

AMBRA

5 1/2-Zimmer Gartenwohnung
mit Landanteil, inkl. Sitzplatz
Gehobener Standard, sehr guter Zustand

Kaufpreis: CHF 1'750'000
inklusive zwei Parkplätze in
Einstellhalle und Kellerraum

5 Jahre Baugarantie nach SIA 118
Neubau November 2022

Im Amtsacker 23
8424 Embrach
Schweiz

[Google maps](#)



garden-apartment.com/de



youtube.com/Bim-101-AMBRA



Situation

Distanz zur Hektik, Nähe zu allem.

Am Abend den hektischen Alltag hinter sich lassen und bei einer Joggingrunde im nahegelegenen Wald oder in der naturgeschützten Oase mit Ententeich den Kopf lüften.

Nach einem Überseeflug in ein paar wenigen Minuten zuhause sein und durchatmen. Im Garten, auf der Terrasse mit Freunden das gesellige Beisammensein genießen.

Oder sich an einem verregneten Sonntagnachmittag in wohligem Umfeld eine ganze Netflix-Serie gönnen.

All das ist am Ort, mit dem und an dem man sich verbunden fühlt, eine wahre Freude.

Weil man hier schnell Distanz zu Hektik und Stress findet und gleichzeitig Nähe zu allem hat, was es für entspanntes Wohnen und Leben braucht.



Embrach

Nahe dem pulsierenden Zürich und
gleichzeitig in idyllischer grüner
Umgebung



Verbunden mit allem

Das Haus AMBRA steht in Embrach, einer Gemeinde mit rund 10'000 Einwohnern, die in der Schnittstelle zwischen den sanften Hügelketten des idyllischen Zürcher Unterlands und dem pulsierenden Wirtschaftszentrum Zürich liegt. Es ist eingebettet in ein familienfreundliches, gepflegtes Quartier (30-er-Zone).

Die Wege sind kurz: Schulen – von der Primar- bis zur Oberstufe – sind in wenigen Gehminuten erreichbar, auch die Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum, Naherholungsgebiete und die lauschige Badi Talegg befinden sich ganz in der Nähe.

Distanzen			
Volg	5 Min	1 Min	
Coop/Migros	15 Min	5 Min	10 Min
Bushaltestelle	5 Min		
Kita, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe	5-10 Min		
Flughafen Zürich / Circle Shopping / Ärztezentrum		10 Min	15 Min
Zürich City		35 Min	45 Min
Winterthur		25 Min.	40 Min.
Freizeit und Einkaufen in Deutschland		20 Min.	



