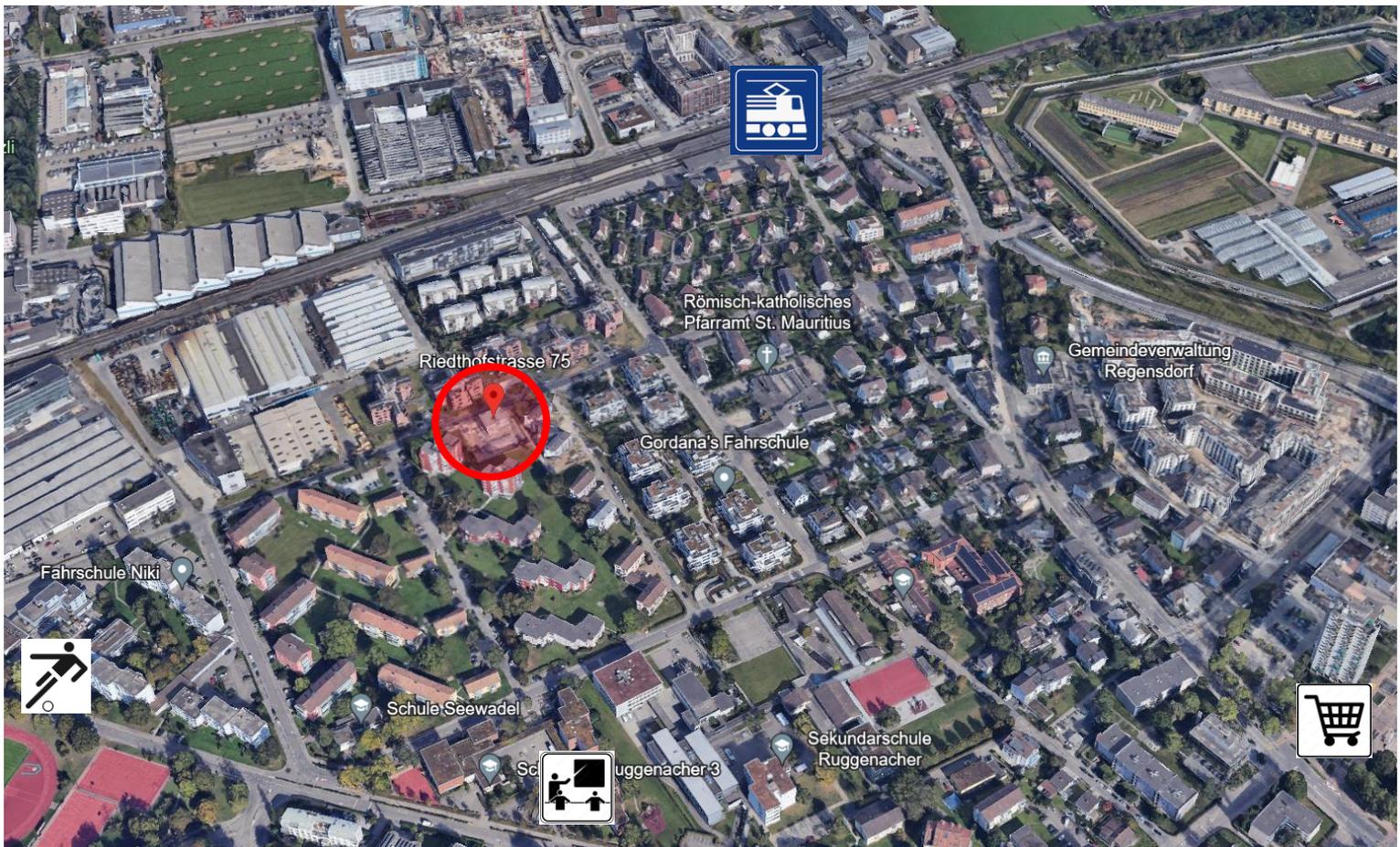


Stilvolle Wohnungen an bester Lage im prosperierenden Regensdorf

4 ½ - und 5 ½ Zimmerwohnungen
Riedthofstrasse 75, 8105 Regensdorf

Erstbezug ab 1. April 2024



Zu Fuss zum Bahnhof, zum Einkaufen und in die Schule

Sie möchten in einer stark wachsenden und an Beliebtheit gewinnender Gemeinde direkt angrenzend zur Stadt Zürich wohnen?

Wir haben das passende Angebot!

Im Herzen der Gemeinde liegt dieser schicke Neubau mit fünf Wohneinheiten. Dank der ruhigen Lage, an einer Quartiersstrasse mit Tempo 30, und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof werden Sie sich bei uns wohl fühlen.

Der Altberg, die Lägern oder der direkt an Regensdorf angrenzende Katzenssee ist Ihr Naherholungsgebiet für erholsame Stunden beim Spazieren, Joggen, Biken oder Baden.

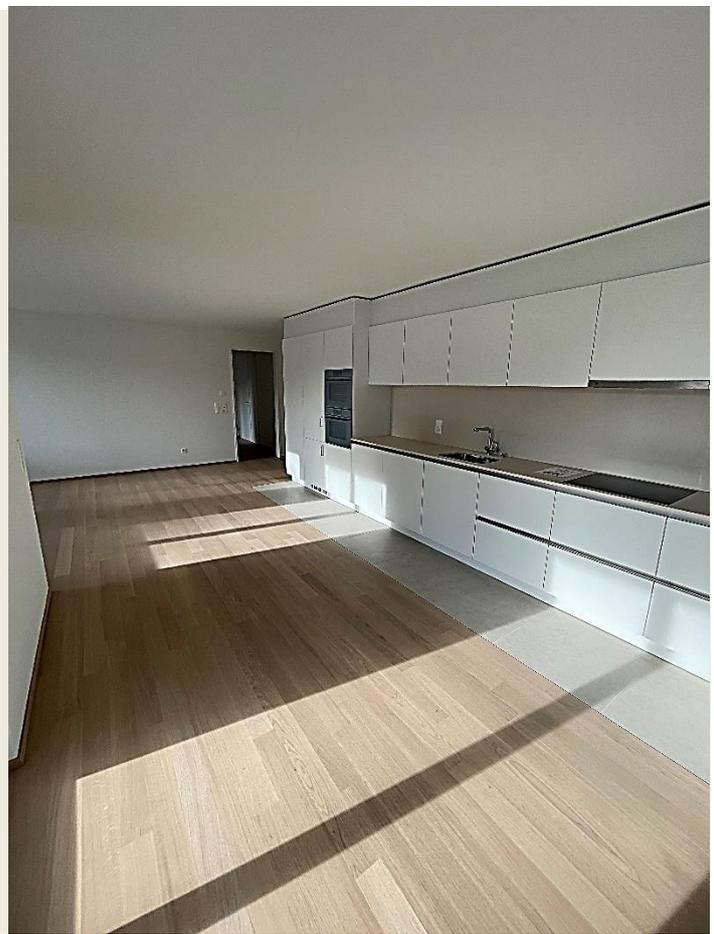
Der Migros Fitnesspark im Zentrum Regensdorf bietet verschiedenste Sportangebote sowie ein Indoor- und Outdoor-Bad.

Für den alltäglichen Einkauf ist das Zentrum Regensdorf mit MIGROS, Coop und dutzenden anderen Läden in 12 Gehminuten oder bequem mit Velo oder Auto erreichbar. In Regensdorf finden Sie ebenfalls verschiedene Baumärkte, Möbelhäuser und eine Vielfalt an Restaurants.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Schulanlage Ruggenacher mit Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie die Sportanlage Wisacher.

Praktisch vor der Haustür liegt der Bahnhof Regensdorf-Watt, von wo man in 17 Minuten den Hauptbahnhof Zürich oder den Flughafen erreicht.

In 10 Minuten gelangt man zur Autobahnauffahrt ZH-Affoltern mit Fahrtrichtung Flughafen und St.Gallen resp. 20 Minuten zur Autobahnauffahrt Wettingen mit Fahrtrichtung Baden, Basel und Bern.



Raum zum Leben

urbanes Wohnkonzept – edel umgesetzt

Klare Formen, edle Materialien, sehr hoher Komfort – alles mit viel Liebe geplant und gebaut.

Die Liegenschaft umfasst fünf Wohnungen in verschiedensten Grössen und Formen. Sie können aus einer 5.5-Zimmer Wohnung und zwei 4.5-Zimmer Wohnungen, welche unterschiedlich konzipiert sind, auswählen.

Die Wohnungen sind mit hochwertigen Küchen ausgestattet, die keine Wünsche offen und Kochfans das Herz höher schlagen lassen.

Die Materialien in den Nasszellen sind schlicht und elegant gewählt. Sämtliche Böden in den Wohn- und Schlafräumen sind mit einem hochwertigen Parkett ausgelegt.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine und Tumbler in einem separaten Reduit.

Die Roll-Läden lassen sich alle elektrisch bedienen und für ein schnelles Internet steht ein Glasfaseranschluss und in allen Räumen eine ausgebaute Multimedia Infrastruktur zur Verfügung.

Zu jeder Wohnung gehört ein grosses Kellerabteil im Untergeschoss. Wer noch mehr Platz benötigt, kann einen Hobbyraum dazu mieten.

5 Einstellplätze stehen in der Tiefgarage zur Miete zur Verfügung, teilweise bereits mit einer Wallbox für ein Elektrofahrzeug ausgestattet.



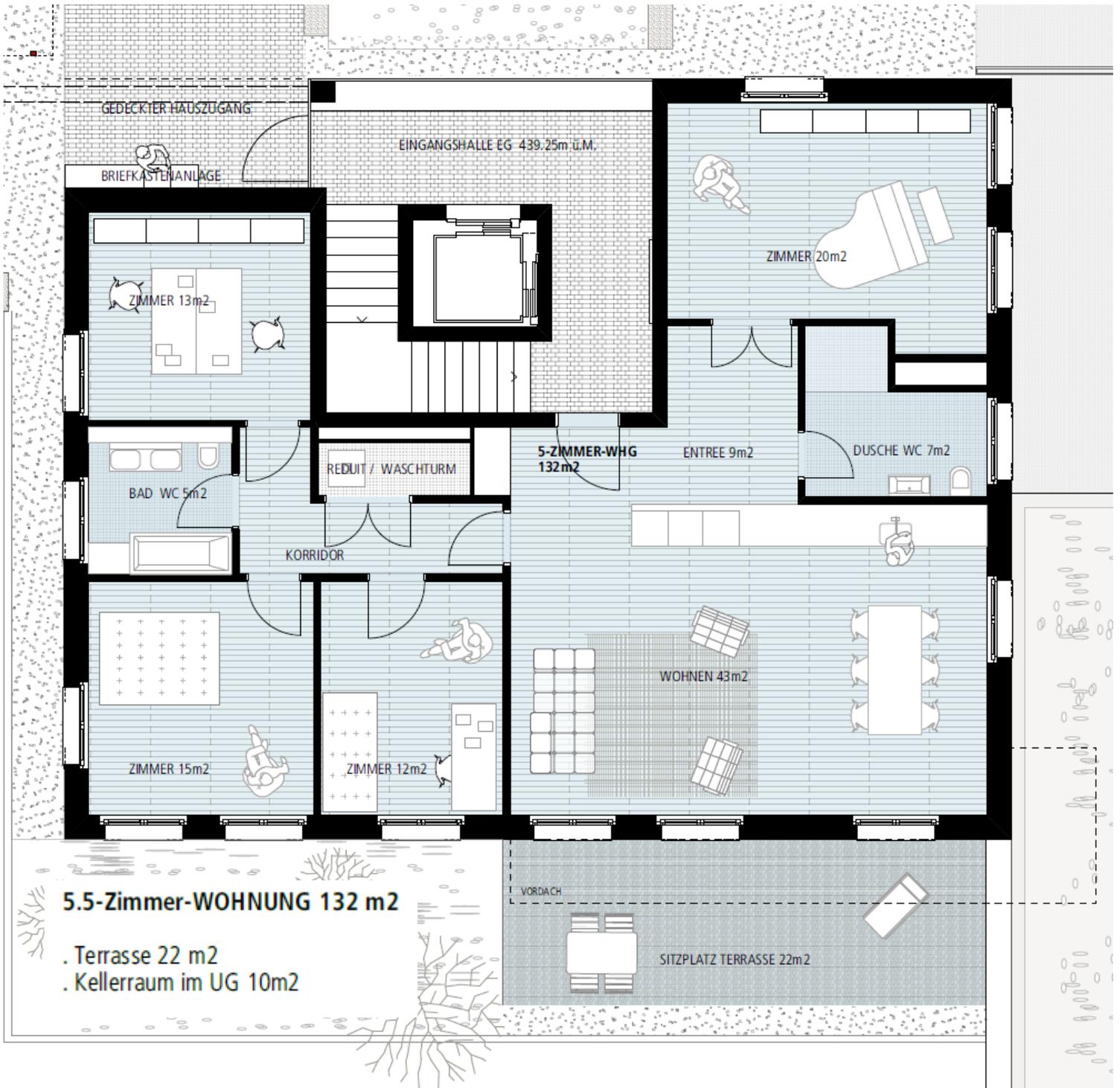
Wohnungsangebot

Riedthofstrasse 75, 8105 Regensdorf

Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Mietzins Netto	akonto NK	akonto Strom
001	Erdgeschoss	5.5-Zimmer	132.0 m ²	3'600.00	400.00	100.00
101	1.Obergeschoss	1-Zimmer Studio	36.0 m ²	vermietet		
102	1.Obergeschoss	4.5-Zimmer	98.0 m ²	vermietet		
202	2. Obergeschoss	4.5-Zimmer	112.0 m ²	vermietet		
201	2./3. Obergeschoss	4.5-Zimmer	151.0 m ²	vermietet		
9905	Untergeschoss	Bastelraum	13.0 m ²	vermietet		
9906	Untergeschoss	Bastelraum	13.0 m ²	280.00	0.00	20.00
P1	Untergeschoss	Einstellplatz		vermietet		
P2	Untergeschoss	Einstellplatz	E-Mobil	vermietet		
P3	Untergeschoss	Einstellplatz		vermietet		
P4	Untergeschoss	Einstellplatz	E-Mobil	vermietet		
P5	Untergeschoss	Einstellplatz		vermietet		
P6	Untergeschoss	Einstellplatz	E-Mobil	180.00		
P8	Untergeschoss	Einstellplatz	E-Mobil	180.00		

Grundriss Erdgeschoss

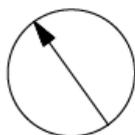
Wohnung 001, 5.5-Zimmer Wohnung



0 5 10 [m]

Grundriss 1. Obergeschoss

Wohnung 102, 4.5-Zimmer Wohnung

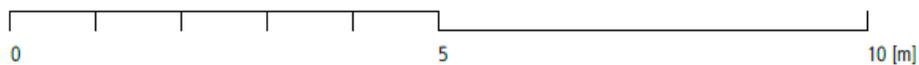
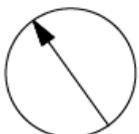
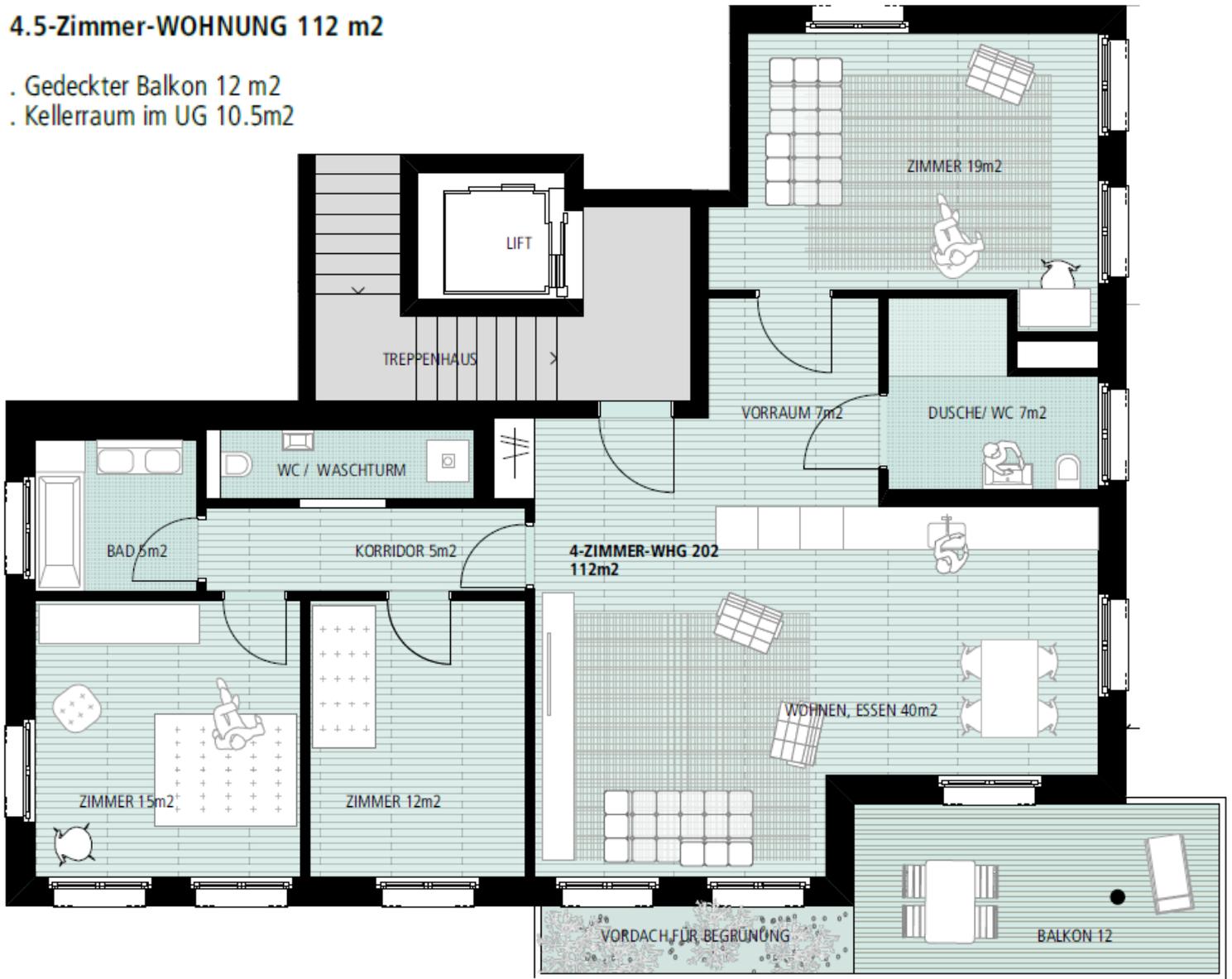


Grundriss 2. Obergeschoss

Wohnung 202, 4.5-Zimmer Wohnung

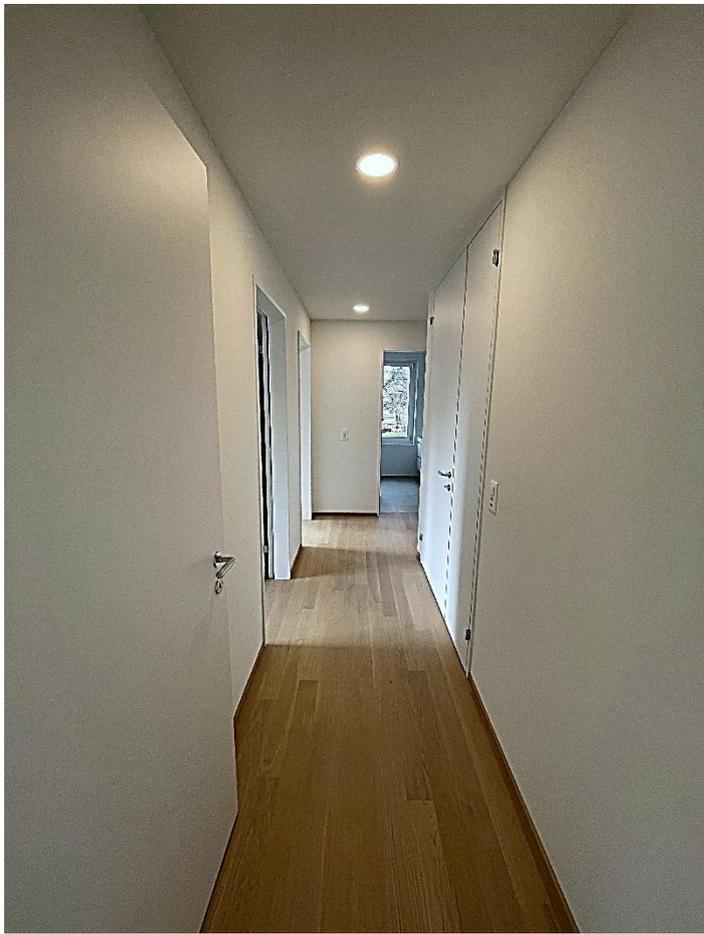
4.5-Zimmer-WOHNUNG 112 m²

- . Gedeckter Balkon 12 m²
- . Kellerraum im UG 10.5m²



Grundriss Untergeschoss





Kurzbaubeschrieb

Innenbereich - Komfort wird grossgeschrieben

Bodenbeläge

Wohn-/Schlafbereich: Eichenparkett versiegelt
Nasszelle/Reduit: Keramikplatten
Balkon: Zementplatten
Gesamte Wohnung: Bodenheizung

Wandbeläge

Wohnbereich: Deckputz 0.7 mm weiss gestrichen
Badezimmer: Keramikplatten

Decken

Weissputz gestrichen, 1 Vorhangschiene

Entrée

Videogegensprech-Anlage. Schrankbereich mit Garderoben-Element. Korridorbeleuchtung mit LED-Spots

Keller

Eigenes Kellerabteil unbeheizt mit Licht und Steckdose, Stromverbrauch auf Wohnungszähler

Küchen

Arbeitsfläche Dekton Farbe hellbeige. Kratzfest, feuer- und hitzebeständig. Materialmischung aus Porzellan, Glas und Quarz. Kunstharzbeschichtung Fronten in der Farbe Weiss. Energieeffiziente V-Zug Einbaugeräte; Glaskeramikkochfeld Induktion mit Dampfabzug, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühler, Geschirrspüler

Nasszellen

1 x mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
1 x mit Dusche, Einzelwaschtisch und WC

Reduit

Grosses Reduit mit Waschmaschine und Tumbler der Marke Schulthess

Kommunikation

Glasfaseranschluss Swisscom sowie Sunrise UPC, ausgebaute Multimedia-Infrastruktur in allen Räumen. Im Wohnbereich und in der Küche je ein USB-Anschluss



Kurzbaubeschrieb

Aussenbereich

Fassade

Aussenwärmendämmung 20 cm Mineralwolle und vollmineralischem Putz ohne wasserschädliches Biozid

Fenster

Holz-Metall-Fenster mit 3-facher Wärmeschutz-Isolierverglasung

Sonnenschutz

Gesamte Wohnung: elektrische Roll-Läden.
Balkone/Sitzplatz: elektrische Sonnenstoren, zentral wettergesteuert bei Wind & Regen

Balkone/Sitzplatz

Wasseranschluss, Aussen-Steckdose und Beleuchtung

Flachdach

Extensiv begrünt, nicht begehbar

Aussenraum

Grosse, allgemeine Spielwiese. Bäume, Sträucher und Heckenkörper

Parkmöglichkeiten

7 Garagenplätze in der Tiefgarage, davon 4 mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgerüstet.

1 Besucherparkplatz in der Tiefgarage, 2 vor der Liegenschaft. Veloabstellplätze beim Eingang

Paketpostanlage

Briefkasten mit Paketpostanlage beim Eingang

Zutritt System

System Dormakaba Evolo smart (gesichert mit Notstrom). Videogegensprechanlage für alle Wohnungen

Informations-Bildschirm

Info-Bildschirm im Eingangsbereich für verschiedenste Informationen (Wetterdaten, PV-Daten, Kontaktdaten , anstehende Arbeiten, etc.)



Kurzbaubeschrieb

Haustechnik – auf dem neusten Stand

Heizung

Wärmepumpe mit zentralem Wärmespeicher, Warmwasser mittels Frischwasserstation. Wasser mit Enthärtungsanlage

Lüftung

Alle Räume im Untergeschoss mit Lüftung ausgestattet

Liftanlage

AS Aufzüge AG für 11 Personen (900 Kg Nutzlast), SIA 500 rollstuhlgängig

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage 20kWp mit Batteriespeicher 2 x 20Ah (Notstromfähig)

Energieversorgung ZEV

ZEV = Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Solarstrom zu reduziertem Stromtarif für alle Strombezüger (Wohnungen, Parkplätze E-Mobil, Bastelräume)

Dank dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) können die Bewohnerinnen und Bewohner den durch die Solaranlage selbst produzierten Strom verbrauchen und von einem geringeren Strompreis profitieren

Individuelle Messung pro Wohnung für Strom, Warm- und Kaltwasser, Heizung sowie Strom Parkplätze & Bastelräume mit einem einheitlichen und cloudbasierten Mess-System der Firma smart-me



Erstvermietung



Immonta AG

Flüelastrasse 31b, 8047 Zürich

044 / 804 79 00

info@immonta.ch

www.immonta.ch