

Gossau

Moosstrasse 4, 8625 Gossau ZH

5.5-Zimmer Dreigeschoss-Maisonettewohnung
mit viel Platz an ruhiger, familienfreundlicher Lage



INHALT

Das Wichtigste im Überblick6

Beschreibung der Liegenschaft7

Bilder Wohnen 8 – 9

Bilder Essen, Küche.....10 – 11

Bilder Obergeschoss12 – 14

Bilder Badezimmer, WC/Dusche 15

Bilder Dachgeschoss..... 16

Bilder Balkon 17

Bilder Untergeschoss..... 18

Grundrisse..... 19

Katasterplan, Amtliche Vermessung20

Satellitenbild und Kartenausschnitt21

Informationen zum Standort.....22

Unsere Partner23



Sehr geehrte Kaufinteressentin
Sehr geehrter Kaufinteressent

Die hier vorgestellte 5.5-Zimmer Maisonettewohnung erstreckt sich über drei Etagen, bietet viel Platz und präsentiert sich sehr gepflegt. Sie befindet sich in einem einladenden Mehrfamilienhaus in einem ruhigen, beliebten Wohnquartier im östlichen Teil von Gossau. Die Gemeinde verbindet traditionellen Dorfcharme mit moderner Infrastruktur und liegt eingebettet in grüner Natur – das ideale Zuhause für Familien, Pendler und alle, die Wohnen und Arbeiten im Grünen mit guter Anbindung an Zürich kombinieren möchten.

Gerne zeige ich Ihnen das Objekt persönlich, damit Sie sich vor Ort ein umfassendes Bild machen können. Für eine Terminvereinbarung stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihren Kontakt!

Freundliche Grüsse
Eigenheim Schweiz GmbH



Sarah Schnellmann
Immobilienberaterin
Tel. +41 76 571 91 98
sarah.schnellmann@eigenheimschweiz.ch

Eigenheim Schweiz GmbH

Poststrasse 6

CH-8610 Uster

T +41 44 940 96 66

office@eigenheimschweiz.ch

www.eigenheimschweiz.ch

Fax +41 44 940 96 67

EIN HELLES, FREUNDLICHES ZUHAUSE MIT VIEL PLATZ UND KOMFORT ÜBER DREI ETAGEN



DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Adresse	Moosstrasse 4, 8625 Gossau ZH	
Objekt	5.5-Zimmer Dreigeschoss-Maisonette mit Balkon	
Etage	1./2. Ober- und Dachgeschoss	
Etagen im Haus	4 Wohngeschosse (Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und Dachgeschoss)	
Lage	Ruhige, verkehrsfreie Lage in einem beliebten, familienfreundlichen Wohnquartier am östlichen Ortsrand von Gossau. Nächste Bushaltestelle nur 2 Fussminuten entfernt, Schulen im nahen Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei 5 Fussminuten entfernt, Denner, Migros und Coop 10 Minuten. 10 Minuten mittlere Fahrzeit Bus bis Wetzikon.	
Raumprogramm	Wohngeschoss: Entrée, Wohn-/Essbereich mit teil offener Küche, WC, Abstellraum, Balkon Obergeschoss: Vorplatz, 3 Zimmer, Badezimmer, sep. WC/Dusche Dachgeschoss: Atelier Untergeschoss: Wasch-/Trocknungsraum, Kellerraum, Hobbyraum (optional), gemeinsam nutzbarer Geräteraum 12 m²	
Fläche	Netto-Wohnfläche 132 m² Brutto-Wohnfläche 148 m²	
Baujahr	1995, gepflegt	
Parkieren	2 Abstellplätze in Tiefgarage inkl.	
Steuerfuss	117 % ohne Kirchensteuer	
Ausbaustandard	Böden: Keramikbeläge in allen Räumen Fenster: 2-Scheiben Isolierverglasung, Lamellenstoren (manuell) Küche: Induktionskochfeld, Backofen auf Bedienhöhe, Geschirrspüler, Kühlschrank Badezimmer: Badewanne, Doppel-Lavabo mit Unterbaumöbel, breiter Spiegelschrank, WC Dusche/WC: Dusche, Lavabo, Spiegelschrank, WC Heizung: Ölheizung, Fussbodenheizungssystem in allen Räumen	
Besonderes	• Photovoltaik-Anlagen mit 13 kWp Leistung, elektrischem Boiler mit 300 Liter als Energiespeicher • Rüegg-Warmluftcheminée «Prismalo» im Wohnbereich als Überbrückungsheizung • Neue Container- und Briefkastenanlage	
Erneuerungen:	2007 Fassadenrenovation 2014 Heizung 2020 Photovoltaikanlage 2021 Boiler 300 Liter 2024 Treppenbelag Laubengang 2025 Waschvollautomat und Tumbler	
Aussen	gedeckter Balkon mit 11 m² Fläche	
Bezug	ab 01. Februar 2027 oder nach Vereinbarung	
Wertquote	225/1000	

