



**idz** immobilien dienstleistungszentrum  
*vertrauen ist besser*

IDZ Immobilien  
Dienstleistungszentrum GmbH  
Webergasse 2  
CH-8640 Rapperswil  
Oberdorfstrasse 2  
CH-8808 Pfäffikon SZ  
Telefon 055 420 26 39  
Mobile 079 612 39 16  
info@idz.ch  
www.idz.ch

---

## 5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Traumaussicht, Schwimmbad und Tennisplatz

Bruggstrasse 28  
8942 Oberrieden  
Schweiz





Wohnbereich mit Cheminée



Wohnbereich obere Ebene





Küche mit Blick zum Essbereich



Offene Küche





Esszimmer mit Seesicht



Kinder-/ Arbeitszimmer untere Ebene





Weiteres Kinder-/ Arbeitszimmer untere Ebene



Schlafzimmer untere Ebene





Badezimmer untere Ebene



Badezimmer mit Badewanne untere Ebene





WC / Dusche mittlere Ebene



Korridor mit Einbauschränk untere Ebene





Terrasse



Aussicht nach Osten





Aussicht nach Südost



Ansicht von Nordwest





Pool



Tennisplatz





Innenhof zwischen den Häusern

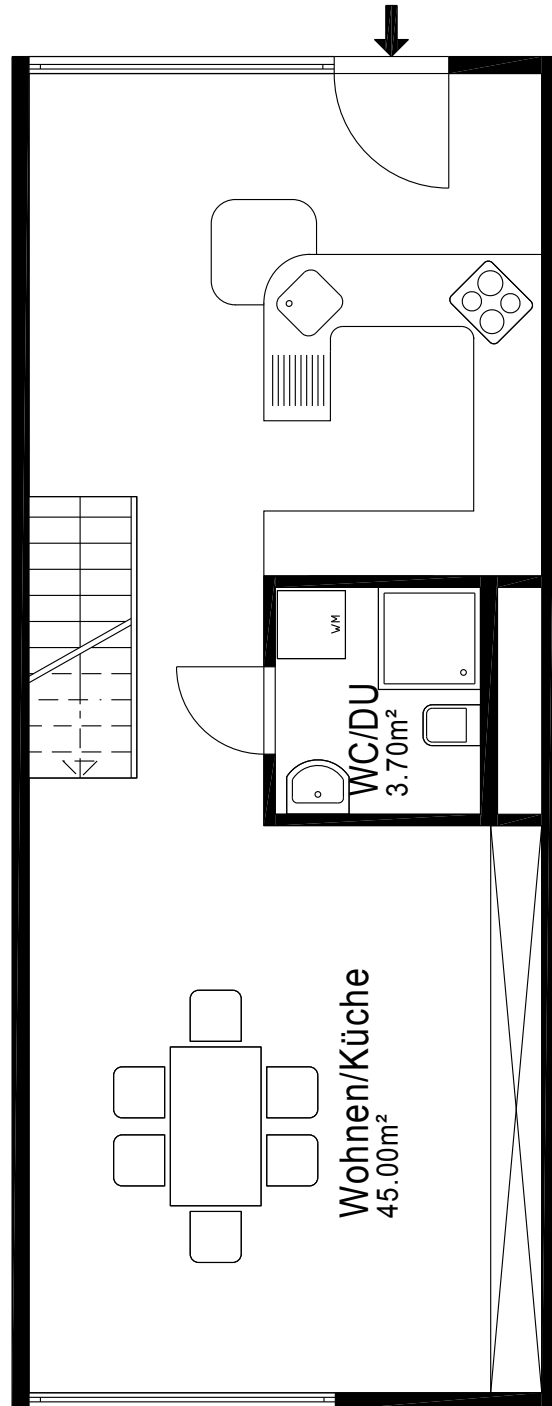


Spielplatz mit Grillplatz





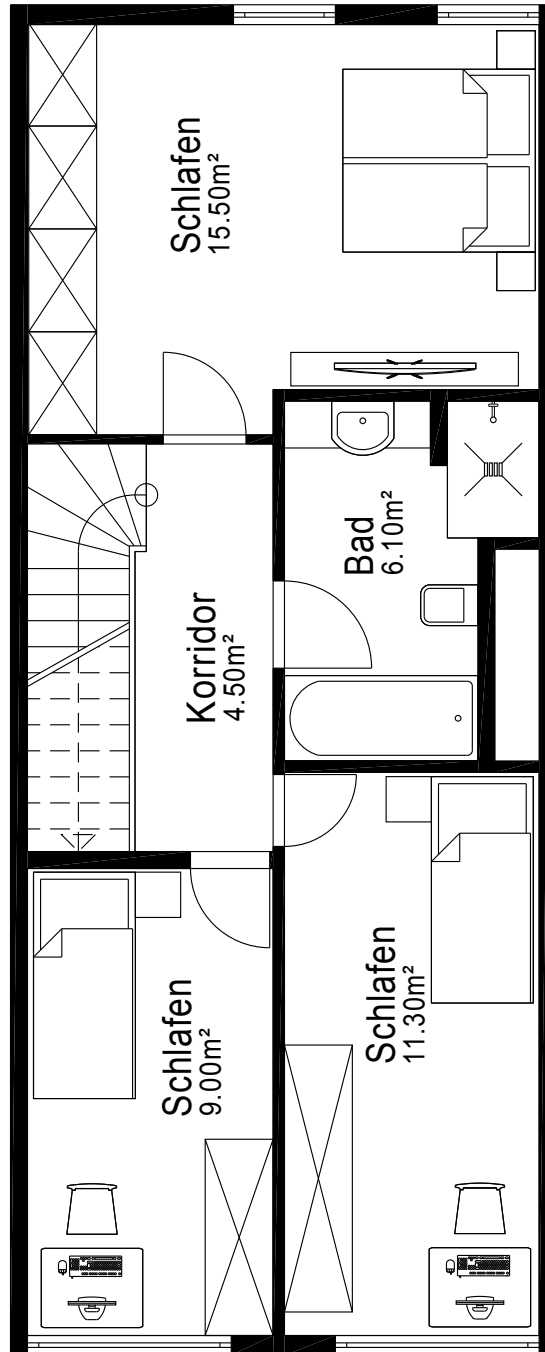
## Grundriss mittlere Ebene



Flächenangaben ohne Gewähr



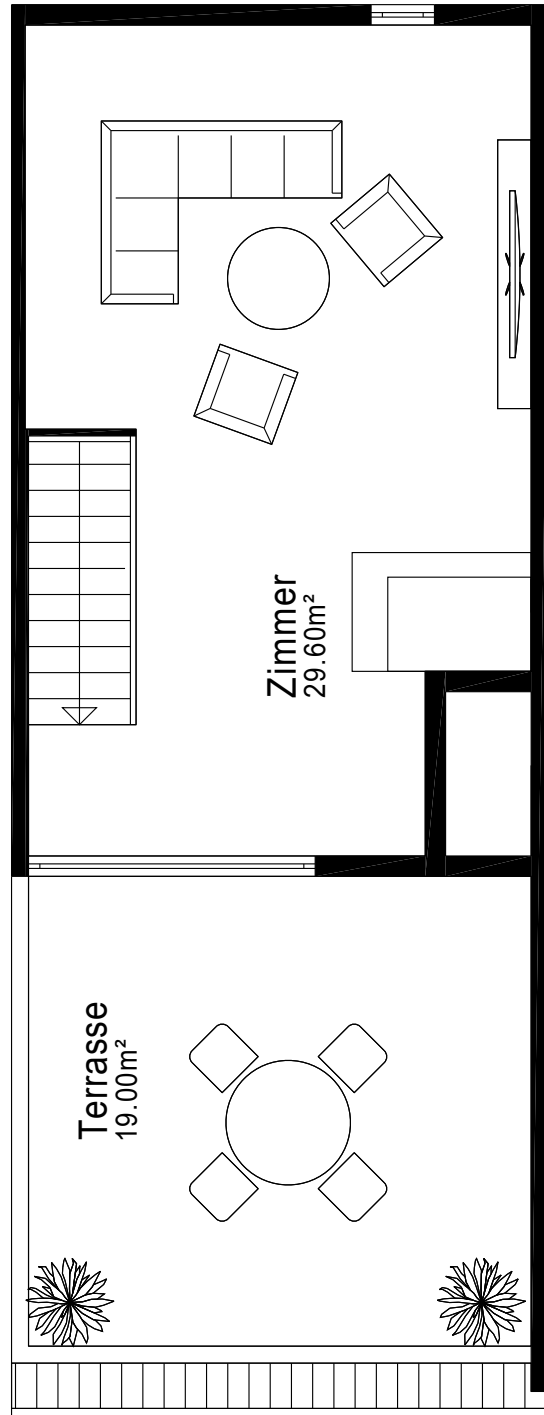
Grundriss untere Ebene



Flächenangaben ohne Gewähr



Grundriss obere Ebene



0 1 2 3 4 5m



Flächenangaben ohne Gewähr



## 5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Traumaussicht, Schwimmbad und Tennisplatz

Diese attraktive und familienfreundliche Eigentumswohnung an der Bruggstrasse 28 in Oberrieden begeistert mit ihrem besonderen Charakter auf drei Ebenen. Auf 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit fünf Zimmern sowie einer 19 m<sup>2</sup> grossen Terrasse, bietet sie ein grosszügiges, vielseitiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort für Familien und Paare.

Die Wohnung vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und überzeugt durch ihre durchdachte Maisonette-Aufteilung. Der Eingang liegt auf der mittleren Ebene, der dritten Etage des Gebäudes, und ist bequem per Lift sowie über den Laubengang erreichbar. Auf dieser Ebene entfaltet sich das Herzstück des Wohnens:

die offene Küche in Hufeisenform, mit robuster und pflegeleichter Marmorarbeitsfläche und -Rückwand und viel Stauraum, ist mit Geräten von V-ZUG und Electrolux ausgestattet, darunter ein Backofen sowie ein separater Steamer in Stehhöhe.

Der kleine Esstisch hat ebenfalls eine Tischplatte aus Marmor und ist perfekt an die Küchenform angegliedert. Der einladende Wohn/-Essbereich befindet sich auf der Ostseite dieser Ebene und die grosse Fensterfront gewährt einen grandiosen Ausblick auf den Zürichsee. Auf der gleichen Etage befindet sich auch ein Badezimmer mit Du/WC und Waschmaschine.

Im unteren Geschoss stehen drei vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Bei Bedarf liesse sich durch das Öffnen einer Trennwand aus zwei Zimmern ein noch grosszügigerer Raum schaffen. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das zweite Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Im oberen Stockwerk erwartet Sie ein weiterer grosszügiger Wohnraum mit gemütlichem Cheminée, der eine besonders stimmungsvolle Wohnatmosphäre schafft und zu entspannten Stunden am Feuer einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die 19 m<sup>2</sup> grosse Terrasse mit eindrucksvoller Panoramansicht über den Zürichsee – von Zürich bis zur Insel Ufenau. Ein wunderbarer Ort, um zur Ruhe zu kommen, die Aussicht zu geniessen und unvergessliche Momente im Freien zu erleben.

Das untere Stockwerk ist mit Teppichboden ausgestattet, während die beiden oberen Wohnebenen mit hochwertigen Terracotta-Bodenplatten ein rustikal-mediterranes Wohngefühl vermitteln. In der gesamten Wohnung sorgt eine Deckenheizung für angenehme Wärme und hohen Komfort. Auch technisch präsentiert sich die Liegenschaft zeitgemäss: 2023 wurde die Überbauung mit Erdsonde und Wärmepumpe modernisiert, 2024 kam eine Photovoltaikanlage hinzu.

Ein besonderer Mehrwert der gemeinschaftlich konzipierten Wohnanlage Rosengarten, sind die vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen ein Hobbyraum, ein Tennisplatz, ein Aussenpool, ein eben erst modernisierter Kinderspielplatz mit Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen sowie eine Grillstelle zur Verfügung – eine attraktive Wohlfühloase, die besonders Familien begeistert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Kellerraum sowie einen Einstellhallenplatz, dessen Lastenmanagement bereits für die Installation einer E-Ladestation vorbereitet ist.

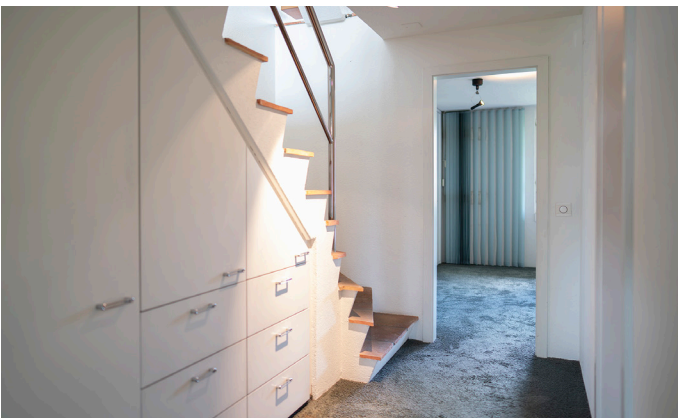
Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Allgemeine Angaben:

Kat. Nr.:	3034
GBB:	1264, Wohnung Nr.: 14
Baujahr:	1974
Sanierungen:	2023 Erdsonden-Heizungsanlage 2024 Photovoltaik-Anlage
Sanierungen Wohnung:	1990
Wertquote:	23/1000
Wohnfläche:	ca. 135m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	ca. 19m <sup>2</sup>
Heizung:	Erdsonde und PV-Anlage mit Deckenheizung
Bodenbeläge:	Natursteinplatten / Teppichboden
Kellerraum:	ca. 10m <sup>2</sup>
Tiefgarage:	1 Einstellhallenplatz
Nebenkosten:	ca. CHF 400.- / Monat
Erneuerungsfonds	ca. CHF 480.- / Monat

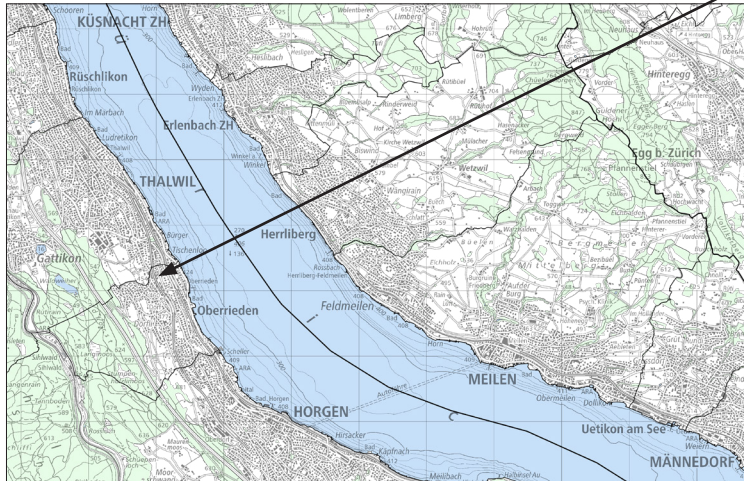
## Weitere Impressionen





## Makrolage

Oberrieden gehört zum Bezirk Horgen, erstreckt sich westlich vom Sihlwald, über mehrere Geländeterrassen bis zum Zürichsee im Osten und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am linken Zürichseeufer. Die Gemeinde profitiert von ihrer idyllischen Landschaft und der Nähe zur Stadt Zürich, die in rund 20 Minuten per Bahn oder Auto erreichbar ist. Dadurch bietet Oberrieden einen schnellen Zugang zu einem grossen Arbeitsmarkt und renommierten Hochschulen. Die Verkehrsanbindung ist dank S-Bahn und der Autobahn A3 ausgezeichnet; der Flughafen Zürich ist ebenfalls schnell erreichbar.



Oberrieden ist steuergünstig (84% 2025) und zieht eine kaufkräftige, gut situierte Bevölkerung an. Die Region überzeugt durch hohe Lebensqualität: umgeben von malerischer See- und Naturlandschaft, mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Immobilienmarkt am Zürichsee gilt als besonders wertstabil und gefragt, da die Nachfrage das Angebot meist übersteigt. Die Kombination aus ruhiger Lage, Naturverbundenheit und Stadtnähe macht Oberrieden besonders attraktiv.

## Mikrolage

Die Wohnanlage Rosengarten an der Bruggstrasse 28 in Oberrieden befindet sich in einem ruhigen und etablierten Wohnquartier (30er-Zone), das sich durch seine gepflegte und attraktive Atmosphäre auszeichnet. Die oberen Etagen bieten eine attraktive Seesicht und eine optimale Besonnung. Zwischen den Gebäuden ist ein ansprechender Innenhof als Begegnungszone geschaffen worden, mit Möglichkeiten vielfältiger Freizeitaktivitäten.

Als Teil von Oberrieden, einer der bevorzugten Gemeinden am linken Zürichseeufer, profitiert diese Lage von einer hohen Wohnqualität. Das direkte Umfeld ist vornehmlich wohnlich geprägt, mit einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die oft von privaten Gärten und Grünflächen umgeben sind.

Die Anbindung an die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Die Bahnhöfe Oberrieden und Oberrieden -Dorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine hervorragende Verbindung an das S-Bahn-Netz und schnelle Erreichbarkeit von Zürich Hauptbahnhof gewährleistet. Auch Bushaltestellen für den lokalen Verkehr sind in direkter Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Bäckereien, sind ebenfalls in Gehdistanz.



Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vor Ort und gut erreichbar. Für Freizeit und Erholung bietet die Lage ideale Bedingungen. Ein kleiner Spaziergang führt zum Seebad Oberrieden und lädt zu Wassersport und Entspannung ein. Die unmittelbare Nähe zu Waldgebieten wie dem Zimmerberg und dem Sihlwald ermöglicht ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen und vielfältige Outdoor-Aktivitäten. Auch Sportanlagen wie der Tennisclub Oberrieden sind im Ort gut erreichbar.



---

## Verkaufsbedingungen / Verkaufsmandat:

Die IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH ist mit dem Verkauf exklusiv beauftragt. Das vorliegende Angebot ist ausschliesslich für den Adressaten bestimmt. Auskünfte und Verhandlungen erfolgen nur durch H. Labèr.

Kaufrichtpreis:	CHF	2'325'000.-
Maisonettewohnung 5.5 Zimmer:	CHF	2'285'000.-
Tiefgaragenplatz:	CHF	40'000.-

Kaufabwicklung	Reservationsvertrag:	CHF	50'000.-
	Beurkundung:	CHF	400'000.-
	Eigentumsübertragung:	CHF	1'875'000.-

Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

---

Für weitere Auskünfte und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Hansjürg Labèr  
079 612 39 16  
hansjuerg.laber@idz.ch

### Haftungsausschluss / Disclaimer

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Die Grundrisse und Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Maßangaben sind ca.-Angaben. Rechtsverbindlich sind allein die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar, sondern dient ausschließlich der allgemeinen Information.