




NEUBAU "VILLA LAGUNA OST"
Im Schilf
KTN 338, 8807 Freienbach
Kanton Schwyz, Schweiz

 www.sager-partner.ch
info@sager-partner.ch

- **Seeanstoss**
- **kein Baurecht**
- Minergie Bauweise
- Lift (je Gebäude)
- Aussicht
- Rollstuhlgängig
- Balkon / Terrasse
- Parkplatz / Garage
- Cheminée
- Pool (innen und aussen)

Zimmer	12
Etagen	3
Wohnfläche	1'000 m ²
Nutzfläche	1'500 m ²
Grundstücksfläche	3'870 m ²
Kubatur	10'200 m ³
Raumhöhe	3.00 m
Baujahr	2018

Grundstücksgrösse je ca. 3'870.00 m²
 ("Laguna West" in Planung, mit Option Halbinsel 5'900.00 m²)

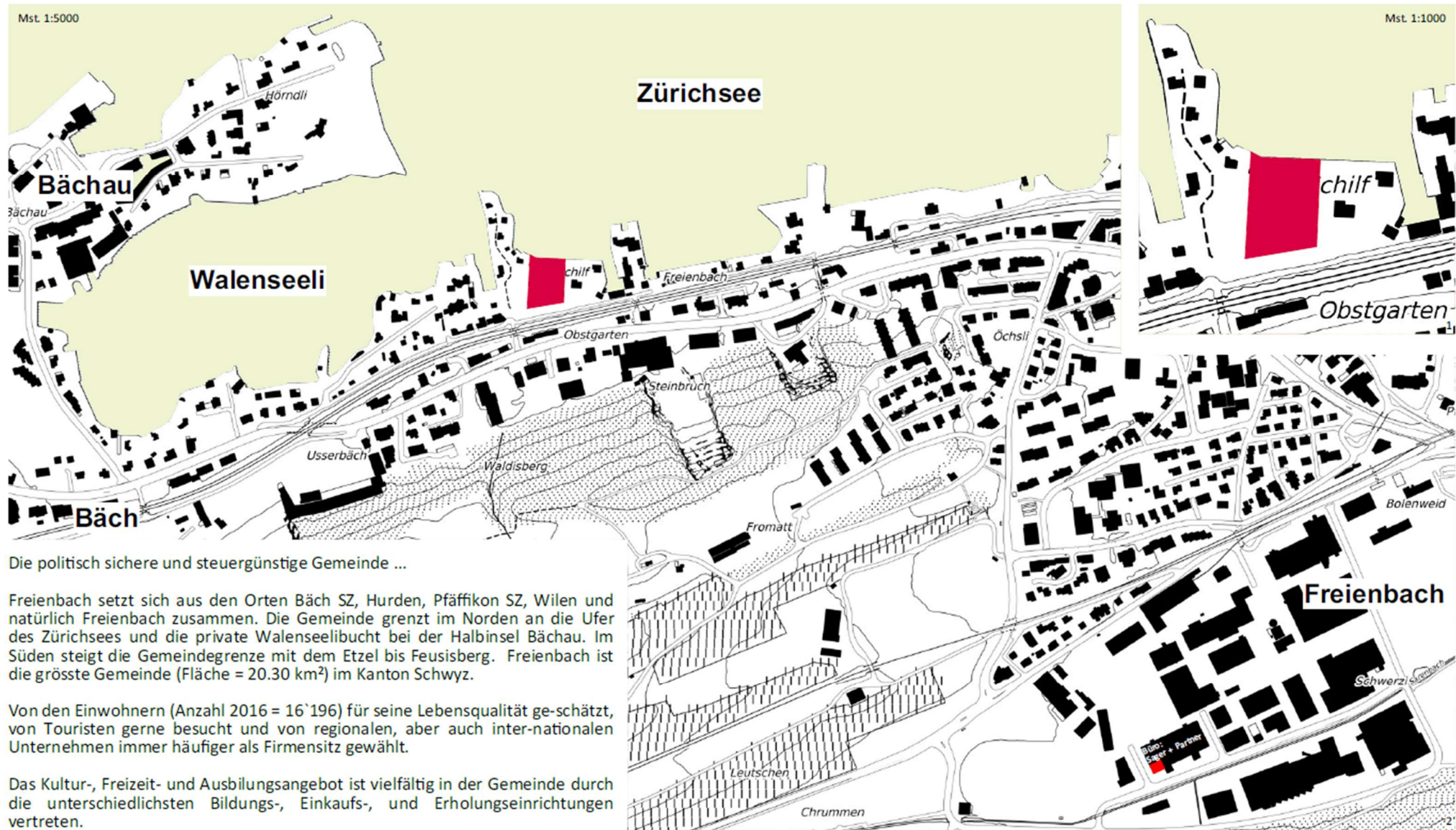
mögliche BGF 1140.00 - 1'500.00 m²
 CHF / m² 7'300.00 (Baulandpreis voll erschlossen)

Zukauf bewilligtes Bauprojekt durch Ablösung und angefallene Baukosten
 (Projekt änderbar)

Geschätzte Anlagevolumen (inkl. Bauland) rund 38'000'000.00 - 42'000'000.00 Mio. CHF
 Baulandkauf und Übernahme Architektur mit verpflichtung/ GU



Die Weitergabe obriger Informationen an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung von Sager + Partner gestattet. Missachtung führt zur Provisionspflicht gegenüber Sager + Partner. Jegliche Ansprüche auf die Ausrichtung von Entschädigungen für Geschäfte welche aus der Weitergabe dieser Angaben resultieren sind ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Angaben ohne Gewähr.



Die politisch sichere und steuergünstige Gemeinde ...

Freienbach setzt sich aus den Orten Bäch SZ, Hurden, Pfäffikon SZ, Wilen und natürlich Freienbach zusammen. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Ufer des Zürichsees und die private Walenseelibucht bei der Halbinsel Bächau. Im Süden steigt die Gemeindegrenze mit dem Etzel bis Feusisberg. Freienbach ist die grösste Gemeinde (Fläche = 20.30 km²) im Kanton Schwyz.

Von den Einwohnern (Anzahl 2016 = 16'196) für seine Lebensqualität geschätzt, von Touristen gerne besucht und von regionalen, aber auch internationalen Unternehmen immer häufiger als Firmensitz gewählt.

Das Kultur-, Freizeit- und Ausbildungsangebot ist vielfältig in der Gemeinde durch die unterschiedlichsten Bildungs-, Einkaufs-, und Erholungseinrichtungen vertreten.

Freienbach SZ

Freienbach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Höfe des Kantons Schwyz in der Schweiz.



Weitere Informationen
www.freienbach.ch



Weitere Informationen
info@sager-partner.ch

VERKEHRSANBINDUNGEN

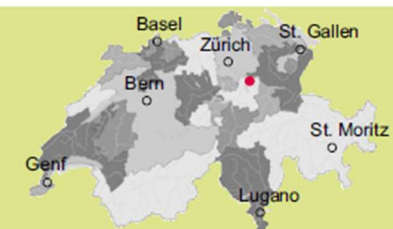
Auto

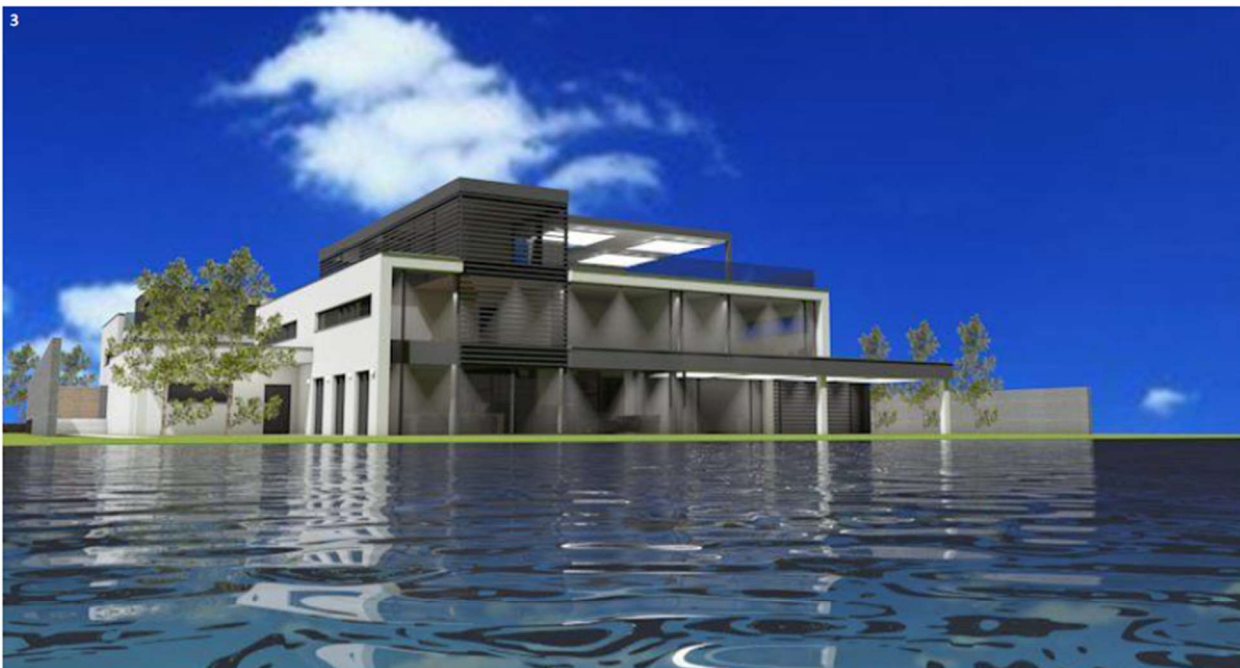
Pfäffikon SZ	2.60 km /	4 min.
Zürich City	32.70 km /	30 min.
Zürich Flughafen	58.30 km /	45 min.
Bern	157.00 km /	1 h 46 min.

Sager + Partner 1.80 km / 4 min.

Bus und Bahn

Pfäffikon SZ	7 min.
Zürich City	42 min.
Zürich Flughafen	1 h 07 min.
Bern	1 h 53 min.





Die Villa Laguna "Ost"

... besteht aus zwei einzelnen, drei geschossigen Gebäuden - dem Gästehaus im Süden und die Wohnvilla im Norden. Beide Häuser werden durch einen unterirdischen Gang verbunden. Die Villa verfügt über eine Hauptwohnfläche von rund 683 m² und einer Nebenfläche von rund 605 m². Zwischen den beiden Gebäuden ist der, beidseitig durch hohe Mauern begrenzte, was Privacy garantiert, dem Innenhof mit seinen sieben Aussenabstellplätzen und dem westseitigen Garten mit beheizten Pool und Sonnenterrasse (siehe Umgebung, S.15) .

Die Architektur ...

der Villa Laguna Ost besticht aussen durch eine zeitlose und trotzdem modernes, kubisches Fassadenbild. Das inneren wird durch grosse und lichtdurchflutete Räume definiert, welche an den offenen Innenhof grenzen. Im Norden wird die einmalige Naturkulisse des Zürichsees durch die raumhoen (3.00m) Fensterfronten eingefangen und bis in die Wohn- und Schlafräume weitergetragen. Die vom See abgewandte Fassaden sind geprägt durch unterschiedlich grosse Fenster welche die Linie der Architektur weiterführen und so für naturnahe Eindrücke sorgen ohne an Privatsphäre zu verlieren.

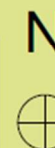
Das Grundstück ...

befindet sich im Westen der zentralen und steuergünstigen Gemeinde Freienbach nahe der Ortschaftsgrenze Bäch. Die Erschliessung erfolgt im Süden von der Kantonsstrasse [3] durch die Bahnunterführung über die Strasse "Im Schilf" mit dem Recht, ein Tor zur Abgrenzung des Quartiers zu erstellen. Im Norden und Westen stösst das Grundstück direkt an das Ufer des Zürichsees. Vom Ufer im Norden zu der Strasse "Im Schilf" im Süden ist das bestehende Terrain leicht ansteigend. Auf dem Grundstück wachsen heute vor allem Gras- und Halmpflanzen, zusammen mit einigen einheimischen Laubbaumgewächsen (nicht geschützte Bäume). Eine besondere Seltenheit des Grundstücks ist die vorgelagerte weisse Sandbank die weit in die Gewässer des Zürichsees hineinreicht und seine altrechtlichen Badestege.

Die Parzelle (KTN 338) verfügt insgesamt über eine Landfläche von rund 9'838.00 m². In Fussnähe (ca. 10 min.) befindet sich der Yachthafen Bäch/Bächau in der Walenseelibucht und der kleinere, private Yachthafen "Steinhaabe"

Die Nachbarschaft ...

ist ein Ansammlung von mehreren Villen mit seinen kaufstarken Bewohnern. PRIVATSPHÄRE wird da gross geschrieben.



Die Räume ...

sind grosszügig dimensioniert und durch einen hauseigenen Lift optimal erschlossen. Eine imposante Eingangshalle begrüsst jeden eintretenden Gast und jeder Blick wird sofort von dem zentralen Lichthof eingenommen. Ein Wasserbecken in der Eingangshalle sorgt für ein angenehmes Raumklima. Von der Dachterrasse geniesst man eine einmalige und unverbaubare Aussicht über den Zürichsee.

Die Villa Laguna Ost verfügt über vier Schlafzimmer und vier Bäder verteilt auf drei Etagen. Weiterhin befinden sich in der Villa zwei Küchen, zwei Loungen, eine Bibliothek respektive Arbeitszimmer, ein grosszügiger Wohnbereich, ein Hobbyzimmer, eine Speisekammer mit Weinkühlung, eine Doppelgarage. Jede Räumlichkeit wird geprägt durch eine individuelle, moderne und hochwertige Ausstattung der Böden, Decken, Wände und Armaturen.

Das Gästehaus, Laguna "Ost" ...

Das Gästehaus wird dominiert durch eine schwere und verschlossene Architektur welche den Schutzfaktor hervorhebt und für eine perfekte Privatsphäre sorgt.

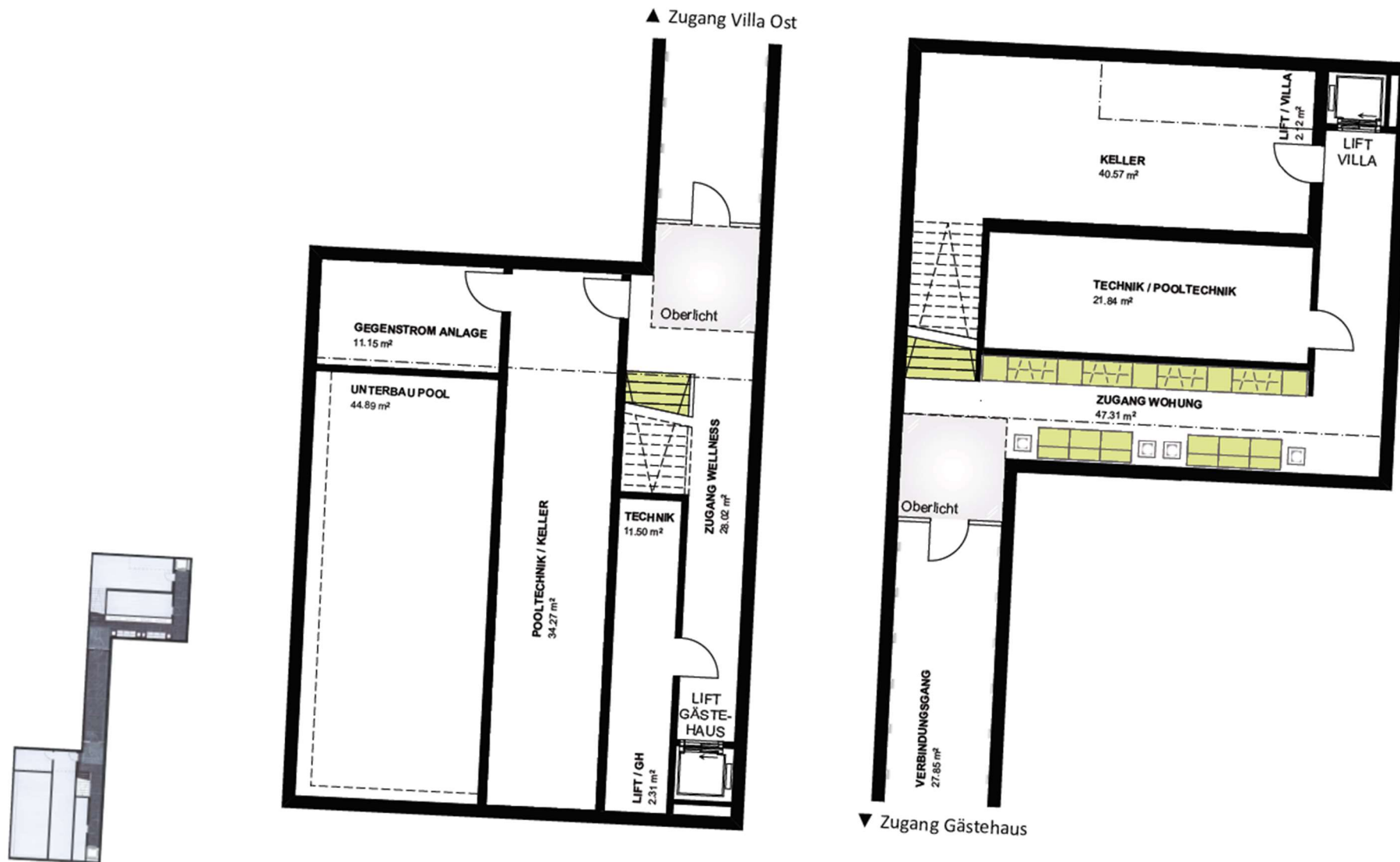


Im Süden ist die Fensterfassade bewusst für jeden Betrachter undurchdringlich, während sich das Gesicht des Gebäudes im Norden vollständig durch eine zweigeschossige, raumhohe Fensterfront öffnet.

Trotz seiner gewollten Schwere nach aussen, ist sein Inneres grosszügig und lichtdurchflutet. Durch einen unterirdischen Verbindungsgang und einem hauseigenen Aufzug ist das Gästehaus optimal an die Villa angeschlossen. Das Gästehaus verfügt im Erdgeschoss über einen Fitness- und Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna und Whirlpool.

In der gebäudeeigenen Einstellhalle finden sieben Fahrzeuge Platz. Das Obergeschoss bietet für Sie und Ihre Angestellten auf der Galerie mit Blick in die Garage/ Wellness genügend Fläche für ein kleines Homeoffice mit atemberaubender Kulisse. Im Dachgeschoss befinden sich Zimmer mit eigenen Bädern sowie ein Aufenthaltsraum mit Küche für Ihre Gäste, Kunden oder Angestellten. Auch hier mit einer einmaligen Aussicht über den Zürichsee gesegnet. Jede Räumlichkeit wird geprägt durch eine individuelle, moderne und hochwertige Ausstattung der Böden, Decken, Wände und Armaturen.



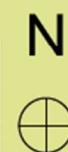
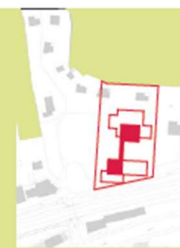
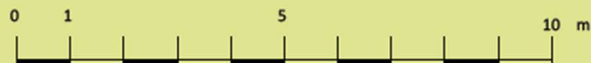


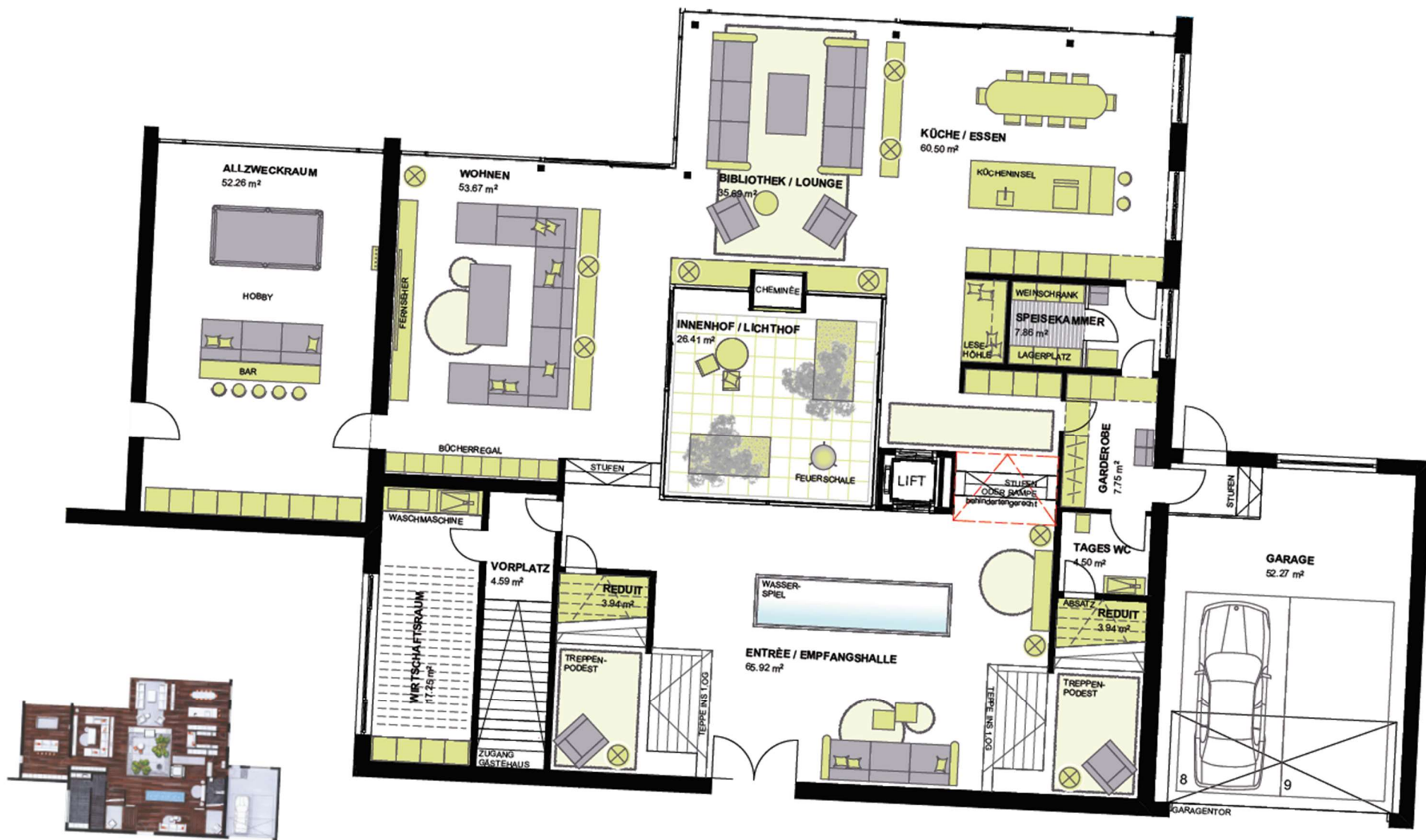
Untergeschoss ▲

5 1/2 ZIMMER-VILLA LAGUNA OST MST.: 1:100

Untergeschoss

Ausnutzungsfläche	316.75 m ²
Nebennutzfläche	162.99 m ²
Bewegungsfläche	107.04 m ²



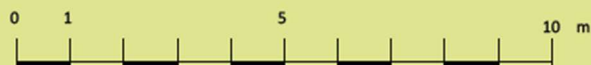


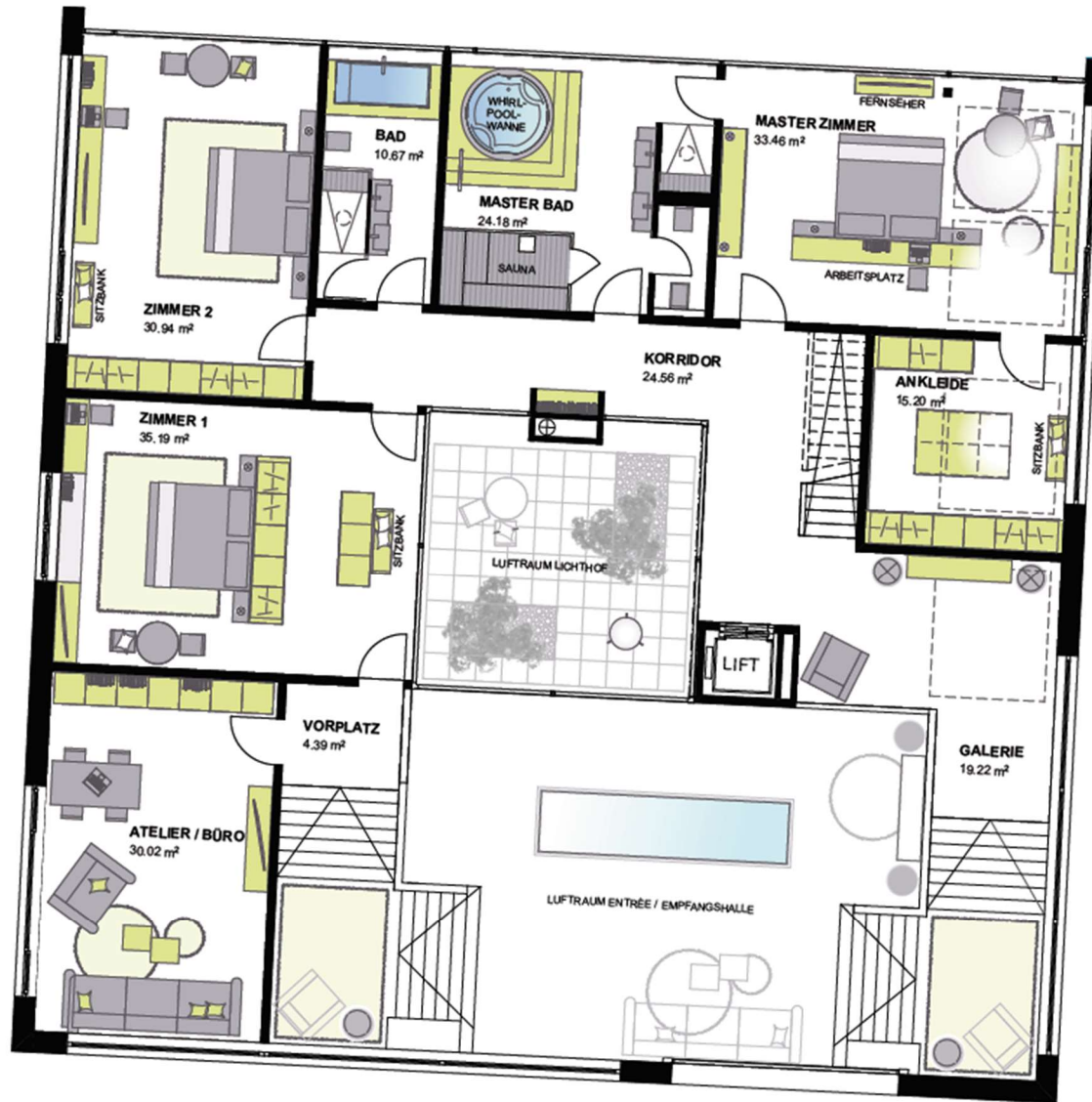
Erdgeschoss ▲

5 1/2 ZIMMER-VILLA LAGUNA OST MST.: 1:100

Erdgeschoss

Ausnutzungsfläche	483.62 m ²
Hauptnutzfläche	149.85 m ²
Nebennutzfläche	146.53 m ²
Bewegungsfläche	70.50 m ²
Aussennutzfläche	256.40 m ²



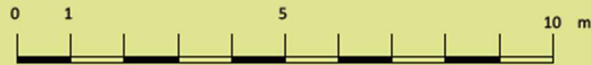


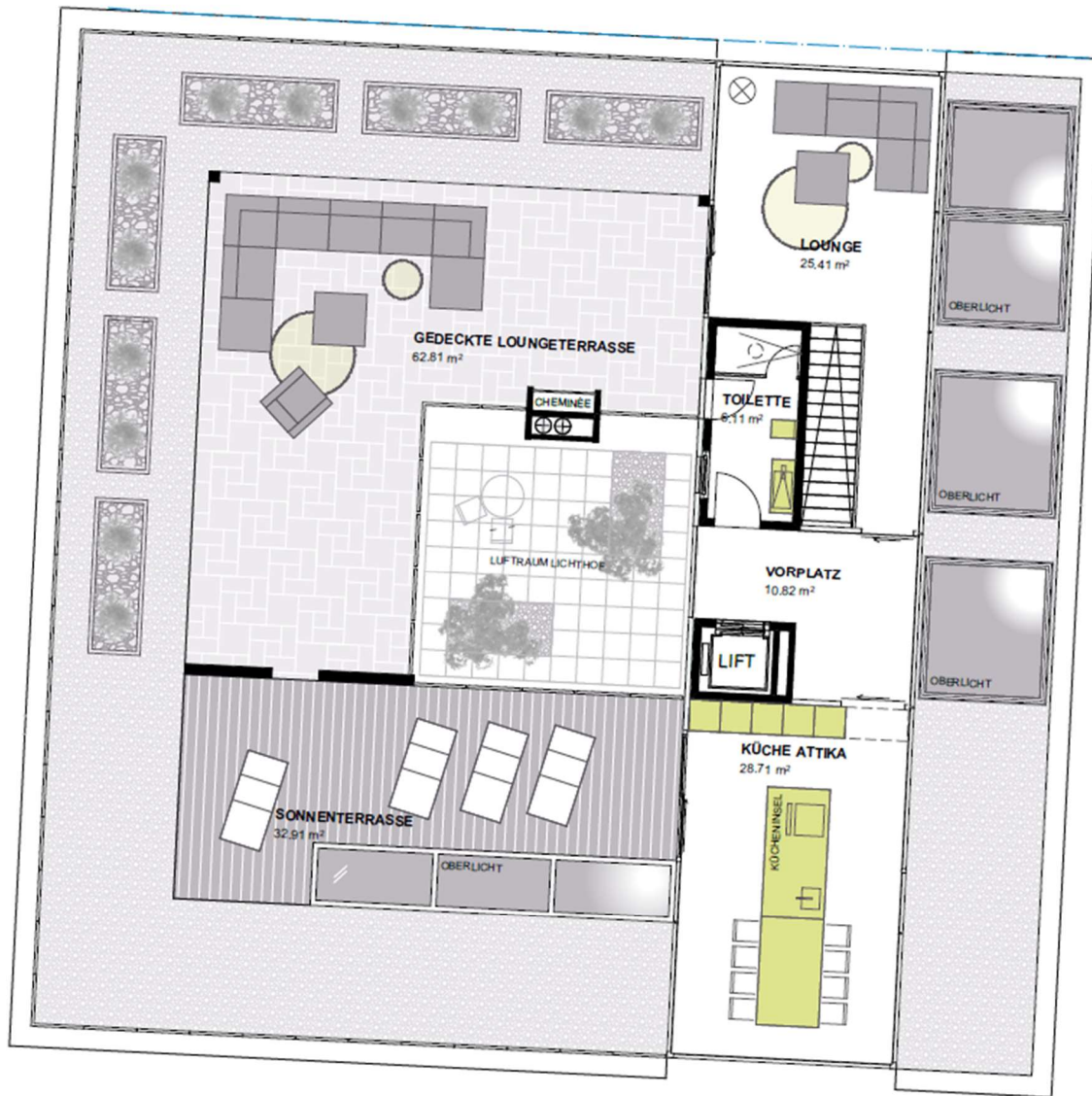
Obergeschoss ▲

5 1/2 ZIMMER-VILLA LAGUNA OST MST.: 1:100

Obergeschoss

Ausnutzungsfläche 367.38 m²
 Hauptnutzfläche 161.45 m²
 Bewegungsfläche 48.15 m²



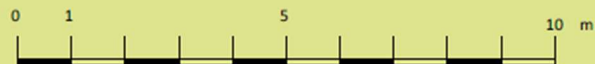


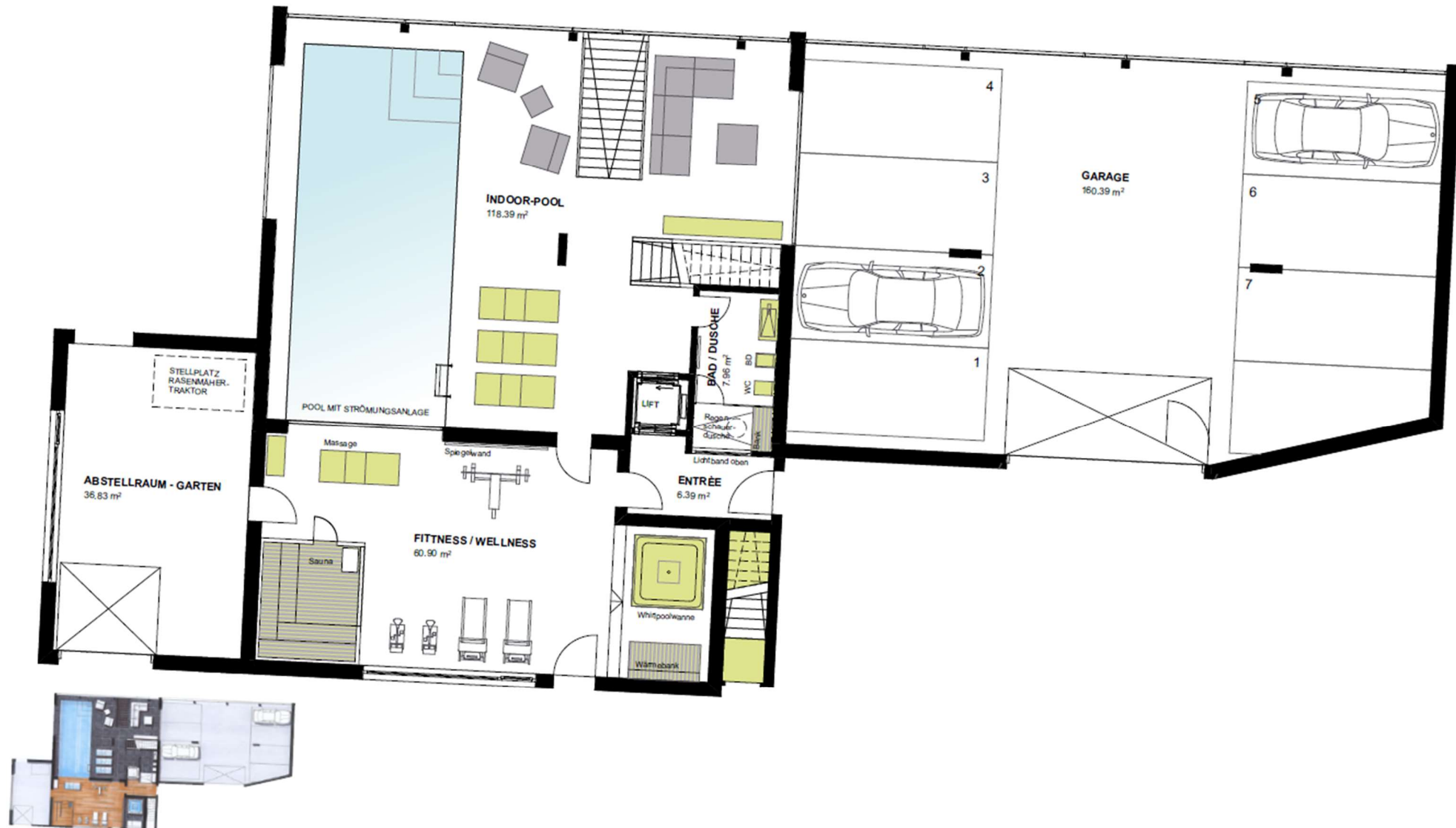
Attikageschoss ▲

5 1/2 ZIMMER-VILLA LAGUNA OST MST.: 1:100

Dachgeschoss

Ausnutzungsfläche	84.48 m ²
Hauptnutzfläche	60.21 m ²
Bewegungsfläche	10.80 m ²
Außenutzfläche	95.70 m ²



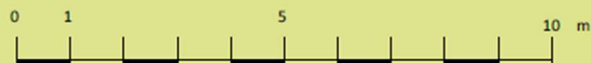


Erdgeschoss ▲

GÄSTEHAUS VILLA OST MST.: 1:100

Erdgeschoss

Ausnutzungsfläche	438,80 m ²
Hauptnutzfläche	126,35 m ²
Nebennutzfläche	197,20 m ²
Bewegungsfläche	6,40 m ²



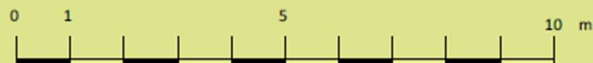


Obergeschoss ▲

GÄSTEHAUS VILLA OST MST.: 1:100

Obergeschoss

Ausnutzungsfläche 167.69 m²
 Hauptnutzfläche 129.25 m²
 Bewegungsfläche 6.80 m²



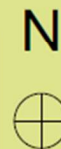
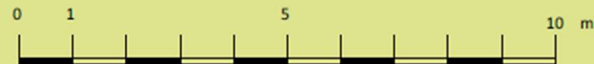


