

# IMMOPULSE



**Das Glück wohnt  
in Gockhausen**

*Zu Gast bei einer speziellen Familie  
in einem speziellen Haus.*

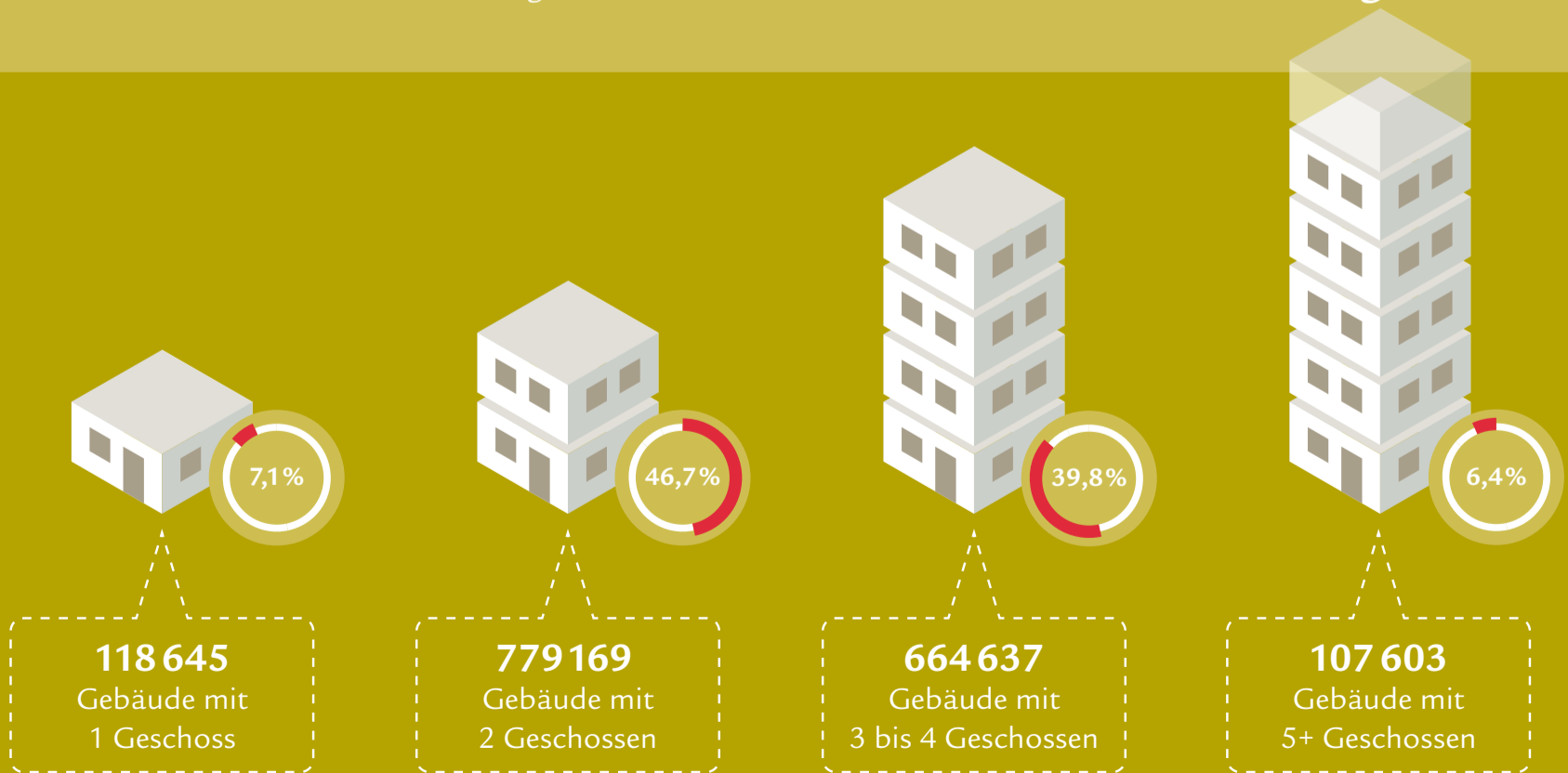
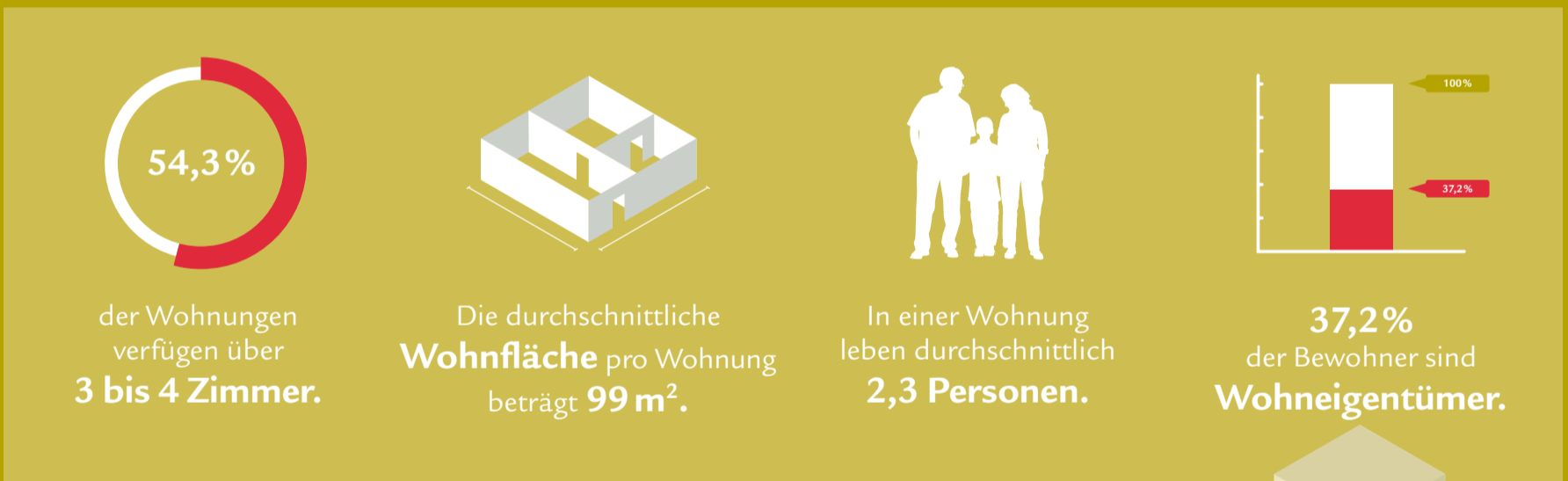
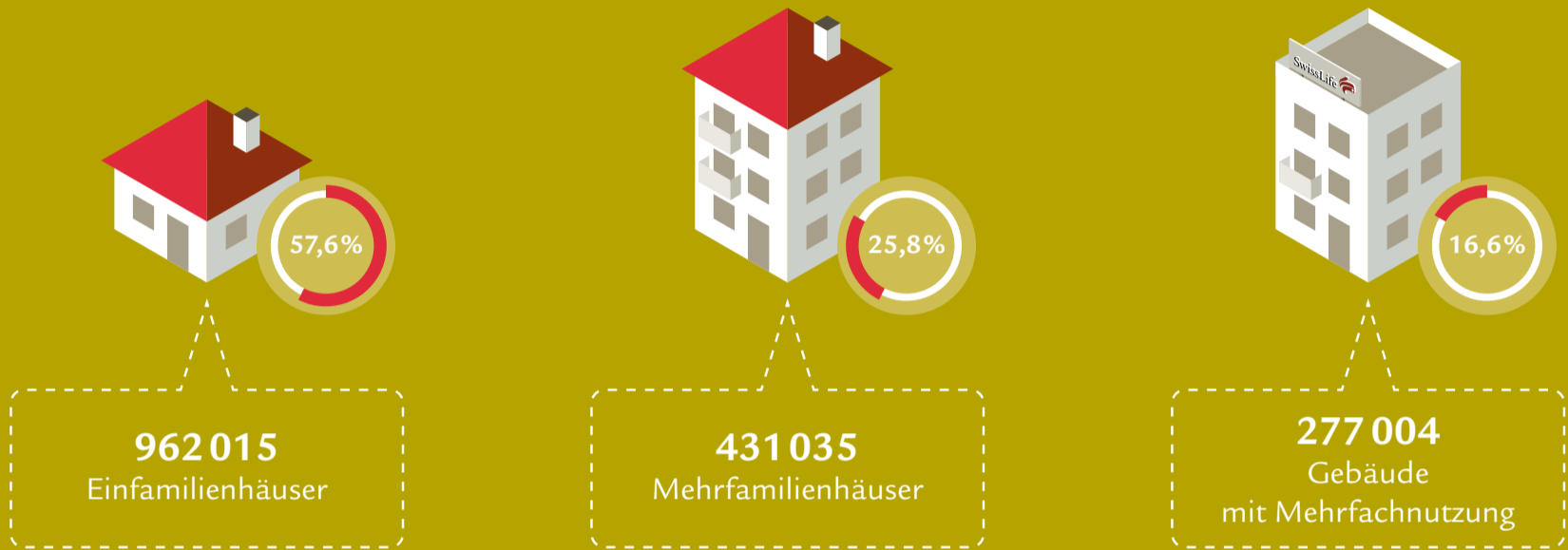
**Nur wer kauft,  
gewinnt**

*Zwei Experten zu Brennpunkten  
im Immobilienmarkt.*

**134 Wunsch-  
immobilien für Sie**

*Ein Auszug aus dem  
aktuellen Immobilienportfolio  
von Swiss Life Immopulse.*

# 2012 gab es in der Schweiz 1 670 054 Wohngebäude





## Liebe Leserin, lieber Leser

Tagtäglich kaufen wir ein: Lebensmittel, Luxusprodukte, Nötiges, manchmal auch Unnötiges. Ganz anders verhält es sich mit dem Kauf einer Immobilie – das ist weder ein Spontan- noch ein Gelegenheitskauf, sondern für viele von uns die Erfüllung eines langersehnten Traums.

Dieser Traum soll nicht wie eine Luftblase zerplatzen. Wir haben schliesslich lange und hart dafür gearbeitet, haben sorgsam gespart, auf einiges verzichtet, manches vielleicht verpasst – aber auch vieles gewonnen, uns und unsere Bedürfnisse neu entdeckt.

Jahrelang stellen wir uns vor, wie es denn sein muss in den «eigenen vier Wänden». Wir machen uns Gedanken darüber, wo das Haus oder die Eigentumswohnung stehen soll, wissen schon haargenau, wie wir die Immobilie dereinst ausstatten werden: Unsere Träume werden fassbarer, werden immer konkreter, werden zu Tagträumen. Die Suche nach dem geeigneten Objekt wird intensiver, die ersten Besichtigungen folgen, auf Ernüchterung folgt Begeisterung, auf Zuversicht ein Dämpfer.

Doch unser Traum bleibt bestehen: Wir lassen uns jetzt nicht mehr beirren, denn wir haben uns lange genug mit der Sache befasst und uns gut beraten lassen. Abgesichert und von Experten begleitet, wagen wir uns zu einem weiteren Meilenstein unseres Lebens vor: Damit der Traum von den «eigenen vier Wänden» unverrückbare Wirklichkeit wird.

Swiss Life hilft Ihnen gerne dabei und unterstützt Sie mit Ideen und Expertise. Im hinteren Teil dieses Magazins finden Sie übrigens einige attraktive Immobilien aus unserem Angebot.

**Philipp Urech**  
Geschäftsführer Swiss Life Immopulse

**SwissLife**

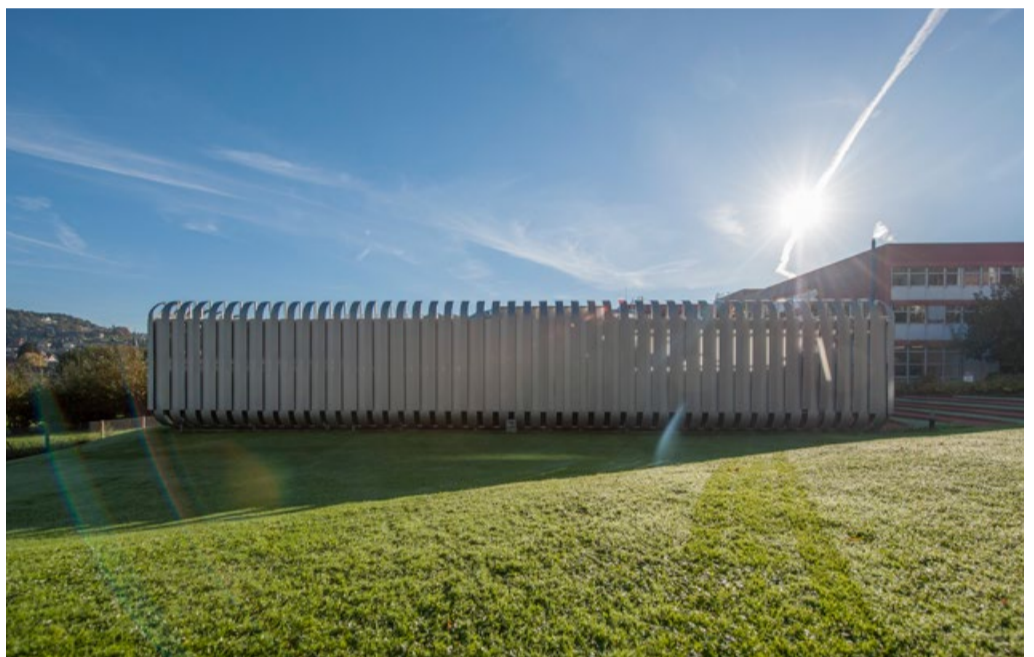
### Impressum

**Herausgeber** Swiss Life **Verantwortlich** Philipp Urech, Geschäftsführer Swiss Life Immopulse **Redaktion** Barbara Berger, Stefan Erhart, Jürg Huber, Roger Meyer **Layout** Stefan Philipp **Redaktionelle Unterstützung** Mediaform | Christoph Grenacher **Redaktionsadresse/Bestellungen** Swiss Life, Magazin IMMOPULSE, General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich, immopulse@swisslife.ch **Lektorat und Übersetzung** Swiss Life Language Services **Druck und Versand** RTK Medientechnik AG, Kloten **Auflage** 18 000 deutsch, 3700 französisch **Erscheinungsweise** zweimal jährlich **Rechtlicher Hinweis** In dieser Publikation vermittelte Informationen über Dienstleistungen und Produkte stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Über Wettbewerbe und Verlosungen wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. **Bildnachweis** Hochschule Luzern, Technik & Architektur (Seite 3); Sandro Bisaro/Getty Images (Seite 7); alle übrigen Bilder: Swiss Life.

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

# LISA macht es vor

*Wie sehen Häuser und Wohnungen künftig aus? In Luzern wird am Modellhaus der Zukunft geforscht. Vier Wände dominieren immer noch. Die Frage ist bloss: Was findet darin statt? In Luzern wird daran geforscht.*

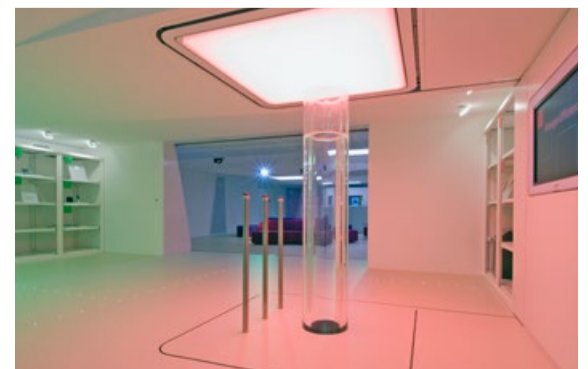


Das iHomeLab auf dem Campus der Hochschule Luzern in Horw.

Als «Denkfabrik und Forschungszentrum für Gebäudeintelligenz» bezeichnet sich das iHomeLab der Hochschule Luzern, das zwei Schwerpunkte bearbeitet: Im Bereich «Smarte Energie-Effizienz» werden intelligente Lösungen für eine erfolgreiche Energiewende gesucht; die «Ambient Assisted Living»-Forschung verfolgt das Ziel, älteren Menschen mit technischer Unterstützung zu ermöglichen, länger unabhängig zu Hause zu leben.

Star neben den 22 wissenschaftlichen Mitarbeitenden ist LISA, die virtuelle Hausmeisterin, die das Wohnen in Zukunft einfacher, sicherer und effizienter machen soll. LISA, die virtuelle Assistentin, überwacht die einzelnen Aktivitäten der elektrischen Geräte – sei es die Waschmaschine oder der Trockner. Ist der beispielsweise mit Wäsche gefüllt, startet er selbständig, wenn der Stromtarif am günstigsten ist. Eine intelligente Steckdose meldet LISA eine alte Glühbirne, die zu viel Strom verbraucht. Der Hausbewohner wird auf seinem Tablet aufgefordert, eine neue Birne zu bestellen, und kann den Einkauf gleich per Knopfdruck auslösen. Am Nachmittag erinnert LISA den Hausbewohner an einen Auswärtstermin – und zeitgleich erscheinen auf einer Spiegelfläche über dem Herd die aktuellen Stau-meldungen, alternative Reiserouten und Wetterprognosen.

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





# Das Glück wohnt in Gockhausen

*Wer Alessandro Picciati und Dina Baiao mit ihren Kindern Giulia und Fabio in der Zürcher Vorortsgemeinde Gockhausen besucht, der merkt rasch: So speziell wie das Haus sind auch dessen Bewohner.*

*Hier wohnt das Glück!*

Text: Christoph Grenacher; Bild und Titelbild: Peter Ruggle

*Viel Glas, Raum sowie ein grosszügiger Innenhof – und ein Dreimeterbaum.*





«Was für ein Refugium.» – Dina Baiao und ihr Mann Alessandro Picciati mit Giulia und Fabio geniessen ihr neues Zuhause.

Mann kann träumen, so wie das Alessandro Picciati als begnadeter Leichtathlet in seinen Jugendjahren tat: Olympiasieger, das wäre doch mal was! Und Frau kann als Kind davon träumen, dass sie als grosse Dina Baiao mal helfen will: als Krankenschwester etwa.

Jetzt sitzen sie in ihrem eigenen Reich: 355 Quadratmeter Wohnfläche, 8½ Zimmer, ein Traumhaus, das der mittlerweile zum selbständigen Architekten mutierte Fünfkämpfer in seinem Job sich heute niemals so ausdenken könnte, ein Zufluchtsort, der die heutige Kinderärztin Tag für Tag schwärmen lässt: «Was für ein herrliches Refugium.»

Ein Haus des 2010 verstorbenen Architekten Hans Demarmels, der 1983 dieses unverwechselbare Zuhause mit integriertem Atelier gebaut hatte: Die Innenräume ziehen sich über mehrere Betonebenen, es dominiert eine durchdachte Planung mit vielen Einbauten und quaderförmig arrangierten Elementen. Die präzise geschnittenen, auf Halbgeschosse versetzten Räume mit ihren Lichteinfällen spiegeln Demarmels' Affinität zum mediterranen.

*Die raue Materialisierung – von aussen betrachtet dominieren Glas und Kupfer – ermöglicht im Haus mit selbstverständlichem Innenhof ein Gefühl des Draussen.*

Und irgendwo steht mitten im Haus noch ein Dreimeterbaum: wohl auch eine Referenz an den Landschaftsgestalter Eduard Neuwander, der den Park der Universität Irchel schuf und in ebendiesem Gockhausener Refugium in der Gartengestaltung mächtige Sandsteinstufen und ein Biotop für ein einvernehmliches Miteinander von Mensch und Tier schuf.

Dass im Haus auf dem verwinkelten Dach noch ein Pool steht, dass der zentrale Wäscheabwurf in die grosszügigen Technikräume im Keller nicht fehlt, die zentrale Staubsaugeranlage sowieso – wen wundert, dass die neue Hausherrin jubelt: «Ein wahrhaftes Schnäppchen!»

Natürlich gab es das Haus nicht umsonst, aber die Art, wie Picciati und Baiao die Trouville für sich vereinbarten, spiegelt auch viel von ihrer bisherigen Vita, seit sie sich vor 22 Jahren erstmals begegneten: Ein Leben, geprägt von dankbarer Bescheidenheit, Bodenständigkeit, sicher auch von Fleiss und Beharrlichkeit.

Picciatis Eltern stammen aus Italien, der Bub wird hier geboren. Baias Eltern sind Portugiesen und schicken die Kleine nach dem Kindergarten nach Hause in die Weite des Alentejo, wo sie bei der Grossmutter aufwächst, ohne Strom, ohne fliessendes Wasser, aber vertraut und gesegnet mit einer unerschütterlichen Zuversicht. Nach der Primarschule, mit 12, kommt das Mädchen zurück zu den Eltern in den Aargau. Und beide, sie wie er, sagen heute unisono: «Uns fehlte nichts» – will heissen: In diesem Leben gibt es nichts umsonst. Aber man kann alles haben, wenn man will.

Sie wollen beide: Er wird schliesslich Architekt, sie studiert Medizin, macht die Ochsentour und irgendwann, irgendwie, fällt der Kinderärztin eine Praxis in Küsnacht zu. Sie ziehen immer mal wieder um in der Stadt, die letzten vier Jahre lebt das Paar mit den Kindern in einer Terrassenwohnung, wunderbar sei's gewesen, schwärmt Alessandro, grosszügige Terrasse, Seesicht, grüne Umgebung, ein Garten mit einem Trampolin für die Kinder.

Und trotzdem: Das eigene Haus! Er dachte ab und an daran; sie hatte es immer im Kopf, wusste auch präzise, wie es aussehen musste.

Es muss dann wie ein Blitzschlag gewesen sein, als sie das Haus in Gockhausen im Internet entdeckten. An einem Donnerstagmittag im letzten März zeigte es ihnen Immobilienberater Patric Kühn zum ersten Mal; zwei Tage darauf gingen sie nochmals mit den Kindern hin. Berater Kühn sagte ihnen, dass das Haus der bekommt, der bis zum 1. April unterschreibt. 23 Parteien schauten das Objekt an, sieben Interessierte kamen zu einer zweiten Runde. Und Dina Baiao sagt zum Entsetzen ihres Mannes: «Wir reservieren!»

«Dabei», sagt Alessandro Picciati, «wussten wir gar nicht, ob wir die Immobilie finanzieren konnten.» Und wie er das erzählt, kommt seine Frau zum Gespräch und hält eine Karte hin, auf der lakonisch steht: «Männer haben ein Problem für jede Lösung.» Da sind sie wieder: Zielstrebigkeit, Zuversicht, Optimismus; das Glück hängt nur davon ab, was du denkst – und Dina Baiao sagt nun: «Ich wusste, es klappt. Ich wusste, es geht.»

Dass sie letztlich auf den letzten Drücker noch eine Bank finden, welche die Liegenschaft finanziert, ist auch wieder so eine Geschichte: Ein Bekannter arbeitet dort, er wird involviert, es folgen Tage des Wartens, des Bangens – und der Erlösung: Vom Entscheid bis zum Kauf ging es gerade mal knapp einen Monat.

Und nun sitzen sie hier, angekommen daheim, umgeben von einem Traum aus Stein und Glas und Beton. Ein Haus? Nein, ein Paradies in der Natur, das die Umgebung dank raffinierter Architektur in diesen wuchtigen Bau miteinbezieht – und das Glück ermöglicht, das einen umgarnt, wenn man sagen kann: Hier bin ich zu Hause.

*Das Atelier von Architekt Alessandro Picciati: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.*



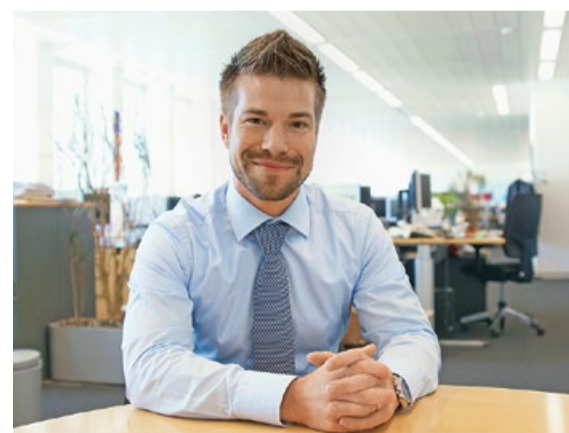


# Nur wer kauft, gewinnt

Trotz zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen boomt der Schweizer Immobilienmarkt – ein sicheres Indiz für eine nachhaltige Wertanlage: Ein ausgedehntes Angebot sorgt bei weitestgehend stabilen Preisen für einen gesunden Wettbewerb. Zwei Experten erklären ihre Sicht zu fünf Brennpunkten.



Dr. Ronny Haase (40) ist Partner beim Beratungsunternehmen Wüest & Partner. Seine Tätigkeitsgebiete umfassen insbesondere die Regionalökonomie, Immobilienanalysen und -marktforschung sowie die Beratung von Banken und Versicherungen im Kontext von Hypotheken.



Christian Kubn (32) ist Portfolio Manager High Grade Bonds & Mortgages bei Swiss Life und beschäftigt sich im Bereich Asset Management unter anderem mit der Bewirtschaftung des Hypotheken- und Obligationenportfolios.



## Angebotsentwicklung

Aus gesamtschweizerischer Perspektive hat sich das Angebot für Wohneigentum in den letzten Jahren nur leicht vergrössert; auffallend sind jedoch die beiden Kantone Genf und Waadt, wo sich das Angebot jüngst erheblich ausgedehnt hat. Für das laufende Jahr ist aufgrund der äusserst lebhaften Bautätigkeit von einem weiteren Anstieg vor allem bei den Eigentumswohnungen auszugehen. Das ausgedehnte Angebot steht einer intakten Nachfrage gegenüber. Die Befürchtung, dass die Vermarktung schweizweit schlep- pend vonstatten gehen könnte, bestätigt sich nur beschränkt – wengleich es in den besonders liquiden Regionen längere Vermarktungsphasen gibt und dadurch die Vermarktungsaktivitäten verstärkt werden müssen.



## Politische Entwicklung

Der Immobilienmarkt ist derzeit mit einer Vielzahl rechtlicher Neuerungen konfrontiert. Nach der Zweitwohnungsinitiative folgten Schlag auf Schlag neue Regeln für den Hypothekarmarkt, die Revision des Raumplanungsgesetzes und im Februar die angenommene Initiative «Gegen Masseneinwanderung». Die regulatorische Dichte dürfte noch stärker zunehmen, sodass sich Wohneigentümer, Mieter, Investoren und Bauunternehmen immer wieder mit neuen Ausgangslagen auseinandersetzen haben. Auch wenn die tatsächlichen Auswirkungen oft erst Jahre später zu spüren sind, führen die Veränderungen nicht selten zu einer schnellen Verunsicherung. Die grösste Gefahr liegt jedoch darin, neu entstehende Chancen zu verpassen.



## Allgemeine Trends

Die Schweizer Wirtschaft befindet sich auf einem robusten Wachstumspfad. Die Arbeitslosenquote liegt bei tiefen 3%, im Arbeitsmarkt legte die Beschäftigung im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 1,1% zu. Dies ist in erster Linie auf eine starke Binnennachfrage zurückzuführen, die Exportwirtschaft blieb bislang hinter den Erwartungen zurück. Die Schweizer Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich angesichts günstiger Rahmenbedingungen – steigende Haushaltseinkommen, eine anhaltende Zuwanderung und erneute Zinsrückgänge im Vergleich zum Vorjahr – grundsätzlich positiv. Allerdings müssen die sehr aktiven Baumärkte und weitere Verschärfungen im Hypothekarmarkt im Auge behalten werden.



## Preisentwicklung

Nachdem die Preise für Wohneigentum während vieler Jahre kontinuierlich und fast flächendeckend gestiegen waren, fanden in den letzten Quartalen gegenläufige regionale Entwicklungen statt. Auch wenn die Preise im Schweizer Mittel gestiegen sind, senkten sich in zunehmend mehr hochpreisigen Gemeinden und in Kommunen mit einem vielfältigen Wohnungsangebot die Preise, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Dieser Trend ist im 2. Quartal 2014 zum Halten gekommen: Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern hat sich die Zahl der Gemeinden mit rückläufigen Preisen stabilisiert. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Monaten die Preise für Wohneigentum leicht steigen werden.



## Entwicklung bei der Finanzierung/ Hypothekengabe

Die Zahl der abgeschlossenen Hypothekenfinanzierungen stieg im 1. Halbjahr 2014 weiterhin an, jedoch liegt das Wachstum unter dem Schnitt der letzten Jahre. Dämpfenden Charakter hatten sowohl die Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers als auch die Selbstregulierungsmassnahmen der Banken. Dagegen wirkt das tiefe Zinsniveau weiterhin als Wachstumsstabilisator. Es lässt sich aber feststellen, dass der Hypothekemarkt in den sogenannten Hotspots Zürich und Genf in diesem Jahr unterdurchschnittlich wächst – was auf das hohe Preisniveau in diesen Regionen und zu einem gewissen Grad auch auf die zunehmenden Unsicherheiten im Bereich der Nachfrage nach der Annahme der Initiative «Gegen Masseneinwanderung» zurückzuführen ist.



# «Jede Immobilie lässt sich irgendwann verkaufen.»

*Der Immobilienmarkt ist schwierig, das Angebot riesig, die Nachfrage so individuell wie jeder einzelne Mensch. Wer Häuser oder Stockwerkeigentum vermittelt, hat was zu erzählen: Sechs Immobilienberater von Swiss Life Immopulse über ihren Job, das aktuelle Angebot und die Eigenheiten auf «ihrem» lokalen Markt.*

## Bern



**Stina Hegg**

«Der Handel mit Liegenschaften ist eine sehr emotionale Geschichte: Jede Immobilie lässt sich irgendwann einmal verkaufen. Immer kommt ein Käufer, der sagt, hier möchte ich künftig daheim sein. Manchmal geht das sehr rasch, manchmal braucht man Geduld, als Käufer wie als Verkäufer. Ich verkaufe Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Wohnungen – häufig von Besitzern, die in den dritten Lebensabschnitt kommen und noch eine Veränderung wollen. Es kommt oft auch vor, dass eine Liegenschaft, die auf einer grossen Parzelle steht, abgerissen wird, dass etwas Neues gebaut wird, mehrere Häuser oder Wohnungen, die dann im Preis erschwinglich sind und zeitgemässen Komfort bieten.»

## Lausanne



**Pascal Quartenoud**

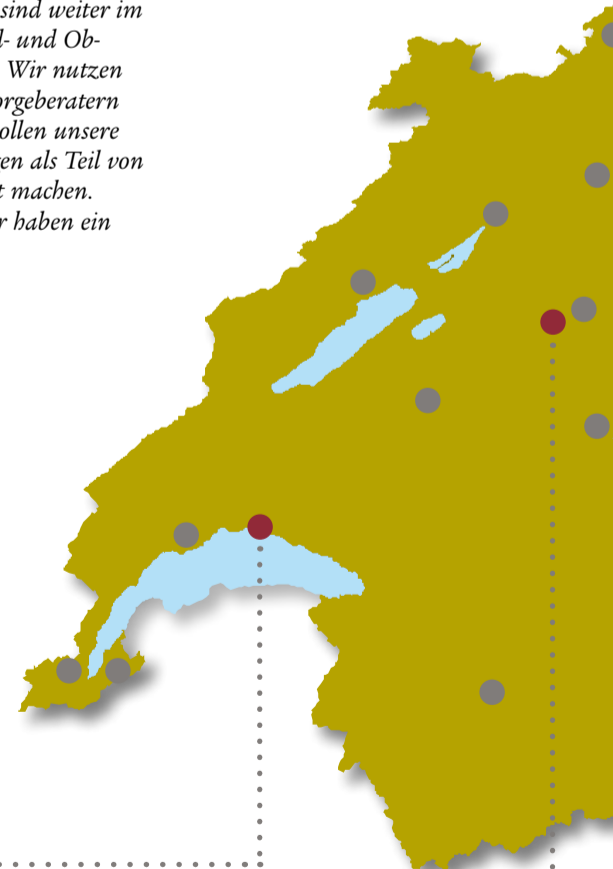
«Unsere privilegierte Lage am Genfersee weckt ein unverändert hohes Interesse: Käufer suchen tolle Objekte, Bauherren profitable Standorte – im Wissen, dass Sie bei uns eine komfortable Lebensqualität, Internationalität, Sicherheit und hohe Substanzqualität erwartet. So ist der Markt aktuell sehr belebt – obwohl manche Käufer hoffen, die Preise bei uns würden noch etwas fallen. Ein schönes Haus oder Stockwerkeigentum zu einem realen Preis an guter Lage verkauft sich jedoch immer. Traumobjekte im Bereich zwischen 1 und 1,5 Millionen werden von den Banken nach wie vor finanziert. Bei den teureren Luxusobjekten dagegen sind die Verkaufspreise eine harte Verhandlungssache – mit guten Chancen auf Erfolg.»

## Stans



**Ilona Kaufmann**

«Im Moment verkaufe ich Stockwerkeigentum, aber auch Bauland und Einfamilienhäuser. Meine grosse Herausforderung wird jetzt das Quartier «Feldbreite» in Emmenbrücke, wo ich Stockwerkeigentum vermarkten werde. Auch in der Innerschweiz spüren wir die Korrekturen auf dem Markt: Es ist eine anspruchsvolle Aufgabe, den Verkäufern zu erklären, dass ihre Preisvorstellungen und der Marktwert oft stark differieren. Wir sind weiter im Marktaufbau hier in Nid- und Obwalden, Uri und Luzern. Wir nutzen zusammen mit den Vorsorgeberatern unsere Netzwerke und wollen unsere Immobiliendienstleistungen als Teil von Swiss Life weiter bekannt machen. Ich sehe es jetzt schon, wir haben ein Riesenpotenzial.»





## Baden



**Christian Schranz**

«Hier in und um Baden haben wir einen sehr guten Markt, der auch dementsprechend umworben wird. Dank dem grossen Netzwerk von Swiss Life und unseren Vorsorgeberatern ist es ein Vorteil, Immobilien zu vermarkten – auch jetzt in einem stagnierenden Markt mit sogar leicht sinkenden Preisen. Ich verkaufe mehrheitlich Häuser von älteren Menschen an jüngere Familien mit Kindern – der sogenannte Generationenwechsel ist bei uns voll im Gange. Hier spielt der Markt gut, da es sich meistens um Immobilien zwischen einer halben und etwa einer Million handelt. Für Eigentumswohnungen und Neubauprojekte braucht es mittlerweile auch im Aargau etwas mehr Geduld. Bauland hingegen ist stark gesucht, und es werden immer noch hohe Preise bezahlt.»

## Zürich-City



**Rolf Belser**

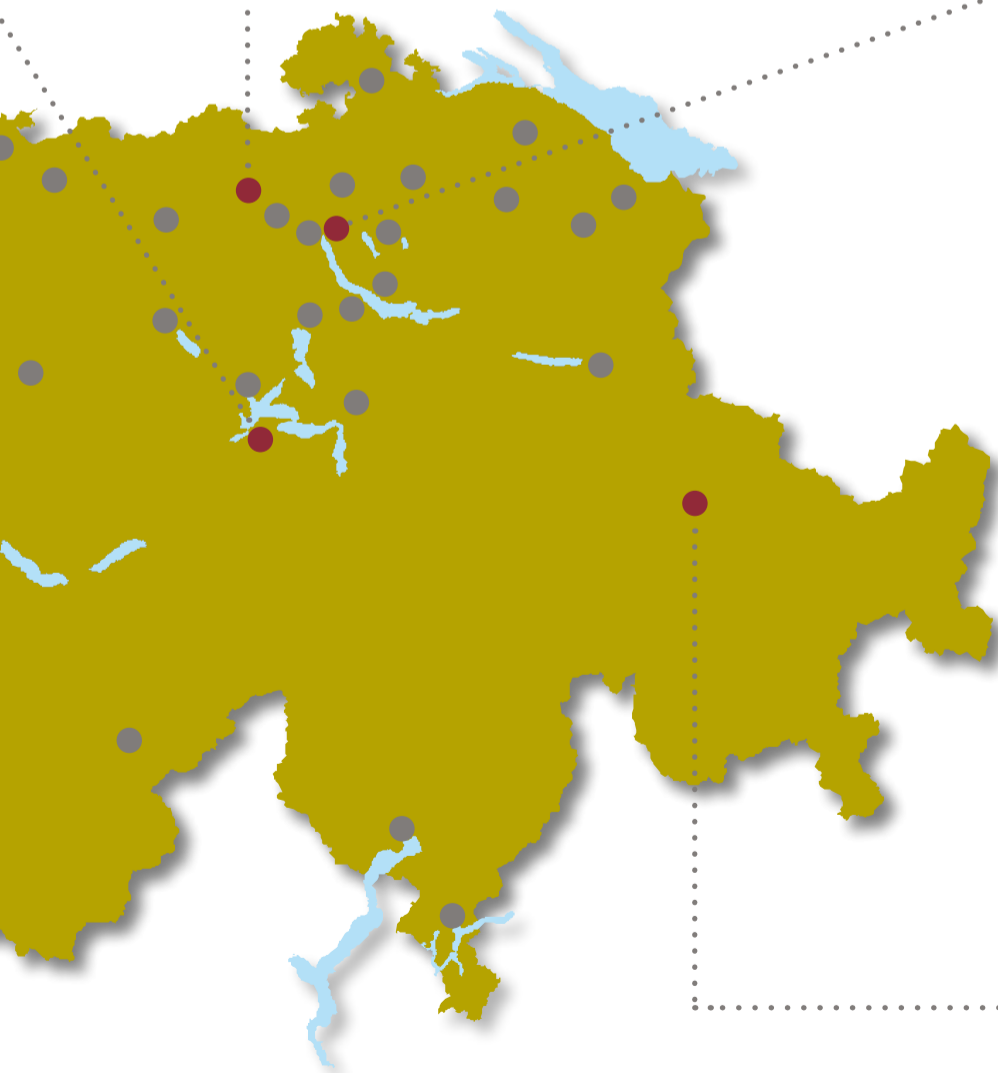
«Die Stadt Zürich und die angrenzenden Regionen sind nach wie vor ein «Hot Spot» mit hochwertigem Angebot und guter Nachfrage – für die Ankündigung von 47 Eigentumswohnungen in Zürich West habe ich als Beispiel aktuell über 300 Anfragen erhalten ([www.atriumwest.ch](http://www.atriumwest.ch)). Das Interesse an Qualitätsobjekten an guten, urbanen Lagen, mit optimaler Erschliessung und ÖV-Anbindung ist intakt, auch wenn die verschärften Finanzierungsbedingungen ab Herbst 2014 den Kauf von Wohneigentum etwas schwieriger gestalten. Auch beobachte ich vermehrt, dass viele Käufer aus der Altersklasse 55plus wieder zurück in die Stadt wollen: Für sie ist nach dem Einfamilienhaus auf dem Lande nun die Eigentumswohnung in der City mit den täglichen Annehmlichkeiten und ohne grossen Unterhalt eine tolle Perspektive.»

## Graubünden



**Sascha Schober**

«Wir haben ein Überangebot an Ferienwohnungen und die Zweitwohnungsinitiative brachte noch viel zusätzliche Unsicherheit – im Angebot wie bei der Nachfrage. In Chur und Umgebung ist der Markt zudem sehr knapp: Dort Immobilien zu kriegen, ist sehr schwierig, das meiste geht unter der Hand. Doch sonst ist der Markt eher träge, alle warten ab: Fallen die Preise? Und die Käufer sind ja auch nicht dumm: Gibt es fünf Autominuten von einer Topregion entfernt ein Objekt mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, dann kaufen sie – darum glaube ich, dass in den teureren Regionen wie Laax/Flims, Davos, St. Moritz oder Lenzerheide die Preise eher noch etwas zurückgehen.»





# Wohneigentum ist Vorsorge zum Anfassen

*Swiss Life betrachtet die Immobilie im Gesamtkontext der Vorsorge und unterstützt Sie mit umfassenden Immobilien-, Vorsorge- und Finanzdienstleistungen zum Thema Wohneigentum.*



## Swiss Life hilft Ihnen beim ...

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kaufen</b>	Was sollten Sie alles beim Kauf von Wohneigentum beachten, und wer kann Sie dabei unterstützen?
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Umbauen</b>	Warum sollten Sie sich frühzeitig zu Umbauten und Renovationen Gedanken machen?
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Finanzieren</b>	Wie viel eigene Mittel müssen Sie einbringen? Können Sie die laufenden monatlichen Kosten langfristig decken?
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Verkaufen</b>	Was ist beim Verkauf von Wohneigentum wichtig, und wer kann Sie dabei unterstützen?
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Risiken absichern</b>	Wie stellen Sie sicher, dass Ihr Eigenheim auch bei unvorhergesehenen Ereignissen wie beispielsweise einem Schicksalsschlag finanzierbar bleibt?

## Verlosung

### Wohneigentum ist ...

... nicht nur der Traum von den eigenen vier Wänden, sondern auch zentraler Baustein der Vorsorge. Was ist Wohneigentum für Sie? Sagen Sie es uns und gewinnen Sie einen Pfister-Gutschein im Wert von 2000 Franken!

*Jetzt teilnehmen unter [wohneigentum.swisslife.ch](http://wohneigentum.swisslife.ch)*



# Swiss Life Immopulse – unsere Dienstleistungen

Das modulare Dienstleistungsangebot von Swiss Life Immopulse deckt alle Bedürfnisse rund um den Immobilienkauf und -verkauf ab. Ob Rundumservice oder einzelne Beratungsmodule – Sie profitieren immer von unserer Fachkompetenz und Erfahrung.



## Verkaufen

### Verkaufsmandat

Sorglospaket

### Beratungsmodule

Objektaufnahme  
und -bewertung

Objektpräsentation  
und Verhandlungen

Objektdokumentation  
und -vermarktung

Rechtlicher und  
finanzieller Abschluss

### Expertisen

Verkaufspreisschätzung  
(Bewertung)

Finanzcheck



## Kaufen

### Kaufmandat

Sorglospaket

### Beratungsmodule

Definition  
Suchobjekt

Besichtigung  
und Prüfung

Objektsuche

Verhandlungen

Kaufabschluss



## Umbauen

### Expertisen

Immocheck

Potenzialanalyse

Modernisierung

Energetische  
Optimierung

Bauherrenvertretung

Bautreuhand

Experten buchen

## Zehn Tipps zum Immobilienkauf

1. Ermitteln Sie die Tragbarkeit: Wie viel darf die Immobilie kosten?
2. Überlegen Sie sich zunächst, wo Sie wohnen möchten.
3. Überlegen Sie sich, was für eine Liegenschaft Sie kaufen möchten.
4. Suchen Sie auch im Umkreis von 5 km von Ihrer Traumdestination.
5. Besichtigen Sie so viele Immobilien wie möglich.
6. Prüfen Sie die Lage Ihres Kaufobjekts.
7. Prüfen Sie die Finanzierbarkeit des Objekts.
8. Besichtigen Sie das Objekt mit fachkundiger Begleitung ein zweites Mal.
9. Sprechen Sie erst über den Preis, wenn Sie kaufen möchten.
10. Regeln Sie unbedingt die Finanzierung, bevor Sie unterzeichnen.



## Goldau am Fuss der Rigi

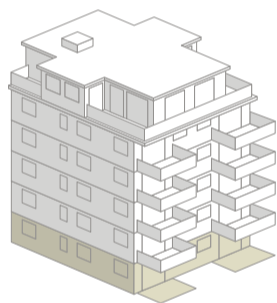
Wählen Sie aus 46 Eigentumswohnungen  
Ihren ganz persönlichen Favoriten!

# Harmettlen

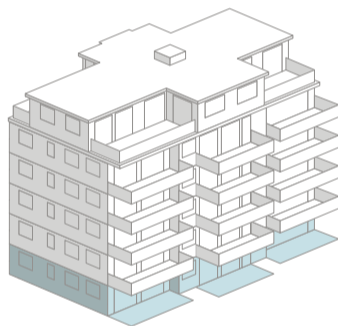
*Die Wohnüberbauung Harmettlen liegt am Fusse der Rigi und grenzt teilweise an die Landwirtschaftszone. Die drei Wohnhäuser 1, 3 und 5 werden im Minergie-standard unter Verwendung von qualitativ hochstehenden Materialien sowie in zeitgemässer Architektur gebaut. Nebst dem hochwertigen Innenausbau garantieren die Lage im Grünen sowie die Bergsicht ein fantastisches Wohnerlebnis.*

*Minergiestandard und qualitativ hochstehende Materialien zeichnen die 46 Eigentumswohnungen aus.*





Haus 1



Haus 3



Haus 5

Die Wohnüberbauung Harmettlen in Goldau umfasst total dreizehn Gebäude, die etappiert erstellt werden. In drei Häusern stehen total 46 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern zum Verkauf. Dank dem angrenzenden Naherholungsgebiet und zahlreichen Spielflächen ist die Wohnüberbauung Harmettlen das ideale Zuhause für Ihre Familie. Der Dorfkern mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist zu Fuss bequem erreichbar.

Adresse: Harmettlenstr. 1/3/5, 6410 Goldau  
Bezugsbereit ab Frühling 2015

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Immobilienberater Andreas Zehnder und reservieren Sie Ihre Wohnung.

Swiss Life Immopulse  
Generalagentur Schwyz  
Andreas Zehnder, Immobilienberater  
Telefon 041 819 83 66  
andreas.zehnder@swisslife.ch  
www.immopulse.ch

[www.harmettlen-eigentum.ch](http://www.harmettlen-eigentum.ch)

**HARMETTLEN  
EIGENTUM  
GOLDAU**



# Atrium West

Mitten im pulsierenden Zürcher Kreis 5  
Hervorragende Infrastruktur, Naherholung und  
kulturelle Vielfalt vor Ihrer Haustüre.





*An der Förrlibuckstrasse in Zürich entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 47 Eigentumswohnungen. Wohnen an diesem Standort bedeutet echte Zürich-West-Urbanität. Verbunden mit einem speziellen Gefühl, das durch den Lichthof – das Atrium – Ihres neuen Zuhauses entsteht. Der Baustart ist bereits erfolgt.*

Wohnen mit optimalen Anbindungen in alle Richtungen ist Ihnen wichtig? Egal, ob mit dem ÖV oder dem Privatverkehr? In kurzer Gehdistanz finden Sie die Tramhaltestellen der Linien 4 und 17, und der Hauptbahnhof ist von zu Hause aus in knapp zehn Minuten erreichbar. Ebenfalls gut zu Fuss oder mit dem Velo erreichen Sie das S-Bahn-Netz im Bahnhof Hardbrücke.

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise und im Minergiestandard erstellt. Die moderne, zeitlose Architektur mit zurückhaltender, kontrastreicher Fassadengestaltung wirkt ästhetisch, klar und reduziert. Direkt vor Ihrer Haustüre entsteht mit dem «Hard Turm Park» eine grüne Erholungs- und Naturzone. Die Limmat mit den Badeanstalten Letten und Werdinsel sowie den Uferwegen für lauschige Spaziergänge ist gleich um die Ecke.

Bezugsbereit voraussichtlich ab Herbst 2015.

*Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Immobilienberater Rolf Belser und reservieren Sie Ihre Wohnung.*

*Swiss Life Immopulse  
Generalagentur Zürich City  
Rolf Belser, Immobilienberater  
Telefon 044 266 11 52  
rolf.belser@swisslife.ch  
www.immopulse.ch*

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



*Atrium West entsteht im pulsierenden Herzen von Zürich-West.*

**ATRIUM  
WEST**

MEINE ART ZÜRICH

# 134 Wunsch- immobilien für Sie

Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio der ganzen Schweiz. Für weitere Angebote und detaillierte Informationen zu den Objekten besuchen Sie bitte unseren Online-Immobilienkatalog. Die umfangreichen Such- und Filterfunktionen helfen Ihnen, Ihr Wunschobjekt rasch zu finden:

[www.immopulse.ch/objektangebot](http://www.immopulse.ch/objektangebot)



9



10



11



1



5



12



2



6



13



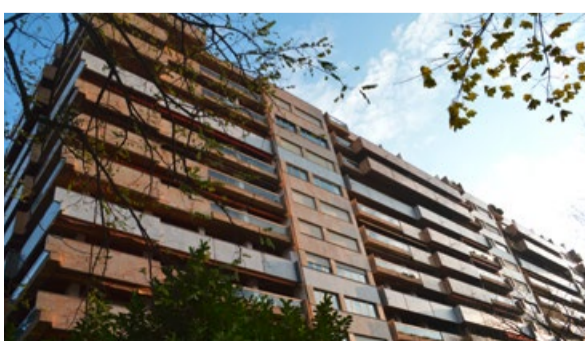
3



7



14



4



8



15





16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

---

1	12	24
1036 Sullens	2525 Le Landeron	3065 Bolligen
7½ Zimmer	5½ Zimmer	ab 4½ Zimmer
WF 200 m <sup>2</sup>	WF 200 m <sup>2</sup>	WF ab 124 m <sup>2</sup>
VP 1,89 Mio.	VP 720 000	VP ab 1,27 Mio.

---

2	13	25
1135 Denens	2543 Lengnau BE	3114 Wichtrach
5½ Zimmer	2 WHG	5½ Zimmer
WF 150 m <sup>2</sup>	VP 560 000	WF 115 m <sup>2</sup>
VP 1,29 Mio.		VP 665 000

---

3	14	26
1180 Rolle	2543 Lengnau BE	3213 Liebistorf
8½ Zimmer	Bauland	7½ Zimmer
WF 395 m <sup>2</sup>	VP 270 000	WF 185 m <sup>2</sup>
VP 4,9 Mio.		VP 850 000

---

4	15	27
1223 Cologny	2553 Safnern	3232 Ins
4 Zimmer	5½ Zimmer	5½ Zimmer
WF 104 m <sup>2</sup>	WF 126 m <sup>2</sup>	WF 160 m <sup>2</sup>
VP 1,59 Mio.	VP 466 000	VP 540 000

---

5	16	28
1290 Versoix	2554 Meinisberg	3293 Dotzigen
3 Zimmer	4½ Zimmer	5 Zimmer
WF 96 m <sup>2</sup>	WF 150 m <sup>2</sup>	WF 157 m <sup>2</sup>
VP 790 000	VP 670 000	VP 1,49 Mio.

---

6	17	29
1452 Les Rasses	2554 Meinisberg	3604 Thun
8 Zimmer	4½ Zimmer	4½ Zimmer
WF 230 m <sup>2</sup>	WF 140 m <sup>2</sup>	WF 90 m <sup>2</sup>
VP 850 000	VP 690 000	VP 495 000

---

7	18	
1616 Attalens	2575 Täuffelen	
8 Zimmer	5½ Zimmer	
WF 275 m <sup>2</sup>	WF 160 m <sup>2</sup>	
VP 2,65 Mio.	VP 990 000	

---

8	19	
1616 Attalens	2575 Hagneck	
3½ Zimmer	6½ Zimmer	
WF 105 m <sup>2</sup>	WF 180 m <sup>2</sup>	
VP 680 000	VP 795 000	

---

9	20	
1699 Porsel	3018 Bern	
8½ Zimmer	ab 2½ Zimmer	
WF 270 m <sup>2</sup>	WF ab 49 m <sup>2</sup>	
VP 1,12 Mio.	VP auf Anfrage	

---

10	21	
1815 Clarens	3044 Innerberg	
5½ Zimmer	5½ Zimmer	
WF 170 m <sup>2</sup>	WF 140 m <sup>2</sup>	
VP 2,9 Mio.	VP 690 000	

---

11	22	
1862 Les Mosses	3063 Ittigen	
3½ Zimmer	4½ Zimmer	
WF 60 m <sup>2</sup>	WF 134 m <sup>2</sup>	
VP 360 000	VP 1,39 Mio.	

---

	23	
	3063 Ittigen	
	15 Zimmer	
	WF 400 m <sup>2</sup>	
	VP 2,59 Mio.	



30



37



44



31



38



45



32



39



46



33



40



47



34



41



48



35



42



49



36



43



50



51



58



52



59



53



60



54



61



55



62



56



63



57



64

30  
3612 Steffisburg  
5½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP 1,05 Mio.

42  
4333 Münchwilen  
5½ Zimmer  
WF 131 m<sup>2</sup>  
VP 560 000

54  
5325 Leibstadt  
4½ Zimmer  
WF 101 m<sup>2</sup>  
VP 590 000

31  
3613 Steffisburg  
5½ Zimmer  
WF 170 m<sup>2</sup>  
VP 795 000

43  
4416 Bubendorf  
5½ Zimmer  
WF 140 m<sup>2</sup>  
VP 830 000

55  
5405 Baden-Dättwil  
5½ Zimmer  
WF 135 m<sup>2</sup>  
VP 830 000

32  
3627 Heimberg  
5½ Zimmer  
WF 175 m<sup>2</sup>  
VP 825 000

44  
4460 Gelterkinden  
3½ Zimmer  
WF 102 m<sup>2</sup>  
VP 685 000

56  
5405 Baden-Dättwil  
5½ Zimmer  
WF 115 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

33  
3627 Heimberg  
2½ Zimmer  
WF 183.5 m<sup>2</sup>  
VP 750 000

45  
4537 Wiedlisbach  
5½ Zimmer  
WF 142 m<sup>2</sup>  
VP 423 000

57  
5412 Gebenstorf  
Hotel + 2 WHG  
WF 380 m<sup>2</sup>  
VP 1,85 Mio.

34  
3803 Beatenberg  
3 Zimmer  
WF 61 m<sup>2</sup>  
VP 360 000

46  
4538 Oberbipp  
7½ Zimmer  
WF 155 m<sup>2</sup>  
VP 499 000

58  
5417 Untersiggenthal  
5½ Zimmer  
WF 140 m<sup>2</sup>  
VP 790 000

35  
3818 Grindelwald  
4 WHG  
WF 196 m<sup>2</sup>  
VP 1,95 Mio.

47  
4665 Oftringen  
5½ Zimmer  
WF 122 m<sup>2</sup>  
VP 530 000

59  
5452 Oberrohrdorf  
5½ Zimmer  
WF 135 m<sup>2</sup>  
VP 850 000

36  
3920 Zermatt  
4½ Zimmer  
WF 130 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

48  
5035 Untertfelden  
6½ Zimmer  
WF 195 m<sup>2</sup>  
VP 720 000

60  
5454 Bellikon  
7½ Zimmer  
WF 212 m<sup>2</sup>  
VP 1,43 Mio.

37  
3983 Mörel  
Bauland  
VP 100/m<sup>2</sup>

49  
5103 Möriken  
4½ Zimmer  
WF 155 m<sup>2</sup>  
VP 810 000

61  
5454 Bellikon  
5½ Zimmer  
WF 222 m<sup>2</sup>  
VP 1,31 Mio.

38  
4054 Basel  
7½ Zimmer  
WF 180 m<sup>2</sup>  
VP 1,1 Mio.

50  
5212 Hausen  
6 Zimmer  
WF 163 m<sup>2</sup>  
VP 790 000

62  
5606 Dintikon  
4½ Zimmer  
WF 108 m<sup>2</sup>  
VP 790 000

39  
4208 Nunningen  
6½ Zimmer  
WF 220 m<sup>2</sup>  
VP 535 000

51  
5242 Lupfig  
7 Zimmer  
WF 255 m<sup>2</sup>  
VP 1,2 Mio.

63  
5611 Anglikon  
4½ Zimmer  
WF 140 m<sup>2</sup>  
VP 1,18 Mio.

40  
4224 Nenzlingen  
5½ Zimmer  
WF 200 m<sup>2</sup>  
VP 1,18 Mio.

52  
5244 Birrhard  
5½ Zimmer  
WF 149 m<sup>2</sup>  
VP 685 000

64  
5611 Anglikon  
5½ Zimmer  
WF 185 m<sup>2</sup>  
VP 1,36 Mio.

41  
4246 Wahlen b. Laufen  
5½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP 610 000

53  
5313 Klingnau  
7½ Zimmer  
WF 149 m<sup>2</sup>  
VP 900 000



65



72



79



66



73



80



67



74



81



68



75



82



69



76



83



70



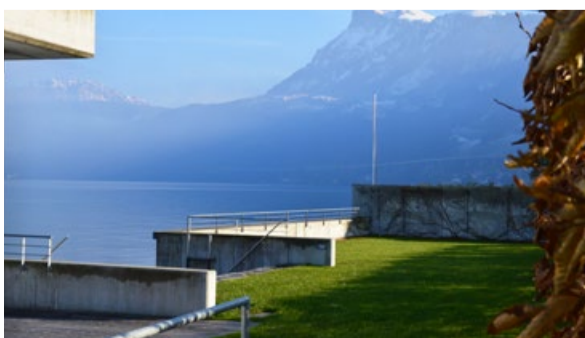
77



84



71



78



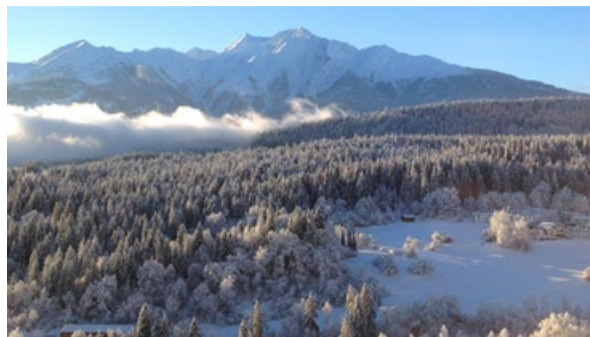
85



86



93



87



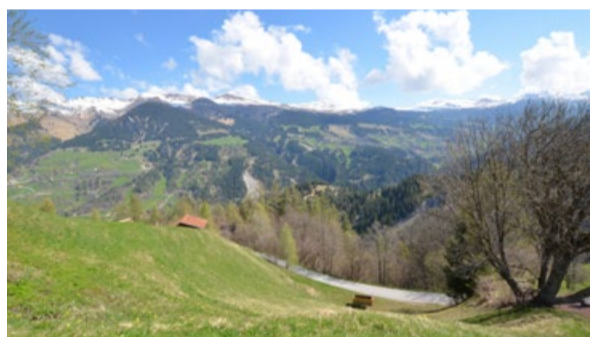
94



88



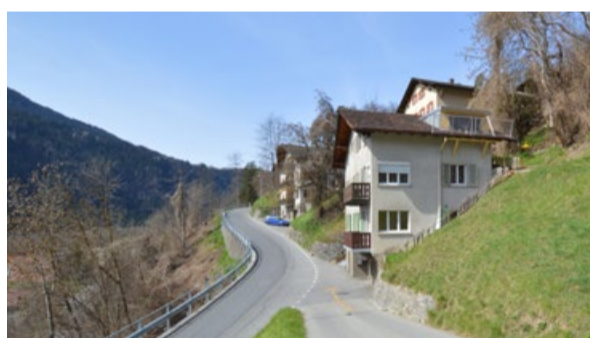
95



89



96



90



97



91



98



92



99

65  
5615 Fahr-  
wangen  
4½ Zimmer  
WF 96 m<sup>2</sup>  
VP 390 000

66  
5620 Bremgarten  
5½ Zimmer  
WF 144 m<sup>2</sup>  
VP 850 000

67  
5624 Bünzen  
5½ Zimmer  
WF 145 m<sup>2</sup>  
VP 870 000

68  
5634 Meren-  
schwand  
4½ Zimmer  
WF 130 m<sup>2</sup>  
VP 1,03 Mio.

69  
5734 Reinach  
11 Zimmer  
WF 340 m<sup>2</sup>  
VP 2,1 Mio.

70  
5737 Menziken  
6½ Zimmer  
WF 153 m<sup>2</sup>  
VP 798 000

71  
6173 Flühli  
4½ Zimmer  
WF 120 m<sup>2</sup>  
VP 430 000

72  
6204 Sempach-  
Stadt  
4½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP 620 000

73  
6207 Nottwil  
4½ Zimmer  
WF 121 m<sup>2</sup>  
VP 665 000

74  
6264 Pfaffnau  
3 WHG und  
Bauland  
VP 3,2 Mio.

75  
6313 Menzingen  
5½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

76  
6345 Neuheim  
5½ Zimmer  
WF 130 m<sup>2</sup>  
VP 990 000

77  
6354 Vitznau  
6 Zimmer  
WF 100 m<sup>2</sup>  
VP 850 000

78  
6375 Beckenried  
3½ Zimmer  
WF 92 m<sup>2</sup>  
VP 630 000

79  
6410 Goldau  
ab 3½ Zimmer  
WF ab 74 m<sup>2</sup>  
VP ab 490 000

80  
6472 Erstfeld  
5½ Zimmer  
WF 134 m<sup>2</sup>  
VP 930 000

81  
6600 Locarno  
ab 3½ Zimmer  
WF ab 91 m<sup>2</sup>  
VP ab 750 000

82  
6644 Orselina  
3½ Zimmer  
WF 85 m<sup>2</sup>  
VP 790 000

83  
6647 Mergoscia  
4½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP 470 000

84  
6834 Morbio  
Inferiore  
5½ Zimmer  
WF 215 m<sup>2</sup>  
VP 970 000

85  
6900 Paradiso  
4½ Zimmer  
WF 208 m<sup>2</sup>  
VP 1,4 Mio.

86  
7000 Chur  
ab 3½ Zimmer  
WF ab 75 m<sup>2</sup>  
VP ab 790 000

87  
7017 Flims  
3½ Zimmer  
WF 100 m<sup>2</sup>  
VP 1,55 Mio.

88  
7028 St. Peter  
3½ Zimmer  
WF 84 m<sup>2</sup>  
VP 345 000

89  
7064 Tschiert-  
schen  
4½ Zimmer  
WF 115 m<sup>2</sup>  
VP 910 000

90  
7130 Ilanz  
3½ Zimmer  
WF 60 m<sup>2</sup>  
VP 298 000

91  
7130 Ilanz  
2½ Zimmer  
WF 72 m<sup>2</sup>  
VP 295 000

92  
7233 Jenaz  
8 Zimmer  
WF 250 m<sup>2</sup>  
VP 1,2 Mio.

93  
7303 Mastrils  
5½ Zimmer  
WF 148 m<sup>2</sup>  
VP 870 000

94  
7303 Mastrils  
5½ Zimmer  
WF 123 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

95  
7304 Maienfeld  
5½ Zimmer  
WF 175 m<sup>2</sup>  
VP 880 000

96  
7323 Wangs  
Hotel + WHG  
WF 450 m<sup>2</sup>  
VP 2,38 Mio.

97  
7402 Bonaduz  
ab 2½ Zimmer  
WF ab 58 m<sup>2</sup>  
VP ab 309 000

98  
7417 Paspels  
8½ Zimmer  
WF 309 m<sup>2</sup>  
VP 1,65 Mio.

99  
7450 Tiefencastel  
3½ Zimmer  
WF 77 m<sup>2</sup>  
VP 250 000



100



107



114



101



108



115



102



109



116



103



110



117



104



111



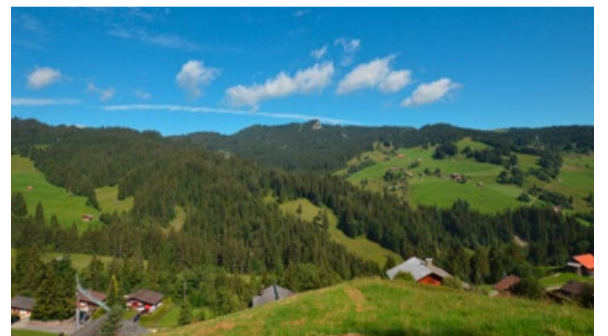
118



105



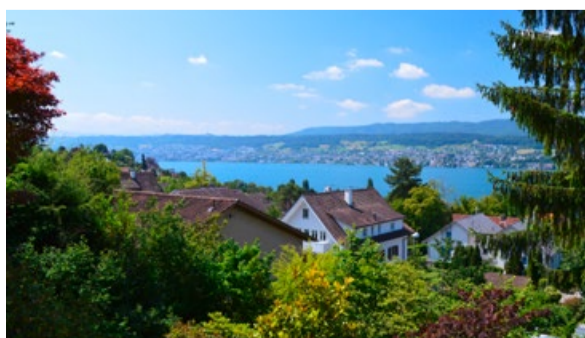
112



119



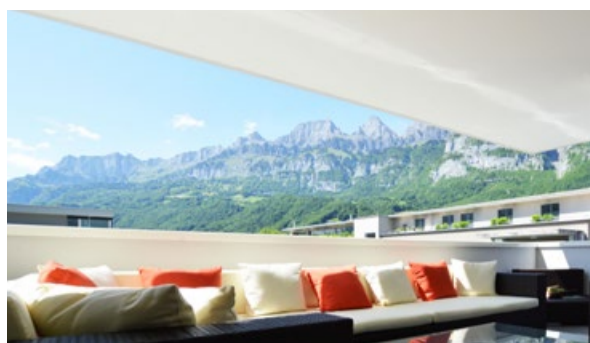
106



113



120



121



122



123



124



125



126



127



128



129



130



131



132



133



134

100  
8005 Zürich  
ab 2½ Zimmer  
WF ab 80 m<sup>2</sup>  
VP ab 760 000

101  
8102 Ober-  
engstringen  
6 Zimmer  
WF 165 m<sup>2</sup>  
VP 1,29 Mio.

102  
8105 Watt  
3–6 WHG  
VP 1,25 Mio.

103  
8105 Regensdorf  
4½ Zimmer  
WF 132 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

104  
8106 Adlikon b.  
Regensdorf  
3 Zimmer  
WF 80 m<sup>2</sup>  
VP auf Anfrage

105  
8135 Langnau a.A.  
ab 5½ Zimmer  
WF ab 180 m<sup>2</sup>  
VP ab 1,485 Mio.

106  
8157 Dielsdorf  
4½ Zimmer  
WF 110 m<sup>2</sup>  
VP 820 000

107  
8215 Hallau  
5 Zimmer  
WF 140 m<sup>2</sup>  
VP 430 000

108  
8306 Brüttsellen  
3½ Zimmer  
WF 125 m<sup>2</sup>  
VP 690 000

109  
8405 Winterthur  
4½ Zimmer  
WF 110 m<sup>2</sup>  
VP 670 000

110  
8492 Wila ZH  
3 WHG  
WF 436 m<sup>2</sup>  
VP 1,6 Mio.

111  
8623 Wetzikon  
4½ Zimmer  
WF 113 m<sup>2</sup>  
VP 850 000

112  
8634 Hom-  
brechtikon  
3 WHG  
WF 450 m<sup>2</sup>  
VP 2,19 Mio.

113  
8703 Erlenbach  
6½ Zimmer  
WF 263 m<sup>2</sup>  
VP 4,2 Mio.

114  
8712 Stäfa  
4½ Zimmer  
WF 140 m<sup>2</sup>  
VP 1,67 Mio.

115  
8800 Thalwil  
7½ Zimmer  
WF 170 m<sup>2</sup>  
VP 2 Mio.

116  
8807 Freienbach  
5½ Zimmer  
WF 257 m<sup>2</sup>  
VP 3,98 Mio.

117  
8810 Horgen  
ab 3½ Zimmer  
WF ab 136 m<sup>2</sup>  
VP ab 1,43 Mio.

118  
8820 Wädenswil  
3½ Zimmer  
WF 87 m<sup>2</sup>  
VP 580 000

119  
8843 Oberiberg  
Bauland  
VP 443 975

120  
8852 Altendorf  
5½ Zimmer  
WF 157 m<sup>2</sup>  
VP 1,09 Mio.

121  
8880 Walenstadt  
4 Zimmer  
WF 112 m<sup>2</sup>  
VP 660 000

122  
8897 Flumser-  
berg  
ab 3½ Zimmer  
WF ab 92.1 m<sup>2</sup>  
VP ab 438 000

123  
8897 Flumser-  
berg  
4½ Zimmer  
WF 112 m<sup>2</sup>  
VP 595 000

124  
9012 St. Gallen  
6½ Zimmer  
WF 180 m<sup>2</sup>  
VP 1,39 Mio.

125  
9032 Engelburg  
4½ Zimmer  
WF 100 m<sup>2</sup>  
VP 325 000

126  
9042 Speicher  
7½ Zimmer  
WF 226 m<sup>2</sup>  
VP 1,19 Mio.

127  
9043 Trogen  
9½ Zimmer  
WF 308 m<sup>2</sup>  
VP 1,09 Mio.

128  
9100 Herisau  
6 Zimmer  
WF 120 m<sup>2</sup>  
VP 430 000

129  
9100 Herisau  
6½ Zimmer  
WF 198 m<sup>2</sup>  
VP 698 000

130  
9230 Flawil  
9½ Zimmer  
WF 250 m<sup>2</sup>  
VP 1,18 Mio.

131  
9306 Freidorf TG  
4½ Zimmer  
WF 102.2 m<sup>2</sup>  
VP 445 000

132  
9400 Rorschach  
4 WHG  
WF 300 m<sup>2</sup>  
VP 800 000

133  
9414 Schachen  
bei Reute  
3½ Zimmer  
WF 100 m<sup>2</sup>  
VP 295 000

134  
9657 Unter-  
wasser  
7½ Zimmer  
WF 150 m<sup>2</sup>  
VP 850 000



SwissLife

