

# Verkaufsdokumentation

Gemütliche 4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit 86.6m<sup>2</sup>  
Wohnfläche und einem TG-PP

Wybergstrasse 3 in 8182 Hochfelden 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)



Wohnen/Essen

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Gemütliche 4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit 86.6m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem TG-PP

### Verkaufspreis

CHF 700'000.--  
zzgl. ein TG-PP à CHF 30'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

4519 m<sup>3</sup> / 87 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1995

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Die charmante Erdgeschosswohnung mit 4.5 Zimmern erstreckt sich über ca. 86.7 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre offene Küche, den grosszügigen Wohn-/Essbereich sowie drei Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Garten mit Sitzplatz. Das Raumangebot wird durch ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Schopf abgerundet.

Die Küche ist komplett ausgestattet, inklusive aller notwendigen Geräte und einer Kunstharzabdeckung. Der Wohn-/Essbereich von etwa 24 m<sup>2</sup> bietet einen direkten Zugang zur gemütlichen Gartenterrasse, die zum Entspannen einlädt. Die bodentiefen Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet, während die zweite Nasszelle mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC überzeugt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenparkplatz. Die Böden in der Wohnung sind mit Platten und Parkett ausgelegt. Die Kunststofffenster verfügen über abschliessbare Griffe, teilweise mit Gitterstäben.

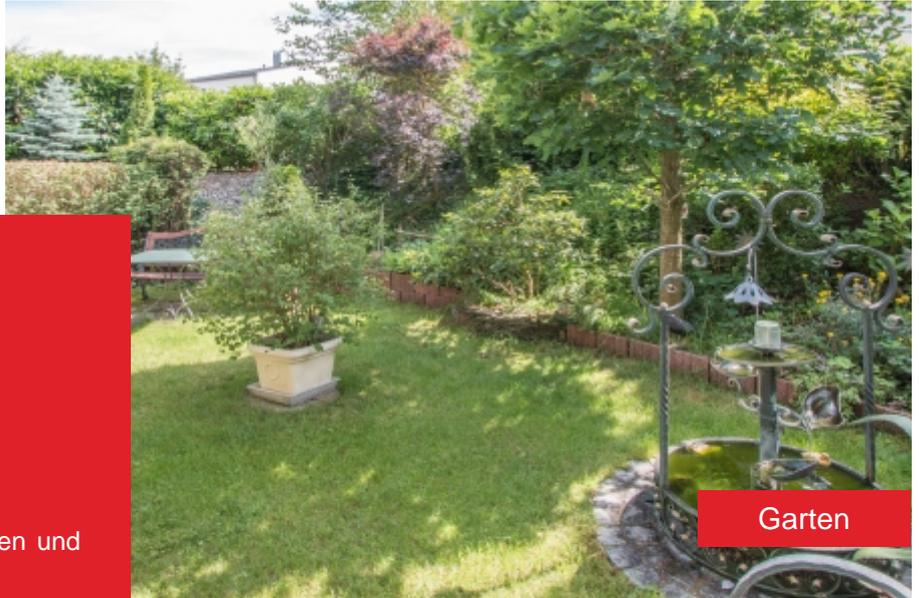
Verkaufspreis: CHF 700'000.- zzgl. ein TG-PP à CHF 30'000.-

Im Preis enthalten sind ein Schopf und ein Keller.

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: 1995  
Grundbuch Blatt: 812  
Stockwerkeigentum, Kat.-Nr. 407  
Nettowohnfläche: ca. 86.7 m<sup>2</sup>  
Bezug nach Vereinbarung  
Gemeinschaftliche Waschküche  
Die Wärmeversorgung erfolgt über Radiatoren und einer zentralen Gasheizung



Garten

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten "Brestenbühl" ca. 620m

Primarschule ca. 1km

Sekundarschule in Bülach ca. 1.8km

Freibad Bülach ca. 3.1km, Hallenbad Bülach  
ca. 1.3km

Einkaufsmöglichkeiten: Volg ca. 360m, EFAL  
ca. 740m

Bahnhof Bülach ca. 3.2km, direkt nach Zürich  
HB oder Winterthur HB

Bushaltestelle "Martinsmühle" ca. 640m, Bus  
515, Richtung Bülach Hauptbahnhof in ca. 6min.

