

# AU LAC

LAKESIDE LIVING AU



Ein Projekt der

**AMINI**  
GROUP



Outstanding  
architecture  
in exclusive  
locations.







## Das schöne Leben mit Panorama

An der Alten Steinacherstrasse 6 in Au entsteht die Wohnliegenschaft AU LAC, welche komfortablen Lifestyle mit einer fantastischen See- und Bergsicht hoch über dem malerischen Zürichsee verbindet. Aber AU LAC überzeugt nicht nur dadurch: Mit grosser Selbstverständlichkeit verschmelzen Anspruch und Understatement zu einer bestechend schönen Einheit. Innen wie aussen zeichnet sich das Objekt durch makellose Eleganz aus.

Die sieben grosszügigen 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen, darunter eine Attikawohnung, beeindrucken durch eine erstklassige Ausstattung mit hochwertigen Materialien sowie attraktiven Aussenbereichen in Form von Terrassen und Gartensitzplätzen. Die elegante Immobilie ist zudem von parkähnlichen Grünflächen und gemeinschaftlichen Bereichen umgeben, was zum Wohnen nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen beiträgt – für ein Leben, das glücklich und zufrieden macht.

# Eine Welt voller Genuss und Entspannung

Das Wohnen in AU LAC ist eine Einladung, Teil einer Gemeinschaft zu werden, die Wert auf Qualität, Komfort und ein harmonisches Zusammenleben legt. Etablierte Kulinarikadressen in unmittelbarer Nähe, wie beispielsweise der «Landgasthof Halbinsel Au», bieten eine Vielfalt an lokalen und internationalen Spezialitäten für Gourmets in geselliger Atmosphäre. Nur wenige Minuten entfernt, bietet das «Panorama Resort & Spa» in Feusisberg ein Ort der Entspannung und Erholung in einer Welt voller Luxus, Wellness und Schönheit.





