



«W625»

Mietwohnungen
in Zürich-Affoltern

Ihr neues Zuhause – attraktives Wohnen in modernster Architektur



Das Projekt

Am Stadtrand von Zürich-Nord, in unmittelbarer Nähe des bekannten Naherholungsgebietes Katzenssee, entstehen siebzehn urbane und zeitgemässe 2½- bis 4½-Zimmerwohnungen. Dank terrassierter Bauweise und erhöhter Wohnlage verfügen alle Apartments über grosszügige Gartensitzplätze, Terrassen oder Balkone. Moderne Architektur, ein hoher Ausbaustandard, überdurchschnittlich grosszügige Räume und ein umweltfreundliches Energiekonzept garantieren höchste Wohnatmosphäre.

Eine ausgewogene Energiebilanz

Die Gebäude werden im Minergie®-Standard erstellt und besitzen ein umweltverträgliches Energiekonzept. Nachhaltige Materialien, energieeffiziente Apparateausstattungen, Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung und Wärmepumpen leisten einen wertvollen Beitrag zur Ökobilanz.

Ein Mehrwert, welcher allen zu gute kommt: Ihrer Gesundheit, ihren Wohnkosten und unserer Umwelt.

Viel Licht, Luft und Raum

Die erhöht gelegenen Wohnungen bieten grosszügige Aussen- und Freiräume sowie ausgezeichnete Besonnungsverhältnisse. Helle Räume und modernster Innenausbaustandard vermitteln ein unverwechselbares Lebensgefühl.

Der grosse offene Wohn-/Essbereich ist mit einer Wohnküche konzipiert, welche mit Schweizer Qualitätsprodukten ausgestattet ist. Grosse, teils raumhohe Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem herrlichen Ausblick in die Umgebung. Überdurchschnittlich grosse Zimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre. Wertvoller Stauraum gewähren die wohnungsinternen Reduits sowie die geräumigen Kellerräume im Untergeschoss.

Wohnen mit kurzen und bequemen Wegen

Die beiden Gebäude der Überbauung «W625» liegen oberhalb eines grossen Supermarktes. Alles was Sie künftig für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie somit komfortabel in Gehdistanz. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist lediglich 200 Meter entfernt und verbindet Sie bequem mit dem Zentrum von Affoltern und dem Zürcher Stadtkern.

Wenige Fahrminuten – und Sie erreichen den nächstgelegenen Autobahnanschluss (A1 – Nordumfahrung). Ein Fussweg von weniger als 10 Minuten – und Sie befinden sich im idyllischen Naturschutzgebiet am Katzenssee, welches mit ausgedehnten Spazier- und Fahrradwegen punktet. Das Seebad im Sommer und die Natureisfläche im Winter begeistern Sportler und Naturliebhaber gleichermaßen. Quasi vor der Haustüre wartet Ihr persönliches Naturparadies auf Sie. Entdecken Sie es!

FAZIT: Die perfekte Kombination

Städtische Infrastrukturen, unverfälschte Natur, sehr gute Verkehrsanbindungen, die Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Hochschulen und dem internationalen Flughafen: Die Wohnüberbauung «W625» in Affoltern bietet alles für eine hohe Lebens- und Wohnqualität.

Durchdachte Konstruktionen und wertige Materialien

KURZBAUBESCHRIEB

Die Mehrfamilienhäuser werden nach Minergie®-Qualitätslabel erstellt. Gebäude nach Minergie® zeichnen sich durch Vorteile wie höheren Komfort und erstklassige Energieeffizienz aus. Erzielt wird dies in erster Linie durch die hochwertige Bausubstanz, die optimierte Wärmeversorgung sowie die kontrollierte Lüfterneuerung mit einer Komfortlüftung.

Mauerwerk Untergeschoss und Wohnschosse

Untergeschoss: Fundament mit 20 bis 30 cm Bodenplatten. Aussenwände in Stahlbeton, erdberührte Teile wasserdicht ausgeführt. Innenwände: Kalksandstein. Wohnschosse: Trennwände Wohnung/Treppenhaus in beidseitig verputztem Beton. Wohnungsdecken ca. 27 cm in Stahlbeton. Balkone in Beton mit Kragplattenanschlüssen. Zwischenwände 12 bis 15 cm in Backstein. Unterhaltsarme Fassade, bestehend aus 17.5 cm Backstein zur Aufnahme von 18 cm Wärmedämmung und Klinkersteinverkleidung.

Wärmeerzeugung

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über eine energieeffiziente Gastherme in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Bodenheizung, die Temperatursteuerung durch Aussenfühler. Mittels Einzelraumregulierung kann die Temperatur gezielt auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden.

Wärmedämmung Fassade/Fenster

Die Wärmedämmung von Fenstern und Wänden erfüllt den Minergie®-Standard. Energieeffiziente Kunststofffenster mit Aluminiumschalen in 3-facher Wärme- und Schallschutzverglasung. Fenster in den Zimmern und Nassräumen mit Drehflügel, im Wohnraum grosszügige Flügeltüren. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz. Sämtliche Fenster können mit elektrisch betriebenen Lamellenstoren verdunkelt werden.

Komfortlüftung

Alle Wohnungen werden mittels Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Die Küchen verfügen zusätzlich über leistungsstarke Dunstabzugshauben.

Küchen

Hochwertige Kücheneinrichtung und Geräteausstattung von Schweizer Herstellern. Arbeitsfläche in «London Black» mit eingelassenem Spülbecken aus Chromstahl. Weiss-graue Küchenfronten und Sichtseiten mit pflegeleichten Kunstharzoberflächen und Glasrückwand. Integrierte LED Beleuchtung. Ober- und Unterschränke sowie Hochschränke mit Einteilungen wie Tablare, Schubladen und Auszügen. Sämtliche Türen und Schubladen mit dämpfendem Schliessmechanismus.

Geräteausstattung von V-Zug:

- Steamer/Dampfgarer (hoch liegend)
- Heissluftbackofen (hoch liegend)
- Induktionskochfeld
- Dunstabzugshauben
- Vollintegrierter Geschirrspüler
- Kühlschrank mit separaten Gefrierfächern

Nassräume, Sanitärinstallationen

Ausstattung Bad/WC: Grosse Badewanne, Keramikwaschtisch mit Ablageflächen, dazu passender Möbelunterbau, zweiteiliger Spiegelschrank mit integrierter LED Beleuchtung, Keramik-WC mit integriertem Spülkasten, Zweimengendrucker und Deckel mit Absenkautomatik, hochwertige Armaturenserie verchromt und passende Garnituren wie Handtuchstange und Papierhalter.

Ausstattung Dusche/WC: Grosse Duschwanne mit Keramikplatten mit Duschtrennwand in Glas, Ablauf mit Duschrinne, Keramikwaschtisch mit Ablageflächen, dazu passender Möbelunterbau, zweiteiliger Spiegelschrank mit integrierter LED Beleuchtung, Keramik-WC mit integriertem Spülkasten, Zweimengendrucker und Deckel mit Absenkautomatik, hochwertige Armaturenserie verchromt und passende Garnituren wie Handtuchstange und Papierhalter.



