



Erstvermietungen
2.5 / 3.5 / 4.5- Zimmerwohnungen
Ab 1. Mai 2026

Nauengasse 3
8427 Rorbas

Inhalt

Projektstandort.....	2
2.5 – Zimmerwohnung 1. UG	3
3.5 – Zimmerwohnung EG links	4
4.5 – Zimmerwohnung EG rechts.....	5
3.5 – Zimmerwohnung 1. OG links	6
4.5 – Zimmerwohnung 1. OG rechts.....	7
2.5 – Zimmer Attikawohnung 2. OG / DG links.....	8
3.5 – Zimmer Attikawohnung 2. OG / DG rechts.....	9
Ausbaustandart	10
Bodenbeläge	10
Wände und Decken.....	10
Küche.....	10
Bad / Dusche / WC	10
Heizung.....	10
Elektroinstallationen / Sonnerie.....	10
Fenster	11
Gebäudeisolation.....	11
Balkone	11
Garage und Veloabstellplatz	11
Keller.....	11
Übersicht Wohnungen.....	18
Bedingungen zur Miete.....	19
Übergabezustand	19
Mietkaution	19
Bezugstermin	19
Umgebung.....	19
Besichtigungen.....	19
Kontakt	19
Copyright.....	19
Grundrisse	19
UG / Garage.....	19
Erdgeschoss.....	20
1. Obergeschoss.....	21
2. Obergeschoss / Dachgeschoss.....	22
Impressionen	19

Projektstandort

Lage und Gemeinde

Die Liegenschaft befindet sich in Rorbas, einer Gemeinde im Bezirk Bülach im Kanton Zürich. Rorbas liegt am unteren Ende des Tösstals, etwa 20 Kilometer nordöstlich von Zürich, auf einer Höhe von rund 395 Metern über Meer, eingebettet zwischen den bewaldeten Hügeln des Dättenbergs und des Irchel. Die Gemeinde hat ihren dörflichen Charakter bewahrt und verbindet Tradition mit modernem Wohnen.

Die Nauengasse befindet sich in zentraler Dorflage und bietet damit eine ruhige Wohnsituation mit gleichzeitig guter Anbindung an die lokale Infrastruktur.

Die Lage zwischen den bewaldeten Hügeln des Dättenbergs und des Irchel mit Feldern, Wiesen und Bachläufen lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Veloutouren ein. Spazierwege entlang der Töss und durch das angrenzende Naherholungsgebiet bieten vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten



Einkaufsmöglichkeiten

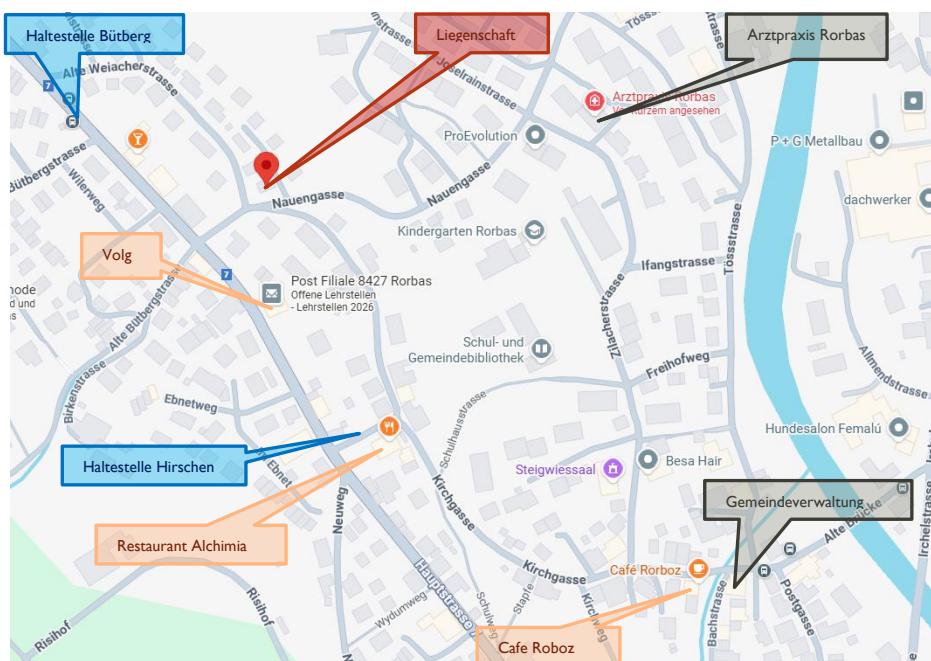
- Volg Laden (in unmittelbarer Nähe)
- Migros (*in Planung*)

Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestelle Bütbergstr., Fussweg 5min.
- Bushaltestelle Hirschen, Fussweg 4min.
- Bahnhof Embrach/Rorbas, Fussweg 25min.

Infrastruktur und Dienstleistungen

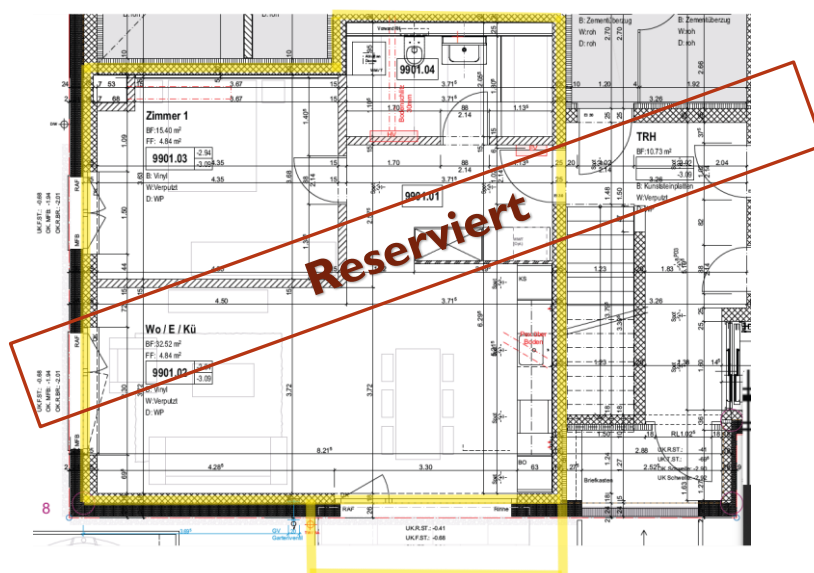
- Arztpraxis Rorbas: Fussweg 5min. / Autofahrt 1min.
- Restaurant Alchimia: Fussweg 4min. / Autofahrt 1min.
- Gemeindeverwaltung: Fussweg 9min, / Autofahrt 2min.
- Cafe Rorboz: Fussweg 10min. / Autofahrt 2min.



2.5 – Zimmerwohnung I. UG

Altersfreundliche 2.5-Zimmer-Wohnung an ruhiger Lage

63.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Eigener Sitzplatz mit Morgensonne
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage oder Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet.

Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung.

Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion).

Die hellen Küchenfronten harmonisieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG. Von Ihrem eigenen Sitzplatz aus können Sie die Morgensonne genießen.

Mietpreis mtl.:

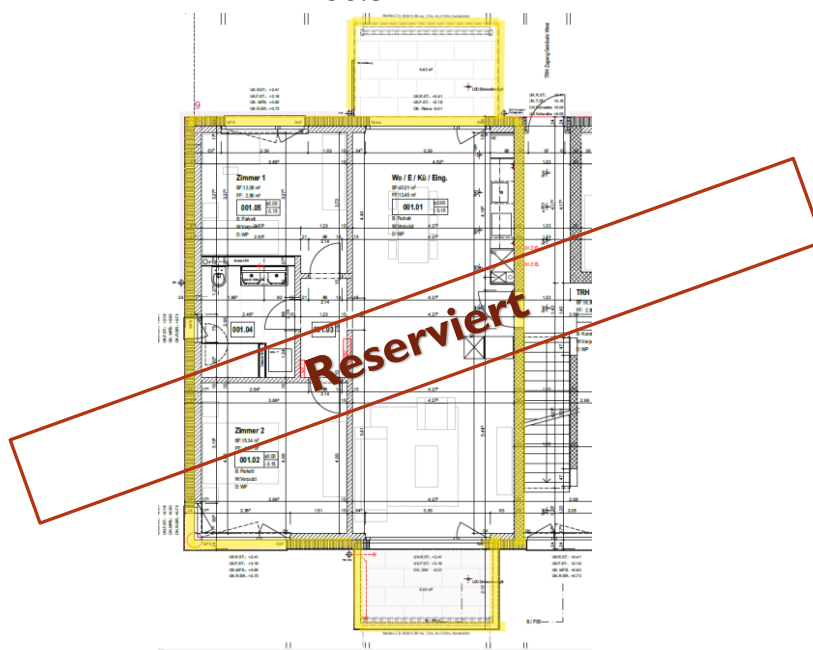
Nettomiete:	CHF 1'450
Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 150
<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 1'600</u>

