



EXKLUSIVE DACHWOHNUNG

Grosszügiges Wohnen mit Galerie und Weitblick

3.5 Zimmer | ca. 145 m² Nettowohnfläche | 2 Balkone

Stationsstrasse 38
8545 Sulz-Rickenbach ZH

CHF 1'265'000.-

inkl. 2 Tiefgaragenplätze

Auf einen Blick

Eckdaten	Angaben
Baujahr	2015
Zimmer	3.5 Zimmer; ursprünglich als 4.5 Zimmer geplant
Galerie	Offener, flexibel nutzbarer Zusatzraum
Nettowohnfläche	ca. 145 m ²
Nebenflächen	ca. 19 m ² ; 2 Kellerräume im Untergeschoss
Wertquote	134/1000
Nasszellen	2 Bäder mit Dusche, WC und Lavabo
Aussenflächen	2 Balkone mit je ca. 12.5 m ²
Parkierung	2 Tiefgaragenplätze inklusive; 3. Platz optional
Erschliessung	Lift vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
Heizung	Erdsonden-Wärmepumpe und Bodenheizung
Bodenbeläge	Feinsteinzeug in der gesamten Wohnung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachwohnung im beliebten Ortsteil Sulz der Gemeinde Rickenbach überzeugt mit grosszügigen Wohnflächen, einem modernen Ausbaustandard und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die ursprünglich als 4.5-Zimmer-Wohnung geplante Einheit wurde bewusst als offene 3.5-Zimmer-Wohnung realisiert. Das vorgesehene vierte Zimmer kann bei Bedarf wieder erstellt werden.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie. Sie eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbybereich oder zusätzlicher Wohnraum. Im Einbauschränk der Galerie sind Waschmaschine, Tumbler und die kontrollierte Komfortlüftung untergebracht.

Zwei geräumige Balkone erweitern den Wohnraum nach aussen. Der erste Balkon ist direkt vom Wohn- und Essbereich zugänglich. Der zweite wird von beiden Schlafzimmern erschlossen und bietet einen schönen Blick über die angrenzende Landwirtschaftszone und ins Grüne.

Wohnqualität und Ausstattung

Highlights

- Ursprünglich als 4.5-Zimmer-Wohnung geplant
- Viertes Zimmer bei Bedarf wieder realisierbar
- Galerie als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum
- Hochwertige Küche mit Kochinsel
- Zwei Nasszellen und zwei Reduits
- Kontrollierte Komfortlüftung, nicht Minergie-zertifiziert
- Erdsondenheizung mit Bodenheizung; Fernwartung und Contracting durch EKZ
- Zwei Tiefgaragenplätze und zwei Kellerräume inklusive
- Ein Kellerraum mit Kalt-/Warmwasseranschluss und Spültrog
- Dritter Tiefgaragenplatz optional für CHF 35'000.–

Komfort für jede Lebensphase

- Schwellenarmer Zugang zur Wohnung
- Lift von der Tiefgarage bis vor die Wohnung
- Optionaler Podestlift zur Galerie möglich
- Durchdachtes Wohnkonzept bis ins hohe Alter
- Zwei grosszügige Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen

Lage und Infrastruktur

- Postauto direkt vor der Haustür mit Anschluss an die S-Bahn
- Bahnhof Rickenbach-Attikon in ca. 10 Gehminuten oder wenigen Minuten mit dem Postauto erreichbar
- Volg mit Metzgerei nur ca. 2 Gehminuten entfernt und an 365 Tagen geöffnet
- Primarschule und Kindergarten in ca. 4 bzw. 7 Gehminuten erreichbar
- Sekundarschule im Dorfteil Rickenbach in ca. 5 Fahradminuten
- Badi, Tennisplatz, Fussballplatz und Beachvolleyballfeld in der Gemeinde
- Attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung
- Autobahnanschluss Oberwinterthur in ca. 5 Fahrminuten

Impressionen: Wohnen und Kochen



Essbereich mit Blick zur Galerie



Grosszügiger Wohnbereich



Küche mit Kochinsel



Galerie als Homeoffice

Die Visualisierungen zeigen mögliche Möblierungs- und Nutzungskonzepte.

Impressionen: Rückzug und Aussicht



Balkon am Wohnbereich



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Ausblick ins Grüne



Geschützter Aussenbereich am Abend

Die Visualisierungen zeigen mögliche Möblierungs- und Nutzungskonzepte.

Grundriss 1. Dachgeschoss

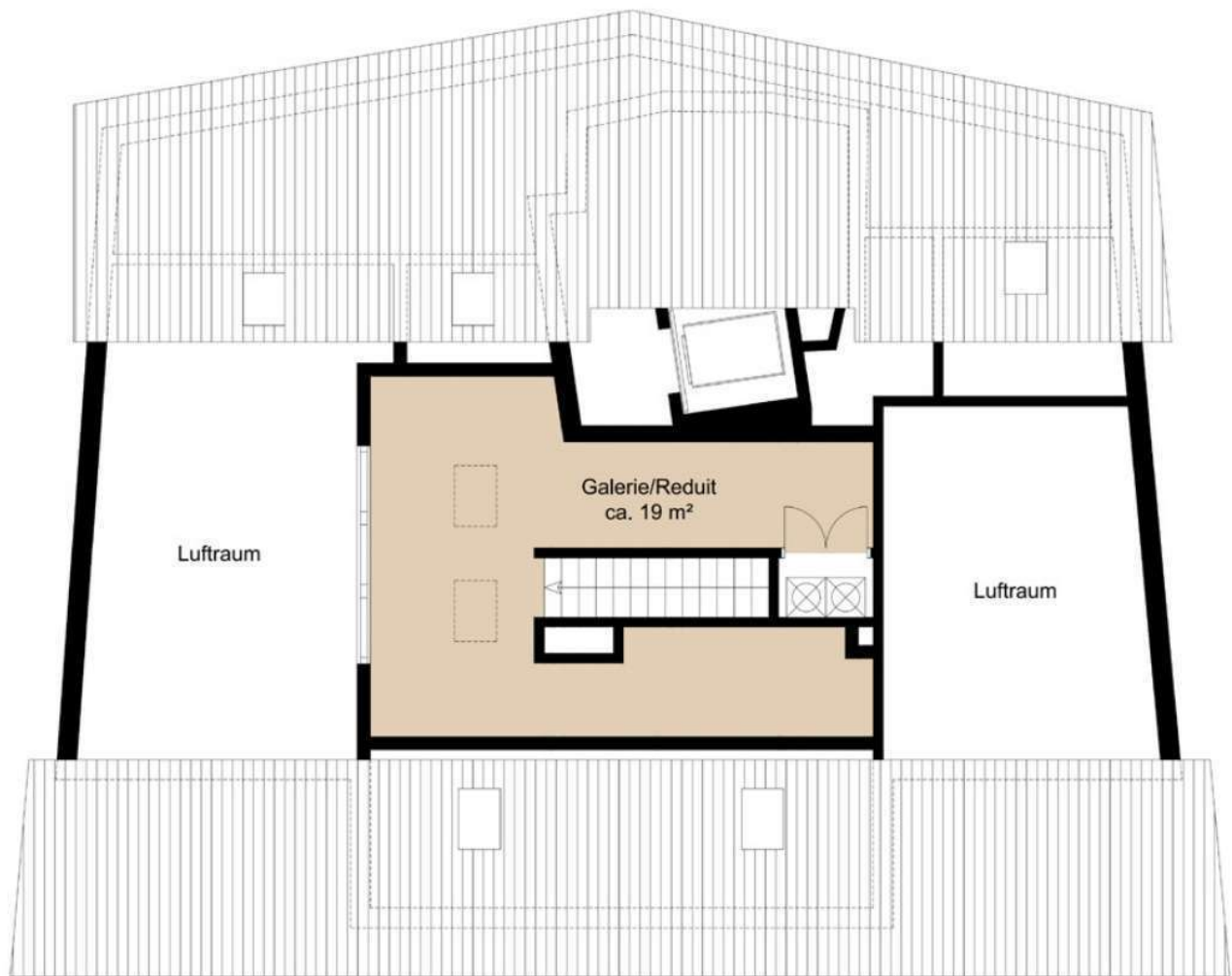
Wohnen, Essen, Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Nasszellen und zwei Balkone.



Grundrissdarstellung gemäss Verkaufsunterlagen; Flächenangaben sind Richtwerte.

Grundriss 2. Dachgeschoss

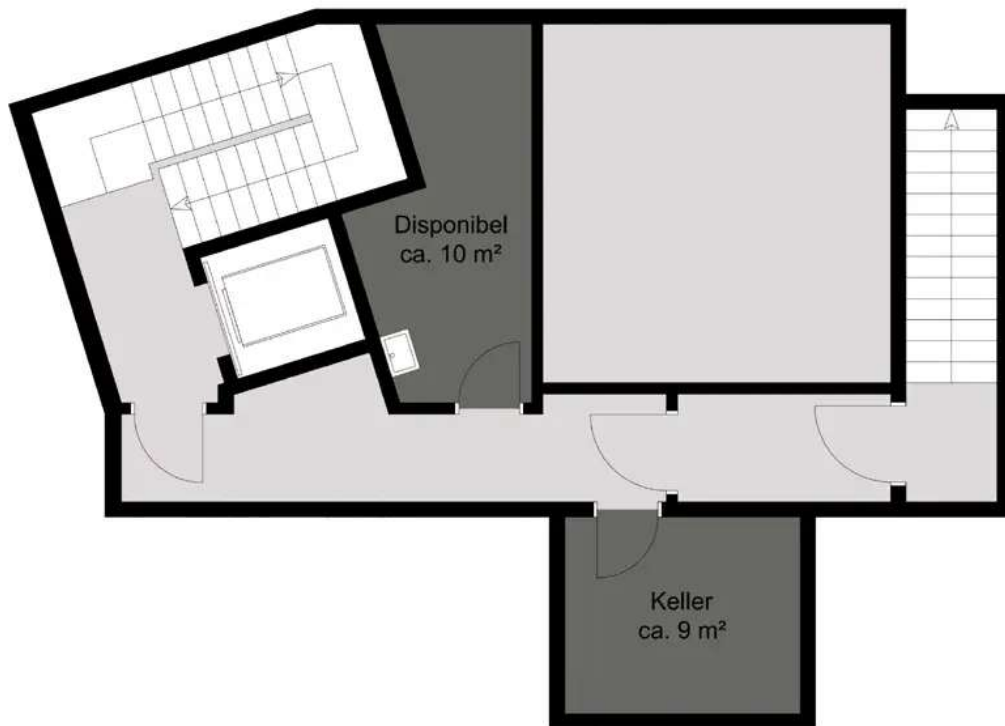
Galerie und Reduit als flexibel nutzbare Zusatzfläche.



Grundrissdarstellung gemäss Verkaufsunterlagen; Flächenangaben sind Richtwerte.

Untergeschoss: Keller und Disponibel

Zwei separate Nebenräume mit ca. 10 m² und ca. 9 m².



Grundrissdarstellung gemäss Verkaufsunterlagen; Flächenangaben sind Richtwerte.

Besichtigung und Unterlagen

Besichtigungen dieser exklusiven Wohnung sind ab sofort nach telefonischer Terminvereinbarung möglich. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

PAUL SPÄNI

Immobilienagent

Telefon 079 420 05 70

E-Mail p@spaeni-immo-agent.ch

Objekt Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach



Immobilienvideo öffnen

Weiterführende Dokumentation

Vermasste Grundrisse, das Immobilienvideo und weitere Objektunterlagen werden auf der Objekt-Website bereitgestellt. Ernsthaft Interessierte erhalten in einem passwortgeschützten Bereich Zugriff auf relevante Unterlagen zum Stockwerkeigentum, darunter Statuten, Reglemente, Nebenkostenabrechnungen, Verwaltungsunterlagen, Grundbuchauszug und weitere Dokumente für die Prüfung und eine mögliche Finanzierung.

Video: https://youtu.be/miVz_O686Ak

Hinweis: Diese Dokumentation dient der allgemeinen Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.