

# Verkaufsdokumentation



4.5-Zimmer-ETW im 1. OG mit Lift und grosszügigem  
Balkon

Im Feld 11 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)



Wohnzimmer

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

4.5-Zimmer-ETW im 1. OG mit Lift und grosszügigem Balkon

### Verkaufspreis

CHF 695'000.--  
zzgl. 1 TG-PP à CHF 35'000.- und 1 Aussen-PP à CHF 15'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

5492 m<sup>3</sup> / 102 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1972

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

An zentraler und ruhiger Lage erwartet Sie eine grosszügige 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, welche bequem mit dem Lift erreichbar ist. Die Wohnung überzeugt durch die praktische Raumaufteilung mit ca. 101m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und durch den offenen Wohn-/Essbereich mit direktem Ausgang auf den gut besonnten Balkon.

Zusammenfassung der Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Wohnfläche ca. 101m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 18.7m<sup>2</sup>
- 1 Nasszelle mit Fenster, Badewanne, WC und Doppellavabo
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Einstellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage
- Aussenparkplatz Nr. 15
- Kellerabteil Nr. 11
- Umfassende Infrastruktur in der Nähe
- Sehr gute Anbindungen an den ÖV nach Zürich und Kloten

Verkaufspreis: CHF 695'000.- zzgl. 1 TG-PP à CHF 35'000.- und 1 Aussen-PP à CHF 15'000.-.

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

Kataster-Nr. 1595, Baujahr 1972,  
Gebäudevolumen 5'492 m<sup>3</sup> GVA,  
Miteigentumsanteil 37/1000, Nettowohnfläche ca.  
100.9m<sup>2</sup>. Pellets-Zentralheizung, Verteilung mittels  
Radiatoren.

Bezug nach Vereinbarung, Wohnung aktuell  
vermietet.



Küche

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 1.2km

Primarschule ca. 750m

Sekundarschule ca. 1.2km

Post ca. 900m

Schwimmbad Talegg ca. 800m

Apotheke ca. 650m

Einkaufsmöglichkeiten; Denner ca. 270m, Coop

ca. 400m, Aldi ca. 750m, Migros ca. 550m

Bahnhof Embrach-Rorbas ca. 1.1km, S41

Richtung Winterthur ca. 21min. / S41 Richtung

Bülach ca. 12min

Bushaltestelle Embrach, Im Feld ca. 400m:

Bus Nr. 520 und Nr. 523 Richtung Bahnhof

Embrach-Rorbas ca. 3min via Flughafen Zürich

ca. 19min

Autobahnanschluss ca. 7.1km



Badezimmer



Essen / Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gedeckter Balkon



Küche



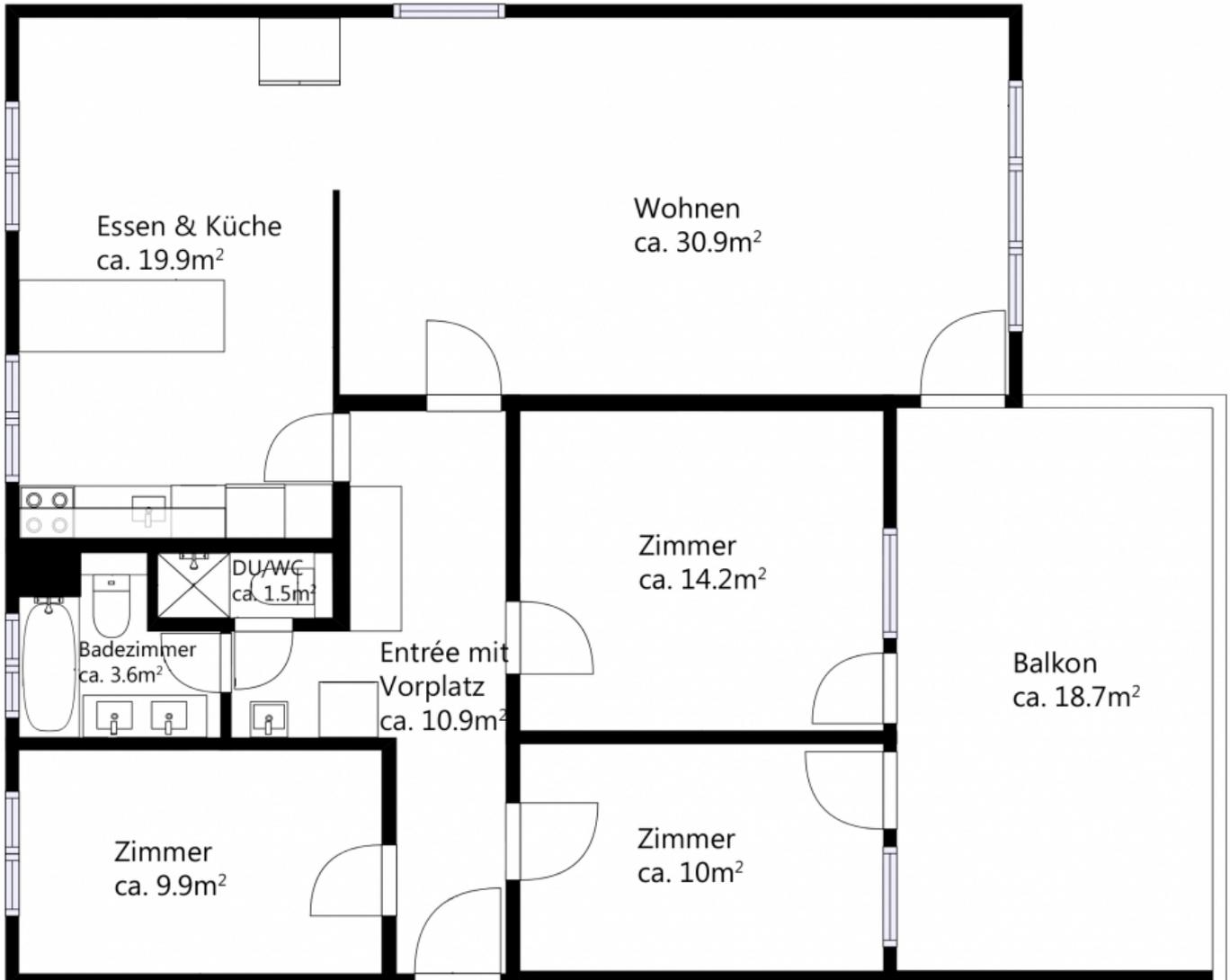
Küche



Zimmer



Zimmer



---

## 1. Obergeschoss



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



**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.06.2022 17:27:42

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: [2686870.57, 1263128.41]

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)