



IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

TRAUMHAFTE DACHTERRASSENWOHNUNG MIT ATEMBERAUBENDEM SEEBLICK IN AU

Modernes Wohnen mit traumhaftem Seepanorama.
Ihr neues Zuhause mit höchstem Komfort.

Verkaufspreis

CHF 2'095'000.-

SOFORT VERFÜGBAR



Online Publikation
anschauen


Für
Kaufinteressenten





IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

 www.immoanker.ch

 info@immoanker.ch

 +41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

02

Übersicht

03

Die Infrastruktur

04

Die Gemeinde Wädenswil

05

Beschreibung

07

Detailbeschrieb

09

Grundriss

10

Impressionen

28

Über Immoanker

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30



ADRESSE

Obertortweg 19, 8804 Au



OBJEKTART

Terrassenwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 2'095'000.-



VERFÜGBAR AB

Sofort verfügbar



NETTOWOHNFLÄCHE

118 m²



ZIMMER

3.5



BAUJAHR

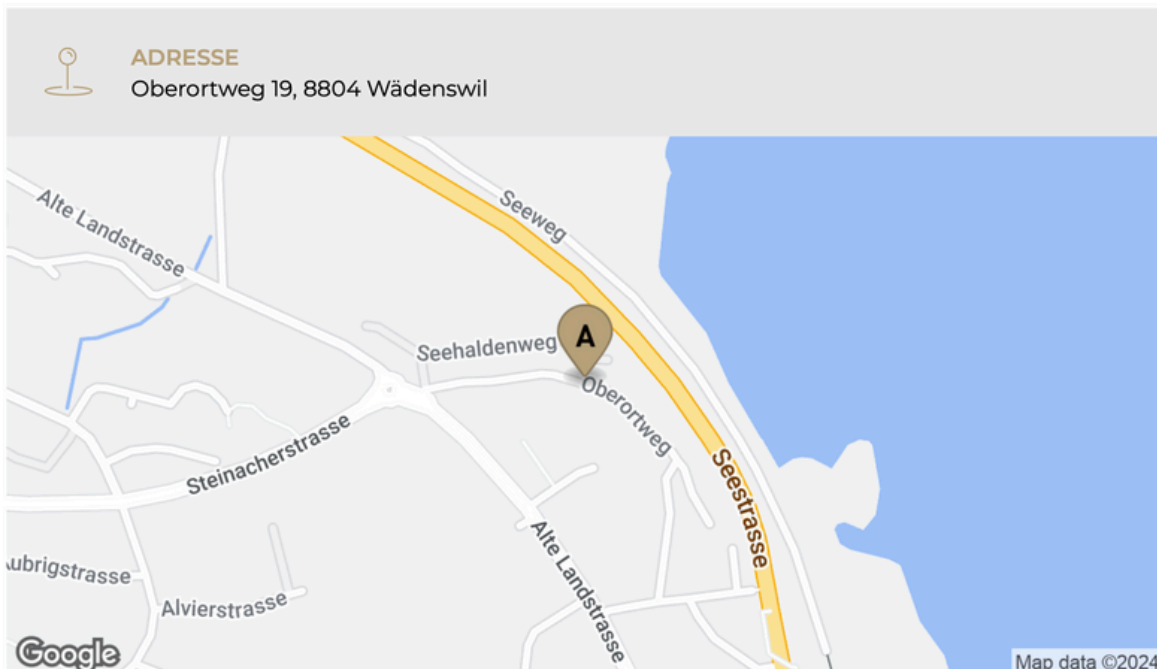
1972



REFERENZ-NR.

115



LAGE DER LIEGENSCHAFT



DIE INFRASTRUKTUR



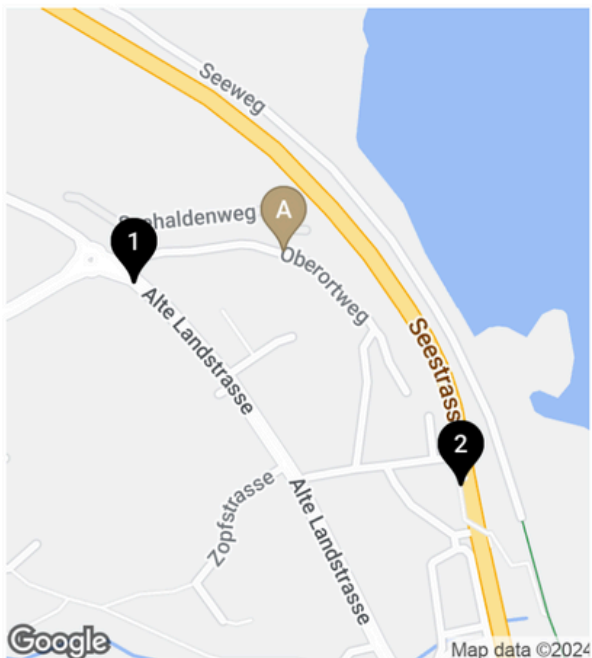
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten Zopf 1 376 m	10'	5'	2'
2 Kindergarten Toblerweg 1 641 m	12'	5'	3'
3 Schulhaus Ort 858 m	13'	4'	2'
4 Kita Kindertagesstätte Lelamela 973 m	18'	8'	3'
5 Schule Büelen 1 1.1 km	20'	8'	4'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Au Wädenswil 83 m	1'	1'	1'
2 migrolino Wädenswil 574 m	9'	3'	3'
3 ALDI SUISSE 894 m	15'	5'	3'
4 avec 1.1 km	18'	5'	4'
5 Coop Supermarkt Wädenswil di... 1.6 km	25'	7'	6'


Öffentlicher Verkehr

			
1 Au ZH, Grundstein 139 m	3'	2'	1'
2 Au ZH, Strandbad 266 m	5'	1'	2'

DIE GEMEINDE WÄDENSWIL

8804 Au ZH liegt im Bezirk Horgen, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wädenswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 25'193 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 10.4% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +27.6% verändert (Kanton: +28.5%).

BESCHREIBUNG

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt

Diese exquisite Dachterrassenwohnung bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl mit luxuriöser Ausstattung und atemberaubender Aussicht. Schon beim Betreten des Eingangsbereichs werden Sie von der ersten Nasszelle mit eleganten grauen Plattenböden und weissen Fliesenwänden empfangen. Hier finden Sie eine Dusche, Toilette, Lavabo mit Unterschrank und einen grossen Spiegelschrank, der für ausreichend Stauraum sorgt.

Eine Küche, die jedes Herz höher schlagen lässt

Direkt angrenzend befindet sich die beeindruckende, extrem grosse Küche. Der entfernte Wandausschnitt ähnelt einer grossen Durchreiche mit Theke und verbindet die Küche harmonisch mit dem Essbereich. Die hochwertige Gestaltung in einem besonderen Ozeanblau und dunklem Granit lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Schubladen und Schränke bieten Platz für alles, was das Kochherz begehrt. Edelstahl Elemente wie die Spüle und der Herdunterschrank setzen stilvolle Akzente. In der Schrankwand ist ein Ofen der Marke Electrolux integriert, ebenso wie weitere hochwertige Geräte dieser Marke. Der hellgraue Plattenboden und die grosszügigen Fenster, die viel Tageslicht einlassen und direkten Zugang zur Dachterrasse bieten, runden das luxuriöse Ambiente ab.

Ess- und Wohnbereich in perfekter Harmonie

Hinter der offenen Durchreiche liegt der Essbereich, der genügend Platz für einen grossen Esstisch bietet und ebenfalls lichtdurchflutet ist. Der angrenzende Wohnbereich beeindruckt durch seine Grosszügigkeit und bietet Platz für eine grosse Wohnlandschaft sowie eine TV-Area. Ein besonderes Highlight ist der runde, offene Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Grosse Fensterfronten und Zugänge zur Dachterrasse lassen viel Licht in den Raum und verbinden das Innere mit der atemberaubenden Aussenwelt.

Raum für Gäste und mehr

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich ein grosszügiger Raum, der sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro eignet. Direkt daneben liegt eine weitere Nasszelle mit Badewanne, Toilette und Doppellavabo. Die grosszügigen Spiegel- und Waschtischunterschranke sowie ein Doppeltür-Hochschrank bieten reichlich Stauraum. Graue Platten und weisse Fliesen an den Wänden sowie das einfallende Tageslicht machen das Badezimmer zu einer hellen und einladenden Oase.

Luxuriöser Master Bedroom

Der Master Bedroom ist ein wahrer Rückzugsort. Die extrem grosszügige Schrankfront bietet ausreichend Platz für alle Kleidungsstücke und Habseligkeiten. Ein weiteres Highlight ist der direkte Blick auf den See und der Zugang zur Dachterrasse, die für ein offenes Raumgefühl sorgt.

Ein Freiluftparadies


Zur Wohnung gehört ein unglaublich grosszügiger Wintergarten sowie eine umliegende Dachterrasse mit einem unglaublichen Panorama und wunderschöner Seesicht. Diese weitläufige Terrasse ist das absolute Highlight der Wohnung und bietet Platz für einen Outdoor-Essbereich, Grillfläche, Lounge-Area sowie Sonnenliegen. Hier können Sie die Ruhe geniessen und unvergessliche Momente unter freiem Himmel erleben.

Dieses Zuhause vereint modernes Design mit durchdachter Funktionalität und schafft einen Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Tauchen Sie ein in ein Wohngefühl, das Sie täglich aufs Neue begeistern wird.

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Dalyan Yorulmaz** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

 076 329 88 11



DALYAN

Yorulmaz



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis CHF 2'095'000.–
Nebenkosten CHF 6'000.– / Jahr

Zusatzangebote

2 x Garage inklusiv

Flächen

Nettowohnfläche 118 m²
Terrassenfläche 130 m²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Keller
- ✓ Kamin/Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Aussicht
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Lift
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Tumbler
- ✓ Kabel TV
- ✓ Kinderfreundlich

Eckdaten

Referenz-Nr.	115	Baujahr	1972
Verfügbar ab	Sofort verfügbar	Letztes Renovationsjahr	2022
Etage	5	Raumhöhe	2.4 m
Zimmer	3.5	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Nasszellen	2	Wärmeverteilung	Radiatoren
Zustand	modernisiert		

Lage



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



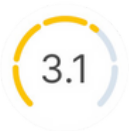
Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche



Standard



Gut in Stand gehalten



Badezimmer



Normal



Gut in Stand gehalten



Fußboden



Gehoben



Gut in Stand gehalten



Fenster



Gehoben



Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer Visualisierung



Küche



Küche



Essbereich



Schlafzimmer



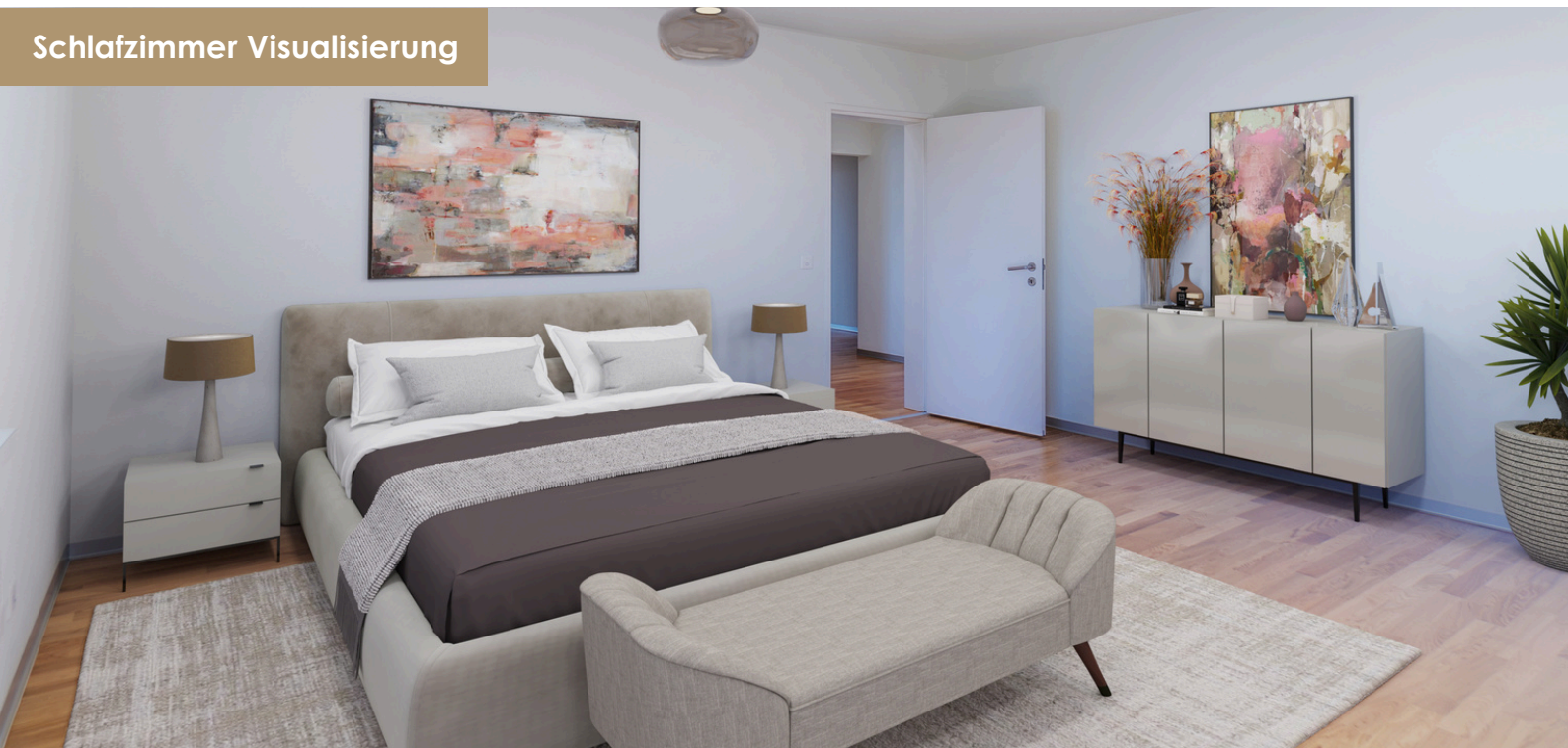
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Schlafzimmer



Schlafzimmer Visualisierung



Gästezimmer



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Nasszelle



Terrasse



Wintergarten



Wintergarten



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Terrasse



Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

Terrasse



Aussicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

Umgebung



Umgebung



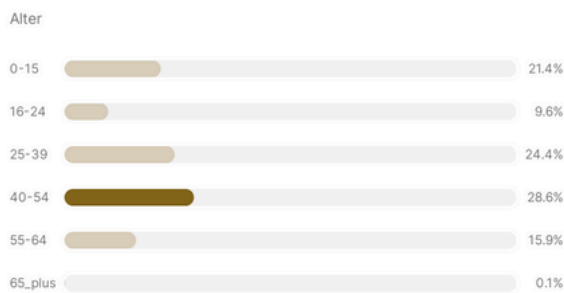
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

SOZIO - ÖKONOMIE

Gebiet: Horgen (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

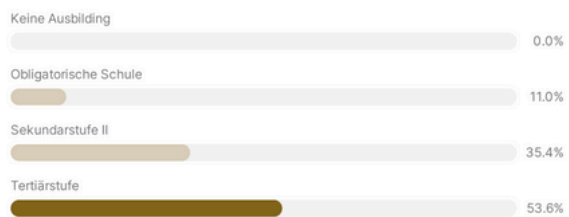
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-0.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

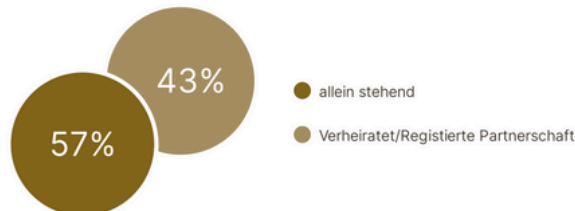
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Tertiärstufe



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.6%**

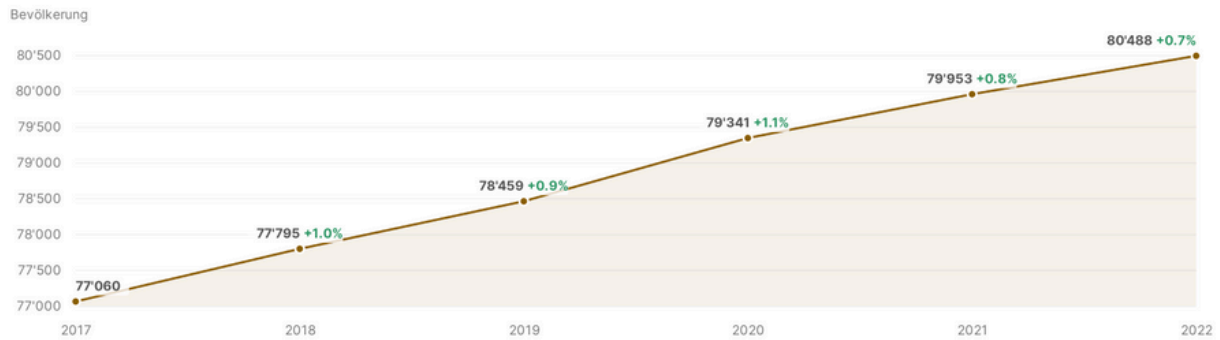


Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Gebiet: Horgen (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

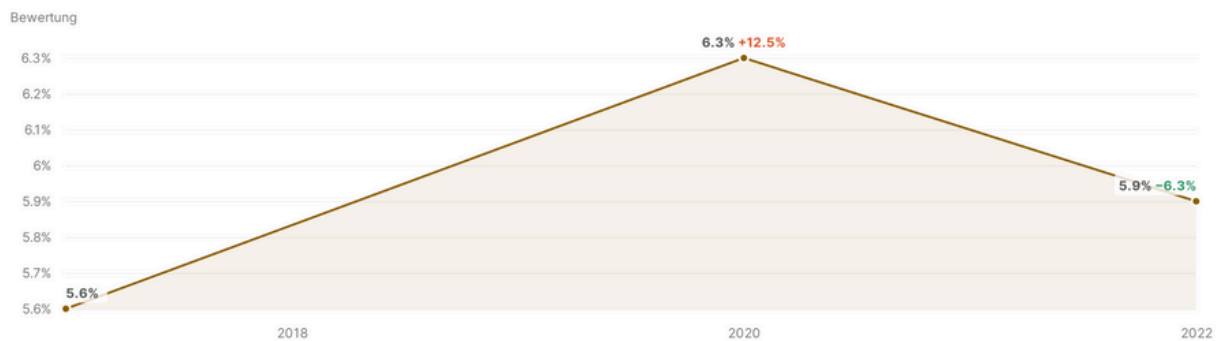
Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
80'488 **+4.4%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
5.9% **+0.3%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

3.9

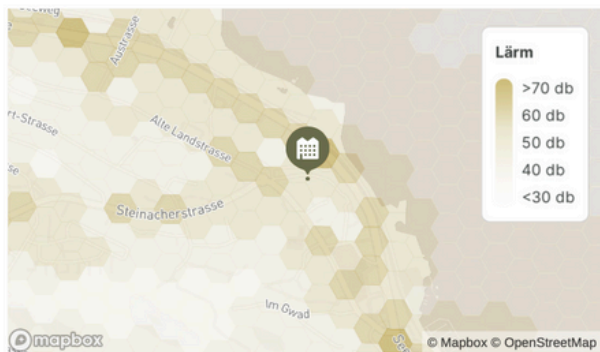
Niedriger Geräuschpegel

Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

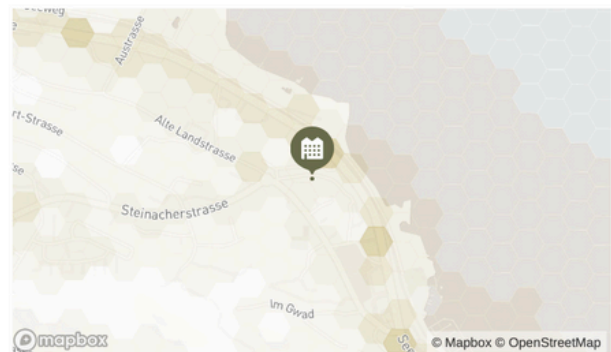
Nächste große Straße: 75 m

Nächste Zuglinie: 111 m

Straßengeräusche

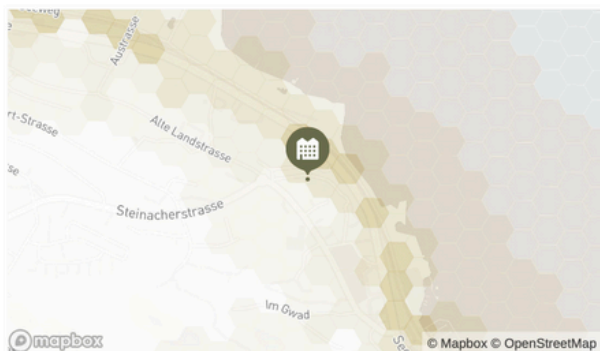


☀️ Geräuschpegel untertags 47db

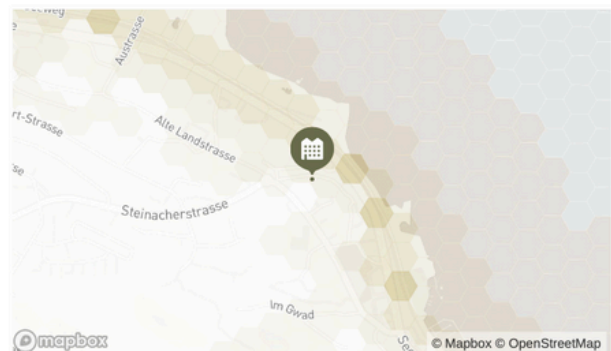


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 37db

Zuggeräusch




☀️ Geräuschpegel untertags 41db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 37db

UMWELT > AUSSICHT

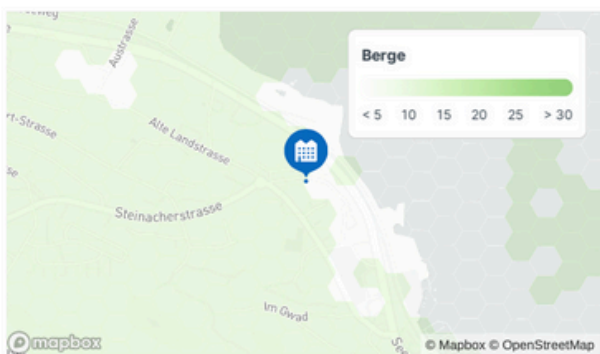


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

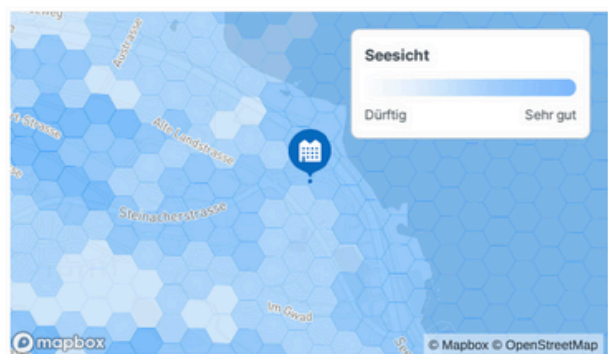
Hangneigung: 6°

Berge

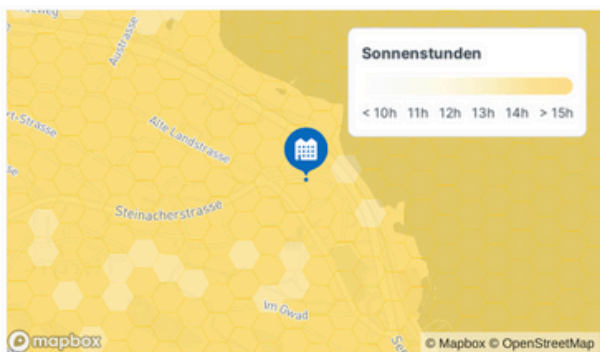


Berge 4

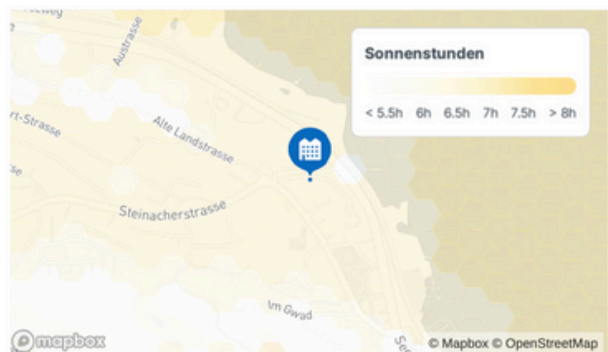
Seesicht



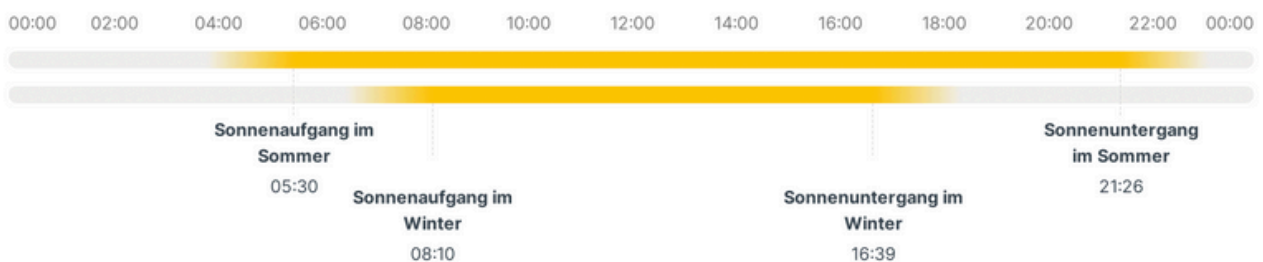
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



UMWELT > IMMISSIONEN

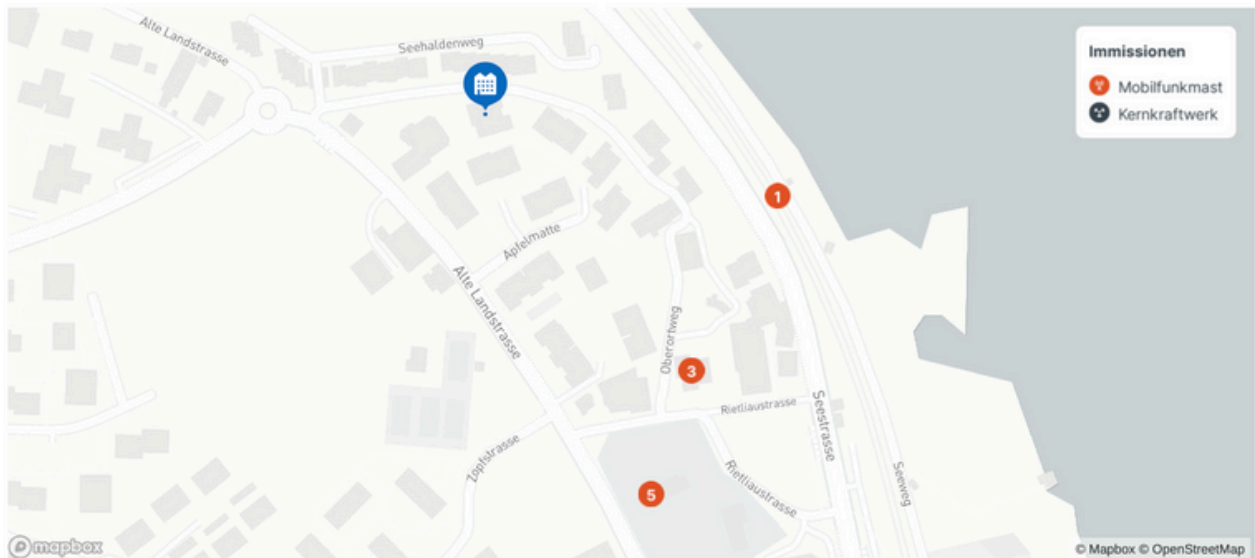
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 47.2 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 186 m



Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	186 m
2	Mobilfunkmast	201 m
3	Mobilfunkmast	201 m
4	Mobilfunkmast	254 m
5	Mobilfunkmast	254 m

Kernkraftwerk

Kernkraftwerk Beznau	47.2 km
Kernkraftwerk Leibstadt	53.6 km
Kernkraftwerk Gösgen	53.9 km
Kernkraftwerk Mühleberg	109.7 km

NAHVERSORGUNG



4.0 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	38 m
2	Migrolino	585 m
3	ALDI	862 m
4	avec	1.1 km
5	LANDI Wädenswil	1.6 km

3.6 Bildung

6	Kindergarten Zopf 1+2	329 m
7	Kindergarten Ort	705 m
8	Bildungszentrum Vordere Au	774 m
9	Schulhaus Ort	795 m
10	Schule	806 m

4.1 Freizeit

11	Sport	151 m
12	Sport	161 m
13	Sport	187 m
14	Sport	188 m
15	Sport	190 m

2.6 Gastronomie

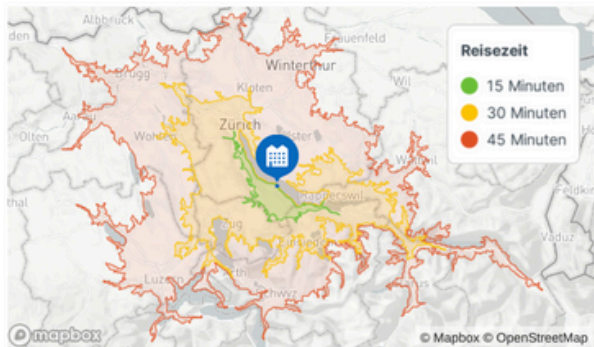
16	Schützehaus Au	784 m
17	Begegnungsort Au	906 m
18	Schönegg	993 m
19	Restaurant Bahnhof Au	1 km
20	Landgasthof Halbinsel Au	1 km

3.1 Gesundheit

21	ORL HNO Seepraxen	1.8 km
22	Pill Apotheke Oberdorf	1.8 km
23	Oberdorf Praxis	1.8 km
24	Sun Store	1.9 km
25	Amavita Wädenswil Bahnhof	2.1 km

ERREICHBARKEIT

Auto

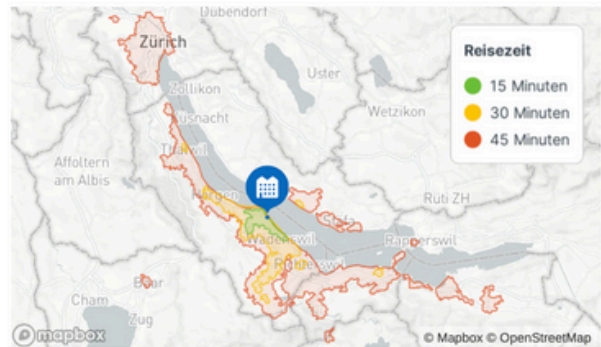


Autobahnauffahrt 2.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 100 Einkaufen
- 217 Bildung
- 265 Gastronomie
- 67 Gesundheit
- 759 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Au ZH 1 km

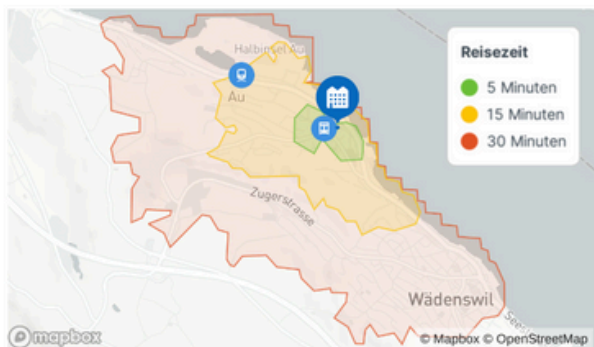
Bus Grundstein 130 m

Straßenbahn Rehalp 13.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 16 Einkaufen
- 24 Bildung
- 33 Gastronomie
- 4 Gesundheit
- 55 Freizeit

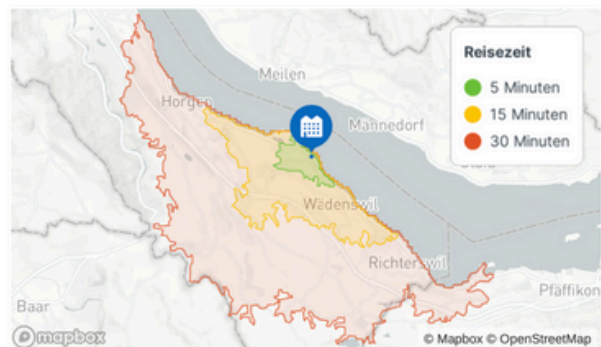
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 13 Bildung
- 3 Gastronomie
- 0 Gesundheit
- 22 Freizeit

Fahrrad

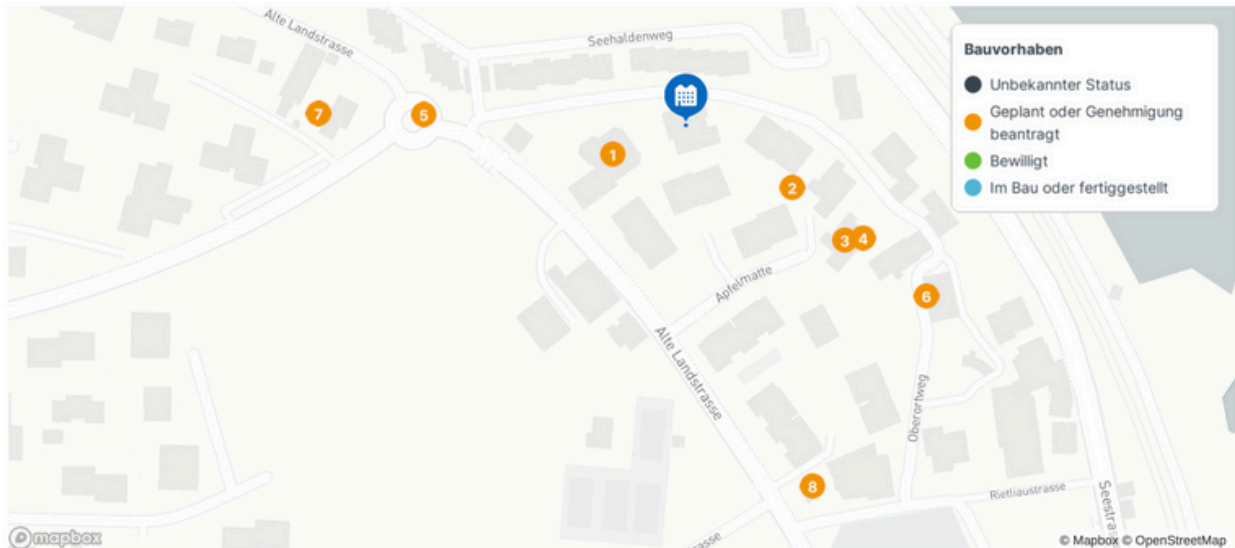


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 20 Einkaufen
- 50 Bildung
- 49 Gastronomie
- 7 Gesundheit
- 134 Freizeit

BAUVORHABEN

5 km Radius



1	Um- und Ausbau Wohncontainer mit Winterg... Distanz: 38 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Etage 1 Wohnung
2	Umbau 2 Oekonomiegebäude in 2 Wohnhäuser Distanz: 59 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 2 Gebäude	2 Wohnungen
3	Balkonverglasung bei Mehrfamilienhaus Distanz: 95 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
4	Umbau Scheune zu Wohnen, Abbruch Brunne... Distanz: 102 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
5	Stegsanierung und Unterstand Distanz: 129 m	Genehmigung beantragt		
6	Ersatz Aussentreppe und Neubau Vordach Distanz: 144 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
7	Ersatzneubau Mehrfamilienhaus Distanz: 180 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	4 Etagen 7 Wohnungen
8	Um- und Ausbau Dachgeschoss bei Einfamili... Distanz: 186 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Etage 1 Wohnung

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschließende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschließenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschließenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30