

Wohnen an der

Sihl

Zwirnerstrasse 78

Zürich-Leimbach



Natur Energieeffizient S-Bahn

Modern Urban Ökologisch Ruhig

Sihl



Nachhaltig leben

Die Wohnungen sind ganz auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Fassade der Liegenschaft ist mit Photovoltaik-Elementen bedeckt, welche die Stromversorgung unterstützen.

Lage

Rasch in die City

Bis zur S-Bahn-Haltestelle Leimbach ist es nur ein kurzer Spazierweg. Von dort geht es in 12 Minuten in die City.



Beste Verbindungen

Die Sihltalbahn S4 verkehrt zwischen Zürich Hauptbahnhof und Sihlwald. Für die Feinverteilung sorgt die Buslinie 70.



Direkt an der Sihl

Die Sihl ist an dieser Stelle besonders idyllisch. Sie dient als Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Wandern ein.



Aussicht und Weitsicht

Leimbach ist das Tor zu einem der grössten Naturschutzgebiete weit und breit. Wälder und Lichtungen wechseln sich ab.



Wälder und Wiesen

Idyllische Holzbrücken wie der Leimbach-Steg laden zum Verweilen ein – oder zum Gang über die Sihl.



Ihr Zuhause am Ufer der Sihl

Das Haus mit elf Mietwohnungen befindet sich in einer idyllischen Umgebung direkt an der Sihl in Zürich-Leimbach, der Nahtstelle zwischen dem pulsierenden Zürcher Stadtleben und den Erholungsräumen des Sihltals. Wer Stadt- und Naturnähe miteinander verbinden will, ist hier genau richtig. Die Liegenschaft liegt an einer Sackgasse und ist darum äusserst ruhig. Zum Sihlufer sind es nur wenige Schritte.

Wohnen in der Stadt – mitten in der Natur

Die Liegenschaft hat beste Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und den Strassenverkehr. Die Haltestellen von S-Bahn und Buslinie sind in wenigen Gehminuten erreichbar, der Autobahnanschluss in kurzer Fahrzeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und das Naherholungsgebiet Sihlwald liegen vor der Haustüre, in der Nähe locken auch der Zürichsee und der Uetliberg.



Familie **Chindsgi** **Schulen** **Wald**
Uetliberg **Biken** **Fussball** **Allmend**
Sport **Sihlcity**

Dem Wasser entlang
 Die wildromantischen Uferwege der Sihl bieten Erholung und sind auch ein Eldorado für Jogger und Velofahrer.

Infrastruktur

Alles für Familien

In Leimbach findet auf kleinem Raum das ganze Leben statt. Der ländliche Charakter lockt viele Familien nach Leimbach, entsprechend familienfreundlich ist das Leben im Quartier. Herzstück ist das Gemeinschaftszentrum GZ Leimbach mit Spielplatz, Seilbahn sowie Werk- und Spielräumen. Die Schule Falletsche-Leimbach besteht aus zwei Schulhäusern und reicht vom Kindergarten bis zur Sekundarschule. Auch ein Hort mit Mittags- und Abendbetreuung gehört dazu.

Spass, Sport und Action

Einkaufen, zum Coiffeur gehen, eine Kunstaussstellung besuchen: Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Post, Kindergarten und Schulen ist nur einen kurzen und sicheren Spaziergang entfernt. Die Wirtschaft «Zum Hüsli» ist ein beliebter Quartiertreffpunkt, ebenso die gleichnamige Galerie. Samstags lockt der Leimbacher Wochenmarkt mit Spezialitäten. Spiel und Spass gibt es in der Allmend Brunau mit Feuerstellen und Hundewiesen, Bike- und Skateboardparks, Velowegen und einer Sportanlage.

Schulen

Die Schule Falletsche-Leimbach bietet neben Kindergarten, Primar- und Sekundarschule auch zahlreiche Betreuungsmöglichkeiten.



Gemeinschaftszentrum

Das GZ Leimbach ist Treffpunkt im Herzen von Leimbach mit Kafi, Atelier, Kursraum und Spielraum für Kinder.



Hallenbad

Das frisch sanierte Hallenbad Leimbach bietet neben einem 25-Meter-Becken ein Kinderplanschbecken, einen Wasserspielplatz sowie eine Sauna.



Skaterpark Brunau

Auf der Brunau steht Europas grösstes Eldorado für Freestyler: Skateboarder, Inlineskater und BMX-Fahrer kommen hier auf ihre Kosten.



Sportanlage Brunau

Die Finnenbahn auf der Brunau lockt Jogger und Sportler aus der ganzen Umgebung an. Sie ist in der Nacht beleuchtet.



Grosszügig

Komfort

Attika

Quartier

Loggia

Sonne

Weitblick

Nachbarschaft



Moderne Innenräume

Offene Küchen mit Platten- oder Eichenparkett-Böden sorgen für ein modernes Wohngefühl.

Wohnung

Modernes Ambiente

Das vierstöckige Mehrfamilienhaus beherbergt auf vier Geschossen elf grosszügige Wohnungen mit hochwertigem Innenausbau. Die Grundrisse mit 3½, 4½ und 5½ Zimmern erfüllen unterschiedliche Raumansprüche von Familien oder Paaren. Die offene Küche wird gekonnt in den Wohn- und Essbereich integriert, was den Raum modern gliedert und luftig macht. Die Etagenwohnungen haben eine Loggia, die Attikawohnungen Dachterrassen. Grosszügige Aussenflächen laden zum Spielen und Entspannen ein.

Ökologisch wohnen MINERGIE®

Die im Minergie-Standard erbaute Liegenschaft hat nicht nur innere, sondern auch äussere Werte: Dank der Solarfassade ist sie in der Lage, die Energie selber zu produzieren. Die Photovoltaik-Module wandeln Sonnenenergie in Gas um, das entweder ins Erdgasnetz eingespeist und gespeichert oder direkt vom Gebäude bezogen wird. Auch ein ökologisches Pionierprojekt ist das nahegelegene Zentrum Sihlbogen, das ein geselliges Dorfleben und alles für den täglichen Gebrauch bietet.

Nachhaltig

Mit den Solarpanels kann das Gebäude selber Strom erzeugen. Es hat damit Vorbildcharakter auch für die junge Generation.



Einkaufen

Noch schnell den Znacht einkaufen? Im Zentrum Sihlbogen gibt es alles für den täglichen Bedarf, etwa in der Migros, dem Bistro oder dem Kiosk.



Frisches Brot

Beim Quartierbäcker werden praktisch stündlich frische Brote, Zöpfe und Kleinbäckchen aus dem Ofen gezaubert – auch sonntags.



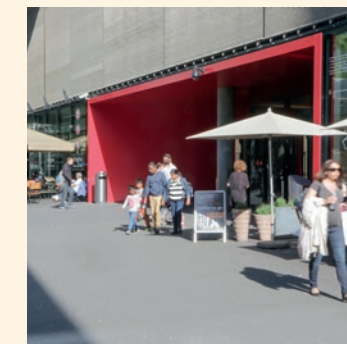
Briefe und Pakete

Noch schnell ein Paket abgeben? Kein Problem, auch die Post unterhält eine Geschäftsstelle im Sihlbogen.



Shoppingparadies

Das Sihlcity ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit Läden, Kinos und Restaurants alles für eine gelungene Freizeitgestaltung.



Grundrisse

Erdgeschoss

	Bruttomietfläche*	Aussenfläche	Anzahl Zimmer
Wohnung 9901	130.00 m ²	13.93 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 9902	115.19 m ²	8.52 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 9903	100.07 m ²	18.86 m ²	3½-Zimmer-Whg.

*ganze Fläche innerkant Aussenwände, inkl. Innenwände, Schächte, Reduit usw.



2. Obergeschoss

	Bruttomietfläche*	Aussenfläche	Anzahl Zimmer
Wohnung 101	131.01 m ²	13.25 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 102	116.02 m ²	7.83 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 103	112.78 m ²	18.23 m ²	3½-Zimmer-Whg.

*ganze Fläche innerkant Aussenwände, inkl. Innenwände, Schächte, Reduit usw.



1. Obergeschoss

	Bruttomietfläche*	Aussenfläche	Anzahl Zimmer
Wohnung 1	130.00 m ²	13.25 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 2	115.19 m ²	7.80 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 3	111.79 m ²	18.23 m ²	3½-Zimmer-Whg.

*ganze Fläche innerkant Aussenwände, inkl. Innenwände, Schächte, Reduit usw.



Attikageschoss

	Bruttomietfläche*	Aussenfläche	Anzahl Zimmer
Wohnung 201	128.62 m ²	57.70 m ²	4½-Zimmer-Whg.
Wohnung 202	144.90 m ²	65.53 m ²	5½-Zimmer-Whg.

*ganze Fläche innerkant Aussenwände, inkl. Innenwände, Schächte, Reduit usw.



Grundrisse

Untergeschoss

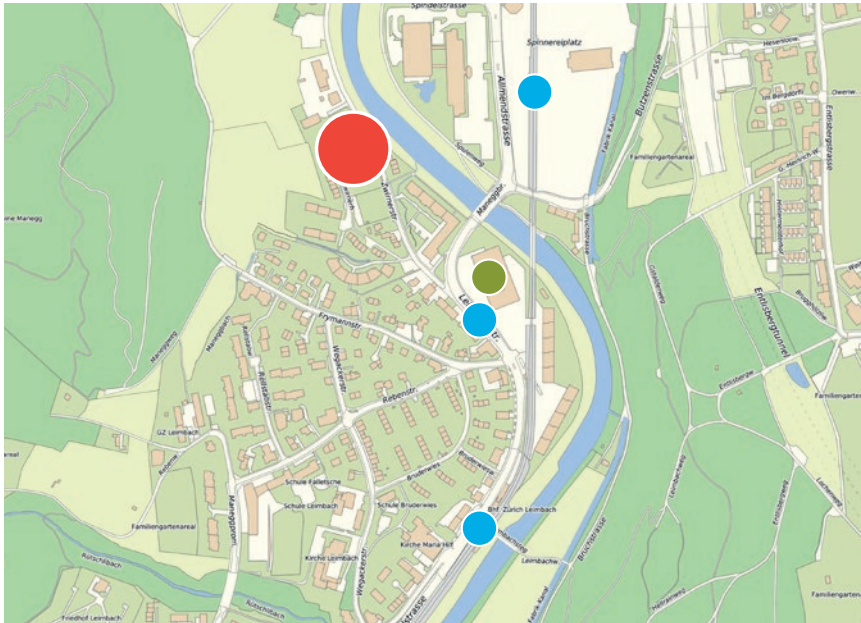
- Keller
- Waschen
- Velokeller
- Parkplätze



Lage

Adresse:

Zwirnerstrasse 78
8041 Zürich-Leimbach



- Wohnhaus Zwirnerstrasse 78
- Öffentlicher Verkehr: Sihltalbahn, Bus
- Einkaufszentrum

Interessiert?

Vereinbaren Sie eine Besichtigung

Möchten Sie in einer dieser attraktiven Mietwohnungen direkt an der Sihl wohnen? Besuchen Sie uns an der Zwirnerstrasse 78 in Zürich-Leimbach und nehmen Sie einen Augenschein an Ort und Stelle.

Lisa Förstler freut sich über Ihr Interesse und steht Ihnen für alle Fragen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

+41 44 250 52 67

lisa.foerstler@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
CH-8004 Zürich

www.hbre.ch