Objekt bereits vermietet!

3.5 – Zimmerwohnung EG links

Altersfreundliche 3.5-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Sitzplatz

86.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Balkon und Sitzplatz mit Morgen- und Abendsonne
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet.

Weisse Wände und ein hochwertiger Eichenparkett schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung.

Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion).

Die hellen Küchenfronten harmonisieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG.

Von Ihrem eigenen Sitzplatz aus können Sie an sonnigen Tagen die Morgensonne geniessen.

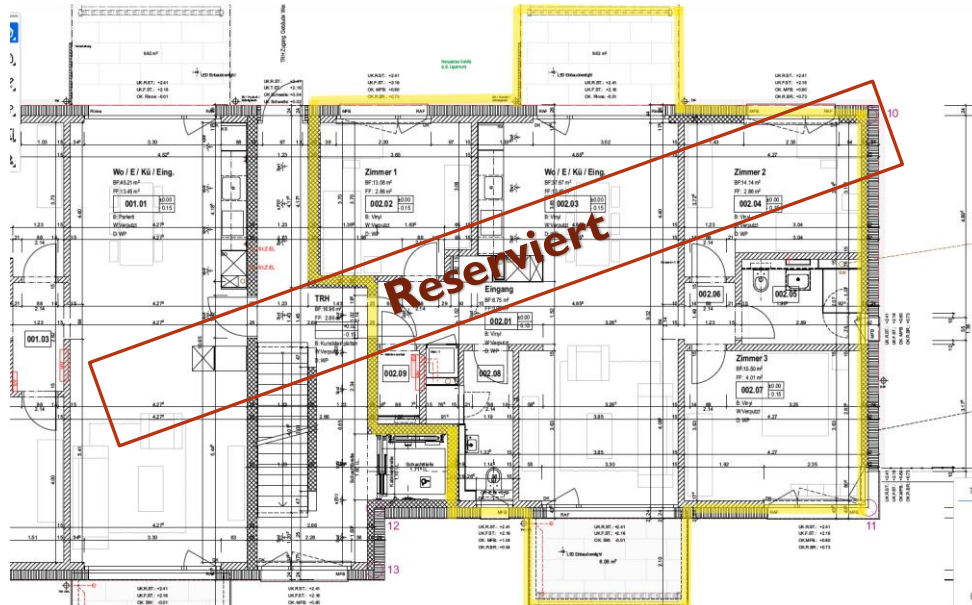
Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 2'050
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 200
	Bruttomiete:	CHF 2'250

Objekt bereits vermietet!

4.5 – Zimmerwohnung EG rechts

Altersfreundliche 4.5-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Sitzplatz

106.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Balkon und Sitzplatz mit Morgen- und Abendsonne
- Zwei Nasszellen
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet. Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion). Die hellen Küchenfronten harmonisieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG. Auf den beiden Balkonen können Sie an sonnigen Tagen die Morgen-, Mittags- und Abendsonne geniessen.

