

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

8152 OPFIKON

ZET IMMOBILIEN AG

02 MAKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



03 OPFIKON

ZET IMMOBILIEN AG

Opfikon liegt im Kanton Zürich und zählt aufgrund seiner strategisch hervorragenden Lage zu den dynamischsten und wirtschaftlich bedeutendsten Gemeinden der Region. Die Stadt grenzt direkt an Zürich und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Zürich, was sie sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsstandort äusserst attraktiv macht.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Opfikon optimal erschlossen. Mehrere S-Bahn-Linien, ein dichtes Tram- und Busnetz sowie die Nähe zu den Autobahnanschlüssen A1 und A51 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Zürcher Innenstadt, zum Flughafen sowie in Richtung Winterthur, Zug und weitere Wirtschaftszentren.

Opfikon ist Teil des prosperierenden Glatttals, einem der wichtigsten Wirtschafts- und Entwicklungsräume der Schweiz. Zahlreiche nationale und internationale Unternehmen, moderne Bürostandorte sowie Dienstleistungs- und Technologieunternehmen prägen das Stadtbild und schaffen ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, wodurch sich Opfikon als bedeutender Wirtschaftsstandort etabliert hat.

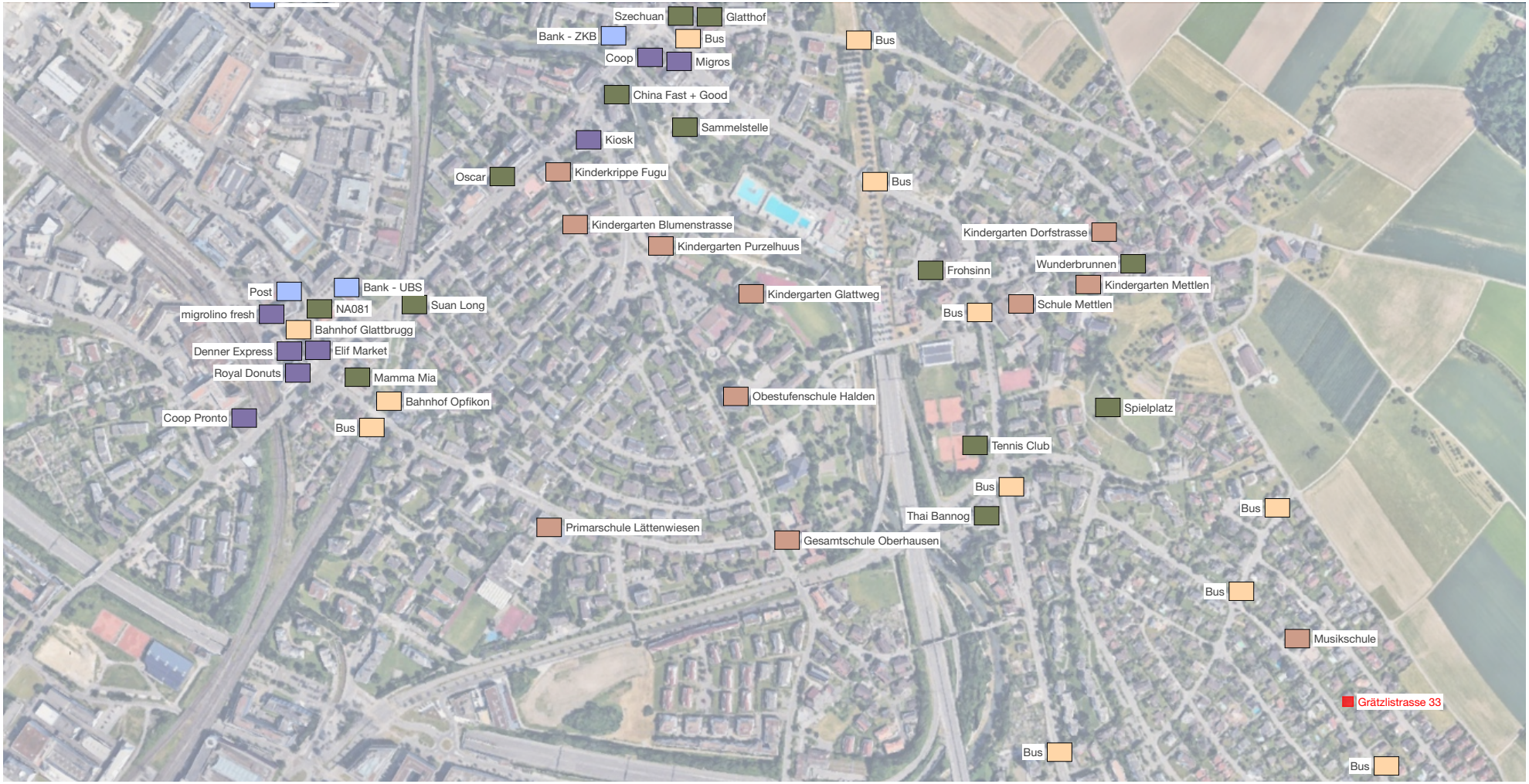
Trotz der urbanen Prägung verfügt Opfikon über attraktive Naherholungsräume. Der Glattpark, die Glattauen sowie verschiedene Grün- und Freiflächen bieten Möglichkeiten zur Erholung, für Sport und Freizeitaktivitäten und schaffen einen ausgewogenen Ausgleich zum städtischen Umfeld.

