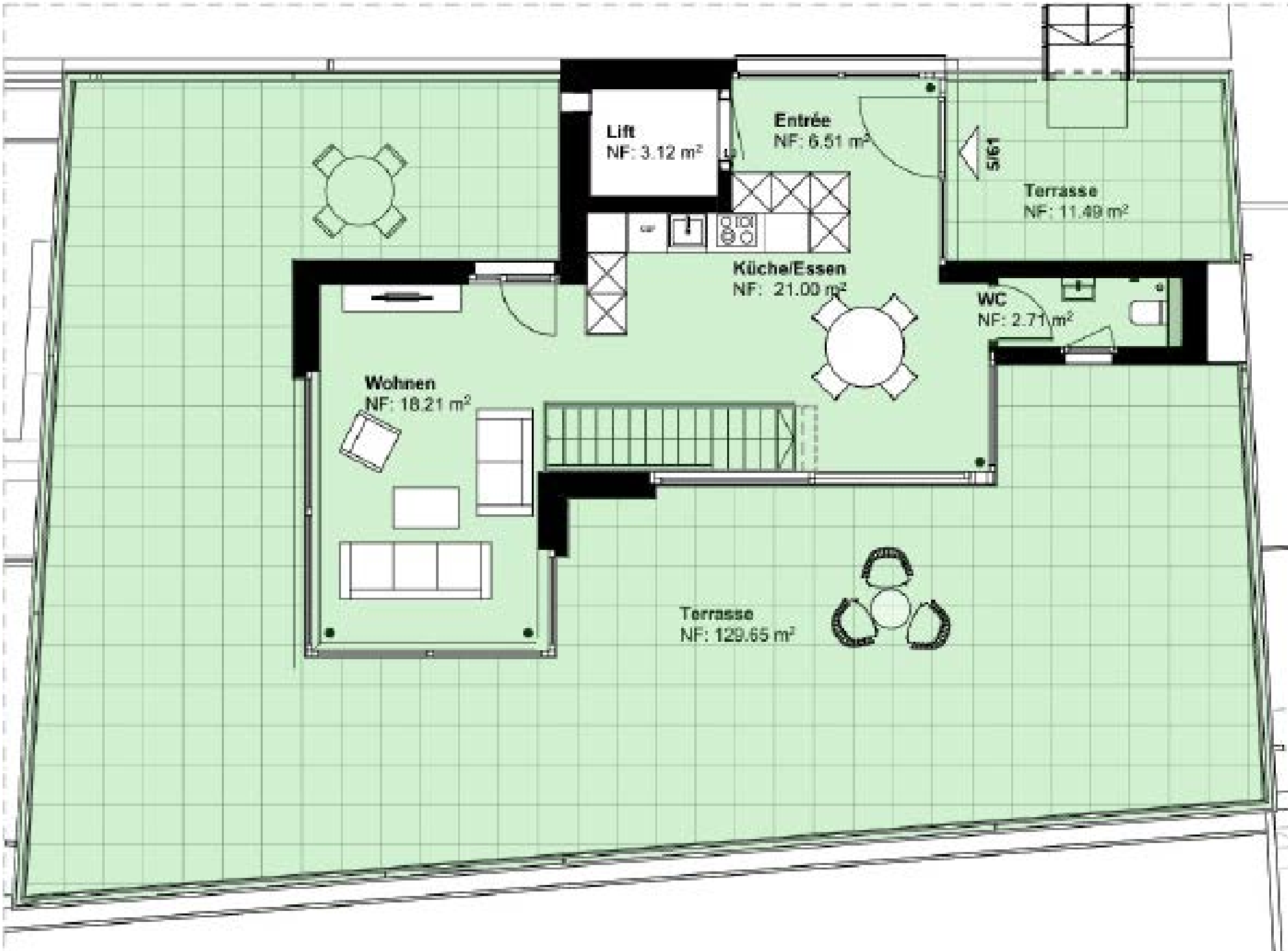
1. Obergeschoss

Wohnung

5

ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

Etage	2. OG / Attika
Zimmer	3.5 (4.5)
Nettowohnfläche*	113 m²
Loggia- / Terrassenfläche	163 m²
Keller	25 m²
Verkaufspreis	RESERVIERT



Attikageschoss

Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



*exkl. Innenwände, exkl. Schächte

Wohnung

5

ATTIKA-DUPLEXWOHNUNG

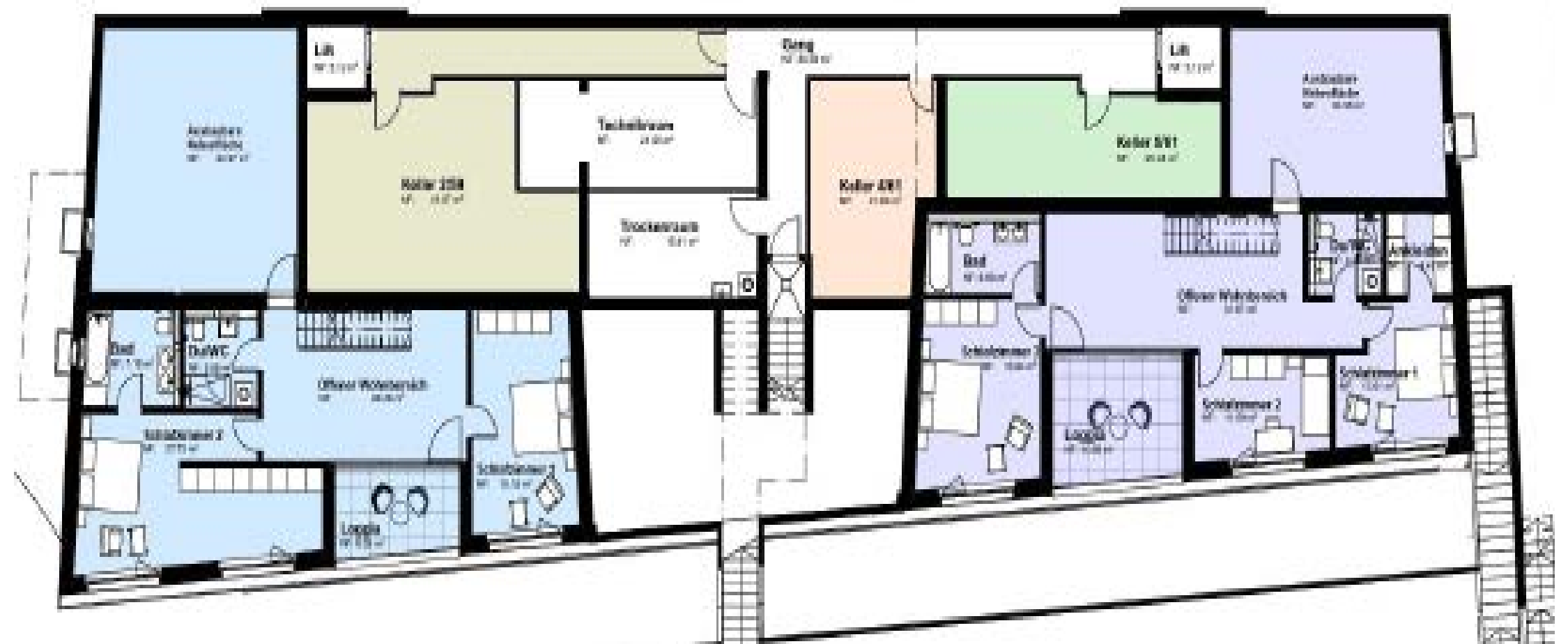
Die 3.5-Zimmer-Attika-Duplexwohnung «Lifestyle» überzeugt mit ihrer grossartigen Aussenfläche von insgesamt ca. 163 m² und der uneingeschränkten Privatsphäre. Die grosse Terrasse mit einer Fläche von ca. 130 m² bietet viel Platz für gesellige Grillabende und die Möglichkeit, optional eine Outdoor-Küche zu installieren. Das Attikageschoss umfasst einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit grossen Fensterfronten, die einen weiten Blick nach aussen bieten. Ein direkter Liftzugang sorgt für noch mehr Privatsphäre. Das 2. Obergeschoss umfasst zwei weitere Loggias sowie die beiden Schlafzimmer, wobei sich das eine Zimmer nach Wunsch in zwei separate Zimmer umbauen lässt.

Die Grundrisse sind nicht
massstabgerecht. Für die Richtigkeit der
Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

