

# Verkaufsdokumentation

Gepflegte 4.5-Zi.-Maisonettewohnung mit zwei TG-PP und Lift

Fallwiesenstrasse 25 in 8152 Glattbrugg 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

Gepflegte 4.5-Zi.-Maisonettewohnung mit zwei TG-PP und Lift

### Verkaufspreis

CHF 1'240'000.--  
zzgl. zwei TG-PP à CHF 30'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

8987 m<sup>3</sup> / 163 m<sup>2</sup>

### Baujahr

2000

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Diese äusserst gepflegte und moderne Wohnung befindet sich an einer zentralen Lage und bietet ein umfassendes Raumprogramm auf ca. 163m<sup>2</sup>, welches sich über zwei Stockwerke verteilt. Das Bijou bietet in der unteren Etage einen grosszügigen Wohn-/Essbereich mit Balkon, eine offene Küche, ein Cheminée, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Waschturm. Im oberen Geschoss erwarten Sie ein grosses Zimmer mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und eine weitere Nasszelle mit Badewanne und Dusche. Die Weissputzwände in Kombination mit der Holztaferlendecke und dem hochwertigen Walnuss-Parkett verleihen der Wohnung eine sehr gemütliche Wohnatmosphäre. Zusammenfassung der Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Sehr gepflegter und gut unterhaltener Zustand
- Rollstuhlgängiger Lift
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 38m<sup>2</sup>
- Walnuss-Parkett und Plattenböden
- Cheminée im Wohnbereich
- Zwei Nasszellen (1x mit Badewanne, WATU, WC und 1x mit Badewanne, Dusche, WC)
- Offene Küche mit Granitabdeckung, Steamer, Induktionsherd und Geschirrspüler
- Praktisches Reduit und Ankleide
- Erdgasheizung, Verteilung über Fussbodenheizung
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Kellerabteil Nr. 7
- Glasfaseranschluss bis zum MFH vorhanden
- Zwei Tiefgaragenparkplätze Nr. 30 und 31

Verkaufspreis: CHF 1'240'000.- zzgl. zwei TG-PP à CHF 30'000.-

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 2000, Nettowohnfläche ca. 163m<sup>2</sup>, Kubatur MFH 8'987m<sup>3</sup>, Kataster Nr. 8123, Grundbuch Blatt 5299, Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, Satteldach, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachfenster aus Holz, Steuerfuss 99% (ohne Kirchensteuer), Erdgasheizung (Fernwärme in Abklärung), Verteilung über Fussbodenheizung.

Bezug per sofort oder nach Vereinbarung. Keine bestehende Hypothek zum Übernehmen.

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.



Wohnbereich

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergärten und Schulen von Primar bis Sekundarschule in nächster Nähe (ca. 300m)

Post und Denner ca. 540m

Coop ca. 570m

Freizeitbad Opfikon ca. 940m

Bahnhof Opfikon ca. 790m, Bahnhof Glattbrugg ca. 1km

S7, S9 & S15 Richtung Zürich HB ca. 11min

Bushaltestelle Glattbrugg, Oberhusen ca. 115m

Bus Nr. B 781 Richtung BH Glattbrugg ca. 7min, Richtung BH Opfikon ca. 9min

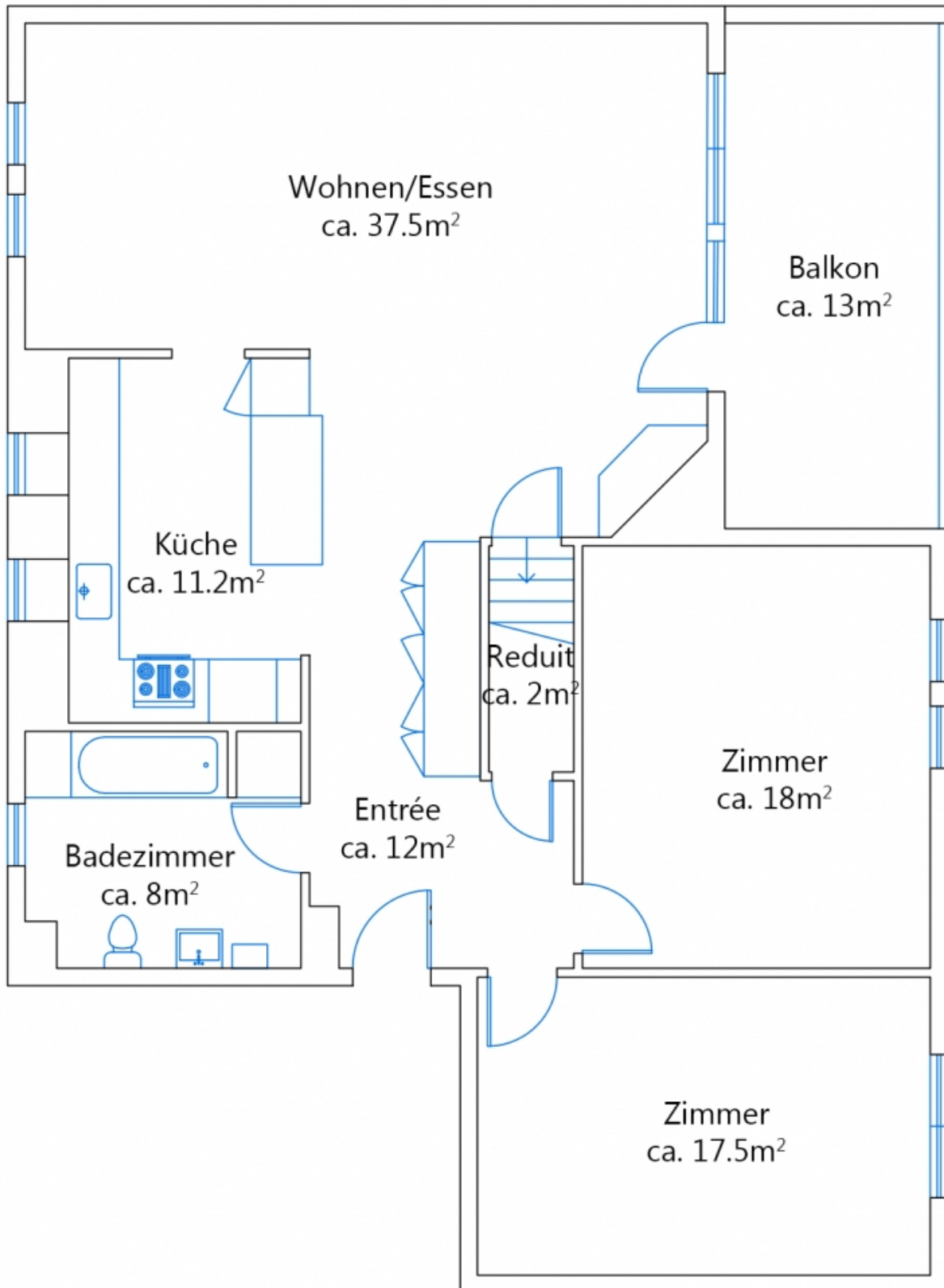
Tramstation Glattpark Lindberghplatz Tramlinie 10 und 12, Gehdistanz ca. 600m

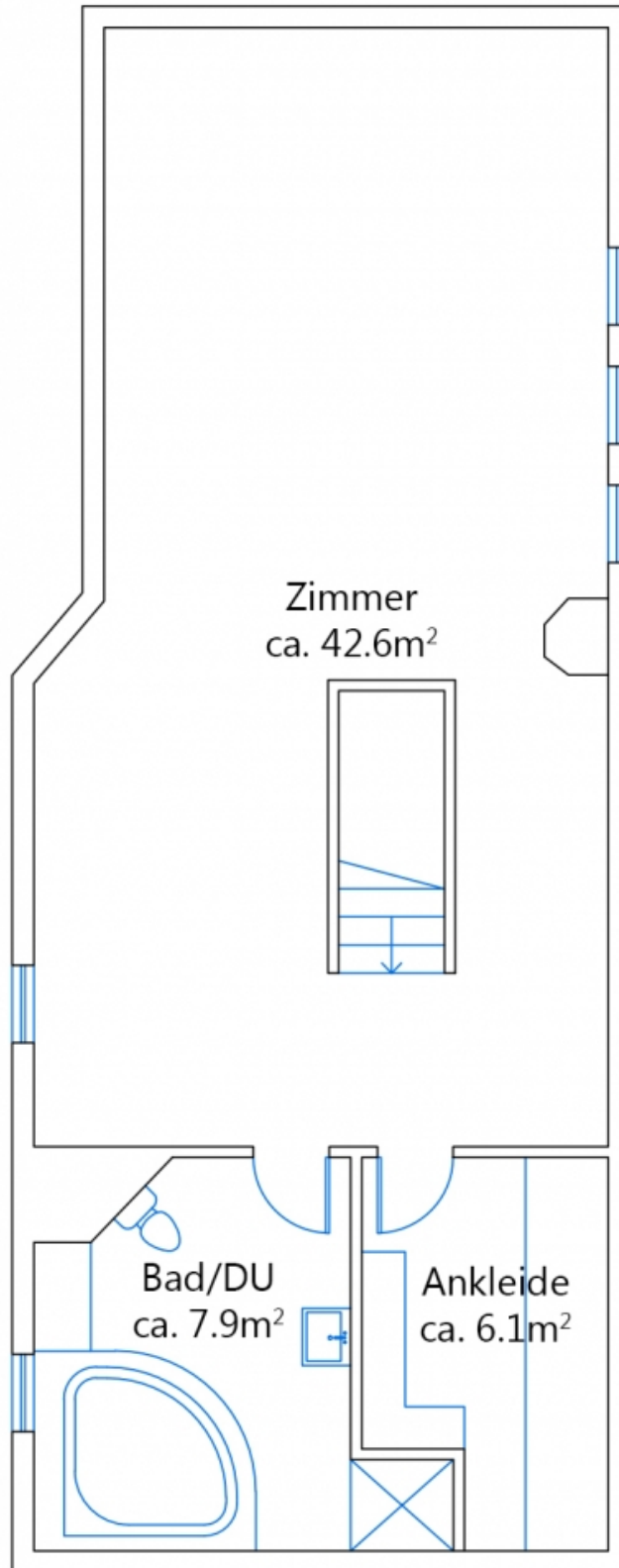
Autobahnanschluss ca. 2.2km



Badezimmer DG









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



**Ämtliche Vermessung in Farbe**

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.10.2022 14:16:27

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von ämtlichen 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 Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:750  
0 5 10 15m

Zentrum: [2685231.99,1253485.68]

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)