wolasselda[7]

5 neue Eigentumswohnungen in Wallisellen



«Azelle,
Bölle schelle,
d‘Chatz gaht
uf Walliselle …»

Und Sie auch bald?

Inhaltsübersicht

6 Über das Projekt

Die Lage: Wallisellen 12

22 Wohnungen & Grundrisse

Ausstattung & Ausbaustandard 36

46 Kurzbaubeschrieb & Konditionen

Kontakt & Beratung 50

Das Projekt

5 Eigentumswohnungen.
Neubau. Wallisellen ZH.



wohnen wohlfühlen wolasselda

Im Breitenacker 7 in Wallisellen entstehen fünf neue, moderne Eigentumswohnungen. Das Mehrfamilienhaus wird als Neubau auf einem ruhig gelegenen Grundstück am Ostrand des Siedlungsgebiets errichtet.

Südlich angrenzend an die offene Landschaft des Glattals. Das Gebäude umfasst drei Wohngeschosse sowie ein Untergeschoss mit Einstellhalle und Kellerräumen.

Es entstehen vier 4.5-Zimmer-Wohnungen und eine 2.5-Zimmer-Wohnung zwischen 64 bis 126 m².

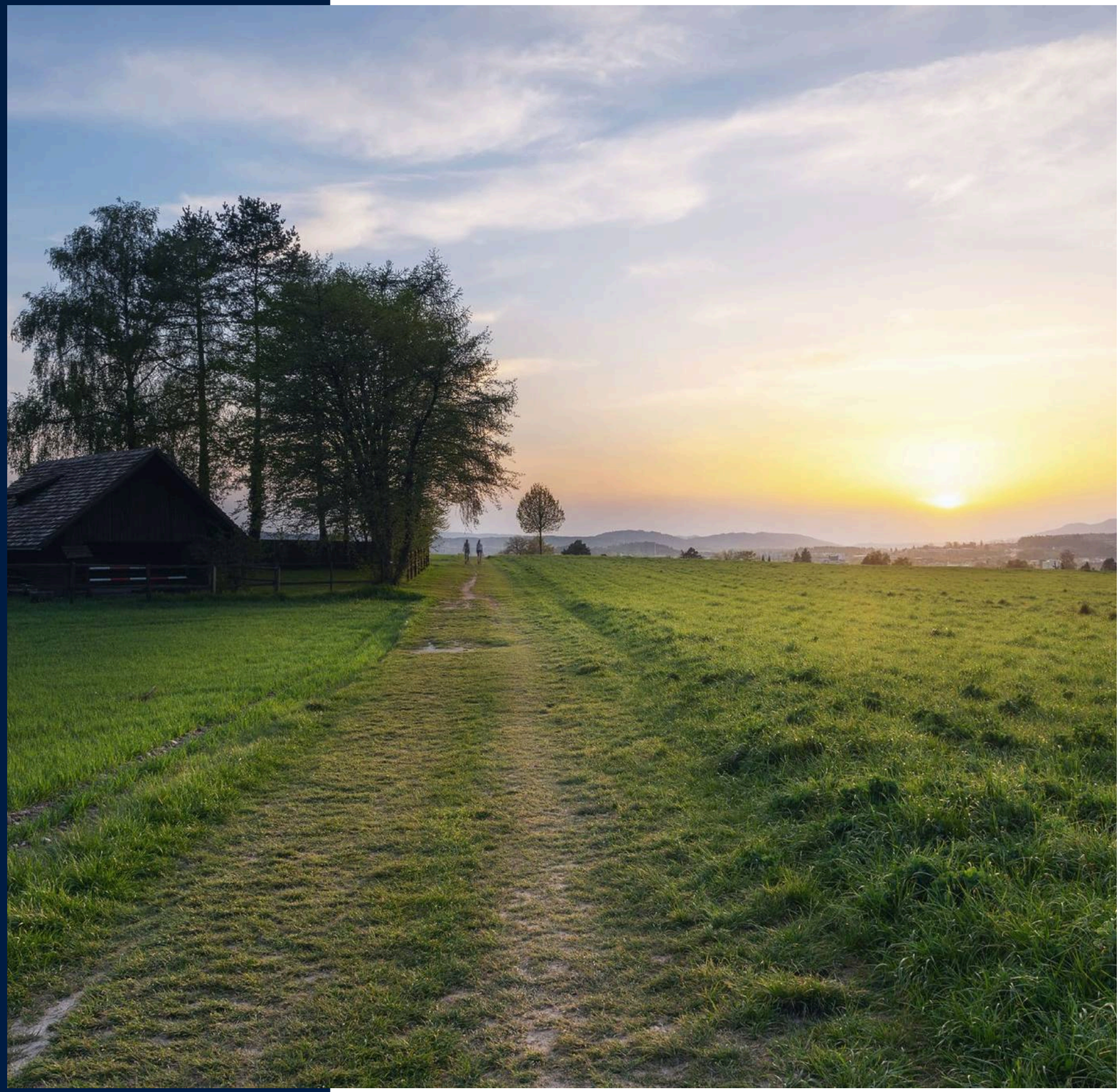
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Aussenraum: Die Erdgeschosswohnungen mit privaten, idyllischen Gartensitzplätzen, die Wohnungen im Obergeschoss mit Terrassen und die Attikawohnung mit einer Dachterrasse von über 106 m².





Die Lage

Wallisellen. Im Breitenacker 7.
Zwischen Hardwald und Glattal.



DIE LAGE

«Wallisellen ist seit seiner Entstehung ein Ort für Menschen, die ankommen und Wurzeln schlagen. Jetzt sind Sie dran.»

Zwischen 874 und 887 wird Wallisellen erstmals urkundlich erwähnt. Unter dem Namen Wolasselda, die «Siedlung der Zugewanderten». Der Ortsname Wallisellen entspringt der Kombination der keltischen Worte «Walchen» und «Seller»

Als die «Walchen» bezeichneten die germanischen Völker ihre keltischen und romanischen Nachbarn. Das Wort «Seller» steht für die zugewanderten Bauern, die ankamen und blieben. Ein Ort zum Bleiben.



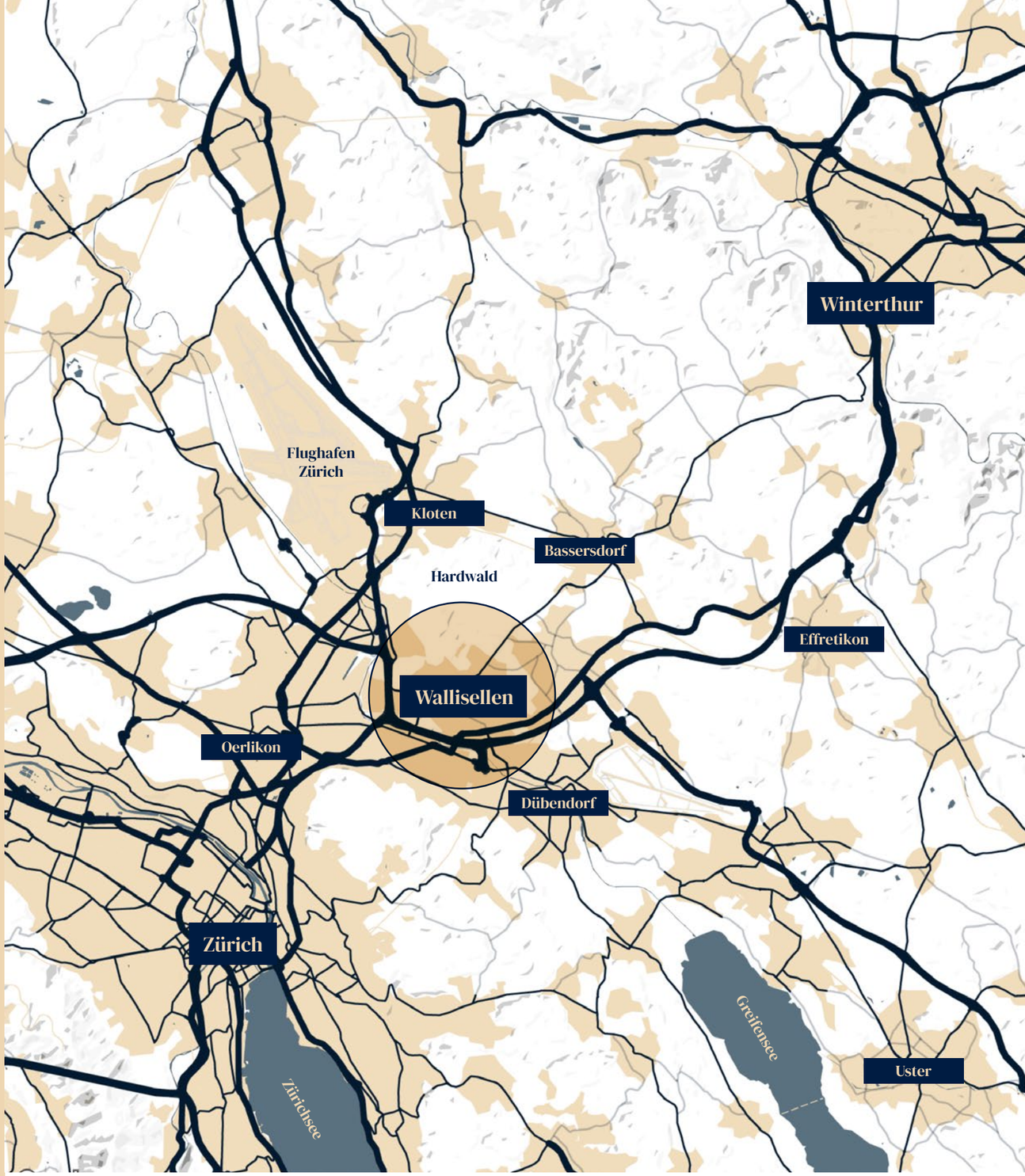
DIE LAGE

Wallisellen

Zürich City in 10 Minuten. Natur und Idylle in 1. Entspannung sofort.

