

# 4.5-/5.5-Zimmer-Attikawohnung

Altwingertstrasse 17 in 8426 Lufingen-Augwil





# Lufingen-Augwil

## Privilegierte, ruhige, sonnige Fernsichtlage

Der Ortsteil **Augwil** der Gemeinde Lufingen-Augwil befindet sich auf einer **Anhöhe** zwischen **Embrach** und **Kloten**. Die **Altwingertstrasse 17** liegt, gemessen an dieser Anhöhe, nochmals deutlich höher, denn sie geniesst eine **nach Südwesten exponierte Hanglage**. In dieser privilegierten Lage begründet sich die **optimale Besonnung** sowie die **phänomenale Aus- und Fernsicht** bis in die Alpen.

Obschon ländlich, ja gar **idyllisch** gelegen, in unmittelbarer **Nähe zur Natur** und sicherer Entfernung zur Durchgangsstrasse, gehört auch eine **hervorragende Verkehrsanbindung** zu den Charakteristika dieses **Top-Standorts**: Bis zu 7 Mal pro Stunde fährt das Postauto zum ÖV-Knotenpunkt **Flughafen Kloten** (Fahrzeit ca. 10 Minuten), was eine perfekte Anbindung an die **Zürcher S-Bahn** bedeutet. Der Anschluss an die **Autobahn A51** in Kloten ist nur wenige Fahrminuten von Lufingen-Augwil entfernt.

**Einkaufsmöglichkeiten** finden sich im nahegelegenen **Embrach** oder in **Kloten** in grosser Vielfalt. Am **Flughafen Zürich** (Airport Shopping und The Circle) ohnehin - offen sogar an 365 Tagen pro Jahr. In Lufingen selbst hat es für tägliche, kleinere Besorgungen zudem einen **Volg**.

**Natur** und **Sport** inkl. einem **9-Loch-Golfplatz** liegen direkt vor der Haustüre, sodass es ein leichtes ist, sowohl für körperliche Fitness als auch für Entspannung und seelisches Wohlbefinden besorgt zu sein. Nicht unerwähnt bleiben soll der **tiefe Steuerfuss (97%)** - ein weiterer Ausdruck der Privilegiertheit dieser attraktiven Wohngemeinde.







# Wohnraum

## Exklusive Attikawohnung der Extraklasse

Den Blick auf das **Alpenpanorama** eröffnend, erwartet Sie „on the top“ eines Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Mietparteien eine **exklusive 4.5-/5.5-Zimmer-Attikawohnung** der **Extraklasse** mit **zwei grossen, optimal besonnten Terrassen**.

Die Liste der **Vorzüge** dieser absolut **aussergewöhnlichen Wohnung** liesse sich fast beliebig lang halten - nachfolgend nur das Wichtigste.

### HIGHLIGHTS:

- **Zwei grosse Attika-Terrassen** (ca. 55m<sup>2</sup> + 27m<sup>2</sup>)
- **Ganztägige Besonnung**, Sonnenstoren, grosse Schiebe-/Hebetüren
- Phänomenale **Weitsicht** mit **Blick in die Alpen**
- Ausladend grosse, offene Wohn-, Ess- und Kochräumlichkeit (54 m<sup>2</sup>)
- Weisse **Hochglanz-Küche** mit Kochinsel, Induktions-Kochfeld, Muldenlüfter, Kombisteamer, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierschrank
- **Langriemparkett Eiche** (Wohnräume)
- 1 grosser **Master-Bedroom** (17m<sup>2</sup>) mit **En-Suite-Badezimmer** und angegliedertem **Multifunktionszimmer** (Ankleide, Home-Office, Hobby, etc.)
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Zwei Nasszellen: 1x **En-Suite** (DU, WC), 1x **Badezimmer** (Badewanne, DU, WC), beide mit **Fenster** und **Handtuchradiator**
- Privater Waschturm in wohnungsinternem Reduit
- **Lift bis in die Wohnung**
- Raumhohe Fenster mit **Dreifach-Verglasung** und **elektrischen Lamellenstoren**
- **Geothermie-Wärmepumpe**, Fussbodenheizung
- Keller (20m<sup>2</sup>), gemauert und belüftet
- 2 Tiefgaragen-Einstellplätze verfügbar

Machen Sie sich bei einem Besichtigungstermin ein eigenes Bild von dieser grossartigen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Eckdaten

|                                  |                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Anzahl Zimmer                    | 4½ / 5½                                 |
| Nettowohnfläche                  | ca. 135m <sup>2</sup>                   |
| Terrassen                        | ca. 55m <sup>2</sup> + 27m <sup>2</sup> |
| Keller AG-5 (gemauert, belüftet) | ca. 20m <sup>2</sup>                    |
| Baujahr                          | 2018                                    |
| Nettomiete                       | CHF 4'100.00 / Mt.                      |
| Nebenkosten Akonto               | CHF 490.00 / Mt.                        |
| Bruttomiete                      | CHF 4'590.00 / Mt.                      |
| Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 7  | CHF 190.00 / Mt.                        |
| Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 9  | CHF 160.00 / Mt.                        |





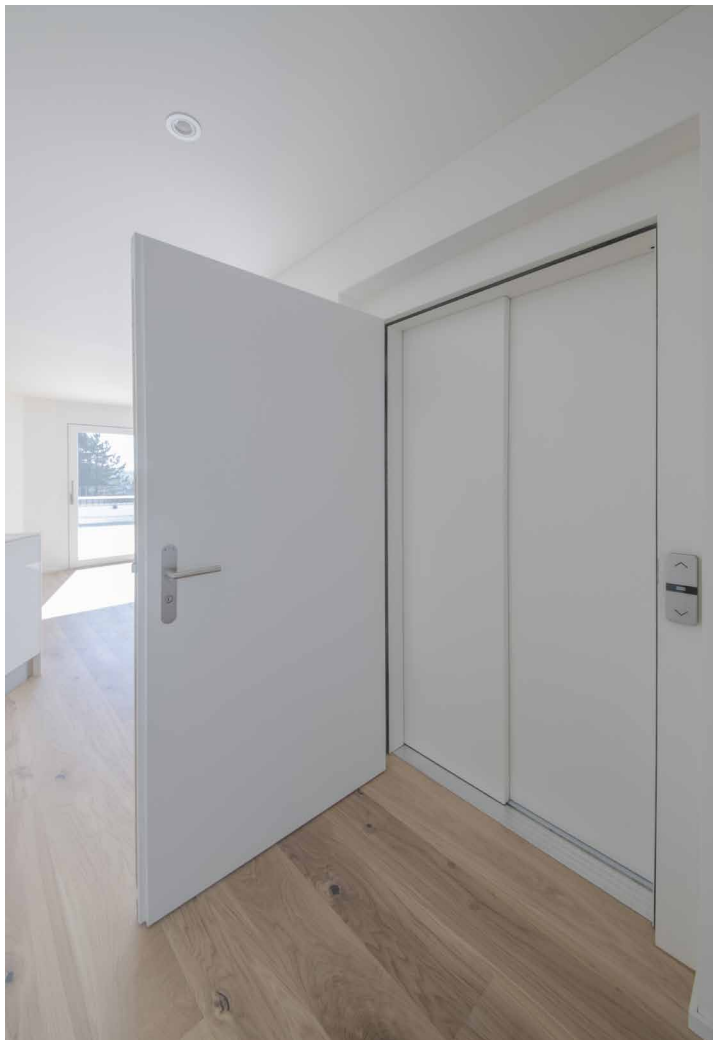












# Grundriss

## Attikageschoss



### ATTIKAGESCHOSS

WOHNUNG AG-5

4½-/5½-ZIMMER-WOHNUNG

BRUTTO-NUTZFLÄCHE

141.1 m²

NETTO-WOHNFLÄCHE

134.6 m²

TERRASSEN

82.0 m²

KELLER

20.0 m²



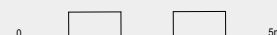
Attika



EG



GG



Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr).



# Grundriss

## Tiefgaragen-/Kellergeschoss



UN-GARAGE / UNTERGESCHOSS

Grundrissplan ohne Massstab. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben (ohne Gewähr).



**Michael Knecht-Anliker**  
Geschäftsführer  
Immobilienmanagement  
und Vermarktung

[knecht@andreaanliker.ch](mailto:knecht@andreaanliker.ch)



**Andrea Anliker Knecht**  
Geschäftsinhaberin  
Eidg. dipl. Marketingplanerin und  
Immobilientreuhänderin

[anliker@andreaanliker.ch](mailto:anliker@andreaanliker.ch)

**anliker**  
IMMOBILIEN  
das powerhouse.

andrea anliker ag  
IMMOBILIEN  
Geerenstrasse 24  
8302 Kloten

Geschäftsstelle:  
Goldbacherstrasse 12  
8700 Küsnacht/ZH

T 044 804 34 34 / [info@andreaanliker.ch](mailto:info@andreaanliker.ch) / [anlikerimmobilien.ch](http://anlikerimmobilien.ch)