



VERMIETUNGSDOKUMENTATION

Erstvermietung - MFH mit 6 attraktiven 3.5- und 4.5 Zimmer-Wohnungen

Hömelstrasse 6, 8636 Wald

Gemeinde Wald ZH

Die Gemeinde Wald mit ca. 10'500 Einwohnern/Innen ist eine attraktive Wohn-gemeinde im Zürcher Oberland und liegt nebelarm in einem einmaligen Naherholungsgebiet.

Das Angebot zur sportlichen und kultu-
rellen Betätigung ist beachtenswert.
Möglichkeiten hierzu findet man u.a. in
70 verschiedenen Vereinen. Im Winter
bieten die nahe gelegenen Skigebiete
Oberholz und Atzmännig vielseitigen
Schneeplausch.

Den Bewohnern/Innen stehen ausser-
dem ein Hallenbad sowie im Sommer
ein Freibad zur Verfügung. Das ein-
malige Bleichequartier mit Hotel,
Restaurant, Fitnesscenter und einer
wunderschönen Wellnessanlage
runden das attraktive Angebot ab.



Wald, ein Ort mit vielen Qualitäten

Wald ist eine lebendige und vielseitige Zürcher Oberländer Gemeinde und hat einen bemerkenswerten Ortskern mit vielen schönen Bauten, die von der Blüte der Textilindustrie erzählen. Die Bahnhofstrasse ist als Begegnungszone gestaltet und erfreut sich als Open-Air-Einkaufszentrum mit einem schönen saisonalen Wochenmarkt grosser Beliebtheit.

Die frühe Industrialisierung hat zu einer starken Zuwanderung von Arbeitskräften geführt. Heute widerspiegeln die über 10'000 Einwohner aus 66 Nationen eine weltoffene Vielfalt. Traditionen haben aber trotzdem einen hohen Stellenwert: so werden alte Bräuche gepflegt wie das Sylvesterchlausen und die Umezüüg zur Fasnachtszeit.

Die intakte Natur und die liebliche Hügellandschaft, romantische Tobel und herrliche Aussichtspunkte mit Panoramansicht vom Säntis bis zum Pilatus locken Erholungssuchende aus den nahen Städten in diese Freizeitregion sunneland-oberland, welche ihren Namen der weitgehend nebelfreien Herbst- und Winterzeit verdankt. Natur und Entspannung pur!

Seit 2009 darf Wald stolz das Label „Energistadt“ tragen. Wald ist gut erschlossen durch den öffentlichen Verkehr – in knapp 40 Minuten bringt Sie die S-Bahn ins Herz von Zürich!

Projektbescrieb

Projekt

1 Mehrfamilienhaus mit 6 hochwertig ausgebauten Mietwohnungen

Adresse

Hömelstrasse 6, 8636 Wald

Wohnungsspiegel

Whg Nr. 001: 3.5-Zimmer-Wohnung im EG

Whg Nr. 002: 3.5-Zimmer-Wohnung im EG

Whg Nr. 101: 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Whg Nr. 102: 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Whg Nr. 201: 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG

Whg Nr. 202: 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG

Parkierung

Tiefgarage mit 7 Einstellplätzen

Baujahr

2025 / 2026

Bezug / Fertigstellung

ab 1. Oktober 2026

Sie wohnen an zentraler, leicht erhöhter Lage

Die Liegenschaft befindet sich an schöner Aussichtslage am bezeichnenderweise "Sonnenberg" genannten Hang. Inmitten eines Quartiers aus mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäusern besticht das Grundstück mit seiner Ausrichtung nach Südwesten und der unverbaubaren Aussicht in die Glarner Alpen und über das Dorf Wald.

Ein grosses Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Denner, Apotheke, einige Detaillisten und Coiffeurgeschäfte) sowie diverse Banken stehen der Bevölkerung zur Verfügung.

Die Bahnhofstrasse ist von der Liegenschaft zu Fuss in 5 Minuten erreichbar.



Der Kindergarten, ein grosser öffentlicher Spielplatz sowie das Hallenbad sind nur einen Katzensprung entfernt. Primar- und Sekundarschule befinden sich ebenfalls in Gehdistanz.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt. Vom Bahnhof (zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar) fährt die S-Bahn viertel- bis halbstündlich in ca. 45 Minuten nach Zürich HB. Nach Rapperswil mit seiner schönen Altstadt gelangen Sie mit dem Zug oder Bus in ca. 30 Minuten. Ohne Umsteigen führt Sie die S26 in ca. 60 Minuten durch die Naherholungsgebiete des Tösstals.

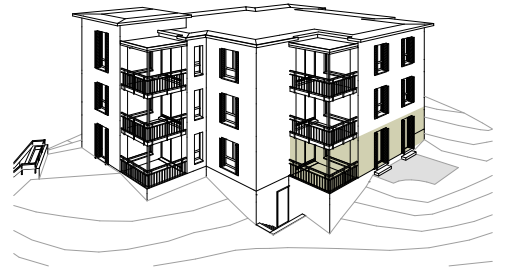
Diverse Bus- und Postautolinien ergänzen das ÖV-Angebot und erschliessen das Wander- und Freizeit-Eldorado rund um Wald (Atzmännig, Oberholz, Faltigberg Höhenklinik).

Mit dem Auto erreichen Sie Zürich in ca. 35 Minuten.



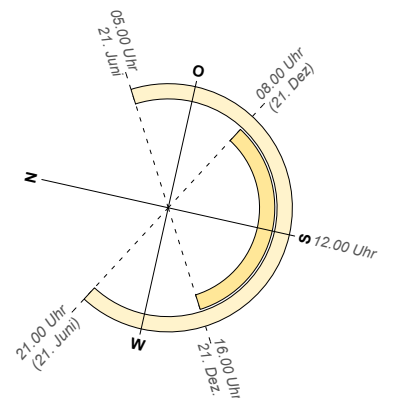
0 10 20 50

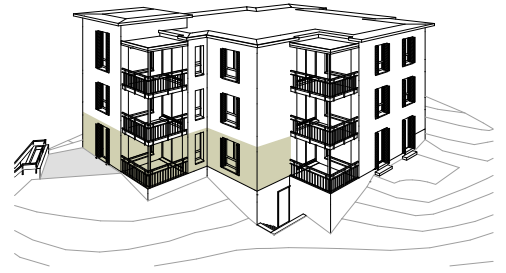
Katasterplan 1:1'000



3½ - Zimmerwohnung 001

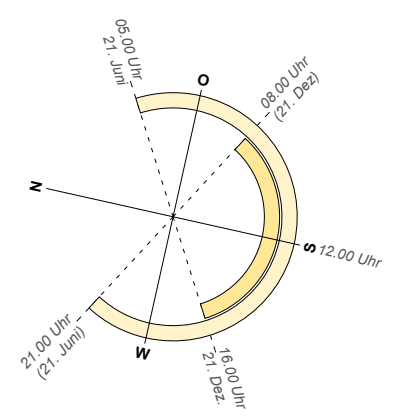
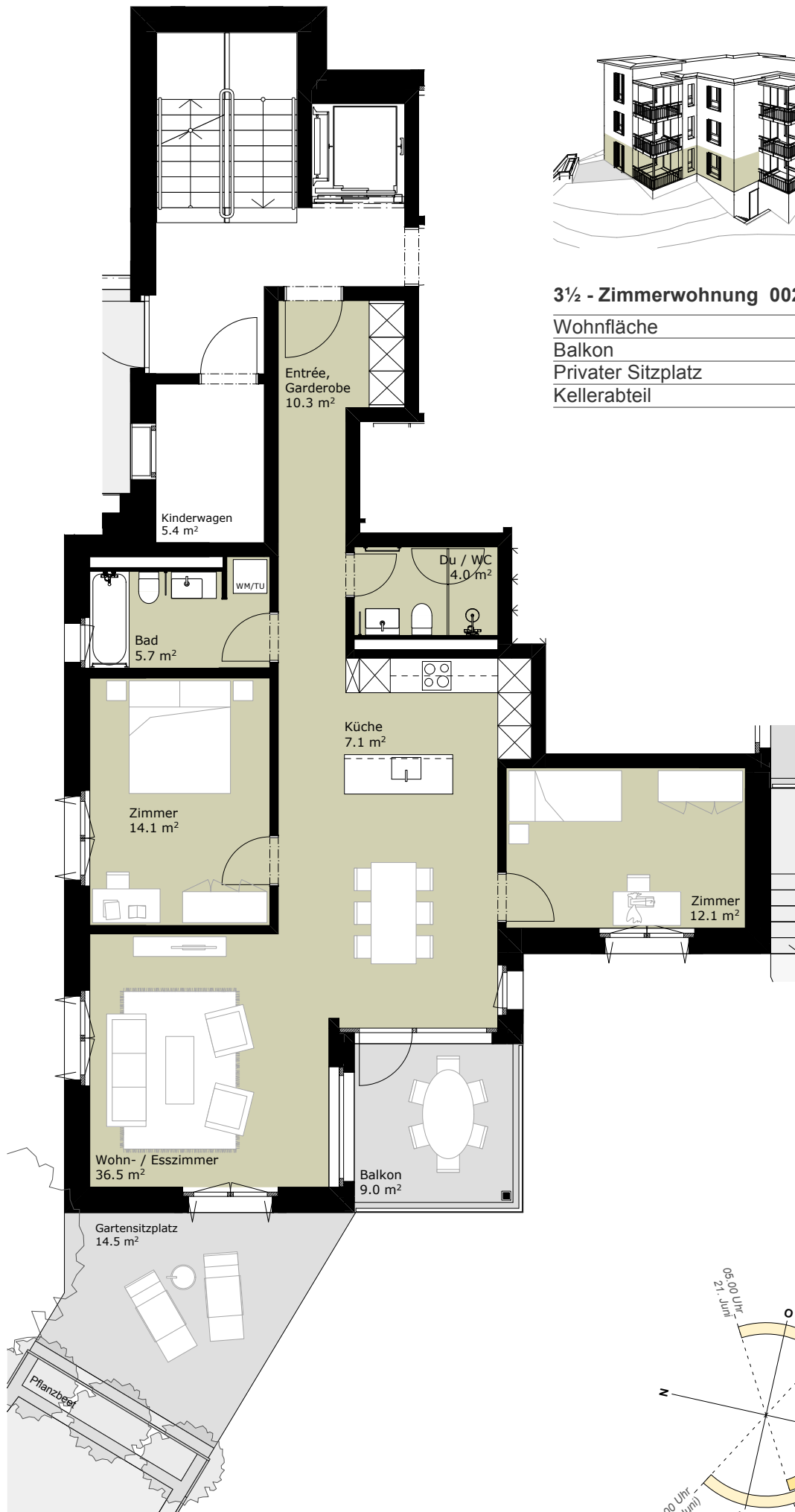
Wohnfläche	81.7 m ²
Balkon	9.0 m ²
Privater Sitzplatz	14.0 m ²
Kellerabteil	8.0 m ²

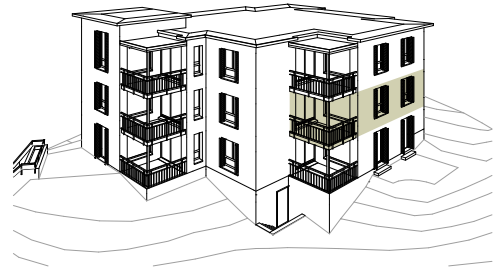




3½ - Zimmerwohnung 002

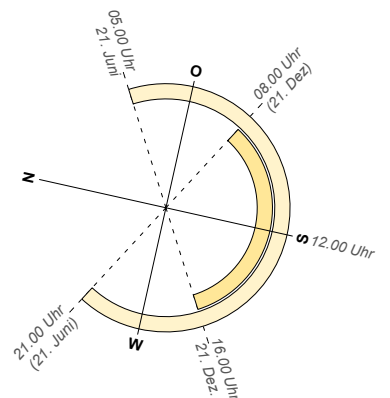
Wohnfläche	89.8 m ²
Balkon	9.0 m ²
Privater Sitzplatz	14.5 m ²
Kellerabteil	8.0 m ²





3½ - Zimmerwohnung 101

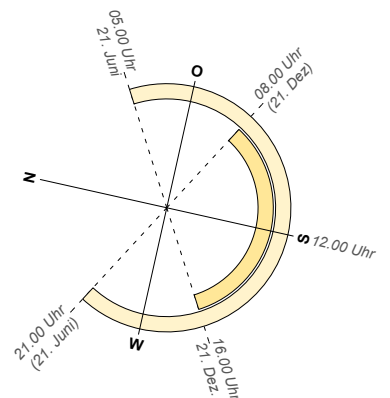
Wohnfläche	81.7 m ²
Balkon	9.0 m ²
Kellerabteil	8.0 m ²





4½ - Zimmerwohnung 102

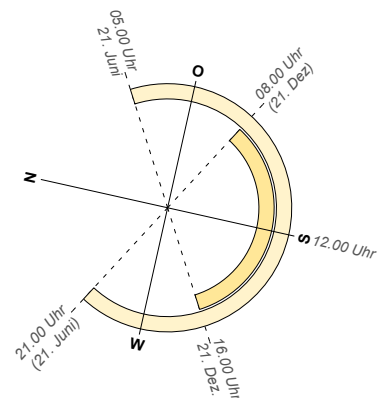
Wohnfläche	103.9 m ²
Balkon	9.0 m ²
Kellerabteil	8.0 m ²

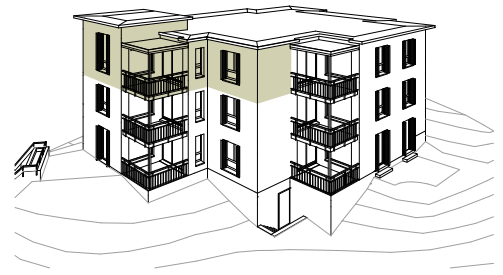




3½ - Zimmerwohnung 201

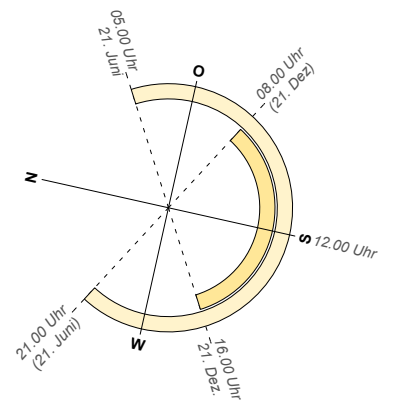
Wohnfläche	81.7 m ²
Balkon	9.0 m ²
Kellerabteil	8.0 m ²

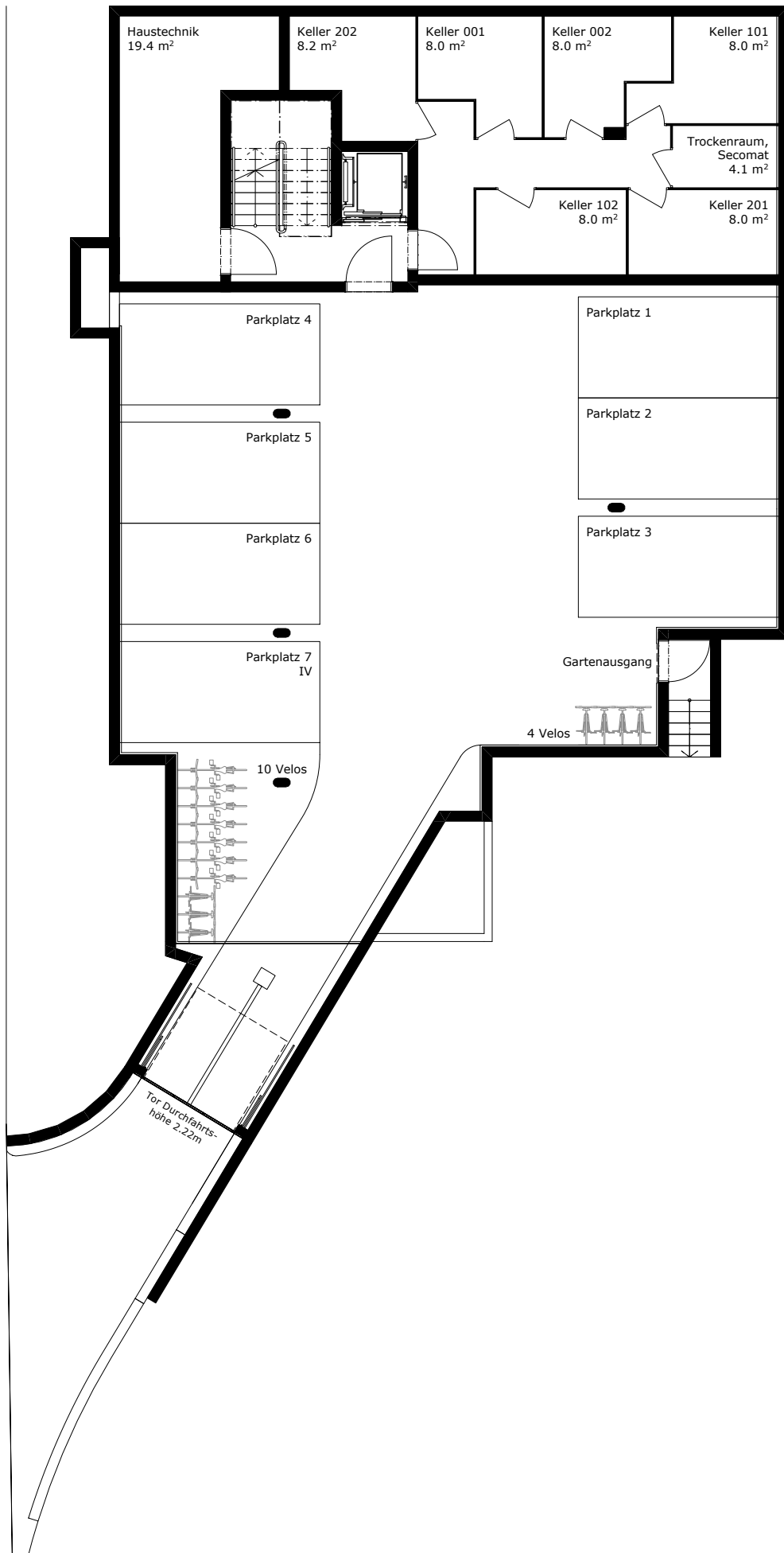




4 1/2 - Zimmerwohnung 202

Wohnfläche	103.9 m ²
Balkon	9.0 m ²
Kellerabteil	8.2 m ²





Hömelstrasse



0 5 10

Untergeschoss 1:150



Wohn-Essbereich der Wohnungen 001, 101 und 201.



Wohn-Essbereich der Wohnungen 002, 102 und 202.



Ausblick nach Nordwesten zum Bachtel.



Ausblick nach Süden zu den Glarner Alpen.

Kurzbaubeschrieb

Allgemein

Es werden in allen Bereichen die erhöhten Schalldämmwerte gemäss SIA 181 eingehalten. Die Neubauten erfüllen in den bau- und haustechnischen Bereichen die Anforderungen zur Erreichung der aktuellen Energie-Standards ohne kontrollierte Wohnungslüftung.

Rohbau

Massivbau; Untergeschoss und Tiefgarage in Stahlbeton, Aussenwände Untergeschoss in wasserdichtem Beton; Geschossdecken in Stahlbeton; Wohnungstrennwände Stahlbeton 25 cm, Liftschacht und tragende Wände in Stahlbeton; tragende und nichttragende Wände in den Wohnungen aus Backstein vollfugig vermauert; vofabrizierte Treppenläufe in Beton schallgedämmt gelagert.

Fassade

Einsteinmauerwerk aus Wärmedämmsteinen, mineralisch verputzt mit Struktur- bild.

Bedachung

Bituminöse Flachdachabdichtung mit innenliegender Entwässerung auf dem Hauptdach; Dachrand mit Vordach in Holzbauweise, Blechabschlüsse in Uginox; Dachflächen extensiv begrünt.

Balkone

Balkone gedeckt, als übereck offene Loggia ausgebildet; Erdgeschoss: Bodenbelag Zementplatten; Obergeschoss: Monobeton.

Fenster und Balkontüren

Holzmetallfenster mit 3-fach Verglasung und Schallschutz gem. Energienachweis Bauphysiker; Standardfenster mit untenliegender Festverglasung als Absturzsicherung, darüber zwei Flügel zum Öffnen; Balkontür nach aussen öffnend; Fenster im Erdgeschoss und alle Balkontüren abschliessbar; Fensterbänke aus Faserbeton.

Sonnenschutz

Klappläden bei Wohn- und Schlafzimmern, jeweils zwei vertikale Stoffmarkisen bei jedem Balkon.

Kurzbaubeschrieb

Elektroinstallationen

Allgemeine Räume und Hauseingangsvorplatz mit Leuchten, gesteuert über Bewegungsmelder; Untergeschoss mit Hauseinführung und Hauptverteilung im Technikraum, Installationen im UG sichtbar (Aufputz); jedes Kellerabteil mit Steckdose und Licht zum Wohnungszähler; Wohnungen: alle Zimmer mit Lampenstelle, mindestens zwei 3-fach Steckdosen (davon ein Stück geschaltet), Anschluss Radio/TV- und Telefonanlage (Muldimediadose) im Wohnraum und in einem Zimmer ausgebaut, restliche Zimmer Leerrohre; Balkon mit Aussensteckdose; alle Wohnungen mit Gegensprechanlage und Türöffner.

E-Mobilität

Vier Garagenplätze mit Flachbandkabel vorbereitet für Autoladestation; Ladestationen sind nicht ausgebaut, können aber angebracht werden. Das Energie- bzw. Lastenmanagement ist in der Elektrohauptverteilung vorgesehen.

Heizung

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdsondenwärmepumpe; Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Wohn- und Schlafräumen; Verbrauchsmessung in jeder Wohnung mit Zählerablesung.

Lüftung

Keine kontrollierte Wohnraumbelüftung, die Lüftung erfolgt manuell über die Fenster; Küchenabluft über Dach; innenliegende Sanitärräume mittels Kleinventilatoren über Dach entlüftet (Steuerung via Lichtschalter mit Nachlauffunktion), Nachströmung via Fensterlüfter manuell regulierbar; Kellerräume entfeuchtet mittels Secomat und einfacher Zu- und Abluftanlage.

Sanitär

2 Bäder in den 4.5 Zimmer-Wohnungen, 1 Bad + sep. WC in den 3.5 Zimmer-Wohnungen; Badewanne, bodenebene Dusche mit Showerstation und Duschverglasung; jedes Bad und jedes WC mit Waschtisch mit Einhebelmischer, Unterbaumöbel und Spiegelschrank; Waschmaschinen-Tumbler-Kombination in jeder Wohnung; gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller mit Secomat; Warm- und Kaltwassermessung in jeder Wohnung mit Zählerablesung.

Kurzbaubeschrieb

Küche

Schreinerküche in allen Wohnungen mit Kücheninsel; Arbeitsfläche Chromstahl, Schreinermöbel Holzwerkstoff beschichtet seidenmatt, Kanten belegt; Eichen-griffe; Geräte: Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler, Glaskeramikherd mit Dampfabzug (Abluft über Dach), Backofen mit Combisteamer.

Lift

Aufzugsanlage von Tiefgarage bis Wohnungen.

Türen und Schreinerarbeiten

Wohnungs- und Innentüren aus Vollholz, lackiert; 3-teiliger Garderoben- und Putzschrank im Eingangsbereich, Holzwerkstoff lackiert.

Bodenbeläge

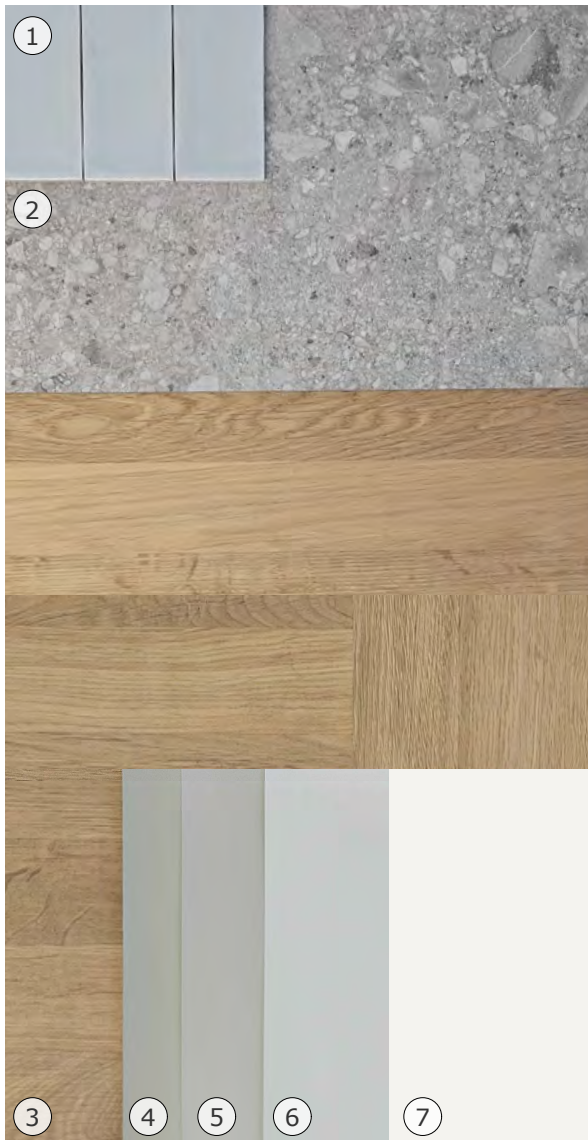
Wohnbereich und Zimmer: Eichenparkett, angeräuchert, matt versiegelt.
Nasszellen: Feinsteinzeug 600 / 300 mm, alle Böden trittschall- und wärmege-dämmt.

Wand- und Deckenbeläge

Abrieb 0.5 mm mineralisch gestrichen RAL 9010 reinweiss, Decken Weissputz gestrichen.

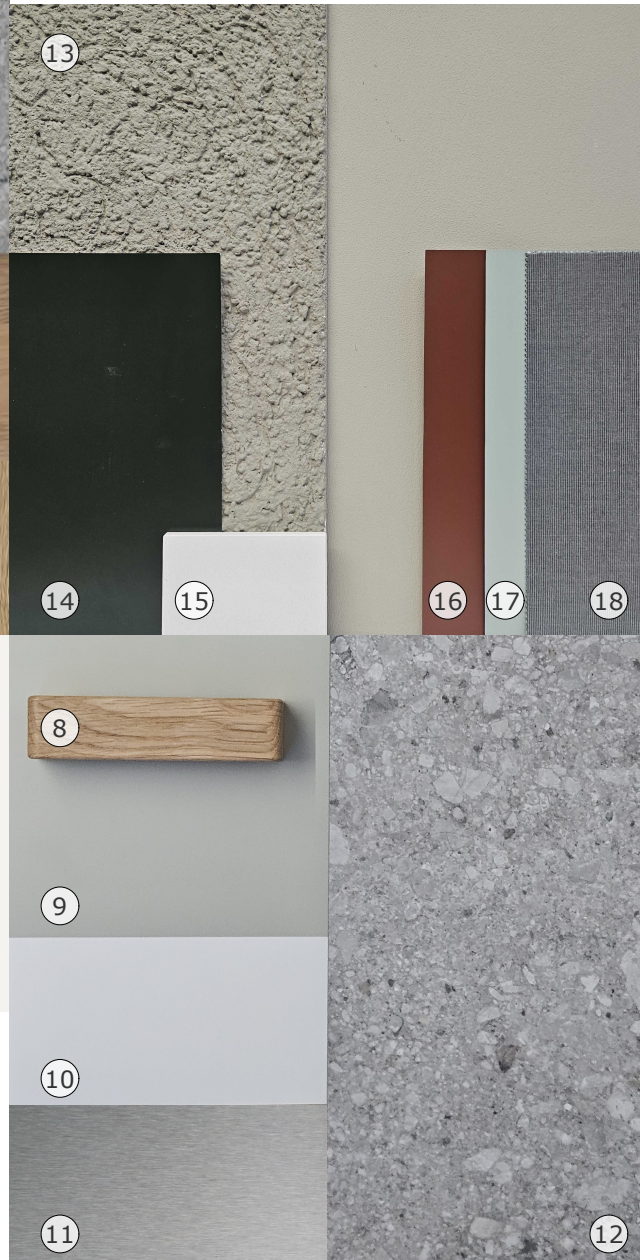
Badezimmer

- 1 Wandfliesen Steingut glasiert
Format 70 / 140 mm
- 2 Bodenbelag Feinsteinzeug
Format 300 / 600 mm



Fassade

- 13 Verputz mineralisch
unterschiedliche Körnungen
- 14 Fensterläden Metall, Tannengrün
- 15 Fensterbänke Glasfaserbeton
- 16 Fensterrahmen Metall, warmrot
- 17 Flügelrahmen Metall, blaugrau
- 18 Sonnenschutz Balkon
Senkrechtmarkisen Acrylgewebe



Wohnbereich und Zimmer

- 3 Eichenparkett, matt lackiert
- 4 Türrahmen Stahlzargen
- 5 Sockelleisten, Fenstersimse
Holzwerkstoff
- 6 Türblätter Vollholz, lichtgrau
- 7 Decken Weissputz, weiss
Wände Abrieb 0.5mm, weiss

Küche

- 8 Küchengriffe Eiche
- 9 Küchenfront Insel kunstharzbeschichtet
Salbeigrün, seidematt
- 10 Küchenfront Hochschranke kunstharzbeschichtet
Weissgrau, seidematt
- 11 Arbeitsflächen Chromstahl
- 12 Bodenbelag Feinsteinzeug
Format 300 / 600 mm

Wohnen mit Weitblick



Aussicht nach Südwesten über das Dorf

Mehrfamilienhaus mit 6 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 7 Einstellplätzen

Bauvorhaben

Simone Semadeni + Andreas Zimmermann
Bernhard Jäggi-Weg 163
8055 Zürich

Bauherrschaft

Zimmermann Sutter Architekten AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich
www.zsa.ch

Architekt

HP Brunner Immobilien
t: 055 212 61 63
m: 079 338 25 28
info@hpb-immobilien.ch
www.hpb-immobilien.ch

Beratung und Vermietung