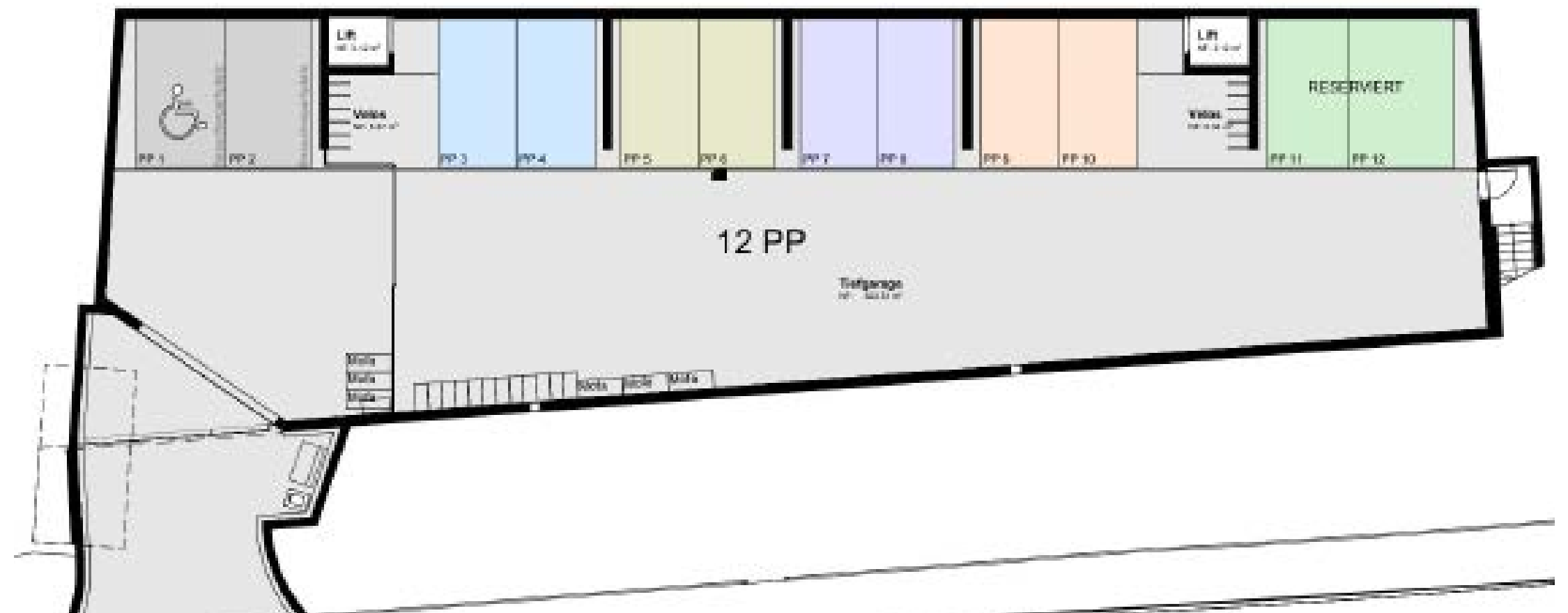


2. Obergeschoss

ERDGESCHOSS



TIEFGARAGE





LAGE

Höchste Lebensqualität in Birmensdorf

Die verkehrstechnisch optimal angeschlossene Gemeinde Birmensdorf liegt auf der Sonnen-
seite des Uetlibergs und bietet eine ideale
Mischung aus städtischem Komfort und Nähe
zur Natur und Naherholung - und das nur wenige
Minuten vom Herzen der Stadt Zürich entfernt.

Im belebten Zentrum von Birmensdorf erwartet
Sie alles, was man sich in einem modernen Dorf
wünschen kann: Restaurants, Cafés, diverse
Einkaufsmöglichkeiten von Grossverteilern
Coop und Migros bis hin zu etablierten Einzel-

