



Erstvermietung

Exklusiv

Im Gsteig 6

mahalma.ch

«Architektur bedeutet für uns mehr als nur Aussenwände. Wir schaffen Lebensqualität, indem wir Räume öffnen: Durch Weite, diagonale und landschaftsbezogene Ausblicke ins Grüne, grosszügige Balkone und Terrassen sowie raumhohe Fenster und Türen entsteht ein wohltuend offenes Wohngefühl. Dieser Anspruch leitet all unsere Entwürfe.»

Im Gsteig 6

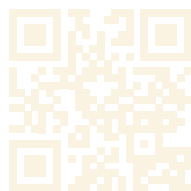
WILLKOMMEN ZUM PROJEKT «MAHALMA»

An ruhiger Lage mit schönster See- und Bergsicht entstehen fünf hochwertige Mietwohnungen. Grosszügige Grundrisse, ein energieeffizientes Konzept, eine solide Bauweise und eine zeitlose Architektur werden Sie begeistern.



MICHAEL WILLERS
Architekt, Architekturfabrik21 AG

Uerikon Stäfa	Charmantes, urbanes Zürichsee-Rebbau-Städtchen am Oberen Ende der Goldküste. Gut erschlossen. Familienfreundlich. Für Natur- und Sportliebhaber. Steuergünstig.
Lage	Einmalige Kretenlage. Südausrichtung. Sehr ruhig. Natur vor der Haustüre. Zürichsee, ÖV, Kindergarten, Schulen und Volg in Gehdistanz.
Sicht	Fantastische See- und Bergsicht
Architektur	Moderne, energieeffiziente Architektur mit viel Grünflächen und einer Kombination aus Kompaktfassade (natürliche Steinwolle) und hinterlüfteter Holzschalung auf der Südseite als sommerlicher Wärmeschutz.
Wohnungsangebot	3 ½-Zimmer-Wohnung im EG West 4 ½-Zimmer-Wohnung im EG Ost 4 ½-Zimmer-Wohnung im OG West 4 ½-Zimmer-Wohnung im OG Ost 5 ½-Zimmer Attika
Wohnflächen	Zwischen 118 m² und 183 m².
Hochwertiger Innenausbau	moderne, grossformatige, durchgehend verlegte Feinsteinzeugplatten. Einbauschränke und Küchenkombination vom Massschreiner. Von Euw Schweizer-Fenster. Reduit. 2 Nasszellen pro Wohnung. Grosse, gedeckte Sitzplätze.
Spezialausbau	Quooker. High-End Dunstabzug. Dusch-Klosett. KWL.Free-Cooling. Hebeschiebetüren in allen Wohnungen. Gartenwohnungen im Maisonette-Stil.
Parkplätze	Auto-/Motorradeinstellplätze in Tiefgarage. Aussenparkplätze. E-Ladestationen möglich.
Energie & Technik	PVA. Wärmepumpe. Fussbodenheizung. Free-Cooling. KWL.ZEV.
Bezug	Anfang 2027.
Mietpreise & Projektwebseite	Mietpreise finden Sie auf www.mahalma.ch



Das Wichtigste auf einen Blick







UERIKON STÄFA

Leben an der Oberen Goldküste, naturnah und sehr beliebt

Die steuergünstige Gemeinde mit Herz

Uerikon Stäfa, mit rund 15'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, liegt malerisch an der oberen Goldküste. Sonnige Rebberge prägen die Hänge und verleihen dem beliebten Dorf seinen unverwechselbaren Charakter. Der heutige Stäfner Ortsteil Uerikon wurde erstmals im Jahr 965 urkundlich erwähnt. Besonders prägend für das Ortsbild ist die historische Häusergruppe der «Ritterhäuser».

Die Infrastruktur von Uerikon Stäfa überzeugt auf ganzer Linie: Bahnhof, Post, Bank, Grossverteiler und zahlreiche Detaillisten, Kleiderboutiquen, Reisebüros sowie vielfältige Dienstleister sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein attraktives Freizeit- und Kursangebot. Kulturbegiesterte kommen beim über die Kantongrenzen hinaus bekannten «Kulturkarussell Rössli» voll auf ihre Kosten.

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Hafenanlage und mehrere kleinere Haabe sowie zwei Anlegestellen für die Zürcher Schifffahrt. Ebenfalls erwähnenswert sind die gepflegte

Seepromenade und die drei Seebäder. Familienfreundlichkeit wird grossgeschrieben: Spielgruppen, Kindergärten, alle Volksschulstufen sowie schulergänzende Mittags- und Nachmittagsbetreuung sind direkt vor Ort verfügbar.

Die Lage ist ideal: In nur 26 Minuten bringt Sie die S-Bahn S7 im Halbstundentakt direkt nach Zürich, in gut 10 Minuten nach Rapperswil. Der Flughafen ist mit der S-Bahn in rund 45 Minuten bequem erreichbar. Und mit einem Steuerfuss von 83 % (ohne Kirchensteuer) gehört Stäfa zu den besonders steuergünstigen Gemeinden im Kanton Zürich.

Die idyllische Seegemeinde lässt keine Wünsche offen und bietet alles, was es für ein Leben voller Freude und Genuss braucht.

ATTRAKTIVER STEUERFUSS VON 83%!

DISTANZEN	KM	AUTO	ÖV
Zürich	24	30 Min.	36 Min.
Rapperswil	7	13 Min.	22 Min.
Meilen	10	15 Min.	25 Min.
Flughafen	38	40 Min.	56 Min.

LAGE

Schönste See- und Bergsicht

Östlich vom Zentrum Stäfa entsteht Ihr Zuhause

Das Mehrfamilienhaus «MAHALMA» befindet sich nordöstlich des Dorfzentrums von Uerikon und ist eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohnquartier. Ein- und zweigeschossige Wohnbauten, sorgfältig gepflegte Gärten sowie gewachsene Baumbestände prägen das harmonische und idyllische Ortsbild.

Das grosszügige Grundstück mit einer Fläche von 1'395 m² thront buchstäblich auf einem sonnigen Plateau – typisch für die rechte Zürichsee-Seite – mit einem eindrucksvollen Ausblick auf den glitzernden Zürichsee sowie die Alpenkulisse in der Ferne. Dank der optimalen Lage geniessen Sie hier von früh bis spät reichlich Sonnenschein.

Schulen und Kindergärten befinden sich nur rund 400 m entfernt und sind bequem zu Fuss erreichbar. Ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf liegt nur wenige Schritte weiter. Der Bahnhof Uerikon ist in etwa 650 m erreichbar; Banken, Post sowie Grossverteiler wie Migros, Coop, Aldi oder Denner finden sich im nahegelegenen Stäfa.

Die Natur beginnt nahezu vor der Haustür: Das beliebte Naherholungsgebiet Pfannenstil, eine der schönsten Freizeitlandschaften des Kantons Zürich, lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Biketouren ein. Der idyllische Chazentobelweiher liegt in unmittelbarer Nähe und bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielfältige Outdoor-Aktivitäten. Auch das Strandbad Uerikon erreichen Sie bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad.

Kurzum: Ein Ort, an dem sich naturnahes Wohnen, Ruhe und Lebensqualität auf besondere Weise verbinden.

VIEL SONNE DANK
SÜD-SÜDWESTLICHER AUSRICHTUNG

1 Bus | 2 Schule | 3 Einkaufen | 4 Bahnhof | 5 Seebad | 6 Ritterhaus





ARCHITEKTUR

Modern, leben, bewusst geniessen

Raum für Leben, gestaltet mit nachhaltigem Anspruch

Mit «MAHALMA» entsteht ein Neubau, der modernes Wohnen, grosszügige Raumkonzepte und nachhaltige Energieversorgung ideal vereint. Fünf exklusive 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Mietwohnungen bieten Komfort, Licht und Raum für individuelles Wohnen. Das Gebäude liegt auf einem sonnigen und ruhigen Plateau mit atemberaubender Sicht auf See und Berge.

Die Architektur ist zeitgenössisch und klar gegliedert. Der Baukörper ist ruhig proportioniert und staffelt sich präzise in die Topografie ein. Grosszügige Auskragungen und durchgehende horizontale Linien verleihen dem Gebäude Leichtigkeit und eine starke horizontale Betonung. Die Fassade ist klassisch verputzt in einem dezenten Grau-Beige, das im Hang sichtbare Untergeschoss ist mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet, während Fenster und Schlossearbeiten mit Anthrazitfarbtönen gezielte Akzente setzen.

Auch in puncto Nachhaltigkeit setzt «MAHALMA» Massstäbe: Eine zentrale Wärmepumpe in Kombination mit Erdsonden sorgt für effiziente Wärme, Free-Cooling kühlt die Wohnungen im Sommer, während eine Photovoltaikanlage einen Grossteil des Strombedarfs liefert. Überschüssiger Strom wird den Wohnungen mittels ZEV (Zusammenschluss für den Eigenverbrauch) zugeführt oder ins öffentliche Netz eingespeist. Die kontrollierte Wohnraum-

lüftung garantiert frische Luft und zusätzliche Energieeinsparungen. Hochwertige Materialien, 26 cm starke Dämmung und 3-fach-Isolierverglasungen minimieren den Energieverlust und sichern nachhaltigen Wohnkomfort. Die Tiefgarage ist für Elektromobilität vorbereitet, und die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern gewährleistet höchste Bauqualität bei minimalem Transportaufwand.

«MAHALMA» verbindet durchdachte Architektur, modernes Wohnen und verantwortungsbewusste Bauweise – ein Zuhause, das heute und in Zukunft begeistert.

DIE ARCHITEKTEN

Die Architekturfabrik21 AG mit Sitz in Stäfa zeichnet sich verantwortlich für das architektonische Konzept, die Formensprache, den hochwertigen Innenausbau, die Planung sowie die Ausführung.

Das 1961 gegründete Architekturbüro ist spezialisiert auf Wohnbauprojekte und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter und bildet 2 Lernende aus.

NACHHALTIGKEIT:

eine solide Wärmedämmung,
3-fach-Isolierverglasungen, kontrollierte
Wohnraum-Komfortlüftung und eine
Wärmepumpenheizung mit Erdsonde

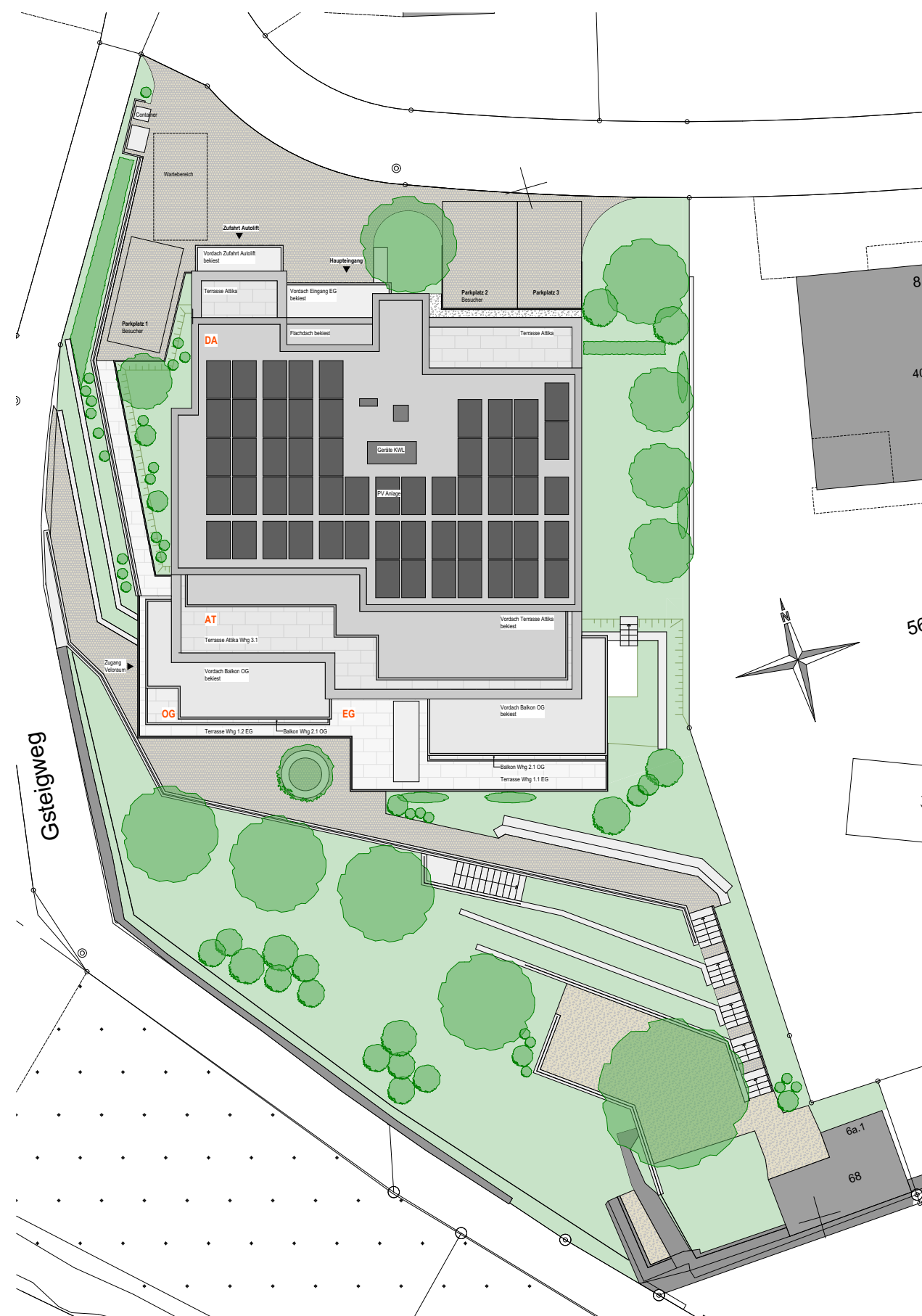
GARTENGESTALTUNG

Bewusst leben, Natur erleben

Biodiversität mit einheimischen Pflanzen fördern

Die prägnante Umgebungsgestaltung rahmt die Architektur harmonisch ein und schafft Rückzugsorte für Erholung und Entspannung. Gleichzeitig fördert sie die heimische Schweizer Flora, Fauna und Biodiversität.

Die Modellierung des Geländes orientiert sich am ursprünglichen Grundstücksverlauf und an den neu geschaffenen Wohnräumen. Der ehemals steile Rebhang unterhalb des Hauses wird terrassiert und üppig begrünt und fügt sich selbstverständlich in das Gesamtkonzept ein. Sorgfältig abgestimmte Staudenpflanzungen, Bodendecker, Ziergräser, Kugel-Eiben sowie filigrane, mehrstämmige Bäume und Ziersträucher säumen die Zugangswege. Wo erforderlich, sorgen höher angelegte Eibenhecken für geschützte Aussenräume.



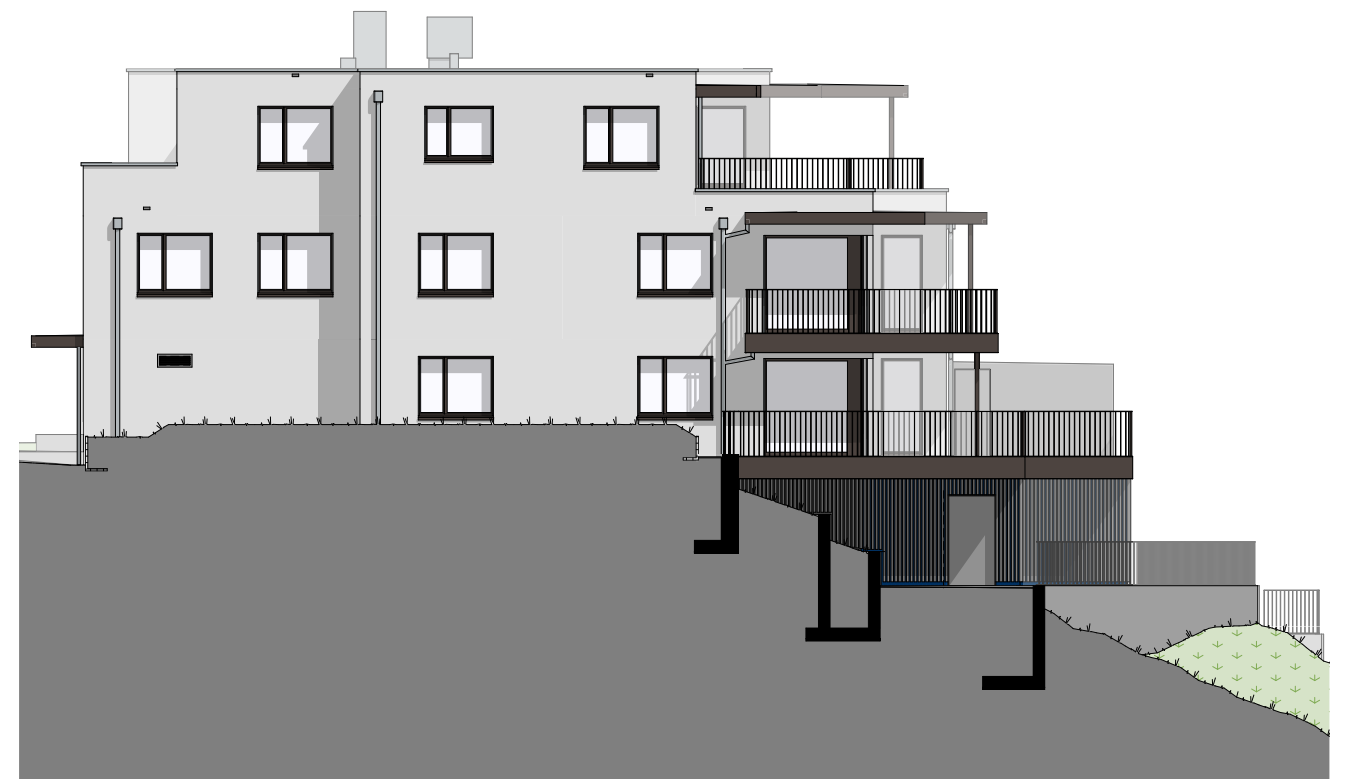
WOHNRAUM

Die Wohnungen vermögen modernen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Wohnen/Essen/Kochen sind offen konzipiert. Grossflächige Einschnitte bringen viel Licht und geben den Blick frei auf den Zürichsee und die Berge. Wohn- und Schlafräume sind räumlich getrennt und ermöglichen viel Ruhe und Erholung. Zwei Nasszellen, wovon ein Bad en Suite, bieten Komfort für die tägliche Körperpflege. Die Ausgestaltung der Innenräume und der hochwertige Innenausbau mit modernster Kücheapparate lassen keine Wünsche offen. Rund 20 m² grosse Kellerräume bieten viel Staufläche und Platz für Hobbys.

FASSADEN



Südfassade



Westfassade



Ostfassade

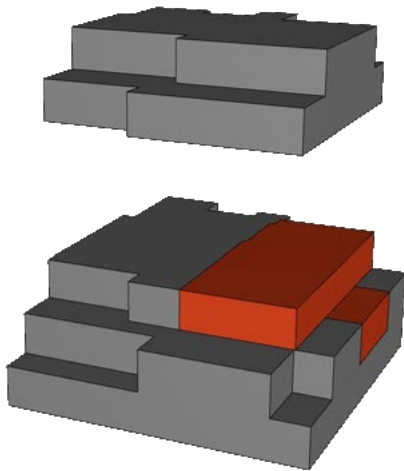


Nordfassade

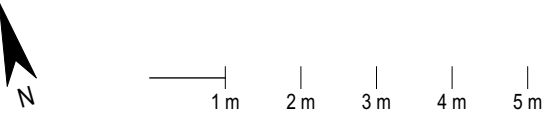


4½-ZIMMER-WOHNUNG
GARTENGESCHOSS

Wohnung 1.1

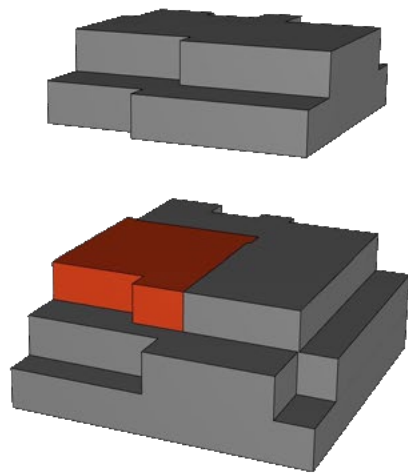


Wohnfläche	118.3 m ²
Vorplatz (beheizt/belüftet)	14.1 m ²
Hobby/Büro/Multimedia (beheizt/belüftet)	25.5 m ²
Keller intern	10.9 m ²
Wohnungsinterne Fläche	168.8 m ²
Terrasse	48.3 m ²
Garten	83.4 m ²

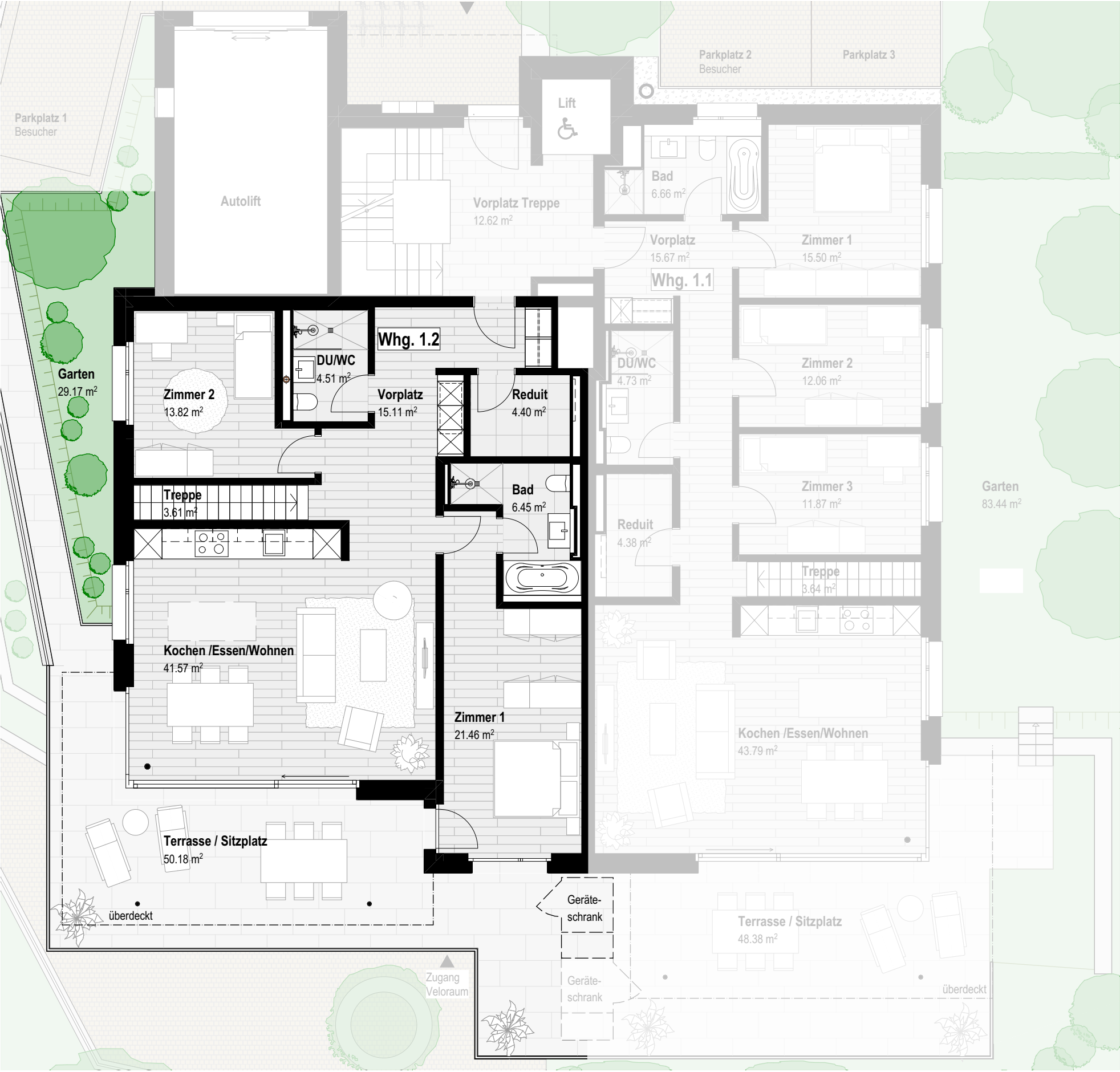
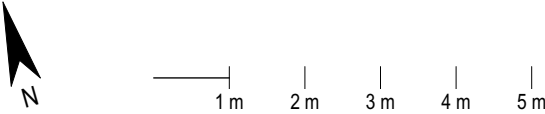


