



Verkaufsdokumentation

4.5 Zimmer – Gartenwohnung

Rellstabstrasse 8, 8041 Zürich

EINTRETEN & WOHLFÜHLEN



Objektdaten

Objektart:	Gartenwohnung
Erstbezug:	2016 (Baujahr 2015)
Anzahl Zimmer:	4.5
Anzahl Nasszellen:	2
Wohnfläche brutto:	ca. 102 m ²
Aussenfläche:	ca. 60 m ² Garten inkl. ca. 14 m ² Terrasse und ca. 9 m ² Treppe
Lift:	Vorhanden
Heizung:	Holzpellet
Verteilung:	Bodenheizung
Parkplätze:	1 Abstellplatz in Einstellhalle

Lage – Rellstabstrasse 8, 8041 Zürich



Die Liegenschaft befindet sich an bevorzugter Lage in Leimbach, einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier mit hoher Lebensqualität. Leimbach befindet sich in einer spannenden Entwicklung und gewinnt durch zahlreiche Neubauten sowie die laufende Aufwertung der Infrastruktur zunehmend an Attraktivität.

Die Lage überzeugt durch die ideale Kombination aus Stadtnähe und Erholung. Das lebendige Viertel Greencity mit seinen vielfältigen Angeboten des täglichen Lebens ist bequem zu Fuss erreichbar, während sich gleichzeitig das Naherholungsgebiet rund um den Uetliberg mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten ebenfalls vor der Haustür befindet. Auch Wollishofen und der Zürichsee sind in Kürze erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Leimbach ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Stadt und Umgebung.

Dank der ruhigen Lage geniessen Sie hier eine angenehme Wohnatmosphäre – ein Zuhause, das Ruhe, Naturverbundenheit und die Vorzüge einer urbanen Lage harmonisch miteinander verbindet.

OFFEN & LICHTDURCHFLUTET



ZUM OBJEKT

Die 4.5 Zimmerwohnung überzeugt durch eine sehr gepflegte Ausstattung und eine hochwertige, zeitgemässe Materialisierung. Sämtliche Ausbauten und Geräte stammen aus dem Baujahr und präsentieren sich in einem sehr guten Zustand. Der Lift führt direkt bis vor die Wohnung und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Die Liegenschaft wurde zudem im Minergie-Standard erstellt und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight bildet die grosszügige Küche der renommierten Marke bulthaup. Die moderne und grosse Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und wird durch hochwertige Küchengeräte von V-Zug sowie einer edlen, pflegeleichten Natursteinarbeitsplatte ergänzt.

Die stilvoll gestalteten Nasszellen mit Feinsteinzeug ergänzt durch zeitloses Mosaikdesign und indirekte Beleuchtung schaffen eine elegante Atmosphäre. Eine grosszügige Regendusche im en Suite Elternbad sowie eine Badewanne in der zweiten Nasszelle bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für entspannte Momente im Alltag.

Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit einem warmen Eichenparkett ausgestattet und vermitteln ein behagliches Wohngefühl. Dank der grossen Fensterfronten im Wohnbereich entsteht ein fliessender Übergang zwischen Innen- und Aussenraum.

Der nach Süd-Westen ausgerichtete Gartensitzplatz lädt zum Verweilen ein und verfügt zudem über einen praktischen Wasser- und Stromanschluss.

Ergänzend steht ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung, welcher bereits für die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge vorbereitet ist. Zudem verfügt die Wohnung über eine separate, ausschliesslich zur Einheit gehörende Waschküche im Untergeschoss sowie ein eigenes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Der Waschturm kann auf Wunsch auch im Badezimmer angeschlossen werden.

Die durchdachte Raumaufteilung und die angenehmen Raumgrössen eignen sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

Die Wohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Qualität und einer einladenden Wohnatmosphäre - ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

TRÄUMEN & ERHOLEN



ÄSTHETIK & FUNKTION



AUSTAUSCHEN & GENIESSEN



Konditionen

Objektübernahme: Ende 2026 oder nach Vereinbarung

Wertquote: 64/1'000

Dienstbarkeiten: Gemäss Grundbuchauszug, wird zur Verfügung gestellt.

Besichtigung: Individuell, nach Vereinbarung.

Weitere Unterlagen: Werden bei konkretem Kaufinteresse zur Verfügung gestellt.

Kaufangebote: Werden nur berücksichtigt, wenn sie mit einer Finanzierungsbestätigung eingereicht werden.

Kaufpreis: 1'745'000 CHF
inkl. 1 Garagenabstellplatz

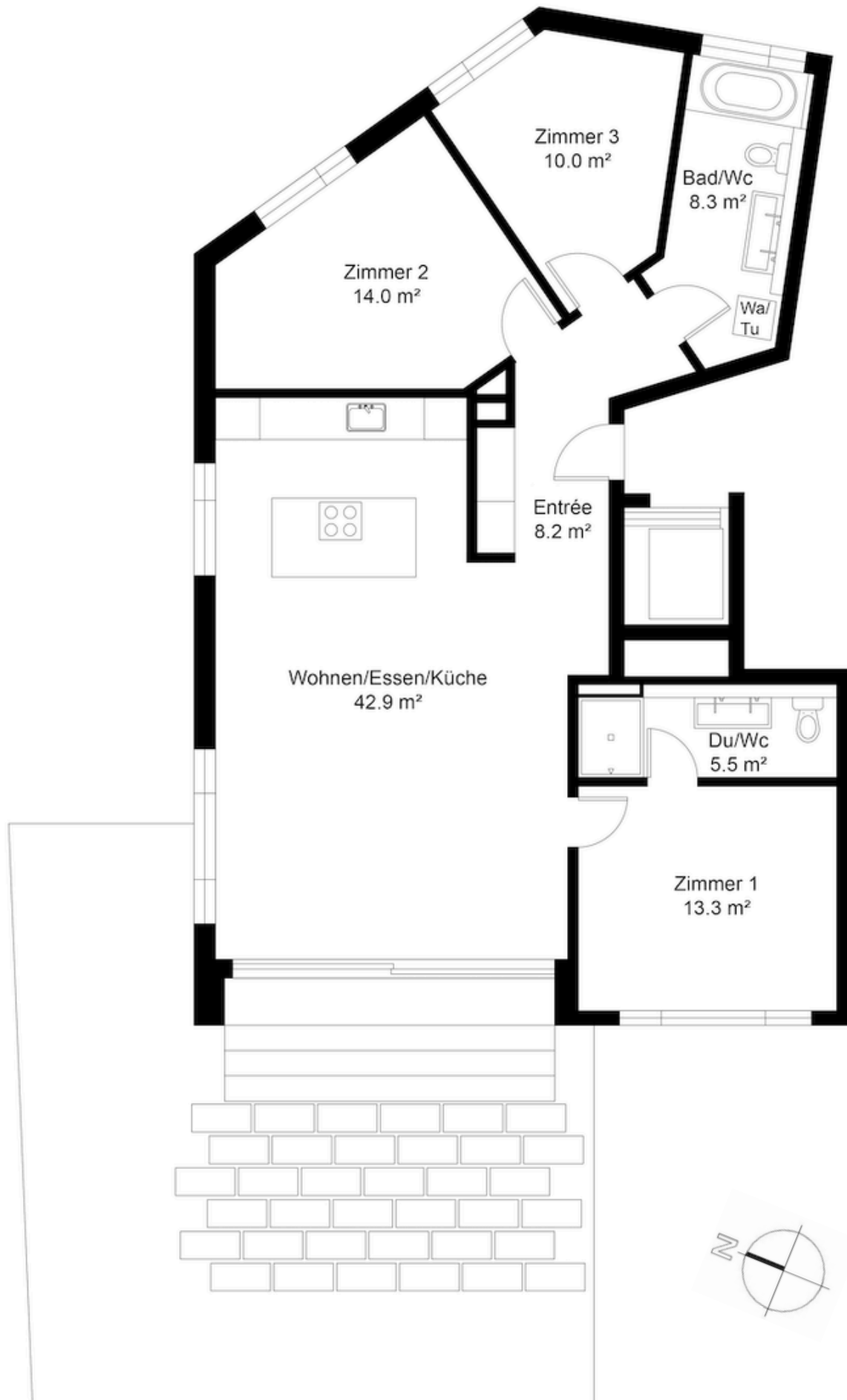
FOKUS & KREATIVITÄT



RUHE & ENTSPANNUNG



GRUNDRISS



Beratung und Verkauf



Sylvia Mrfka
044 243 08 29

kontakt@cara-immobilien.ch
www.cara-immobilien.ch

Ich freue mich auf Ihre
Kontaktaufnahme!

Gewährleistung / Haftungsausschluss

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation basieren auf den uns zur Verfügung stehenden Informationen. Obwohl wir deren Richtigkeit als gegeben ansehen, übernimmt CARA Immobilien Treuhand keinerlei Verantwortung, Gewähr oder Haftung. Es obliegt den Kaufinteressenten, sämtliche Angaben und Unterlagen im Rahmen einer eigenen Prüfung zu verifizieren.

Vertraulichkeit

Die Unterlagen dürfen ohne schriftliche Zustimmung von CARA Immobilien Treuhand weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden.

Exklusivität

CARA Immobilien Treuhand vertritt ausschliesslich die Interessen der Verkäuferschaft und wird von dieser entschädigt. Provisionsansprüche Dritter werden ausgeschlossen, auch wenn deren Mitwirkung zum Vertragsabschluss führt.