

## Wohnen in ruhiger Lage im sonnigen Obfelden

**Neuwertige, bis anhin kaum bewohnte, moderne, äusserst attraktive  
2.5 Zimmer Dach-Wohnung  
Luxuriöser Ausbaustandard**

### Blick ins Grüne



Zu verkaufen: aus privater Hand an einzigartiger Lage in Obfelden

### **Beschreibung**

#### **Attraktive 2.5-Zimmer-Dach-Wohnung mit Blick ins Grüne**

Diese hochmoderne 2.5-Zimmer-Wohnung in Obfelden überzeugt durch einen luxuriösen Ausbaustandard, hochwertige Materialien und einer einzigartigen Aussicht ins Grüne.

Die gelungene Kombination aus Komfort, Qualität und durchdachter Raumgestaltung schafft ein Wohnumfeld, das keinerlei Wünsche offen lässt.

**Ihr neues Refugium ist mit einer Schweizer Herzog Küche, einem Nussbaum Parkettboden, elektrischen Storen, einem luxuriösen Bad, Video-Sonnerie und vielen anderen, nicht im Kurzbaubeschrieb erwähnten Extras ausgestattet.**

Geniessen Sie unvergessliche Momente auf der Terrasse in diesem ruhigen Wohnquartier.

Die nachhaltige Erdsonden-Heizung sorgt für tiefe Heizkosten und umweltfreundliches Wohnen.

Die Wolserstrasse befindet sich in ruhigem Wohnquartier in 30-er Zone und Einkaufsmöglichkeiten und OEVV Anschluss sind nur ein Katzensprung entfernt. Kindergärten, Schulen und alles, was Sie für ein sorgenfreies Leben brauchen, finden Sie in Obfelden.

### **Das Raumkonzept dieser 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung umfasst:**

Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit zum nach Westen ausgerichtetem Balkon.

Neuwertige und qualitativ sehr hochstehende Herzog Küche mit Kaffeemaschine.

Die jetzigen Eigentümer weilen mehrheitlich im Ausland, sodass die Geräte neuwertig und ungebraucht sind.

Grosses Schlafzimmer

1 moderne Nasszelle mit Dusche und Glaswand

Waschturm im Bad

Praktische Einbaugarderobe im Entrée mit 3-fach Einbauschränk

Abschliessbarer und geräumiger Keller

Lift

Parkplatz in Einstellhalle

### **Eckdaten**

Wohnquartier - 30er-Zone

Kataster 4850

Steuerfuss: Kanton ZH 95% / Gemeinde Obfelden 119%

Wolserstrasse 26, 8912 Obfelden

2.5 Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, 2. OG

Baujahr 2023

Anzahl Wohnungen im Haus: 11

Nettowohnfläche: 59.5 m<sup>2</sup>

Neubau

Heizung: Wärmepumpe

Video-Sonnerie

Nebenkosten: knapp ca. 3'500.— / Jahr – unverbindliche Angabe, da verbrauchsabhängig

### **Konditionen**

Aus privater Hand, Makleranrufe sind unerwünscht

Verkauf nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis auf Anfrage

1 Tiefgaragenplätze auf Anfrage

Ein zweiter Tiefgaragenplatz kann ebenfalls erworben werden

**Verkaufspreis durch ZKB bestätigt**

### **Besichtigungstermin**

Nur nach Absprache und Voranmeldung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Entscheiden Sie sich für diese wunderbare Wohnung und geniessen Sie die Ruhe und die Natur in diesem wundervollen Quartier.**

Anlässlich der Besichtigung überreichen wir Ihnen gerne alle, für eine Hypothekar-Anfrage nötigen Unterlagen.



## Impressionen

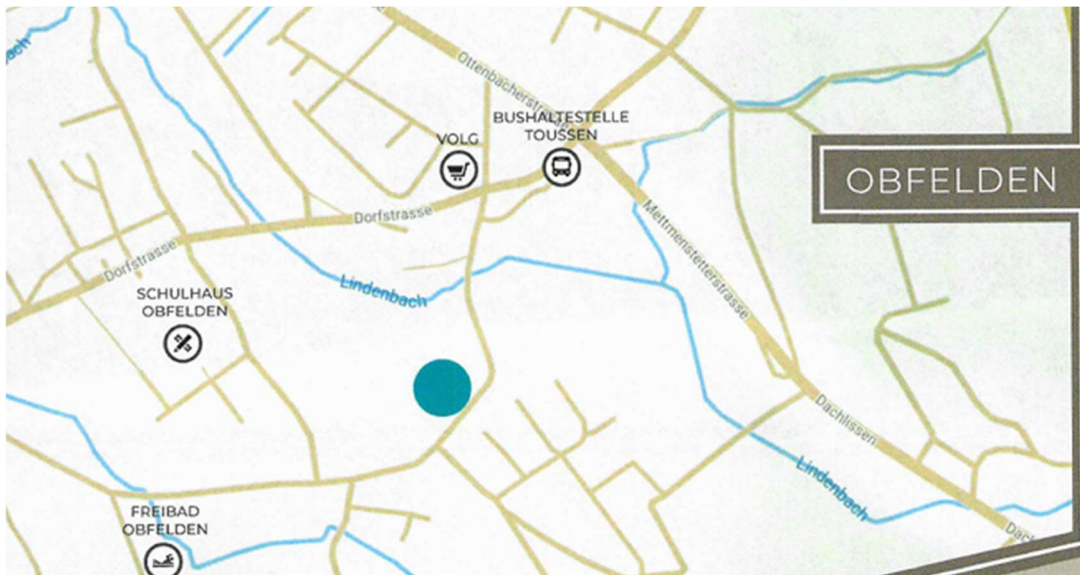




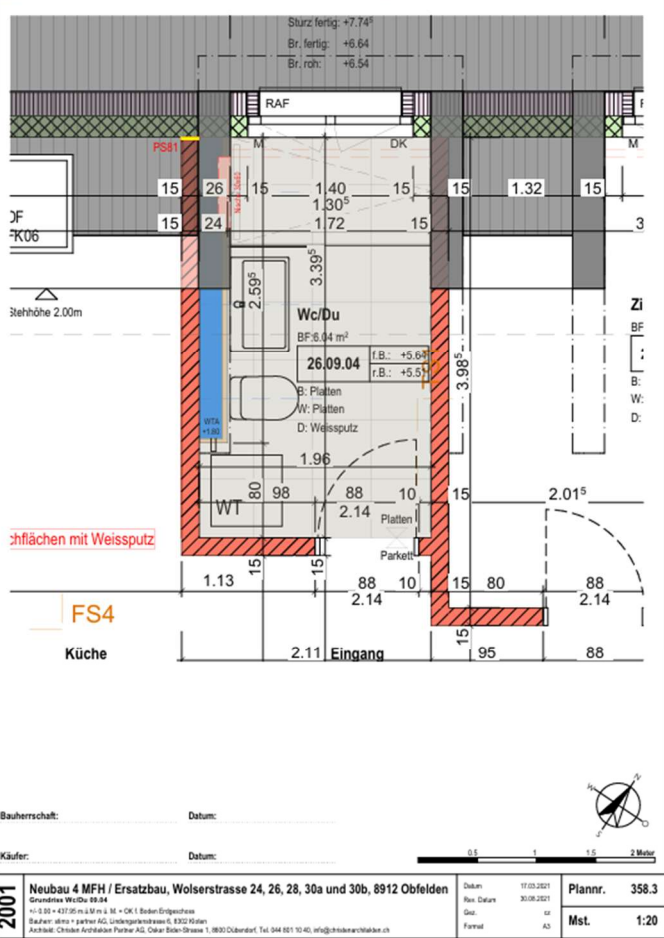
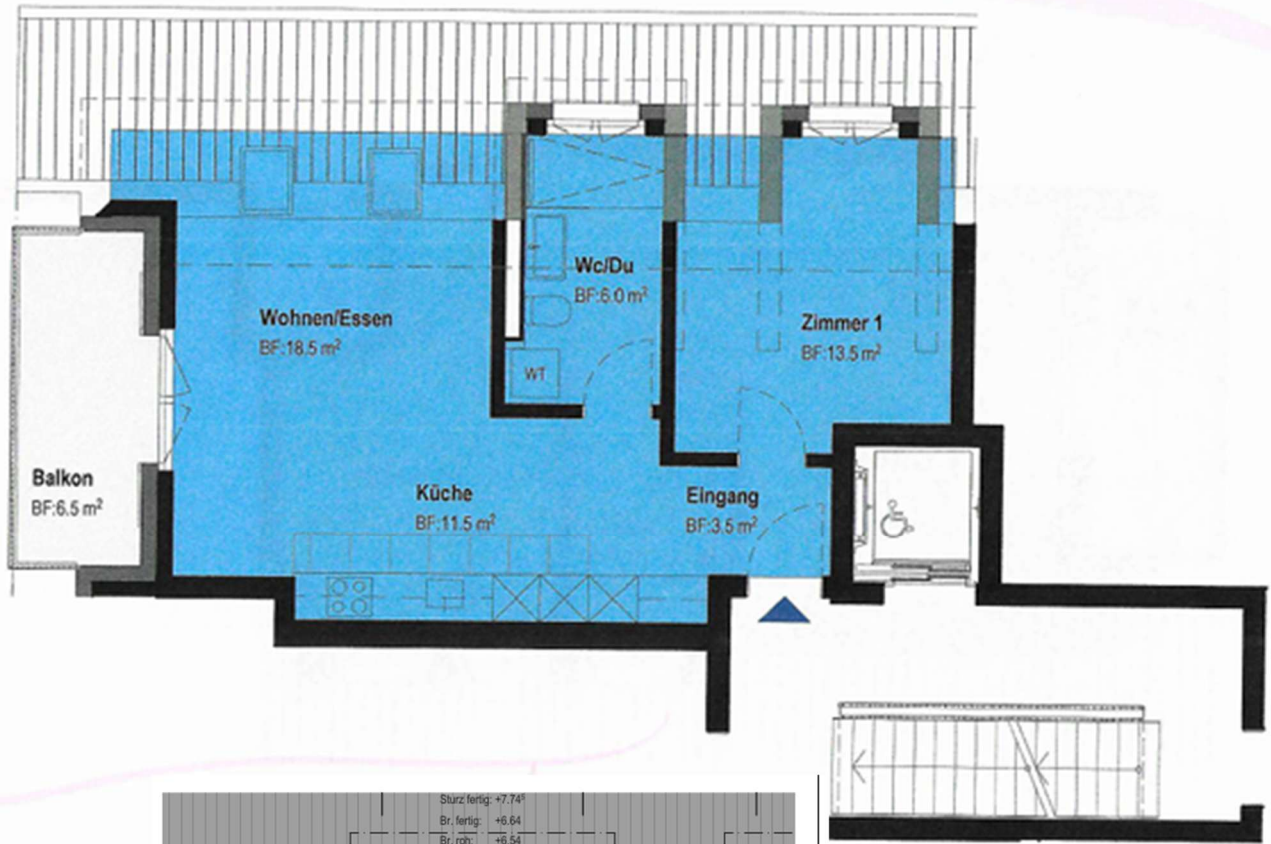


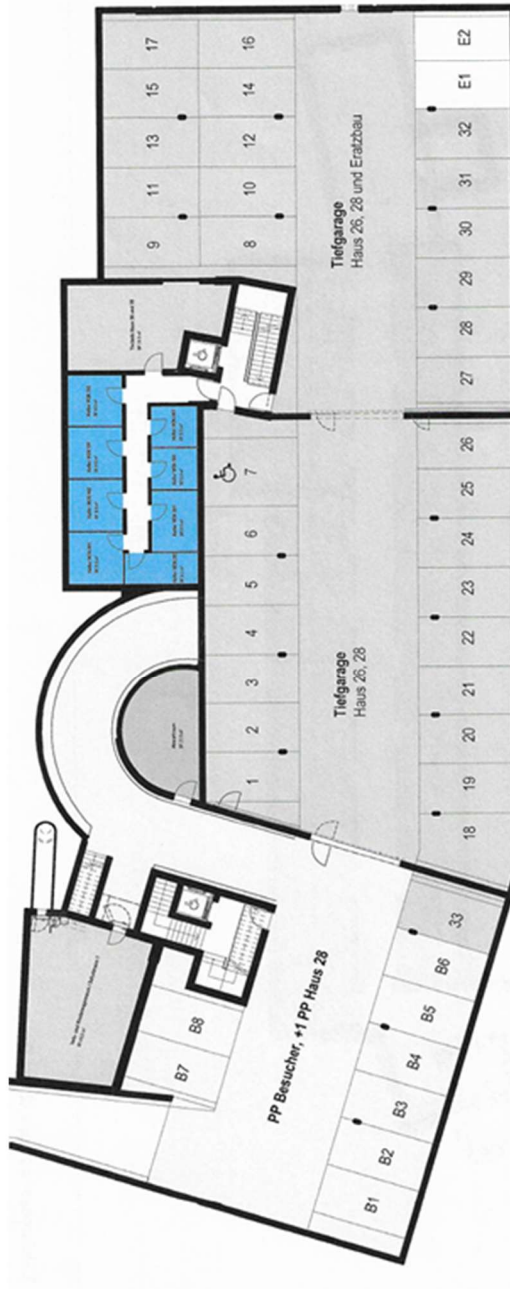


## Umgebung



# Pläne und Grundrisse





# Kurzbaubeschrieb

## 2 MFH, 22 Eigentumswohnungen Wolserstrasse 26 & 28, 8912 Obfelden

Als Käufer bestimmen Sie die Auswahl der Materialien mit! Für die Innenausbauten wie Küche, Nasszellen und Bodenbeläge stehen grosszügige Budgets zur Verfügung. Erfüllen Sie sich Ihre Wünsche und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen!

### Gebäude:

Aussenwände erdberührt, Stahlbeton «wasserdicht», örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände in Kalksandstein, Industriesicht gemauert oder in Beton Schalungstyp 2.

### Dach:

Schrägdach, Wärmedämmung zwischen den Sparren, aussen Tonziegel, innen grossformatige Holzplatten weiss lasiert.

### Fenster:

Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, RC1-Sicherheitsverschlüsse in Erdgeschosswohnungen.

### Türen/Tore:

Haupteingangstüren als Holzkonstruktion oder Alukonstruktion mit Holzverschalung, mit Sicherheitsbeschlägen. Montage auf Beton. Wärmeschutzverglasung. Wohnungseingangstüren feuerfest aus Holz, Montage auf Stahlzargen. Garagentor als Schiebe- oder Kipptor in Metallkonstruktion, elektrischer Torantrieb. Je ein Handsender pro Garagenplatz. Innentüren an Stahlzargen angeschlagen. Türblatt beidseitig Kunstharz beschichtet.

### Sonnenschutz:

Grossteil der Fenster mit Fensterläden aus Aluminium. Fenster, welche keinen Fensterläden haben werden mit Rafflamellenstoren ausgestattet, einbrennlackiert, mit elektrischer Bedienung. Einteilung der Fensterläden gemäss bewilligtem Fassadenplan. Eine Krickarmmarkise pro Wohnung mit Balkon. Wohnungen mit verglastem Balkon werden mit Senkrechtmarkisen ausgeführt, Bedienung elektronisch, Farben jeweils nach Angabe Architekt.

### Spenglerarbeiten:

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe usw. in CrNi-Stahlblech oder Kupfer.

### Elektroanlagen:

Hauptverteilung und Unterverteilung gemäss Elektroprojekt nach SEV-Vorschriften. Schalter und Steckdosen, in den Wohnungen Unterverteilung, in den Kellerräumen Aufputz montiert. In allen Zimmern mindestens eine Multimediasteckdose (TV, Telefon, Netzwerk). Entrée und Küche mit LED-Einbauleuchten, nicht dimmbar. Sonnerie beim Hauszugang mit Kamera, Innensprechstelle und Türöffner bei den Wohnungstüren. Beleuchtung der Tiefgarage und der Kellerräume mit LED-Balkenleuchten. Beleuchtung Treppenhaus mit LED-Leuchten, über Bewegungsmelder geschaltet.

### Heizungsanlage:

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpen, Standort Technik-Raum, gemäss Konzept Heizungsplaner und behördlichen Auflagen. Die örtliche Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung. Regulierung durch Raumthermostaten für jede Wohnung separat, zentral ge-

messend.

### Balkon verglast-

Balkon verglast (unbeheizt) mit einer 3-fach Verglasung im Innenbereich. Aussen mit 1-fach Verglasung Schiebe- und Faltsystem der Türen. Zum vollflächigen öffnen. Sonnenschutz von aussen an der Verglasung.

### Lüftungsanlagen:

Einstellhalle, wenn möglich natürlich entlüftet, Kellerräume mechanisch entlüftet. Küchen mit Dunstabzug, Umluft. Gefangene Räume werden entlüftet mit einem Ventilator.

### Sanitäranlagen:

Die Wasserzuleitung erfolgt ab der Unterverteilung bzw. Wasserbatterie im Kellergeschoss. Pro Wohnung ist ein separater Kalt- und Warmwasserzähler vorgesehen. Apparate/Armaturen/Garnituren gemäss Budgetposten. Pro Wohnung eine Installation eines Waschturmes gemäss Gerätebezeichnung.

### Lift:

Mind. 9-Personen-Lift mit 675 kg Nutzlast, Antrieb elektromechanisch, behindertengerecht.

### Innenwände/-Decke:

Wände in Wohn-/Schlafräumen mit mineralischem Deckputz, Körnung 1,5 mm gestrichen oder mineralischem Putz, Decken Weissputz. Nasszellen Wände mit Plattenbelag gemäss Budget, Decken Weissputz.

### Schlosserarbeiten:

Treppenhaus Geländer mit Traversen, Staketen und Pfosten in Stahl einbrennlackiert. Handlauf in CrNi-Stahl oder Holz.

### Balkongeländer:

Gemäss Vorgaben der Gemeinde.

### Bodenbeläge:

Einstellhalle Hartbeton. Keller mit Zementüberzug. Treppenhaus Kunststeinbelag. Wohn- und Schlafräume Bodenbelag nach Auswahl gemäss Budgetposten. Bad/WC mit keramischen Platten gemäss Budgetposten. Alle Balkone und Terrassen Feinsteinzeugplatten.

### Duschtrennwände:

Glastrennwände aus ESG-Floatglas nach Auswahl, Standard-Seiltrennwand gemäss Platzverhältnissen, mit U-Profil-Befestigungen.

### Umgebungsarbeiten:

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Umgebungsplan des Totalunternehmers. Hauszugänge Kieskoffer mit Beton- oder Zementplatten. Zufahrt Einstellhalle Hartbeton, gerillt.

### Budgetposten:

Budgets aller Wohnungen gemäss separater Budget-Liste. Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine abgerechnet

Kuoni Mueller & Partner AG  
Schweizergasse 21  
8001 Zürich

Policen-Nr. 105'564  
Gemeinde/Quartier Obfelden  
Grundstück-Nr. 010.4850

22. Februar 2024

**Übersicht Versicherungspolice**

**Eigentümerschaft**

Stockwerkeigentümerge m., Wolserstrasse 26+28, 8912 Obfelden

**Versicherungssumme Total CHF**

**7'871'900**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Obfelden	010-02001	Wolserstrasse 26 8912 Obfelden 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2023 Schätzung vom 13.11.2023 Schätzgrund: Neubau	4'057	280'088	3'333'052
Obfelden	010-02002	Wolserstrasse 28 8912 Obfelden 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2023 Schätzung vom 13.11.2023 Schätzgrund: Neubau	4'002	264'602	3'148'760
Obfelden	010-02005	Wolserstrasse 8912 Obfelden 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2023 Schätzung vom 13.11.2023 Schätzgrund: Neubau	3'811	116'814	1'390'088

**Rechtsmittel:**

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Kontaktieren Sie uns:

Elisabeth Weber / [immoverkauf@bluewin.ch](mailto:immoverkauf@bluewin.ch)

Maklerkontaktaufnahmen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

**Hinweis**

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Ein allfälliger Zwischen-Verkauf bleibt vorbehalten.

Bei einer Käufervermittlung besteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesen-entschädigung.