3½-ZIMMER-WOHNUNG
GARTENGESCHOSS

Wohnung 1.2

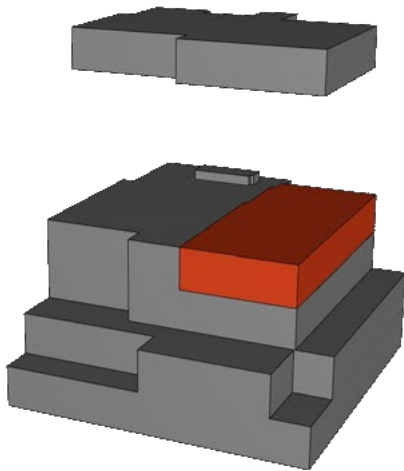


Wohnfläche	110.9 m ²
Vorplatz (beheizt/belüftet)	11.5 m ²
Hobby/Büro/Multimedia (beheizt/belüftet)	24.4 m ²
Keller intern	14.6 / 7.7 m ²
Wohnungsinterne Fläche	169.2 m ²
Terrasse	50.1 m ²

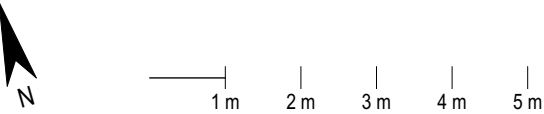


4½-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung 2.1

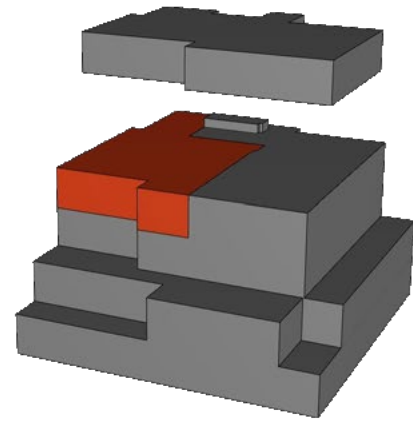


Wohnfläche	118.9 m ²
Balkon	29.7 m ²
Keller	19.0 m ²

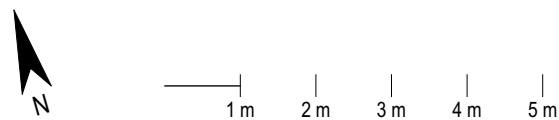


4½-ZIMMER-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Wohnung 2.2

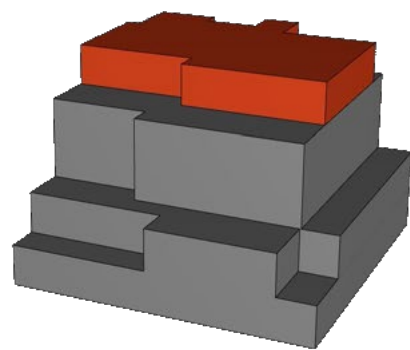


Bruttowohnfläche	133.2 m ²
Balkon	30.2 m ²
Keller	19.6 m ²

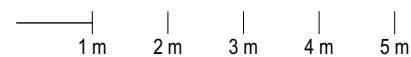


5½-ZIMMER-WOHNUNG
ATTIKAGESCHOSS

Wohnung 3.1



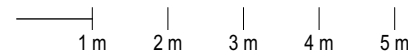
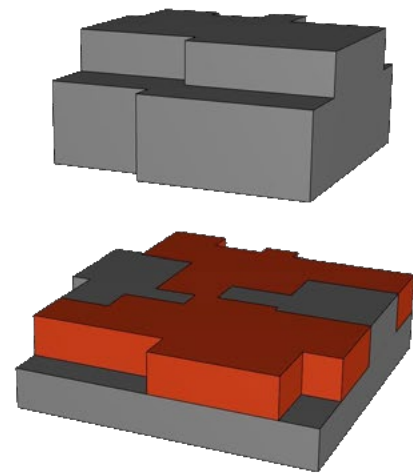
Wohnfläche	183.4 m ²
Terrassen	6.2 / 12.8 / 72.2 m ²
Keller	18.4 m ²





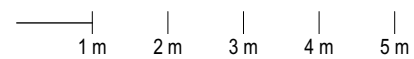
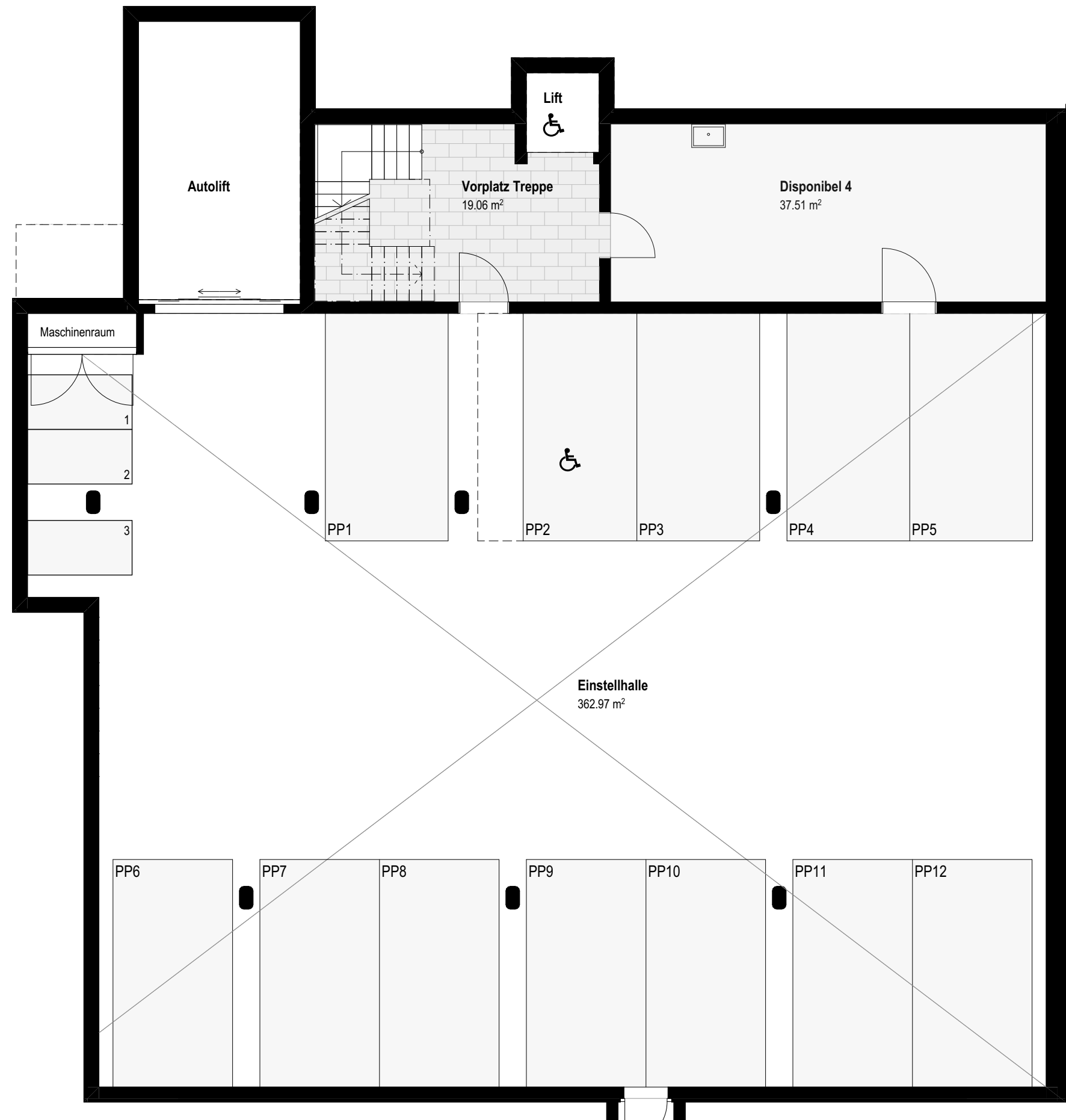
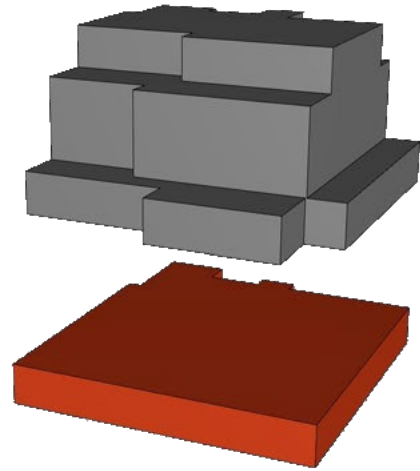
1. UNTERGESCHOSS

Kellerräume



2. UNTERGESCHOSS

Tiefgarage



Hochwertiger und qualitativer Ausbau

GRUNDLAGEN

Unser Standard – hochwertige und nachhaltige Bauqualität im Eigentumsstandard: Mit viel Sorgfalt geplant und mit hochwertigen Materialien realisiert. Die hohe Bauqualität gewährleistet einen geringen Energieverbrauch und schafft die Grundlage für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen.

WOHNBEREICH		ALLGEMEINER TEIL	HAUSTECHNIK	UMGEBUNG	VORBEHALT
KÜCHEN VOM MASSSCHREINER Küchenfronten in salbeigrün und porzellanweiss mit Einlassgriffen. Naturstein- oder Chromstahlabdeckungen, Kochinsel und Quooker Pro3-Wasserhahn.	TERRASSE UND BALKON Plattenboden mit Staketengeländer, frost-sicherer Aussenwasserhahn.	BODENBELÄGE ALLGEMEINRÄUME Im Treppenhaus, Korridoren, Disponibel, Keller- und Nebenräume Plattenbelag gem. Farb- und Materialkonzept Architekten. Schmutzschleusen in Eingangsbereich.	ELEKTROANLAGEN In allen Zimmern 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen. Je 1 ausgebauter Multimediaanschluss im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer, Leerrohre in jedem Zimmer für zusätzlichen Ausbau. Deckenbeleuchtung in Küche, Korridor, Entrée und Terrasse/Balkon. Video-Gegensprechanlage in Entrée. Tiefgarage mit Grundinstallation Lastmanagement-System für E-Mobility ausgerüstet. Photovoltaikanlage auf Flachdach für die primäre Stromversorgung der Wärme- und Warmwasserversorgung. Stromüberschussverteilung mittels ZEV in die Wohnungen.	GARTENANLAGE Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekten.	Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen bei den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten.
GERÄTE Backofen mit pyrolytischer Selbstreinigungsfunktion, Combi-Steamer, Induktions-Kochfeld, Umluft-Dunstabzug mit Plasma Compact und AutoRun Sense, Kühl- und Gefrierkombination, V-ZUG, WESCO, MIELE.	STOREN/MARKISEN Vertikale Rafflamellenstoren mit elektrischem Motorantrieb bei allen Fenstern. Knickarmmarkise an Balkonuntersichten montiert, gem. Farb- und Materialkonzept Architekten. Bedienung elektrisch.	LIFTANLAGEN Personenaufzug von Untergeschoss bis Attikageschoss, rollstuhlgängig. Auto-Aufzug, Kabinenhöhe 2.05m, Kabinenbreite 2.5m.	HEIZUNG/LÜFTUNG Die Warmwassererzeugung und die Beheizung der Wohnungen erfolgen mittels Wärmepumpe mit Erdsonden. Wärmepumpe mit Free-Cooling-Option. Niedertemperatur-Bodenheizung mit individueller Wärmezählung pro Wohnung. Alle Wohnräume sind via Thermostat regelbar. Kontrollierte Komfortlüftung für die systematische Lüfterneuerung. Die Kellerräume und die Tiefgarage werden mechanisch entlüftet.	Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.	
EINBAUSCHRÄNKE Garderoben und Nischenschränke mit viel Platz für Stauraum.	TÜREN Wohnungseingangstüren schallisoliert mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss und Video- Gegensprechanlage. Raumhohe Zimmertüren, schwellenlos.	AUSSENTÜREN TREPPENHAUS Eingangstüre aus Metall mit Glaseinsatz, Türdrücker innen und Stossbügel aussen aus Chromstahl.			
NASSZELLEN Ganzes Zimmer raumhoch gefliest, hochwertige Sanitärapparate, Badewanne, begehbare Dusche mit Glastrennwand, Regenbrause, Dusch-Klosett, Spiegelschränke und Unterbauten. Lüftungssystem.	FENSTER 3-fach-Isolierverglasungsfenster (Holz-Metall) mit erhöhter Schalldämmung, teilweise fest verglaste Fenster, mind. ein Drehkipppflügel mit Einhand-Drehkipp-Beschlag pro Raum und eine Hebeschiebetüre im Wohnzimmer. Ebenerdige Fenster/-türen Sicherheitsstufe RC2N mit Pilzkopf-beschlägen.	AUSSENWÄRMEDÄMMUNG 26cm starke Kompaktfassade für optimale Wärmedämmung im Sommer und Winter.			
WASCHTURM Waschmaschine und Tumbler von Miele.					
BODENBELÄGE Gesamte Wohnung mit pflegeleichten Feinsteinzeugplatten durchgängig, wild verlegt. Terrassenbereich mit rutschfesten Feinsteinzeugplatten					
WAND- UND DECKENBELÄGE Feiner Strukturabrieb farblich harmonisch abgestimmt. Die Decken sind in Weissputz Q3 gestrichen und mit Vorhangschienen in den Festerbereichen ausgestattet.					

IHRE NOTIZEN

ERSTVERMIETUNG & VERWALTUNG

Ihr Ansprechpartner

Kontakt

Raphael Ochsenbein

raphael.ochsenbein@immoarte.ch

+41 44 927 12 09

BAUHERRSCHAFT

immoARTE AG
Weierstrasse 1
8712 Stäfa

www.immoarte.ch

ARCHITEKTUR

Architekturfabrik21 AG
Dorfstrasse 2
8712 Stäfa

www.af21.ch





SEIT 1961