



IMAG

The logo features the word "IMAG" in a bold, white, sans-serif font. A horizontal bar is positioned above the "A" and "G", and another horizontal bar is positioned below the "I" and "M".

REAL ESTATE

H ö h e n s t r a s s e 2 5



HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALLISELLEN



WILLKOMMEN IN WALLISELLEN

Wo Stadt und Natur aufeinander treffen

Wallisellen liegt im Kanton Zürich und erstreckt sich im Glatttal, einem dicht besiedelten Tal entlang des Flusses Glatt. Die Gemeinde besticht durch ihre ausgezeichnete Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung. Hier vereinen sich urbane Infrastruktur und ländliche Idylle auf harmonische Weise: Naherholungsgebiete, weitläufige Felder, ruhige Wälder und charmante Plätze zum Verweilen sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität. Wallisellen verbindet das Beste aus zwei Welten, ein Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Hier entsteht nicht nur Wohnraum – hier entsteht ein neues Kapitel Lebensqualität!



Naherholungsgebiet

Stadtnah

Zürich

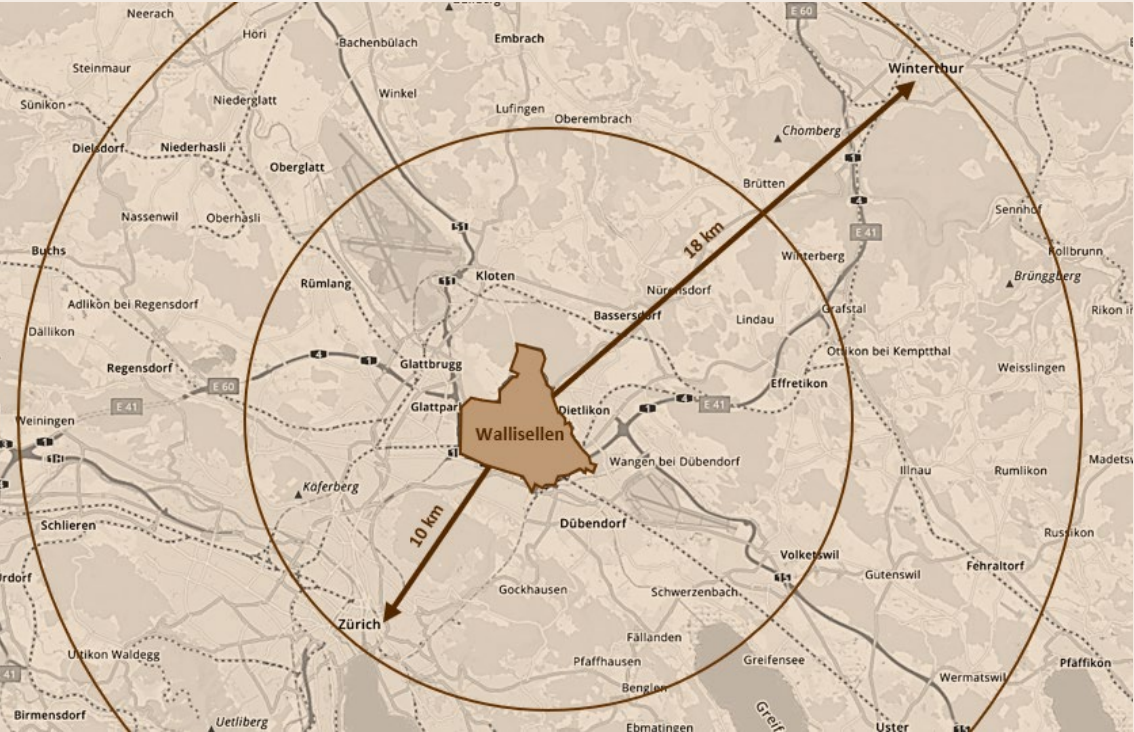
GEMEINDE WALLISELLEN

urban, naturnah, vielseitig

Wallisellen verbindet auf einzigartige Weise Natur, Einkaufsmöglichkeiten und moderne Infrastruktur. Als eine der begehrten Wohn- und Arbeitsgemeinden im Grossraum Zürich überzeugt der Standort durch seine hervorragende Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität. Das pulsierende Richti-Areal sowie das bekannte Glattzentrum – eines der grössten Einkaufszentren der Schweiz – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier lassen sich Einkäufe bequem erledigen: Über 100 Geschäfte, bieten ein breites Sortiment für jeden Bedarf.

Nur wenige Schritte genügen, um aus dem geschäftigen Alltag herauszutreten und in grünen Oasen neue Energie zu tanken. Spazierwege, Parks und Naherholungsgebiete laden zum Verweilen ein – ideal für alle, die urban leben und zugleich naturnah entspannen möchten.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich Wallisellen durch das Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sind bequem erreichbar. Zudem stärkt die nahegelegene International School die Attraktivität des Standorts.



Wallisellen überzeugt mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Gemeinde liegt direkt an der Nationalstrasse A1 sowie an der Hauptverbindung zwischen Zürich und Winterthur. Zwei S-Bahn-Linien, die Glattalbahn und mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Zürich und Winterthur. Auch die umliegenden Gemeinden und Dörfer sind in kurzer Zeit bequem erreichbar – sei es mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Auto. Diese optimale Erschliessung macht Wallisellen zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und Leben.

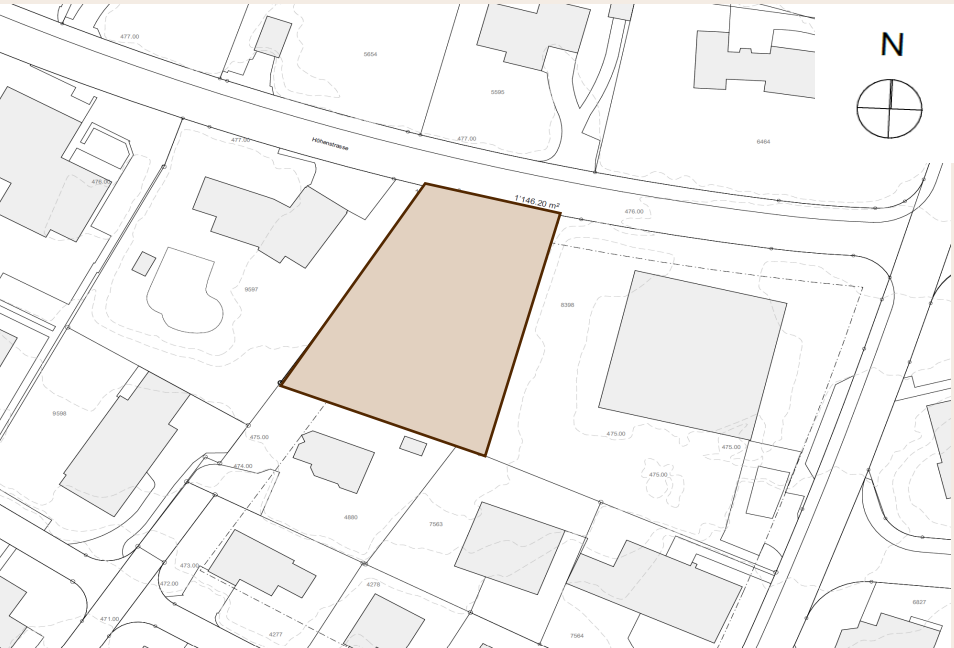
Wallisellen – Zürich

Auto – 15 Minuten ÖV – 10 Minuten

Wallisellen – Winterthur

Auto - 25 Minuten ÖV – 15 Minuten

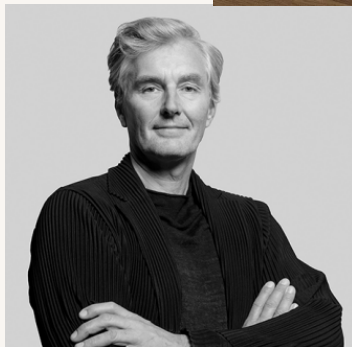
KATASTER-PAN







Die Visualisierung dient nur als Veranschaulichung und spiegelt im Detail nicht das Projekt wider



Wir widmen uns mit viel Freude, Engagement und Professionalität der Projektierung, Planung und Realisierung von Bauten und der Auseinandersetzung mit städtebaulichen Aufgabenstellungen. Unsere Architektur soll kreativ, funktional und nachhaltig sein, vom kleinsten Detail bis hin zum Stadtbaustein. Zusammen mit unseren interdisziplinären Partnern und Bauherrschaften entwickeln wir für jeden Ort und jede Bauaufgabe massgeschneiderte, einzigartige bauliche Lösungen – immer mit dem übergeordneten Ziel, inspirierende Lebensräume für Menschen zu schaffen. Dabei werden wir nicht müde, uns bei jedem Projekt aufs Neue herauszufordern, damit unser Werk die eigenen hohen Ansprüche ebenso erfüllt wie die Ansprüche unserer Auftraggeber.

Marcin Gregorowicz
Dipl. Ing. Architekt, Partner Geschäftsleitung
CH Architekten AG

WOHNEINHEITEN

Das Angebot

Die Überbauung bietet drei 4.5 Zimmer Wohnungen und zwei 3.5 Zimmer Wohnungen. Das Erdgeschoss und Regelgeschoss bietet jeweils eine 3.5 Zimmer und eine 4.5 Zimmer Wohnung und im Attikageschoss befindet sich eine besonders grosszügige 4.5 Zimmer Wohnung .