Autobahnanschluss ca. 1.1km



Garten



Garten



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



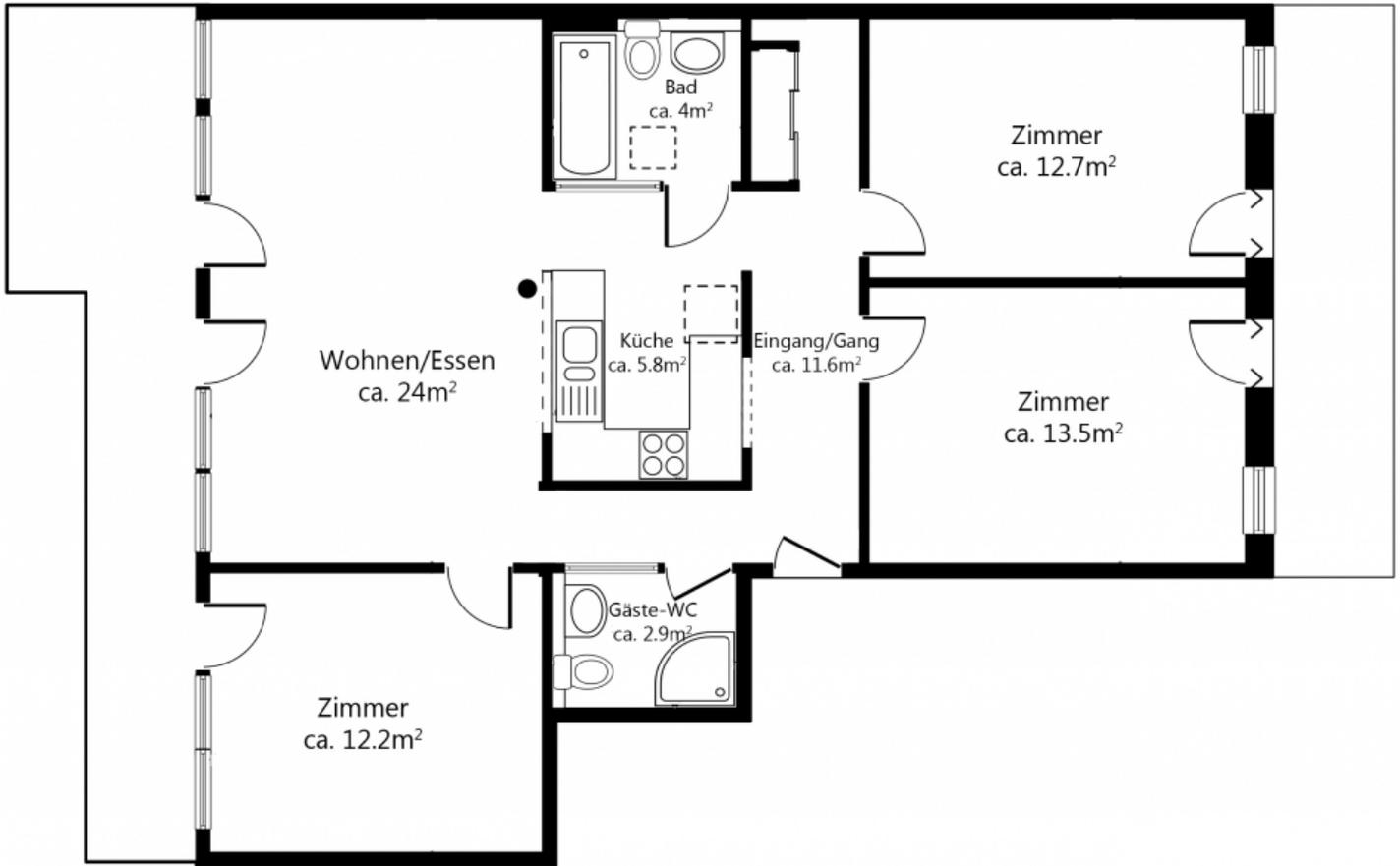
Badezimmer



Garten



Garten

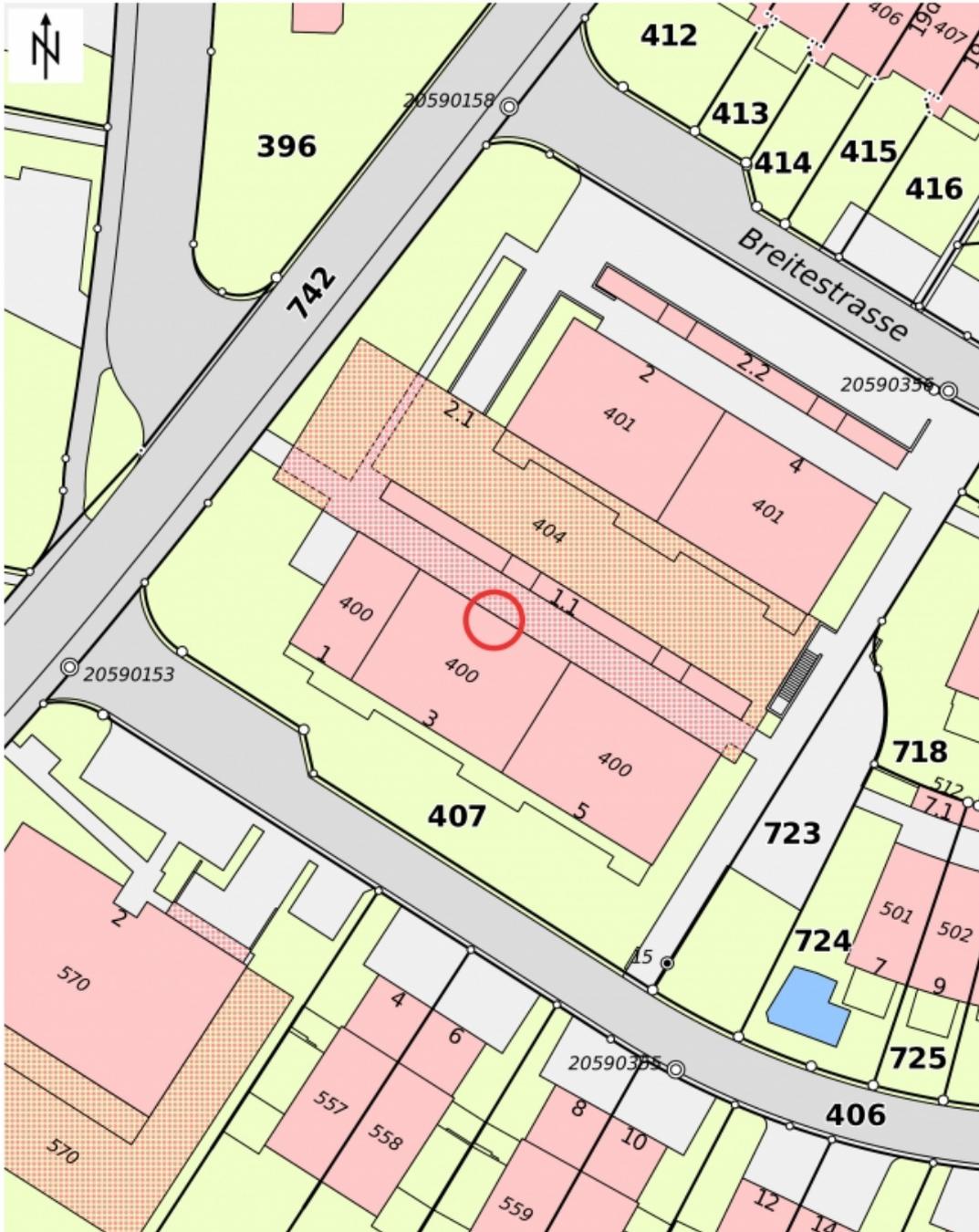




Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.01.2024 15:55:51

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.

Massstab 1:500



Zentrum: [2681187.74,1263728.93]

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**

Wuelflingerstrasse 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)