

# Vista Sole



Ihr sonniger Wohntraum  
an ruhiger Lage

Wallisellen



# An der sonnigen Gartenstrasse leben... *...zentral und ruhig*

An der Gartenstrasse 1 entstehen 6 attraktive unterschiedliche Eigentumswohnungen. Die grosszügigen Gartenwohnungen auf 2 Geschossen sind für Familien ausgerichtet. Im Obergeschoss bieten sich zwei schöne 4½-Zimmer-Wohnungen mit einem nach Süden ausgerichteten Balkon an. Im Attikageschoss entsteht eine alleinige Wohnung mit viel Terrasse und einem Wintergarten.

«aa zelle Bölle schelle,  
*d'Chätz geht 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





# 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.



Sports World Wallisellen



Auch für die Naherholung ist in der Umgebung gesorgt



Wellness & Water World Wallisellen

## Perfekte Lage zum Wohlfühlen

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.

Auf dem Brandenberg gedeihen seit Jahren Walliseller Reben. Der Wein wird im Weingut Nadine Saxer in Neftenbach gekeltert. Der Riesling-Sylvaner wurde bereits mit der Goldmedaille ausgezeichnet.

DISTANZEN	KM				
Bahnhof Wallisellen	1.3 km	19 Min.	8 Min.	11 Min.	4 Min.
Flughafen Zürich	6.1 km			28 Min.	9 Min.
Hauptbahnhof Zürich	8.0 km			22 Min.	14 Min.
Winterthur	18.6 km			37 Min.	22 Min.

Direktlink zur Lage:



## Vielfältig und attraktiv beliebtestes Wohnquartier

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.

Die Gartenstrasse 1 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.

Direktlink zur Lage:





# Ihr sonniger Wohnraum an ruhiger Lage

An der Gartenstrasse 1 entstehen  
sechs grosszügige **4½- bzw.  
5½-Zimmer-Wohnungen** mit einer  
Wohnfläche von **92 bis 170m<sup>2</sup>**.

9 Vista Sole Highlights

## Willkommen zu Hause

An der Gartenstrasse 1 entstehen sechs grosszügige 4 ½- bzw. 5 ½-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 92 bis 170m<sup>2</sup>. Die Gartenwohnungen verfügen sowohl über eine Terrasse als auch einen eigenen Garten. Die Schlafräume sind im unteren Geschoss eingerichtet und verfügen über eigene Ankleideräume. Diese Räume profitieren an den heissen Sommertagen von einem angenehmen Klima. Die Wohn- und Essbereiche sind im oberen Geschoss eingerichtet und haben bodentiefe Fenster.

Im Obergeschoss bewerben sich zwei 4 ½-Zimmerwohnungen mit südwestlich ausgerichteten Balkonen bei Ihnen. Im Attikageschoss thront die grosszügige 5 ½-Zimmer-Attikawohnung mit 2 Terrassen und einem Wintergarten.

Auf dem Dach produzieren Sie mit der Solaranlage, die Sie gemeinsam mit den anderen Stockwerkeigentümern betreiben, Ihren eigenen Strom. In der Tiefgarage stehen genügend Parkplätze zur Verfügung, damit Sie Ihr Auto im Trockenen abstellen können.

Dank der Freecooling-Funktion der Erdsondenheizung haben Sie auch an heissen Sommertagen die Möglichkeit, das Raumklima zu beeinflussen. Für Küche, Bäder und Bodenbeläge sind grosszügige Budgets eingeplant, damit Sie Ihre Wohnung hochwertig ausstatten können.



Ein Blick aus dem Obergeschoss





Auch die Details sind ein Hingucker



Die moderne Bauweise zieht sich durch alle Räume



Genießen Sie ein einmaliges Wohnerlebnis



Genießen Sie ein einmaliges Wohnerlebnis

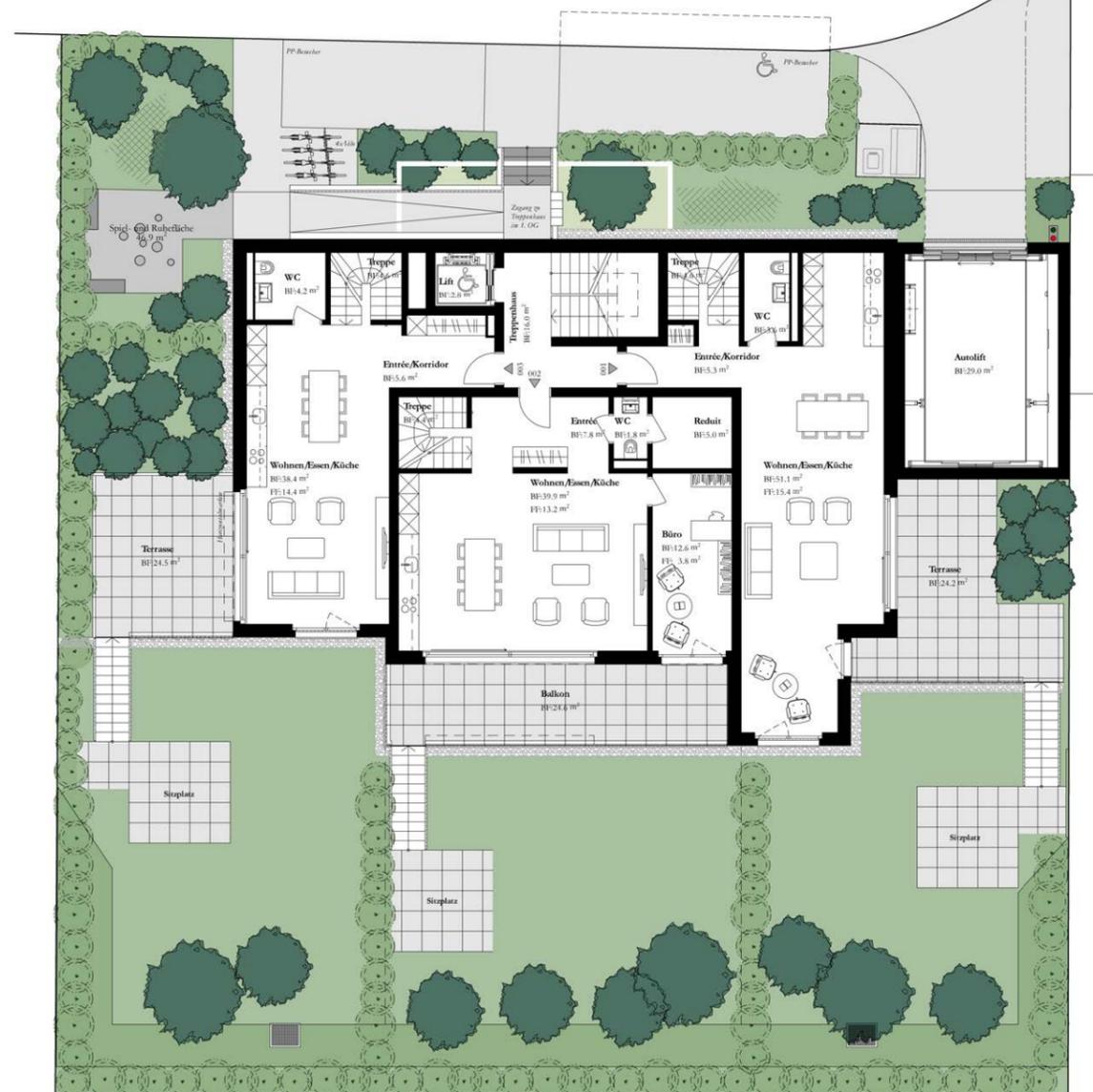
# Eigener Garten

Die Gartenwohnungen verfügen sowohl über eine Terrasse als auch einen eigenen Garten.

13 Vista Sole Umgebung

## Umgebung *natur pur*

Die Gartenbereiche der 3 Wohnungen im Erdgeschoss sind im Süden des Grundstücks angelegt. An den seitlichen Flanken bilden Hecken eine natürliche Abgrenzung. Für Besucher stehen zwei Parkplätze an der Gartenstrasse zur Verfügung. Fahrräder können entweder vor dem Haus oder in einem separaten Fahrradraum abgestellt werden.





# Grundrisse Gartengeschoß

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Wohnung 001</b><br/>4.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 65.7m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 92.2m<sup>2</sup><br/>Total: 157.9m<sup>2</sup></p> | <p><b>Wohnung 002</b><br/>5.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 74.0m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 96.1m<sup>2</sup><br/>Total: 170.1m<sup>2</sup></p> | <p><b>Wohnung 003</b><br/>4.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 53.5m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 103.3m<sup>2</sup><br/>Total: 156.8m<sup>2</sup></p> |
|--|--|---|



# Grundrisse Erdgeschoß

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Wohnung 001</b><br/>4.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 65.7m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 92.2m<sup>2</sup><br/>Total: 157.9m<sup>2</sup></p> | <p><b>Wohnung 002</b><br/>5.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 74.0m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 96.1m<sup>2</sup><br/>Total: 170.1m<sup>2</sup></p> | <p><b>Wohnung 003</b><br/>4.5 Zimmer<br/><b>Wohnflächen:</b><br/>Erdgeschoss: 53.5m<sup>2</sup><br/>Gartengeschoß: 103.3m<sup>2</sup><br/>Total: 156.8m<sup>2</sup></p> |
|--|--|---|



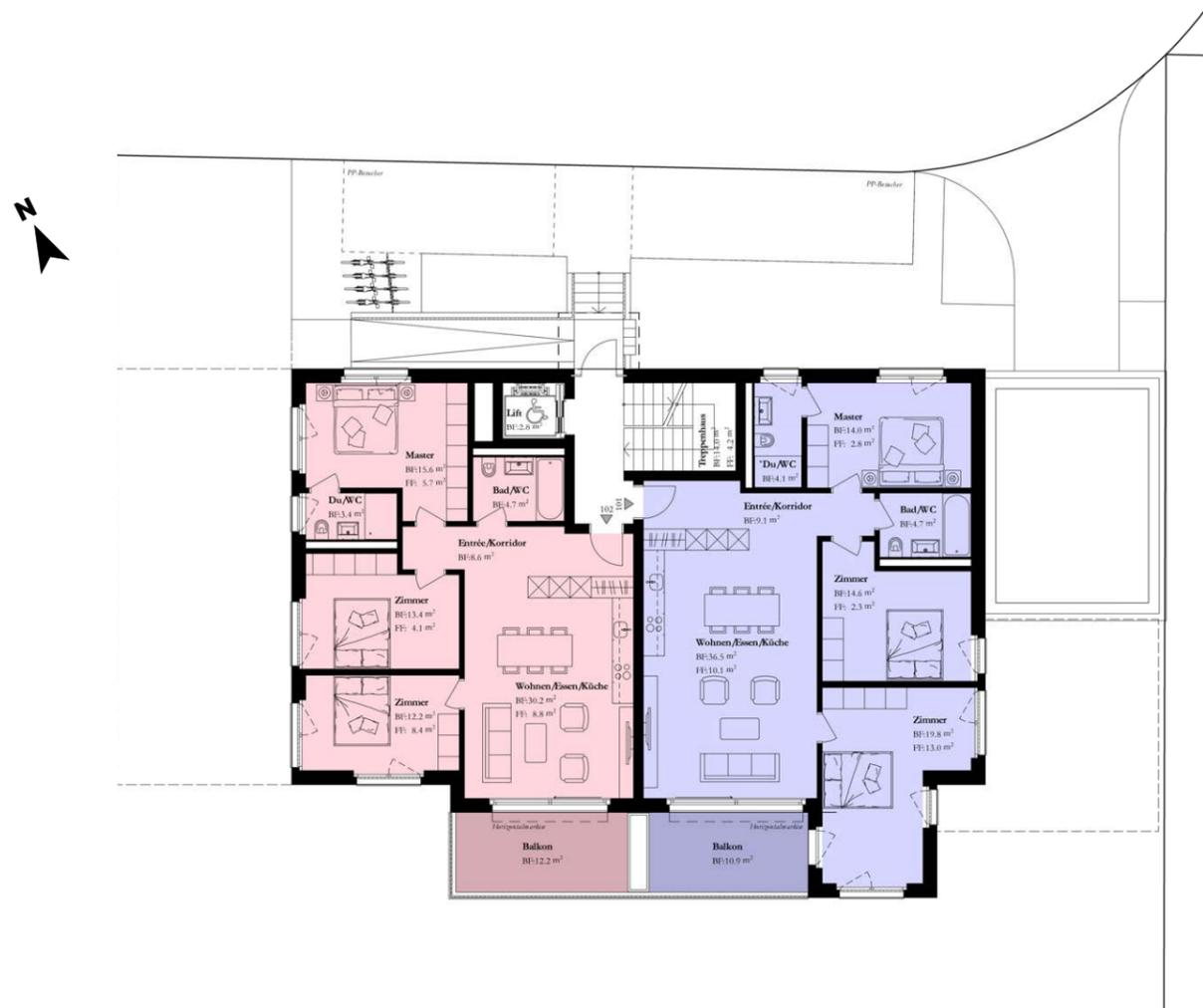
# Grundrisse Obergeschoss

**Wohnung 101**

4.5 Zimmer  
Wohnfläche: 107.1m<sup>2</sup>

**Wohnung 102**

4.5 Zimmer  
Wohnfläche: 92.1m<sup>2</sup>



# Grundrisse Attikageschoss

**Wohnung 201**

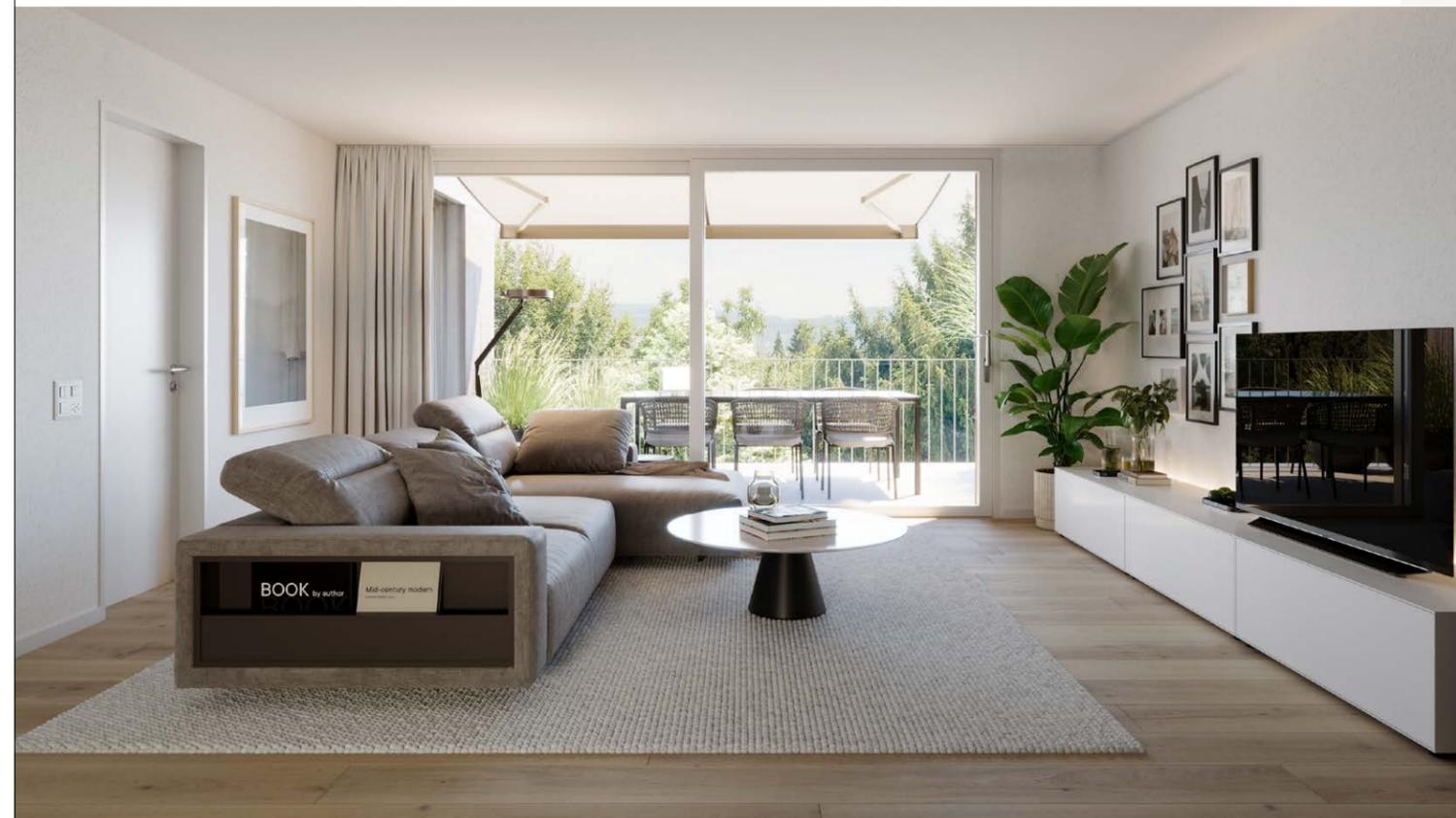
5.5 Zimmer  
Wohnfläche: 158.5m<sup>2</sup>



# Grundrisse Untergeschoss



Detailaufnahme Schlafzimmer



Gemütliche Stunden im Wohnzimmer



Einfach zum Wohlfühlen



# Angebot im Überblick

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	BÄDER	WOHN- FLÄCHE	WINTER- GARTEN	BALKON/ GARTEN	VERKAUFS- PREISE	
001	EG	4.5	3	157.9		145.7	2'210'000	
002	EG	5.5	3	170.1		134.2	2'380'000	
003	EG	4.5	3	156.8		176.2	2'250'000	
101	OG	4.5	2	107.1		10.9	reserviert	
102	OG	4.5	2	92.1		12.2	reserviert	
201	AT	5.5	3	147.5	11.0	61.8	2'530'000	
Tiefgaragen Plätze							12	50'000
Motorrad Plätze							2	10'000



Kinderzimmer



# Mit Liebe bis ins kleinste Detail

Ein exklusiver Wohnraum, der moderne Architektur und höchsten Wohnkomfort vereint.

23 Vista Sole Kurzbaubeschrieb

## Kurzbaubeschrieb

## *durchdachtes Konzept*

### 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

Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht. Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses, Einstellhalle sowie Autolift für Personenwagen in sichtbar bleibendem Stahlbeton, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Aussenwände in Backstein 17,5cm oder in Beton 18cm zur Aufnahme von Aussenwärmedämmungen. Die Fassade wird mit Aussenwärmedämmung in Mineralwolle verputzt.

### 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. 60x60cm 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, 003:

CHF 20'000.00 inkl. MwSt. inkl. Glastrennwand in Dusche

##### Wohnungen 101, 102:

CHF 18'000.00 inkl. MwSt. inkl. Glastrennwand in Dusche

##### Wohnung 201:

CHF 24'000 inkl. MwSt. inkl. Glastrennwand in Dusche

#### Zusätzlich pro Wohnung:

Waschmaschine Typ Adora V2000 V-Zug

Wäschetrockner Typ Adora V2000 V-Zug

Aussenhahnen (frostsicher) bei Gartensitzplätzen und Attika-Terrasse

### Elektrische Installationen

Alle Zimmer sind mit 1 Deckenleuchten-Stelle, mit 2-fach Lichtschalter (1x Deckenleuchte, 1x geschaltete Stockdose) mit Steckdose und 2 separaten 3-fachSteckdosen (1 geschaltet), 1 Multimedia-Anschluss, 1 Raumthermostat und 1 elektrischen Storen-Bedienung 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

Küchenabluft mit Umluftbetrieb.

Keller / Nebenräume: Mechanische Lüftung. Das Zentrale Lüftungsgerät mit intrigierter Luftentfeuchtung führt über die in der Decke eingelassene Frischluft in die Keller- und Nebenräume.

### Türen

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

### Fenster

Die 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. Bei allen Balkonen und Wintergarten ist eine Ausstellmarkiese aus strapazierfähigem Stoff vorgesehen.

### Aufzugsanlagen

Der Personenlift bietet Platz für 8 Personen.

Der Autolift hat eine Förderlast von 4200 kg. Kabine ca. 300 cm breit und ca. 590 cm lang.

### Gipsarbeiten

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, 002, 003:**

CHF 2'500.00 Brutto inkl. MwSt.

**Wohnungen 101, 102:**

CHF 3'000.00 Brutto inkl. MwSt.

**Wohnungen 201:**

CHF 3'500.00 Brutto inkl. MwSt.

Für die Ankleideräume ist ein Schreinereibudget vorgesehen:

**Wohnungen 001, 002, 003:**

CHF 4'000.00 Brutto inkl. MwSt.

**Wohnungen 201:**

CHF 5'000.00 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/m<sup>2</sup> Brutto inkl. MwSt. verlegt zur Verfügung.

In den Nasszellen sind keramische Platten vorgesehen. Als Budget stehen CHF 140/m<sup>2</sup> 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 Gefrierfach, Geschirrspüler, flächenbündig eingebauter Glaskeramik-Induktionsherd mit Dampfabzug (Umluft), inkl. Abdeckungen.



Den Käufern stehen folgende Budgets zur Verfügung:

**Wohnungen 001, 002, 003:**

CHF 38'000.00 Brutto inkl. MwSt.

**Wohnungen 101, 102:**

CHF 42'000.00 Brutto inkl. MwSt.

**Wohnung 201:**

CHF 50'000.00 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.





# Lassen Sie sich von der Qualität und dem Design inspirieren

Wir informieren Sie gerne näher  
über das Projekt und begleiten  
Sie persönlich auf dem Weg zu  
Ihrem Eigenheim.



## Verkaufsprozess *wir begleiten Sie*

### **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 Zahlungsverprechen 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 Hüsser**  
T +41 78 707 18 04  
ramon.huesser@saronis.ch



**Bauherrschaft**  
EDAL Invest AG, Rickenbach b. Wil



**Architektur und Planung**  
HDPF AG, Zürich



**Architektur und Ausführung**  
Wespi Partner Architekten GmbH, Neftenbach



**Verkauf**  
Saronis Development AG, Winterthur



**Visualisierungen**  
h-visuals, Fehraltorf



**Kommunikation und Design**  
Werk91 GmbH, Freidorf

**Luftaufnahme Wallisellen**  
©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.



Vista  Sole