



## Zentrale 3.5-Zimmer Eckwohnung im Grünen

Bruggächerstrasse 4, 8617 Mönchaltorf

## FAKTEN IM ÜBERBLICK

Objekt	3.5-Zimmer Eckwohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Nebenträume	Keller Nr. 25: 6 m <sup>2</sup> Allgemein: Waschküche mit Trocknungsraum, Veloraum
Parkplätze	Autoeinstellplatz Nr. 59 in der Tiefgarage. Für E-Mobility-Anschluss besteht eine Einkaufsmöglichkeit
Aussennutzfläche	Balkon 6 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten STWEG	21 Wohneinheiten
Wertquote	Wohnung: 38/1'000 Garagenplatz: 1/79 Heizung: 1/119
Baujahr	1971
Heizsystem	Wärmepumpe (Erdwärme)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Renovationen STWEG	2011 Wärmepumpe 2018 Fassadensanierung (Malerarbeiten) 2021 Anbau Velounterstand 2022 Treppenhaus renoviert (Malerarbeiten)
Geplante Investitionen STWEG	Leistungs- und Flachdachsicherungen, PV-Anlagen, neue Aussenbeleuchtung LED
Erneuerungsfonds (EF)	Haus B: CHF 226'028.64 (Stand 31.12.2022) Garage: CHF 112'454.16 (Stand 31.12.2022) Heizung: Es besteht zurzeit kein EF
Betriebskosten	Wohnung: Rund CHF 4'800/Jahr inkl. Einlagen in EF Garage: Rund CHF 235/Jahr
Eigenmietwert	CHF 9'500
Bezugstermin	Sofort
Verkaufspreis	CHF 490'000.- (zzgl. CHF 35'000 für Tiefgaragenplatz)

## DETAILBESCHRIEB

Die nach Südosten ausgerichtete 3.5-Zimmereckwohnung liegt im zweiten Obergeschoss links (ohne Lift) und unterteilt sich in ein Entrée mit Flur, ein Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Reduit, zwei Schlafzimmer sowie einer grossen Nasszelle mit Badewanne und Waschbecken und separatem WC. Die Wohnung verfügt über einen geschützten Balkon mit Windschutzglas der bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt.



Küche und sanitäre Anlagen sind zweckmässig und stammen aus dem Baujahr des Gebäudes.

Der Innenausbau befindet sich im ursprünglichen Zustand. Mit einer Erneuerung des Innenausbaus eröffnet sich die Möglichkeit, diese Wohnung nach persönlichen Bedürfnissen aus- und umzubauen.



Zur Wohnung gehören ein privates Kellerabteil sowie ein Parkplatz in der Garage. Allen Miteigentümern stehen ein Veloraum sowie die Waschküche zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Hervorragend geeignet also für eine junge Familie oder Paare, die in einem sympathischen, ruhigen Wohnquartier zu Hause sein möchten.



# GEMEINDE MÖNCHALTORF, BILDUNG UND INFRASTRUKTUR

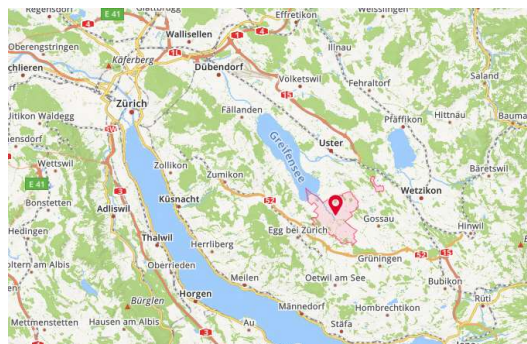
**Lage** Die Gemeinde Mönchaltorf liegt rund 4 km südlich des Stadtzentrums von Uster zwischen Pfannenstiel und Bachtel. Die einzigartige Lage am Greifensee mit der Naturstation Silberweide bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote zu Land und zu Wasser.