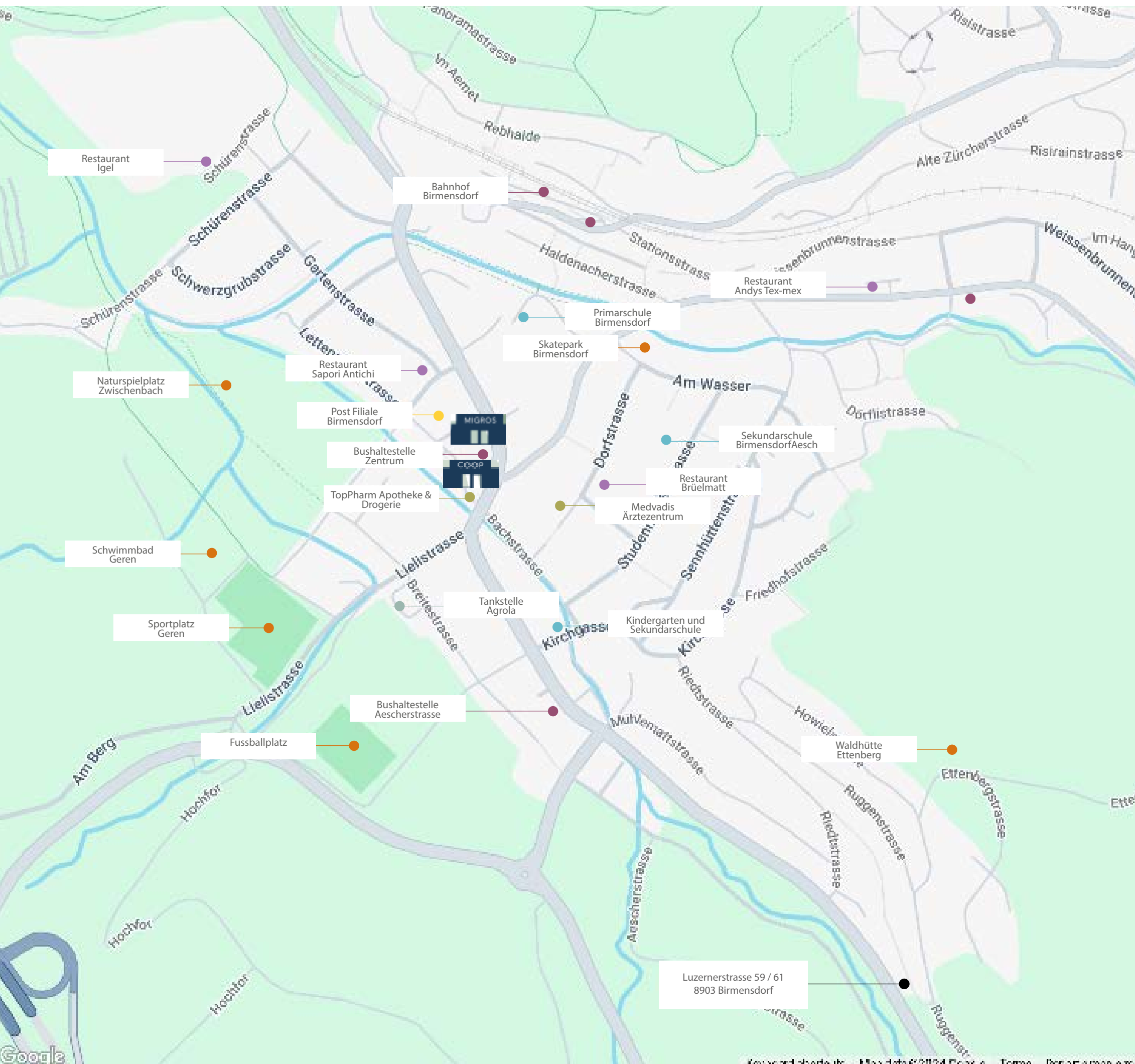
händlern wie regionale Bioläden, eine Metzgerei
oder Drogerie. Zudem finden Sie erstklassige
Dienstleister wie Friseure, Kosmetikstudios und
Gesundheitseinrichtungen direkt vor Ort. Bir-
mensdorf deckt all Ihre täglichen Bedürfnisse
bequem vor Ort ab, ohne dass Sie die Gemeinde
verlassen müssen.

Neben einem Kindergarten und einer Primar-
sowie Sekundarschule gibt es auch eine Schule
für individuelles Lernen und eine Musikschule.
Beliebte Gymnasien wie das Rämibühl, Hottin-



gen, oder Stadelhofen sind schnell und
bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln
zu erreichen.

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung
erreichen Sie den Zürcher Hauptbahnhof in
kürzester Zeit, egal ob mit dem Auto, der
S-Bahn oder dem Bus. Zusätzlich gewähr-
leistet der nahe Autobahnanschluss schnelle
Anreisezeiten in alle Richtungen.



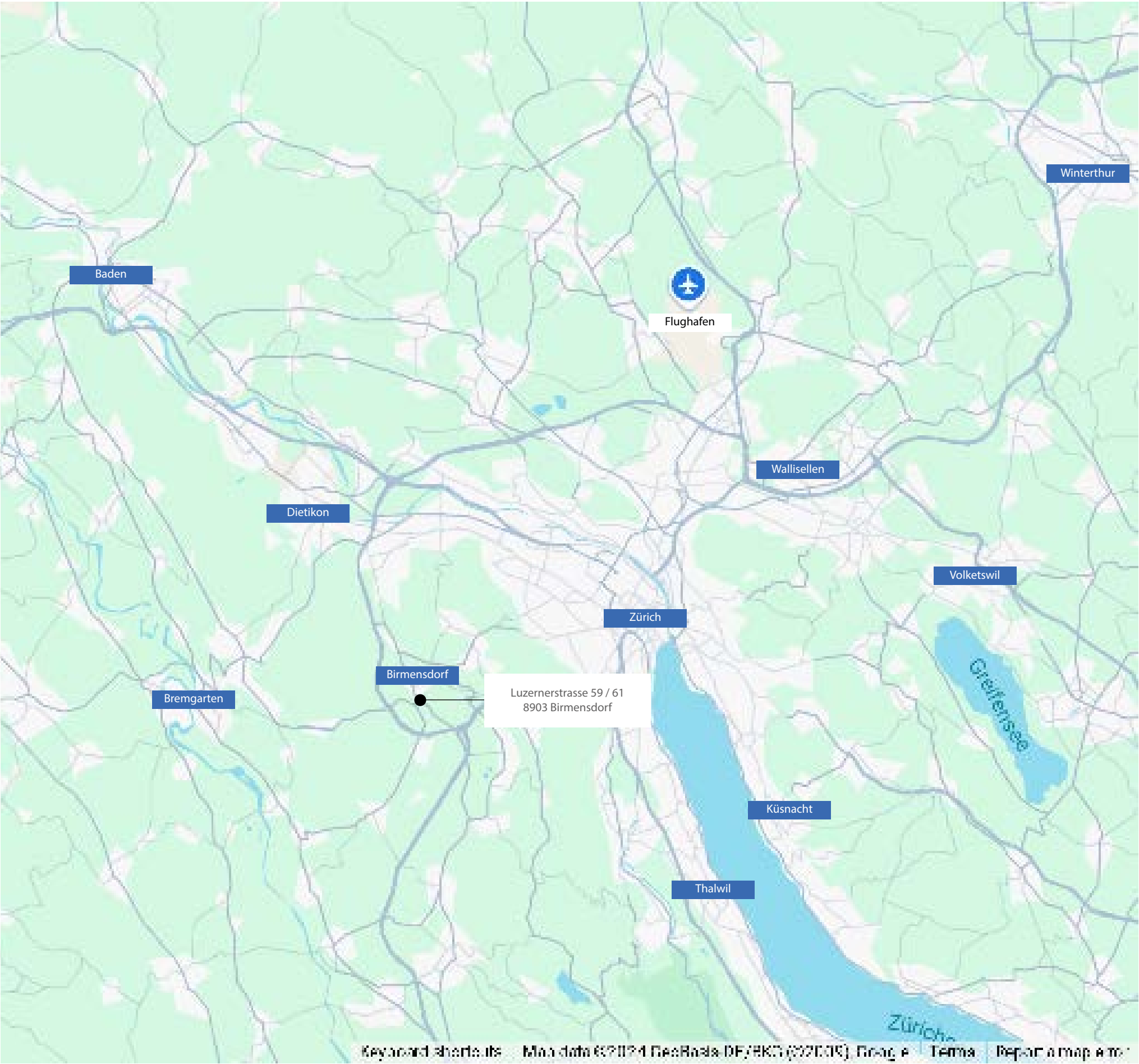
Ihre Verbindung zu erstklassiger Erreichbarkeit

Das Mehrfamilienhaus an der Luzernerstrasse 59/61 in Birmensdorf liegt an der sonnigen Seite des Uetlibergs, direkt am Waldrand. Die Lage vereint die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt.

Der Standort ist optimal erschlossen, dank des nahegelegenen Autobahnanschlusses A3 sowie der öffentlichen Verkehrsmittel, die in wenigen Minuten erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Naherholungsgebiete, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuss in kurzer Zeit erreicht werden können.

Luzernerstrasse 59 / 61
8903 Birmensdorf

- Gesundheit
- Post
- Schule/Kindergarten
- Gastronomie
- Hotel
- Freizeit
- Tankstelle
- ÖV



Zwischen Stadt und Natur perfekt gelegen

DISTANZEN	KM	FUSS	AUTO	ÖV
Bahnhof Birmensdorf	1.5	20 min	3 min	12 min
Zürich Hauptbahnhof	10.7	–	13 min	16 min
Flughafen Zürich	22.5	–	19 min	29 min
Baden	20.0	–	18 min	36 min
Zug	25.8	–	24 min	29 min
Winterthur	38.5	–	34 min	43 min



IHR PARTNER

ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 40 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kunden oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 30 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung in allen Bereichen. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.



engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS

BERATUNG & VERKAUF

Engel & Völkers Limmattal

Bremgartnerstrasse 11

8953 Dietikon

+41 43 500 25 25

limmattal@engelvoelkers.com

engelvoelkers.com/ch/de/shops/dieti-

   @engelvoelkers.limmattal

BAUHERRSCHAFT

Neohome AG

Albulastrasse 47

8048 Zürich