Vermietungsdokumentation
Fehraltorferstrasse 9
8615 Uster

Erstbezug 2.5 Zimmer Appartement (75m²)
inkl. 25m² Terrasse, 7m² Keller, private Waschküche im Keller und Garagenplatz

Verfügbar an 1. Februar 2027



herzlich willkommen!

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und hochwertige Ausstattung miteinander verbindet? Dann könnte dieses 2.5-Zimmer-Appartement genau das Richtige für Sie sein. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Wermatswil und bietet mit 75 m² Wohnfläche, einer grosszügigen Terrasse und einer eigenen Waschküche viel Raum für individuelles Wohnen.

Sie legen Wert auf Qualität, durchdachte Details und ein besonderes Wohngefühl? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses Zuhause vorzustellen.

Version	**1.0**
Ort, Datum	**Uster, September 2026**
Beilage	**Ausführungspläne Wohnung A102**

Eckdaten

Kategorie	Mietwohnung
Baujahr / Erstbezug	Februar 2027
Zimmer	2.5
Wohnfläche	75 m²
Badezimmer	1
Garagenplätze	1
Typ	Geschosswohnung, 1.OG
Gebäudezustand	Neu, Erstbezug
Lage	zentral, ländlich, ruhig



Lage

Uster liegt im Zürcher Oberland und ist die grösste Gemeinde im Bezirk Uster sowie achtgrösste Gemeinde des Kantons Zürich. Die Gemeinde integriert sich in die Landschaft zwischen Greifen- und Pfäffikersee. Auf der Anhöhe Wermatswil (mundart Wemetschwiil) leben ca. 1‘300 Einwohner.



Das Mietobjekt befindet sich an zentraler Lage:

-	Hofladenverkauf mit regionalen Produkten	0.1 km
-	Autobahnanschluss Uster Nord	1.0 km
-	Sportanlage Buchholz*	1.2 km
-	Spital Uster	2.2 km
-	Pfäffikersee	2.3 km
-	Uster Bahnhof**	2.8 km
-	Greifensee	5.7 km

* Badanlage 25m und 50m Olympia-Schwimmbecken, 400m Tartanbahn, Kletterpark (In- und Outdoor), Pumptrack, Fussballclub, Streetworkout, Helsana Trail, Finnenbahn, Vitaparcours, Kinderspielplatz, Skatepark

** Einkaufsmöglichkeit Coop 365 Tage im Jahr von 06:00 – 22:00 Uhr und Sonn- und Feiertagen 08:00 – 22:00 Uhr

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend in Wermatswil (Kernzone). Die Busstation liegt direkt vor der Liegenschaft (Bus 827 Uster Bahnhof, Fahrzeit 10min.) Das Objekt bettet sich in ein Wohngebiet des alten Dorfkerns ein, welches mit ähnlichen Bauten umgeben ist.

Gebäude

Der Landgasthof Puurehuus wurde im Jahr 1989 saniert und beherbergte ein Gastrobetrieb und 18 Hotelzimmer. Ab 2023 bis 2026 wurde das Gebäude umfassend saniert (Kernsanierung). Nebst einer CO_2 neutralen Heizung (zentr. Luft-Wasser Wärmepumpe mit techn. Speicher) wurde die Fassade und das Dach neu gedämmt. Das komplette Haus wurde auf Rohbau zurück- und neu aufgebaut.



Abbildung 1: ehem. Eingang Wirtschaftsstube

Zur Wohnung:

In diesem Bijou erwarten Sie folgende Highlights:

- Küche
  - o grosszügiger Kühlschrank inkl. Gefrierfach — Fabrikat V-Zug
  - o Kombisteamer / Backofen — Fabrikat V-Zug
  - o Ablufthaube mit Plasmafilter (selbstreinigend) — Fabrikat Wesco
  - o Geschirrspüler — Fabrikat V-Zug
  - o 4-fach Induktionsherd — Fabrikat V-Zug
  - o Keramikabdeckung Granit — Real Stein AG
  - o Armaturen — Fabrikat Gessi
- Böden
  - o Badezimmer — Feinsteinzeug
  - o Wohnzimmer, Küche — Feinsteinzeug
- Eigene Waschküche
  - o Waschmaschine — Fabrikat Electrolux
  - o Trockner — Fabrikat Electrolux
- Einbauschrank / Garderobe im Entrée
- Bodenheizung, individuell einstellbar pro Raum
- Niedrige Heizkosten (neue Wärmedämmung, zentrale Luft-Wasser Wärmepumpenheizung)
- elektrische Aussenstoren inkl. Windwächter (fährt bei hohen Windgeschwindigkeiten autom. zurück)
- elektrische Storen
- Haustiere sind in der Wohnung nicht gestattet
- Nichtraucherwohnung



Abbildung 2: Aussenansicht Terrasse ehem. Wirtschaftshaus

Der Grundriss:

Der Grundriss gliedert sich in:

-	Entrée	3.5	m²
-	Schlafzimmer	20.2	m²
-	Bad	6.0	m²
-	Wohnen	32.0	m²
-	Küche (offen zu Wohnen)	12.1	m²
-	Terrasse	26.9	m²
-	Raumhöhe	2.57	m

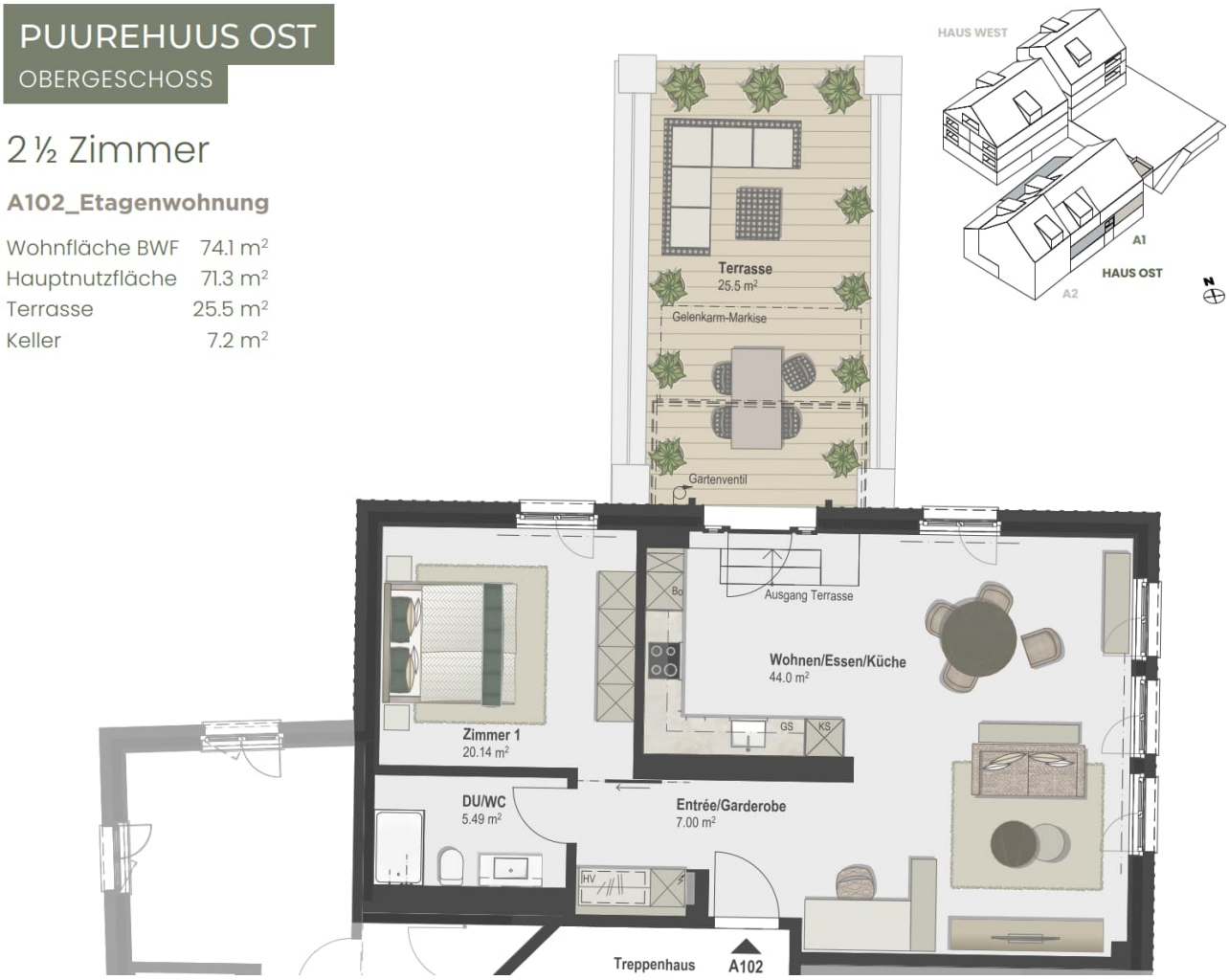


Abbildung 3: Grundriss Studie Innenarchitekt

Der Aussenbereich ist teilweise überdacht. Im Aussenbereich der Terrasse ist ein Gartenventil vorhanden, die Markisen sind alle elektrifiziert. Im Entrée wird eine Garderobe eingebaut.

Mietpreis

Der Mietpreis ist aufgeteilt; versteht sich jedoch als Gesamtbetrag. Der Einstellhallenplatz ist Bestandteil der Vermietung und wird zwingend mitgemietet

Mietzins netto	CHF	2‘200.00	pro Monat
Nebenkosten*	CHF	150.00	pro Monat
Parkplatz AEH	CHF	150.00	pro Monat
Total Brutto	**CHF**	**2’500.00**	**Gesamtkosten pro Monat**

* Akonto

Die Mietzinskaution beträgt 2 Bruttomonatsmieten

Ablauf Mietprozedere

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

1. Kontaktaufnahme / Mietinteresse
2. Einreichung Bewerbungsunterlagen
    a. Anmeldeformular
    b. Aktueller Betreibungsauszug
    c. Kopie Ausweis / Aufenthaltsbewilligung
    d. Einkommensnachweis
3. Prüfung der Bewerbung
4. Zusage und Abschluss Mietvertrag
5. Übergabe der Wohnung