

# Verkaufsdokumentation

Sehr gepflegte und moderne 5.5-Zimmer-Maisonette-ETW

Wildbachstrasse 20 in 8424 Embrach ZH



***Wir sind 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](http://www.rizzo-immobilien.ch)



## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Sehr gepflegte und moderne 5.5-Zimmer-Maisonette-ETW

### Verkaufspreis

CHF 860'000.--  
zzgl. ein TG-PP à CHF 30'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

9288 m<sup>3</sup> / 130 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1985

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Die dreistöckige 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend saniert. Sie bietet ausreichend Platz für Familien oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten. Die Wohnung liegt ruhig gelegen. Embrach bietet eine umfassende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Zusammenfassung Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Wohnung in sehr gepflegtem Zustand
- Innenausstattung im Jahr 2019 saniert
- Grosszügiges und modernes Raumprogramm auf drei Etagen
- Hochwertiger Plattenboden in Holzoptik
- Cheminée
- 2 Nasszellen
- Moderne Küche mit Bora Dampfauszug
- Einbauschränke mit Schiebetüren
- Elektrische Lamellenstoren an den Dachfenstern
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung (1. OG)
- Heizung: Fernwärme Anschluss seit Frühling 2021
- 1 TG-Parkplatz
- Kellerabteil

Verkaufspreis: CHF 860'000.- zzgl. ein TG-PP à CHF 30'000.-

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1985, umfassende Innensanierung 2019, sehr gepflegter Allgemeinzustand, Nettowohnfläche ca. 130m<sup>2</sup>, Kataster Nr. 2790, Grundbuch Blatt 1873, Wertquote 82/1000, Kubatur GVZ MFH 9'288m<sup>3</sup>, Doppelschalenmauerwerk, Satteldach. Heizung: Fernwärme Anschluss seit Frühling 2021. Wärmeverteilung mittels Radiatoren und teilweise Fussbodenheizung. TG-PP, Holzfenster 3-Fachverglasst, elektrische Lammellenstoren bei den Dachfenstern, alle restlichen Fenster mit Handkurbel.

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen und eigene Vermessungen vornehmen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Küche

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 280m

Primarschule ca. 700m

Sekundarschule ca. 1.3km

Spielplatz ca. 180m

Post ca. 900m

Apotheke/ Drogerie ca. 1.3km

Einkaufsmöglichkeiten; Migros, Bancomat und Drogerie ca. 300m, Coop ca. 500m

Bahnhof Embrach-Rorbas ca. 1.1km, S41 Richtung Winterthur ca. 20min. / S41 Richtung Bülach ca. 4min

Bushaltestelle Alterszentrum ca. 160m: Bus Nr. 520 und Nr. 523 Richtung Flughafen Zürich ca. 26min.

Schwimmbad Talegg ca. 980m

Autobahnanschluss ca. 7.5km



Küche



Wohnzimmer



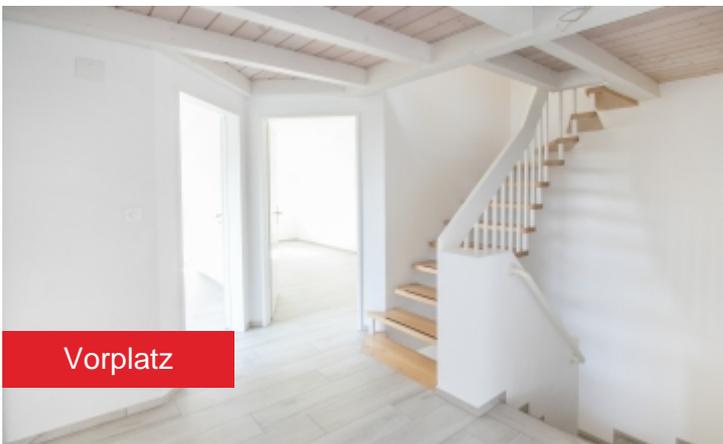
Essbereich



WC/Dusche



Balkon Südseite



Vorplatz



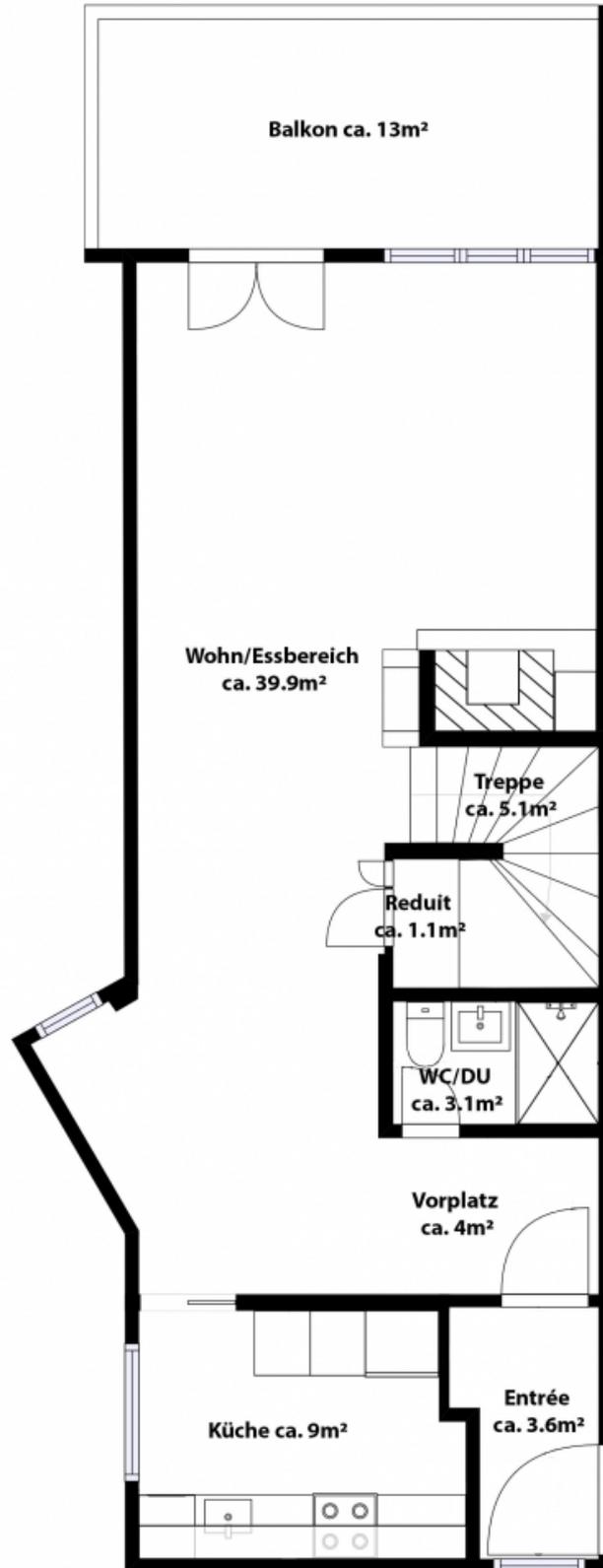
Vorplatz

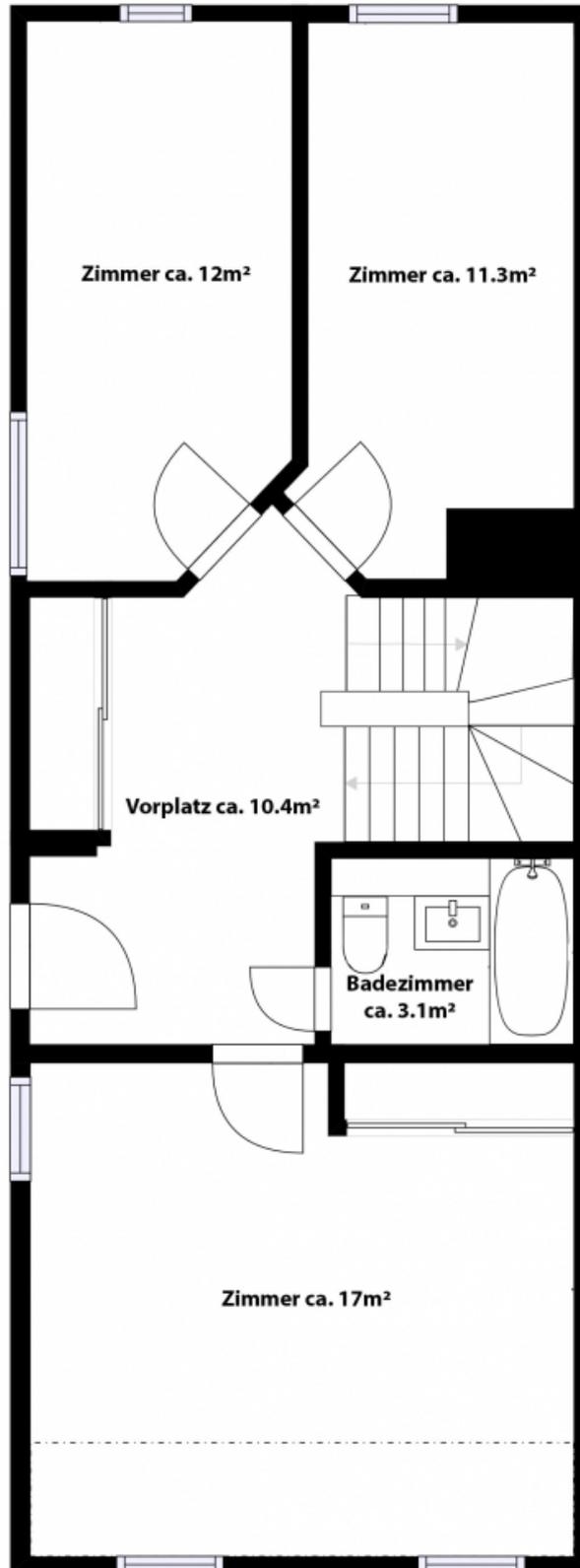


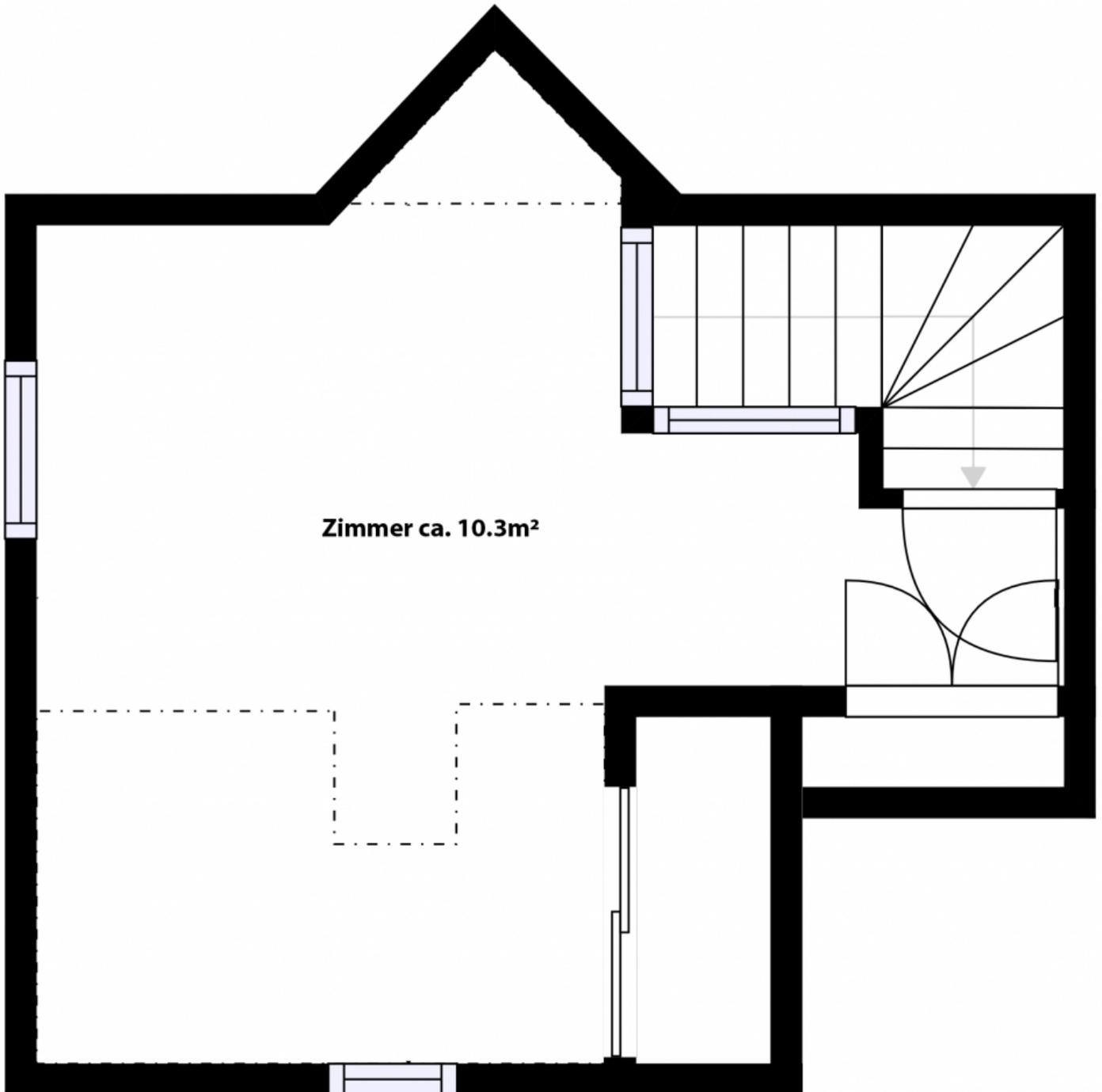
Zimmer



Zimmer









Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 11.01.2021 07:53:16

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000



Zentrum: [2686727.72, 1263068.29]

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](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)