

**Modern, praktisch und nah bei allem**

## **5.5-Zimmerwohnung in Zürich-Stettbach (Erstvermietung)**



© ADTInnova AG

<b>Adresse:</b>	Am Stadtrand 51a 8600 Dübendorf
<b>Stadt</b>	Dübendorf (Zürich)
<b>Anzahl Zimmer</b>	5.5
<b>Wohnfläche</b>	156 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	193 m <sup>2</sup>
<b>Wohngeschoss</b>	6. Stock
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Vereinbarung
<b>Bruttomiete</b>	CHF 3'650 Nettomiete: CHF 3'400      Nebenkosten: CHF 250.--

Unsere tolle, in hochwertiger Architektur und moderner Infrastruktur erstellte 5.5-Zimmerwohnung findet sich im 6. Stock der Überbauung «Ternary». Bis zum Bahnhof Zürich-Stettbach sind es 200 m Fussweg, und von da 4 Minuten ins Herz von Zürich (Stadelhofen) bzw. 8 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto fahren Sie weniger als 1 km zur Autobahnausfahrt, 8 km bis zum Flughafen.

Gleichzeitig geniessen Sie jederzeit Aussicht auf den bewaldeten Zürichberg und die Erholungszone Heerenschürli sowie Morgen- und Abendsonne auf den beiden grosszügigen Balkonen.

## Impressionen der neuen Wohnung



Blick in Wohnzimmer und Wohnküche (Musterwohnung). Das Design der Küche, inkl. Farbe und Anordnung der Einrichtung, sowie der Parkettboden entsprechen dem von uns ausgewählten, hochwertigen Ausbaustandard.

© ADTInnova AG



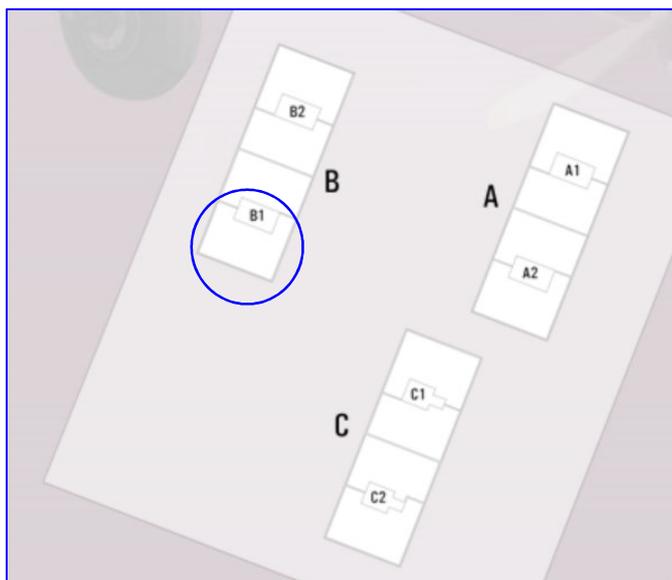
Blick vom Bahnhof Zürich-Stettbach zur Überbauung «Ternary» und umgekehrt. Ab Zürich-Stettbach sind es 4 min. bis Zürich-Stadelhofen bzw. 8 min. bis Hauptbahnhof. Bei diesen Bildern mit der tollen Aussicht auf den Zürichberg und den Zürcher Zoo scheint dies fast ausgeschlossen.

Foto rechts © ADTInnova AG

## Zusätzliche Informationen

**Beschreibung:** Der grosszügige und sinnvolle Grundriss unterteilt die Wohnung zwanglos in einen Schlafbereich mit drei Schlafzimmern von 13 m<sup>2</sup> bis 21 m<sup>2</sup> (1 – 3) und einen Wohnbereich mit Wohnzimmer / Wohnküche (4) von zusammen 65 m<sup>2</sup>. Darin eingebettet findet sich die Loggia (5) von 11 m<sup>2</sup>. Die beiden gedeckten Balkone (6 und 7) von zusammen 37 m<sup>2</sup> ergänzen die helle Wohnung und bieten zusätzliche Möglichkeiten.

**Einrichtung:** Zum grosszügigen Ausbaustandard gehören in der Wohnungsmitte ein Réduit (8) mit Waschmaschine und separatem Tumbler, ein fest eingebauter Garderobeschrank und zwei Badezimmer, im «Elternschlafzimmer» mit Bad, Dusche und WC (9), das zweite Bad mit Dusche und WC (10).



Der natürliche, geölte Parkettboden schafft in allen Zimmern ein besonders wohnliches Ambiente. Die Anschlüsse für TV und Internet sind vorhanden.

**Küche:** Die hochwertige Küche (Insel) mit Induktionsherd, Backofen, Steamer und Mikrowelle (11) bietet auch einem Profikoch oder einer Profiköchin viele Möglichkeiten und jede Menge Platz.

**Keller und Garage:** Der Lift (12) führt bis in die Tiefgarage zum eigenen Kellerabteil. Ein Parkplatz, inkl. Box für die Reifen, kann für CHF 150.-- pro Monat gemietet werden.

**ÖV und Schulen:** Der Bahnhof Zürich-Stettbach mit Anschluss an alle ÖV-Mittel ist über 200 m Fussweg sehr gut erreichbar. Bis zum Kindergarten Birchenstrasse sind es 900 m, bis zur Primarschule Birchlen 1'500 m. Die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach ist per ÖV oder Fahrrad gut erreichbar (2'700 m).

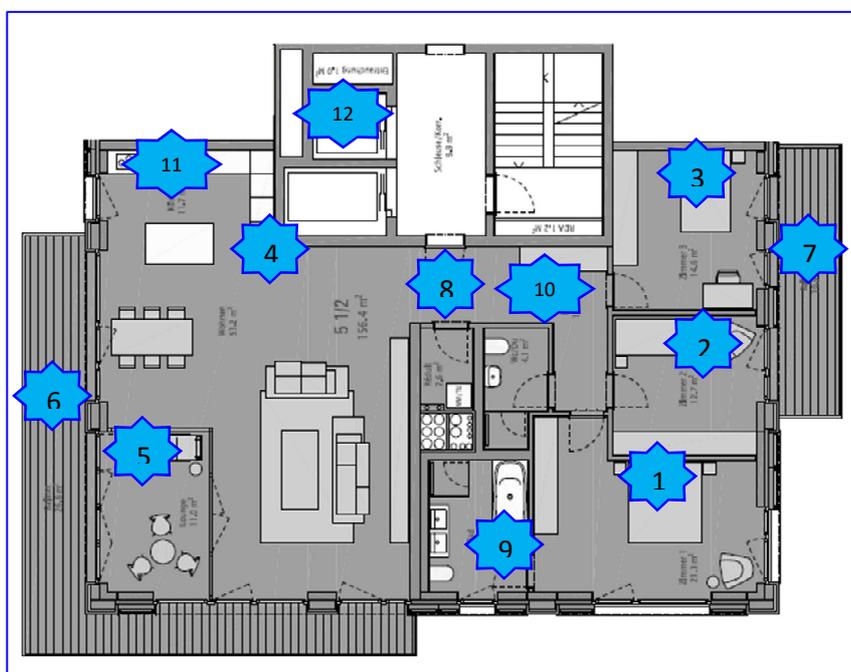
**Umgebung:** Zur Überbauung «Ternary» gehört ein sehr schöner Kinderspielplatz. In Sichtweite liegt die Stadtzürcher Sportanlage «Heerenschürli». Dank der zentralen Lage finden Sie in der Nähe sehr viele Einkaufsmöglichkeiten.

**Mietkaution:** Wahlweise Mietkaution (CHF 5'000.--) oder Mietkautionsversicherung bei der Helvetia Versicherung (CHF 200.-- pro Jahr).

### Auskunft und Besichtigung

Interessiert? Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung zu zeigen und alles Weitere zu besprechen:

Pilar Ramirez Gröbli, +41 (0)79 634 44 21, Roland Gröbli +41 (0)79 617 92 62



# Alle Daten auf einen Blick

<b>Adresse:</b>	Am Stadtrand 51a 8600 Dübendorf
<b>Stadt</b>	Dübendorf (25'000 EinwohnerInnen)
<b>Anzahl Zimmer</b>	5.5
<b>Wohnfläche</b>	156 m <sup>2</sup>
<b>Balkone</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	193 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Vereinbarung
<b><u>Kosten</u></b>	
<b>Bruttomiete</b>	CHF 3'650, davon Nebenkosten: CHF 250.--
<b>Garage</b>	CHF 150.-- (inkl. Box für die Reifen)
<b>Mietkaution:</b>	Wahlweise Mietkaution (CHF 5'000.--) oder Mietkautionsversicherung (CHF 200.-- pro Jahr) bei der Helvetia.
<b><u>Wohnung</u></b>	
<b>Schlafzimmer</b>	21 m <sup>2</sup> , 15 m <sup>2</sup> , 13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder</b>	1 mal mit Bad, Dusche und WC («Elternschlafzimmer») und 1 mal mit Dusche/WC
<b>Wohnküche</b>	11 m <sup>2</sup> Fläche, mit Induktionsherd, Backofen, Steamer und Mikrowelle, Granitabdeckung
<b>Wohnzimmer</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Boden</b>	Parkett (geölt) in allen Zimmern
<b>Réduit</b>	Waschmaschine und separater Tumbler
<b>Garderobe</b>	Fest eingebauter Garderobeschrank
<b>Internet</b>	Anschlüsse für TV/Internet vorhanden
<b>Keller</b>	Eigenes Kellerabteil (8.45 m <sup>2</sup> )
<b><u>Verbindungen und öffentliche Einrichtungen</u></b>	
<b>Bahnhof Zürich-Stettbach</b>	200 m (Fussweg); Anschluss in alle Richtungen
Zürich-Stadelhofen	4 Minuten
Zürich-Hauptbahnhof	8 Minuten
Zürich-Flughafen	25 – 30 Minuten (je im Viertelstundentakt)
<b>Kindergarten</b>	900 m (Kindergarten Birchlenstrasse)
<b>Primarschule</b>	1'500 m (Birchlen)
<b>Sekundarschule</b>	2'700 m (Dübendorf-Schwerzenbach)
<b>Kantonsschule</b>	Im Normalfall kann innerhalb des Kantons Zürich bzw. der Stadt Zürich die Kantonsschule frei gewählt werden. Viele sind mit dem ÖV sehr gut erreichbar.
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Dank der zentralen Lage finden Sie in der Nähe sehr viele Einkaufsmöglichkeiten.
<b>Naherholungsgebiete</b>	Sportanlage Heerenschürli (900 m) Zürichberg inkl. Zürich Zoo (5 km) Greifensee ( 8 km)
<b>Auskunft und Besichtigung</b>	Pilar Ramirez Gröbli, +41 (0)79 634 44 21 Roland Gröbli +41 (0)79 617 92 62