

NOVARA IMMOBILIEN AG

KANTON ZÜRICH

NEUBAU · ACHT EIGENTUMSWOHNUNGEN

KAISERSTUHL

Kaiserstuhlstrasse 6 + 8
8154 Oberglatt

Baustart Q4 2026
Bezug Q4 2027

Zwei Mehrfamilienhäuser
Gemeinsame Tiefgarage

Verkaufsdokumentation
Stand August 2026

DAS PROJEKT

Zwei Häuser, acht Wohnungen.

An der Kaiserstuhlstrasse entstehen zwei zeitgenössische Volumen, abgestuft in den Hang. Acht Eigentumswohnungen, jede mit privatem Aussenraum, eigenem Keller und Blick ins Zürcher Unterland. Schlüsselfertig erstellt und übergabebereit.

OBJEKT	Zwei Mehrfamilienhäuser, acht Eigentumswohnungen
ADRESSE	Kaiserstuhlstrasse 6 + 8, 8154 Oberglatt
REGION	Zürcher Unterland, Kanton Zürich
WOHNUNGEN	4½ und 3½ Zimmer, 81.5 bis 111.0 m²
AUSSENRAUM	Garten, Terrasse oder Dachterrasse zu jeder Wohnung
PARKIERUNG	Tiefgarage mit acht Parkplätzen
AUSBAU	Schlüsselfertig im Eigentumswohnungsstandard
BAUSTART	Q4 2026
BEZUG	Q4 2027
PREIS	Preis auf Anfrage



Sechs Merkmale.

01

2 Mehrfamilienhäuser

Zwei zeitgenössische Volumen in moderner, hochwertiger Bauweise, abgestuft in den Hang.

02

8 Eigentumswohnungen

Vier Geschosswohnungen pro Haus, jede mit privatem Aussenraum und eigenem Keller.

03

Tiefgarage

Gemeinsame Tiefgarage mit acht Parkplätzen, direkt ans Treppenhaus angebunden.

04

Schlüsselfertig

Erstellung im Eigentumswohnungsstandard, übergabebereit.

05

Private Terrassen

Terrassen und Gartensitzplätze mit weitem Blick ins Zürcher Unterland.

06

Moderne Architektur

Klare kubische Volumen, warme Putzfassaden, grossformatige Fensteröffnungen.





ARCHITEKTUR

Klar gesetzt, ruhig im Detail.

Klare kubische Volumen.

Warme Putzfassaden.

Grosszügige Fenster.

Private Terrassen.

Landschaft wird Teil des Wohnraums.

- Zwei abgesetzte Volumen, in den Hang gestaffelt
- Warme Putzfassade in Erdtönen
- Grossformatige Fenster, Holz/Metall mit Isolierverglasung
- Private Terrassen und Aussenräume zu jeder Wohnung
- Elektrische Lamellenstoren für ruhigen Sonnenschutz

WOHNEN

Licht, Holz, Stein.

Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche mit bodentiefen Fenstern.
Warme Materialien, ruhige Erdtöne und Tageslicht von zwei
Seiten.



PARKETT

Langriemparkett in Wohn- und Schlafräumen,
warm und ruhig.

FENSTER

Bodentiefe Öffnungen in Holz/Metall mit
Isolierverglasung.

LICHT

Grossformatige Öffnungen, Tageslicht von zwei
Seiten.

FARBEN

Ruhige Erdtöne, Keramik und Stein.



AUSSTATTUNG

Was eingebaut ist.

01

V-Zug Küche

Hochwertige V-Zug-Geräte der mittleren Preisklasse.

02

Steinabdeckung

Küchenabdeckung in Stein, Preisklasse II.

03

Langriemenparkett

Wärmes Langriemenparkett in Wohn- und Schlafräumen.

04

Holz-Metall-Fenster

Grossformatige Fenster mit Isolierverglasung.

05

Kontrollierte Lüftung

Komfortlüftung pro Wohnung, leise und konstant.

06

Erdsonden-Wärmepumpe

Wärmeerzeugung über Erdsonden, effizient und leise.

07

Elektrische Lamellenstoren

Ruhiger Sonnenschutz, elektrisch gesteuert.

08

Lift

Rollstuhltauglicher Aufzug mit vier Haltestellen.

09

Entkalkungsanlage

Zentrale Entkalkung für weiches Wasser im ganzen Haus.

Ausbaustandard gemäss Baubeschrieb. Materialisierung im Rahmen der vorgesehenen Preisklassen wählbar.

LAGE

Oberglatt.

Sanfte Hangkante über dem Glatttal, dreizehn Minuten mit der S-Bahn nach Zürich HB und kurze Wege zu Schule, Einkauf und Bahnhof.

7'606

EINWOHNER

431 m

HÖHENLAGE

8.29 km²

GEMEINDEFÄCHE

97 %

STEUERFUSS

ANBINDUNG AB BAHNHOF OBERGLATT ZH

S15	Niederweningen · Oberglatt · Zürich HB · Uster · Rapperswil
S9	Schaffhausen · Rafz · Oberglatt · Zürich HB · Uster
S3	Bülach · Oberglatt · Zürich HB · Effretikon (Hauptverkehrszeit)

ORTSTEILE

Dorf	4'333
Hofstetten	1'822
Grafschaft	1'089
Hasliberg	362

IN DER NÄHE

MOBILITÄT

S-Bahn Bahnhof Oberglatt ZH
Flughafen Zürich-Kloten, kurze Distanz
Autobahn Anschluss über die Hauptachsen

VERSORGUNG

Migros Lägerstrasse 6
Lidl Lägerstrasse 4
Volg Bahnhofstrasse 27
Migrolino Kaiserstuhlstrasse 25

BILDUNG

Schulen Primarschule Oberglatt

NAHERHOLUNG

Naherholung Glattraum und offene Landschaft

BODENNUTZUNG

Landwirtschaft		40.6 %
Siedlung		27.7 %
Verkehrsflächen		15.9 %
Wald		8.2 %
Unproduktiv		5.2 %
Gewässer		2.4 %



BEZIRK Dielsdorf, Kanton Zürich

ERSTMALS ERWÄHNT 1153 als «Obrunglate»

BAHNANSCHLUSS seit 1. Mai 1865, Linie Zürich nach Bülach ab 1877

NACH ZÜRICH HB 13 Minuten mit der S-Bahn

Acht Einheiten.

WOHNUNG	HAUS	ADRESSE	GESCHOSS	TYP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	NASSZELLEN	KELLER	PARKPLATZ
A1	Haus A	Kaiserstuhlstrasse 8	Untergeschoss	Gartenwohnung	3.5	87.5 m ²	1	1	1
A2	Haus A	Kaiserstuhlstrasse 8	Erdgeschoss	Gartenwohnung	4.5	111.0 m ²	2	1	1
A3	Haus A	Kaiserstuhlstrasse 8	Obergeschoss	Geschosswohnung	4.5	111.0 m ²	2	1	1
A4	Haus A	Kaiserstuhlstrasse 8	Attika	Attikawohnung	3.5	81.5 m ²	1	1	1
B1	Haus B	Kaiserstuhlstrasse 6	Untergeschoss	Gartenwohnung	3.5	86.0 m ²	1	1	1
B2	Haus B	Kaiserstuhlstrasse 6	Erdgeschoss	Gartenwohnung	4.5	110.5 m ²	2	1	1
B3	Haus B	Kaiserstuhlstrasse 6	Obergeschoss	Geschosswohnung	4.5	110.5 m ²	2	1	1
B4	Haus B	Kaiserstuhlstrasse 6	Attika	Attikawohnung	3.5	84.5 m ²	1	1	1
Total acht Wohnungen						782.5 m ²	12	8	8

Waschturm in der Wohnung

Waschmaschine und Tumbler übereinander, direkt in der eigenen Wohnung.

Eigener Keller

Abschliessbarer Kellerraum für jede Einheit.

Komfortlüftung

Kontrollierte Lüftung pro Wohnung, leise und konstant.

Aufzug

Rollstuhltauglich, mit vier Haltestellen bis in den Keller.

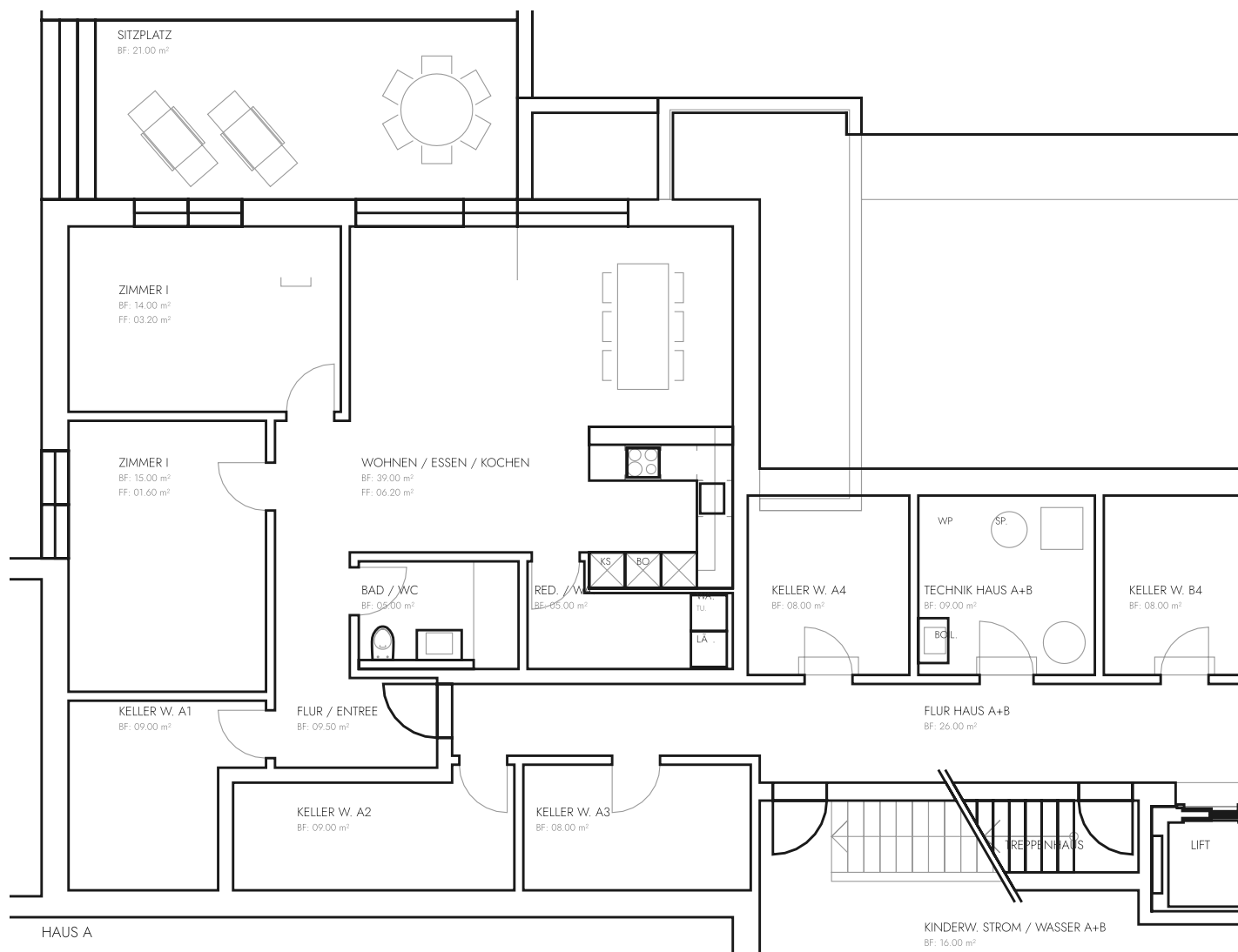
Tiefgarage

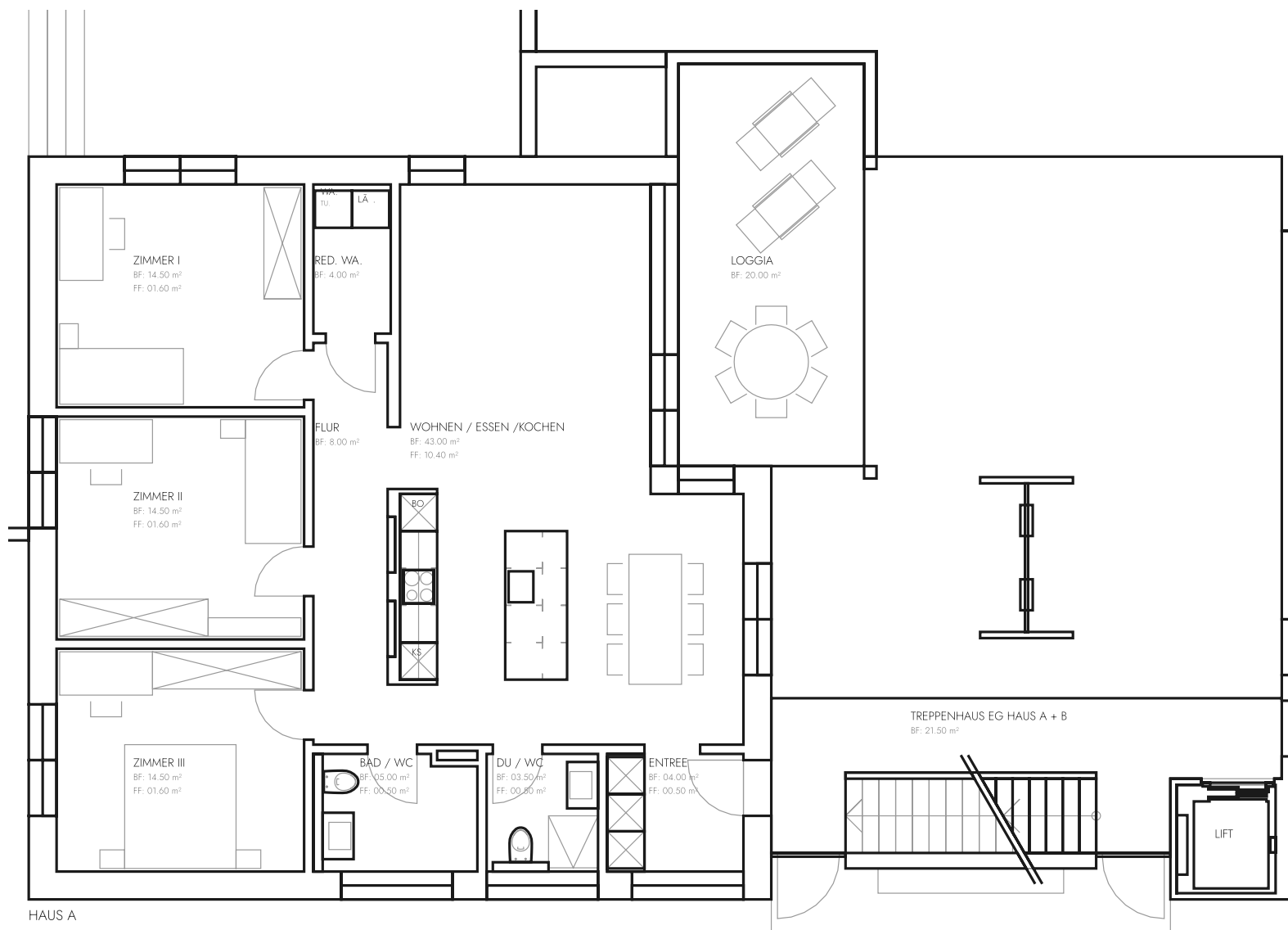
Gemeinsame Tiefgarage für acht Fahrzeuge.

