

Ruhig wohnen, zentral leben

3¹/₂-Zimmer-Wohnung mit Fernsicht ins Grüne und ins Limmattal
www.realsmart.ch/immobilien/zuerich-dietikon-staffelackerstrasse



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.

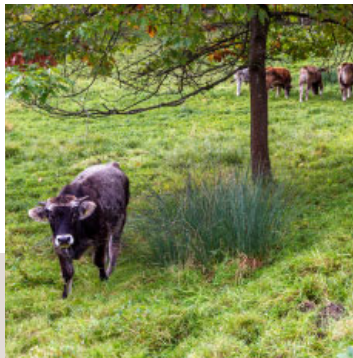


Wohnen, wo Natur und Ruhe beginnen

Ein Zuhause im Grünen und trotzdem gut erschlossen

Diese 3¹/₂-Zimmer-Wohnung liegt im Westen von Dietikon, eingebettet in eine grüne Oase mit Spielplätzen und viel Platz zum Durchatmen. Der Blick schweift über Felder und Wiesen, denn die Landwirtschaftszone beginnt direkt vor der Haustüre. Ein Ort, der Ruhe schenkt und gleichzeitig Raum für lebendige Momente bietet.

Und das Beste: Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf nichts verzichten, denn in Dietikon profitieren Sie von einer städtischen Infrastruktur. Die Nähe zur Stadt Zürich macht den Standort besonders attraktiv für alle, die Natur und Stadt in perfekter Balance erleben möchten.



Über den Dächern von Dietikon

Herzlich willkommen...

Diese 3½-Zimmerwohnung befindet sich im 10. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude steht in einem familienfreundlichen Quartier mit grosszügigen Grünflächen, Spielplätzen und einer Tempo-30-Zone, direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone. Die nächste Bushaltestelle ist in fünf Minuten erreichbar.

Auf rund 75 m² Wohnfläche geniessen Sie hier nicht nur eine herrliche Aussicht auf die hügeligen Grünflächen der Umgebung und die Dächer von Dietikon, sondern auch die Nähe zu Verkehrsanbindungen, Schulen, Kindertagesstätten und diversen Freizeitangeboten.

Ihr Auto findet in der hauseigenen Tiefgarage bequem Platz. Zwei unterschiedlich dimensionierte Lifte bringen Sie barrierefrei direkt bis vor den Wohnungseingang. Der Eingangsbereich geht fließend in einen L-förmigen Korridor über, der - wie die gesamte Wohnung - mit einem Plattenboden in warmen Erdtönen ausgelegt ist. Der durchdachte Grundriss schafft eine klare Trennung zwischen dem Wohnbereich und den privaten Rückzugszonen. Gleich beim Eingang befindet sich ein praktisches Reduit. Im Anschluss folgen zwei Schlafzimmer: das geräumige Hauptschlafzimmer sowie ein weiterer, etwas kleinerer Raum, der sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Gegenüber den

Schlafräumen liegt das kompakte Badezimmer mit grosszügiger Dusche.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich, der nahtlos in den hellen Essplatz übergeht. Von hier aus führen zwei Balkone ins Freie. Der nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon bietet nachmittägliche Sonnenstunden mit Blick auf Bergdietikon während Sie auf dem kleineren Balkon am Essplatz den Sonnenuntergang geniessen. Die halboffene Küche, dezent hinter dem Essplatz angeordnet, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Sie ist gut ausgestattet, durchdacht geschnitten und ermöglicht durch ihre Nähe zum Essbereich kurze Wege. Praktisch: In der Küche stehen auch Waschmaschine und Tumbler.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein privates Kellerabteil, sowie zwei Waschküchen, ein Trocknungsraum und ein Veloraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für Senioren/Seniorinnen, Paare, Singles oder kleine Familien. Die Innenausstattung ist zwar an einigen Stellen renovierungsbedürftig, befindet sich aber in einem absolut intakten Zustand und bietet Spielraum für eine stilvolle Auffrischung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

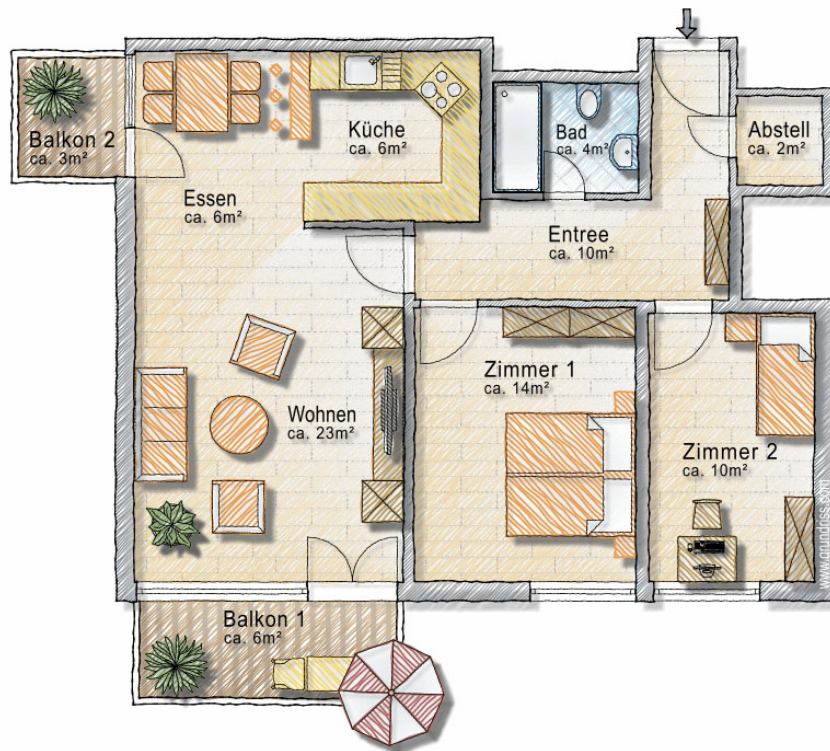
Die Highlights

- Zentrale, ruhige Wohnlage
- Angrenzend an Landwirtschaftszone
- Sonnige Balkonaussichten
- Aussicht ins Grüne und über Dietikon
- 2 Balkone
- Schöner Kinderspielplatz





Grundriss 10. OG

















Willkommen in Dietikon

Dietikon, die fünftgrösste Stadt des Kantons Zürich, liegt im Herzen des Limmattals. Die Stadt bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität an bester Lage. Das wichtige Wirtschaftszentrum verfügt über eine erstklassige Infrastruktur mit umfassenden Dienstleistungen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem abwechslungsreichen kulturellen Angebot.

In Dietikon und seiner nahen Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Limmat mit ihrem Naturschutzgebiet und die weitläufigen Wälder sind bei Spaziergängern, Bikern und Joggen gleichermassen beliebt. Ein weiteres Highlight bildet das Schwimmbad Fondli. Kulturbesister kommen in Dietikon ebenso auf ihre Kosten: Besonders beliebt sind der Bruno Weber Park und das abwechslungsreiche Theaterprogramm.

Dietikon verfügt über Kinderkrippen, Kindergarten, Primar- und Sekundarschulen sowie ergänzen-

de Betreuungsangebote an diversen Standorten. Die Kantonschule / das Gymnasium kann im benachbarten Urdorf besucht werden.

Die Stadt ist verkehrstechnisch ideal gelegen. So fahren ab dem Bahnhof Dietikon im Viertelstundentakt Züge in jede Richtung, und die Autobahnen A1 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Limmattalbahn ist Teil des Zürcher Tramnetzes und verkehrt ab Zürich-Altstetten über Dietikon bis Killwangen.

Das zukunftsorientierte Dietikon befindet sich in einem stetigen Wachstum, wobei man darauf achtet, die eigene Identität zu wahren und alte Traditionen zu pflegen. Seit 2015 ist die Stadt mit dem Label «Energistadt GOLD» zertifiziert und nimmt somit eine wichtige Vorreiterrolle hinsichtlich der Energiestrategie 2050 ein. Weitere Informationen zu Dietikon und zum regionalen Freizeitangebot finden Sie unter www.dietikon.ch.

Distanzen

Auto

Zürich Hauptbahnhof (ca. 17 Min.)
Zürich Flughafen (ca. 21 Min.)
Baden (ca. 19 Min.)

ÖV

Zürich Hauptbahnhof (15 Min.)
Zürich Flughafen (36 Min.)
Baden (7 Min.)



Daten im Überblick

Allgemeine Informationen		Preis		
Objekt	3½-Zimmer-Wohnung 10. OG	Kaufpreis	Wohnung und Kellerraum	538'000
Strasse und Nr.	Staffelackerstrasse 33		Tiefgaragenplatz	30'000
PLZ und Ort	8953 Dietikon		Total	568'000
Baujahr	1973	Nebenkosten	Monatlich	ca. 476
Anz. Schlafzimmer	2	Erneuerungsfonds per 31.12.2024		
Anz. Nasszellen	1	Wohnung	Gemeinschaft	1'080'747
Wohnfläche	ca. 75 m²		Eigenanteil	17'173
Heizung	Fernwärme / Radiatoren	Tiefgarage	Gemeinschaft	31'366
			Eigenanteil	592
Wertquote		Ausstattung		
Wohnung	10.5/1000	Aussenbereiche	Balkon 1 ca. 6 m²	
TG Platz	42/1000		Balkon 2 ca. 3 m²	
Steuerfuss	121%	Nebenräume	Keller	
Verfügbar	nach Vereinbarung	Parkplätze	TG Parkplatz Nr. 32	
		Gemeinschaft	2 Waschküchen/Trocknungsraum Veloraum Gartenanlage 4'556 m²	

Alle Angaben in dieser Verkaufsbroschüre basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Wohnung eignet sich für Senior:innen, kleine Familien oder Paare
- 2 Lifte
- Küche mit Miele Geräten ausgestattet
- Waschmaschine und Tumbler in der Küche
- Gepflegte Liegenschaft und Gartenanlage
- Schulen, Kita und diverse Freizeitangebote in Gehdistanz
- Wohnung grenzt an Landwirtschaftszone

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 30'000 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 gesamtgesellschaftliche 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 3¹/₂-Zimmer-Wohnung mit Fernsicht ins Grüne und ins Limmattal

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

Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft professionell und unverbindlich.

Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?

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



www.realsmart.ch