

URBAN HERITAGE

DÜBENDORF

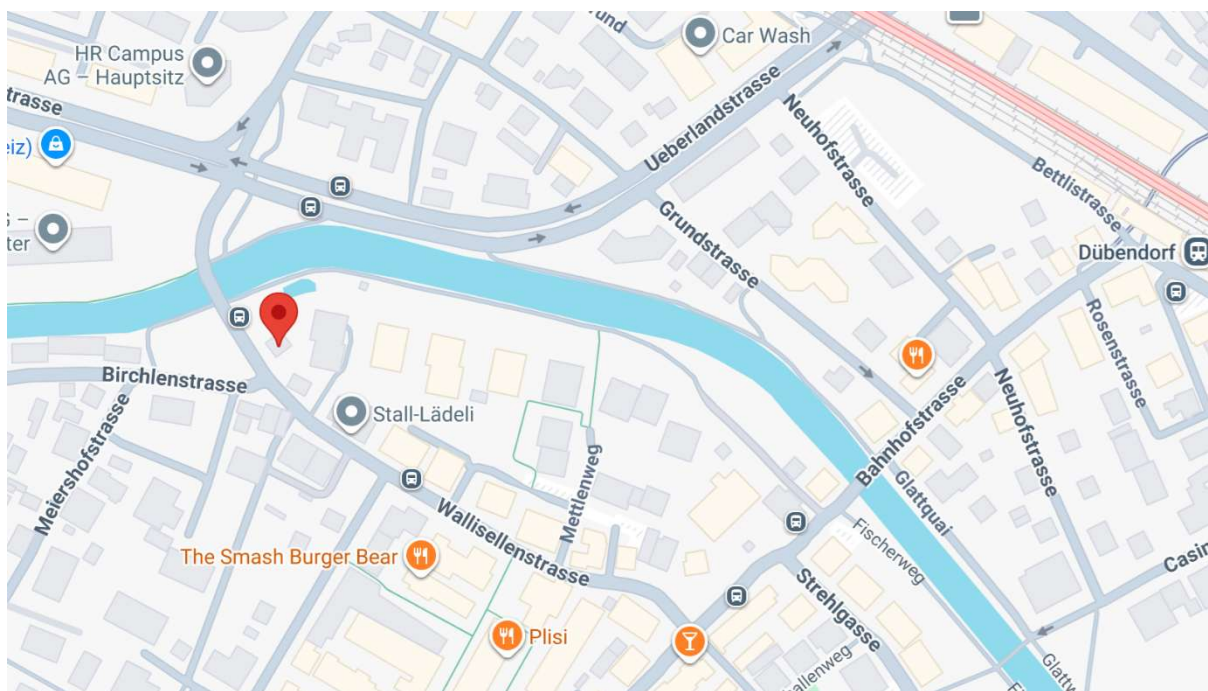
Modernes Business Living mit Charme.



KERNSANIERUNG | BUSINESS APPARTMENTS | BEZUG AB 01.09.2026

Wo Tradition auf modernes Business-Living trifft

An der **Wallisellenstrasse 30 und 34** verschmilzt **100-jährige Tradition mit modernem Design**. Das historische Anwesen des Schreinermeisters wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und vereint den handwerklichen Stolz vergangener Tage mit hochwertigem Komfort – ein charmantes Bijou für alle, die das Besondere suchen.



Lage & Mobilität

Inmitten der charmanten Kernzone der Stadt Dübendorf geniessen Sie erstklassige Infrastruktur und maximale Mobilität für Ihren Business-Alltag.

Hervorragende Anbindung

ÖV vor der Tür

Die Bushaltestelle „**Memphis**“ liegt direkt vor der Haustür. Die Linie 760 fährt Sie im dichten Takt bequem zu den Bahnhöfen Dübendorf und Stettbach.

S-Bahn-Anschluss

Der Bahnhof Dübendorf ist in nur **5 Gehminuten** (550 m) erreichbar. Von dort sind Sie in ca. **12 Min. am Zürich HB** und in **16 Min. am Flughafen Zürich**.

Autobahn

Der Anschluss Richtung City und Flughafen ist nur ca. 2 km entfernt.

Naherholung & Freizeit

Glatt-Ufer & Greifensee

Nur **1 Minute** entfernt beginnt das Naherholungsgebiet an der **Glatt**. Die kilometerlangen Uferwege sind ideal für Joggingrunden oder Velotouren. Den idyllischen **Greifensee** erreichen Sie in nur 10 Minuten.

Gartenidylle

Unser grosszügiger, möblierter **Gemeinschaftsgarten** steht allen Gästen uneingeschränkt zur Verfügung. Ein privater Rückzugsort im Grünen, der mitten in der Stadt für Entspannung sorgt.

Fitness

Mehrere Fitnesszentren (z. B. Activ Fitness, PureGym) liegen ca. **5 Gehminuten** entfernt.

Einkauf & Kulinarik

Einkauf für den Alltag

Denner (2 Min.), Migros (3 Min.) und Coop (3 Min.) liegen in unmittelbarer Gehdistanz. Für den späten Feierabend oder Sonntage bietet der **Hangar am Bahnhof Dübendorf** (6 Min.) 365 Tage im Jahr Einkaufen bis **Mitternacht**.

Kulinarische Vielfalt

In 1 bis 9 Gehminuten erreichen Sie eine erstklassige Vielfalt: Von asiatischer und mediterraner Küche über italienische Spezialitäten bis hin zur albanischen Küche und modernen Healthy-Food-Konzepten. Fast alle Restaurants bieten bequeme **Take-away-Optionen** an.

URBAN HERITAGE DÜBENDORF IM DETAIL

Urban Heritage Dübendorf wählen Sie zwischen den 1,5 – 3,5 Zimmerwohnungen im **Haus an der Wallisellenstrasse 34** mit eigenem Garten und Sitzplatz oder dem **freistehenden Private Loft Haus Faber an der Wallisellenstrasse 30**.

URBAN HERITAGE DÜBENDORF Wallisellenstrasse 34

- ✓ **Full-Service-Wohnen** Komplett möblierte Einheiten inklusive zweiwöchentlichem Reinigungs-Service sowie frischer Bett- und Frottierwäsche.
- ✓ **Zusätzliche Serviceleistungen** sind jederzeit on-demand möglich.
- ✓ Das Haus verfügt über einen **grosszügigen Gemeinschaftsgarten mit Sitzplatz**.
- ✓ Abschliessbare **Fahrradgarage**.
- ✓ **Gemeinschafts-Waschküche** mit Waschmaschine und Trockner.
- ✓ Jede Wohnung verfügt über ein eigenes **Kellerabteil** (5-8m²).
- ✓ 2 Einstell-**Parkplätze** können zusätzlich gemietet werden. Weitere Parkplätze in der nahegelegenen Tiefgarage Inside (2 Gehminuten) verfügbar.
- ✓ **Wohnsitznahme** möglich.



Wohnhaus mit 5 Einheiten: Ein Zusammenspiel aus Tradition und Moderne.

W1: Appartement ARCUS (Hochparterre links) | ca. 31 m²

Tradition im Erker-Licht

In diesem Appartement verschmelzen historische Details mit moderner Grosszügigkeit. Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete, knapp 20 m² grosse Wohn- und Schlafzimmer, das durch den markanten **Erker (Arcus)** an Weite und Charakter gewinnt. Die separate Küche sorgt für eine klare Gliederung der Wohnbereiche. Badezimmer mit Walk-in Dusche.

W2: Appartement DOMUS (Hochparterre rechts) | ca. 33 m²

Struktur und Rückzug mit kleinem Balkon und direktem Gartenzugang

Dieses Appartement überzeugt durch seine funktionale Rauntrennung auf zwei Zimmer. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich (16.5 m²) ist das zentrale Herzstück, während das **separate Schlafzimmer (10.9 m²)** Ruhe und absolute Privatsphäre bietet. Dieses Appartement bietet über den eigenen kleinen Balkon, direkten Zugang in den Gemeinschaftsgarten. Badezimmer mit Walk-in Dusche.



Lichtdurchflutet: Ein Wohnbeispiel für unsere bodentiefen Fensterfronten mit Blick ins Grüne.



Wohnbeispiel Schlafzimmer: Hochwertiges Design für Ihre private Ruheoase.

W3: Appartement LUMEN (1. Stock links) | ca. 28 m²

Kompakt mit Balkon-Privileg

LUMEN bietet modernes Wohnen mit hellen Akzenten. Die Kombination aus separater Küche und einem 16.5 m² grossen Wohn- und Schlafzimmer wird durch den **privaten Balkon (2.3 m²)** ideal ergänzt – ein charmanter Ort, der den Innenraum nach draussen erweitert. Badezimmer mit Walk-in Dusche.

W4: Appartement NEXUS (1. Stock rechts) | ca. 33 m²

Zeitlose 2-Zimmer-Eleganz

Klare Linien und eine helle Atmosphäre prägen dieses Appartement im ersten Stock. Das bodentiefe französische Fenster bietet direkten Blick auf die Gasse. Die Aufteilung in einen grosszügigen Wohn- und Kochbereich sowie ein **separates Schlafzimmer (10.9 m²)** schafft ein professionelles Wohnumfeld für höchste Ansprüche. Badezimmer mit Walk-in Dusche.



Wohnbeispiel: Erleben Sie das grosszügige Raumgefühl von URBAN HERITAGE DÜBENDORF.



Modernes Baddesign: Beispielhafter Einblick in unsere Badezimmer mit bodenebener Dusche.

W5: Appartement SOLIS (2. Stock/DG) | ca. 60 m²

3.5-Zimmer Exklusivität unter dem Giebel

SOLIS überzeugt durch ein grosszügiges Raumangebot unter dem Dach. Neben dem weitläufigen **Master-Bedroom (15 m²)** mit Ensuite-Badezimmer, bietet ein zweites, durch Dachschrägen besonders gemütliches Zimmer (12 m²) Raum für Gäste oder Home-Office. Die offene Galerie-Diele verbindet die Bereiche zu einem luftigen Wohnerlebnis. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Das bodentiefe französische Fenster holt die Natur direkt in Ihren Wohnraum und bietet eine idyllische Aussicht auf die Glatt – der ideale Rückzugsort für entspannte Stunden in hochwertigem Ambiente. Badezimmer mit Walk-in Dusche.

URBAN HERITAGE DÜBENDORF Wallisellenstrasse 30

FABER: Das Private Loft-Haus (Freistehend) | ca. 99 m²

Das Raumkonzept ist auf **maximale Flexibilität** ausgelegt: Das Haus bietet grosszügigen Freiraum für anspruchsvolle **Einzelpersonen oder Paare**, eignet sich dank der **zwei eigenständigen Schlafzimmer** im Obergeschoss aber ebenso ideal für eine **hochwertige Wohngemeinschaft** oder eine kleine Familie.



Wohnen in der ehemaligen Schreinerei – Blick aus dem Garten.

Einzigartiges Wohnerlebnis im Schreinerei-Bijou

Dieses freistehende Gebäude – eine ehemalige Schreinerei mit viel Herz und Tradition – ist das Glanzstück der **URBAN HERITAGE DÜBENDORF**. Als eigenständiges Haus bietet es viel Privatsphäre und verbindet den Charme vergangener Handwerkstage mit modernem Lebensgefühl.

Der **grosszügige Wohn-, Koch- und Essbereich im Erdgeschoss** bildet das Zentrum des Hauses. Die **originalen Holzbalken** erinnern an die handwerkliche Vergangenheit und verleihen dem Raum eine warme Atmosphäre. Eine moderne Treppe führt ins Obergeschoss, während ein bodentiefes französisches Fenster den Blick in den Garten öffnet. Ein praktischer Einbauschränk im Entrée sowie ein Badezimmer mit Dusche runden das Erdgeschoss ab.

Im **Obergeschoss** sorgen die Dachschrägen für ein besonderes Flair. Durch die grosszügigen Dachgauben in **beiden Schlafzimmern** sind die Räume hell und bieten ein gutes Raumgefühl. Ein zweites Badezimmer, sowie ein praktischer Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Ein **privater Parkplatz** befindet sich direkt beim Haus. Ein zusätzlicher Hobbyraum kann bei Bedarf dazu gemietet werden.

Eckdaten & Highlights

- ✓ Freistehendes Haus
- ✓ Parkplatz direkt vor der Haustüre
- ✓ 2 Schlafzimmer
- ✓ 2 Badezimmer (Erdgeschoss: mit Walk-in Dusche. Obergeschoss: Badewanne)
- ✓ Offener Wohn-Koch-Essbereich
- ✓ Waschmaschine & Trockner im Haus
- ✓ **Wohnsitznahme** möglich

Visualisierungen

So wohnt es sich im Herzstück der URBAN HERITAGE



Offenes Loft-Konzept: Das Herzstück mit charaktervollen Holzbalken und Blick in den Garten.



Rückzugsort: Charmante Dachschrägen kombiniert mit modernem Komfort.

Das „ready-to-live“ Paket (inklusive)

In der monatlichen Pauschalmiete ist alles enthalten, damit der Aufenthalt vom ersten Tag an entspannt verläuft.

Wohnen & Infrastruktur

- ✓ **Vollständige Einrichtung:** Hochwertige Möblierung und eine komplett ausgestattete Küche (inkl. Geschirrspüler & Nespresso-Maschine).
- ✓ **Wäsche:** Bereitstellung von hochwertiger Bett- und Frottierwäsche.
- ✓ **Willkommens-Set:** Damit Sie in Ruhe ankommen können, finden Sie bei Einzug eine Grundausstattung an Haushaltspapier, Toilettenpapier sowie ein Küchen-Set (Schwamm, Tücher, Reinigungstabs), Salz, Pfeffer, Essig & Öl vor.
- ✓ **All-in Technik & Kosten:** High-Speed WLAN, TV sowie sämtliche Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung) sind pauschal abgedeckt.
- ✓ **Stauraum:** Eigenes, abschliessbares Kellerabteil sowie Nutzung des abschliessbaren Fahrradraums im Garten.
- ✓ **Liegenschaftspflege:** Die Reinigung des Treppenhauses sowie die Gartenpflege sind inklusive.

Integrierter Wohnservice

- ✓ **Appartement-Reinigung:** Alle zwei Wochen wird Ihre Wohnung professionell gereinigt.
- ✓ **Wäscheservice:** Im selben Rhythmus (alle zwei Wochen) erfolgt der komplette Wechsel der Bett- und Frottierwäsche durch unser Team.
- ✓ **Wohnsitznahme:** Die offizielle Anmeldung bei der Gemeinde Dübendorf ist möglich.

On-demand services - Ihr individueller Mehrwert

Veredeln Sie den Aufenthalt mit unseren massgeschneiderten Zusatzleistungen für maximale Entlastung:

1. The Welcome Experience

- **Kühlschrank-Service:** Füllung vor Anreise (Basis, Vegetarisch, Vegan, Swiss Experience, Kalte Platte oder Früchtepaket).
- **Persönliche Überraschung:** Ob Blumen, Wein/Sekt, Pralinen oder Gutscheine für ein Gourmetdinner in der Nähe – wir bereiten einen herzlichen Empfang vor.
- **Pick-up Service:** Stressfreie Abholung am Flughafen Zürich oder Bahnhof.

2. Lifestyle & Haushalt

- **Executive Reinigung:** Upgrade auf wöchentliche Reinigung und wöchentlichen Wäschewechsel.
- **Service auf Abruf:** Reinigung, Einkaufsservice oder Catering-Optionen nach Bedarf.
- **Wäsche-Pflege:** Professioneller Wäsche- und Bügelservice für Ihre persönliche Garderobe. Chemische Reinigung.

3. Mobilität & Administration

- **Parken:** Einstellplatz in der Garage (CHF 160.–/Monat) oder weitere Plätze in der Nähe.
- **On the Move:** Bereitstellung eines Fahrrads, Vermittlung von E-Bike-Abos oder ein ZVV-Abo direkt bei Einzug.
- **Relocation-Hilfe:** Aktive Unterstützung bei administrativen Prozessen der Wohnsitznahme.

PREISE & KONDITIONEN

Bezugsbereit ab 01.09.2026 | Mindestmietdauer 1 Monat | Kündigungsfrist 3 Monate

Einheit	Name	Typ	Fläche	Monatliche Pauschalmiete
W1	ARCUS	1.5 Zimmer	31 m²	CHF 2'400.–
W2	DOMUS	2.0 Zimmer	32 m²	CHF 2'650.– zur Zeit vermietet
W3	LUMEN	1.5 Zimmer	28 m²	CHF 2'350.–
W4	NEXUS	2.0 Zimmer	32 m²	CHF 2'650.–
W5	SOLIS	3.5 Zimmer	60 m²	CHF 3'650.–
Haus	FABER	Loft-Haus	99 m²	CHF 4'850.–

Langzeit-Rabatt: Bei einer festen Laufzeit ab 1 Jahr gewähren wir **10 % Rabatt** auf die Monatspauschale. Wird verrechnet mit der 13. Miete und danach direkt in Abzug gebracht.

Endreinigung (einmalig): 1-Zimmerwohnung CHF 400.– | 2-Zimmerwohnung CHF 500.– | 3.5-Zimmerwohnung Haus CHF 650.– | Haus CHF

Ihr Kontakt für Anfragen und Reservationen

Ob für den **Eigenbedarf** oder als hochwertige Lösung für **Unternehmen** – sichern Sie sich Ihr Objekt bereits jetzt in der aktuellen Sanierungsphase. Wir beraten Sie gerne persönlich.

Urban Heritage Dübendorf

Vertreten durch:

Croaticum GmbH

Wright-Strasse 74 c

8152 Glattpark

Klaudija Racic

+41 78 680 43 71

klaudija.racic@croaticum.ch

Hinweis zur Visualisierung: Da sich die Liegenschaft URBAN HERITAGE DÜBENDORF aktuell in der finalen Phase der Kernsanierung befindet, zeigen die Abbildungen realitätsgetreue Renderings. Diese dienen als Referenz für den hohen Ausbaustandard und die hochwertige Materialisierung nach Fertigstellung. Die Möblierung versteht sich als Einrichtungsbeispiel. Abweichungen zum fertigen Objekt sowie Irrtümer, Massungenauigkeiten und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.