Ausstattung Dusche/Bad/WC: Grosse Badewanne, grosse Duschwanne mit Keramikplatten mit Duschtrennwand in Glas, Ablauf mit Duschrinne Keramikwaschtisch mit Ablageflächen, dazu passender Möbelunterbau, zweiteiliger Spiegelschrank mit integrierter LED Beleuchtung, Keramik-WC mit integriertem Spülkasten, Zweimengendrucker und Deckel mit Absenkautomatik, hochwertige Armaturenserie verchromt und passende Garnituren wie Handtuchstange und Papierhalter.

Boden- und Wandbeläge

Schlafzimmer in Eichenparkett. Wohnzimmer, Küche, Korridor, Redit und Nasszellen: Feinsteinzeugplatten 30x60 cm in Graubraun. Fugenmaterial an Platten angepasst. Wände in mineralischem Feinkornabrieb 1,5 mm, Decken in Weissputz.

Elektroinstallationen

Deckenspots (Entrée, Korridor, Nasszellen, Küche) bzw. Leuchtenanschlüsse in Zimmer, pro Zimmer mindestens zwei Steckdosen und eine Multimediasteckdose.

Waschen und trocknen

Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Waschmaschine und einen Wäschetrockner der Miele Swiss Edition. Trocknungsräume im UG.



Balkone, Terrassen, Sitzplätze

Wohnungen im Erdgeschoss mit grossem Gartensitzplatz und angrenzender Grünfläche bzw. mit grosszügigem Balkon. Wohnungen im Attikageschoss mit grosszügigem Balkon oder Terrasse. Alle Wohnungen mit Sonnenstoren/ Knickarmmarkise.

Oberlichter

Die Attikawohnungen verfügen über Oberlichter.

Garage, Keller und Abstellräume

Tiefgaragenplätze optional verfügbar. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im 2. UG mit direktem Lift- und Tiefgaragenzugang. Ausreichend abschliessbare Abstellplätze für Velos in Garage.

Rollstuhlgängigkeit/Lift

Das Gebäude ist mit Aufzügen ausgestattet und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend behindertengerecht konzipiert.

Hinweis: Abweichungen sind möglich.

Dynamisch und Urban





Das nördliche Stadtquartier Zürich-Affoltern mit seinen rund 25'000 Einwohnern ist dynamisch und aufstrebend. Die ehemals autonome Gemeinde entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten vom ländlichen Dorf zum beliebten urbanen Wohnquartier. Die Geschichte von Affoltern lässt sich nach wie vor am historischen Dorfkern mit seinen intakten Bauern- und Riegelbauten erkennen. Die ETH Höggerberg ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der nahegelegene Katzenssee bildet einen willkommen Gegenpol zur urbanen Erscheinung des Quartiers.

Dank hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr rücken sowohl das Stadtzentrum von Zürich, als auch andere Stadtgebiete in die Nähe. Der Individualverkehr profitiert nicht zuletzt vom quaternahen Autobahnanschluss.

Vom Kindergarten bis zum Gymnasium

Im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden sich Kinderkrippe, Kindergarten und Schule. Selbst das städtische Gymnasium ist in 10 Minuten bequem per Fahrrad oder Bus erreichbar.



-  Wehntalerstrasse 625
-  Kinderkrippe
-  Kindergarten
-  Schulen

Naherholungsgebiet Katzenssee

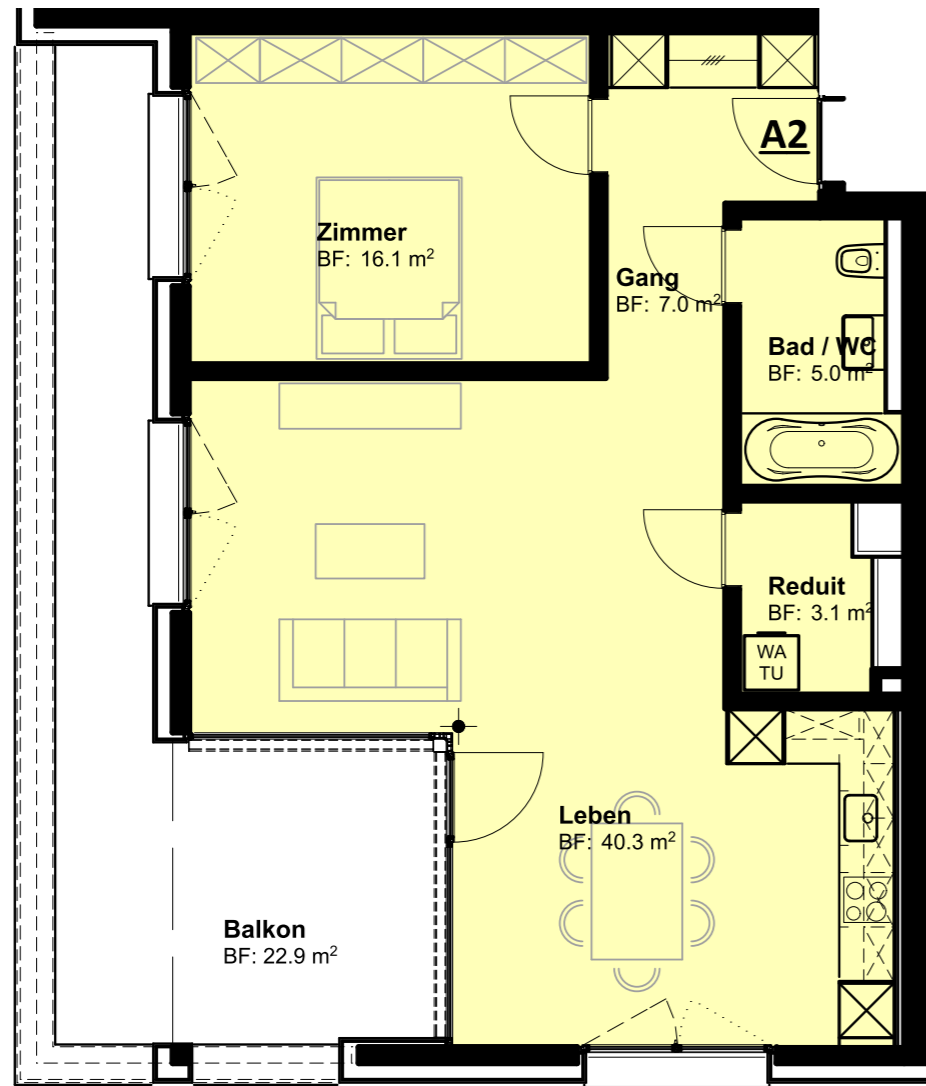
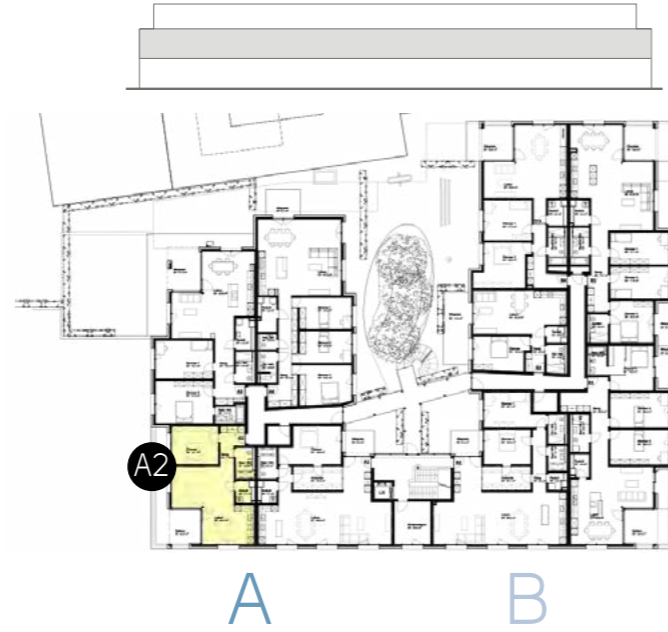


