

# Erstvermietung Mattenhof 3

 **SUNNIGE HOF**



Vermietungsbroschüre  
Erstbezug ca. Februar 2025

## Inhalt

Projekt	04
Lage	06
Wohnen	08
Vermietung	10
Ausbaubeschrieb	11
Grundrisse	17
Über uns	39



## Projekt

An der Dübendorfstrasse 333–339 im Quartier Zürich Schwamendingen entsteht ein Neubau mit 84 Wohnungen. In dem fünfgeschossigen von Galli Rudolf Architekten geplanten Gebäude sind verschiedene Wohnungstypen mit 1 bis 5.5 Zimmern vorgesehen.

Mit den entstehenden Wohnungen möchte die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof in erster Linie Bewohner\*innen ansprechen, die das 60. Altersjahr überschritten haben. Daher berücksichtigen wir zurzeit nur Bewerbungen von Interessent\*innen, welche das 60. Lebensjahr erreicht haben.

Die Wohnungen sind für das Wohnen im Alter vorbereitet und für Ihren weiteren Komfort steht Ihnen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen und ein grosser Gemeinschaftsraum. Weitere kleinere Gemeinschaftsräume befinden sich auf den jeweiligen Stockwerken.

Durch eine monatliche Servicepauschale profitieren Sie zudem von der kostenlosen Nutzung des Gymnastik- und Fitnessraums. Zudem können Sie das Gästezimmer mit Nasszelle und Kochnische im Erdgeschoss zu einem vergünstigten Tarif reservieren und als Senior\*in geniessen Sie einmal wöchentlich im Seniorenkaffee gratis Kaffee und Kuchen.

Sogenannte «Schaltzimmer» können als Studio zur Wohnung dazugemietet werden. Das Highlight bildet die rund 165 m<sup>2</sup> grosse Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Der Bezug aller Wohnungen ist ab Februar 2025 geplant.



## Lage

Wer im Mattenhof 3 wohnt, profitiert von einer umfassenden Infrastruktur in naher Umgebung. Direkt vor der Haustüre liegt die Tramhaltestelle «Mattenhof» der Linie 7 und der Bahnhof Stettbach befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von dort erreichen Sie mit der S-Bahn in 4 Minuten den Bahnhof Stadelhofen, in 8 Minuten den Zürich HB oder in 12 Minuten Winterthur.

Direkt neben dem Mattenhof 3 finden Sie in der Siedlung Mattenhof 1 & 2 des Sunnige Hof eine mediX-Praxis, einen Coiffeur, einen Kindergarten und eine Kita. Weiter befindet sich ein Denner in Gehdistanz der Siedlung.

Beim Bahnhof Stettbach stehen Ihnen zudem zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheke, Bäckerei), Arztpraxen und Restaurants zur Verfügung.

Gegenüber der Siedlung gelangen Sie in wenigen Gehminuten über Felder zum Wald, dessen Wege zu ausgedehnten Spaziergängen bis zum Zürichberg hoch einladen.

### Quartier im Wandel

Als Quartier durchlief Schwamendingen in den letzten Jahrzehnten einen starken Wandel. Bis in die 1940er-Jahre war Schwamendingen ein Bauerndorf. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Mit rund 30'000 Einwohner\*innen ist Schwamendingen zu einer Kleinstadt in der Grössenordnung von Uster oder Zug herangewachsen. Eines ist das ehemalige Dorf am Fusse des Zürichbergs jedoch geblieben: eine Gartenstadt in angenehmer Wohnlage. Derzeit sind verschiedene Sanierungen und Erneuerungen der (genossenschaftlichen) Wohnsiedlungen aus den Nachkriegsjahren geplant. Der Charakter der Gartenstadt soll bei der Weiterentwicklung möglichst erhalten bleiben.

20 m 40 m 60 m 80 m 100 m  
DIN A3: 1:2500





## Wohnen

Durch das einladende, grosszügige und helle Eingangsfoyer gelangen Sie zum ebenerdigen Veloraum sowie zum Briefkastenraum mit einer Paketbox. Das gesamte Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei. Die Wohnungen erreichen Sie über behindertengerechte Aufzüge.

Alle Wohnungen verfügen über einen attraktiven Ausbaustandard mit langlebigen Materialien. Im Schlaf-, Wohn-, Koch- und Essbereich ist ein solider, versiegelter Parkett aus Eiche verlegt. Die geräumige Küche mit Kunststeinabdeckung ist zum Wohn-/Essbereich offen und mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Die gut durchdachten Grundrisse lassen viel Freiheit bei der Einrichtung zu. Der Eingangsbereich bietet Ihnen mit eingebauten Garderoben und Einbauschränken viel Platz und Stauraum. Vom Wohn-/Essbereich gelangen Sie zu Loggien oder Terrassen, auf denen Sie das schöne Wetter geniessen können. Sonnenschutz und Sonnenstoren können Sie bequem mit dem elektrischen Antrieb bedienen.

Die Wohnungen im Gartengeschoss bis zum vierten Stock verfügen über Nasszellen mit bodenebenen Duschen. In den Nasszellen sind Holzeinlagen für eine nachträgliche Befestigung von Haltegriffen eingeplant. Die Wohnungen im obersten Geschoss verfügen teilweise über zwei Nasszellen mit Badewanne bzw. bodenebene Dusche sowie eigener Waschmaschine und Tumbler.

Für alle weiteren Wohnungen stehen auf jeder Etage Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinen, Tumbler, Ausgussbecken und Wäscheleinen zur Verfügung.

Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Lüftung und eine Bodenheizung, welche im Sommer für Ihren zusätzlichen Komfort als leichte Kühlung (Freecooling) funktioniert.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Stromanschluss.

Für mehr Wohnraum können vier Schaltzimmer mit Nasszelle als Studio gemietet werden. Die Zimmer sind ca. 21 m<sup>2</sup> gross und kosten CHF 530 inkl. Nebenkosten (plus separates Anteilscheinkapital von CHF 2'000).

Weitere Details zum Ausbaubeschrieb entnehmen Sie auf den Seiten 13 bis 16.

Der kleine Aussenraum mit einem Gartenweg, Pflanzkisten, Sitzgelegenheiten und einer naturnahen Bepflanzung bietet alles für einen erholsamen Aufenthalt.

### Nachhaltiges Projekt

Bei der Umsetzung des Projekts legte der Sunnige Hof Wert auf Nachhaltigkeit. Die Fassade wird aus nachhaltigem Schweizer Sandstein gebaut und die zusätzliche Fassadenbegrünung trägt zur Hitzeminderung bei. Den Strom produziert die Photovoltaikanlage auf dem Dach, überschüssig produzierte Energie wird ins Stromnetz eingespeist. Wärme für Heizung und Warmwasser liefern Erdsonden mit Wärmepumpen, ohne dass dabei zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen.

Parkplätze in der Tiefgarage sind begrenzt, deshalb bevorzugen wir Bewerber\*innen ohne Fahrzeug. Alle Parkplätze sind für eine nachträgliche Installation einer Elektro-Ladestation ausgerüstet. Für Ihre Mobilität stehen Ihnen in der Siedlung Mattenhof 1 & 2 zwei Mobility-Autos zur Verfügung.

### Mitwirkung erwünscht

Im Sunnige Hof haben Sie verschiedene Möglichkeiten, sich einzubringen und sich für eine gute Nachbarschaft zu engagieren. Der Sunnige Hof unterstützt gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner\*innen mit verschiedenen Angeboten (Organisation von Anlässen, Veranstaltungen auf genossenschaftspolitischer Ebene etc.) und lädt alle herzlich dazu ein, diese zu nutzen.

Während die Wohnungen den Rückzug ins Private bieten, schaffen die Gemeinschaftsflächen Möglichkeiten für Austausch, Mitwirkung und Mitgestaltung. Der Gemeinschaftsraum kann von Bewohner\*innen für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Siedlungsfeste, Workshops und Kurse oder auch für private Veranstaltungen zu günstigen Preisen gemietet werden. Zusätzlich stehen pro Stockwerk kleine Gemeinschaftsräume zur Verfügung, welche die Bewohner\*innen z.B. als Treffpunkt, Atelier, zum Kartenspielen etc. kostenlos nutzen können. Sollte es keine Nachfrage dafür geben, können die Räume mit Ausgussbecken auch als Hobbyräume vermietet werden.

# Vermietung

## Bezugstermin

Die Wohnungen sind bei optimal verlaufenden Baubedingungen ab Februar 2025 bezugsbereit. Terminverschiebungen bleiben vorbehalten.

## Wohnungsbesichtigungen

Wohnungsbesichtigungen sind nicht möglich, da der Innenausbau noch nicht fertiggestellt ist. Das heisst, Sie mieten eine Wohnung ab Plan. Ab September 2024 können Sie eine Musterwohnung, welche den Ausbau- und Materialisierungsstandard aufzeigt, besichtigen. Als Entscheidungshilfe dienen Ihnen zusätzlich die Grundrisspläne, Visualisierungen und Mietzinse der Wohnungen in der Broschüre und auf der Projektwebsite.

## Bewerbungsverfahren

Die Wohnungsbewerbung findet ausschliesslich digital über [www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch) statt. Dort finden Sie den Button «Erstvermietung Mattenhof 3». Sie können im Vermietungstool bei der Wohnungsübersicht max. drei Wohnungsobjekte auswählen und sich für diese bewerben. Es werden nur Anmeldungen über das Tool berücksichtigt.

Ihre persönlichen Angaben behandeln wir selbstverständlich nach dem Datenschutzgesetz.

## Anteilscheinkapital

Beim Bezug Ihrer Wohnung in der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof zahlen Sie statt eines Mietzinsdepots Anteilscheinkapital ein, das sich nach der Wohnungsgrösse richtet. Neumitglieder bezahlen das Anteilscheinkapital bei Vertragsabschluss innerhalb 30 Tagen. Das Anteilscheinkapital wird jährlich verzinst.

Die Angaben zum Anteilscheinkapital finden Sie auf einem separaten Beiblatt bei der Mietzinsübersicht.

## Belegungsvorschriften

Wohnfläche in der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof soll gut genutzt werden. Deshalb gelten in der Genossenschaft Belegungsvorschriften, die in den Statuten festgehalten sind. Diese Vorschriften schreiben

vor, wie viele Personen mindestens in einer Wohnung wohnen müssen. Es gelten folgende Belegungsvorschriften:

### 1- bis 2-Zimmer-Wohnung

Mind. 1 Person

### 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung

Mind. 2 Personen

### 4.5-Zimmer-Wohnung

Mind. 3 Personen

### 5.5-Zimmer-Wohnung

Mind. 4 Personen

## Mietzinse

Die Mietzinse finden Sie auf einem separaten Beiblatt. Alle Wohnungen unterstehen dem freitragenden Wohnungsbau (keine Einkommens- und Vermögensgrenze). Die Mieten sind auf der Basis der Kostenmiete kalkuliert.

## Vermietungsreglement

Es gilt das Vermietungsreglement der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof. Das Vermietungsreglement, die Statuten und weitere Bestimmungen finden Sie auf der Website [www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch) unter der Rubrik «Dokumente».







## Ausbaubeschrieb

### Wohn-, Ess- und Schlafzimmer

Boden	Eichenparkett, versiegelt, Sockel hellgrau mit Blauanteil
Wände	Abrieb gestrichen, weiss
Decke	Weissputz gestrichen, weiss (in Reduits Beton roh)
Fenster	– Holz-Metall, mit massiver Brüstung oder raumhoch – innen dunkelblau, aussen goldbeige matt – Vorhangschienen, zweiläufig in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, im Deckenputz eingelassen – schwellenlose Ausgänge, gemäss SIA 500
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb, Lamellenfarbe silbern
Türen	Wohnungseingangstüren mit üblichem Schalldämmwert zum Treppenhaus, Türblatt und Zarge allseitig furniert mit Echtholz in Eiche Zimmertüren hellgrau mit Blauanteil

### Küche

Boden	Eichenparkett, versiegelt, Sockel hellgrau mit Blauanteil
Fronten/ Seitenwände	Kunstharzbelegt, hellgrau mit Blauanteil (5. Stock dunkelblau/ nachtblau), Oberschränke weiss
Abdeckung/ Rückwand	Kunststein, Silestone Miami White, geschliffen, poliert, imprägniert, weiss
Küchengeräte	– Backofen hochliegend – Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach – Glaskeramikkochfeld – Dampfabzug – Geschirrspüler

### Nasszelle

Boden	Keramische Platten, anthrazit
Wände	teilweise Plattenbelag, Farbe gem. Farbkonzept Architekt
Ausstattung	– Sanitärapparate: Keramik, weiss – bodenebene Duschen mit Dusch- vorhang, oberstes Geschoss: 2. Nasszelle mit Badewanne – Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose – nachträgliche Montage von Haltegriffen möglich

### Loggia, Dachterrasse

Boden Holzbelag  
Sonnenschutz Fallarmmarkise mit elektrischem Antrieb, Stofffarbe blau, Dachterrassen mit Kassettenmarkise elektrisch, Stofffarbe blau

### Waschküche

Pro Etage gibt es Waschküchen mit je zwei Waschmaschinen und zwei Tumblern, Ausgussbecken sowie Trockenräume mit Secomat und Wäscheleinen. Die Wohnungen im obersten Geschoss verfügen über Waschmaschine/Tumbler in Nasszelle oder Reduit.

### Elektroinstallationen

- Deckeneinbauspotleuchten LED in Küche und Nasszelle
- Decken-Aufbauleuchte (Loggia)
- Glasfaseranschluss
- Gegensprechanlage mit Türöffner

### Allgemeines

- Gesamtes Gebäude ist schwellenlos
- Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, die Wohnungen in den Dachgeschossen verfügen über nicht gedeckte Terrassen
- Garderobenschrank mit Kleiderstange
- Abschliessbares Kellerabteil mit Steckdose
- Wärmepumpe mit Erdsonden
- Fussbodenheizung inkl. Freecooling
- Kontrollierte Wohnraumlüftung, zentrale Steuerung
- Fassade Massivbau mit Fassadenmauerwerk und vorgehängten Elementen aus Sandstein, Sichtbetonsockel in ebenerdigen Geschossen, teilweise Fassadenbegrünung mit Seilsystem

