

EINFAMILIENHAUS VOLLER LEBENSFREUDE AN UNVERBAUBARER SÜDHANGLAGE



VORWORT DER EIGENTÜMER

EIN ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN

Ein perfektes Zuhause fühlt sich für jeden anders an. Doch eines haben alle gemeinsam: Es ist der Ort, an dem wir wirklich ankommen.

Für unsere Eltern war dieser Ort das selbst erbaute Haus in Wangen – lichtdurchflutet und mit einem unvergleichlichen Panorama über 35 Alpengipfel.

Wir durften hier eine wunderbare Kindheit verbringen. Nun möchten wir dieses besondere Haus in Hände übergeben, die es mit neuem Leben füllen und genauso schätzen wie wir.



DIE WICHTIGSTEN FAKTEN IM ÜBERBLICK

1979
BAUJAHR

820 m²
GRUNDSTÜCK

170 m²
WOHNFLÄCHE

5.5
ZIMMER



Gebäudevolumen	1'196 m ³ (SIA 416)
Renovationen	1997 · 1999 · 2002 · 2007
Parkierung	Garage, 3 Einstellplätze
Heizung	Wärmepumpe · Bodenheizung
Bauzone	Zweigeschossige Zone W2 30% · AZ 0.30
Eigentum	Alleineigentum
Steuerfuss	101% (ohne Kirchensteuer)

EINSCHÄTZUNG WÜEST PARTNER AG

Zustand		intakt
Mikrolage		4.5 · sehr gut
Marktrating		4.8 · exzellent





Am sonnenverwöhnten Südhang von Wangen-Brüttisellen, gebettet in eine ruhige Sackgasse mit Tempo 30, eröffnet sich vom Wohnzimmer aus ein weiter Panoramablick über das Zürcher Oberland bis tief in die Alpen. Seit 1979 mit viel Liebe gepflegt und behutsam modernisiert, wartet dieses Zuhause nun darauf, seine nächste Geschichte zu schreiben.

Auf 170 m² Wohnfläche und weiteren 207 m² Nebenräumen entfaltet sich ein grosszügiges Zuhause voller Wärme. Das offene Wohnzimmer verzaubert mit Cheminée, Kachelofen und einer luftigen Raumhöhe bis zur Galerie. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer und der Zugang zur sonnigen Dachterrasse, während das Untergeschoss mit Weinkeller, Sauna und Platz für einen Billardtisch zum Entspannen einlädt.

Das 820 m² grosse Grundstück besticht durch einen wunderschönen, vielfältigen Garten – mit viel Rasen, heimischen Sträuchern, Bäumen und Hochbeeten am terrassierten Hang. Drei Garagenplätze und wertvolle Ausnutzungsreserven runden dieses Angebot ab und bieten Raum zum Weiterträumen.

AUSSENRÄUME & GARTEN

Das Haus wird von sattem Grün umschlossen: Der lauschige Garten fällt nach Süden terrassiert ab und bietet einen gedeckten Sitzplatz, während im Norden die gepflasterte Zufahrt liegt.



INNENRÄUME ERDGESCHOSS

Das Wohnzimmer begeistert mit Cheminée, Kachelofen und luftigen Raumhöhe bis zur Galerie. Die grosszügige Küche verbindet Ess- und Wohnbereich direkt mit dem gedeckten Gartensitzplatz.



WOHN- UND ESSBEREICH MIT GALERIE



KÜCHE



ELTERN SCHLAFZIMMER MIT ANKLEIDE

INNENRÄUME OBERGESCHOSS

An die offene Galerie schliessen sich zwei Schlafzimmer und ein Bad an. Das nordseitige und klimatisierte Büro- und Fernsehzimmer bietet direkten Zugang zur geschützten Dachterrasse.



BADEZIMMER MIT DUSCHE



KLIMATISIERTES BÜRO MIT ZUGANG ZUR DACHTERRASSE



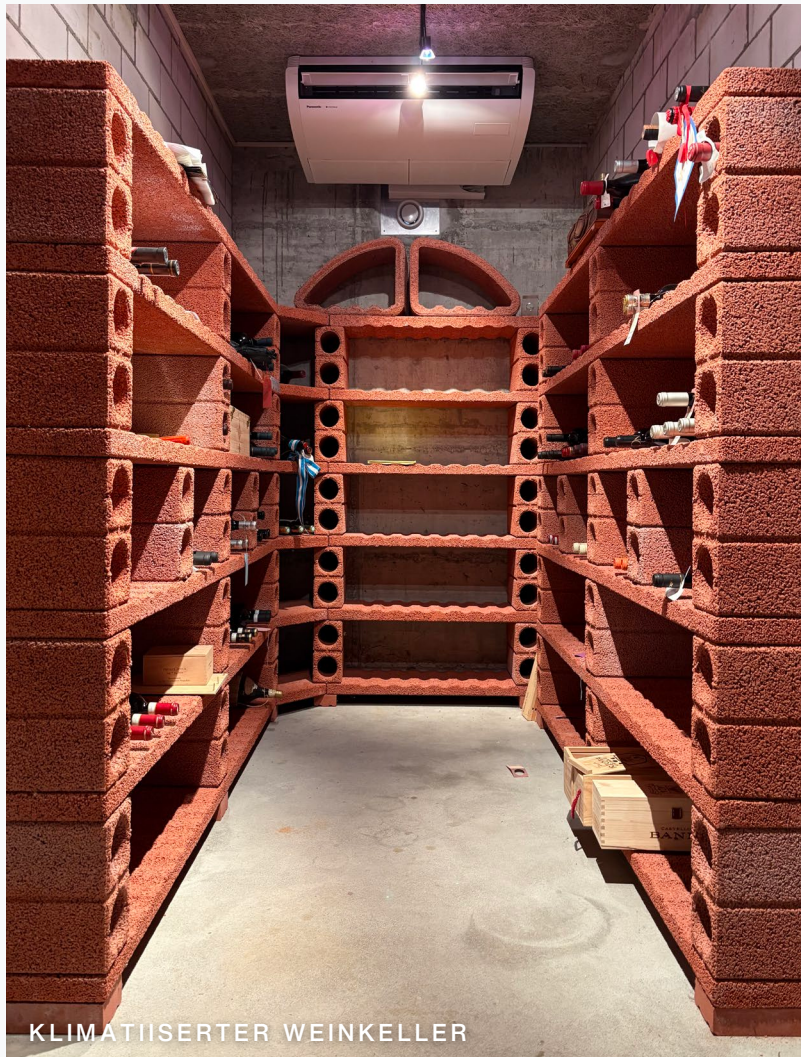
ZWEI SCHLAFZIMMER



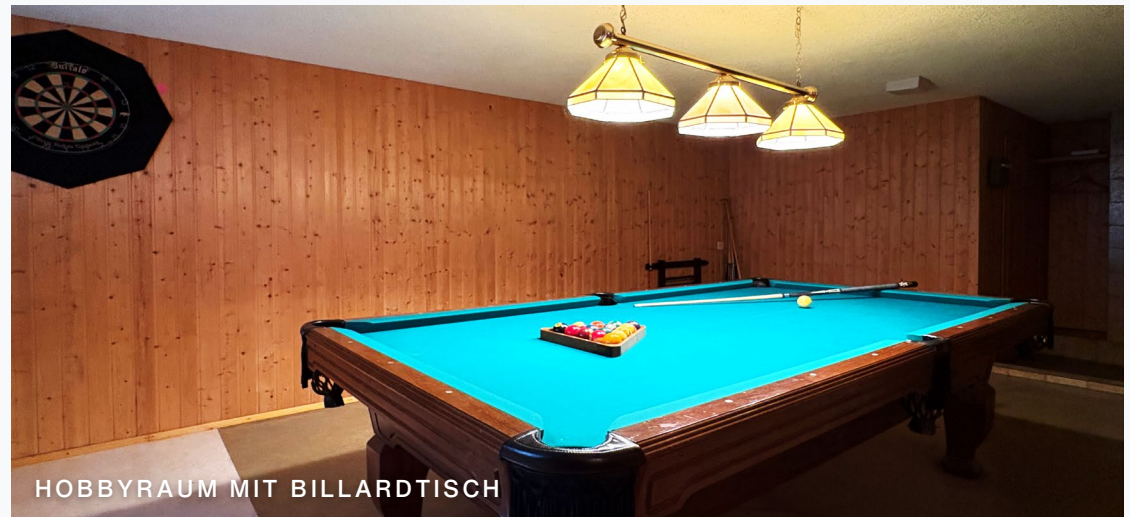
BLICK VON DER DACHTERRASSE

UNTERGESCHOSS & TECHNIK

Das Untergeschoss vereint Funktionalität und Genuss: Neben Keller und Technik bieten ein grosszügiger Hobbyraum, eine Sauna und ein klimatisierte Weinkeller Raum für Entspannung und Genuss.



KLIMATISERTER WEINKELLER



HOBBYRAUM MIT BILLARDTISCH



SAUNA MIT DUSCHE



WASCHRAUM MIT TROCKNER

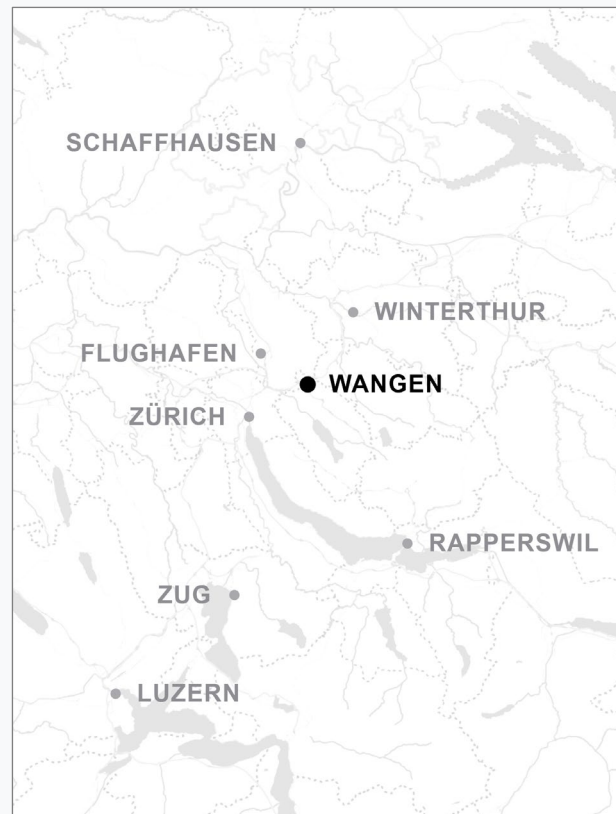
WANGEN – EIN DORF ZUM WOHLFÜHLEN

Wangen verbindet dörflichen Charme mit bester urbaner Anbindung. Eine naturnahe Wohlfühloase, in der eine freundliche Nachbarschaft grossgeschrieben wird.

Die traumhafte Umgebung lädt zu Spaziergängen im Wald oder Velotouren zum Greifensee ein. Aber trotz der wunderbaren Ruhe ist man perfekt vernetzt: Die unmittelbare Nähe zu Dübendorf und der Stadt Zürich garantiert kurze Wege für Beruf, Shopping und Kultur.

Familien finden hier ein rundum behütetes Zuhause mit hervorragender Infrastruktur, schul-internen Angeboten und sicheren Schulwegen.

Wangen ist nicht einfach nur ein Wohnort – es ist Lebensqualität in ihrer charmantesten Form.



MAKROLAGE · REGION ZÜRICH

Dietlikon Bahnhof P&R	3 km
Zürich Flughafen	10 km
Zürich	13 km
Winterthur	15 km



MIKROLAGE · GEMEINDE WANGEN

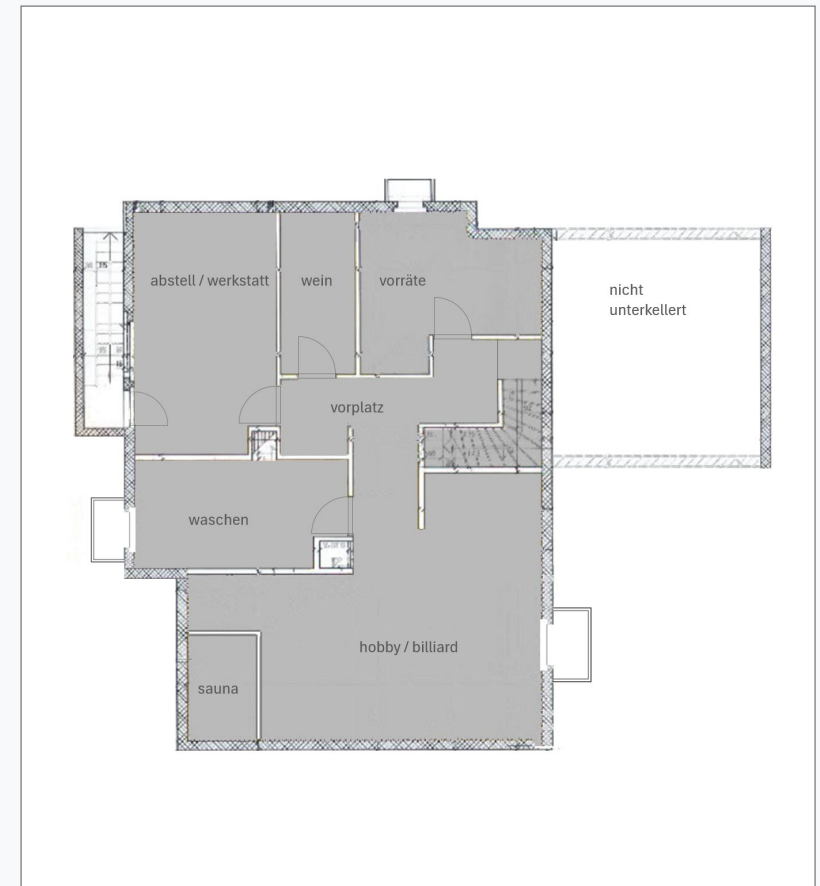
Naherholung	150 m
Schule / Kindergarten	300 m
Einkaufen / Post Filiale	500 m
Bushaltestelle Dorfplatz	500 m

GEBÄUDEPLÄNE



ERDGESCHOSS

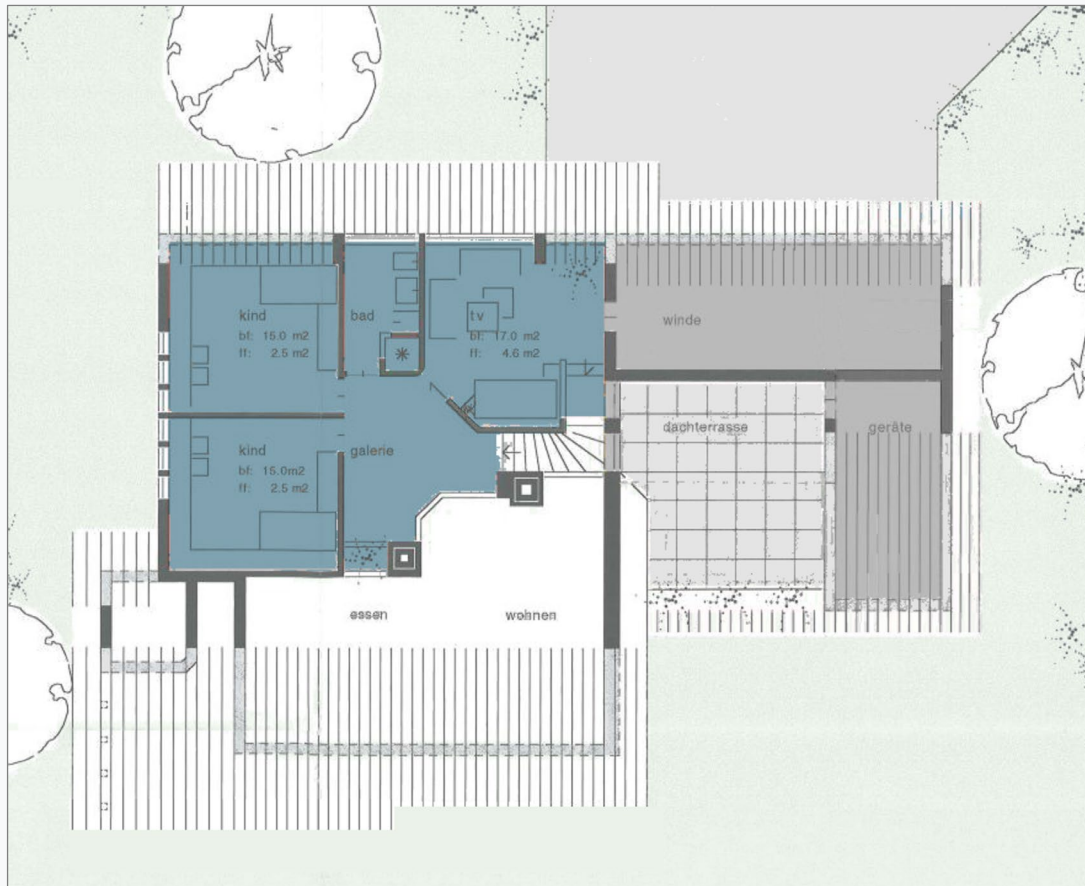
■	Wohnräume	106 m ²
■	Nebenräume	65 m ²
□	Gartensitzplatz	21 m ²



UNTERGESCHOSS

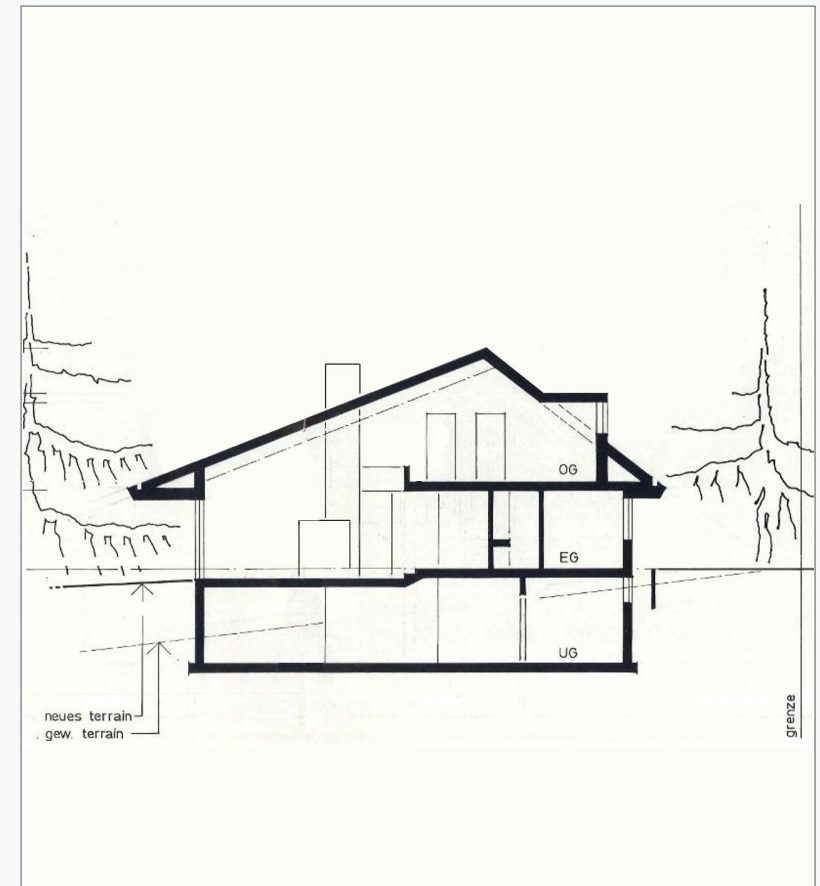
■	Wohnräume	0 m ²
■	Nebenräume	107 m ²
□	Aussenräume	0 m ²

GEBÄUDEPLÄNE



OBERGESCHOSS

■	Wohnräume	64 m ²
■	Nebenräume	35 m ²
■	Dachterasse	22 m ²



GEBÄUESCHNITT NORD-SÜD

■	Total Wohnräume	170 m ²
■	Total Nebenräume	207 m ²
□	Total Aussenräume	43 m ²

AUSBAURESERVE UND ERWEITERUNG

Die Wohnfläche kann von heute 170 m² auf 300 m² ausgebaut werden - Spielraum für eine grosse Familie, ein Generationenhaus oder eine Einliegerwohnung.

Bauzone

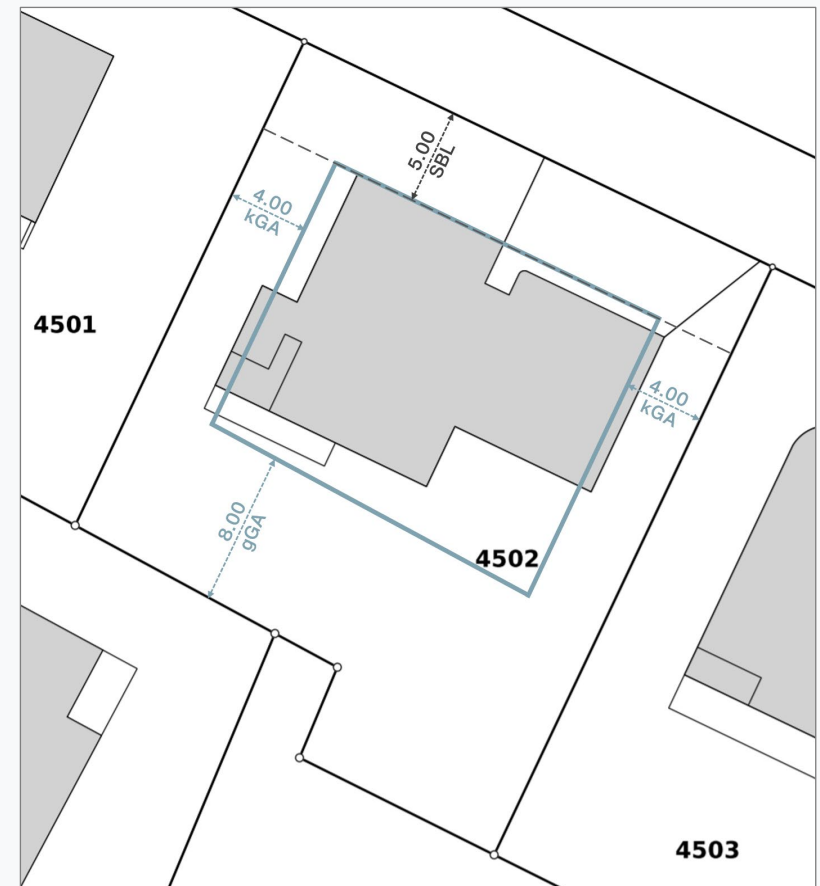
Das Grundstück Kat.-Nr. 4502 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 30% der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.30 erlaubt die Zone zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich entweder zwei Dachgeschosse oder ein Attikageschoss.

Bebauungspotenzial

Bei einer Grundstücksfläche von 820 m² beläuft sich die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf 246 m². Da das bestehende Einfamilienhaus aktuell erst 111 m² beansprucht, entsteht eine verlockende Ausnutzungsreserve von rund 135 m².

Maximalen Wohnfläche

Umgerechnet über den Flächeneffizienzfaktor (135 m² x 0.95) bedeutet dies eine zusätzliche Hauptnutzfläche (HNF) von rund 130 m². Die gesamte Hauptnutzfläche des Hauses lässt sich somit von heute 170 m² auf eindruckliche 300 m² erweitern.



BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS

- Begrenzung bebaubarer Bereich
- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand
- SBL Strassenbaulinie

VERKAUFVERFAHREN

Der Verkauf dieser besonderen Liegenschaft erfolgt in einem strukturierten, zweistufigen Angebotsverfahren. Wir möchten allen Interessenten ein transparentes und faires Verfahren gewährleisten.

WIE AUS DIESEM HAUS IHR NEUES ZUHAUSE WIRD – IN 4 SCHRITTEN

01

KENNELNERNEN
AB 14.8.2026

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein. Lassen Sie das Haus und die Lage auf sich wirken.

02

ERSTES ANGEBOT
4.9.2026

Bei Interesse bitten wir Sie um ihr Kaufangebot zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank.

03

ZWEITES ANGEBOT
18.9.2026

Die engste Auswahl erhält die Möglichkeit, ein verbindliches Angebot inklusive aktualisiertem Finanzierungsnachweis abzugeben.

04

ZUSCHLAG & RESERVATION
21.9.2026

Wir unterschreiben den Reservationsvertrag und Sie leisten die Reservationszahlung. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Vereinbarung.

RICHTPREIS

CHF 2'750'000.-

ANSPRECHPARTNER

Philip Bucher
philip.bucher@gmail.com