

**RUHIGE LAGE – 900 M BIS ZUR STADTGRENZE – GROSSZÜGIGE SÜDWESTTERRASSE**



<b>Adresse</b>	8102 Oberengstringen, Rebbergstrasse 54a, weitere Infos: <a href="https://www.oberengstringen.ch//">https://www.oberengstringen.ch//</a>
<b>Objekte</b>	3½-Zimmer-Terrassenwohnung im Gartengeschoss / 1 Kellerabteil / 1 Garagenplatz in Tiefgarage
<b>Baujahr/Fläche</b>	2014 / sehr gut unterhalten / ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Aussen-/Nebenräume</b>	1 südwest-orientierte Terrasse (teilweise gedeckt) mit ca. 39 m <sup>2</sup> , 1 Abstellraum auf der Terrasse mit ca. 1.5 m <sup>2</sup> Gartenfläche mit ca. 24 m <sup>2</sup> , 1 Reduit in der Wohnung mit WM/TM, ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Bezugstermin</b>	Ab Februar 2023 / nach Vereinbarung möglich
<b>Lage</b>	Die beiden Terrassenhäuser mit je 7 Wohnungen wurden 2014 im Minergiestandard gebaut. Sie stehen an leicht erhöhter Hanglage oberhalb des Zentrums von Oberengstringen. Entlang der Rebbergstrasse befinden sich viele Einfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren wie auch moderne Terrassenhäuser mit Eigentumswohnungen. Die Gemeinde grenzt direkt an die Stadt Zürich. Die Endstation «Frankental» der Tramlinie 13 ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar, ebenso die Busstation «Lanzrain» der Linien 304/308/N13. Oberengstringen ist stadtnah und perfekt für Naturfreunde, da sich der Wald, die Reben, der Tennisclub und das Erholungsgebiet an der Limmat in Gehdistanz (500 m) befinden. Die täglichen Einkäufe können zu Fuss im Coop, Migros, Denner, Bäckerei und Post erledigt werden.
<b>Innenausbau</b>	Die helle und mit ansprechenden Materialien ausgebaute 3½-Zimmer-Terrassenwohnung wird Sie begeistern. Das Badezimmer wurde mit einer Badewanne, einer Regenwalddusche, grossem Lavabo und WC ausgebaut. Daneben befindet sich das Réduit mit Waschturm. Alle Zimmer sind gegen Südwesten ausgerichtet. Die offene Küche mit Bartheke wurde mit hochwertigen Haushaltsgeräten ausgestattet. Die sonnigen Tage können nicht nur auf der Terrasse, sondern auch auf dem seitlichen, zur Wohnung gehörenden Garten verbracht werden – Hobbygärtner können sich hier verwirklichen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Erdsondenheizung und die Verteilung erfolgt über die Bodenheizung. Auf dem Dach ist eine Fotovoltaikanlage installiert und alle Wohnungen sind mit kontrollierter Wohnraumbelüftung versehen.
<b>Spezielles</b>	Diese Wohnung ist ein stadtnahes, steuergünstiges und nachhaltig gebautes, einladendes Zuhause. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Garagenplatz in der gemeinsamen Tiefgarage der Liegenschaft. Vor dem Haus sind 3 Besucherparkplätze für Gäste vorhanden.
<b>Steuerfuss 2022</b>	112 % (ohne Kirchensteuer)
<b>Verkaufspreis</b>	3½-Zimmer-Wohnung CHF 1'280'000 / 1 Garagenplatz CHF 40'000

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke, [info@falke-immobilien.ch](mailto:info@falke-immobilien.ch) oder Tel. 044 820 18 18, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir senden Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen zu und zeigen Ihnen danach die Wohnung persönlich.