



Sustenweg 1
8048 Zürich

Erstvermietung

zu vermieten ab 1. Februar 2026
18 Wohnungen mit 2.5 - 4.5 Zimmern



Verwaltung / Vermietung

Spross Lebensräume AG
Immobilienbewirtschaftung
Burstwiesenstrasse 2
Postfach
8036 Zürich

043 333 33 66
immobilien@spross.com
www.spross.com

Hinweis

Aus Plänen, Zeichnungen, Möblierungen, 3D-Darstellungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben vorbehalten.

Sustenweg 1

Klimafreundlich wohnen im urbanen Rückzugsort

Lage & Umgebung

Der Neubau am Sustenweg 1 liegt in einem ruhigen, durchgrünten Quartier von Zürich-Altstetten. Dank der Lage an einer Privatstrasse bietet das Haus ein angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr. Gleichzeitig sind Erholungsgebiete und Grünflächen in kurzer Distanz erreichbar.

In der näheren Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sportanlagen und ein Hallenbad. Bus- und Tramhaltestellen sind ebenfalls gut erreichbar und gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an die gesamte Stadt Zürich.

Ein Wohnort, der städtische Infrastruktur mit erholsamer Umgebung verbindet.

Überbauungskonzept

Das Wohnhaus umfasst 18 sorgfältig konzipierte Mietwohnungen mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern. Funktionale Grundrisse und grosszügige private Aussenräume ermöglichen eine hohe Wohnqualität auf kompaktem Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich ein grosszügiger Kinderwagenraum, 10 Veloabstellplätze sowie der Zugang zur Tiefgarage. Weitere 4 Veloabstellplätze sind im Aussenraum und 28 zusätzliche im Untergeschoss vorgesehen. Für Autos stehen 8 Tiefgaragenplätze und für Motorräder 2 Plätze zur Verfügung.

 Sustenweg 1

- 1 Haltestelle Schulhaus Buchlern
- 2 Haltestelle Rautihalde
- 3 Haltestelle Farbhof
- 4 Haltestelle Bachmattstrasse
- 5 Lindenplatz
- 6 Bahnhof Altstetten
- 7 Schule Buchlern/Kindergarten
- 8 Schule Dachslern-Feldblumen
- 9 Schule Im Herrlig/Kindergarten
- 10 Schule Loogarten/Chriesiweg
- 11 Schule Altstetterstrasse
- 12 Grosse Kirche Altstetten
- 13 Kirche Heilig-Kreuz
- 14 Einkaufszentrum Neumarkt
- 15 Hallenbad Altstetten
- 16 Sportzentrum Buchlern
- 17 Bachwiesenpark
- 18 Altstetterwald



Architektur

Zur Strasse hin präsentiert sich das Mehrfamilienhaus mit einer langgezogenen, geschlossenen Fassade. Auf der Süd- und Gartenseite öffnen sich die Wohnungen mit Loggien und Balkonen zum Aussenraum. Die Staffelung des Baukörpers sorgt für eine optimale Besonnung aller Aussenbereiche.

Die Holzfassade in warmem Rotocker greift Farbtöne der Nachbarschaft auf. Umlaufende Brüstungsbänder mit horizontaler Holzschalung sowie quartiertypische Frieze betonen die Geschossigkeit des Gebäudes. Zurückhaltend matte Wandflächen mit vertikaler Holzschalung setzen einen feinen Kontrast dazu.

Das zurückversetzte Attikagschoss bildet den oberen Abschluss und entspricht der gängigen Dachform der Umgebung.

Nachhaltigkeit & Bauweise

Das Gebäude wurde kreislaufgerecht und nach dem Suffizienzprinzip geplant und realisiert. Der Erschliessungskern und das Untergeschoss bestehen aus Spross-Recyclingbeton "us Züri für Züri", während das übrige Bauvolumen in reiner Holzbauweise errichtet wurde. Natürliche Materialien wie Holz und Lehm sorgen im Innern für ein gesundes Raumklima.

Das mit dem Prix Watt d'Or ausgezeichnete Raumklimakonzept vereint zukunftsorientierte Lösungen für Heizung, Kühlung, Frischluftzufuhr und Baukonstruktion. Auf dem Dach erzeugt eine Photovoltaikanlage den Strom für den Eigenverbrauch.

Als Nullwärmeenergiegebäude erfüllt der Neubau höchste energetische Standards. Die naturnahe Umgebungsgestaltung fördert die Biodiversität und schafft Lebensräume für Flora und Fauna.

So verbindet der Wohnbau ökologische Bauweise mit modernem Wohnkomfort.

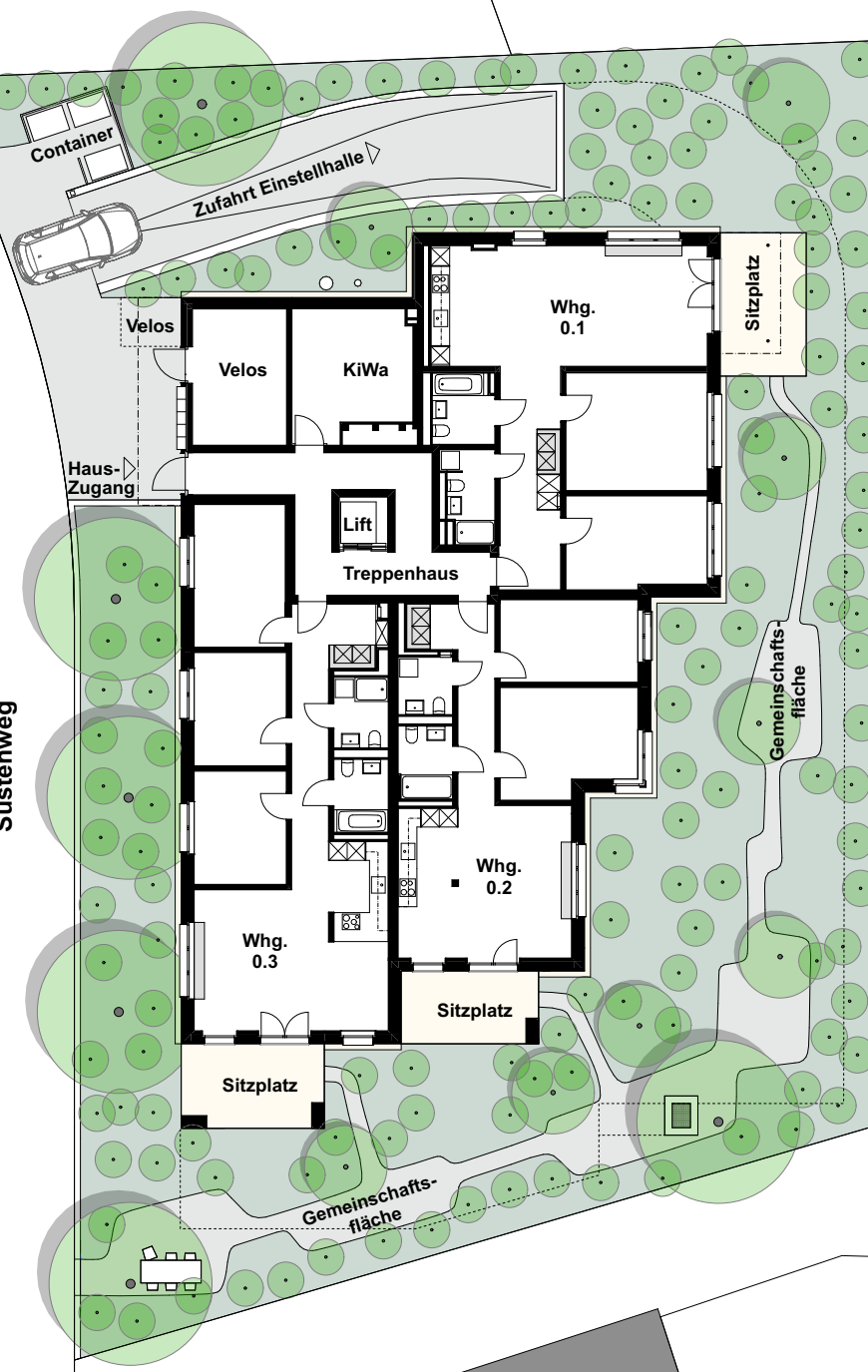
Sustenweg 1
8048 Zürich

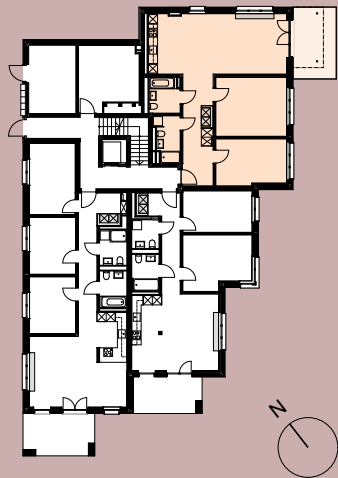
0 2 6 10
1:250



PP
Sustenweg 1

Sustenweg



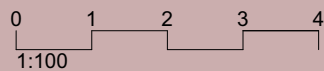


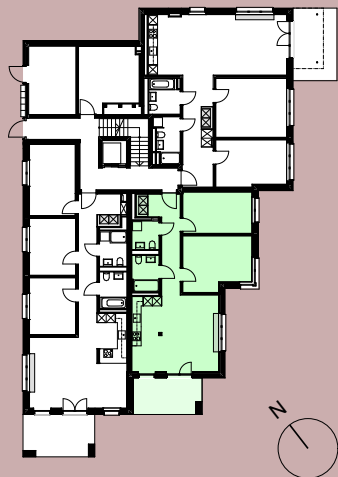
Erdgeschoss

Whg. 0.1 3.5 Zimmer

Wohnfläche 94.5 m²
Sitzplatz 14.0 m²
Keller 11.1 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich



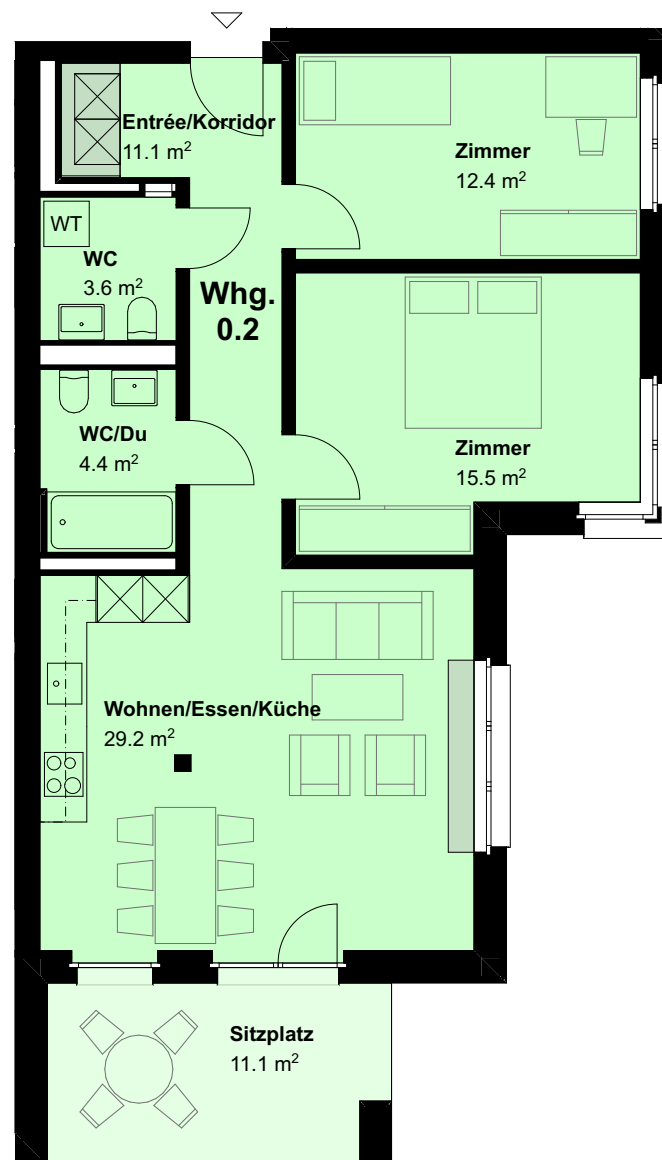
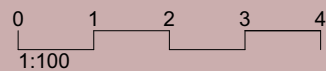


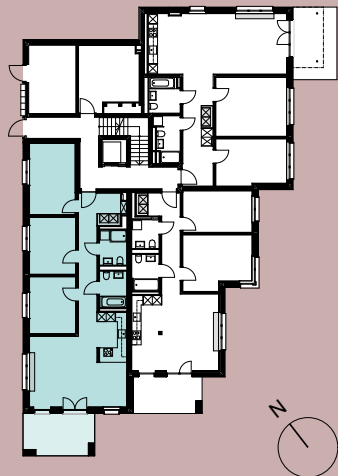
Erdgeschoss

Whg. 0.2
3.5 Zimmer

Wohnfläche	76.2 m ²
Sitzplatz	11.1 m ²
Keller	8.9 m ²

Sustenweg 1
8048 Zürich



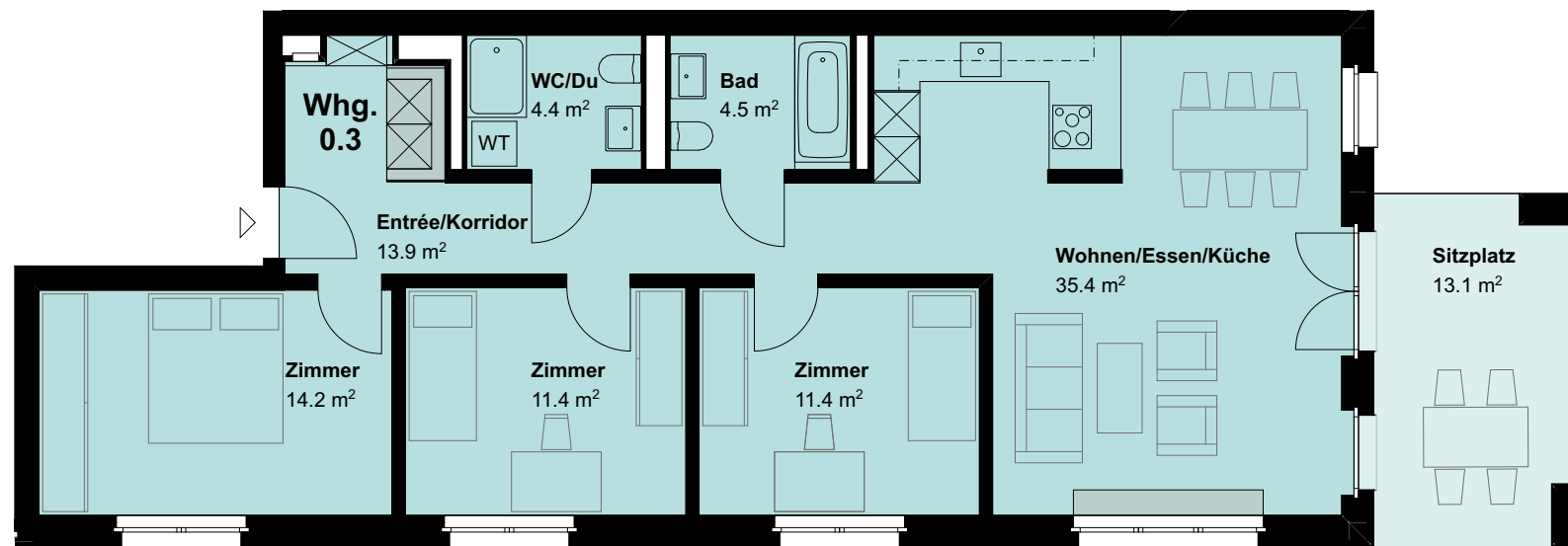
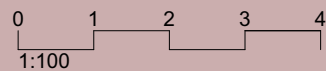