Bevorzugte Lage
am südlichen Rand
von Embrach



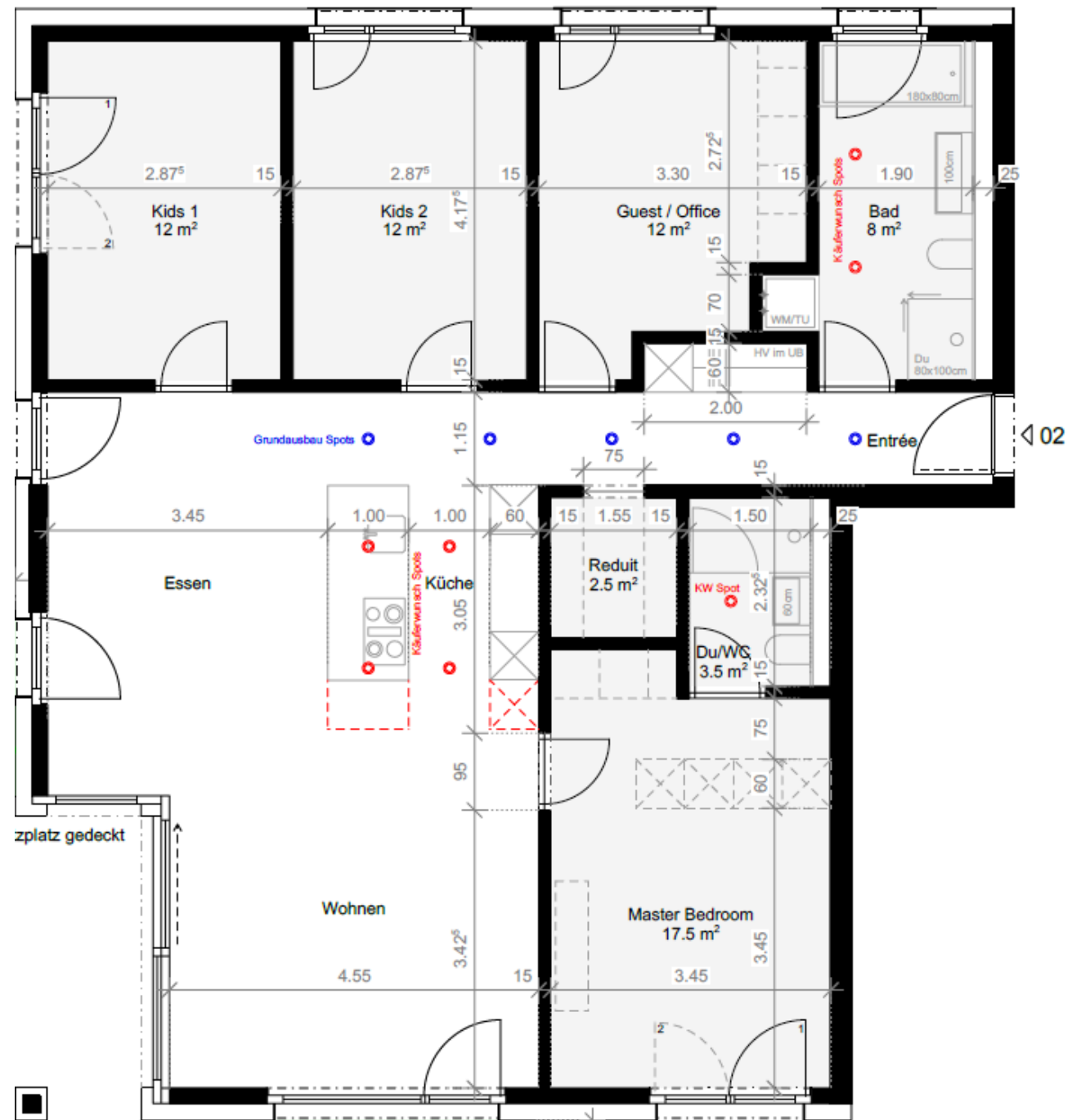
5 1/2-Zimmer- Gartenwohnung Erdgeschoss

Wohlfühlen auf 200 m²

- Wohnfläche brutto 130.5 m²
- Sitzplatz 71 m²,
davon 15.0 m² gedeckt
- Landanteil 175.0 m²
- Kellerraum 10.0 m²
- Zwei Parkplätze



