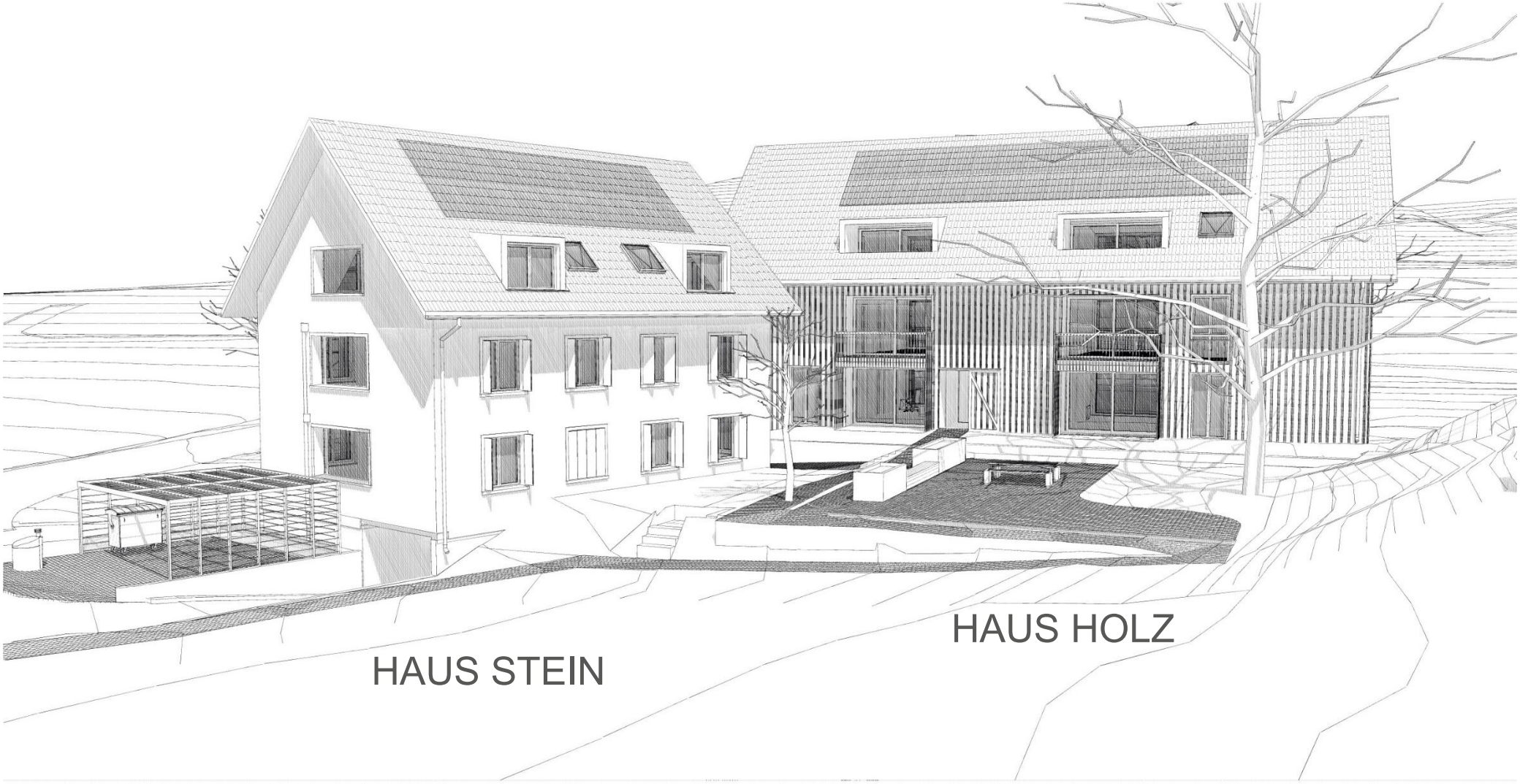
WIMMOG
IMMOBILIEN MANAGEMENT

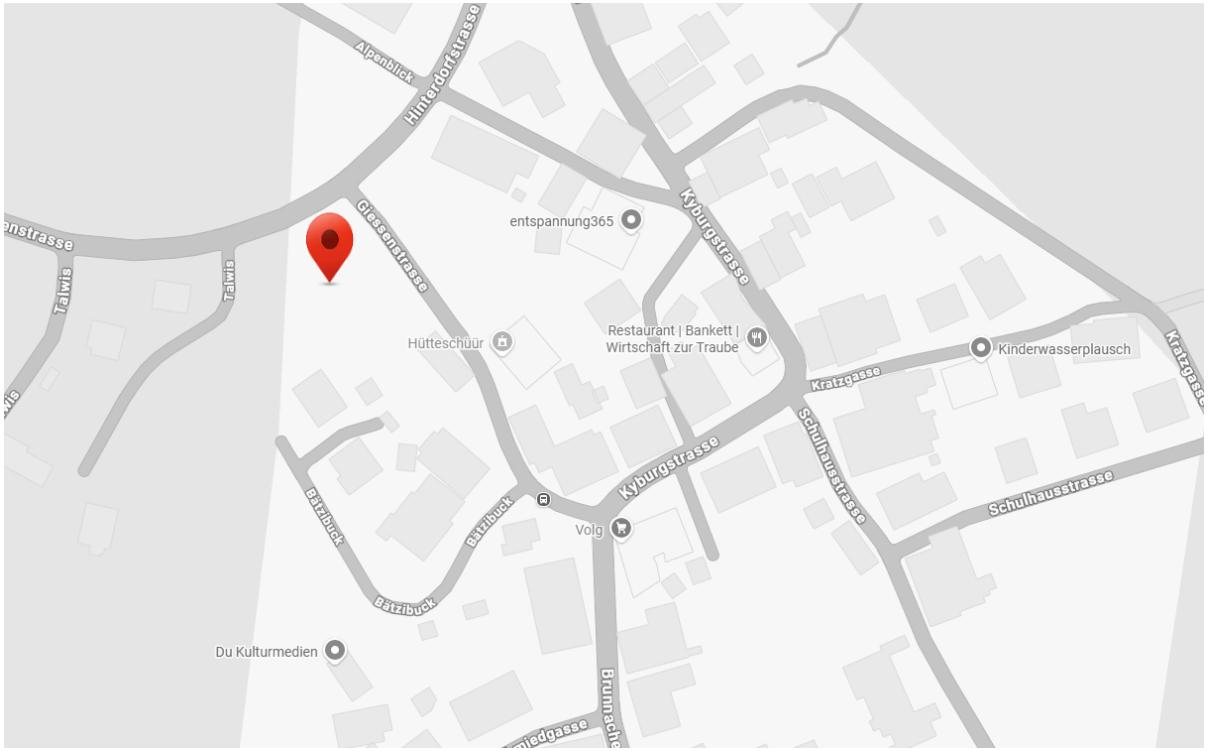
ERSTVERMIETUNG "GIESSENBACH"
TALWIS 2+4, 8307 OTTIKON



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Ottikon bei Kemptthal gehört zur politischen Gemeinde Illnau-Effretikon im Kanton Zürich. Hier entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit total 9 attraktiven Wohnungen und einer direkt erschlossenen Einstellhalle mit 11 Garagenplätzen.

Bestens erreichbar, ideal positioniert: die Ortschaft verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit in die umliegenden Zentren. Der charmante Ortsteil liegt erhöht eingebettet in die reizvolle Landschaft des Zürcher Oberlands und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Natur und hoher Lebensqualität. Die Liegenschaft profitiert von ganztägiger Besonnung und wunderbarer Fernsicht.



Dank der Nähe zu Illnau-Effretikon, Winterthur sowie den umliegenden Gemeinden sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und weitere Angebote gut erreichbar. Im Dorfladen lässt sich der tägliche Einkauf bequem und unkompliziert direkt vor Ort erledigen. Der Kindergarten und die Primarschule sind in 7 Gehminuten erreichbar.

Die Bushaltestelle in Richtung Effretikon, Bahnhof und Kyburg, Dorf befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz und wird von Montag bis Samstag im 30 Minuten-Takt bedient. Sonntags und Abends verkehren die Busse im Stunden-Takt.

Liegenschaft

KURZBAUBESCHRIEB

Oekologie
- Erdsondenheizung mit Wärmeverteilung über Bodenheizung
- PV-Anlage (Eigenverbrauch)
- GEAK: Gebäudehülle **B**, Gesamtenergiebilanz **A**, CO2 Emmissionen **A**, keine kontrollierte Wohnungslüftung

Gebäude
- Haus Stein: Einsteinmauerwerk „Bricosol future“ 32cm
- Haus Holz: Backsteinmauerwerk mit Mineralwolldämmung und Holzschalung
- Liftanlage
- Rollstuhlgängig
- Treppenhaus mit Teppichbelag

Wohnen und Ausstattung
- Haus Stein: Decken-Schalldämmplatten und Markisen in Loggien, Falt-Jalousien, Holz-Metall-Fenster, Parkett und Plattenbeläge
- Haus Holz: Rafflamellenstoren, Holz-Metall-Fenster, Parkett und Plattenbeläge
- Küchen: Induktionskochfeld, Granitabdeckung, grosser Kühlschrank, Abluft Plasmafilter (kein jährliches Wechseln)
- Waschen: Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Glasfasererschliessung durch Swisscom (es stehen verschiedene Anbieter zur Verfügung)

Untergeschoss
- Kellerraum je Wohnung
- 1 Trocknungsraum je Haus
- Zentraler Veloraum
- 11 Garagenplätze

Umgebung
- Grosser Spiel- und Aufenthaltsbereich, Sitzbänke, Grill- und Wasserstelle
- Geschützter Nussbaum wird bewahrt
- Rollstuhlgängig
- Unterflurcontainer für Kehricht
- 1 Besucherparkplatz

ANGEBOT

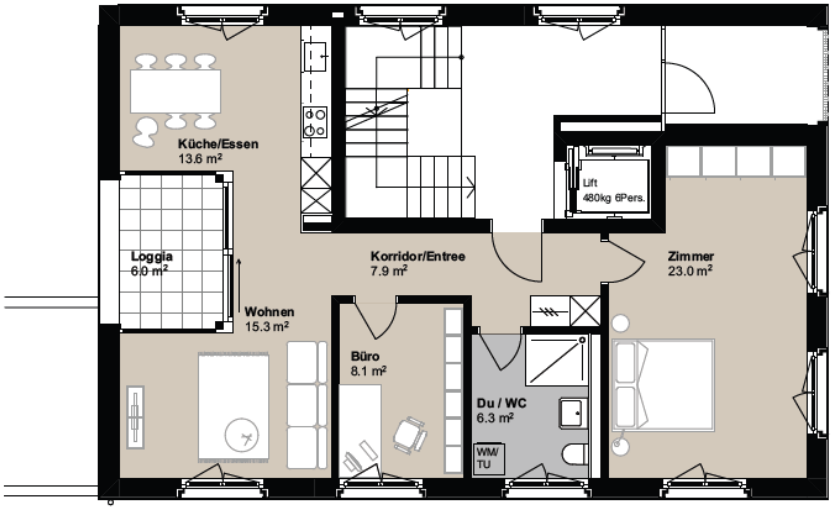
Wohnungsnummer	Stockwerk	Bezeichnung	Wohnfläche m2	Nettomietzins CHF	Nebenkosten Akonto CHF	Bruttomietzins CHF	Verfügbarkeit
Haus Stein 001	EG	2.5-Zimmerwohnung plus Büro	75	2’325.00	260.00	2’585.00	verfügbar
Haus Stein 101	1. OG	3.5-Zimmerwohnung plus Büro	84	2’545.00	260.00	2’805.00	reserviert
Haus Stein 201	2. OG	3.5-Zimmerwohnung plus Büro	96	2’590.00	260.00	2’850.00	reserviert
Haus Holz 001	EG links	4.5-Zimmerwohnung	97	2’810.00	280.00	3’090.00	verfügbar
Haus Holz 002	EG rechts	2.5-Zimmerwohnung	69	2’160.00	260.00	2’420.00	verfügbar
Haus Holz 101	1. OG links	4.5-Zimmerwohnung	94	2’670.00	280.00	2’950.00	verfügbar
Haus Holz 102	1. OG rechts	3.5-Zimmerwohnung	77	2’310.00	260.00	2’570.00	reserviert
Haus Holz 201	2. OG links	4.5-Zimmerwohnung	92	2’750.00	280.00	3’030.00	verfügbar
Haus Holz 202	2. OG rechts	3.5-Zimmerwohnung	75	2’375.00	260.00	2’635.00	verfügbar
Garagenplatz*						150.00	

Mietbeginn
Voraussichtlich 1. April 2027

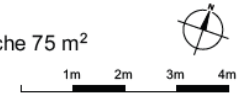
Allgemeine Bedingungen
Die Mietzinskaution beträgt drei Bruttomieten. Der Mietvertrag ist mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jeweils Ende jeden Monats ausser Dezember kündbar. Haustiere (Hunde und Katzen) sind nach Rücksprache und ausdrücklicher Bewilligung erlaubt.

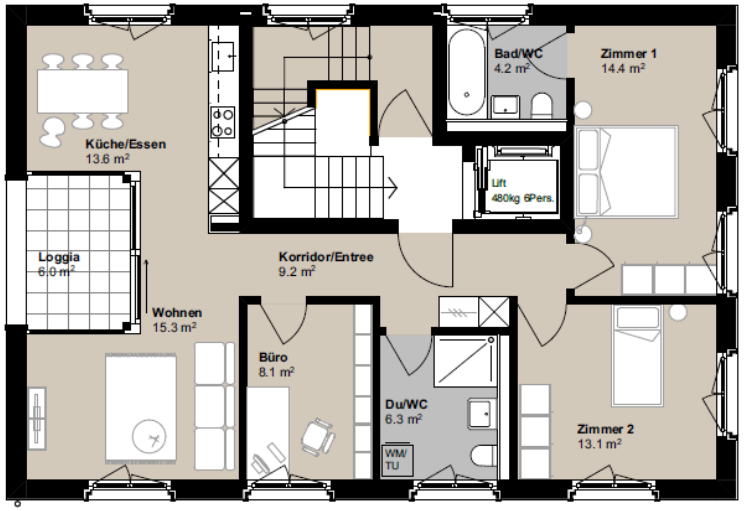
Mietzinsermässigungen
Rentner über 65 Jahre, pro Haushalt total CHF 200.00 monatlich
Kinder unter 18 Jahre, pro Kind total CHF 100.00 monatlich

GRUNDRISSE „HAUS STEIN“
(Nicht massstabsgetreu)

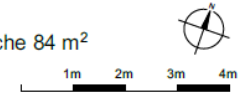


Haus Stein - 2.5 Zimmer Wohnung + Büro 001 Wohnfläche 75 m²
Erdgeschoss

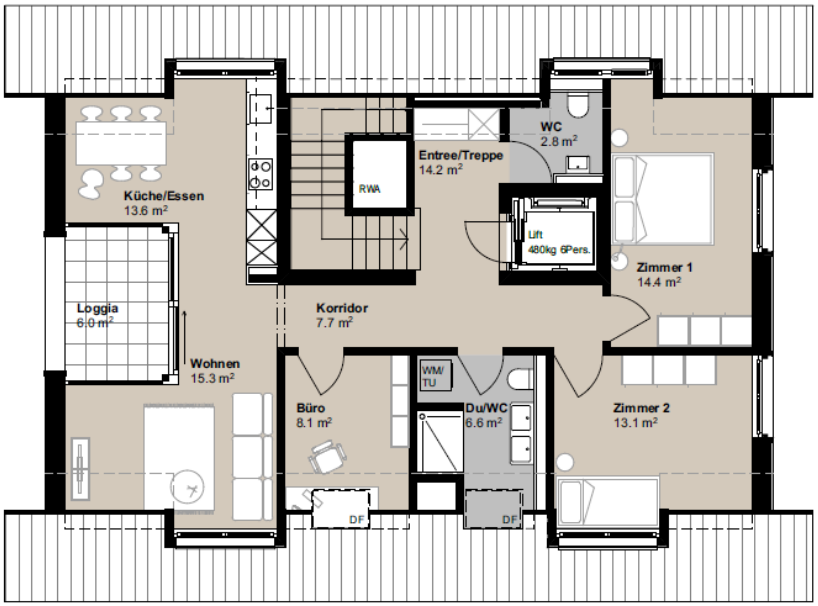


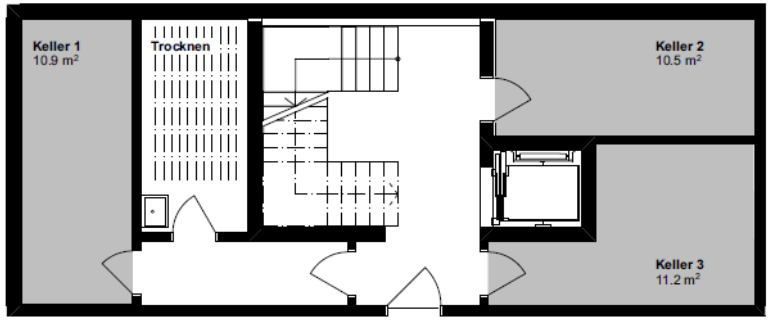


Haus Stein - 3.5 Zimmer Wohnung + Büro 101 Wohnfläche 84 m²
Obergeschoss



GRUNDRISSE „HAUS STEIN“
(Nicht massstabsgetreu)





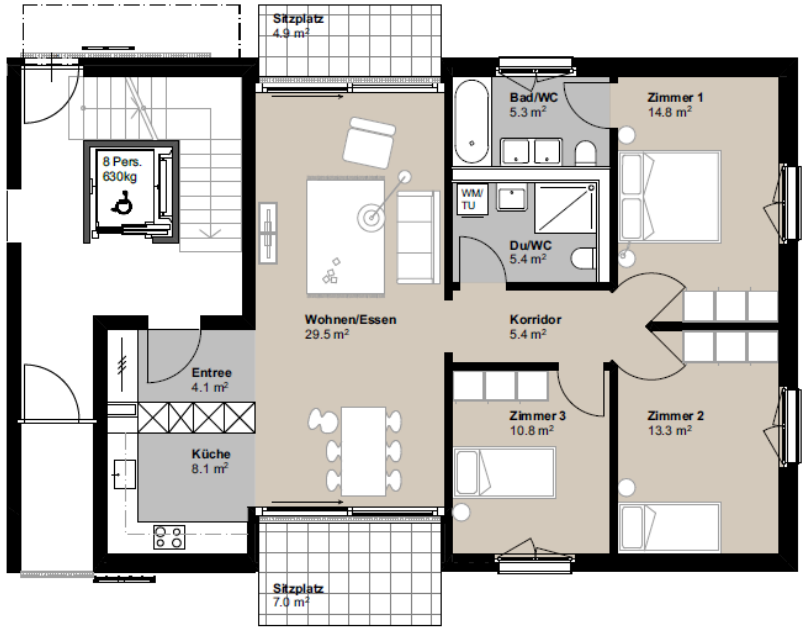
Haus Stein - 3.5 Zimmer Wohnung + Büro 201 Wohnfläche 96 m²
Dachgeschoss

1m 2m 3m 4m

Haus Stein - Kellerräume
Untergeschoss

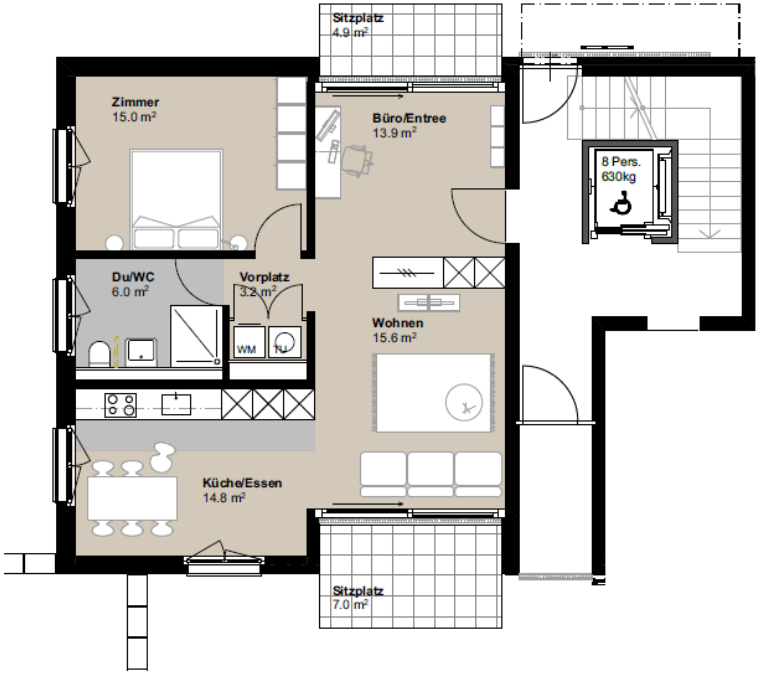
1m 2m 3m 4m

GRUNDRISSE „HAUS HOLZ“
(Nicht massstabsgetreu)



Haus Holz - 4.5 Zimmer Wohnung 001 Wohnfläche 97 m²

Erdgeschoss

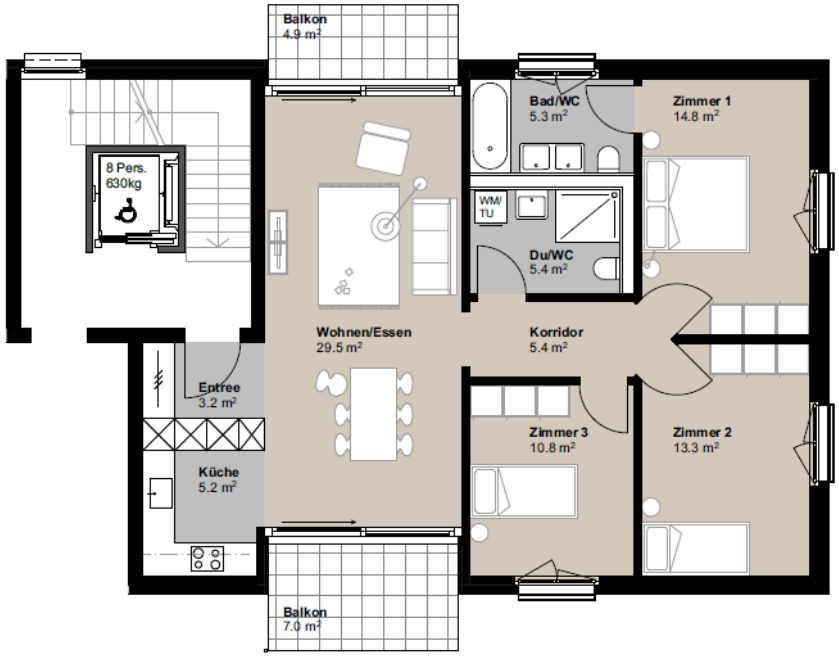


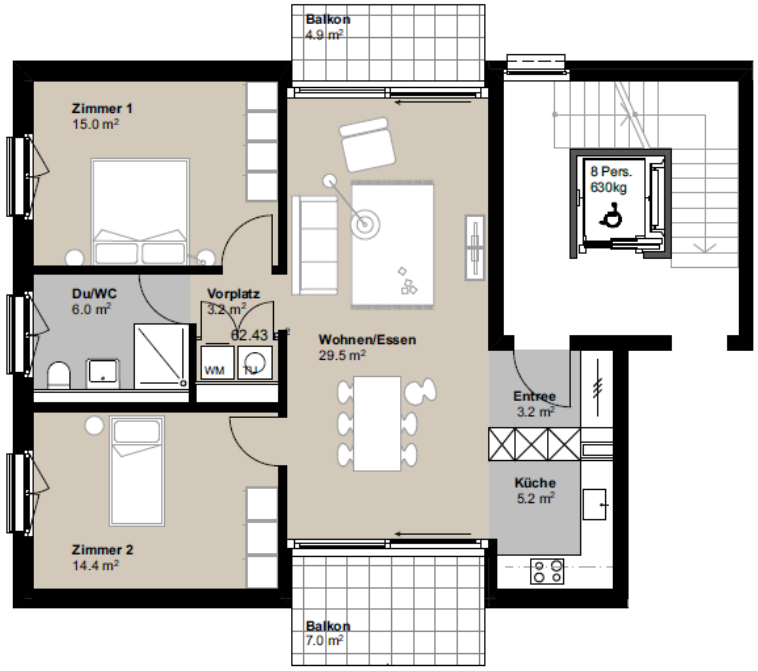
Haus Holz - 2.5 Zimmer Wohnung 002 Wohnfläche 69 m²

Erdgeschoss

1m 2m 3m 4m

GRUNDRISSE „HAUS HOLZ“
(Nicht massstabsgetreu)

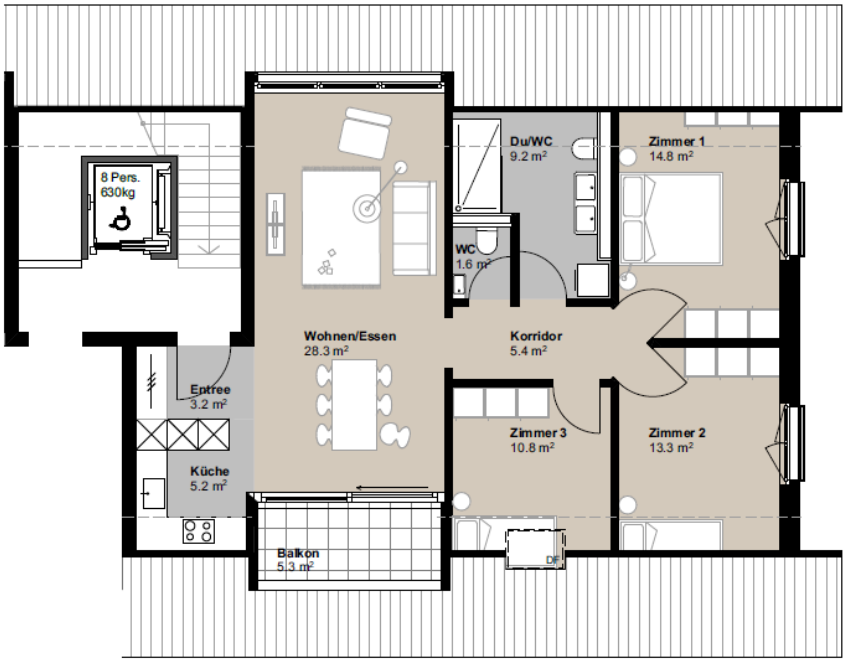




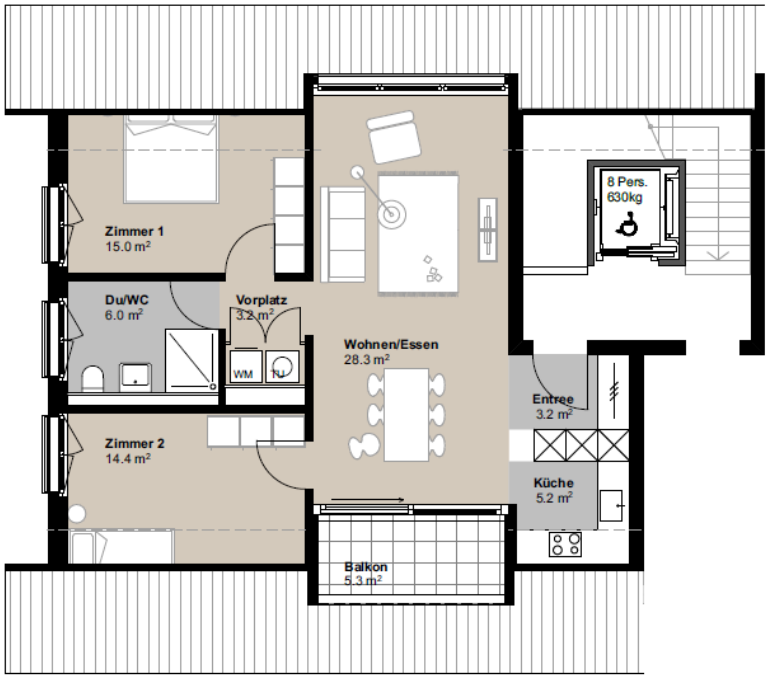
Haus Holz - 4.5 Zimmer Wohnung 101 Wohnfläche 94 m²
Obergeschoss

Haus Holz - 3.5 Zimmer Wohnung 102 Wohnfläche 77 m²
Obergeschoss

GRUNDRISSE „HAUS HOLZ“
(Nicht massstabsgetreu)

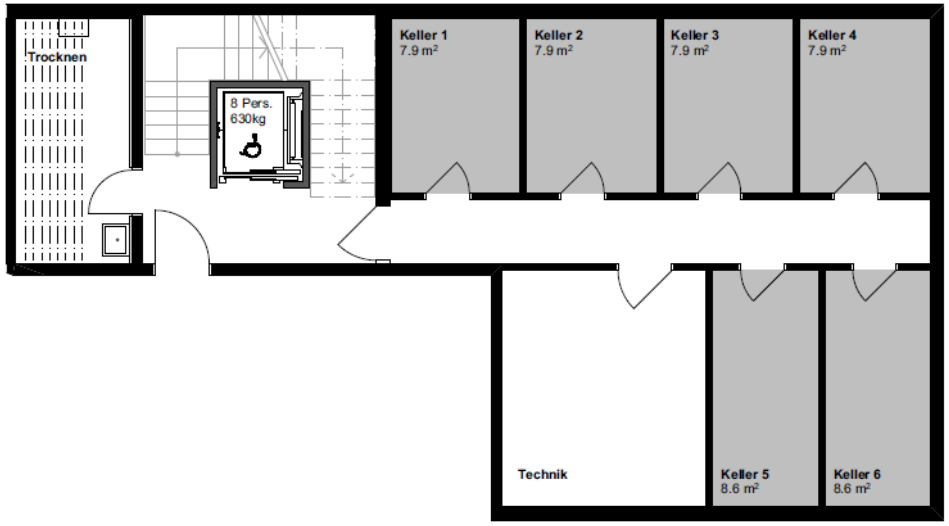


Haus Holz - 4.5 Zimmer Wohnung 201 Wohnfläche 92 m²
Dachgeschoss



Haus Holz - 3.5 Zimmer Wohnung 202 Wohnfläche 75 m²
Dachgeschoss

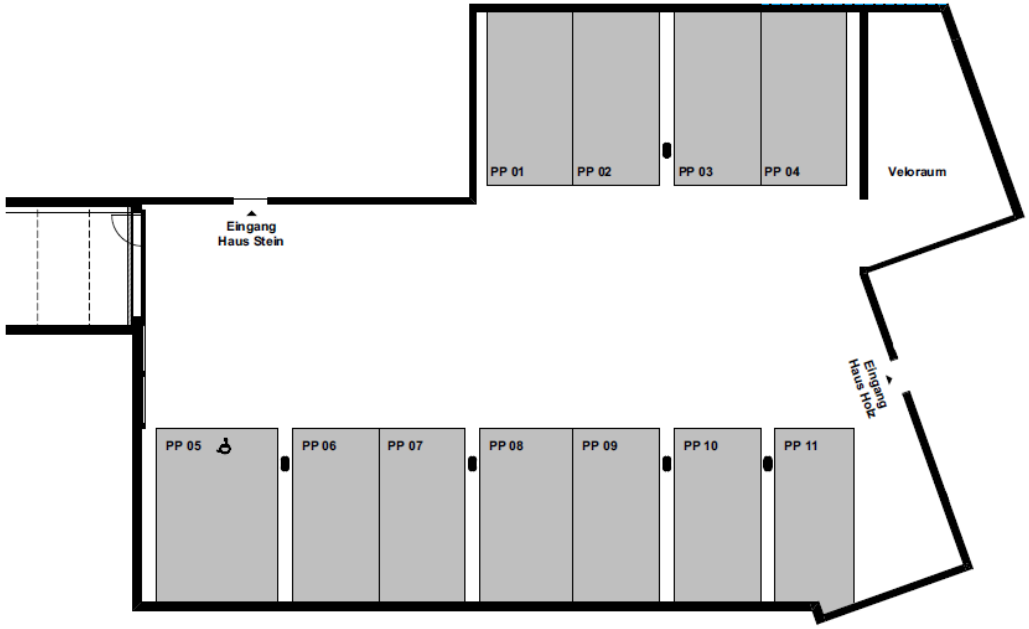
GRUNDRISSE „HAUS HOLZ“
(Nicht massstabsgetreu)



Haus Holz - Kellerräume
Untergeschoss

1m 2m 3m 4m

GRUNDRISS TIEFGARAGE
(Nicht massstabsgetreu)



Tiefgarage
Untergeschoss

1m 2m 4m

WIMMOG
IMMOBILIEN MANAGEMENT

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Haben Sie mehr Fragen zu dieser Immobilie?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Cécile Glükler
Bewirtschafterin mit eidg. FA
+41 43 555 34 44
cecile.gluekler@wimmog.ch

Disclaimer: Diese Vermietungsdokumentation dient rein zu Informations- und Illustrationszwecken. Enthaltene Angaben erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Abbildungen enthalten Optionen, die im Mietpreis nicht enthalten sein müssen. Die in dieser Vermietungsdokumentation gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, von deren Richtigkeit wir ausgegangen sind. Die erwähnten Flächenangaben wurden von uns vor Ort nicht nachgemessen. Besichtigungen werden durch die Beauftragte, WimmoG AG, koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Vermietungsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.