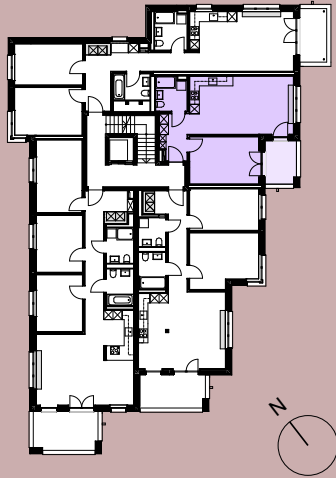
Erdgeschoss

Whg. 0.3
4.5 Zimmer

Wohnfläche	95.2 m ²
Sitzplatz	13.1 m ²
Keller	8.1 m ²

Sustenweg 1
8048 Zürich





1. Obergeschoss

Whg. 1.1 2.5 Zimmer

Wohnfläche 51.6 m²
Loggia 6.5 m²
Keller 5.1 m²

2. Obergeschoss

Whg. 2.1 2.5 Zimmer

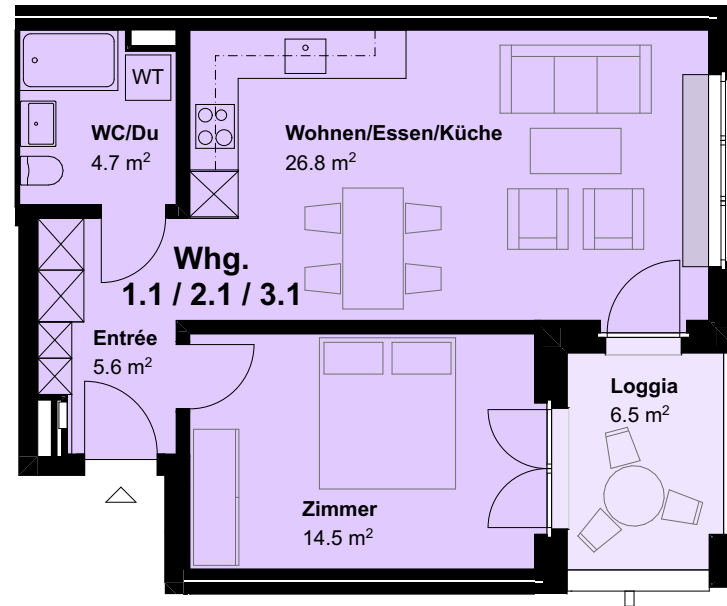
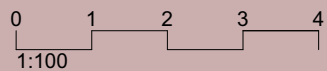
Wohnfläche 51.6 m²
Loggia 6.5 m²
Keller 5.1 m²

3. Obergeschoss

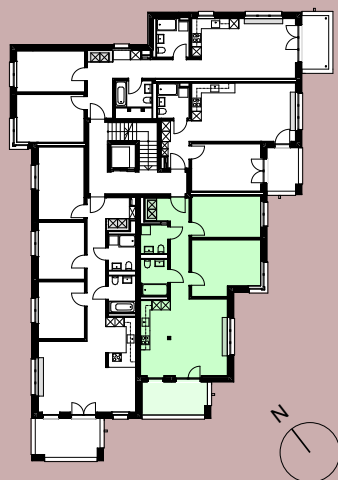
Whg. 3.1 2.5 Zimmer

Wohnfläche 51.6 m²
Loggia 6.5 m²
Keller 5.1 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich







1. Obergeschoss

Whg. 1.2 3.5 Zimmer

Wohnfläche 76.2 m²
Loggia 10.0 m²
Keller 8.1 m²

2. Obergeschoss

Whg. 2.2 3.5 Zimmer

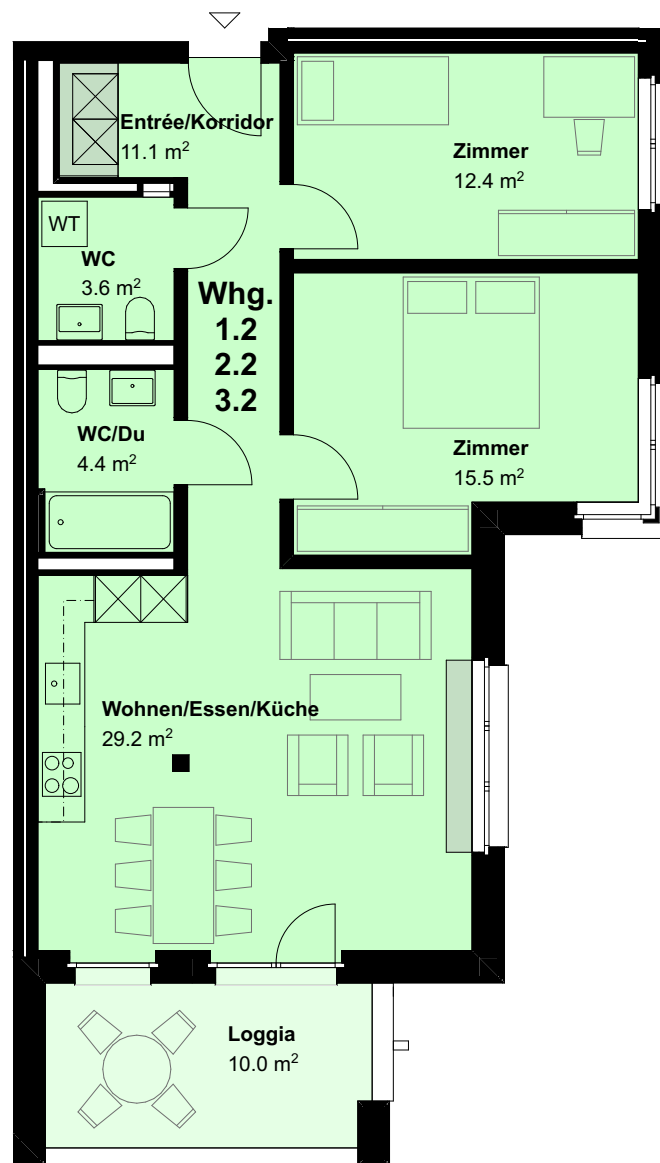
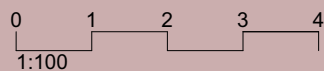
Wohnfläche 76.2 m²
Loggia 10.0 m²
Keller 8.1 m²

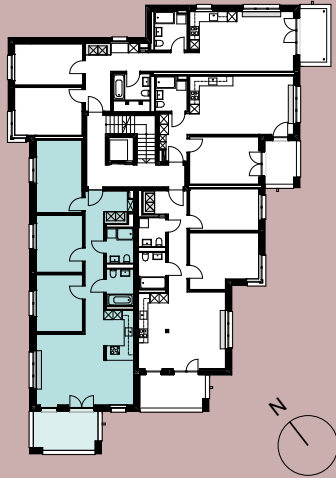
3. Obergeschoss

Whg. 3.2 3.5 Zimmer

Wohnfläche 76.2 m²
Loggia 10.0 m²
Keller 8.1 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich





1. Obergeschoss

Whg. 1.3 4.5 Zimmer

Wohnfläche 95.5 m²
Loggia 11.5 m²
Keller 8.0 m²

2. Obergeschoss

Whg. 2.3 4.5 Zimmer

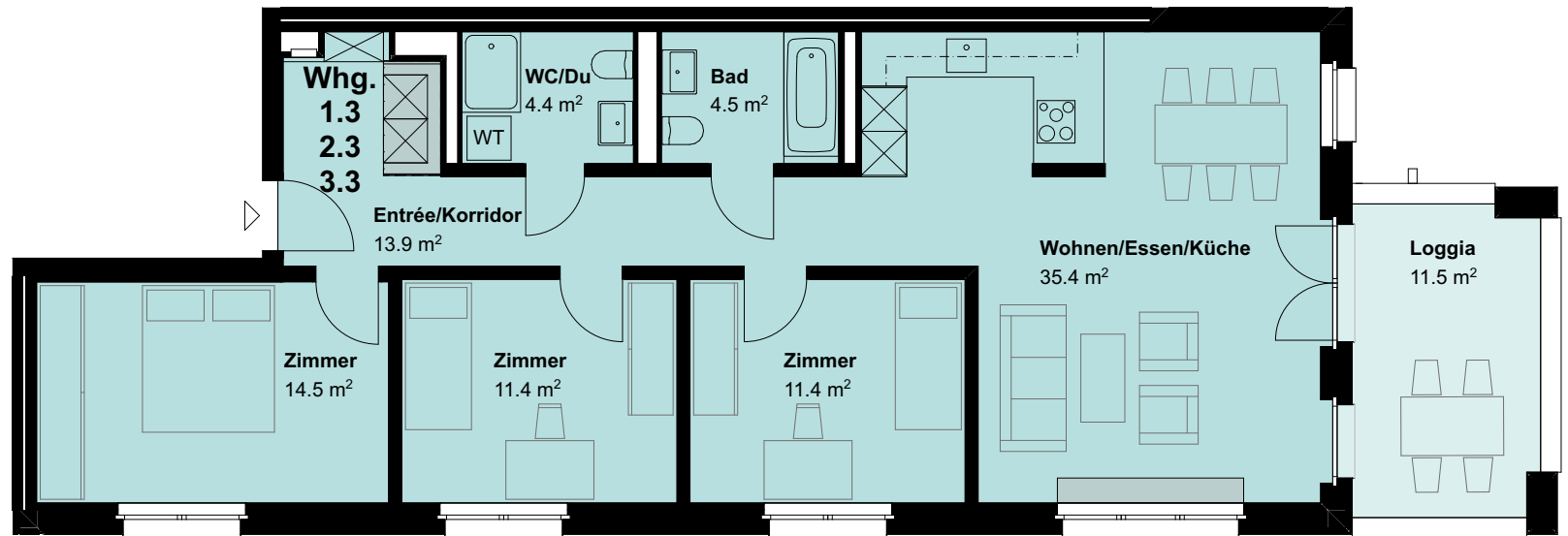
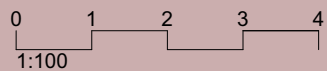
Wohnfläche 95.5 m²
Loggia 11.5 m²
Keller 8.0 m²

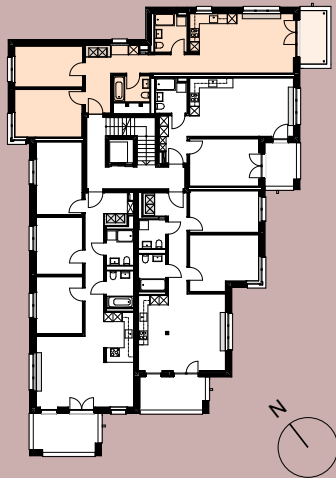
3. Obergeschoss

Whg. 3.3 4.5 Zimmer

Wohnfläche 95.5 m²
Loggia 11.5 m²
Keller 8.0 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich





1. Obergeschoss

Whg. 1.4 3.5 Zimmer

Wohnfläche 78.7 m²
Balkon 7.0 m²
Keller 8.0 m²

2. Obergeschoss

Whg. 2.4 3.5 Zimmer

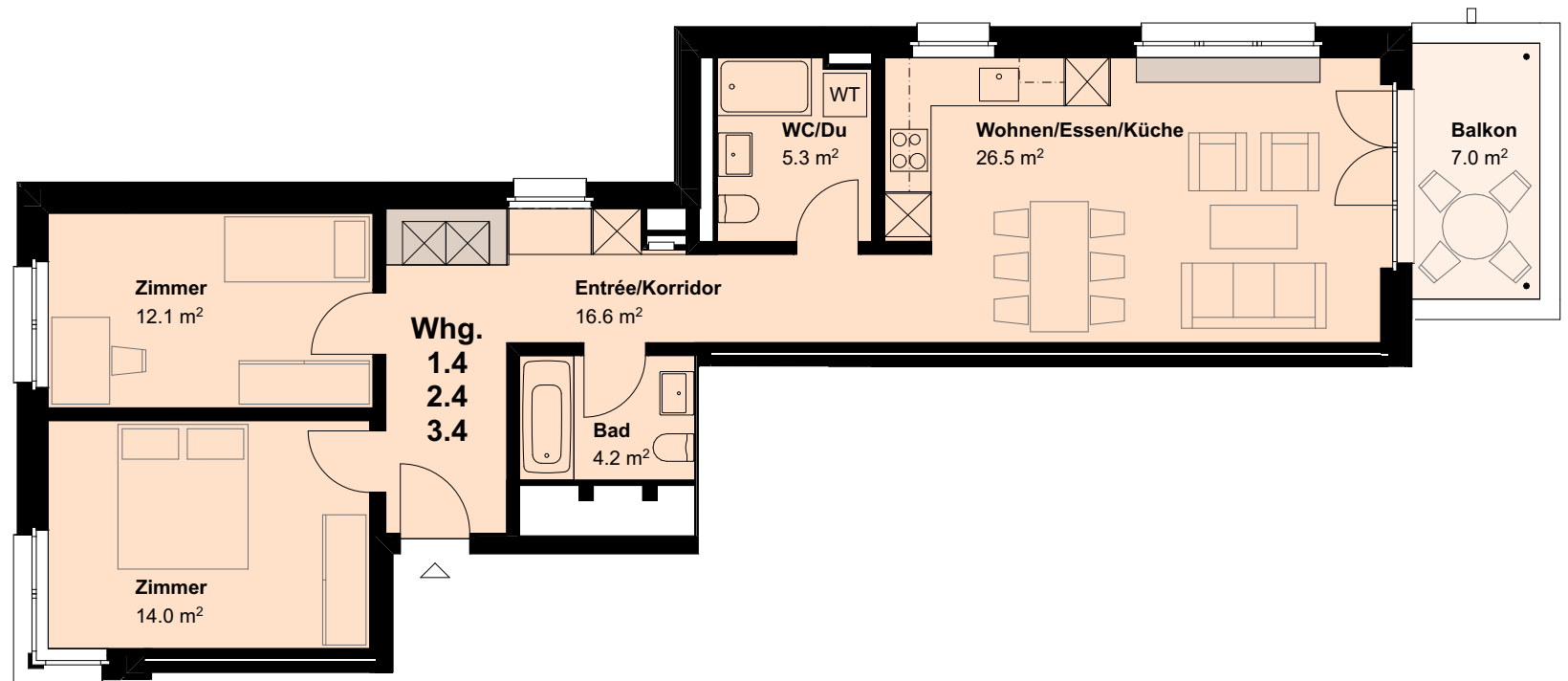
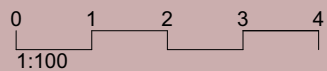
Wohnfläche 78.7 m²
Balkon 7.0 m²
Keller 8.0 m²

3. Obergeschoss

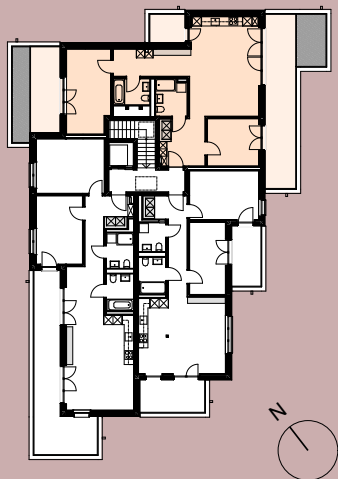
Whg. 3.4 3.5 Zimmer

Wohnfläche 78.7 m²
Balkon 7.0 m²
Keller 8.0 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich





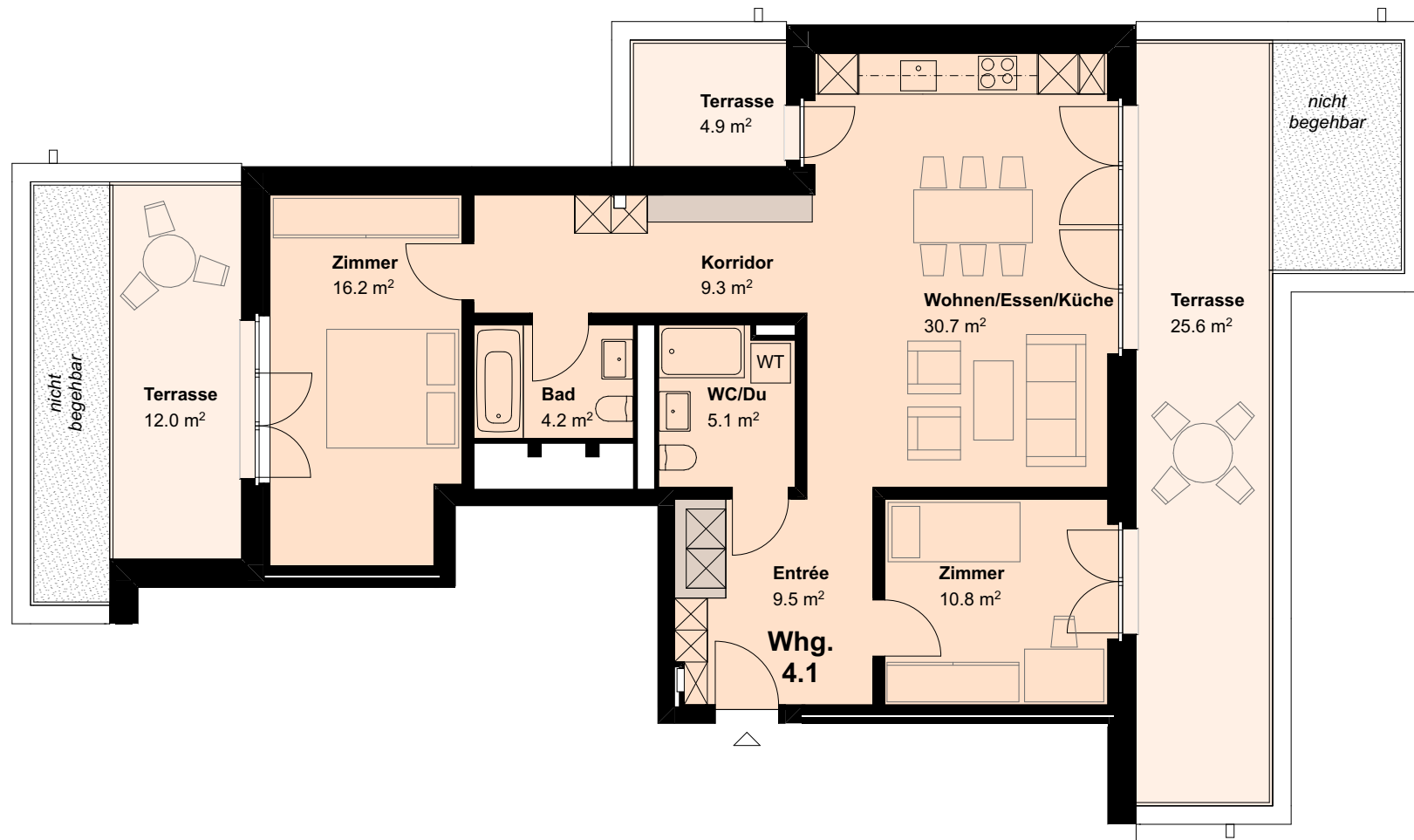
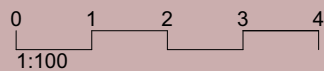


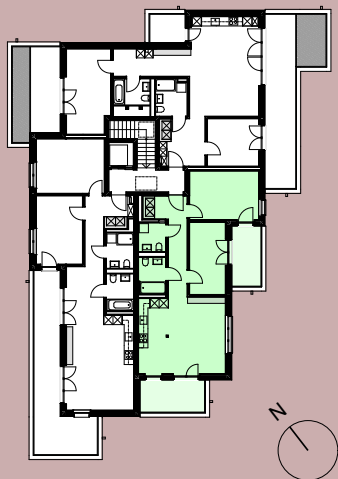
Attikageschoss

Whg. 4.1
3.5 Zimmer

Wohnfläche 85.8 m²
Terrassen 42.5 m²
Keller 8.0 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich



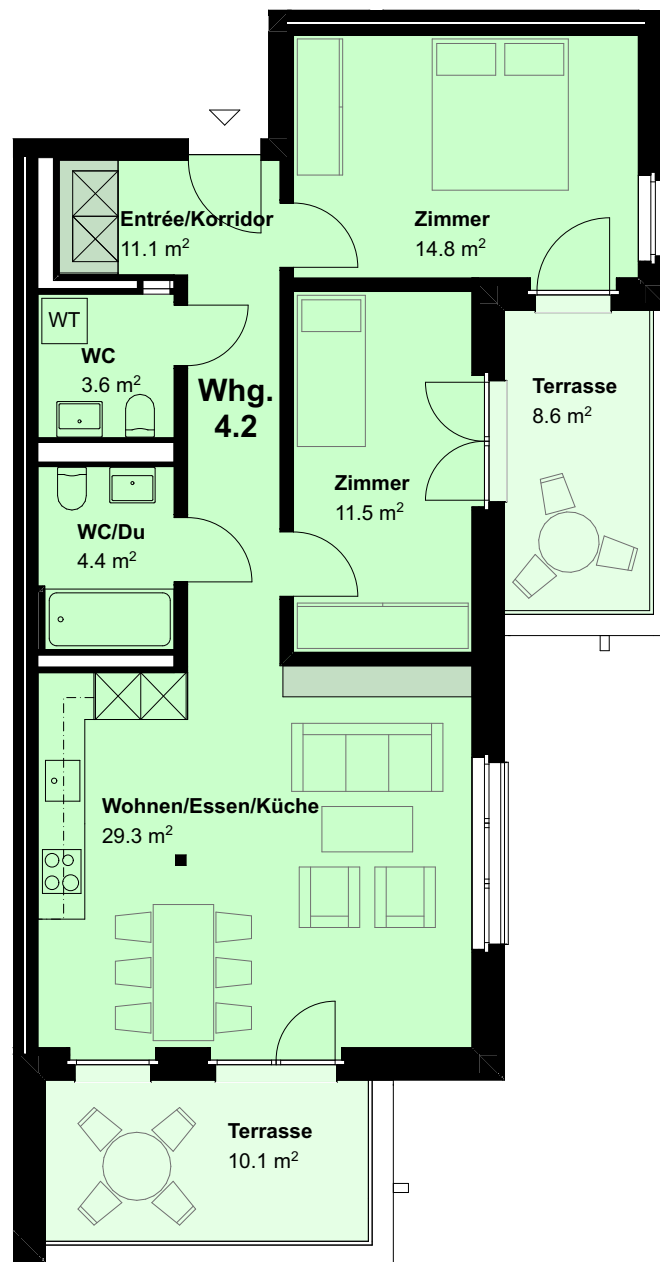
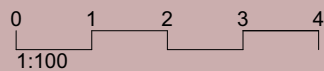


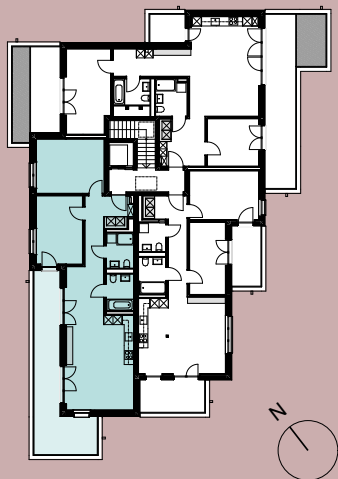
Attikageschoss

Whg. 4.2 **3.5 Zimmer**

Wohnfläche	74.7 m ²
Terrassen	18.7 m ²
Keller	8.1 m ²

Sustenweg 1
8048 Zürich



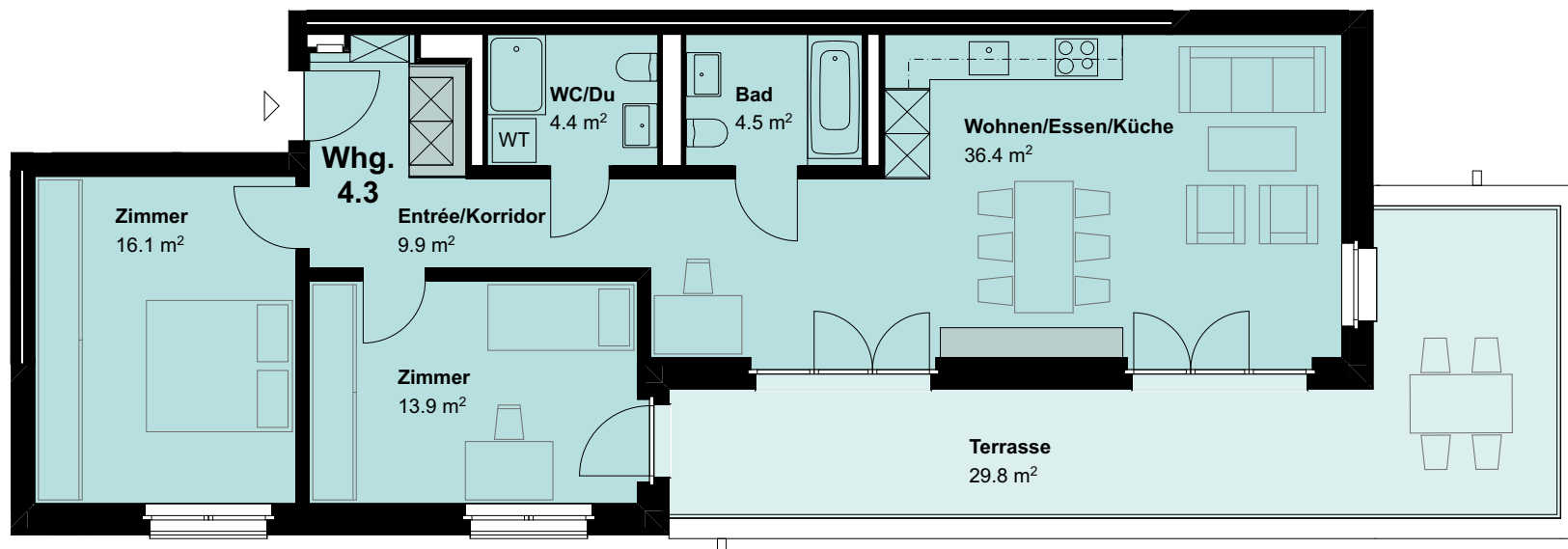
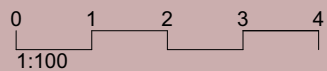


Attikageschoss

Whg. 4.3 3.5 Zimmer

Wohnfläche 85.2 m²
Terrasse 29.8 m²
Keller 8.0 m²

Sustenweg 1
8048 Zürich

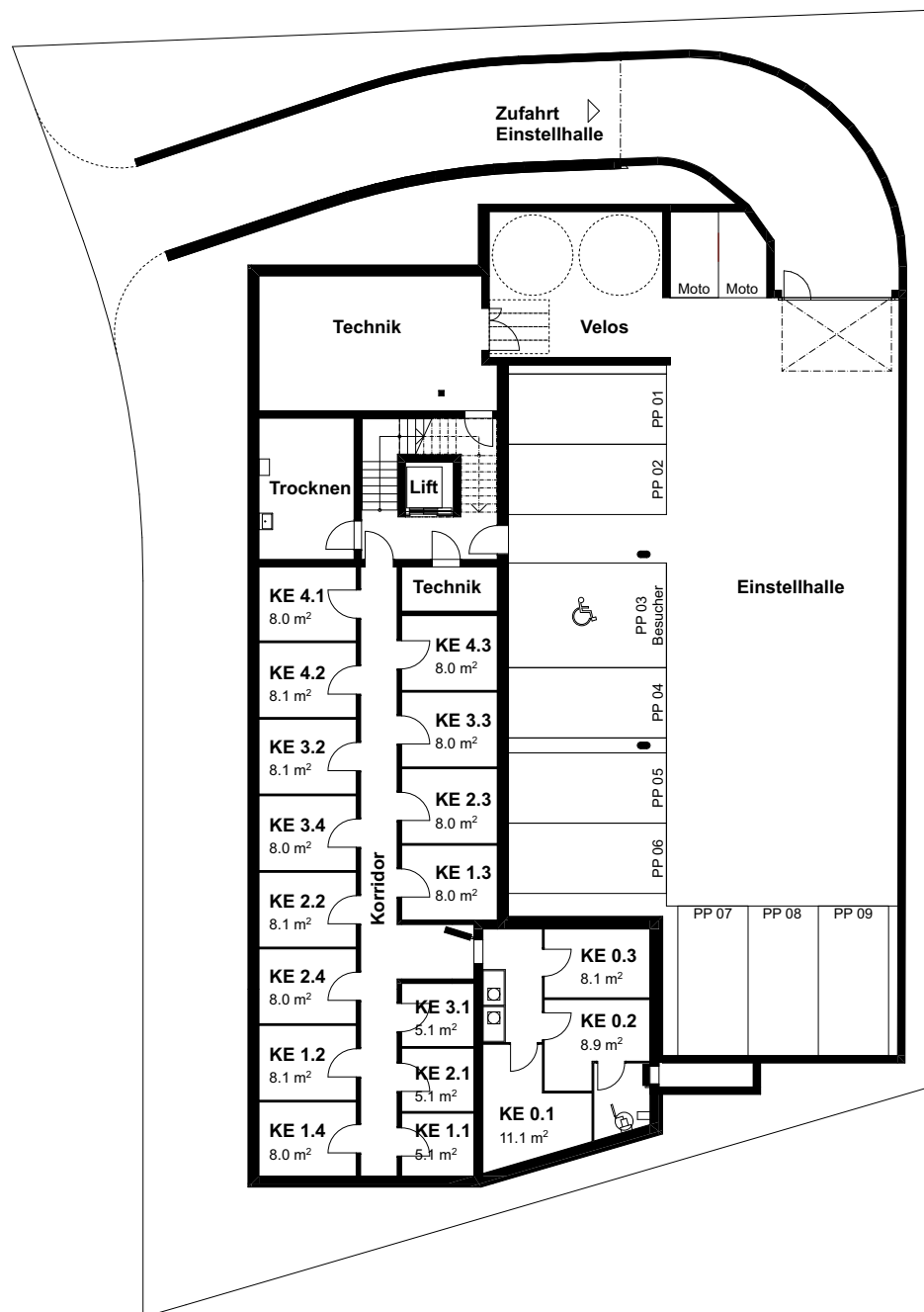


Untergeschoss



Sustenweg 1
8048 Zürich

0 2 6 10
1:250



Kurzbaubeschrieb

Im beiliegenden Dokument "**Detailbeschrieb Besonderheiten, Raumklimakonzept und Bedienung**" sind die baulichen und technischen Besonderheiten ausführlich erläutert. Nachfolgend eine Übersicht der wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

Boden-/Wandbeläge/Decken

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit einem geschliffenen und versiegelten Anhydrit-Bodenbelag in Terrazzo-Optik ausgestattet. Dieser Belag überzeugt durch seine robuste, pflegeleichte und zugleich elegante Oberfläche.

Die Aussenwände der Wohn- und Schlafräume sind mit klimaregulierenden Lehmbauplatten versehen, die mit Lehm verputzt und mit Lehmfarbe gestrichen wurden. Dies sorgt für ein natürliches und behagliches Raumklima. Die übrigen Innenwände bestehen aus Gipsbauplatten, verputzt mit Spachtelüberzug und gestrichen mit ökologischer Wohnraumfarbe.

Die Decken sind aus unbehandeltem, gehobeltem Fichtenholz gefertigt. Das sichtbare Holztragwerk trägt zu einer warmen und natürlichen Atmosphäre bei. In den Nasszellen sind Böden und Teilflächen der Wände mit grossformatigen keramischen Platten belegt, was eine langlebige und pflegeleichte Lösung darstellt.

Küchen

Die Küchen stammen vom Schweizer Hersteller Elbau aus dem Appenzellerland und sind hochwertig verarbeitet. Schlichte Linien und Kunststeinabdeckungen prägen das zurückhaltende Erscheinungsbild. Sie sind in die offenen Wohn-/Essbereiche integriert und mit Electrolux-Geräten ausgestattet (Backofen, Induktionskochfeld, Umluft-Flachschirmhaube, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination).

Entrée

Im Eingangsbereich jeder Wohnung ist ein massgefertigter Garderobenschrank mit Kleiderstange, Tablaren und Innenschubladen eingebaut, der praktischen Stauraum bietet.

Nasszellen/Waschen

Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen (Bad/WC sowie Dusche/WC oder separates WC). Die 2.5-Zimmer-Wohnungen sind mit einer Nasszelle (Dusche/WC) ausgestattet. Unter den Waschtischen befinden sich eingebaute Schubladenmöbel.

Jede Wohnung ist mit einem eigenen Wäscheturm (Electrolux Waschmaschine und Tumbler) ausgestattet, der in den Nasszellen integriert ist. Zusätzlich steht im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Trockenraum mit Secomat zur Verfügung.

Fenster/Storen

Grosszügige Fensterflächen aus Holz-/Metallkonstruktionen sorgen für helle Räume und viel Tageslicht. Elektrisch bedienbare Verbundraffstoren sorgen für Sonnenschutz und Verdunkelung. Automatikfunktionen verhindern sommerliche Überhitzung.

Zur zusätzlichen Beschattung sind bei den Balkonen, Loggien und Terrassen - je nach Lage - entweder elektrisch betriebene Knickarmmarkisen (im Attikageschoss) oder manuell bedienbare Senkrecht- bzw. Ausstellmarkisen angebracht.

Elektroinstallationen

Die Wohnungen sind mit einer Gegensprechanlage sowie einer ausreichenden Anzahl Steckdosen, Lichtschalter und Lampenanschlüsse ausgestattet. In Korridoren, Küchen und Nasszellen ist eine bauseitige Beleuchtung installiert.

Ein zentral positionierter Multimediaverteiler ermöglicht den Anschluss von Telefonie, Radio, TV und Datendiensten. In allen Zimmern sind entsprechende Multimedia-Steckdosen vorhanden.

Solarstrom

Die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach produziert umweltfreundlichen Strom. Dieser wird für Haushaltsstrom, Haustechnik und Elektromobilität genutzt; Überschüsse fließen ins Netz. Die Abrechnung erfolgt transparent über ewz.solarsplit, sodass alle Mietparteien von günstigem, nachhaltigem Solarstrom direkt aus der Liegenschaft profitieren.

Raumklimakonzept

Zwei hocheffiziente Wärmepumpen und sieben Erdwärmesonden versorgen das Gebäude mit thermischer Energie. Im sommerlichen Kühlbetrieb werden die Sonden durch die abgeführte Wärme regeneriert.

Das Raumklimasystem basiert auf dezent in Wandschränken oder Brüstungen integrierten Klimaelementen, die erwärmte oder sanft gekühlte Luft ins Wohnzimmer leiten. Durch natürliche Luftzirkulation oder leise Verbundlüfter in den Türen verteilt sich die temperierte Luft in alle Zimmer.

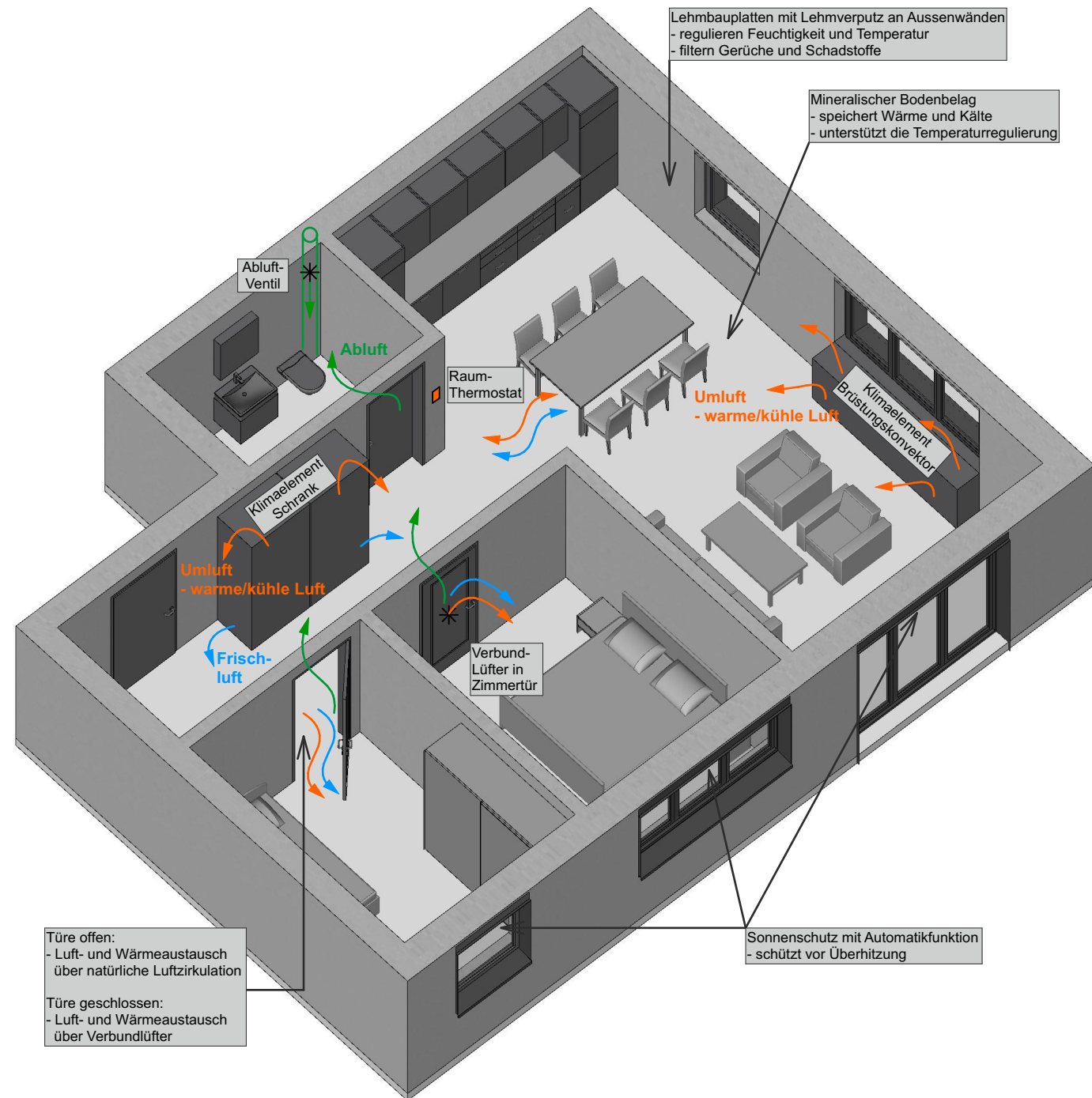
Das System arbeitet verzögerungsfrei, geräuschlos und zugluftfrei - vergleichbar mit einem modernen Kachelofen - und ist optimal auf den geringen Heiz- und Kühlbedarf eines energieeffizienten Gebäudes abgestimmt. Der Energieverbrauch liegt deutlich unter jenem herkömmlicher Systeme.

Speicherfähige Baumaterialien und Konstruktionsaufbauten unterstützen die natürliche Regulierung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Enthalpie-Wärmetauscher gewährleistet kontinuierlich frische sowie leicht befeuchtete Raumluft. Der automatisch gesteuerte Sonnenschutz schützt zusätzlich vor sommerlicher Überhitzung.

Funktionsweise und Komponenten siehe Prinzipschema auf der Folgeseite.

Sustenweg 1
8048 Zürich

Prinzipschema
Raumklima-Konzept



Treppenhaus

Das Treppenhaus bildet als zentraler Gebäudekern die vertikale Erschliessung und fungiert gleichzeitig als statischer, erdbebensicherer Anker. Der Sichtbetonschacht steht in spannendem Kontrast zur warmen Holzbauweise.

Ein Schindler-Personenaufzug mit 630 kg Tragkraft (8 Personen) und höchster Energieeffizienzklasse A erschliesst sämtliche Geschosse. Durch den modernen Antrieb mit Stromrückgewinnung werden bis zu 40% Energiekosten eingespart.

Veloabstellplätze

Im Untergeschoss befindet sich ein Abstellraum mit Platz für rund 28 Fahrräder sowie 2 Motorräder. Der Zugang erfolgt bequem über die Garagenrampe.

Zusätzlich stehen beim Eingangsbereich 4 gedeckte Aussenplätze sowie ein separater Raum mit 10 weiteren Veloabstellplätzen zur Verfügung.

Tiefgarage

Die Tiefgarage verfügt über 8 Mietparkplätze mit vorbereiteter Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Das Garagentor wird komfortabel per Funksender bedient. Zusätzlich steht ein barrierefreier Besucherparkplatz zur Verfügung.

Nebenräume

Die Kellerabteile im Untergeschoss sind mechanisch belüftet und entfeuchtet. Sie messen für die 2.5-Zimmer-Wohnungen mindestens 5 m², für die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen mindestens 8 m².

Wohnungsangebot

Lage	Wohnung Nummer	Anzahl Zimmer	Nutzfläche m2	Aussenfläche m2	Keller m2	Nettomiete CHF/Mt	Nebenkosten CHF/Mt	Bruttomiete CHF/Mt
EG	0.1	3.5	94.5	Sitzplatz 14.0	11.1	3'030	320	3'350
	0.2	3.5	76.2	Sitzplatz 11.1	8.9	2'550	300	2'850
	0.3	4.5	95.2	Sitzplatz 13.1	8.1	3'170	380	3'550
1.OG	1.1	2.5	51.6	Loggia 6.5	5.1	2'150	200	2'350
	1.2	3.5	76.2	Loggia 10.0	8.1	2'650	300	2'950
	1.3	4.5	95.5	Loggia 11.5	8.0	3'270	380	3'650
	1.4	3.5	78.7	Balkon 7.0	8.0	2'650	300	2'950
2.OG	2.1	2.5	51.6	Loggia 6.5	5.1	2'200	200	2'400
	2.2	3.5	76.2	Loggia 10.0	8.1	2'750	300	3'050
	2.3	4.5	95.5	Loggia 11.5	8.0	3'370	380	3'750
	2.4	3.5	78.7	Balkon 7.0	8.0	2'750	300	3'050
3.OG	3.1	2.5	51.6	Loggia 6.5	5.1	2'250	200	2'450
	3.2	3.5	76.2	Loggia 10.0	8.1	2'850	300	3'150
	3.3	4.5	95.5	Loggia 11.5	8.0	3'470	380	3'850
	3.4	3.5	78.7	Balkon 7.0	8.0	2'850	300	3'150
Attika	4.1	3.5	85.8	Terrasse 42.5	8.0	3'650	300	3'950
	4.2	3.5	74.7	Terrasse 18.7	8.1	3'400	300	3'700
	4.3	3.5	85.2	Terrasse 29.8	8.0	3'500	300	3'800
UG	Parkplätze	8						200
	Motorrad	2						50
Aussen	Parkplatz	1						100

Verwaltung / Vermietung

Spross Lebensräume AG
Immobilienbewirtschaftung
Burstwiesenstrasse 2
Postfach
8036 Zürich

043 333 33 66
immobilien@spross.com
www.spross.com