

Portofino
Portofino



Exklusives Wohnen an ruhiger Lage

Krummgasse 9 | 8304 Wallisellen



Ein Leben mit purer Lebensqualität

Wallisellen steht für stadt- und naturnahe Lebensqualität, familienfreundliche Infrastrukturen und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

 PROJEKT PORTOFINO
Krummgasse 9
8304 Wallisellen

- 1 Water World Wallisellen
- 2 Mehrzweckhalle
- 3 Stadthaus Wallisellen
- 4 Alters- und Pflegezentrum Wägelwiesen
- 5 Friedhof
- 6 Reformierte Kirche
- 7 Schulhaus Bürgli
- 8 Katholische Kirche
- 9 Schulhaus Alpen
- 10 Chreisel AG
- 11 Bahnhof Wallisellen
- 12 Richti-Areal

 Bushaltestelle

 Einkaufen

 Post

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Ziel	Auto	ÖV
Flughafen ZRH	10 min	30 min
Zürich	23 min	20 min
Winterthur	25 min	35 min



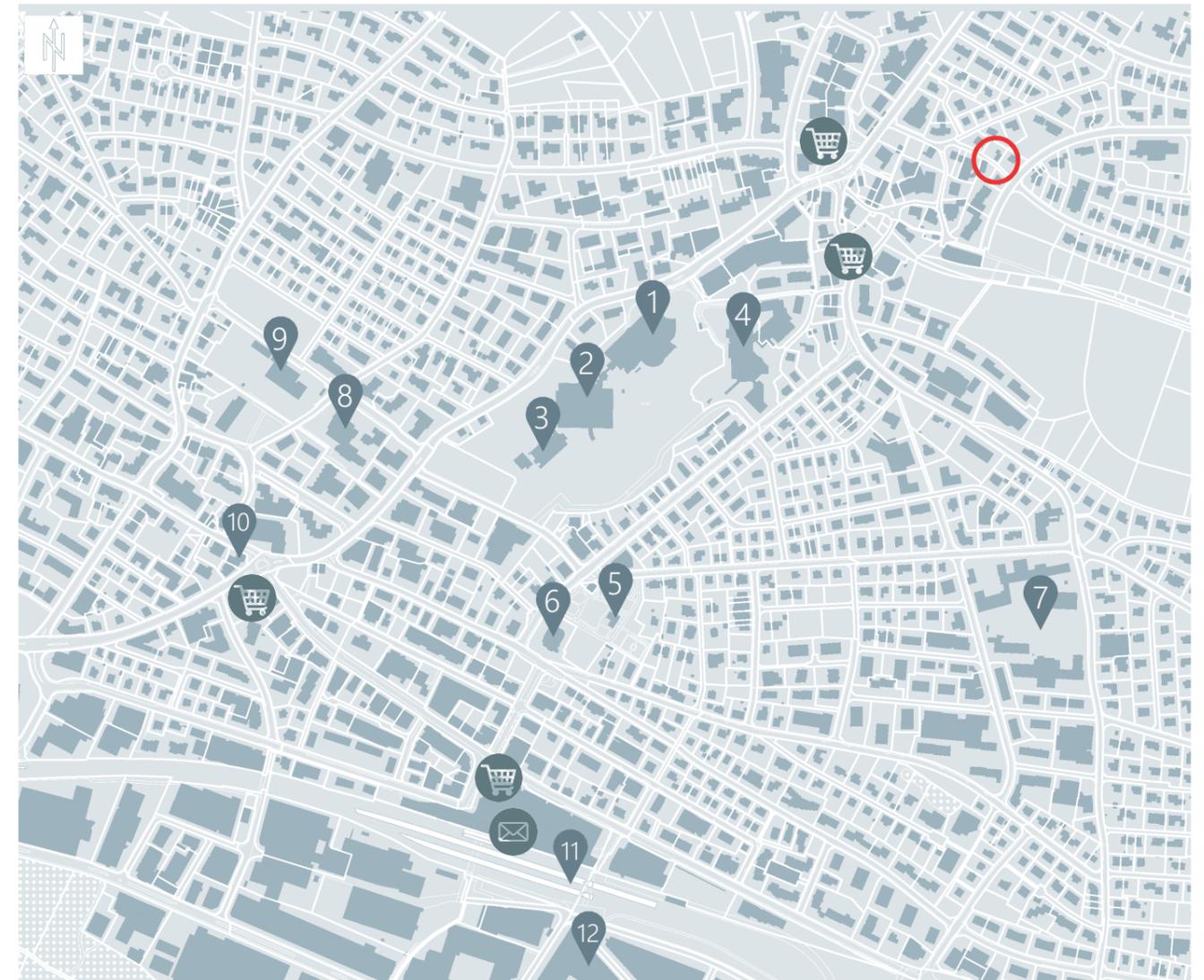
Scannen Sie den QR-Code, um zum Standort des Projekts zu gelangen!

Umgeben von schönem Naherholungsgebiet liegt Wallisellen zwischen dem Fluss Glatt und dem Hardwald im Kanton Zürich.

Mit rund 17'200 Einwohnern wird Wallisellen seit 2022 als Stadt bezeichnet. Zudem pendeln täglich 15'000 Arbeitnehmer nach Wallisellen, denn von hier aus operieren verschiedene Grossfirmen in den Märkten der Welt.

Das unweit entfernte Einkaufszentrum Glatt mit über 100 Geschäften sowie viele weitere Einkaufsläden in der Umgebung decken alle Bedürfnisse.

Die Stadt Wallisellen verfügt über das beliebte Hallen- und Freibad "Water World", sowie ein Sport- und Erholungszentrum mit Rasen- und Kunstrasenplätzen, einer Leichtathletikanlage, Curlinghalle, Bocciabahnen, Eis- und Hockeyfelder, einen Skateplatz, eine Minigolfanlage und einen grossen Kinderspielplatz.





Die Wohnungen

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche*	Sitzplatz / Terrasse	Gartenanteil
001	EG	3.5	97m ²	38m ²	92m ²
101	OG / DG	4.5	128m ²	52m ²	94m ²

* Inklusive Innenwände und Schächte, exklusive Aussenwände.
Sämtliche Flächenangaben sind Zirkamasse.
Jeder Wohnung ist ein Kellerraum von 14.5m² zugeordnet.
Im Carport hat es je zwei überdachte Parkplätze.



Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen.

Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planung bei Prospektherausgabe können aus technischen, behördlichen und terminlichen Gründen eintreten.

AP

hell.
geräumig.
modern.

Wohnung 001 | Erdgeschoss



Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich. Die Möblierung ist ein Konzeptvorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

AP



Wohnung 001

3.5 Zimmer | Erdgeschoss



AP

Wohnen wie im Einfamilienhaus

Wohnung 101 | Obergeschoss



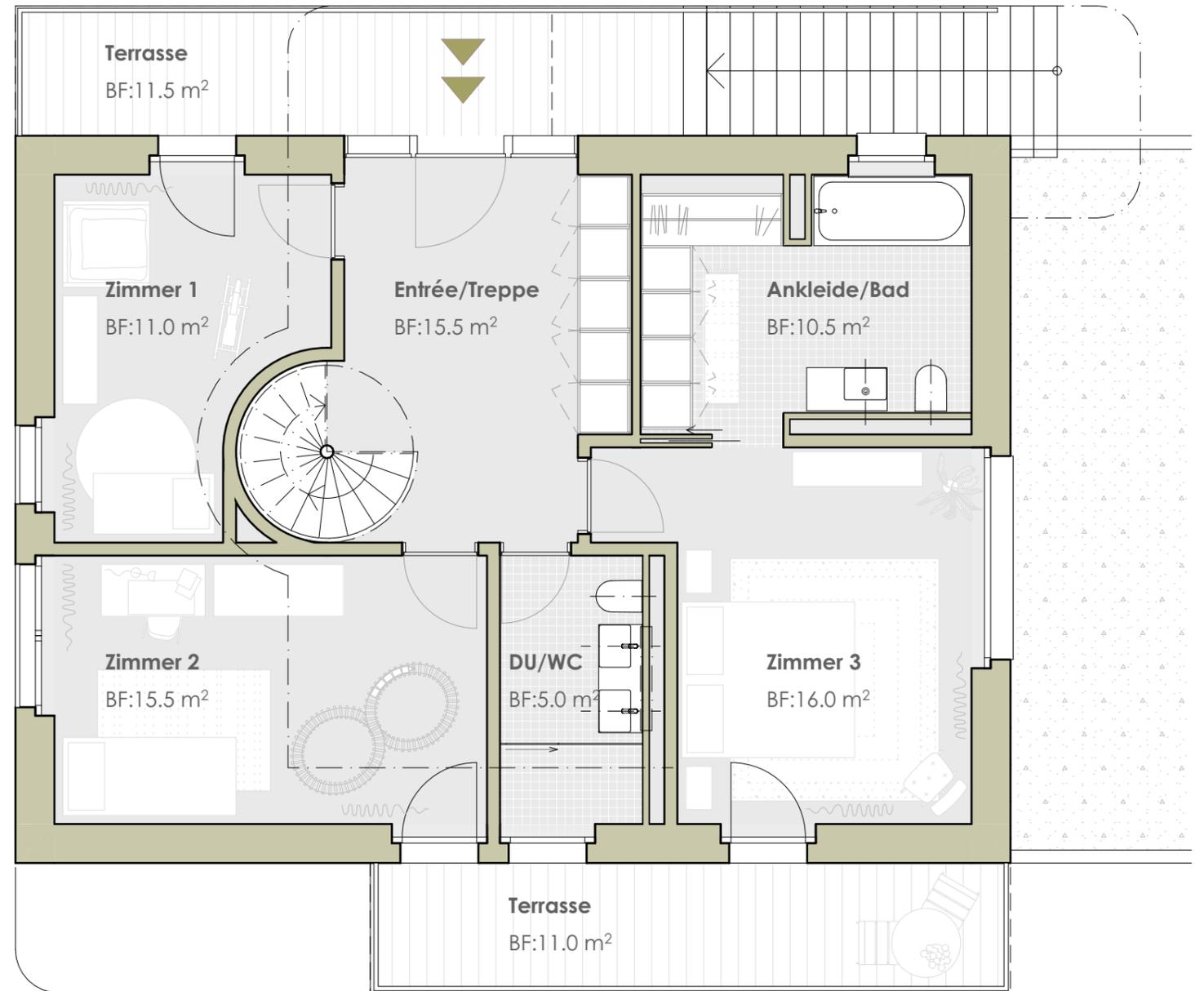
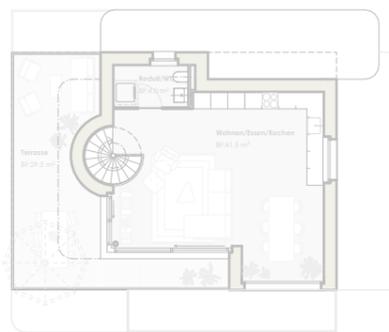
Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich. Die Möblierung ist ein Konzeptvorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

AP

Obergeschoss



Dachgeschoss



Wohnung 101

4.5 Zimmer Maisonette | Obergeschoss + Dachgeschoss

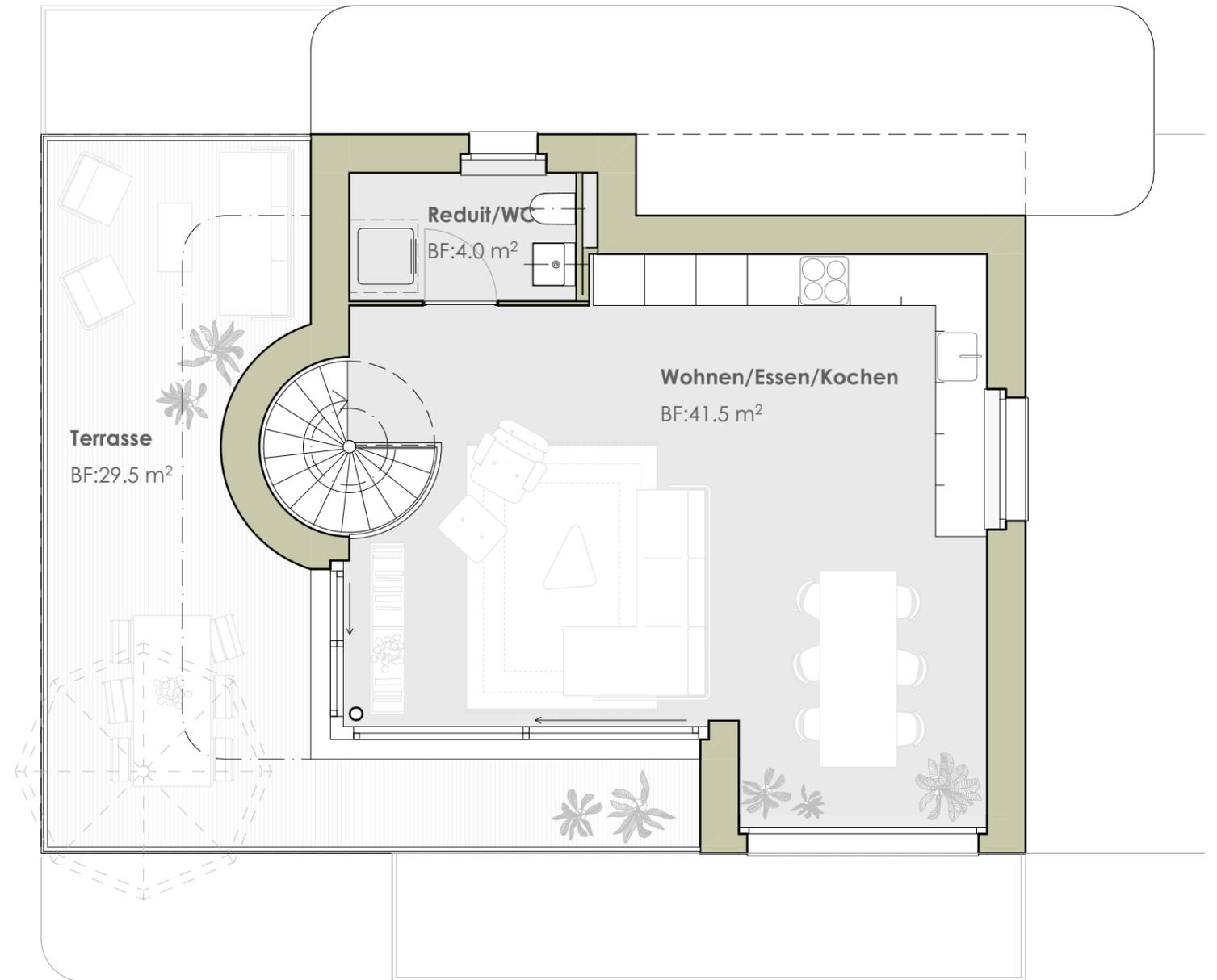
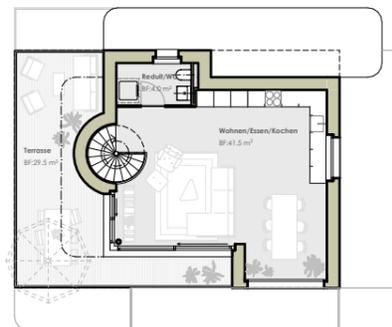
AP



Obergeschoss



Dachgeschoss



Wohnung 101

4.5 Zimmer Maisonette | Obergeschoss + Dachgeschoss

AP

Zuhause ankommen.



AP



Untergeschoss



Baubeschrieb

Der Bauherr hat das Recht, je nach Baufortschritt und wenn sie statisch und bauphysikalisch möglich sind, folgende internen Ausbauten individuell mitzubestimmen:

- Sanitärapparate
- Kücheneinrichtung und Garderoben
- Innere Oberflächenbehandlungen
- Sicherheitsstandard Fensterausbauten
- Bodenbeläge
- Wandbeläge (keramische Plattenbeläge in Nasszellen)
- Elektroinstallation
- Gipsarbeiten (Wahl der Verputzart)

TRAGSTRUKTUR

Bodenplatte und Aussenwände in Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk. Decke in Stahlbeton nach Angabe Ingenieur.

FASSADE

Mauerwerk Backstein und/oder Beton mit Mineralwolldämmung, Stärke gemäss Berechnung des Bauphysikers nach SIA Norm 380/1, mit einer Netzeinbettung, einem Deckputz (besenstrich-Struktur) und 2 Anstriche nach Farbkonzept Architekt.

BEDACHUNG

Dachkonstruktion Hauptdach als Flachdach wärmegeklämt und begrünt, nicht begehbar und begrünt. Spenglerarbeiten nach Material- und Farbkonzept Architekt. Deckenuntersichten im Aussenbereich (Carport, Vordächer Sitzplatz und Terrassen) in Sichtqualität Typ 4 nach Konzept Architekt.

PV ANLAGE

PV-Anlage auf Hauptdach nach aktuellem Energiegesetz. Installation Wechselrichter gemäss Konzept Elektroplaner (ohne Speicher / Batterie).

TERRASSEN | GARTENSITZPLÄTZE

Dachterrassen und Balkone - Flachdach-Aufbau. Nuttschicht mit Gartenplatten auf einer Stelzen-Konstruktion oder im Splitt verlegt. Ausbilden der Abschlüsse mit Metallgeländer nach Vorschrift SIA 358 und Konzept (Farbe, Material, Art, Befestigung) nach Architekt. Sitzplatz - Nuttschicht mit Vakuum-Zementplatten 60 x 40 cm im Splitt verlegt.

CARPORT

Statische Tragstruktur zur Grenze mit einer Betonstützmauer. Decke aus Stahlbeton. Untersicht roh oder gestrichen. Dach nicht begehbar, bituminös abgedichtet und extensiv begrünt. Seitenwände zum Teil mit Holz verkleidet. Schopf / Geräteraum aus Holz mit einer Türe im Carport integriert. Kein Tor vorgesehen, offenes Carport.

SONNENSCHUTZ

Verbundrafflamellenstoren mit Motorantrieb bei den Fenstern, ausser beim Lichtschachtfenster. Pro Wohneinheit ist eine Knickarmmarkise vorgehen. (elektrisch / Funk).

HEIZUNG

Luft - Wasser - Wärmepumpe mit Aussengerät und Warmwasseraufbereitungsanlage. Wärmemessung für jede Wohnung. Heizung als Bodenheizung mit individueller Steuerung pro Zimmer.

KLIMA

Künstliche Entlüftung der gefangenen Nasszellen und Reduits in der Wohnung. Fensterlüfter oder eine kontrollierte Wohnungslüftung sind optional.

KÜCHEN

Hochwertige Einbauküchen mit Einbaugeräten und Granitabdeckung o. Ähnl. gemäss detailliertem Beschrieb pro Wohneinheit. Enthaltene Apparate: Glaskeramikkochfeld (Induktion) mit 4 Kochzonen Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Dampfabzug Umluft (frei oder in Oberbauten integriert), Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach.

SANITÄRE ANLAGEN

Apparate in Weiss, genaue Spezifikation gemäss der Sanitär Vorauswahlliste des Architekten.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Grosszügige Anordnung der Elektroinstallationen nach Projektplan Elektroingenieur. Lamellenstoren im Wohn-/ Essbereich und in den Zimmern elektrisch bedienbar. Nebenräume wie Nasszellen, Reduit, Abstellräume etc. nicht elektrifiziert. Standard Sonnerieanlage.

BODENBELÄGE

Die Bodenbeläge in Parkett für diese Räume werden individuell gemäss freier Auswahl eingebaut. Grundlage für die Materialauswahl bildet der Budgetpreis. Bodenbelag mit Sockel fertig verlegt, brutto 160.00 Fr. /m² inkl. MwSt.

BODENBELÄGE NASSZELLEN

Die Bodenbeläge in keramische Platten für diese Räume werden individuell gemäss freier Auswahl eingebaut. Grundlage für die Materialauswahl bildet der Budgetpreis. Bodenbelag fertig verlegt, brutto 160.00 Fr. /m² inkl. MwSt.

WANDBELÄGE

Keramische Wandbeläge in Bad/WC nach Projekt Architekt. Bei den Küchenkombinationen zwischen Abdeckung und Oberschränken Glasrückwand (1 Ausschnitt für Steckdose inkl.). Übrige Wände in den Häusern mit Weissputz zum Streichen. Wandbelag fertig verlegt, Brutto 160.00 Fr./m² inkl. MwSt.

FENSTER

Wohnungsfenster, Hebeschiebetüren und Balkontüren in Holz-Metall mit Wärmeisolierverglasung.

HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüren mit verglastem Festteil in Holz oder Aluminium. RC2 mit Mehrpunktverschluss und Glasfüllung inkl. Spion. Türblätter mit Klimatrennung geschlossen, Griffe nach Standard Unternehmer. Farbe nach Farbkonzept Architekt.

SCHREINERARBEITEN

Nebenräume: Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt mit Kunstharz belegt oder weiss gestrichen, nicht raumhoch, gedämmt falls nötig bei Klimatrennung, Schwelleneisen 3cm, grösser als R' w 28 dB. Wohnräume: Innentüren mit Stahlzargen, nicht raumhoch, Oberflächen fertig lackiert weiss, seidenmatt, schwellenlos, grösser als R'w 28 dB, Bänder nach Standard Unternehmer. Garderobe Eingang: aussen fertig lackiert, weiss seidenmatt, innen Kunstharzbelegt, nach Standardkollektion oder nach Wunsch Bauherr. Schreinereinbauten gemäss separater Budgetpostenliste. Badezimmermöbel, Spiegelschränke, innere Verglasungen in Apparate Sanitär gerechnet. Keine Fenstersimse/ Brüstungssimse.

METALLBAUARBEITEN

Briefkastenanlage Kehrer Stebler S99 od. ähnlich, Alu Standartfarbe einbrennlackiert mit Zylinderausschnitt. Terrassengeländer einbrennlackiert mit Unterkonstruktion an Tragwerk montiert. Treppengeländer bei der Betonausstentreppe für den Zugang in das Obergeschoss in Metall. Wendeltreppe gemäss separater Budgetpostenliste, nach Kollektion Columbus Treppen AG von Oberbüren, als interne Erschliessung vom Obergeschoss in das Dachgeschoss mit CNS Handlauf und Treppenstufen aus Holz.

UMGEBUNG

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den behördlich genehmigten Umgebungsplänen. Garagenvorplatz und im Carport mit Pflasterbalg (versickerungsfähig). Einfache Bepflanzung der Umgebung und Absturzsicherungen gemäss SIA 358 nur wo gesetzlich notwendig. Erforderliche Beleuchtung der Hauszugänge.

Interessiert? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

ARCHITEKTUR UND VERKAUF:



Chreisel AG
Opfikerstrasse 1
8304 Wallisellen
044 839 13 05
info@chreisel-ag.ch
www.chreisel-ag.ch

DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Chreisel AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.