



www.giessen-hof.ch

**Rundum zufrieden.
1.5 bis 5.5-Zimmer-
Wohnungen und
attraktive
Kleingewerbeflächen
am Ufer der Glatt.**



die Architektur

Rundum gekonnt



*„Das Giessen-Areal
verspricht hohe Diversität
hinsichtlich Landschaft, Raum
und Nutzung.“*

*Michael Frey, Architekt Gestaltungsplan
im Giessen, Atelier WW*

Rundum
gut gelegen

Mit einer Wohnung oder einem Ladenlokal im Giessenhof haben Sie einen Logenplatz am ruhigen Ufer der Glatt. Sie sind in sieben Minuten mit der S-Bahn ab Stettbach in Zürich Stadelhofen oder in elf Minuten am Zürcher Hauptbahnhof. Autobahnanschluss A1 direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten im grossen Stil, wie das Einkaufszentrum Glatt, diversen Möbelzentren oder Baumärkten etc. und kleinen Fachgeschäfte und Läden in Dübendorf.

giessenhof

Der Giessenhof liegt im ehemaligen Industriegebiet der Givaudan und der EMPA in der Gemeinde Dübendorf, an bester Verkehrslage und wenige Schritte von grosszügigen Erholungsgebieten entfernt. Flanieren Sie zu Fuss oder mit dem Fahrrad der Glatt entlang bis zum Greifensee oder über Gockhausen in die Wälder und zum Zoo Zürich.



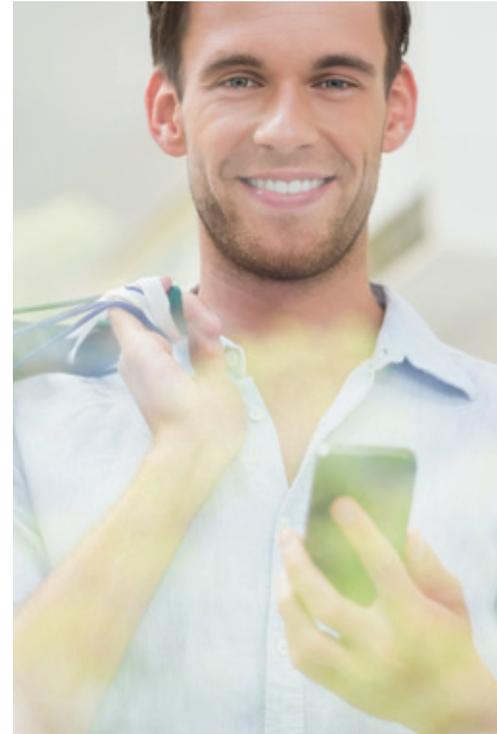
- 1 Primarschule/
Kindergarten Birchlen
- 2 Einkauf (Migros, Denner)
- 3 Apotheke/Bank (Credit Suisse)
- 4 Haltestelle Tram/Bus
- 5 Denner
- 6 Bahnhof Dübendorf
- 7 Post



Rundum vernetzt

Besser kann man verkehrstechnisch nicht vernetzt sein: Mit dem Bus, zu Fuss oder mit dem Velo sind Sie rasch im Zentrum Dübendorfs. Mit der Glatttalbahn haben Sie direkten Anschluss an das Zürcher ÖV-Netz und sind in 25 Minuten beim internationalen Flughafen Zürich Kloten. Die S-Bahn fährt im Halbstundentakt ab Zürich Stettbach in 18 Minuten Richtung Winterthur und in sieben Minuten nach Zürich Stadelhofen (beim Bellevue) und in elf Minuten zum Hauptbahnhof Zürich.

Die Überlandstrasse verbindet Sie direkt mit Zürich-Oerlikon und Zürich-Schwamendingen. Der Weg über Gockhausen führt via Zoo nach Zürich Fluntern und ins Universitätsviertel. In drei Minuten sind Sie mit Ihrem Auto auf der Autobahn A1 Richtung Stadt Zürich, Richtung Nordumfahrung nach Bern, Basel, Luzern, Richtung Flughafen Zürich Kloten oder Richtung Winterthur, St. Gallen, Bodensee.



Rundum familiär

Geniessen Sie mit Ihrer Familie die schöne Wohnlage am Ufer der Glatt, und nehmen Sie am Puls des aktiven Lebens teil. Die Wohnungen und die Umgebung sind so konzipiert, dass sich Jung und Alt schnell einleben und wohlfühlen. Der speziell eingerichtete Stadtpark im Areal lädt Gross und Klein ein, miteinander zu verweilen. Die vielen Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie das attraktive Kultur- und Vereinsleben der Stadt Dübendorf laden Sie und Ihre Familienangehörigen dazu ein, sich aktiv zu beteiligen.

Kindergärten und Schulen (Primar-, Mittel- und Oberstufe) befinden sich im Zentrum Dübendorfs. Via autofreiem Glattweg oder Bus gelangen Ihre Kinder zu den Schulhäusern und Sportzentren. Gymnasien und Hochschulen sind via Bus, Glatttal- oder S-Bahn gut erreichbar.

Dübendorf hat trotz den attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in den grossen Zentren im Glatttal die eigene Infrastruktur beibehalten. Im Zentrum, rund um den Bahnhof, finden Sie Spezialgeschäfte für Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs. Restaurants und Cafés verwöhnen Sie kulinarisch oder laden zu einem kurzen Schwatz ein.



Rundum entspannt

Finden Sie im Giessenhof Ihre persönliche Wohnung. Egal ob Sie Ruhe, Entspannung und die Nähe zur Natur suchen, oder das pulsierende Leben von Zürich im Fokus haben, die Wohnungen im Giessenhof sind Ausgangspunkt für ein vielseitiges, aktives und entspanntes Leben. Die verschiedenen Wohnungstypen kommen Ihrer Auswahl entgegen.



*"Dübendorf und
Giessenhof: Da ist Stadt und
Natur stimmig verbunden.,,"*

Dieter Pfister, Markenraum-Experte Im Giessen



Rundum miteinander

Die gesunde Durchmischung der Mieterschaft macht das Wohnen lebenswert. Verschiedene Kulturen und Lebensstile bereichern das Miteinander. Zu gegebener Zeit will man sich in die eigenen vier Wände zurückziehen, dann wieder ist man offen für neue Kontakte oder einen gemeinsamen Grillabend im Hof.

Wohnungen, so individuell wie ihre Mieter: Die praktischen Grundrisse und die hochwertigen Materialien überzeugen rundum in allen Wohnungen. Den Unterschied machen die Wohnungsgrößen (von 1.5- bis 5.5-Zimmer) und die Lage aus. Im Angebot hat es zwei Wohnungskategorien: «*min*» und «*max*». Sie werden bestimmt Ihre passende Wohnung finden und sich sehr schnell rundum zuhause fühlen.

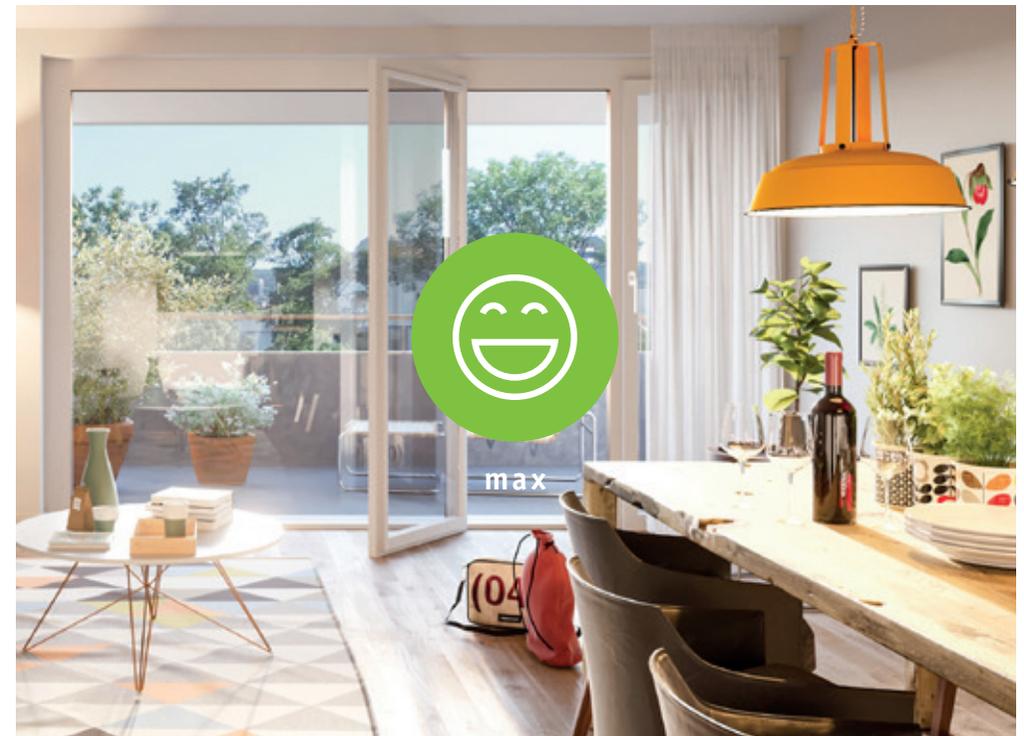
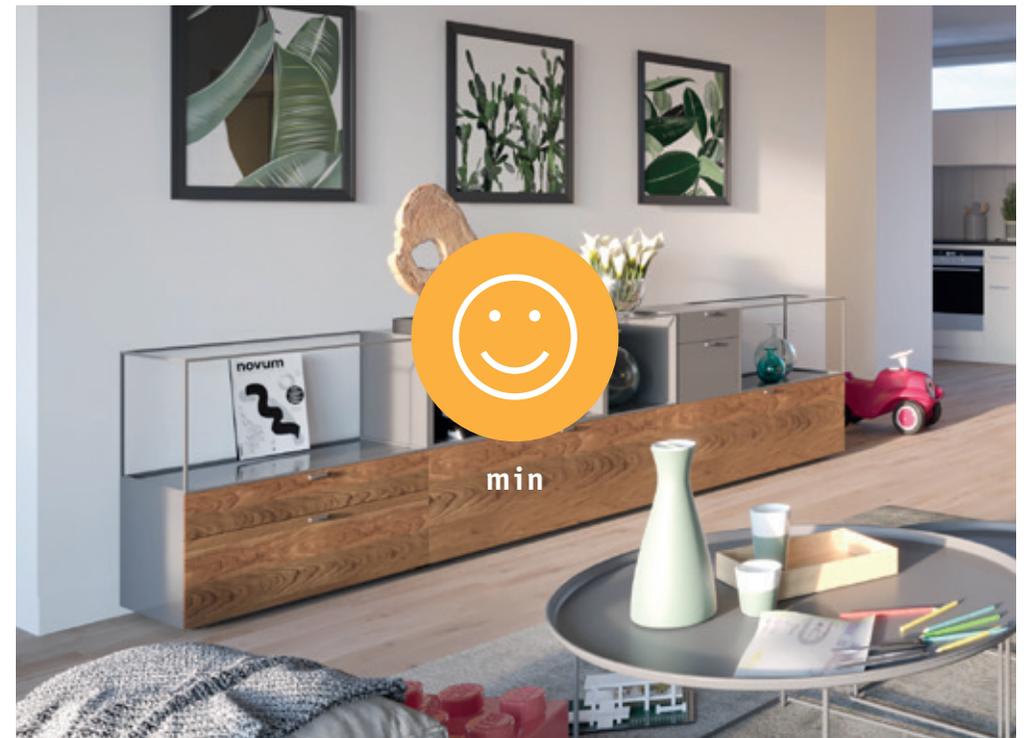


Rundum passend für jedes Portemonnaie

Sie bestimmen, wie Sie wohnen und wie Sie leben wollen. Ihre eigenen vier Wände sind der Ausgangspunkt zu Ihrem Berufs-, Freizeit- und Sozialleben, aber auch der Rückzugsort zum Entspannen und Auftanken.

Was sind Ihre persönlichen Bedürfnisse? Was ist Ihnen wichtig? Die Ruhe, die zentrale Lage und die Nähe zur pulsierenden Stadt Zürich? Der sorgfältige Innenausbau und die verwendete Materialien? Je nach Wohnungsgrösse, Ausrichtung und Stockwerk, finden Sie die für sich und Ihre Familie die passende Wohnung im Giessenhof. Einige Wohnungen sind mit etwas grosszügigeren Grundrissen und grösseren Balkonen ausgestattet. Allen Wohnungen gemeinsam ist jedoch der praktische Ausbau und die grossen Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume.

Eine neue Wohnung ist auch ein neuer Lebensabschnitt. Wir helfen Ihnen, die für Sie richtige Wohnung auszuwählen.





Rundum praktisch

Vielleicht ist Ihr neues Zuhause im Giessenhof Ihre erste eigene Wohnung. Ruhig, hell, praktisch und bezahlbar muss sie sein. Die Qualität muss stimmen, übertriebener Luxus ist nicht Ihr Ding. Gute Nachbarn und ein freundliches Ambiente in den Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Keller und dem Hof sind Ihnen wichtig, denn aus flüchtigen Bekanntschaften entstehen oft gute Freundschaften.

Wohnen zusammen mit einem Partner, mit der Familie oder mit Freunden in einer Wohngemeinschaft. Da ist gepflegtes Wohnen zu einem erschwinglichen Preis gefragt. Ohne Kompromisse und ohne Wenn und Aber. Wichtig sind Ihnen die Lage und die guten Verbindungen zur Arbeit oder dem Studium und zu den Freizeitaktivitäten. Und zuhause soll es Ihnen und Ihren Wohnpartnern und Familienmitgliedern richtig wohl sein. Sowohl in der Wohnung, wie auch in den Aussenanlagen, wo man Freunde trifft und die Kinder spielen können.





*„Dank umsichtiger
Planung wird den Bewohnern
im Giessenhof eine hohe
Wohnqualität geboten.“*

*Samuel Egger, Portfolio Manager,
Credit Suisse Real Estate Fund Siat*



Rundum erlesen

Die Familie wird grösser, die Ansprüche an den Wohnkomfort sind gestiegen. Sie wollen Ihren Liebsten ein sicheres und schönes Zuhause bieten. Das Rundherum ist ebenso wichtig wie die eigenen vier Wände. Gute Nachbarn und soziale Kontakte bereichern Ihren Alltag. In den gepflegten Aussenanlagen mit Zugang zum Ufer der Glatt trifft man sich zu einem Grillabend oder mit den Kindern zum Spielen. Sie schätzen die Grosszügigkeit einer modernen hellen Wohnung mit ausgebautem Komfort.

Die Kinder sind flügge geworden, Ihre alte Wohnung zu umständlich und vielleicht auch zu gross. Noch einmal umziehen und die Annehmlichkeiten einer grosszügigen Wohnung mit grossem Balkon und komfortabler Innenausstattung geniessen. Die Vorteile einer mit allem Drum und Dran eingerichteten Küche entdecken, die Wäsche in der eigenen Wohnung waschen und mit dem Lift direkt von der hellen Parkgarage in Ihre Etage.





*„Der Aussenraum
mit Anbindung an das
Ufer der Glatt kommt auch
der Dübendorfer Bevölkerung
zugute und wertet den
Stadtteil massgeblich auf.“*

*Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung,
Stadtverwaltung Dübendorf*

Rundum interessant fürs Kleingewerbe

Mit zu einer funktionierenden Wohnkultur gehören auch Gewerbe- und Geschäftsräume. Sie beleben den Alltag und geben kleinen, innovativen Geschäftsleuten die Gelegenheit ihre Waren oder Dienstleistungen an den Mann, resp. die Frau zu bringen.

Wie praktisch ist es doch, einen Velohändler, einen Druck- oder PC-Service, ein Nähatelier oder eine Vinothek im Haus zu haben, oder gar einen Schuhmacher und Schlüsselservice, die ihre Dienste anbieten. Die Ladenlokale und Gewerberäume eignen sich aber ebenso als Büros für selbständig Erwerbende oder als kleine Versicherungsagentur oder einen Reiseanbieter.

Die Gewerberäume sind alle ebenerdig und auf die Überlandstrasse bzw. die Giessenstrasse ausgerichtet. Kleingewerbler und Dienstleister finden hier die passende Lokalität, um neue Kontakte zu knüpfen und Kundenbeziehungen zu pflegen.



das Gewerbe



*"Ihr Kleingewerbe:
hochwertig ausgebaut und
top erschlossen.,,"*

Claudia Zinno, CSL Immobilien AG

Rundum hochwertige Materialien





min



max

Innenausbau Wohnungen

Entreé / Wohnen / Essen / Zimmer

Boden	Klebeparkett Eiche, z.B Crema	Klebeparkett Eiche, z.B. Avena
Wände	Deckputz Abrieb Körnung 1.5 mm deckend gestrichen	
Decken	Sichtbeton Schalung Typ 2.1, weiss lasiert	Weissputz weiss gestrichen

Küchen

Front/Sichtseite	Kunstharz-Oberflächen auf Spannplattenträgern weiss	Frontseiten in Hochglanz edelweiss
Abdeckung	Quarz- oder Natursteinoberflächen, Kunstharz-Oberflächen auf Spannplattenträgern, weiss	
Rückwand	keramischer Plattenbelag grossformatig, weiss	Glasrückwand weiss
Küchengeräte	V-ZUG, alle Geräte mit mindestens Energieeffizienzklasse A, Kühl- mit separatem Gefrierschrank (Nutzinhalt total: 287 l), Backofen hochliegend (Wohnungstyp «max»), tiefliegend (Wohnungstyp «min») Geschirrwashmaschine, Glaskeramikkochfeld Induktion, Dampfzug (Umluft), Spülbecken Chromstahl mit Schwenkauslauf in Edelstahl, Batterie Standmischer Chrom, Besteckeinsatz	
Boden	Klebeparkett Eiche, z.B Crema	Klebeparkett Eiche, z.B. Avena
Wände	Deckputz Abrieb Körnung 1.5 mm deckend gestrichen	
Decken	Sichtbeton Schalung Typ 2.1, weiss lasiert	Weissputz weiss gestrichen
Waschen	Anschluss für eigene Waschmaschine und Tumbler, Benutzung gemeinsamer Waschküche	Waschmaschine und Tumbler, V-ZUG in den Wohnungen
Einbauschränke	Garderoben und Einbauschränke Sichtseiten und Tablare beidseitig mit Kunstharz belegt, Sockel und Blenden durchlaufend	

Nasszellen

Boden	Fliesen 10x10 cm, vert pale/vert/vert fonce, unglasiert, grau verfugt	
Wände	Fliesen 5x5 cm, Super White, unglasiert, weiss verfugt	
Duschen	Duschtasse mit Vorhangstange	(Haus 1-4, 6 und 10: 1.-5. OG): bodenebene Duschen (mit Bodenplatten), (Haus 1-4, 6 und 10: EG, Haus 5, 7-9 und 11): Duschtasse mit Verglasung
Sockel	Fliesen 5x15 cm, noir Black, unglasiert, grau verfugt. Alle Fliesen von Winkelmanns	
Decken	Sichtbeton Schalung Typ 2.1, weiss lasiert	Weissputz weiss gestrichen, wasserabweisend



Kurzbaubeschrieb

Fenster / Sonnenschutz

Wohnungen	Holz-Metall-Fenster grau gestrichen innen, 3fach isolierverglast, Ausgänge zu Balkon mit Festverglasungen und jeweils einer Flügeltüre. Pro Zimmer mind. 1 Flügel mit Drehbeschlag zum Öffnen	A (Haus 1-4, 6 und 10: 1.-5. OG): Hebeschiebe-Fensterfronten im Wohnzimmer Restliche Wohnungen: Ausführungen wie Wohnungstyp «min»
In allen Räumen	Rafflamellenstoren mit gebördelten Lamellen in Leichtmetall, einbrennlackiert, im Wohnbereich elektrisch bedienbar, in Zimmer mit Kurbel	

Sitzplatz / Balkon / Terrasse

Boden	Zementschrittplatten auf Stelzlagern	
Geländer	Vierkantstahl 25 mm einbrennlackiert, Aged Copper (Strassenseite), Durchbrochene Betonfertigteile gemäss Entwurf Architekt (Hofseite)	
Sichtschutz	Stahllamellen, einbrennlackiert, Aged Copper (Strassenseite)	
Sonnenschutz	Senkrechtmarkisen, Manuell, Markisenstoff Sonnentuch-Collection City, beige, Griesser mit Kurbel	

Elektroanlagen

Deckenspots	Lampenstellen (ohne Spots)	Haus 1-4, 6 und 10: 1.-5. OG: Deckenspots in Eingangsbereich und Küche, ansonsten Lampenstellen. Haus 1-4, 6 und 10: EG, Haus 5, 7-9 und 11: Deckenspots in Eingangsbereich, ansonsten Lampenstellen
Gegensprechanlage	mit Türöffnungsfunktion	
Multimediaanschluss	3x pro Whg.: Glattwerke & Swisscom / 2x pro Whg. Cablecom	
Provider	Cablecom, Swisscom (Glasfaser) oder Glattwerke (Glasfaser)	

Elektroanschlüsse, Schalter und Steckdose nach neuestem Standard

Innenausbau Gewerbe

Boden	Parkett oder Plattenbelag
Wände	Deckputz Abrieb Körnung 1.5 mm deckend gestrichen
Decken	Weissputz weiss gestrichen
Boden Nasszelle	Fliesen 10x10 cm, vert pale/vert/vert fonce, unglasiert, grau verfugt
Wände Nasszelle	Fliesen 5x5 cm, Super White, unglasiert, weiss verfugt
Fenster	Grossflächige Festverglasungen aus isolierten Stahl-Mehrkammerprofilen, mit einflügliger Dreh-Eingangstür
Elektroanschlüsse	1x Lampe, 1 Multimedia-Anschluss, Schalter und Steckdosen nach neuestem Standard



Allgemeine Gebäudeteile

Fassade

Gurtsims-, Dachrand- und Stützelemente als fortgesetztes Fassadenprofil Faserzement, hellgrau, Fassadenelemente Faserzement, strukturiert durch Matritze, braun-rot auf Strassenseite, orange auf Hofseite. Fenster, Fensterbank, Storenkasten, Absturzsicherung: Aluminium einbrennlackiert Glimmerfarbe, Copper auf Hofseite, Aged Copper auf Strassenseite.

Heizung

Wärmepumpe (mittels Wasser der Glatt), Bodenheizung, Raumthermostaten elektrisch pro Raum

MINERGIE-Bauweise

Bau nach den geltenden Richtlinien des MINERGIE-Standards mit Zertifizierung, Ausschlusskriterien Eco eingehalten, Green Property.

Treppenhäuser

Boden:	Kunststeinplatten Terrazzo, grün
Treppenlauf:	Winkelstufenelemente aus Kunststein, Terrazzo, grün
Wände:	Sichtbeton, Schalung Typ 2.1, weiss lasiert
Decken:	Beton roh, sichtbar, Schalung Typ 2.1 plus, weiss lasiert

Nebenträume

Kellerabteil je Wohnung, zw. 5 und 8 m², Lattenverslag mit Steckdose und LED-Leuchten.

Parkplätze

Unterniveau-Garage mit 141 Einstellplätzen davon 10 behindertengerecht, mind. 8 mit Elektroanschluss, 16 Motorrad-Parkplätze.

Im Freien 17 Kurzparkplätze für Besucher, 2 Parkplätze Mobility (siehe Umgebungsplan). Im Aussenbereich und im Untergeschoss 441 Veloparkplätzen (2–3 Veloplätze pro Wohnung).

Umgebung

Zugangswege, Plätze, Abstell- und Besucherparkplätze sowie Zufahrt sind in Asphalt oder Beton ausgeführt. Bepflanzung und Rasenflächen gemäss Umgebungsplan. Gemeinsamer Unterflur-Containerplatz. Briefkastenanlage pro Eingang. Besucherparkplätze vorhanden.

Der Innenhof wird mit Spielgeräten und Kandelabern ausgestattet.