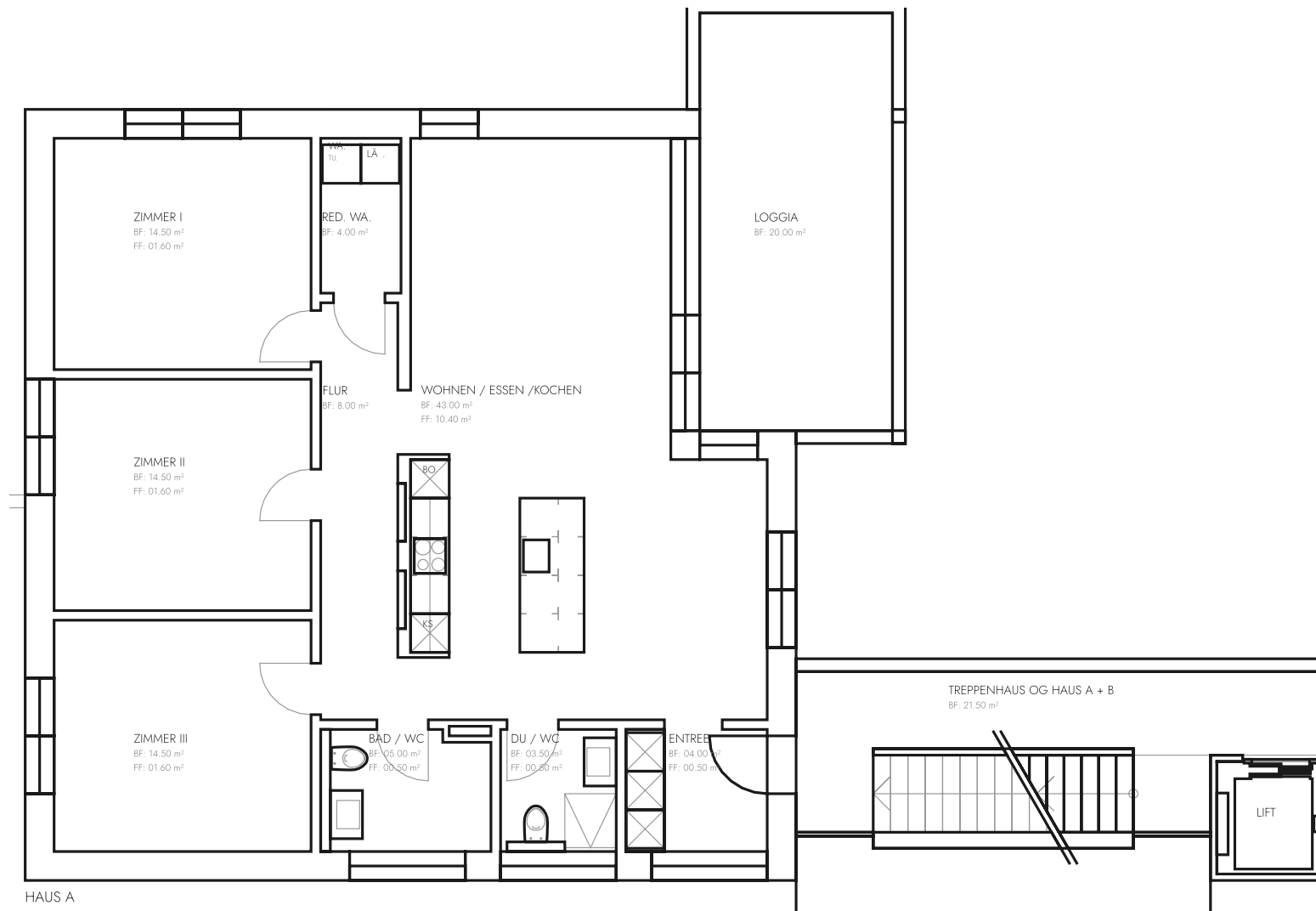
Reduit

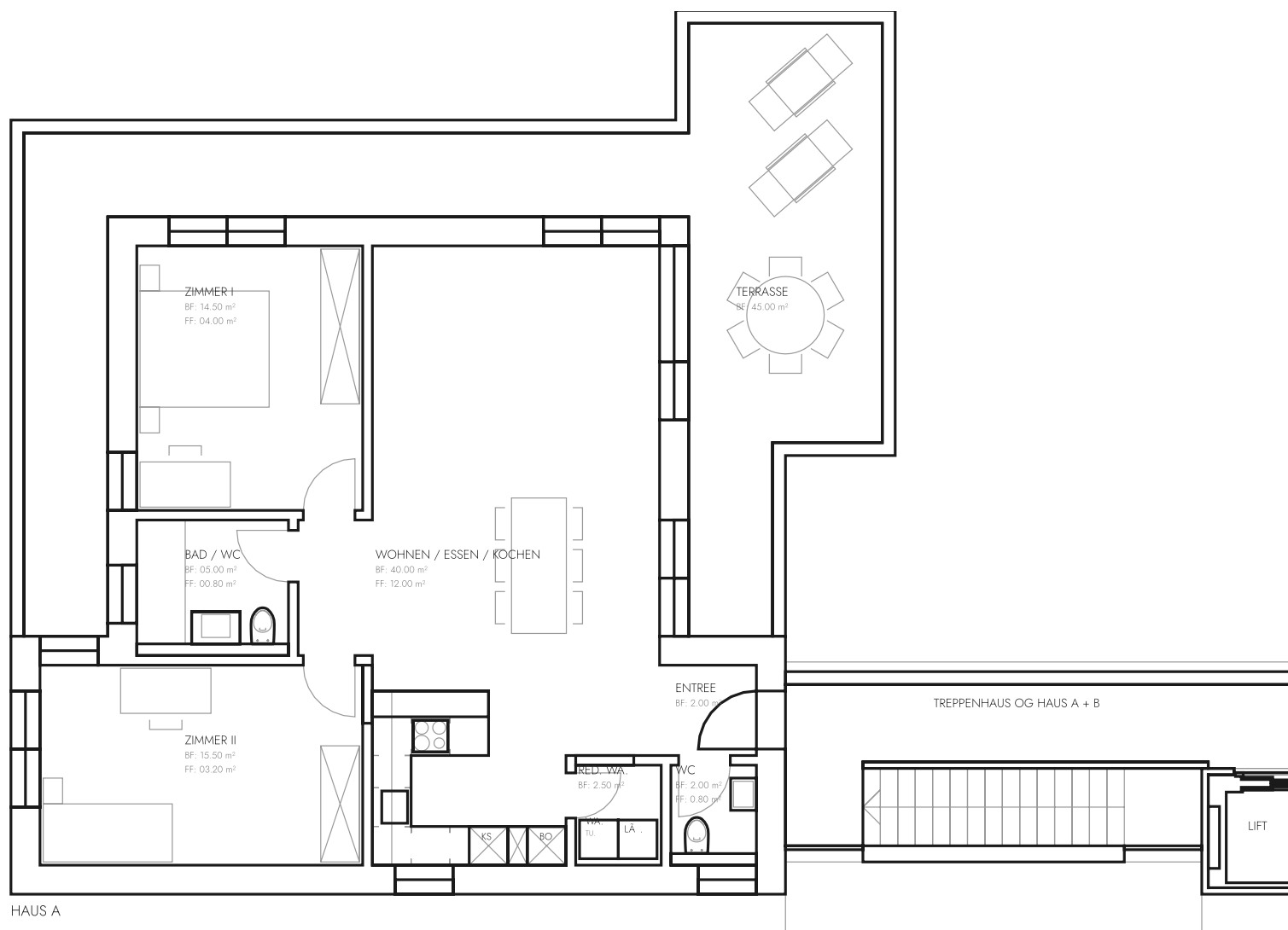
Abstellraum in der Wohnung für Haushalt und Vorrat.

Flächen gemäss Schätzungsunterlagen, Bezeichnungen gemäss Plansatz Pedrocchi Architektur GmbH vom 20.02.2026. Preis auf Anfrage.

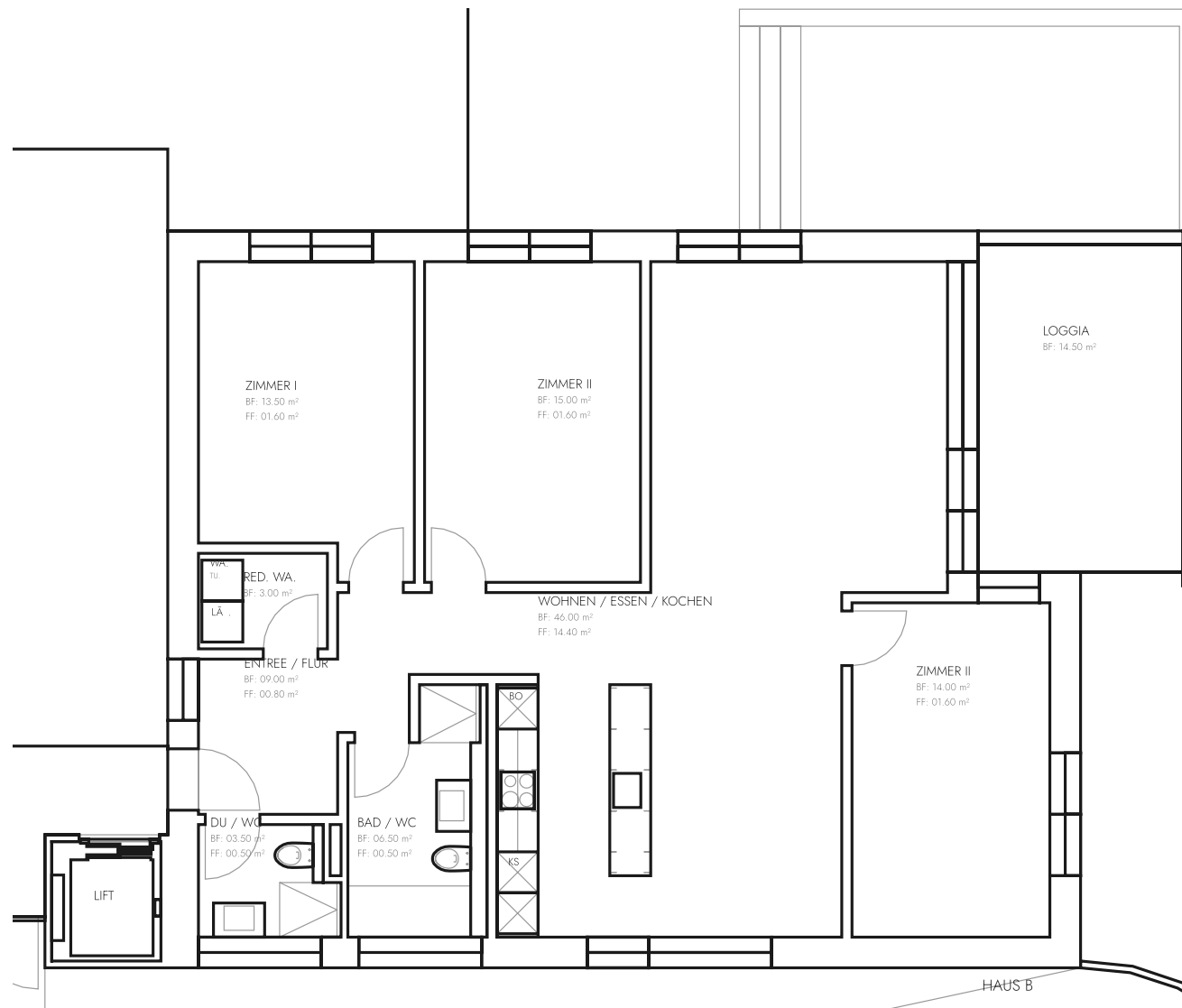


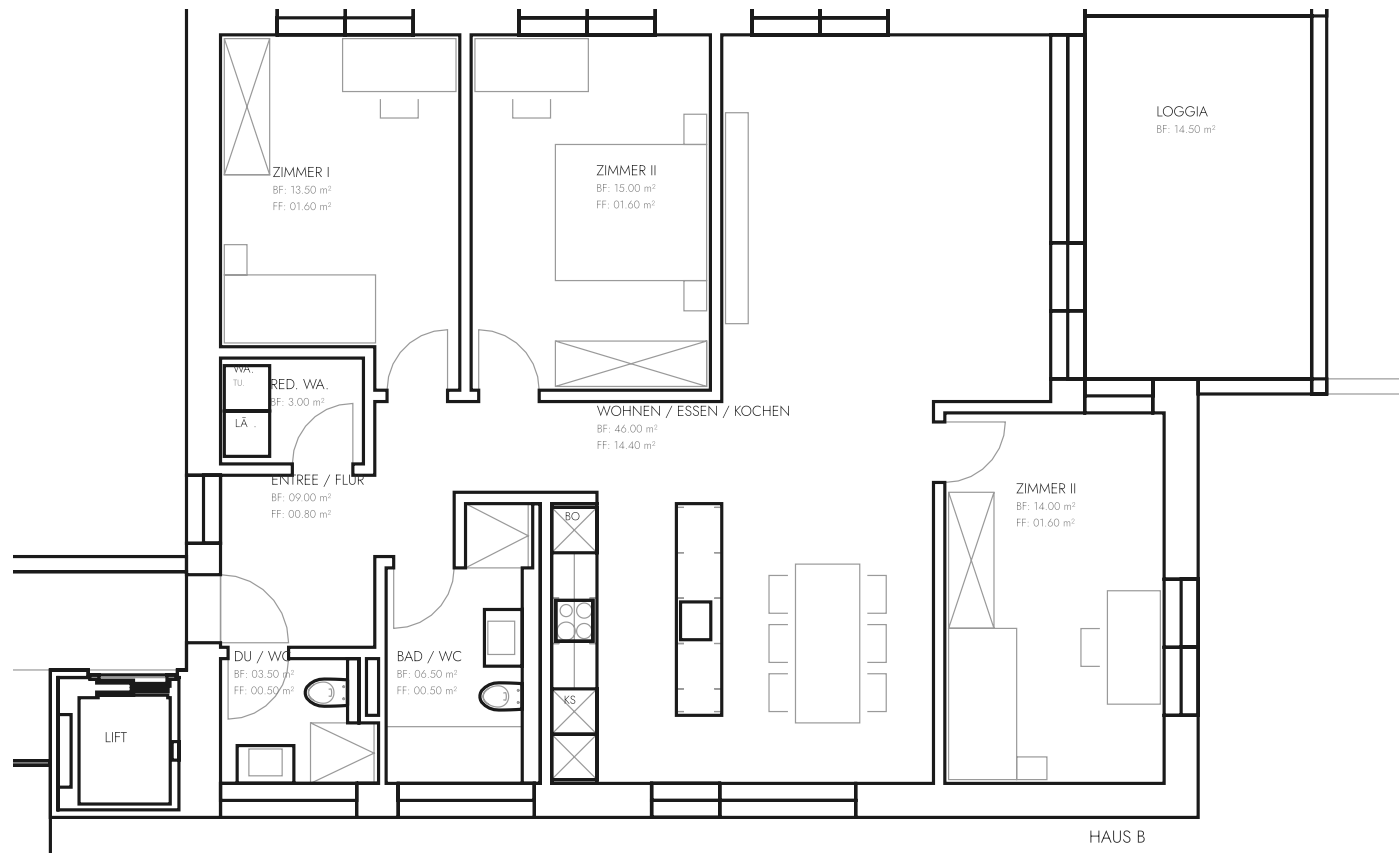


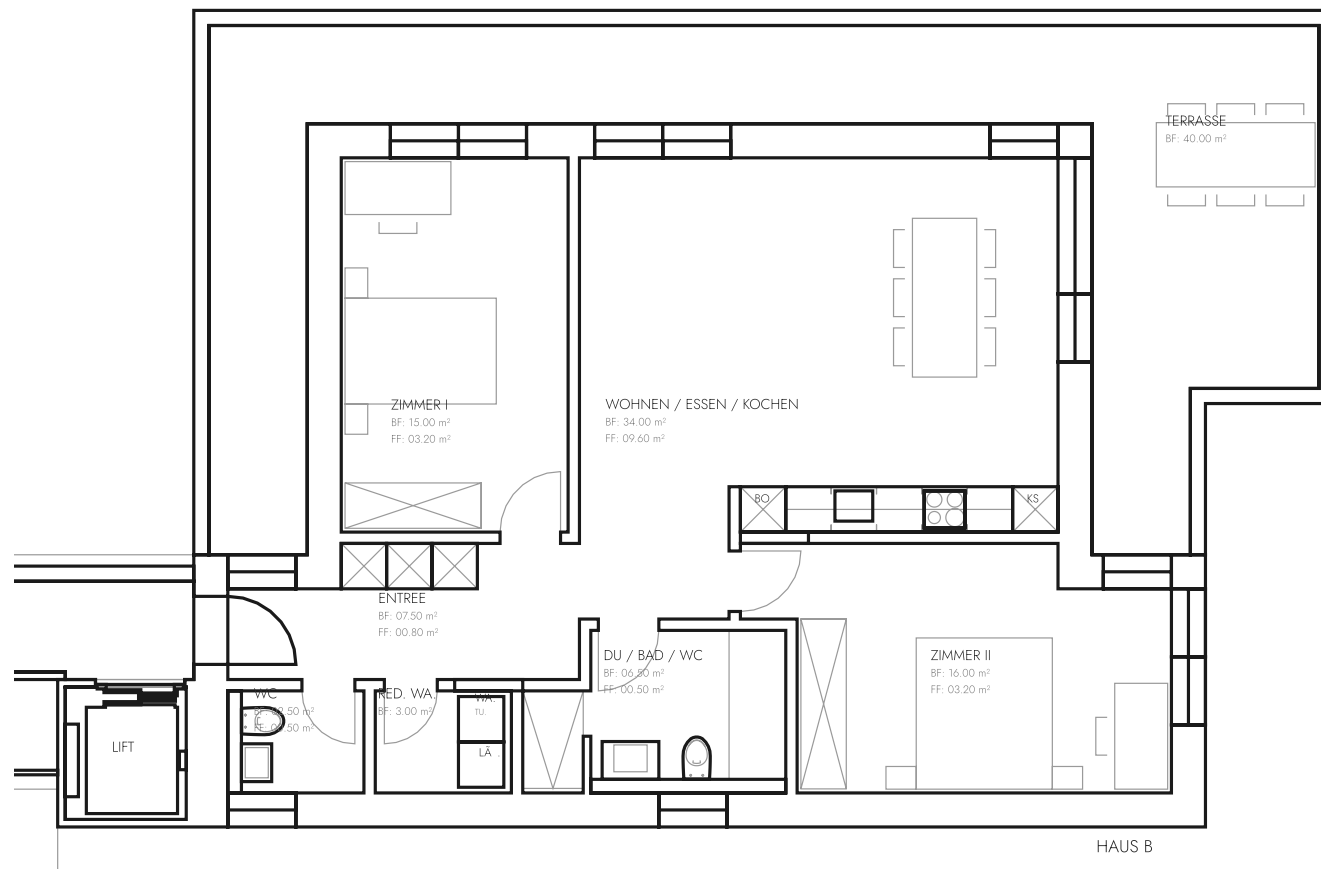












Bilder des Entwurfs.



Visualisierungen des Architekturentwurfs. Abweichungen in Materialisierung und Möblierung bleiben vorbehalten.



KONTAKT

Wir zeigen Ihnen mehr.

Novara Immobilien AG

Zürcherstrasse 17

8173 Neerach

044 555 90 25

verkauf@novara-immobilien.ch

kaiserstuhl.vercel.app

ARCHITEKTUR

Pedrocchi Architektur GmbH

Allmendstrasse 53, 8154 Oberglatt

ERSTELLUNG & BAUMANAGEMENT

Pedrocchi Bauadmin GmbH

Allmendstrasse 53, 8154 Oberglatt

Aravon Baumanagement AG

Zürcherstrasse 17, 8173 Neerach

VERKAUF & INFORMATION

Novara Immobilien AG

Zürcherstrasse 17, 8173 Neerach

Diese Dokumentation ist unverbindlich und ersetzt weder Kaufvertrag noch Baubeschrieb. Massgebend sind die Vertragsdokumente. Stand August 2026.

KAISERSTUHL