PROPERTY **ONE**

ONEFOCUS
PRAXISBEISPIEL SCHLOSSHOF

EIN WOHNPROJEKT MIT PRIVAT-SPHÄRE UND GESCHICHTE

www.propertyone.ch

Auf einem aussergewöhnlich gelegenen Grundstück oberhalb von Richterswil am Zürichsee entwickelte Property One eine Überbauung mit neun exklusiven Wohneinheiten. Das Vorhaben zeigt unser gesamtes Leistungsspektrum.

Umgeben von dichtem Grün, gelegen an ruhiger und sonniger Lage in Richterswil, liegt die Parzelle am Rand von Felder und Wald. Ganz in der Nähe befindet sich eine historische Attraktion: eine mehr als 800 Jahre alte Burg, auf der einst die Freiherren von Wädenswil residierten. Heute gilt sie als die grösste begehbare Burgruine im Kanton Zürich.

Überraschende Wende

Als die Eigentümer im Jahr 2017 an einen Verkauf des Grundstücks dachten, kam Property One ins Spiel. Die Suche und Identifikation von Objekten und Investitionsmöglichkeiten gehört ebenso zu unseren Leistungen wie das Zusammenführen von Interessenten und das Begleiten des Erwerbs geeigneter Grundstücke. Für den Schlosshof in Richterswil wurde – nach dem Kauf im Rahmen eines Club Deals mit zwei Investoren – zunächst ein Projekt mit sechs Wohneinheiten ausgearbeitet. Zu den Rahmenbedingungen des Vorhabens gehörten die spezielle Lage in der Waldabstandszone und der geforderte Erhalt von Wildwiesen. Überraschend ergab sich dann ein Jahr später die Option, zusätzlich eine benachbarte Parzelle zu übernehmen.

Zwei Jahre, zwei Etappen

Mit der neuen Ausgangslage fiel der Entscheid, das ursprüngliche Projekt noch einmal zu überarbeiten und zu erweitern. Auf den beiden Grundstücken, die zusammen eine Grösse von 4'143 Quadratmetern aufweisen, entstanden nach dem 2020 erfolgten Baustart im Zeitraum von rund zwei Jahren und in zwei Etappen insgesamt acht Doppel-Einfamilienhaus-Einheiten sowie ein separates Einfamilienhaus. Die letzte Übergabe an die Käufer erfolgte im April 2022.

Die individuell gestalteten Gebäude mit privaten Terrassen und jeweils eigenem Zugang in den Garten sind in Hybridbauweise errichtet worden, die Attikageschosse als Holzkonstruktion aufgesetzt. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht in den Wohnräumen. Die überhohen Galeriegeschosse erzeugen ein besonderes Raumgefühl. Sämtliche Einheiten verfügen über zumindest partielle Sicht auf den Zürichsee, das Oberland sowie in die Ostschweizer und Glarner Alpen.

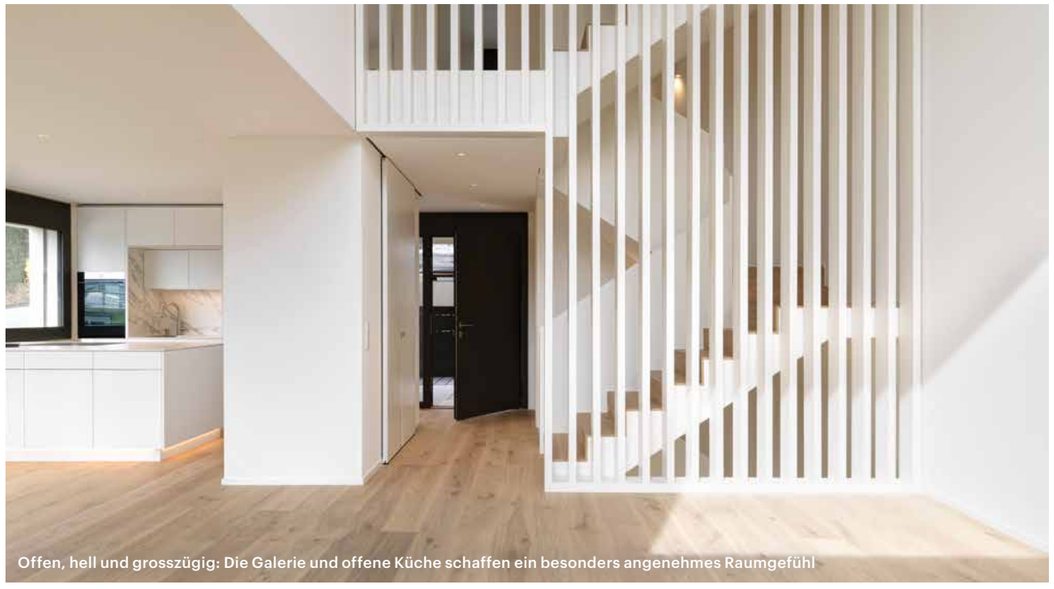
Hochwertiger Ausbau

Die Einheiten in den Doppelhäusern verfügen über Wohnflächen von rund 200 Quadratmetern, die sich auf drei Ebenen verteilen. Das Einfamilienhaus mit 8.5 Zimmern bietet neben einem grosszügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten auch diverse Nebenflächen. In den unteren Bereichen liesse sich je nach Bedarf auch ein Fitnessraum, eine Wellnessoase oder ein Hobbyraum realisieren.

Der Innenausbau erfolgte in hochwertigem Standard, wobei den Erwerbern mit entsprechendem Budget verschiedene Ausführungsvarianten zur Wahl standen, etwa für Sanitäranlagen und Bodenbeläge. Auch die Option, einen Innenarchitekten beizuziehen, wurde einzeln genutzt.

Zukunft auf dem Dach und im Keller

Mit einer hinterlüfteten Aussenfassade aus Blechelementen und verputzten, vorbildlich gedämmten Wänden sowie einer modernen Photovoltaikanlage, die einen Grossteil der Warmwasseraufbereitung und Eigenstrom bereitstellt, entspricht die Überbauung ökologisch und energetisch dem neuesten Stand. Auch die Gebäudeautomation lässt mit dem verbauten KMX-System keine Wünsche offen.



Offen, hell und grosszügig: Die Galerie und offene Küche schaffen ein besonders angenehmes Raumgefühl

In der Tiefgarage mit 19 Stellplätzen, von der die Eigentümer über direkte Zugänge in ihre Wohneinheiten gelangen, sind mit Leerrohren und Vorbereitungen für Wallboxen die Voraussetzungen für den Umstieg auf die E-Mobilität gegeben. Ein ausgeklügeltes Lastmanagement wird für effiziente Ladevorgänge der Fahrzeuge sorgen.

Mittlerweile haben sich die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Eigenheimen in Richterswil eingelebt und dürfen nun die ruhige und sonnige Lage im Grünen geniessen. Die grossen Gartenflächen lassen viel Privatsphäre zu. Für die Gestaltung der Anlage und der Aussenflächen zeichnete die Landschaftsarchitektin Sarah Hauser von der atelier verde AG in Freienbach (SZ) verantwortlich. Im Innern geben die durchdachten Grundrisse viel Lebensraum. Die neuen Eigentümer, die ihr Objekt bereits vor dem Bau ab Plan erworben hatten, wurden während der gesamten Bauphase intensiv betreut.

Flexible Umsetzung

Für Property One war der «Schlosshof» ein idealtypisches Projekt. Von der Identifikation eines möglichen Grundstücks und der sich daraus abzeichnenden Investitionsmöglichkeit über die Strukturierung eines Club Deals für die Investoren, der Transaktionsbegleitung und dem Arrangieren einer vorteilhaften Finanzierung bis hin zur Entwicklung einer Objektstrategie für das betreffende Grundstück und der Realisierung der Neubauten.

Im Rahmen der Käuferbetreuung übernahm Property One auch die Bauherrenberatung und überwachte dabei sämtliche Einzelarbeiten sowie die wunschgemässe Ausführung individueller Ausbauwünsche. Neben einer professionellen, bedürfnisorientierten Beratung gehörte dazu auch die Prüfung von Material- und Ausführungsqualitäten sowie ein exaktes Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement. Lieferschwierigkeiten, die sich pandemiebedingt für einzelne Bauteile und Einbaugeräte ergaben, liessen sich dank flexiblen Beschaffungswegen zeitnah überwinden.

Planungen und Ausführung inklusive der Koordination zwischen Generalunternehmer und weiteren beigezogenen Unternehmen erfolgten ebenso inhouse durch die Spezialistinnen und Spezialisten von Property One wie der gesamte Vermarktungsprozess. Dass der Aufwand innerhalb des vereinbarten Kostendachs mit offener Abrechnung blieb, ist das Verdienst dieser engen Betreuung. Ein Neubauprojekt wie den «Schlosshof» im Markt zu positionieren und erfolgreich zu vermarkten, erfordert umfassende und themenübergreifende Kenntnisse des Vermarktungsprozesses, die weit über die «einfache» Beratung von Kaufinteressenten hinausgehen. Wie bei anderen Projekten von Property One folgte hier auf eine strategische Potenzialanalyse das Erarbeiten eines massgeschneiderten Vermarktungskonzeptes. Dass sämtliche Einheiten in kurzer Zeit erfolgreich verkauft werden konnten, rundet das Projekt ab.

