

# Verkaufsdokumentation



Gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Lift, Balkon, Keller und 1 Tiefgaragenparkplatz

Im Rüebli 1 in 8117 Fällanden 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)



Wohnen

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Lift, Balkon, Keller und 1 Tiefgaragenparkplatz

### Verkaufspreis

CHF 850'000.--

zzgl. 1 TG-PP à CHF 40'000.-, resp. der meistbietenden Partei

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

2351 m<sup>3</sup> / 72 m<sup>2</sup>

### Baujahr

2007

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Diese lichterfüllte und gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss mit Lift überzeugt durch einen offenen Grundriss und das praktische Raumkonzept mit ca. 72m<sup>2</sup>. Es erwarten Sie nachfolgende Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Parkett (ein Zimmer mit Einbauschränk)
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich, angrenzend an die offene Küche
- Küche mit Steinabdeckung, Steamer, Backofen, Geschirrspüler und Glaskeramik-Kochfeld
- Ganztags gut besonnener Balkon mit ca. 13m<sup>2</sup>, Sonnenstore und Wasseranschluss
- Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Badewanne mit Duschzone
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage
- Grosszügiger Keller Nr. A3 mit ca. 13.4m<sup>2</sup>
- Moderne Wärmepumpe mit Erdsonden, Verteilung mittels Fussbodenheizung
- Mehrfamilienhaus mit nur 5 Einheiten und Lift
- Gemeinschaftlicher Trocknungs- sowie Veloraum
- Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 5

Verkaufspreis: CHF 850'000.- zzgl. 1 TG-PP à CHF 40'000.-, 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 2007, Nettowohnfläche ca. 72m<sup>2</sup>, Kataster Nr. 4340, Wertquote 1'336 / 10'000, Kubatur GVZ MFH 2'351m<sup>3</sup>, Keller Nr. A3, Parkplatz Nr. 5, Backsteinmauerwerk ca. 15cm mit Aussenisolation ca. 14cm, Wärmepumpe mit Erdsonden, Verteilung mittels Fussbodenheizung, Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler, Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

Bezug per sofort oder nach Vereinbarung. Attraktive bestehende Hypotheken zum Übernehmen.