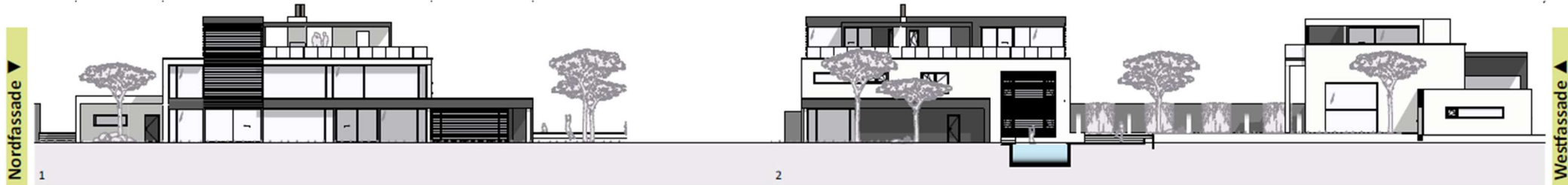
Attikageschoss ▲

GÄSTEHAUS VILLA OST MST.: 1:100

Dachgeschoss

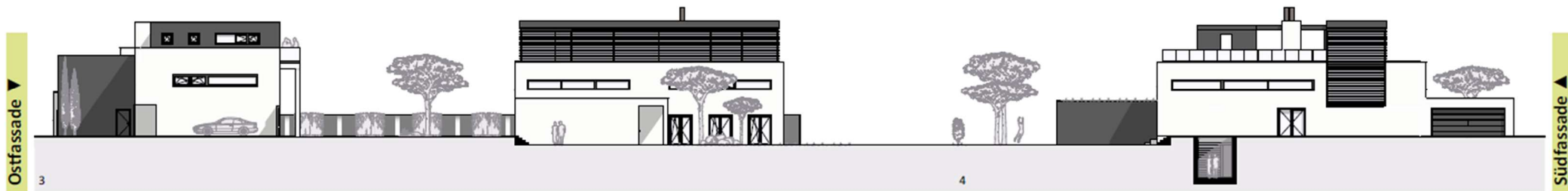
Ausnutzungsfläche	170.79 m ²
Hauptnutzfläche	120.41 m ²
Bewegungsfläche	20.83 m ²
Aussennutzfläche	141.65 m ²





Nordfassade ▼

Westfassade ▲



Ostfassade ▼

Südfassade ▲



Nordfassade ▼

Südfassade ▲

FASSADEN MST.: 1:300

- | | | |
|---|---------------------|-------------|
| 1 | Villa | Nordfassade |
| 2 | Villa und Gästehaus | Westfassade |
| 3 | Gästehaus und Villa | Ostfassade |
| 4 | Villa | Südfassade |
| 5 | Gästehaus | Nordfassade |
| 6 | Gästehaus | Südfassade |



Schnitt A-A ▼

1



Schnitt B-B ▼

3



Schnitt C-C ▼

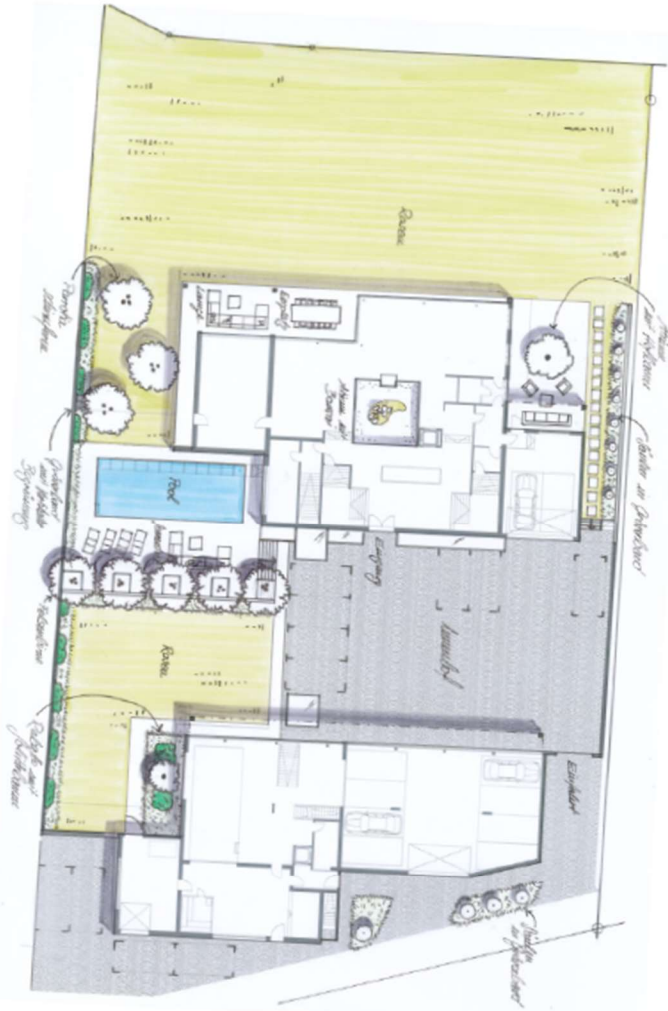
5



SCHNITTE MST.:1:300

1	Schnitt A-A	Villa
2	Schnitt B-B	Villa
3	Schnitt C-C	Gästehaus

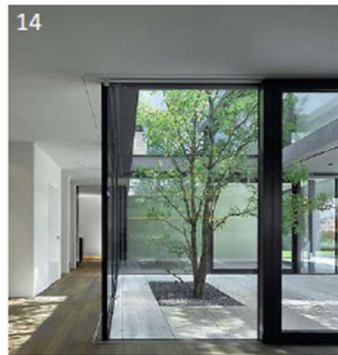




Die Umgebung...

im Norden zum Zürichsee, wird stark von einem 20m tiefen Rasenstreifen dominiert, der wegen dem vorliegenden Baurecht nicht durch anderes Pflanzenwerk begrünt werden darf. Ab 20m Abstand zum Zürichsee ist dann wieder eine Bepflanzung mit kantonalen Bäumen (Felsenbirne Abb. 11 u. 19), Sträuchern (Abb. 12,13 u. 17) und Bodendeckern erlaubt. Die zweitgrösste Fläche der Parzelle wird durch den Vorplatz, die Einfahrt und die Stellplätze durch Steinwerk bepflanzt.

Im Atrium (Abb. Bsp. 14-16 u. 18) der Villa Laguna ist eine individuelle Gestaltung bzw. Bepflanzung möglich. Die gesamte Umgebung wird durch hohe Mauern auf der West-, Süd- und Ostseite begrenzt. Der Innenhof bietet insgesamt sieben Fahrzeugen einen Stellplatz. Von den Balkonen und Terrassen der Villa und dem Gästehaus hat man eine unverbaubare Aussicht auf das Ufer des Zürichsees.

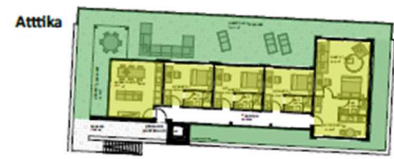
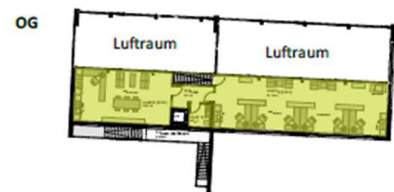
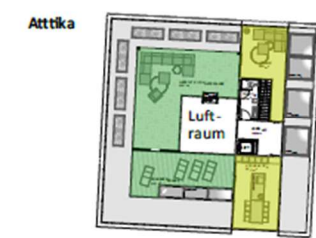
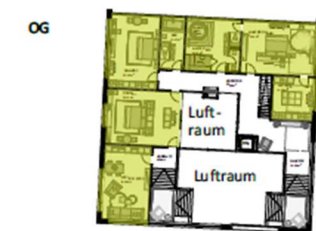


Gartenplan ▼



Villa Laguna "Ost", Villa

Hauptnutzung			371.51			Nebennutzung			310.52			Aussennutzung			352.10			Bewegungsfläche			236.49		
Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *						
EG	Wohnen	53.65	UG	Poolunterbau	44.89	EG	Lichthof / Atrium	26.40	UG	Zugang Gästehaus	28.02	EG	Entrée / Empfangshalle	65.90									
	Lounge	35.70		Haus- & Pooltechnik (GH)	34.27		Terrasse gedeckt	80.00		Verbindungsgang	27.28		Vorraum	4.60									
	Küche / Essen	60.50		Keller (Gästehaus)	11.27		Sonnenterrasse mit Pool	150.00		Zugang Villa	47.31		OG	Galerie Ost	19.20								
OG	Masterzimmer	15.20	Gegenstromanlage	11.15	Attika	Dachterrasse gedeckt	62.80	Lift Gästehaus	2.31	OG	Galerie West	4.40											
	Masterbad	24.25	Haus- & Pooltechnik (Villa)	21.84		Sonnenterrasse	32.90	Lift Villa	2.12		OG	Korridor		24.55									
	Ankleide	15.20	EG	Speisekammer (Redit)	7.90	Attika	Vorraum	10.80	EG	Vorraum		10.80											
	Zimmer 1 / bibliothek	30.00		Garderobe	4.50																		
	Zimmer 2	35.20		Reduit / Treppe Ost	3.94																		
	Zimmer 3	30.95	Reduit / Treppe West	3.94																			
	Bad	10.65	Hauswirtschaftsraum	17.25																			
Attika	Küch	28.70	Doppelgarage	52.25	Attika	Vorraum	10.80																
	Lounge	25.40	Allzweckraum	52.25																			
	Toilette	6.11	Tagestoilette	4.50																			

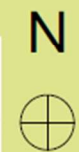


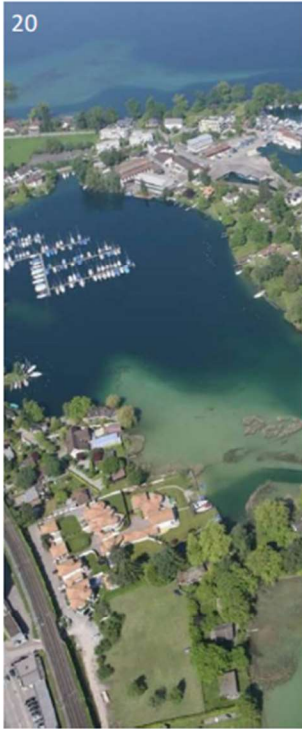
Hauptnutzung			436.91			Nebennutzung			197.20			Aussennutzung			141.65			Bewegungsfläche			34.03		
Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *	Etage	Raum	Fläche in m ² *						
EG	Fitness / Wellness	60.90	EG	Einstellhalle	160.40	Attika	Zugang Gästewohnungen	17.70	EG	Entrée	6.40												
	Indoor-Pool	118.40		Abstellraum-Garten	36.80		Dachterrasse gedeckt	16.80		OG	Vorraum	6.80											
	Bad	7.95		Dachterrasse	107.15		Attika	Entrée / Korridor			20.83												
OG	Galerie / Büro (klein)	44.80	Attika	Aufenthaltsraum	25.10	Attika		Vorraum	10.80														
	Galerie / Büro (gross)	80.15		Gästezimmer 1	13.67																		
	Toilette	4.30		Gästebad 1	3.60																		
	Attika	Vorraum		10.80	Gästezimmer 2		13.67																
Gästebad 2			3.60																				
Gästezimmer 3			13.67																				
Gästebad 3			3.60																				
Gästestudio			26.55																				
Bad			3.60																				
Küche			13.35																				

nicht inkl. Berechnung: Luftraum, Lifte ab EG, Treppen und Treppenlöcher, nicht begehbare Flachdachflächen und Oberlichter *
 Preise nur nach Absprache erhältlich **

VILLA LAGUNA OST MST.: 1:500

Hauptnutzfläche Gesamt	Nebennutzfläche Gesamt	Aussennutzfläche Gesamt	Bewegungsfläche Gesamt	Gesamtfläche
Hauptnutzfläche 808.42 m ²	Nebennutzfläche 507.72 m ²	Aussennutzfläche 493.75 m ²	Bewegungsfläche 270.52 m ²	Gesamtfläche 2'080.41 m ²
Hauptnutzfläche 39.00 %	Nebennutzfläche 24.40 %	Aussennutzfläche 23.70 %	Bewegungsfläche 12.90 %	Gesamtfläche 100 %





Abbildungsquellen:

- Abb. 00 Silhouette, Palme s.d.warz
palm-trees-3f8383_960_720.png
- Abb. 0 Karte Schweiz (grau) Mst.: unbekannt
- Abb. 1 Karte Mst.: 1:5000; GIS Kanton Schwyz
- Abb. 2 Karte Mst.: 1:1000; GIS Kanton Schwyz
- Abb. 3 - 10 Renderings; ArchiCAD, Sager+Partner
- Abb. 11 Felsenbirne; ALA_Schirmform_7xv_mehr
tr_Br300-400Hoe500-600_OH_ESCH_20_OH_05_2392.jpg
- Abb. 12-13 Gräser; Seiten nicht bekannt
- Abb. 14 Atrium; images?q=trn:ANd9GcS1AxR-wopTwdC-0_TiulY7YGamap5nXY2Xu
mY9jPLZosGevw7M
- Abb. 15-18 Atrium / Gräser; Seiten nicht bekannt
- Abb. 19 Felsenbirne; SSeebJ2e236277eb1c83
12J8243Sda3-garden-ide-as-omela
nchier.jpg
- Abb. 20 Luftbild, Flug für Sager+Partner
- Abb. 21 Panorama; air-shots_Luftaufnahme_
Drohne_Richtung_Zürich_Ufenau_
Luetzelau_Dll_0882_1800px_Gerry_
Pacher
- Abb. 22 SOB Bahn vor Weinberg, Freienbach;
version-1-rube-5-zur-8165169.jpg
- Abb. 23 Steg am Zürichseeruf;
baech-strandbad_6.jpg



NEUBAU "VILLA LAGUNA OST"
Im Schilf
KTN 338, 8807 Freienbach
Kanton Schwyz, Schweiz



www.sager-partner.ch
info@sager-partner.ch

