

5.5 ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN USTER



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Impressionen	5
Grundriss	14
Die Gemeinde	15
Verkaufsbestimmungen	16
Ihre Ansprechperson	17



DAS WICHTIGSTE ZUERST

FAKTEN ALLGEMEIN

Wunderschöne, helle 5.5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung (Baujahr 2006/2007).

Grosser Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne, ausgestattet mit hochwertigem **Echtholz-Riemenparkett**.

Die Wohnung verfügt über **4 lichtdurchflutete Zimmer, zwei schöne Badezimmer**, eines mit Badewanne und das zweite mit Dusche und eigenem Waschturm.

Niedertemperaturbodenheizung (via Gasheizung).

Gedeckte Terrasse mit Whirlpool für bis zu 6 Personen, sowie einen grossen **Garten** (138m²) mit exklusivem Nutzungsrecht.

Ruhige und doch zentrale Lage, umgeben von viel Natur, **hervorragende Wohnlage** und **hohe Wohnqualität**.

Ein **Tiefgaragenplatz** (mit elektrischem Tor und Ladestationen für E-Autos) sowie direktem Kellerzugang runden das interessante Gesamtpaket ab.

FAKTEN WOHNUNG

Adresse	Winterthurstrasse, 8610 Uster
Gesamt Grundstück	2972 m ²
Bruttowohnfläche	ca. 195 m ²
Nettowoohnfläche	134 m ²
Nebenfläche (Keller)	20 m ²
Terrassen-/Sitzplatzfläche	41 m ²
Gartenfläche	138 m ²
Wertquote	425/10'000
Raumhöhe	2.60 m

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer / WC	2

Tiefgaragenplatz	1
Kellerraum (20 m ²)	1
Baujahr	2006/2007

Diese **wunderschöne Gartenwohnung** ist per sofort verfügbar

Verkaufsrichtpreis : **CHF 1'675'000.—**

SITUATIONSPLAN UTZIGEN

ERREICHBARKEIT



Uster – Zürich

14 min



Autobahnanschluss
Stadtzentrum Zürich

3 min
25 min

DISTANZEN

Bushaltestelle (Uster, Brandschenke)
Bahnhof Uster

300 Meter
1500 Meter

Einkaufen

220 Meter

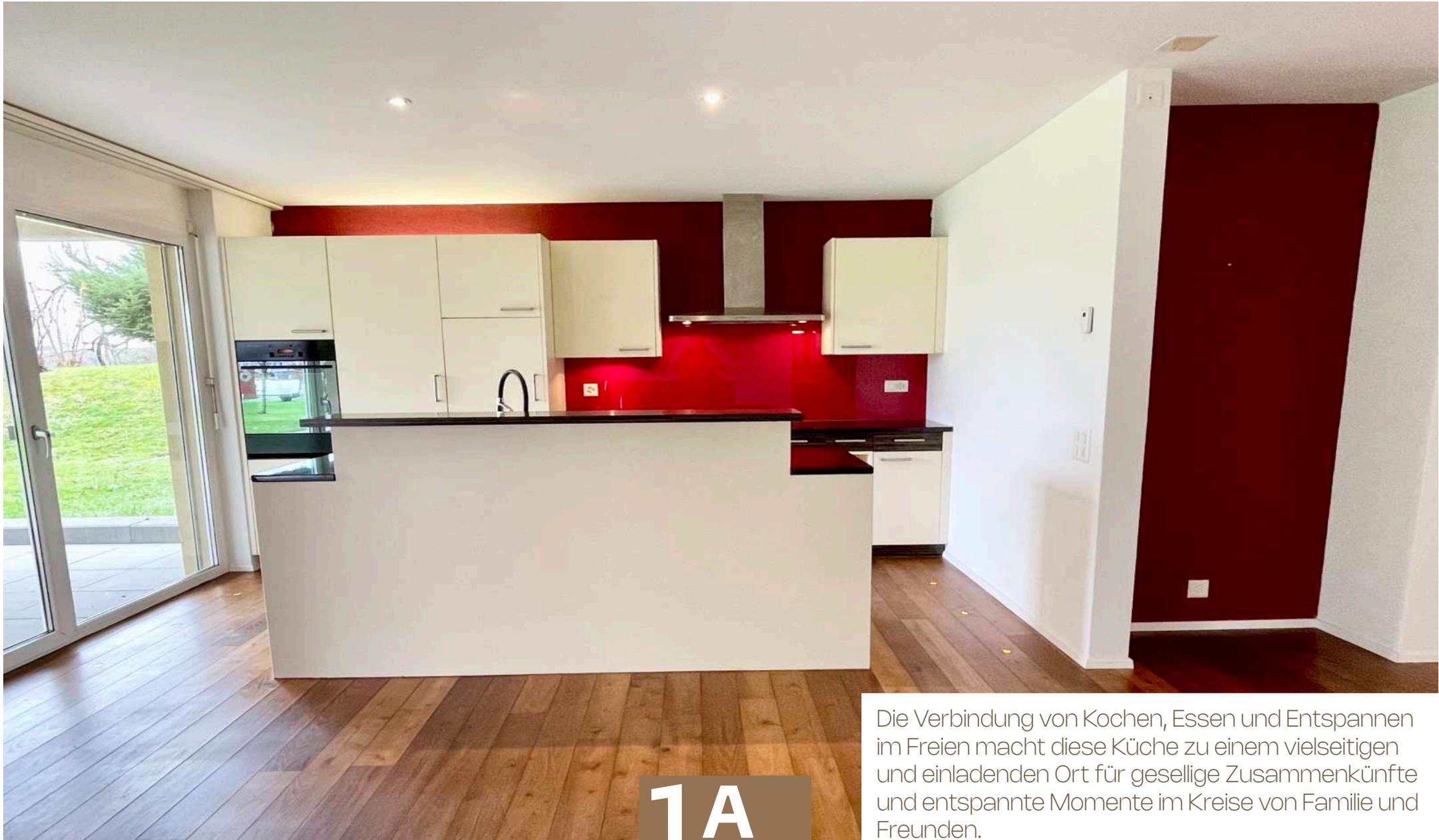
Kindergarten
Primarschule
Oberstufe

850 Meter
1200 Meter
1200 Meter





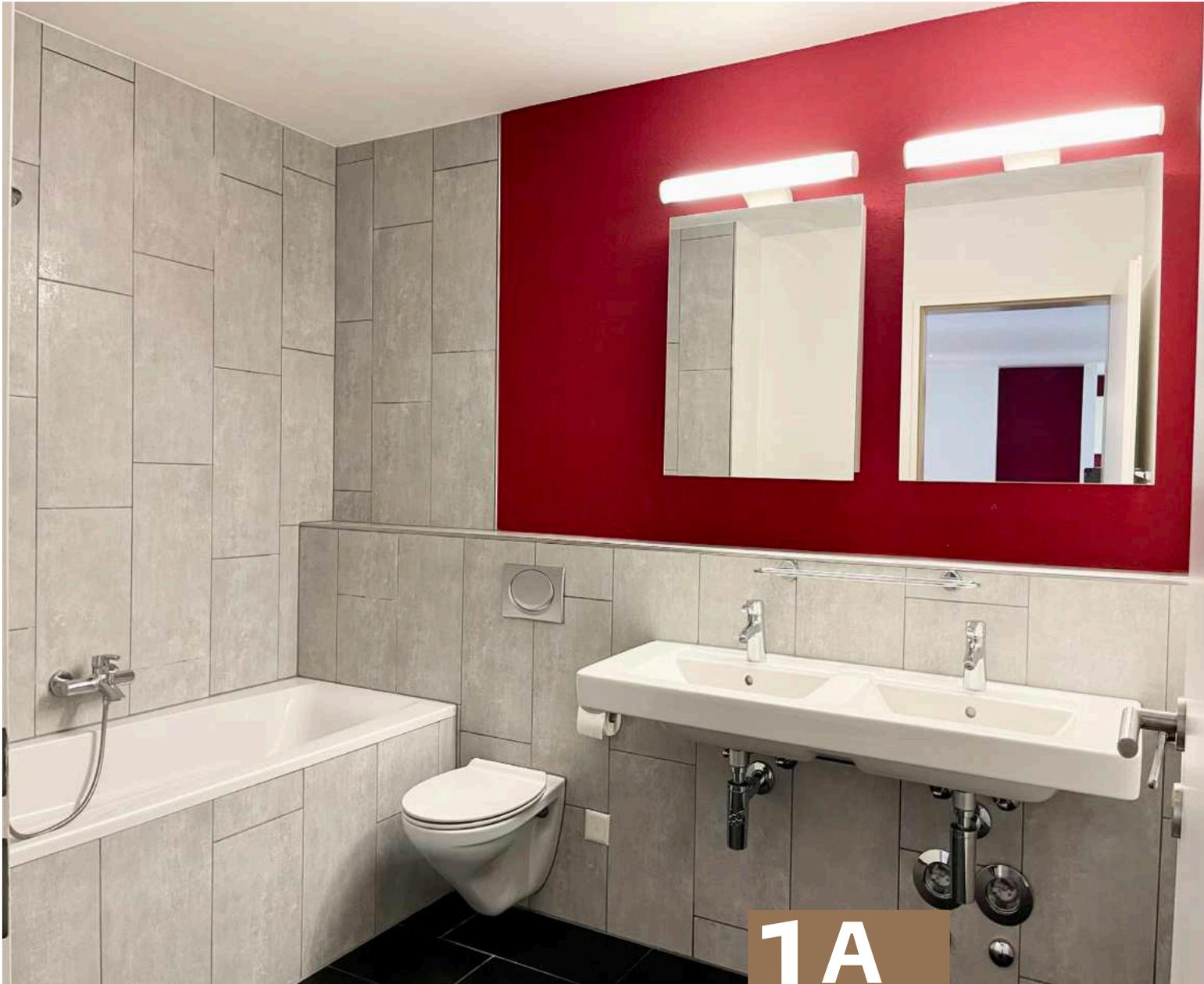
Der weiträumige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit edlem Echtholz-Riemenparkett (Akazie) schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich.



Die Verbindung von Kochen, Essen und Entspannen im Freien macht diese Küche zu einem vielseitigen und einladenden Ort für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Momente im Kreise von Familie und Freunden.

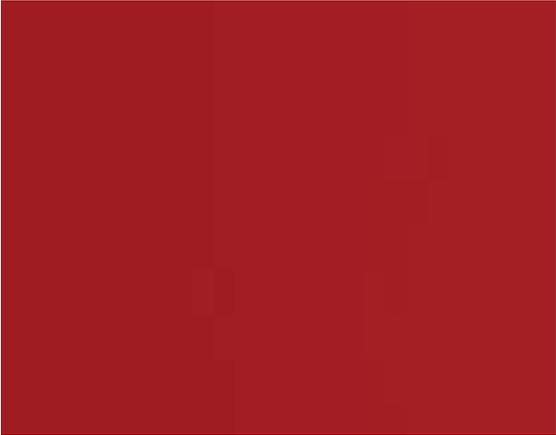
IMPRESSIONEN

BADEZIMMER



Grosses, elegantes Badezimmer mit Doppellavabo und Badewanne.

Das schöne rote Design schafft eine warme und einladende Atmosphäre, die das Badezimmer zu einem Ort der Entspannung und des Wohlbefindens macht.



Das zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen integrierten Waschturm für Komfort und Funktionalität sowie Tageslicht.



IMPRESSIONEN

ZIMMER



Die Wohnung bietet vier grosse bis sehr grosse Zimmer, die alle mit bodenebenen Fenstern ausgestattet sind, um den Raum mit reichlich Tageslicht zu fluten. Eines davon bietet zudem einen direkten Zugang zur gedeckten Terrasse.

1A
IMMOBILIEN





Die grosszügige gedeckte Terrasse mit einem herrlichen Blick ins Grüne ist perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente der Entspannung.



Der Whirlpool für bis zu 6 Personen lädt dazu ein, die Sterne zu betrachten und die Seele baumeln zu lassen. Geniessen Sie Luxus und Komfort in einer Umgebung, die Ruhe und Erholung verspricht.



Diese kinderfreundliche Wohnung bietet den perfekten Ort für Ihre Familie. Ob beim gemeinsamen Essen unter freiem Himmel oder beim Spielen auf der grünen Wiese – dieser Garten ist ein Ort der Entspannung und des gemeinsamen Glücks.



1A
IMMOBILIEN

Die Wohnung ist von viel Natur umgeben, in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar, ideal für Spaziergänge und Erkundungen in der freien Natur.

GRUNDRISS WOHNUNG

ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche ca. 195 m²
Nettowohnfläche EG ca. 134 m²
Aussennutzfläche EG 178.7 m²

Wohnen / Essen / Küche	68.1 m ²
Zimmer 1	12 m ²
Zimmer 2	14.2 m ²
Zimmer 3	10 m ²
Zimmer 4	17.8 m ²
Bad 1	5.4 m ²
Bad 2	6.8 m ²
Gedeckte Terrasse	41 m ²
Garten	138 m ²



DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Uster (35'748 Einwohner, Stand: 31.12.2022) ist eine politische Gemeinde und Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Kanton Zürich. Die Gemeinde liegt östlich des Greifensees, 13 Kilometer entfernt von Zürich. Uster ist die drittgrösste Stadt im Kanton und bildet neben Wetzikon eines der beiden Zentren des Zürcher Oberlands.

Die Stadt Uster befindet sich in einer idyllischen ländlichen Umgebung und bietet attraktive Räume fürs Wohnen und Arbeiten. Uster ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit 2'500 Unternehmen und über 17'000 Arbeitsplätzen. Die Stadtplanung fördert fortschrittliche Architektur. Gleichzeitig sind auch alte Bauten Teil des Stadtbildes. Die Stadt ist 2001 mit dem Wakkerpreis für beispielhafte Stadtplanung ausgezeichnet worden. Mitten durch die Stadt fliesst der Aabach. Zahlreiche Grünzonen (z.B. der grosszügige Stadtpark), wie auch der nahe gelegene Greifensee bieten beste Erholungsmöglichkeiten. Uster hat ein aktives Vereins- und Quartierleben sowie Angebote für Kultur und Sport.

Uster weist ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Schulhäusern auf, welche alles von Kindergarten über Primarschule bis Oberstufe abdecken, zudem gibt es eine Berufsfachschule, eine Kunst-/Sportschule, u.v.m. Uster bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für die 5.5-Zimmer Maisonette-Wohnung wurde auf CHF 1'675'000.— an den Meistbietenden festgelegt.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1A-Financen.ch** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1A-Immobilien GmbH Schweiz** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen **Besichtigungstermin**.

www.1a-immobilien.ch
Thomas Bolliger
031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.



A scenic landscape featuring a blue lake, a town with traditional houses, a boat dock with many masts, and a range of mountains under a blue sky with wispy clouds. In the foreground, there are green plants and trees with yellow autumn foliage.

1A
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN
IMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

Inhaber und Gründer

thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer

031 368 01 15

Adresse

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern