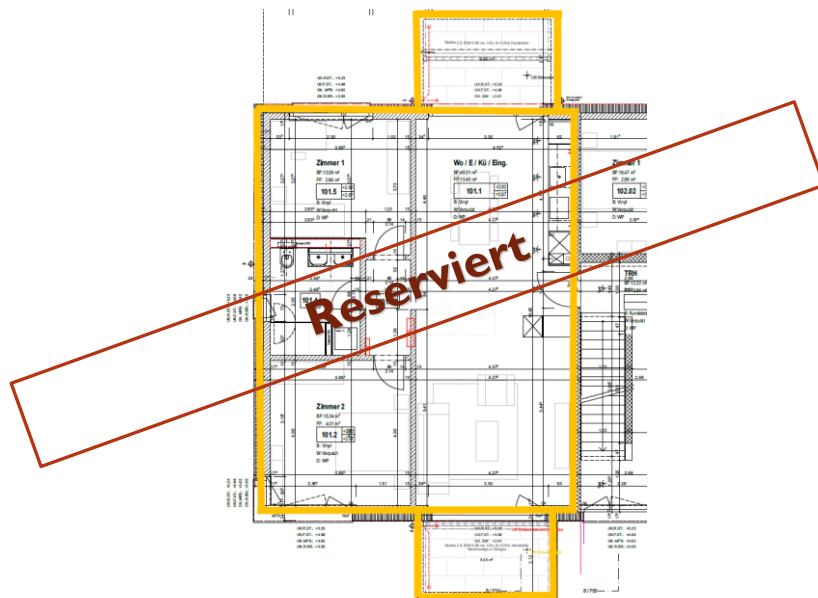
Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 2'250
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 250
	<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 2'500</u>

Objekt bereits vermietet!

3.5 – Zimmerwohnung I. OG links

Altersfreundliche 3.5-Zimmer-Neubau-Wohnung im I.OG an ruhiger Lage

86.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Zwei Balkone – Morgen und Abendsonne
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden
- Schöne Aussicht

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet. Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion). Die hellen Küchenfronten harmonisieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG. Auf den beiden Balkonen können Sie an sonnigen Tagen die Morgen-, Mittags- und Abendsonne geniessen.

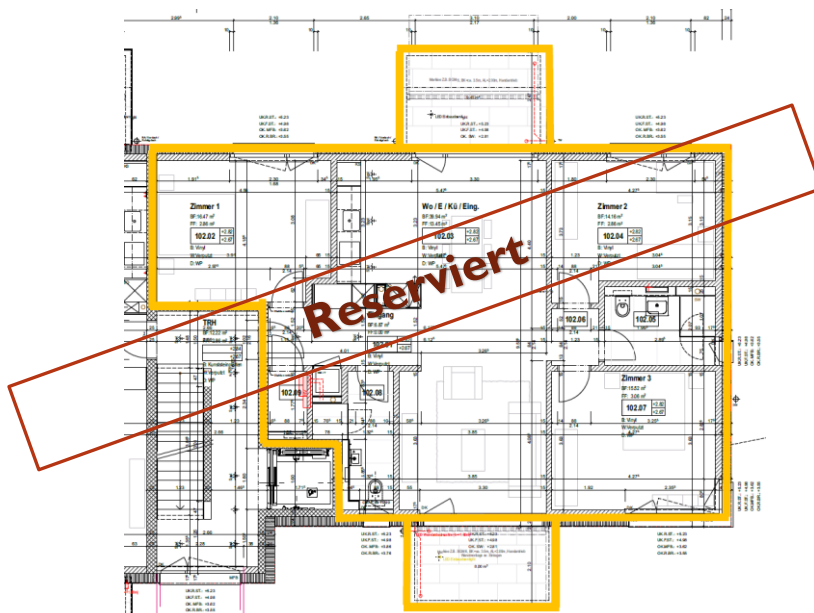
Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 1'850
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 200
	<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 2'050</u>

Objekt bereits vermietet!

4.5 – Zimmerwohnung I. OG rechts

Altersfreundliche 4.5-Zimmer-Neubau-Wohnung im I.OG an ruhiger Lage

112m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Zwei Balkone – Morgen und Abendsonne
- Zwei Nasszellen
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden
- Schöne Aussicht

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet. Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion). Die hellen Küchenfronten harmonieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG. Auf den beiden Balkonen können Sie an sonnigen Tagen die Morgen-, Mittags- und Abendsonne geniessen.

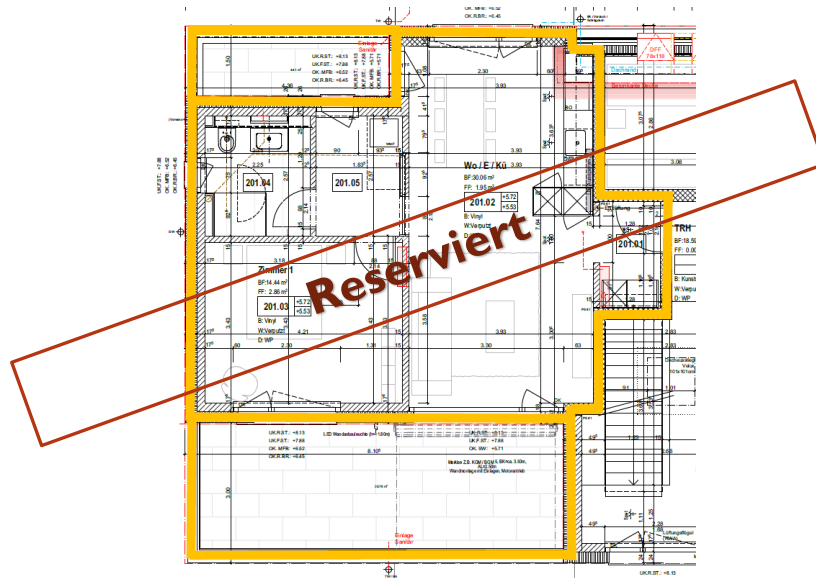
Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 2'200
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 250
	<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 2'450</u>

Objekt bereits vermietet!

2.5 – Zimmer Attikawohnung 2. OG / DG links

Altersfreundliche 2.5-Zimmer Attika Neubau-Wohnung mit Top Aussicht

58.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Zwei Balkone – Morgen und Abendsonne
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen und Markisen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden
- Top Aussicht

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet. Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum.

Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion).

Die hellen Küchenfronten harmonieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG.

Auf den beiden Balkonen können Sie an sonnigen Tagen die Morgen-, Mittags- und Abendsonne geniessen.

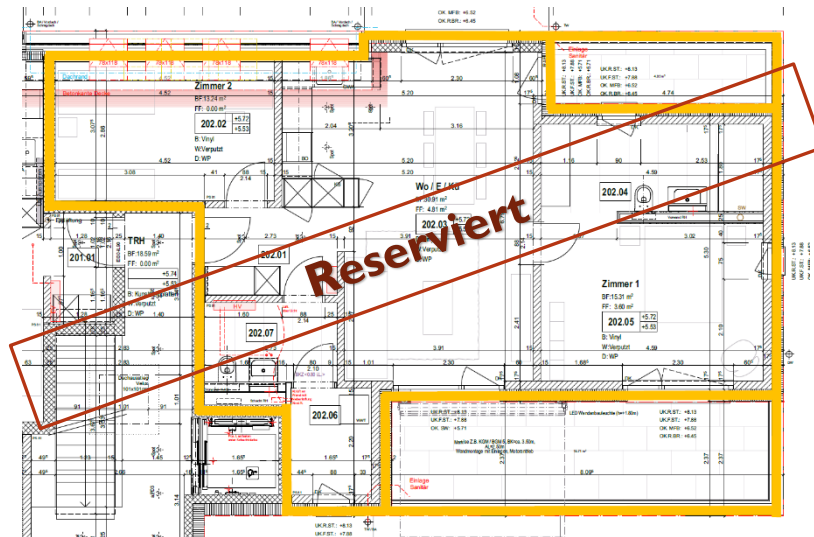
Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 1'700
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 150
	<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 1'850</u>

Objekt bereits vermietet!

3.5 – Zimmer Attikawohnung 2. OG / DG rechts

Altersfreundliche 3.5-Zimmer-Neubau-Attikawohnung mit top Aussicht

81.5m²



Die Wohnung überzeugt mit:

- Hochwertiger Innenausstattung
- Barrierefrei
- Lift im Haus
- Zwei Balkone – Morgen und Abendsonne
- Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung zur alleinigen Nutzung
- Elektrische Storen und Markisen
- Heizung über Erdsonde (umweltfreundlich und effizient)
- Garage und Parkplatz zusätzlich mietbar
- Eigenes Kellerabteil
- Steckdose für das Aufladen eines Seniorenfahrzeuges kann bereitgestellt werden
- Top Aussicht

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet. Weisse Wände und ein hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik schaffen eine warme Atmosphäre, zusätzlich unterstützt durch die Fussbodenheizung. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnung bieten viel Stauraum. Die moderne Küche ist mit Qualitätsgeräten von Siemens ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Dampfbackofen mit Steamerfunktion). Die hellen Küchenfronten harmonisieren mit der edlen Granitabdeckung der Herzog Küchen AG. Auf den beiden Balkonen können Sie an sonnigen Tagen die Morgen-, Mittags- und Abendsonne geniessen.

Mietpreis mtl.:	Nettomiete:	CHF 2'250
	Heiz/Nebenkosten Akonto:	CHF 200
	<u>Bruttomiete:</u>	<u>CHF 2'450</u>

Objekt bereits vermietet!

Ausbaustandard

Bodenbeläge

Wohnzimmer und Schlafräume:	Vinyl
Nasszellen, Eingangsbereich und Küche:	Feinsteinzeugplatten (rutschsicher)

Wände und Decken

Küchenwände:	Abrieb weiss, Küchenrückwand Glas
Nasszellenwände:	Sandfarbene Keramikplatten, Abrieb weiss
Alle übrigen Wände:	Abrieb weiss
Decken:	Weissputz

Küche

Abdeckung:	Granit, schwarz
Fronten:	Kunstharz, Kashmir beige
- Induktionskochfeld eingelassen	
- Kühlschrank mit Gefrierfach	
- Geschirrspüler	
-Dampfbackofen	
- Dampfabzug (Aktivkohlefilter)	
-Arbeitsplatz mit LED-Spots in Oberbauschränken	

Bad / Dusche / WC

- Begehbare Dusche
- WC mit UP-Spülkasten
- Waschtischmöbel mit Spiegelschrank und Beleuchtung

Heizung

- Fussbodenheizung
- Erdsonde

Elektroinstallationen / Sonnerie

- Gegensprechanlage
- Glasfasererschlossen
- Bereitstellung Steckdose für Seniorenmobil möglich (ggf. Gebühr möglich)
- Bereitstellung e-Ladestation möglich gegen Gebühr

Fenster

- Kunststoff weiss
- 3-fach Isolierverglasung
- Vorhangschienen in Decke integriert

Gebäudeisolation

- Mineralische Aussenwärmedämmung
- Hochwertige Wärmedämmung 24 cm

Balkone

- Keramikplatten
- Perforierte Balkongeländer dunkelgrau
- Markisen im Dachgeschoss elektrisch

Garage und Veloabstellplatz

- Tiefgaragenplatz mietbar für CHF 30.00
- e-Ladestation möglich
- Veloabstellplatz im Aussenbereich

Keller

- Ein Kellerabteil pro Wohnung
- Holztrennwände

Übersicht Wohnungen

Objekt Nr.	Objekt	M ²	Nettomiete mtl.	HK/NK mtl.	Bruttomiete	Status
Wohnung 1	2.5 – ZWG I. UG	63.5	CHF 1'450	CHF 150	CHF 1'600	Reserviert
Wohnung 2	3.5 – ZWG EG links	86.5	CHF 2'050	CHF 200	CHF 2'250	Reserviert
Wohnung 3	4.5 -ZWG EG rechts	106.5	CHF 2'250	CHF 250	CHF 2'500	Reserviert
Wohnung 4	3.5- ZWG I. OG links	86.5	CHF 1'850	CHF 200	CHF 2'050	Reserviert
Wohnung 5	4.5 – ZWG I. OG rechts	112	CHF 2'200	CHF 250	CHF 2'450	Reserviert
Wohnung 6	2.5- ZWG Attika links	58.5	CHF 1'700	CHF 150	CHF 1'850	Reserviert
Wohnung 7	3.5 – ZWG Attika rechts	81.5	CHF 2'250	CHF 200	CHF 2'450	Reserviert

Bedingungen zur Miete

Übergabezustand

Die Wohnung wird leer und gereinigt dem Mieter übergeben.

Mietkaution

Die Kautions beträgt drei Brutto-Monatsmieten, welche vor Objektübergabe auf das von uns angegebene Kautionskonto der Zürcher Kantonalbank eingegangen sein muss.

Bezugstermin

Die Wohnungen sind ab dem 1. Mai 2026 bezugsbereit.

Umgebung

Die Umgebungsarbeiten könnten per 1. Mai 2026 noch nicht vollständig abgeschlossen sein. Der Interessent gibt sich bei der Anmeldung für die Wohnung damit einverstanden.

Besichtigungen

Bei Interesse für eine Besichtigung oder anderweitige Fragen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kontakt

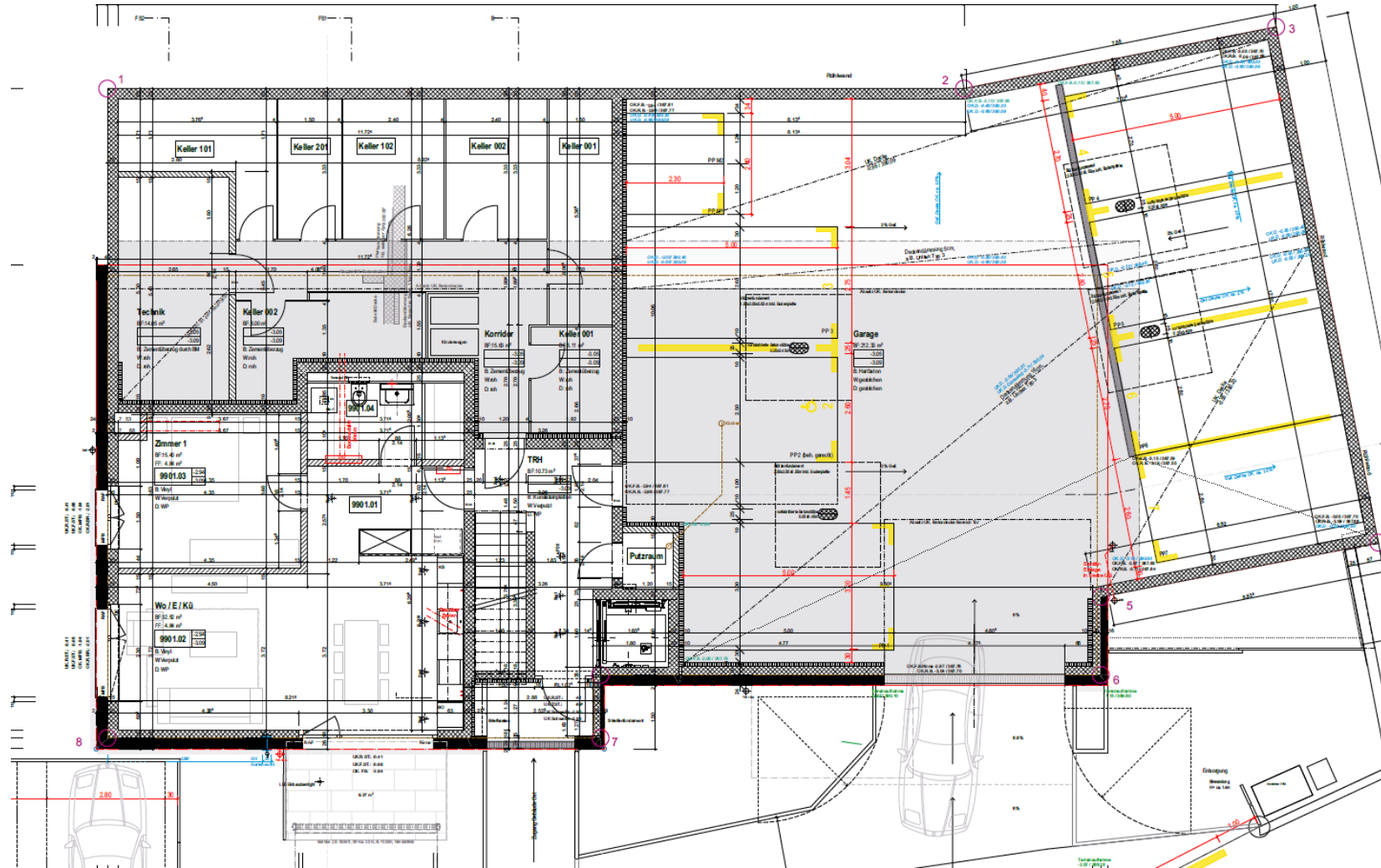
Frighetto Immobilien AG
Frau Valeria Frighetto
mail: immobilien@frighetto.ch

Copyright

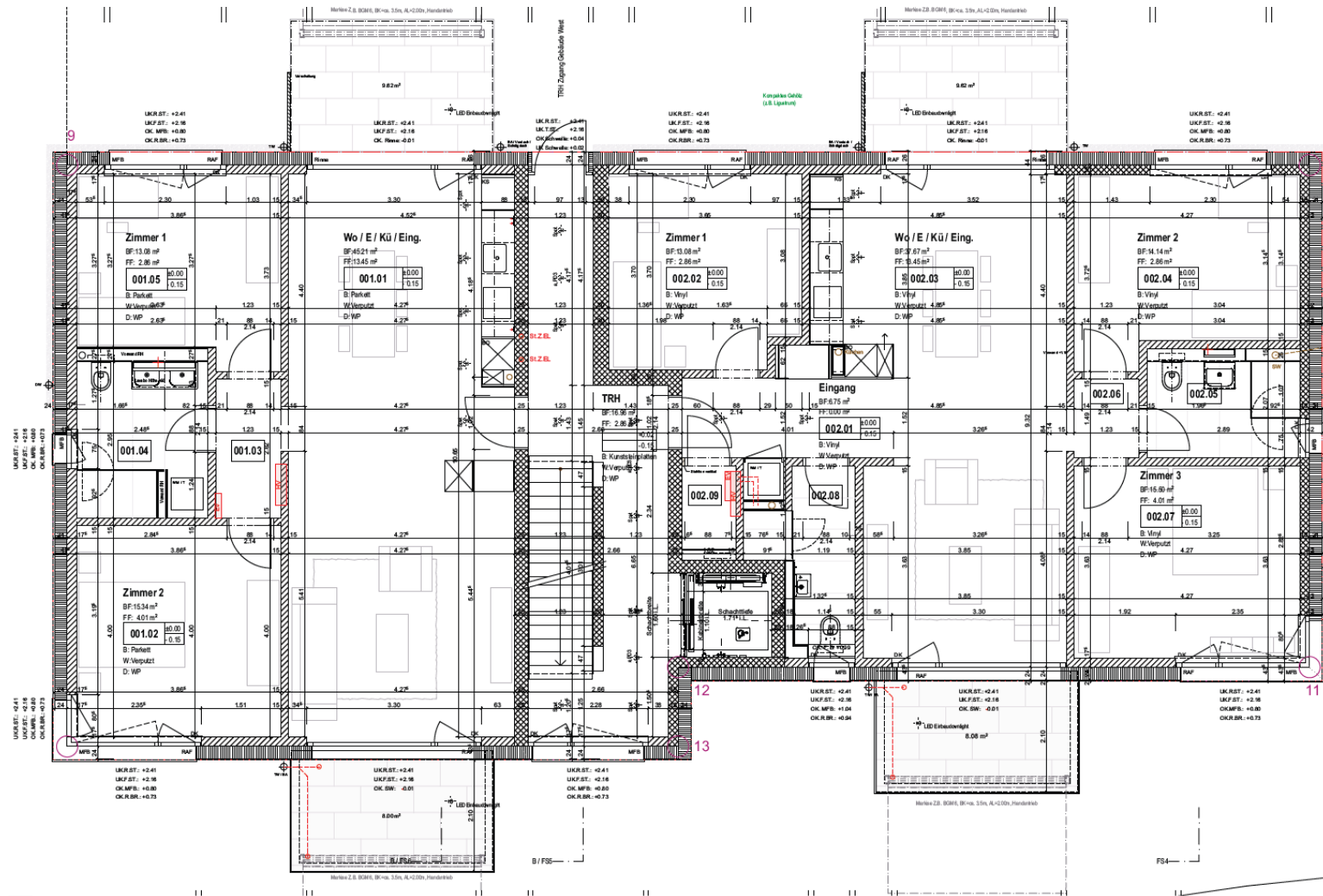
Die vorliegende Dokumentation ist unverbindlich und frei von jeglichen Verpflichtungen. Sämtliche Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können Änderungen unterliegen.

Grundrisse

UG / Garage



Erdgeschoss



Impressionen



Beispielbild Visualisierung Küche



Beispielbild Visualisierung Küche



Beispielbild Visualisierung Küche



Visualisierung Umgebung