



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



FAMILIENFREUNDLICHE 4.5 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON UND CA. 121M2 WOHNFLÄCHE IN PFUNGEN

Modern - Hell - Waschturm in der Wohnung - Grosszügig - Bodenheizung - Minergie zertifiziert



ADRESSE

Vorbruggenstrasse 3, 8422 Pfungen



OBJEKTART

Etagenwohnung



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

121 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2014



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

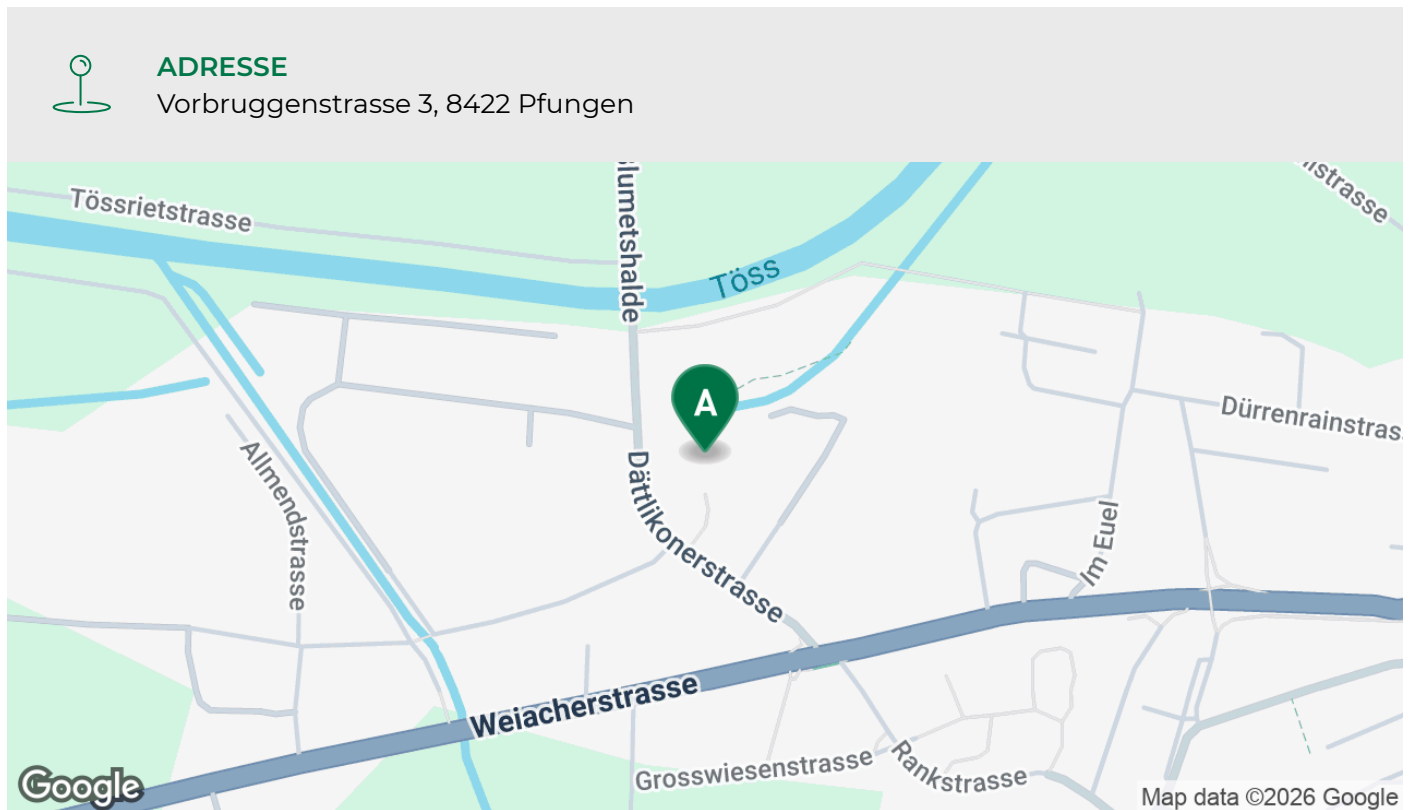
WOHNWERT WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	19
Kontakt	22

ALS FLEXIBLE, KUNDEN- UND LÖSUNGSORIENTIERTE FIRMA BIETEN WIR IHNEN ZAHLREICHE VORTEILE.

Lage



ADRESSE

Vorbruggenstrasse 3, 8422 Pfungen

Gemeinde:

Pfungen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur im Kanton Zürich (Schweiz) und liegt auf etwa 412 m ü. M.. Sie umfasst rund 4.99 km² Fläche und hat aktuell etwa 4 100 Einwohner. Die Altersstruktur ist gut durchmischt, durchschnittliches Alter liegt etwa um 40 Jahre.

Makrolage: Pfungen gehört zur Zürcher Vorstadt bzw. Agglomeration der Stadt Winterthur und ist zugleich gut in die Wirtschaftsregion Zürich/Winterthur eingebettet. Es liegt im unteren Tösstal, nur knapp 7 km westlich von Winterthur und rund 18 km nordöstlich von Zürich – das macht es attraktiv für Pendler, die Nähe zu urbanen Zentren, aber ein naturnahes Wohnumfeld suchen.

Verkehrsmässig ist Pfungen gut angebunden: über die S-Bahn-Verbindung S41 ist Winterthur direkt erreichbar. Die Lage am Rand des Tösstals sorgt für landschaftliche Reize und kurze Wege in Wald und Natur.

Kurz zusammengefasst:

Wohnlage: ruhige, familienfreundliche Gemeinde im Grünen.

Makrolage: Teil der Winterthurer und Zürcher Agglomeration mit guter Verkehrsverbindung.

Attraktivität: Nähe zu grösseren Arbeits- und Bildungszentren, dennoch naturnahe Wohnlage.

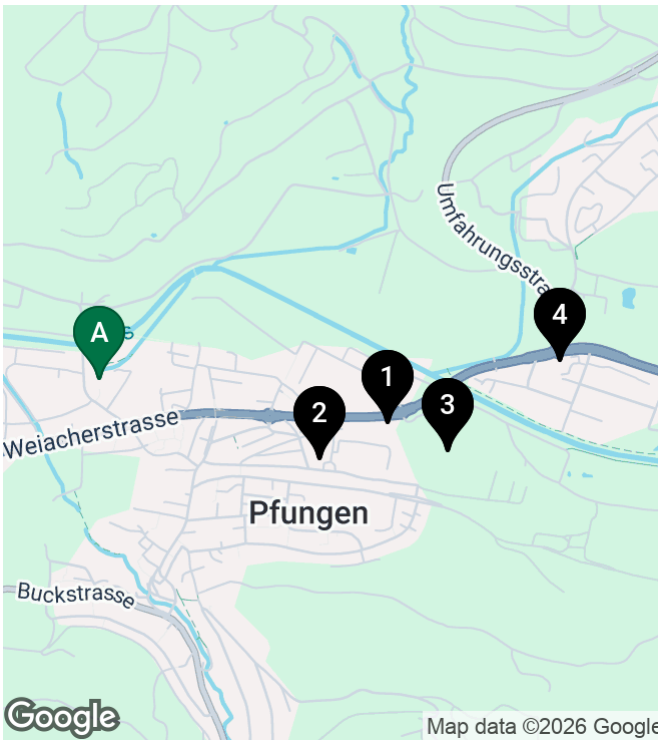


Infrastruktur



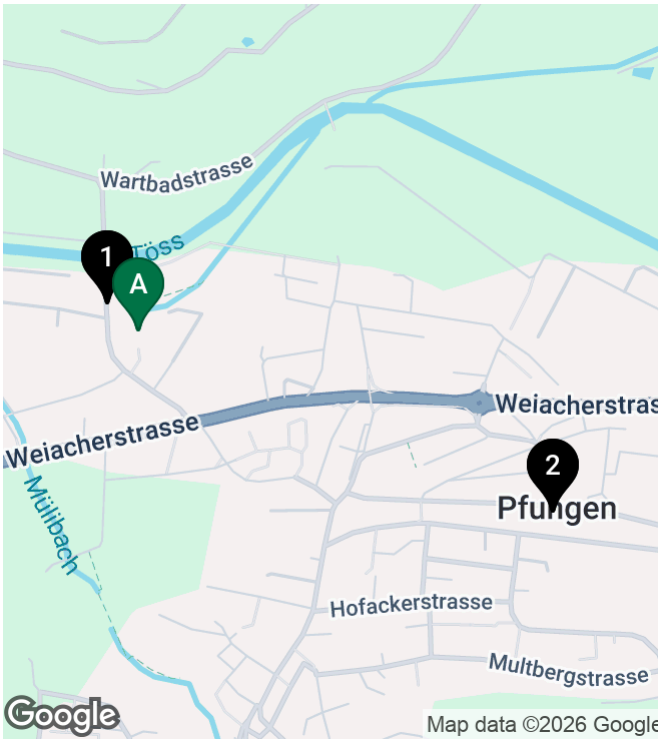
Schulen und Ausbildungsstätten

1 KiTa einzigartig Pfungen 416 m	8'	4'	1'
2 Schule Pfungen 429 m	12'	5'	3'
3 Schulpavillon 779 m	16'	5'	4'
4 Schulhaus Breiteacker (Kinderg... 819 m	16'	5'	4'






Einkauf

1 Migros-Supermarkt - Pfungen 939 m	17'	6'	3'
2 Bauhaus Fachmarkt 939 m	17'	6'	3'
3 Denner Discount 944 m	17'	6'	3'
4 Lidl Schweiz 1.5 km	23'	7'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Pfungen, Bushaltestelle Eskimo 65 m	2'	1'	1'
2 Pfungen, Bahnhof 728 m	13'	5'	3'

Beschreibung

4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 121m² Wohnfläche

Diese moderne 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss im wunderschönen Pfungen an der Vorbruggenstrasse 3, nahe der Töss, vereint zentrales und naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Die im Jahr **2014** erbaute Liegenschaft bietet auf rund 121 m² Wohnfläche eine ideale Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertigen Materialien und einem grosszügigen Wohnbereich mit viel Tageslicht.

Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen wurde im **Minergie-Standard** erstellt und **zertifiziert**. Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte **Komfortlüftung** mit Frischluftzufuhr, welche für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt. Die Wohnung ist bequem mit dem **Lift** erreichbar.

In der Tiefgarage stehen **zwei Parkplätze** (hintereinander) zur Verfügung. Zusätzlich sind im Aussenbereich zahlreiche Besucherparkplätze vorhanden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Grosser Eingangsbereich mit **Garderobeneinbauschränk**
- Minergie zertifiziert, Aussenisolation ca. 20cm, Gasheizung und Fussbodenheizung in allen Räumen mit Raumthermostat
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Frischluftzufuhr
- Lammellenstoren in der ganzen Wohnung
- **Offene und helle Küche** mit grosser Bar Insel und modernen Geräten, Glaskeramik-Kochfeld, **Food-Center** (Grosser Kühlschrank) etc.
- Grosszügige **Schlafzimmer** 2x mit ca. 14m² und 1x mit ca. 19m² (eins davon mit Bad en Suite)
- Zwei voll **ausgestattete Badezimmer** mit Walk-In Duschen, WC und Doppellavabo
- **Reduit in der Wohnung mit Waschturm und Waschtrog** (Warm/Kaltwasser)
- Gedeckter **Balkon mit ca. 15m²** und mit Sonnenstoren
- Kellerraum ca. 13m² im Untergeschoss
- Zwei Tiefgaragenparkplätze (hintereinander) Nrn. 22 und 23 (zzgl. CHF 50'000)
- Gemeinschaftliche **Solaranlage** auf dem Dach

Verkaufspreis CHF 1'090'000.-

zzgl. zwei Tiefgaragen-Parkplätze für CHF 50'000.-

Totaler Verkaufspreis CHF 1'140'000.-



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Wir sind für Sie da!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und vereinbaren bei Interesse einen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Nach der Besichtigung erhalten die Interessenten weitere Unterlagen wie zum Beispiel: Detaillierter Baubeschrieb, Angaben zur Nebenkostenabrechnungen, Grundbuchauszug, GVZ-Police, Protokolle der STWEG-Versammlungen usw.



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	1
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	3
Baujahr	2014
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.4 m
Parzellen-Nr.	2243
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Zusatzangebote

2 x Tiefgarage
CHF 50'000.-

Flächen

Nettowohnfläche	121 m ²
Balkonfläche	15 m ²
Kellerfläche	13 m ²
Wertquote	116/1000

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Minergie
- ✓ Multimediale Verkabelung
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Impressionen





