### PROPERTY ONE

# ONEFOCUS «SYMPHONY»

## HARMONISCHES ZUSAMMENSPIEL AN TRAUMLAGE

Property One begleitete eine private Bauherrschaft bei der Projektierung und Erstellung eines Zweifamilienhauses an bester, stadtnaher Lage am linken Zürichseeufer. Die beiden Wohneinheiten bieten ein grosszügiges Raumgefühl mit viel Privatsphäre. «Symphony» hiess das Projekt, für das Property One ihre umfassende Dienstleistungskompetenz unter Beweis stellen durfte. Die Projektrisiken übernahm Property One vollumfänglich allein, ebenso wie die zu Beginn angefallenen Kosten. Dennoch erwies sich das Vorhaben als Win-win-Situation für alle Beteiligten.

#### Die Ausgangslage

Es begann wie bei vielen Vorhaben: Für ein Grundstück oder eine alte Liegenschaft werden Ideen für eine sinnvollere Nutzung gesucht. Die Bauherrschaft, ein Paar in den besten Jahren, dessen Kinder bereits aus dem Haus sind, verfügt über ein von Grösse und Substanz her nicht mehr zeitgemässes Einfamilienhaus. In der Nachbarschaft fühlt man sich wohl und kann sich vorstellen, an gleicher Stelle etwas Neues zu realisieren.

Die Parzelle, auf der am Ende ein sehenswerter Ersatzneubau realisiert wird, befindet sich an bevorzugter Lage in einer steuergünstigen, stadtnahen Gemeinde am linken Zürichseeufer.

Zur Vorgeschichte gehören erste Projektskizzen, welche die Bauherrschaft von mehreren Architekten anfertigen lässt, und Gespräche mit Nachbarn über ein mögliches gemeinsames grösseres Projekt sowie Abklärungen von Ausnützungsmöglichkeiten für das Grundstück. Am Schluss bleiben ein erheblicher Aufwand ohne konkrete Lösung und viele offene Fragen übrig. An dieser Stelle kommt das Unternehmen Property One ins Spiel, an das sich das Paar nach einer Empfehlung aus dem Bekanntenkreis wendet.

#### Die Entwicklungsphase

Die Spezialisten von Property One hören zu, nehmen Wünsche und Vorstellungen auf, loten die zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen aus und klären sämtliche

baurechtlichen Parameter ab. Mit den Erfahrungen aus einer ganzen Reihe von ähnlich gelagerten Entwicklungsprojekten unterbreitet Property One den Vorschlag für einen Neubau. Die Bauherrschaft erhält eine grosszügige Attikawohnung nach eigenen Wünschen. Die Realisierung wird innerhalb eines festen Kostenrahmens garantiert. Zur Finanzierung des Vorhabens soll in dem Gebäude eine weitere Einheit entstehen, die Property One erstellen, mitfinanzieren und vermarkten wird.

Mit einem Entwicklungsvertrag beginnt formell die Zusammenarbeit. Das Team von Property One, bestehend aus Fachleuten für Entwicklung, Realisation und Verkauf, arbeitet von da an eng mit der Bauherrschaft zusammen. Die hauseigenen Spezialisten von Property One begleiten und überwachen den Bau, der durch kompetente Partnerunternehmen erfolgt, als Bauherrenvertreter. Die Bauarbeiten selbst dauern nur 18 Monate. Ebenfalls aus dem hauseigenen Netzwerk stammt der Entwurf: Arndt Geiger Herrmann AG, Architekten & Innenarchitekten, arbeiten die Pläne in allen Details aus und bereiten die Baueingabe vor. Das Büro mit Sitz in Zürich ist bekannt für markante

#### Mezzanine-Finanzierung

Für die Finanzierung komplexer Bauvorhaben sind nicht immer alle Voraussetzungen gegeben. Eine anstehende Erbteilung, vorübergehend ungenügende Liquidität oder die hohen Hürden bei der Hypothekenvergabe können Gründe hierfür sein. Property One kann in solchen Fällen einspringen und massgeschneiderte Lösungen anbieten. Eine Zwischenfinanzierung mittels nachrangiger Darlehen etwa kann helfen, die Bauphase zu überbrücken. Weitere Formen der Mezzanine-Finanzierung oder gemeinsame Club-Deals, bei denen sich mehrere Investoren zusammenfinden, stehen als Lösung bereit. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne bei Immobilien-Finanzierungslösungen.





kubische Villen, die mit grossen, transparenten Glasflächen und geschützten Terrassen einen engen Bezug zur Umgebung herstellen.

#### Die Vermarktungsphase

Bevor mit dem eigentlichen Bau begonnen werden kann, begibt sich das Verkaufsteam von Property One mit einem eigens erstellten Vermarktungskonzept auf die Suche nach einem geeigneten Miteigentümer. Dieser soll zum einen die (finanziellen) Voraussetzungen für den Erwerb der zweiten, deutlich grösseren Einheit mitbringen, zum anderen in die künftige Hausgemeinschaft mit der Bauherrschaft passen. Nach einem gegenseitigen Kennenlernen führte die Suche schliesslich zum Erfolg.

Entstanden sind zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt über 800 Quadratmetern. Diese verteilen sich auf insgesamt vier Etagen, drei davon bieten die begehrte Aussicht auf den Zürichsee und Fernsicht in die Berge. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Lift und direkten Zugang von der gemeinsamen Unterniveaugarage.

#### Die Realisierung

Der Innenausbau, bei dem beide Parteien eng mit der Bauleitung und unter Beizug der hauseigenen Interior Designer zusammenarbeiten, erfolgt mit durchwegs hochwertigen Materialien. Auch Sonderwünsche wie ein nachträglich konzipierter Aussenpool und eine Terrassenküche können berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Aussenraums stehen neben ästhetischen Kriterien die Wahrung von Sichtschutz und möglichst viel Privatsphäre ganz oben auf der Prioritätenliste.

Das aus 16 Berufsfeldern interdisziplinär zusammengesetzte Team von Property One beweist mit dem Projekt «Symphony», dass es auch zeitlich und finanziell anspruchsvolle Vorhaben in der gewünschten hohen Qualität und innerhalb eines gesetzten Kostenrahmens realisieren kann. Mit der Übernahme des unternehmerischen Risikos und sämtlicher Arbeiten bietet das Unternehmen privaten Bauherrschaften ein umfassendes Dienstleistungsangebot aus einer Hand. Zum gegenseitigen Vertrauen gehören die intensive Betreuung von Bauherrschaft und Käufern sowie eine faire Ausgestaltung aller vertraglichen Vereinbarungen. Die grosse Erfahrung von Property One bietet Gewähr dafür, dass Wohnträume wahr werden.



#### Eckdaten Projekt «Symphony»

Gebäudeart: Doppeleinfamilienhaus Bauherrschaft: privat Ort: Villenlage am linken Zürichseeufer Grundstücksfläche: 1'395 m² Bruttowohnfläche: 870 m² Heizungstyp: Erdsonden-Wärmepumpe

Bauzeit: 18 Monate Bezug: Ende 2020

#### ONE PASSION

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.



Das Unternehmen besteht aus einem interdisziplinären Team und deckt alle Bereiche intern ab, die einen zeit- und kosteneffizienten und damit erfolgreichen Projektverlauf garantieren. Property One bietet interessierten Investoren und potenziellen Kreditnehmern den Zugang zu nachrangigen Finanzierungen. Sie bildet sowohl bei privaten Auftraggebern als auch bei professionellen Investoren das Zentrum der Planung, Koordination und Organisation für alle am

Projekt beteiligten Akteure. Property One verfolgt die Marktentwicklung permanent und stellt zum geeigneten Zeitpunkt den Kontakt zu den verschiedenen Dienstleistungserbringern her. Der Immobiliendienstleister arrangiert Finanzierungen, koordiniert die Entwicklung und Planung, begleitet die Bauphasen, sichert Qualitätsstandards, kümmert sich um die Vermarktung und strukturiert individuell abgestimmte Beteiligungsmodelle.