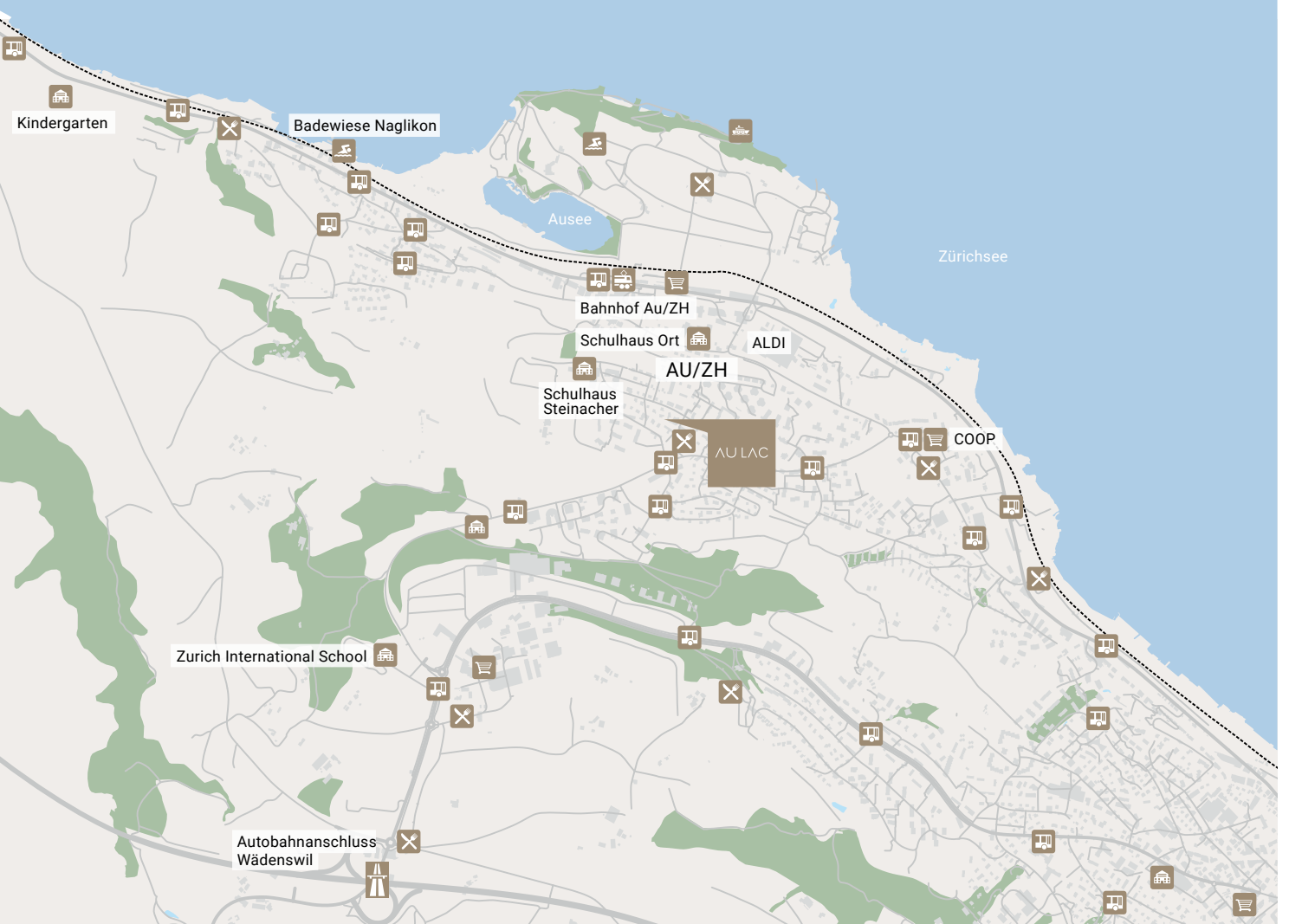












## Natur und Komfort optimal vereint

AU LAC befindet sich an erhöhter Lage in unmittelbarer Nähe zum Zürichsee und besticht mit einer fulminanten Aussicht auf Seebecken und die Bergkette. Entsprechend punktet der Wohnort mit einer idyllischen Umgebung, welche entlang des linken Seeufers zu vielfältigen Spaziergängen und Wanderungen durch die malerische Natur verführt. Das beliebte Naherholungsgebiet der Halbinsel Au sowie diverse Strand- und Seebäder laden in der Umgebung zum Entspannen und Geniessen ein. Au ist ein Teil der Gemeinde Wädenswil, deren Zentrum mit seinen umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten innert fünf Minuten erreichbar ist. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zu AU LAC. Auch die renommierte Zurich International School «ZIS» ist in der Nachbarschaft angesiedelt und in wenigen Minuten erreichbar.

## Ein Standort der kurzen Wege

Wohnen in der Liegenschaft AU LAC bedeutet auch, von optimalen Verkehrsanbindungen zu profitieren. Die Bushaltestelle «Schützenhaus» befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Au. Dank der ausgezeichneten Verbindung mit der Autobahn und dem öffentlichen Verkehr sind auch umliegende Städte wie Zürich oder Pfäffikon SZ stets in Kürze und bequem erreichbar.







12 Min.

bis zur Halbinsel Au

01 Min.

Bis zur Bushaltestelle

11 Min.

bis zum Coop, Au

04 Min.

bis zum Schulhaus

## Anbindung



Rapperswil-Jona	—	18 Min.
Pfäffikon SZ	—	16 Min.
Zug	—	25 Min.
Zürich City	—	25 Min.
Zürich Flughafen	—	30 Min.



Rapperswil-Jona	—	36 Min.
Pfäffikon SZ	—	30 Min.
Zug	—	43 Min.
Zürich City	—	35 Min.
Zürich Flughafen	—	54 Min.