Mehrseitige Orientierung

Das Gebäude fügt sich in die bestehende Umgebung ein und Dank der mehrseitigen Orientierung der Wohnungen wird den zukünftigen Bewohnern ein vielseitiger Ausblick und eine natürliche Belichtung ermöglicht.

Helle, durchdachte Grundrisse

Die Wohnungen überzeugen mit lichtdurchfluteten und sorgfältig geplanten Grundrissen. Im Erdgeschoss profitieren die Bewohner von besonders weitläufigen Gartenanteilen. Die Wohnungen im Regelgeschoss sind optimal nach Südwesten bzw. Nordwesten ausgerichtet und bieten dadurch eine hervorragende Besonnung. Die Attikawohnung besticht durch eine weitläufige Terrasse, während der umliegende Bereich extensiv begrünt ist und eine naturnahe Atmosphäre schafft.

Grosszügig und ideal konzipiert

Jede Wohnung verfügt über ein Master Bedroom mit En-Suite-Badezimmer. Die 3.5-Zimmer-Wohnungen bieten zusätzlich eine praktische Ankleide. Offene Küchenbereiche in Kombination mit geräumigen Wohnzonen unterstreichen das durchdachte Raumkonzept und schaffen ein modernes, einladendes Wohngefühl.



Die Visualisierung dient nur als Veranschaulichung und spiegelt im Detail nicht das Projekt wider

MATERIAL UND AUSSTATTUNG

Klare Linien und hochwertige Materialien

Der Neubau an der Höhenstrasse bietet ein ideales Zuhause, das Komfort und Stil in perfekter Balance vereint. Die Materialien sind hochwertig und verfolgen eine klare aber zurückhaltende Linie, welche Raum für individuelle Farbakzente bietet.



Die Visualisierung dient nur als Veranschaulichung und spiegelt im Detail nicht das Projekt wider

Natürlichkeit trifft auf stilvolles Ambiente

Beides wurde auf einzigartige Weise vereint. Warme Töne schaffen Harmonie und Leichtigkeit, die ein Gefühl der Geborgenheit vermittelt.

Individuelle Gestaltung

Als Käufer/in haben Sie die Gelegenheit, je nach Machbarkeit und Baufortschritt, die Wohnungen nach Ihren eigenen Vorstellungen individuell zu gestalten.

DIE AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

KURZBAUBESCHRIEB

Generell

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts, sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse, bleiben vorbehalten.

Tiefgarage

8 komfortable PKW-Stellplätze mit moderner E-Mobility-Infrastruktur (C1 „Power to Garage“), ergänzt durch 2 Motorradstellplätze und 17 grosszügige Velostellplätze – ideal für zeitgemässe und nachhaltige Mobilität.

Mauerwerk, Aussen- und Innenwände

Die Decken sind aus Stahlbeton. Aussenwände und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer mineralischen Aussenwärmedämmung inkl. hinterlüfteter Holzfassade versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton erstellt. Die Innenwände des Untergeschosses werden gemäss statischem Konzept in Mauerwerk bzw. Stahlbeton ausgeführt. Die Umfassungswände der Untergeschosse/ Tiefgarage werden in wasserdichtem Stahlbeton erstellt.

Gartensitzplätze / Terrassen

Die Aussenbereiche werden mit hochwertigen Feinsteinzeug-Platten gemäss Farb- und Materialkonzept sowie in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung ausgeführt. Die Wohnraum-Übergänge sind je Wohnung mit einer rollstuhlgängigen Schwellenhöhe gestaltet, zudem verfügt jede Wohnung über einen frostsicheren Aussenwasseranschluss.

Die Deckenkonstruktion entsteht in Massivbauweise, der Dachaufbau als Flachdach mit Dampfbremse und Wasserabdichtung; über den Wohnflächen zusätzlich mit Wärmedämmung.

Sonnenschutz

Mittels aussenliegender Rafflamellenstoren lassen sich alle Räume beschatten oder abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche sind je Wohnung eine Gelenkarm-Stoffmarkisen vorgesehen. Sämtliche Verschattungen werden elektrisch bedient.

Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fenster werden innenseitig gemäss dem Farb- und Materialkonzept gestrichen. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss Farb- & Materialkonzept oder nach Käuferwunsch. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit einem Zementüberzug versehen.

Oberflächen Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohnungen werden mit Weissputz versehen. Die Wände der Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss Farb- & Materialkonzept oder individueller Käuferauswahl.

Küchen

Die Einbauküchen im gehobenen Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Bäder und Duschräume

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard genügen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Waschküche und Keller

Waschmaschine und Tumbler werden innerhalb der Wohnungen in den Réduits eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch be- und entlüftet.

Elektroinstallationen und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenen Standard. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Jedes Zimmer verfügt über elektrisch bedienbare Storen. Die Bäder, Entrées, Küchen und Korridore sind mit modernen Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des Gestaltungskonzepts. Auf der Dachfläche wird eine PV-Anlage installiert.

Heizsystem

Die Wärme wird zentral über eine Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt. Eine Fussbodenheizung sorgt für eine gleichmässige Verteilung in sämtlichen Wohnräumen und dient in den Sommermonaten dank Free-Cooling zugleich als passive Kühlung.

Lüftung

Nasszellen und Réduits verfügen über eine mechanische Entlüftung.

Garderobe

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Türen

Die Wohnungseingangstüren werden in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung und einem Spion mit Abdeckplatte ausgestattet. Die Wohnungssinntüren bestehen aus einer Stahlzarge mit kunstharzbeschichteten Türblättern, Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Garten/Umgebung

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche allseitig ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und Umgebungsbeleuchtung ist Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.

Lifthanlage

Der Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzepts

WISSENSWERTES ZUM VERKAUF

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteile am Land gemäss Kaufvertrag.

Kauf- & Zahlungsabwicklungen

Bei Abschluss des Reservationsvertrags ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis vorzulegen und eine Anzahlung von CHF 30'000 für die 3.5 Zimmer Wohnung, CHF 40'000 für die 4.5 Zimmer Wohnung und für die Attika CHF 60'000 zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. 25 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstituts an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferschaft übermittelt der Verkäuferschaft das unwiderrufliche Zahlungsversprechen über den Gesamtkaufpreis –Teilbeträge analog dem vereinbarten Zahlungsplan – im Original mindestens 5 Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Restkaufpreissumme ist bei der Eigentumsübertragung mittels unwiderruflichen Zahlungsversprechens, das bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, an die Verkäuferin zu bezahlen. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehrkosten beglichen sein.

Im Kaufpreis enthalten

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inklusive Gebäude-aufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

Im Kaufpreis nicht enthalten

Im Kaufpreis sind keine Einrichtungsgegenstände enthalten, die in diesem Verkaufsdossier nur zur Veranschaulichung dienen. Zusätzliche Kosten aufgrund von Käufersonderwünschen sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

Flächenangaben

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Raumfläche inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände und Schächte.

Termine

Der Baustart beginnt voraussichtlich im Frühjahr 2026 und die Fertigstellung ist auf Sommer 2027 geplant. Der genaue Bezugstermin wird den Käufern vier Monate im Voraus mitgeteilt.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käufer.

Budgetpositionen

Sanitäranlagen:	pro Wohnung Brutto Listenpreis von rund CHF 19'000.—
WA / TU – Turm:	pro Wohnung Brutto Listenpreis von rund CHF 6'000.— (V-Zug V2000)
Küchen Typ 1:	Brutto Listenpreis knapp über CHF 40'000.— (4.5 Zi-WHG 001, 101, 201
Küchen Typ 2:	Brutto Listenpreis knapp über CHF 36' 000.— (3.5 Zi-WHG 002, 102)
Holzbelag Parkett:	Bruttomaterial inkl. Verlegen und Nebenarbeiten CHF 180.-/m²
Plattenbelag:	Bruttomaterial inkl. Verlegen und Nebenarbeiten CHF 150.-/m²

Die Budgets verstehen sich gemäss Basisofferten und Plänen sowie inklusive MwSt.



Die Visualisierung dient nur als Veranschaulichung und spiegelt im Detail nicht das Projekt wider

WIR BERATEN SIE GERNE...

Haben Sie Interesse an einer dieser einmaligen Wohnungen?
Schreiben Sie uns eine Nachricht oder rufen Sie uns an.

José A. Martinez und Marius Pfann freuen sich auf Sie!

Jetzt
persönlichen
Termin
vereinbaren

Kontakt

José A. Martinez

Immobilienexperte

+41 79 431 33 33

jose.martinez@swisslife.ch

Swiss Life
Geschäftsstelle Zürich-City
Seefeldstrasse 40
8008 Zürich

Sprachen: DE, ES, FR, IT, EN



Kontakt

Marius Pfann

Hypothekarspezialist

+41 44 266 11 47

Marius.pfann@swisslife.ch

Swiss Life
Geschäftsstelle Zürich-City
Seefeldstrasse 40
8008 Zürich

Sprachen: DE, EN



Disclaimer

Besichtigungen werden durch die Swiss Life Immopulse, Herrn Martinez koordiniert.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfänger/in im Fall einer Vermittlung nicht zur Geldendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderen Entschädigungen.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleibt ein Zwischenverkauf.

Alle Rechte vorbehalten.

The logo features the word "IMAG" in a bold, white, sans-serif font. A horizontal bar is positioned above the "A", and another horizontal bar is positioned below the "I".

IMAG

REAL ESTATE