Die Stadt bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, moderner Infrastruktur, internationalem Umfeld und Nähe zur Stadt Zürich macht Opfikon zu einem nachhaltigen, zukunftsorientierten und wertstabilen Wohn- und Investitionsstandort.

Einkaufsmöglichkeiten	Volg	weniger als 6 Gehminuten
	Migros	weniger als 2 Fahrminuten
	Coop	weniger als 2 Fahrminuten
	Denner	weniger als 2 Fahrminuten
	Migrol	weniger als 3 Fahrminuten
Sonstiges	Poststelle	weniger als 2 Fahrminuten
	Gemeinde	weniger als 3 Fahrminuten
	ZKB	weniger als 5 Fahrminuten
	Apotheke	weniger als 3 Fahrminuten
	Arztpraxis	weniger als 3 Fahrminuten
	Zahnarzt	weniger als 3 Fahrminuten
Bahnhof	Opfikon / Glattbrugg	weniger als 15 Fahrminuten
Busstation	"Grossacker"	weniger als 3 Gehminuten
Schulen	Primarschule	weniger als 22 Gehminuten
	Sekundarschule	weniger als 20 Fahrminuten
Freizeit	Vitaparcour	weniger als 4 Gehminuten
	Fussballplatz	weniger als 4 Fahrminuten
	Tennisplatz	weniger als 2 Fahrminuten
	Fitness	weniger als 4 Fahrminuten
	Entsorgungsstelle	weniger als 6 Fahrminuten

04 MIKROLAGE

ZET IMMOBILIEN AG



WOHNEN - LEBEN - ANKOMMEN

ZET IMMOBILIEN AG



Südfassade

06 ECKWERTE ZUR WOHNUNG I AMELIA

ZET IMMOBILIEN AG

Die grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnung mit rund 96 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie den angenehmen Bezug zum Aussenraum. Eine sonnige Terrasse sowie der grüne Umschwung rund um das Haus schaffen ein ruhiges, naturnahes Wohnambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Wohnungseingang ist zur Strasse hin ausgerichtet und liegt im östlichen Bereich der Liegenschaft. Beim Eintreten empfängt ein grosszügiges Entrée, das viel Stauraum für Garderobe, Jacken und Schuhe bietet und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus werden die Räume über einen praktischen Vorraum erschlossen, welcher Zugang zu zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Dusche und WC sowie zum grosszügigen Wohnbereich bietet.

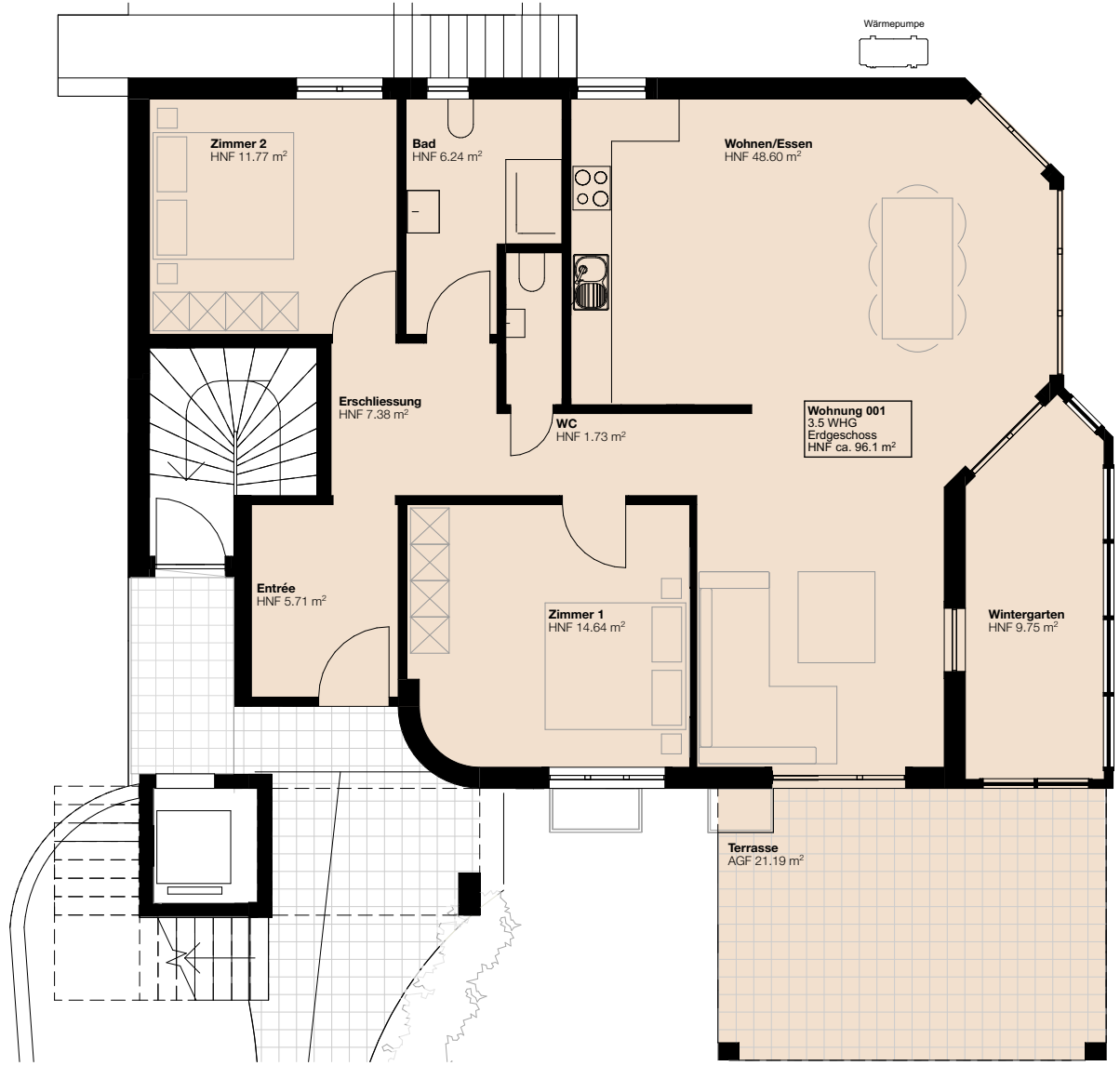
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit und gute Möblierbarkeit. Ein angrenzender Wintergarten erweitert den Wohnraum und eignet sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich für unterschiedliche Jahreszeiten. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine nach Westen ausgerichtete Terrasse, welche den Wohnraum ins Freie verlängert und perfekte Bedingungen für gemütliche Sommerabende, Essen im Freien oder entspannte Stunden bietet. Dank der umliegenden grünen Wiesen auf drei Seiten geniesst die Wohnung ein hohes Mass an Privatsphäre sowie einen freien Blick ins Grüne.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend totalsaniert. Dabei wurden sämtliche Leitungen, Oberflächen, Fenster sowie die Nasszellen vollständig erneuert und auf einen zeitgemässen, hochwertigen Ausbaustandard gebracht. Im Zuge der Sanierung wurde zudem das gesamte Mehrfamilienhaus umfassend erneuert und aufgestockt. Die Beheizung erfolgt über eine neue, moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe, was zu einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnkomfort beiträgt.

Adresse	Grätzlistrasse 33 I 8152 Opfikon	
Parzelle	Kat. Nr. 7147 I 899 m²	
Verkaufspreis Wohnung Verkaufspreis Aussenparkplatz	**CHF 1'385'000.-** CHF 25'000.-	
Fläche	Wohnung 001 Keller Terrasse Wintergarten Sitzplatz	HNF - 96.0 m² NNF - 8.0 m² ANF - 21.2 m² ANF - 9.8 m² BUF - 268.5 m²
Baujahr	1980	
Totalsanierung 2025/2026	Das Mehrfamilienhaus wurde in den Jahren 2025/2026 totalsaniert, wobei sämtliche Leitungen, die Gebäudehülle, alle Oberflächen sowie die gesamte Haustechnik vollständig neu erstellt und das Gebäude zusätzlich mit einem Attikageschoss aufgestockt wurden.	
Wertquote	356/1000	
Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	
Bestehende Hypothek	ohne Verpflichtungen	

07 3.5 WOHNUNG I ERDGESCHOSS I AMELIA

ZET IMMOBILIEN AG



3.5 Zi WHG I Erdgeschoss
Mst.: 1:100 I 12.10.2026 I ca. HNF 96.1 m²

0 1 5

Kaufpreis WHG: CHF 1'385'000.-
Kaufpreis PP: CHF 25'000.-
Wertquote: 356/1000

GENUSS BEGINNT HIER

ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I WHG Amelia I Küche

RAUM FÜR IHRE IDEEN

ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I WHG Amelia I Wohnbereich

10 ECKWERTE ZUR WOHNUNG I OLIVIA

ZET IMMOBILIEN AG

Die grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit rund 96 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie einen angenehmen, offenen Wohncharakter. Die erhöhte Lage sorgt für gute Lichtverhältnisse und ein ruhiges Wohngefühl.

Der Wohnungseingang ist zur Strasse hin ausgerichtet und liegt im östlichen Bereich der Liegenschaft. Beim Eintreten empfängt ein grosszügiges Entrée mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus werden die Räume über einen praktischen Vorraum erschlossen, welcher Zugang zu drei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Dusche und WC sowie zum grosszügigen Wohn- und Essbereich bietet.

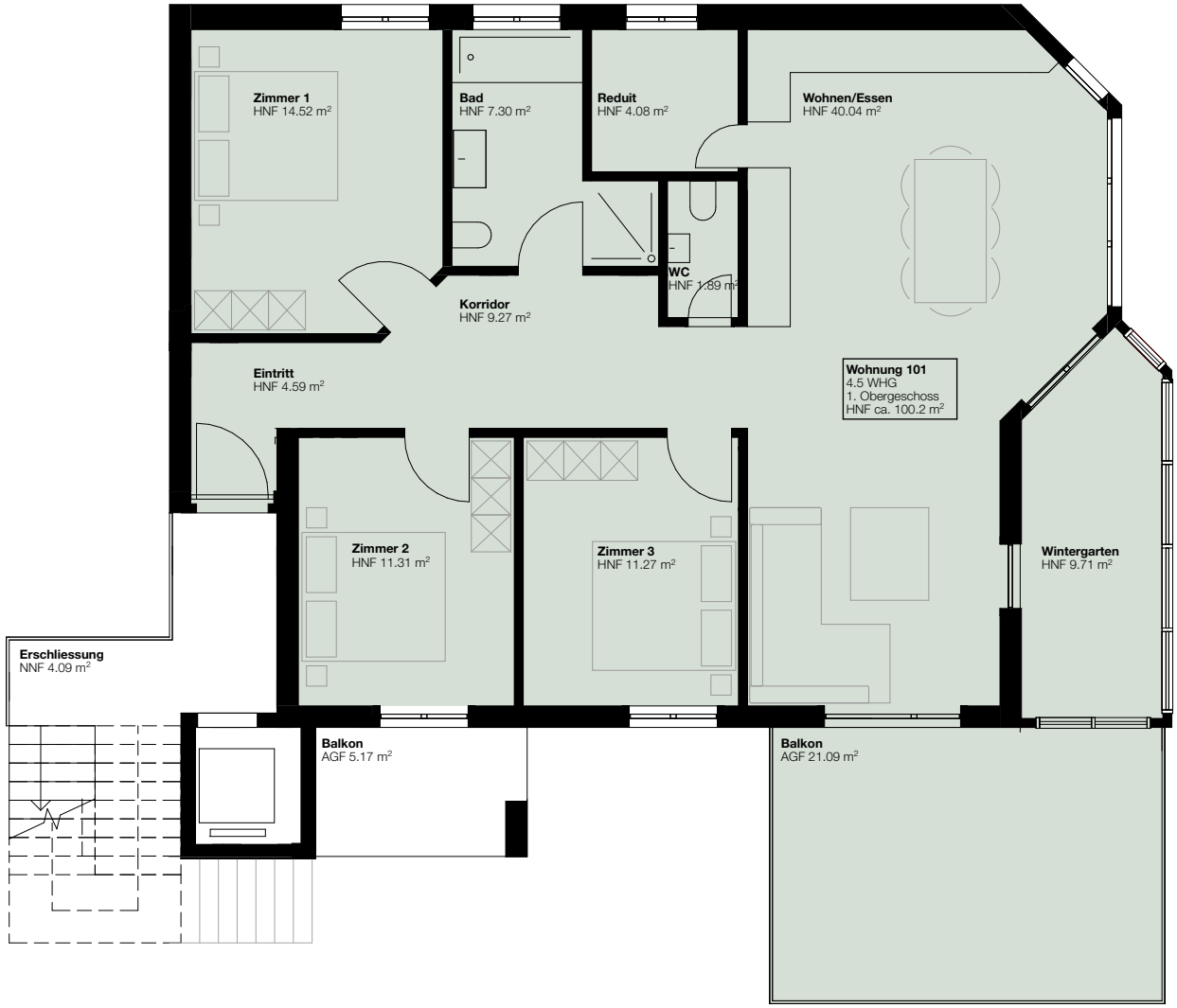
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie die vielseitigen Möblierungsmöglichkeiten. Ein angrenzender Wintergarten erweitert den Wohnraum und eignet sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich oder als ruhiger Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine nach Westen ausgerichtete Terrasse, welche den Wohnraum nach aussen erweitert und einen angenehmen Ort für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend totalsaniert. Dabei wurden sämtliche Leitungen, Oberflächen, Fenster sowie die Nasszellen vollständig erneuert und auf einen zeitgemässen, hochwertigen Ausbaustandard gebracht. Im Zuge der Sanierung wurde zudem das gesamte Mehrfamilienhaus umfassend erneuert und aufgestockt. Die Beheizung erfolgt über eine neue, moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe, welche für einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnkomfort sorgt.

Adresse	Grätzlistrasse 33 I 8152 Opfikon	
Parzelle	Kat. Nr. 7147 I 899 m²	
Verkaufspreis Wohnung Verkaufspreis Einstellplatz	**CHF 1'395'000.-** CHF 55'000.-	
Fläche	Wohnung 101 Keller Terrasse Wintergarten	HNF - 100.2 m2 NNF - 13.4 m2 ANF - 26.3 m2 ANF - 9.7 m2
Baujahr	1980	
Totalsanierung 2025/2026	Das Mehrfamilienhaus wurde in den Jahren 2025/2026 totalsaniert, wobei sämtliche Leitungen, die Gebäudehülle, alle Oberflächen sowie die gesamte Haustechnik vollständig neu erstellt und das Gebäude zusätzlich mit einem Attikageschoss aufgestockt wurden.	
Wertquote	322/1000	
Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	
Bestehende Hypothek	ohne Verpflichtungen	

11 4.5 WOHNUNG I 1. OBERGESCHOSS I OLIVIA

ZET IMMOBILIEN AG



4.5 Zi WHG I 1. Obergeschoss
Mst.: 1:100 I 12.10.2026 I ca. HNF 100.2 m²

0 1 5

Kaufpreis WHG: CHF 1'395'000.-
Kaufpreis PP: CHF 55'000.-
Wertquote: 322/1000

STILVOLL BIS INS DETAIL

ZET IMMOBILIEN AG



1. Obergeschoss I WHG Olivia I Küche

NASSZELLE WHG OLIVIA

ZET IMMOBILIEN AG



1. Obergeschoss I WHG Olivia I DU/BAD/WC



1. Obergeschoss I WHG Olivia I WC

ZET IMMOBILIEN AG

ANKOMMEN
ZENTRAL
EINZIGARTIG
ZUHAUSE
MODERN
URBAN
VIELSEITIG
FREIRAUM



Südfassade

15 ECKWERTE ZUR WOHNUNG I CELESTE

ZET IMMOBILIEN AG

Die grosszügige 4.5-Zimmer-Attikawohnung mit rund 96 m² Wohnfläche befindet sich im obersten Geschoss des Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie ein exklusives Wohngefühl. Die erhöhte Lage bietet viel Privatsphäre, grosszügige Lichtverhältnisse und einen angenehmen Weitblick.

Der Wohnungseingang ist zur Strasse hin ausgerichtet und liegt im östlichen Bereich der Liegenschaft. Beim Eintreten empfängt ein grosszügiges Entrée mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus werden die Räume über einen praktischen Vorraum erschlossen, welcher Zugang zu drei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Dusche und WC sowie zum grosszügigen Wohn- und Essbereich bietet.

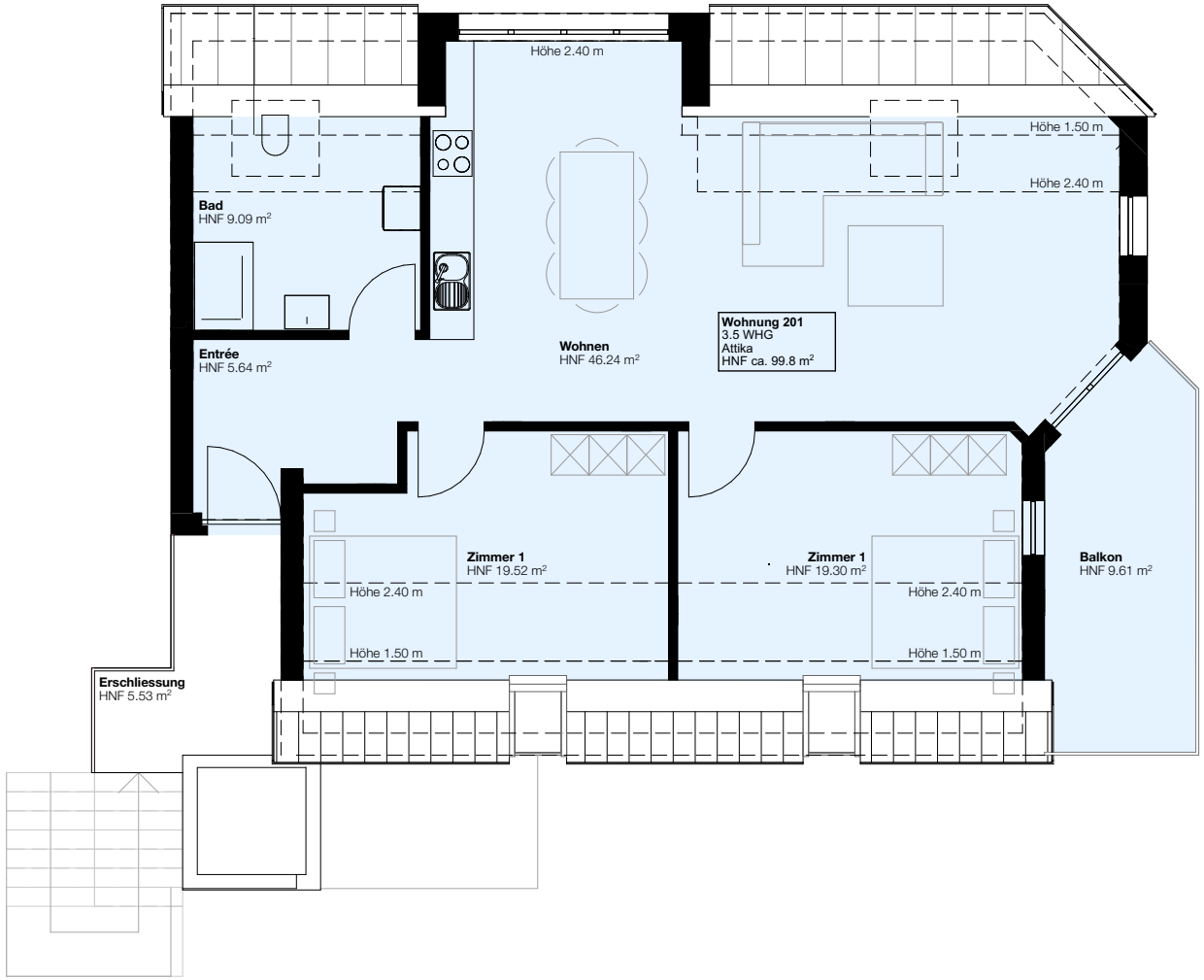
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie vielfältige Möblierungsmöglichkeiten. Ergänzt wird der Wohnbereich durch einen nach Westen ausgerichteten Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und ideale Bedingungen für sonnige Nachmittage, gemütliche Sommerabende oder entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Attikawohnung wurde im Jahr 2026 umfassend totalsaniert. Dabei wurden sämtliche Leitungen, Oberflächen, Fenster sowie die Nasszelle vollständig erneuert und auf einen zeitgemässen, hochwertigen Ausbaustandard gebracht. Im Zuge der Sanierung wurde zudem das gesamte Mehrfamilienhaus umfassend erneuert und aufgestockt. Die Beheizung erfolgt über eine neue, moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe, welche einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnkomfort gewährleistet.

Adresse	Grätzlistrasse 33 I 8152 Opfikon	
Parzelle	Kat. Nr. 7147 I 899 m²	
Verkaufspreis Wohnung Verkaufspreis Einstellplatz	**CHF 1'410'000.-** CHF 55'000.-	
Fläche	Wohnung 201 Keller Balkon	HNF - 99.8 m2 NNF - 9.7 m2 ANF - 9.6 m2
Baujahr	1980	
Kernsanierung & Aufstockung	Das Mehrfamilienhaus wurde in den Jahren 2025/2026 totalsaniert, wobei sämtliche Leitungen, die Gebäudehülle, alle Oberflächen sowie die gesamte Haustechnik vollständig neu erstellt und das Gebäude zusätzlich mit einem Attikageschoss aufgestockt wurden.	
Wertquote	322/1000	
Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	
Bestehende Hypothek	ohne Verpflichtungen	

16 3.5 WOHNUNG I ATTIKA I CELESTE

ZET IMMOBILIEN AG



3.5 Zi WHG I Attika
Mst.: 1:100 I 12.10.2026 I ca. HNF 99.8 m²

0 1 5

Kaufpreis WHG: CHF 1'410'000.-
Kaufpreis PP: CHF 55'000.-
Wertquote: 322/1000

KOCHEN - LEBEN - GENIESSEN

ZET IMMOBILIEN AG



Attika I WHG Celeste I Wohnzimmer/Küche

NASSZELLE WHG CELESTE

ZET IMMOBILIEN AG



Attika I WHG Celeste I DU/BAD/WC



Attika I WHG Celeste I DU/BAD/WC

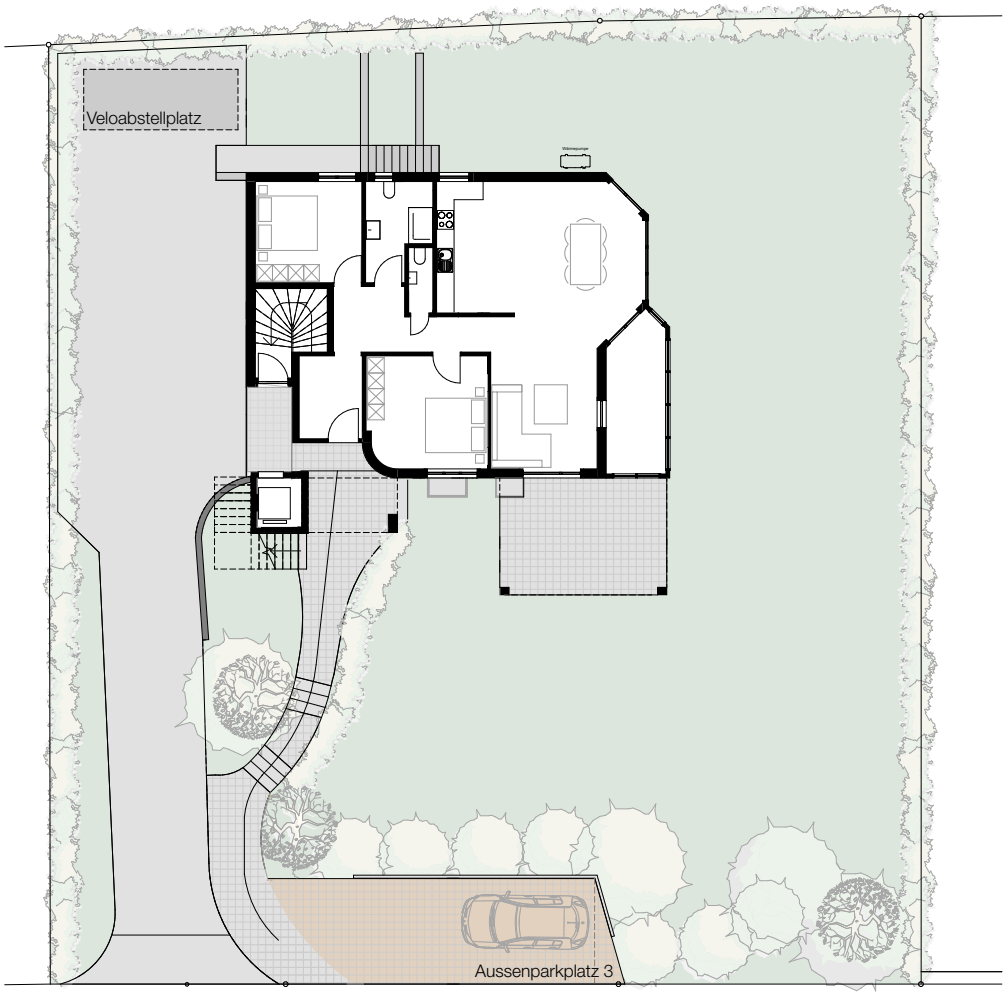
SCHLICHTE ELEGANZ

ZET IMMOBILIEN AG



Attika I WHG Celeste I Wohnzimmer

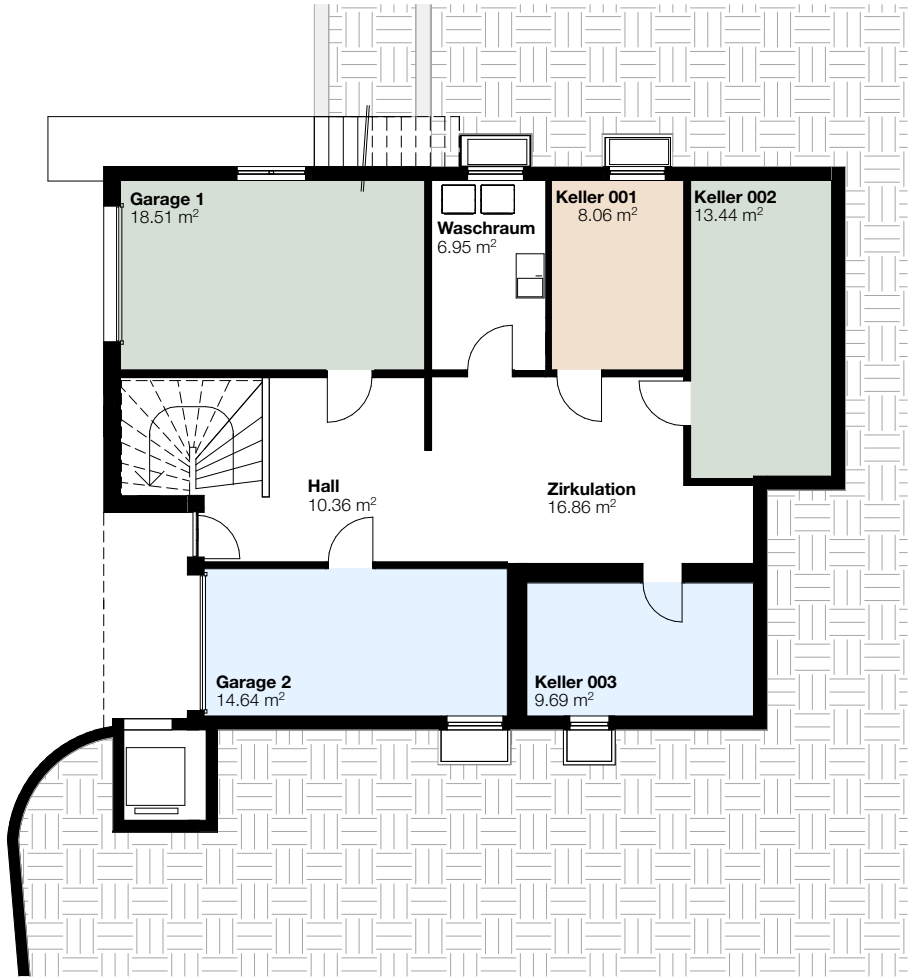
20 UMGEBUNG



Erdgeschoss I Umgebung

UNTERGESCHOSS

ZET IMMOBILIEN AG



Untergeschoss I Keller/Einstellplätze

EIN ZUHAUSE, DAS ZU IHNEN PASST

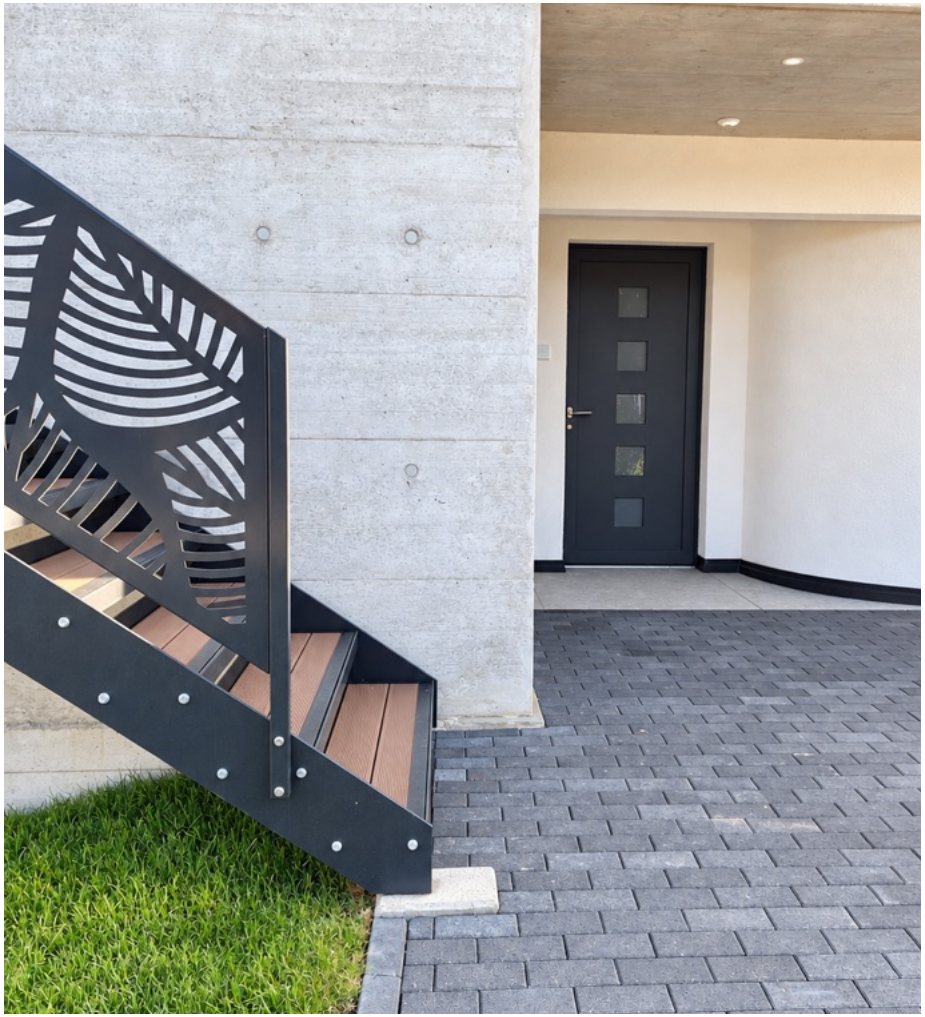
ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I WHG Amelia I Garten/Sitzplatz

22 DATEN FÜR DUE DILIGENCE

ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I Eingang

Grundbuchrechtliches	Grundbuchauszug		
Versicherung	GVZ Nachweis		
Pläne Bestand	Katasterplan	- gem. GIS	Mst:1:1000
	Grundrisse	- Untergeschoss	Mst:1:100
		- Erdgeschoss	Mst:1:100
		- Obergeschoss	Mst:1:100
		- Attikageschoss	Mst:1:100
	Schnitt	- Schnitt A-A	Mst:1:100
	Fassaden	- Nordfassade	Mst:1:100
		- Ostfassade	Mst:1:100
		- Südfassade	Mst:1:100
		- Westfassade	Mst:1:100
Fotos	Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Fotos der Räumlichkeiten.		
Besichtigungstermin	Auf Anfrage begleiten wir Sie gerne auf das Grundstück.		

23 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ZET IMMOBILIEN AG



Erdgeschoss I WHG Amelia I DU/BAD/WC

Garantie / Haftungsausschluss

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die ZET Immobilien AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen sowie Informationen auf die Richtigkeit prüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

Ablehnung Provisionsansprüche

ZET Immobilien AG wird von der Verkäuferschaft entschädigt und wahrt dessen Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.

24 VERKAUFSPROZESS

ZET IMMOBILIEN AG

Phase 1

Verkaufsdossier / Begehung Grundstück
Zu Ihrer Information und zur Abgabe eines Kaufangebots haben wir ein Verkaufsdossier mit allen relevanten Objektunterlagen vorbereitet. Weitere Unterlagen wie GB-Auszug, ÖReb-Auszug, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Gerne begleiten wir Sie auf Anfrage auf das Grundstück.

Phase 2

Einreichung unverbindliches Kaufangebot
Bei konkretem Kaufinteresse bitten wir Sie ein schriftliches Kaufangebot einzureichen.

Notwendige Angaben im Kaufangebot:
- Name, Adresse und Telefon der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung seitens Bank

Phase 3

Einreichung verbindliches Angebot
Sämtliche eingegangenen Angebote werden gesammelt und anschliessend der Eigentümerschaft zur Sichtung sowie zur Entscheidung über das weitere Vorgehen weitergeleitet.

Der Entscheid über eine allfällige weitere Angebotsrunde und über den Zuschlag liegt bei der Eigentümerschaft, die sich einen Zwischenverkauf jederzeit vorbehält.

Phase 4

Abschlussphase
- Abschluss Reservationsvertrag anschliessend ohne Verzug
- Beurkundung und Eigentumsübertragung



Nicola Zeoli I Geschäftsinhaber

ZET Immobilien Ag
info@zetimmobilien.ch
079 375 96 98