www.schlosshof-zh.ch

Der Natur ganz nah dank grosser Fensterfronten mit Blick auf üppiges Grün

Beteiligte Unternehmen

Bauherrschaft:
WieRe AG, MICA Real Estate AG, Zürich

Architektur:
Property One Partners AG, Zürich

Generalunternehmer:
Continium AG, Horgen

Landschaftsarchitektur:
atelier verde AG, Freienbach

HLK-Ingenieur:
BLM Haustechnik AG, Zürich

Bauingenieur:
UBAG Ingenieure & Planer AG, Samstagern

Elektroingenieur:
R+B Engineering AG, Sargans

Bauphysik:
Gartenmann Engineering AG, Zürich

Unsere Dienstleistungen:

- Identifikation der Investitionsmöglichkeit (Market Watch)
- Strukturierung des Grundstückskaufs als Club Deal
- Projekterweiterung durch Zukauf weiterer Grundstücke
- Begleitung beim Transaktionsprozess und Setup Finanzierung
- Entwicklung Objektstrategie (Development)
- Planung, Bauausführung und Käuferschaftsbetreuung
- Vermarktung

CLUB DEALS

Gemeinsam mehr erreichen

Direktanlagen in Immobilien stehen im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld als nachhaltige Investitionsalternative im Fokus von institutionellen Investoren, vermögenden Privatpersonen und Family Offices. Dies hat Investitionen in Sachwerte in Form von sogenannten Club Deals zum Aufschwung verholfen. Club-Deal-Strukturen bieten mehrere Vorteile: Zum einen erlauben sie eine Verteilung des Risikos auf mehrere Schultern. Schliessen sich Investoren in einem Club zusammen, können sie auch grössere Objekte für den Erwerb in Betracht ziehen. Die Engagements bewegen sich meist im ein- bis zweistelligen Millionenbereich. Zum anderen bieten Club Deals grosse Möglichkeiten der Einflussnahme. Schliesslich erlauben sie den Aufbau kleinerer Portfolios ohne aufwendige Strukturen.

Unternehmerisch handeln

Bei einem Club Deal kooperieren in der Regel zwei oder mehrere Investoren, die ein unbefristetes oder auf eine gewisse Dauer angelegtes Projekt gemeinsam umsetzen wollen. In Frage kommen dafür der Kauf von Einzelliegenschaften oder ganzen Portfolios sowie Projektentwicklungen. Für die Konzeption und Strukturierung sowie die rechtlichen, steuerlichen oder technischen Aspekte wird ein Spezialist wie Property One hinzugezogen. Es handelt sich somit um ein echtes unternehmerisches Immobilieninvestment, bei dem die Beteiligten aktiv mitwirken.

Ihre Vorteile

Club Deals bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten – es kann dabei sowohl in Bestandsimmobilien als auch in Projektentwicklungen investiert werden. Property One berät und unterstützt Sie beim Aufsetzen von Club Deals und sucht für Sie interessante Investitionsmöglichkeiten sowie geeignete Co-Investoren. Unser fundiertes Know-how in der Vorbereitung, Administration, Strukturierung und Koordination von Club Deals ermöglicht es Ihnen, professionell und sorgenfrei an Immobilien als Kapitalanlage zu partizipieren. Im Rahmen der Club Deals übernehmen wir für Sie die Betreuung der Struktur und des Investments während der Haltedauer. Club Deals bieten Investoren die Chance, ihre Risiken zu minimieren und die Renditen zu optimieren.

Unser Angebot

- Suche von interessanten Investitionsmöglichkeiten sowie geeigneten Co-Investoren
- Aktive Mitwirkung der Co-Investoren, falls gewünscht
- Professionelle Betreuung und Führung der Club-Deal-Struktur
- Im Auftrag des Clubs koordinieren wir sämtliche Spezialisten und setzen Investitionen um
- Synergien/Netzwerk unter den Club-Deal-Mitgliedern

ÜBER PROPERTY ONE

Property One erbringt Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien. Mit nachhaltigen und innovativen Lösungen schafft Property One mehr Wert für ihre Kunden und erzeugt Begeisterung für Immobilien. An den vier Standorten Zürich, Zug, Basel und Ascona vereint das Unternehmen unter einem Dach die Kompetenzen Investition, Finanzierung, Entwicklung, Ausführung und Vermarktung sowie Immobilien Family Office. Entlang dieser umfassenden Wertschöpfungskette deckt Property One den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab.