

realsmart
IMMO

Idyllisches Wohnen vor den Toren Zürichs

Exklusive 3^{1/2}-Zimmer-Gartenwohnung an naturnaher Lage in Birmensdorf
www.realsmart.ch/immobilien/zuerich-birmensdorf



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.

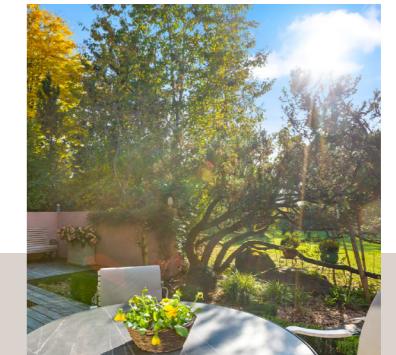
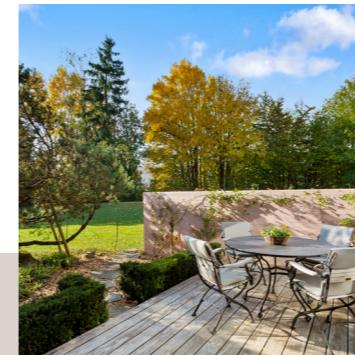
Natur geniessen, Stadt spüren



Eleganz, Natur und Wohnkomfort im Einklang

Hier wohnen Sie in sonniger Lage am Rand des beliebten Quartiers Waldegg, wo Zürichs Stadt Nähe auf Idylle trifft. Eingebettet in eine gepflegte, familienfreundliche Wohnzone geniessen Sie hier eine harmonische Verbindung von Privatsphäre, Natur und urbaner Erreichbarkeit.

Der Uetliberg, Zürichs Hausberg, mit seinen Spazier- und Wanderwegen liegt praktisch vor der Haustür. Auch das Reppischtal und das Naherholungsgebiet Uitikon-Waldegg bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants befinden sich in angenehmer Gehdistanz. Dank der Nähe zu Zürich sind die vielfältigen urbanen Angebote rasch und mühelos erreichbar.



Mehr als Wohnen - ein Ort zum Aufatmen

Eine zeitlose Schönheit...

In Birmensdorf, am Übergang zu Uitikon, erwartet Sie eine Wohnung, die mehr ist als nur Wohnraum. Es ist ein Zuhause mit Seele. Diese exklusive 3½-Zimmer-Gartenwohnung im familienfreundlichen Quartier Waldegg verbindet Grosszügigkeit, Charme und eine naturnahe Lage mit der Nähe zur Stadt Zürich.

Die Wohnung im Erdgeschoss eines Reiheneckhauses begeistert mit ihrem nicht alltäglichen Grundriss und einem bezaubernden Garten. Sie befindet sich in einem sehr guten Zustand. 2019 wurde sie totalsaniert, 2025 wurde zudem eine Wärmepumpenheizung eingebaut. Rund CHF 200'000 wurden in edle Materialien und zeitlose Qualität investiert.

Vom Eingangsbereich aus ist die geräumige und gut ausgestattete Küche mit edler Granitabdeckung und Blick ins Grüne zugänglich. Der offene Ess- und Wohnbereich ist in zwei Halbgeschosse gegliedert, verbunden durch einen sanften Höhenversatz. Dadurch entsteht eine spannende Raumwirkung mit Tiefe und Struktur.

Die besondere Atmosphäre wird durch den durchgehend verlegten, geölten Parkettboden aus Weisseiche unterstrichen. An kalten Winterabenden sorgt das

Cheminée im Wohnzimmer für Behaglichkeit.

Vom Wohnzimmer führt der Weg hinaus auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll gestalteten, üppig bewachsenen und romantischen Garten. Die private, grüne Oase grenzt an die Wiese des grossflächigen Gemeinschaftsgartens mit Spielplatz und gewährt einen Blick auf den nahe gelegenen Wald.

Jeweils auf einer eigenen Ebene gelegen, verfügen beide Schlafzimmer über ein Bad direkt neben dem Raum – ein durchdachtes Konzept, das Privatsphäre und zwei persönliche Rückzugsorte schafft. Das ist ideal für Paare, Wohngemeinschaften oder kleine Familien, die Wert auf Individualität legen. Das untere Zimmer bietet direkten Gartenzugang. Das obere, das aus zwei Räumen zusammengeführt wurde, lässt sich bei Bedarf wieder trennen. Eine zusätzliche Gästetoilette und praktische Einbauschränke erhöhen den Wohnkomfort.

Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie zwei Tiefgaragenplätze in einem separaten Gebäude runden das stimmige Gesamtbild ab.

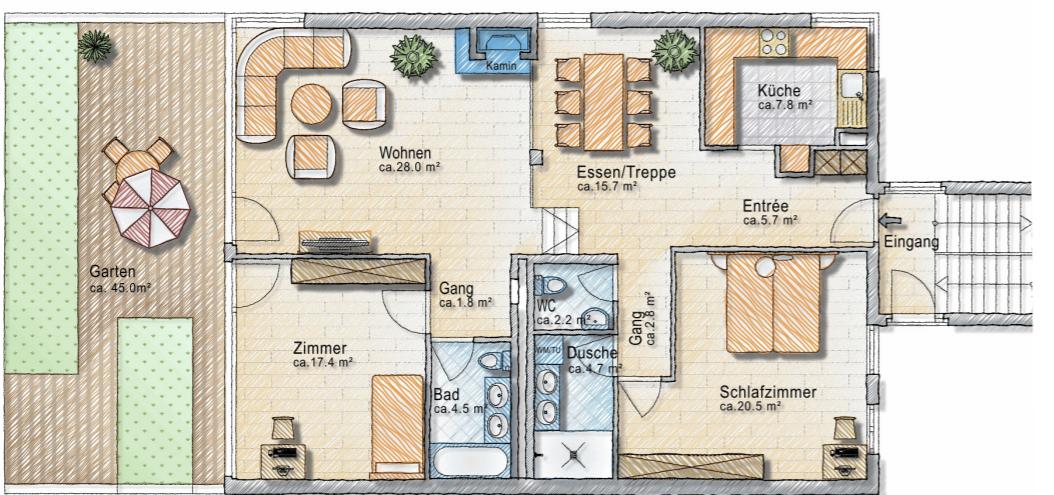


Die Highlights

- Toplage, nahe Zürich und Uetliberg
- Ausbaumöglichkeit für 4½-Zimmer-Wohnung
- Neuwertiger Zustand
- Gepflegter Garten mit Sitzplatz
- Steuergünstige Wohnlage
- Sehr gute Verkehrsanbindung



Grundriss





8

www.realsmart.ch

9







Willkommen in Birmensdorf

Birmensdorf liegt am westlichen Stadtrand von Zürich, eingebettet in einem Talkessel auf der Sonnenseite des Uetlibergs. Wer das ländliche Flair unmittelbar vor den Toren der Stadt Zürich schätzt, findet hier die perfekte Wohngelegenheit. Umgeben von Waldgebieten und Landwirtschaft bietet Birmensdorf ein vielseitiges Naherholungsgebiet, das jeden Naturliebhaber begeistert. Vor allem die Wanderwege auf und um den Uetliberg sind sehr beliebt. Im Sommer lädt ausserdem das Freibad Geren zum Verweilen ein.

Zahlreiche Vereine bieten verschiedenste Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung unter Gleichgesinnten. Zudem gibt es eine spannende Auswahl an Freizeitkursen für jeden Interessenbereich. Auch kulturell hat Birmensdorf einiges zu bieten. Regelmässige Dorffeste, Konzerte oder Veranstaltungen im Ortsmuseum sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot.

In den Zentren von Birmensdorf und Uitikon, das in Gehdistanz liegt, befinden sich einige Supermarktfilialen, Fachgeschäfte und lokale Dorfläden, die den täglichen

Bedarf decken. Für grössere Einkäufe oder ein ausgedehnteres Shopperlebnis erreicht man innerhalb kurzer Zeit Zürich, Schlieren oder Dietikon mit ihren umfassenden Angeboten.

Die Gemeinde verfügt über einen Kinderhort und einen Kindergarten. Die Primarschule von der 1. – 6. Klasse verteilt sich auf insgesamt vier Schulhäuser. Auch die Sekundarschule befindet sich in Birmensdorf. Sie ist mit der Gemeinde Aesch zusammengeschlossen. Weiterführende Schulen können im nahe gelegenen Urdorf besucht werden.

Birmensdorf ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der S-Bahn gelangen Sie in rund zehn Minuten zum Zürcher Hauptbahnhof. Die Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sind eng getaktet und sorgen für hohe Mobilität. Mit dem Auto ist Birmensdorf über die nahe gelegene Autobahn A3 sowie die Zürcher Westumfahrung bestens erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Zug, Luzern oder Zürich Flughafen ist optimal.
www.birmensdorf.ch

Distanzen

Auto

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



ÖV

Zürich Hauptbahnhof (30 Min.)
Zürich Flughafen (36 Min.)
Baden (49 Min.)

Daten im Überblick

| Allgemeine Informationen | | Preis | | |
|--------------------------|--|--|--|--|
| Objekt | 3½-Zimmer-Gartenwohnung, Ausbaumöglichkeit für 4½-Zimmer-Wohnung | Kaufpreis | Wohnung 2 TG Plätze Total | 1'290'000 80'000 1'370'000 |
| Strasse und Nr. | Stöckenstrasse 11 | Nebenkosten | | Monatlich ca. 670 inkl. Erneuerungsfonds |
| PLZ und Ort | 8903 Birmensdorf | | | |
| Baujahr | 1986 | | | |
| Anz. Schlafzimmer | 2 | Erneuerungsfonds per 31.12.2024 | | |
| Anz. Nasszellen | 3 | Wohnung | Gemeinschaft Eigenanteil | 161'161 22'562 |
| Wohnfläche | ca. 111 m ² | Garage | Gemeinschaft Eigenanteil | 11'228 166 |
| Heizung | Wärmepumpe (2025) | | | |
| Renovationen | | Ausstattung | | |
| 2019 | Totalsanierung Wohnung | Aussenbereiche | | |
| 2025 | Ersatz Heizung Details gemäss separater Übersicht | Garten ca. 45 m ² | | |
| Wertquote | | Nebenräume | Kellerabteil ca. 18 m ² | |
| | Wohnung 140/1000 Garage 79/1000 | Parkplätze | 2 TG Plätze in separatem Gebäude | |
| Steuerfuss | 91 % | Gemeinschaft | Gemeinschaftsgarten 1'422 m ² | |
| Verfügbar | nach Vereinbarung | | | |

Alle Angaben in dieser Verkaufsbrochüre 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

- Renovationen von insgesamt über 200'000
- Geölter, exklusiver Weisseichen-Parkettboden
- Cheminée im Wohnzimmer
- Wärmepumpenheizung 2025
- Zwei Tiefgaragenparkplätze
- Gemäss vorhandenem Gutachten wurde kein Asbest nachgewiesen.
- Projekt für eine Photovoltaik-Anlage wurde gutgeheissen
- 2025 Leistungserhöhung des Stromnetzes durch EKZ finalisiert

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.

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 exklusiven 3½-Zimmer-Gartenwohnung
an naturnaher Lage in Birmensdorf

*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