



Hargartenweg | 8185 Winkel

Ein Zuhause  
im Einklang  
mit der Natur.

2	Projekt
4	Winkel
6	Lage
10	Architektur
14	Innenausbau
16	Situationsplan
18	Grundrisse
48	Kurzbaubeschrieb
52	Kaufbestimmungen
54	Kontakt

## 01. Projekt

# Wohnen in seiner klarsten Form

SATO Winkel steht für eine moderne, hochwertige Wohnwelt inmitten einer sanft terrassierten Hanglage. Inspiriert vom japanischen Begriff sato – einem Wort für Heimat, Rückzugsort und Verbundenheit mit der Umgebung – entstehen hier drei stilvoll gestaltete Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen. Sie fügen sich harmonisch in die Landschaft ein und bieten private Rückzugsorte mit Weitblick. Die Architektur ist geprägt von klaren Linien, einer formschönen Fassadensprache aus Holz und Aluminium sowie durchdachten Aussenräumen mit Pergola und viel Privatsphäre.

### RAUM FÜR LEBENSQUALITÄT

Das Wohnungsangebot reicht von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen – mit offenen, lichtdurchfluteten Grundrissen, hochwertigem Innenausbau und einer reduzierten, eleganten Designsprache. Jede Wohnung bietet Raum für Ruhe, Klarheit und Balance – ein Zuhause, das sich Ihrer Lebensrealität anpasst.

### VERNETZT, NATURNAH, PRIVILEGIERT

In der steuergünstigen Gemeinde Winkel profitieren Sie von einer ruhigen Lage, nur wenige Minuten von Zürich, dem Flughafen oder Bülach entfernt. Schulen, Kindergarten, Bushaltestelle und Naherholung sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen – von Sport über Natur bis hin zur Gemeinschaft.

### NACHHALTIG GEBAUT, BEWUSST GESTALTET

SATO setzt auf eine massive Bauweise mit modernster Gebäudetechnik. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Schallschutzwägeln, Photovoltaik, Freecooling und eine effiziente Bodenheizung sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort mit Blick in die Zukunft.



## 02. Winkel

# Zwischen Natur und Stadt zuhause



Winkel ist ein Ort für Menschen, die das Wesentliche suchen: Ruhe, Weitblick und ein Leben in Balance. Die Gemeinde im Zürcher Unterland vereint ländlichen Charakter mit urbaner Nähe – diskret, naturnah und doch sehr gut angebunden. Wer hier lebt, geniesst nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch den Vorteil einer der tiefsten Steuerfusse im Kanton Zürich.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Stadtzentrum von Zürich in rund 15 Minuten mit dem Auto, den Flughafen sogar in weniger als zehn. Für den täglichen Bedarf liegt das Bülach Süd Center nur wenige Minuten entfernt – mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergarten und Bushaltestellen sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar.

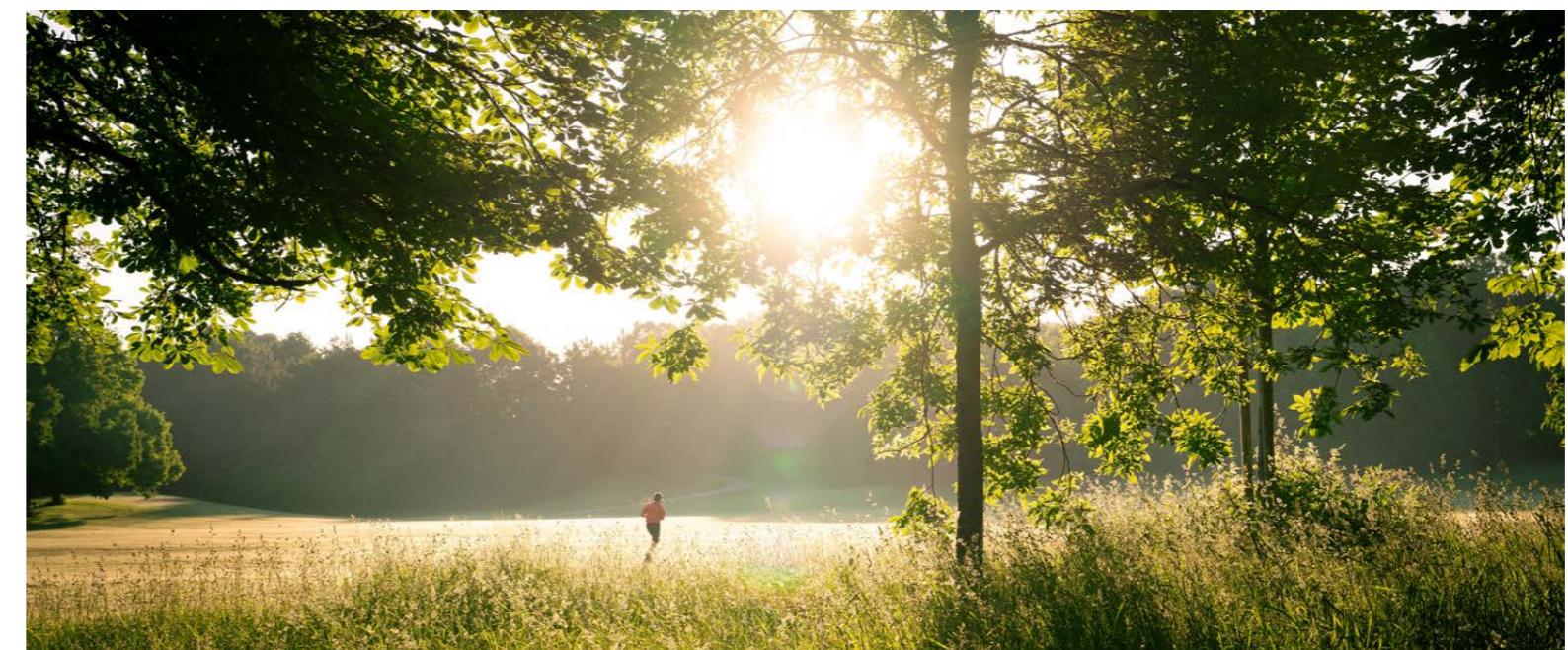
Winkel bietet zudem Raum für Freizeit und Erholung: Ob ein Ausflug auf den nahegelegenen Golfplatz Augwil, Reitstunden auf dem Waldhof oder Sport im Zentrum Hirslen in Bülach – das Angebot ist vielseitig. Spaziergänge durch die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Winkel verbindet – Natur mit Stadt, Zurückgezogenheit mit Freiheit, Klarheit mit Lebensfreude. Ein Ort, der nicht viel braucht, um viel zu sein.