Wallisellen ist eine der wenigen Gemeinden im Grossraum Zürich, die Nähe zur Stadt mit echter Natur verbindet, ohne dass Sie sich für das eine oder das andere entscheiden müssen.

Die Wohnungen liegen am Waldrand des Hardwalds. Wer aus dem Fenster blickt, sieht Bäume statt Häuserfassaden. Im Süden öffnet sich der Blick weit ins Glattal. Diese Lage macht den Unterschied: mitten in der Natur und trotzdem nah an der Stadt Zürich.



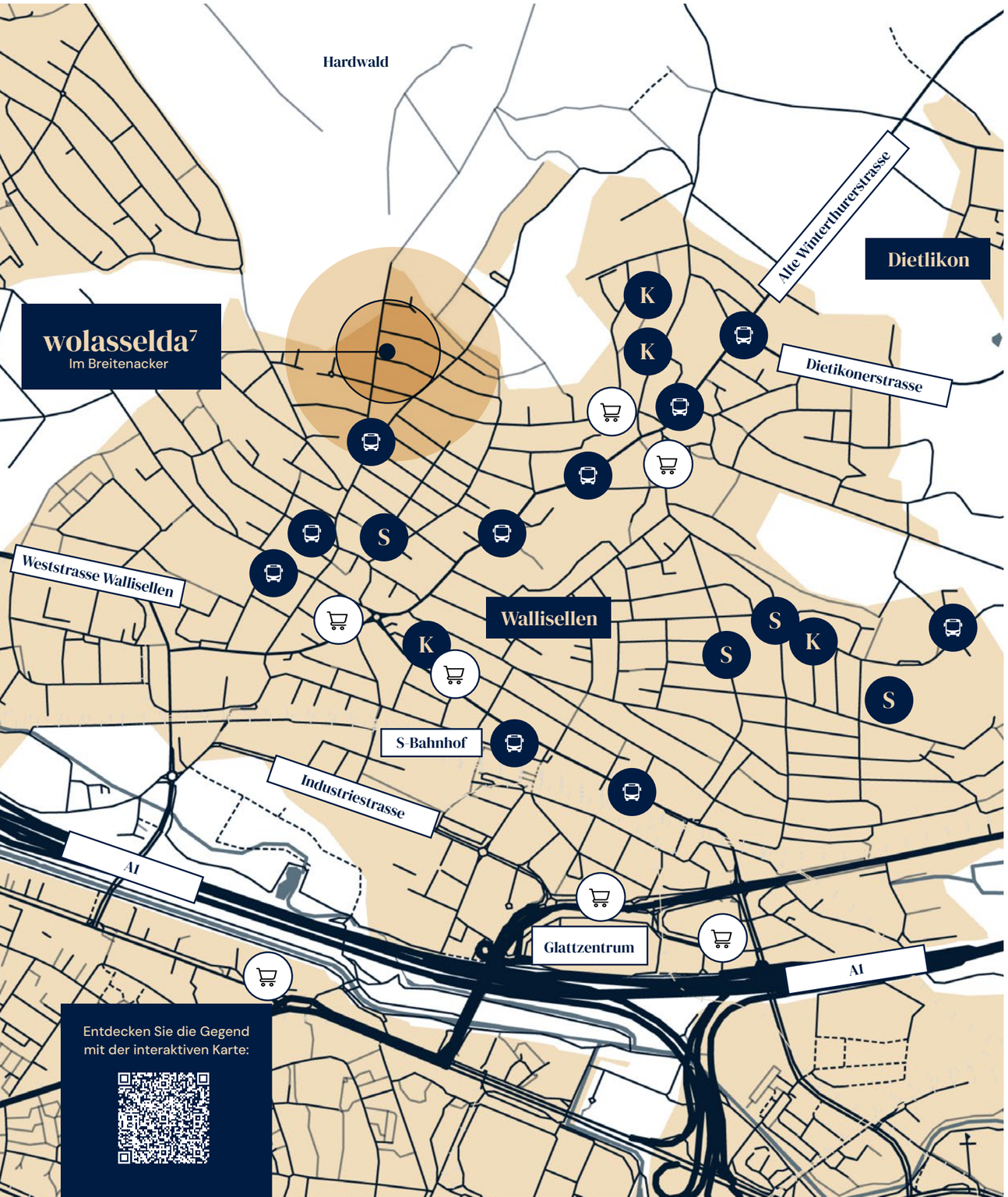
Ziel	Via	Zeit
Zürich HB	S-Bahn ab Wallisellen	10 Min.
Flughafen Zürich	Auto / S-Bahn	8 Min.
Zürich Oerlikon	Auto / S-Bahn	8 Min.
Winterthur	Auto	24 Min.

Bushaltestelle

Einkaufsmöglichkeit

Schule

Kindergarten



DIE LAGE

Im Breitenacker 7

1
Velominute zur Primarschule
und Kindergarten «Alpen»

Autominuten zu Coop, Migros, Denner &
Walliseller Markt
3

3
Fussminuten zur
Bushaltestelle «Frohheimstrasse»

Velominuten zum
S-Bahnhof Wallisellen
(S8/S14 Richtung Zürich HB)
3

6
Autominuten zum
Einkaufszentrum Glatt & Aldi

Autominuten bis in
Zürichs Stadtzentrum
12

DIE LAGE

Katasterplan



Die Wohnungen

Fünf Wohnungen. Jede ein Unikat.
Jede mit eigenem Aussenraum.



DIE WOHNUNGEN

Erdgeschoss

Gartenoase

Nr. 001 · 4.5-Zimmer · CHF 1’850’000

Ein durchdachter Grundriss schafft zusammen mit dem 182,62 m² grossen Privatgarten ein harmonisches Wohnkonzept mit direktem Bezug ins Freie. Der geschützte Aussenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Grünen.

Wohnfläche	104.87 m²
Sitzplatz	39.54 m² *(inkl. Gartentrog)*
Garten	182.62 m²

Gartenperle

Nr. 002 · 4.5-Zimmer · CHF 1’780’000

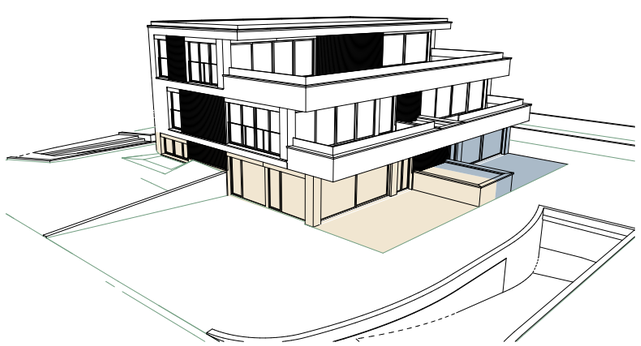
43.03 m² Privatgarten mit direktem Bezug zum Wohnraum über Hebeschiebetüren und einem Sitzplatz von 40 m², entsteht ein Aussenraum, der ganzjährig genutzt werden kann. Keine Treppe, kein Lift — alles auf einer Ebene, barrierefrei erreichbar.

Wohnfläche	104.68 m²
Sitzplatz	39.54 m² *(inkl. Gartentrog)*
Garten	43.03 m²



DIE WOHNUNGEN

Erdgeschoss





DIE WOHNUNGEN

1. Obergeschoss

Weitblick

Nr. 101 · 4.5-Zimmer · CHF 2‘230‘000

Der grosszügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung. Mit ihrem offenen Grundriss über die gesamte Gebäudebreite entsteht ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Über raumhohe Hebeschiebetüren erweitert sich der Wohnbereich auf die 22 m² grosse Terrasse mit Blick in den Süden.

