

Das Bijou *vom Greifensee.*



CASA MARGERITA

Mitten drin und doch aussen vor.



Wettstein & Partner
Immobilien AG



Sie suchen ein neues Zuhause?

Mittendrin und doch
aussen vor?

Dann sind Sie hier genau richtig:
Fällanden am Greifensee.

DIE LAGE

Fällanden – am Rande der Züricher Urbanität und am Rande des Züricher Oberlandes – liegt Fällanden eingebettet in eine intakte ländliche Struktur am schönen Greifensee. Ein unaufgeregtes Dorf mit Liebreiz und eigenem Charme und ein guter Ort für die berühmte Life-Work-Balance ...

Aber Fällanden profitiert nicht nur von der idyllischen Lage am Greifensee, sondern ist auch optimal an die Wirtschaftsregionen von Zürich, Dübendorf und Volketswil angebunden.



Die Wege sind jedoch nicht nur für Berufstätige kurz – auch viele Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Direkt am Greifensee und in nächster Umgebung finden sich Grillplätze, ein Vita-Parcours, eine Finnenbahn, verschiedene Sporthallen und ein Fussballplatz – ganz zu schweigen von der Fülle der freien Natur.



Nach getaner Arbeit, zu zweit oder mit Freunden die Abendröte über dem See bei Barbecue und einem schönen Glas Wein geniessen – was will man mehr?

An diesem Wohnort sind Sie nicht nur gut vernetzt in die Wirtschaftszentren, Sie finden auch Ruhe und Erholung und ein intaktes Dorfleben mit einem wunderbaren Dorfmarkt an jedem Samstag.

Hier können Sie getrost baden gehen ...





Zauberhaft –
zu jeder Jahreszeit.

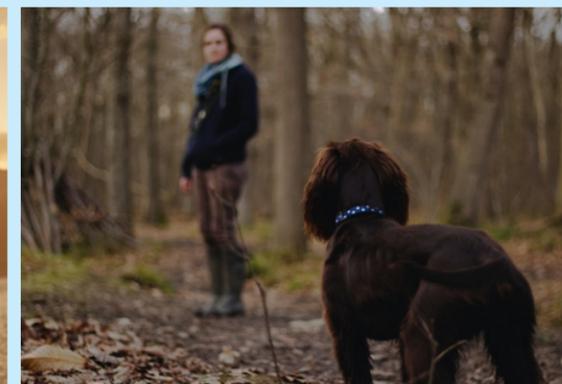
DAS HERZSTÜCK – DER SEE

Natur pur

Der Greifensee und seine Umgebungen bieten nicht nur jede Menge Bade- und Freizeitspass, er ist auch ein beeindruckendes Naturreservat und bietet Schutzräume für zahllose Tiere und Vogelarten. Von Haubentaucher bis Nachtigall, von Gänsesäger bis Eisvogel – mehr als 120 Zugvögel-Arten werden hier gezählt. Die Seeufer sind nicht verbaut und stehen unter Naturschutz. 400 Pflanzenarten säumen den See, 19 Fischarten gedeihen im See und seinen Zuflüssen.

Seine Flachmoore sind von nationaler Bedeutung und die zauberhaften Auenwäldchen und grossen Schilfwiesen beherbergen Brut- und Nistplätze für Enten, Gänse und viele andere Tiere.

Die **exzellente Wohnlage** wird schon durch Ausgrabungen aus der Pfahlbauzeit belegt. Sie zeigen, dass bereits in der Frühzeit die Anbindung an Handels- und Tauschzentren von großer Bedeutung war. Erstmals schriftlich erwähnt wird Fällanden um das Jahr 880, die frühesten Spuren menschlicher Siedlungen reichen bis in die mittlere Steinzeit zurück. Das will was heissen ...



15 Kilometer Wanderwege innerhalb der Gemeinde warten auf Sie! Ob mit dem Hund, mit dem Velo oder auf Rollerblades auf einem gut befestigten Weg rings um den Greifensee.



IHR ZUHAUSE

Bei diesem Bauprojekt in Fällanden wurde ein Ersatzbau für ein altes Gebäude erstellt. Ziel war es, die zentrale und ruhige Lage des alten Kerns aufzuwerten und zu modernisieren, um dem heutigen Lebensstandard zu entsprechen.

Ökologische Aspekte wurden ebenfalls berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf das Heizsystem und die Nutzung von Solarenergie. Die Energiekosten sollen so gering wie möglich gehalten werden, um einer nachhaltigen Zukunft gerecht zu werden.

Die Architektur und die Fassade des Neubaus orientieren sich am Erscheinungsbild des alten Dorfkerns, sodass sich der Neubau harmonisch in den vorhandenen Bestand einfügt. Ein kleiner Begegnungsort mit einem Kinderspielplatz runden Architektur und Umgebung ab.

In den oberen Stockwerken öffnet sich ein weiter Blick auf malerische Hausdächer und einen träumerischen grün-blauen Horizont. Diese besondere Atmosphäre hat den Bauherrn dazu inspiriert, das Projekt zu lancieren.



Die gute Erreichbarkeit durch die Hauptverkehrsadern und Busstationen in Richtung Metropole Zürich*, spielte ebenso eine Rolle.

Gleichzeitig bietet der Greifensee und seine Umgebung an der Schwelle zum Zürcher Oberland zahllose Freizeitaktivitäten und ermöglicht so spielend eine Balance von leben und arbeiten.

*Zürich wurde übrigens zum zweiten Mal zur smartesten Stadt der Welt gewählt.



IHR ZUHAUSE

Die verwendeten Materialien und Ausstattungen für den Ausbau sind hochwertig, langlebig und bieten modernen Komfort mit zeitgemäßen technologischen Annehmlichkeiten.

Die Bewohner haben die Möglichkeit Bodenbeläge und Frontmaterialien der Küchen und deren Farben auszuwählen, um ein individuelles Raumgefühl zu kreieren. Entscheidend für das Wohlbefinden in Ihrem neuen Zuhause.

Licht und Luft

Die Grundrissgestaltung folgte nicht der Maximierung der Zimmeranzahl, sondern einem lichtdurchfluteten Raumkonzept.

Die Raumaufteilung zeigt das Prinzip der Grosszügigkeit, um einen einladenden Begegnungs- und Verweilort zu schaffen: Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Loggia oder zum Gartensitzplatz – je nach Wohnung.

Die fertig gestalteten Badezimmer sind geräumig und verfügen über Badewanne, WC und einen teilweise integrierten Wäscheturm.

Im Untergeschoss befinden sich Ihr Kellerabteil, ein Technikraum, ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen und ein zusätzlicher Wasch- und Trockenraum.



Sämtliche Geschosse sind mit dem Lift erreichbar und für jede Wohnung steht ein Aussenparkplatz zum Kauf bereit.

DEM HIMMEL NAH. LUXUS AUF ZWEI ETAGEN.

Wer möchte nicht hier einschlafen und aufwachen?
Dem Himmel nah – Licht und Luft mit jedem Atemzug.
Ein Traum!



Die Attikawohnung

Das Raumgefühl der ersten Etage der Attikawohnung, die sich über die ganze Gebäudefläche erstreckt, ist erhaben und lichtdurchflutet. Das Wohn-Esszimmer, mit offener Küche und einem elegant integrierten Treppenaufgang in das Dachgeschoss, sucht seinesgleichen. Die Loggia erweitert mit einer herrlichen Aussicht das Raumgefühl nach Draussen und ihre komplette Verglasung auf allen drei Innenseiten schafft eine einmalige Verschmelzung mit dem Wohnraum.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich das grosse Bad, ein separater Wäscheraum, sowie ein Zimmer, das als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

DIE FAKTEN

Baujahr	2024
Lage	intakter Dorfkern Fällanden
Anzahl der Wohnungen	5; 2 davon mit Sitzplatz im Freien und Wiesenanteil
Grössen	3 x 3,5 Zi: ca. 64 / 67,7 / 110 m² 2 x 2,5 Zi: ca. 49,7 / 46,2 m²
Nebenräume	Kellerabteile, Fahrräder/Kinderwagen, Wasch- und Trockenraum
Parkplätze	5
Heizungsanlage	Wärmepumpe
Energie-Mischversorgung	u. a. Solarstrom



Fotos: S1@robert hrovat / @i-Stock: S4 li.; S5; S6; S7 li/re.o.; S14 li.; S16 / @unsplash: S4 re. anna bratychuk / S7 re.u. matt bradford / S9 o. scott higdon / S11 re.u. jason wang / S12 calwaen liew / S13 toa heftiba; jen / S14 david / S15 hannah morgan; tadeusz

UNIQUE SELLING POINTS

- » Naturschutzgebiet Greifensee
- » Herrliche Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe
- » Wohnungen in freistehendem Haus mit Garten
- » Privilegierte Privat- und Wohnatmosphäre
- » Paradies für Kinder, Ruhesuchende, Hund und Katz ...
- » Schulen und Kindergarten in nächster Nähe
- » Kurze Distanz zum Zürichsee mit Wassersportaktivitäten
- » Ideale Umgebung für Sporttreibende
- » Gute Anbindung nach Zürich, Dübendorf, Volketswil
- » Autobahnanschluss in kurzer Distanz



Kontakt

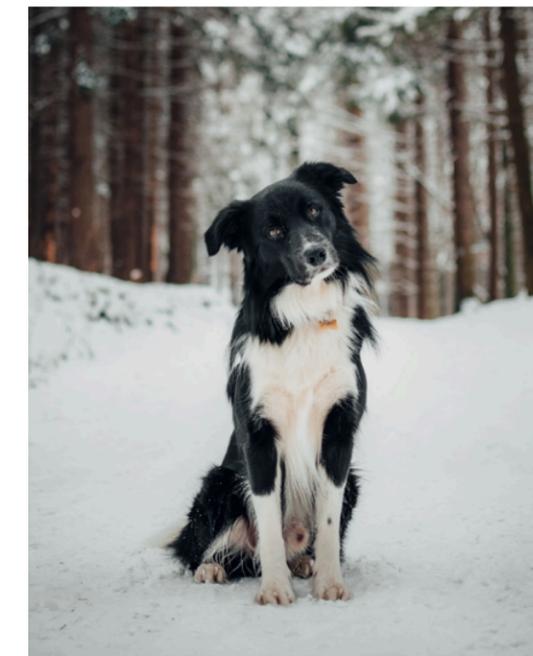
Wettstein & Partner Immobilien AG
Kreuzstrasse 100
CH-8645 Jona
f +41 55 220 08 40
www.wettsteinimmobilien.ch

Ansprechpartner

Daniel Hauser m +41 79 752 31 19
daniel.hauser@wettsteinimmobilien.ch

Disclaimer

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Abmachung. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt des Objektes.





Wettstein & Partner
Immobilien AG