realsmart
IMMO

Wohnen mit Weitblick in Spreitenbach

3½-Zimmer-Eigentumswohnung an der Langäckerstrasse 3
www.realsmart.ch/immobilien/spreitenbachlangaecker

Mehr Infos und alle Fotos finden Sie hier.

Ruhig wohnen an der Sonne

Diese Wohnung mit viel Potential befindet sich an zentraler Lage in Spreitenbach, in unmittelbarer Nähe zum Shoppi Tivoli. Eine Bushaltestelle mit Anschluss zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach sowie nach Baden liegt direkt vor dem Haus. Naherholungsgebiete erreicht man zu Fuss in nur 10 bis 15 Minuten.

Ruhig, hell und gemütlich

Wohnung mit Potential sucht…

Diese gepflegte Wohnung im 8. Obergeschoss mit Lift ist ideal für eine Einzelperson, ein Paar oder eine kleine Familie geeignet und punktet mit ihrer zentralen Lage nahe Einkaufszentrum und einem interessanten Grundriss.

Wohn- und Essbereich sind über einen offenen Durchgang miteinander verbunden. Die helle Küche grenzt an den Essbereich und ist mit Geräten von V-Zug ausgestattet.

Vom grossen Wohnbereich her hat man Zugang zum sonnigen Balkon, von dem man eine schöne Aussicht geniesst. Die Wohnung verfügt über zwei separate Zimmer, die sich je nach Bedarf nutzen lassen. Bodenbeläge aus Kork wurden in der gesamten Wohnung verlegt.

Im Dachstock gibt es eine grosse Sonnenterrasse mit Grillcheminée die gemeinschaftlich genutzt wird. Von hier hat man einen grossartigen Weitblick. Weitere Highlights sind der ebenfalls gemeinsam genutzte Kraftraum und ein Schulraum.

Im Erdgeschoss befinden sich Waschküchen und Trocknungsräume sowie Einstellräume für Velos und Kinderwagen. Die grosszügige Gartenanlage bietet viel Platz für Spiel, Begegnung und Erholung.

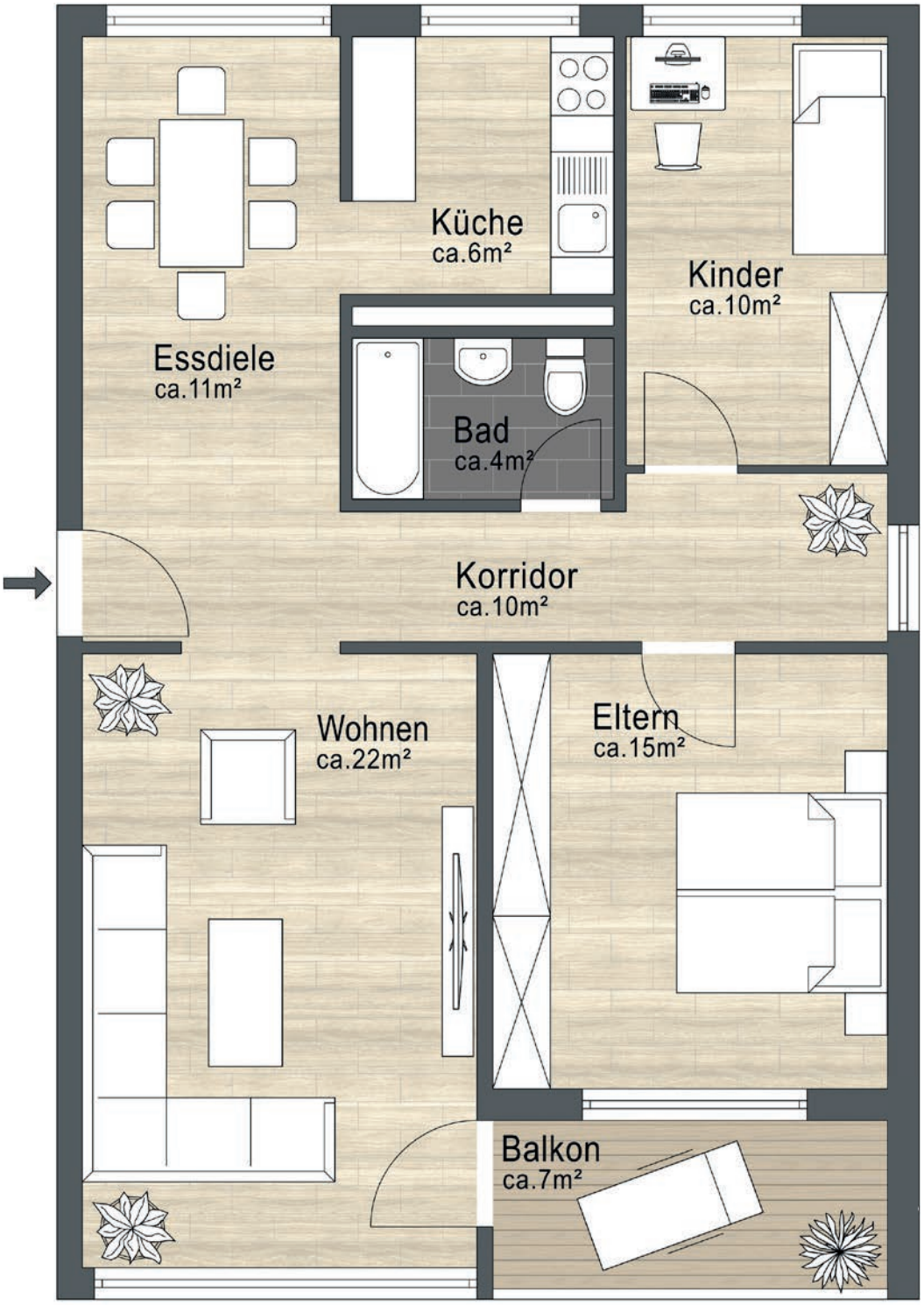
Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im 1. UG sowie ein Parkplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung kann je nach Bedarf leicht oder umfassend renoviert werden und eignet sich auch als Renditeobjekt.

Die Highlights

- Balkon mit Aussicht
- Lift vorhanden
- Sonnenterrasse mit Grillcheminée
- Kraftraum und Schulraum
- zentrale Lage nahe Einkaufszentrum

Grundriss


Küche
ca.6m²
Kinder
ca.10m²
Essdiele
ca.11m²
Bad
ca.4m²
Korridor
ca.10m²
Wohnen
ca.22m²
Eltern
ca.15m²
Balkon
ca.7m²

Willkommen in Spreitenbach

Spreitenbach liegt im Herzen des Limmattals zwischen Baden und Zürich. Mit rund 12 000 Einwohner:innen vereint die Gemeinde ihren ursprünglichen dörflichen Charakter mit neuen urbanen Einflüssen, was sie zum traditionellen, wie modernen Wohnort macht.

Bekannt als Einkaufsparadies bietet Spreitenbach auch eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Kino Pathé geniesst man ganz spezielle Kinoerlebnisse bequem und in neuster Bild- und Tontechnik. Eine besondere Attraktion ist die Umweltarena mit ihrem vielfältigen Angebot. Dazu bereichern über 50 Vereine das lokale Kulturleben.

Die umliegenden Naherholungsgebiete tragen ebenfalls zur hohen Lebensqualität bei. Und der Bruno Weber Skulpturenpark lädt zu einem entdeckungsreichen Spaziergang ein.

Spreitenbach verfügt über ein umfassendes Schulangebot vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Die Kantonsschule kann in Baden oder Wettingen besucht werden.

Die Gemeinde legt viel Wert auf die Umwelt und nachhaltige Entwicklung und ist mit dem Label «Energiestadt» zertifiziert.

Spreitenbach ist verkehrstechnisch ideal gelegen. Ein Halbanschluss an die Autobahn A1 befindet sich in der Gemeinde selbst, weitere Anschlüsse im benachbarten Dietikon. Ab dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach verkehren zwei S-Bahn-Linien nach Aarau, Baden, Zürich, Winterthur und Schaffhausen. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot im Nahverkehr.

Weitere Informationen zur Gemeinde und zum regionalen Freizeitangebot finden Sie unter www.spreitenbach.ch.

Distanzen

Auto
Zürich Hauptbahnhof (25 Min.)
Zürich Flughafen (29 Min.)
Baden (15 Min.)

ÖV
Zürich Hauptbahnhof (20 Min.)
Zürich Flughafen (35 Min.)
Baden (9 Min.)

Daten im Überblick

Allgemeine Informationen

Objekt	3½-Zimmer-Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss
Strasse und Nr.	Langäckerstrasse 3
PLZ und Ort	8957 Spreitenbach
Baujahr	1971
Anz. Schlafzimmer	2
Anz. Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 78 m²
Wertquote	192/10 000
Heizung	Gasheizung (2019), Radiatoren Fernwärme in Planung
Renovation	2005: Bodenbeläge Kork 2011: Fenster
Steuerfuss	100 %
Verfügbar	nach Vereinbarung

Preis

Kaufpreis	Wohnung (inkl. 30 000 Parkplatz)	480 000
Nebenkosten	ca. pro Monat	600
Erneuerungsfonds	Stand 2020/2021	21 162

Ausstattung

Aussenbereiche	Balkon ca. 7 m² Gartenanlage
Parkplatz	Tiefgarage / Parkplatz Nr. 45 Langäckerstrasse 15
Nebenräume	Kellerabteil ca. 6 m²
Gemeinschafts-räume	Waschküchen, Trockenräume, Einstellräume Velos und Kinderwagen, Kraftraum, Schulraum, Sonnenterrasse (ca. 100 m²)

Alle Preisangaben in CHF.

Das gewisse Etwas

- ruhig und sonnig
- Balkon mit Aussicht
- Korkboden
- neuer Lift (2015)
- Sonnenterrasse mit Grillcheminée
- grosszügige Gartenanlage

Offertcharakter

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 25 000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrag. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkaufspreis versteht sich zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Sie erhalten schnell und flexibel eine Finanzierung. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und gesamtheitliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen attraktive Konditionen zu unterbreiten.

Alle Preisangaben in CHF.

burgergasser.ch

Kontaktieren Sie Ihre Immobilienexpertinnen

für weitere Informationen zur 3½-Zimmer-Eigentumswohnung in Spreitenbach.

Wir freuen uns auf Sie!

Beatrice Ludwig
Inhaberin/Geschäftsführerin
+41 79 774 01 44
beatrice.ludwig@realsmart.ch

Mireille Reichenbach
Dipl. Immobilienmaklerin
+41 79 388 04 38
mireille.reichenbach@realsmart.ch

Kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft kostenlos und unverbindlich.

Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?

Rufen Sie uns an, wenn auch Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen. Unser Bieterverfahren und digitales Werbekonzept werden Sie überzeugen.

www.realsmart.ch

realsmart immo AG | Kirchplatz 3 | 8953 Dietikon | info@realsmart.ch | +41 79 774 01 44