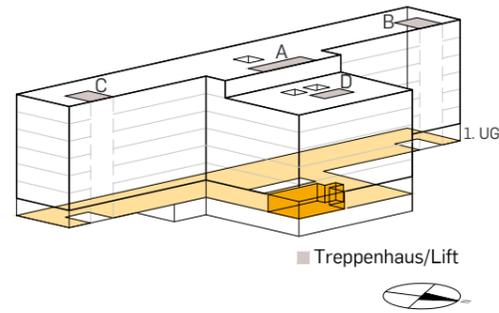
### Parkplätze

- 17 Parkplätze in Tiefgarage (inkl. 6 IV-PP)
- 2 Aussenparkplätze (inkl. 1 IV-PP)
- 10 Abstellplätze für Motorräder in Tiefgarage
- ca. 11 Veloabstellplätze im Veloraum und ca. 52 Veloabstellplätze aussen
- 9 Besucherparkplätze inkl. IV-PP in Tiefgarage
- Alle Parkplätze sind für eine Nachrüstung einer Ladestation ausgerüstet



# Grundrisse

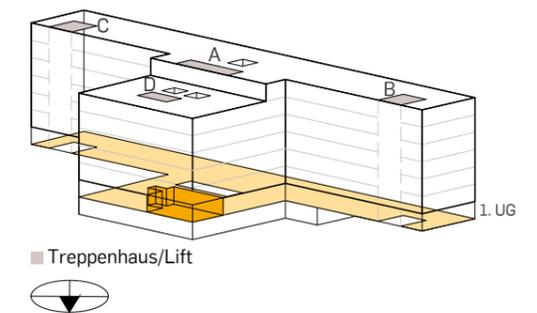
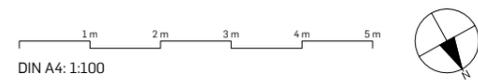
Hier finden Sie die Grundrisse der verschiedenen Wohnungstypen. Die Grundrisse aller Wohnungen finden Sie auf der Projektwebsite.



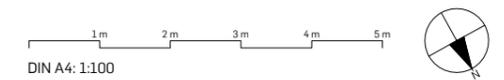
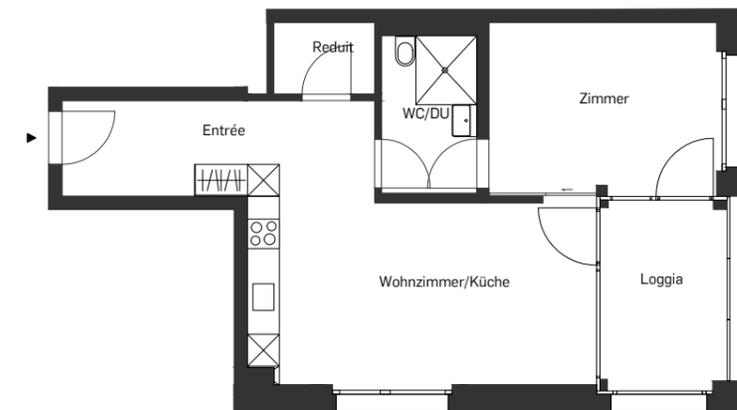
**2-Zimmer-Wohnung**  
Typ 1.1 | 1. UG\* | ca. 55.8 m<sup>2</sup>

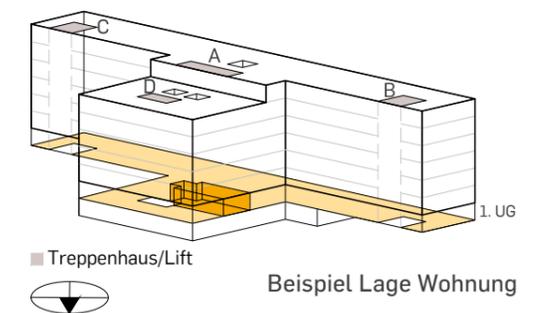
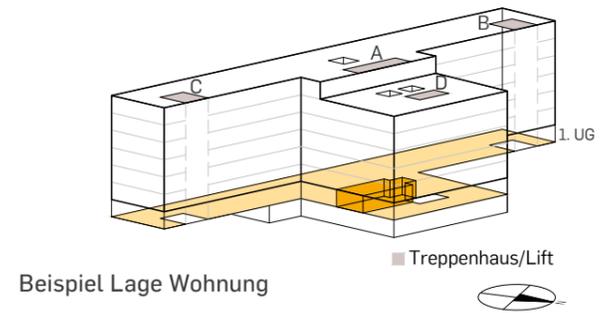


\*Die Wohnungen im 1. UG befinden sich im Gartengeschoss.



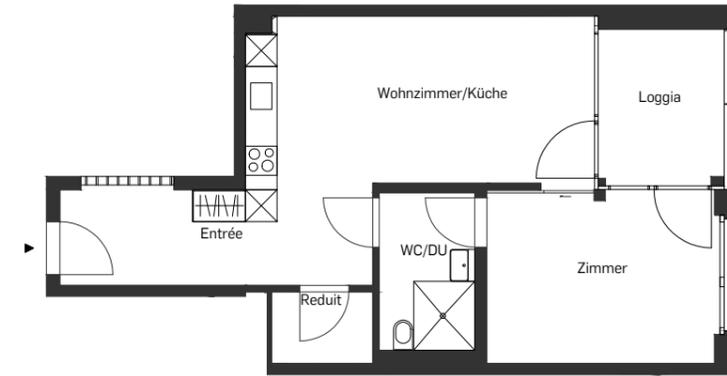
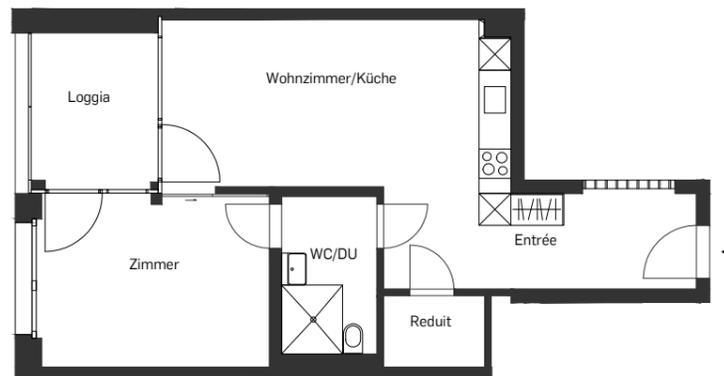
**2-Zimmer-Wohnung**  
Typ 1 | 1. UG\* | ca. 55.8 m<sup>2</sup>



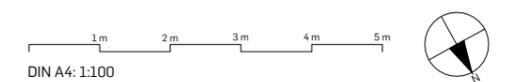
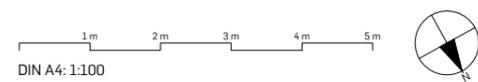


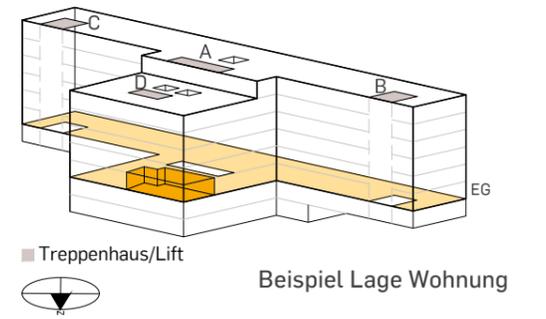
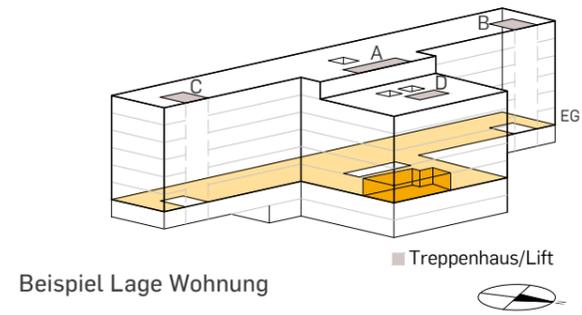
## 2-Zimmer-Wohnung Typ 2.1 | 1. UG\*–3. OG | ca. 54.2 m<sup>2</sup>

## 2-Zimmer-Wohnung Typ 2 | 1. UG\*–3. OG | ca. 54.2 m<sup>2</sup>



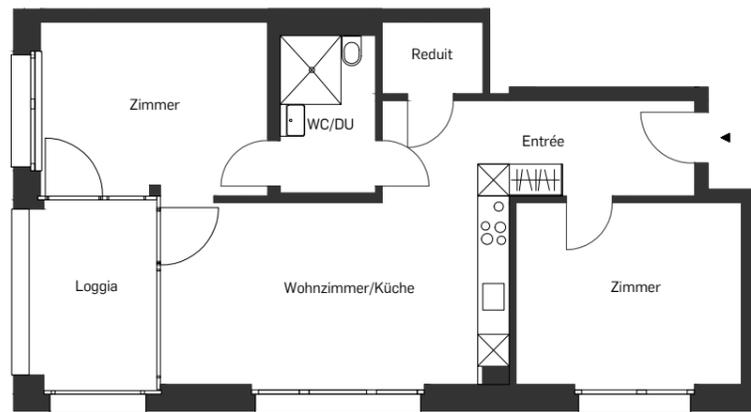
\*Die Wohnungen im 1. UG befinden sich im Gartengeschoss.





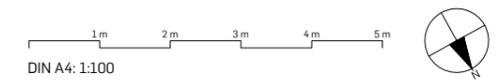
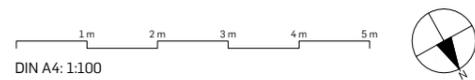
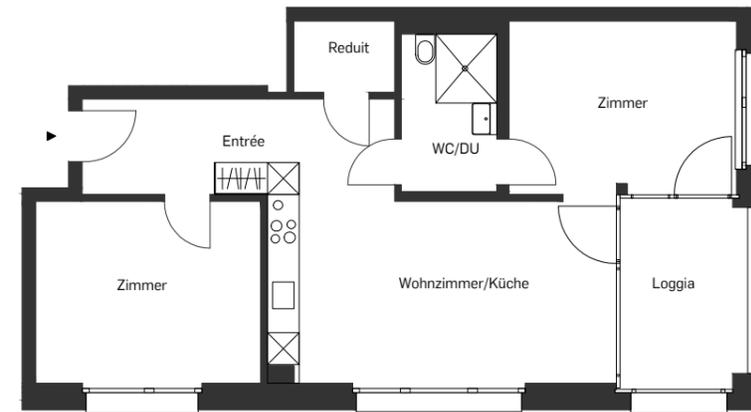
### 3-Zimmer-Wohnung

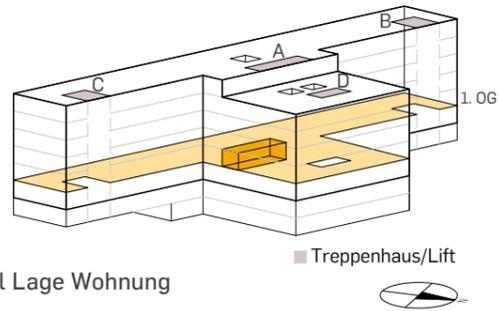
Typ 3.1 | EG-3. OG | ca. 71.1 m<sup>2</sup>



### 3-Zimmer-Wohnung

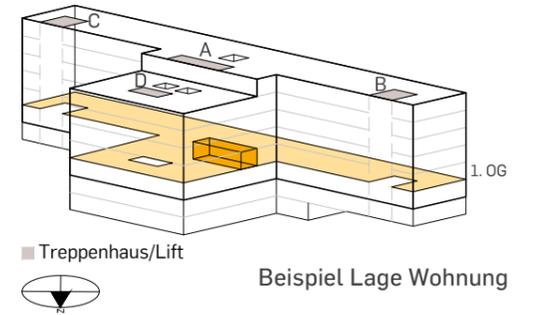
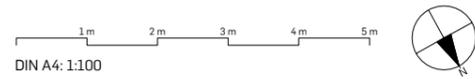
Typ 3 | EG-3. OG | ca. 71.1 m<sup>2</sup>





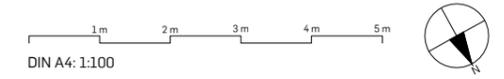
Beispiel Lage Wohnung

**1-Zimmer-Wohnung**  
Typ 4.1 | 1.-3. OG | ca. 32.0 m<sup>2</sup>



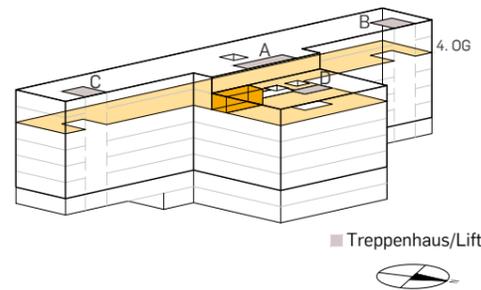
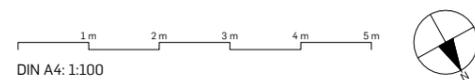
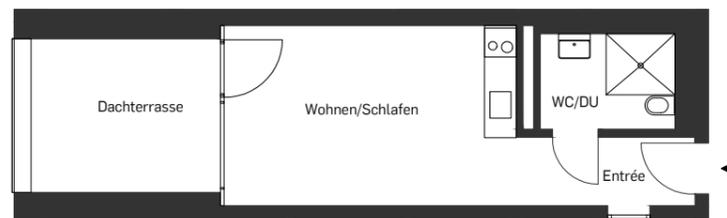
Beispiel Lage Wohnung

**1-Zimmer-Wohnung**  
Typ 4 | 1.-3. OG | ca. 32.1 m<sup>2</sup>



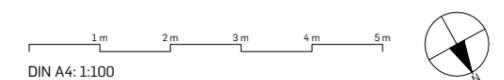
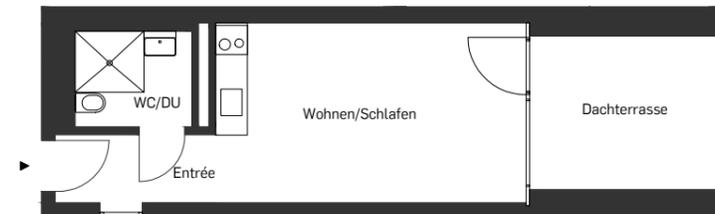
Beispiel Lage Wohnung

**1-Zimmer-Wohnung**  
Typ 10.1 | 4. OG | ca. 27.9 m<sup>2</sup>

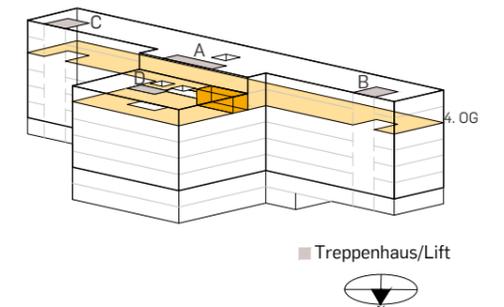


Treppenhaus/Lift

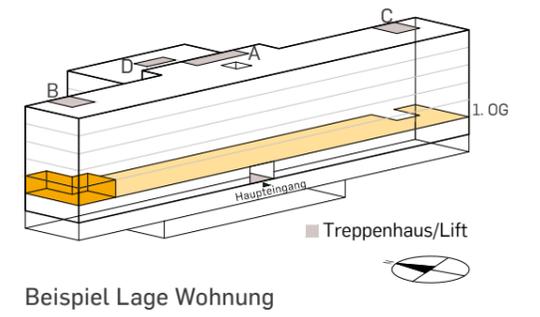
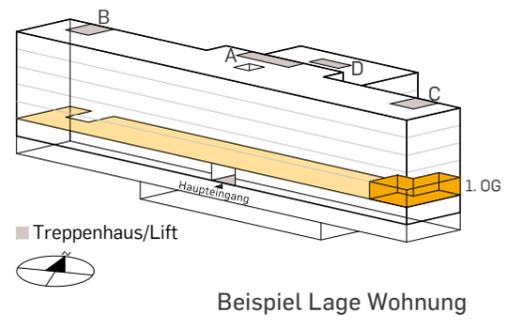
**1-Zimmer-Wohnung**  
Typ 10 | 4. OG | ca. 28.0 m<sup>2</sup>



Beispiel Lage Wohnung

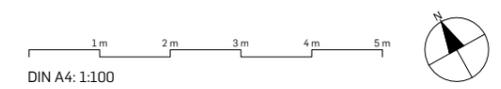
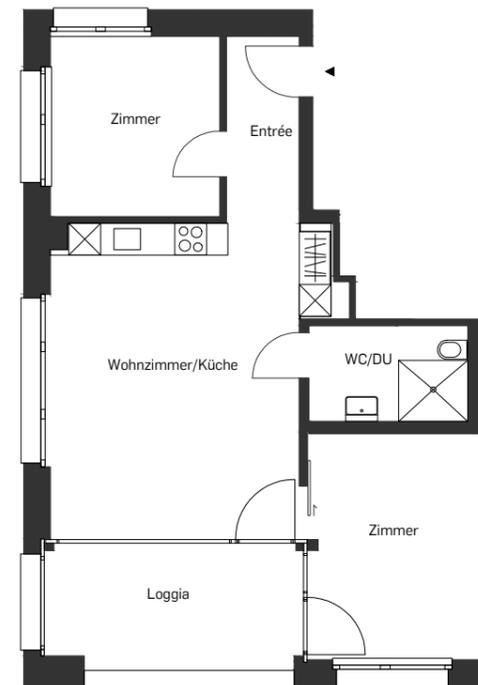
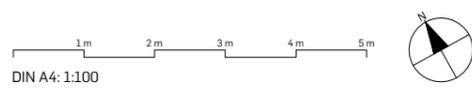
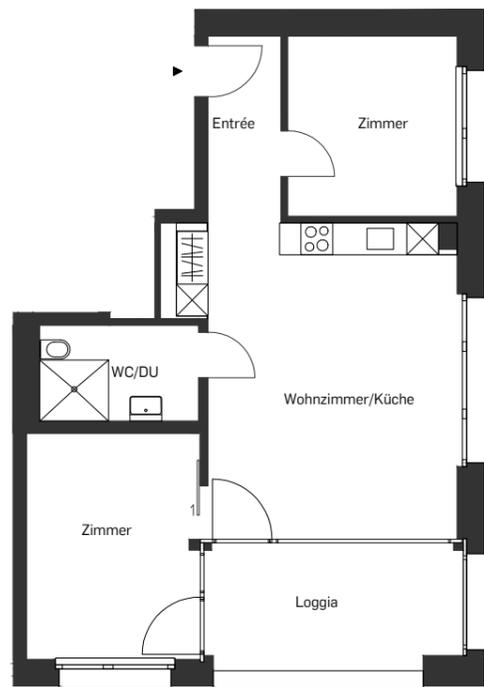


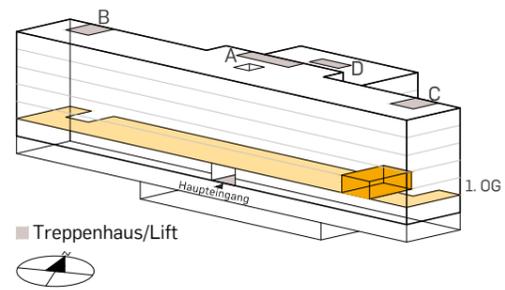
Treppenhaus/Lift



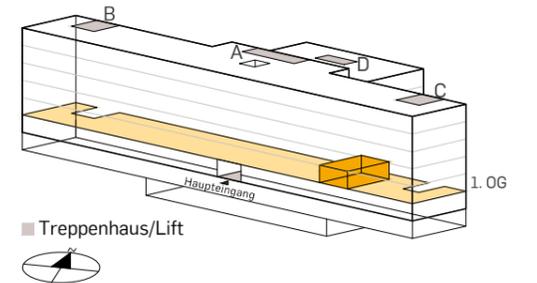
### 3-Zimmer-Wohnung Typ 5.1 | 1.-4. OG | ca. 65.4 m<sup>2</sup>

### 3-Zimmer-Wohnung Typ 5 | 1.-4. OG | ca. 65.1 m<sup>2</sup>



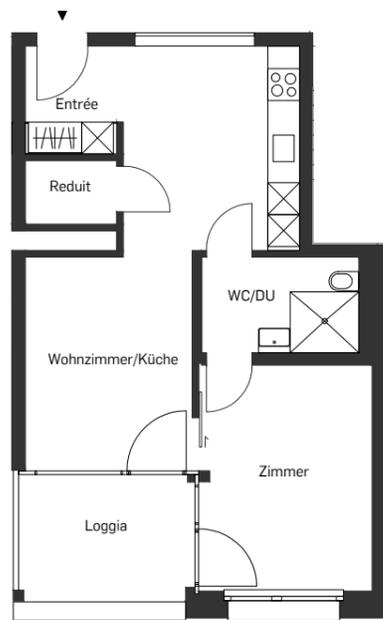


Beispiel Lage Wohnung

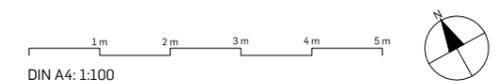
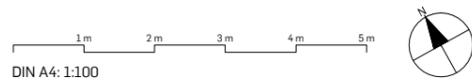
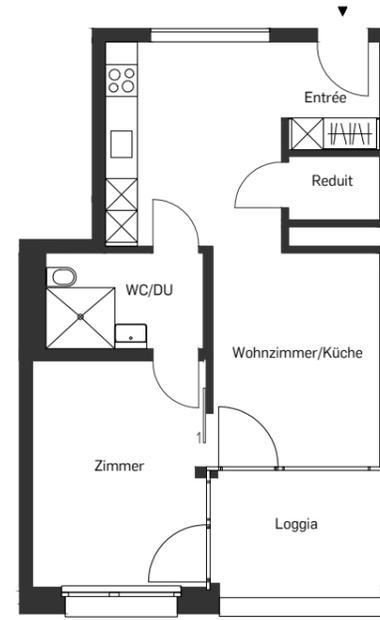


