



WO RUHE AUF KOMFORT TRIFFT.
Erleben Sie hohe Wohnqualität.

LEBEN IN WALLISELLEN...

...am Sonnenhang an bester Lage

9 grosszügige 4½- bis 5½-Eigentumswohnungen an der Höhenstrasse 27 mit einem modernen und hochwertigen Ausbau bewerben sich bei Ihnen, um Ihr neues Zuhause zu werden. Mit einer Wohnung von Altura 27 steigern Sie Ihren Reichtum an Lebensqualität.







«AA ZELLE BÖLLE SCHELLE, *d'Chatz gaht uf Walliselle...»*

Für diesen Reim ist Wallisellen in der Deutschschweiz bei Jung und Alt bekannt. Doch Wallisellen bietet noch viel mehr, zum Beispiel das Restaurant Doktorhaus. Das typische zürcherische Landhaus wurde 1733 gebaut und beherbergte damals das Gasthaus Zur Linde. Den Namen erhielt das Doktorhaus, weil es im 19. Jahrhundert vom Arzt Bernhard Schlatter gekauft und lange Zeit als Arzthaus genutzt wurde. Heute geniessen Sie im Doktorhaus wieder eine klassische, aber dennoch neuzeitliche, marktfrische & saisonale Küche.



Restaurant zum Doktorhaus Wallisellen



Wellness & Water World Wallisellen





Naherholung Wallisellen



Minigolf Boccia

Visualisierung Wohn- und Essbereich

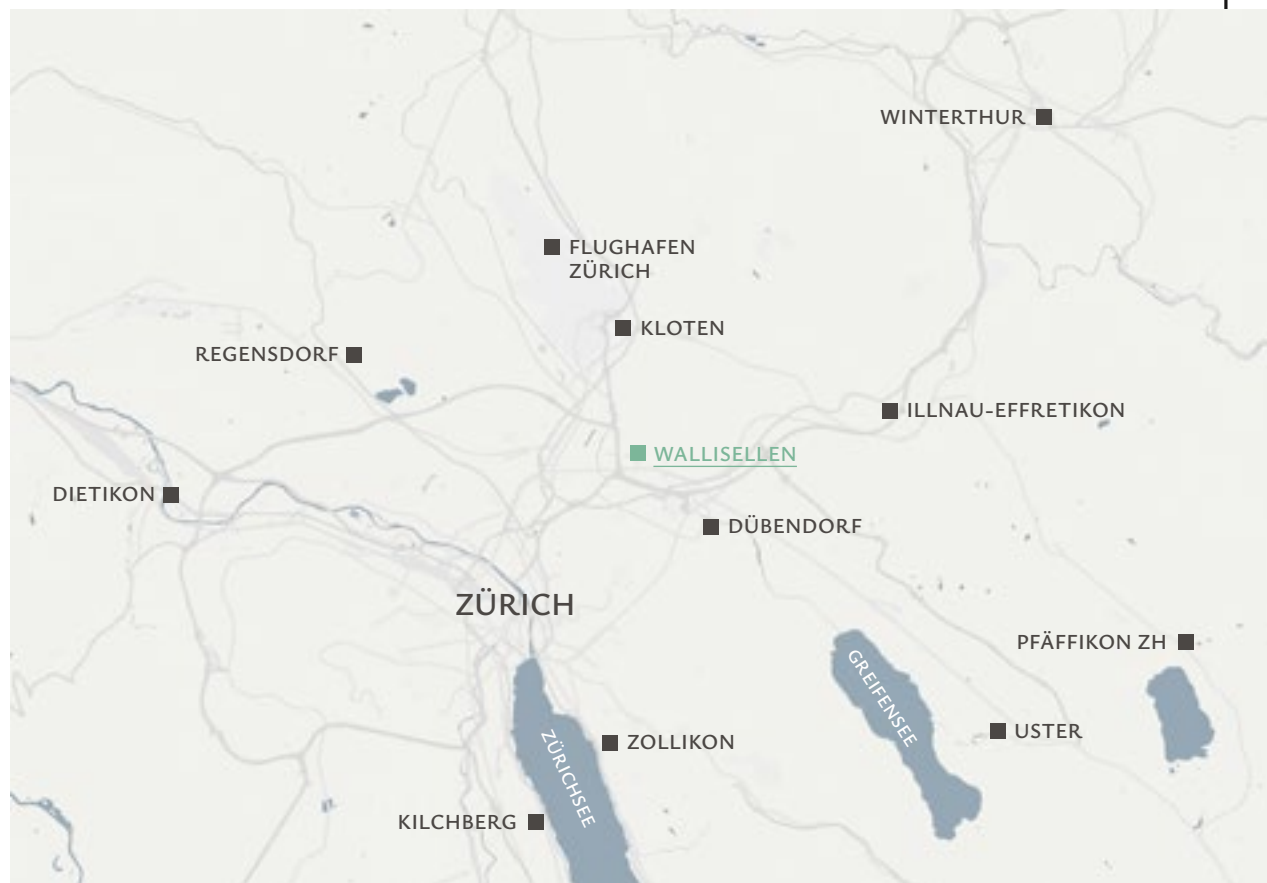


VOR DEN TOREN DER STADT ZÜRICH

