

Erstklassiges Wohnen am Fluss

4½-Zimmer-Wohnung an sonniger Limmatlage
www.realsmart.ch/immobilien/switzerland-oetwiladl



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.



Ländliche Idylle mit urbaner Nähe

Mögen Sie das besondere Wohnerlebnis?

Diese neu renovierte 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an sonniger, naturnaher Aussichtslage an den Ufern der Limmat.

Von hier gelangt man in wenigen Minuten in den historischen Dorfkern, zum angrenzenden Naherholungsgebiet und an den Fluss.

Oetwil an der Limmat ermöglicht ein ländlich geprägtes Leben unweit der Stadt Zürich und weiterer regionaler Zentren.



Stilvoll wohnen mit Blick auf die Limmat

Treten Sie ein...

Diese 4 ½-Zimmer-Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause - hier erleben Sie das exklusive Gefühl eines Einfamilienhauses, komplett mit eigenem Sitzplatz und eigener Wiese. Eine umfassende Renovierung im Jahr 2023 im Wert von über CHF 300'000.- verleiht diesem Schmuckstück ein ebenso stilvolles wie top-modernes Interieur. Die privilegierte Hanglage am Ufer der Limmat bietet eine hervorragende Besonnung und eine malerische Aussicht auf den Fluss und die Berge.

Im Eingangsbereich befindet sich ein praktischer Abstellraum, der z.B. für den Einsatz des Waschmaschinenturms genutzt werden kann. Und das ist erst der Anfang! Die Privaträume gliedern sich in drei geräumige, helle Schlafzimmer. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und der Masterbedroom begeistert durch ein Bad-Ensuite mit Badewanne und Tageslicht. In allen Wohnräumen erwartet Sie edler Eichenparkett.

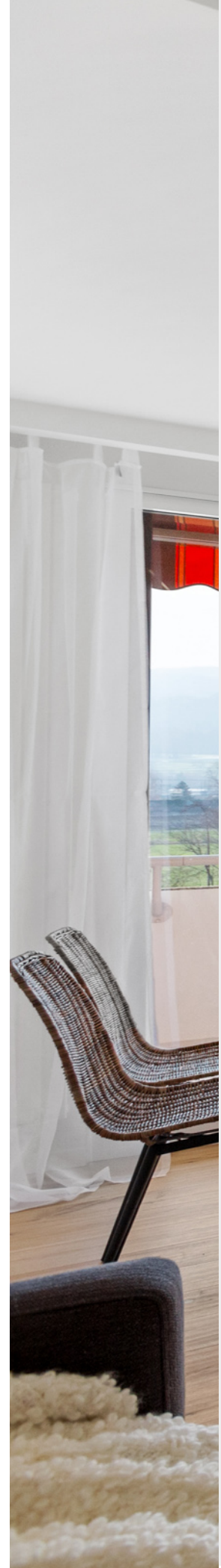
Mit seinem perfekt platzierten Cheminée, den bodentiefen Fensterfronten, durch die das Tageslicht bis tief ins Innere dringt, präsentiert sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich als eine Welt der Ästhetik, des Komforts und einer behaglichen Wohnatmosphäre. Die offene Küche ist technisch hochwertig ausgestattet und in warmen Erdtönen gehalten. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und bietet einen bezaubernden Blick auf die Limmat und in die Ferne. Entspannte Stunden kann man, völlig witterungsunabhängig, auch im Wintergarten verbringen, der vom Essplatz her zugänglich ist. Von hier aus gelangt man auf den Sitzplatz und zur Wiese - Ihr privates Freiluftparadies!

Ihr Auto parkieren Sie in der Garage oder auf dem Aussenparkplatz.

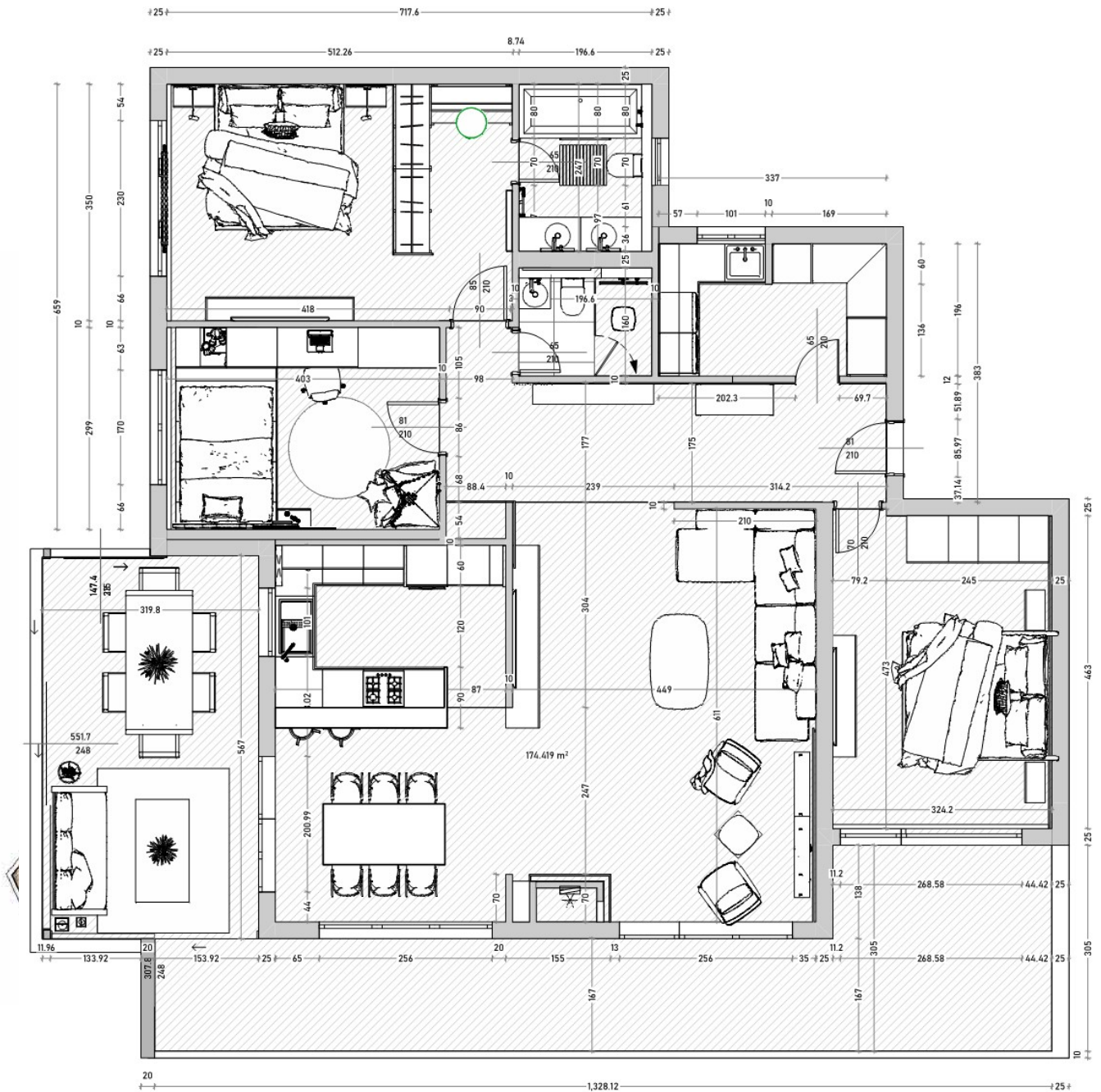
Die Highlights

- Attraktive Fernsicht
- Sonnige Wohnlage
- Totalsanierung 2023
- Hochwertige Ausstattung
- Balkon, Wintergarten
- Sitzplatz und Wiese





Grundriss

















Willkommen in Oetwil an der Limmat

Oetwil an der Limmat ist eines der mehr ländlich geprägten Dörfer im malerischen Limmattal.

Ausgedehnte Wälder sowie Wiesen und Felder bestimmen das Landschaftsbild. Nebst dem historischen Dorfkern mit schützenswerten Häusern verleihen dem Dorf gerade die Hanglagen an der bezaubernden Uferzone entlang der Limmat einen unverwechselbaren Charakter und bieten eine besonders hohe Wohnqualität.

Auch eine grosse Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten ist hier zu finden. Die Limmat mit ihrem Naturschutzgebiet und die weitläufigen Wälder sind bei Spaziergängern, Bikern und Joggern gleichermaßen beliebt.

Die Primarschule Oetwil Geroldswil bildet gemeinsam mit der Gemeinde Geroldswil eine Schulgemeinde. In Oetwil gibt es zwei Kindergärten und ein Schulhaus für die Primarstufen bis zur 6. Klasse. Die Sekundarstufe befindet sich in Weiningen,

die nächstgelegene Kantonsschule in Urdorf.

In Oetwil gibt es Einkaufsmöglichkeiten, eine integrierte Poststelle und diverse hochwertige Dienstleistungsanbieter. Das nahegelegene, innovative Dietikon wartet zudem mit einer breiten Palette an Shopping-Angeboten auf.

Trotz seiner ländlichen Atmosphäre ist Oetwil an der Limmat verkehrstechnisch gut erschlossen. Der Autobahnanschluss Dietikon liegt in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind die Städte Baden und Zürich leicht zu erreichen.

Busverbindungen von Oetwil a.d.L. bis Frankental und Oberurdorf bis Zürich-Altstetten werden angeboten. Der ans S-Bahnnetz angeschlossene Bahnhof Dietikon ist in wenigen Minuten erreichbar.

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



Distanzen

Auto

Zürich Hauptbahnhof (ca. 20 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 20 Min.)
Baden (ca. 12 Min.)

ÖV

Zürich Hauptbahnhof (ca. 30 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 50 Min.)
Baden (ca 30 Min.)

Daten im Überblick

Allgemeine Informationen

Objekt	4½-Zimmer- Eigentumswohnung
Strasse und Nr.	Rebackerstrasse 21
PLZ und Ort	8955 Oetwil an der Limmat
Baujahr	1982
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Heizung	Öl / Radiatoren Radiatoren wurden erneuert
Wertquote	Wohnung 180/1000 Garage 8/1000
Steuerfuss	105 %
Verfügbar	nach Vereinbarung

Preis

Kaufpreis	1'390'000 inklusive Garage
Nebenkosten	Monatlich ca. 450
Erneuerungsfond	Alle Parteien 30'822 Wohnung 5'795

Ausstattung

Aussenbereiche	Wintergarten ca. 18 m ² Sitzplatz ca. 20 m ² Wiese ca. 50 m ² Balkon ca. 29 m ²
Parkplätze	Einzelgarage ca. 18 m ² 1 Aussenparkplatz
Nebenträume	Kellerraum ca. 7 m ² Gemeinschaftswaschküche

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Grosse Fensterfronten mit Weitblick
- Erstklassig ausgestattete Küche
- Hochwertiger Eichenparkett
- Cheminée im Wohnzimmer
- Elektrische Rolläden
- Ausschliessliches Benutzungsrecht Wiese und Gartensitzplatz
- Reduit in der Wohnung
- Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche
- Genehmigung Anschluss Elektroauto in der Garage

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 40 000 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.

Kontaktieren Sie Ihre Immobilien- expertinnen und -experten

für weitere Informationen zur neu renovierten 4 ½-Zimmer-Wohnung
an sonniger Limmatlage

Wir freuen
uns auf Sie!



Beatrice Ludwig

+41 79 774 01 44

beatrice.ludwig@realsmart.ch

Stephan Ludwig

+41 79 808 92 41

stephan.ludwig@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 Verkaufsverfahren und digitales Werbekonzept werden Sie überzeugen.

www.realsmart.ch