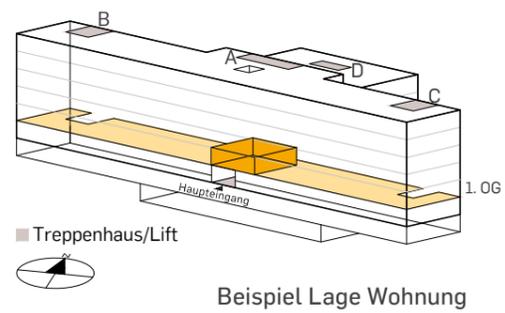
Beispiel Lage Wohnung

2-Zimmer-Wohnung  
Typ 6.1 | 1.-4. OG | ca. 51.3 m<sup>2</sup>

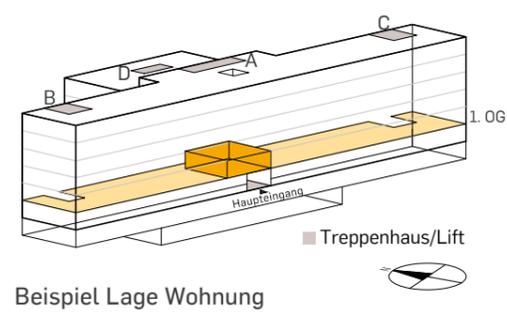


2-Zimmer-Wohnung  
Typ 6 | 1.-4. OG | ca. 51.3 m<sup>2</sup>



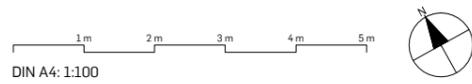
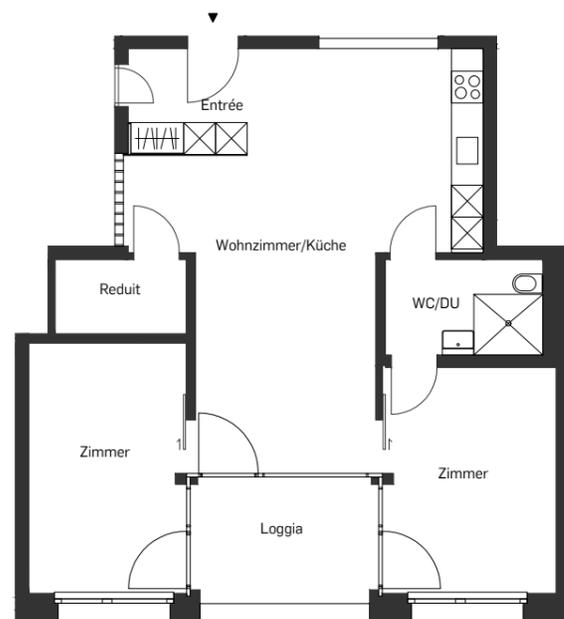


Beispiel Lage Wohnung

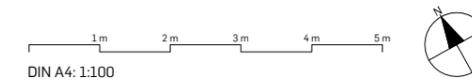
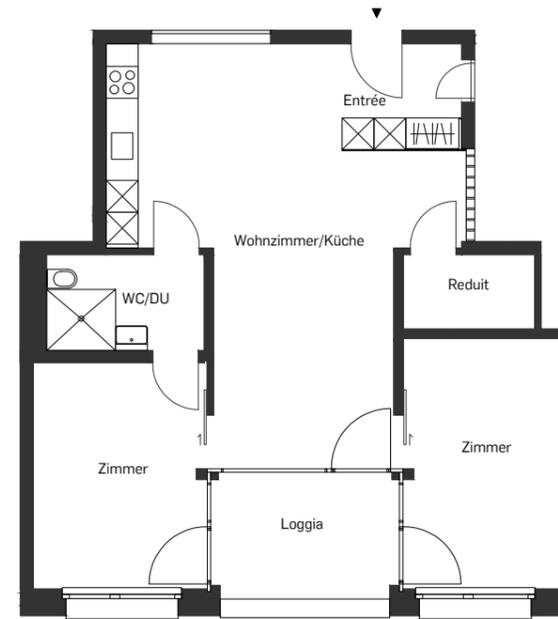


Beispiel Lage Wohnung

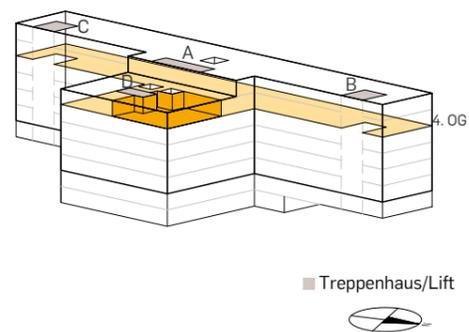
### 3-Zimmer-Wohnung Typ 7.1 | 1.-4. OG | ca. 77.5 m<sup>2</sup>



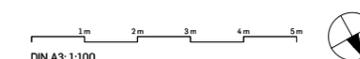
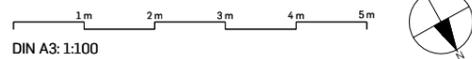
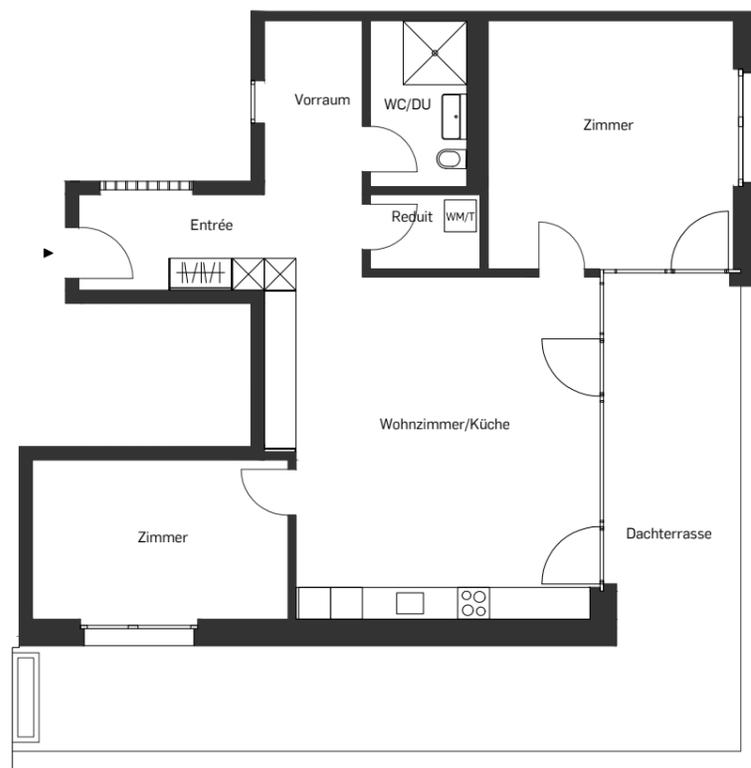
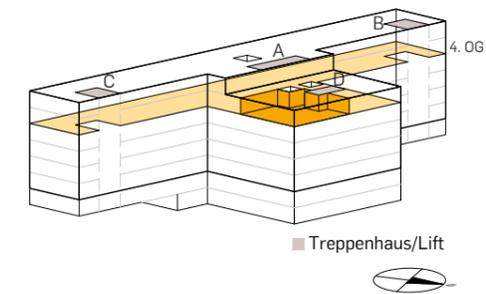
### 3-Zimmer-Wohnung Typ 7 | 1.-4. OG | ca. 77.5 m<sup>2</sup>

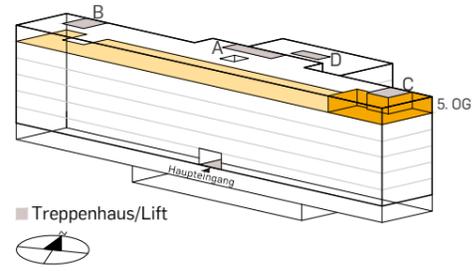


3.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 8 | 4. OG | ca. 100.2 m<sup>2</sup>

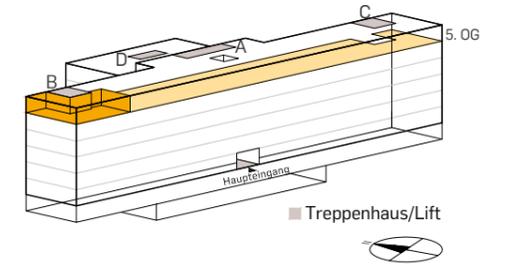


3.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 9 | 4. OG | ca. 109.9 m<sup>2</sup>

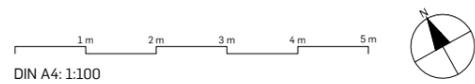
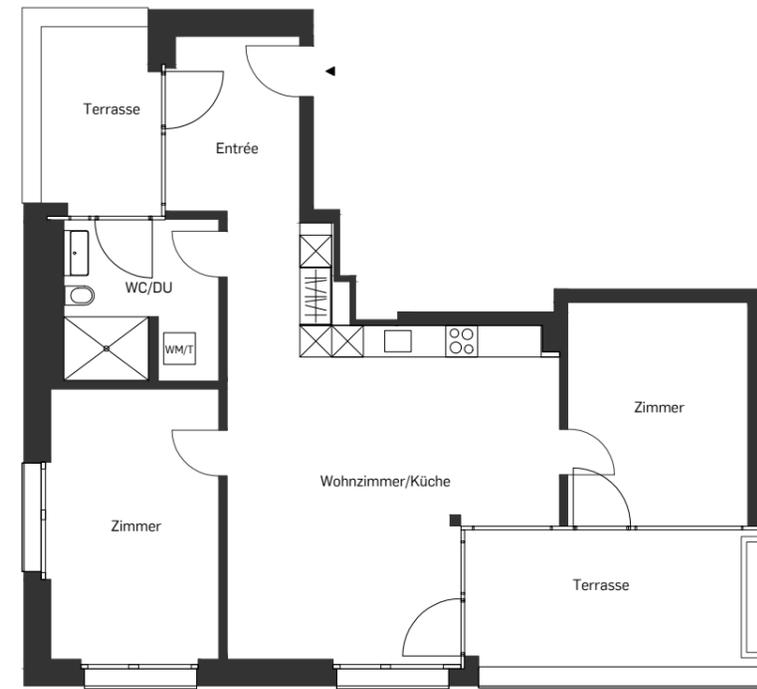
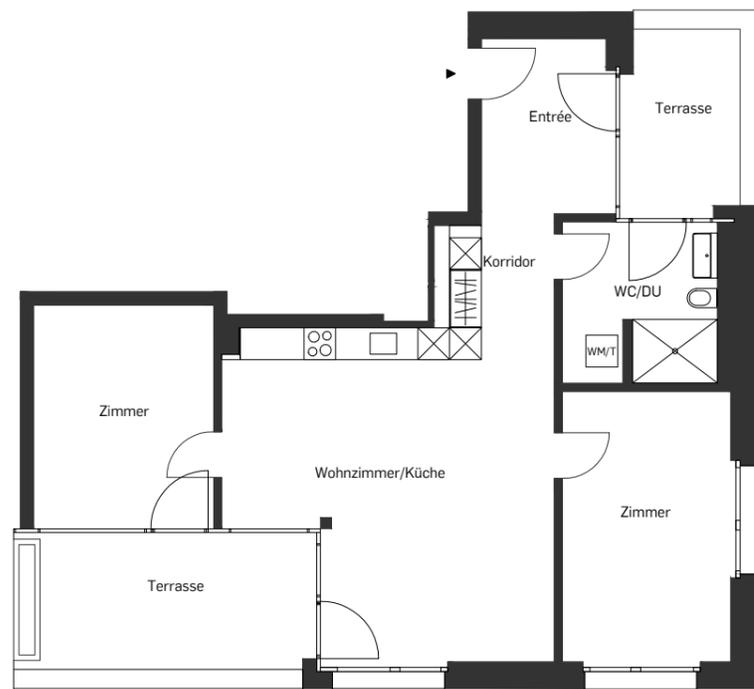




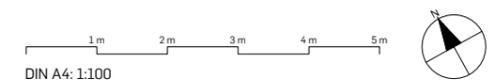
3.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 11.1 | 5. OG | ca. 87.1 m<sup>2</sup>



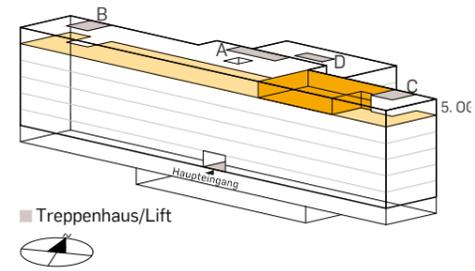
3.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 11 | 5. OG | ca. 87.2 m<sup>2</sup>



