

# Verkaufsdokumentation

Gemütliche 3.5-Zimmer-Wohnung in Embrach mit zahlreichen Annehmlichkeiten

Stationsstrasse 48 in 8424 Embrach ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

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



Küche

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Gemütliche 3.5-Zimmer-Wohnung in Embrach mit zahlreichen Annehmlichkeiten

### Verkaufspreis

CHF 550'000.--  
zzgl. 1 Tiefgaragen-Parkplatz à CHF 30'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

5398 m<sup>3</sup> / 72 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1972

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Sie sich rundum wohlfühlen werden. Diese helle 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus. Die offene Küche wurde kürzlich modernisiert und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer: eines mit Waschbecken und Dusche sowie eines mit Badewanne, WC, Waschbecken und einem Fenster für natürliches Licht. Zusätzlich bietet die Wohnung einen ca. 7.7m<sup>2</sup> Balkon mit herrlicher Aussicht, einen Tiefgaragenstellplatz und einen eigenen Keller. Der Einbauschränk im Gang sorgt für eine effiziente Nutzung des verfügbaren Platzes. Diese Wohnung ist ideal für Paare und bietet einen kompakten und funktionalen Lebensraum.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Nettowohnfläche ca. 72m<sup>2</sup>
- Offene L-Küche mit zusätzlicher Küchenablage und Fenster
- Einbauschränk im Gang
- Zweifach-verglaste Holz-Metallfenster (Jahr 1993)
- Lamellenstoren mit Handkurbel
- Radiatorenheizung
- Eigenes Kellerabteil
- Waschküche zur Mitbenützung
- Aktuell wird das Mehrfamilienhaus mit einer Öl-Zentralheizung beheizt, jedoch befindet sich der Anschluss an das Fernwärmenetz "Breiti" in Embrach in Umsetzung

Verkaufspreis: CHF 550'000.- zzgl. 1 Tiefgaragen-Parkplatz à CHF 30'000.-

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

Baujahr 1972, Miteigentumsanteil 58/1000, Kubatur GVZ 5'398m<sup>3</sup>  
Kataster 1482, Nettowohnfläche 72m<sup>2</sup>, Eigenmietwert CHF 9'800.-,  
Öl-Zentralheizung, Wärmeverteilung mittels Radiatoren, Bodenbeläge mit Laminat in den Zimmern und Wohnbereich, Küche, Gang sowie Nasszellen mit Plattenboden. Massivbauweise mit Flachdach. Kein Lift. Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 25, Keller Nr. 3.

Renovation: Küche 2018



Zimmer

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten «Dreispitz» ca. 220m

Primarschule «Ebnet» ca. 600m

Sekundarschule «Hungerbühl» ca. 1.2km

Post ca. 900m

Apotheke ca. 650m

Einkaufsmöglichkeiten: Migros ca. 450m, Aldi ca. 600m, Coop ca. 500m

Bahnhof Embrach-Rorbas ca. 850m, S41 nach Winterthur ca. 24min, nach Bülach ca. 5min

Bushaltestelle «Alterszentrum» ca. 130m: Bus Nr. 520 Richtung Zürich Flughafen und Bahnhof Embrach, Bus Nr. 523 Richtung Oberembrach, Dorf

Schwimmbad «Badi Talegg» ca. 900m

Autobahnanschluss ca. 8.8km



Bad



Balkon



Wohnen



Küche und Essbereich



Küche



Küche



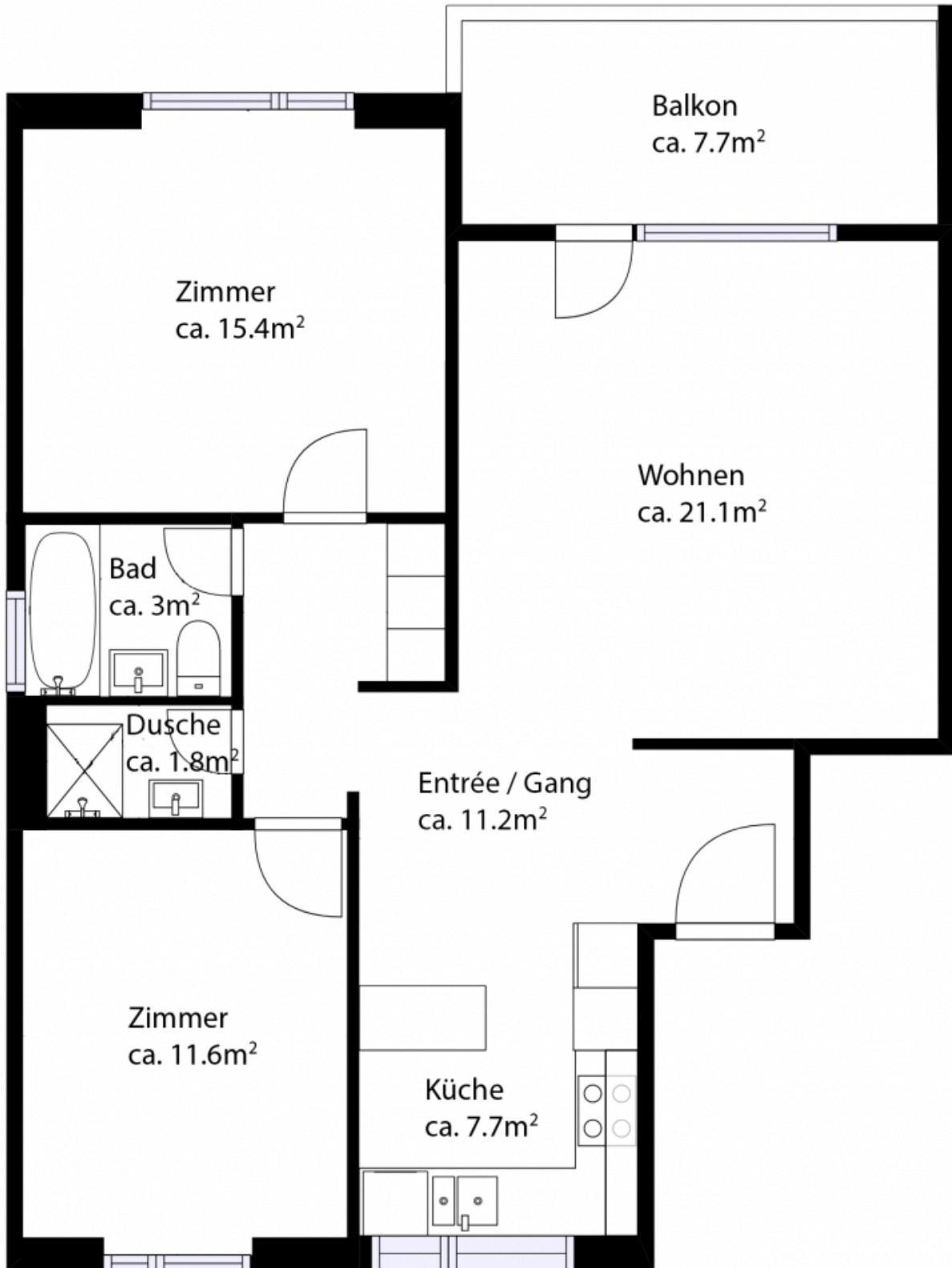
Zimmer



Bad



Dusche / WC



---

## 1. Obergeschoss



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

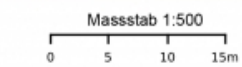


**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 30.10.2023 16:06:53

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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.



Zentrum: [2686811.09,1263173.79]

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**

Wuelfingersstrasse 38

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)