



**PAUL SPÄNI**  
IMMOBILIENAGENT

Ihre Immobilie in guten Händen  
☎ 079 420 05 70

### **Eckdaten:**

- Baujahr 2015
- Wohnfläche netto ca. 145 m<sup>2</sup>
- Wertquote 134/1000
- Zimmer 3,5 (zusätzlich 1 Zimmer offen Galeriegeschoss)
- Nebenflächen ca. 19 m<sup>2</sup>, 2 Keller (Hobbyraum) im UG
- Anzahl Bäder 2 Bäder mit DU, WC, Lavabo
- 2 Balkone je ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenplätze 2 (optional ein dritter möglich)
- Zugang zur Wohnung behindertengerecht
- UG - DG mit Lift erschlossen
- Bodenheizung mit WP, Erdsonde
- Bodenbelege Feinsteinzeug in der ganzen Wohnung

**Exklusive  
Eigentumswohnung  
3.5-Zimmer  
Dachwohnung  
(ursprünglich 4.5 Zimmer)  
mit Galerie und zwei  
Balkonen**

**CHF 1'265'000.- inkl. 2  
Tiefgaragenplätze und 2  
Kellerräume**

**Stationsstrasse 48**

**8545 Sulz-Rickenbach ZH**

## Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach

Paul Späni Immobilienagent  
079 420 05 70  
p@spaeni-immo-agent.ch



## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachwohnung im beliebten Ortsteil Sulz der Gemeinde Rickenbach überzeugt durch grosszügige Wohnflächen, einen modernen Ausbaustandard und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die ursprünglich als 4.5-Zimmer-Wohnung geplante Wohnung wurde bewusst als grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnung realisiert. Das vorgesehene vierte Zimmer kann bei Bedarf wieder erstellt werden.

Ein besonderes Highlight bildet die Galerie, welche sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Zimmer nutzen lässt. Im Einbauschrank der Galerie befinden sich Waschmaschine, Tumbler und die kontrollierte Komfortlüftung.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Balkone mit je rund 12.5 m<sup>2</sup> Fläche. Der erste Balkon ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich. Der zweite Balkon wird direkt von beiden Schlafzimmern erschlossen und bietet einen schönen Blick über die angrenzende Landwirtschaftszone und ins Grüne.

## Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach

Paul Späni Immobilienagent

079 420 05 70

p@spaeni-immo-agent.ch

## Highlights

- Ursprünglich 4.5 Zimmer
- Möglichkeit zur Wiederherstellung des 4. Zimmers
- Galerie als zusätzlich nutzbarer Wohnraum
- Lift von der Tiefgarage bis vor die Wohnung
- Optionaler Podestlift zur Galerie möglich
- Durchdachtes Wohnkonzept für jede Lebensphase bis ins hohe Alter
- Zwei geräumige Balkone
- Hochwertige Küche mit Kochinsel
- Zwei Nasszellen
- Zwei Reduits, davon eines unter Treppe zum Galeriegeschoss
- Kontrollierte Komfortlüftung (nicht Minergie zertifiziert)
- Erdsondenheizung mit Bodenheizung, (Durch EKZ ferngewartet, mit Contracting)
- Zwei Tiefgaragenplätze inklusive
- Zwei Kellerräume inklusive
- Einer der Kellerräume mit Wasseranschluss (Kalt und Warmwasser) und Spültrog
- Optional dritter Tiefgaragenplatz für CHF 35'000.- möglich

## Beste Lage

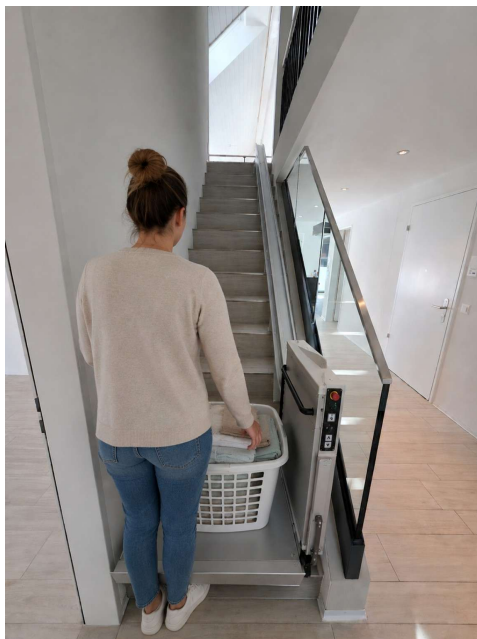
- Postauto direkt vor der Haustüre mit Anschluss zur S-Bahn
- Bahnhof Rickenbach-Attikon, S-Bahn in ca. 10 Gehminuten oder in wenigen Minuten mit dem Postauto erreichbar
- Volg mit Metzgerei nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- Volg 365 Tage geöffnet
- Badi Rickenbach am Waldrand
- Tennisplatz, Fussballplatz und Beachvolleyballfeld im Dorfteil Rickenbach
- Attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung
- Primarschule und Kindergarten nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- Sekundarschule im Dorfteil Rickenbach ca. 5 Fahrradminuten entfernt
- Autobahnanschluss Oberwinterthur 5 Min. entfernt, Richtung Frauenfeld, St. Gallen, Zürich, Winterthur

**Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach**

Paul Späni Immobilienagent

079 420 05 70

p@spaeni-immo-agent.ch



**Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach**

Paul Späni Immobilienagent

079 420 05 70

p@spaeni-immo-agent.ch



## Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach

Paul Späni Immobilienagent  
079 420 05 70  
p@spaeni-immo-agent.ch

### Grundriss 1 DG



**Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach**

Paul Späni Immobilienagent  
079 420 05 70  
p@spaeni-immo-agent.ch

**Grundriss 2 DG**



## Kurzbeschreibung Stationsstrasse 38, 8545 Sulz-Rickenbach

Paul Späni Immobilienagent  
079 420 05 70  
p@spaeni-immo-agent.ch

## Wichtige Informationen

**Eine Besichtigung der Exklusiven Wohnung ist ab sofort nur gegen telefonischer Terminabsprache möglich. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Mobil 079 420 05 70**

Grundrisse vermasst, Immobilienvideo, bereits online unter: **[https://youtu.be/miVz\\_O686Ak](https://youtu.be/miVz_O686Ak)** Verkaufsdokumentation und sämtliche Objektunterlagen finden Sie auf der demnächst aufgeschalteten Objekt-Homepage. Wir werden Sie dann umgehend orientieren, sobald online.

In einem passwortgeschützten Bereich stehen dann ernsthaft interessierten zusätzlich die relevanten Unterlagen zum Stockwerkeigentum zur Refuging, darunter Statuten, Reglemente, Nebenkostenabrechnungen, Verwaltungsunterlagen, Grundbuchauszug und weitere objektrelevante Dokumente zum Studium und für eine mögliche Finanzierung bei Ihrer Bank.