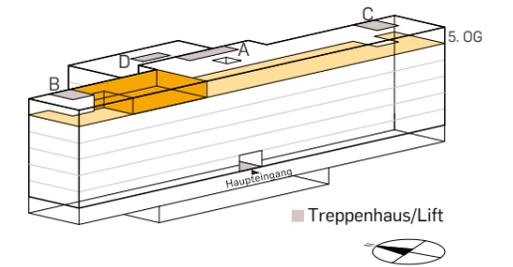
DIN A4: 1:100



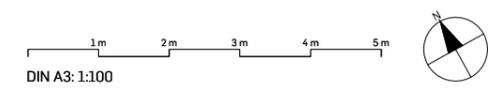
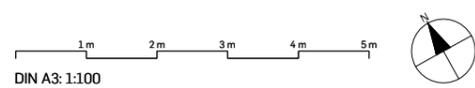
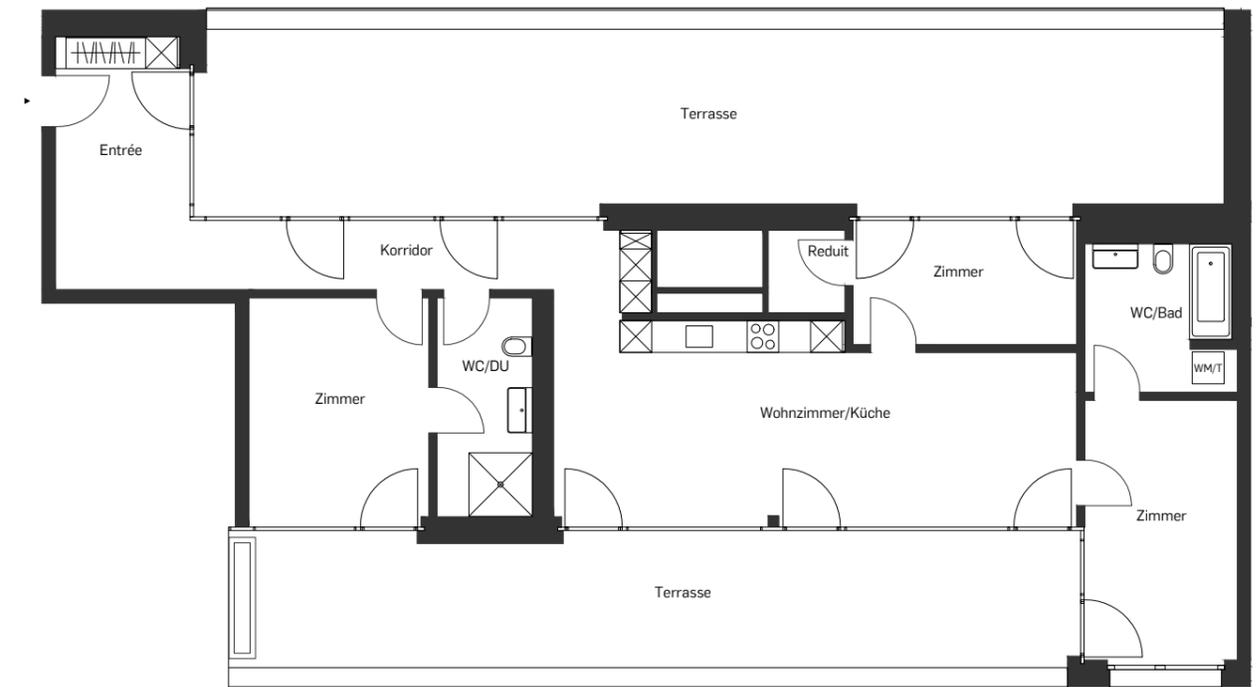
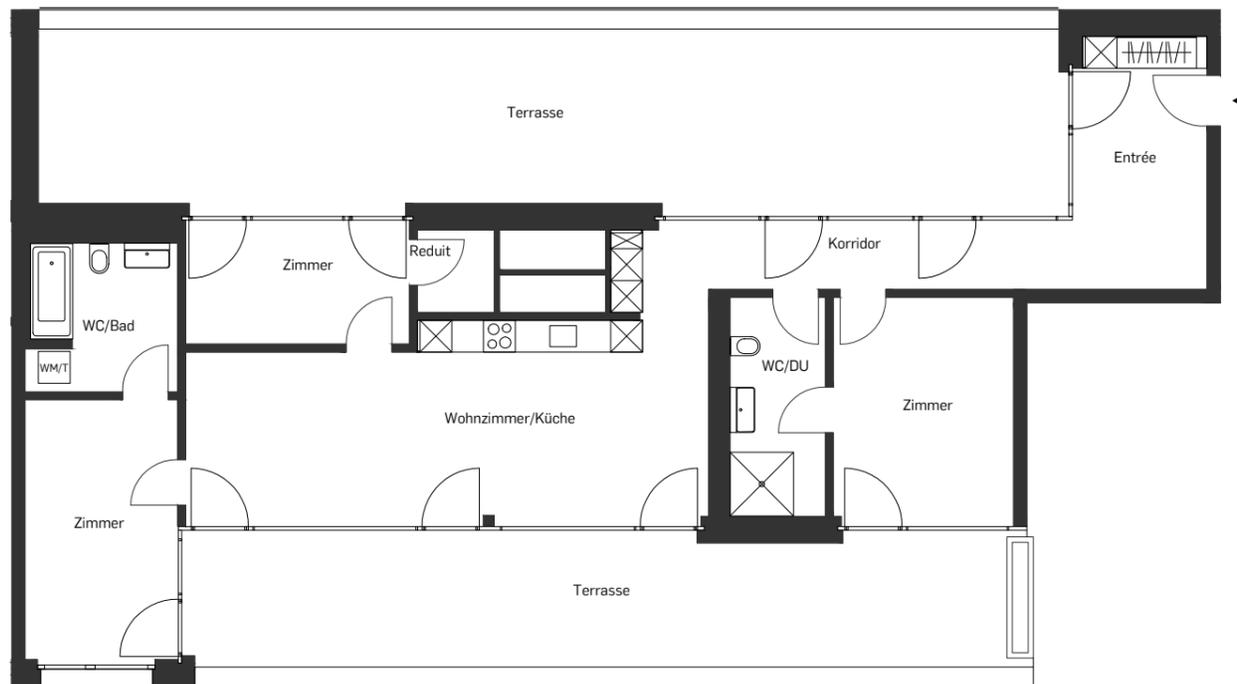
DIN A4: 1:100

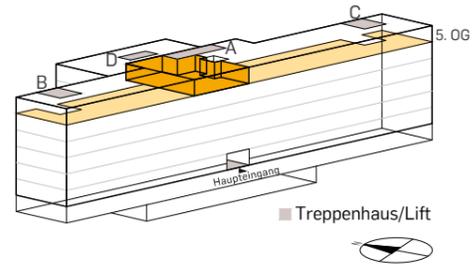


4.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 12.1 | 5. OG | ca. 116.7 m<sup>2</sup>

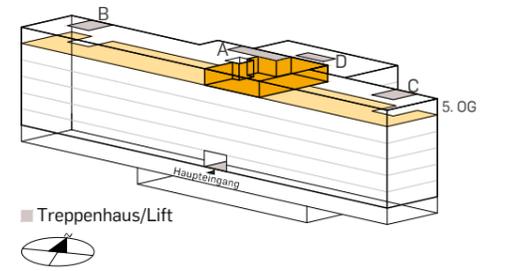
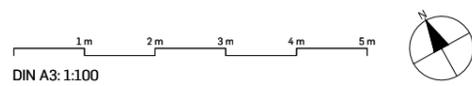


4.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 12 | 5. OG | ca. 116.7 m<sup>2</sup>

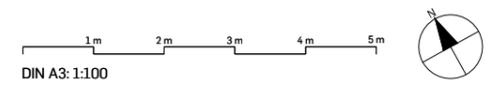




5.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 13 | 5. OG | ca. 136.3 m<sup>2</sup>



5.5-Zimmer-Wohnung  
Typ 14 | 5. OG | ca. 141.3 m<sup>2</sup>



## Über uns

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ist eine der grösseren Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich. Seit 1942 baut und unterhält sie günstige, schöne und hochwertige Wohnräume für Menschen aus allen Alters-, Einkommens- und Bevölkerungsschichten. In 15 Siedlungen bietet der Sunnige Hof Lebensqualität in mehr als 1700 Wohnungen. Rund 5000 Menschen leben und wohnen im Sunnige Hof, der knapp 2500 Genosschafter\*innen zu seinen Mitgliedern zählt. Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof fördert das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne der Gemeinschaft und bietet ihren Mitgliedern Dienstleistungen an, die über das Wohnen hinausgehen.

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

**SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT SUNNIGE HOF**

Mattenhof 25 | Postfach | 8051 Zürich | T. 044 317 20 20 | vermietung@sunnigehof.ch | [www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch)