
The
Light
House
immo
LANG & PARTNER
IMMOBILIEN



# „Es werde Licht!“

Licht – natürliches wie künstliches – gilt seit jeher als unverzichtbarer Baustein in der modernen Architektur. Es durchflutet Räume, schafft ein offenes Ambiente und unterstützt das Wohlbefinden. Natürliches Licht spielt auch für den menschlichen Biorhythmus eine entscheidende Rolle. Es beeinflusst die Hormonproduktion, reguliert den Schlaf-Wach-Zyklus und trägt zur Vitalität bei. Wer sich in Räumen aufhält, die mit Tageslicht versorgt sind, profitiert von einem höheren Mass an Konzentration und Leistungsfähigkeit. Licht formt sogar die emotionale Wahrnehmung.

The Light House – an der Guldistudstrasse 63 in Tann. Idyllisch. Sonnig. Einmalig.

# Leben braucht Licht!

Idyllisch am Rande von Tann gelegen, vereint The Light House das Beste aus zwei Welten: Natur pur und stadtnahes, modernes Leben.
In dieser privilegierten Wohnlage profitieren Sie von einer zentralen und dennoch ruhigen Umgebung. Eingebettet in ein gepflegtes, attraktives Wohnquartier mit bester Vernetzung, bietet dieser Standort eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Geniessen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus einen herrlichen, freien Blick ins Grüne und auf die Berge – ein Wohngefühl von Weite, Licht und Harmonie.



# Wo liegt das eigentlich – Tann?

Stellen Sie sich einen ruhigen, beschaulichen Ort vor, eingebettet in sanfte Hügel und umgeben von unberührten Wäldern, Wiesen und Auen. Sie kommen nach getaner Arbeit nach Hause, lassen den Tag hinter sich, atmen tief durch und geniessen in vollen Zügen den weichen Arm der Natur – dann sind Sie in Tann.

Tann grenzt unmittelbar an Rüti und gehört zur ländlich geprägten Gemeinde Dürnten am Hang des Bachtel. Der markante Hausberg und der nahe gelegene Hasenstrick prägen die Landschaft und sind zauberhafte Ausflugsorte im Zürcher Oberland. Freuen Sie sich darauf!

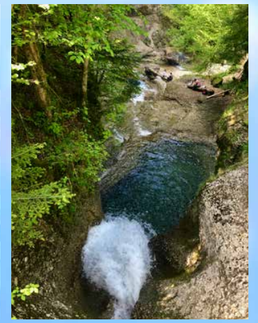


HISTORISCHES RITTERHAUS

WILDES TÖSSTAL

Rund um Tann erfreut eine grosse Vielfalt an Sport- und Freizeitaktivitäten. Ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Badefreuden oder Velotouren mit Weitblick.
Wer es ursprünglicher mag, findet nur wenige Fahrminuten entfernt das Tösstal, wild und kraftvoll – ein spannender Kontrast zur offenen, sonnigen Seite des Bachtel und zum Zürichsee, mit all seinen erholsamen und sportiven Möglichkeiten.







Dank der guten Anbindung an Strasse und Bahn erreichen Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Restaurants, Cafés und Bars in Rüti, Rapperswil, Wetzikon oder Zürich in kurzer Zeit.

Aber auch historische Anlagen, Fischmarkt und verführerische Gastronomie im romantischen Rapperswil oder das eindrückliche Ritterhaus und ein gepflegter 9-Loch Golfplatz im nahen Bubikon.
Das alles und vieles mehr ist gut zu erreichen und lässt Natur- und Sportlerherzen höher schlagen.



HISTORISCHES RAPPERSWIL AM ZÜRICHSEE



BIKEN RUND UM TANN / SUNSET AM ZÜRICHSEE



# Natur- und Sportlerherzen dürfen hier höher schlagen!

FÜR MENSCHEN MIT SCHLAGKRAFT:
EIN GEPFLEGTER 9-LOCH GOLFPLATZ
IM NAHEN BUBIKON

# Licht – Nahrung für Körper und Geist.

Im Winter hat das Zürcher Oberland auch viel zu bieten, nicht nur zauberhafte Landschaften für ausgedehnte Spaziergänge mit vergnügten Vierbeinern. Auch das grösste Zürcher Skigebiet in Steg/Fischenthal sowie der Atzmännig sind nur einen Katzensprung von Ihrem Zuhause entfernt.
Für ambitioniertere Wintersportler sind auch die grösseren Skigebiete gut erreichbar, wie Flumserberg und Hoch-Ybrig.

Zu jeder Jahreszeit finden Naturverliebte und sportlich Aktive unzählige Möglichkeiten: zu Fuss, auf dem Velo, auf Skiern, in Loipen, auf Schlittschuhen oder in Badehose – ein jeder findet hier sein Vergnügen.

Die Nähe zu Zürich macht die Gemeinde Dürnten auch für Pendler attraktiv, sofern nicht in der Nachbarschaft in Rüti, Rapperswil, Wetzikon oder Hinwil gearbeitet wird.



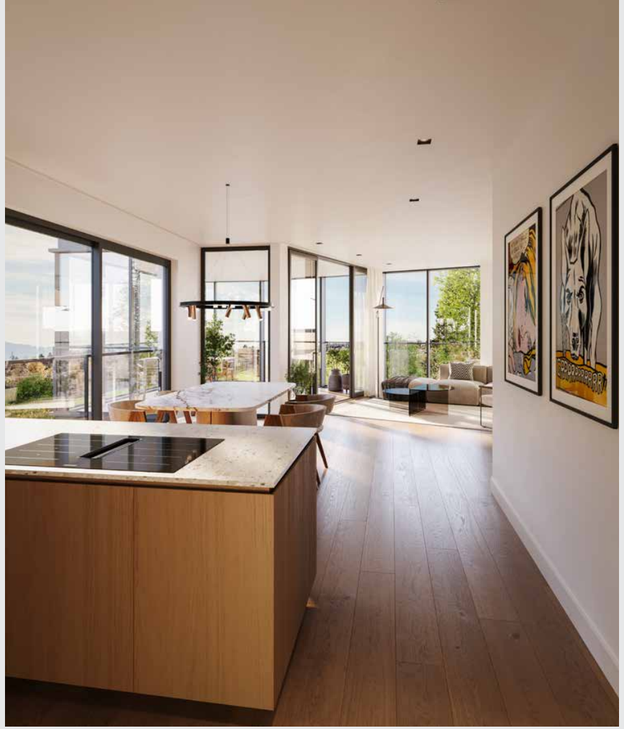




# Licht – Atem der Architektur.

In diesem Haus ist es mehr als nur Helligkeit – es ist eine ständige, sanfte Berührung. Wenn die Morgensonne die Räume in gleissendes Licht taucht, sanft die Strukturen der Oberflächen streift, sich hier und da in Reflexionen verfängt – beginnt eine leise Choreografie. Dieses Licht ist ein Schmeichler. Es legt sich wie ein weiches Tuch um Ihre Schultern und schafft eine Atmosphäre von unvergleichlicher Wärme und Eleganz.

Es ist ein Haus, das mit dem Licht lebt. Es kennt die Dramatik der Mittagssonne und die intime, schützende Geste der Dämmerung. Hier wird Licht zum unsichtbaren Design, das Ihre Stimmung mitgestaltet.



# Open Space

Offene Räume, fliessende Übergänge und Licht prägen das Wohngefühl im The Light House. Raumhohe Fenster und Türen verbinden Innen- und Aussenraum und schaffen Grosszügigkeit, Leichtigkeit und Ruhe.

Das Herzstück jeder Wohnung ist die Küche: Zusammenkommen, schwatzen und geniessen … Hochwertige Materialien und klare Linien kreieren eine feine Balance von Ästhetik, Komfort und Funktionalität. Design meets Lifestyle.

Die Wohnungen bieten Raum für Ihre persönliche Handschrift. Bodenbeläge, Küchenausstattungen oder Badezimmermöbel können nach eigenen Vorstellungen gewählt werden.
Für alle Bereiche sind Budgetvorgaben definiert, die eine hochwertige Grundausstattung gewährleisten. Innerhalb dieses Rahmens lässt sich die Gestaltung individuell anpassen.

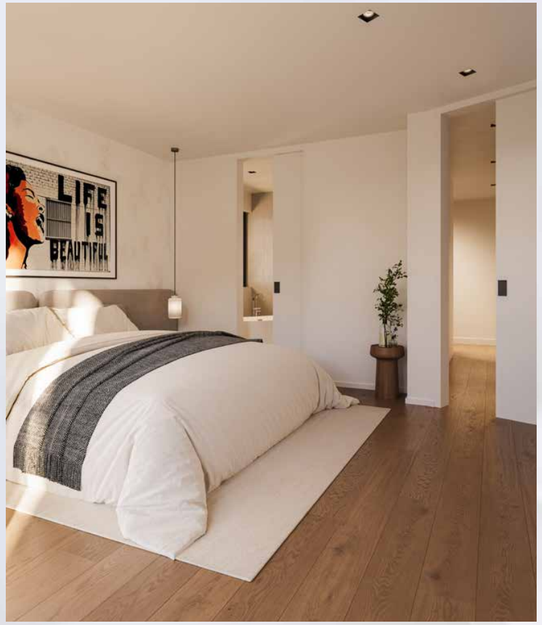
# Lassen Sie sich das nicht entgehen!

Hier entsteht kein Wohnraum von der Stange, sondern ein Zuhause, das zu Ihnen passt. Gestalten Sie mit! So entsteht ein Zuhause mit Stil und Persönlichkeit. *Ihr* Zuhause.







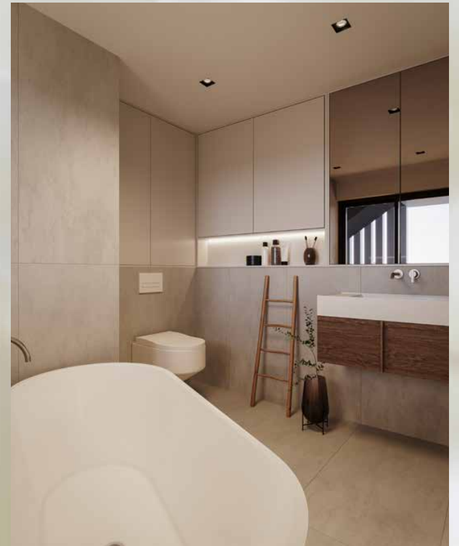



# Licht am Morgen vertreibt Kummer und Sorgen.

Die Schlafräume überzeugen durch grosszügige Verglasungen und eine helle, behagliche Atmosphäre.
Harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien, dezente Beleuchtung und durchdachte Grundrisse prägen das Wohngefühl auf allen Ebenen.

In den Bädern schenken natürliche Farben, hochwertige Keramiken und elegante Armaturen Wohlgefühl. Geräumige Duschen und freistehende Badewannen schaffen eine ruhige, Spa-ähnliche Atmosphäre – Orte der Entspannung und des Rückzugs.





# Smart & nachhaltig.

Nachhaltigkeit und Design gehen in The Light House Hand in Hand: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht die Eigenstromproduktion und senkt den Energieverbrauch.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche Wärmepumpenanlage, die ein angenehmes Raumklima mit hoher Effizienz gewährleistet. Die hochwertige Gebäudeisolation und 3-fach verglaste Fenster sorgen das ganze Jahr über für Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

In der Tiefgarage stehen genügend Parkplätze zur Verfügung. Die Infrastruktur ist auf Elektromobilität vorbereitet, Velostellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Besucherplätze gibt es natürlich auch.



Ein integriertes Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung zentraler Funktionen wie Beleuchtung, Beschattung und Heizung per Tablet oder Smartphone. Erweiterungen für Sicherheitsfunktionen sind systemseitig möglich. Geniessen Sie Komfort, Energieoptimierung und ein Höchstmass an Individualität im Alltag.

The Light House – ein intelligenter Lebensraum der Zukunft.





# Wohnen im Dialog mit Licht, Luft und Natur.



The Light House präsentiert sich selbstbewusst und klar in seiner architektonischen Formensprache. Grosszügige Verglasungen, elegante Balkone und eine harmonisch gegliederte Fassade verleihen dem Gebäude zeitlose Modernität, Leichtigkeit und Offenheit.
Ein besonderes Merkmal sind die grosszügigen Wintergärten, die den Innenraum auf natürliche Weise erweitern. Je nach Bedarf lassen sie sich vollständig öffnen und schaffen fliessende Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum.

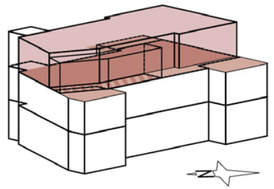
So entsteht ein einzigartiges Raumgefühl, das den Wohnbereich optisch wie funktional vergrössert – Wohnen im Dialog mit Licht, Luft und Natur.
Die Wohnungen im Gartengeschoss profitieren von der Weite und Ruhe des umliegenden Gartens. In den oberen Geschossen öffnen sich beeindruckende Ausblicke über die grüne Landschaft bis hin zu den fernen Alpen. Ein Panorama, das im Tagesverlauf stetig neue Lichtspiele präsentiert.

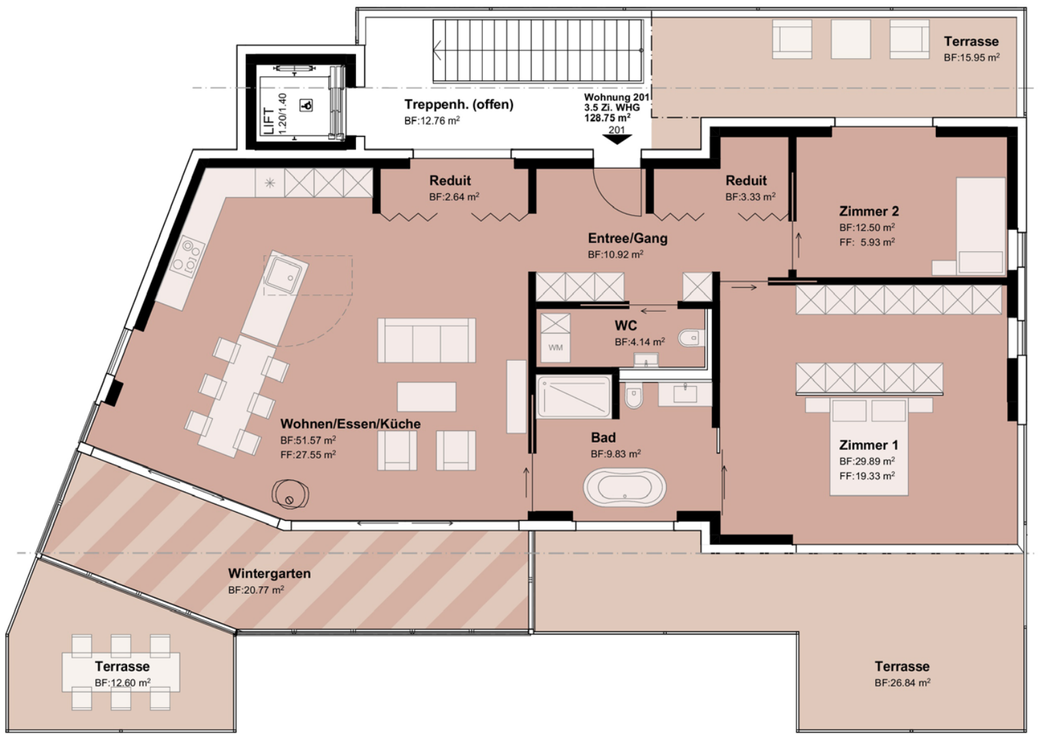
| N° | Etage | Zimmer | Brutto-Wohnfläche* / Bodenfläche Räume | Wintergarten warm / kalt | Terrasse / Aussenfläche | Keller |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 001 | EG | 2,5 | 73.96 / 71.52 m² | 8.00 / 8.55 m² | 88.31 m² | 8.84 m² |
| 002 | EG | 3,5 | 83.73 / 80.54 m² | 11.18 / 8.55 m² | 144.74 m² | 13.66 m² |
| 101 | 01 | 2,5 | 74.50 / 71.55 m² | 16.99 m² | – | 13.02 m² |
| 102 | 01 | 3,5 | 89.84 / 86.75 m² | 13.96 m² | – | 14.80 m² |
| 201 | Attika 02 | 3,5 | 128.75 / 124.82 m² | 20.77 m² | 55.39 m²<br>**priv. Einstellhalle** | 10.06 m²<br>178.13 m² |

**Für alle folgenden Seiten gilt:**
*Die Brutto-Wohnfläche umfasst sämtliche Flächen aller Räume, sowie die Flächen aller Wohnungsinnenmauern, abzüglich der Steigzonenfläche.
**Hinweis:** Die dargestellten Grössen, Angaben und Aufteilungen sind unverbindlich und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend sind die offiziellen Verkaufsunterlagen sowie der notarielle Kaufvertrag.

# Die Wohnungen

## Attika-Geschoss






# Heben Sie ruhig ein wenig ab.

**Wohnung 201**

3.5 Zimmer Attika-Wohnung
Brutto-Wohnfläche 128.75 m²
Bodenfläche Räume 124.82 m²
Wintergarten 20.77 m²
3 Terrassen, gesamt 55.39 m²
Keller (201) 10.06 m²
priv. Einstellhalle (2. UG) 178.13 m²

Die Wohnung im Attika-Geschoss ist das architektonische Highlight. Sie schenkt Ihnen mit ihrer Privatsphäre und einer spektakulären Aussicht ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit.



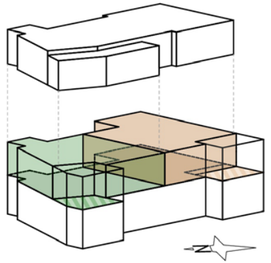


Ein grosszügiger Wintergarten erweitert Ihren Wohnraum nach Draussen, zwei Terrassen schliessen seitlich an ihn an. Innen- und Aussenraum gehen fliessend ineinander über und eine weitere Terrasse auf der Rückseite des Hauses bietet noch mehr Genuss. Jedes Zimmer hat Zugang nach Draussen! Ringsum flutet Licht und Sonne in Ihr Zuhause.
Erleben Sie die Harmonie eines durchdachten und intelligent arrangierten Wohnkonzeptes an einem Rückzugsort für alle, die stilvolles Wohnen und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen.

Ein Zuhause über den Dingen.

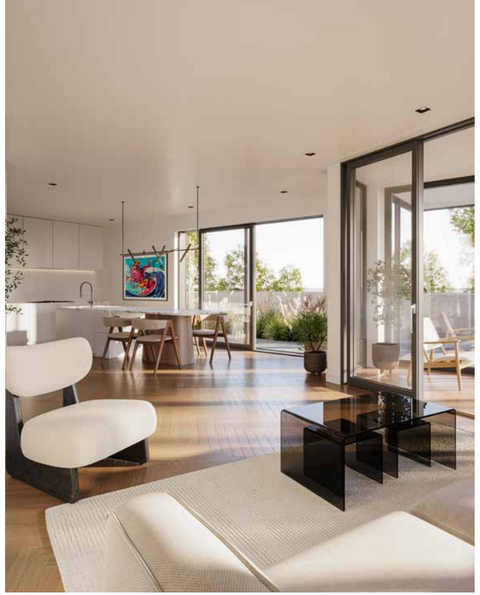
# Die Wohnungen

## 1. Obergeschoss







**Wohnung 101**
2.5 Zimmer Wohnung
Brutto-Wohnfläche 74.50 m²
Bodenfläche Räume 71.55 m²
Wintergarten 16.99 m²
Keller (101) 13.02 m²





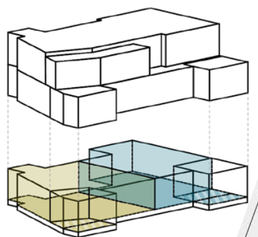
# „Wollen wir noch rausgehen?“

„Ach, sieh dir nur diesen herrlichen Ausblick an, man sieht sogar die Alpen! Komm, wir machen’s uns hier gemütlich.“
... In Ihrem vollverglasten Wintergarten oder Ihrem offenen, sonnigen Wohnzimmer wird Ihnen das nicht schwer fallen. Geniessen Sie den unverstellten Weitblick über die sanfte Landschaft, die Ruhe und Behaglichkeit in einem klug konzipierten Zuhause – einer Wohlfühloase.

**Wohnung 102**
3.5 Zimmer Wohnung
Brutto-Wohnfläche 89.84 m²
Bodenfläche Räume 86.75 m²
Wintergarten 13.96 m²
Keller (102) 14.80 m²

# Die Wohnungen

## Erdgeschoss und Umgebung






Wohnung 001 Wohnung 002



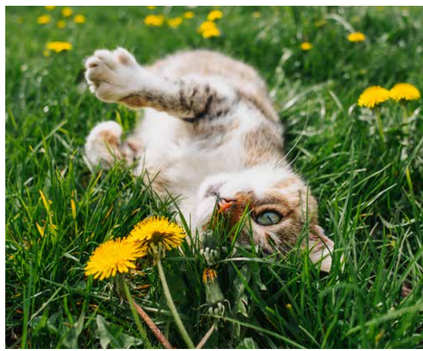
# Im Garten ist man nie zufrieden, aber immer glücklich.

**Wohnung 001**
2.5 Zimmer Wohnung
Brutto-Wohnfläche* 73.96 m²
Bodenfläche Räume 71.52 m²
Wintergarten 8.00 m²
Wintergarten (kalt) 8.55 m²
Aussenfläche incl. Sitzpl. 88.31 m²
Keller (001) 8.84 m²

Raumhohe Verglasungen, grosszügige Wintergärten, lichtdurchflutet und von edler Ausstrahlung – so präsentiert sich das Gartengeschoss.
Ein befestigter Sitzplatz im Freien, ein gepflegter umliegender Garten – haben Sie davon schon lange geträumt? Ihre private Tür ins Grüne – hier gibt es sie. Sie verlängert Ihr Wohnen in die Natur und wird Ihre gärtnerischen Ambitionen sichtbar aufblühen lassen.







**Wohnung 002**
3.5 Zimmer Wohnung
Brutto-Wohnfläche 83.73 m²
Bodenfläche Räume 80.54 m²
Wintergarten 11.18 m²
Wintergarten (kalt) 8.55 m²
Aussenfläche incl. Sitzpl. 144.74 m²
Keller (002) 13.66 m²

# Die Untergeschosse

## 1. Untergeschoss

**Erdgeschoss**

2.5 Zi.-Wohnung 001 Keller 001 8.84 m²

**Obergeschoss**

2.5 Zi.-Wohnung 101 Keller 101 13.02 m²
3.5 Zi.-Wohnung 102 Keller 102 14.80 m²

**Einstellhalle 1 237.80 m²**

PP 11–15 Autos
PP 16–17 Behinderten + Anschluss
PP 18 Motorrad/Kleinwagen
Veloraum 1–14 Stellplätze




## 2. Untergeschoss

„Komm mal runter!“

In den geräumigen Einstellhallen dürften Sie auch im Keller jede Menge Spass haben. Ob zum Abtauchen, Runterkommen oder Auftrumpfen – lassen Sie Ihren Hobbys freien Lauf und toben Sie sich aus!

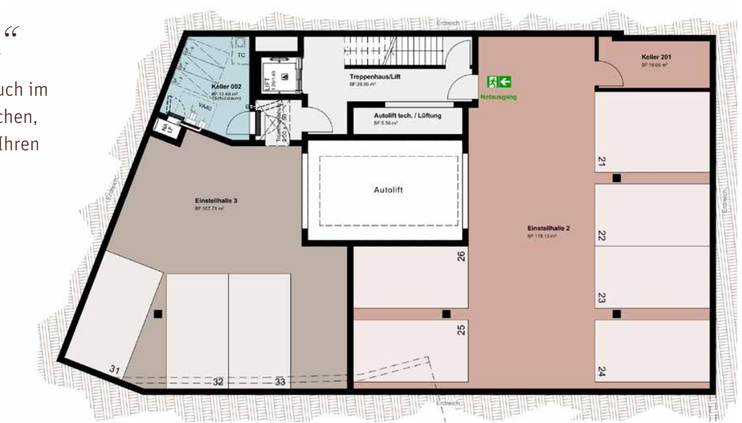
**Attika**

3.5 Zi.-Wohnung 201 Keller 201 10.06 m²
Priv. Einstellhalle 2 PP 21–26 178.13 m²

**Erdgeschoss**

3.5 Zi.-Wohnung 002 Keller 002 13.66 m²

**Priv. Einstellhalle 3** PP 31–33 107.71 m²
auf Anfrage






# Klar & transparent.

## Kaufbestimmungen & Geschäftsabwicklung

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für schlüsselfertige Wohnungen, inklusive des entsprechenden Miteigentums am Mehrfamilienhaus sowie am Grundstück, gemäss den jeweiligen Vertragsunterlagen.
Sie kaufen was Sie sehen: hochwertig geplant, klar definiert und verlässlich umgesetzt.

**Beurkundung & Eigentumsübertragung**

Der Kauf einer Wohnung erfolgt in einem klar strukturierten und transparenten Ablauf. Mit dem Abschluss des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30’000 fällig.
Diese dient der verbindlichen Reservation der Wohnung und ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages werden zusätzlich 20 % des Kaufpreises geleistet. Gleichzeitig ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis inklusive der zum Zeitpunkt der Beurkundung bekannten Mehrkosten zu überreichen.
Später entstehende oder zusätzliche Mehrkosten werden separat verrechnet und sind vor deren Ausführung zu begleichen.

Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Vollendung des Werkes. Der verbleibende Kaufpreis wird gemäss dem hinterlegten Zahlungsversprechen fällig.

**Gebühren**

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer- und Verkäuferschaft getragen.

**Baubeschrieb & individuelle Anpassungen**

Der verbindliche Objekt- und Baubeschrieb bildet die technische Grundlage des Projekts. Die vorliegende Verkaufsdokumentation fasst die wesentlichen Inhalte zusammen und dient der allgemeinen Orientierung. Massgebend bleiben die Vertragsunterlagen, der definitive Baubeschrieb sowie der notarielle Kaufvertrag.
Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Gebäudeteile werden durch den Architekten definiert und bilden das gestalterische Gesamtkonzept des Hauses.
Individuelle Anpassungen innerhalb der Wohnung sind grundsätzlich möglich, sofern diese bautechnisch, statisch, bauphysikalisch sowie terminlich realisierbar sind.
Mehr- oder Minderkosten werden vor der Ausführung transparent ausgewiesen und müssen durch die Käuferschaft bewilligt werden.
Allfällige Mehrkosten werden zu 100 % mittels Akontorechnung in Rechnung gestellt.



**Hinweise & Rahmenbedingungen**

Die Angaben in dieser Verkaufsbroschüre wurden mit grösster Sorgfalt auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen zusammengestellt. Dennoch übernimmt die LANG & PARTNER IMMOBILIEN AG keine Garantie oder Haftung für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit.
Mit Erhalt dieser Unterlagen verpflichtet sich der Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung weder zu vervielfältigen noch an Dritte weiterzugeben.
Provisionsansprüche von Intermediären werden ausdrücklich ausgeschlossen, auch dann, wenn durch deren Mitwirkung oder durch diese Unterlagen ein Verkauf zustande kommt.
Aus Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Dokumentation können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

# The Light House
# Unique Selling Points

**Licht, Architektur & Smart Living**

- Raumhohe Verglasungen, lichtdurchflutete Wohnungen
- Wintergärten als vollwertige Erweiterung des Wohnraums
- Platzsparende Schiebetüren
- Smart-Home per App für zeitgemässes Wohnen:
  - Steuerung von Heizung, Licht und Beschattung
  - Vorbereitung für Sicherheits- und Unterhaltungssysteme
  - Wohnkomfort, Energieeffizienz und Spass

**Wohnqualität & Privatsphäre**

- Privilegierte Privat- und Wohnatmosphäre
- Ruhiges Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr
- Wenige Wohneinheiten – aber kein anonymes Wohnen
- Kompakte, intelligent konzipierte Grundrisse
- Ideal für Paare, Einzelpersonen, Homeoffice-Nutzer mit und ohne Vierbeiner …







**Lage & Freizeit**

- Nähe zu Zürichsee, Pfäffikersee, Egelsee und weitere Seen – mit Wassersportmöglichkeiten
- Sportbahnen Atzmännig, Skigebiet Steg/Fischenthal, Hoch-Ybrig, Flumserberg, Töss-Tal uvm
- Ideal für Aktive: golfen, joggen, biken, baden, wandern – direkt ab Haustüre

**Mobilität & Erreichbarkeit**

- Guter öffentlicher Personennahverkehr, Bhf im Ort
- Sehr gute Anbindung an Zürich (30 min), Rapperswil, Rüti, Wetzikon (unter 8 min), Uster (15 min)
- Flughafen Zürich ca. 30 min Auto / 45 min ÖV
- A15 Autobahnanschluss in kurzer Distanz
- Optimal für Pendler, Selbstständige und Remote-Worker



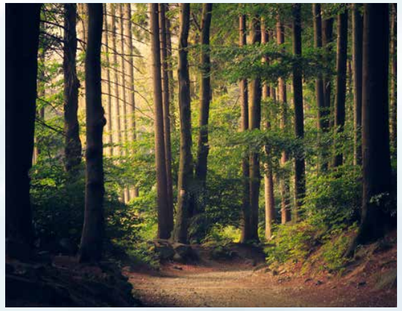
# Der Blick in die Natur erschöpft sich nicht. Er erneuert sich immer und immer wieder.

**Kontakt**

**LANG & PARTNER IMMOBILIEN AG**
Heinz Lang
m +41 79 691 08 66
f +41 43 421 77 00
Werner-Weber-Strasse 10
CH-8630 Rüti
heinz.lang@langundpartner.ch









**PROJEKTBETEILIGTE**

**Architektur**
Architektenteam Zürich AG, Uster

**Realisation**
KS Architekten AG, Pfäffikon ZH

**Bauherrschaft**
M. Künzli Immobilien AG, Gibswil

**Verkauf**
Lang & Partner Immobilien AG

**Visualisierung Architektur**
MVA Morina Architektur, Dübendorf

Fotos:
@i-Stock: U 1+4 | S3, 4 | S7 | S8 HG/re./re. u. | S9–11 | S13 | S17 HG/li. u. | S19 | S23 li. u. | S25 u. | S27 li./re. | S30–31 HG | S30 li. | @unsplash: S14 Kunj Parekh | S25 Mi. Jen-P | S27 Mi. Big Dodzy | S31 Mi. u. Lukasz | @floxdesign: S6 | S8 Mi. o./li. u. | S30 re. | S31 Mi. o. | @Ritterhaus: S8 li.

# The Light House

Your delight. Our passion.

LANG & PARTNER IMMOBILIEN

Gestaltung/Umsetzung @ floxdesign, Berlin