Essen/Wohnen

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 960 m

Primarschule ca. 960 m

Sekundarschule ca. 1.8km

Einkaufsmöglichkeiten: Migros ca. 160m, Coop ca. 330m

Post und Geldautomaten ca. 300m

Apotheke ca. 160m

Bushaltestelle "Gemeindehaus" ca. 175 m, Bus Nr. 704, 705, 743, 744, 745

Bahnhof Schwerzenbach ca. 2.4km, mit dem Bus Nr. 704 in 6min

S9 und S14 direkt nach Zürich HB in ca.15 min

Greifensee, Schiffsstation "Fällanden" ca. 1.6km

Autobahnanschluss ca. 4.9km



Küche

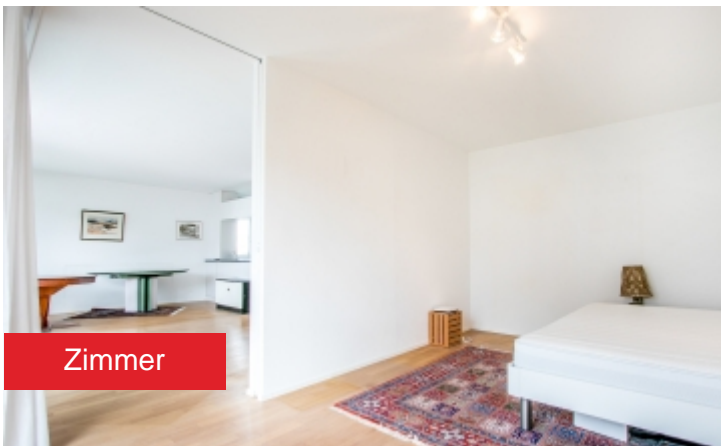




Essen/Wohnen



Küche



Zimmer



Zimmer



Zimmer



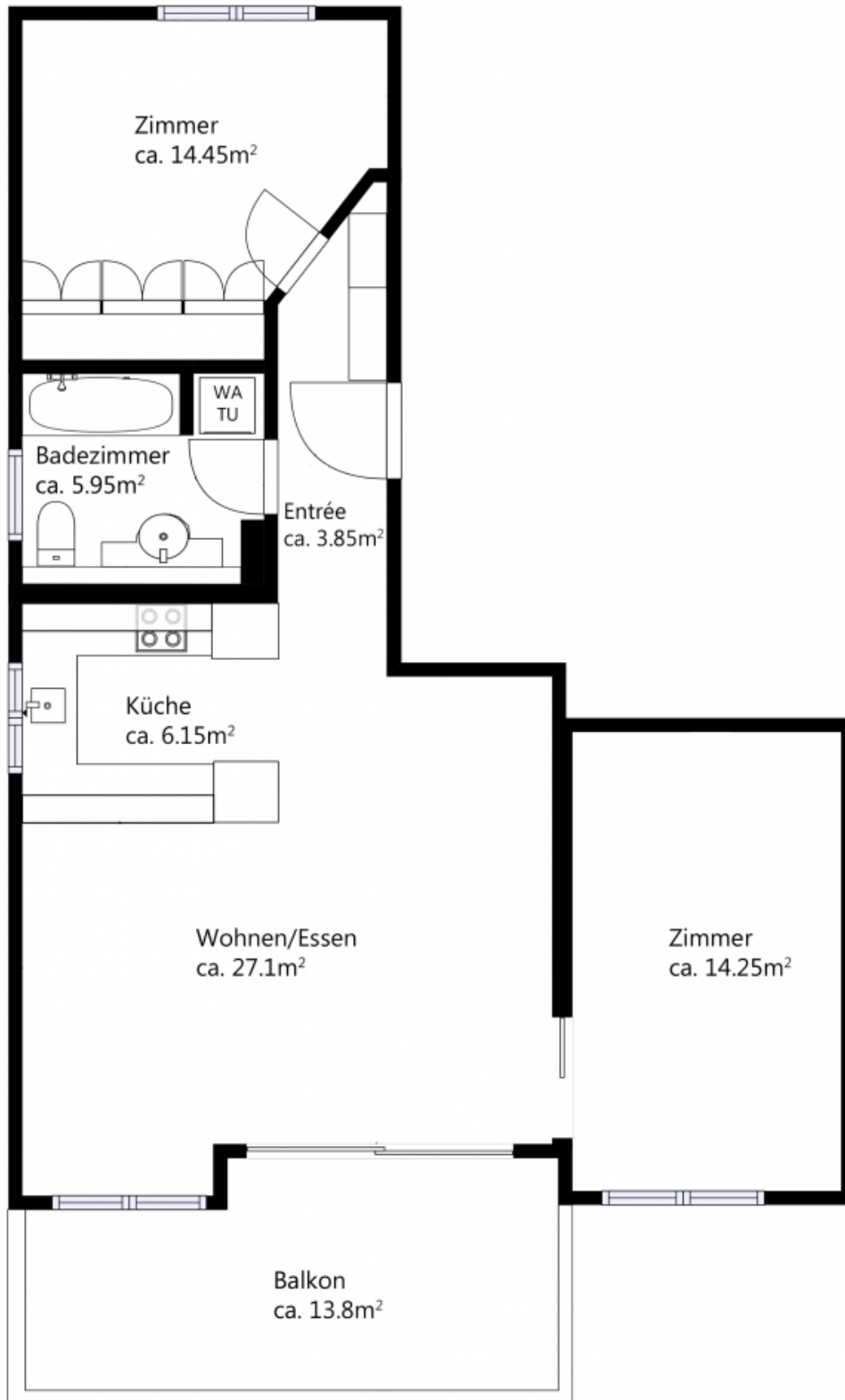
Badezimmer



Keller



Tiefgarage



---

## 1. Obergeschoss



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



**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.08.2022 14:43:10

Diese Karte stellt einen Zusammensetzung 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 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2690673.54, 1247571.85]

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)