

An architectural rendering of a modern, four-story apartment building with a terracotta-colored facade. The building features large windows, balconies with metal railings, and a flat roof with a rooftop garden. A central courtyard with a paved area, greenery, and a small tree is in the foreground. People are shown living in the building: a child on a balcony, a couple walking in the courtyard, and a man with a bicycle. The sky is blue with light clouds.

ERSTVERMIETUNG MFH "LIGNA"

# **BUTZENSTRASSE 38**

## **8038 ZÜRICH**

PHINELES IMMOBILIEN GMBH

# EXPOSÉ

- 03 WOLLISHOFEN
- 04 LAGE
- 05 GESTALTUNG
- 07 AUSSTATTUNG
- 08 MATERIALIEN
- 10 NACHHALTIGKEIT
- 12 ANGEBOT
- 13 TERMINE
- 15 KONTAKT





# WOLLISHOFEN

## ZÜRICH'S ENTSPANNT SEESEITE

Wollishofen besticht durch seine einmalige Lage direkt am Zürichsee und bietet die ideale Balance zwischen Natur, Freizeit und Stadtleben. Die zahlreichen Seezugänge schaffen eine unvergleichlich entspannte Atmosphäre – perfekt zum Abschalten oder Aktivsein am Wasser.

Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung sind Sie in nur zehn Minuten am Zürcher Hauptbahnhof. Auch Zug und die umliegenden Regionen sind über den nahe gelegenen Autobahnanschluss oder dank der öffentlichen Verkehrsmittel bequem erreichbar.

Trotz der Nähe zur Stadt bewahrt Wollishofen eine gemütliche, familiäre Atmosphäre, die den besonderen Charme des Quartiers ausmacht. Die grüne Umgebung und die Nähe zum Friesenberg oder der Allmend bieten viel Raum für Erholung – besonders für Familien und Naturliebhaber.

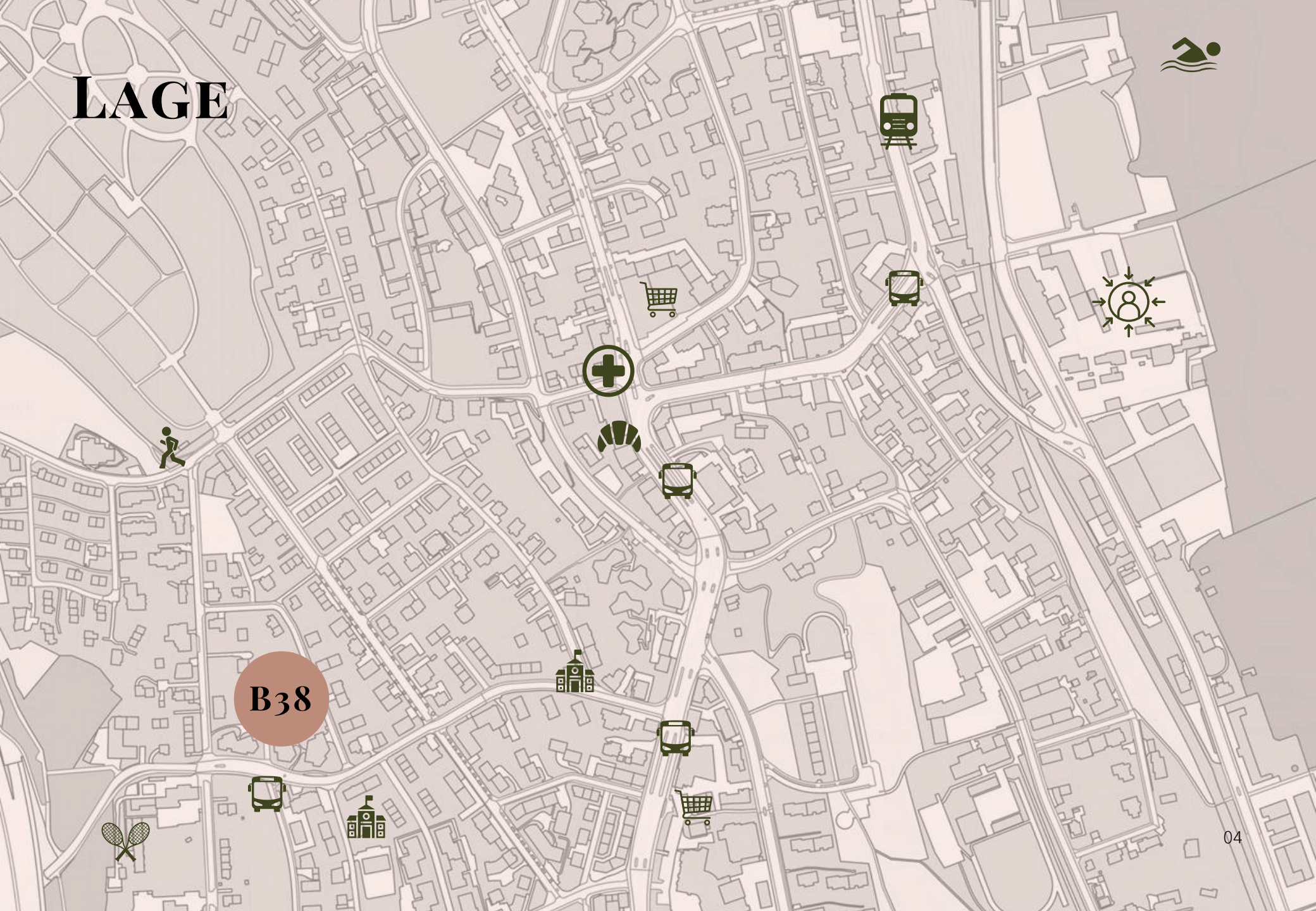
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote sowie Kitas, Kindergärten und Schulen liegen gleich um die Ecke und machen den Alltag angenehm unkompliziert. Wollishofen ist der ideale Ort für alle, die Natur, Freizeit und Stadt in perfekter Harmonie erleben möchten. Wer hier wohnt, geniesst See, Ruhe und urbanes Leben in seiner schönsten Form.

Erstvermietung MFH "LIGNA"





# LAGE



B38



# GESTALTUNG

## ZIMMERMANN ARCHITEKTUR DESIGN

An der Butzenstrasse 38 ist ein einseitig angebauter Neubau entstanden, welcher modernes Design mit höchstem Wohnkomfort vereint, und sich gekonnt zurückhaltend in das bestehende Quartier einfügt. Die üppige Begrünung der Umgebung unterstreicht die harmonische Wirkung des Gebäudes. Die Fassade in sanftem Terracotta verleiht dem Neubau einen warmen, eleganten Charakter und sorgt für eine stimmige Integration in die Nachbarschaft.

Die Architektur legt besonderen Wert auf Behaglichkeit, Materialisierung und Farbwahl. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind mit edlen Langriemen Eichen-Parkettböden ausgestattet, während die Nassbereiche sowie die Wohnbereiche der kleineren Wohnungen mit zeitlosen Feinsteinzeugplatten in sanften Beigeton versehen wurden. Die hochwertigen Schreinerküchen präsentieren sich in trendigem Eukalyptusgrün und setzen frische, stilvolle Akzente. Insgesamt entstanden sieben Wohnungen – von kompakten 2.5-Zimmer- bis zu grosszügigen 4.5-Zimmerwohnungen sowie eine weitläufige 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit vier Dachterrassen. Private Gartenterrassen und Loggias verbinden die Innen- und Aussenräume harmonisch und schaffen Orte zum Entspannen, Geniessen und Wohlfühlen.

Die Butzenstrasse 38 ist ein stilvolles Zuhause, das hochwertige Materialien, modernes Wohnen und eine harmonische Einbettung in die grüne Nachbarschaft perfekt vereint.

Erstvermietung MFH "LIGNA"









Erstvermietung MFH "LIGNA"

# AUSSTATTUNG

STILVOLL UND HOCHWERTIG

## BADEN

- Begehbare Dusche mit Glaspandeltüre und Badewanne
- Grosser Waschtisch von Alterna mit Unterbaumöbel
- Spiegelschrank mit integrierter LED Beleuchtung

## KOCHEN

- Durchdachte Schreinerküche mit viel Stauraum
- Moderne Küchengeräte von Siemens
- Kochfeld mit BORA Abzug
- Zusätzlicher Steamer in den grossen Wohnungen

## WOHNEN

- Hochwertige Holz-Metall Fenster
- Elektrische Verbundraffstoren Wohnzimmer und Storen bei den Loggias

## EXTRAS

- Gemeinschaftliche Gartenanlage mit Sitzplatz zur Mitbenützung
- Eigenes, abschliessbares Weinregal im hauseigenen Weinkeller
- Geo-Cooling in den Sommermonaten



# MATERIALIEN

HARMONISCHE  
FARBEN

Erstvermietung MFH "LIGNA"





# NACHHALTIGKEIT

## BEWUSST WOHNEN

Der Neubau wurde als Holzelementbau realisiert und steht somit für eine zeitgemässe, nachhaltige Bauweise. Holz als nachwachsender Rohstoff überzeugt durch hervorragende Dämmeigenschaften, CO<sub>2</sub>-Bindung und eine warme, natürliche Ausstrahlung. Der Materialmix aus Massivbau im Untergeschoss und Treppenhaus, sowie der nachhaltige Systemholzbau in den Obergeschossen sorgt für Langlebigkeit und ein besonders angenehmes Raumklima.

Für modernen Komfort und Energieeffizienz sorgt zudem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizung, die sämtliche Wohnungen effizient und umweltfreundlich temperiert. Zusätzlich wird durch Geocooling im Sommer eine natürliche Kühlung der Räume ermöglicht, wodurch der Energiebedarf weiter gesenkt und das Raumklima während der heissen Monate angenehm kühl gehalten wird.

Diese Kombination aus nachhaltiger Energieversorgung und ressourcenschonender Bauweise macht den Neubau an der Butzenstrasse 38 zu einem zukunftsweisenden Beispiel für ökologisches und komfortables Wohnen.

Erstvermietung MFH "LIGNA"







# ANGEBOT

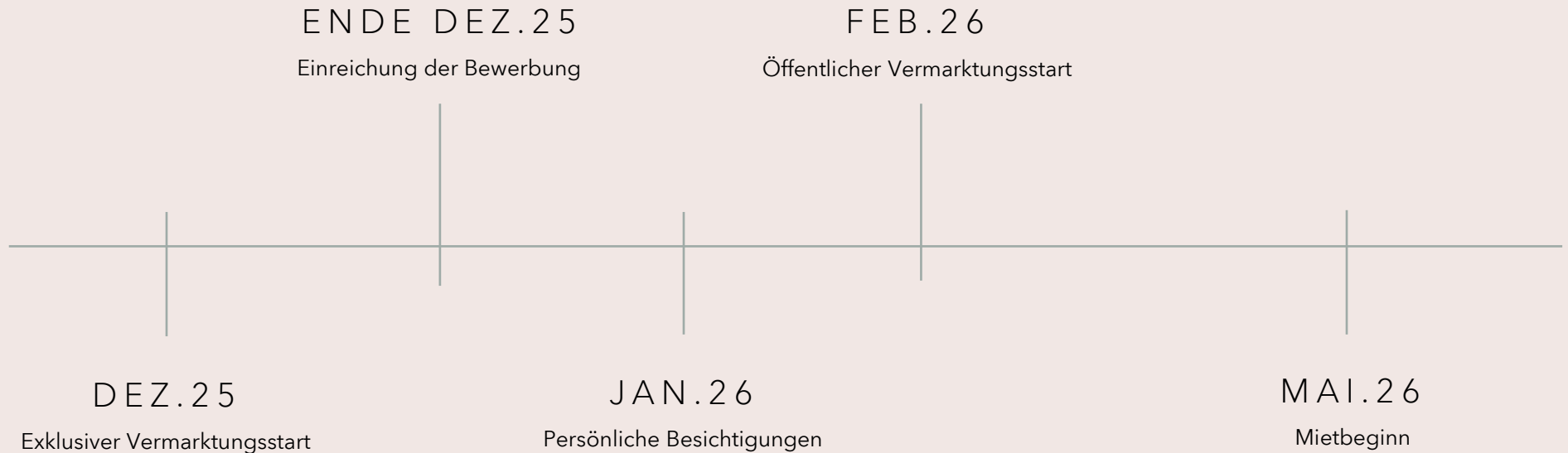
## WOHNUNGEN

Nr.	Wohnungstyp	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Aussenfläche in m <sup>2</sup>	Netto in CHF	NK in CHF	Brutto in CHF	Status
0.1	2.5 Zimmer EG links	57.3	9.8	2'370.-	180.-	2'550.-	frei
0.2	4.5 Zimmer EG rechts	102.9	16.7	4'050.-	250.-	4'300.-	frei
1.1	2.5 Zimmer 1.OG links	57.3	8.8	2'420.-	180.-	2'600.-	frei
1.2	4.5 Zimmer 1.OG rechts	109.3	14.8	4'250.-	250.-	4'500.-	frei
2.1	3.5 Zimmer 2.OG links	70.5	14.7				vermietet
2.2	3.5 Zimmer 2.OG links	97.1	9.3	3'730.-	220.-	3'950.-	frei
3.1	5.5 Zimmer DG	140.1	42.1	5600.-	350.-	5950.-	frei
	Aussenparkplatz Nr .1			150.-		150.-	frei
	Aussenparkplatz Nr .2			150.-		150.-	frei
	Garageneinstellplatz (in der benachbarten Liegenschaft)			200.-		200.-	frei
	Disponibile UG			200.-		200.-	frei



# TERMINE

## ABLAUF





Erstvermietung MFH "LIGNA"



# KONTAKT

---

ERSTVERMIETUNG | VERWALTUNG

## PHINELES

Phineles Immobilien GmbH

Grüngasse 19 | 8004 Zürich

[www.phineles.ch](http://www.phineles.ch)

[info@phineles.ch](mailto:info@phineles.ch)

Ihre Ansprechperson:

Rahel Hartmann | +41 76 202 07 77







DISCLAIMER:

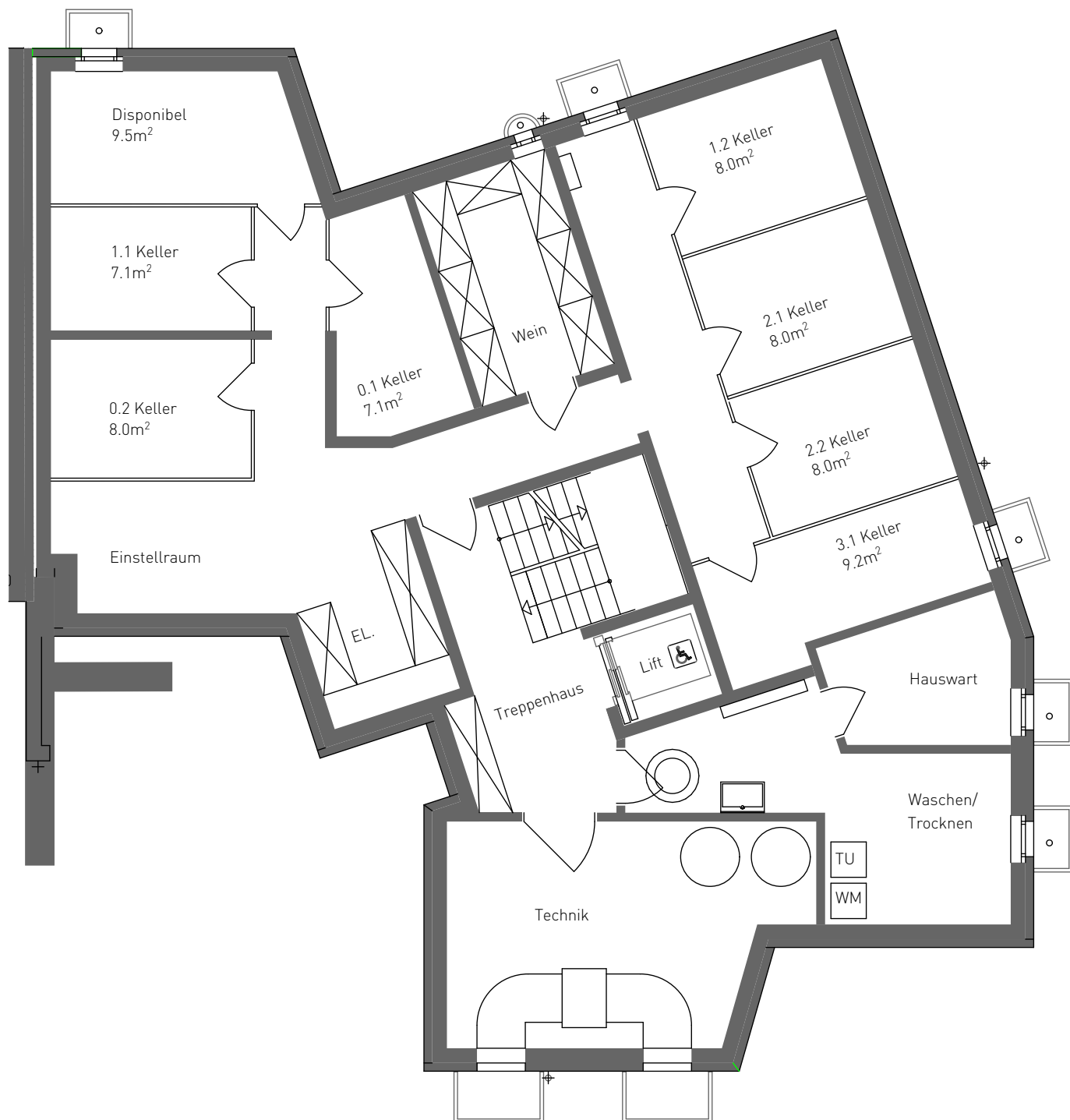
Alle Visualisierungen, Pläne und Beschriebe dienen der Illustration und allgemeinen Information. Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© Phineles Immobilien GmbH.



# BUTZENSTRASSE 38 | 8038 ZÜRICH

UNTERGESCHOSS

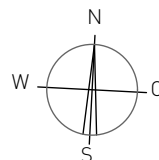


## DISCLAIMER:

Alle Pläne dienen der Illustration und allgemeinen Information.

Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© Phineles Immobilien GmbH.

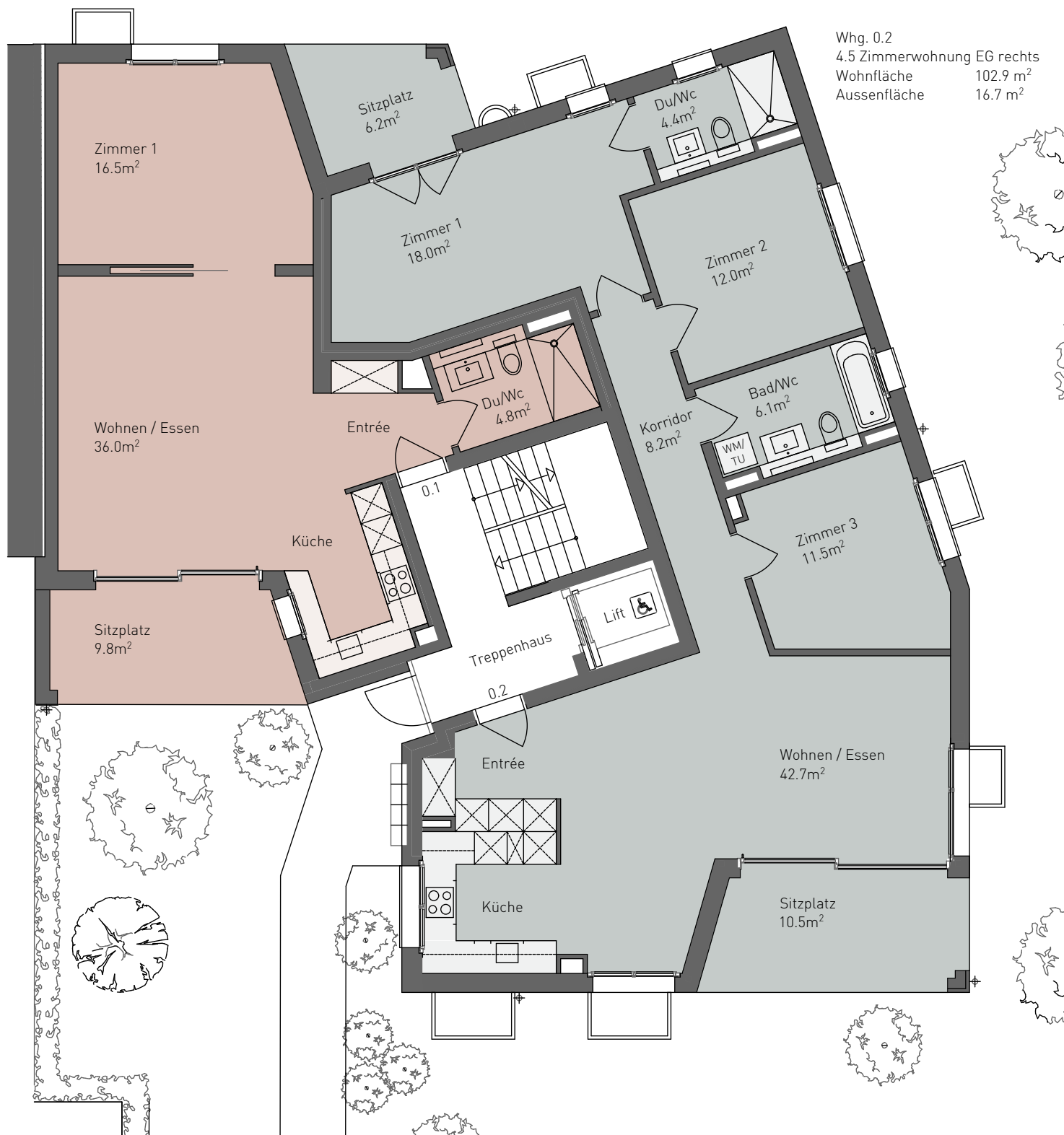


# BUTZENSTRASSE 38 | 8038 ZÜRICH

ERDGESCHOSS

Whg. 0.1  
2.5 Zimmerwohnung EG links  
Wohnfläche 57.3 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 9.8 m<sup>2</sup>

Whg. 0.2  
4.5 Zimmerwohnung EG rechts  
Wohnfläche 102.9 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 16.7 m<sup>2</sup>



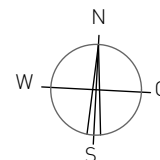
0 1 2 3 4 5

## DISCLAIMER:

Alle Pläne dienen der Illustration und allgemeinen Information.

Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© Phineles Immobilien GmbH.





# BUTZENSTRASSE 38 | 8038 ZÜRICH

1. OBERGESCHOSS

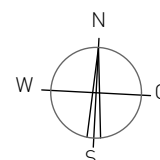
Whg. 1.1  
2.5 Zimmerwohnung 1.OG links  
Wohnfläche 57.3 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 8.8 m<sup>2</sup>



Whg. 1.2  
4.5 Zimmerwohnung 1.OG rechts  
Wohnfläche 109.3 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 14.8 m<sup>2</sup>



DISCLAIMER:  
Alle Pläne dienen der Illustration und allgemeinen Information.  
Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.  
© Phineles Immobilien GmbH.



# BUTZENSTRASSE 38 | 8038 ZÜRICH

2. OBERGESCHOSS

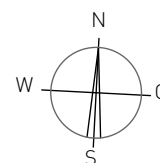
Whg. 2.1  
3.5 Zimmerwohnung 2.OG links  
Wohnfläche 70.5 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 14.7 m<sup>2</sup>



Whg. 2.2  
2.5 Zimmerwohnung 2.OG rechts  
Wohnfläche 97.1 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 9.3 m<sup>2</sup>



DISCLAIMER:  
Alle Pläne dienen der Illustration und allgemeinen Information.  
Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.  
© Phineles Immobilien GmbH.

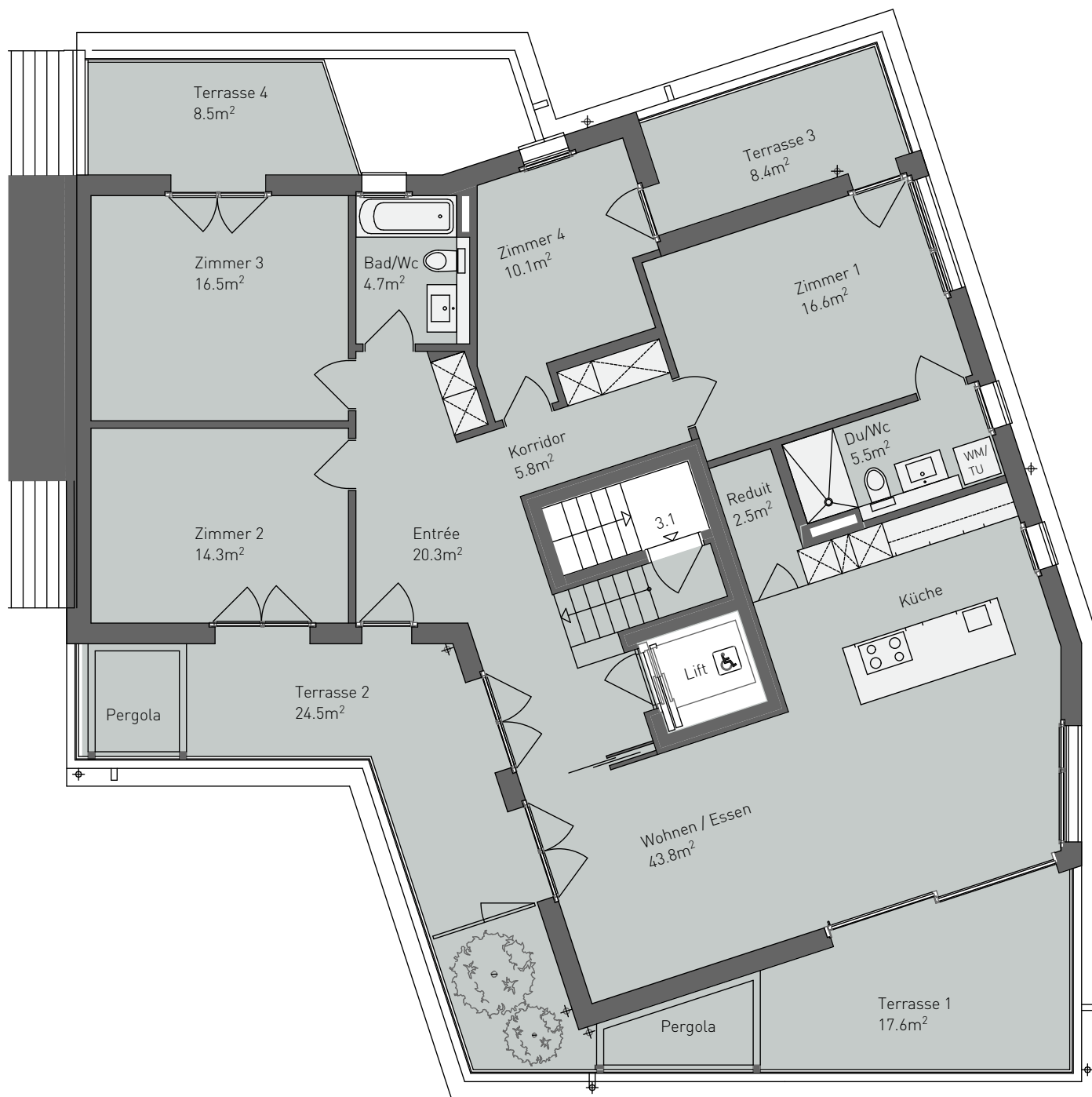




# BUTZENSTRASSE 38 | 8038 ZÜRICH

DACHGESCHOSS

Whg. 3.1  
5.5 Zimmerwohnung DG  
Wohnfläche 140.1 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 42.1 m<sup>2</sup>



## DISCLAIMER:

Alle Pläne dienen der Illustration und allgemeinen Information.  
Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.  
© Phineles Immobilien GmbH.

