



2 ½-Zimmer Attika-Wohnung
Schlossackerstrasse 48, 8404 Winterthur

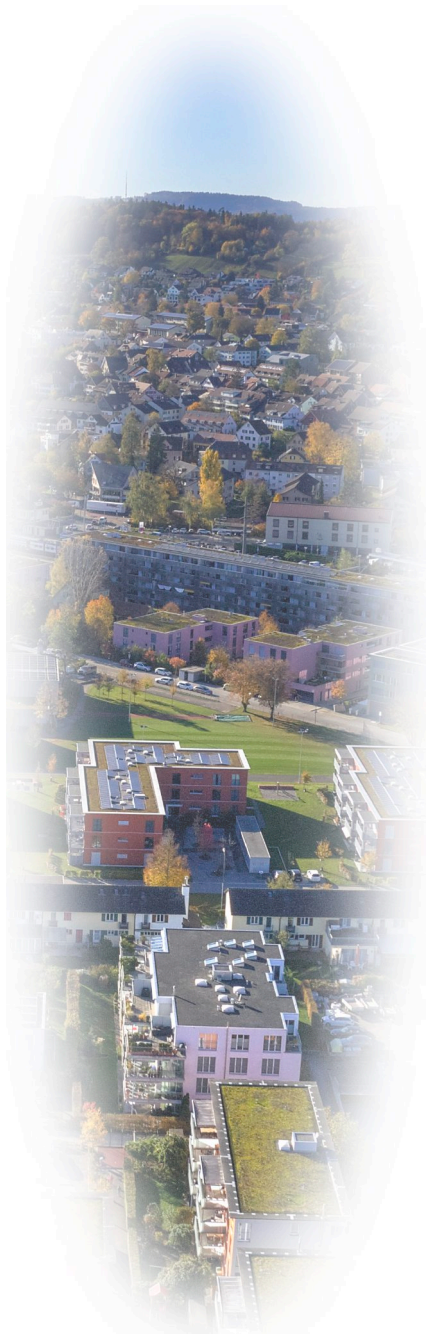
immo
MARTI
IMMOBILIEN

-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH
Michael Marti
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard
Tel. 052 338 11 44
www.immomarti.ch, info@immomarti.ch

- 2 ½-Zimmer „Attika-Wohnung“
- Lichtdurchfluteter Wohnraum, grosse Terrasse
- Süd-Ausrichtung
- Ruhige und zentrale Lage
- und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



In Oberwinterthur, auf der anderen Seite der Eisenbahn, verkaufen wir diese einmalige 2 ½-Zimmer „Attika-Wohnung“.

Mich persönlich fasziniert diese Wohnung aus verschiedenen Gründen.

- Sonnige, ruhige und doch zentrale Lage (ca. 10-15 Gehminuten an den Bahnhof Oberi)
- Süd-Ausrichtung
- „Freie“ Aussicht mit teilweiser Bergsicht
- Grosser und heller Wohnbereich
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Freundliche Küche mit guten Geräten
- Sehr gepflegter Zustand
- Grosses Schlafzimmer
- Parkett-Böden im Wohnbereich und dem Zimmer
- Bad mit Platten, Badewanne und Dusche
- Lift ab Eingangsgeschoss bis vor die Haustüre
- Garagenplatz in der Tiefgarage - mit Vorbereitung für E-Mobilität
- etc.

Doch überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten am Besten selbst, von den Qualitäten dieser einmaligen Wohnung.

Inhaltsverzeichnis

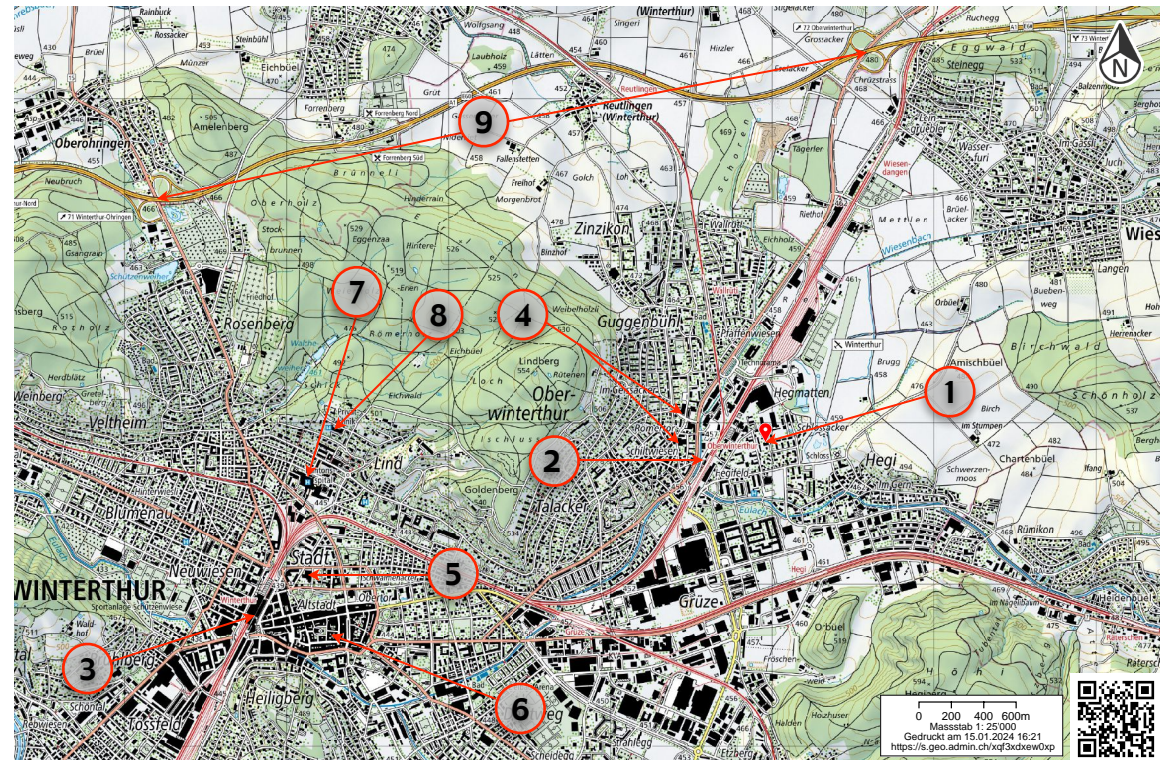
Seite	
4.	Situation/Umgebung
7.	Katasterplan
8.	Impressionen von der Wohnung
26.	Grundrisse
28.	Technische Daten
29.	Verkaufspreis/Ablauf
30.	Notizen
31.	Empfehlungsschreiben



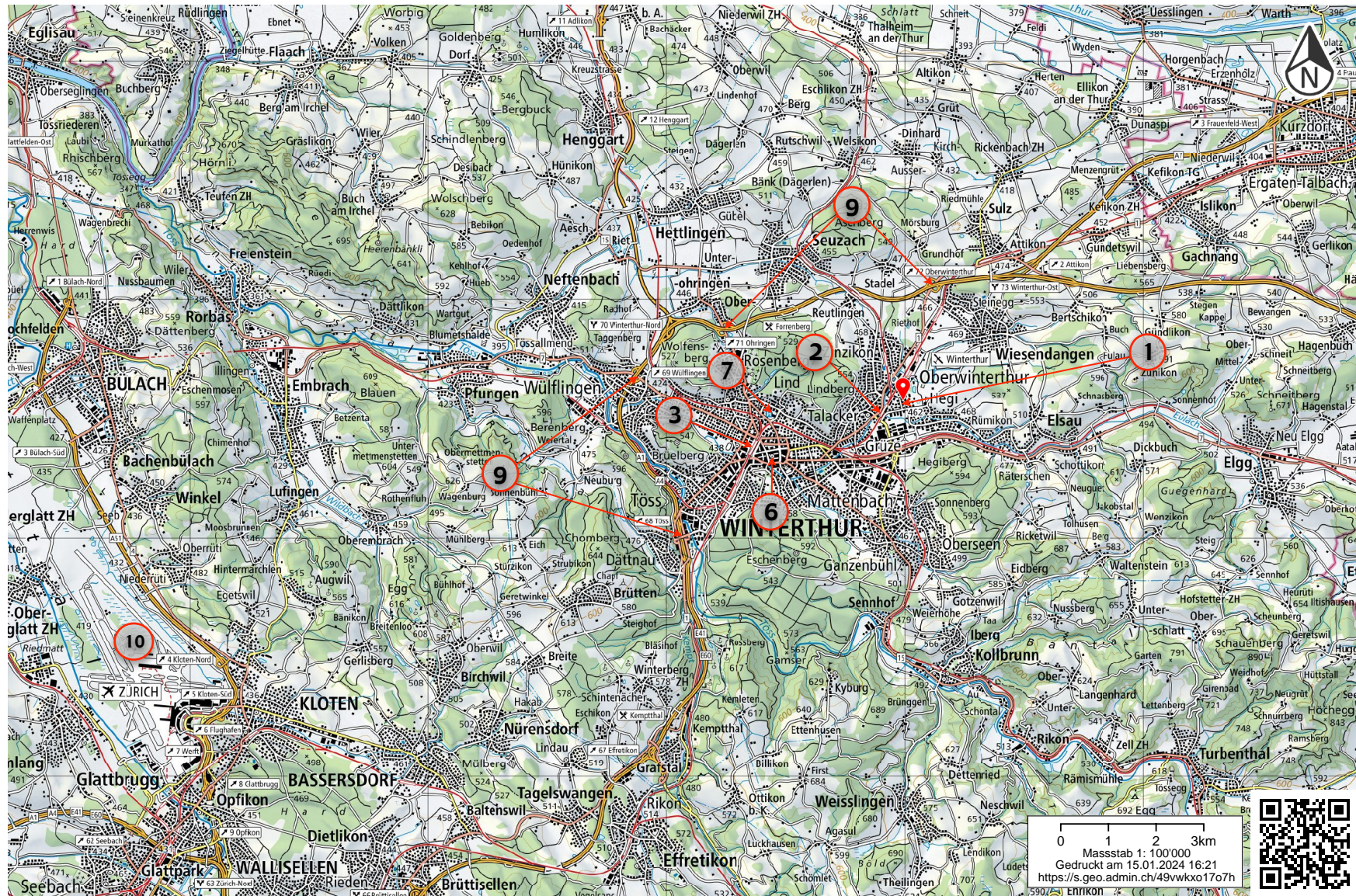
2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi


Situation/Umgebung

1. Ihr neues Zuhause
2. Bahnhof Oberi
3. Hauptbahnhof
4. Gute Einkaufsmöglichkeiten
5. Theater
6. Altstadt
7. Kantonsspital
8. Spital am Lindberg
9. Autobahnanschlüsse
10. Flughafen



