

RAUM FÜR GUTE GESCHÄFTE



Wohn- und Geschäftshaus an der Aathalstrasse 4 und am Kanalweg 5 in der Stadt Uster. Bezug Winter 2017/2018.

Wohn- und Arbeitsraum an zentraler Lage im Herzen von Uster ist begehrt. Die Überbauung ALVEO profitiert von diesem Standortvorteil und begeistert zudem mit einem durchdachten Raumangebot. Von den 24 hellen Eigentumswohnungen hat die Ustermer Generalunternehmerin Generalica in Rekordzeit einen Grossteil vor Rohbauvollendung verkauft. Im Erdgeschoss der Liegenschaft Aathalstrasse 4 warten noch zwei repräsentative Büro-/Gewerbeflächen auf Käufer oder Mieter. Diese beiden hellen Grossraumflächen mit je 215 m² eignen sich perfekt für Dienstleistungsunternehmen und stilles Gewerbe.

Uster boomt und damit auch die Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum. Auf dem Grundstück zwischen Aathalstrasse und Kanalweg wachsen die Stockwerke der Überbauung ALVEO planmässig in die Höhe. Die 24 Eigentumswohnungen und die zwei Gewerberäume werden im Winter 2017/2018 fertiggestellt. Weshalb es sich für Dienstleistungsunternehmen lohnt, die beiden Büro- oder Praxisräume an der Aathalstrasse 4 genauer unter die Lupe zu nehmen, fragten wir den für die Vermarktung zuständigen Christian Elliscasis.

Herr Elliscasis, für wen sind diese Gewerberäumlichkeiten interessant?

Das ebenerdige Raumangebot richtet sich in erster Linie an Dienstleister aus den Bereichen Treuhand, Finanzen, Architektur, Werbung oder Handel, aber die barrierefrei erreichbaren Flächen sind auch gut geeignet für Arzt- oder Gesundheitspraxen. Wir suchen stilles Gewerbe, das mit den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer in Einklang steht. Die zwei identischen Gewerbegrundflächen bieten Platz für je rund 10 bis 15 Ar-

beitsplätze. Dazu gehören noch je ein Archiv/Lagerraum von rund 23 m² im Untergeschoss, erreichbar über Lift oder Treppenhäuser. Für grössere KMU bietet sich die Übernahme der Gesamtfläche von 430 m² an.

Was macht diesen Arbeitsort aus?

Sicher die Zentrumslage mit den guten Anbindungen. Die Bushaltestelle und eine Postfiliale liegen fast vor dem Haus, der Bahnhof und die Einkaufsmeile sind in wenigen Gehminuten erreicht, auch die Autobahnanschlüsse Uster Ost und Uster Nord sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Genauso wichtig ist die gelungene Architektur mit eigenem Charakter. Ich denke dabei an die Fensterfronten und die Raumhöhe von 3,0 Metern, welche für ein grossartiges Raumgefühl sorgen. Das alles macht ALVEO zu einer guten Adresse für inspirierendes Arbeiten.

Mit welchem Ausbau werden die Gewerberäume übernommen?

Die Büroräume werden fertig ausgebaut angeboten, jedoch ohne Trennwände und ohne

rauminterne Verteilung von Strom, Telefon, Internet usw. Somit kann jeder künftige Nutzer den Raum bedarfsgerecht fertigstellen. Jeder Raum verfügt über zwei getrennte WC, eingeplant ist optional auch eine Küchenkombination. Die Materialisierungs- und Ausbauwünsche können im Rahmen des Budgets und des Baufortschrittes mitbestimmt werden.

Wie sieht die Parkplatzsituation aus?

Für beide Einheiten sind in der Tiefgarage insgesamt acht Einstellplätze vorgesehen. Zusätzlich entstehen direkt hinter dem Haus mit Zufahrt ab Aathalstrasse sieben Besucherparkplätze, wovon ein Behindertenparkplatz.

Wäre auch die Miete möglich?

In erster Linie suchen wir Käufer, was bei den aktuell tiefen Zinsen eine gute Alternative ist. Steuerlich interessant ist die Variante Privatkauf und Vermietung an die eigene Firma. In Zusammenarbeit mit der lokalen Bank BSU können wir sehr attraktive Konditionen und Finanzierungsmodelle anbieten. Bei passenden Interessenten ist die Eigentümerin offen für langfristige Mietverträge.

Hat es auch noch freie Wohnungen?

Sehr wenige. Die Resonanz war trotz minimalem Werbeaufwand überwältigend. Vor allem Einheimische haben die Gelegenheit beim Schopf gepackt – rund 60% der Käufer wohnen bereits in Uster. Bis auf vier Wohnungen im Mehrfamilienhaus Aathalstrasse

4 sind alle 24 Eigentumswohnungen in Rekordzeit verkauft worden.

Wohnen im ALVEO

Beim Projekt ALVEO haben sich die Generalunternehmung und die beauftragten Architekten nicht auf die gute Lage als Verkaufsargument verlassen, sondern ein bemerkenswertes Projekt entwickelt: Eine Überbauung mit grosszügigen Familienwohnungen im Haus Kanalweg und gut geschnittenen Paar- und Singlewohnungen an der Aathalstrasse. Der Fokus liegt nicht auf maximaler Ausnutzung, sondern auf optimaler Wohnqualität und nachhaltiger Bauweise. Rosario Fronte war einer der allerersten Interessenten und ein schnellentschlossener Käufer einer ALVEO-Eigentumswohnung. Wir haben ihn nach seiner Motivation und nach seinen bisherigen Erfahrungen gefragt.

Wo und wie lange haben Sie nach Ihrer Traumwohnung Ausschau gehalten?

Wir sind seit rund zwei bis drei Jahren aktiv auf der Suche. Infrage kam nur eine Eigentumswohnung in Uster, da wir hier verwurzelt sind, die wachsende Infrastruktur schätzen und mich die S-Bahn schnell an meinen Arbeitsort in Zürich bringt.

Was gab den Ausschlag für den Kauf der 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung?

ALVEO hat uns von der Lage und den Grundrissen her sofort überzeugt. Es ist ein überschaubares Projekt in der Nähe des Bahnhofes mit Bushaltestelle vor dem Haus. Für

uns waren Kriterien wie ein grosses, offenes Wohnzimmer, eigene Waschküche, Lift, Ankleidezimmer, Bad en suite und ein grosszügiger Aussenbereich ausschlaggebend.

Wie sind Sie mit der Betreuung durch den Vermarkter und den GU zufrieden?

Sehr. Ich wurde von Herr Elliscasis von Beginn an bestens beraten und habe immer überzeugende Antworten auf meine vielen Fragen erhalten. Auch die Projektverantwortlichen von Generalica kommunizierten schnell und gut. Beide unterstützten uns auch mit guten Tipps. Die Budgetpositionen sind grosszügig berechnet, Versprechungen und Termine wurden immer eingehalten. Sehr zufrieden bin ich auch mit der Betreuung und dem Finanzierungsangebot der Bank BSU in Uster.

Können Sie die Generalica AG als Partner weiterempfehlen?

Ein klares Ja. Die Philosophie der Generalica ist auch meine. Sie setzt auf Qualität, Nachhaltigkeit und berücksichtigt Handwerker und Lieferanten aus der Region. Wir sind zwar erst am Anfang der Bautätigkeit, aber bis jetzt sind wir rundum zufrieden.



Entwicklung ■ Promotion ■ Generalunternehmung
T 043 399 25 50 ■ www.generalica.ch



Die beiden repräsentativen Büroflächen mit je 215 m² lassen sich frei unterteilen.

«ALVEO» AUF EINEN BLICK

Freie Wohnungen und Büro-/Gewerbeflächen Aathalstrasse 4, Uster

- 3 x 3,5-Zi-Wohnung, Loggia 13,2 m², BWF 98 m², ab CHF 745 000.–
- 1 x 3,5-Zi-Wohnung, 3. OG, Dachgarten 50,8 m², BWF 117 m², CHF 1 060 000.–
- 2 Büro-/Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit je 215 m² und 2 Archivräume im UG, von ca. 23 m², Kaufpreis pro Einheit inkl. Archivraum ab CHF 850 000.– oder Mietzins ab CHF 180.– / m² und Jahr
Einstellplätze CHF 35 000.–
- Bezug: ab Winter 2017/2018
- Bauherrin: Generalica AG, 8610 Uster, www.generalica.ch
- Architekten: Züst Gübeli Gambetti AG, 8005 Zürich, www.z2g.ch

Verkauf: Elliscasis Immobilien GmbH

Schlossbachstrasse 2, 8620 Wetzikon
Tel. 044 995 18 81, info@elliscasis.ch

www.generalica.ch/alveo-uster