<b>Zahlen und Fakten</b>	Kanton	Zürich
	Bezirk	Uster
	Gemeinde	8617 Mönchaltorf
	Höhe	442 m ü. M.
	Einwohnerzahl	4'119 (Stand 2021)
	Steuereinheiten 2023	108 % (ohne Kirchen)

**Infrastruktur** Einkaufsmöglichkeiten und regionale Produkte sind in Mönchaltorf vorhanden (Chäslädeli, Bäckerei, Metzgerei, Landi, Aldi, Denner, Hofläden, etc.). Fachgeschäfte für grössere Einkäufe finden sich in den Städten Uster und Wetzikon. Die Gesundheitszentren der Region liegen in Uster, Wetzikon und Zollikerberg.

**Bildungsangebot** Alle Schulstufen von Kindergarten bis zur Oberstufe werden in Mönchaltorf angeboten. Gymnasien, Berufs- und Berufsmittelschulen befinden sich in Wetzikon, Uster, Rüti, Zürich und Winterthur. Tertiäre Bildungsstufen (Hochschulen, etc.) können in Zürich, Rapperswil und Winterthur besucht werden.

## Distanzen



Destination	Distanz	Auto	ÖV
Uster	6 km	10 min.	10 min.
Zürich	18 km	29 min.	32 min.
Zürich Flughafen	23 km	26 min.	53 min.

## IMPRESSIONEN



Mehrfamilienhaus Nr. 4, Nordwestansicht



Mehrfamilienhaus Nr. 4, Südostansicht



Schlafzimmer nach Südosten ausgerichtet



Schlafzimmer nach Nordwesten ausgerichtet



Wohnzimmer nach Südosten ausgerichtet



Verglaster Balkon, Blick in Richtung Südosten



Nasszelle 1 (Badewanne/Lavabo)



Küche

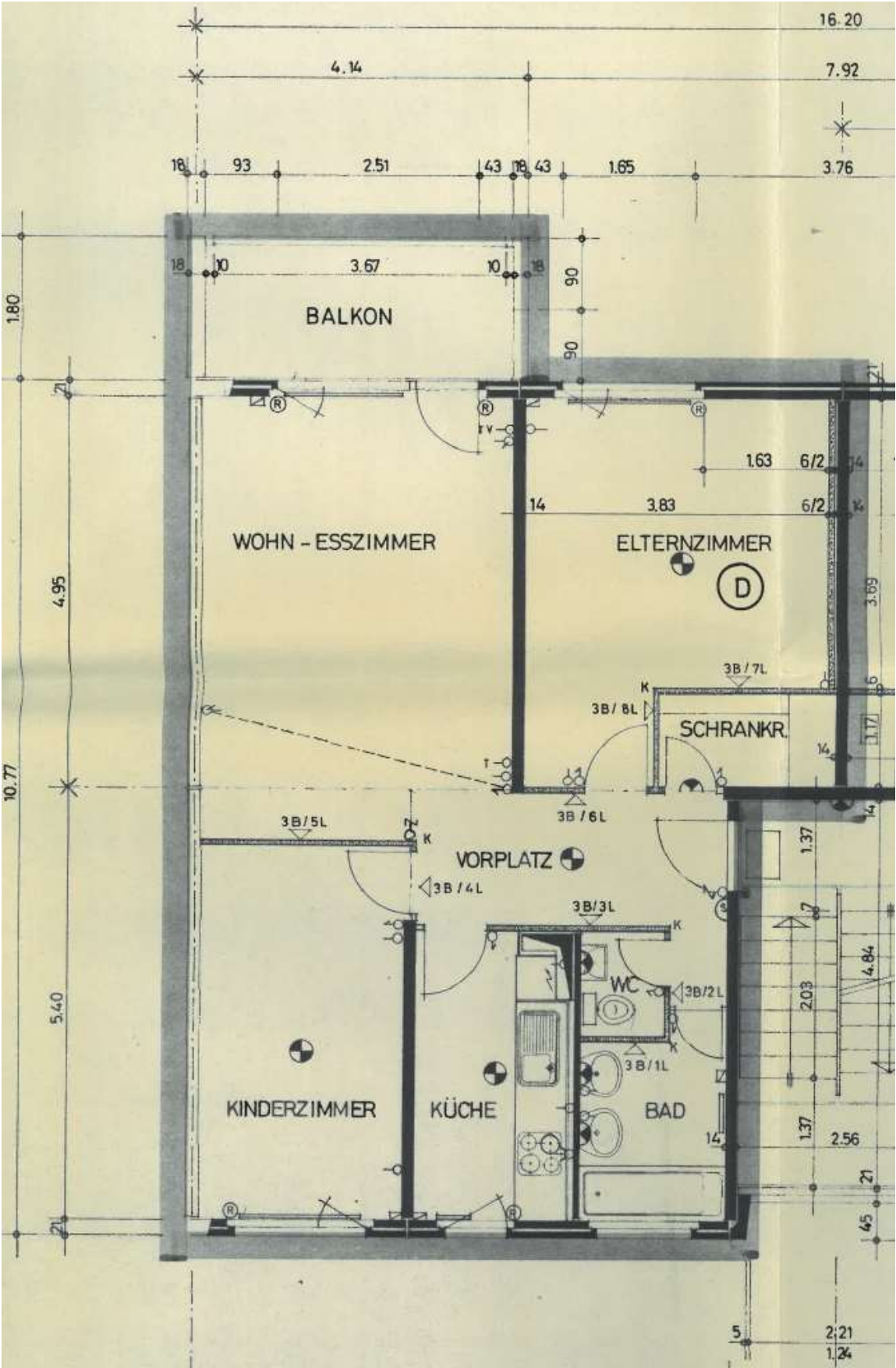


Nasszelle 2 (WC/Lavabo)



Reduit

# GRUNDRISSPLAN



# VERKAUFSPROZESS UND KONDITIONEN

Verkaufspreis CHF 490'000.- (zzgl. CHF 35'000 für Tiefgaragenplatz)

---

Verkaufsprozess Der Verkaufsprozess wird im Grundsatz im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens durchgeführt. Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote werden die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten über die Höhe des höchsten eingetroffenen Kaufangebots informiert und erhalten die Gelegenheit ihre Offerte zu revidieren. Die höchstbietende Partei der ersten Angebotsrunde wird im Falle einer Überbietung im Rahmen der zweiten Angebotsrunde darüber informiert. Nach Ablauf der Frist der zweiten Angebotsrunde werden die Kaufangebote der Verkäuferschaft zur definitiven Auswahl der Käuferschaft vorgelegt.

---

Kaufangebote Verbindliche Kaufangebote inklusive Finanzierungsbestätigung können eingereicht werden an:  
Anwaltskanzlei Thomas Meier, Rellikonstrasse 7, 8124 Maur

---

Konditionen

- Anzahlung von 10 % des Verkaufspreises bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte durch die erwerbende und veräussernde Partei übernommen.
- Grundstückgewinnsteuer wird von der veräussernden Partei bezahlt.
- Kaufabwicklung, Vertragsbeurkundung und Besitzesantritt sofort und Eigentumsübertragung Sommer/Herbst 2024.

---

Unterlagen/Besichtigungen Für ergänzende Unterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich an:  
Anwaltskanzlei Thomas Meier, Rellikonerstrasse 7, 8124 Maur,  
Nicole Sommerhalder, +41 79 628 52 20, immo@thmeier-law.ch

---

Haftungsausschluss Die in diesem Faktenblatt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen bzw. vorvertraglichen Abmachung. Obschon die Anwaltskanzlei Thomas Müller keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben hat und diese nach bestem Wissen und Gewissen überprüft hat, wird dafür keine Verantwortung, Garantie oder Haftung übernommen. Für allfällige Gewährleistungsansprüche ist der Verkäufer ins Recht zu fassen.

Die Zustellung des vorliegenden Faktenblatts gibt keinen Rechtsanspruch auf Zuspruch der Liegenschaft. Es handelt sich lediglich um eine Einladung zur Offertenstellung. Folglich bleiben der Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten und/oder Preisänderungen vorbehalten.