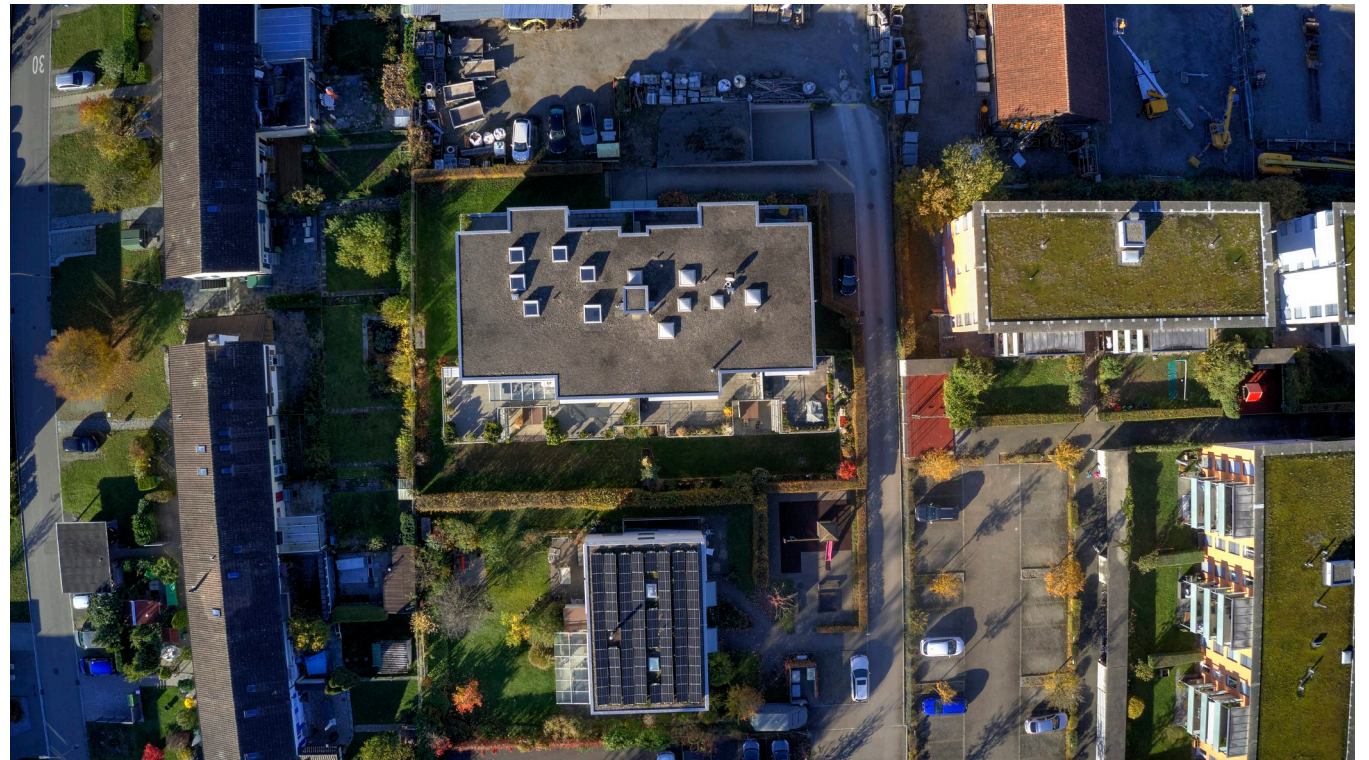
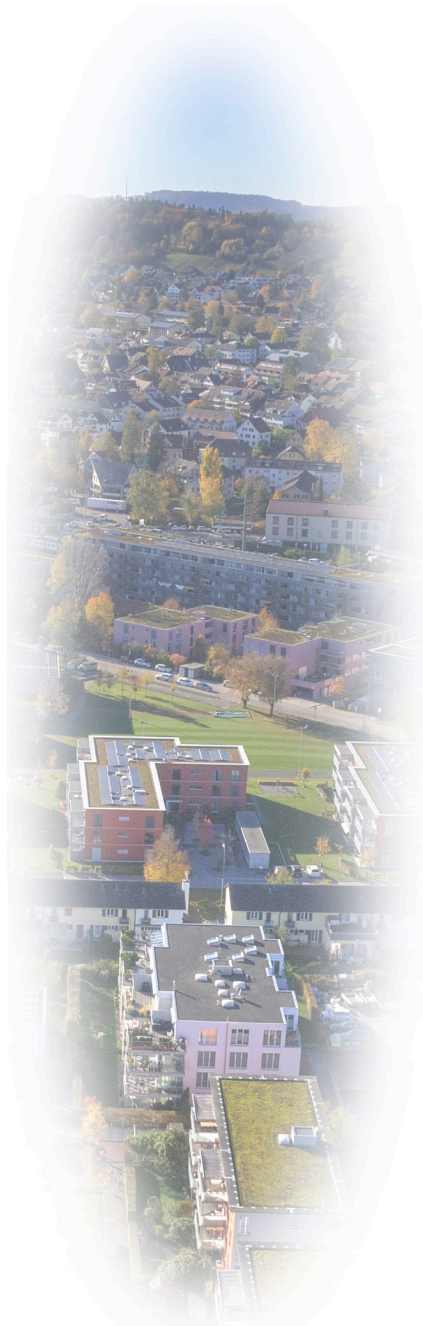
2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. http://www.disclaimer.admin.ch
© swisstopo

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Das Mehrfamilienhaus

Kataster-Plan

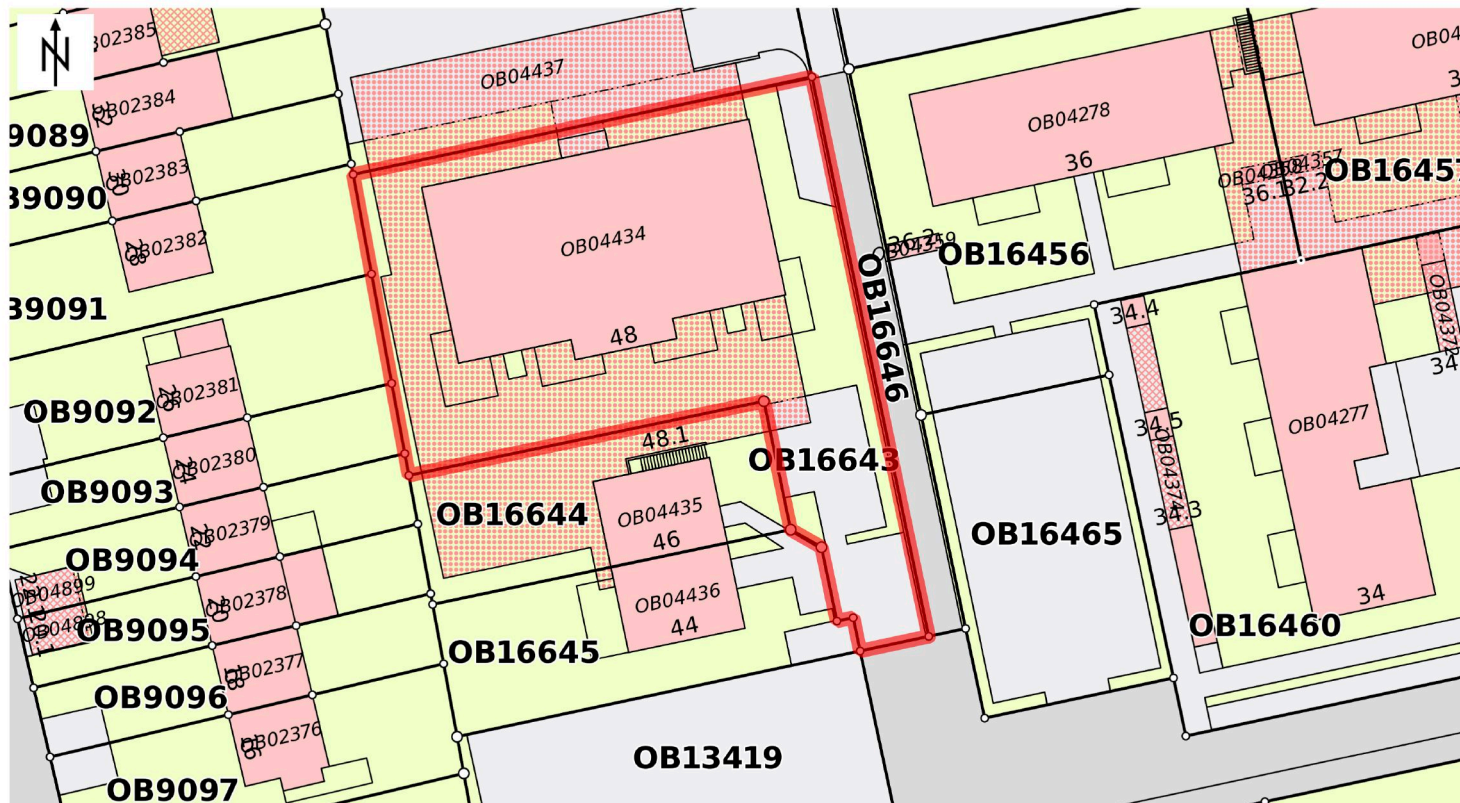


Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 **Amtliche Vermessung in Farbe**

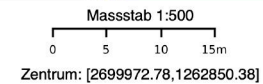
Schlossackerstrasse 48

1'471 m²



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 05.12.2023 12:41:48

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.



2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi

Impressionen von der Wohnung



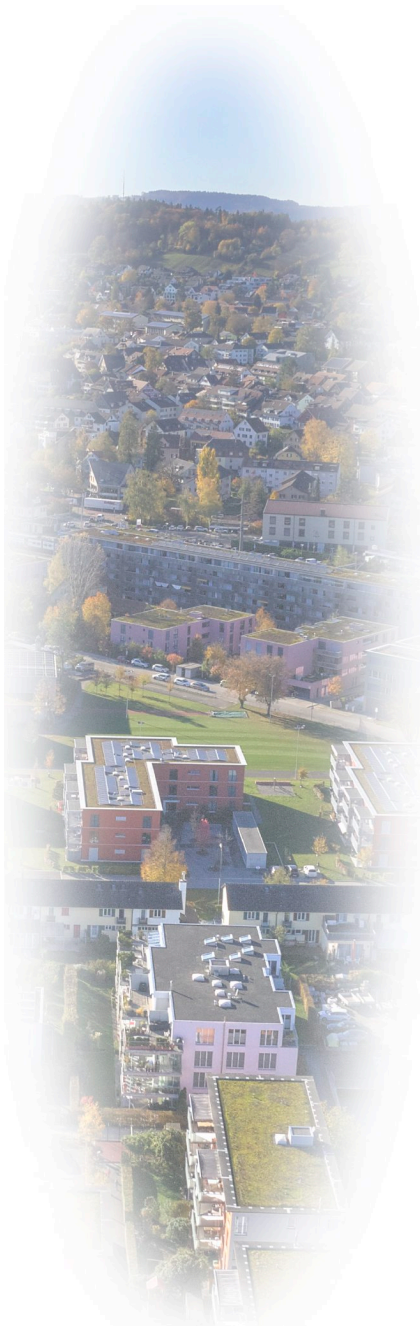
Das Mehrfamilienhaus mit der Zufahrt (Stichstrasse/Sackgasse)

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Eingang mit Blick ins Bad und den lichtdurchfluteten Wohnbereich

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



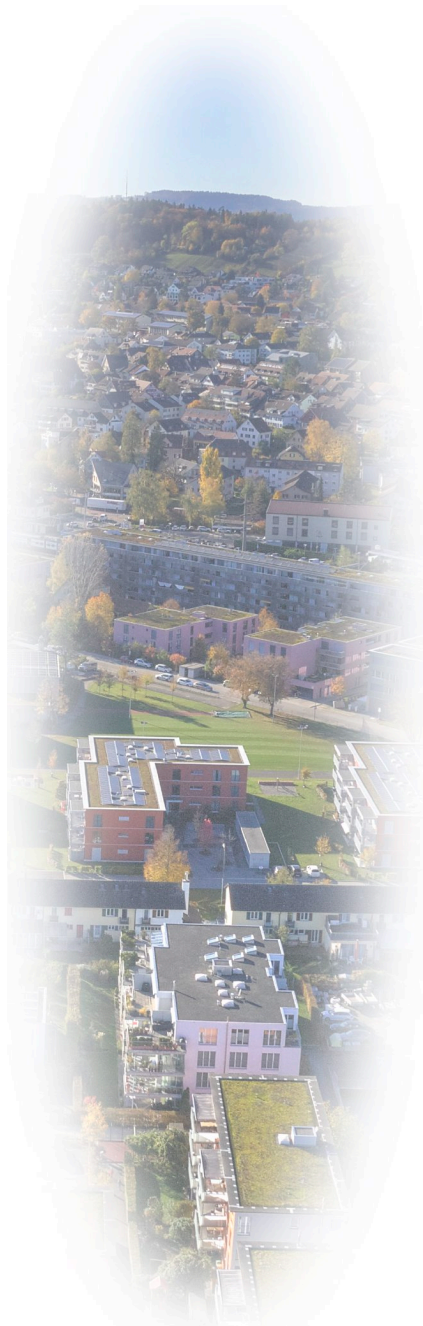
Das moderne und helle Bad mit der Lichtkuppel, Badewanne - und ...

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



... einer Dusche

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



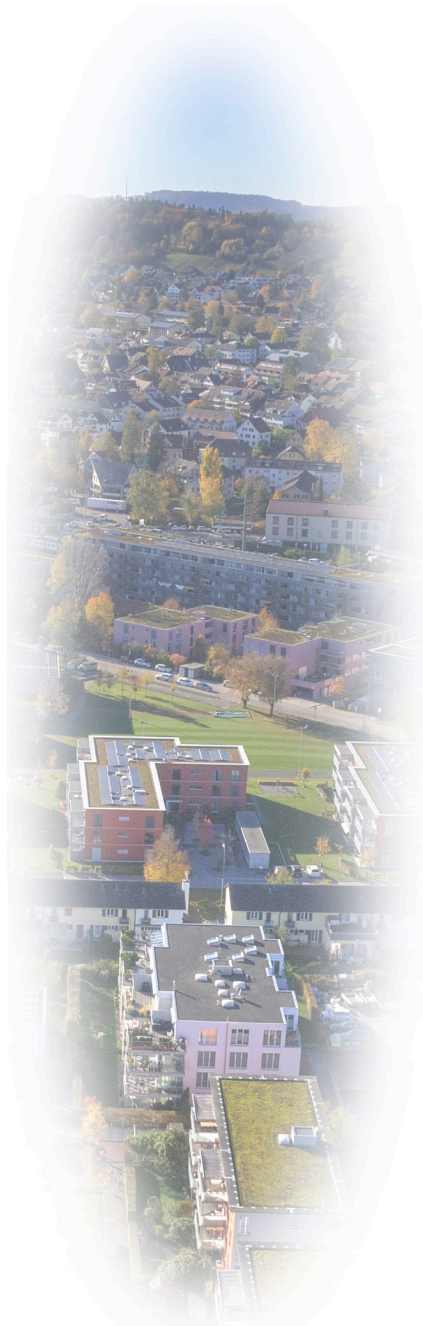
Blick in den Wohnbereich mit der Küche rechts

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Die helle und freundliche Küche

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



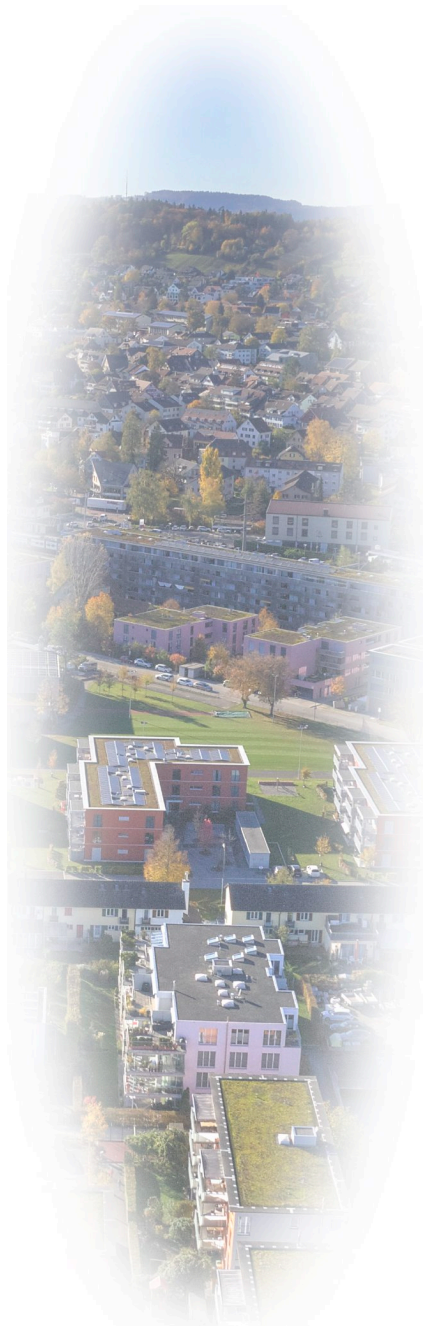
Blick in den Wohnbereich mit der Küche, dem Schwedenofen und dem Schlafzimmer

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Blick in den Wohnbereich mit der Küche und dem Entree mit der Garderobe

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



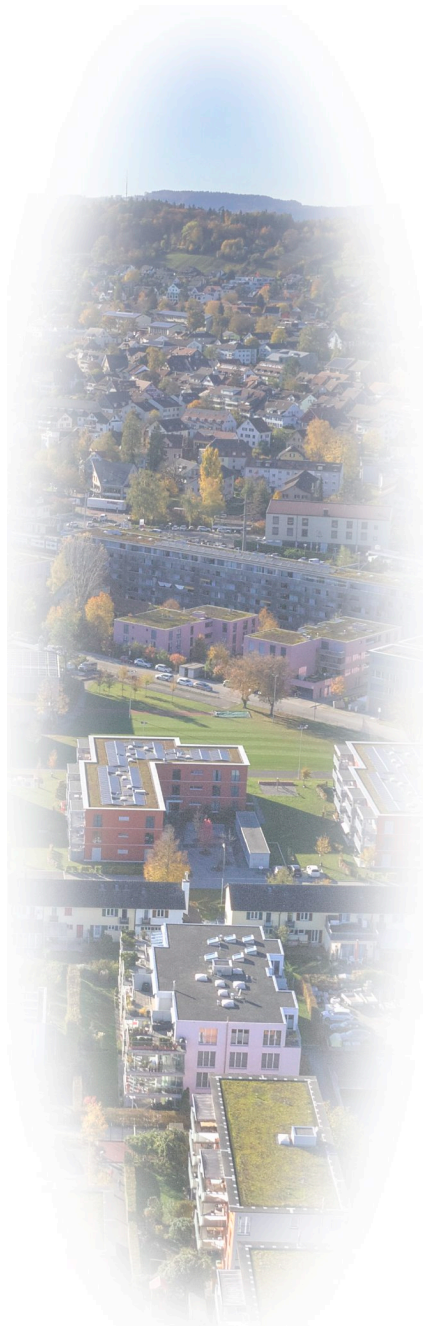
Blick aus der Küche

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Die grosse, sonnige Terrasse vor dem Wohnzimmer

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



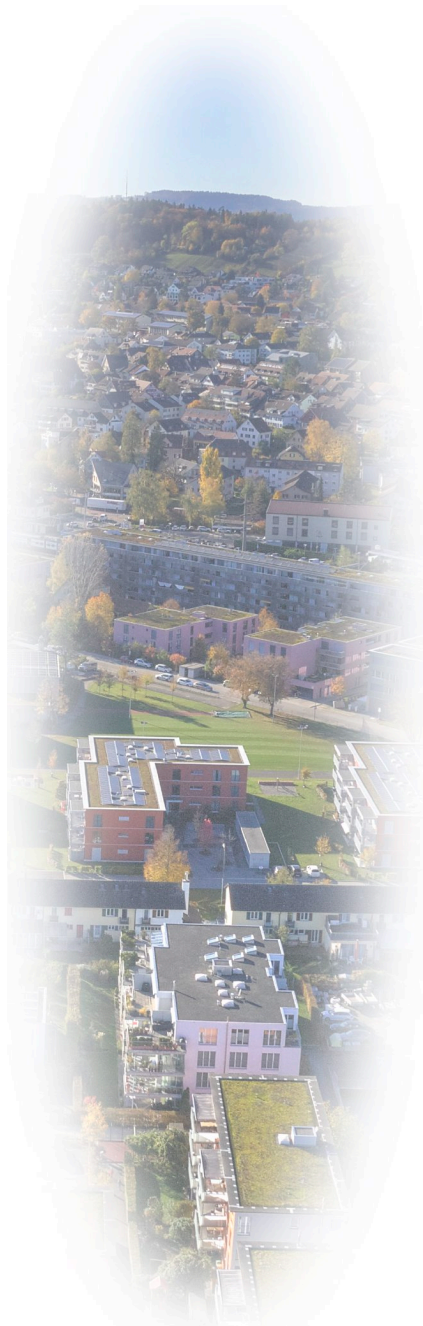
Die grosse, sonnige Terrasse

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Blick über die Terrasse in die Weite

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



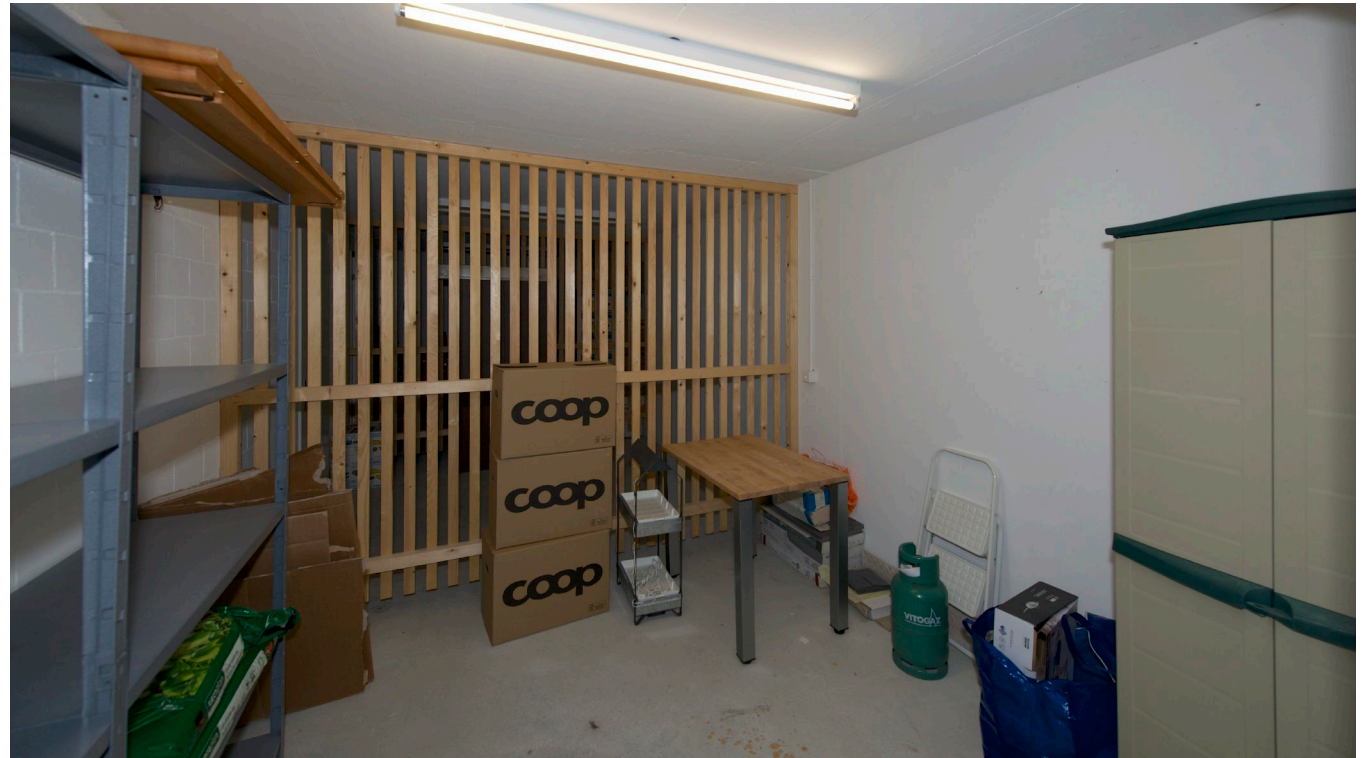
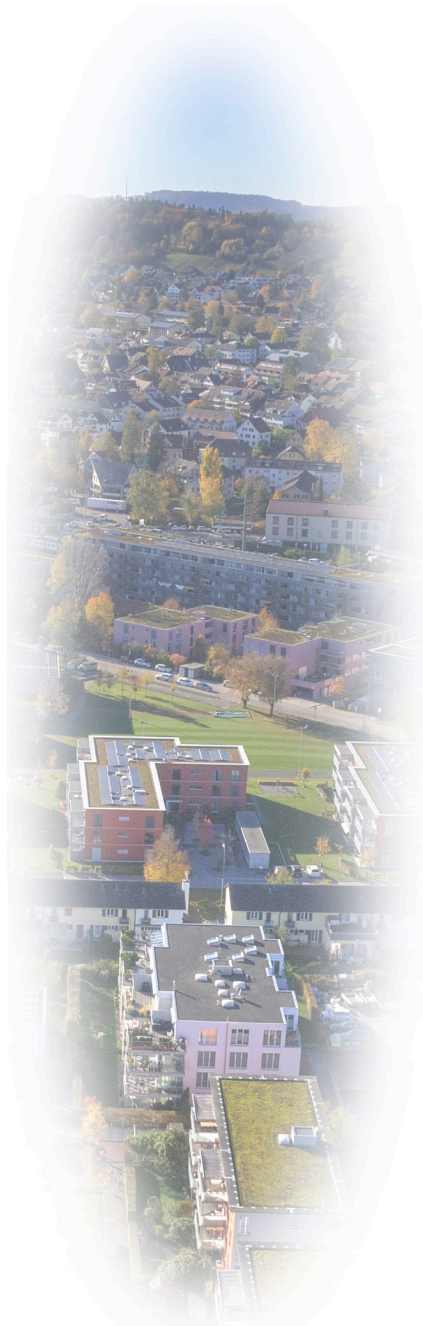
Blick ins Schlafzimmer
Das Zimmer ist vom Wohnbereich durch eine Schiebetüre abgetrennt

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Schlafzimmer mit Blick ins Wohnzimmer und die Terrasse
Das Zimmer ist vom Wohnbereich durch eine Schiebetüre abgetrennt

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Das eigene Keller-Abteil

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi

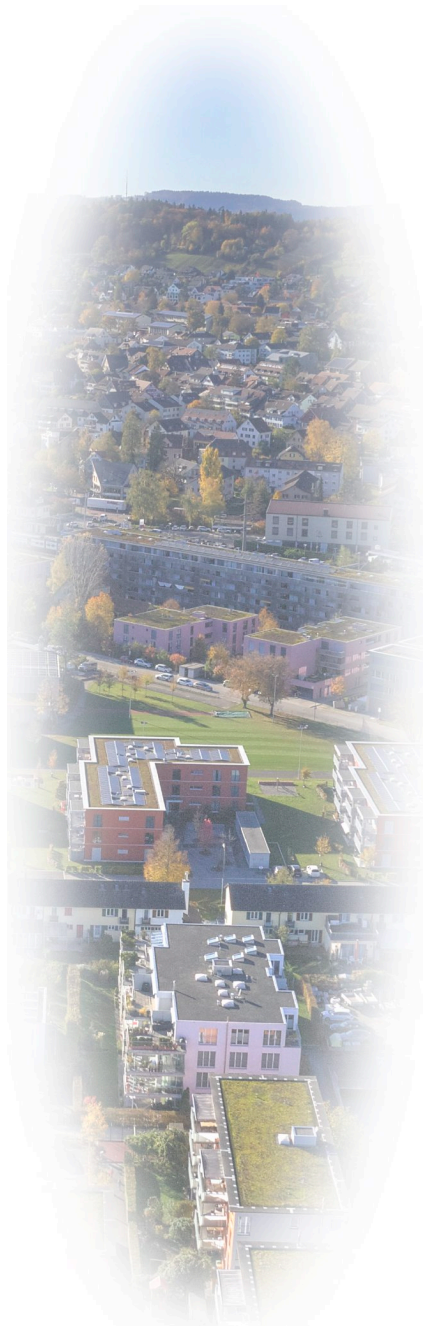


Waschküche mit dem eigenen Waschturm



Trockenraum mit dem Secomaten

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



Rückseite des Mehrfamilienhauses mit der Abfahrt in die Tiefgarage

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi

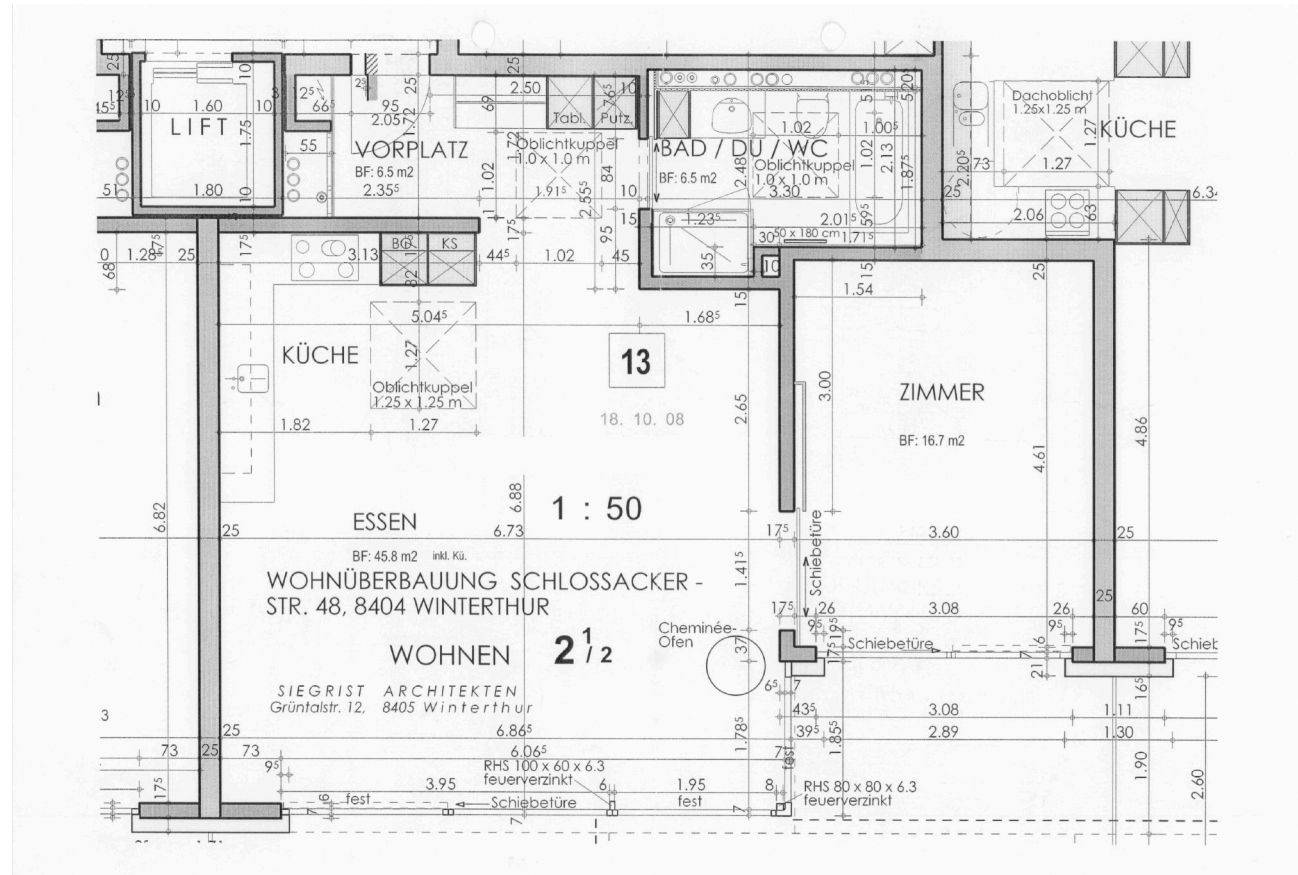


Abstellplatz - gleich neben dem Hauszugang
Der Platz ist für die E-Mobilität vorbereitet



Der grosse Velo-Raum mit viel Platz für Ihr(e) Bike(s)

Grundrisse



Die Grundrisse können Sie auf der untenstehenden Homepage als pdf herunter laden immomarti.ch/wisc.

2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



„Technische Daten

- 2 ½-Zimmer „Attika-Wohnung“ (3. Obergeschoss), Wertquote 47/1'000
- Baujahr 2009
- Ca. 76 m² Netto-Wohnfläche, 1'471 m² Land
- Massiv-Bauweise mit Aussenisolation
- Heizung, Gasheizung/Bodenheizung
- Lift ab Untergeschoss (Tiefgarage/Keller) bis vor die Haustüre
- Nebenkosten (Heizung, Lift, Umgebung, Hauswartung, Fonds und Verwaltung) ca. Fr. 390.— pro Monat
- Es kann 1 Abstellplatz in der Tiefgarage dazu gekauft werden
- Tiefgarage für „E-Mobilität“ vorbereitet
- Untergeschoss mit Keller, allgemeiner Trockenraum (mit Secomat), allgemeine Waschküche mit eigenem Wasserturm
- 2-fach isolierte Kunststoff-Fenster
- Lichtkuppe über dem Entrée, dem Bad und der Küche
- Elektrische Raff-Storen in der ganzen Wohnung
- 2 Schwing-Schiebetüren auf die Terrasse
- Ganze Wohnung ausser Nasszellen und Küche mit Parkett
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Offener, grosser und heller Wohn-Essbereich
- Geschmackvolle und helle Küche mit dem üblichen Komfort
- Grosses Schlafzimmer (ca. 17m²)
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo, mit Licht-Kuppel
- Die Wohnung ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand und kann ohne Renovations-Arbeiten übernommen werden

Verkaufspreis/Ablauf

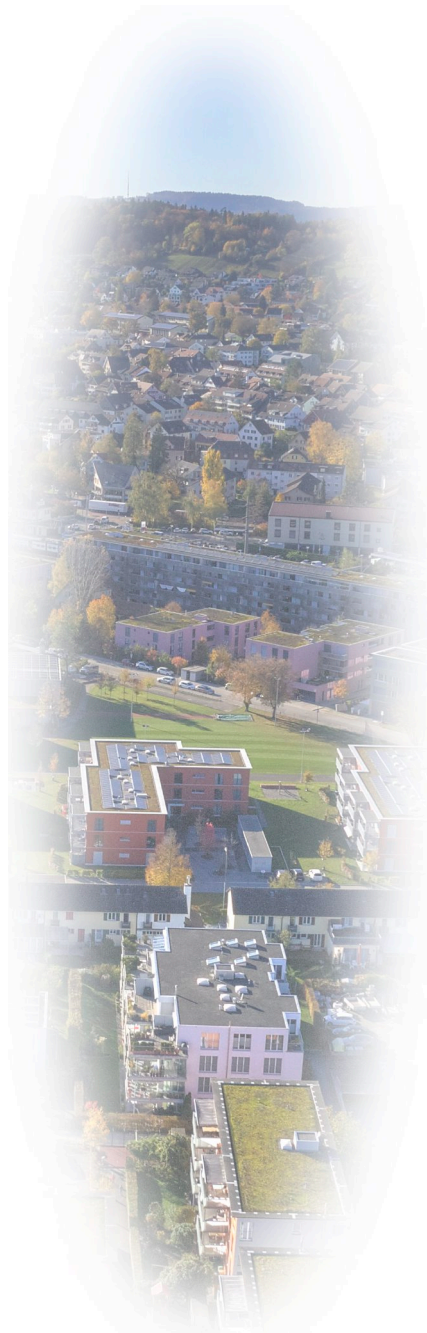
- Preis: Fr. 860'000.— für die Wohnung, Fr. 30'000.— für den Garagenplatz
- Bezug: Per sofort oder nach Vereinbarung
- Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bitte rufen Sie an, damit wir einen Termin vereinbaren können.
- Unterlagen: Gerne liefern wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen als PDF, wie die Reglemente, die Abrechnung der Nebenkosten, das Protokoll der letzten Versammlung sowie den Auszug aus dem Grundbuch.



- Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 20'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.
- Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.
15% I Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)
65% II Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden



Notizen/Fragen



2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi



2 ½ Zimmer Attika-Wohnung, Schlossackerstrasse 48, 8404 Winterthur

Es würde uns freuen, Ihnen eine individuelle Finanzierungsofferte für den von uns verifizierten **Kaufpreis von CHF 890'000.00 inkl. Garagenplatz** unterbreiten zu dürfen.

Die Zürcher Landbank AG kennt als regional verankertes Institut den hiesigen Immobilienmarkt. Wir legen grossen Wert auf eine professionelle und individuelle Beratung, klar verständliche Produkte und auf eine rasche und sorgfältige Abwicklung aller Geschäfte. Unsere Kundinnen und Kunden sollen sich verstanden fühlen und pflegen eine partnerschaftliche Beziehung zu uns.

Gerne begleiten und unterstützen wir Sie beim Kauf Ihres Eigenheimes. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung, damit Sie sich heute und in Zukunft in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Ihre Beraterin:
Petra Kerker
Niederlassungsleiterin
Stationsstrasse 18, 8545 Rickenbach Sulz
Telefon 052 320 98 90, Fax 052 320 98 99

petra.kerker@zuercherlandbank.ch
www.zuercherlandbank.ch



2 ½-Zimmer Attika-Wohnung in Oberi