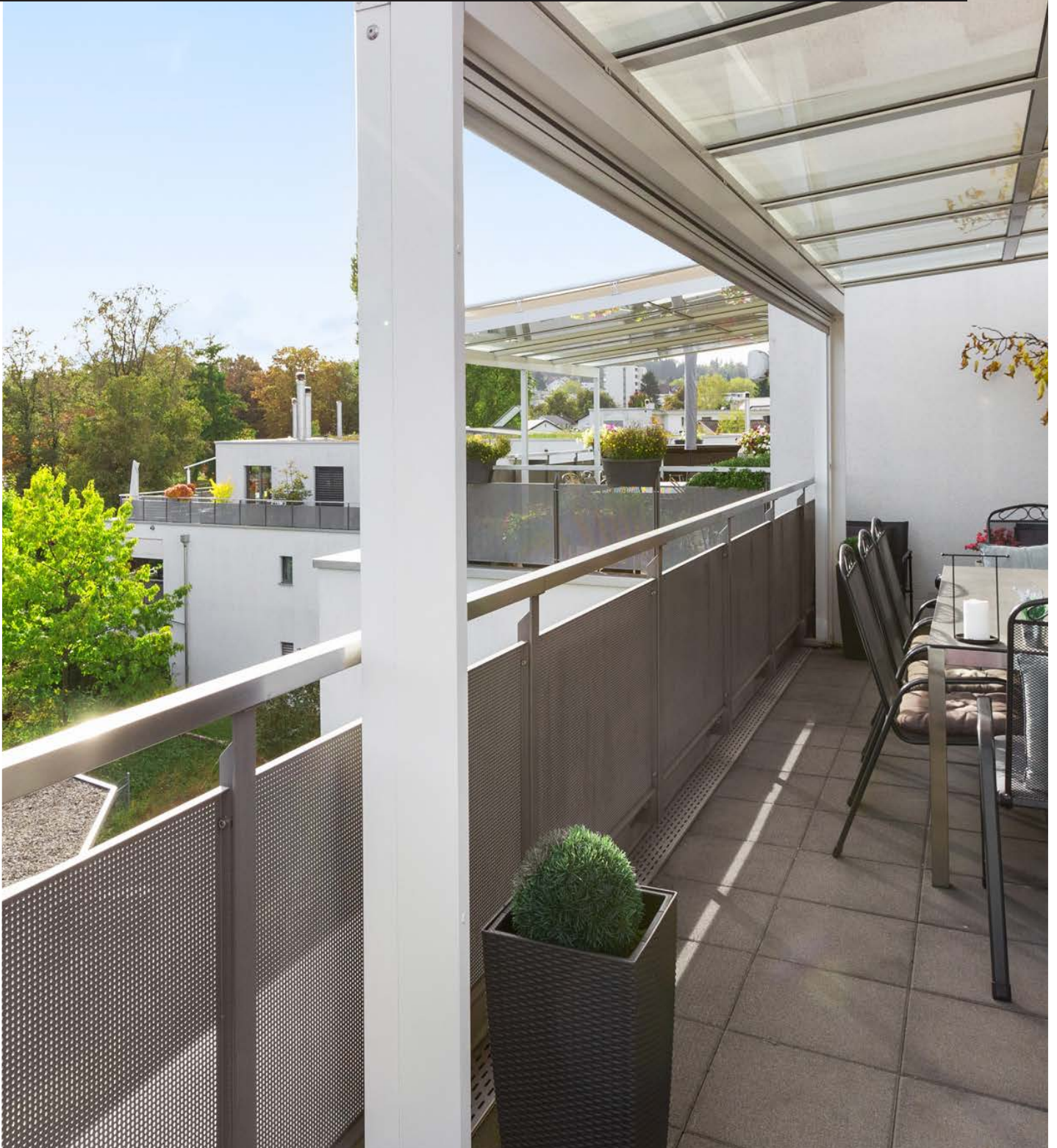


4.5-Zimmer-Attikawohnung mit Home-Office und 130 m² Terrassen

Rümelbachstrasse 48, 8153 Rümlang



Rümlang

Stadt nah und doch im Grünen

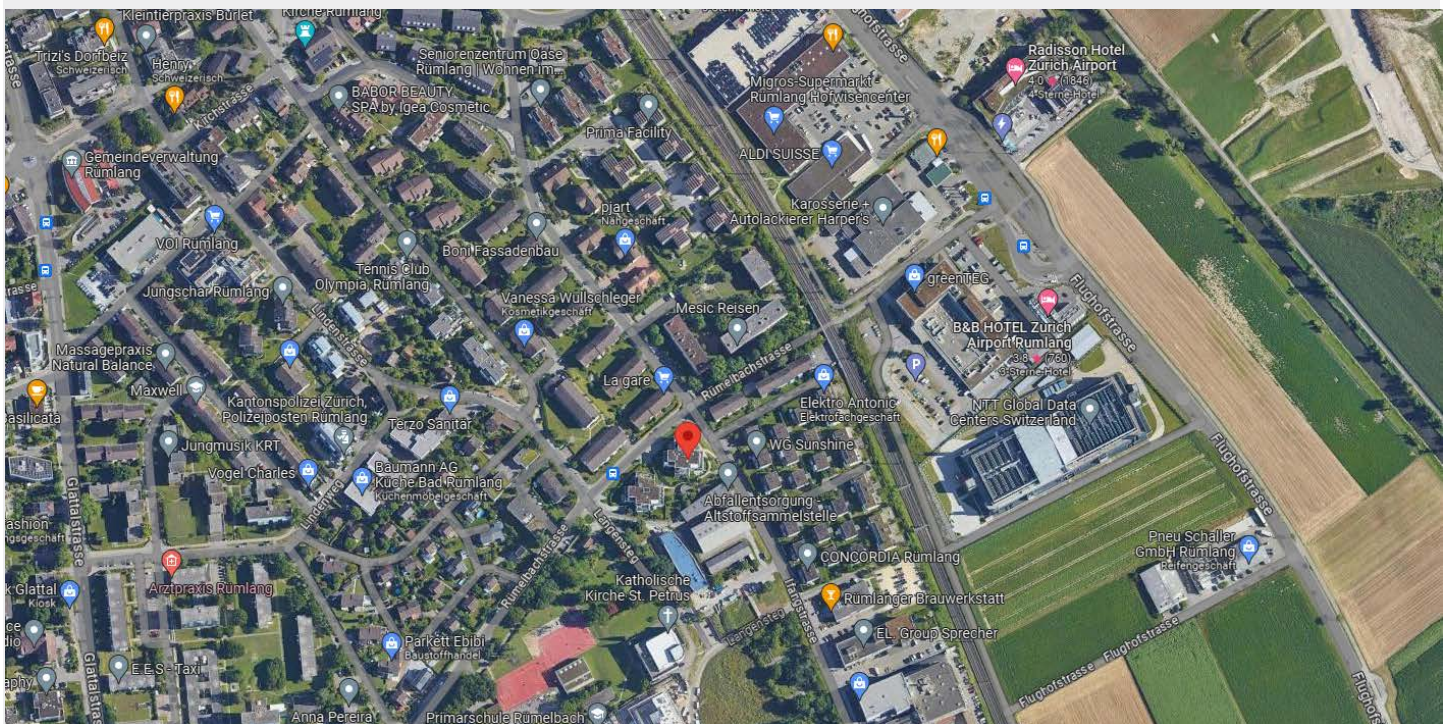
Rümlang, ein nördlicher **Vorort der Stadt Zürich** mit idealer Anbindung an **Oerlikon** und die **City**, besticht durch eine Vielzahl an Vorzügen, die es zu einem attraktiven Wohnort machen. Die **Rümelbachstrasse 48** befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum und vom Bahnhof entfernt.

In **Rümlang** finden Sie alles, was Sie für ihre täglichen Bedürfnisse benötigen. Das Riedmatt Center bietet verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten** und im Zentrum finden Sie eine breite Palette von Detail- und Fachhandelsgeschäften, darunter Migros, Coop, Denner und Aldi. Von Kindergärten bis hin zur Primarschule sind die **Bildungseinrichtungen** in unmittelbarer Nähe, während die Sekundarschule im Ortszentrum zu finden ist.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** ist ein weiterer Pluspunkt von Rümlang. Die **Bushaltestelle „Ifangstrasse“** liegt direkt vor der Haustüre, den **Bahnhof** erreicht man zu Fuss in 10 min. Dank der regelmässigen Verbindungen ist man in nur 15 min (S9 und S15) am Hauptbahnhof Zürich. Der Flughafen Zürich wird mit dem Postauto in kurzen 10 min erreicht. Auch Autofahrer wissen die günstige Lage der Gemeinde zu schätzen: Der **Autobahnanschluss „Zürich Seebach“** ist nur 6 Fahrminuten entfernt.

Trotz ihrer **Nachbarschaft zur Stadt Zürich** strahlt Rümlang eine angenehme Ruhe aus und bietet ihren Bewohnern und Bewohnerinnen die Möglichkeit, dem hektischen Treiben der Grossstadt zu entkommen. Naturfreunde werden das Naturschutzgebiet bei den **Altläufen der Glatt** zu schätzen wissen. Hier können Sie in unberührter Natur spazieren gehen, Vögel beobachten und die frische Luft geniessen.

Für **Freizeit und Sport** bietet Rümlang verschiedene Attraktionen wie den Trampolinpark „Flip Lab“, den Adventure-Room „Boda Borg“ mit Reality-Gaming, die Sportanlage „Heuel“ mit Hallenbad, die Sternwarte Rümlang und den bekannten „Heligrill“, ein beliebter Treffpunkt für Aviatikfans mit Spotter-Plattform. Der **Katzensee** mit seinem Strandbad ist zudem mit dem Fahrrad in nur etwa 25 min erreichbar.





Attika-Wohnung

mit zwei sehr grossen Terrassen

Diese **moderne 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung** mit **zwei sehr grossen, wunderschönen Dachterrassen (total ca. 130 m²)** liegt mitten im **gepflegten Quartier Rümelbach** an zentraler, bahnhofsnaher Lage mit ruhiger Umgebung.

Der Zustand dieser Wohnung ist ausgezeichnet. Ein besonders ansprechendes Feature ist das neu eingebaute **Homeoffice (Glaskabine)**, die den modernen Lebensstil perfekt ergänzt. Der Grundriss ist äusserst praktisch gestaltet und bietet optimale Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Garderobe und Einbauschränk.

Die Wohnung verfügt über **drei grosszügige Zimmer**, von denen zwei nach Norden ausgerichtet sind und Zugang zur **ersten, sehr grossen Dachterrasse (ca. 75 m², nach Norden, Osten und Westen)** bieten. Das erste Zimmer misst 15.8 m², das zweite 15.1 m². Das dritte Zimmer, mit 13.7 m², öffnet sich nach Osten und bietet Zugang zur **zweiten, grossen Dachterrasse (ca. 56 m²)**, die nach **Osten und Süden** zeigt. Ein gemütlicher Sitzplatz mit Pergola ist direkt vom Koch- und Essbereich aus zugänglich.

Der **lichtdurchflutete, komplett offene, grosse Koch-, Ess- und Wohnbereich** ist einladend gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie ebenfalls Terrassenzugang. Die grosse, helle **Küche** glänzt mit ihrer **kompletten Ausstattung**.

Die Wohnung verfügt zudem über **zwei komfortable, vollwertige Nasszellen**: Erstens ein **En-Suite Badezimmer** mit Badewanne, Lavabo, WC, Dachfenster und ausgebauter Ankleide, zweitens eine Nasszelle mit Dusche, Doppellavabo, WC und Waschturm.

Die Wärmeerzeugung mittels **Wärmepumpe mit Erdsonde** ist voll auf der Höhe der Zeit, ebenso die kontrollierte, mechanische Komfortlüftung. Zur Wohnung gehört ausserdem ein **Doppel-Parkplatz** in der Tiefgarage und ein **Kellerabteil** im UG.

Sehen Sie sich die Wohnung in einem ersten Schritt im **virtuellen Rundgang** an:

<https://my.matterport.com/show/?m=5eupeJC2ZtN>

Wir laden Sie ein, sich bei einer Besichtigung vor Ort ein eigenes Bild von den Vorzügen dieser hochwertigen Wohnung zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme!

Eckdaten

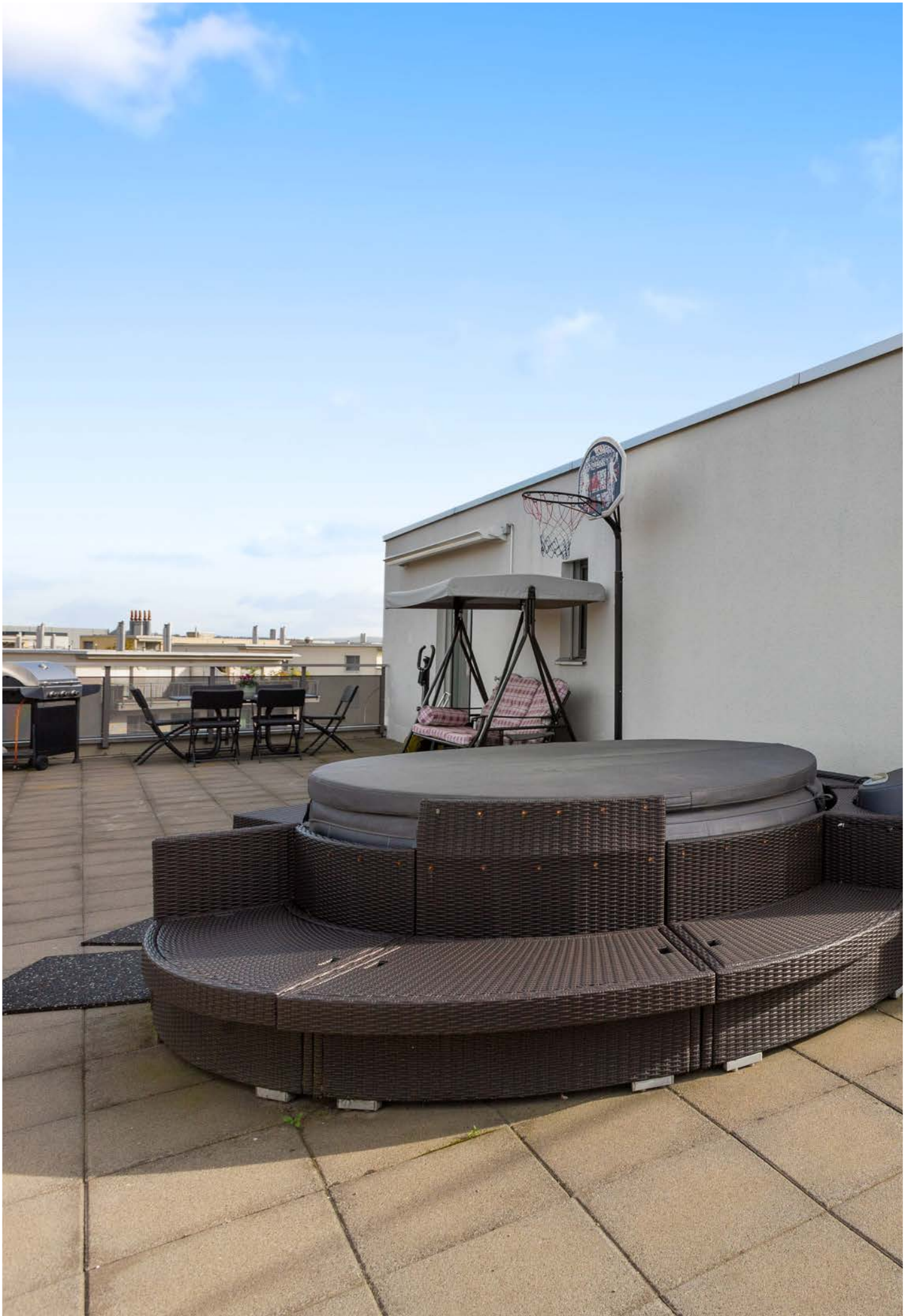
Anzahl Zimmer	4.5
Etage	Attikageschoss (3.OG)
Netto-Wohnfläche	ca. 130 m ²
Wertquote Wohnung	50/1000
Terrassen	ca. 74.7 m ² + ca. 55.6 m ² = ca. 130 m ² mit unterschiedlichen Ausrichtungen
Steuerfuss (2023)	109%
Baujahr	2010
Nebenräumlichkeiten	Kellerabteil im UG (ca. 10 m ²)
Zur Mitbenutzung	Velokeller und Trocknungsraum (UG)
Personen-Lift	Ja
Heizung / Wärmeabgabe / Lüftung	Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde / Fussbodenheizung / kontrollierte Wohnungslüftung
Bezug	nach Vereinbarung
Parkierung (Tiefgarage)	1 Doppel-Auto-Einstellplatz im UG
Verkaufspreis Wohnung (inkl. PP)	CHF 1'690'000.00



















Grundriss

Wohnung Attikageschoss







Michael Knecht-Anliker
Geschäftsführer
Immobilienmanagement
und Vermarktung



Andrea Anliker Knecht
Geschäftsinhaberin
Eidg. dipl. Marketingplanerin und
Immobilientreuhänderin

anliker
IMMOBILIEN

das powerhouse.

andrea anliker ag
IMMOBILIEN
Marktgasse 15
8302 Kloten

Geschäftsstelle:
Goldbacherstrasse 12
8700 Küsnacht/ZH

T 044 804 34 34 / anlikerimmobilien.ch