**03. Lage**

## Vielfalt, die den Alltag bereichert



	HALTESTELLE OBERRÜTI	300 m	4'	2'	-
SCHULE	350 m	5'	2'	-	
FLUGHAFEN KLOTEN	4.8 km	6'	16'		
BÜLACH	5.4 km	8'	20'		
ZÜRICH HB	14.4 km	14'	32'		



A photograph of a modern terrace during sunset. The terrace features a dark wooden sofa with textured pillows, a low circular coffee table with a textured surface, and two large, glowing spherical lanterns. In the background, there's a metal railing overlooking a valley with hills and a single tree on the left. The sky is a warm orange and yellow.

04. Architektur

## Klare Linien, ruhige Präsenz

Die klare Gliederung der Baukörper, hochwertige Materialien und eine zurückhaltende Farbgebung prägen das architektonische Konzept von SATO Winkel. In der Verbindung von Gestaltung und Lage entsteht ein stimmiges Ganzes – durchdacht bis ins Detail.

Die Architektur von SATO Winkel erzählt von Zurückhaltung und Klarheit. Drei identisch gestaltete Baukörper fügen sich mit leiser Selbstverständlichkeit in die Hanglage ein – ruhig, gradlinig, harmonisch. Durch die gestaffelte Anordnung der Häuser öffnen sich viele Wohnungen dem Weitblick nach Südwesten – dorthin, wo der Tag in warmes Licht taucht und Raum entsteht, der sich nach aussen erweitert.

Die Fassaden sind geprägt von einer vertikalen Holzschalung mit offenen Fugen in einem natürlichen Braun, das im Wechselspiel mit Licht und Umgebung eine warme, zeitlose Wirkung entfaltet. Präzise gesetzte horizontale Metallbänder, Fensterrahmen und Storenkästen in tiefmattem Perlglimmer setzen elegante Akzente – Ton in Ton mit der Architektur und dennoch fein gegliedert. So entsteht ein zurückhaltendes, hochwertiges Gesamtbild, das sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt.

Grosszügige Sitzplätze und weitläufige Gartenanteile prägen den Aussenraum vieler Wohnungen und schaffen private Rückzugsorte unter freiem Himmel.

Freistehende Pergolas und die sorgfältige Bepflanzung aus Stauden und Sträuchern sorgen für Abgrenzung und gleichzeitig Verbindung – zwischen Natur und Architektur, innen und aussen, Tag und Nacht. SATO Winkel ist mehr als ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Ort zum Ankommen.



## 05. Innenausbau

Stilvoll, hochwertig,  
individuell wie Sie



Die Wohnungen in SATO Winkel vereinen zeitgemäße Eleganz mit natürlicher Wärme. Grossformatige Eichenparkettböden, helle Weissputzwände und ein klar strukturiertes Raumkonzept schaffen eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Ruhe. Die offene Gestaltung mit grosszügigem Tageslichteinfall unterstreicht das luftige Wohngefühl – innen wie aussen.

Die Küchen überzeugen durch eine hochwertige Grundausstattung mit modernen Geräten, vom Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug bis hin zum Steamer. Auch in den Nasszellen zeigt sich der Anspruch an Qualität: bodenbündige Duschen, grifflose Möbel und elegante Keramikplatten stehen zur Auswahl. Waschmaschine und Tumbler sind in jeder Einheit bereits integriert.

Für persönliche Wünsche bietet der Innenausbau einen hohen Gestaltungsspielraum mit grosszügig bemessenen Budgets, die Raum für individuelle Ausstattungswünsche eröffnen und machen die Auswahl zu einem stilvollen Vergnügen. Materialien, Farben und Details können je nach Baufortschritt, individuell gewählt und angepasst werden. Weitere Komfortmerkmale wie LED-Einbauleuchten, Multimediaanschlüsse in allen Wohn- und Schlafzimmern oder eine Video-Gegensprechanlage ergänzen das durchdachte Ausstattungskonzept.

Die hindernisfrei erreichbaren Terrassen und Sitzplätze mit Feinsteinzeugbelag, Strom- und Wasseranschluss sowie stimmiger Bepflanzung machen den Außenraum zu einer wohnlichen Erweiterung. So entsteht ein Gesamtbild, das durchdacht ist und doch ganz individuell wirkt.

Der Innenausbau kann individuell gestaltet werden – mit grosszügig bemessenen Budgets, die echte Wahlfreiheit ermöglichen.



### 06. Situationsplan

Ein Zuhause, das mit der Umgebung atmet

07. Grundrisse

## Durchdacht bis ins Detail

So unterschiedlich wie das Leben – so durchdacht wie ein Zuhause sein soll.  
Die Grundrisse von SATO Winkel bieten Raum für verschiedenste Lebensphasen:  
offen, funktional und mit einer klaren Struktur.

Ob kompakt oder grosszügig – jede Wohnung folgt dem Prinzip, Alltag und Architektur in Einklang zu bringen.

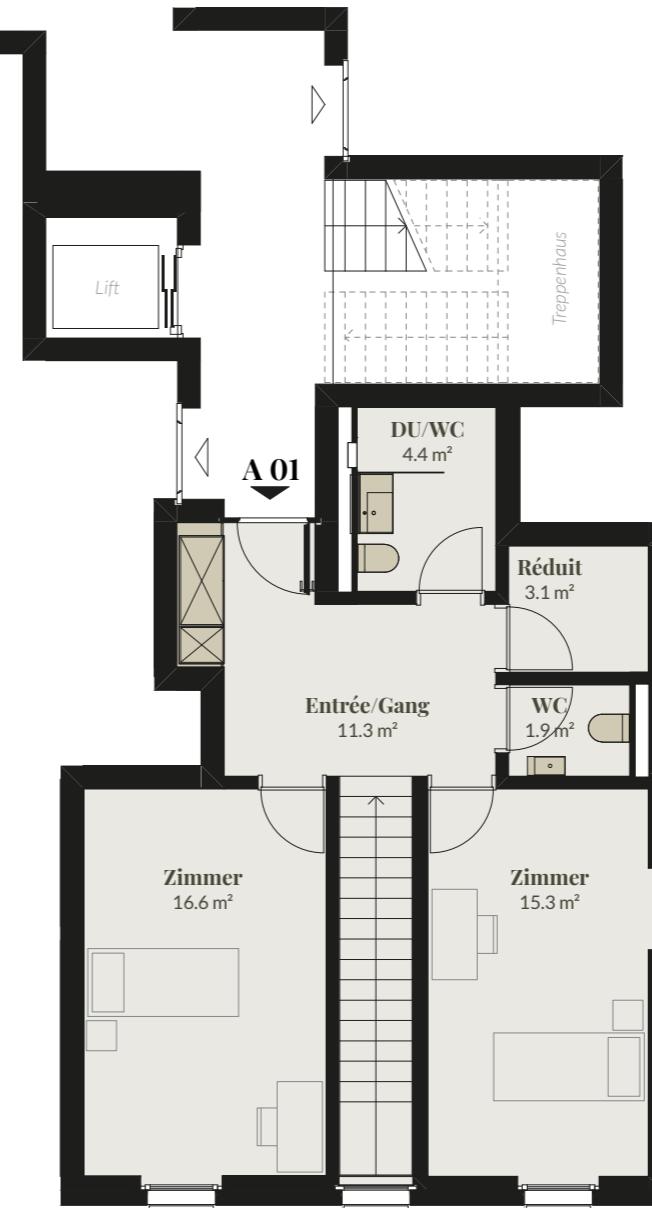




Erdgeschoss



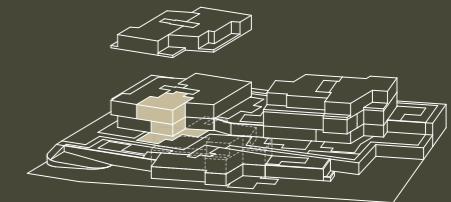
1. Obergeschoss



**SATO**  
WINKEL

# A 01

GG - EG | 4.5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche*	144.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	40.6 m <sup>2</sup>
Rasen   Grünfläche	76.5 m <sup>2</sup>
Keller	10.7 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden, exklusive Außenwände & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

**M** Moser  
Immobilien



Erdgeschoss



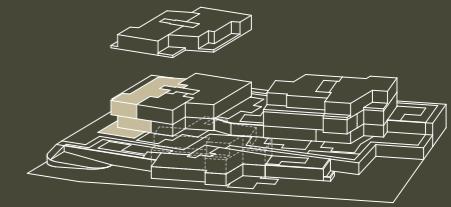
1. Obergeschoss



**SATO**  
WINKEL

**A 02**

GG - EG | 4.5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche*	140.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	49.1 m <sup>2</sup>
Rasen   Grünfläche	159.7 m <sup>2</sup>
Keller	10.5 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden,  
exklusive Außenwände & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

**M** Moser  
Immobilien

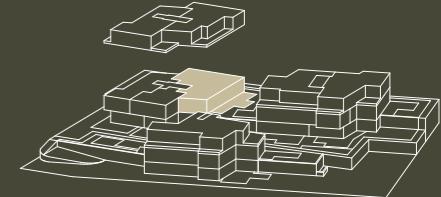


0 1 2  
5 m  
MST. 1:100

**SATO**  
WINKEL

# A 03

1. OG | 5.5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche*	143.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	37.8 m <sup>2</sup>
Rasen   Grünfläche	68.9 m <sup>2</sup>
Keller	12.7 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden, exklusive Außenwände & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

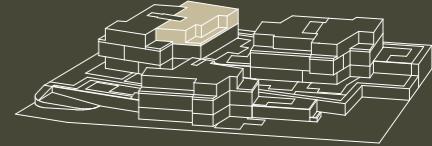
**M** Moser  
Immobilien



0 1 2 5 m  
MST. 1:100

## A 04

AT | 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung



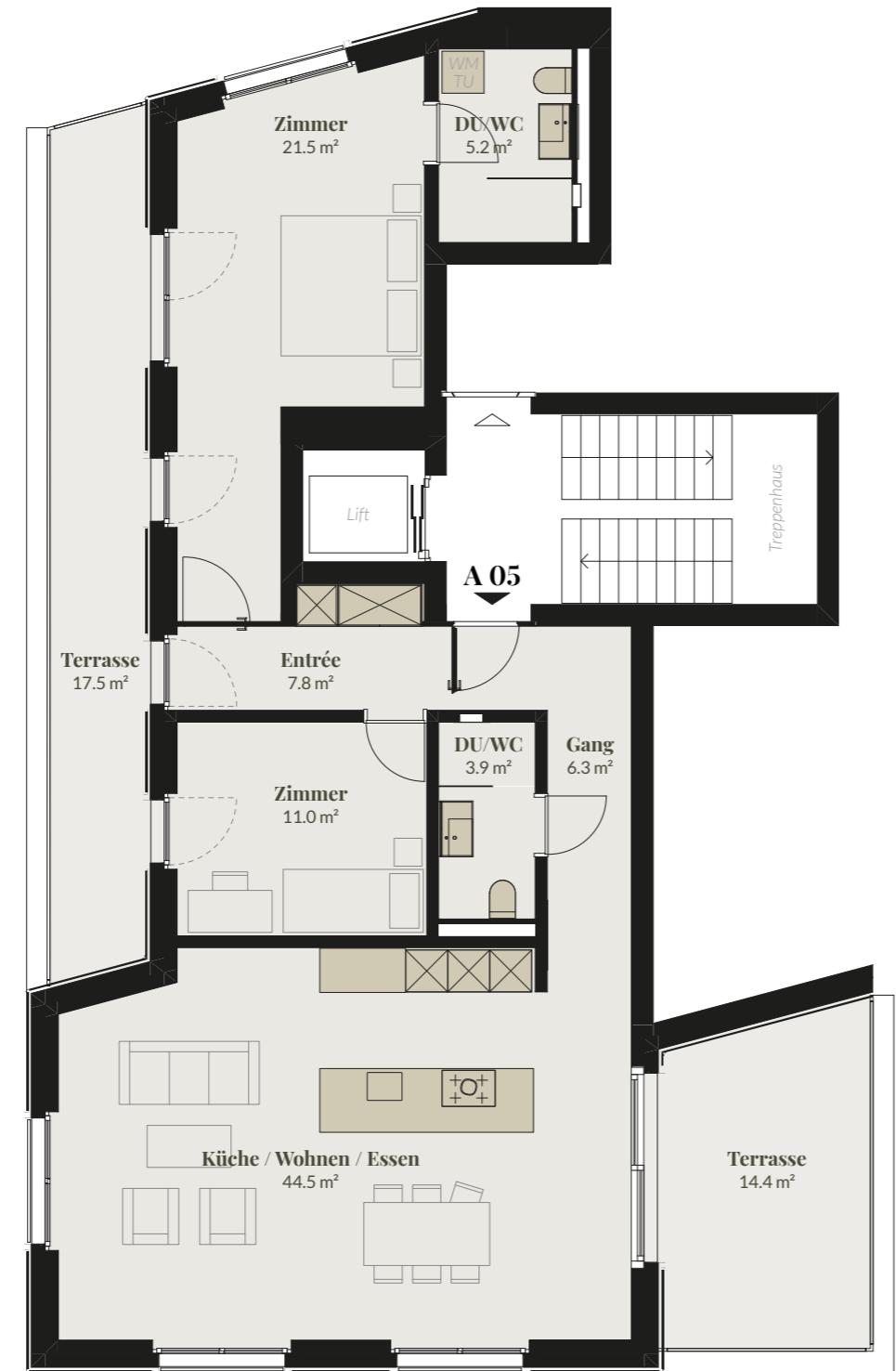
Wohnfläche*	124.3 m <sup>2</sup>
Terrasse	21.6 m <sup>2</sup>
Keller	9.9 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden,  
exklusive Außenwände & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

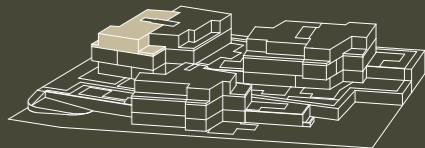
**M** Moser  
Immobilien



0 1 2  
5 m  
MST. 1:100

## A 05

AT | 3.5-Zimmer-Attika-Wohnung



Wohnfläche*	104.0 m <sup>2</sup>
Terrasse	31.9 m <sup>2</sup>
Keller	9.1 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden,  
exklusive Außenwänden & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

**M** Moser  
Immobilien





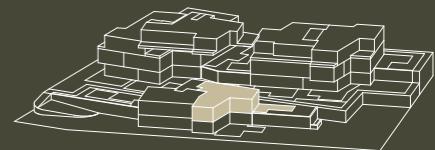


0 1 2 5 m  
MST. 1:100

SATO  
WINKEL

C 13

EG | 4.5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche*	106.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	30.0 m <sup>2</sup>
Rasen   Grünfläche	79.7 m <sup>2</sup>
Keller	11.6 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden,  
exklusive Außenwände & Schächten.

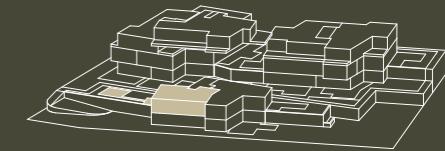
Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

M Moser  
Immobilien

Moser Anlageimmobilien AG  
stoeckli@moser-immo.com | +41 43 288 50 52  
[www.sato-winkel.ch](http://www.sato-winkel.ch)



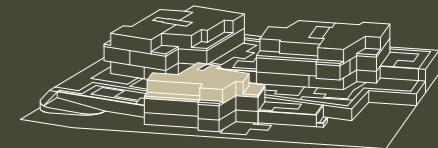




0 1 2  
5 m  
MST. 1:100

## C 15

AT | 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung



Wohnfläche*	138.5 m <sup>2</sup>
Terrasse	58.9 m <sup>2</sup>
Keller	11.7 m <sup>2</sup>

\* Wohnfläche inklusive Innenwänden,  
exklusive Außenwände & Schächten.

Alle Angaben sind Circaangaben.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

BERATUNG & VERKAUF

**M** Moser  
Immobilien



SATO  
WINKEL



N

MST. 1:100

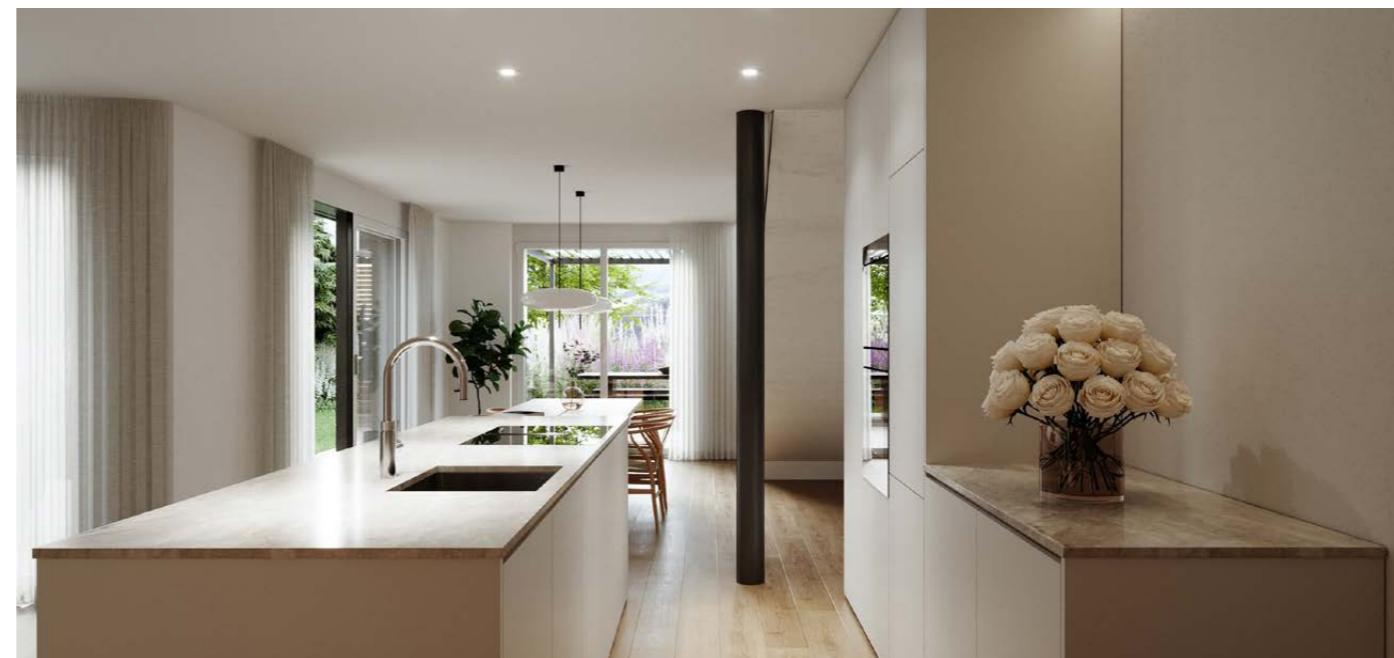
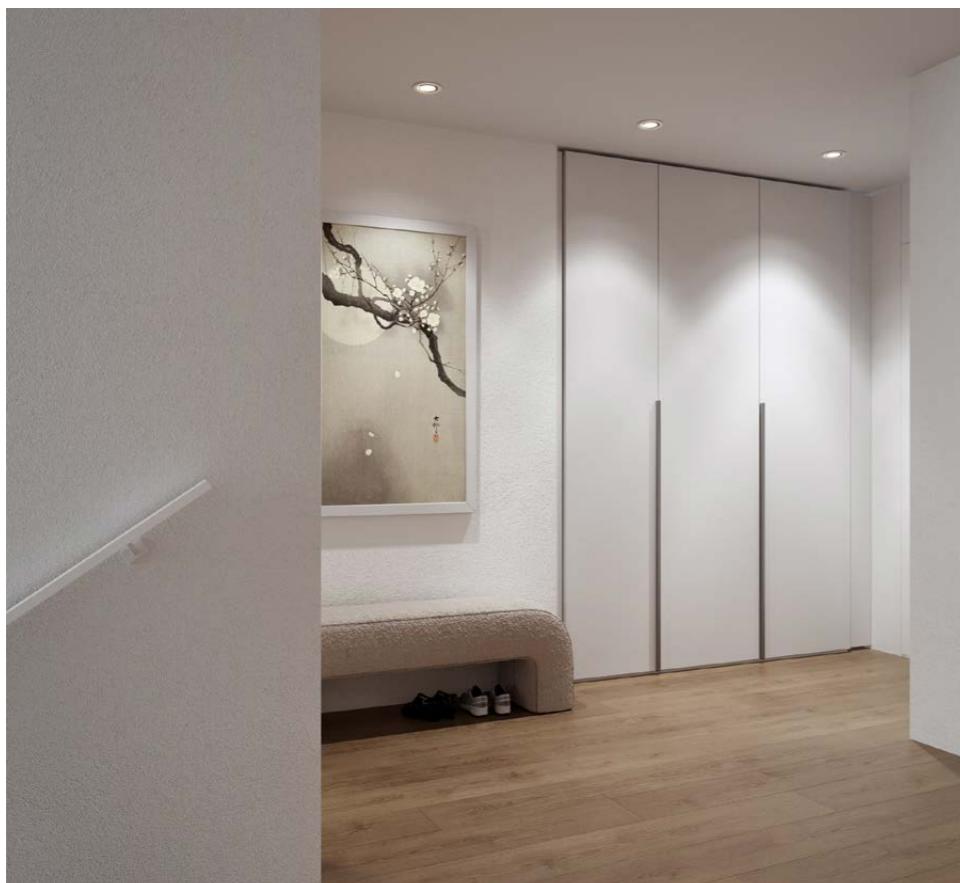


# Keller

Keller	5
Bastelräume	4

BERATUNG &amp; VERKAUF

**M** Moser  
Immobilien



## 08. Kurzbaubeschrieb

# Ihre Wohnung im Detail

### ALLGEMEIN

Mit der gewählten Gebäudekonstruktion werden die gesetzlich vorgeschriebenen statischen und energetischen Vorgaben gut eingehalten. Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist hochwertig. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten, ebenso Anpassungen aufgrund behördlicher Vorschriften.

### ROHBAU

Die Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise erstellt. Die Innen- und Außenwände sind gemäss den statischen Vorgaben in Beton oder Backstein geplant, im Keller- beziehungsweise Untergeschoss teilweise in Kalksandstein. Die Fundamentplatte, die Zwischendecken und das Flachdach werden ebenfalls in Beton erstellt.

### SITZPLÄTZE UND TERRASSEN

Die Sitzplätze der Gartenwohnungen und die Terrassen der Attikawohnungen werden entsprechend dem Konzept des Landschaftsarchitekten mit Platten belegt. Zudem verfügen sie über einen witterungsgeschützten Stromanschluss und einen Wasseranschluss. Die Ausgänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden hindernisfrei ausgeführt. Zur Absturzsicherung sind bei den Terrassen Staketengeländer vorgesehen.

### EINSTELLHALLE, KELLER, WASCH-/TROCKENRAUM

Mittels Schlüsselschalter oder Funksender lässt sich das Zufahrtstor zur Einstellhalle von aussen öffnen. Der Garagenboden wird in Monobeton als Fertigbelag erstellt und die Parkfelder werden farbig markiert.

Im Keller befinden sich die Technikräume, Waschen-/Trockenräume und die durch Kalksandsteinwände voneinander abgetrennten Kellerabteile.

Der Kellerboden wird ebenfalls in Monobeton als Fertigbelag ausgeführt. In jedem Kellerraum ist ein Stromanschluss vorgesehen.

### GEBÄUDEHÜLLE

Die Gebäudehülle wird mit einer hinterlüfteten Fassade versehen. Die Farbgebung und Materialisierung richten sich nach dem Gestaltungskonzept der Architekten. Die Hauptdächer werden extensiv begrünt. Die Konstruktion wird als Warmdach ausgeführt. Die Dämmstärken der Wärmedämmungen entsprechen den Vorgaben des Energienachweises.

### TREPPIENHAUS

Alle Geschosse sind hindernisfrei mit einem Aufzug erreichbar. Im Treppenhaus werden die Wände und Decken sowie die Treppenläufe in Sichtbeton realisiert. Die Bodenbeläge entsprechen dem Gestaltungskonzept der Architekten.

### FENSTER

Die Fenster werden als Holz-Metall-Konstruktion mit einer 3-fach Verglasung ausgeführt. Die schall- und wärmetechnischen Werte entsprechen den Vorgaben des Bauphysiker. Pro Zimmer wird ein Dreh- Kippflügel installiert. Die Farbgebung entspricht dem Gestaltungskonzept der Architekten.

### SONNENSCHUTZ

Die Beschattung der Innenräume und die Tageslichtregulierung erfolgt mit elektrisch betriebenen Verbunddräffstoren. Der Einblick in die Wohn- und Schlafräume kann innenseitig mit Vorhängen reguliert werden.

### ELEKTROANLAGEN

Grosszügige Anordnung von Schaltern und Steckdosen gemäss dem Konzept des Elektroplaners. Das Wohn- und ein Schlafzimmer verfügen über einen Multimediaanschluss. In den restlichen Zimmern werden Leerrohre für spätere Installationen eingelegt. In den Nasszellen, im Eingangsbereich und der Küche werden moderne LED-Leuchten in der Decke eingebaut. Die Kommunikation zur Haupteingangstüre erfolgt über eine Video-Gegensprech-anlage. Auf einem der Häuser wird eine Fotovoltaikanlage montiert. Für die E-Mobilität wird nur ein Anschluss vorgesehen, ein allfälliger Ausbau kann durch den Käufer ausgeführt werden.

### BODENBELÄGE

Für die Nasszellen können hochwertige Keramikplatten im Rahmen des vorgegebenen Budgets frei ausgewählt werden. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

Als Bodenbelag in der Küche, dem Entrée sowie den Wohn- und Schlafräumen ist ein Holzparkett vorgesehen. Zur Auswahl stehen grossformatige, geölte Landhausdielen. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.



#### WANDBELÄGE

Die Wände in den Wohnungen werden mit einem Abrieb 1mm aufgezogen und weiss gestrichen. Die Keller- und Technikraumwände werden roh belassen. Das Treppenhaus wird in Sichtbeton realisiert.

#### DECKEN

Bei allen Decken der Wohn- und Schlafräume wird ein Weissputz appliziert. Dieser wird mit lösungsmittelfreier Farbe weiss gestrichen. Für die Vorhänge wird pro Fenster eine Vorhangsschiene in die Weissputzdecke eingelassen.

#### KÜCHEN

Die Einbauküchen variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde gemeinsam mit dem Küchenbauer ein hochwertiger Ausbaustandard definiert (Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit integriertem Umluft-Dunstabzug, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach). Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Individualisierung können im Gespräch mit der Käuferbetreuung erfasst und kalkuliert werden. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

#### SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Auswahl moderner und hochwertiger Sanitärapparate dient als Basis für die Käuferauswahl im Rahmen des Budgets. Die Vorauswahl umfasst bodenbündige Duschen mit Glastrennwänden, Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung und grifflose Möbel unter den Lavabos. In allen Wohnungen wird zudem eine Waschmaschine und Tumbler installiert. Die Wahl des Modells erfolgt nach den Angaben der Architekten. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet.

#### GARDEROBE

Die Garderobe im Eingangsbereich wird gemäss Vorschlag der Architekten geplant und eingebaut. Weitere Einbauschränke können als Käuferwunsch im Gespräch mit der Käuferbetreuung erfasst und kalkuliert werden.

#### TÜREN

Die Wohnungsabschlusstüren werden nach den Vorgaben des Bauphysiker als Blendrahmentüren ausgeführt. Die Zimmer- und Kellertüren werden mit Metallzargen und belegten Röhrenspanflügeln stumpf einschlagend eingebaut.

#### HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden. Für die Regulierung pro Zimmer oder Heizkreis werden Raumthermostaten eingesetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur- Bodenheizung. Freecooling ist vorgesehen.

In den fensterlosen Nasszellen und Reduits gewährleisten Einzelraum-Abluftanlagen (Ventilatoren) den notwendigen Luftaustausch.

Die Tiefgarage und die Kellerräume werden mechanisch belüftet.

#### UMGEBUNG

Die Mehrfamilienhäuser sind in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet. Die Materialisierung der Zugangswege und Außenflächen, die Bepflanzung sowie die Umgebungsbeleuchtung ist Teil des Gesamtkonzepts der Landschaftsarchitekten.

#### SCHALLSCHUTZ

Als Beurteilungsgrundlage für die Schalleigenschaften (Bauschalldämmwerte) gilt die SIA-Norm 181 (Ausgabe 2020) als verbindlich. Zur Anwendung kommen die erhöhten Anforderungen.



## 09. Kaufbestimmungen

# Wissenswertes zum Kauf

### VERKAUFSBEDINGUNGEN

Die angegebenen Preise verstehen sich als Pauschalpreise für schlüsselfertige Wohnungen, inklusive Grundstück gemäss dem detaillierten Baubeschrieb sowie den beiliegenden Unterlagen. Die in den Plänen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht im Angebot enthalten.

### RESERVATION

Für eine verbindliche Reservation ist eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank erforderlich. Die Reservationsgebühr beträgt CHF 50'000.– und ist bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung fällig. Der Betrag wird dem Kaufpreis angerechnet.

### BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Zum Termin der öffentlichen Beurkundung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Gesamtbetrag von einer in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherung.
- Einen gültigen Reisepass oder eine Identitätskarte, ggf. Ausländerausweis.

Im Rahmen der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt gleichzeitig die Eigentumsübertragung des Landanteils. Der Landpreis wird zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung fällig. Die Bezahlung des Werkpreises (Baukosten) erfolgt bei Schlüsselübergabe.

### KÄUFERWÜNSCHE

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt die Festlegung des Innenausbaus zusammen mit der Käuferbetreuung des Generalunternehmers. Hierfür stehen im Kaufpreis inbegriffene Budgetbeträge zur Verfügung (gemäss Baubeschrieb). Allfällige Mehrkosten aufgrund individueller Sonderwünsche werden separat verrechnet.

### DIVERSES

Aus sämtlichen Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräußernden noch gegenüber der erstellen Partei Anspruch auf Provision.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.



**10. Kontakt**

Ihre Partner für  
die Verwirklichung  
Ihres Wohntraumes

BERATUNG & VERKAUF

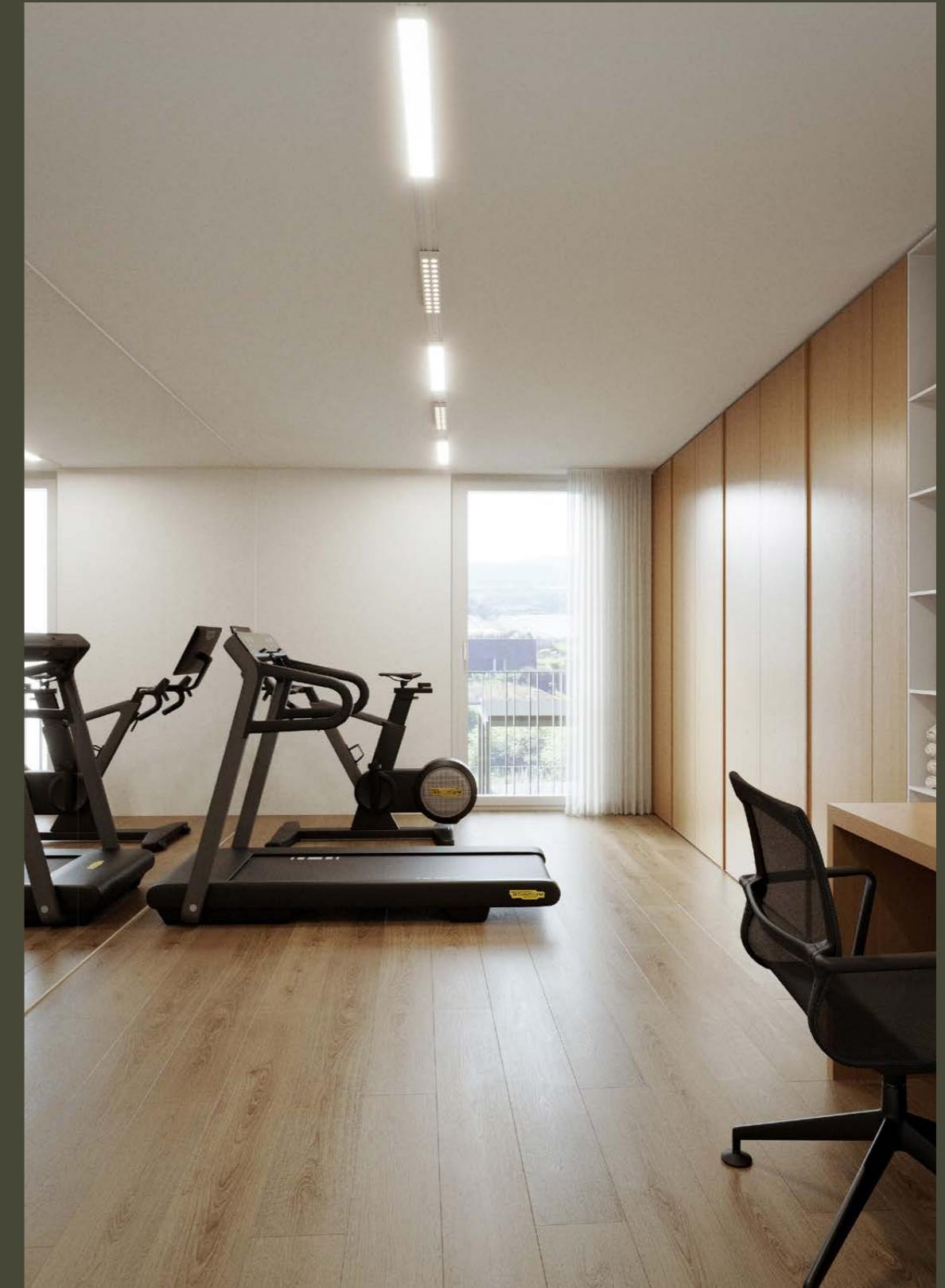
**M** Moser  
Immobilien

Moser Anlageimmobilien AG  
stoeckli@moser-immo.com | +41 43 288 50 52  
[www.sato-winkel.ch](http://www.sato-winkel.ch)

EIN PROJEKT VON

**novelli**

Novelli AG  
Tschachenstrasse 9 | 8865 Bülten





Hargartenweg | 8185 Winkel