Erdgeschoss

Wohnung A2 / EG

2 1/2 Zimmer / 71.5 m²

Balkon / 22.9 m²

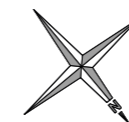
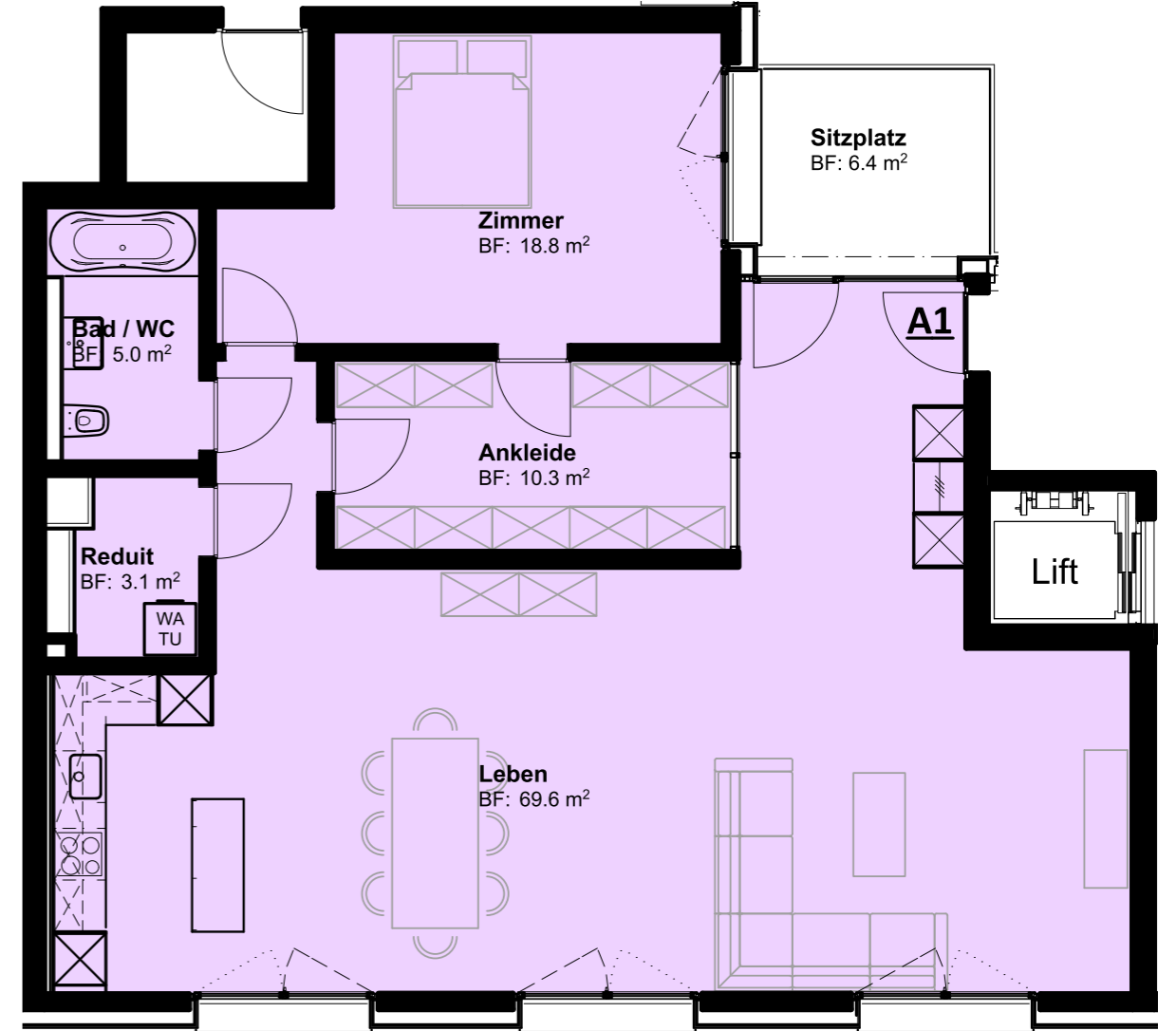
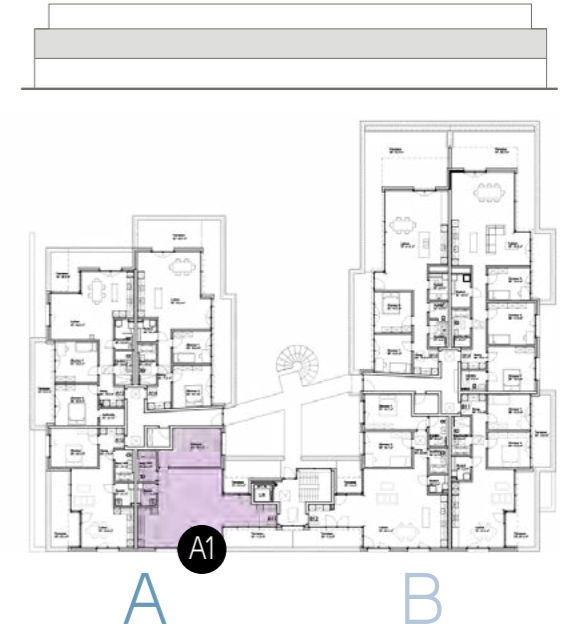


Erdgeschoss

Wohnung A1 / EG

2 1/2 Zimmer / 106.9 m²

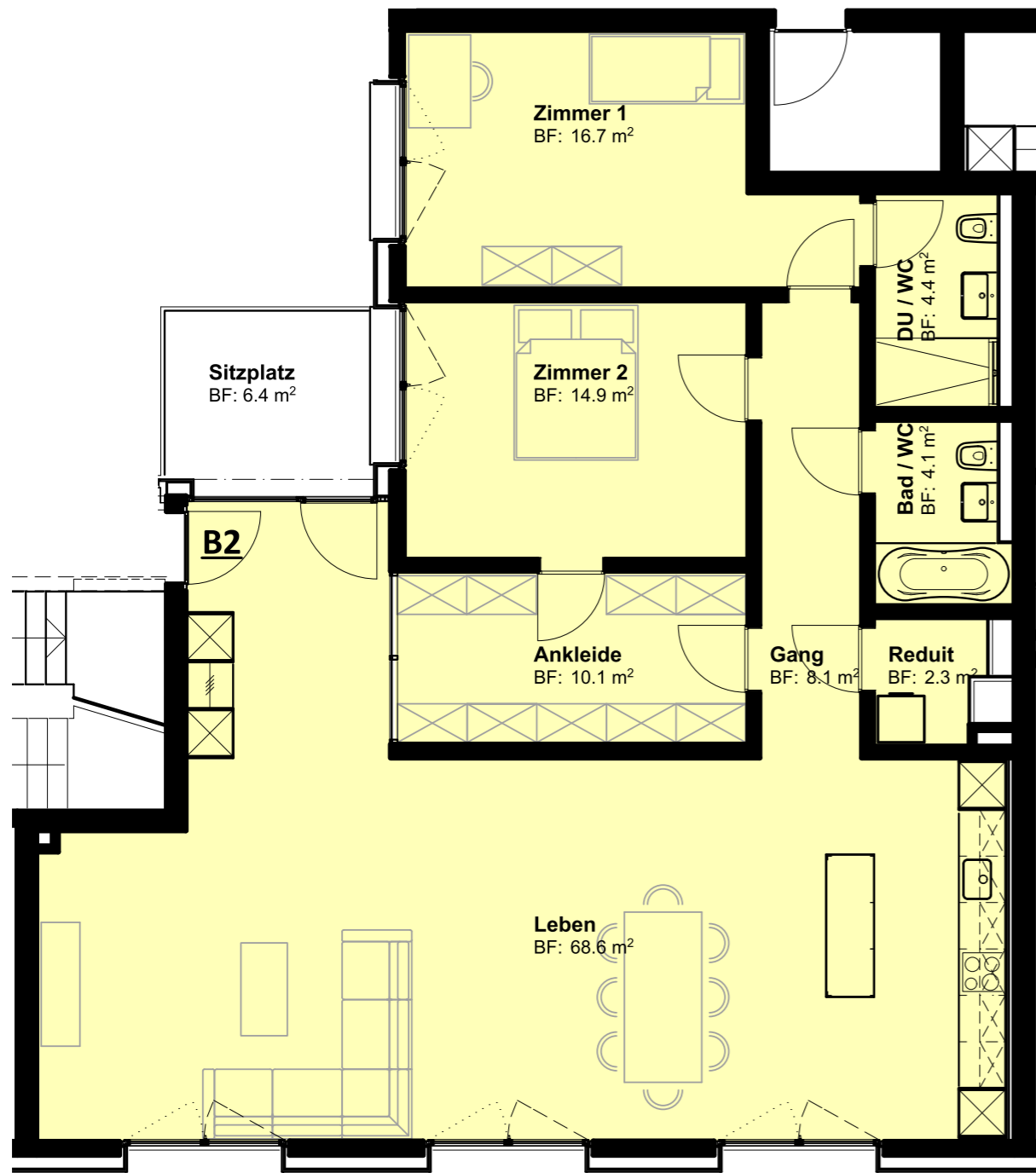
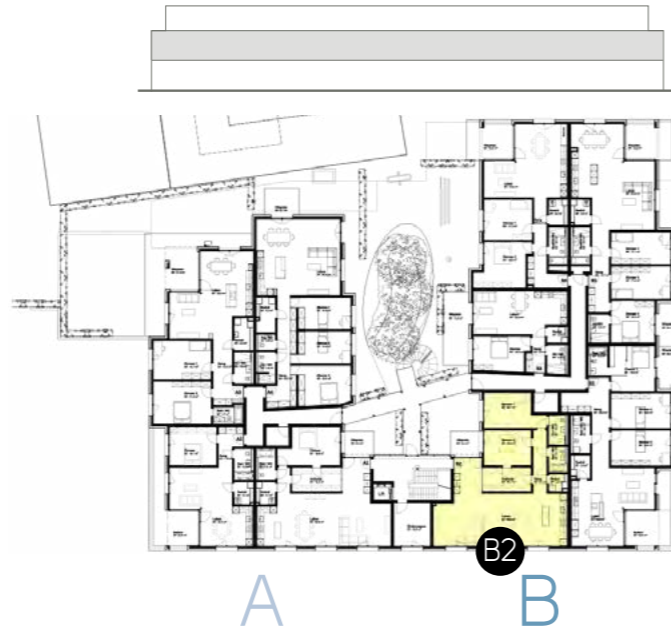
Sitzplatz / 6.4 m²



Flächenangaben Wohnungen: Nettowohnfläche exkl. Innenwände, exkl. Installationsschächte.

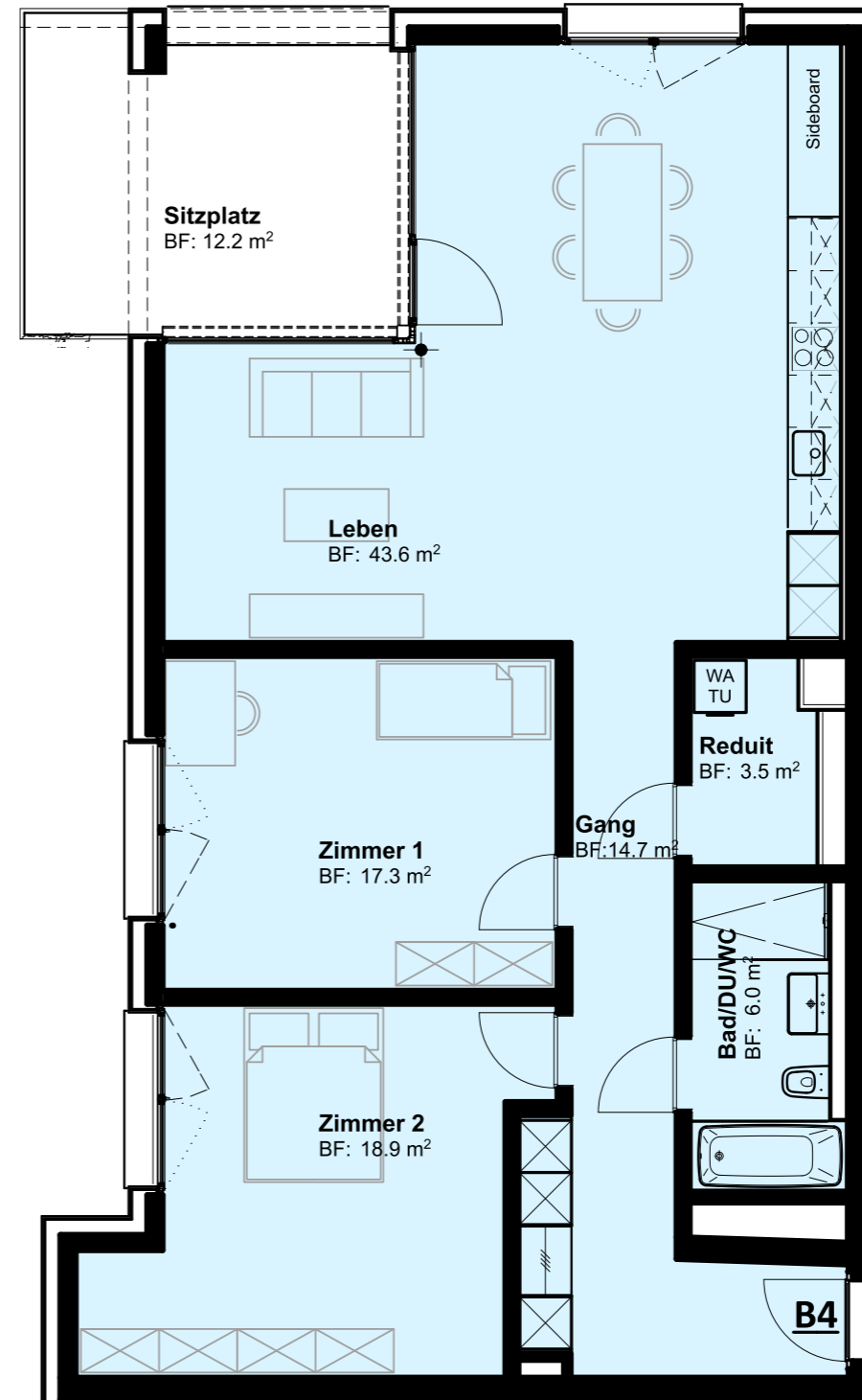
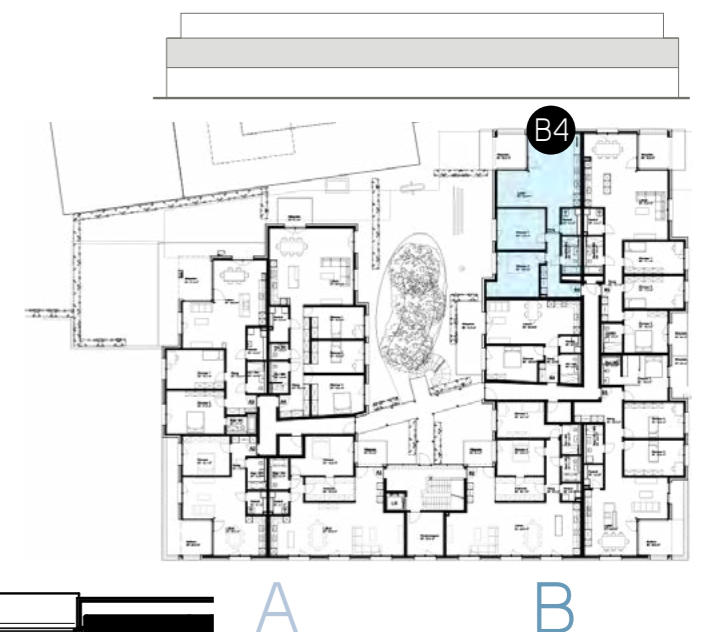
Erdgeschoss

Wohnung B2 / EG
 3 1/2 Zimmer / 129.2 m²
 Sitzplatz / 6.4 m²



Erdgeschoss

Wohnung B4 / EG
 3 1/2 Zimmer / 104.2 m²
 Sitzplatz / 12.2 m²



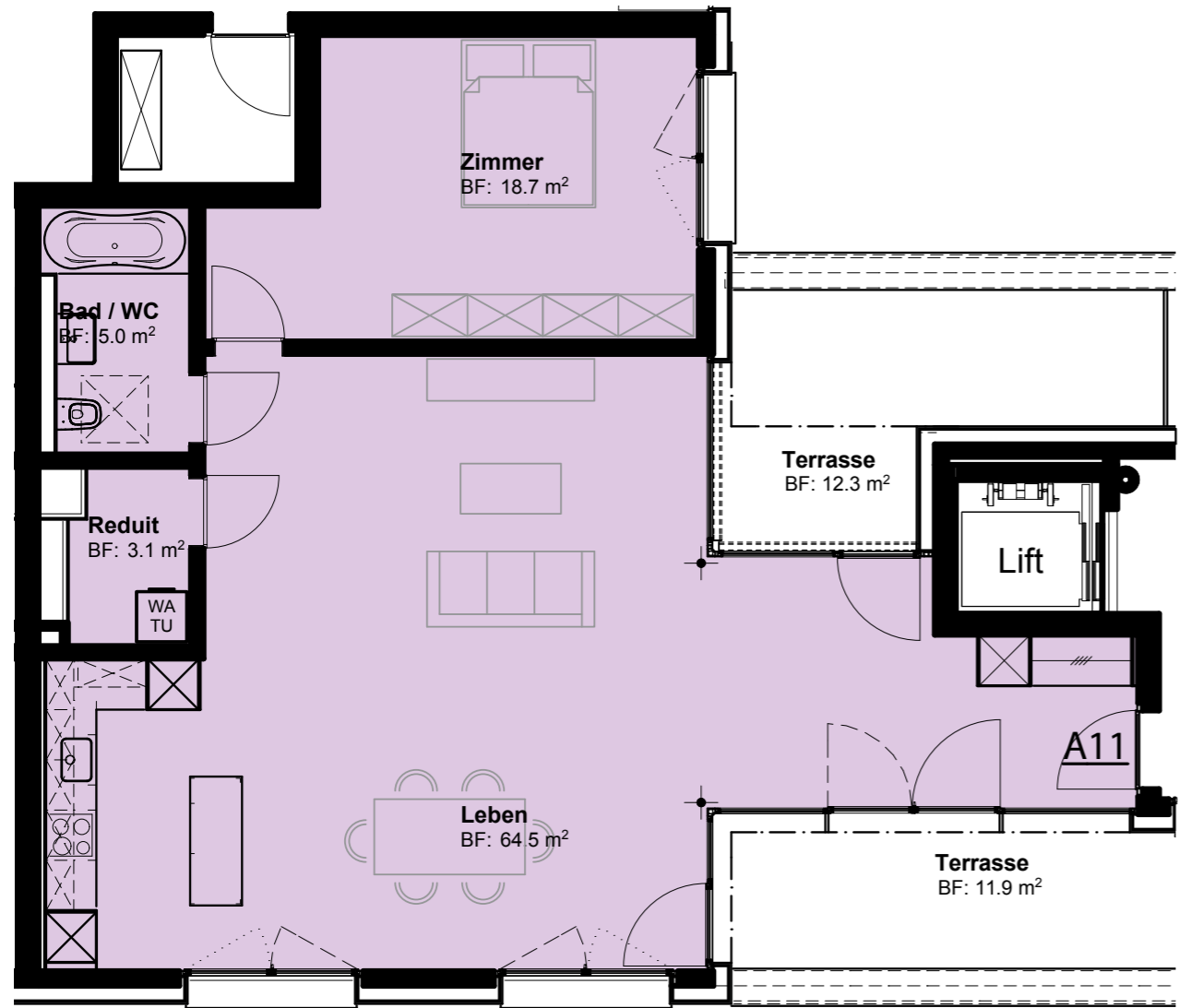
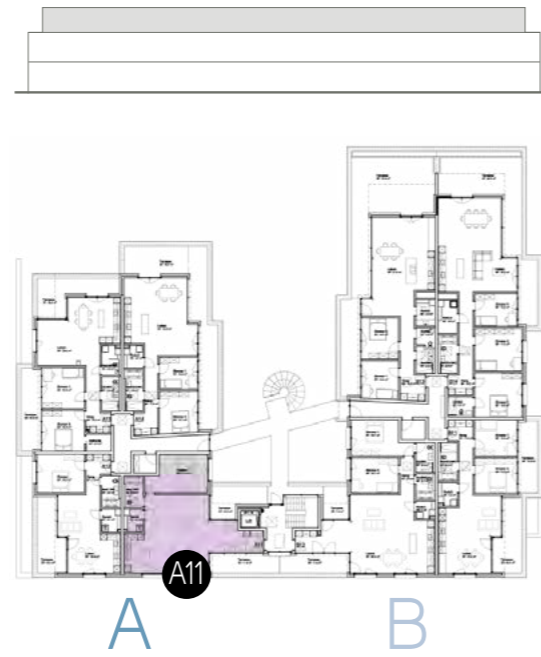
Flächenangaben Wohnungen: Nettowohnfläche exkl. Innenwände, exkl. Installations-schächte.

