

Helle 4 ½-Zi.-ETW im 2. OG mit Lift, Balkon, Keller und TG-PP



8405 Winterthur, Landvogt Waser-Strasse 77





Geniale Lage in parkähnlicher Umgebung. ÖV, Einkauf, Post, in max. 5 Minuten zu Fuss erreichbar.

Die attraktive Wohnung befindet sich in zweiter bauteufe zur Landvogt Waser-Strasse im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten im beliebten Stadtquartier Winterthur-Seen, an der Landvogt Waser-Strasse 77. Die Wohnung ist durch die Situierung der Liegenschaft sehr ruhig gelegen.

Die Distanzen betragen: zum Einkaufszentrum Shopping-Seen 400 Meter (5 Min.), zum Bahnhof Winterthur-Seen und zur Bushaltestelle 200 Meter (2 Min.)

und der Post ebenfalls 200 Meter (2 Min.). Autobahnanschlüsse an die A1 befinden sich in Oberwinterthur und Winterthur-Töss.

Reizvolle Naherholungsgebiete (Eschenberg, Bruderhaus, Rad- und Wanderwege im Tösstal) liegen quasi vor Ihrer Haustüre.

Informationen erfahren Sie auf dem Internet unter: <http://www.winterthur.ch>



Das Wichtigste dieser attraktiven, hellen und gepflegten 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung auf einen Blick

Helle, gepflegte und attraktive 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit Lift und gedecktem, sonnigen Balkon sowie einem Kellerabteil im Untergeschoss. Zwei Waschküchen mit Waschmaschinen sowie drei Trocknungsräume mit Secomaten stehen allen Bewohnern zur Verfügung (die meisten Eigentümer haben jedoch eigene Waschgeräte in ihren Wohnungen installiert). Ein Einstellplatz (Nr. 93) in der Tiefgarage kann erworben werden (zzgl. CHF 35'000.--).

Via Lift gelangen Sie bequem von der Tiefgarage zur Wohnung. Die geschmackvoll ausgebaute Wohnung

verfügt über einen gut möblierbaren Grundriss mit praktischen Einbauschränken. Die hellen Räume und der halboffene Wohn-/Essbereich vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert.

Die gut ausgestattete Küche mit Granitabdeckung, obenliegendem Backofen und Mikrowelle, zwei Nasszellen /Bad/WC und Dusche/WC sowie drei helle Schlafzimmer runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.



Kurzbaubeschrieb

- Mehrfamilienhaus mit 12 Stockwerkeinheiten in massiver Bauweise mit verputzter Fassade und Aussenisolation erstellt.
- Lift
- Flachdach
- Parkähnliche Umgebung mit viel Grünflächen sowie eine gemeinschaftliche zentrale Tiefgarage.
- Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, Pro Raum ein Fenster mit Drehkippbeschlag.
- Rafflamellenstoren mit Handkurbel.
- Balkon mit seitlichen Glaswänden und Sonnenstoren.
- Heizung Fernwärme, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Warmwasseraufbereitung über Boiler.
- Böden: Entrée, Wohn-/Esszimmer, Küche und beide Nasszellen mit Keramikplatten. Ein Kinderzimmer mit Parkettboden, Elternzimmer und ein Kinderzimmer mit Teppich.
- Wände verputzt, gestrichen.
- Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramik-kochfeld, Backofen auf Sichthöhe, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierschrank mit 3 Schubladen, Geschirrspüler.



Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1999. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.
- Hauptnutzfläche der Wohnung (SIA 416) ca. 98 m², Balkon ca. 6.3 m².
- Grundbuchblatt 5118. Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 95/1000 Miteigentum an GBBI. 5031, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss rechts, mit Keller im Kellergeschoss.
- Grundstück Kataster Nr. SE10069, Plan Nr. 4 mit 1284 m² Grundstückfläche mit folgender Aufteilung: Gebäude 325 m², Gartenanlage 867 m², befestigte Fläche 92 m².
- Hierzu gehört Grundbuch Blatt 6847, 1/136 Miteigentum an GBBI 6675.
- Grundstück Kataster Nr. SE10975 (unterirdisches Gebäude), Plan Nr. 4 mit 193 m² Grundstückfläche mit folgender Aufteilung: Gartenanlage 52 m², befestigte Fläche 141 m².
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 4720 m³ mit Versicherungs-Nr. 2571. Versicherungswert CHF 3'448'098.--.
- Kubatur Unterniveaugarage (GVZ) 11050 m³ mit Versicherungs-Nr. 2573. Versicherungswert CHF 4'318'829.--.
- Wohnzone W4G
- Nebenkosten Wohnung (2022/2023) inkl. Einlagen in den Erneuerungsfond ca. CHF 500.--/Mt.
- Stand Erneuerungsfond Haus per 30.06.2023: CHF 122'000.--.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfond sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Übernahme der Wohnung nach Vereinbarung.
- Zzgl. Einstellplatz in der Tiefgarage HF 35'000.--.













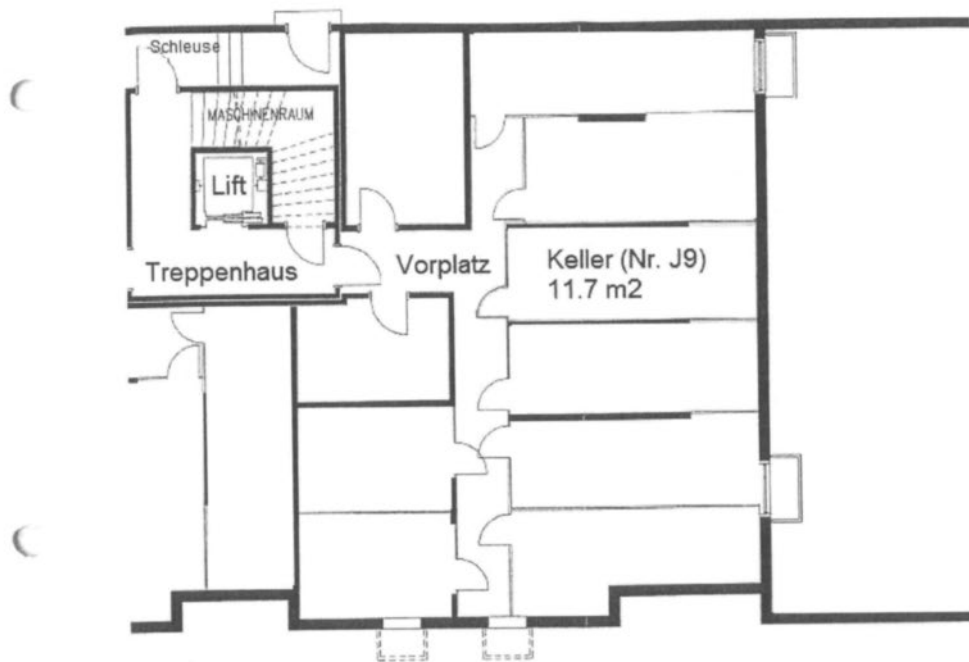
Grundriss 4 ½-Zi.-Eigentumswohnung

4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG



Grundriss Untergeschoss / Keller

Untergeschoss/Keller



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-605
Immobilie	4 ½-Zi.-Eigentumswohnung
Strasse und Nr.	Landvogt Waser-Strasse 77
PLZ und Ort	8405 Winterthur-Seen
Baujahr	1999
Verfügbar	nach Vereinbarung
Zustand	sehr gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2, Anzahl WC 2
Grundstücksfläche	1284 m ² (Kat. SE100695)
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	4720 m ³
Wohnfläche	ca. 104 m ² (inkl. Balkon)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Fernwärme
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Lift	
Tiefgaragen-Einstellplatz	1

PREIS

Kaufpreis	CHF 825'000.—
-----------	---------------

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- Die Kontrolle der Niederspannungsinstallationen hat durch den Käufer zu erfolgen.
- Verkauf an den Meistbietenden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

Entrée/Vorplatz	12.9 m ²
Bad/WC	4.4 m ²
Dusche/WC	3.7 m ²
Küche	6.3 m ²
Wohnen/Essen	31.5 m ²
Zimmer 1	15.1 m ²
Zimmer 2	11.8 m ²
Zimmer 3	11.8 m ²
Balkon	6.4 m ²

UNTERGESCHOSS

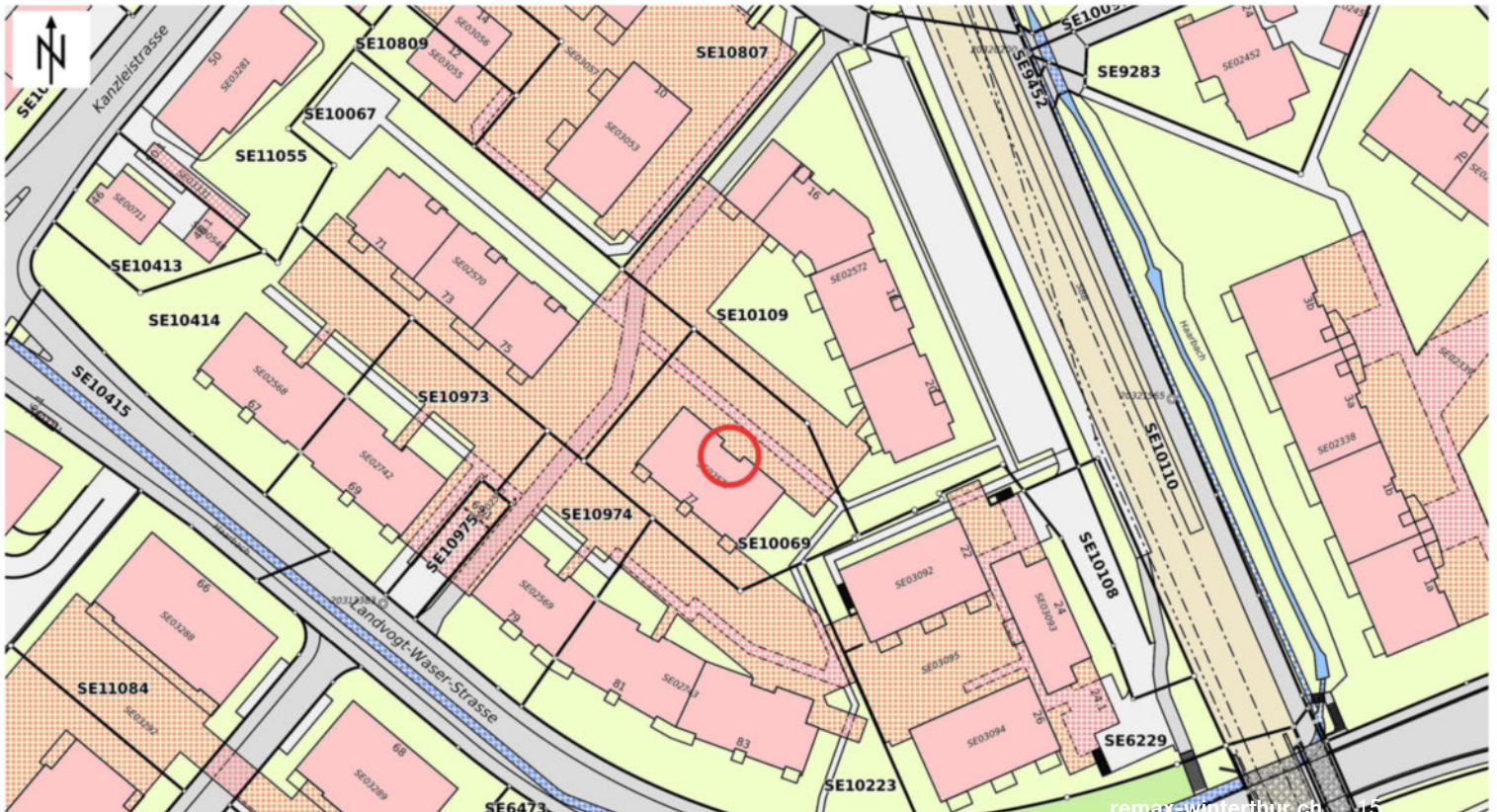
Kellerabteil	11.7 m ²
Zur gemeinschaftlichen Nutzung	
Waschküche	
Trockenraum	
Veloabstellraum	
Besucherparkplätze	
Kinderspielplatz	



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.02.2024 11:43:57

Diese Karte stellt einen Zusammenschau 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.

Masstab 1:10000
0 100 200 300m
Zentrum: [2700114.6,1260293.46]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.02.2024 11:44:39

Diese Karte stellt einen Zusammenschau 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.

Masstab 1:1000
0 10 20 30m
Zentrum: [2700114.6,1260293.46]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Markus Kernen

eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

M 0041 79 444 87 52

T 0041 52 264 50 50

E markus.kernen@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur