

LEVIRA

Pure Harmony – Endless Views

Inhalt

LEVIRA	4
Thalwil	8
Ausbau	16
Umgebung	18
Angebot	21
Grundrisse	22
Kurzbaubeschrieb	62
Kontakt	66



LEVIRA

Einzigartiges Seepanorama mit viel Privatsphäre

Mit Weitblick über den Zürichsee, an einer privilegierten Hanglage im steuergünstigen Thalwil, entsteht das elegante Wohnhaus «LEVIRA» mit drei exklusiven Eigentums-Wohnungen. Dank der geringen Anzahl an Wohneinheiten geniessen Sie maximal viel Privatsphäre, eine hervorragende Besonnung und eine unverbaubare 180-Grad Panoramaaussicht über den See bis hin zu den Alpen.

In seiner äusseren Erscheinung überzeugt das Dreiparteienhaus im Villenstil mit einer zurückhaltenden Formsprache und stilvollen, hochwertigen Materialien mit sorgfältig ausgewählten Details, die dem Haus eine diskrete, zeitlose Noblesse verleihen.

«LEVIRA» spricht alle Lebensphasen an und bietet für jede Situation das passende Wohnkonzept - ob allein, zu zweit oder als Familie. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein exklusives Wohn Erlebnis auf höchstem Niveau in harmonischer, inspirierender Atmosphäre.





Wohn- / Esszimmer Attika

Wohneigentum von Klasse

Die drei Eigentumswohnungen beeindrucken durch grosszügige und flexibel gestaltbare Grundrisse und weitläufige Aussenbereiche.

Im Gartengeschoss und Erdgeschoss befindet sich eine 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung (mit 243 m² Wohnfläche), mit Garten und einem Outdoor-Pool, ideal für ein Leben im Grünen mit maximaler Erholungsqualität. Im Obergeschoss entsteht eine 5.5-Zimmer-Wohnung (mit 147 m² Wohnfläche), die durch ihre grosszügigen Räume und unverbaubare Aussicht auf den See überzeugt. Das Attikageschoss bietet eine 4.5-Zimmer-Wohnung (mit 139 m² Wohnfläche), mit besonderem Flair und einem endlosen und atemberaubenden Panoramablick. Optional besteht die Möglichkeit, die beiden oberen Wohnungen zu einer exklusiven 9,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit rund 290 m² Wohnfläche zu vereinen. Dieses aussergewöhnliche Angebot bietet ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchste Ansprüche an Komfort, Flexibilität und Raumgrösse erfüllt – ein echtes Alleinstellungsmerkmal mit Seltenheitswert auf dem Immobilienmarkt.

Die sorgsame, durchdachte Raumkomposition, die raumhohen Fenster und die Glasfront mit Zugang zu den Aussenräumen und die Sicht über den See schaffen ein Gefühl von Weite und Freiheit und machen Ihr Zuhause zu einem Ort der Entspannung und Ruhe.

Leicht erhöht und nahe am Geschehen

Der Hauszugang führt stufenlos zum Hauseingang und dem internen Lift, welche die Geschosse der Wohnungen sowie auch die Keller erschliesst.

Mit dem Autolift, welcher an das Gebäude angebaut ist, fährt man direkt in die Einstellhalle im Untergeschoss.

In der Einstellhalle sind Abstellplätze für 8 PW und 8 Velos vorhanden, und diese ist grosszügig gestaltet und ermöglicht somit ein komfortables Parkieren. Zudem ist im Aussenbereich ein Besucherparkplatz vorhanden.

Thalwil

Eine der Top-Gemeinden in der Schweiz

Thalwil überzeugt auf jeder Ebene. Die Gemeinde mit gut 18'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet die Infrastruktur einer kleinen, wohlhabenden Stadt – und ist doch ganz Dorf geblieben. Zudem ist Thalwil mit einem Steuerfuss von *78 % auch steuerlich äusserst attraktiv.

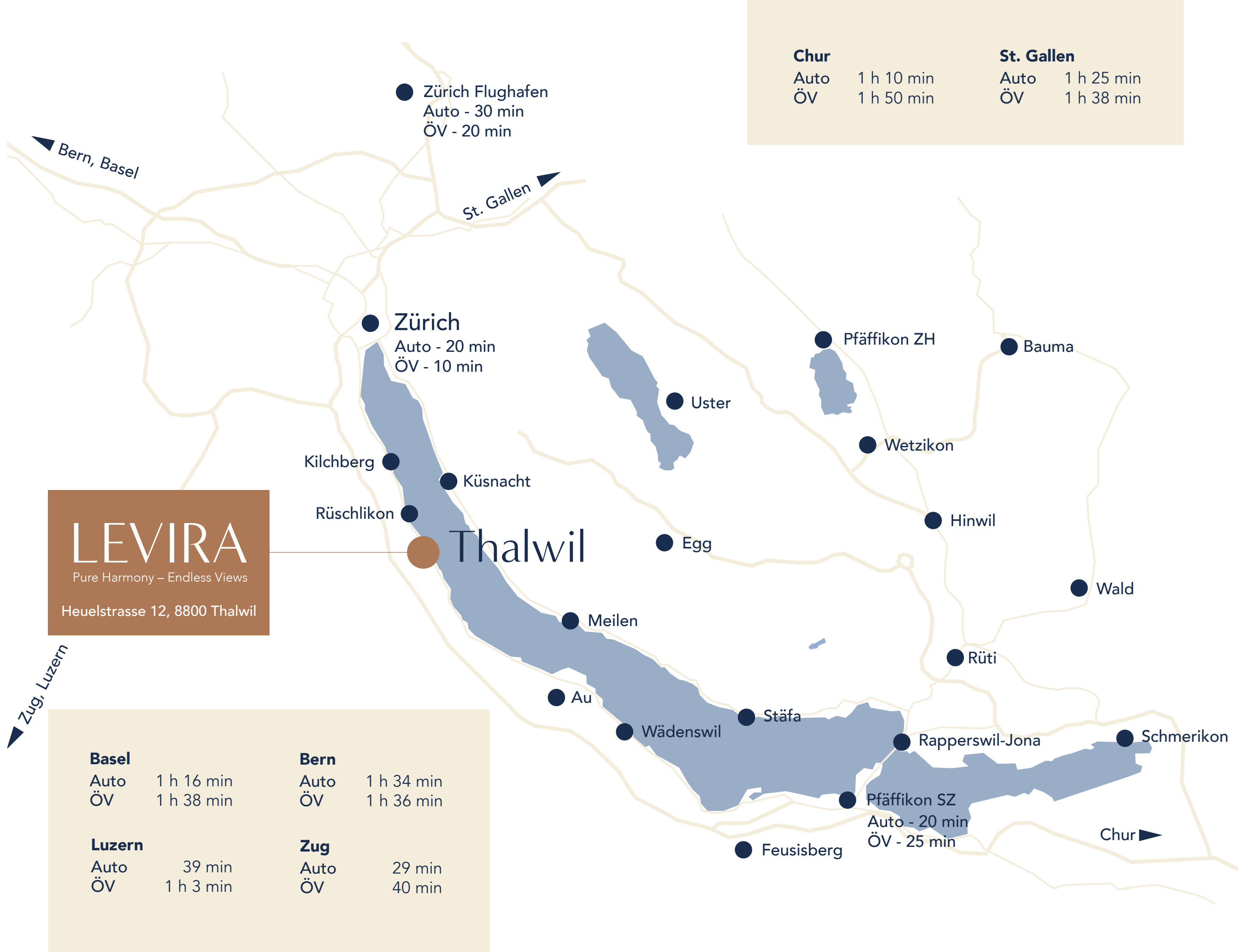
Restaurants mit marktfrischer Küche jeder Couleur – selbstredend auch direkt am See – finden sich in Thalwil ebenso wie zahlreiche Ladengeschäfte und Boutiquen mit ausgewählten Produkten, Sportanlagen oder die Schiffstation mit Verbindungen nach Zürich und an die Goldküste. Das lebendige Dorfleben drückt sich in mehr als 100 Sport- und anderen Vereinen aus, im Wochenmarkt oder in den Kulturtagen. Die vielen öffentlichen Parks und die Strandbäder sind weitere Glanzpunkte in Thalwil.

Die Schulen, vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe, besuchen die Kinder und Jugendlichen im Ort. Übrigens: Die Zurich International School (ZIS) mit Schulgebäuden in Kilchberg, Wädenswil und Adliswil führt eigens Shuttle-Transporte für die Schülerinnen und Schüler aus Thalwil durch.

Auch wer in Zürich oder Zug arbeitet, findet in Thalwil den idealen Wohnort. Denn die Gemeinde zeichnet sich durch ausgezeichnete Anbindungen ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr aus. Vom Bahnhof Thalwil, nur gerade 20 Gehminuten entfernt, fährt der Zug in ca. 15 Minuten nach Zürich HB. Vom Bahnhof Thalwil ist man in 18 Minuten in Zug und in 45 Minuten in Luzern. Von der nahen Bushaltestelle fährt der Bus rasch ins Zentrum von Thalwil, oder in den «Park im Grüene» in Rüschlikon mit Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen für Gross und Klein.

* Steuerfuss 2025





Chur
Auto
ÖV

1 h 10 min
1 h 50 min

St. Gallen
Auto
ÖV

1 h 25 min
1 h 38 min

LEVIRA
Pure Harmony – Endless Views
Heuelstrasse 12, 8800 Thalwil

Basel
Auto
ÖV

1 h 16 min
1 h 38 min

Bern
Auto
ÖV

1 h 34 min
1 h 36 min

Luzern
Auto
ÖV

39 min
1 h 3 min

Zug
Auto
ÖV

29 min
40 min

LEVIRA

Pure Harmony – Endless Views

Heuelstrasse 12, 8800 Thalwil



Ausbau

Lichtdurchflutete Räume und angenehmes Ambiente

Die Wohnungen in LEVIRA zeichnen sich durch aussergewöhnlich viel Tageslicht aus, welches die Räume in ein angenehmes, sanftes und weiches Licht taucht. Die warmen, natürlichen Farben sorgen für ein positives, ruhiges Ambiente. Besonders viel Wert wird auf die Auswahl der Materialien gelegt, sie sind von überdurchschnittlicher Qualität. Im Zusammenspiel mit den Farbwelten entsteht so ein stimmungsvolles, überzeugendes Ensemble, das höchste Ansprüche erfüllt. Durchdacht präsentiert sich auch das Raumprogramm der Wohnungen mit geräumigen Zimmern, einem grosszügigen Wohn-Essbereich inklusive grosser Schiebetüre zu Balkon/Terrasse sowie zwei separaten Nasszellen. Maximale Privatsphäre ist garantiert. Die Gartenwohnungen mit teilweise gedeckten Sitzplätzen und Rasenanteil sind gut vor fremden Blicken geschützt. In den oberen Etagen sind die Balkone über den gedeckten Sitzplätzen angeordnet.

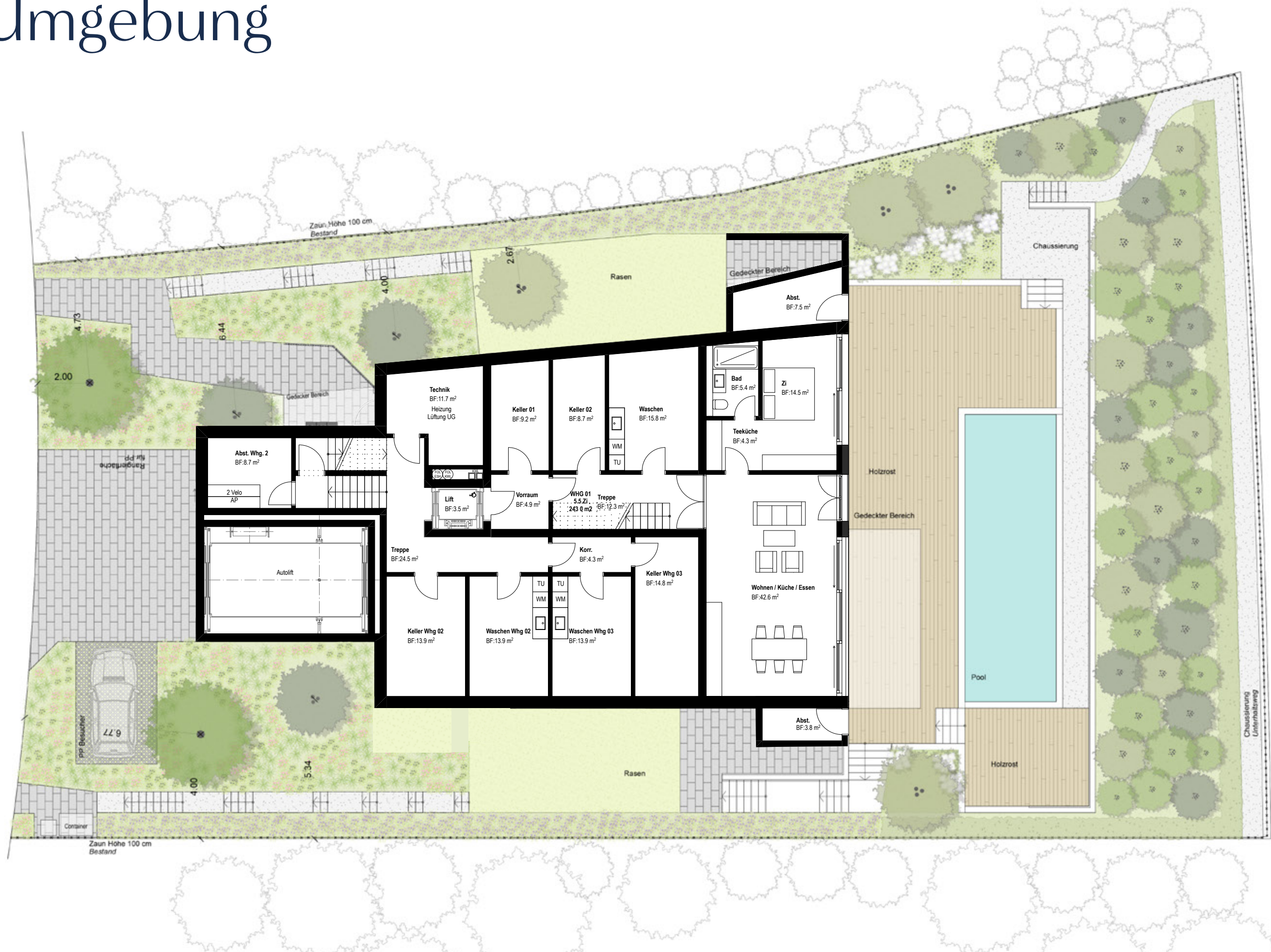
Grosses Budget für den Innenausbau

Bei der Wahl des Materials und der Gestaltung des Innenausbaus haben Sie freie Hand, die Budgets sind äusserst grosszügig bemessen. Bestimmen Sie den Ausbau nach Ihren Vorstellungen, entscheiden Sie sich für Bad-, Küchen- und Bodenbeläge. Wählen Sie zudem die Apparate für die Küche und die Armaturen für die Nasszellen nach Ihren ganz persönlichen, individuellen Bedürfnissen aus.



Wohn- / Esszimmer Attika

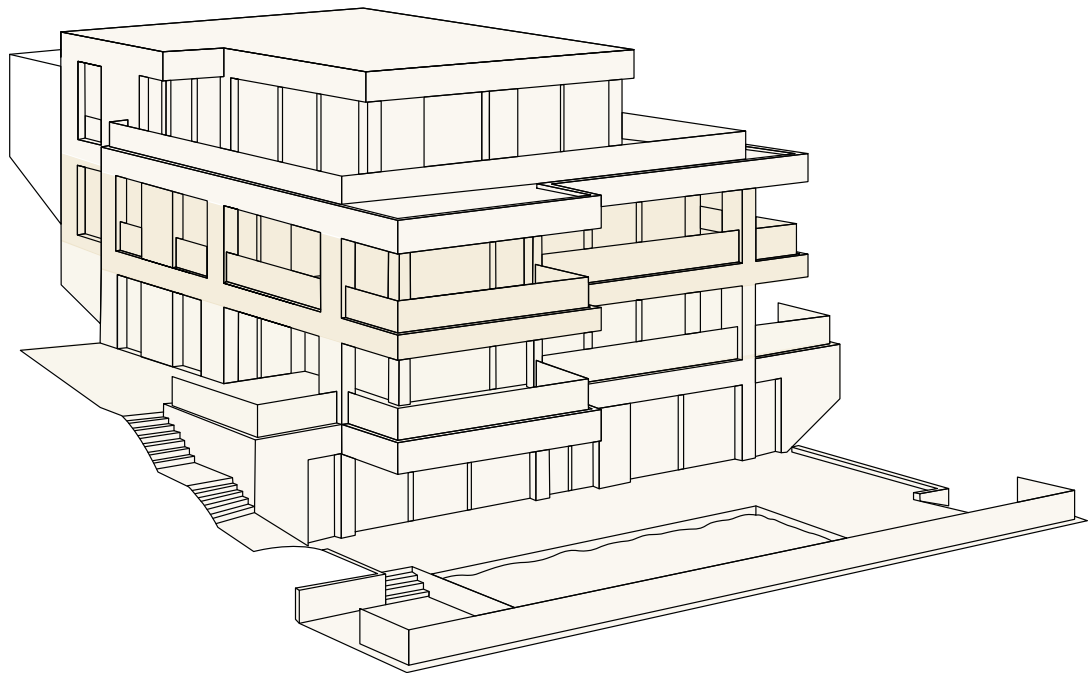
Umgebung





Wohn- / Esszimmer Obergeschoss

Angebot



Wohnung	Zimmer	Etage	WF* (m²)	ANF** (m²)
WHG 01	5.5	Garten- geschoss +EG	243.0 m²	206.3 m²
WHG 02	5.5	OG	147.3 m²	64.3 m²
WHG 03	4.5	Attika	139.3 m²	89.8 m²

Variante

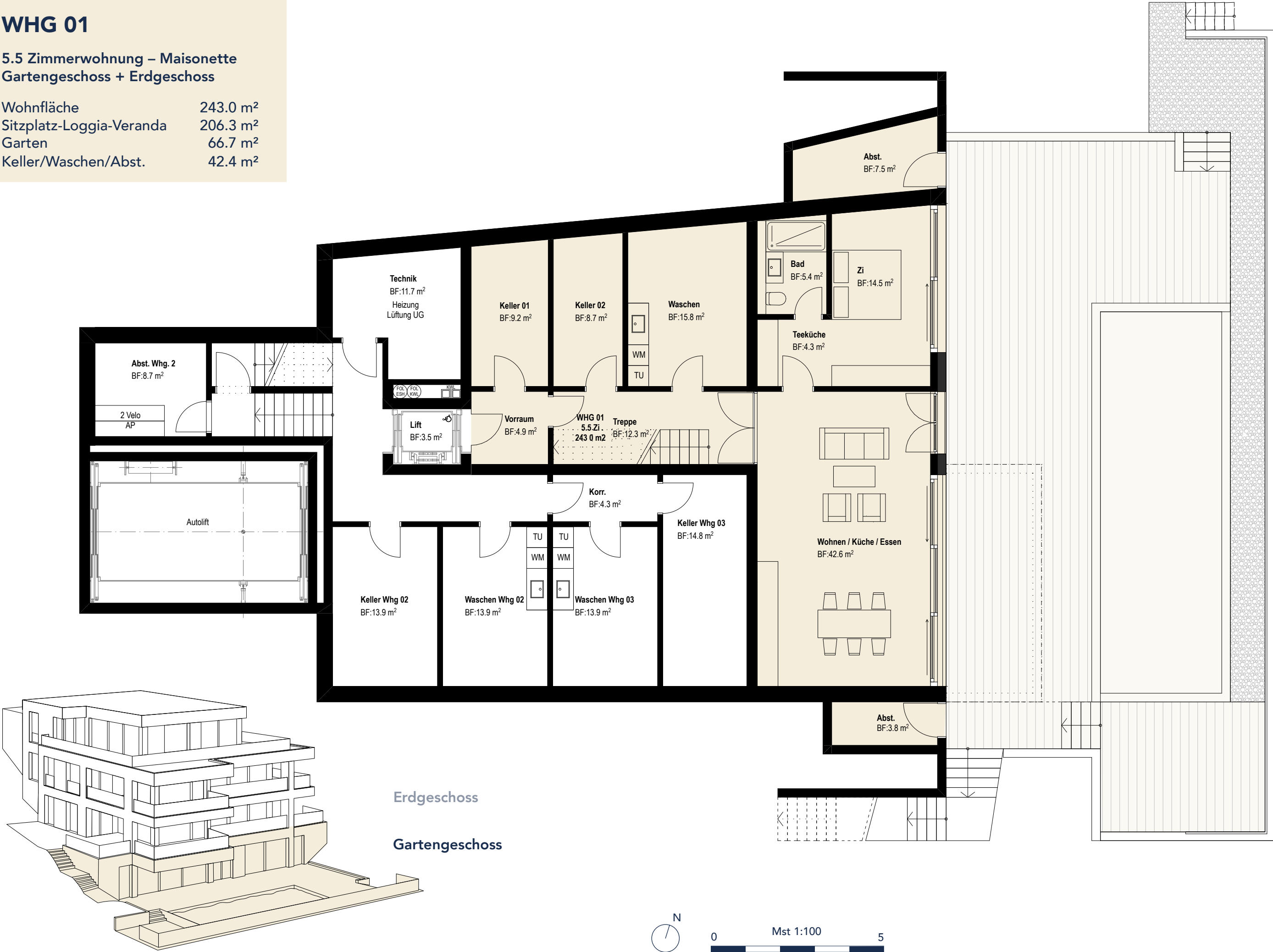
Wohnung	Zimmer	Etage	WF* (m²)	ANF** (m²)
MAISONETTE/ WHG 02 + 03 Variante	9.5	OG+ Attika	289.7 m²	154.1 m²

*Wohnfläche **Aussennutzfläche

WHG 01

5.5 Zimmerwohnung – Maisonette
Gartengeschoss + Erdgeschoss

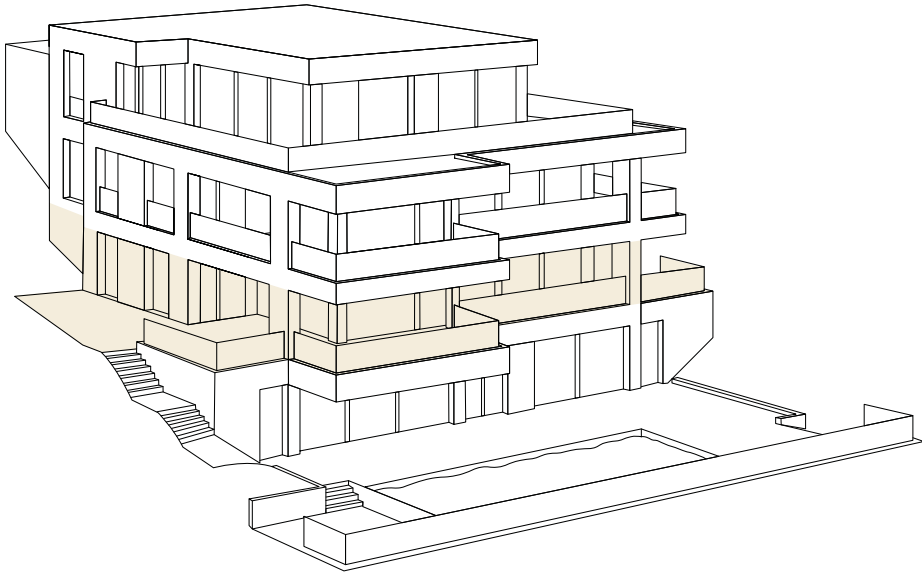
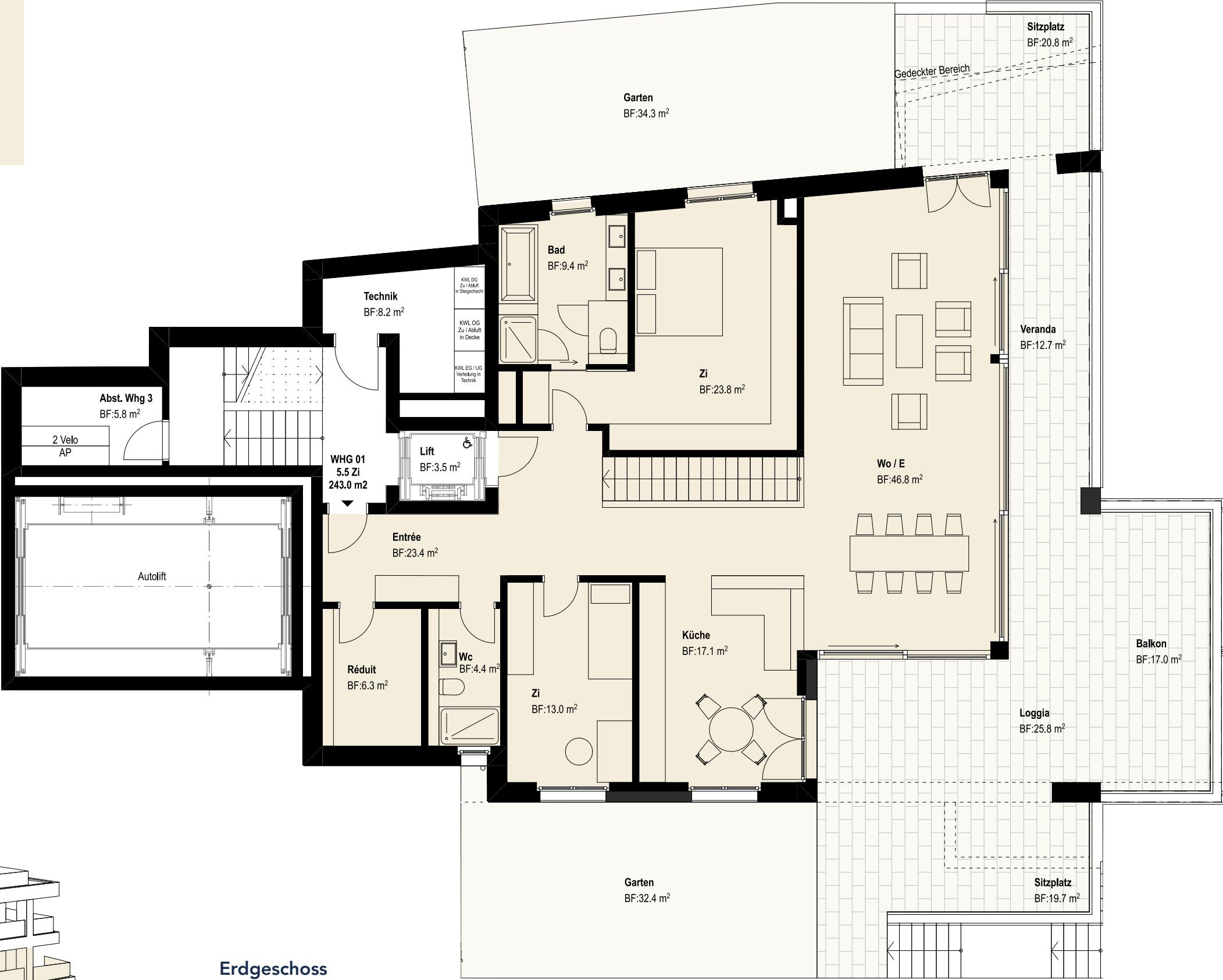
Wohnfläche	243.0 m²
Sitzplatz-Loggia-Veranda	206.3 m²
Garten	66.7 m²
Keller/Waschen/Abst.	42.4 m²



WHG 01

5.5 Zimmerwohnung – Maisonette
Gartengeschoss + Erdgeschoss

Wohnfläche	243.0 m ²
Sitzplatz-Loggia-Veranda	206.3 m ²
Garten	66.7 m ²
Keller/Waschen/Abst.	42.4 m ²



Erdgeschoss

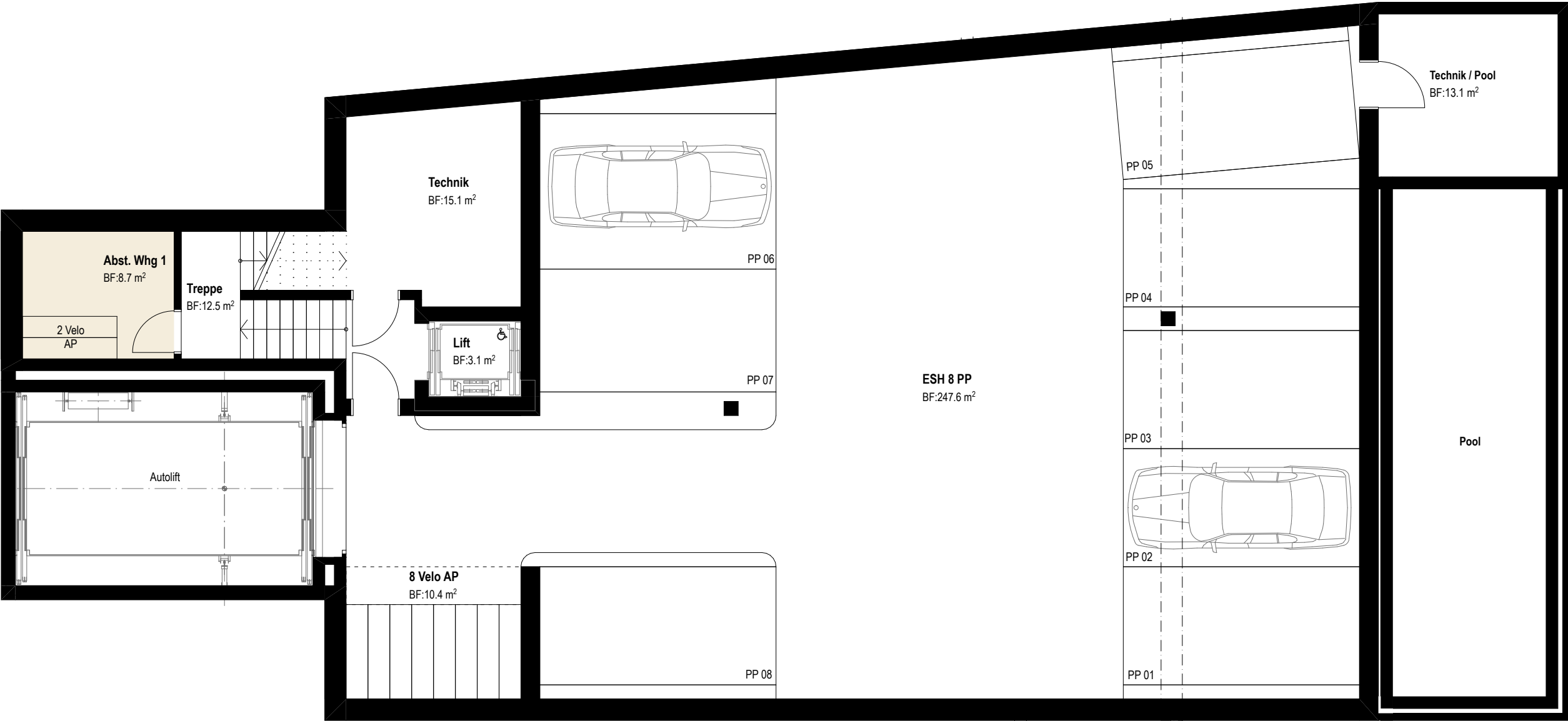
Gartengeschoss



Abstellraum WHG 01

2. Untergeschoss

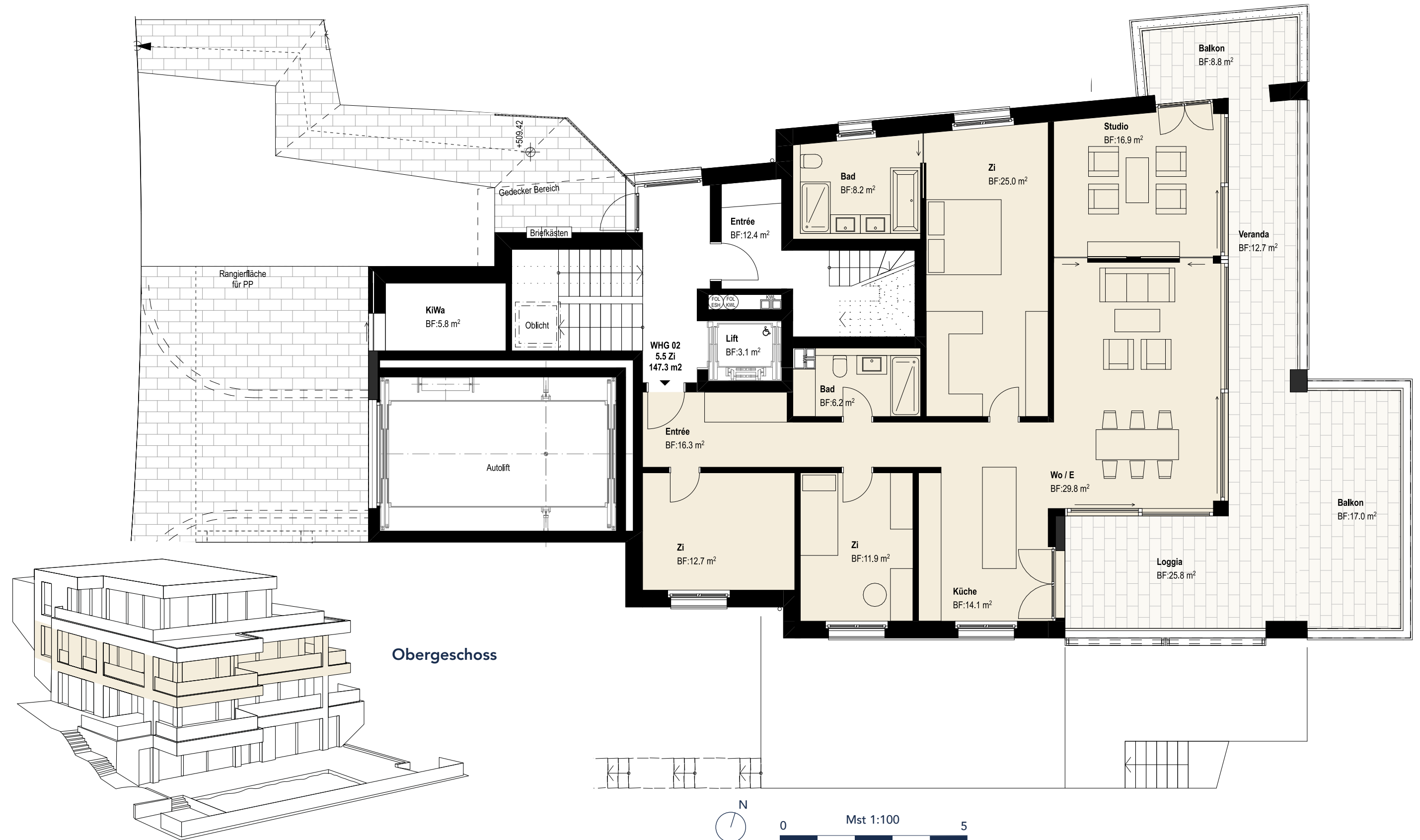
Abstellraum 8.7 m²



WHG 02

5.5 Zimmerwohnung Obergeschoss

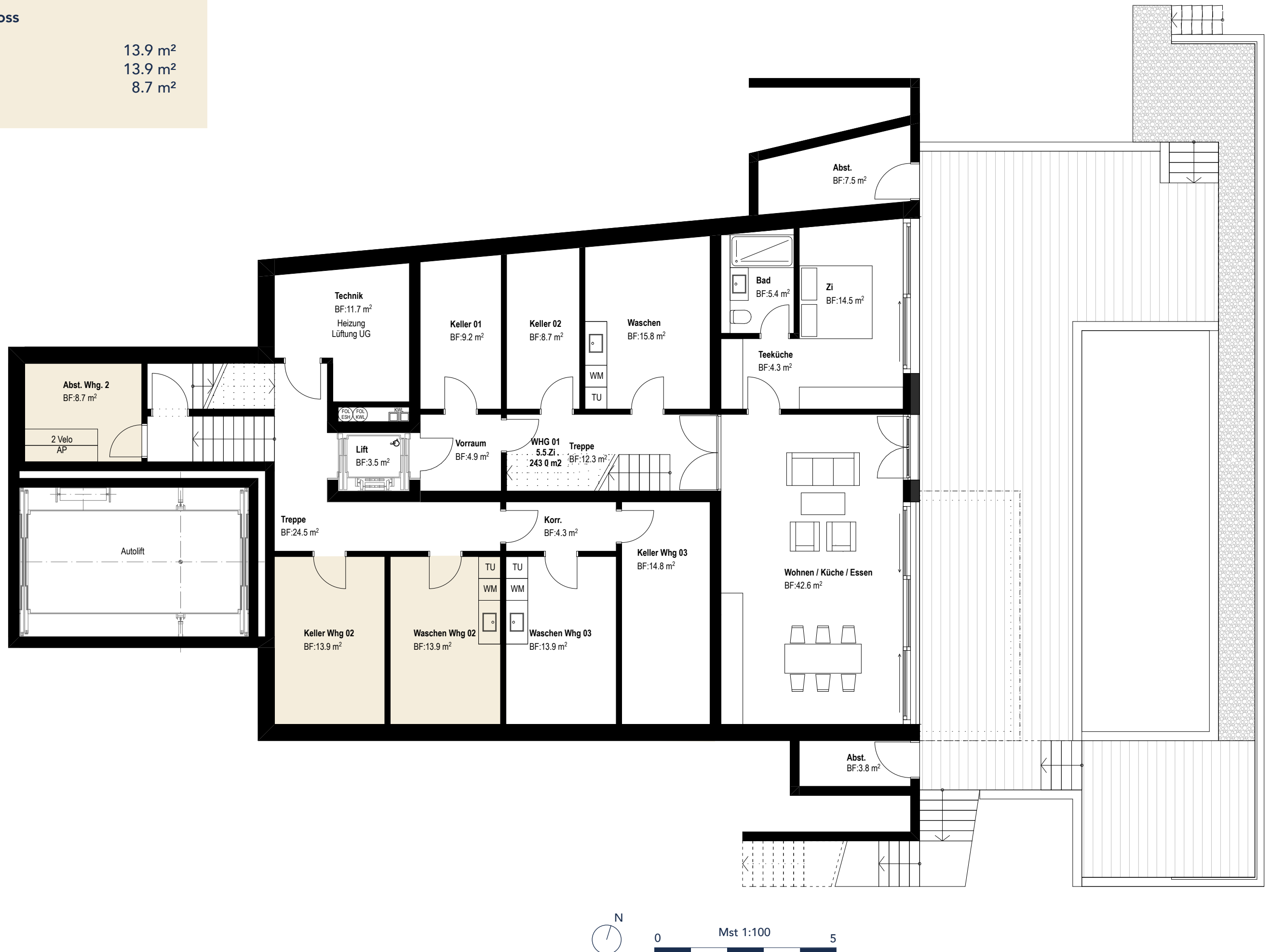
Wohnfläche	147.3 m ²
Balkon-Loggia-Veranda	64.3 m ²
Keller/Waschen/Abst.	36.5 m ²



Keller WHG 02

Gartengeschoß

Keller	13.9 m ²
Waschen	13.9 m ²
Abstellraum	8.7 m ²





Terrasse Obergeschoss

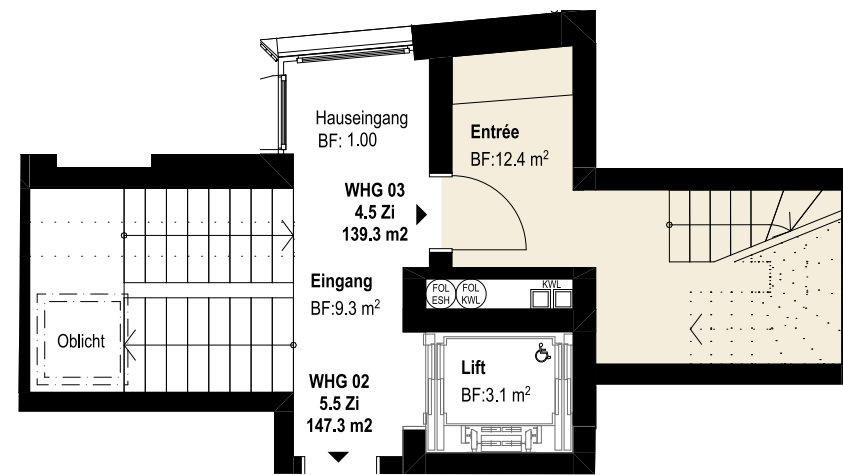


Wohn- / Esszimmer Obergeschoss

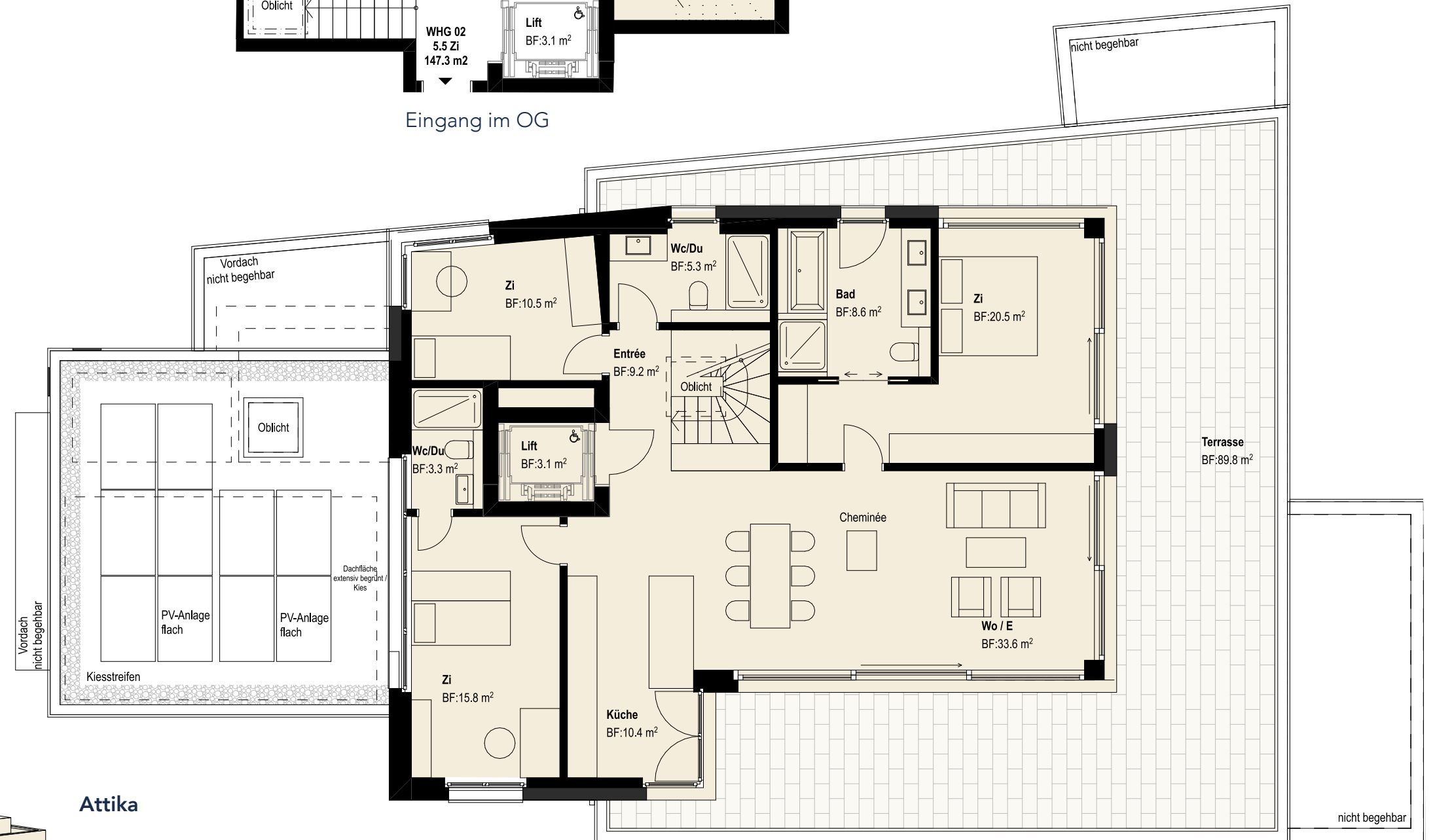
WHG 03

4.5 Zimmerwohnung Attika

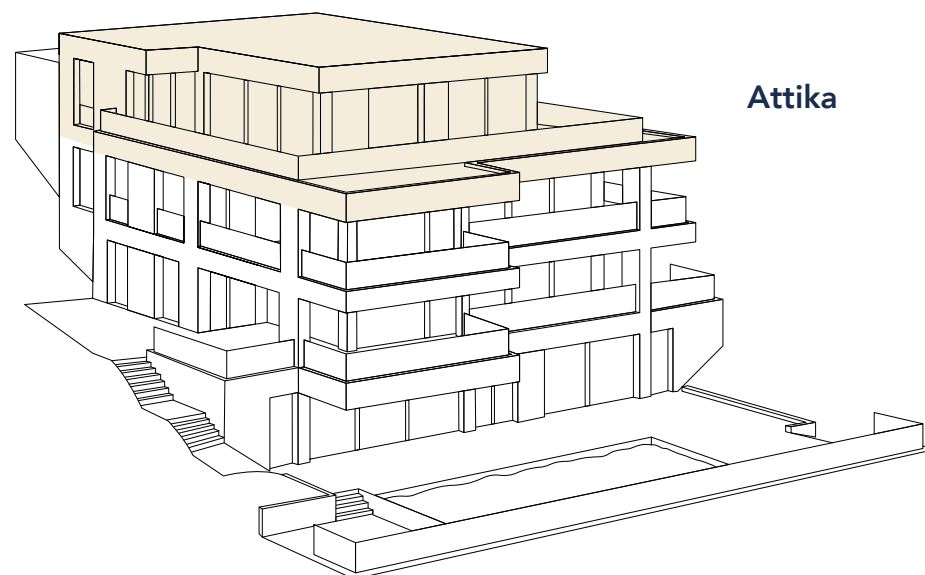
Wohnfläche	139.3 m ²
Terrasse	89.8 m ²
Keller/Waschen/Abst.	38.8 m ²



Eingang im OG



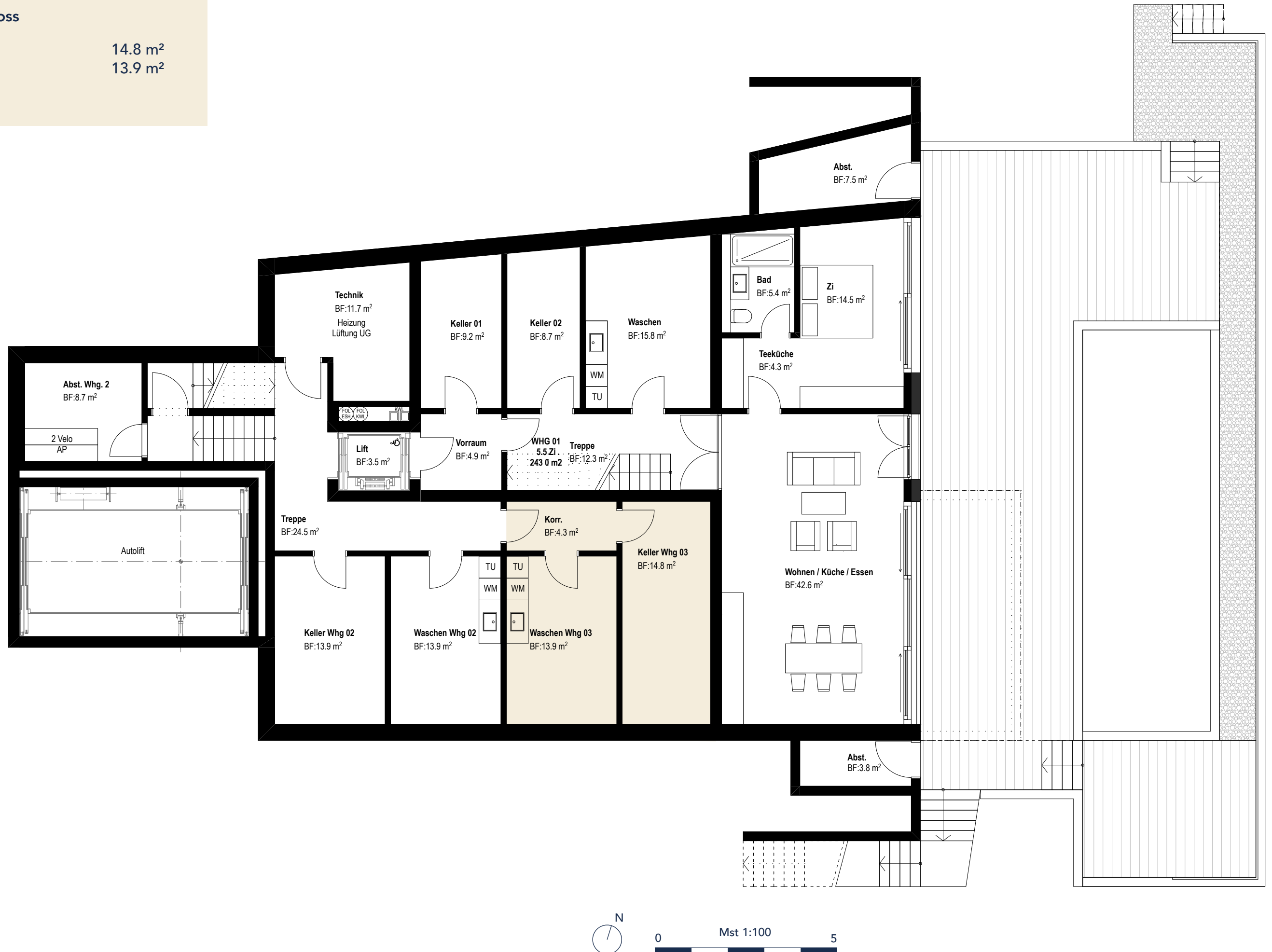
Attika



Keller WHG 03

Gartengeschoß

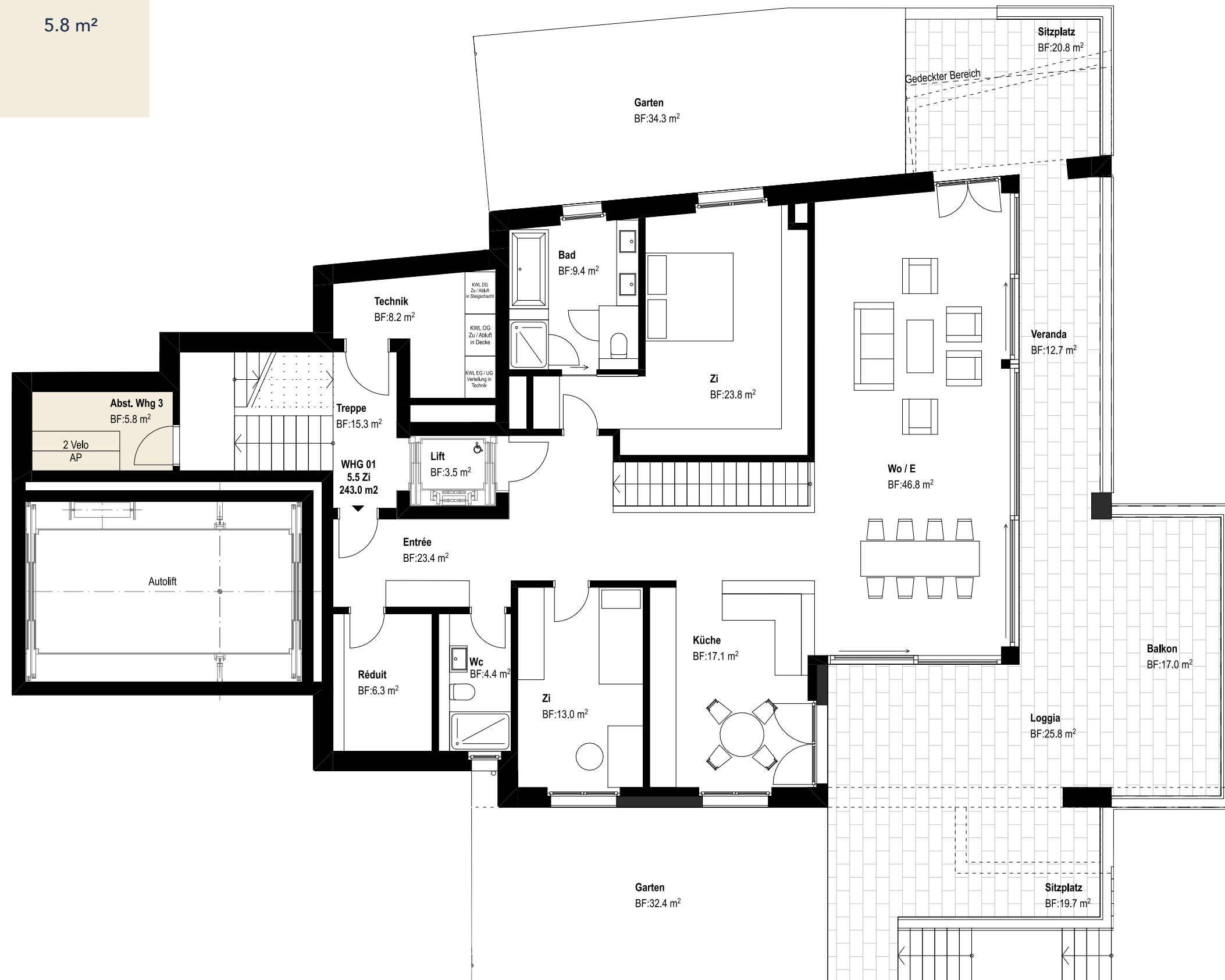
Keller 14.8 m²
Waschen 13.9 m²



Abstellraum WHG 03

Erdgeschoss

Abstellraum 5.8 m²





Wohn- / Esszimmer Attika

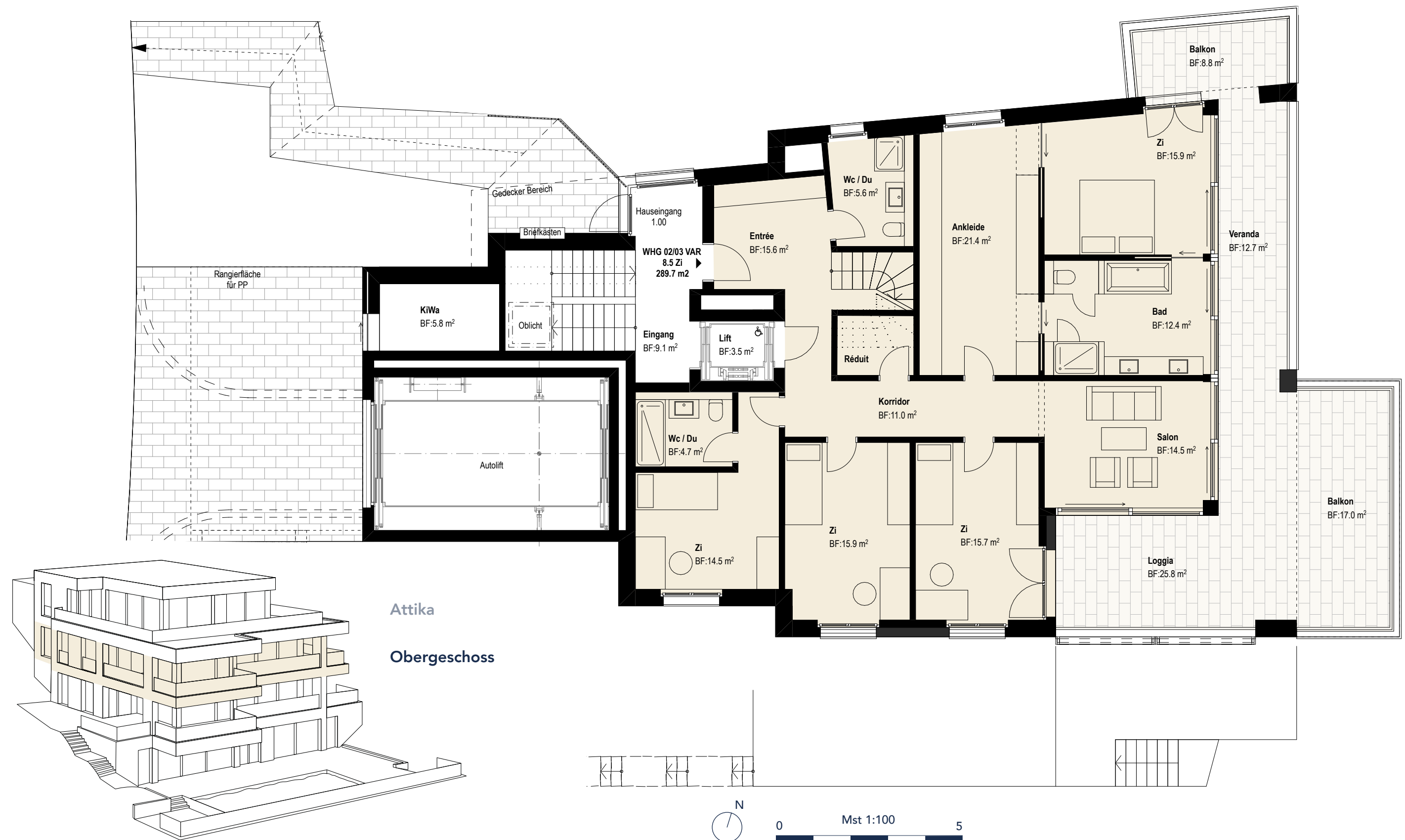


Terrasse Attika

Variante WHG 02 + 03

9.5 Zimmerwohnung – Maisonette Obergeschoss + Attika

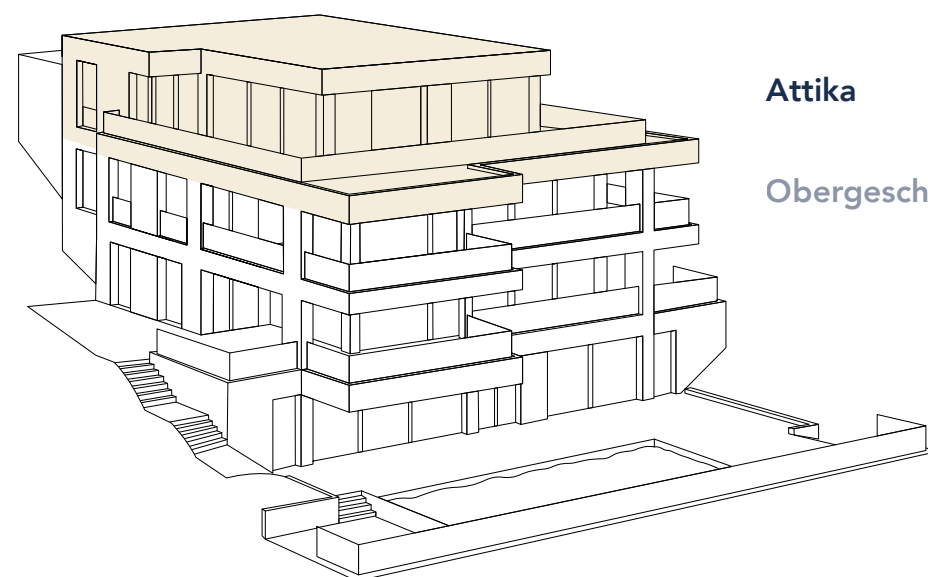
Wohnfläche	289.7 m ²
Terrasse-Loggia-Balkon	154.1 m ²
Keller/Waschen/Abst.	75.3 m ²



Variante WHG 02 + 03

9.5 Zimmerwohnung – Maisonette Obergeschoss + Attika

Wohnfläche	289.7 m ²
Terrasse-Loggia-Balkon	154.1 m ²
Keller/Waschen/Abst.	75.3 m ²



Attika

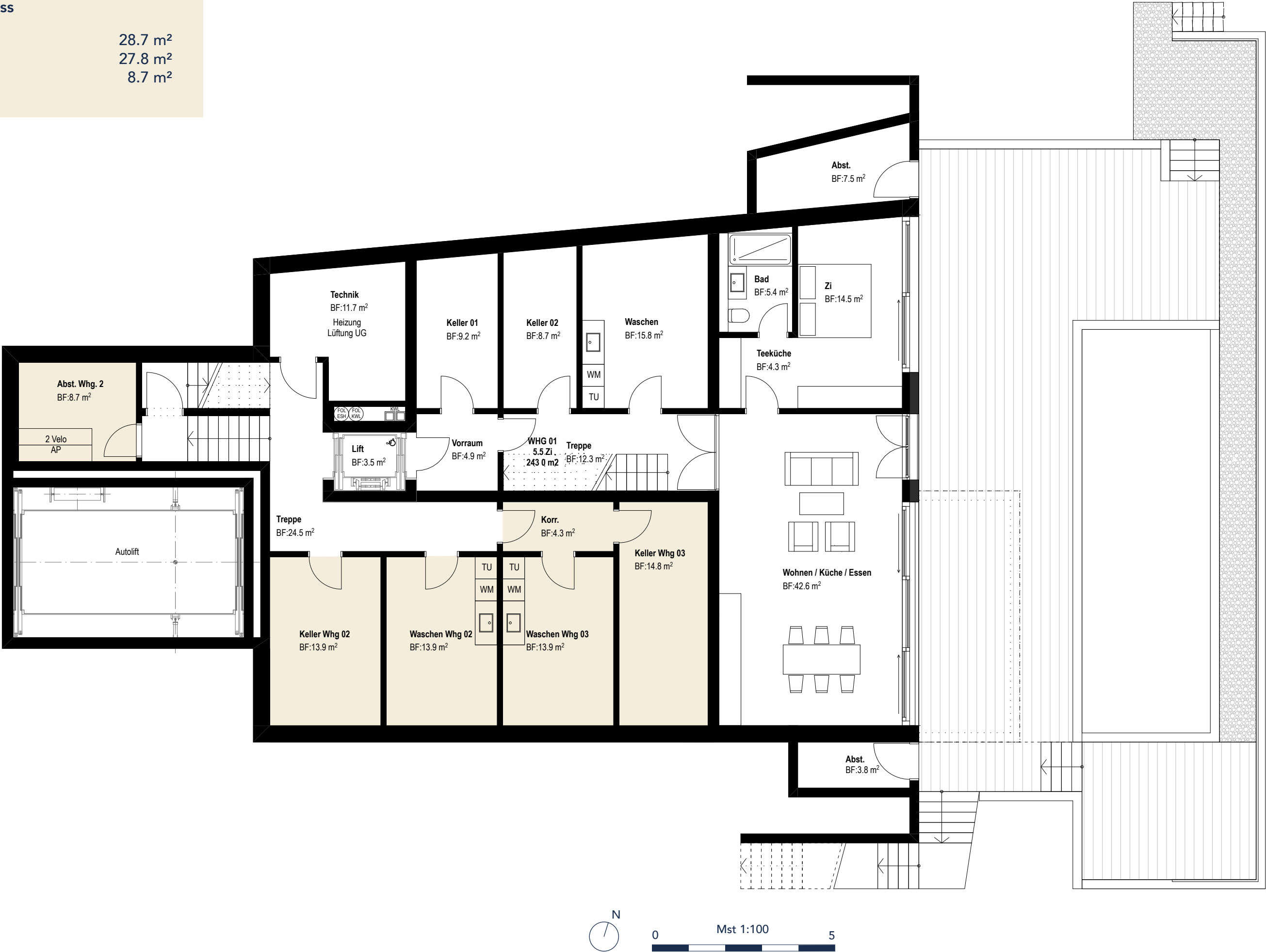
Obergeschoss



Keller Variante WHG 02 + 03

Gartengeschoss

Keller	28.7 m²
Waschen	27.8 m²
Abstellraum	8.7 m²



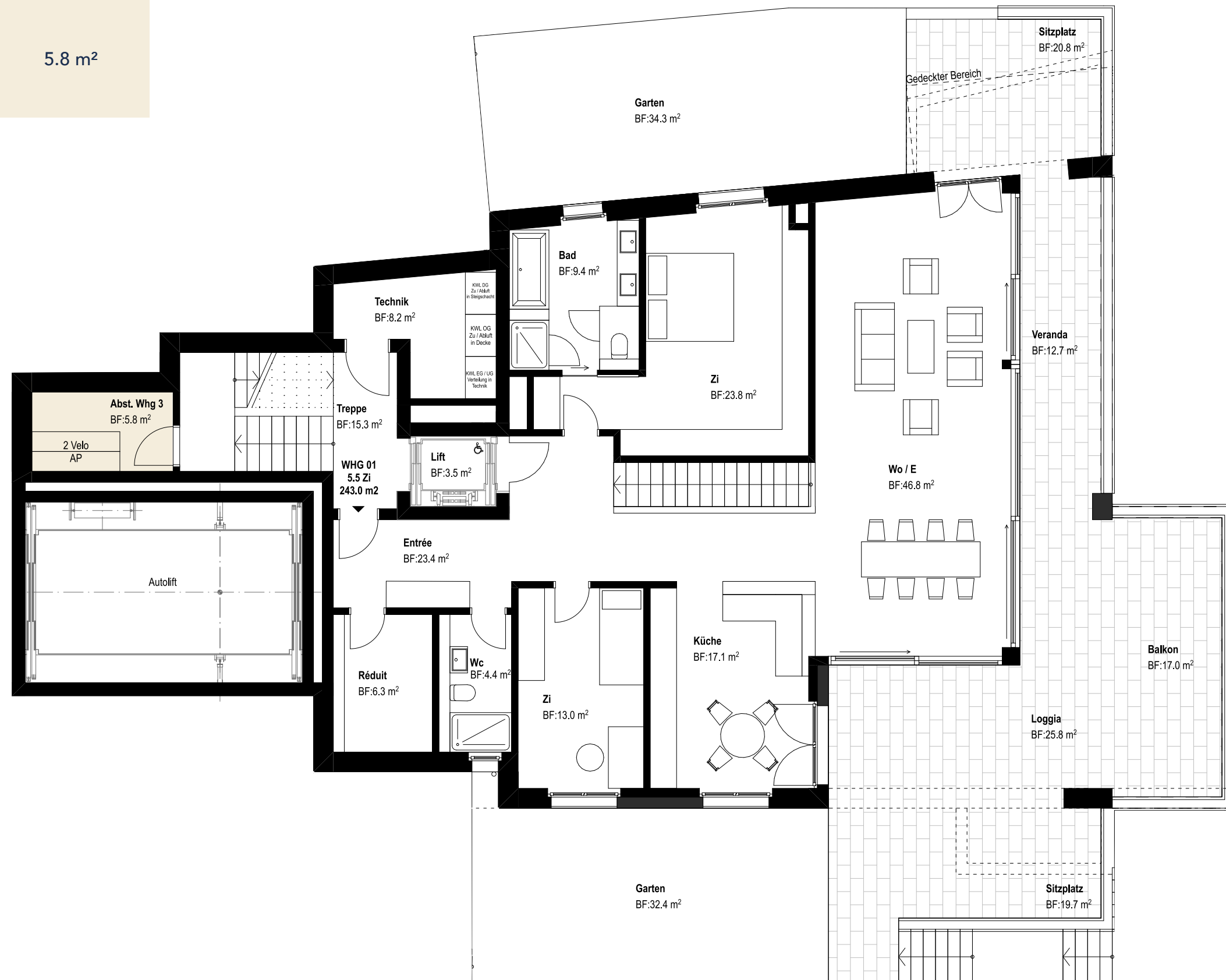
Abstellraum Variante

WHG 02 + 03

Erdgeschoss

Abstellraum

5.8 m²





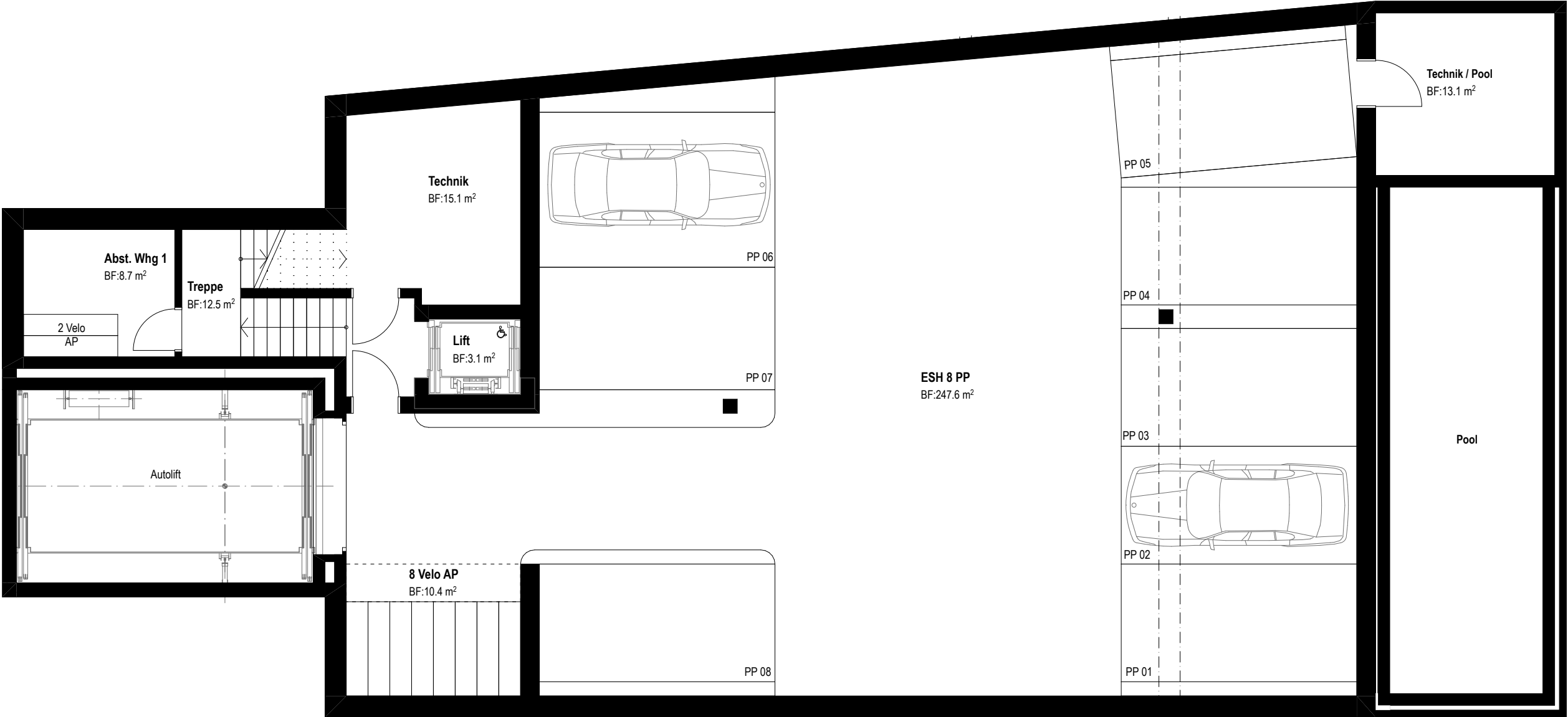
Terrasse Obergeschoss



Schlafzimmer Attika

Einstellhalle

2. Untergeschoss





Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Für die Ausführung der Arbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA, sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände. Vorbehalten bleiben Abweichungen für bewährte Lösungen im Einzelfall.
Es gilt die Norm SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten).
Vorschriften SUVA sowie der örtlichen Behörden und Werke.
Die Qualitätsnormen in Bezug auf den Schallschutz richten sich nach den Basisanforderungen der Norm SIA 181-2020.
(Die erhöhten Anforderungen werden angestrebt)
Das Gebäude wird nach geltendem kantonalem Energiegesetz erstellt.

Der Baubeschrieb versteht sich als Richtlinie des Architekten/ Totalunternehmers.
Konstruktive oder gestalterische Änderungen sowie Abweichungen von Materialien und Details bleiben ausdrücklich vorbehalten und liegen ausschliesslich in der Kompetenz des Architekten/ Totalunternehmers.

Das Farb- und Materialkonzept im Aussen- und Allgemeinbereich definiert der Architekt / Totalunternehmer und kann von den einzelnen Wohnungseigentümern nicht mitbestimmt werden.
Dies gilt für alle Ausführungsdetails im Aussenbereich und Allgemeinen Bereich, inkl. Treppenhaus, Terrassenbeläge etc.
Der Baubeschrieb geht den Plänen und dem Verkaufsprospekt sowie den Visualisierungen vor.
Die Preisangaben und Budgetpositionen verstehen sich Brutto, inkl. allfälliger Nebenarbeiten und allfälliger Nebenkosten, inkl. Mehrwertsteuer.

Gebäude

Rohbau

Fundamentplatte, Zwischendecken und Dach in Beton.
Innenstützen bei Wohn-/Esszimmer
Aussenwände gegen Erdreich in Beton.
Aussenwände über Terrain mit Mauerwerk aus BN oder Beton.
Innenwände: Tragende Wände gemauert und in Beton;
nicht tragende Wände in LBW- Konstruktion

Ausbau 1

Fassaden:	Kompaktfassade: Mineralische Aussen Dämmung geklebt auf Mauerwerk. Feinsteinzeug/ Keramikplatten im Verbund auf Dämmung geklebt. Stützmauern in Sicht- Beton. Zimmer mit Dreh-/ Dreh-Kipp Funktion. Wohnen z.T. Hebe-Schiebelemente sowie Fest verglaste Teile. Sicherheitsanforderung: Sicherheitsstufe RC2N.
Fenster in Holz-Metall:	Loggien, Balkone, Terrassen: Festelemente aus Glas-/ Metall. Absturzsicherung vor raumhohen Fenstern mit Glas-/ Metallelementen.
Geländer:	Zimmer mit Raff- Lamellenstoren Wohnen zu Terrassen/ Loggien mit Vertikalkmarkisen.
Beschattung/ Sonnenschutz:	Warmdachkonstruktion Hauptdach mit PVA- Modulen sowie mit extensiv begrünten Flächen. Dach Autolift mit extensiver Begrünung.
Flachdach:	Terrassen sowie Loggien, Balkone über Wohnräumen: Warmdachkonstruktion mit Abdichtungen aus PBD; Loggien, Balkone über Aussenräumen: Kaltdachkonstruktion mit Abdichtungen aus PBD;
Aussenbereiche:	Beläge aus FSZ- Platten auf Stelzlager

Ausbau 2

Gipserarbeiten

Wohnungen:	Wände und Decken: Weissputzabglättung Q3.
Treppenhaus:	Erd- und Obergeschoss: Wände und Decken: Weissputzabglättung Q3. Treppenhaus 1. und 2. Untergeschoss: Wände und Decken: Sichtbeton.

Schreinerarbeiten

Innentüren Untergeschosse:	Rahmen Stahlzargen, Türblatt Kunstharz belegt.
Eingangstüren Wohnungen:	Rahmentüren in Holz, Konstruktion matt Weiss.
Sicherheitsstufe:	ES 2
Innentüren Wohnungen:	In Holz; System Futter-/Verkleidung. Oberflächen matt Weiss.
Einbauschränke:	Wandschrank im Entrée. Oberflächen matt Weiss.
Vorhangschienen:	Vor Fenstern im Deckenverputz eingelassen.

Bodenbeläge

Wohnräume, Küchen, Korridore, Zimmer, Sanitärräume

Keller- und Abstellräume:	Plattenbeläge Auswahl durch den Architekten.
Treppenhaus 1. und 2. Untergeschoss:	Plattenbelag
Treppenhaus Erd- und Obergeschoss:	Textiler Belag

Wandbeläge

Plattenbeläge:	in Badezimmer und Duschen, im Apparatebereich all-seits raumhoch. Keramik-/ Feinsteinzeug- Platten. Formatgrundlage ca. 30/60 bis 60/60 cm.
Kücheneinrichtung:	Hochwertige Kücheneinrichtung nach Plan und Vorga-be des Architekten.

Sanitäre Apparate

Hochwertige Sanitäre Apparate nach Vorgabe des Architekten und Offerte des Sanitärgrossis-ten.

Malerarbeiten

Wohnungen:	Wände und Decken Weiss gestrichen mit Wohnraumfarbe.
Treppenhaus/Korridor:	Wände und Decken gestrichen.
Untergeschossräume:	Wände und Decken gestrichen.
Einstellhalle:	Wände, Säulen und Decken gestrichen.

Installationen

Elektrische Installationen

Schalter/ Steckdosen:	Modell Feller Edizio.
Beleuchtungen (allgemein):	Hauseingang und Garagenzufahrt, LED- Auf-/oder Ein-bauleuchten.
Allgemeine Bereiche in Untergeschoss:	Keller/Technik/Garage mit LED-Balkenleuchten. Treppenhaus mit LED- Ein-/ oder Aufbauleuchten.
Beleuchtung in den Wohnungen:	Bad/ Dusche/WC: Anschluss für Spiegelschrankbe-leuchtung sowie Einbauspot.
Korridor, Küchen:	Einbauspots.

Übrige Räume:	Deckenanschluss und geschalteten Steckdosen.
Schwachstrominstallation:	Anschlüsse für Multimedia (Tel.; TV; Internet)
Sonnerie-/ Video- Gegensprechanlage:	Kamera beim Hauszugang und Monitor in den Woh-nungen.
Sicherheitsanlage:	Überwachung von Wohnungseingangstüre und öffnen-den Fenstern.
PV-Anlage (Photovoltaik):	auf Flachdach.
E-Mobility:	Installation Lademanagement in Garage (Endausbau der Ladestation durch Käufer).

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Wärmepumpe mit Erdsonden.
Wärmeverteilung:	Niedertemperatur- Bodenheizung. Verteilung in UP-oder AP-Verteilschränken.
Raumtemperaturen:	(Auslegung bei – 8 Grad C.)
Wohn- und Schlafräume:	21 Grad C.; Bad/Duschen: 23 Grad C.

Lüftungsanlagen

Einstellhalle:	Abluftanlage mit natürlicher Luftnachströmung.
Wohnungen:	Grundlüftung; Zentral im Technikraum, mit WRG.
Küchen:	Dampfabzug mit Umluft System (Dampfabzug durch Kü-chenbauer).
Untergeschossräume mit Adsorptions-oder Kondensations- Lüftung:	Sichtbare Rohr-/Kanal- Führung.

Sanitäranlagen

Kaltwasserleitungen mit Chromstahl- oder Verbundstahlrohren bis Wohnungsverteiler.
Warmwasserleitungen mit Chromstahl- oder Verbundstahlrohren bis Wohnungsverteiler.
Feinverteilungen KW und WW ab Verteiler mit PEX-Kunststoffrohren bis zu den Zapfstellen geführt.

Schmutzwasserleitungen in PE.
Leitungen in den Untergeschossen z.T. hochliegend geführt, sichtbare Montage.

Regenwasserleitungen:	Dachentwässerungen ab Einlauf bis zum Anschluss an die Grundleitungen. Terrassen/ Loggien im Dach- und Obergeschoss: Leitun-gen bis zum Übergang an die Oberflächen- Versickerung. Loggien/Sitzplätze im Erd- und Untergeschoss mit natü -rlicher Versickerung
-----------------------	--

Termine

Baubeginn vorgesehen März 2026
Bezug vorgesehen Dezember 2027

Zürich, Oktober 2025

Kontakt

Erfahren Sie mehr über die Eigentumswohnungen von LEVIRA in Thalwil. Wir beraten Sie gerne und geben Ihnen detaillierte Einblicke in Ihre Traumwohnung. Persönlich und diskret. Rufen Sie uns jetzt an, senden Sie uns eine E-Mail oder kontaktieren Sie uns übers Kontaktformular auf unserer Webseite www.levira-thalwil.ch. LEVIRA steht Ihnen offen.

Verkauf / Beratung:

Horizon Immobilien AG
Renato Trevissoi

Hofackerstrasse 13a
8032 Zürich

+41 43 499 17 77
info@horizon-ag.ch
www.horizon-ag.ch

Architektur:

Horizon Architektur + Bau AG
Hofackerstrasse 13a
8032 Zürich

www.horizon-ag.ch

Disclaimer

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung zu. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Alle angegebenen Masse sind ca. Angaben. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und / oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.



Terrasse Attika

levira-thalwil.ch

created by Werbit AG