Attikageschoss

Wohnung A11 / OG

2 1/2 Zimmer / 91.2 m²

Terrassen / 11.9 + 12.3 m²



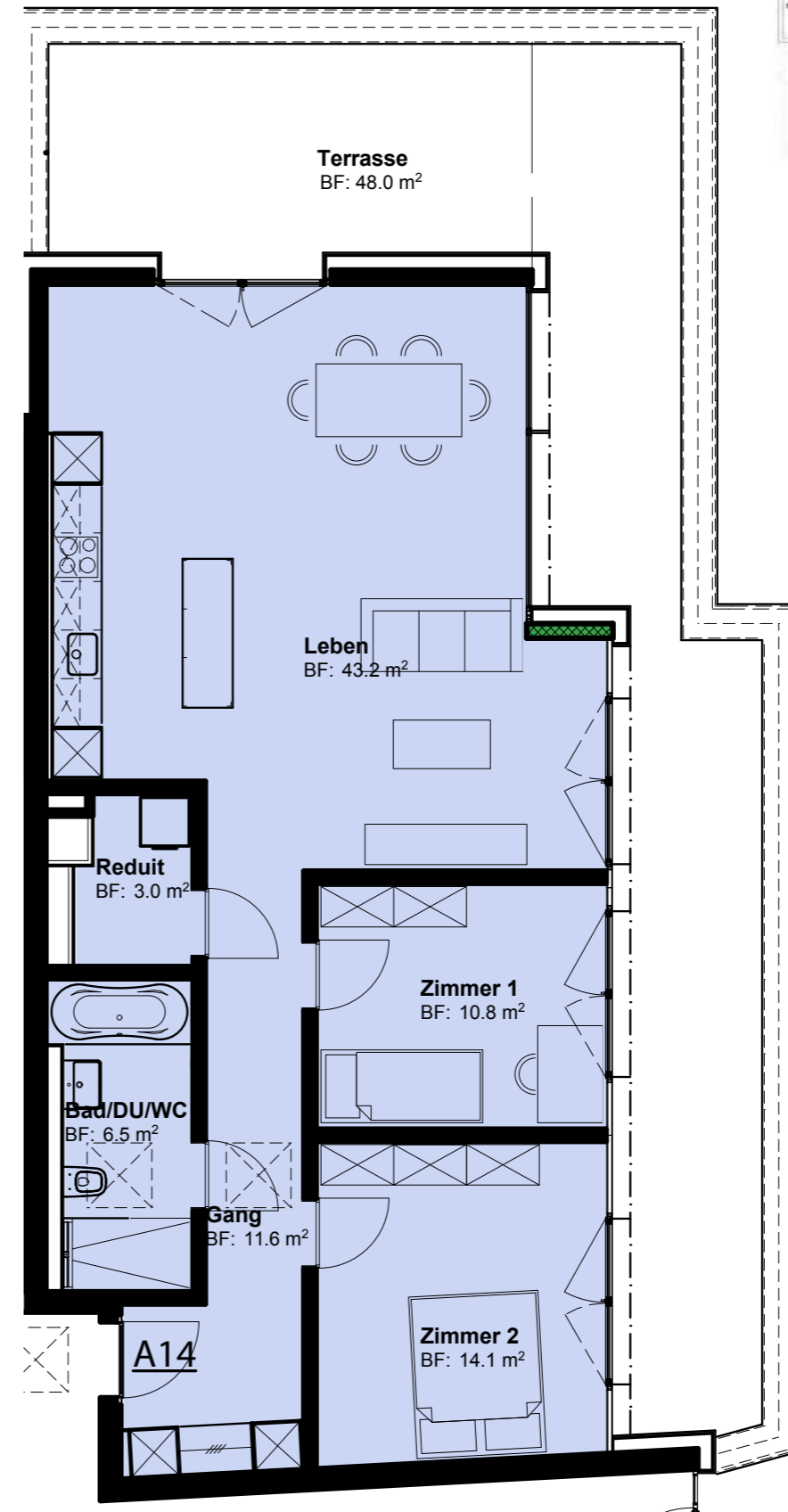
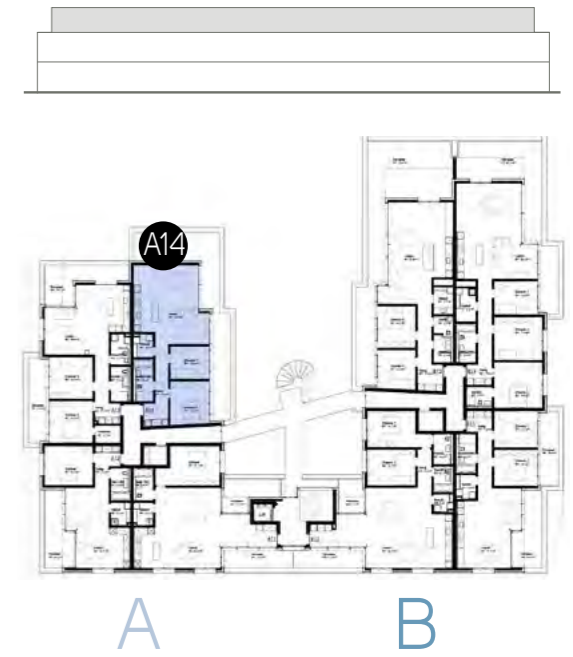
Flächenangaben Wohnungen: Nettowohnfläche exkl. Innenwände, exkl. Installationsschächte.

Attikageschoss

Wohnung A14 / OG

3 1/2 Zimmer / 89 m²

Terrasse / 48 m²

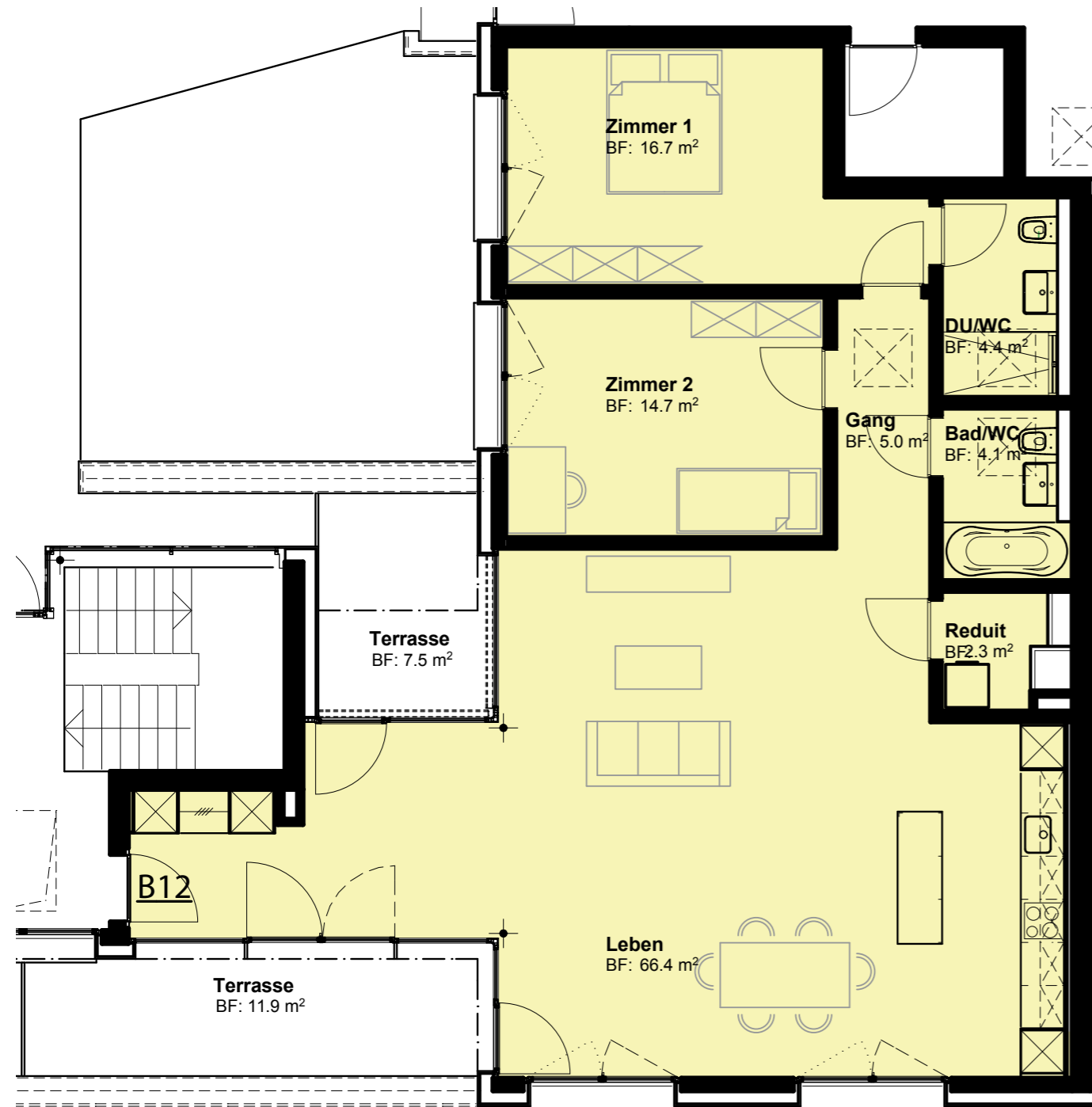


Attikageschoss

Wohnung B12 / OG

3 1/2 Zimmer / 109.1 m²

Terrassen / 11.9 + 7.5 m²

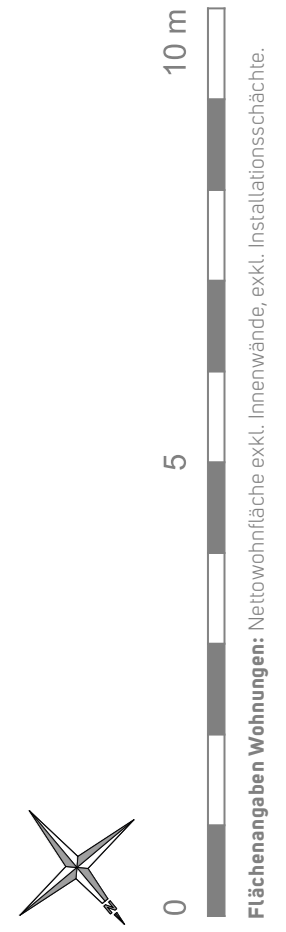
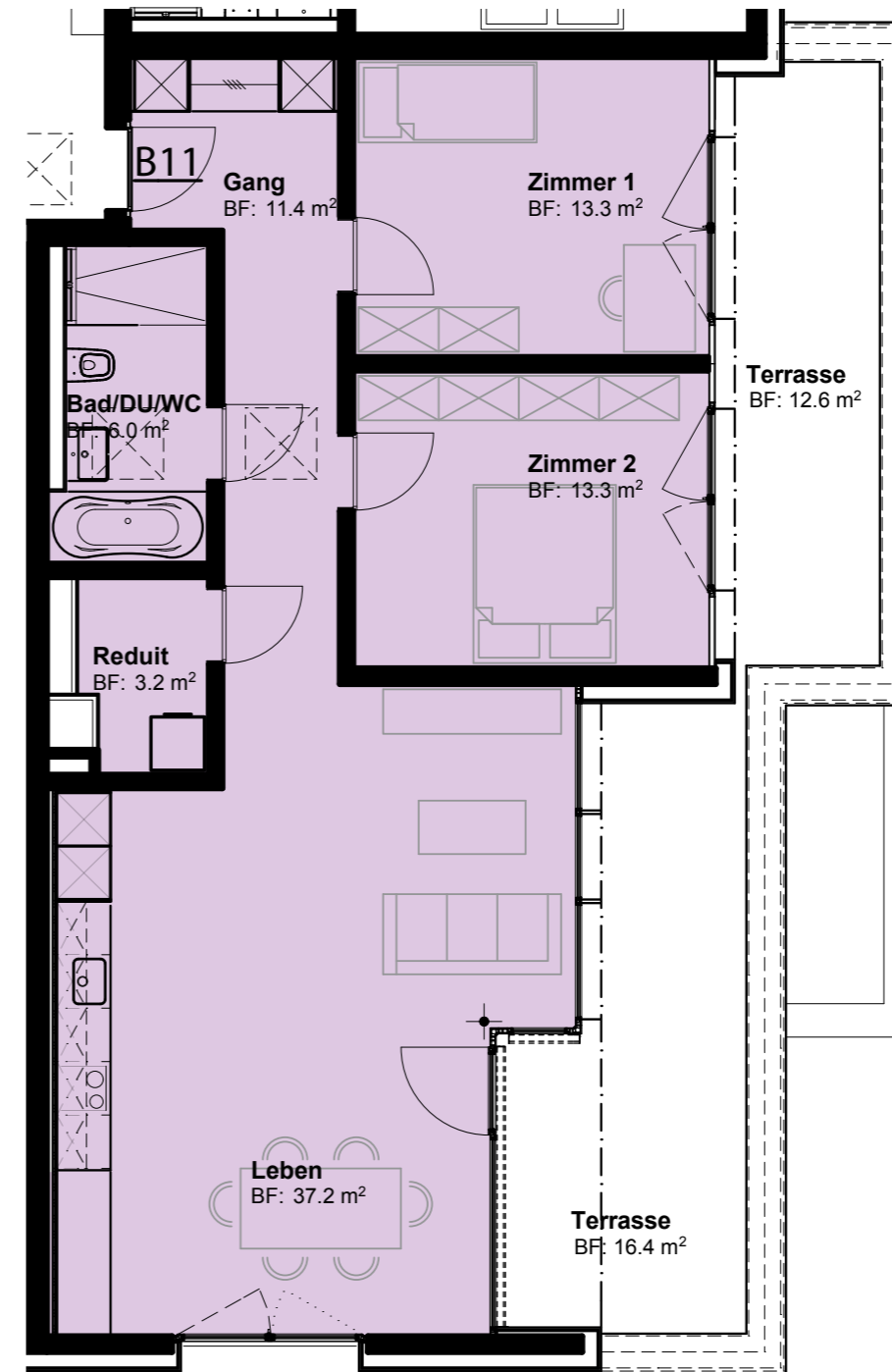


Attikageschoss

Wohnung B11 / OG

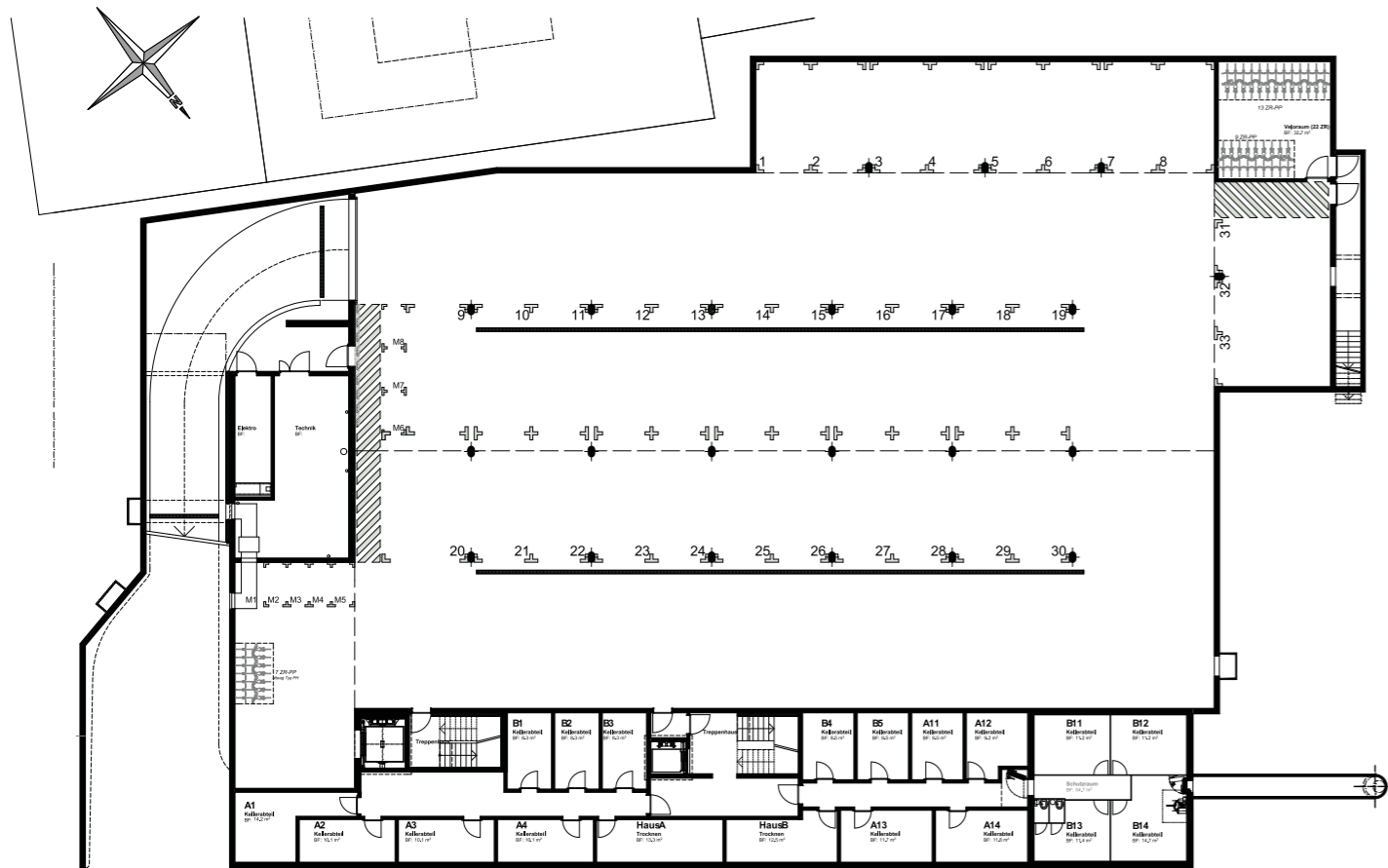
3 1/2 Zimmer / 84.4 m²

Terrassen / 16.4 + 12.6 m²



Flächenangaben Wohnungen: Nettowohnfläche exkl. Innenwände, exkl. Installations-schächte.

Untergeschoss



Umgebung






Immobilien-Dienstleistungen

Primobilia AG
Grindelstrasse 6
8304 Wallisellen
Telefon +41 (0)44 877 60 00
info@primobilia.ch