# Bezug

Winter 2025 /  
Frühling 2026





# Willkommen im neuen Zuhause

Erleben Sie die perfekte Mischung aus modernem Wohnkomfort und natürlicher Schönheit in dieser exklusiven Wohnliegenschaft. Die sieben Eigentumswohnungen beeindrucken mit einer stilvollen Ausstattung und einem traumhaften Seeblick.

Whg.Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Wintergarten	Balkon	Terrasse	Gartensitzplatz	Privatgarten
1.01	EG	4.5	119.8 m <sup>2</sup>	12.6 m <sup>2</sup>	–	–	42.1 m <sup>2</sup>	316.0 m <sup>2</sup>
1.02	EG	3.5	107.6 m <sup>2</sup>	12.6 m <sup>2</sup>	–	–	41.4 m <sup>2</sup>	242.0 m <sup>2</sup>
2.01	1. OG	4.5	119.6 m <sup>2</sup>	12.9 m <sup>2</sup>	–	35.4 m <sup>2</sup>	–	–
2.02	1. OG	3.5	109.1 m <sup>2</sup>	13.0 m <sup>2</sup>	–	36.6 m <sup>2</sup>	–	–
3.01	2. OG	4.5	130.5 m <sup>2</sup>	12.9 m <sup>2</sup>	9.8 m <sup>2</sup>	35.4 m <sup>2</sup>	–	–
3.02	2. OG	4.5	130.5 m <sup>2</sup>	12.9 m <sup>2</sup>	–	36.6 m <sup>2</sup>	–	–
4.01	ATTIKA	5.5	198.7 m <sup>2</sup>	–	–	* 89.3 m <sup>2</sup>	–	–

15 Parkplätze im 2. UG vorhanden

Alle Angaben sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Bildern und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Der dargestellte Ausbaustandard zeigt teilweise auch individuelle Käuferwünsche, die zusätzlich bestellt und gekauft werden können. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Alle Bilder, die in dieser Dokumentation verwendet wurden, dienen als Beispiel und müssen nicht der Realität entsprechen. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf die Konstruktion und die Materialien bleiben vorbehalten.

\* Gesamtfläche von vier Terrassen (15.1 + 28.7 + 15.8 + 29.7 m<sup>2</sup>)



















# Kurzbaubeschrieb

## Konstruktion

### WÄNDE UND DECKEN

Aussenwände unter Terrain aus Stahlbeton. Aussenwände über Terrain aus Stahlbeton oder Backstein. Tragende Innenwände aus Backstein, Kalksandstein, Stahlbeton oder Stahlstützen. Geschossdecken aus Stahlbeton. Typen und Dimensionen gemäss Vorgaben Ingenieur.

### DACH

Extensiv begrüntes Flachdach in Betonkonstruktion Dachaufbau mit Dampfsperre / Wärmedämmung in Stärke gemäss Energienachweis der Baubewilligung. PV-Paneele liefern einen Teil des Strombedarfs. Fläche der PV-Anlage gemäss Anforderungen Energienachweis.

### FASSADE

Verputzte Aussenisolation mit Strukturputz, geklebten Keramikplatten und profilierten Metallpaneelen als architektonische Elemente.

Anforderungen und Dämmstärken gemäss Energienachweis der Baubewilligung. Fensterbänke aus Metall einbrennlackiert, gemäss Farbkonzept Architekt.

### FENSTER

Holz-Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis der Baubewilligung. Teilweise mit Metallzargen.

Schiebetüren gemäss Plan, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

### AUSSENTÜREN/ GARAGENTOR

Aussentür aus Glas und Metall, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Automatisches Garagentor mit Funksteuerung.

### SONNENSCHUTZ

Textilstoren mit elektrischem Antrieb. Stufenlose Verstellbarkeit zur besten Raumausleuchtung und guten Verdunkelung.

Aussen Gelenkarm-Markise mit Motorantrieb. Anzahl und Position gemäss Vorschlag Architekt.

Farbe des Stoffgewebes gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

## Installationen

### ELEKTROANLAGEN

Sternförmige Multimediaverkabelung: Tel., TV, Radio, Internet, Smarthome.

Alarmanlage als Option mit allen Vorinstallationen für evtl. Installation (Fenster, Türen, Leerrohr).

### HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und das Warmwasser erfolgt durch eine Erdsonden-Wärmepumpe inkl. Free-Cooling.

Die Wärmepumpen werden von zeitgemässen Energiesystemen gespeist, gem. aktuellem Energiegesetz.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Warmwasseraufbereitung über den Boiler in den Technikräumen.

Wärmezählung für Heizung und Warmwasser erfolgt pro Wohnung.

### SANITÄRANLAGE

Apparate in Bädern, Duschen und WCs werden dem Käufer durch den Architekten vorgeschlagen. Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung.

### KÜCHENEINRICHTUNG

Die Küche und Apparate werden dem Käufer durch den Architekten vorgeschlagen. Mögliche Küchenbauer werden vorgegeben.

#### LÜFTUNGSANLAGEN

Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung.

Lüftungsanlage für alle fensterlosen Räume (Keller, Waschen, Technik etc.).

#### AUFZUG

Moderner, rollstuhlgängiger 8-Personen-Aufzug, von der Tiefgarage bis ins Attikageschoss.

Kabinenausbau nach Farb- und Materialkonzept Architekt.

## Ausbau

#### GIPSERARBEITEN

Wände Wohnraum und Zimmer mit Grundputz und Weissputz, gestrichen, Decken Wohnraum, Zimmer und Nasszellen mit Weissputz, gestrichen. Kellerräume und Garage mit Fein-Abrieb, weiss gestrichen. Vorhangschienen im Wohnraum und in den Zimmern flächenbündig in Decke eingelassen, ein- bzw. zweifach.

#### METALLBAUARBEITEN

Alle Absturzsicherungen mit Staketengeländer nach Vorgabe durch den Architekten.

#### SCHREINERARBEITEN

Garderobe im Entrée nach Vorschlag Architekt. Mögliche Schreiner werden vorgegeben.

#### TÜREN

Innentüren aus Holz, Türblatt weiss, lackiert, raumhoch, Designerzargen mit umlaufender Gummidichtung.

Wohnungseingangstür mit Dreipunkt-Sicherheitsverriegelung.

#### SCHLIESSANLAGE

Kaba oder gleichwertige Zylinder zu Hauseingangs- und Wohnungstüren, Keller, Garage und Briefkasten.

#### BODEN- UND WANDBELÄGE

Nach Wunsch der Käuferschaft. Auswahl wird durch den Architekten vorgeschlagen.

Zementüberzug oder Hartbetonbelag geschliffen oder gestrichen in Allgemeinräumen (Technik, Garage, Einfahrt, Veloraum etc.)

#### TREPPENHAUS

Bodenbelag in Keramik- oder Natursteinplatten. Trepengeländer in Glas oder Metallstaketen.

Gemäss Farb- und Ausführungskonzept Architekt.

#### KELLER

Zementüberzug gestrichen. Wände und Decke weiss gestrichen.

Zylinderschloss auf Wohnung abgestimmt.

#### TIEFGARAGE

Zugang über Treppenhaus und Lift. Schlüsselschalter für Personen.

#### TERRASSEN/BALKONE

Bodenbelag in Keramik oder Natursteinplatten auf Stelzen verlegt, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

#### UMGEBUNG

Umgebung gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

## Allgemeines

### KAUFPREISZAHLUNG

Mit Unterzeichnung der Kaufzusage leistet der Käufer eine Reservationsgebühr von 5 % des Verkaufspreises. Anlässlich der Beurkundung händigt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über 20 % des totalen Verkaufspreises abzüglich Reservationsgebühr einer Schweizer Bank per Valuta Beurkundung aus. Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags händigt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über den Restkaufpreis einer Schweizer Bank per Valuta Eigentumsübertragung aus.

### MEHRKOSTEN

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht angezeigt. Erst nach Unterzeichnung dieser Kosten durch den Käufer werden diese Arbeiten ausgeführt.

### GARANTIELEISTUNGEN

Sämtliche Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Zwei Jahre Garantie nach Wohnungsübergabe und fünf Jahre Garantie bei verdeckten Mängeln.

### BEZUGSTERMIN

Voraussichtlicher Bezugstermin und Eigentumsübertragung ist im Winter 2025/Frühling 2026. Die Käuferschaft wird drei Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Einzugstermin informiert.

### LANDEIGENTÜMER

AMINI INVEST AG  
Dreikönigstrasse 45, 8002 Zürich

### BAUHERRSCHAFT

SWISS IMMO BOUTIQUE AG  
Grabenstrasse 7b, 6340 Baar

### ARCHITEKT

ARCH & DESIGN AG  
Dreikönigstrasse 45, 8002 Zürich

### GENERALUNTERNEHMER

IMMOBASIS AG  
Güterstrasse 10, 8952 Schlieren

### VERMARKTUNG

BAUMANN ESTATE AG  
Bönirainstrasse 14/16, 8800 Thalwil

# Budget

GESCHOSS	WHG.-NR.	ANZ. ZIMMER	LAMPEN	ANZ. NASSZELLEN
EG	1.01	4.5	25'000.00	2
	1.02	3.5	20'000.00	2
1. OG	2.01	4.5	25'000.00	2
	2.02	3.5	20'000.00	2
2. OG	3.01	4.5	30'000.00	3
	3.02	4.5	30'000.00	3
ATTIKA	4.01	5.5	40'000.00	3

WHG.-NR	SANITÄRE APPARATE*	KÜCHEN	BODEN/WANDBELÄGE, PARKETT/KERAMIK	SCHREINERARBEITEN
1.01	30'000.00	40'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	8'000.00
1.02	30'000.00	40'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	8'000.00
2.01	30'000.00	40'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	10'000.00
2.02	30'000.00	40'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	10'000.00
3.01	35'000.00	55'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	15'000.00
3.02	35'000.00	55'000.00	200.00 CHF/m <sup>2</sup>	15'000.00
4.01	50'000.00	75'000.00	240.00 CHF/m <sup>2</sup>	20'000.00

\* inklusive WM / TU

Alle Preise verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt.









# Mit Leidenschaft für Wohnqualität

Gerne stellen wir Ihnen die Vorzüge von AU LAC in einem persönlichen Gespräch vor und begleiten Sie anschliessend bis zur Vollendung Ihres persönlichen Wohntraums.

Ein Projekt von

**AMINI**  
GROUP

Architektur und Gestaltung



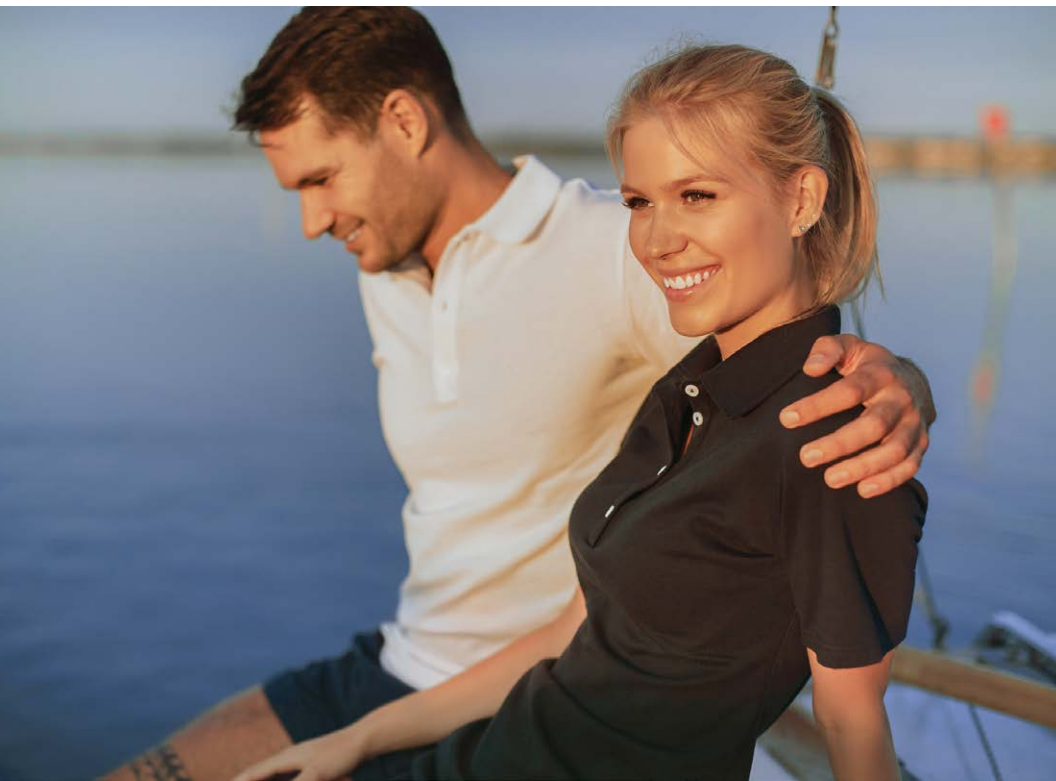
Vermarktung und Verkauf

**BAUMANN.ESTATE**



# Ein exklusives Lebensgefühl

Im Sommer lädt der Zürichsee zu erfrischenden Badetagen ein und bietet eine perfekte Balance zwischen lebendiger Aktivität und ruhiger Entspannung. Ob beim Schwimmen, Segeln oder Genuss des Panoramas – der See ist ein zentrales Element des Lebensstils in dieser Wohnliegenschaft. AU LAC verkörpert eine Lebensweise geprägt von Qualität, Naturverbundenheit und Exklusivität. Es ist ein Ort, der nicht nur durch seine beeindruckende Architektur und Lage besticht, sondern auch durch ein umfassendes Angebot an Aktivitäten und Annehmlichkeiten. AU LAC ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Lebensgefühl.









# AU LAC

LAKESIDE LIVING AU

## Vermarktung & Verkauf

**BAUMANN.ESTATE**

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

Baumann Estate AG  
Bönirainstrasse 14  
8800 Thalwil

+41 44 301 50 00

[contact@baumann-estate.ch](mailto:contact@baumann-estate.ch)

[www.baumann-estate.ch](http://www.baumann-estate.ch)

Die Baumann Estate AG ist eine erfahrene, dynamische und innovative Immobilienboutique aus Thalwil mit ganzheitlichem 360-Grad-Beratungsansatz und hervorragendem Netzwerk in der Region Zürichsee, Glattal sowie Limmattal. Neben der traditionellen Einzelvermarktung hat sich das Unternehmen auf die Vermarktung von Neubauprojekten (Erstvermietung und Verkauf) sowie auf die Vermittlung von Grundstücken spezialisiert. Wir sind stolzes Mitglied von Leading Real Estate Companies of the World® (LeadingRE), dem internationalen Netzwerk der weltweit marktführenden unabhängigen Immobilienmakler in 70 Ländern.

[www.au-lac.com](http://www.au-lac.com)

Alle Angaben sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Bildern und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Der dargestellte Ausbaustandard zeigt teilweise auch individuelle Käuferwünsche, die zusätzlich bestellt und gekauft werden können. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Alle Bilder, die auf dieser Website verwendet wurden, dienen als Beispiel und müssen nicht der Realität entsprechen. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten.