

# Verkaufsdokumentation

**Attraktive 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung  
mit Cheminée, Balkon ins Grüne und Tiefgaragenplatz**

Lindenbuckweg 5, 8306 Wangen-Brüttisellen



## Kurzbeschreibung

Diese gepflegte 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Hochparterre einer ruhigen, etablierten Wohnüberbauung am Lindenbuckweg in Brüttisellen. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen zählt rund 8'000 Einwohner und liegt im Glattal zwischen Zürich und Winterthur – verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und dennoch naturnah.

Die Wohnung überzeugt durch einen zweckmässigen Grundriss mit rund 61 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, ein Wohnzimmer mit Cheminée, einen gedeckten Balkon von rund 10 m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Kellerraum. Ein Tiefgaragenplatz in der Autoeinstellhalle der Überbauung ergänzt das Angebot; die Wohnung ist von der Einstellhalle aus trockenem Fuss per Lift erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1984 in solider Massivbauweise erstellt und laufend unterhalten: Heizungsanlage (2007), Leitungen (2010), Fenster und Storen (2018–2020) sowie die Schliessanlage (2019) wurden erneuert. Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare und ältere Personen, die eine kompakte, gut erschlossene Wohnung mit Lift schätzen – ebenso wie für Kapitalanleger. Zur gepflegten Umgebung der Überbauung gehören zudem gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche mit Spielplatz sowie ein Pavillon, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

## Objektdaten

|                        |                                                |                      |                          |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>1984</b><br>Baujahr | <b>ca. 61 m<sup>2</sup></b><br>Nettowohnfläche | <b>2.5</b><br>Zimmer | <b>2018</b><br>Sanierung |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|

|               |                           |             |                                 |
|---------------|---------------------------|-------------|---------------------------------|
| Lage im Haus: | Hochparterre / 1. OG      | Balkon:     | ca. 10 m <sup>2</sup> , gedeckt |
| Wohnform:     | Stockwerkeigentum         | Kellerraum: | 1                               |
| Cheminée:     | ja, im Wohnzimmer         | Lift:       | ja                              |
| Heizung:      | zentral, ersetzt 2007     | Tiefgarage: | 1 Einstellplatz                 |
| Grundbuch:    | Blatt 2936, Kataster 5578 | Parzelle:   | 2'857 m <sup>2</sup>            |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Wohnung (inkl. Kellerraum):</b> | <b>CHF 610'000.–</b> |
| <b>Tiefgaragenplatz:</b>           | <b>CHF 30'000.–</b>  |
| <b>Gesamtkaufpreis:</b>            | <b>CHF 640'000.–</b> |

## Lagebeschreibung



### *Lage der Liegenschaft innerhalb der Überbauung (Luftaufnahme)*

Wangen-Brüttisellen liegt im Bezirk Uster im Zürcher Glattal und profitiert dank seiner Nähe zu Zürich und Winterthur von einer hervorragenden Infrastruktur. Der Ort ist verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen: Der S-Bahnhof Dietlikon ist in rund fünf Gehminuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle in rund zehn Gehminuten. Mit dem Auto gelangt man innert weniger Minuten auf die A1 Richtung Zürich, Flughafen Zürich-Kloten, St. Gallen und Bern sowie auf die Oberlandautobahn Richtung Wetzikon und Rapperswil.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten (Denner, Bäckerei, Metzgerei u.v.m.), Restaurants und Post ist zu Fuss in rund fünf Minuten erreichbar. In nächster Nähe befindet sich zudem das Glattzentrum mit einem breiten Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Innerhalb der Überbauung steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Pavillon zur Verfügung.

Der Steuerfuss der Gemeinde Wangen-Brüttisellen beträgt für das Jahr 2026 unverändert 101 % des einfachen Gemeindesteuerertrags.

## Erschliessung und Umgebung

|                                                        |                                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| S-Bahnhof Dietlikon                                    | <i>ca. 5 Gehminuten</i>         |
| Bushaltestelle                                         | <i>ca. 10 Gehminuten</i>        |
| Ortszentrum Brüttisellen (Einkauf, Restaurants, Post)  | <i>ca. 5 Gehminuten</i>         |
| Autobahnanschluss A1 (Zürich / Flughafen / St. Gallen) | <i>wenige Autominuten</i>       |
| Glattzentrum Wallisellen                               | <i>in nächster Nähe</i>         |
| Kinderspielplatz, Piazza und Spielwiese                | <i>innerhalb der Überbauung</i> |

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Lindenbuckweg 5 in Brüttisellen

Die 2.5-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre (1. Geschoss) des Hauses Lindenbuckweg 5 und ist über den Lift oder das Treppenhaus erreichbar. Der Grundriss ist klar gegliedert: Vom Entrée mit Garderobe gelangt man in den grosszügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit Cheminée und Ausgang auf den gedeckten Balkon. Die separate Küche mit Fenster und kleinem verglasten Vorbau (Wintergarten) sowie das Schlafzimmer und das Badezimmer mit Badewanne runden das Raumangebot ab.

#### Highlights der Wohnung:

1. **Kompakte, gefragte Grösse:** Mit rund 61 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und einem zweckmässigen Grundriss ist die 2.5-Zimmer-Wohnung ideal für Einzelpersonen, Paare und ältere Personen – und als Anlageobjekt gut vermietbar.
2. **Wohnzimmer mit Cheminée:** Der offene Wohn- und Essbereich mit Cheminée bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Platz für Wohnen, Essen und gemütliche Abende am Feuer.
3. **Gedeckter Balkon ins Grüne:** Der rund 10 m<sup>2</sup> grosse Balkon mit Sonnenstore öffnet sich zur Rasenfläche und zum Baumbestand der Überbauung – ein ruhiger Aussenraum ohne Strassenlärm.
4. **Moderne Küche:** Die helle Einbauküche mit dunkler Abdeckung, Glaskeramik und Backofen ist zeitgemäss ausgestattet; der kleine verglaste Vorbau beim Küchenfenster dient als Wintergarten und zusätzliche Abstellfläche.
5. **Lift, Keller und Tiefgaragenplatz:** Die Wohnung ist per Lift erschlossen. Ein Kellerraum sowie der Einstellplatz in der Tiefgarage gehören dazu – von der Einstellhalle gelangt man trockenen Fusses in die Wohnung.
6. **Gepflegte Liegenschaft:** Massivbau mit Sichtmauerwerk, thermisch isolierter Gebäudehülle und laufend erneuerten Gebäudeteilen (Heizung 2007, Leitungen 2010, Dachfenster 2018, Fenster und Storen 2018–2020, Schliessanlage 2019).

#### Fazit:

Die Wohnung verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an Zürich, den Flughafen und Winterthur. Cheminée, gedeckter Balkon, Lift, Tiefgaragenplatz sowie die gemeinschaftlichen Aussenbereiche mit Spielplatz und Pavillon runden das Angebot ab.

## Gebäude und Überbauung

### Bauweise

Rohbau in armiertem Beton, Fassadenmauerwerk in zweischaliger Konstruktion mit aussen liegendem Sichtmauerwerk (Isolationswert  $k < 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), Innenwände in Backstein, Wohnungstrennwände als Doppelwand. Dächer mit Falzziegeln, Unterdach und thermischer Isolation; Spenglerarbeiten in Kupfer. Die Holz-Kunststofffenster (dreifach isoliertverglast) und die Sonnenstoren wurden 2018 erneuert; die Fenster verfügen über farbig einbrennlackierte Leichtmetall-Faltrollläden.

### Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt pro Haus mit eigener Heizzentrale und eigener Warmwasseraufbereitung (Sommer und Winter, je zwei Beistellboiler). Die Radiatoren sind thermolackiert; die individuelle Raumtemperaturregelung erfolgt über Ventile. Die Heizungsanlage wurde im Dezember 2007 ersetzt.

### Investitionen der Stockwerkeigentümergeinschaft

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 2007      | Neues Garagentor                |
| 2008      | Neue Tankanlage                 |
| 2010      | Neue vertikale Leitungen        |
| 2012      | Malerarbeiten Treppenhaus       |
| 2015      | Absturzsicherungen Dach         |
| 2018      | Ersatz aller Dachfenster        |
| 2018–2020 | Ersatz aller Fenster und Storen |
| 2019      | Neue Schliessanlage             |

Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt über einen Erneuerungsfonds. Die aktuelle Jahresabrechnung sowie der Stand des Erneuerungsfonds werden Kaufinteressenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

### Gebäudeversicherung (GVZ)

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Wohnhaus Lindenbuckweg 5 (7'078 m <sup>3</sup> ), Stand Januar 2026  | CHF 5'787'452 |
| Tiefgarage Lindenbuckweg (5'481 m <sup>3</sup> ), Stand Februar 2026 | CHF 2'159'449 |

## *Objektbilder*



Ansicht der gepflegten Wohnüberbauung am Lindenbuckweg



Blick vom gedeckten Balkon ins Grüne



Schlafzimmer



(Hinweis: Bild mit KI möbliert)



Heller Wohn- und Essbereich mit Cheminée



(Hinweis: mit KI möbliert)



Blick vom Entrée in den Wohn- und Essbereich



(Hinweis: mit KI möbliert)

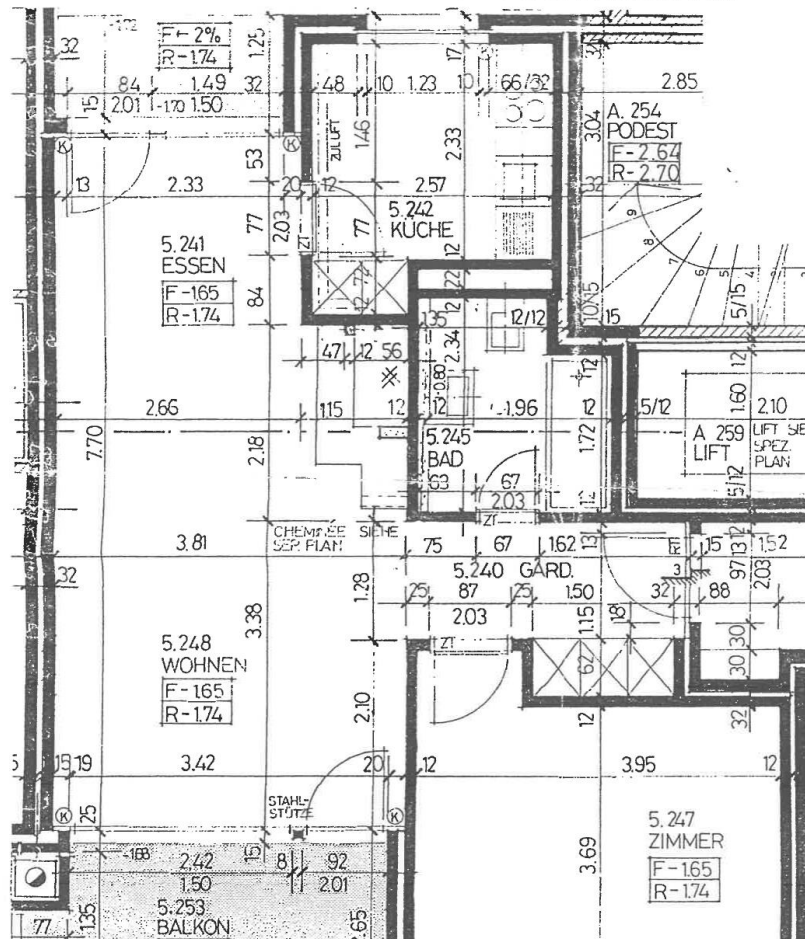


Gemeinschaftlicher Pavillon mit Spielplatz innerhalb der Überbauung



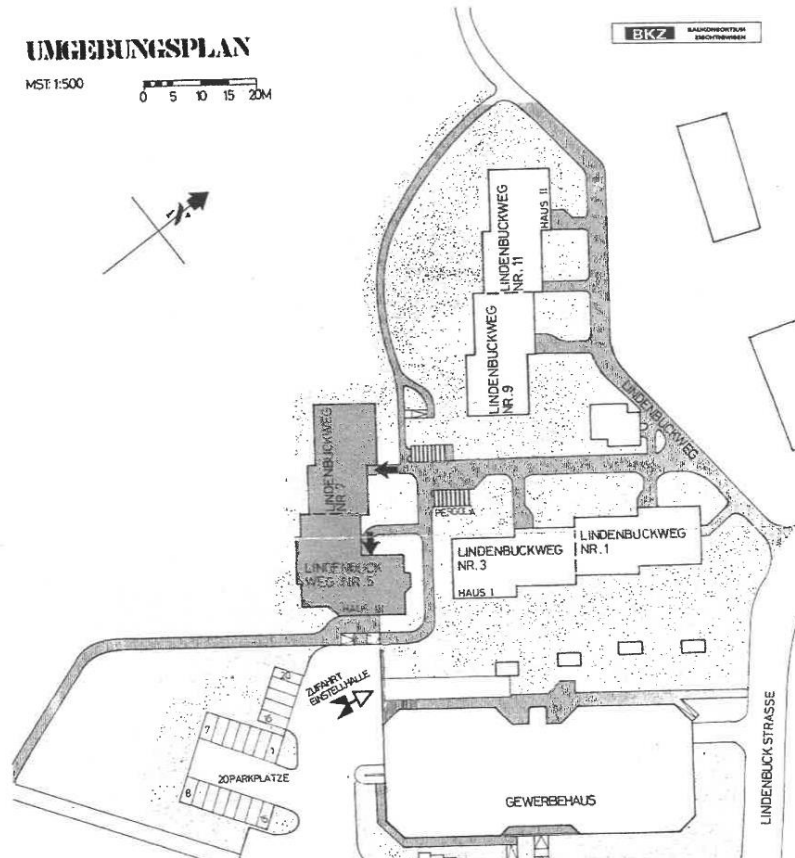
## Grundrissplan

### 2 1/2 ZIMMER-WOHNUNG, HOCHPARTERRE



2.5-Zimmer-Wohnung, Hochparterre (Massstab im Original 1:50)

## Umgebungsplan



*Überbauung Lindenbuckweg mit Autoeinstellhalle und Besucherparkplätzen (Ideenskizze, unverbindlich)*

## Verkaufsbedingungen

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Ausschreibungspreis: | CHF 610'000.– (Wohnung)                 |
| Gesamtkaufpreis:     | CHF 640'000.–                           |
| Besichtigung:        | auf Anfrage<br>(immobilien@dimovera.ch) |

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Tiefgaragenplatz: | CHF 30'000.–                            |
| Antritt:          | nach Vereinbarung                       |
| Verkaufsform:     | Verkauf (1-stufiges<br>Bieterverfahren) |

### Vorgehen

Die Wohnung wird zum Ausschreibungspreis von CHF 610'000.– zuzüglich CHF 30'000.– für den Tiefgaragenplatz angeboten. Interessenten können nach der Besichtigung ein schriftliches Kaufangebot zusammen mit einem Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder eines Finanzierungsinstituts bei der Dimovera Nachlasstreuhand GmbH, Oberer Graben 2, 8400 Winterthur, einreichen. Die Angebote werden entgegengenommen und geprüft; über die Annahme eines Angebots und die definitive Vergabe entscheidet die Verkäuferschaft. Die Verkaufsdokumentation, die Besichtigungen und sämtliche Verhandlungen werden ausschliesslich durch die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH durchgeführt.

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Handänderungskosten und Notariatsgebühren werden nach kantonaler Usanz geregelt und im Kaufvertrag festgehalten.

### Beilagen (auf Anfrage erhältlich)

- Grundbuchauszug (Grundbuch Blatt 2936, Kataster 5578)
- Katasterauszug Kanton Zürich
- Gebäudeversicherungspolice GVZ (Wohnhaus und Tiefgarage)
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Unterniveaugarage
- Jahresabrechnung und Stand des Erneuerungsfonds

### Ihre Ansprechpartnerin

#### Ina Klose, Inhaberin & Geschäftsführerin

Dimovera Nachlasstreuhand GmbH, Oberer Graben 2, 8400 Winterthur

Tel. 052 243 00 00 • E-Mail: [immobilien@dimovera.ch](mailto:immobilien@dimovera.ch) • [www.dimovera.ch](http://www.dimovera.ch)

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

*\* Quellen:*

*Steuerfuss: Politische Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Budget 2026 (Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2025), [www.wangen-bruttisellen.ch](http://www.wangen-bruttisellen.ch)*

*Gebäudedaten: Baubeschrieb und GVZ-Policen der Stockwerkeigentümergeinschaft Lindenbuckweg*

*Disclaimer:*

*Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und stellen keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar. Die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte. Nutzer dieser Präsentation sollten sich unabhängig beraten lassen, bevor sie Entscheidungen auf Basis der vorliegenden Informationen treffen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Verkaufsexposés resultieren, ist ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Die Dimovera Nachlasstreuhand GmbH behält sich das Recht vor, Inhalte jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu aktualisieren.*

*Winterthur, September 2026*