Verkaufsdokumentation

Moderne und urbane 3.5-Zi.-Maisonettewohnung mit Loggia, 2 TG-PP und Kellerabteil an zentraler Lage

Wattstrasse 13a in 8307 Effretikon ZH

Ich bin schneller!

Auskunft und Besichtigungen
RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
info@rizzo-immobilien.ch
www.rizzo-immobilien.ch

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch

Wohnen/Essen

ALLGEMEINE ANGABEN

Verkaufsobjekt
Moderne und urbane 3.5-Zi.-Maisonettewohnung mit Loggia, 2 TG-PP und Kellerabteil an zentraler Lage

Verkaufspreis
CHF 825'000.--
zzgl. 2 TG-PP à je CHF 30'000.00

Antritt
nach Vereinbarung

Kubatur / Wohnfläche
4207 m³ / 104 m²

Baujahr
2009

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Die hochwertige 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung bietet ca. 104.3m² Nettowohnfläche, verteilt sich über zwei Etagen und präsentiert eine lichtdurchflutete Raumverteilung. Das Eingangsgeschoss überzeugt durch einen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, Badezimmer, eine moderne und offene Küche sowie Loggia mit schönem Blick auf die ländliche Umgebung. Die Galerie verfügt über eine weitere Nasszelle sowie einen offenen Vorplatz, welcher sich ideal als Büro oder für Ihr Hobby eignet. Die Wohnung ist bequem über den Aufzug erreichbar.

Die moderne Küche wurde mit allem Komfort eingerichtet und fügt sich optimal in das offene Raumkonzept ein. Der Wohn-/Essbereich mit aussergewöhnlichen Raumhöhen zieht sich über die gesamte Breite der Wohnung. Das Schlafzimmer ist über eine elegante Faltschiebetüre zugänglich und bietet direkten Zugang sowohl in die stilvolle Loggia als auch in das Badezimmer. Dieses ist mit einer Wanne, einem Lavabo, WC sowie Waschmaschine und Tumbler eingerichtet. Das 2. Dachgeschoss ist mit einer weiteren Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC ausgestattet. Beide Nasszellen verfügen jeweils über ein praktisches Reduit. Die bodentiefen Fensterfronten in der Galerie verleihen der Liegenschaft viel Tageslicht und sorgen für optimale Lichtverhältnisse. Die geschwungene Treppe verbindet die beiden Etagen auf Grund des Ganzglasgeländers, welches für eine transparente Wohnatmosphäre sorgt. Sowohl bei dem Ausbaustandard als auch bei der Einrichtung wurde auf höchste Qualität und modernes Design geachtet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt anhand einer Wärmepumpe und die Wärmeverteilung mittels Bodenheizung. Anschluss für Cheminée vorhanden.

Baujahr 2009, NWF ca. 104.3m², Grundbuch Blatt IE7371, Kataster IE7362, Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien. Nebenkosteninkl. Erneuerungsfonds monatlich ca. CHF 435.00 (exkl. Strom). Bezug nach Vereinbarung.

Verkaufspreis CHF 825‘000.- zzgl. 2 Tiefgaragenparkplätze à je CHF 30‘000.-

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch

Küche

WEITERE ECKDATEN

Die Liegenschaft befindet sich an der Wattstrasse 13a in Effretikon an sehr zentraler Lage. Zu Fuss erreichen Sie den Effi-Märt in ca. 760m, wo Sie Coop, Migros, Denner, Apotheke, Bankautomaten, diverse Restaurants sowie Kinderspielplatz finden. Vom Effi-Märt aus ist die Stadtverwaltung Illnau-Effretikon ca. 100m und die Post ca. 450m entfernt. In unmittelbarer Gehdistanz der Wohnung befinden sich sowohl eine Socar Tankstelle als auch eine Migrolino, welche täglich geöffnet haben.

Der Bahnhof Effretikon ist gut zu Fuss, in ca. 10 Minuten, oder auch mit dem Bus erreichbar. Die S-Bahn-Linien S7, S8 sowie S24 passieren in ca. 8min den Bahnhof Winterthur. Mit dem Auto dauert die Fahrt ca. 13min. Mit den Linien S3, S19 sowie S8 sind Sie innerhalb von ca. 16-18min in Zürich.

Nach einem Fussweg von ca. 690m kommen die Kinder bei der Primarschule Schlimperg an. Die Spielgruppe sowie der Kindergarten befinden sich in einer Distanz von ca. 470m. Die Sekundarschule Watt und das 10. Schuljahr stehen gegenüber zur Verfügung.

Als Freizeitaktivitäten bietet Effretikon unter anderem einen Vitaparcour, ein Schwimmbad, Fussballplatz, Eisfeld, eine Eishalle sowie Minigolf an. Das Naherholungsgebiet mit Wald rundet das attraktive Angebot ab.

RAUMPROGRAMM

2. Dachgeschoss: Zimmer ca. 23.3m². DU/WC ca. 5.6m². Reduit.

1. Dachgeschoss: Entrée ca. 4.1m². Wohnen/Essen ca. 35.6m². Küche ca. 10.9m². Bad/WC ca. 7.9m². Reduit. Zimmer ca. 16.9 m². Loggia ca. 9.1m².

Untergeschoss: Keller-Nr. A 3.2. Tiefgaragenparkplatz-Nrn. 6 & 12.

Loggia

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch

Wohnen/Essen

Wohnen/Essen

Zimmer 1. DG

Bad/WC

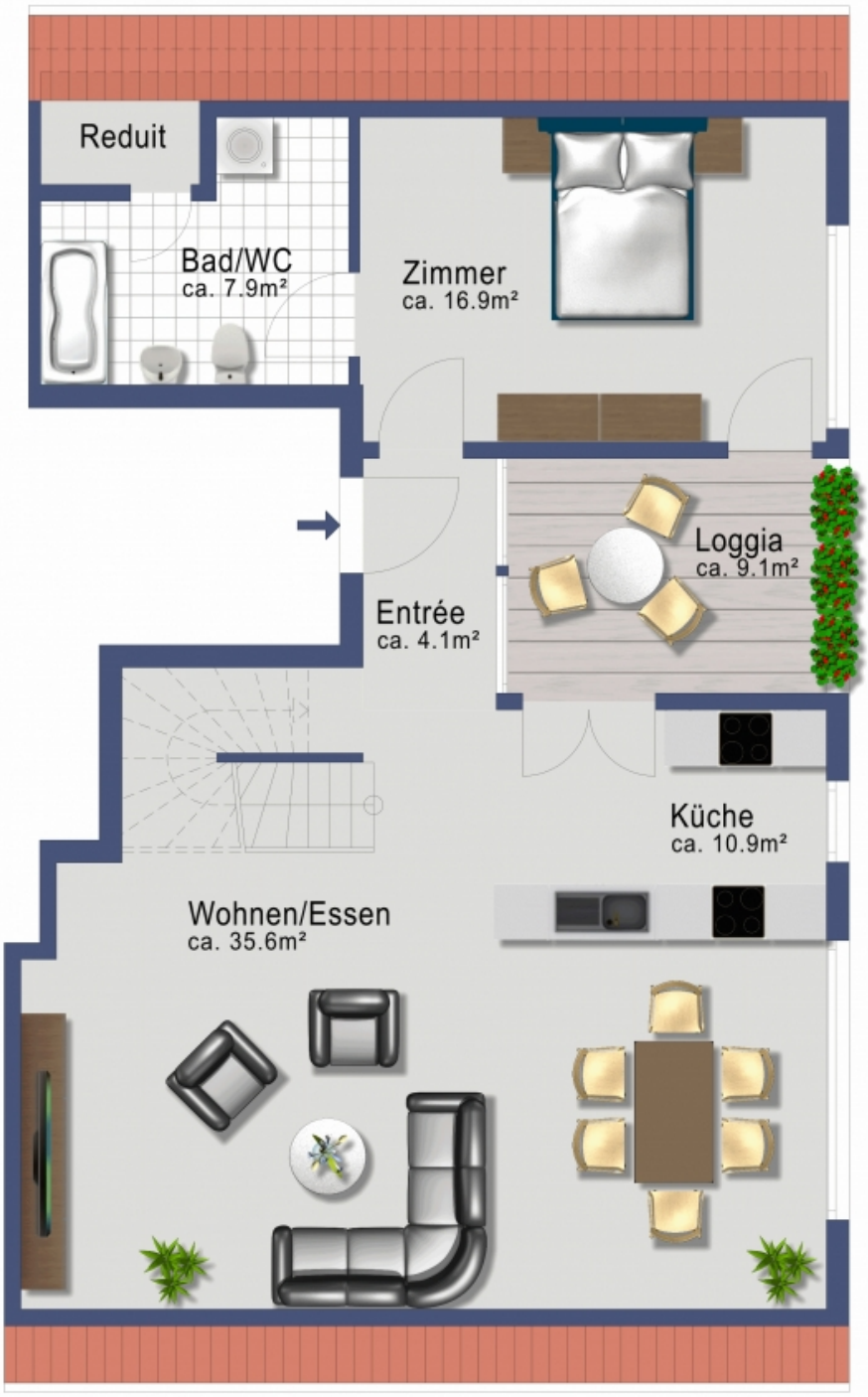
Treppe ins 2. DG

Zimmer 2. DG

Du/WC

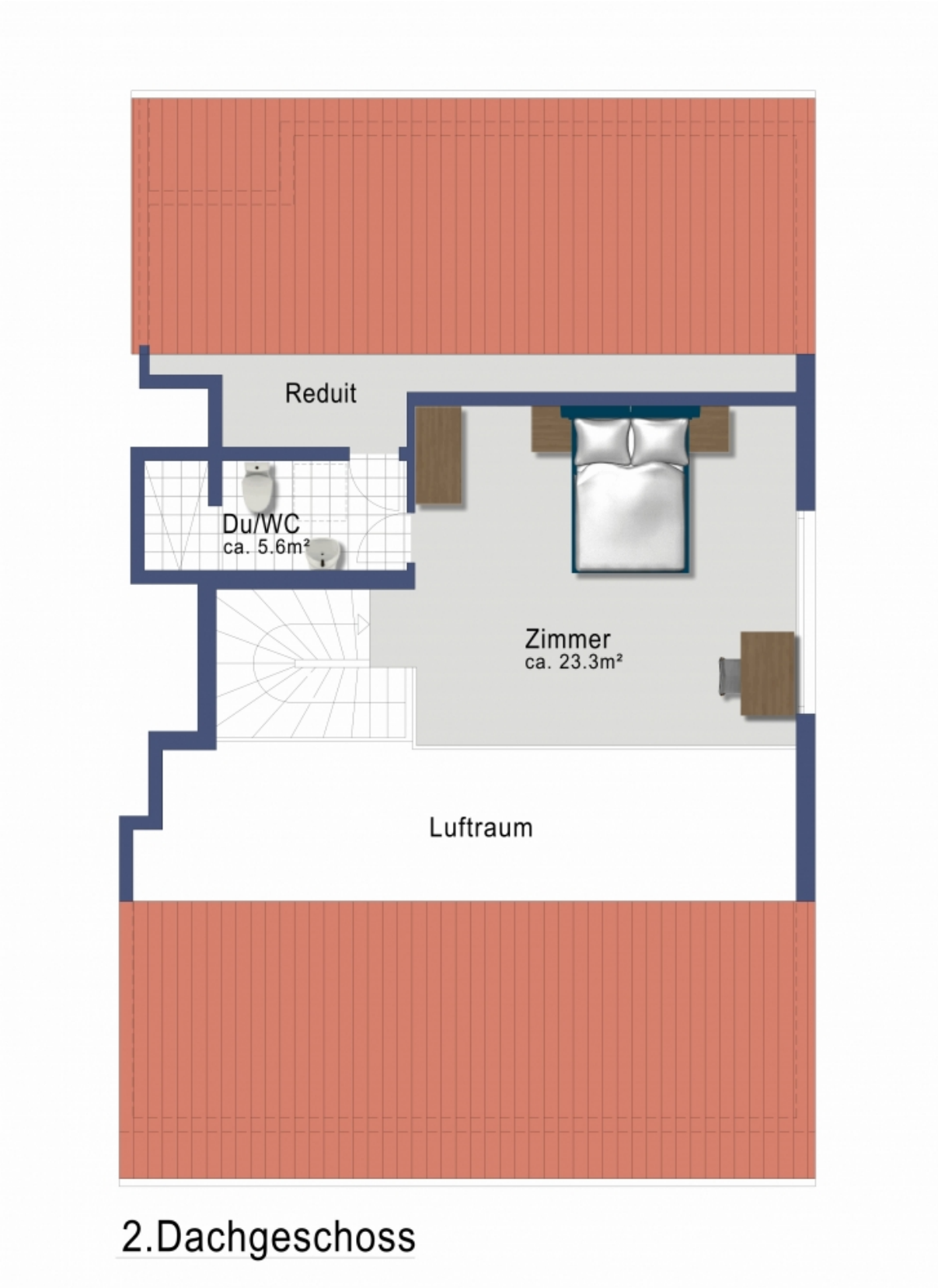
Aussicht von Loggia

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch



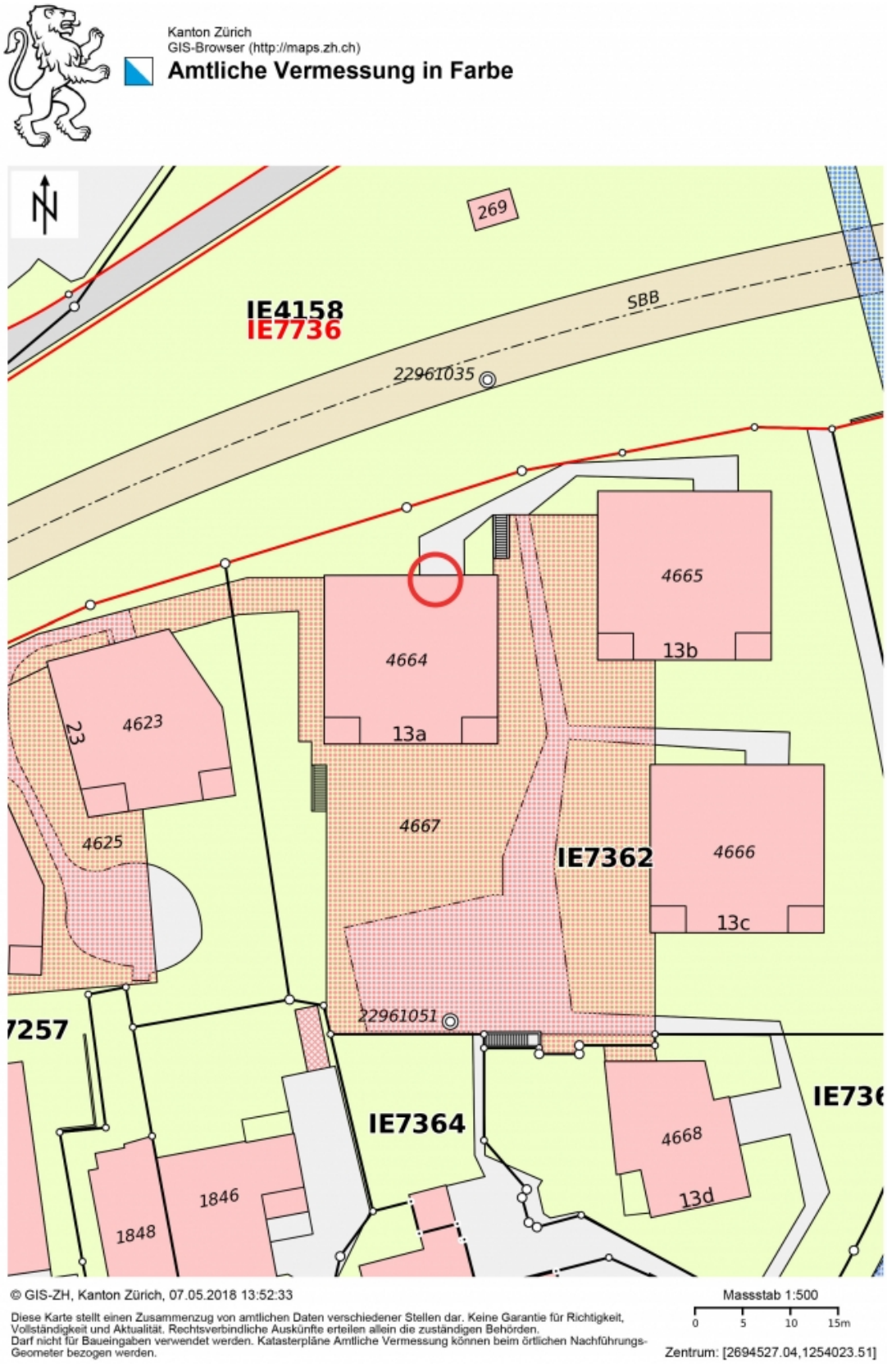
Grundriss

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch



Grundriss

RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
Email info@rizzo-immobilien.ch



Kataster

Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Gabriele Rizzo, Geschäftsführer

Auskunft und Besichtigungen
RIZZO Immobilien GmbH
Stadthausstrasse 12
CH-8400 Winterthur
Tel: +41 52 267 80 60
info@rizzo-immobilien.ch
www.rizzo-immobilien.ch