

Verkaufsdokumentation

**Attraktive 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung
mit Cheminée, Balkon ins Grüne und Tiefgaragenplatz**

Lindenbuckweg 5, 8306 Wangen-Brüttisellen



Kurzbeschreibung

Diese gepflegte 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Hochparterre einer ruhigen, etablierten Wohnüberbauung am Lindenbuckweg in Brüttisellen. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen zählt rund 8'000 Einwohner und liegt im Glattal zwischen Zürich und Winterthur – verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und dennoch naturnah.

Die Wohnung überzeugt durch einen zweckmässigen Grundriss mit rund 61 m² Nettowohnfläche, ein Wohnzimmer mit Cheminée, einen gedeckten Balkon von rund 10 m² mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Kellerraum. Ein Tiefgaragenplatz in der Autoeinstellhalle der Überbauung ergänzt das Angebot; die Wohnung ist von der Einstellhalle aus trockenen Fusses per Lift erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1984 in solider Massivbauweise erstellt und laufend unterhalten: Heizungsanlage (2007), Leitungen (2010), Fenster und Storen (2018–2020) sowie die Schliessanlage (2019) wurden erneuert. Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare und ältere Personen, die eine kompakte, gut erschlossene Wohnung mit Lift schätzen – ebenso wie für Kapitalanleger. Zur gepflegten Umgebung der Überbauung gehören zudem gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche mit Spielplatz sowie ein Pavillon, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

Objektdaten

1984 Baujahr	ca. 61 m² Nettowohnfläche	2.5 Zimmer	2018 Sanierung
------------------------	--	----------------------	--------------------------

Lage im Haus:	Hochparterre / 1. OG	Balkon:	ca. 10 m ² , gedeckt
Wohnform:	Stockwerkeigentum	Kellerraum:	1
Cheminée:	ja, im Wohnzimmer	Lift:	ja
Heizung:	zentral, ersetzt 2007	Tiefgarage:	Einstellplatz Nr. 62
Grundbuch:	Blatt 2936, Kataster 5578	Parzelle:	2'857 m ²

Wohnung (inkl. Kellerraum):	CHF 610'000.–
Tiefgaragenplatz Nr. 62:	CHF 30'000.–
Gesamtkaufpreis:	CHF 640'000.–

Lagebeschreibung



Lage der Liegenschaft innerhalb der Überbauung (Luftaufnahme)

Wangen-Brüttisellen liegt im Bezirk Uster im Zürcher Glattal und profitiert dank seiner Nähe zu Zürich und Winterthur von einer hervorragenden Infrastruktur. Der Ort ist verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen: Der S-Bahnhof Dietlikon ist in rund fünf Gehminuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle in rund zehn Gehminuten. Mit dem Auto gelangt man innert weniger Minuten auf die A1 Richtung Zürich, Flughafen Zürich-Kloten, St. Gallen und Bern sowie auf die Oberlandautobahn Richtung Wetzikon und Rapperswil.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten (Denner, Bäckerei, Metzgerei u.v.m.), Restaurants und Post ist zu Fuss in rund fünf Minuten erreichbar. In nächster Nähe befindet sich zudem das Glattzentrum mit einem breiten Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Innerhalb der Überbauung steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Pavillon zur Verfügung.

Der Steuerfuss der Gemeinde Wangen-Brüttisellen beträgt für das Jahr 2026 unverändert 101 % des einfachen Gemeindesteuerertrags.*

Erschliessung und Umgebung

S-Bahnhof Dietlikon	<i>ca. 5 Gehminuten</i>
Bushaltestelle	<i>ca. 10 Gehminuten</i>
Ortszentrum Brüttisellen (Einkauf, Restaurants, Post)	<i>ca. 5 Gehminuten</i>
Autobahnanschluss A1 (Zürich / Flughafen / St. Gallen)	<i>wenige Autominuten</i>
Glattzentrum Wallisellen	<i>in nächster Nähe</i>
Kinderspielplatz, Piazza und Spielwiese	<i>innerhalb der Überbauung</i>

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Lindenbuckweg 5 in Brüttisellen

Die 2.5-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre (1. Geschoss) des Hauses Lindenbuckweg 5 und ist über den Lift oder das Treppenhaus erreichbar. Der Grundriss ist klar gegliedert: Vom Entrée mit Garderobe gelangt man in den grosszügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit Cheminée und Ausgang auf den gedeckten Balkon. Die separate Küche mit Fenster und kleinem verglasten Vorbau (Wintergarten) sowie das Schlafzimmer und das Badezimmer mit Badewanne runden das Raumangebot ab.

