

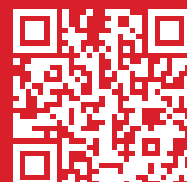
# Grosszügige 4.5-Zimmer Gartenwohnung an ruhiger Lage



Wäni 10, 8840 Einsiedeln-Trachslau



Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





# Herzlich willkommen in Einsiedeln!

## Naturnah, familienfreundlich und attraktiv gelegen!

Die Gemeinde Einsiedeln liegt im Kanton Schwyz und besticht durch ihre idyllische Lage inmitten einer beeindruckenden Berglandschaft. Sie ist bekannt für das barocke Benediktinerkloster Einsiedeln, einen bedeutenden Wallfahrtsort, der jährlich zahlreiche Pilger und Touristen anzieht. Mit rund 15'000 Einwohnern bietet Einsiedeln eine harmonische Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbanem Komfort.

Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Im Sommer laden die umliegenden Wälder und Berge zum Wandern und Radfahren ein, während im Winter das beliebte Skigebiet Hoch-Ybrig nur eine kurze Fahrt entfernt ist. Zudem liegt der Sihlsee, der grösste Stausee der Schweiz, direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und Erholung.

Einsiedeln verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Gesundheitszentren und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Gemeinde ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Zürich ist in weniger als einer Stunde erreichbar. Auch kulturell hat Einsiedeln einiges zu bieten – neben dem Kloster laden verschiedene Museen, Galerien und das traditionsreiche Einsiedler Welttheater zu spannenden Entdeckungen ein. Dank seiner malerischen Umgebung, der hohen Lebensqualität und der guten Anbindung ist Einsiedeln nicht nur ein begehrter Wohnort, sondern auch ein beliebtes Ausflugsziel für Menschen, die Natur und Erholung schätzen.



## Lichtdurchflutet wohnen in Einsiedeln mit eigenem Gartenparadies

An der Wäni 10 in Einsiedeln erwartet Sie diese grosszügige 4.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 119 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche. Die im Jahr 1996 erstellte Wohnung überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung, einer ruhigen Wohnlage und einem grosszügigen, rund 123 m<sup>2</sup> grossen Garten. Das Objekt liegt eingebettet in ein beschauliches, idyllisches Wohnquartier mit einer angenehmen Nachbarschaft. Ein einladendes Gemeinschaftshäuschen mit Grillplatz und gemütlichen Sitzgelegenheiten bildet das Herzstück der Siedlung. Der liebevoll gestaltete, gemeinsame Spielplatz bietet Raum für glückliche Kindheitserinnerungen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Grosszügige Fensterfronten und bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Bezug zum eigenen Garten. Wohn- und Essbereich sowie Küche sind mit Steinplatten ausgestattet, die Zimmer mit warmem Parkettboden. Die vollausgestattete Küche bietet hohen Komfort. Das grosszügige Schlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein separates WC mit integriertem Waschturm, eine praktische Garderobe sowie zahlreiche Einbauschränke runden das Raumangebot ab.

Ein grosses Kellerabteil sowie ein Einstellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Eine attraktive Wohnung für alle, die grosszügiges und ruhiges Wohnen mit einem eigenen Garten schätzen.









Digitaler Möblierungsvorschlag









Digitaler Möblierungsvorschlag











Digitaler Möblierungsvorschlag





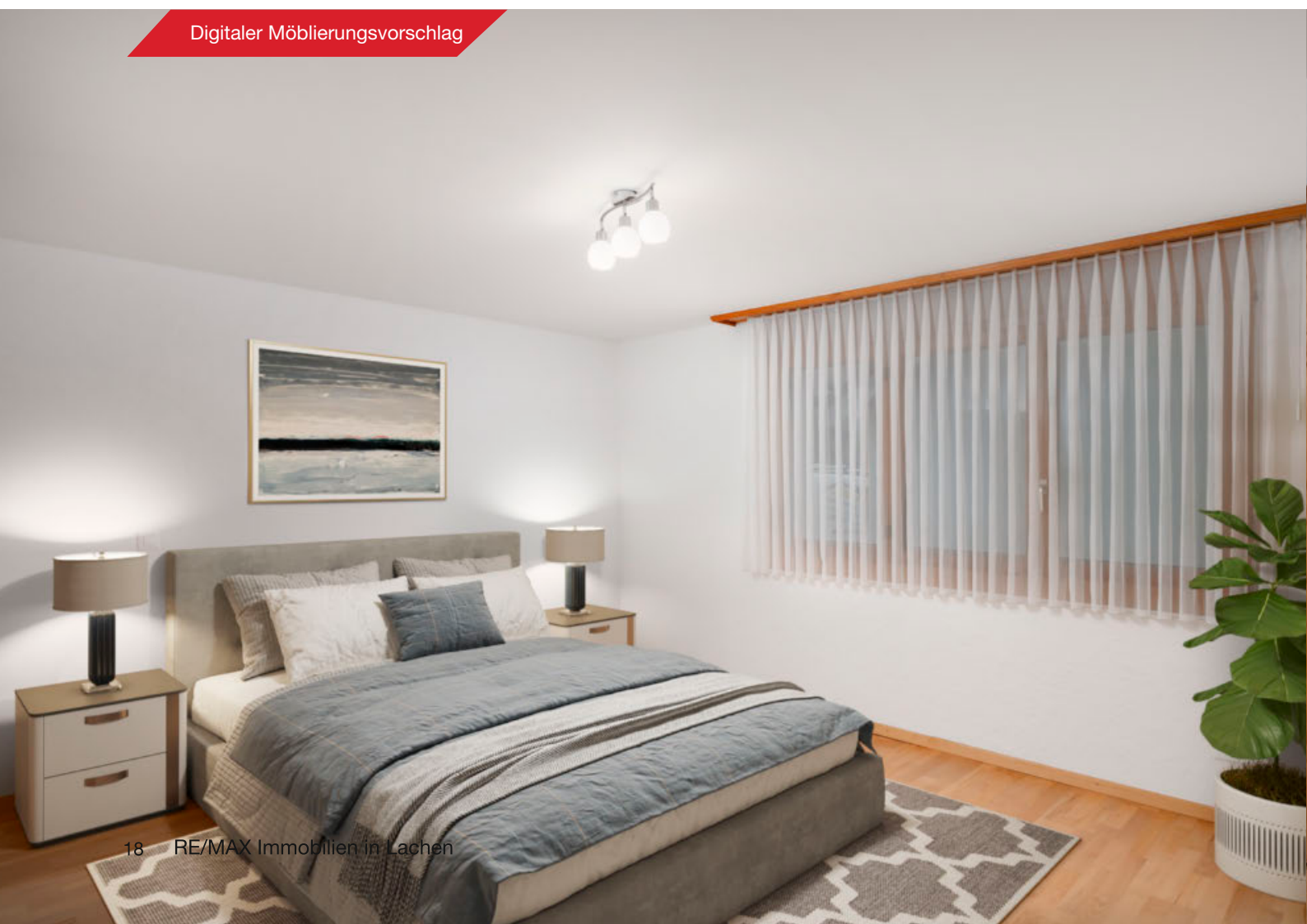






Masterschlafzimmer

Digitaler Möblierungsvorschlag





Weitere Zimmer















# Situation und Verkehrserschliessung

## Lage und Infrastruktur auf einen Blick



### Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Einsiedeln 1200 m
- Bushaltestelle Einsiedeln-Wäni 75 m

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Einsiedeln - Stadt Zürich ca. 70 Min.
- Einsiedeln - Schwyz ca. 60 Min.
- Einsiedeln - Pfäffikon SZ ca. 45 Min.

### Autoanbindungen

- Einsiedeln - Stadt Zürich ca. 45 Min.
- Einsiedeln - Schwyz ca. 30 Min.
- Einsiedeln - Pfäffikon SZ ca. 20 Min.

### Nächste Einkaufsmöglichkeiten

- Coop Supermarkt 1100 m
- Migros Supermarkt 1150 m
- Volg 1200 m

### Nächste Schulen

- Kindergarten 900 m
- Primarschule 900 m
- Sekundarschule 1600 m

### Steuerfuss

- Kanton Schwyz 110%
- Bezirk Einsiedeln 170%
- Gemeinde Einsiedeln 170%

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Objektart             | Gartenwohnung      |
| Strasse und Nr.       | Wäni 10            |
| PLZ und Ort           | 8840 Einsiedeln SZ |
| Baujahr               | 1996               |
| Anzahl Zimmer         | 4.5                |
| Anzahl Badezimmer     | 1                  |
| Anzahl zusätzliche WC | 1                  |
| Nettowohnfläche       | 119 m <sup>2</sup> |
| Wertquote             | 53/1000            |
| Kataster-Nr.          | 51                 |
| Bezugstermin          | Ab sofort          |

## HEIZUNG

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Heizungsart | Ölheizung        |
| Heizkörper  | Fussbodenheizung |

## NEBENKOSTEN / ERNEUERUNGSFONDS

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Nebenkosten 2025                 | CHF 4'435.--   |
| Einzahlung EF 2025               | CHF 2'120.--   |
| Saldo EF Wohnung 31.12.2025      | CHF 5'632.--   |
| Saldo EF Liegenschaft 31.12.2025 | CHF 106'258.-- |

## PREIS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Richtpreis Wohnung       | CHF 1'360'000.--   |
| Richtpreis Einstellplatz | CHF 35'000.--      |
| Richtpreis total         | CHF 1'395'000.--   |
| Anzahlung                | 5% des Kaufpreises |

## WEITERES VORGEHEN

Bei Interesse führe ich Sie gerne persönlich durch die Räumlichkeiten. Bitte kontaktieren Sie mich per Telefon oder E-Mail, damit wir gemeinsam einen Termin vereinbaren können. Gerne berate ich Sie auch bezüglich der Finanzierung von Wohneigentum (Hypothek).

## VERKAUFSABWICKLUNG

Mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags wird eine Anzahlung von 5% des Kaufpreises fällig. Ausserdem muss zu diesem Zeitpunkt eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Finanzierungsinstitutes vorliegen. Nach Unterzeichnung des Reservationsvertrags und der Finanzierungszusage sowie der Gutschrift der Anzahlung gilt das Objekt als reserviert. Sind diese Punkte nicht gegeben, bleibt ein Zwischenverkauf vorbehalten. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamts werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung (Übertrag, Errichtung und/oder Mutation der Schuldbriefe) gehen zu Lasten der Käufer.

## OFFERTCHARAKTER

Der ausgeschriebene Preis ist ein Richtpreis. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Sämtliches Mobiliar, Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge und Ähnliches auf allen Bildern und Plänen haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch. Weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber RE/MAX Immobilien.

## ANFRAGEN

Roger Möschler, Inhaber/CEO  
REMAX Immobilien am Zürichsee  
+41 55 451 01 10  
+41 79 404 71 61  
roger.moeschler@remax.ch



# Kontaktieren Sie mich zu allen Themen rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma für den Verkauf Ihrer Immobilie? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Vom Erstgespräch über den gesamten Verkaufsprozess bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Seit bald 20 Jahren stehen wir in der Region für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen!

Ich freue mich auf Sie!



**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

**Roger Möschler**

Inhaber / CEO

Dipl. Immobilienmakler

+41 79 404 71 61

+41 55 451 01 10

[roger.moeschler@remax.ch](mailto:roger.moeschler@remax.ch)

**RE/MAX Immobilien in Lachen**

**immostern lachen gmbh**

Marktstrasse 10

8853 Lachen

[www.remax.ch/lachen](http://www.remax.ch/lachen)

**RE/MAX**