

*Das 5.5-Zimmer Doppelhaus
ist eine Perle in Stadtnähe*

Alte Landstrasse 80b
8803 Rüslikon ZH



Inhaltsverzeichnis

Alle Daten auf einen Blick	3
Standort- und Objektbeschreibung	4
Lage	5
Infrastruktur	6
Eingangsbereich	7
Wohnbereich und WC	8
Küche	9
Garten und Sitzplatz	10
OG - Zimmer 1 mit Balkon	11
OG - Zimmer 2	12
OG - Zimmer 3	13
OG - Badezimmer	14
DG - 1 von 2	15
DG - 2 von 2	16
Terrasse	17
Investitionen ab 2023	18
Grundriss	19
3D Rundgang	21
Ihr Ansprechpartner	22

Alle Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 3'040'000	Tiefgarage	2 Parkplätze (je CHF 60'000)
Objektart	Doppel-Einfamilienhaus	Boden	Parkett und Fliesen
Adresse	Alte Landstrasse 80b 8803 Rüschlikon ZH	Lage	Ruhige Lage Kinderfreundlich Schulen in Gehdistanz
Anzahl Zimmer	5.5	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe mit Freecooling (inkl. Wärmespeicher)
Anzahl Nasszellen	2	Heizungsart	Bodenheizung
Nettowohnfläche	152m ²	Allgemeine Nebenkosten	CHF 975 pro Jahr
Balkon- /Terrassenfläche	Vorhanden	Besonderes	<ul style="list-style-type: none">• Grosser Garten• Zusätzliche Terrasse• Solarenergie (Batterie 15kWh)• Strukturierte Gebäudeverkabelung
Etagen (inkl. Keller)	4		
Lift	Nein		
Baujahr	1996		

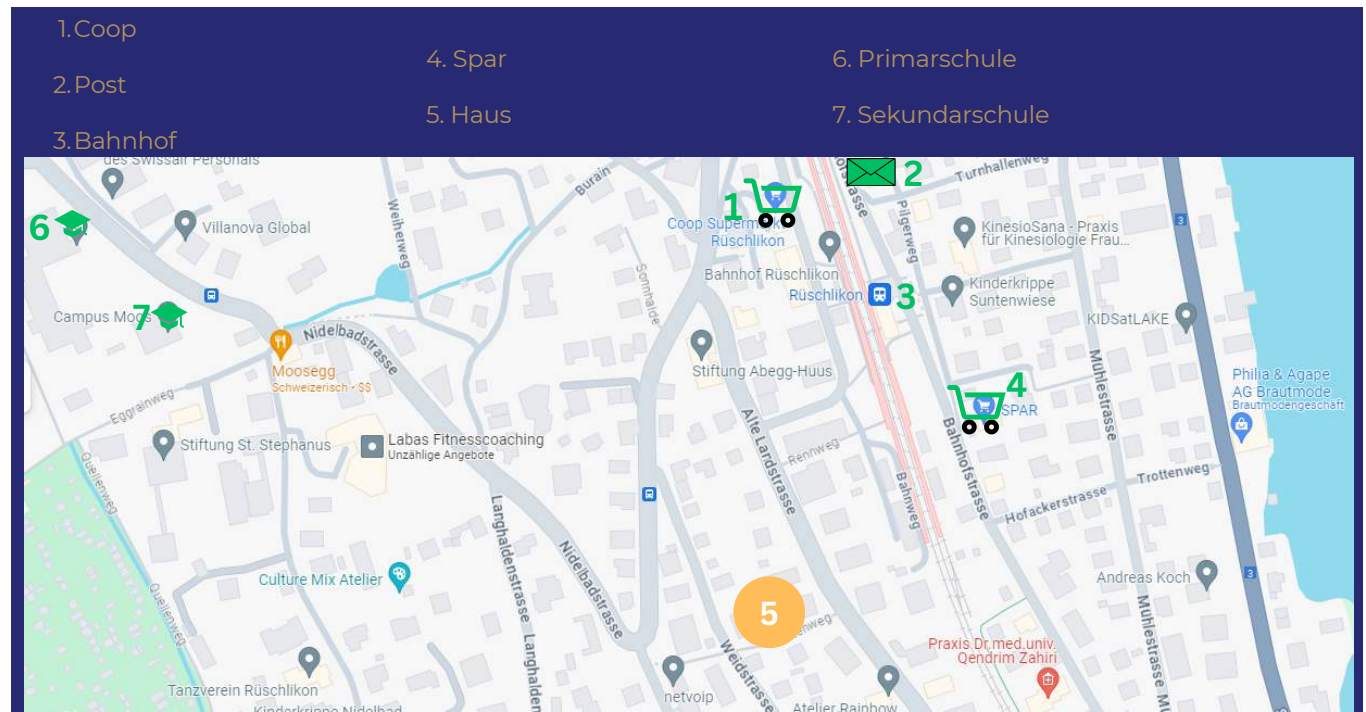
Standort- und Objektbeschreibung

Dieses exklusive Doppel-Einfamilienhaus in 8803 Rüschlikon ist ein echtes Highlight! Es besticht durch seine erstklassige Lage und hochwertige Ausstattung. Eingebettet in eine attraktive Siedlung, bietet dieses zeitgemäss designte Haus nicht nur Wohnkomfort, sondern auch optimale Bedingungen für ein angenehmes und gesundes Wohnklima.

Die sorgfältig durchdachte Bauweise überzeugt durch ein modernes Design, das mit einer grosszügigen Terrasse und einem gepflegten Garten zum Entspannen und Geniessen einlädt. Die die erstklassige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sorgen für maximalen Komfort. Die stadtnahe und doch ruhige Wohnlage überzeugt. Der Garten ist ein absoluter Traum! Hier kann man relaxen und seinen Freizeitaktivitäten nachgehen. Sportbegeisterte schätzen das Joggen und Fahrradfahren in Seenähe.

Highlights

- ★ Ruhige Lage
- ★ Nahe am Bahnhof
- ★ Optimale Besonnung
- ★ Balkon
- ★ Grosser Garten

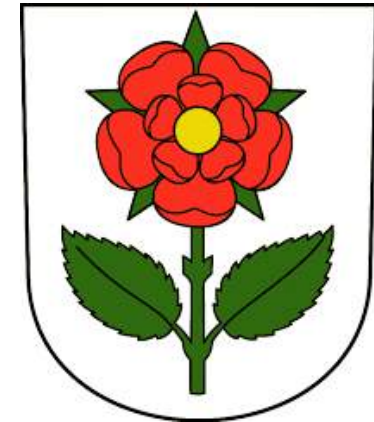


Lage

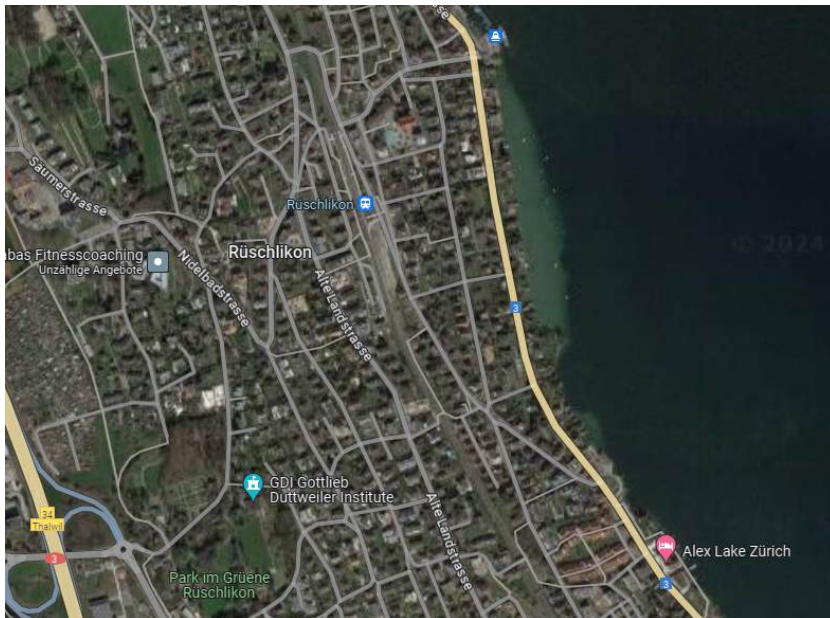
Rüschlikon, eine wunderschön gelegene Gemeinde am linken Zürichseeufer, verbindet perfekte Erreichbarkeit mit naturnaher Lebensqualität. Nur sechs Kilometer von der pulsierenden Metropole Zürich entfernt, ist die Stadt dank des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes schnell und einfach zu erreichen.

Diese Lage macht Rüschlikon nicht nur zu einem idealen Naherholungsgebiet, sondern auch zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Erholungssuchende. Rund 60 Vereine bieten ein vielfältiges soziales, kulturelles und sportliches Angebot und die Gemeinde besticht durch ihre lebendige und aktive Atmosphäre.

Der Steuerfuss von 75% gehört zu den tiefsten im Kanton Zürich und unterstreicht die Attraktivität der Gemeinde. Diese einzigartige Mischung aus Tradition, Innovation und Lebensqualität macht Rüschlikon zu einem idealen Ort zum Wohnen und Arbeiten.



Wappen von
Rüschlikon ZH



Total Wohnbevölkerung	6'200
Ausländeranteil	31.3%
Höhe	406 m.ü.M.
Kanton	ZH
Fläche	2.93 km ²
<i>Datenstand: 2023</i>	

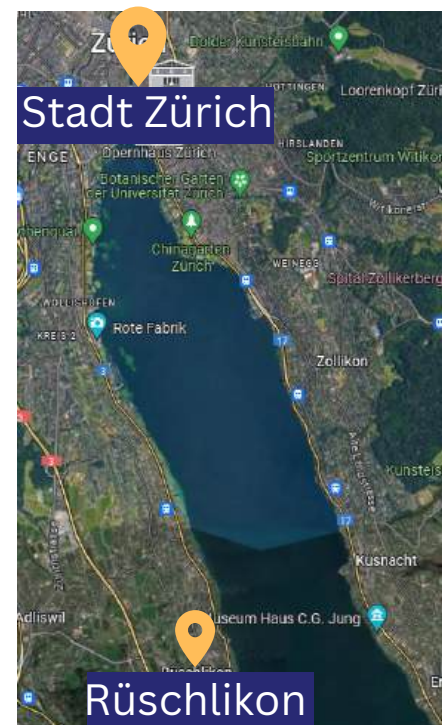
Kantonssteuer	100%
Einheitsgemeinde	75%
<i>Datenstand: 2024</i>	

Infrastruktur

Dieses stilvolle Doppel-Einfamilienhaus in Rüschlikon bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Egal, ob Sie zu Fuss, mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind – alles ist bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Kindergarten und Schulen bis zur Sekundarstufe sind bequem zu Fuss erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto gelangen Sie schnell und komfortabel in die umliegenden grösseren Orte.

In der nahen Umgebung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen sowie Ärzte und Apotheken, die das tägliche Leben bereichern. Entdecken Sie ein harmonisches und erstklassiges Wohnerlebnis in einer der attraktivsten Gemeinden am Zürichseeufer!



Öffentlicher Verkehr	200 m
Kindergarten	500 m
Primarschule	700 m
Sekundarschule	650 m
Einkaufen	350 m
Autobahn	1.0 km
Flughafen	18.0km

Entfernungen

	Luft	Auto	Zug
Zürich	6.86 km	12 min	26 min
Zürich Flughafen	16.1 km	24 min	44 min
Winterthur	25.3 km	35 min	54 min
Baden	26.4 km	29 min	51 min
Luzern	34.0 km	40 min	51 min
Basel	79.0 km	71 min	94 min
Bern	92.0 km	95 min	94 min

Eingangsbereich



Wohnbereich und WC



Küche



Garten und Sitzplatz



Obergeschoss Zimmer 1 mit Balkon



Obergeschoss Zimmer 2



Obergeschoss Zimmer 3



Obergeschoss Badezimmer



Dachgeschoss 1/2



Dachgeschoss 2/2



Terrasse



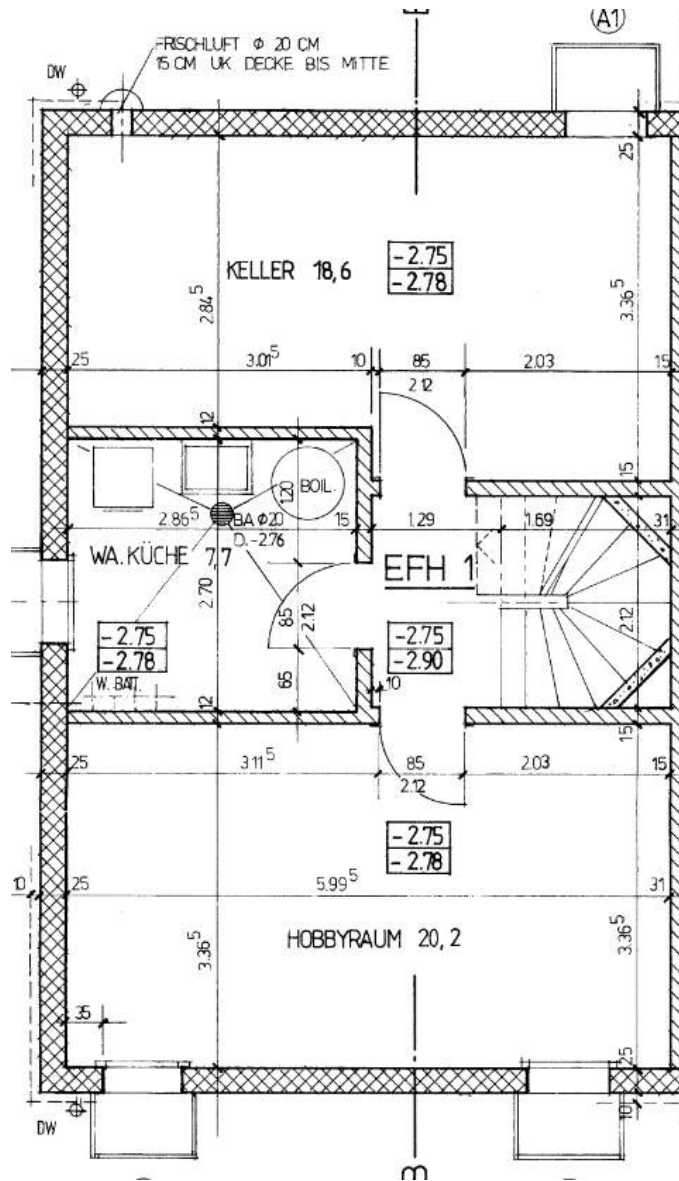
Investitionen ab 2023

Investitionen

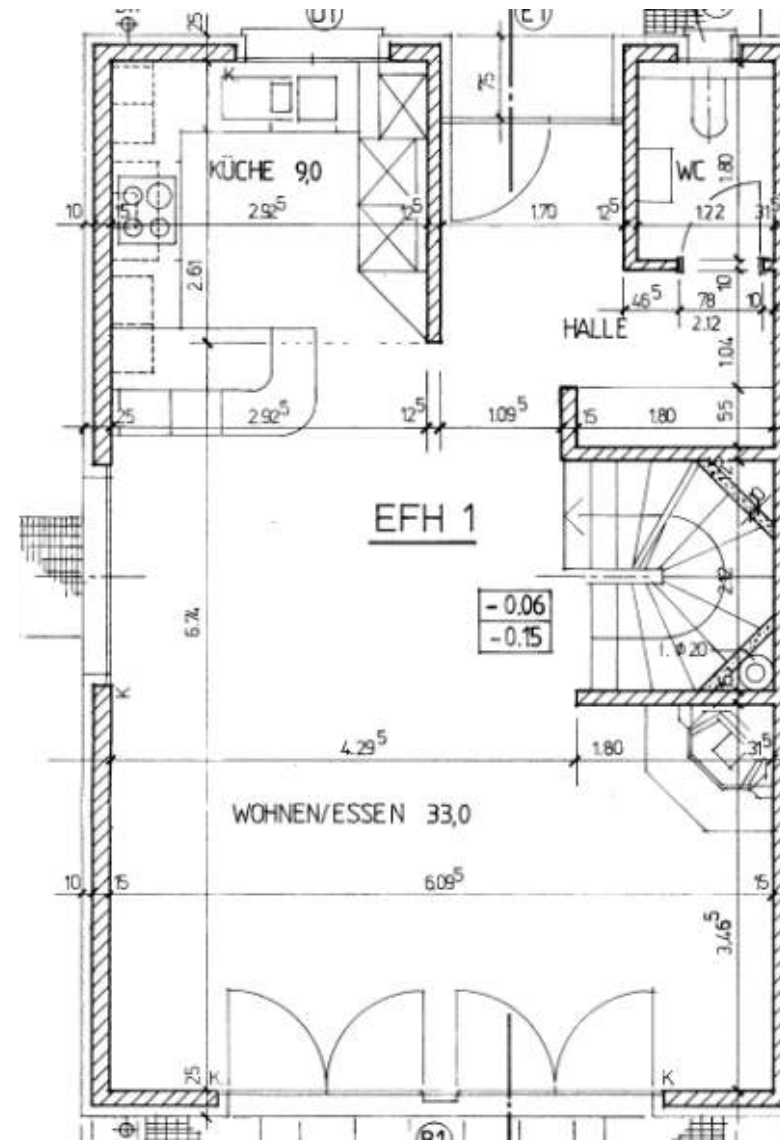
Photovoltaikanlage	CHF 53'000
Wärmepumpe, Erdsonde, Ablösung Gasheizung	CHF 70'000
Erdarbeiten und Instandstellung Garten nach Bohrloch	CHF 40'000
Elektroarbeiten für Installationen Photovoltaik/Erdsonde	CHF 6'000

Grundriss

UG

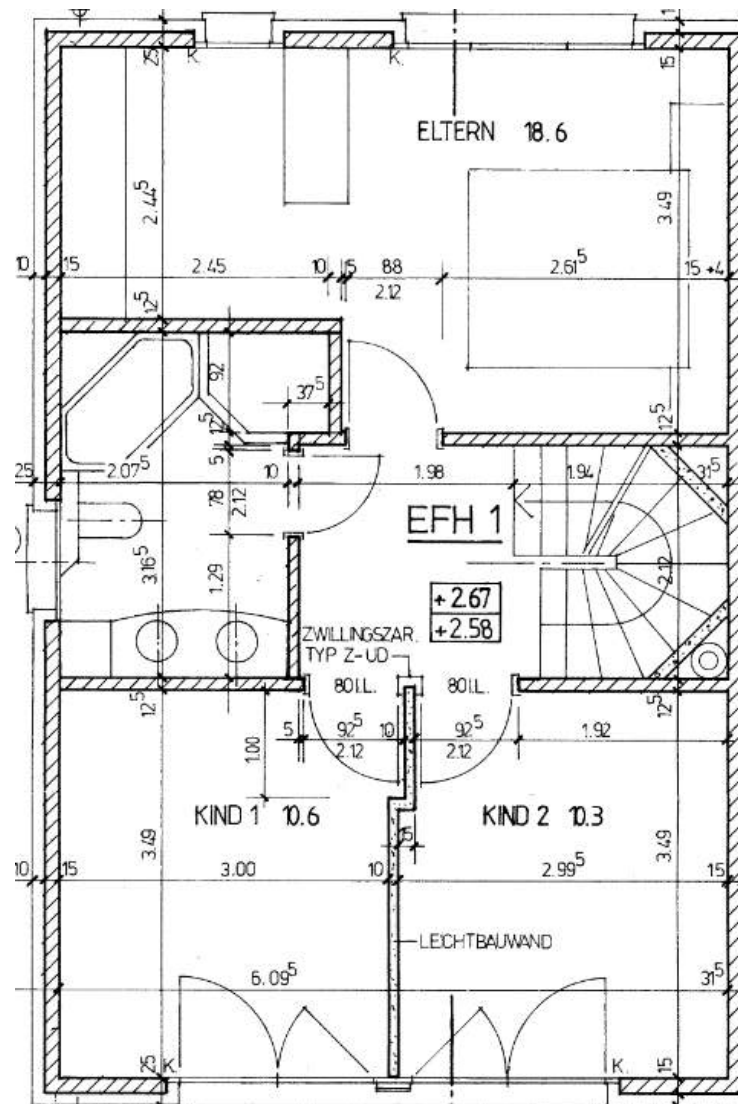


EG

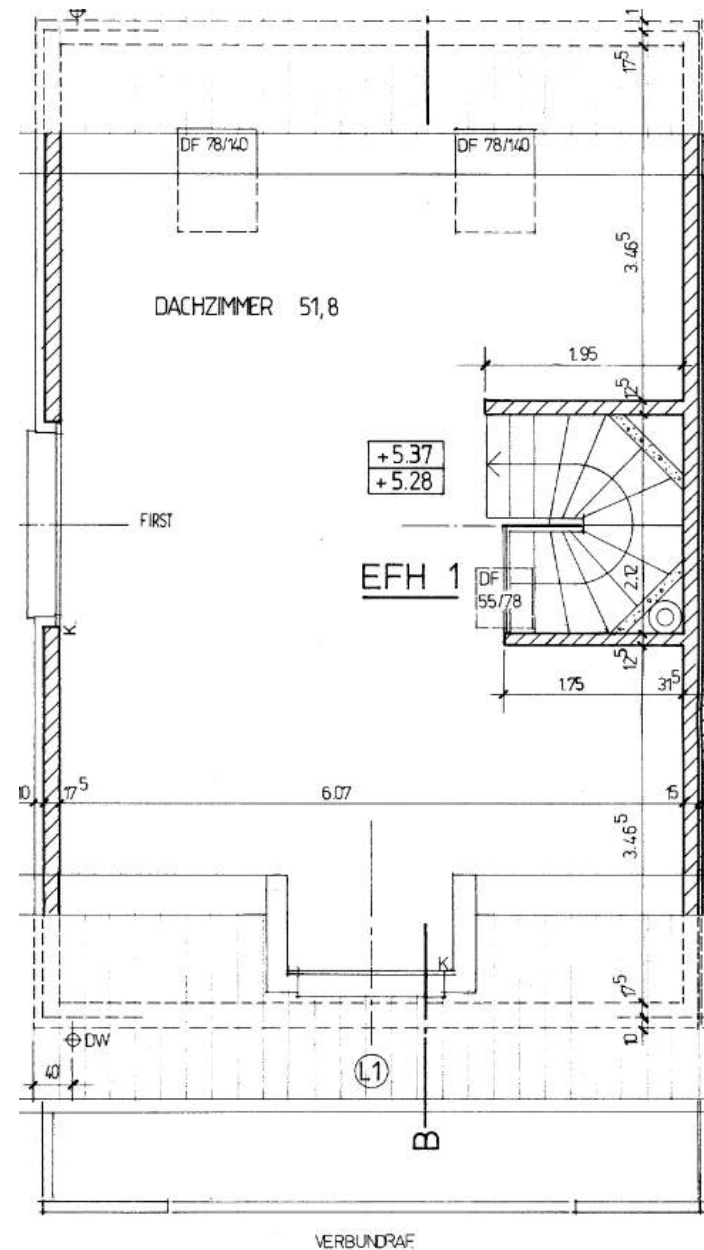


Grundriss

OG



DG



VERBUNDRAF

3D Rundgang

Hier gelangen Sie zum 3D Rundgang des Hauses:



[3D Rundgang](#)

Ihr Ansprechpartner



Claudio Serio
Serio Immobilien GmbH
Mühlackerweg 9
8155 Niederhasli

+41 79 432 43 40

info@serio-immobilien.ch

www.serio-immobilien.ch