Highlights der Wohnung:

1. **Kompakte, gefragte Grösse:** Mit rund 61 m² Nettowohnfläche und einem zweckmässigen Grundriss ist die 2.5-Zimmer-Wohnung ideal für Einzelpersonen, Paare und ältere Personen – und als Anlageobjekt gut vermietbar.
2. **Wohnzimmer mit Cheminée:** Der offene Wohn- und Essbereich mit Cheminée bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Platz für Wohnen, Essen und gemütliche Abende am Feuer.
3. **Gedeckter Balkon ins Grüne:** Der rund 10 m² grosse Balkon mit Sonnenstore öffnet sich zur Rasenfläche und zum Baumbestand der Überbauung – ein ruhiger Aussenraum ohne Strassenlärm.
4. **Moderne Küche:** Die helle Einbauküche mit dunkler Abdeckung, Glaskeramik und Backofen ist zeitgemäss ausgestattet; der kleine verglaste Vorbau beim Küchenfenster dient als Wintergarten und zusätzliche Abstellfläche.
5. **Lift, Keller und Tiefgaragenplatz:** Die Wohnung ist per Lift erschlossen. Ein Kellerraum sowie der Einstellplatz Nr. 62 in der Tiefgarage gehören dazu – von der Einstellhalle gelangt man trockenen Fusses in die Wohnung.
6. **Gepflegte Liegenschaft:** Massivbau mit Sichtmauerwerk, thermisch isolierter Gebäudehülle und laufend erneuerten Gebäudeteilen (Heizung 2007, Leitungen 2010, Dachfenster 2018, Fenster und Storen 2018–2020, Schliessanlage 2019).
7. **Gartenpavillon:** Für die Anwohner der Überbauung besteht die Möglichkeit einen grosszügigen Gartenpavillon (mit eigener Küche und WC) zu nutzen.

Fazit:

Die Wohnung verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an Zürich, den Flughafen und Winterthur. Cheminée, gedeckter Balkon, Lift, Tiefgaragenplatz sowie die gemeinschaftlichen Aussenbereiche mit Spielplatz und Pavillon runden das Angebot ab.

Gebäude und Überbauung

Bauweise

Rohbau in armiertem Beton, Fassadenmauerwerk in zweischaliger Konstruktion mit aussen liegendem Sichtmauerwerk (Isolationswert $k < 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$), Innenwände in Backstein, Wohnungstrennwände als Doppelwand. Dächer mit Falzziegeln, Unterdach und thermischer Isolation; Spenglerarbeiten in Kupfer. Die Holz-Kunststofffenster (dreifach isoliertverglast) und die Sonnenstoren wurden 2018 erneuert; die Fenster verfügen über farbig einbrennlackierte Leichtmetall-Faltrollläden.

Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt pro Haus mit eigener Heizzentrale und eigener Warmwasseraufbereitung (Sommer und Winter, je zwei Beistellboiler). Die Radiatoren sind thermolackiert; die individuelle Raumtemperaturregelung erfolgt über Ventile. Die Heizungsanlage wurde im Dezember 2007 ersetzt.

Investitionen der Stockwerkeigentümergeinschaft

2007	Neues Garagentor
2008	Neue Tankanlage
2010	Neue vertikale Leitungen
2012	Malerarbeiten Treppenhaus
2015	Absturzsicherungen Dach
2018	Ersatz aller Dachfenster
2018–2020	Ersatz aller Fenster und Storen
2019	Neue Schliessanlage

Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt über einen Erneuerungsfonds. Die aktuelle Jahresabrechnung sowie der Stand des Erneuerungsfonds werden Kaufinteressenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Gebäudeversicherung (GVZ)

Wohnhaus Lindenbuckweg 5 (7'078 m ³), Stand Januar 2026	CHF 5'787'452
Tiefgarage Lindenbuckweg (5'481 m ³), Stand Februar 2026	CHF 2'159'449

Objektbilder



Ansicht der gepflegten Wohnüberbauung am Lindenbuckweg



Blick vom gedeckten Balkon ins Grüne



Schlafzimmer



(Hinweis: mit KI generiert)



Heller Wohn- und Essbereich mit Cheminée



(Hinweis: mit KI generiert)



Blick vom Entrée in den Wohn- und Essbereich



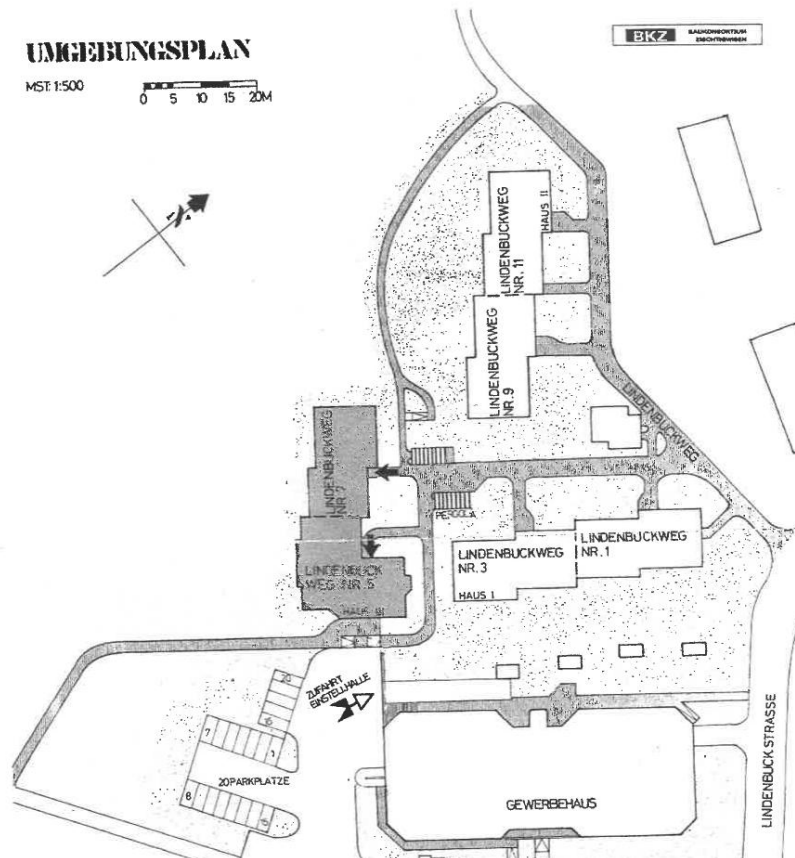
(Hinweis: mit KI generiert)



Gemeinschaftlicher Pavillon mit Spielplatz innerhalb der Überbauung



Umgebungsplan



Überbauung Lindenbuckweg mit Autoeinstellhalle und Besucherparkplätzen (Ideenskizze, unverbindlich)

Verkaufsbedingungen

Ausschreibungspreis:	CHF 610'000.– (Wohnung)
Gesamtkaufpreis:	CHF 640'000.–
Besichtigung:	auf Anfrage

Tiefgaragenplatz:	CHF 30'000.–
Antritt:	nach Vereinbarung
Verkaufsform:	Verkauf (1 stufiges Bieterverfahren)

Vorgehen

Die Wohnung wird zum Ausschreibungspreis von CHF 610'000.– zuzüglich CHF 30'000.– für den Tiefgaragenplatz angeboten. Interessenten können nach der Besichtigung ein schriftliches Kaufangebot zusammen mit einem Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder eines Finanzierungsinstituts bei der Dimovera Nachlasstreuhand GmbH, Oberer Graben 2, 8400 Winterthur, einreichen. Die Angebote werden entgegengenommen und geprüft; über die Annahme eines Angebots und die definitive Vergabe entscheidet die Verkäuferschaft. Die Verkaufsdokumentation, die Besichtigungen und sämtliche Verhandlungen werden ausschliesslich durch die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH durchgeführt.

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Handänderungskosten und Notariatsgebühren werden nach kantonaler Usanz geregelt und im Kaufvertrag festgehalten.

Beilagen (auf Anfrage erhältlich)

- Grundbuchauszug (Grundbuch Blatt 2936, Kataster 5578)
- Katasterauszug Kanton Zürich
- Gebäudeversicherungspolice GVG (Wohnhaus und Tiefgarage)
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Servitut 928 über die Aufteilung der Tiefgarage
- Jahresabrechnung und Stand des Erneuerungsfonds

Ihre Ansprechpartnerin

Ina Klose, Geschäftsführerin & Inhaberin

Dimovera Nachlasstreuhand GmbH, Oberer Graben 2, 8400 Winterthur

Tel. 052 243 00 00 • E-Mail: immobilien@dimovera.ch • www.dimovera.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

** Quellen:*

Steuerfuss: Politische Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Budget 2026 (Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2025), www.wangen-bruettisellen.ch

Gebäudedaten: Baubeschrieb und GVZ-Police der Stockwerkeigentümergeinschaft Lindenbuckweg

Disclaimer:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und stellen keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar. Die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte. Nutzer dieser Präsentation sollten sich unabhängig beraten lassen, bevor sie Entscheidungen auf Basis der vorliegenden Informationen treffen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Verkaufsexposés resultieren, ist ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH behält sich das Recht vor, Inhalte jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu aktualisieren.

Winterthur, September 2026