



Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

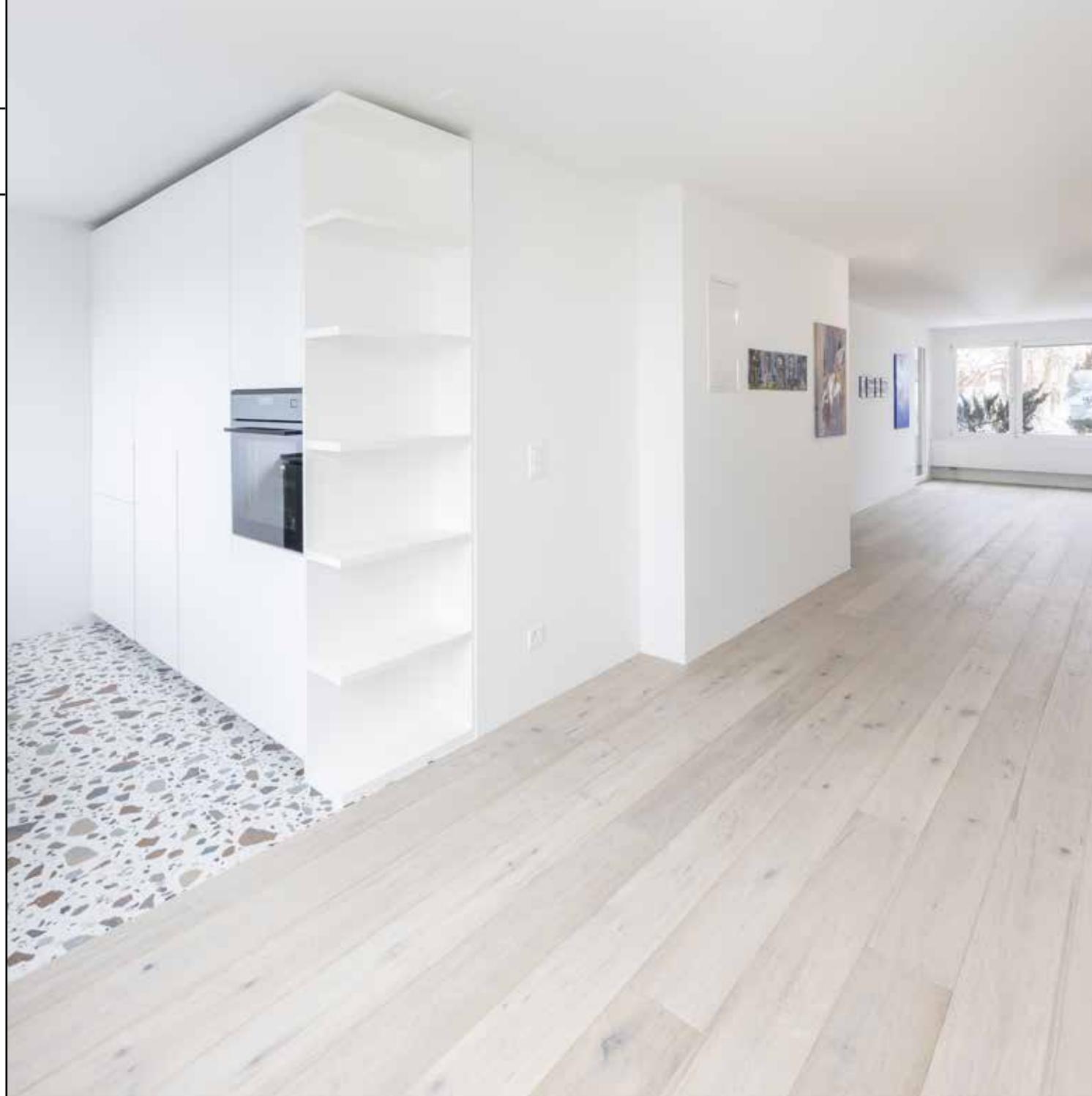
4.5 Zimmer



Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Beschreibung der Liegenschaft	4
Räumlichkeiten	5 - 9
Grundriss	10
Lage	11
Ihre Verkaufsberaterinnen	12



Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Objekt	Wohnung
W-Nummer	W-02QZJ6
Steuerfuss	95% (ohne Kirchensteuer)
Lage	Ruhige Quartierstrasse, familienfreundlich
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Bäder	2
Wohnfläche	ca. 105m ²
Balkon	ca. 9m ²
Nebenräume	Zwei Kellerabteile (ca. 3m ² + ca. 8m ²)
Etage	2. Obergeschoss von 3 Stockwerken
Ausbaustandard	neu und modern
Baujahr	1980
Renovationen	Totalsanierung durch KLAM AG im 2022
Parkieren	1 Doppelgarage
Heizung	Fernwärme (Holzschnitzelheizung)
Besonderes	WM und Tumbler in der Wohnung, Lift, rollstuhlgängig, Aussicht, elektrische Rollläden
Bezugstermin	nach Absprache

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



Moderne 4.5 Zimmer Wohnung im steuergünstigen Wallisellen

Die frisch sanierte Etagenwohnung bietet hohen Komfort und ein wunderbares Wohnambiente in familienfreundlicher Umgebung.

Der Lift bringt Gäste und Bewohner bequem ins 2. Obergeschoss, in welchem man einen barrierefreien Zugang in die Wohnung genießt.

Durch das hell gestaltete Entrée mit Einbauschränken gelangt man ins grosszügige Wohn- und Esszimmer mit anschliessendem Zugang zum Balkon mit optimaler Besonnung und einer schönen Weitsicht. Die vielen und vor allem grosszügigen Fensterfronten lassen das Herzstück der Wohnung in hellem Licht erstrahlen. Die Küche vom italienischen Hersteller Cappellini Cucine, wurde klein, aber fein mit cleveren Details in die Wohnung integriert. Das Eichenparkett zieht sich durch die gesamte Wohnung, mit Ausnahme der Küche und der beiden Nasszellen in welchen sich ein Terrazzo Boden befindet.

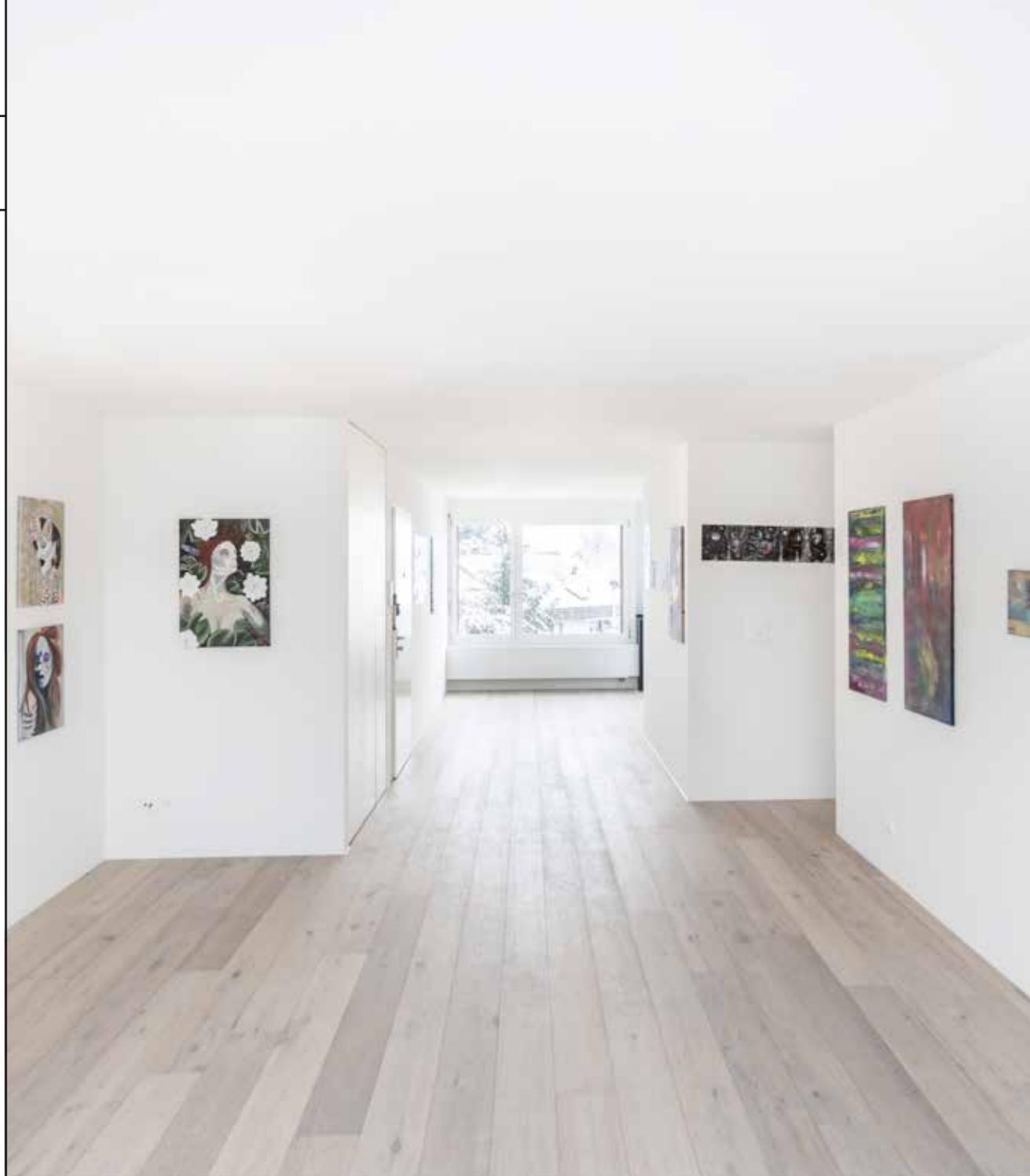
Das Hauptschlafzimmer wurde grosszügig konzipiert und zwei weitere geschlossene Zimmer überzeugen mit ihrer schlichten Eleganz. Zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne wurden mit ausgewählten Materialien bestückt und zeigen, dass auch aus klein, oho werden kann.

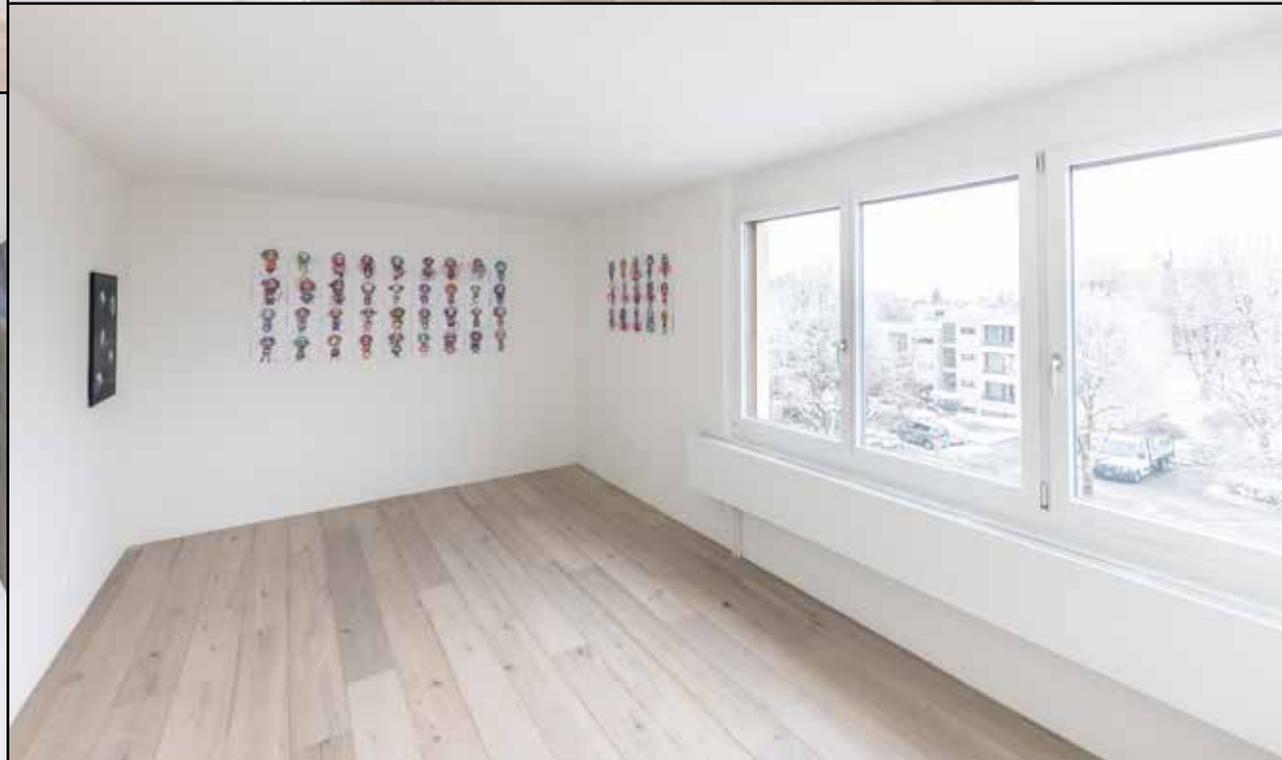
Abgerundet wird das Wohnangebot durch einen Einbauschränk mit eigener Waschmaschine und einem Tumbler in der Wohnung sowie zwei Kellerabteile im Untergeschoss. Eine Doppelgarage kann dazu erworben werden.

Paare und Singles jeden Alters oder Kleinfamilien, welche gehobenes Wohnen in Naturnähe kombiniert mit optimaler Anbindung und Infrastruktur schätzen, finden hier das passende Zuhause.

Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

EINGANG, WOHN- UND ESSBEREICH





Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

BADEZIMMER, DUSCHE & TOILETTEN



Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

KORRIDOR



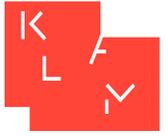
Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

BALKON MIT AUSSICHT



Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht masstabsgetreu
und dient nur als Visualisierung.

LAGE DES OBJEKTS



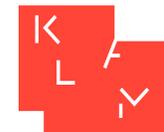
Begehrte Gemeinde Wallisellen

Diese exklusiv sanierte Wohnung befindet sich im Zürcher Glattal in der begehrten Gemeinde Wallisellen.

Die Vorstadt mit optimaler Infrastruktur liegt vor den Toren der Stadt Zürich und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Kloten.

Die Gemeinde Wallisellen geniesst aufgrund der optimalen Infrastruktur und der exzellenten Erreichbarkeit besondere Beliebtheit. Mit dem Auto sowie dem optimalen Netz an S-Bahnen und Bussen gelangt man in Kürze in die Stadt Zürich oder an den Flughafen. Die zentrale Lage ermöglicht zudem ein breites Angebot an Arbeitsplätzen in Wallisellen und in der Umgebung.

Die Gemeinde verfügt im Dorfzentrum über diverse Einkaufsmöglichkeiten, welche durch das nahe gelegene Einkaufszentrum „Glatt“ ergänzt werden. Mit einem Frei- und Hallenbad, einem Sportzentrum mit Eisfeld, Curling-Center und diversen Tennisplätzen bietet die Gemeinde Ihren Bewohnern zudem ein attraktives Freizeitangebot. Das Naherholungsgebiet, mit dem schönen Hardwald, dem Helsana-Trail und den Wiesen für ausgedehnte Spaziergänge, befindet sich in nur wenigen Schritten Entfernung.



Diverse Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen befinden sich in Wallisellen. Ebenso bietet Wallisellen eine International School. Das Gymnasium wird in der Nachbargemeinden Dübendorf oder Oerlikon besucht.

Ein weiterer Vorteil ist der attraktive Steuerfuss von 97%, welcher unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

Mit all diesen Vorzügen bietet Wallisellen Lebensqualität für jedermann in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich und zum Flughafen.

Distanzen

Bushaltestelle	80 m
Zentrum Wallisellen	1.4 km
Zürich Hauptbahnhof	23 min.
Zürich Flughafen	26 min.
Hardwaldturm	2.2 km
Helsana Trail	500 m

Helle, stilvolle Wohnung
an zentraler Lage

VERKAUF DURCH ENGEL & VÖLKERS



Hanna Heer
Engel & Völkers, Wallisellen
Shopleitung/Immobilienberaterin

Direktwahl: +41 43 500 68 63
hanna.heer@engelvoelkers.com



Jennifer Hagedorn
Engel & Völkers, Wallisellen
Junior-Immobilienberaterin Glattal

Direktwahl: +41 43 500 68 68
jennifer.hagedorn@engelvoelkers.com

EIN PROJEKT DER KLAM AG

KLAM AG renoviert Immobilien auf hohem Niveau und verwandelt sie in schöne Wohnorte. KLAM Immobilien überzeugen mit intelligentem, zeitlosem Design mit hochwertigen Materialien, modernen Geräten und grosszügigen Grundrissen.

«Leidenschaft und Qualität stehen im Zentrum von allem was wir tun.

Wir bauen nicht einfach nur Immobilien, sondern real estate of the art.»

Salvatore Longobardo, Geschäftsführer KLAM AG

KLAM AG, Zollikerstrasse 149, 8008 Zürich
www.klam.immo - info@klam.immo