

# ENGEL & VÖLKERS



## HAUS 2A

MYTHENSTRASSE 2A, 8802 KILCHBERG





## HAUS 2A MYTHENSTRASSE 2A 8802 KILCHBERG

|   |                                 |    |
|---|---------------------------------|----|
| ◆ | Lifestyle und<br>Daten & Fakten | 8  |
| ◆ | Angebot                         | 14 |
| ◆ | Grundrisse                      | 16 |
| ◆ | Lage                            | 28 |
| ◆ | Kurzbaubeschrieb                | 34 |
| ◆ | Ihre Partner                    | 39 |





WILLKOMMEN

## Ihr Zuhause. Ihre Sonata. Ihre Komposition.

Wie ein Komponist sein Meisterwerk Note für Note erschafft, können Sie mit Ihrer Sonata Ihre Vision verwirklichen. An der Mythenstrasse 2a und 2b entsteht ein elegantes Doppelfamilienhaus. Dieses aussergewöhnliche Neubauprojekt in der begehrten Seegemeinde Kilchberg, am linken Ufer des Zürichsees, bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Ihr Traumhaus individuell zu gestalten. Der Rohbau gewährt Ihnen maximale Freiheit bei der Gestaltung von Innenausbau und Architektur – eine Gelegenheit so einzigartig wie ein ungespieltes Meisterwerk.

**Vereinbaren Sie jetzt  
einen Beratungstermin.**

Ihre Ansprechpartner

Niki Thomet  
T +41 44 533 12 12  
[niki.thomet@engelvoelkers.com](mailto:niki.thomet@engelvoelkers.com)

Zahida Amini  
T +41 44 533 12 12  
[zahida.amini@engelvoelkers.com](mailto:zahida.amini@engelvoelkers.com)

**ENGEL&VÖLKERS**

Platinum Immobilien AG  
Gotthardstrasse 26  
8800 Thalwil







# Sonata – Luxuriöses Wohnen einzigartig orchestriert

Sonata vereint hochwertigen Baustandard mit unvergleichbarer Flexibilität in Ausstattung und Design. Komponieren Sie Ihre Sonata für ein harmonisches Zuhause, in dem Ihre Vision von exklusivem Wohnen zur Realität wird.

Das Doppel Einfamilienhaus an der Mythenstrasse 2a verbindet moderne Architektur mit exklusivem Wohnkomfort und aussergewöhnlicher Flexibilität. Auf einer autonomen Parzelle gelegen, bietet das Haus höchste Unabhängigkeit und maximale Privatsphäre in der begehrten Seegemeinde Kilchberg. Die freie Gestaltung des Innenausbau – von Wänden und Böden bis hin zu Smart-Home-Features und Raumaufteilung – erlaubt es Ihnen, ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Ein eleganter, optionaler Glaslift verbindet die vielseitig nutzbaren Etagen. Im Untergeschoss eröffnen sich Möglich-

keiten für eine Einliegerwohnung, einen Wellnessbereich, ein Heimkino oder einen Hobbyraum und vieles mehr. Der Gartenbereich im Erdgeschoss begeistert mit einem optionalen Aussenpool und einer stilvollen Outdoor-Küche die mit einer Pergola überdacht ist. Im Obergeschoss können Sie zwischen zwei Zimmern mit Dusche/WC oder einem grosszügigen Masterbedroom mit Ankleide und luxuriösem Bad wählen. Das Attikageschoss rundet das exklusive Wohnkonzept mit der Möglichkeit eines Whirlpools, zusätzlichem Sonnenschutz und flexibler Raumnutzung ab – sei es als Studio, Büro, Essbereich oder Gästebereich.

## DATEN & FAKTEN

- ◆ Harmonische Lage – Ein Zuhause in Kilchberg mit exklusivem Flair und Privatsphäre.
- ◆ Höchster Baustandard, vereint mit moderner Eleganz in Form eines Split-Level-Hauses.
- ◆ Maximale Flexibilität für Ihren persönlichen Innenausbau.
- ◆ Eine eigenständige Einliegerwohnung mit privatem Eingang und Vorgarten mit Lounge.
- ◆ Beide Haushälften sind vollständig autonom konzipiert, ausgestattet mit Erdsonde und Photovoltaikanlage.
- ◆ Zwei Garagenparkplätze mit Liftzugang und zwei Aussenparkplätze – für Komfort auf höchstem Niveau.
- ◆ Baubeginn 1. Quartal 2025, Bezug 2. Quartal 2026 – Ihr Traumhaus in greifbarer Nähe.







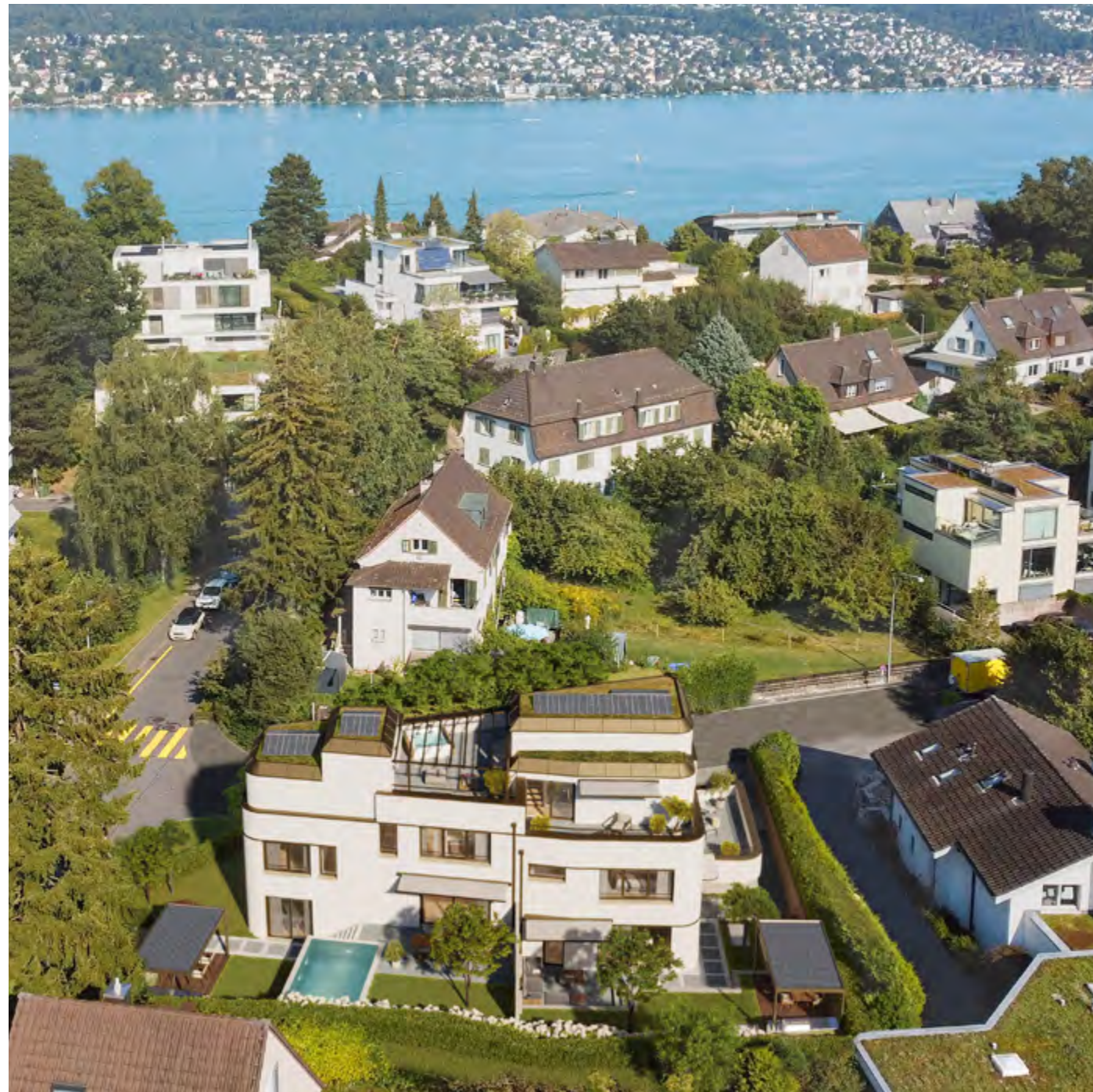
## Vielfältige Optionen für eine Sinfonie aus Design und Eleganz

Mit dem Bauprojekt Sonata in der begehrten Seegemeinde Kilchberg verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohnraum. Dabei überzeugt das Split-Level-Haus an der Mythenstrasse 2a durch erstklassige Bausubstanz und bietet hohe Flexibilität in der Gestaltung – sowohl vor dem Einzug als auch während Ihrer gesamten Wohnzeit. Ein eleganter Glasaufzug, der für einen Mehrpreis optional in Ihr Zuhause integriert werden kann, verbindet Modernität mit Transparenz und wird so zu

einem besonderen Blickfang. Die Glasfront, die von der Garage zum Treppenhaus führt, eröffnet einen spannenden Einblick in den Wohnbereich und verstärkt das Gefühl von Weite und Offenheit. Weitere Annehmlichkeiten, wie eine besondere Outdoor-Küche unter einer stilvollen Pergola im Garten, laden zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden unter freiem Himmel ein. Die besondere Gestaltungsfreiheit in Design und Ausstattung eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihr

individuelles Wohnkonzept umzusetzen. Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit, das Studio als separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang oder privates Büro zu nutzen, um zusätzlichen Wohnraum oder einen unabhängigen Arbeitsbereich zu schaffen. Wer viel Wert auf offene Räume legt, kann den Masterbereich im 1. Obergeschoss durch das Zusammenlegen von Zimmern weitläufiger gestalten und so individuelle Raumwünsche verwirklichen.





Der Garten bietet weitere Highlights: Auf Wunsch kann ein Pool integriert werden, der den Aussenbereich in Kombination mit einer Outdoorküche unter der Pergola harmonisch ergänzt und den exklusiven Charakter der Liegenschaft unterstreicht – ein idealer Rückzugsort für entspannte und gesellige Stunden am Wasser.

Auch auf der Attika-Terrasse sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt. So kann beispielsweise ein Whirlpool integriert werden, der einen entspannten Ausklang vom Berufsalltag ermöglicht. Alternativ kann das Attikageschoss als Fitnessraum, Gästezimmer oder Büro gestaltet werden, das sich jederzeit flexibel an Ihre Lebensgewohnheiten anpasst.



ANGEBOT

# Das Haus im Überblick

HAUS

# 2A

|                 |           |                    |   |
|-----------------|-----------|--------------------|---|
| Untergeschoss   | 82.72 m²  | Einstellhalle      |   |
| Erdgeschoss     | 76.57 m²  | Garagenstellplätze | 2 |
| Obergeschoss    | 74.66 m²  | Motorrad-PP        | 1 |
| Attika          | 25.71 m²  | Aussenparkplätze   |   |
| Nettowohnfläche | 259.66 m² | Parkplätze         | 2 |

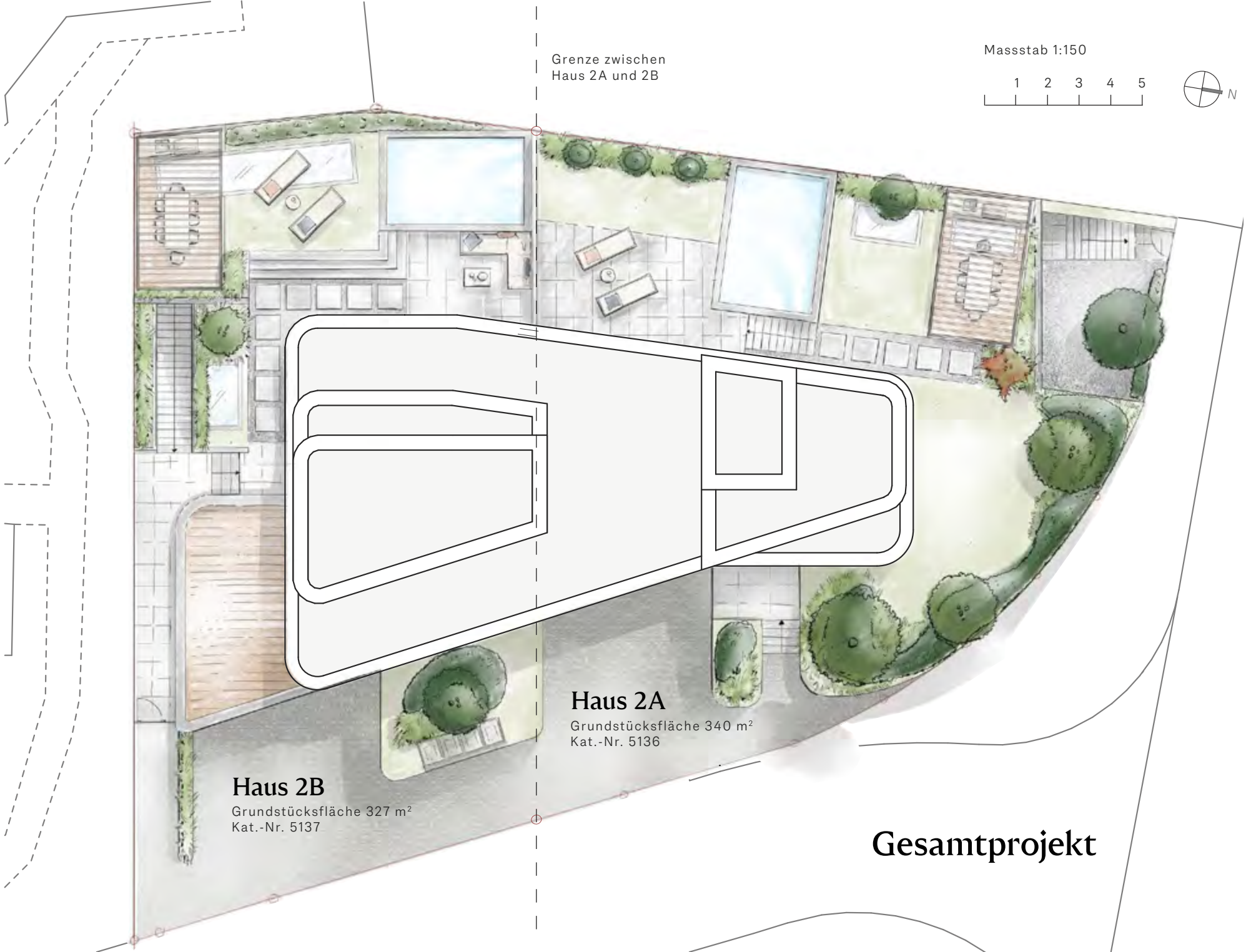
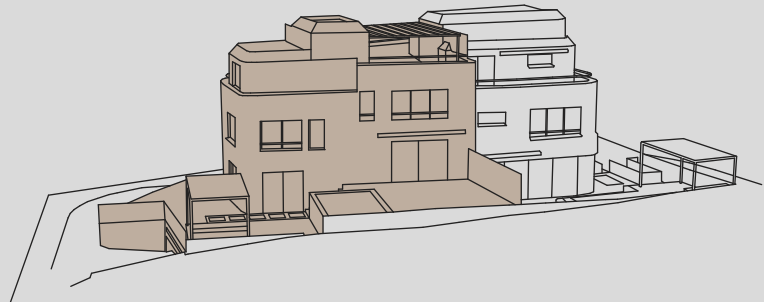
|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Umgebungs- und Aussenflächen   |           |
| Grünfläche                     | 112.87 m² |
| Sitzplätze und Terrassenfläche | 93.17 m²  |
| Garagenvorplatz                | 42.74 m²  |





# Umgebungsplan

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Nettowohnfläche           | 259.66 m² |
| Nebenwohnfläche beheizbar | 7.08 m²   |
| Nebennutzfläche unbeheizt | 77.64 m²  |
| Total Nutzfläche          | 344.38 m² |
| Umgebungsfläche           | 247.80 m² |
| Grundstücksfläche         | 340.00 m² |





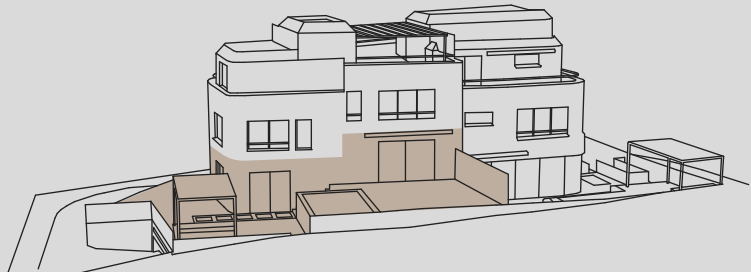




# Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist das Zentrum des Hauses und des darin stattfindenden Lebens. Hier befinden sich der Hauseingang, die Küche, Ess- und Wohnzimmer, ein Gäste-WC sowie zwei grosse Terrassen mit einer Outdoor-Küche und einer Pergola und natürlich der Garten.

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Nettowohnfläche | 76.57 m² |
| Terrassenfläche | 35.89 m² |