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Essen / Küche



Essen / Küche



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Wohnen



Küche / Eingang



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Küche



Eingang / Garderobe



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Gäste Badezimmer



Vorplatz



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Zimmer



Zimmer



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Bad en Suite



Zimmer



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Zimmer



Reduit



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Redit / Vorplatz



Balkon



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Aussicht



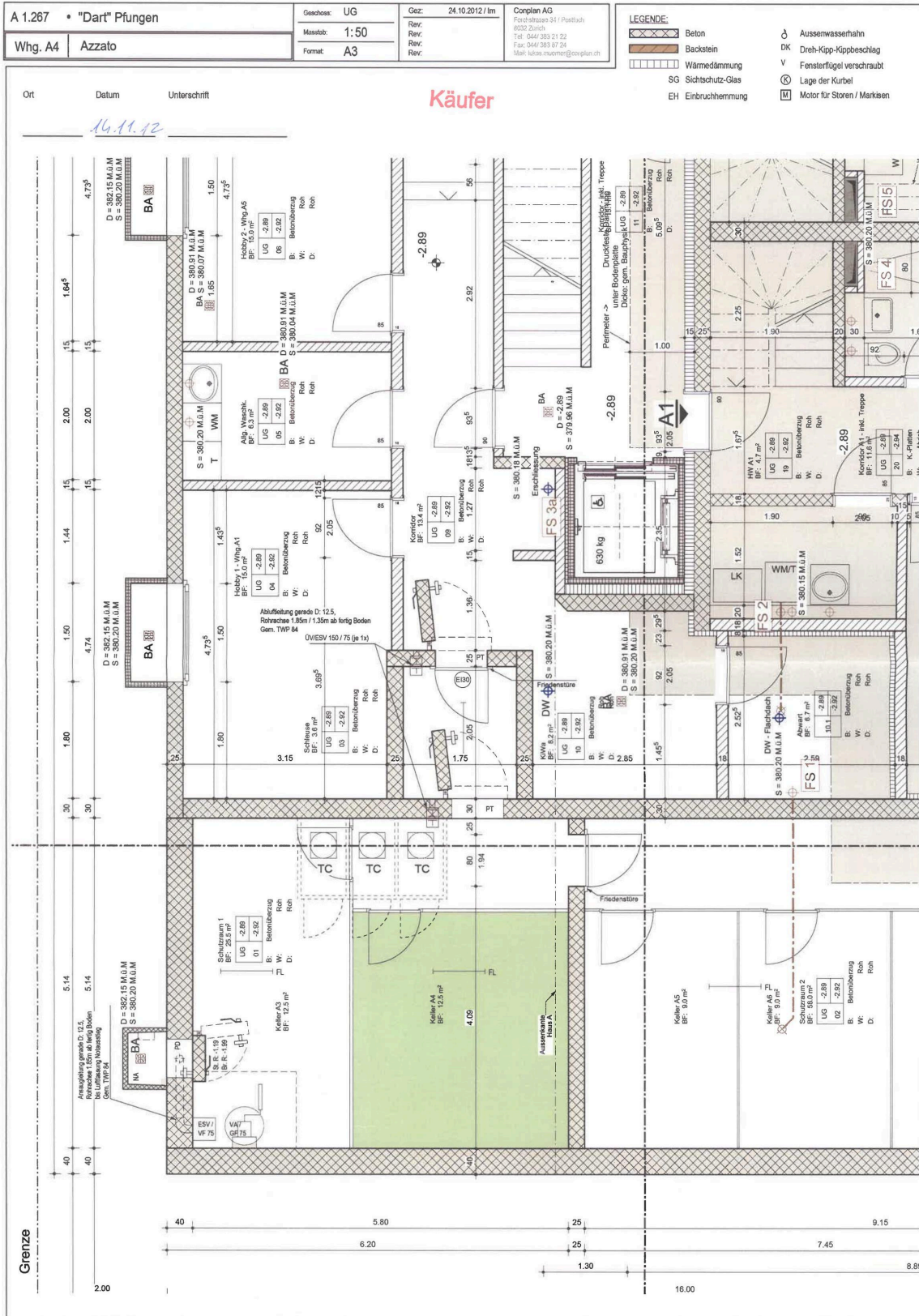
Aussicht



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Grundriss Untergeschoss





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Wohnwert Immobilien AG

T: 044 515 58 55

M: 079 781 12 18

info@wohnwert-immobilien.ch



Anbieter

Wohnwert Invest AG

Am Schützenweiher 4c
8400 Winterthur

info@wohnwert-immobilien.ch



Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag

08:00 – 12:00 Uhr

13:30 – 17:00 Uhr

Besichtigungen oder Besprechungen sind auch ausserhalb der Öffnungszeiten möglich.

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität.