

# Verkaufsdokumentation

Moderne und aufgefrischte 5.5-Zi.-Wohnung mit  
unverbaubarer Weitsicht

Auenrainstrasse 7 in 8413 Neftenbach 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)



Aussicht vom Balkon

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Moderne und aufgefrischte 5.5-Zi.-Wohnung mit unverbaubarer Weitsicht

### Verkaufspreis

CHF 860'000.--  
inkl. Hobbyraum und Keller zzgl. 2 TG-PP à je CHF 30'000.- resp. der meistbietenden Partei

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

2933 m<sup>3</sup> / 113 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1983

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Diese geräumige und helle Liegenschaft befindet sich in der steuergünstigen Gemeinde Neftenbach. Die mit ganztägiger Besonnung verwöhnte Wohnung überzeugt mit einem umfangreichen Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und einer offenen Küche. Hier verwirklicht sich der Wohnraum vom schönen Leben mit unverbaubarer Weitsicht an einer idyllischen und ruhigen Wohnlage.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Wohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>
- Hobbyraum 28m<sup>2</sup> und separater Kellerabteil 9m<sup>2</sup>
- Parkett frisch geschliffen und geölt. Ganze Wohnung frisch gestrichen (Weissputz)
- Totalsanierung im Jahr 2011
- Offene Küche und Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Cheminée mit Umluft
- 2 Nasszellen (1x Bad und 1x Dusche)
- 4 Zimmer, eines davon mit Einbauschränk
- Garderobe mit Einbauschränken
- 2 Tiefgaragenparkplätze mit direktem Zugang
- Ölheizung, Verteilung über Radiatoren
- Demnächst wird die Heizungsanlage durch eine Luftwärmepumpenheizung ersetzt.

Verkaufspreis: CHF 860'000.- inkl. Hobbyraum und Keller zzgl. 2 TG-PP à je CHF 30'000.-, resp. der meistbietenden Partei

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

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1983, Totalsanierung im Jahr 2011, Grundstück Blatt 2316, Kataster 2910, Kubatur MFH GVZ 2'933m<sup>3</sup>, Grundstück 1'777m<sup>2</sup>, Wertquote 200/1000, Nettowohnfläche ca. 113m<sup>2</sup>, Doppelschalenmauerwerk, Holz-Metall Fenster 2-fach-verglast, Rollläden mit Handkurbel. Küche mit Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Glaskeramik Kochfeld, Schubladen mit Einzug und Granitabdeckung. Gemeinsame Waschküche mit grossem Trocknungsraum.



Wohnbereich

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 530m

Primarschule ca. 530m

Sekundarschule ca. 530m

Schwimmbad Neftenbach 1.4km

Spielfeld ca. 590m

Einkaufsmöglichkeiten Coop ca. 410m, Denner und Volg ca. 620m

Post und Bancomat ca. 600m

Bushaltestelle "Wolfzangen" ca. 450m

Bus 670, 671, 674 Richtung Winterthur HB  
13min.

Bahnhof Winterthur-Wülflingen ca. 2.5km

S41 Richtung Bülach 15min und Zürich HB  
40min

Autobahnanschluss ca. 2km



Bad





Luftaufnahme



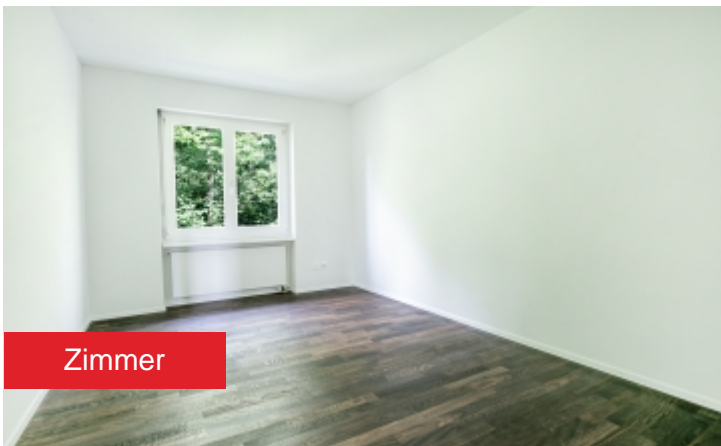
Aussicht vom Balkon



Aussicht vom Balkon



Wohnbereich



Zimmer



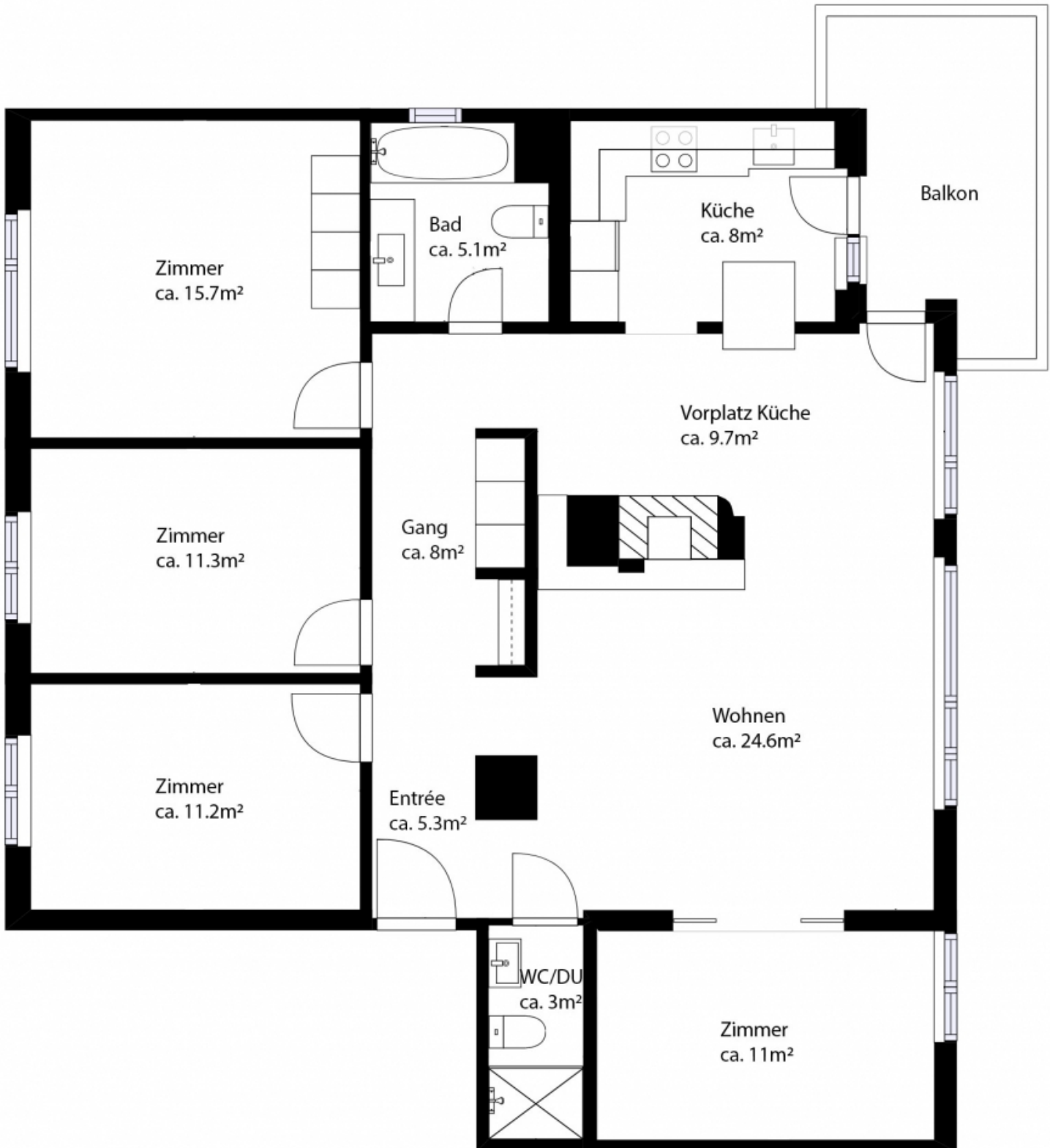
Zimmer



Küche



Küche



**1. Obgeschoss**





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



## Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.10.2021 14:11:44

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss 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.

Massstab 1:1000



Zentrum: [2692631.91, 1264268.37]

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)