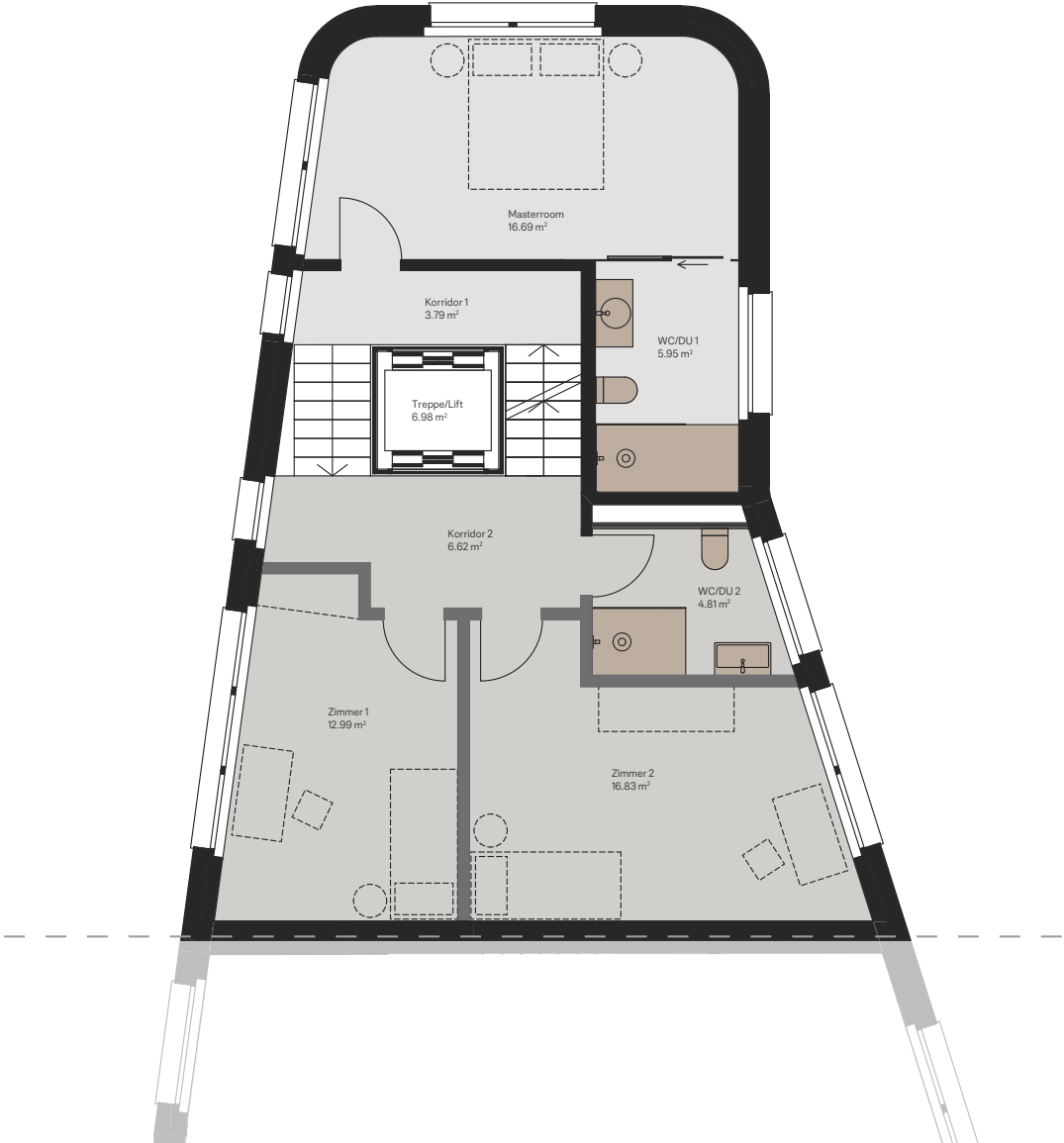
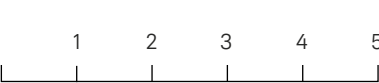
# 1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich die privaten Räumlichkeiten. Ein Masterbedroom mit Ensuite-Badezimmer mit Dusche und WC, zwei weitere Zimmer sowie ein separates Badezimmer mit Dusche/WC bieten viel Platz für die ganze Familie.

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Nettowohnfläche | 74.66 m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------------|



Massstab 1:100

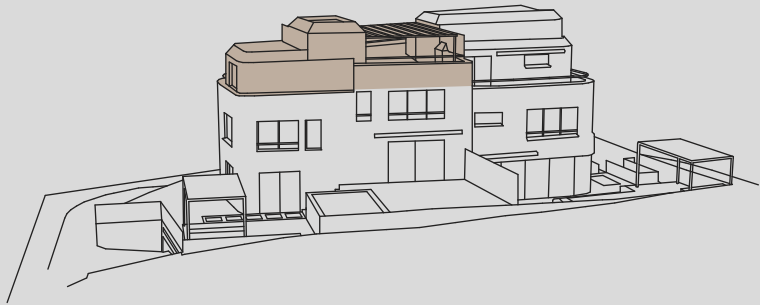




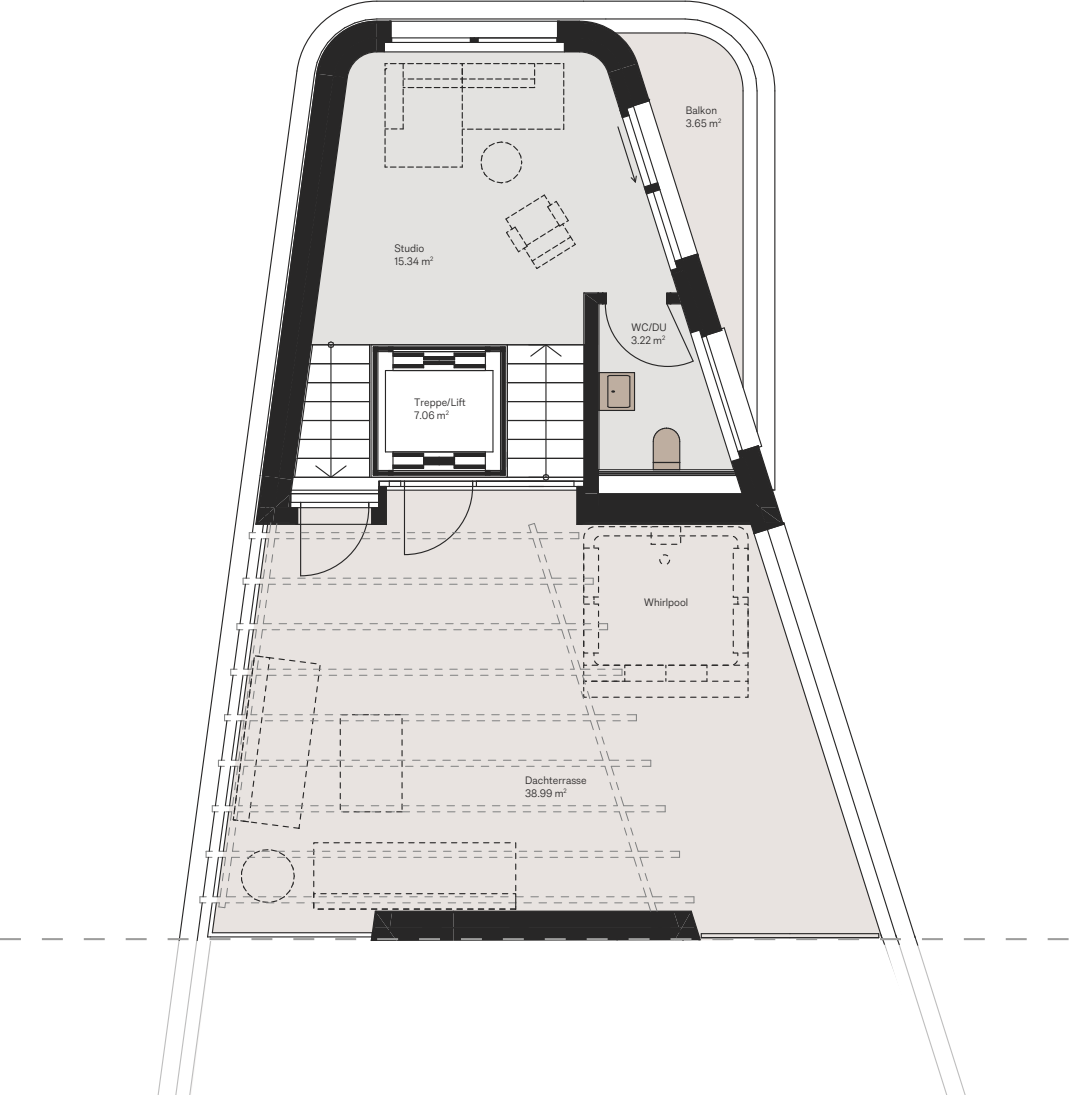
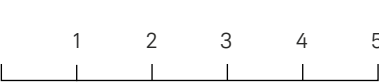
# Attika

Zuoberst auf dem Haus thront das Attika-  
geschoss, welches neben einem Studio  
mit Gäste-WC eine grosse Terrasse und  
einen kleinen Balkon bietet. Von hier aus  
haben Sie einen herrlichen Ausblick.

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Nettowohnfläche | 25.71 m² |
| Terrassenfläche | 42.64 m² |



Massstab 1:100





# Untergeschoss

Im Untergeschoss finden sich weitere Optionen – von einem stilvollen Billardzimmer oder einem gemütlichen Carnotzet bis hin zu einem klimatisierten Weinkeller. Zudem können Sie diese Räume sogar kombinieren oder ein privates Heimkino integrieren, um Ihre Wohnwelt perfekt abzurunden. Neben Technik- und Waschraum befinden sich im Keller zudem die Abstellräume und Garagenplätze. Der Lift erschliesst von hier aus das ganze Haus.

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Beheizte Nettowohnfläche  | 82.72 m² |
| Nebennutzfläche beheizbar | 7.08 m²  |
| Nebennutzfläche unbeheizt | 77.64 m² |





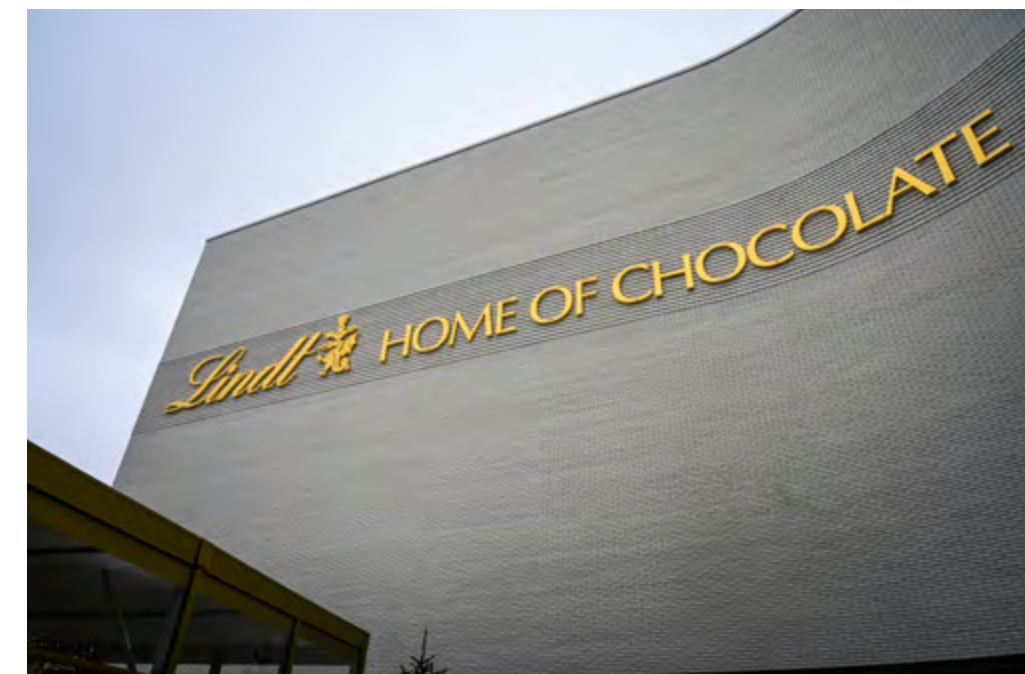


# Kilchberg – Ihre Adresse für urbanes Wohnen an privilegierter Lage

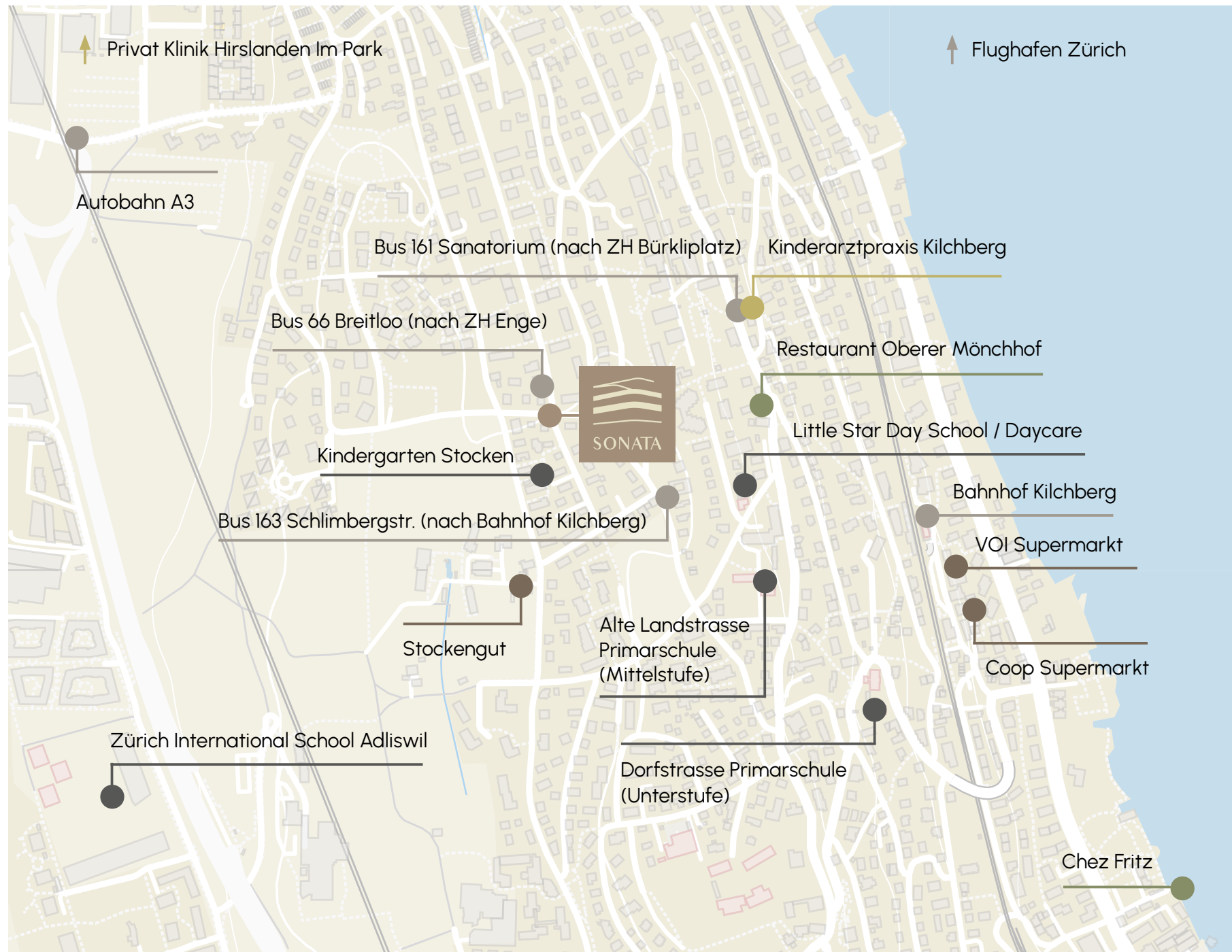
Die zentrale und renommierte Umgebung von Sonata verkörpert das Beste, was Kilchberg zu bieten hat – eine Gemeinde, die kürzlich als beliebteste im Kanton Zürich ausgezeichnet wurde und seit 2021 offiziell zur teuersten Wohnlage der Schweiz zählt. Hier erleben Sie gehobenen Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich. Neben gehobener Gastronomie erwartet Sie ein vielfältiges Freizeitangebot: Schwimmbäder

am See, Tennisclubs und eine Golfanlage in der benachbarten Gemeinde Thalwil. Erstklassige Privatschulen und eine lebendige internationale Community machen Kilchberg zudem besonders attraktiv für Expats. Ob zum Skifahren in die Berge, zum Pendeln in die Wirtschaftszentren Zürich, Zug und Schwyz oder für Reisen ab dem Flughafen Zürich – Sie profitieren von hervorragender Anbindung sowohl im öffentlichen

als auch im privaten Verkehr. Gleichzeitig bietet Ihnen Ihr Zuhause mit einem Garten und einer Dachterrasse die perfekte Rückzugsmöglichkeit, um sich vom anspruchsvollen Berufsalltag zu erholen. Zusätzlich überzeugt Kilchberg mit einem äusserst niedrigen Steuerfuss von 72 Prozent und der hohen Wertstabilität des linken Zürichseeufers – eine Investition in Lebensqualität und Beständigkeit.







## LAGE

# Ihre Verbindung zu erstklassiger Erreichbarkeit

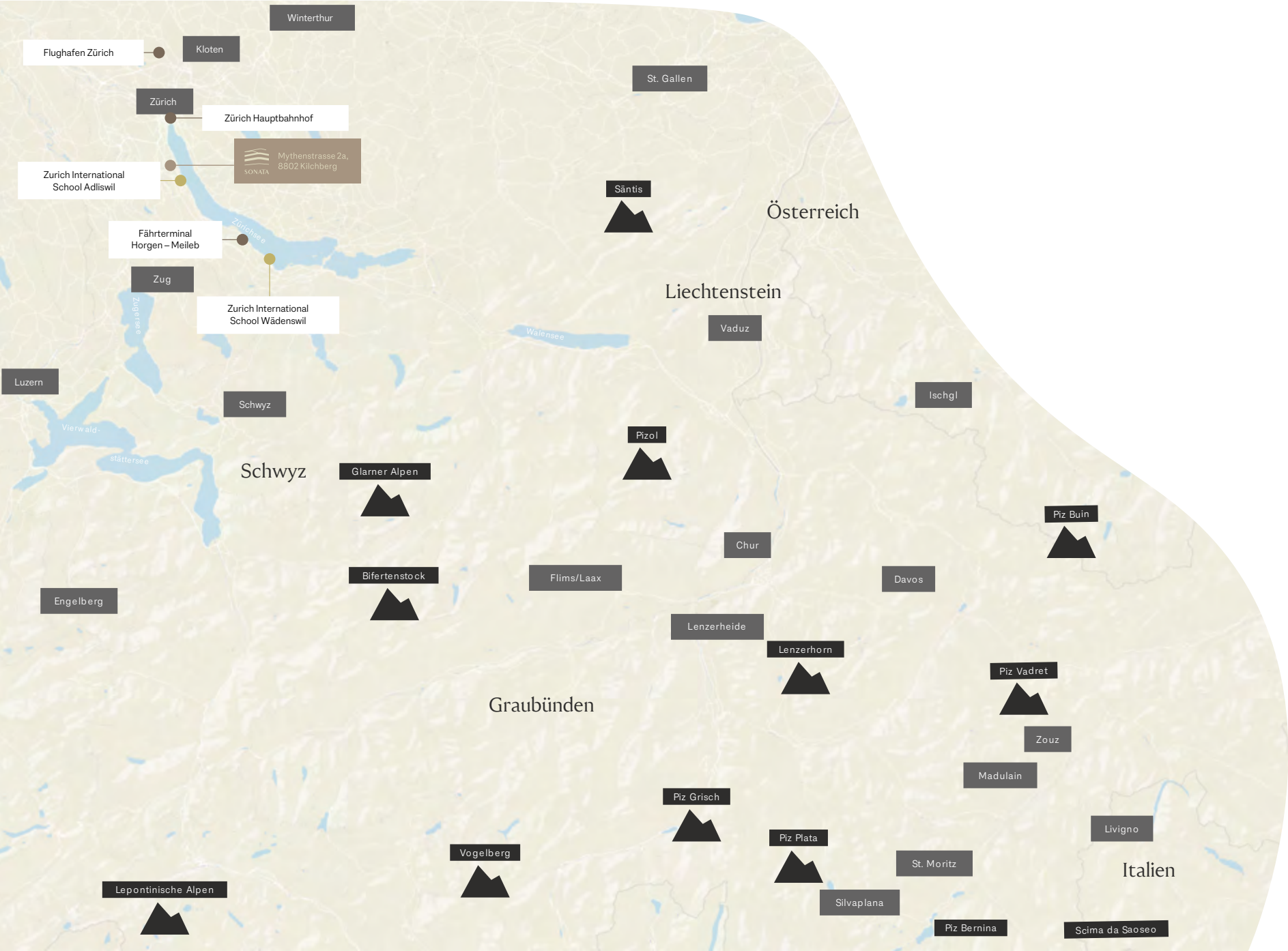
Der bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebundene Ort Kilchberg bietet schnelle Verbindungen sowohl in die Innenstadt Zürichs als auch zum Flughafen. Der Bahnhof Kilchberg sowie die Bushaltestelle sind zu Fuss erreichbar, was den täglichen Pendelweg erleichtert. Darüber hinaus gewährleistet die unmittelbare Nähe zur Autobahnanbindung, dass Sie problemlos und einfach zu überregionalen Verkehrsanbindungen gelangen. Zudem befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, was eine hohe Lebensqualität und Komfort im Alltag bietet. Auch die International School in Adliswil ist nur 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.



Mythenstrasse 2a,  
8802 Kilchberg

- Gesundheit
- Schule/Kindergarten
- Gastronomie
- Einkauf
- Verkehrsanbindung





MAKROLAGE

# Zürich und Umland

| DISTANZEN                             |         | FUSS   | AUTO   | ÖV     |
|---------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Bus 66 Breitloo (ZH Enge)             | 50 m    | 1 min  |        |        |
| Bus 163 Schlimbergstr. (BH Kilchberg) | 250 m   | 3 min  |        |        |
| Bus 161 Sanatorium (ZH Bürkliplatz)   | 400 m   | 5 min  |        |        |
| Autobahn A3                           | 1.3 km  |        | 3 min  |        |
| Bahnhof Kilchberg                     | 2.0 km  | 15 min | 5 min  | 15 min |
| Zürich International School Adliswil  | 1.3 km  | 19 min | 6 min  | 16 min |
| Zürich Hauptbahnhof                   | 7.9 km  |        | 18 min | 29 min |
| Zürich International School Wädenswil | 16.1 km |        | 13 min | 48 min |
| Flughafen Zürich                      | 20 km   |        | 30 min | 42 min |
| Zug                                   | 25 km   |        | 25 min | 35 min |

(jeweils ab SONATA)



# Kurzbaubeschrieb

## Allgemein

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge wurden Budgetpositionen gebildet.

## Dach

- Flachdach extensiv begrünt mit PV Anlage
- Pergola in Metall oder Sonnensegel auf Terrasse

## Konstruktion und Fassade

- Beton- und Stahlbetonbaute
- Aussenwände in Backstein / Beton
- Wärmedämmverbundsystem
- Natursteinfassadenverblendung

## Fenster und Türen

- Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Einbruchschutz in erdberührten Geschossen mit VSG-Verglasung
- Bei Aussentüren Zylindereinbau
- Haupteingangstüre: aus Aluminium

## Schreinerarbeiten

- Innentüren als Vollltüren weiss
- Einbauschränke für Garderobe und Putzschrank

## Lüftung

- Kontrollierte Wohnungslüftung

## Sonnenstoren

- Fenster: Rafflamellenstoren mit Führungsschiene, elektrisch
- Terrasse/Sitzplätze: pro Sitzplatz eine 1 Aussenstore, elektrisch
- Sonnenschutz bei Pergola, elektrisch

## Heisanlage / Cooling

- Erdsonden-Wärmepumpe mit Verteilung über Fussbodenheizung
- Photovoltaik auf dem Dach
- Minergie Standard
- Free-Cooling im Sommer

## Elektroinstallationen

- Swisscom-Glasfaseranschluss
- Grundinstallation Smart-Home
- Ausreichende Lampen und Steckdosen
- Gartenbeleuchtung
- Diverse Deckenspots
- Duschen/WC -Spiegelschrankbeleuchtung, 1 Downlight
- Terrassen: Balkone: zum Teil mit 3-fach Steckdose mit IP-Schutz, wo möglich
- Multimediateilungen, Video Innensprechstelle, Türöffner Hauseingang
- Doppelgarage: e-Mobility (Auto und Velo) Leerrohr auf jeder Parkplatzseite

## Sanitäranlagen

- Apparate frei wählbar gemäss Budget
- Poolinstallation mit Flächenbedarf vorgeplant
- Whirlpool als Option auf Terrasse

## Küche

- Küchen der Firma MAAX
- Naturstein-Abdeckungen
- V-ZUG Küchengeräte: Geschirrspülmaschine, Glaskeramik mit Dampfzug, Backofen, Steamer Kühl-/Tiefkühlschrank. Kaffeemaschine
- Einzeilenküche im Studio

## Waschmaschine und Tumbler

- Waschmaschine und Tumbler von V-ZUG im Trockenraum
- Wäscheleinen

## Lift

- Personenlift EFH nicht rollstuhlgängig und behindertengerecht
- Option Glaslift

## Gipser- und Malerarbeiten

- Wohnungswände und Decken in Weissputz
- Innenwände Nebenräume verputzt
- Unterputz Vorhangschienen bei allen Fenstern

## Wandbeläge

- Nasszellen: grossformatige Feinsteinzeugplatten

## Metallbauarbeiten

- Geländer bei Terrassen und Eingang
- Handläufe bei Treppen
- Geländer als Absturzsicherung wo Vorschrift
- Gartenabschlusstüren
- Sichtschutz auf Terrassen Attika
- Tor bei Containerplatz
- Container

## Eingangsbereich

- Sonnerie mit Gegensprechanlage mit Video
- Briefkastenanlage
- Glasdach vor Eingang

## Bodenbeläge

- Gesamte Wohnung: Parkettboden aus Eichenholz, fischgrätverlegt
- Nasszellen: grossformatige Feinsteinzeugplatten
- Treppenhaus: Eichenholztritte
- Technik / Waschen / Garage Feinsteinzeugplatten

## Umgebung

- Ansprechende Umgebungsgestaltung
- Outdoor-Küche
- Pool als Option

## Finanzierung

- Die Baufinanzierung ab Unterzeichnung des Kaufvertrages für das Bauland und des Werkvertrags bis zur Übergabe liegt in der Verantwortung der Käuferschaft.







ÜBER

# ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 40 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kunden oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 30 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung in allen Bereichen. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.



[engelvoelkers.com](https://engelvoelkers.com)





IHRE PARTNER

**ENGEL & VÖLKERS**

**Wir sind  
für Sie da**

**BERATUNG & VERKAUF**

Engel & Völkers Zürichsee  
Region Zimmerberg

Gotthardstrasse 26  
8800 Thalwil  
+41 44 533 12 12  
zimmerberg@engelvoelkers.com  
engelvoelkers.com/de-ch/zimmerberg

   @engelvoelkers.zimmerberg

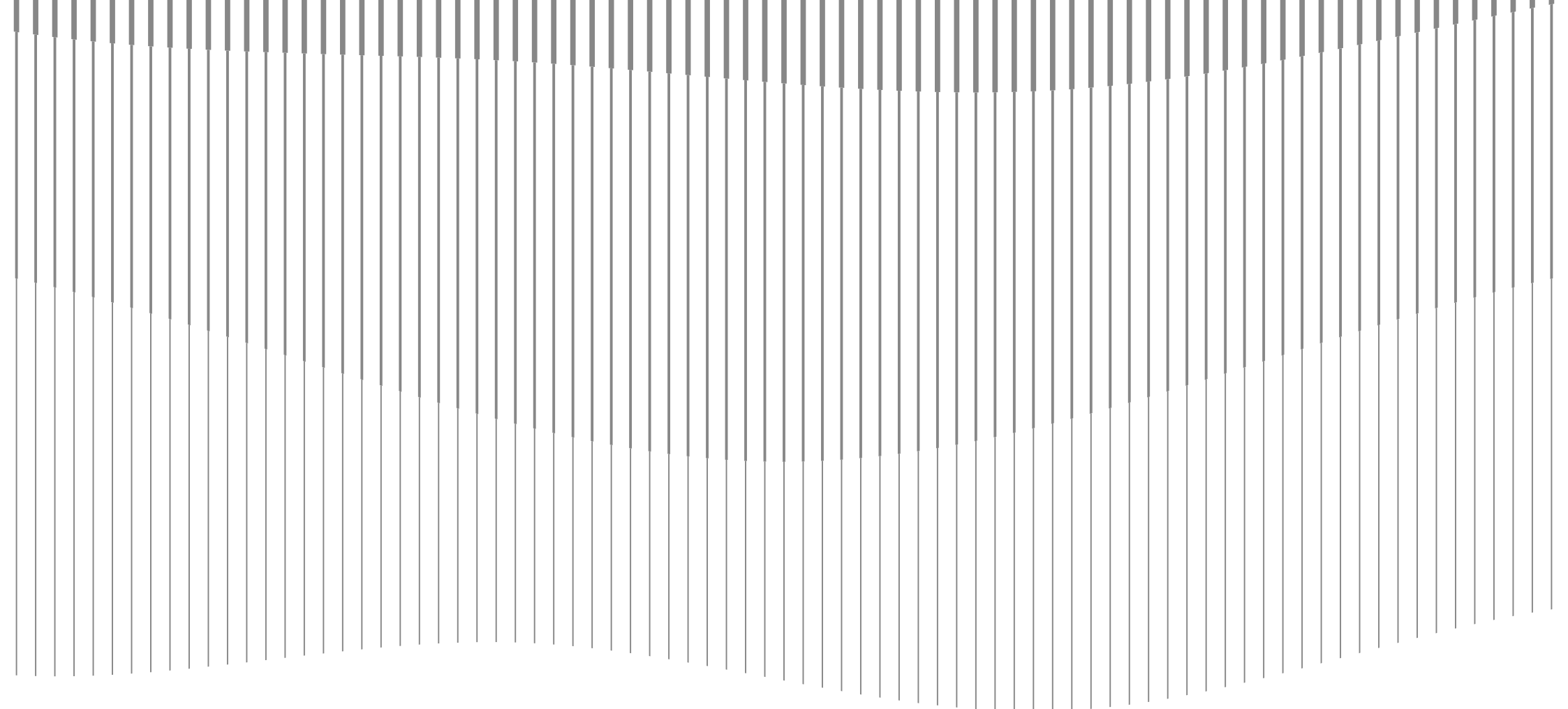
**BAUHERRSCHAFT**

WIRU AG  
Bachmattstrasse 6  
4622 Egerkingen

**ARCHITEKTEN**

Dietrich Schwarz Architekten AG  
Seefeldstrasse 224  
CH-8008 Zürich





SONATA

**ENGEL&VÖLKERS**

Zürichsee Region Zimmerberg | Gotthardstrasse 26 | 8800 Thalwil  
+41 44 533 12 12 | [zimmerberg@engelvoelkers.com](mailto:zimmerberg@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/thalwil](https://engelvoelkers.com/thalwil)  
Platinum Immobilien AG | Lizenzpartner der ENGEL & VÖLKERS Wohnen Schweiz AG