

Dokumentation..

4.5-Zimmer-Attikawohnung, Untere Dorfstrasse 47, 8964 Rudolfstetten-Mutschellen

Moderne Attikawohnung an sonniger Lage mit einer lauschig bepflanzten 108m² Dachterrasse, gedeckter Pergola und viel Privatsphäre



Kurzbeschreibung..

Willkommen..

Die moderne Attikawohnung liegt in einem ruhigen Wohnquartier (30-er Zone), in der mit 95% steuergünstigen Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg am Mutschellen im Kanton Aargau. In den letzten 10 Jahren wurden ca. Fr. 100'000.- an Erneuerungen und Unterhalt investiert, die Wohnung präsentiert sich sehr gut.

Lauschige Dachterrasse..

Die über 100 m² grosse Dachterrasse mit gedeckter Pergola und schönem Ausblick vom Friedlisberg an den Mutschellen, machen die angebotene Immobilie noch interessanter. Die Privatsphäre wird Ihnen gefallen, Erholung und Entspannung an sonniger Lage sind garantiert. Der eingebaute Terrassenschrank eignet sich auch ideal für Ess- und Grillutensilien, praktische Einbauten sind auch die automatische Bewässerungsanlage, elektrische Sonnenstoren und die Terrassenbeleuchtung.

Behagliches Wohnen..

Der grosszügig geschnittene Grundriss mit Zimmergrössen von je 2 x 14.2 m² und 17.6 m² bietet viel Platz an. Auch der helle, offene Vorraum zum Wohnbereich mit einer Grösse von 14.8 m² und das Wohnzimmer mit 37.5 m² bieten zusammen mit über 50m² eine behagliche Wohnzone an. Per Lift gelangen Sie bequem zur Wohnung und im Aussenraum auf der Dachterrasse befindet sich die eigene Waschküche mit V-Zug Waschmaschine und Tumbler.

Hier richten Sie fein an..

Die helle Küche mit Granitabdeckung, Induktions-Glaskeramik-Kochfeld, Kombi-Steamer und zusätzlichem Backofen, Geräte von V-Zug und Miele, liegt ideal neben dem Ess- und Terrassensitzplatz und sorgt so für einen mühelosen, praktischen Ablauf im Alltag.

Sport und Erholung..

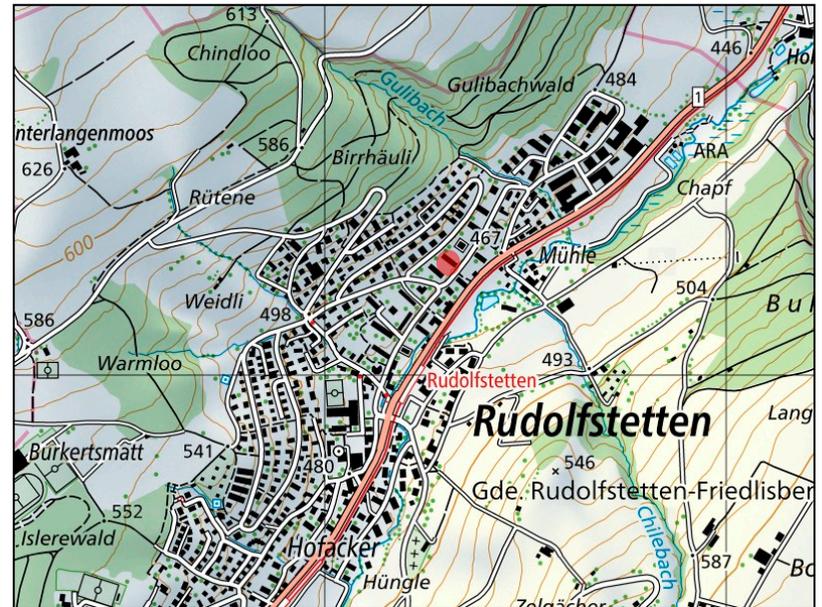
Für Freizeit und Sport bietet sich das einladend nahe Erholungsgebiete am idyllischen Hasenberg mit Egelsee sowie das Naturschutzgebiet am Flachsee bestens zum Biken, Joggen oder einen Spaziergang an.

Schneller zu Hause ankommen..

