

## Einmalige Dachwohnung im Herzen von Urdorf



### Ankengasse 3, 8902 Urdorf

3 ½ Zimmer    Eigentumswohnung

Verkaufspreis: ab 1'250'000 CHF

Verfügbar ab: sofort

Nettowoohnfläche: 118 m<sup>2</sup>

Bruttowoohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2012

- ▶ Raumhöhe bis 5.5 m
- ▶ 2 Nassräume
- ▶ Minergie-Standard
- ▶ 1 Parkplatz in Tiefgarage zusätzlich

- ▶ Chminée
- ▶ grosszügiger Balkon
- ▶ sonnige Lage
- ▶ Kellerabteil

## Das Wichtigste in Kürze

Im Herzen von Urdorf erwartet Sie diese ruhig gelegene grosszügige und moderne 3 ½ Zimmer-Dachwohnung. Der Wohnraum für Singles, Paare und kleine Familien besticht durch die ruhige und dennoch zentrale Lage, modernem Ausbaustandard, bis zu 5.50 m Raumhöhe, Cheminée und durchdachter Raumaufteilung. Dank direktem Lift in die Wohnung bietet sie auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität optimalen Wohnkomfort.

Gebaut mit hochwertigen Materialien in zeitloser Eleganz verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer mit Parkett, zwei Badezimmern, offener Küche und geräumigem Wohnzimmer. Die ganztägige Besonnung sorgt stets für ein helles und angenehmes Raumklima. Abgerundet wird dieses Bijou von einem überdachten Balkon, Kellerabteil und Parkplatz.

Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle sind in gerade einmal einer Gehminute erreichbar, Schulen und weitere Geschäfte in unter fünf Minuten, der Bahnhof Urdorf Weihermatt in unter 10 Minuten.

## Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze .....	2
Inhaltsverzeichnis.....	2
Lage .....	3
Urdorf.....	3
Objekt .....	3
Infrastruktur.....	3
Objektbeschreibung .....	4
Übersicht.....	4
Technische Angaben.....	4
Grundriss .....	6
Impressionen.....	7
Verkaufsangaben.....	9
Kontakt.....	9
Besichtigungstermine.....	9
Preise .....	9
Rechtliche Hinweise.....	9

## Lage

### Urdorf

Urdorf ist stadtnah, sowohl mit dem öffentlichen als auch motorisierten Verkehr bestens erreichbar, und trotzdem im Grünen gelegen. Urdorf verfügt über ein intaktes Sozialleben und ein ganzjähriges, vielseitiges Freizeitangebot. Diese Vorzüge wie auch die Einbettung in die dynamische Region Limmattal machen Urdorf zu einer attraktiven Gemeinde. Ob Wohnen oder Arbeiten, in Urdorf ist beides möglich. Denn in Urdorf treffen urbane Einflüsse der Stadt Zürich und seiner Agglomeration auf den ländlichen Charakter der Gemeinde.



Urdorf liegt rund 8 km Luftlinie westlich von Zürich und gehört zum Bezirk Dietikon, Kt. Zürich. In einer flachen Talmulde gelegen, welche vom Schäflibach durchflossen wird, präsentiert sich Urdorf als idealer Wohnort in Stadtnähe und mit viel Sonne und Ruhe.

### Objekt

Die Wohnung liegt im Herzen von Urdorf ein paar Schritte vom Muulaffeplatz gelegen. Dieser wurde 2023 durch die Gemeinde Urdorf aufwändig renoviert und bietet nun Möglichkeiten zum Geniessen, Spielen, Flanieren und Einkaufen.

Am Schäflibach gelegen bietet die Wohnung sowohl eine ruhige und sonnige Lage, wie auch den Komfort inmitten von Urdorf. Die Wohnung befindet sich im obersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit sieben Parteien. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. In der Tiefgarage mit Lift direkt in die Wohnung kann ein Tiefgaragenplatz zusätzlich erworben werden.

### Infrastruktur

#### Einkaufsmöglichkeiten

Spar:.....	100 m
Einkaufszentrum Spitzacker (Migros, Coop, Denner): .....	450 m

#### Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Urdorf, Sonne: .....	160 m
Bahnhof Urdorf Weihermatt:.....	750 m
Bahnhof Urdorf: .....	1.5 km

#### Schulen

Bachschulhaus: .....	250 m
Schulhaus Weihermatt: .....	300 m
Spielplatz Weihermatt: .....	300 m
Kindergarten Weihermatt: .....	350 m

## Objektbeschreibung

### Übersicht

Die Wohnung befindet sich im obersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit sieben Parteien. Der Zutritt erfolgt entweder über den Lift, welcher rollstuhlgängig direkt in die Wohnung führt, oder den Treppenzugang mit Podest. Die Wohnung punktet durch ihren grosszügigen Grundriss, durchdachte Raumaufteilung, zeitlos moderne Materialien, Kamin, Minergie-Lüftung und einem überdachten Balkon. Dank der Raumhöhe von bis über 5.5 m wirkt die Wohnung hell und gemütlich, und bietet unbeschränkte Möglichkeiten für eine moderne und individuelle Einrichtung.

Der Wohnbereich und die Nasszellen sind mit zeitlosen anthrazitfarbigen Platten belegt; die beiden Schlafzimmer mit edlem Parkett. Die Nasszellen verfügen einmal über eine grosszügige Dusche, Bad und WC, einmal über Dusche WC. In dieser zweiten Nasszelle finden sich auch Waschmaschine und Tumbler. Die Küche mit über 10 m<sup>2</sup> verfügt über viel Stauraum und einer grosszügigen Arbeitsfläche mit robuster Abdeckung.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz, beides im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung wurde gut gepflegt und befindet sich in sehr gutem Zustand.

### Technische Angaben

#### Essen

Wohnfläche (min 1.5 m Raumhöhe):.....31.9 m<sup>2</sup>  
Kamin  
Zugang zu Reduit (ca. 5 m x 1m, Höhe < 1 m)

#### Entrée

Wohnfläche (min 1.5 m Raumhöhe):.....14.6 m<sup>2</sup>  
Treppe und Podest..... zusätzlich ca. 6 m<sup>2</sup>  
Direkter Liftzugang  
Technikraum für Minergie-Lüftung

#### Küche

Fläche: .....10.5 m<sup>2</sup>  
Herd, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank  
Abdeckung aus robustem Kunststein  
Offen zum Essbereich

#### Zimmer 1

Wohnfläche (min 1.5 m Raumhöhe):.....16.2 m<sup>2</sup>  
Parkett  
Zugang zu En-Suite Bad

#### Zimmer 2

Wohnfläche (min 1.5 m Raumhöhe):.....10.0 m<sup>2</sup>  
Parkett

#### Bad

Fläche: .....7 m<sup>2</sup>  
En-Suite zu Zimmer 1  
Grosszügige Dusche, Badewanne und WC

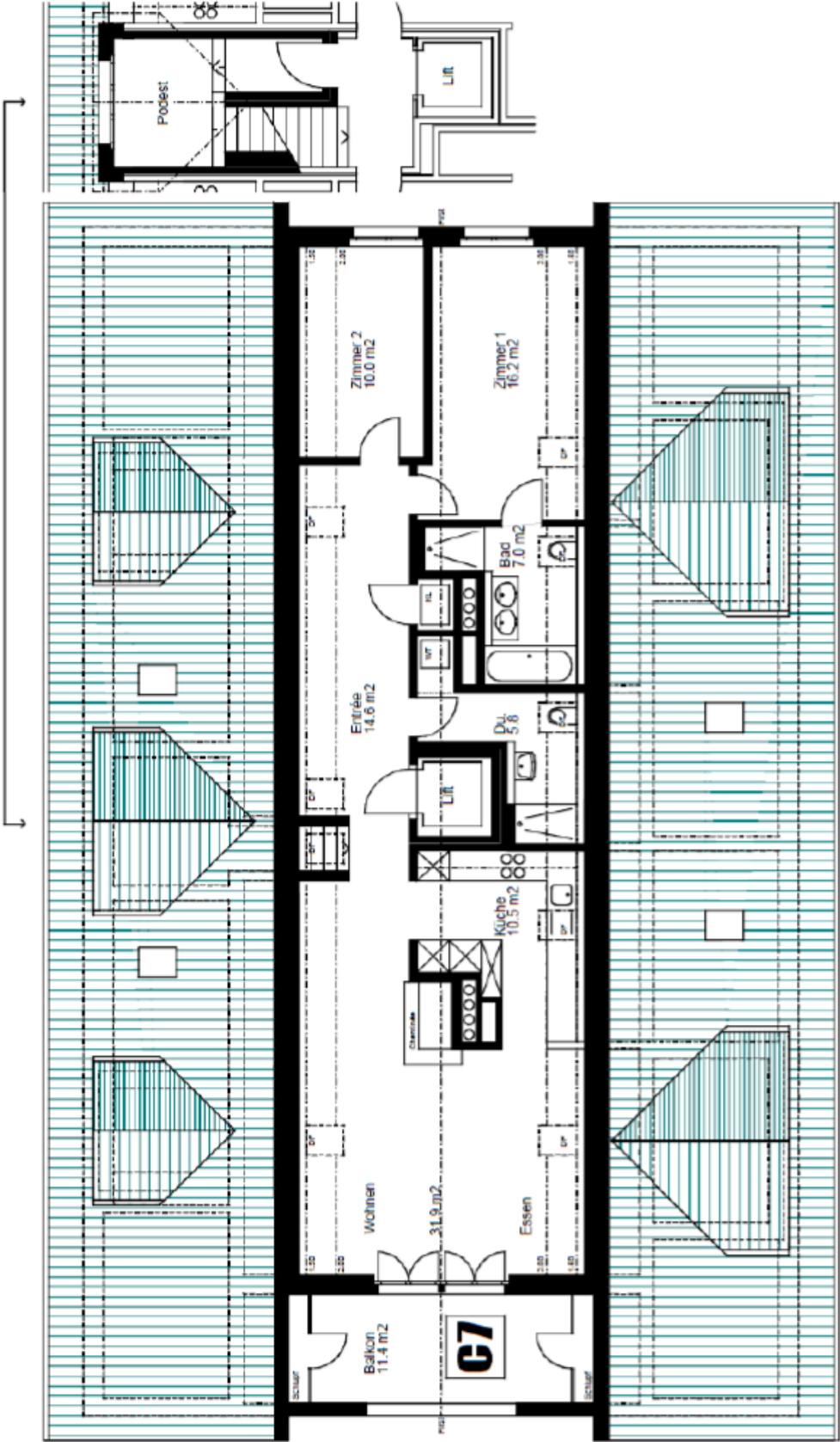
#### WC / Dusche

Fläche: .....5.8 m<sup>2</sup>  
Dusche und WC  
Waschmaschine und Tumbler

#### Balkon

Fläche: .....11.4 m<sup>2</sup>  
Zwei Reduits  
Überdacht

Grundriss



# Impressionen





## Verkaufsangaben

### Kontakt

Marco Chicherio  
Ankengasse 3  
CH-8902 Urdorf

E-Mail: marco@chicherio.com  
Telefon: 079 393 76 43

### Besichtigungstermine

Nach Vereinbarung.

### Preise

Kaufpreis .....	1'250'000 CHF
davon Reservationsanzahlung .....	10'000 CHF
Tiefgaragenplatz.....	75'000 CHF

Der Kaufpreis beinhaltet das Kellerabteil, das Guthaben am Betriebskonto (ca. 8'400 CHF per Ende 2023) und den Anteil am Erneuerungsfond (ca. 10'200 CHF per Ende 2023). Die Reservationsanzahlung wird dem Kaufpreis angerechnet. Der Tiefgaragenplatz kann zusätzlich erworben werden.

### Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, dennoch können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Haftung für die Korrektheit der vorliegenden Angaben und ihrer Vollständigkeit wird abgelehnt. Massgeblich sind ausschliesslich die Angaben des Grundbuchs.

Der Verkauf der Immobilie findet ohne Beizug von Maklern statt: Die Verkäufer beauftragen keine Makler und entschädigen diese in keiner Weise.