

Freiraum auf höchstem Niveau

Bahnhofstrasse 80, 8902 Urdorf



4

ZIMMER

110 m²

WOHNFLÄCHE

1985

BAUJAHR

CHF 1'265'000

VERKAUFSPREIS

ZUM INSERAT



Inhalt

Beschreibung

Übersicht zum Objekt

Details

Objektdaten

Gemeindeinfos

Infos zur Lage

Galerie

Grundrisse

Weitere Informationen

Bewerten

03

05

06

07

08

09

10

18

19

20



IHR ANSPRECHPARTNER

Holger Deuschle

Lifestyle Living Real Estate

+41 76 571 66 13

holger.deuschle@lifestyleliving.ch

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.



3D-Tour, Videos und aktuelle Infos finden Sie auf:

<https://lifestyleliving.avendo.ch/immo/18902BA801>

Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Attikawohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit 110 m² Nettowohnfläche und einer spektakulären 85 m² Terrasse. Ein Lift führt bequem zur Wohnung; die Küche wurde 2024 erneuert. Zwei Bäder, durchdachter Grundriss und zwei Tiefgaragenplätze, welche dazu erworben werden, runden das Angebot in zentraler Lage von Urdorf ab.

85 m² Terrasse - Ihr privates Outdoor-Wohnzimmer über Urdorf.

Willkommen an der Bahnhofstrasse 80 in Urdorf: Im obersten Geschoss eines Hauses mit insgesamt 3 Etagen und 10 Parteien liegt diese 4-Zimmer-Attikawohnung - ideal für alle, die viel Aussenraum und kurze Wege schätzen. Der Lift bringt Sie direkt komfortabel ins 3. Obergeschoss.

Die Nettowohnfläche von 110 m² verteilt sich auf einen grosszügigen Wohnbereich mit 34.2 m² sowie einen separaten Essbereich mit 14.7 m². Von hier gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse - ein echtes Highlight mit 85 m² Fläche, die Platz für Lounge, Essplatz, Pflanzen und Sonnenliegen bietet. Zwei gut geschnittene Zimmer (14.7 m² und 12.9 m²) schaffen Rückzug und Flexibilität fürs Homeoffice oder für die Familie.

Die separate Küche wurde 2024 renoviert und entspricht damit aktuellen Ansprüchen an Komfort und Pflegeleichtigkeit. Zwei Badezimmer sorgen für Alltagstauglichkeit; Oberflächen, Böden, Mauerwerk und Fenster sind gemäss Zustandseinschätzung intakt.

Beschreibung

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1985 und präsentiert sich gepflegt. Zur Wohnung gehören zwei separate Garagenboxen - praktisch und wettergeschützt. Für Pendlerinnen und Pendler ist die Lage ein Plus: Der Bahnhof Urdorf Weihermatt liegt nur 559 m entfernt, der Autobahnanschluss Urdorf in 1'241 m Distanz, und der Flughafen Zürich ist rund 12.8 km entfernt. Einkauf, Schulen und weitere Angebote sind im Ort vorhanden - Urdorf verbindet städtische Nähe mit angenehmer Wohnqualität.

Ob Paar, kleine Familie oder Menschen mit dem Wunsch nach viel Privatsphäre im Freien: Diese Attikawohnung in Urdorf lässt sich vielseitig einrichten und bietet beste Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Wer eine Eigentumswohnung mit aussergewöhnlicher Terrasse kaufen möchte, findet hier eine überzeugende Option.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin - wir zeigen Ihnen die Vorzüge dieser Attikawohnung mit grosser Terrasse in Urdorf vor Ort.

4-ZIMMER-ATTIKAWOHNUNG MIT 85 M² TERRASSE IN URDORF KAUFEN

Übersicht

Bahnhofstrasse 80, 8902 Urdorf

1'265'000

VERKAUFSPREIS / CHF

4

ANZAHL ZIMMER

2

NASSZELLEN

Auf Anfrage

VERFÜGBARKEIT

110 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

1985

BAUJAHR

MERKMALE

-  Terrasse
-  Lift
-  Garage
-  Urban

Details

WOHNEN & AUSSENBEREICH

- 4 Zimmer
- Nettowohnfläche 110 m²
- Wohnen 34.2 m²
- Essen 14.7 m²
- Zimmer 1: 14.7 m²
- Zimmer 2: 12.9 m²
- 2 Badezimmer
- Attikawohnung im 3. OG
- Lift vorhanden

AUSBAU & TECHNIK

- Separate Küche
- Küche 2024 renoviert
- Bäder intakt
- Bodenbeläge intakt, Qualität normal
- Fenster intakt, Qualität einfach

AUSBAU & TECHNIK

- Gasheizung
- Wärmeverteilung über Radiatoren
- Baujahr 1985

GEBÄUDE & PARKIERUNG

- Haus mit 3 Geschossen
- 10 Wohneinheiten
- 2 separate Garagenboxen

LAGE & DISTANZEN

- Bahnhof Urdorf Weihermatt: 559 m
- Autobahnanschluss Urdorf: 1'241 m
- Flughafen Zürich: 12'845 m
- Adresse: Bahnhofstrasse 80, 8902 Urdorf (ZH)

Objektdaten

OBJEKTDDETAILS

Objektart	Attikawohnung
Baujahr	1985
Renovationsjahr	2024
Zimmer	4
Badezimmer	2
Wohneinheiten	10
Garagen	2
Etage	3. OG

OBJEKTDDETAILS (FORTS.)

Stockwerke	3
Wertquote	120/1'000
Adresse	Bahnhofstrasse 80, 8902 Urdorf
Parzelle	4075
FLÄCHEN	
Nettowohnfläche	110 m²
Terrassenfläche	85 m²

ENERGIE

Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 1'265'000
Preis/m²	CHF 11'500
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Auf Anfrage

Gemeinde Urdorf

STEUERBELASTUNG

10.3%

GEMEINDESTEUER

10%

KANTONSSTEUER

10%

BEZIRKSSTEUER

GEMEINDEDATEN

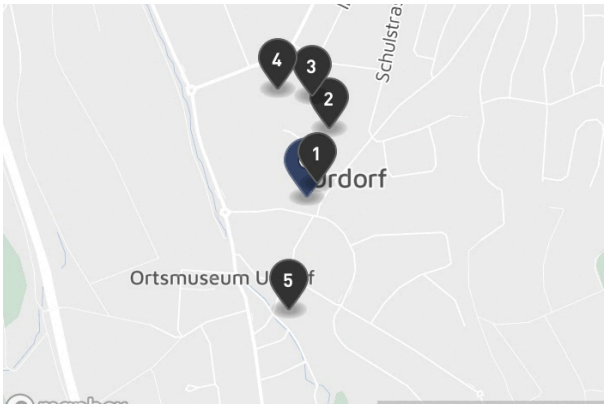
Altersverteilung	0-24: 25% 25-54: 42% 55+: 32%
Zivilstand	Ledig: 57% Verheiratet: 43%
Wohnfläche pro Kopf	54 m²
Netto-Migrationsrate	2.73% (Stand 2023)
Bevölkerung	10,424
Arbeitskräfte	6,737



Urdorf (Bezirk Dietikon) liegt zwischen Zürich-Altstetten und Dietikon. Zwei Bahnhöfe (Urdorf und Urdorf Weihermatt) bieten direkte S-Bahn-Verbindungen mit den Linien S5 und S14, jeweils im 30-Minuten-Takt, nach Zürich HB. Buslinien, u. a. 303 und 308, erschliessen Dietikon, Schlieren und Altstetten. Rasche Autobahnanbindung über die A4 (Anschlüsse Urdorf-Nord und Urdorf-Süd) sowie das Limmattalerkreuz A3/A4. Bildung vor Ort: Primar- und Sekundarschule; die Kantonsschule Limmattal liegt in Urdorf. Einkauf im Ort bei Migros, Denner und SPAR. Der Steuerfuss beträgt 115 % (Budget 2024).

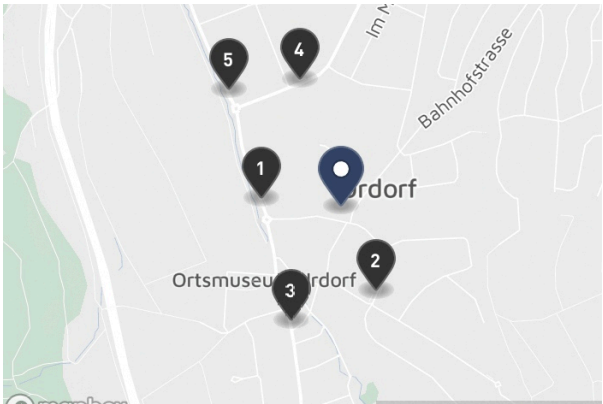
Die Gemeinde Urdorf überzeugt mit starker ÖV-Anbindung, schnellen Autobahnwegen und kompletter Bildung bis zur Kantonsschule.

Lage



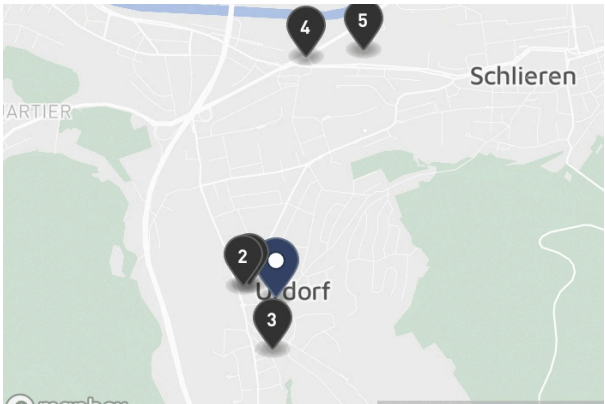
SCHULEN

Kindergarten Krummacker	44 m
Schulhaus Bahnhofstrasse	179 m
Schule Zentrum	251 m
Kindergarten Feld	277 m
TANZ-FABRIK	282 m



ÖFFENTLICHER VERKEHR

Spitzacker	217 m
Uitikonerstrasse	249 m
Sonne	341 m
Neumattstrasse	362 m
Neumatt	440 m

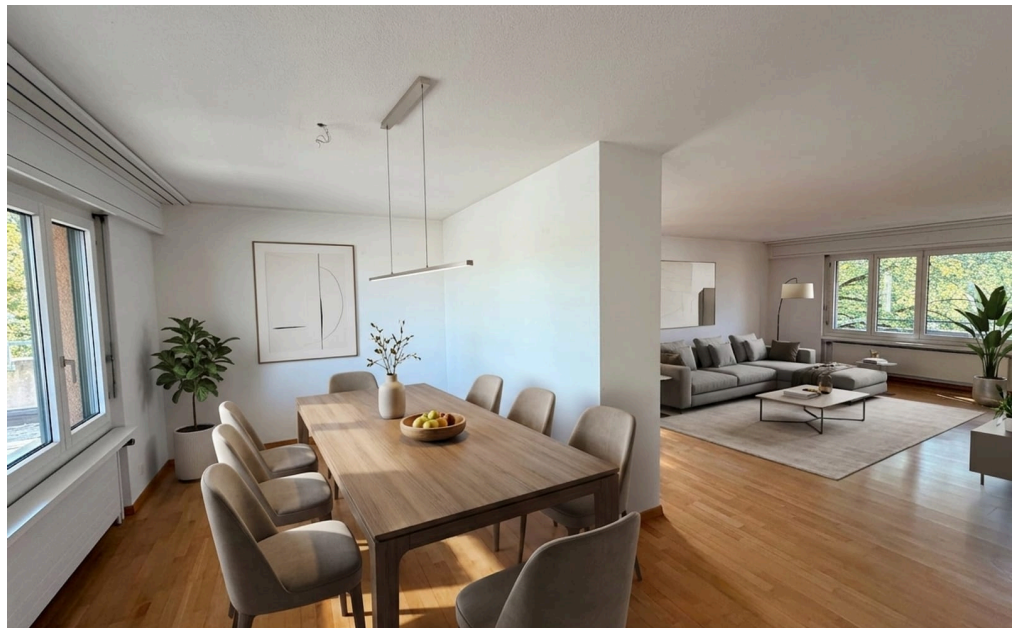


EINKAUFEN

Migros M	179 m
Denner	209 m
Spar	323 m
Coop Pronto	1.5 km
Spar	1.6 km

Galerie





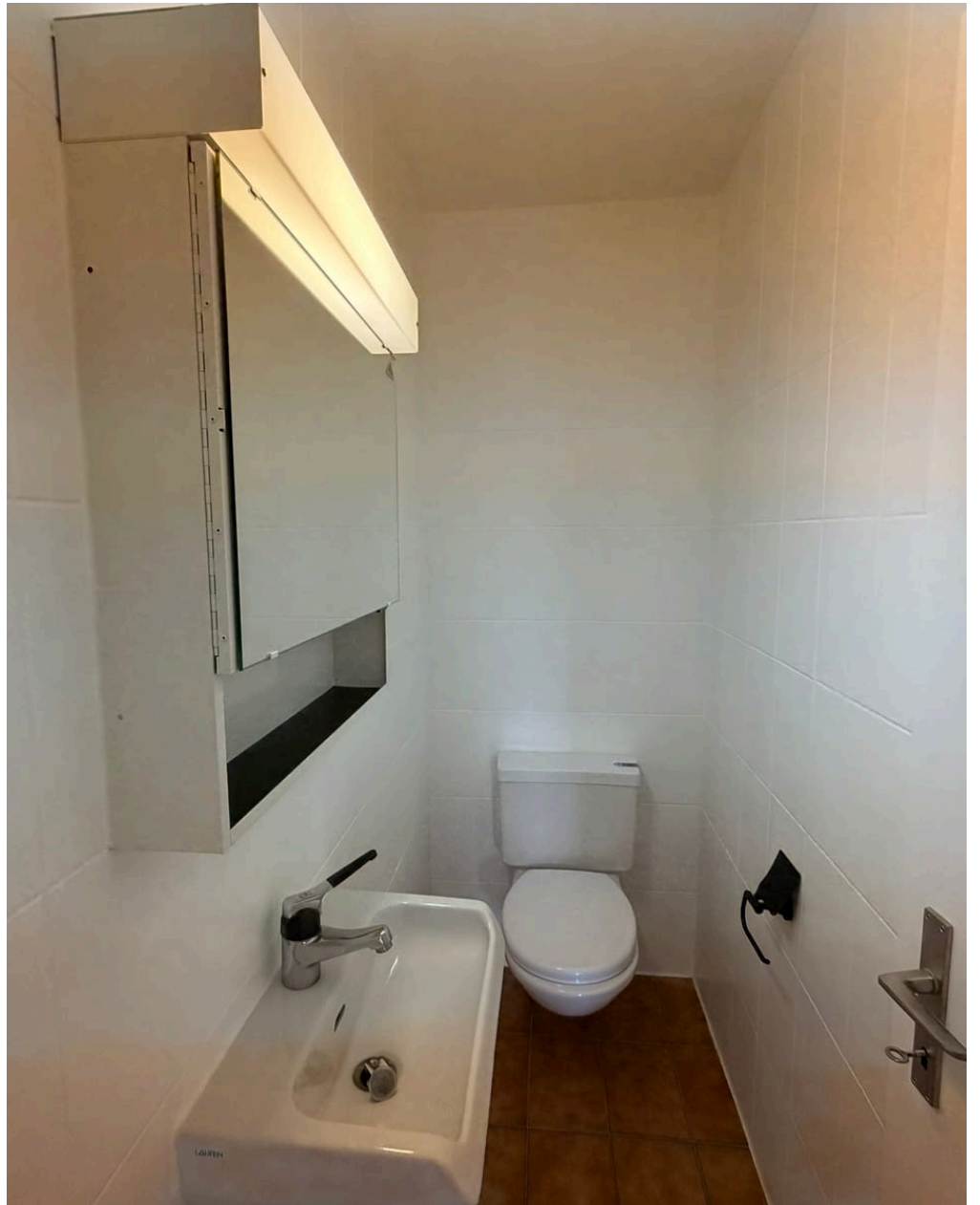




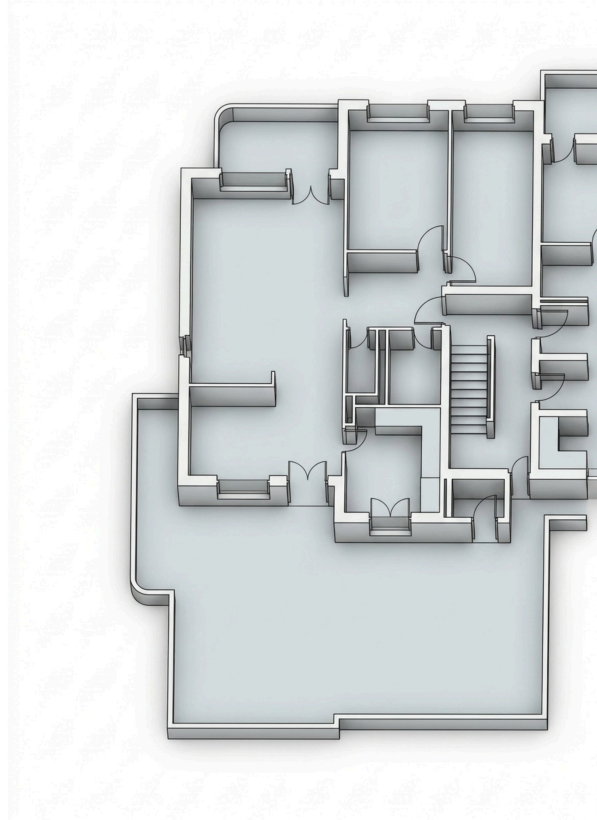








Grundrisse



ICH FREUE MICH, IHNEN DIESE LIEGENSCHAFT PERSÖNLICH VORZUSTELLEN.

Kontakt



IHR ANSPRECHPARTNER

Holger Deuschle

Immobilienberater

+41 76 571 66 13

holger.deuschle@lifestyleliving.ch



Lifestyle Living Real Estate

Seestrasse 72

8712 Stäfa

+41 44 555 78 78

www.lifestyleliving.ch



3D-Tour, Videos und aktuelle Infos finden Sie auf:

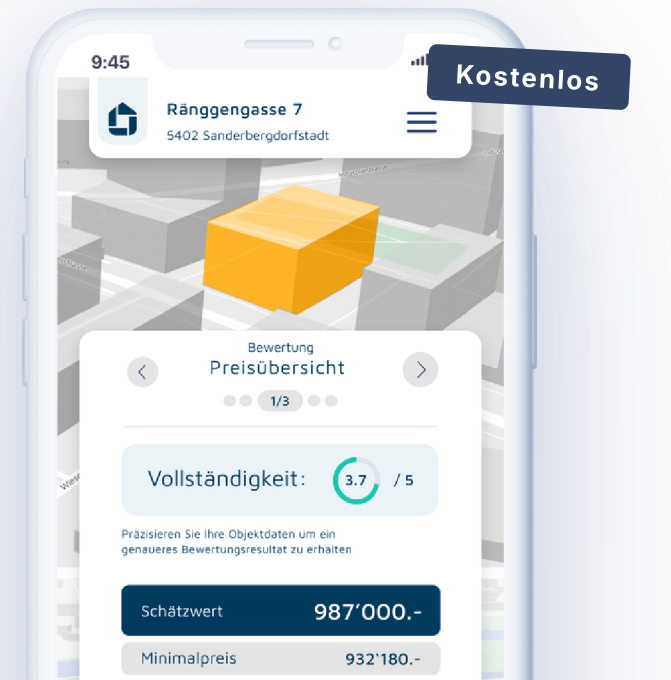
<https://lifestyleliving.avendo.ch/immo/18902BA801>

Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie?

Sind Sie stets über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur **drei Minuten** bereit!



- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen



Jetzt scannen

https://lifestyleliving.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf



Lifestyle Living Real Estate

Seestrasse 72

8712 Stäfa

+41 44 555 78 78

www.lifestyleliving.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.