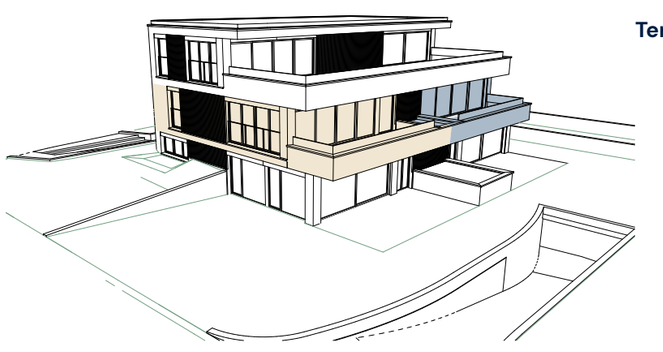
Wohnfläche	125.75 m²
Terrasse	22.29 m²

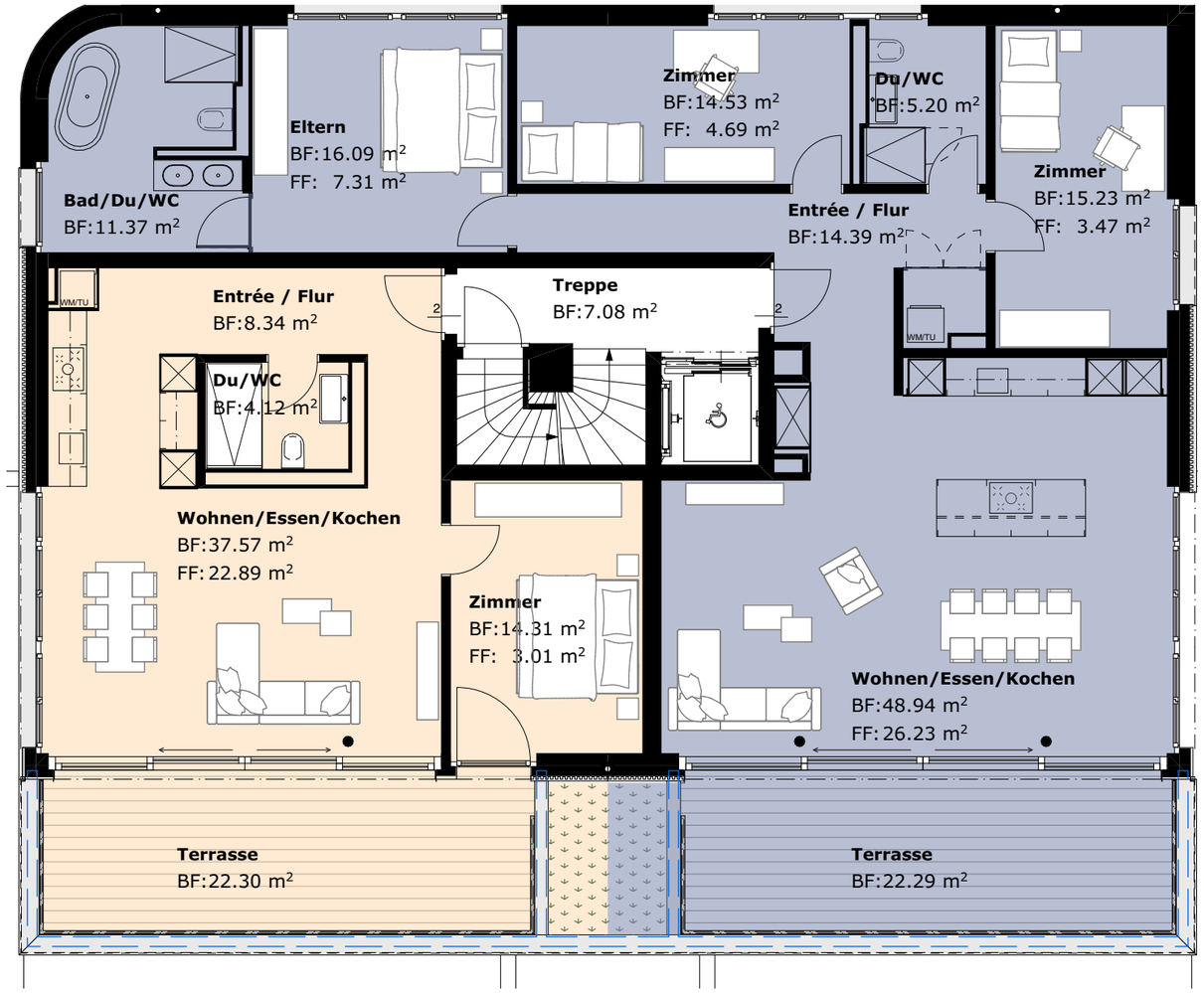
Nest

Nr. 102 · 2.5-Zimmer · Reserviert

Die 22 m² grosse Terrasse erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Mit ihrer durchdachten Raumgestaltung vereint die 2.5-Zimmerwohnung Komfort, Funktionalität und ein wohnliches Ambiente.

Wohnfläche	64.34 m²
Terrasse	22.30 m²





DIE WOHNUNGEN

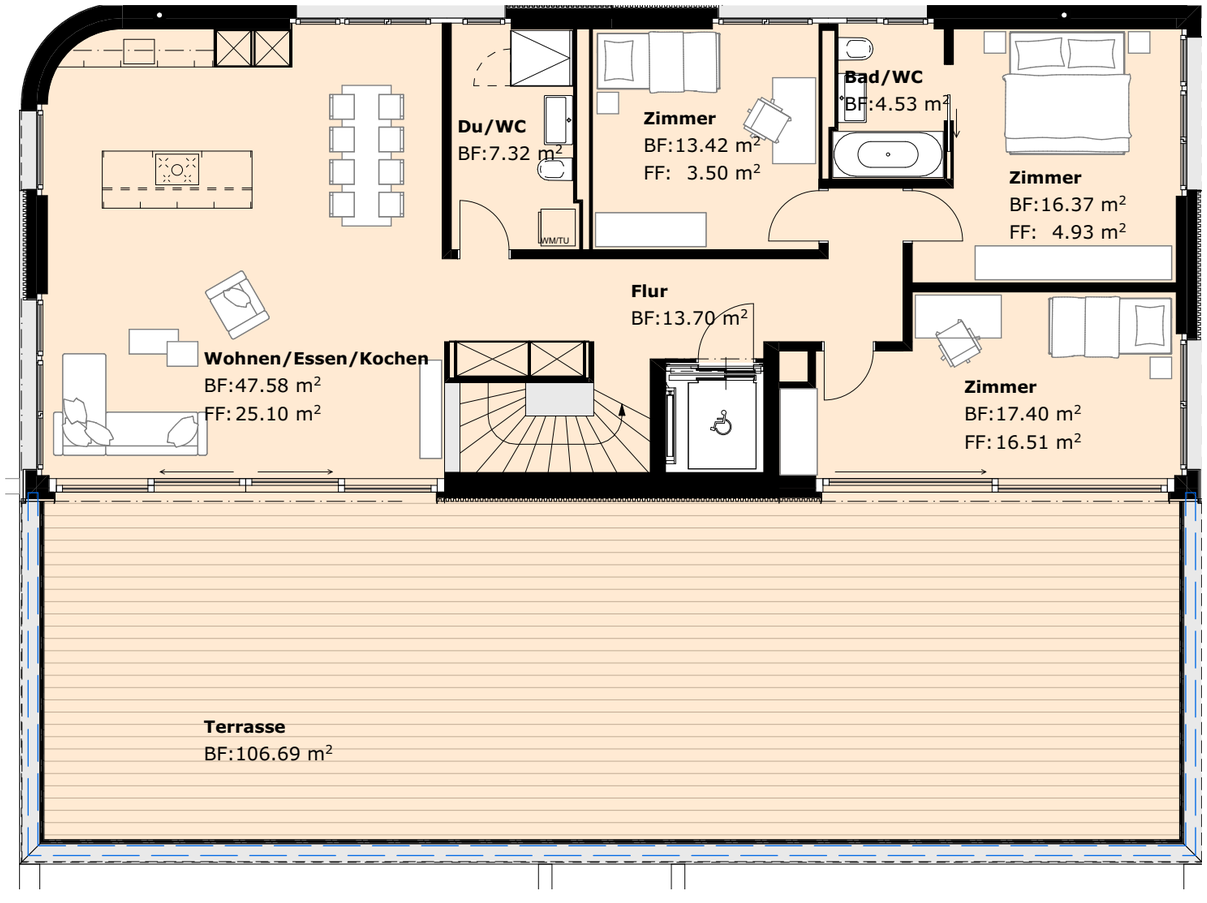
Attikageschoss

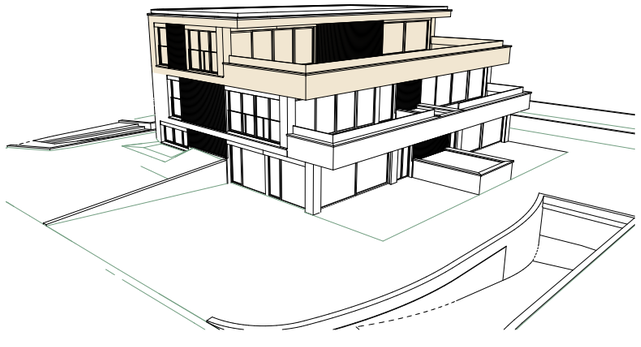
Attika

Nr. 201 · 4.5-Zimmer · Preis auf Anfrage

Die grosszügige 107 m² grosse Dachterrasse verleiht dieser Attikawohnung eine aussergewöhnliche Wohnqualität und schafft einen privaten Aussenbereich mit vielfältigen Möglichkeiten zum Entspannen. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Ausblick über das Glattal, den Hardwald bis hin zu den Voralpen. Ein besonderes Komfortmerkmal bildet der Lift, der Sie direkt in die Wohnung führt und das exklusive Wohnkonzept stilvoll abrundet.

Wohnfläche	120.32 m²
Terrasse	106.69 m²





1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100

N

DIE WOHNUNGEN

Untergeschoss

Das Untergeschoss umfasst die Einstellhalle, alle Kellerabteile, Technikräume sowie Velo- und Kinderwagenabstellflächen und insgesamt drei Bastelräume. Alle Parkplätze sind für E-Mobilität vorgerüstet.

Bereich	Fläche	Details
Einstellhalle	282.53 m²	8 PP + 1 Besucher-PP + 4 Motorrad
Kellerabteile à	7.87–10.89 m²	1 Kellerabteil pro Wohnung, im Kaufpreis inkl.
Technik / Heizung	20.21 m²	Wärmepumpe, Elektro, Sanitär-HV
Hobbyräume	11.04–20.80 m²	3 Hobbyräume



1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

DIE WOHNUNGEN

Wohnungs-übersicht

Nr.	Wohnung	Etage	Zimmer	Fläche*	Terrasse / Sitzplatz	Garten		Verkaufspreis
001	Gartenoase	EG	4.5	104.87 m²	39.54 m² *(inkl. Gartentrog)*	182.62 m²	CHF	1'850'000
002	Gartenperle	EG	4.5	104.68 m²	39.54 m² *(inkl. Gartentrog)*	43.03 m²	CHF	1'780'000
101	Weitblick	1. OG	4.5	125.75 m²	22.29 m²	/	CHF	2'230'000
102	Nest	1. OG	2.5	64.34 m²	22.30 m²	/	CHF	Reserviert
201	Attika	Attika	4.5	120.32 m²	106.69 m²	/		Preis auf Anfrage
	Hobbyraum gross	UG	/	20.80 m²	/	/	CHF	50'000
	Hobbyraum klein	UG	/	11.04 m²	/	/	CHF	25'000
	Hobbyraum klein	UG	/	11.19 m²	/	/	CHF	25'000
	Autoeinstellplatz	UG	/	/	/	/	CHF	50'000
	Motorradplatz	UG	/	/	/	/	CHF	15'000

** Wohnfläche = Nettowohnfläche innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen*

Die Ausstattung

Hochwertiger Ausbaustandard.
Ihre persönliche Wahl, wo es zählt.





Die fünf Wohnungen überzeugen mit einer äusserst hochwertigen und zeitlosen Materialisierung: So sorgt in den Wohn- und Schlafbereichen verklebter Parkett für eine warme Atmosphäre.

Sämtliche Nasszellen sind mit keramischen Platten bzw. Feinsteinzeug ausgestattet und verbinden Eleganz mit Langlebigkeit.

Terrassen und Balkone sind mit Holzrosten auf Stelzlagern ausgeführt und schaffen so einen fliessenden, eleganten Übergang zum Aussenraum.

Budgetpreise

Parkett	CHF	100.–/m²
Nasszellenplatten	CHF	80.–/m²
Terrassen & Balkone	CHF	150.–/m²

DIE AUSSTATTUNG

Böden & Oberflächen

DIE AUSSTATTUNG

Nasszellen & Bäder

Die Ausstattung der Nasszellen erfolgt mit grosszügigen Ausbau-Budgets je nach Wohnungstyp und ermöglicht individuelle Gestaltungsspielräume.

Dusch- und Badewannenbereiche sowie die Apparatewände sind vollflächig, raumhoch mit Wandplatten verkleidet – hochwertig verarbeitet bis unter die Decke. Ergänzt durch eine fachgerechte Abdichtung gemäss geltenden Verlegerichtlinien.

Jede Wohnung ist zudem mit einem Waschturm ausgestattet und in der Hauptnasszelle für den Einbau eines Closomats vorgerüstet.

Budgetpreise

2.5-Zi.	CHF	20‘000 brutto inkl. MwSt.
4.5-Zi.	CHF	30‘000 brutto inkl. MwSt.
Attika	CHF	40‘000 brutto inkl. MwSt.





Die Küchen sind hochwertig ausgestattet und lassen sich im Rahmen der Bemusterung individuell nach Käuferwunsch mit grosszügigen Ausbau-Budgets gestalten.

Sämtliche Küchen verfügen über die notwendigen Anschlüsse für Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dampfabzug (Umluft) sowie Spültisch und bieten damit modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Budgetpreise

2.5-Zi.	CHF	30'000 brutto inkl. MwSt.
4.5-Zi.	CHF	40'000 brutto inkl. MwSt.
Attika	CHF	60'000 brutto inkl. MwSt.

DIE AUSSTATTUNG

Küche mit Komfort

DIE AUSSTATTUNG

Fenster, Storen & Beschläge

Fenster, Beschattung und Beschläge sind hochwertig und funktional aufeinander abgestimmt:

Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung erfüllen die energetischen und schall-schutztechnischen Anforderungen optimal.

Elektrische Verbundraffstoren sorgen in sämtlichen Wohnräumen für eine ideale Beschattung. Ergänzt durch Markisen auf den Aussenflächen für zusätzlichen Sonnenschutz im Freien.

Hebeschiebetüren gemäss Architekten-plänen öffnen die Wohnräume grosszügig nach aussen. Edle Fenstergriffe und erhöhte Sicherheitsstandards im Erdgeschoss ver-vollständigen die Ausstattung.



Kurzbaubeschrieb

Allgemein
Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lift erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt in der Tiefgarage. Geräumiger, gut zugänglicher Veloraum. Grosszügiger Kellerraum pro Wohnung.

Konstruktion
Dach: Flachdach als Warmdach, extensiv begrünt mit Photovoltaikanlage.
Fassade: Verputzte Aussenwärmedämmung und Teilbereiche mit hinterlüftetem Blech (abgekantet) Fenster: Fenster in Holz-Metall, Isolierverglasung nach Energienachweis. Sonnenschutz: Verbundraffstoren, Ausstellmarkisen, Elektroantrieb

Heizsystem
Wärmeerzeugung durch
Erdsonden- Wärmepumpe.

Oberflächen
Bodenbeläge in Parkett und/oder Platten. Wände in Abrieb, in den Nasszellen Abrieb und Platten. Decken in Weissputz.

Heizung
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung mit separater Regelung über Raumthermostaten für jeden Raum. Separate Wärmezählung pro Wohnung mit Zentralablesung.

Sanitär
Lieferung der Sanitärapparate nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl.
MwSt. und exkl. Montage:

2.5-Zi-Whg: CHF 20‘000.–
4.5-Zi-Whg: CHF 30‘000.–
Attika-Whg: CHF 40‘000.–

Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis enthalten. Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Trockner als Turm. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. CHF 2‘500.–

Küche
Budgetpreis brutto, inkl. MwSt. und Montage, körperschallhemmender Montage, Abdeckung, LED-Unterbauleuchten und Rückwand:

2.5-Zi-Whg: CHF 30‘000.–
4.5-Zi-Whg: CHF 40‘000.–
Attika-Whg: CHF 60‘000.–

Elektrisch
Einbauspots befinden sich im Entrée- und Küchen-Bereich. In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils eine Steckdose über einen Schalter bedienbar. Auf den Terrassen jeweils ein Einbauspot / Wandleuchte. In den Wohnungen ist eine sternförmige Multimedia-Installation vorgesehen. Wohnzimmer: 1 OTO-Dose / 2 UKV- Anschlüsse, Elternzimmer: 1 UKV-Anschluss, Restliche Zimmer: Leerrohr.

Schreinerarbeiten
Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitslangschild. Innentüren kunstharzbeschichtet, mit Metallzarge, stumpf einschlagend. Lieferung und Montage von Garderobemöbel: Budgetpreis brutto inkl. MwSt. und Montage:

2.5-Zi-Whg: CHF 2‘500.–
4.5-Zi-Whg: CHF 3‘000.–
Attika-Whg: CHF 3‘500.–

Gartensitzplätze & Terrassen
Holzrost auf Stelzlager verlegt. Materialpreis brutto, inkl. MwSt: CHF 150.–/m².

Bodenbeläge
Sämtliche Bodenbeläge in Parkett oder Platten. Materialpreis brutto, inkl. MwSt. Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Entrée:

Parkett: CHF 100.–/m²
Nasszellen, Reduit: Platten: CHF 80.–/m²

Die Verlegearbeiten sind im Kaufpreis enthalten. Dusch- , Badewannenbereich und Wände mit Apparaten raumhoch (Übrige Wände Abrieb)

Konditionen & Bemerkungen

Konditionen Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20‘000.-
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Der Bezug ist spätestens ab dem 1. Februar 2029 möglich.
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.
- Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Notariatskosten & Grundbuchgebühren

Die Notariatskosten und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Verkäuferschaft und Käuferschaft bezahlt. Das beauftragte Notariat wird die Käuferschaft bei Zustellung eines Vertragsentwurfes über die voraussichtlichen Kosten orientieren.

Generell

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungs-bedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Messabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Masse- und m²-Angaben sind Cirka-Masse.

Wohnfläche = Nettowohnfläche innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

Baubeschrieb / Änderungen

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen und Anpassungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käufer-schaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter.
Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

KONTAKT

Wir beraten Sie.

RAIFFEISEN
Immomakler

BERATUNG & VERKAUF

Raiffeisen Immo AG

Kevin Zimmermann
Senior Immobilienmakler

+41 (0) 58 257 21 19
kevin.zimmermann@raiffeisen.ch
immo.raiffeisen.ch

SGFE

BAUHERRSCHAFT

Schweizerische Gesellschaft für Eigenheime AG
Hauptstrasse 78
CH-9400 Rorschach

+41 (0) 71 999 93 93
info@sgfe.ch
www.sgfe.ch

CREODOM

PROJEKTMANAGEMENT

Creodom AG
Marktgasse 37
CH-8400 Winterthur

+41 (0) 52 266 06 46
info@creodom.ch
www.creodom.ch

gabathuler+
partner
architekten

ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

Gabathuler + Partner Architekten AG
Wartstrasse 2
CH-8400 Winterthur

+41 (0) 52 550 49 50
info@gabathulerpartner.ch
www.gabathulerpartner.ch

CREODOM

TOTALUNTERNEHMER

Creodom AG
Marktgasse 37
CH-8400 Winterthur

+41 (0) 52 266 06 46
info@creodom.ch
www.creodom.ch

wohnen.
wohlfühlen.
wolasselda.