



Design für hohe Ansprüche

urbane 3.5 Zimmer Dach Maisonette Wohnung



ORTSBESCHREIB

ILLNAU-EFFRETIKON

GEMEINDE, FREIZEIT

Geimeinde

Die Stadt Illnau-Effretikon ist flächenmässig die fünftgrösste Gemeinde des Kantons Zürich.

Illnau-Effretikon ist eine vielfältige und spannende Stadt. Die bevorzugte Lage als "Stadt auf dem Lande" zwischen Zürich und Winterthur ist für Private wie Unternehmen von Vorteil. Die Stadt ist gut erschlossen und bietet Wohn- und Geschäftsraum.

Effretikon bildet das städtische Zentrum und zählt etwa 3/4 der Gesamtbevölkerung; die Dörfer Illnau, Ottikon und Bisikon sowie die Weiler Agasul, Bietenholz, Billikon, First, Horben, Kemleten, Luckhausen, Mesikon und Oberkempttal haben hingegen weitgehend ihren ländlichen Charakter bewahrt. Hier finden sich zahlreiche Bauernhöfe, die ihre Produkte auch direkt vermarkten.

Freizeit

Illnau-Effretikon, die flächenmässig fünftgrösste Gemeinde im Kanton, hat im Bereich Kultur und Sport viel zu bieten. Zahlreiche Vereine bereichern das gesellschaftliche Leben und haben für jede und jeden etwas Interessantes. Das Sportzentrum Eselriet und die Musikschule Illnau-Effretikon runden das Angebot ab. Die Ausflugsmöglichkeiten auf Stadtgebiet und in der näheren Umgebung sind zahlreich und für Gross oder Klein spannend. Natürlich fehlt auch nicht ein breites Angebot an hervorragenden Gaststätten, Restaurants und Bars.



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, SCHULE

Einkaufsmöglichkeiten

Der Effi-Märt ist zentral gelegen und bietet Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Weiter finden sich diverse kleinere Läden, Banken, Post, Restaurants, Apotheken gut verteilt in Effretikon.

Schulen

Nebst den öffentlichen Schulen bietet Illnau-Effretikon eine Reihe von weiteren Bildungsinstitutionen an. Kantonsschulen (Winterthur und Wetzikon), aber auch Universitäten und Fachhochschulen (Winterthur und Zürich) befinden sich zudem in der Nähe. Auch Familien mit kleinen Kindern finden für ihren Alltag die nötige Infrastruktur.

VERKEHR, STEUERFUSS

Verkehr

Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur ist sie durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen. Man ist schnell da, aber auch schnell fort - ein idealer Ausgangspunkt für mobile Menschen. Die S-Bahn bringt Sie ab Bahnhof Effretikon stündlich mehrmals nach Zürich und nach Winterthur.

Steuerfuss

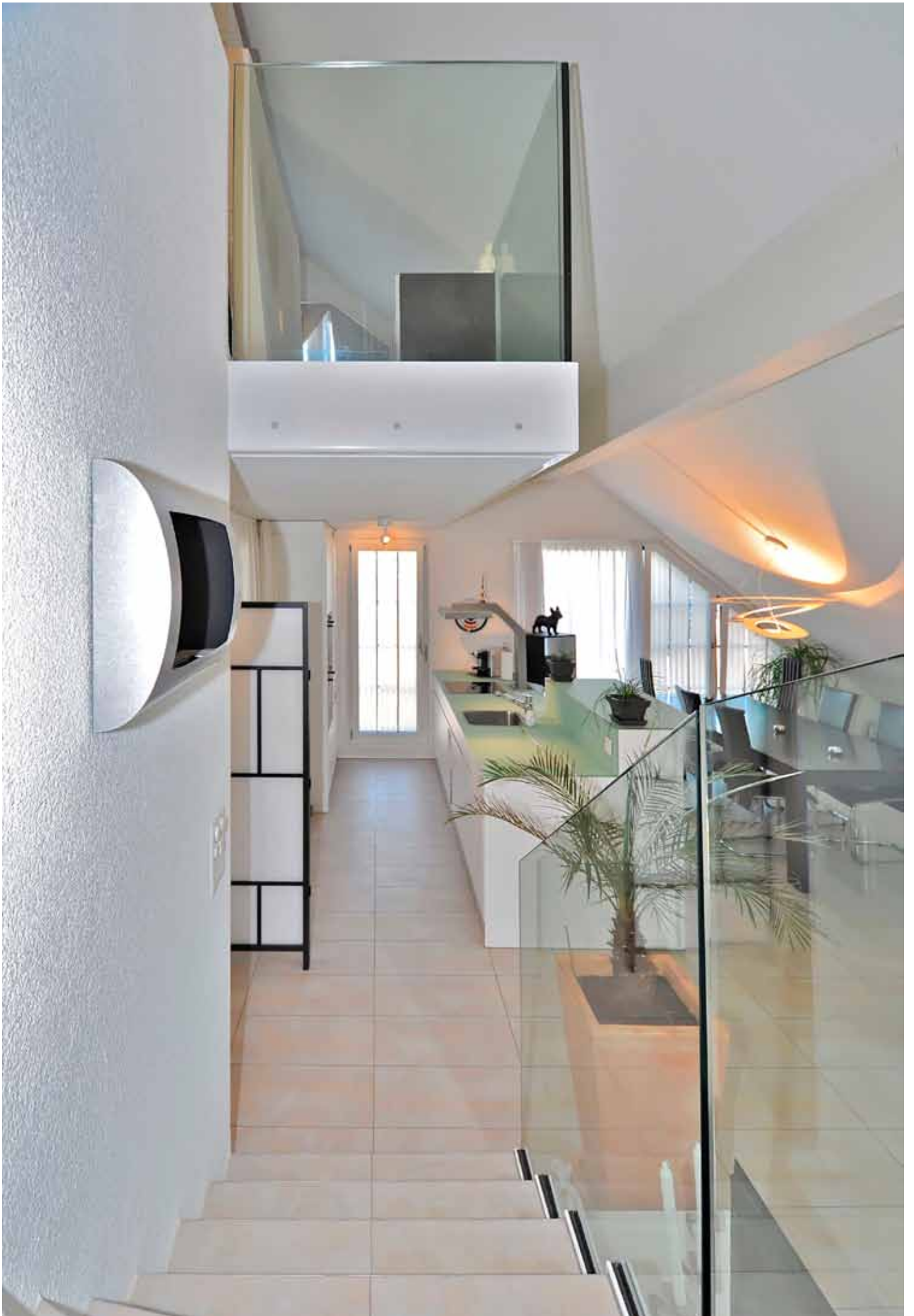
Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahre 2013, 115%.



WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE







OBJEKT BESCHREIB

Geräumige 3.5 Zimmer Dachwohnung in jungem, modernem und gemütlichen Stil. urbanes und luxuriöses Flair, offenes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und optimale Lichtverhältnisse. Eine Galerie sorgt für Transparenz und Raumtiefe. Loggia mit schönem Blick auf die ländliche Umgebung.

In Effretikon, ruhig und doch an zentral gelegen, mit Aussicht auf die Landwirtschaftszone steht das gepflegte, neuwertige Mehrfamilienhaus. Die 3.5 Zimmer Dach Maisonette Wohnung begeistert nebst ihrer offenen Architektur durch ihre moderne, jugendliche Ausstattung, ein sonniges Innenleben sowie eine stilvolle Loggia. Lassen Sie sich von dem urbanen Wohngefühl inspirieren und treten Sie ein!

Zu erreichen ist die Wohnung bequem über den Aufzug. Empfangen werden Sie von einem einladenden Entrée, das in einen kurzen Korridor übergeht an dessen Ende sich ein gut geschnittenes, helles Zimmer befindet. Es verfügt über einen direkten Zutritt zur Loggia sowie zum Badezimmer. Dieses präsentiert sich schnörkellos modern und gewährt mit Badewanne, Lavabo, WC und Waschturm kleine Ausflüchte aus dem Alltag in stilvollem Ambiente. Ein praktisches Reduit ist vom Bad aus zugänglich. Der Wohn- und Essbereich zieht sich über die gesamte Breite der Wohnung und wird durch grossflächige Fenster optimal besonnt. Er lebt vor allem vom Luftraum, der ihm aussergewöhnliche Raumhöhen verleiht und ein sehr offenes Raumempfinden auslöst. Durch den weissen Sichtbalken, der parallel zur Galerie verläuft, entstehen eindruckliche Symmetrien. Der durchgängig verlegte Plattenboden harmoniert sehr schön mit den hellen Wänden und verleiht dem gesamten Wohntrakt einen glamourösen Touch. Die offen konzipierte helle Küche ist dem Essplatz vorgehängt. Auf den ersten Blick besticht sie durch ihr ästhetisches Design. Doch sie ist auch technisch ausgereift und fügt sich funktional und optisch perfekt in das Raumgefüge ein. Zudem verfügt sie über einen Austritt auf die lichtdurchflutete, stilvolle Loggia, von der aus Sie einen schönen Ausblick sowohl auf die ländliche Umgebung als auch ins Wohngeschehen geniessen.

Die geschwungene Treppe verbindet auf elegante Weise das Eingangs- mit dem Dachgeschoss. Ihr schlichtes Ganzglasgeländer wird auf der Galerie mit Sicht in den Wohnbereich konsequent fortgeführt. So entsteht eine transparente Wohnatmosphäre. Die Galerie bietet Platz für ein sehr geräumiges, offen angelegtes Zimmer, das durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird. Der Blick unter den Dachgiebel verleiht ihm einen loftartigen Raumeindruck. Die Einbauten gegen das Glasgeländer hin bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten, lassen dem Raum aber dennoch seine offene Weite. Ein Bad mit Dusche, Lavabo und WC ist direkt angegliedert. Auch hier zeigt sich durch die puristische Möblierung und die grossflächigen grauen Fliesen das sorgfältig abgestimmte moderne Design. Das grosszügige Reduit, von der Nasszelle aus betretbar, bietet viel praktischen Stauraum.

Im Kellergeschoss, das per Lift erreichbar ist, steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung. Ein Garagenplatz in der hauseigenen Einstellhalle muss zusätzlich für CHF 30 000.- zu diesem Objekt erworben werden.

ALLE DETAILS IM ÜBERBLICK

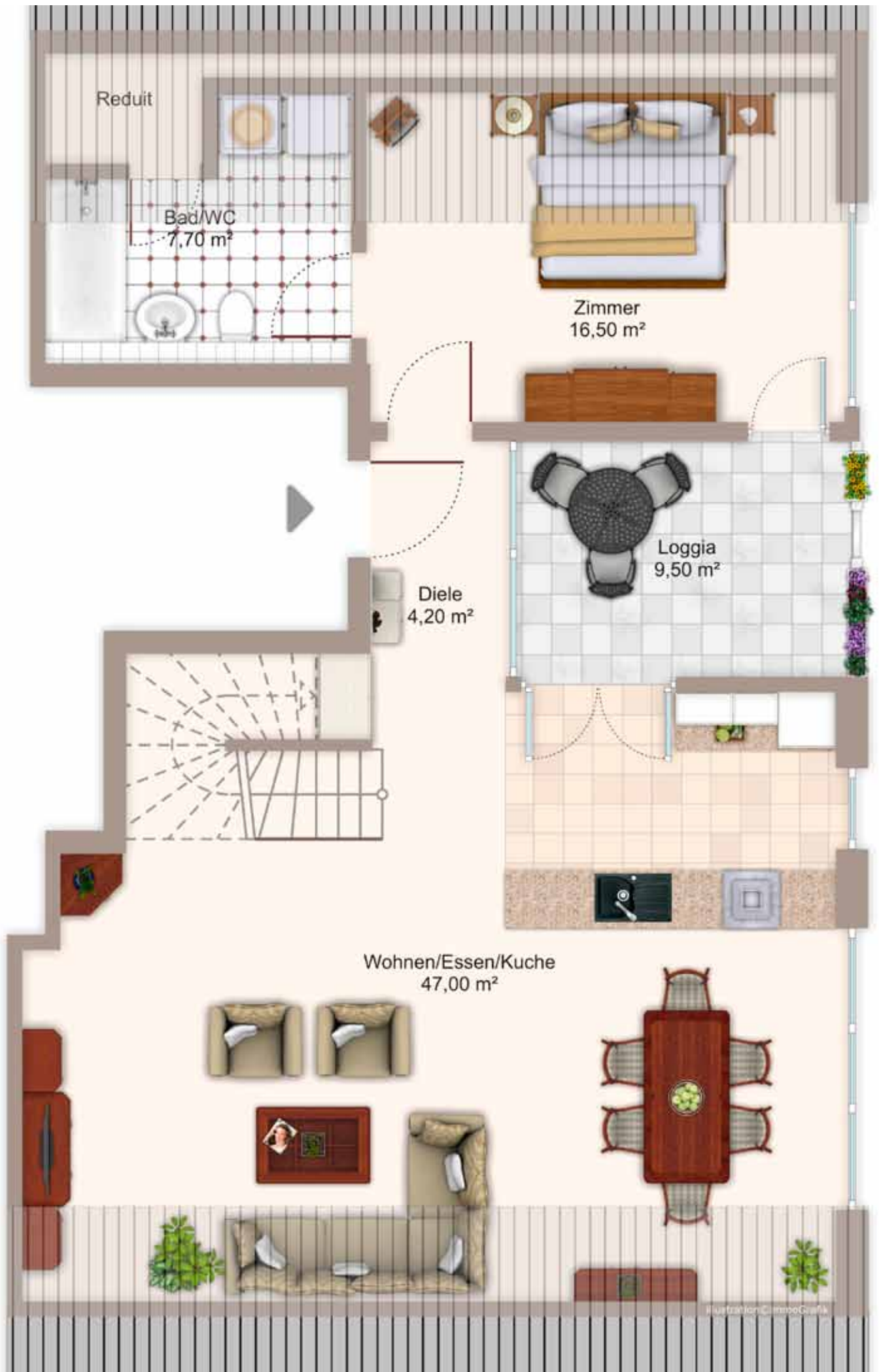
Wattstrasse 13a, 8307 Effretikon

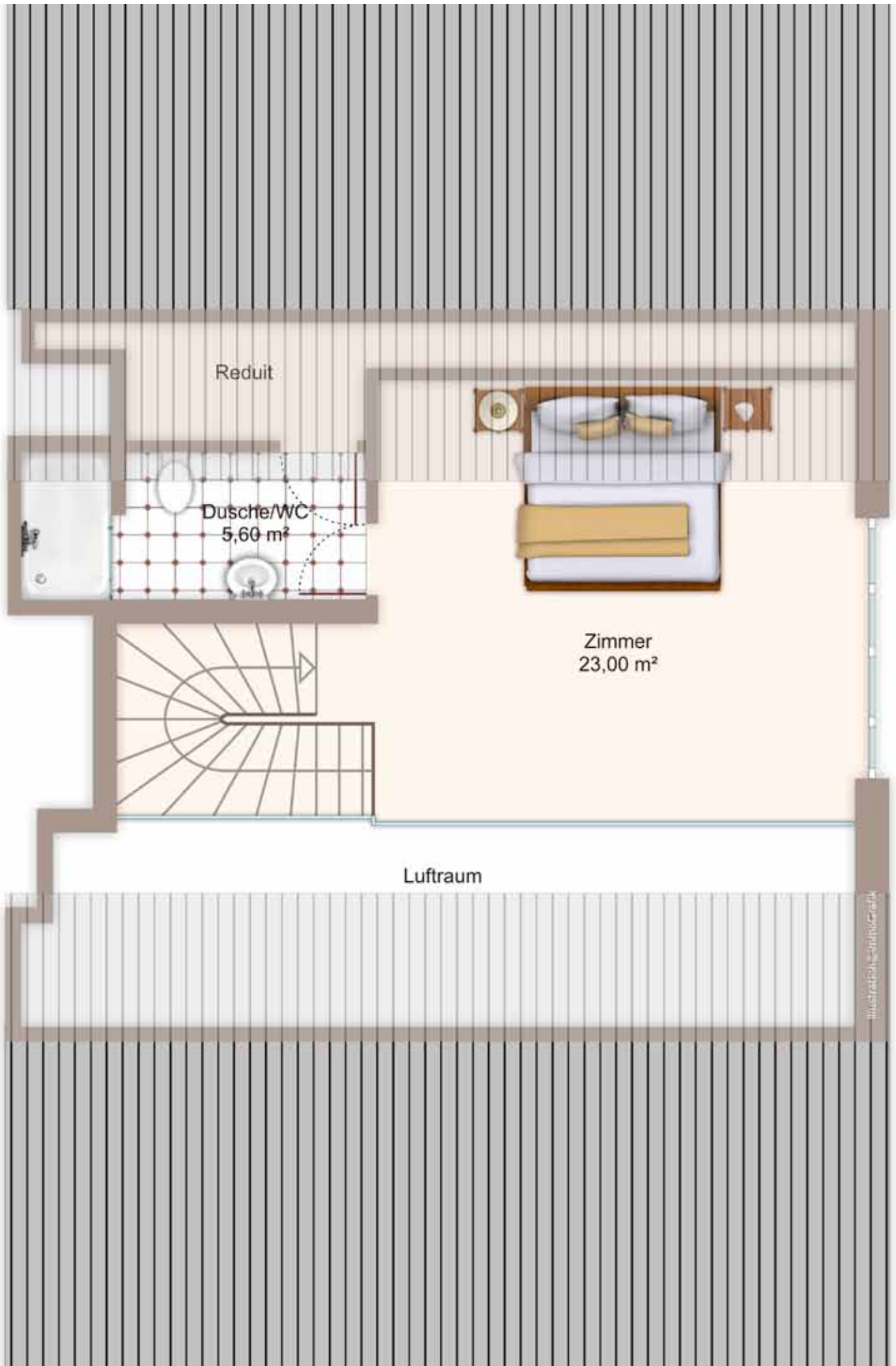
■ OBJEKTART	Dach-Maisonette
■ BAUJAHR	2009
■ AUSRICHTUNG	Süden
■ ANZAHL ZIMMER	3,5
■ WOHNFLÄCHE	116 m ²
■ STOCKWERK	3. Etage/Dachgeschoss
■ LIFT	Ja
■ NEBENKOSTEN	Ca. 5500.- pro Jahr
■ HEIZUNG	Erdsonden/Bodenheizung/Minergie
■ GARAGE	1 Garageplatz für CHF 30 000.-

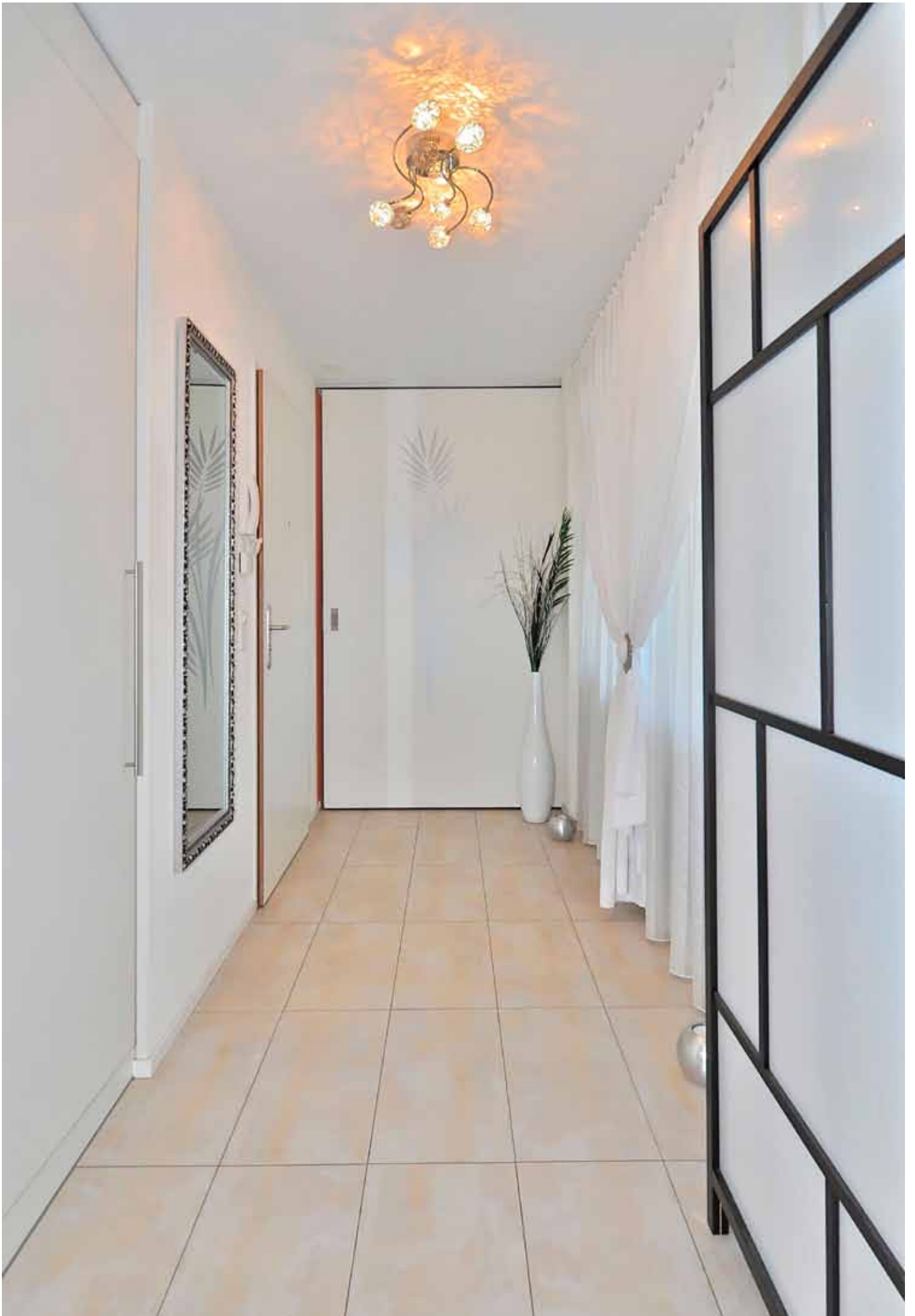


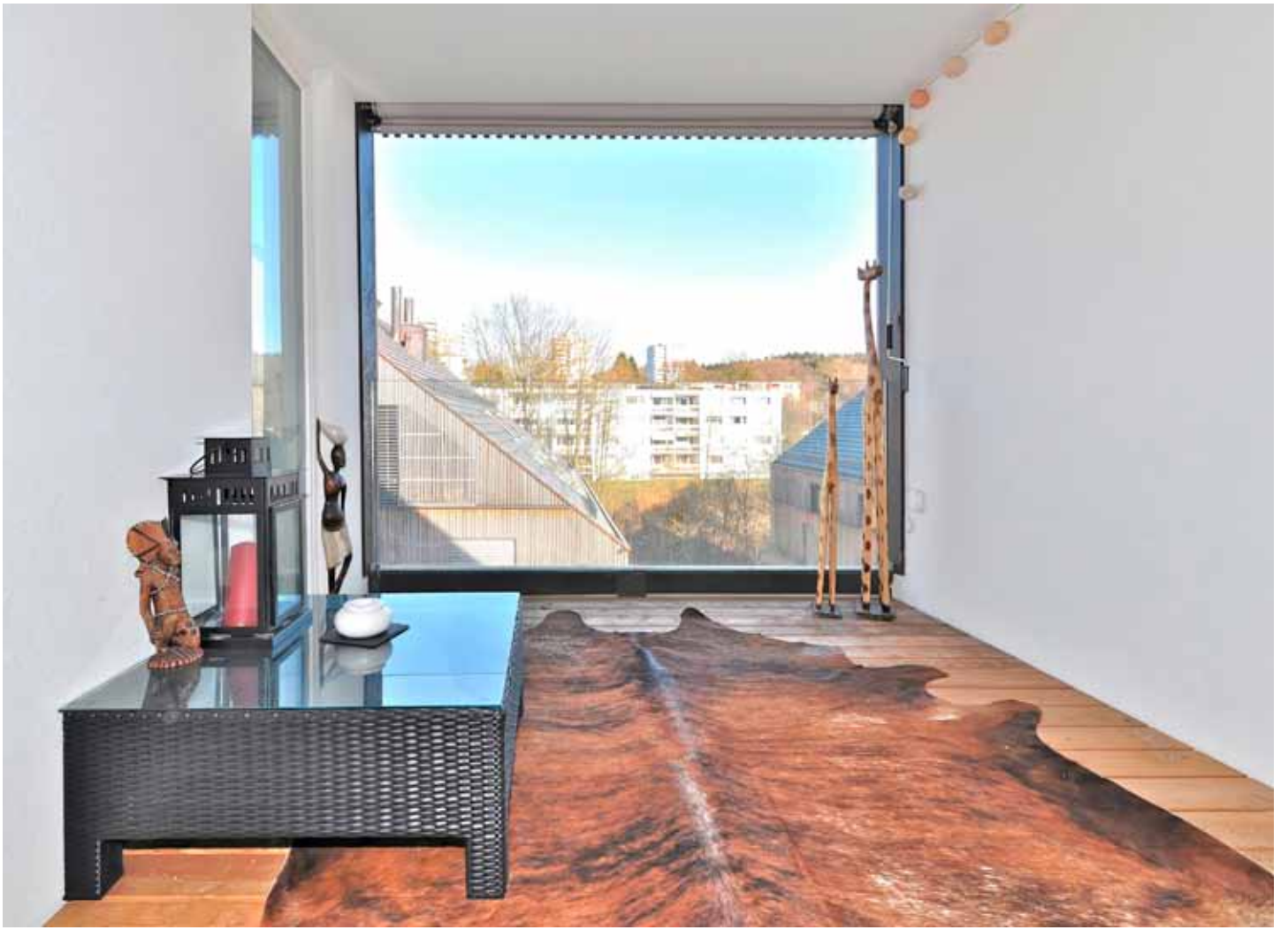


















VERKAUFSABWICKLUNG

OFFERTENCHARAKTER

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

VERKAUFSABWICKLUNG

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 25'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat- und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.



Hertig Immobilien
Neugutstrasse 66
8600 Dübendorf

Telefon 044 820 24 24
Mobile 079 468 67 53

Ihr Ansprechpartner:
Johannes Hertig

jh@hertig-immobilien.ch
hertig-immobilien.ch