RUHIGE LAGE IN BELIEBTEM QUARTIER



An ruhiger, verkehrsfreier Lage in einem attraktiven Wohnquartier am östlichen Ortsrand von Gossau gibt einem diese grosszügige 5.5-Zimmer Maisonette auf drei Etagen ein Wohngefühl wie in einem Einfamilienhaus.

Die 1995 errichtete Wohnung bietet auf drei Etagen eine nutzbare Fläche von insgesamt 132 m². Herzstück ist die unterste Etage, auf der sich der Wohnungseingang mit Entrée sowie der Wohn- und Essbereich mit der teiloffenen Küche befindet. Dazu kommt der gedeckte Balkon, auf dem sich in den warmen Jahreszeiten die Sonne geniessen und herrlich entspannen lässt.

Ist es draussen kalt und unwirtlich, sorgt das Cheminée im Wohnbereich mit knisterndem Feuer für wohlige Wärme und Behaglichkeit.

Obergeschoss mit drei Zimmern und Bad

In den drei hellen Zimmer im Obergeschoss sorgen die Dachschrägen für eine gemütliche Atmosphäre. Hier zieht man sich nicht nur zum Schlafen zurück, sondern auch für Spiel, Arbeit oder einfach, um Zeit für sich zu haben.

Das gepflegte Badezimmer auf dieser Etage ist mit Badewanne, Doppel-Lavabo und WC ausgestattet. Gleich nebenan liegt das separate WC mit Dusche. Ein weiteres WC

ist zudem im Wohngeschoss beim Entrée vorhanden.

Dachgeschoss mit Atelier

Auf der obersten Etage wird man von einem geräumigen Atelier empfangen, das dank seines Fensters eine reizvolle Weitsicht eröffnet.

Untergeschoss, Parkieren

Zur Wohnung gehören ein eigener Wasch-/Trocknungsraum sowie ein Kellerraum. Im Preis inbegriffen sind zudem 2 Autoabstellplätze.

Hobbyraum

Ein Hobbyraum im Untergeschoss mit einer Grösse von 17,7 m² kann optional dazu erworben werden.

DAS HERZSTÜCK DER WOHNUNG – DER BEHAGLICHE WOHNBEREICH MIT CHEMINÉE



Wohnbereich: geräumiger, heller Wohnbereich mit Cheminée und direktem Ausgang auf den gedeckten Balkon.

- ▼ Entrée und Flur
- ▼▼ Cheminée im Wohnbereich



HIER WIRD GEKOCHT...



Gepflegte Küche, ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen auf Bedienhöhe, Geschirrspüler, Kühlschrank.

...UND HIER GEGESSEN



Essbereich vor der Küche mit Blick ins Grüne. Links im Bild der Wohnungseingang und das Entrée. Die raumhohen Fenster sorgen für angenehme Helligkeit.



Treppe vom Wohn- ins Obergeschoss. Alle Räume in der Wohnung sind mit Keramikböden versehen. Die Fussbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.

SCHLAFEN IM OBERGESCHOSS IN BEHAGLICHER ATMOSPHÄRE UND BLICK INS GRÜNE



DREI FREUNDLICHE ZIMMER



Zimmer Nr. 4 (siehe Grundriss auf Seite 19) ist 12.0 m² gross. Die Dachschrägen in allen Zimmern im Obergeschoss sorgen für eine gemütliche Atmosphäre



Zimmer Nr. 3 mit 11.0 m² Fläche. Hier zieht man sich nicht nur zum Schlafen zurück, sondern auch für Spiel, Arbeit oder einfach, um Zeit für sich zu haben.

BAD UND SEPARATES WC MIT DUSCHE



Gepflegtes Badezimmer im Obergeschoss, ausgestattet mit Badewanne, Doppellavabo, breitem Spiegelschrank und WC.



◀ **Separates WC mit Dusche** und Lavabo neben dem Badezimmer im Obergeschoss.
◀◀ **Gäste-WC** beim Entrée im Wohngeschoss.

GERÄUMIGES ATELIER IM DACHGESCHOSS



Dachgeschoss mit Atelier: Auf der obersten Etage wird man von einem geräumigen Atelier empfangen, dessen Fenster eine reizvolle Weitsicht eröffnet.