Wallisellen

Wallisellen ist eine grössere Gemeinde vor den Toren der Stadt Zürich mit rund 17'000 Einwohnern. Im kantonalen Vergleich nimmt sie mit einem Steuerfuss von nur 95 % einen Spitzenplatz ein. Trotz der Nähe bietet Wallisellen schöne Naherholungsgebiete mit viel Grün. Mit über 70 Vereinen und Institutionen geniesst auch das gesellschaftliche Zusammenleben einen hohen Stellenwert. Das Hallen- und Freibad Wallisellen sowie das Sport- und Freizeitzentrum sind in der Region bekannt und bieten mit Wellness, Eisbahn, Curling, Minigolf, Fussball- und Leichtathletikanlagen ein breites Angebot.

Wallisellen ist wegen seiner verkehrsgünstigen Lage sehr beliebt. Mit dem Zug erreicht man den Hauptbahnhof Zürich in nur 10 Minuten. Die Frequenz ist mit 5 Zugverbindungen pro Stunde sehr gut. Autofahrer schätzen den Autobahnanschluss. In wenigen Minuten erreicht man Zürich, Winterthur oder über den Nordring Bern und Basel.



DISTANZEN	KM	ZU FUSS	FAHRRAD	ÖV	AUTO
BAHNHOF WALLISELLEN	1.3 km	19 Minuten	8 Minuten	11 Minuten	4 Minuten
FLUGHAFEN ZÜRICH	6.1 km			28 Minuten	9 Minuten
HAUPTBAHNHOF ZÜRICH	8 km			22 Minuten	14 Minuten
WINTERTHUR	18.6 km			37 Minuten	22 Minuten

AM SONNENHANG

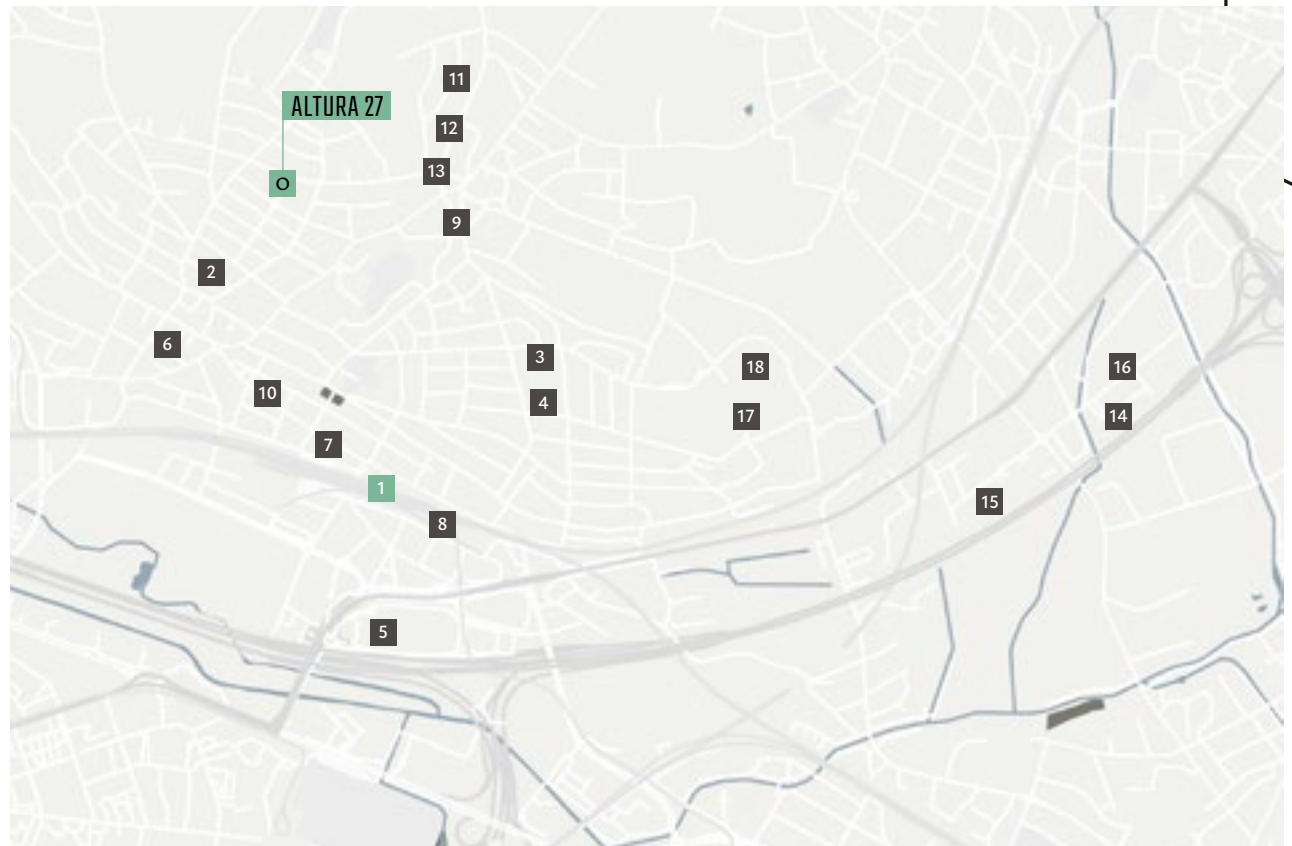
Wallisellen

Die Höhenstrasse liegt im beliebtesten Wohnquartier von Wallisellen. Der sonnige Hang nördlich der alten Winterthurerstrasse bietet viel Ruhe und eine hohe Wohnqualität. Migros und Volg sind nur 450 Meter entfernt.

Mit dem Schulhaus Alpen befinden sich Kindergarten und Primarschule in unmittelbarer Nähe. Die Kinder erreichen das Schulhaus über die Quartierstrassen, ohne eine gefährliche Hauptstrasse überqueren zu müssen. Die Sekundarschule ist nur 1.2 km entfernt und mit dem Velo in 5 Minuten erreichbar. Auch das Gymnasium ist nicht weit entfernt.

Neben dem lokalen Kleingewerbe sind in Wallisellen auch die bekannten Lebensmittelgeschäfte Migros, Coop, Volg und Denner angesiedelt. Mit dem Glattzentrum verfügt Wallisellen über ein grosses und beliebtes Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe. Baumärkte, IKEA oder das Kino Pathé findet man im benachbarten Dietlikon.

DIREKTLINK ZUR LAGE
zum Standort



NR. ORT

- 1 Bahnhof Wallisellen
- 2 Schulhaus Alpen
- 3 Schulhaus Bürgli
- 4 Volg
- 5 Glattzentrum

NR. ORT

- 6 Rest. z. Doktorhaus
- 7 Migros
- 8 Coop
- 9 Schulhaus Bubental
- 10 Denner

NR. ORT

- 11 Montessori Kindergarten
- 12 Kindergarten Schäfligraben
- 13 VOI
- 14 IKEA
- 15 Jumbo

NR. ORT

- 16 Kino Pathé
- 17 Minigolf
- 18 Curling Center

HIGHLIGHTS

Projekt Altura 27

An diesem attraktiven Standort entstehen neun grosszügige 4½- bzw. 5½-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 110 bis 135 m². Der offene Wohn- und Essbereich verfügt über viel Tageslicht. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur verleihen der Wohnung eine behagliche Atmosphäre. Jede Wohnung verfügt über 2 Nasszellen mit Wanne oder Dusche.

In den Erdgeschosswohnungen geniessen Sie die alleinige Nutzung Ihres Gartenanteils. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über zwei Balkone bzw. einen Balkon und einen Wintergarten. Die Architektur ist so konzipiert, dass jede Wohnung über ein hohes Mass an Privatsphäre in den Aussenbereichen verfügt.

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum mit eigener Waschmaschine und Trockner. Auf dem Dach profitieren Sie von einer eigenen Solaranlage, die Sie gemeinsam mit den anderen Stockwerkeigentümern betreiben. In der Tiefgarage stehen genügend Parkplätze zur Verfügung, damit Sie Ihr Auto im Trockenen abstellen können.

Der minergiezertifizierte Neubau mit Erdsondenheizung sichert Ihnen dank der Freecooling Funktion auch im Sommer eine angenehme Temperatur in der Wohnung. Für Küche, Bäder und Bodenbeläge sind grosszügige Budgets eingeplant, damit Sie Ihre Wohnung hochwertig ausstatten können.



Visualisierung Arbeitszimmer





UMGEBUNGSPLAN

Die Erdgeschosswohnungen haben eine exklusive Nutzung eines eigenen Gartenteils. Für Besucher stehen zwei Parkplätze an der Höhenstrasse zur Verfügung. Fahrräder können entweder vor dem Haus oder in einem separaten Fahrradraum abgestellt werden.



GRUNDRISSSE

Erdgeschoss

Wohnung 001

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 126.9 m²

Wohnung 002

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 129.0 m²

Wohnung 003

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 148.6 m²



GRUNDRISSSE

1. Obergeschoss



- **Wohnung 101**
 5.5 Zimmer
 Wohnfläche: 160.1 m²
- **Wohnung 102**
 4.5 Zimmer
 Wohnfläche: 127.1 m²
- **Wohnung 103**
 4.5 Zimmer
 Wohnfläche: 132.3 m²



GRUNDRISSSE

2. Obergeschoss

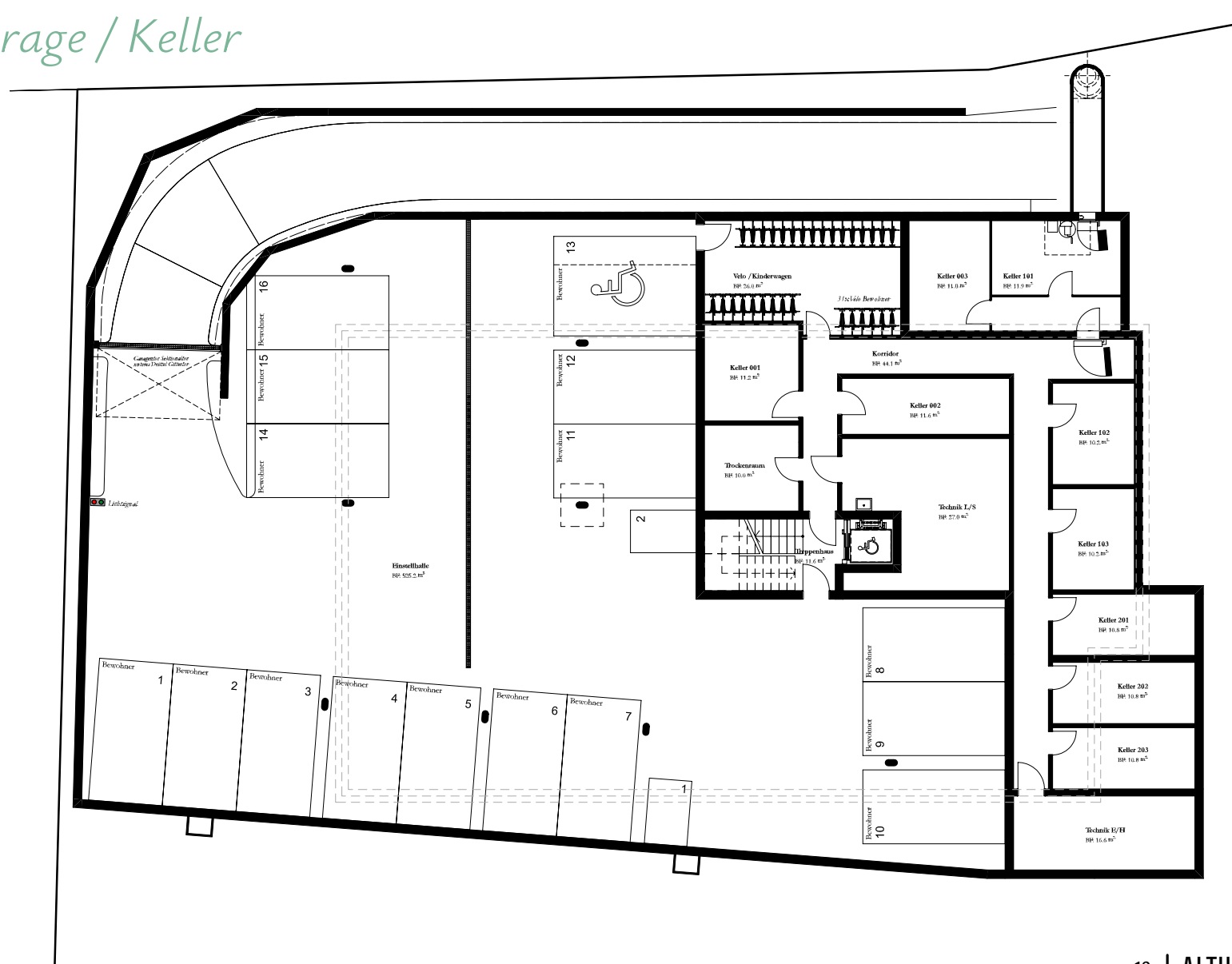


- **Wohnung 201**
 5.5 Zimmer
 Wohnfläche: 160.1 m²
- **Wohnung 202**
 4.5 Zimmer
 Wohnfläche: 127.1 m²
- **Wohnung 203**
 4.5 Zimmer
 Wohnfläche: 132.4 m²

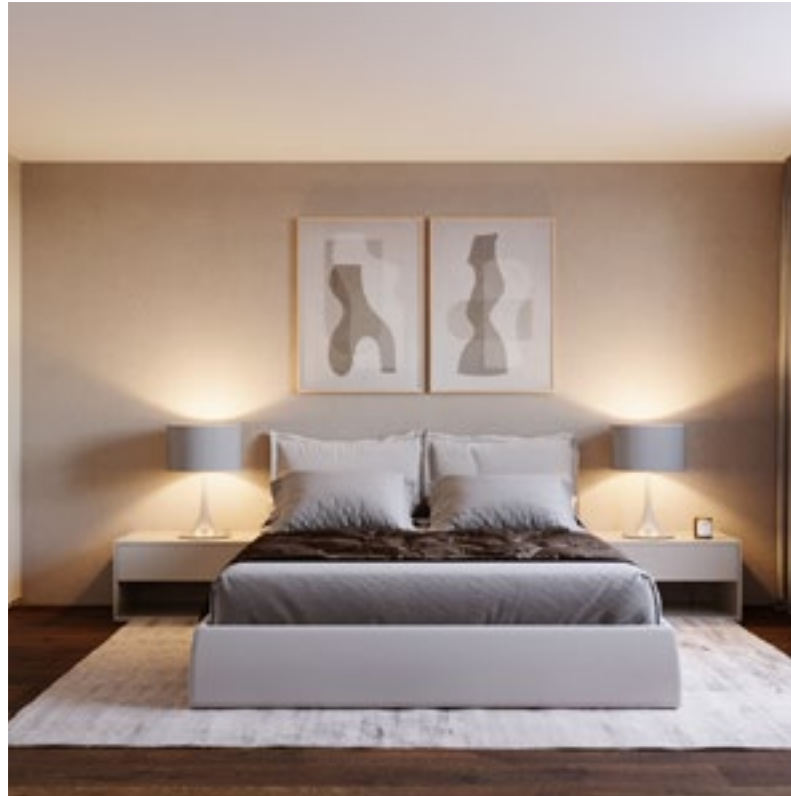


GRUNDRISSSE

Tiefgarage / Keller







KURZBAUBESCHRIEB



ALLGEMEIN

Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Die Ausführung erfolgt in allen Teilen nach den Regeln der Baukunst, dem aktuellen Stand der Technik und Handhabung sowie in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften.

Für sämtliche Bauarbeiten wird der erhöhte Schallschutz angestrebt.

Sonderwünsche und individuelle Änderungen können im Rahmen der Budgetpositionen je nach Baufortschritt vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen werden in Mehr- und Minderkostenrechnungen aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

ROHBAU

- Die Fundamentplatten und erdberührte Aussenwände werden aus Stahlbeton, wasserdicht, gemäss Bauingenieur erstellt. Die Fassade wird mit Aussenwärmedämmung in Mineralwolle verputzt. Die Trennwände werden in Beton mit Gipsvorsatzschale nach Ingenieur und Bauphysiker erstellt.

DACH

- Bituminös, wo keine PV-Module, extensiv begrünt. Terrassenabdichtungen bituminös, Entwässerungen und Dämmungen gemäss den Vorschriften.
- Tiefgaragendecke bituminös, begrünt und begehbar.
- Sitzplätze mit Zementplatten hellgrau / beige, ca. 60 × 60 cm in Splitt verlegt.

HEIZANLAGE

- Erdsondenheizung mit Wärmepumpe, Freecooling und Bodenheizung. Raumthermostaten je Zimmer, Wärmemessung für Kalt- und Warmwasser.
- Das Gebäude wird mit einer Fussbodenheizung ausgestattet. In jedem Zimmer ist die Steuerung über einen Raumthermostat möglich.

SANITÄRE INSTALLATIONEN

- Sanitärapparate weiss, Duschen mit Rinnen und Glastrennwänden, Spiegelschrank, Armaturen verchromt, gemäss Basisofferte und Plänen.
- **Budgetbeträge:**
- **Wohnungen 001, 002, 101, 102, 201, 202:**
CHF 24'000 Brutto inkl. MwSt.
inkl. Glastrennwand in Dusche.
- **Wohnungen 003, 103, 203:**
CHF 20'000 Brutto inkl. MwSt.
inkl. Glastrennwand in Dusche.
- **Zusätzlich pro Wohnung:**
 - Waschmaschine Typ Adora V2000 V-Zug
 - Wäschetrockner Typ Adora V2000 V-Zug
- Aussenhahnen (frostsicher) auf Balkonen und Sitzplätzen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Alle Zimmer sind mit 1 Deckenleuchten-Stelle, mit 2-fach Lichtschalter (1 x Deckenleuchte, 1 x geschaltete Steckdose) mit Steckdose und 2 separaten 3-fachSteckdosen (1 geschaltet), 1 Multimedia-Anschluss, 1 Raumthermostat und 1 elektrischen Storen-Bedienung ausgestattet.
- Der Sitzplatz / die Terrasse sind mit einer Deckenleuchten-Stelle und einem Lichtschalter ausgestattet.
- Einbauleuchten im Bereich Entrée und Küche. Keller mit Steckdose und Beleuchtung. Alle Beleuchtungskörper in LED.
- Sonnenkollektoren für Photovoltaikanlagen.
- Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage zur zentralen Sonnerie-Anlage im Haupteingang installiert.
- Vorbereitung Elektroladestationen in Tiefgarage mit Breitband und Verteilmanagement.

LÜFTUNG / MINERGIE

- Minergie Zertifikat mit kontrollierter Wohnungslüftung in der Wohnung.
- Küchenabluft mit Umluftbetrieb.
- Keller / Nebenräume: Mechanische Lüftung. Das Zentrale Lüftungsgerät mit integrierter Luftentfeuchtung führt über die in der Decke eingelassene Frischluft in die Keller- und Nebenräume.

TÜREN

- Die Hauseingangstüre ist aus Aluminium. Die Wohnungseingangstüre verfügt über einen Dreipunktverschluss und einen Türspion. Die Innentüren sind aus Holz.

FENSTER

- Die Holz / Metall-Fenster mit Dreifach / IV-Verglasung, Wärmeschutz und Schallanforderungen werden gemäss Angaben des Bauphysikers installiert. Pro Raum wird jeweils mindestens 1 Fenster mit Dreh- und Kippfunktion installiert.

SONNENSCHUTZ

- In allen Räumen sind Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb vorgesehen.

AUFZUGSANLAGEN

- Aufzugsanlagen Der Personenlift bietet Platz für 8 Personen.

GIPSERARBEITEN

- Wände in Wohn- und Schlafräumen mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm. Decken in Weissputz zum Streichen, Qualitätsstufe Q3.

UNTERLAGSBÖDEN

- In sämtlichen Wohnräumen Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept.
- Im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden aus Zementüberzug, zur Aufnahme von Fertigbelag.

SCHREINERARBEITEN

- **Für die Garderobe ist ein Schreinerbudget vorgesehen:**
- **Wohnungen 001, 003, 101, 103, 201, 203:**
CHF 2'500 Brutto inkl. MwSt.
- **Wohnungen 002, 102, 202:**
CHF 3'000 Brutto inkl. MwSt.

METALLBAUARBEITEN

- Das Balkongeländer besteht aus einem Staketengeländer aus Metall.

MALERARBEITEN

- Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden in RAL 9016 gestrichen.

PARKETT- UND KERAMIKBELÄGE

- Die Bodenbeläge in sämtlichen Zimmern, im Wohn und Essbereich, im Korridor und in der Küche werden in Parkett inkl. Holzsockel verlegt. Auf Käuferwunsch sind auch keramische Platten möglich. Als Budget stehen CHF 140 / m² Brutto inkl. MwSt. verlegt zur Verfügung.
- In den Nasszellen sind keramische Platten vorgesehen. Als Budget stehen CHF 140 / m² Brutto inkl. MwSt. verlegt zur Verfügung. Der Keller, Waschraum und Technikraum werden mit Zementüberzug oder in Hartbeton ausgestattet.

KÜCHEN

- Moderne Einbauküchen mit Backofen, Combisteamer, Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler, flächenbündig eingebauter Glaskeramik-Induktionsherd mit Dampfabzug (Umluft), inkl. Abdeckungen.
- **Den Käufern stehen folgende Budgets zur Verfügung:**
- **Wohnungen 001, 002, 101, 102, 201, 202:**
CHF 45'000 Brutto inkl. MwSt.
- **Wohnungen 003, 103, 203:**
CHF 50'000 Brutto inkl. MwSt.

UMGEBUNG

- Besucherparkplätze, Aussenzugänge, befestigte Flächen, Begrünung, Strauch- und Baumbepflanzung gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten. Zweckmässige Aussenbeleuchtung in LED.

EINSTELLHALLE

- Hartbetonüberzug, roh mit Bodenmarkierungen. Wände und Decken mit Dispersionsanstrich.
- Garagentor mit Steuerung per Funk und Schlüsselschalter mit je einem Handsender pro Parkplatz.

ANGEBOT

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	NASSZELLEN	WOHNFLÄCHE	WINTERGARTEN	BALKON / GARTEN	VERKAUFSPREIS
001	EG	4.5	2	126.9		130	1'810'000
002	EG	4.5	2	129.0		220	1'870'000
003	EG	4.5	2	132.6	16.0	150	reserviert
101	1. OG	5.5	2	143.0	17.1	13.5	2'070'000
102	1. OG	4.5	2	127.1		26.5	reserviert
103	1. OG	4.5	2	116.3	16.0	42.8	1'660'000
201	2. OG	5.5	2	143.0	17.1	13.5	2'230'000
202	2. OG	4.5	2	127.1		26.5	reserviert
203	2. OG	4.5	2	116.4	16.0	23.2	1'760'000
TIEFGARAGEN PLÄTZE							50'000
MOTORRAD							10'000

VERKAUFSPROZESS

INTERESSE

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit uns. In unserem Büro, vor Ort oder bei Ihnen zu Hause informieren wir Sie gerne näher über das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

FINANZIERUNG

Wir helfen Ihnen, Ihren Traum zu verwirklichen. Damit Sie für den nächsten Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, helfen wir Ihnen bei der Zusammenstellung aller notwendigen Unterlagen. Wenn Sie bereits Wohneigentum besitzen und dieses verkaufen möchten, bieten wir Ihnen sehr gerne unsere Unterstützung an.

RESERVATION

Ihr Entschluss, diese Immobilie zu erwerben, ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Reservation bestätigen Sie Ihren Entscheid und leisten eine Anzahlung von CHF 30'000, die vollumfänglich an den vereinbarten Kaufpreis angerechnet wird.

KAUFVERTRAG

Zur Beurkundung des Kaufvertrags stellt Ihnen Ihre Bank oder Versicherung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen aus. Zu diesem Zeitpunkt sind 20 % des Kaufpreises (inkl. der bereits geleisteten Reservationszahlung) fällig.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Eigentumsübertragung erfolgt, wenn Ihre Wohnung schlüsselfertig und bezugsbereit übergeben wird. Die restlichen 80 % des Kaufpreises werden mit der Übernahme der Wohnung fällig.

SARONIS – IHR IMMOBILIEN PARTNER.

Ihre Bedürfnisse stehen bei uns im Zentrum. Wir verfügen über langjährige Erfahrungen in Immobilien und beraten Sie ganzheitlich. Bei uns erleben Sie Offenheit, Ehrlichkeit und Lösungsorientierung.



Sascha Rankov
T +41 79 232 59 98
sascha.rankov@saronis.ch



Ramon Hüsler
T +41 78 707 18 04
ramon.huessler@saronis.ch

IMPRESSUM

Bauherrschaft

Regius Invest AG, St. Gallen

Architektur und Planung

HDPF AG, Zürich

Architektur Ausführung

Wespi Partner Architekten GmbH, Neftenbach

Verkauf

Saronis Development AG, Winterthur

Visualisierungen

h-visuals, Fehraltorf

Kommunikation und Design

Werk91, Freidorf

Website

RGN (rgn.one), Zürich

Luftaufnahme Wallisellen, Seite 3

©reportair.ch | Jahr 2016

HINWEISE

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben wie z. B. der vorliegende Kurzbaubeschrieb stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind ausschliesslich der detaillierte Baubeschrieb und die Vertragspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und /oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation inkl. der Visualisierungen sind nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsbroschüre berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung irgendwelcher Provisionen und Entschädigungen.

VORBEHALTE

Die Verkaufsbeauftragte behält sich das Recht vor, den Verkaufsprozess anzupassen oder abzubrechen, Verhandlungen in allen Stadien zu beenden, mit jedem Kaufinteressenten in jeglicher Form in Kontakt zu treten und den Transaktionszeitplan zu verändern. Zudem ist die Verkäuferin nicht gezwungen, das höchste Kaufangebot auszuwählen. Zuschlagskriterien sind neben der Höhe des Kaufpreises und der Reputation der Käuferschaft auch die übrigen Kaufvertragsmodalitäten. Weder die Verkaufsbeauftragte noch die Verkäuferin übernehmen Kosten oder Verbindlichkeiten, die Investoren oder ihren Beratern entstehen. Die Annahme einer verbindlichen Kaufofferte wird nur in Form eines formalen Vertragsabschlusses stattfinden (öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages).

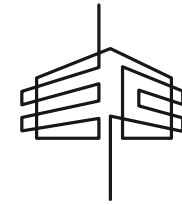
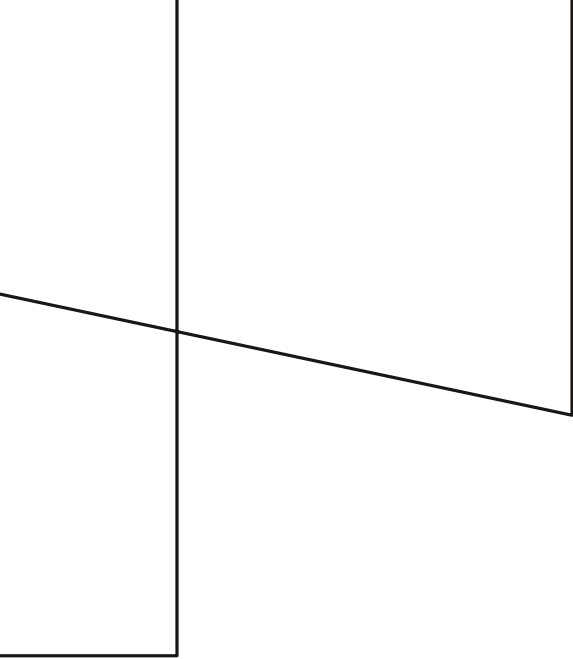
WESPI
PARTNER
ARCHITEKTEN

saronis
S

h-visuals
visualisierungen & design

WERK91

RGN



ALTURA 27
zentral. ruhig. sonnig.