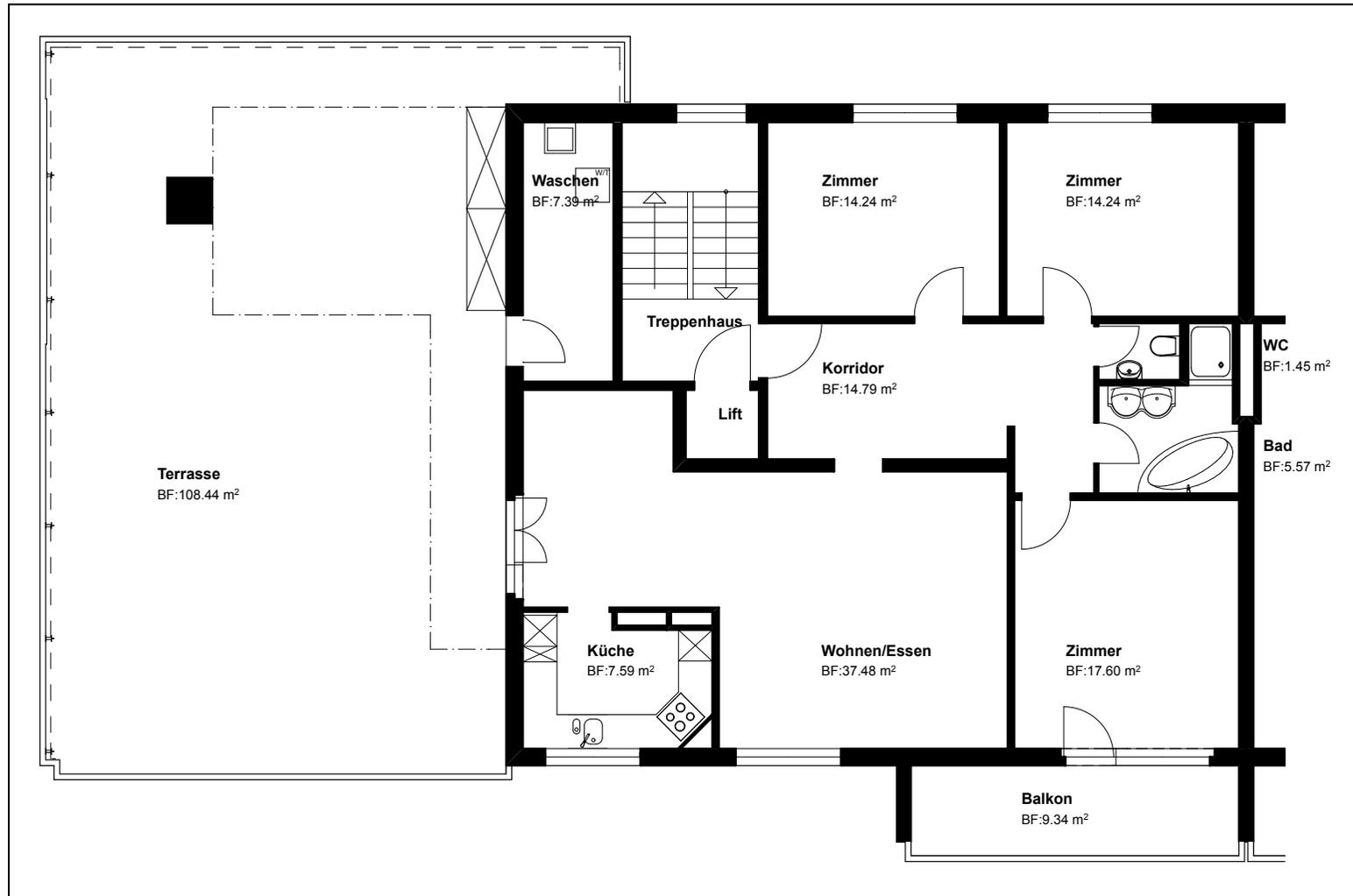
Der Bahnhof Rudolfstetten mit sehr guten S-Bahn Verbindungen über Dietikon in Richtung Zürich und Bern ist nur 5 Gehminuten entfernt, den Autobahnanschluss Urdorf-Nord erreichen Sie in 10 Minuten. Im Dorfzentrum finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Kaffee und einen Kinderspielplatz, alles erreichen Sie bequem zu Fuss. Der Kindergarten und die Schule (Blockzeiten/Auffangstunden und Mittagstisch) befinden sich in naher Umgebung.



Lage..



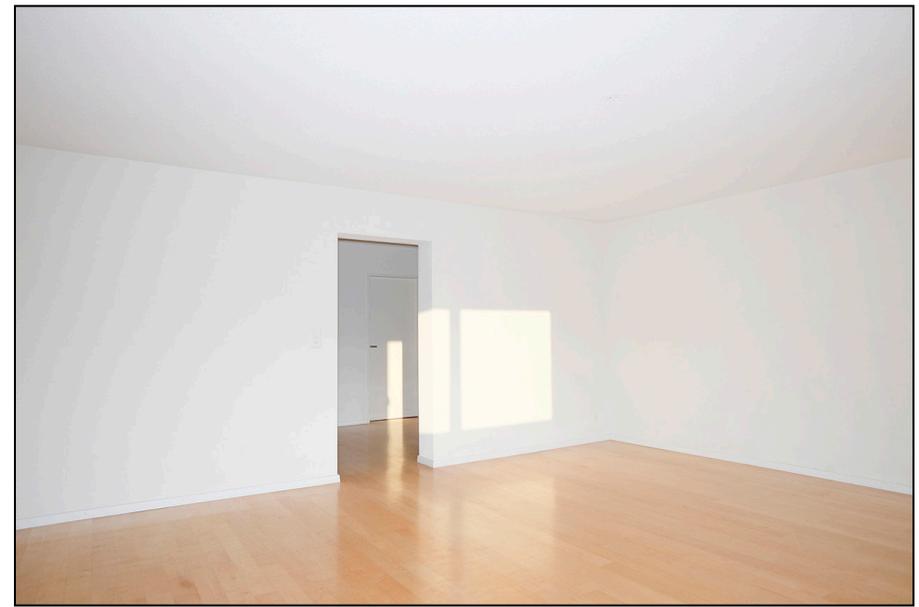
Grundriss..



Entrée & Wohnzimmer..



Wohnzimmer..



Badezimmer mit Whirlwanne..



Schlafzimmer..



Küche..



Dachterrasse..



Detailangaben..

OBJEKT:

- 4.5-Zimmer-Attikawohnung mit top Privatsphäre und Ausblick Richtung Reppischtal, den Friedlisberg und Mutschellen inklusive Garagenbox und Aussenabstellplatz
- Luxuriös bepflanzte Dachterrasse mit gedeckter Pergola, Beschattung elektrisch gesteuert, praktische Terrassenschränke für Outdoor-Utensilien, automatische Bewässerung und Beleuchtung
- Moderner Ahornparkettboden, helle Küche mit Granitabdeckung, neuere V-ZUG und Miele Geräte mit Induktions-Glaskeramik-Kochfeld, Kombisteamer und separat Backofen, Bad/Dusche mit Whirlwanne
- Massivmauerwerk, gemeinsame Ölheizung, günstige Heiz- und Nebenkosten

BAUJAHR/UNTERHALT:

- 1973, Erneuerungen und Unterhalt in den letzten 10 Jahren ca. Fr. 100'000.-.
- Erneuerung Terrasse und Pergola mit elektrischer Beschattung 2007, Fliegengitter vor Fenster, neuer Waschturm 2020 V-Zug, Aufbereitung Parkett und Neuverlegung in den Schlafräumen 2020, Malerarbeiten gesamte Wohnung 2020

NUTZFLÄCHE/KENNZAHLEN:

- Hauptnutzfläche Netto HNF 113m²
- Dachgarten mit Pergola 108 m², Balkon knapp 10m²
- Waschraum- mit separat Eingang 7.4m²
- Kellerabteil zur Wohnung, allgemein Velo- Neben- und Kellerräume
- Wertquote STWEG Einheit 1099-23 64‰, SIA 116 Gebäudevolumen 7566 m³, Parzelle GB-Nummer 1099 2225 m²

LAGE:

- Südwestliche Hauptausrichtung der Attikawohnung und der Dachterrasse
- Ruhiges Wohnquartier in 30-er Zone, wenig Durchgangsverkehr
- Hohe Privatsphäre, sehr gut besonnt
- In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die Bahnstation (S17) nach Dietikon mit Anschluss Richtung Zürich und Bern sowie den Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Steuersatz 95%, weitere Angaben über Rudolfstetten finden Sie auf www.rudolfstetten.ch

PREIS:

CHF 1'090'000.- nach Angebot

Inklusive Kellerabteil einer Garagenbox und einem Aussenabstellplatz

BEZUGSTERMIN:

Per sofort oder nach Vereinbarung

Interessiert an einer Besichtigung? Rufen Sie uns an! Albert Seiler T: 079 335 00 00