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Fitnessraum, Spielzimmer, Musikzimmer – oder einfach ein Raum, um sich zurückziehen zu können.

GEDECKTER BALKON



Gedeckter Balkon, auf dem sich in den warmen Jahreszeiten die Sonne geniessen und herrlich entspannen lässt.



Eine ausfahrbare Sonnenstore sorgt für Schatten, beidseitig verschiebbare Verglasungen schaffen bei Bedarf eine wohlige Wintergartenatmosphäre.

UNTERGESCHOSS



Wasch-/Trocknungsraum: Waschvollautomat und Tumbler im eigenen Wasch-/Trocknungsraum im Untergeschoss.



Hobbyraum: optional erhältlicher Hobbyraum mit 17.7 m² Fläche im Untergeschoss.



Parkieren: die beiden Abstellplätze (Bildmitte) in der Tiefgarage sind im Preis inbegriffen.

GRUNDRISSSE

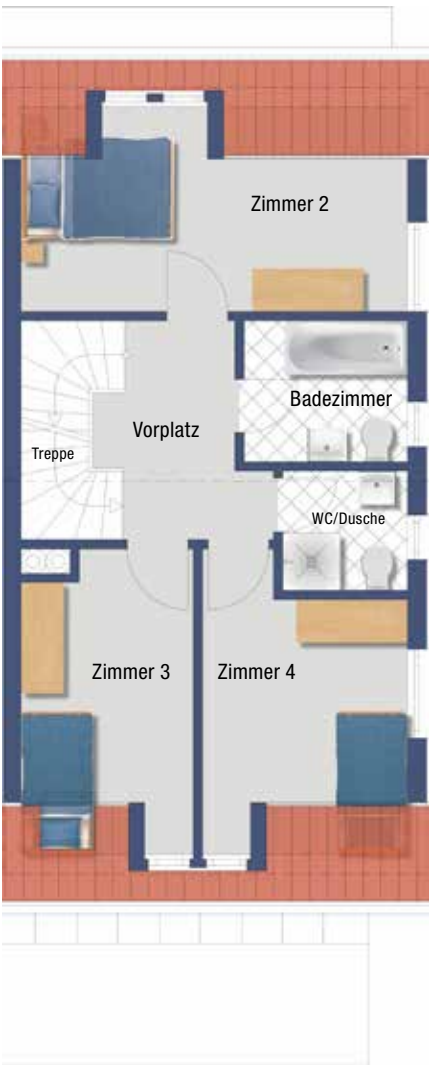
Wohngeschoss

Raumprogramm	
Entrée.....	4.5 m²
Wohnen/Essen	39.2 m²
Küche	7.7 m²
WC	2.2 m²
Abstellraum	2.6 m²
Balkon.....	11.0 m²



Obergeschoss

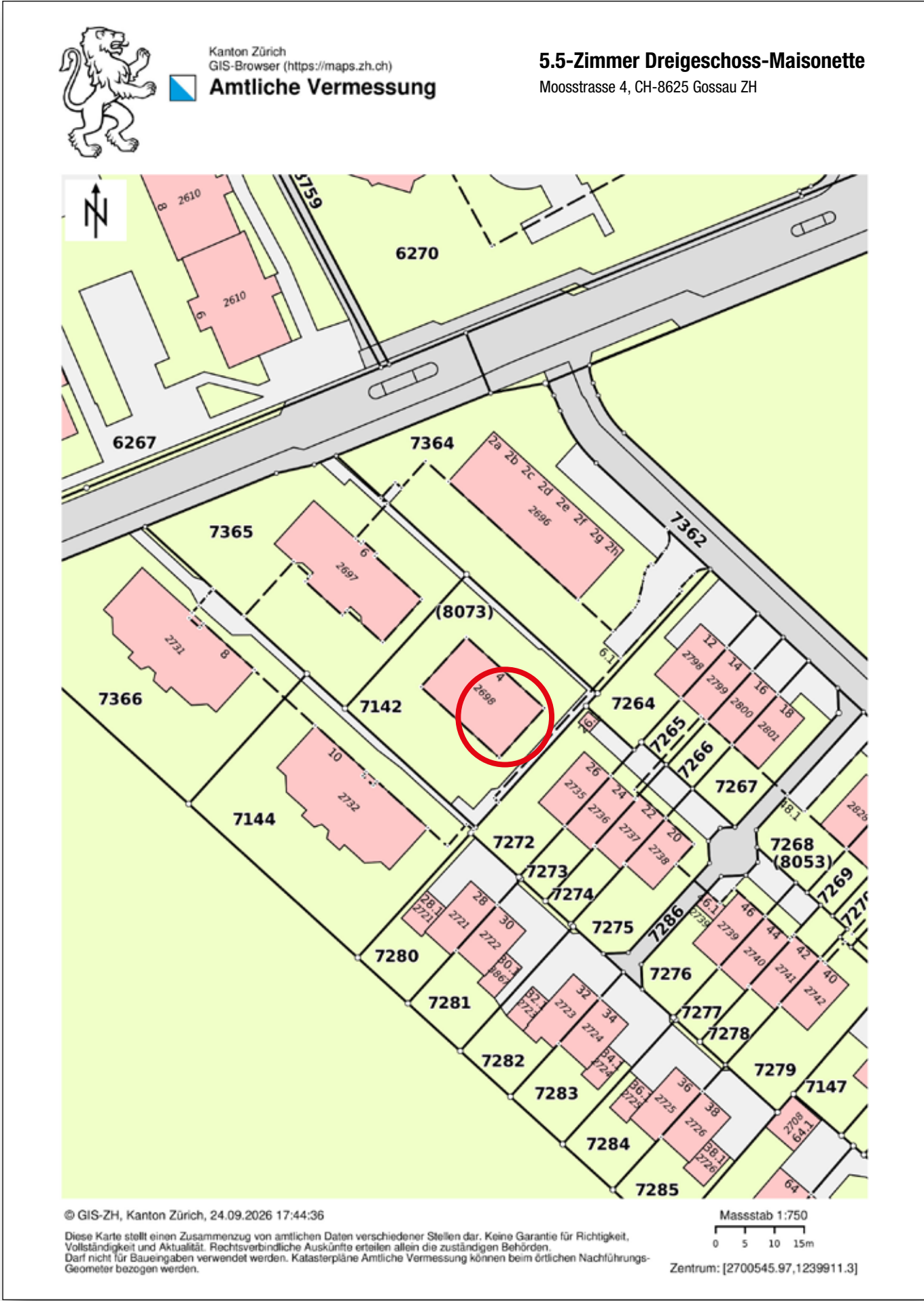
Raumprogramm	
Vorplatz.....	6.0 m²
Zimmer 2	17.0 m²
Zimmer 3	11.0 m²
Zimmer 4	12.0 m²
Badezimmer	5.0 m²
WC/Dusche.....	3.2 m²



Dachgeschoss

Raumprogramm	
Atelier	20.9 m²





SITUATION



WILLKOMMEN IN GOSSAU

www.gossau-zh.ch



Kurzporträt

Gossau ZH ist eine politische Gemeinde im Bezirk Hinwil im obersten Glatttal des Zürcher Oberlandes. Sie umfasst mehrere Ortsteile (Gossau-Dorf, Bertschikon, Grüt, Herschmetlen und Ottikon) und erstreckt sich über eine abwechslungsreiche Landschaft mit eiszeitlich geprägten Hügeln (Drumlins), Wäldern und Felder. Gossau verbindet traditionellen

Dorfcharme mit moderner Infrastruktur und liegt eingebettet in eine grüne Natur – ideal für Familien, Pendler und alle, die Wohnen und Arbeiten im Grünen mit guter Anbindung an Zürich kombinieren möchten.

Zahlen & Fakten

Fläche:	18,3 km ²
Bevölkerung:	10 600 (31.12.25)
Altersklassen:	0 bis 19 21 %
	20 bis 39 22 %
	40 bis 64 36 %
	ab 65 21 %
Ausländeranteil	16.7 %

Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde wird von einem dichten Busnetz mit Viertelstundentakt an Werktagen und Anschlüssen an die S-Bahn bedient.

Schulen

- Kindergarten: 225 Schüler
- Primarschule: 700 Schüler
- Oberstufe: 302 Schüler
- Mittelschule: 134 Schüler
- Berufsschule: 326 Schüler

Gesundheit

Anzahl Ärzte/-innen:	7
Anzahl Zahnärzte/-innen:	2
Apotheken	1

Wirtschaft

- Rund 610 Betriebe bieten 2560 Arbeitsplätze. Struktur:
- Mikrobetriebe (bis 9 MA): 572
 - Kleinbetriebe (10 – 49 MA): 37
 - Mittlere Betriebe (bis 249 MA): 4

Naherholung

Für Naherholungsqualität sorgen eine vielfältige Landschaft mit Gebieten wie den Gossauer Wald oder die Umgebung des Schwarzbachs.

Nationale Distanzen

Mittlere Fahrzeit in Minuten ab Wohnsitz		
Wetzikon	5	31
Uster	15	20
Rapperswil	15	30
Winterthur	35	58
Zürich City	30	35
Zürich Flughafen	30	55
Basel	80	100
Bern	105	106

UNSERE LANGJÄHRIGEN PARTNER



Parkett verlegen, schleifen, pflegen, renovieren.
Treppenverkleidungen, Terrassenböden, Möbel, Tische und kleinere Schreinerarbeiten auf Mass.
Einzigartiger Service für Privatpersonen, Architekten und Firmen.

UNIQUE PARKETT DESIGN
Seestrasse 100F
8610 Uster
T 079 687 79 13
www.unique-parkett.com
info@unique-parkett.com



Beratung und Projektierung von Elektroinstallationen. Energielösungen für erneuerbare Energien, Energieeinsparungstechnologien sowie intelligente Energiemanagementsysteme. Lichtprojekte für Innen und Aussen. Multimediale Technologieintegration. Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität. Alarmanlagen, Elektrokontrollen, Umbauten, Renovationen.

CW ELEKTRO Windmeier GmbH
Alpenblickstrasse 9
8610 Uster
T 043 333 20 20
www.cw-elektro.ch
mail@cw-elektro.ch



Maler- und Tapezierarbeiten für Renovationen und Neubauten, innen und aussen, für Privat- und Geschäftskunden.
Innen: Lackier- und Malarbeiten an allen Bauteilen, Tapezierarbeiten. Aussen: gestalten, schützen und verschönern von Fassaden und allen Bauteilen.

Gebrüder Paradiso GmbH
Guschstrasse 2
8610 Uster
T 044 941 67 13
www.paradiso-malerei.ch
info@paradiso-malerei.ch



Qualitativ hochwertige Apparate für Küche und Waschraum, für Privathaushalte wie auch Grossobjekte. Komplettservice von Beratung über Lieferung und Montage bis zur Entsorgung, inkl. Funktionskontrolle und Gerätetausch.

difema Handels AG
Weststrasse 62/64
8620 Wetzikon ZH
T 044 933 53 43
www.difema.ch
info@difema.ch



Planung und Ausführung von individuellen Einzelküchen bis zu Grossprojekten. Hochwertige Küchenmöbel, langjährige Partnerschaften und moderne Planungssoftware stehen für über 40 erfolgreiche Unternehmensjahre in der Planung und Ausführung von Küchen mit hoher Qualität, Funktionalität und Design.

Oberland Küchen AG
Weststrasse 62/64
8620 Wetzikon ZH
T 044 933 53 53
www.oberland-kuechen.ch
info@oberland-kuechen.ch



Sanitär- und Heizungsinstallation und -Service: vom Umbau über Renovationen bis zu Sanierungen und kompletten Neubauten, Service und Reparaturen.
Badkonzepte und Badezimmerumbau für Ein- und Mehrfamilienhäuser wie auch Eigentumswohnungen.

AQUA-Sanitär AG
Riedikerstrasse 63b
8616 Riedikon
T 044 984 02 02
www.aqua-sanitaer.ch
info@aqua-sanitaer.ch



Wand- und Bodenbeläge: Wir liefern und verlegen Wand- und Bodenbeläge in Glasmosaik, Keramik, Grosskeramikplatten und Keramikplatten auf Stelzlager, Naturstein.
Beratung und Planung: Kundenberatung, Bauplanung, Koordination von Handwerkern.

FEHR Keramische Wand- und Bodenbeläge GmbH
Florastrasse 42
8610 Uster
T 044 942 19 40
www.fehrkeramik.ch
info@fehrkeramik.ch

UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

- Professionelle, fundierte Liegenschaftsbewertungen
- Seriöse, persönliche Beratung und Betreuung
- Ausarbeiten von Marketing- und Verkaufskonzepten mit individuellen Verkaufsstrategien
- Aufbereiten von Verkaufsdokumentationen
- Aktive Suche nach Kaufinteressenten
- Objektbesichtigungen
- Regelmässige Berichterstattung
- Reservationsverträge, Kaufverträge
- Begleitung bei der Beurkundung und Eigentumsübertragung
- Vertretung mit Vollmacht
- Faire, erfolgsabhängige Honorare
- Abrechnung der Grundstücksgewinnsteuer
- Vollumfängliche Transparenz
- Uneingeschränkte Diskretion

IHRE ANSPRECHPERSON



Sarah Schnellmann
Immobilienberaterin
Tel. +41 76 571 91 98
sarah.schnellmann@eigenheimschweiz.ch