Effiziente Raumeinteilung bei maximaler Ausnützung



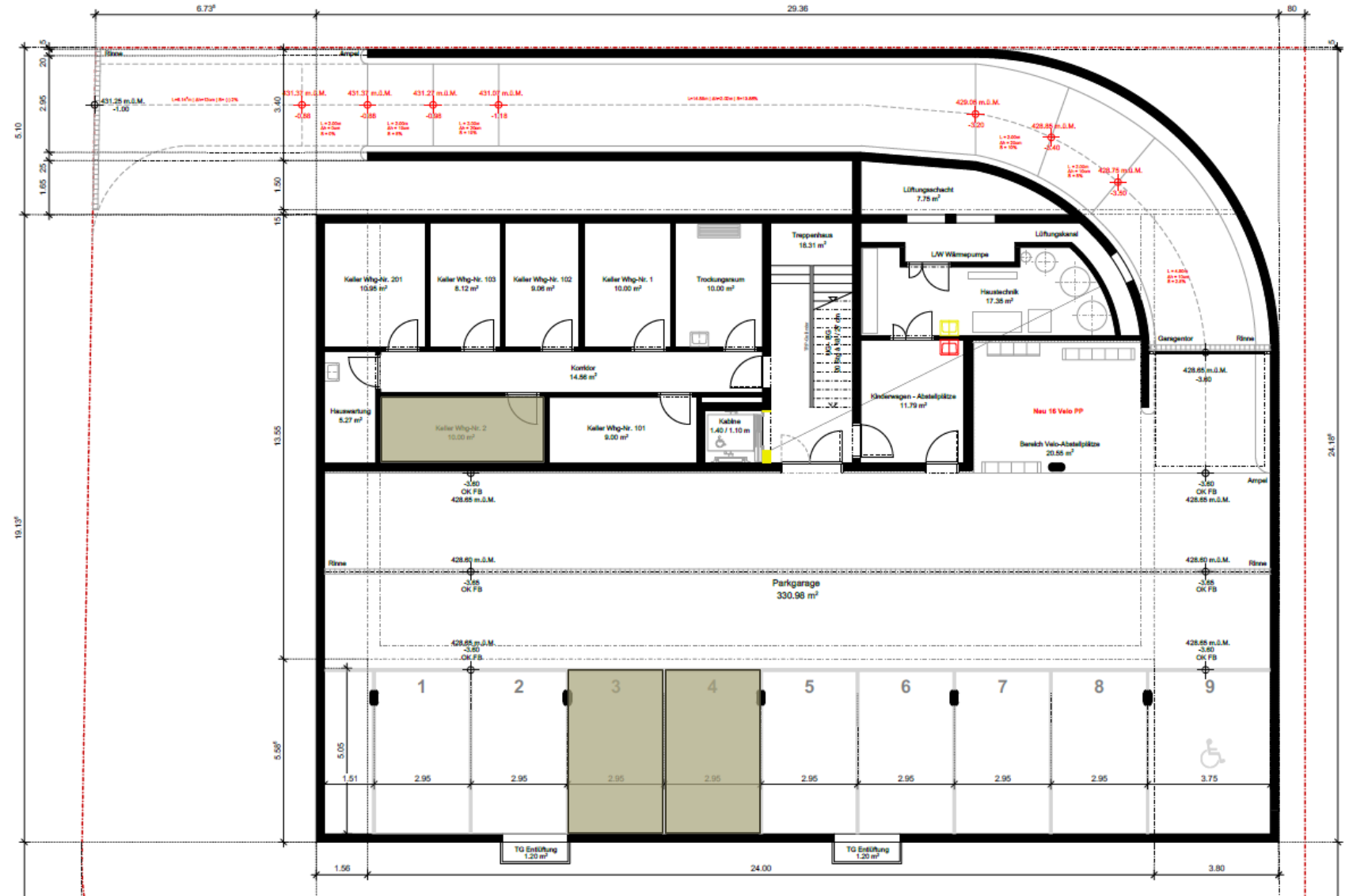
Untergeschoss und Tiefgarage

Im Eigentum

- Grosser Kellerraum Nr. 2 mit ca. 10.0 m² Raumfläche und ca. 3 m Raumhöhe
- 2 grosszügig dimensionierte Parkplätze Nr. 3 + 4

Zur Mitbenutzung

- Trocknungsraum
- Separater Abstellraum
- Kinderwagenabstellplätze
- Veloabstellplätze





Gehobener
Ausbau

Grundriss & Küche

- Der Grundriss ist grosszügig konzipiert und verfügt über sonnige Aussenräume mit grossen Fensterflächen. Süd-westliche Ausrichtung mit raumhohen Fenstertüren.
- Offene, moderne Küche mit Kombisteamer/Backofen, Microwellenbackofen, Geschirrwaschautomat auf Arbeitshöhe (alle Elektrolux, smarte Geräte WiFi/App) und separates, grosszügiges Food-Center (Kibernetik) in der Küchenzeile.
- Imposante Kochinsel mit Titanium Naturstein (Länge = 2884, Tiefe = 1148), Flächeninduktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Kochfeldabzug (Bora), Waschbecken mit Hochdruck Armatur 360° und gefiltertem Trinkwasser. Geräumige Schubladen auf den langen Seiten für die praktisches Aufbewahren. Zwei Bar-Sitzplätze auf der Stirnseite.
- Redit mit versteckter Küche. Der verborgene Platz mit Strom für alle einsatzbereiten Küchengeräte und Vorratsmanagement auf einen Blick.
- Hands-free Zugang und zum Redit via automatischer Schiebetüre und Beleuchtung, angesteuert durch berührungslosen Öffnungssensor aussen und Radarmelder innen.



Nasszellen & Elektroinstallation

- En Suit Badezimmer im Elternschlafzimmer mit Dusche, rimless WC und modernem Waschtisch mit Unterbaumöbel und integrierter Steckdose
- Zweites extragrosses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, breitem Waschtisch mit Unterbaumöbel und integrierter Steckdose, raumhohem und programmierbarem Handtuchwärmer und Waschturm der Marke BOSCH (Waschmaschine / Tumbler, smarte Geräte WiFi/App)
- Hochwertige Sanitärapparate. Alle Garnituren in Edelstahl gebürstet, Duschkischer in Unterputzausführung
- Grosszügig ausgelegte Elektroinstallation mit überdurchschnittlich vielen und schaltbaren Steckdosen
- Einbauspots im Eingangsbereich, Küche und Nasszellen.
- Multimediasteckdosen und UKV-Installation (2 Netzwerksteckdosen in allen Wohnräumen ausgebaut)
- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss

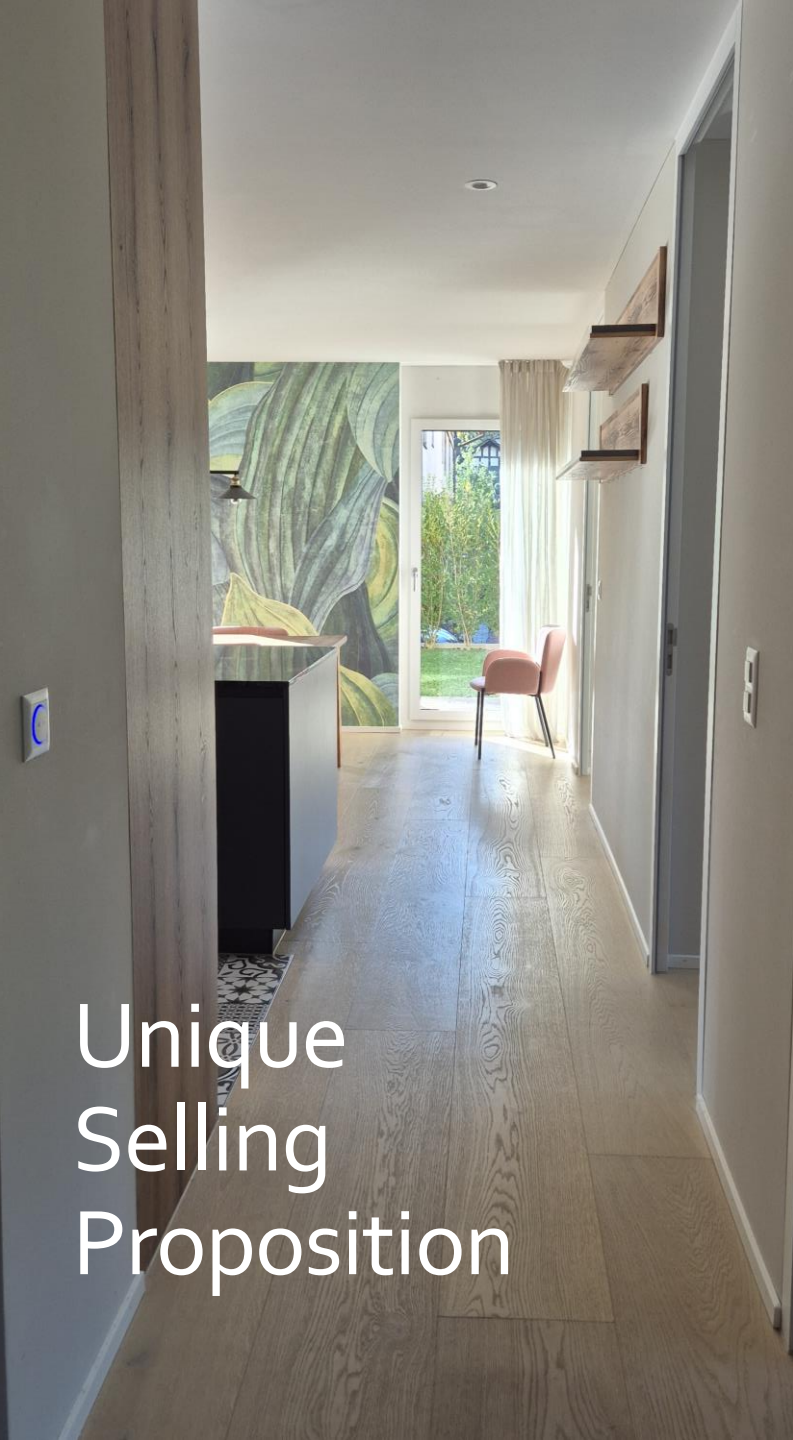
Smart & vorausgedacht

Elektrische Lamellen-Storen ferngesteuert und programmierbar mit Smartphone App.

Einbruchsicherung an allen Fenstern und Türen und hochwertige Insektenschutzanlagen.

Bewilligung der STWEG für den Bau eines Wintergartens und Installation einer zusätzliche Horizontalmarkise an der Südseite des Sitzplatzes vorhanden.





Unique Selling Proposition

- Abgestimmtes Innendesignkonzept mit dedizierten Raumthemen
- 71 m² grosser Gartensitzplatz in witterungsbeständigen WPC-Paneelen und Naturholzoptik auf der Süd- und Westseite
- Ökologisch konzipierter Blumengarten
- Handverlesene und ästhetisch ansprechende Titanium-Natursteinplatte auf der Kücheninsel, mit einzigartigen Adern, Maserungen und Kristall-Strukturen welche den organischen Charme und die Schönheit des Natursteins betonen
- Stets aufgeräumte Hauptküche dank Schattenküche mit automatischer Schiebetüre
- Flächenbündige, deckenhohe Innentüren für beeindruckende Raumwirkung
- Smarte Küchengeräte, BOSCH Waschturm im gehobenen Segment und Lamellenstoren, alles programmier- und steuerbar mit Smart App
- Zwei Duschen und eine Badewanne in der Wohnung
- Baugarantie nach SIA 118: Bestehende Gewährleistungsfrist bis Sept. 2027



















Projekt / Architektur

Haus AMBRA – ein Zuhause, das verbindet.

In Embrach, nahe dem Flughafen Zürich, entstanden per Ende 2022 Im Amtsacker 23 das Haus AMBRA mit sechs exklusiven Eigentumswohnungen (2 ½ bis 5 ½ Zimmer) und einer Tiefgarage.

AMBRA verbindet moderne Architektur mit gehobenem Wohnkomfort, Nähe zur Stadt und zur Natur sowie entspanntes Quartierleben mit gediegener Privatsphäre. Herzlich willkommen, treten Sie ein.

Das Haus AMBRA fügt sich mit seiner kubischen Architektur selbstbewusst und doch diskret in das Quartier im Süden von Embrach ein.



Projekt / Ausbaustandard

Haus AMBRA

Ruhige kinderfreundliche Lage (Zone Tempo 30, Sackgasse)

Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Wärmeverteilung mit Bodenheizung, zusätzliches Free-Cooling-System

Grundausbau der Elektro-Mobilität Ausbaustufe C2 «power to parking». Energie-/Lademanagement und Rückplatte für Wallbox vorhanden (Vorbereitung für plug & play, Produkt «easee»)

Photovoltaik (PV-Anlage) vorbereitet. Die rohbaurelevanten Einlagen (Leerrohre) wurden erstellt.

Kabel-TV / Breitbandinternet (Glasfaser)

Rollstuhlgängig / Lift

Zwei ökologisch konzipierte Blumenbeete mit bienenfreundlicher Bepflanzung erfreuen das Auge ganzjährig beim Blick nach draussen.

Bäume, ein gepflegter Rasen und eine Ligusterhecke um das Grundstück herum bringen die Natur in Griffnähe. Ein Mähroboter erledigt den perfekten Rasenschnitt stressfrei und ohne Aufwand.



Kontakt

Verfügbarkeit:
Nach Absprache

Beat Aeschimann
+41 79 901 79 77
beat.aeschimann@gmail.com

