



Grosszügige 4.5.-Zi.- Eigentumswohnung an zentraler Wohnlage

Wangenerstrasse 30a, 8317 Tagelswangen





Willkommen in Tagelswangen

in der steuergünstigen Gemeinde Lindau

Die attraktive 4.5-Zimmer-ETW an der Wangenstrasse 30a in 8317 Tagelswangen befindet sich in einer ruhigen, sonnigen und familienfreundlichen Wohnlage.

Ideale Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den Individual- und öffentlichen Verkehr. Die Autobahneinfahrt Effretikon zur A1 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen Richtung Zürich, Winterthur, St. Gallen und Flughafen Zürich. Mit dem Auto gelangen Sie in rund 15 Minuten nach Winterthur sowie in etwa 20 bis 25 Minuten in die Stadt Zürich.

Die Bushaltestelle Tagelswangen Dorf befindet sich in kurzer Distanz und bietet direkte Verbindungen nach Effretikon. Vom Bahnhof Effretikon bestehen regelmässige Zugverbindungen nach Zürich, Zürich Flughafen und Winterthur mit attraktiven Fahrzeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

In Tagelswangen selbst sowie in den nahegelegenen Orten Effretikon, Lindau und Kempthal ste-

hen diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Im Dorf befindet sich unter anderem ein Volg, während grössere Einkaufszentren und weitere Dienstleistungsangebote bequem erreichbar sind.

Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt in Tagelswangen und gehören zur Schule Lindau. Die Sekundarschule befindet sich in Grafstal bei Kempthal. Das familienfreundliche Umfeld sowie die kurzen Schulwege machen die Wohnlage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Die Umgebung von Tagelswangen bietet hohen Erholungswert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Wanderwege, Velorouten sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch Freizeitmöglichkeiten wie die Finnenbahn, den Vitalparcours oder das Schwimmbad Grafstal.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Umfeld macht diese Eigentumswohnung zum idealen Zuhause für Familien, Paare oder Senioren mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität und Umfeld.



Ein kurzer Überblick

Diese hochwertige 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit modernem Innenausbau, grosszügigen Wohnflächen und stilvollem Wohnambiente. Die 2022 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in neuwertigem und äusserst gepflegtem Zustand und bietet auf rund 138 m² Nettowohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort. Dank Lift ist die Wohnung bequem erreichbar.

Das einladende Entrée mit Korridor verbindet die verschiedenen Wohnbereiche harmonisch miteinander. Die Wohnung verfügt über drei grosszügige Schlafzimmer sowie eine zusätzliche Nische, welche ideal als Büro oder Ankleidebereich genutzt werden kann. Eines der Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft einen angenehmen Rückzugsort.

Zwei hochwertig ausgebaute Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort: eines mit Dusche/WC, das andere mit Badewanne/WC. Edle Materialien und moderne Ausstattung verleihen den Nasszellen eine stilvolle Atmosphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Küche integriert sich harmonisch in den

Wohnraum und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den zweiten Balkon. Dezentle Niveauunterschiede verleihen der Wohnung zusätzlichen Charakter und unterstreichen den individuellen Grundriss.

Hochwertige graue Bodenplatten sorgen in Kombination mit sichtbaren Holzbalken für eine moderne und zugleich warme Wohnatmosphäre mit rustikalem Charme.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Estrich sowie einen separaten Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler direkt neben der Wohnung zur exklusiven Nutzung.

Zur Wohnung gehören zudem ein Garagenparkplatz im Nebengebäude samt E-Ladestation sowie ein zusätzlicher Aussenparkplatz.

Die Kombination aus grosszügiger Wohnfläche, hochwertigem Ausbau, moderner Architektur und charmanten rustikalen Elementen macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Personen mit Platzbedarf, die stilvolles und komfortables Wohnen schätzen.



Eckdaten und weitere Informationen

- / Baujahr 2022
- / Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen und äusserst gepflegten Zustand.
- / Die Nettowohnfläche beträgt 138 m².
- / Die beiden Balkone haben eine Fläche von 7.5 m² und 8 m².
- / Wohnhaus (GVZ) mit Vers.-Nr. 176-00726. Versicherungssumme CHF 4'738'937.--.
- / Garagengebäude (GVZ) mit Vers.-Nr. 176-02273. Versicherungssumme CHF 716'106.--
- / Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds Wohnhaus ca. CHF 550.--/Monat.
- / Nebenkosten Carport (mit E-mobility-Anschluss) ca. CHF 36.50.--/Monat
- / Kernzone KI.
- / Grundbuch Lindau, Grundbuchblatt 50349, Stockwerkeigentum, EGRID CH859410771538, 126/1000 Miteigentum an Grundstück Blatt 1162, Katatster 3373.
- / Mit Sonderrecht an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Estrich im 2. Dachgeschoss.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Eigener Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler, direkt im Treppenhaus neben der Wohnung gelegen (exklusive Nutzung).
- / Garagenparkplatz im Nebengebäude samt E-Ladestation sowie einen Aussenparkplatz.
- / Übernahme der Liegenschaft im Frühling 2027 oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- / **Bauweise:** Massivbauweise mit Stahlbeton und Mauerwerk.
- / **Aussenwandkonstruktion:** Erdberührte Aussenwände aus Beton; Innen- und Aussenwände der Wohngeschosse je nach statischen Erfordernissen aus Backstein oder Stahlbeton. Historische Riegelfassaden und Holzelemente bleiben teilweise erhalten.
- / **Fassade:** Teilweise verputzte Aussenwärmedämmung (EPS) sowie Bereiche mit Holzschalung (Lasur oder gestrichen) im Bereich des ehemaligen Stallteils.
- / **Dach:** Steildach mit Unterdachfolie und Eindeckung aus Flachschiebeziegeln (z.B. ZZwancor).
- / **Spenglerarbeiten:** Hochwertige Ausführung sämtlicher Bleche, Einfassungen und Fallrohre in Uginox (Edelstahl).
- / **Fenster:** Holzfenster (weiss gestrichen) mit 3-fach-Isolierverglasung für erhöhten Wärme- und Schallschutz. Dachflächenfenster sind manuell bedienbar und in den Wohnbereichen mit einem aussenliegenden, solarbetriebenen Sonnenschutz ausgestattet.
- / **Bodenbeläge:** In der gesamten Wohnung wurden hochwertige graue Bodenplatten verlegt. In den Nasszellen befinden sich keramische Boden- und Wandplatten.
- / **Küche:** Moderne offene Küche mit Fronten aus Kunstharz (Hochglanz) und einer Arbeitsfläche aus Naturstein. Ausstattung mit Electrolux-Geräten: Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug (Ablufthaube mit Aktivkohlefilter).
- / **Nasszellen:** Zwei hochwertig ausgebaute Badezimmer mit hellen Armaturen; eines mit Dusche und WC, das zweite mit Badewanne und WC. Wandplatten im Duschbereich raumhoch.
- / **Verdunkelung:** Elektrisch betriebene Lamellenstoren aus Aluminium an den Längswänden.
- / **Heizung:** Wärmeerzeugung mittels Fernwärme.
- / **Wärmeverteilung:** Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung.























Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-44
Immobilie	4.5-Zi.-Eigentumswohnung
PLZ und Ort	8317 Tagelswangen
Strasse und Nr.	Wangenerstrasse 30a
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Ausbaustandard	hochwertig
Anzahl Zimmer	3 (+1 Büronische)
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 138 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

PARKIERUNG

Garagenparkplatz (mit E-Ladestation)	1	Aussenparkplatz	1
--------------------------------------	---	-----------------	---

- / Sicherheitsnachweis ist Sache der erwerbenden Partei.
- / Übernahme der Liegenschaft per Frühling 2027 oder nach Vereinbarung.
- / Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- / Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'450'000. – zzgl. Parkplätze für CHF 55'000.--
---------------	--

FLÄCHEN

Waschen	2.7 m ²
Entree / Korridor	13.4 m ²
DU/WC	4.4 m ²
Bad/WC	4.9 m ²
Zimmer 1	18.7 m ²
Zimmer 3	19 m ²
Zimmer 2	12.5 m ²
Büro	11 m ²
Wohnen	31.9 m ²
Küche/Essen	21.9 m ²
Balkon 1	8 m ²
Balkon 2	7.5 m ²

DISTANZEN

Kindergarten	ca. 1.0 km
Primarschule	ca. 1.0 km
Sekundarschule	ca. 3.2 km
Bahnhof Effretikon	ca. 1.8 km
Bushaltestelle	ca. 0.35 km
Volg	ca. 0.5 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

Tagelswangen – Effretikon
ca. 5 Min. Busfahrt
Tagelswangen – Wallisellen
ca. 20 Min Zugfahrt
Tagelswangen – Zürich
ca. 35 Min. Zugfahrt

Autoverbindungen:

Tagelswangen – Winterthur
ca. 15 Min.
Tagelswangen – Dietlikon
ca. 9 Min.
Tagelswangen – Zürich
ca. 30 Min.



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller

Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M +41 76 310 06 06
T +41 52 264 50 50
E dennis.trigili@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

