IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

ERSTKLASSIGES LEBEN IM PULSIERENDEN ZENTRUM ZÜRICHS - UNVERGLEICHLICHE LAGE UND AMBIENTE

Tauchen Sie ein in ein Wohnambiente, das Tradition und moderne Eleganz vereint.

Verkaufspreis

CHF 1'140'000.–

VERFÜGBAR AB SOFORT

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Inhalt

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Objektbeschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	10
Über Immoanker	29
Disclaimer	31

ADRESSE
Badenerstrasse 595, 8048 Zürich

OBJEKTART
Wohnung

VERKAUFSPREIS
CHF 1'140'000.–

VERFÜGBAR AB
Ab sofort

NETTOWOHNFLÄCHE
83 m²

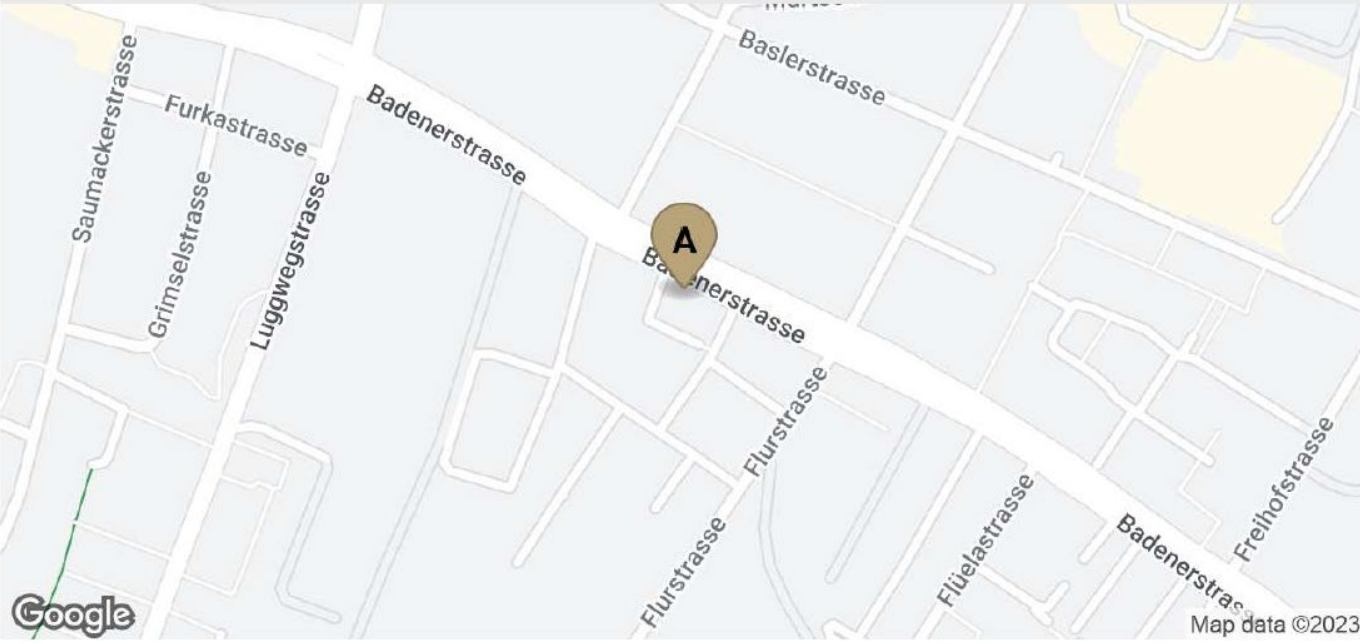
ZIMMER
1

BAUJAHR
2014

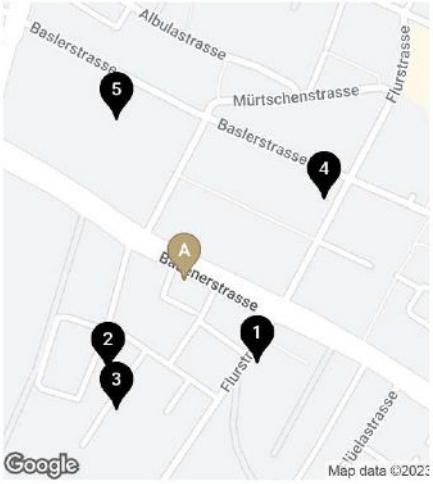
REFERENZ-NR.
32

Lage der Liegenschaft

ADRESSE
Badenerstrasse 595, 8048 Zürich

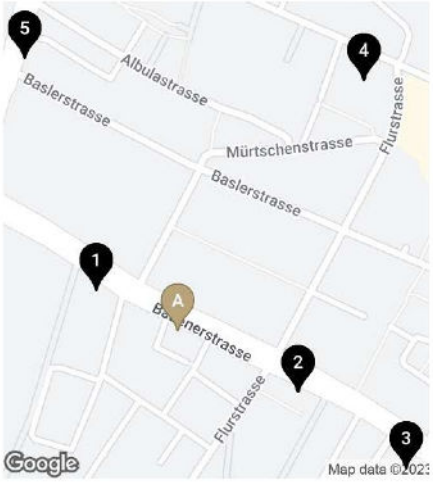


Die Infrastruktur



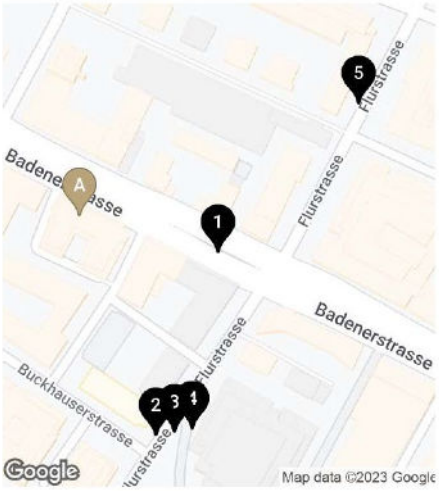
Schulen und Ausbildungsstätten

1	Kita Chinderstern Zürich Altstet... 136 m	2'	1'	1'
2	Privatschule A. Rothen 145 m	3'	1'	1'
3	KiTa Bethanien Altstetten 181 m	3'	1'	1'
4	Kindergarten Kappeli 3 201 m	4'	2'	1'
5	Schule Kappeli Primar 215 m	5'	3'	2'



Einkauf

1	Denner Discount 112 m	1'	6'	5'
2	Coop Pronto Shop 168 m	2'	1'	1'
3	ALDI Zürich 331 m	4'	1'	1'
4	Greenpark Letzi 387 m	7'	2'	2'
5	posteggio 387 m	6'	3'	3'



Öffentlicher Verkehr

1	Kappeli 87 m	1'	1'	1'
2	Kappeli 142 m	3'	1'	1'
3	Kappeli 144 m	3'	1'	1'
4	Kappeli 147 m	3'	1'	1'
5	Letzipark West 183 m	3'	2'	1'

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis: Das gesamte Mobiliar kann für CHF 90'000.- übernommen werden.

Erlauben Sie uns, Sie in die exklusive Welt dieser Loftwohnung in Zürichs pulsierendem Stadtzentrum einzuladen, wo Urbanität, Modernität und Historie auf eindrucksvolle Weise aufeinandertreffen. Dieses erstklassige Loft vereint auf beeindruckenden 93 m² alle Attribute urbanen Wohnens, die selbst die Vorstellungen des anspruchsvollsten Stadtmenschen übersteigen.

Sobald Sie das revitalisierte Fabrikgebäude betreten, eröffnet sich Ihnen ein Wohnambiente von ausserordentlicher Qualität und Ästhetik. Das Flair des vielseitigen Lebens, geprägt von 40 verschiedenen Eigentümern, trifft auf den Charme historischer Baukunst, welcher in der gesamten Loftwohnung spürbar ist.

Ihr persönliches Wohnrefugium, das grosszügige Wohn- und Esszimmer, empfängt Sie mit lichtdurchfluteten 54 m², die durch eine beeindruckende Fensterfront und eine überdurchschnittliche Raumhöhe von 3,00 m geprägt sind. Direkt daneben erwartet Sie eine 20 m² Küche, die keine Wünsche offenlässt. Ausgestattet mit modernsten Geräten wie Steamer, Grill, Kochfeld, Backofen, Wärmeschublade, Mikrowelle und Food Center mit Eismaschine, wird das Kochen zu einem wahren Erlebnis.

Ihr privates Badezimmer ist eine Oase der Entspannung. Mit seinen 9 m² bietet es Ihnen eine Badewanne, ein grosses Lavabo und ein WC. Das Badezimmer, gepaart mit der gesamten Wohnfläche, verleiht dem Loft ein Gefühl von Weite und Grosszügigkeit.

Das ehemalige Fabrikgebäude, welches 2014-2015 umgebaut wurde, strahlt sowohl historischen Charme als auch modernen Luxus aus. Während Sie durch den Flur gehen, erleben Sie fast schon Hotelfeeling. Mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, von einer Stadtwohnung bis zu Geschäftsräumen, wird dieser Ort jedem Bedürfnis gerecht.

Technische Raffinessen sind in dieser Wohnung nicht zu übersehen: die moderne Gasheizung, die zentrale Lage mit einer Haltestelle direkt vor dem Gebäudekomplex und der lebhafte Innenhof, der zum Verweilen, Grillen und Geniessen einlädt.

Das ist aber noch nicht alles. Dank der zentralen Lage sind der Hauptbahnhof in nur 5 Minuten und das Ufer des Zürichsees in weniger als 10 Minuten erreichbar, und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort versprechen Komfort und Bequemlichkeit.

Dieses Loft in Zürich verspricht nicht nur Wohnen, sondern ein Lebensgefühl der Extraklasse. Der hochwertige Ausbau, die zentrale Lage und die moderne Innenausstattung machen es zu einem unvergleichlichen Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Lassen Sie sich von Sascha Marc Anker in diese urbane Traumwohnung entführen und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau!

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Sascha Marc Anker, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

044 578 48 30

SASCHA MARC Anker

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Detailbeschrieb

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'140'000.–

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	83 m²
Nutzfläche	93 m²

EIGENSCHAFTEN

- Aussicht
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift

ECKDATEN

Referenz-Nr.	32	**Zimmer**	1
Verfügbar ab	Ab sofort	**Etagen**	8
Etage	1	**Baujahr**	2014

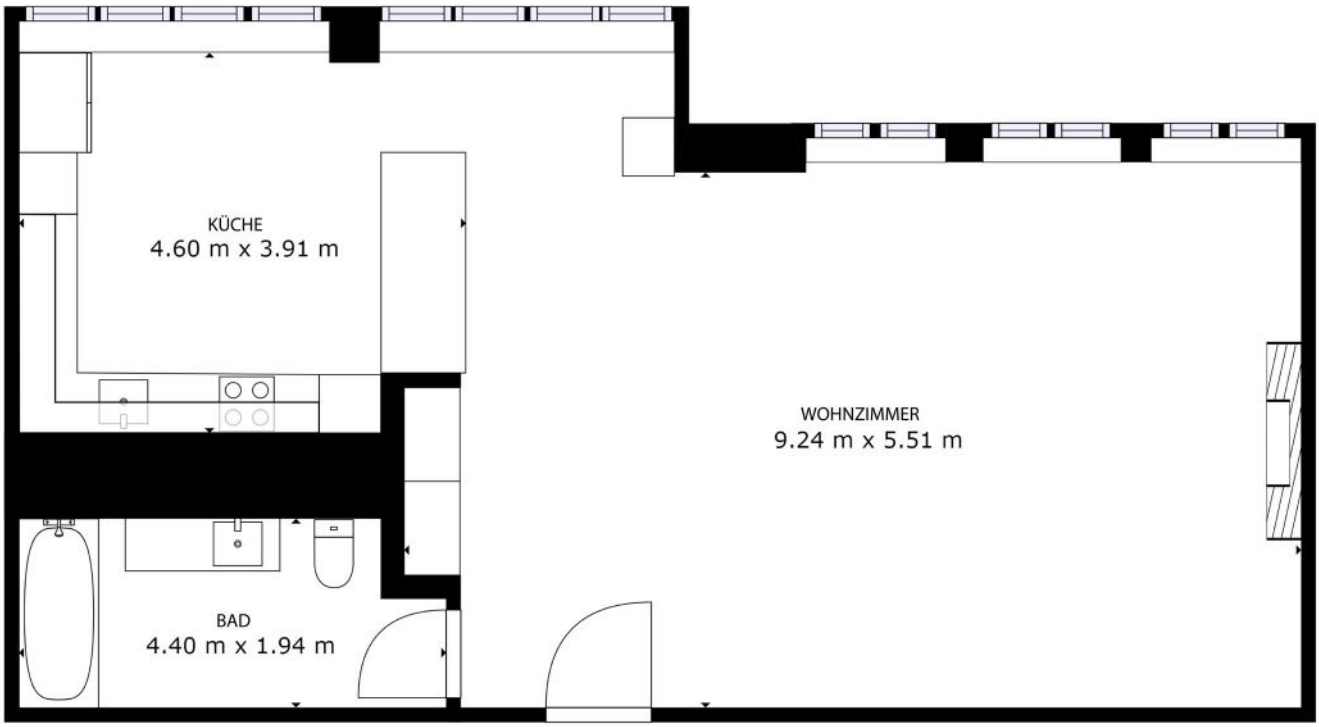
LAGE

4.2 Geräusch	3.9 Aussicht	4.9 Immissionen	4.9 Einkaufen
4.9 Bildung	4.8 Gastronomie	4.8 Gesundheit	4.7 Freizeit

QUALITÄT UND ZUSTAND

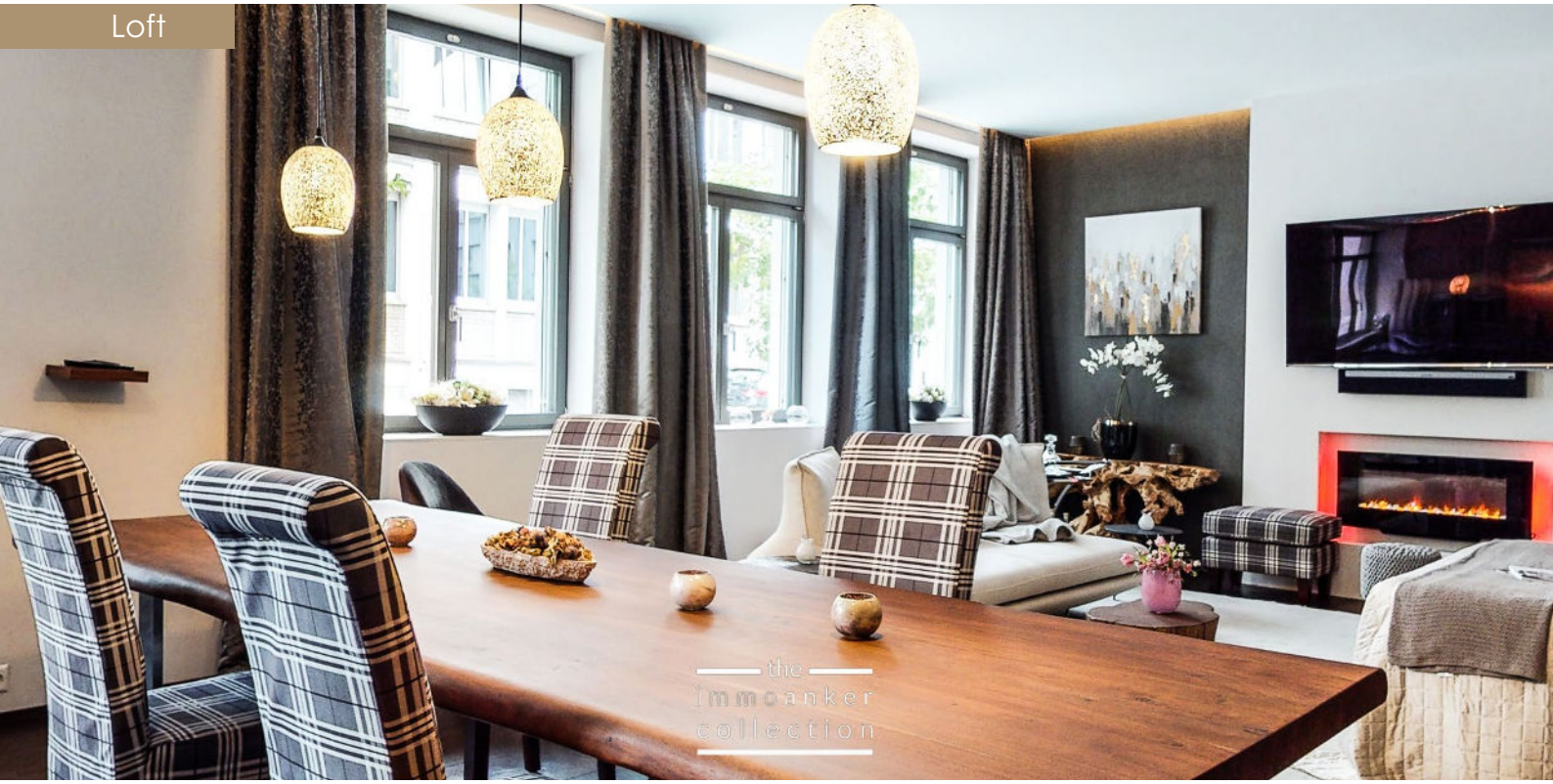
Küche	★★★★ Luxus	★★★ Neu / kürzlich Renoviert
Badezimmer	★★★★ Luxus	★★★ Neu / kürzlich Renoviert
Fussboden	★★★★ Luxus	★★★ Neu / kürzlich Renoviert
Fenster	★★★★ Luxus	★★★ Neu / kürzlich Renoviert

Grundriss



Impressionen

Loft



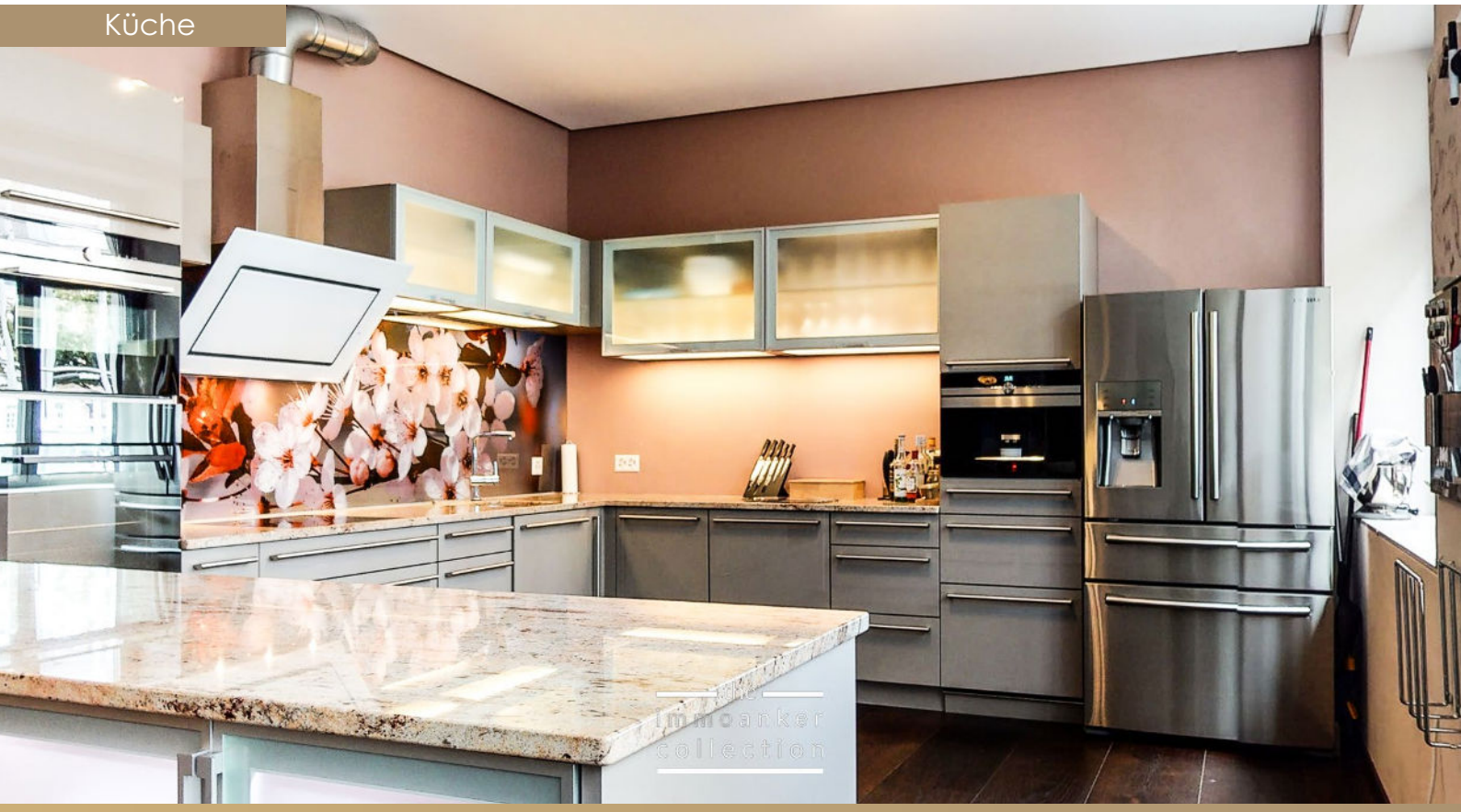
Loft

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Loft

Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Küche

Nasszelle

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Nasszelle

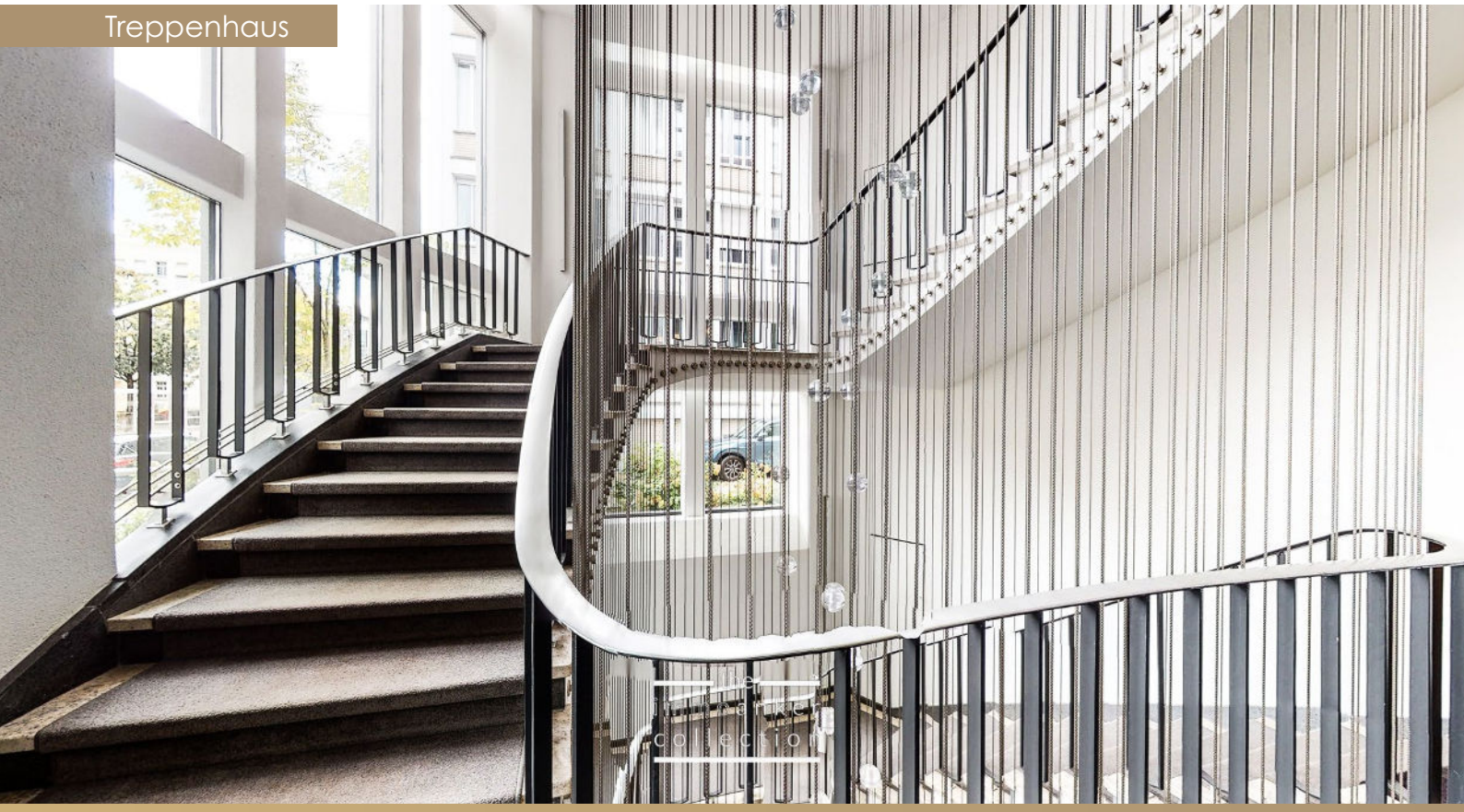
Aussen

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Eingang

Treppenhaus



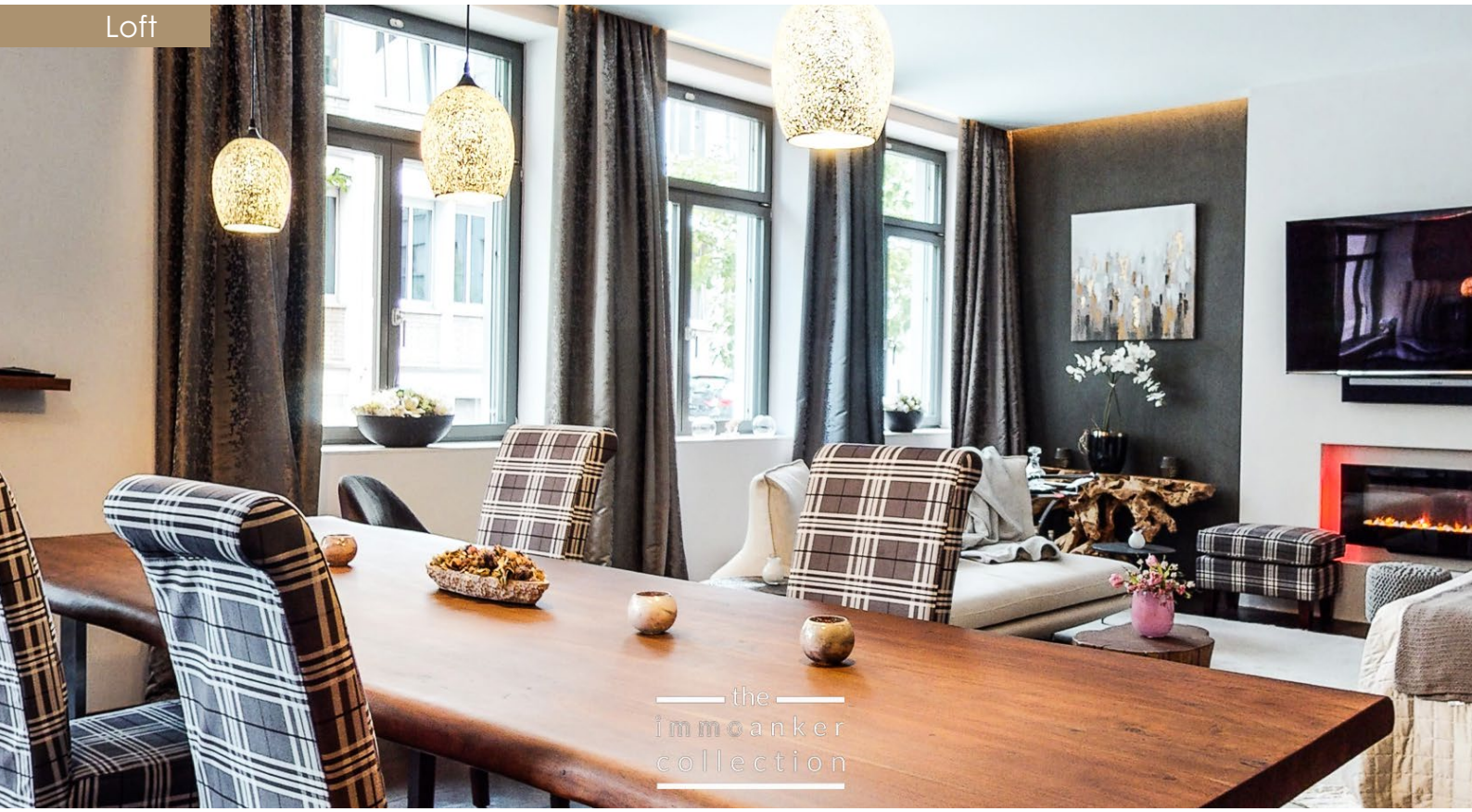
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

1 ZIMMER WOHNUNG IN ZÜRICH

Loft



Dollhouse

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

Markt

Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt

43
Tage auf dem Markt

- 1 %
Q2'20 vs Q2'21

Gesamtanzahl Angebote online

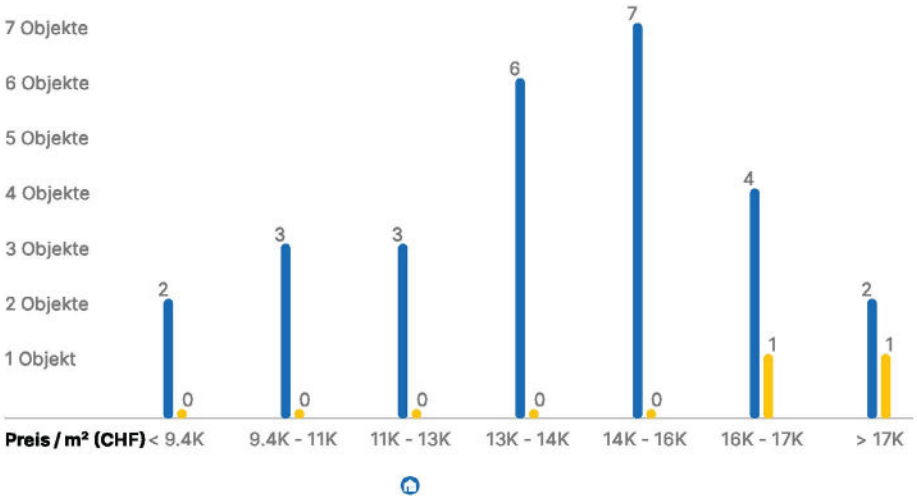
127
Gesamtanzahl Angebote online

- 0 %
Q2'20 vs Q2'21

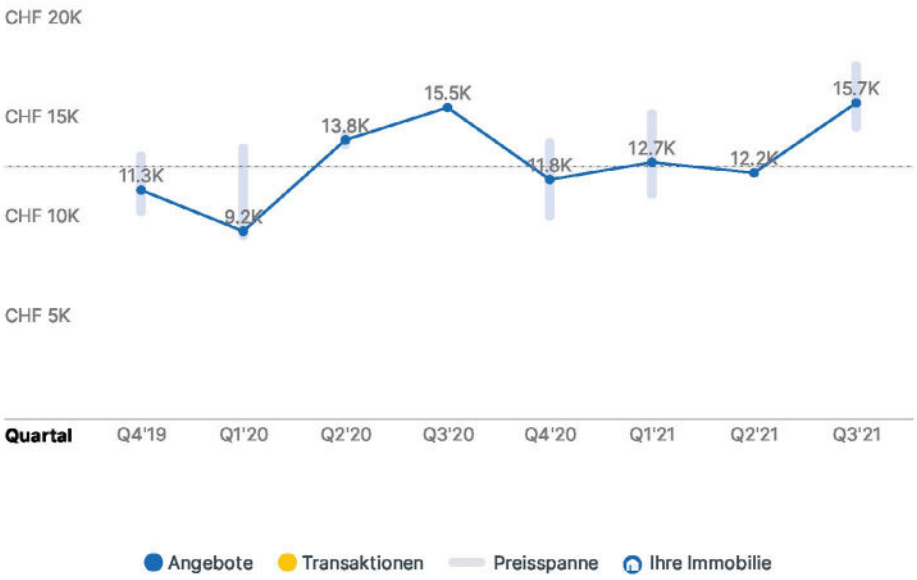
Markttrends

8048 (Postleitzahl) | Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis / m² Entwicklung

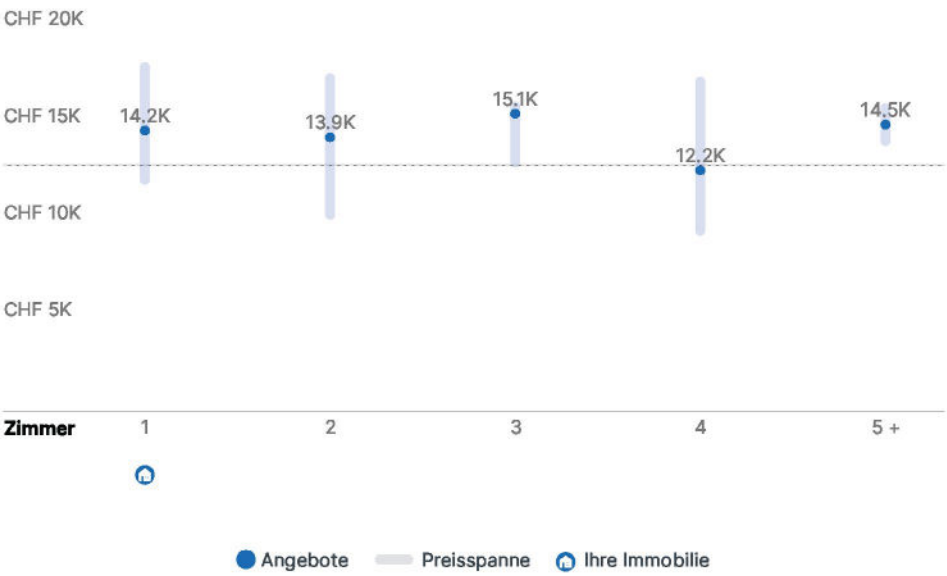


Markttrends

8048 (Postleitzahl) | Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer

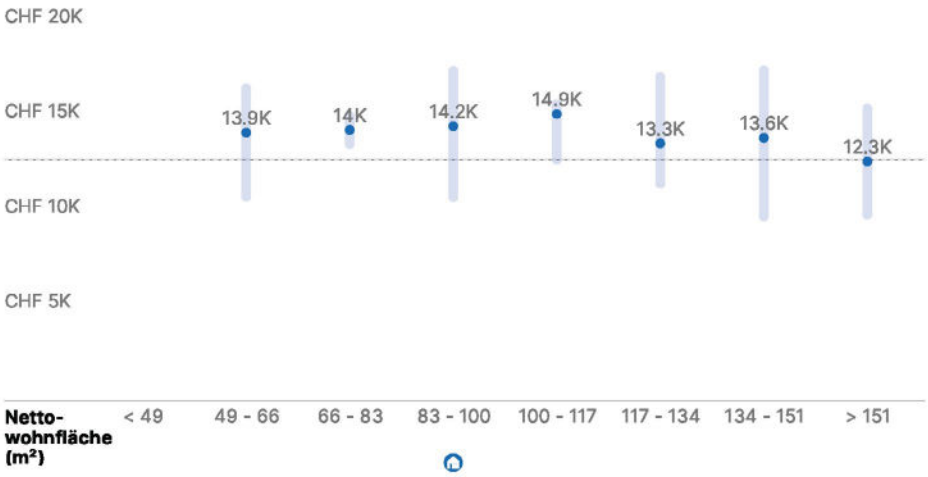
Preis / m² nach Anzahl Zimmer



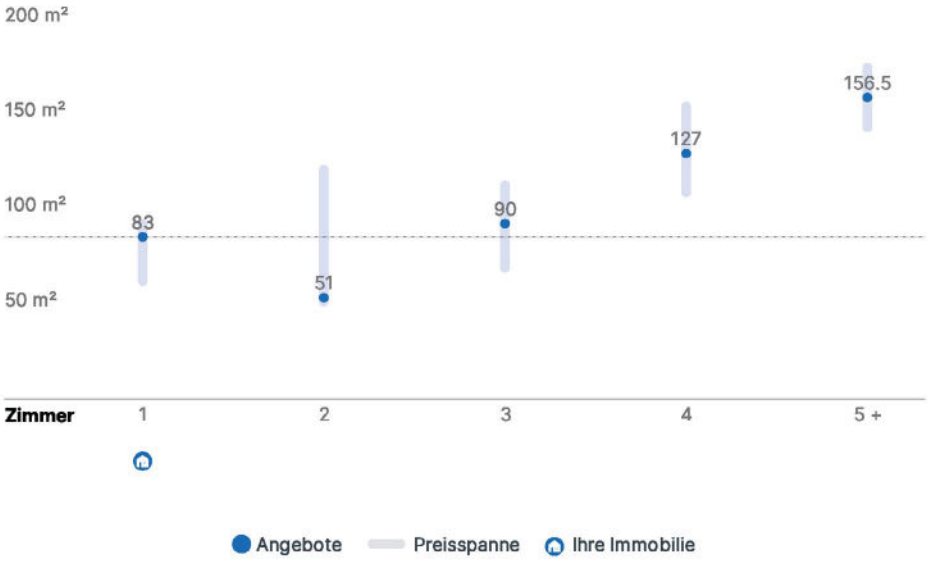
Markttrends

8048 (Postleitzahl) | Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



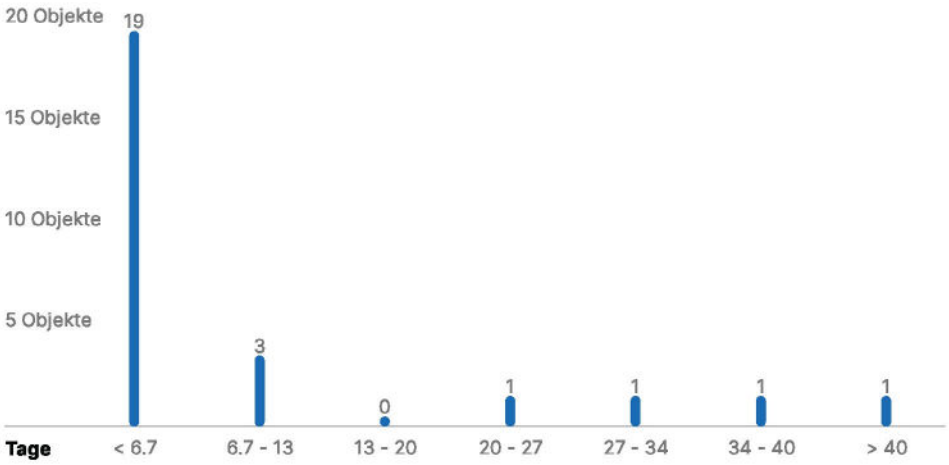
Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



Markttrends

8048 (Postleitzahl) | Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer

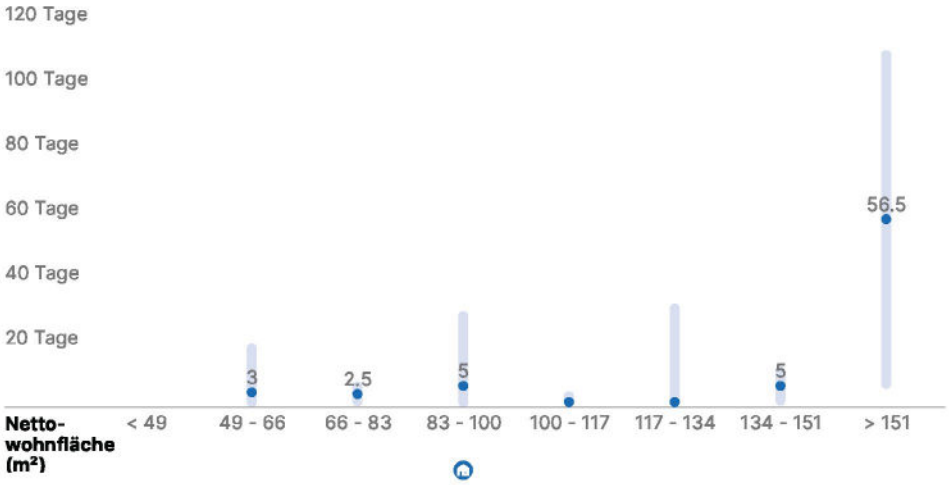


Vermarktungsdauer vs Zeit

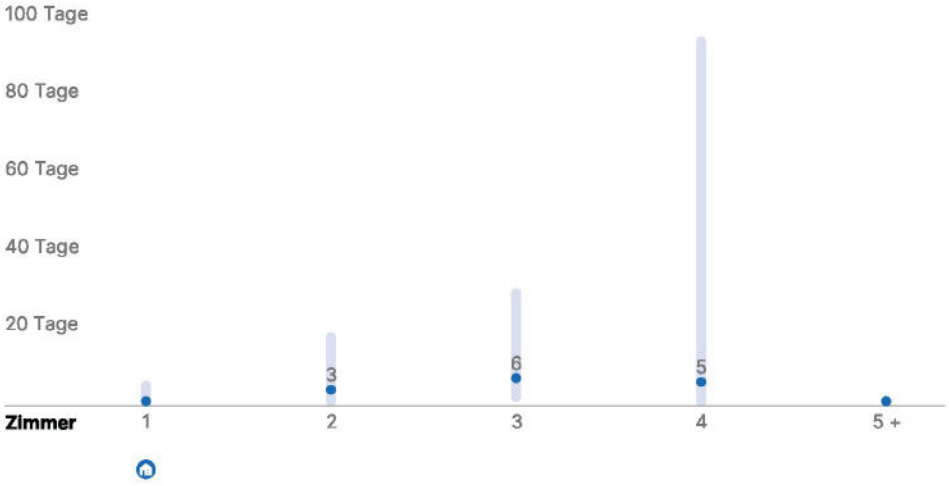
Markttrends

8048 (Postleitzahl) | Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauervs Wohnfläche



Vermarktungsdauervs Zimmer-Anzahl

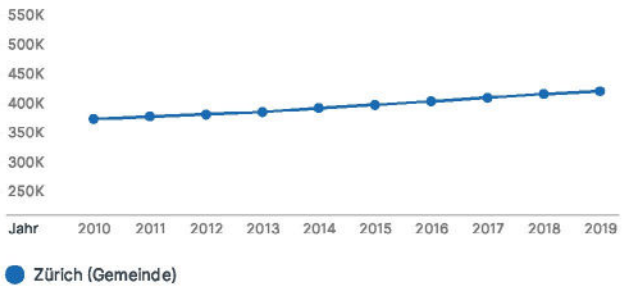


Angebote | Preisspanne | Ihre Immobilie

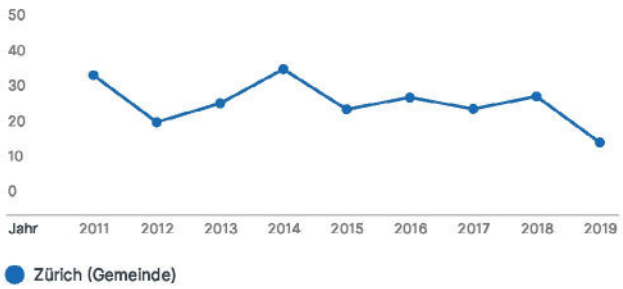
Sozio-Ökonomie › Demografie

Gebiet: Zürich (Gemeinde)

Einwohnerzahl



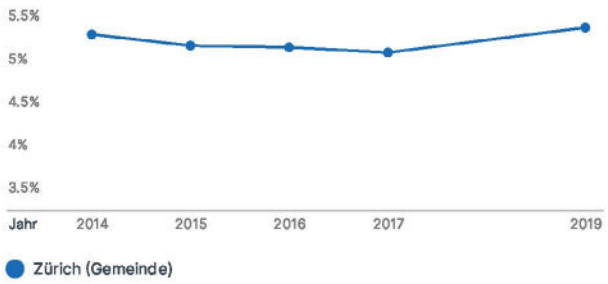
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



Sozio-Ökonomie › Wirtschaft

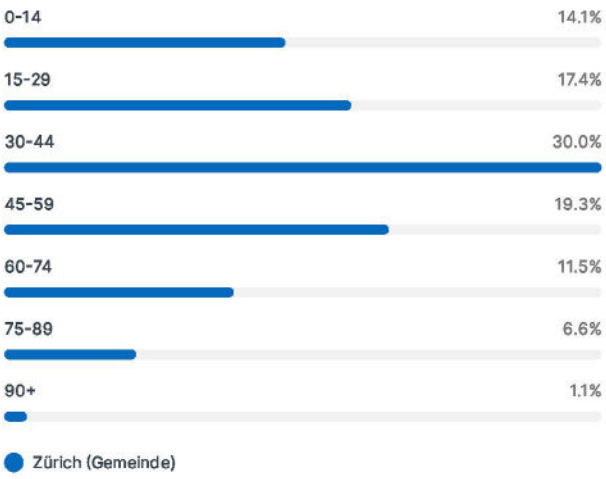
Gebiet: Zürich (Gemeinde)

Arbeitslosenquote

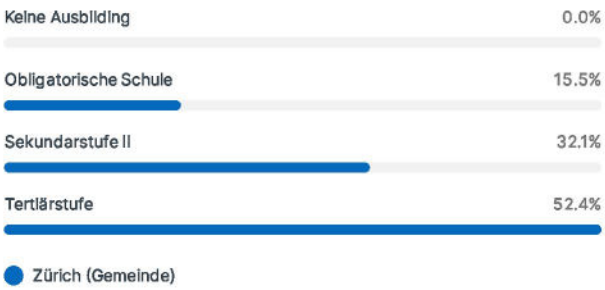


Sozio-Ökonomie › Demografie

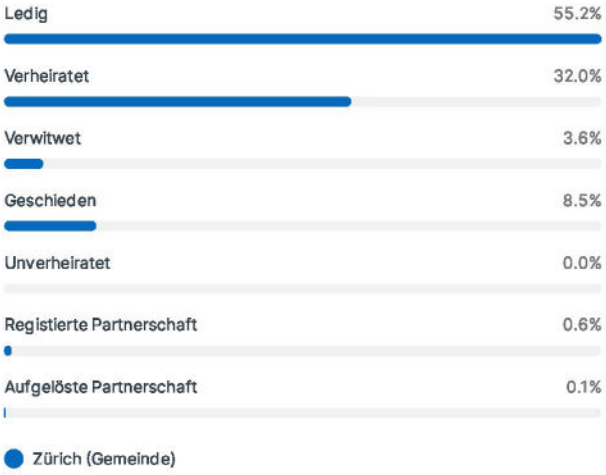
Alter (2019)



Bildungsniveau (2017)



Familienstand (2019)



Umwelt › Geräusch

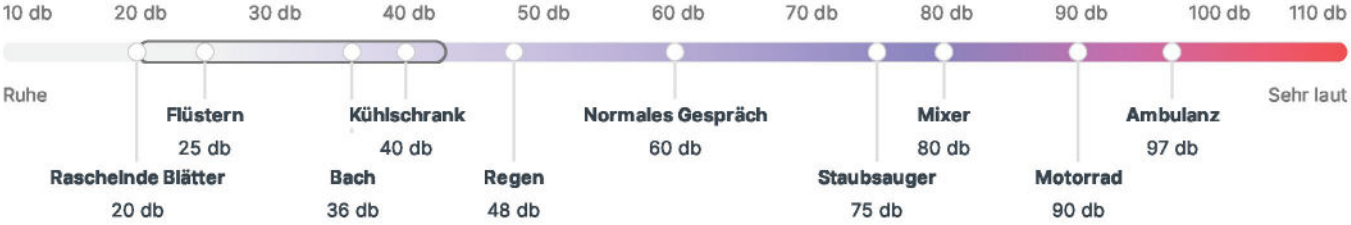
4.2

Niedriger Geräuschpegel

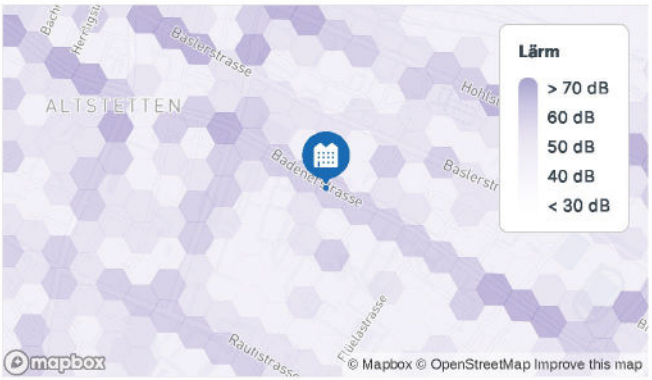
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste grosse Straße: 24 m

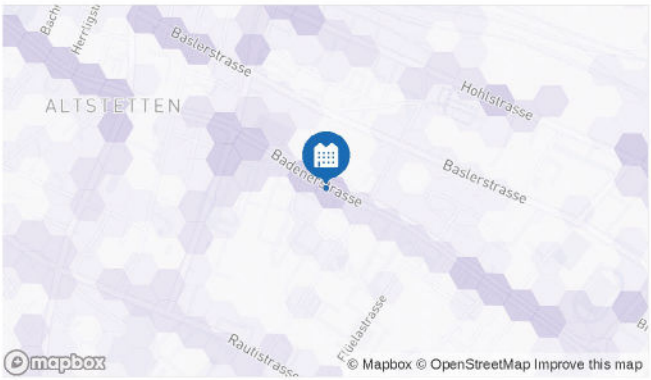
Nächste Zuglinie: 124 m



Strassenlärm

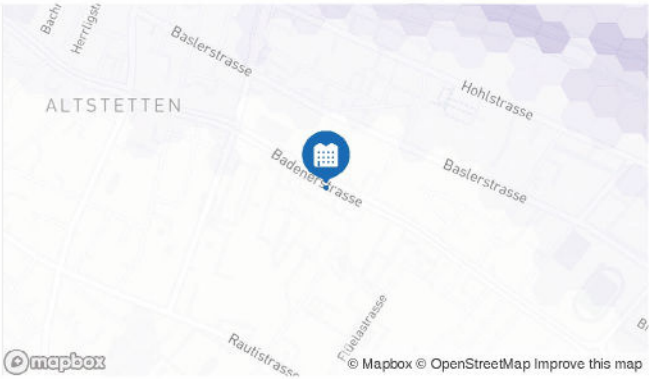


Geräuschpegel untertags 43db

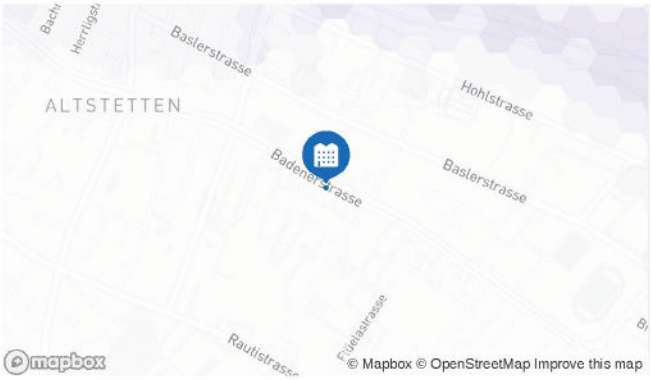


Geräuschpegel in der Nacht 35db

Zuglärm



Geräuschpegel untertags 25db



Geräuschpegel in der Nacht 20db

Umwelt › Aussicht

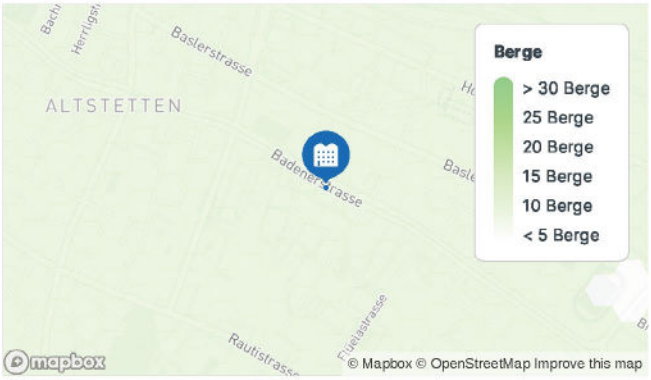
3.9

Aussicht

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

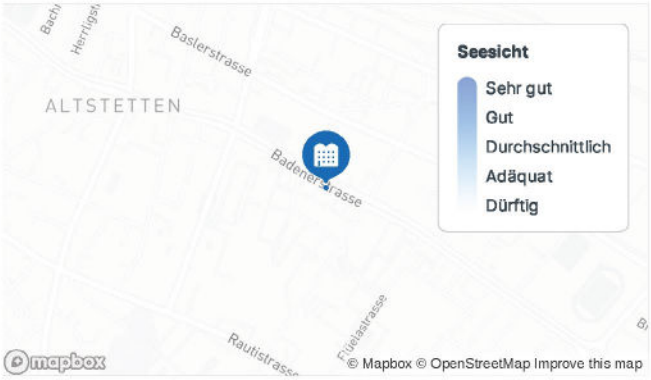
Hangneigung: 2°

Berge

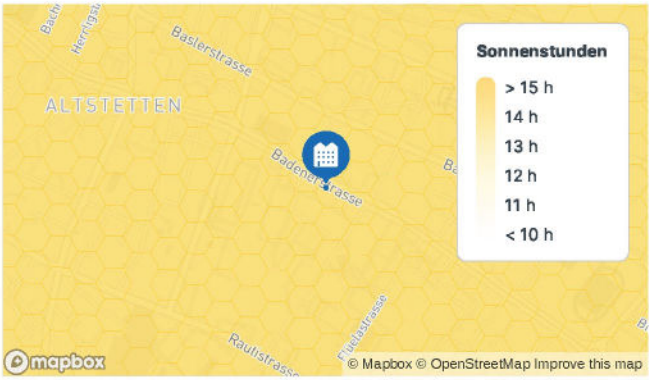


Berge 13

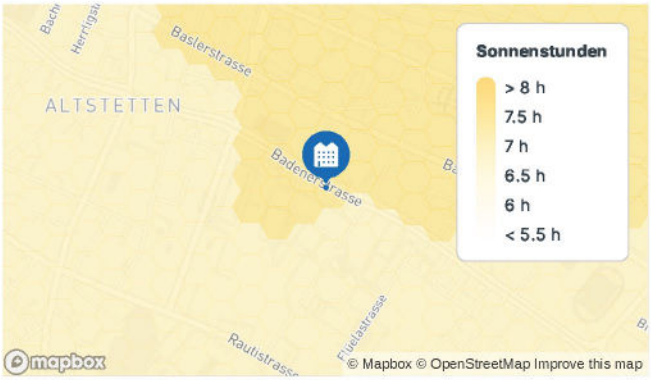
Seesicht



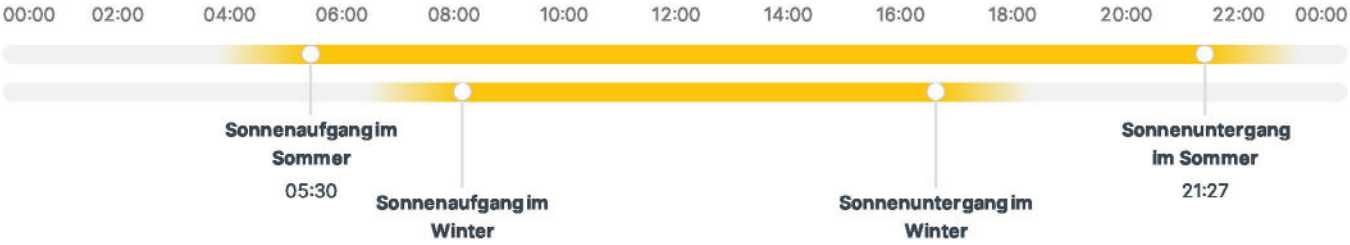
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt › Immissionen

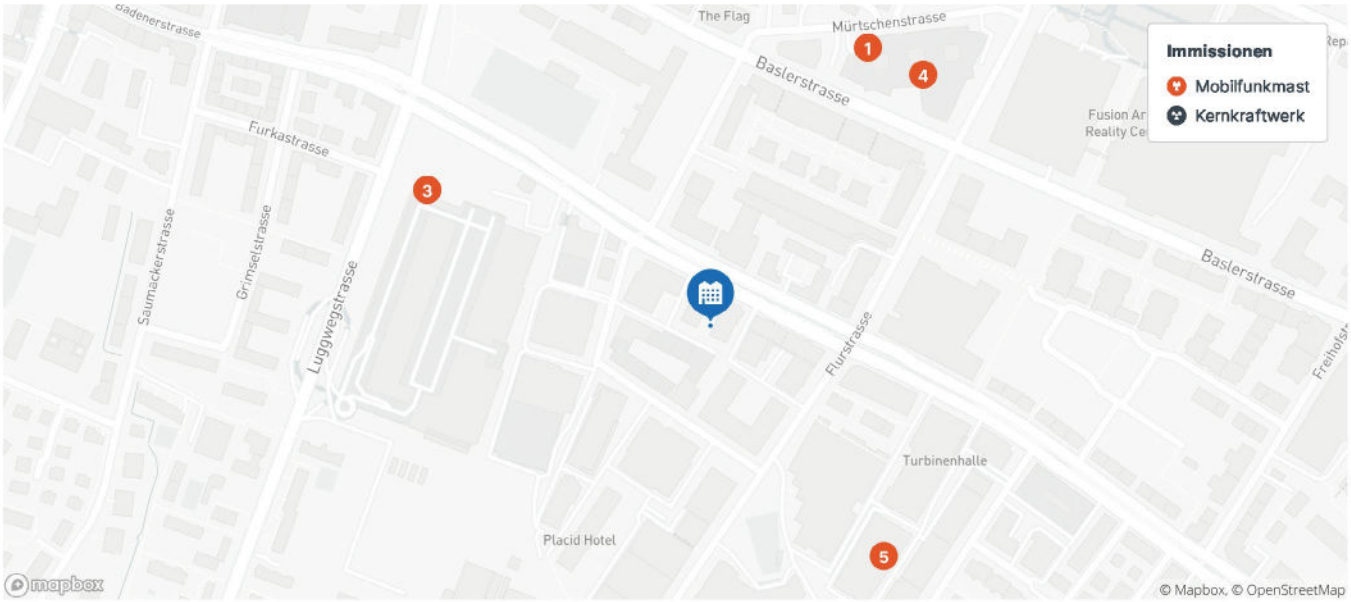
4.9

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 27 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 247 m



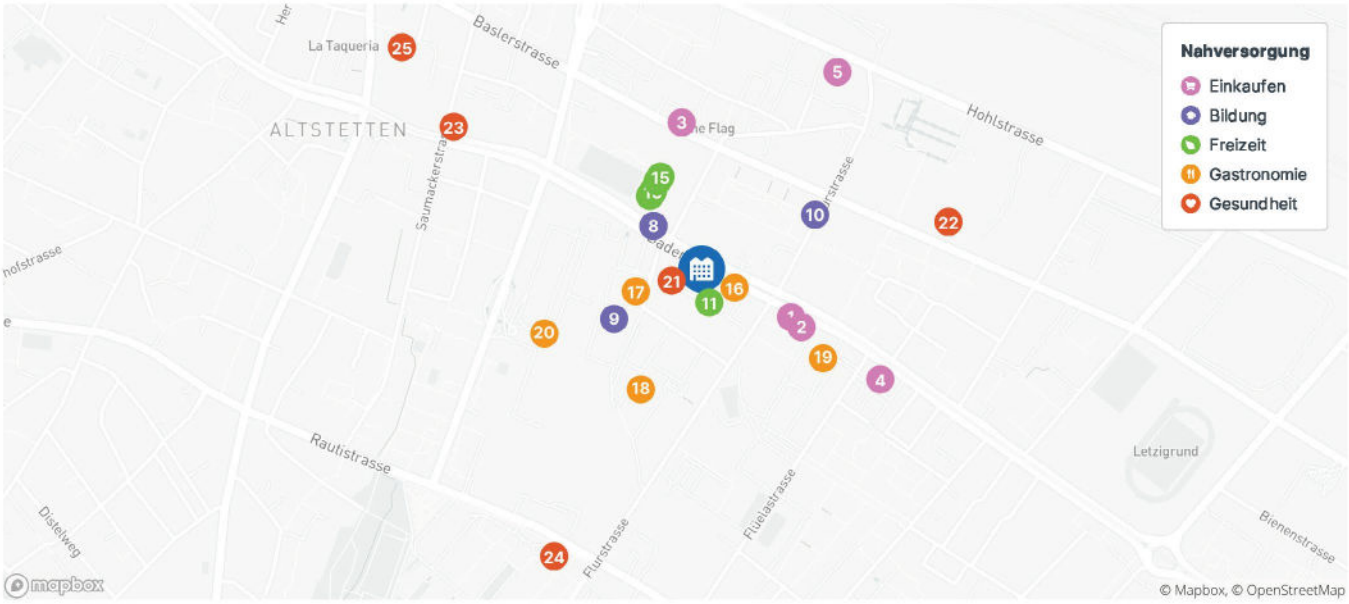
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	247 m
2	Mobilfunkmast	253 m
3	Mobilfunkmast	253 m
4	Mobilfunkmast	257 m
5	Mobilfunkmast	259 m

Kernkraftwerk

Kernkraftwerk Beznau	27 km
Kernkraftwerk Leibstadt	34 km
Kernkraftwerk Gösgen	40 km
Kernkraftwerk Mühleberg	104 km

Nahversorgung



4.9 Einkaufen

1	Coop Pronto	159 m
2	Coop Pronto	181 m
3	Importas Asian C&C	246 m
4	Aldi	332 m
5	Aldi	391 m

4.9 Bildung

6	Kindergarten Kappeli 4	110 m
7	Schulhaus Kappeli	110 m
8	Schulhaus Kappeli	110 m
9	SAE Institute Zürich	157 m
10	Kindergarten Kappeli 3	206 m

4.7 Freizeit

11	Badenerstr. 589, Zürich	46 m
12	Sport	150 m
13	Sport	155 m
14	Sport	165 m
15	Sport	170 m

4.8 Gastronomie

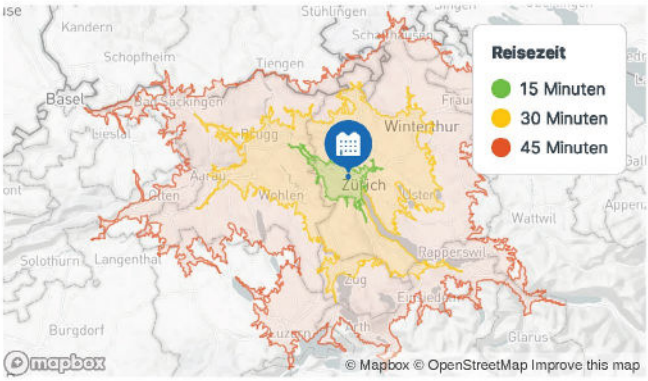
16	Marmite Tasty	56 m
17	Lunchmarket	109 m
18	Buckhuser	212 m
19	Turbinenhalle	237 m
20	VBZ Kantine	272 m

4.8 Gesundheit

21	White Smyle	49 m
22	Coop Vitality	406 m
23	Apotheke Altstetten AA2	464 m
24	Rautipraxis	510 m
25	Neumarkt Apotheke Drogerie	604 m

Erreichbarkeit

Auto



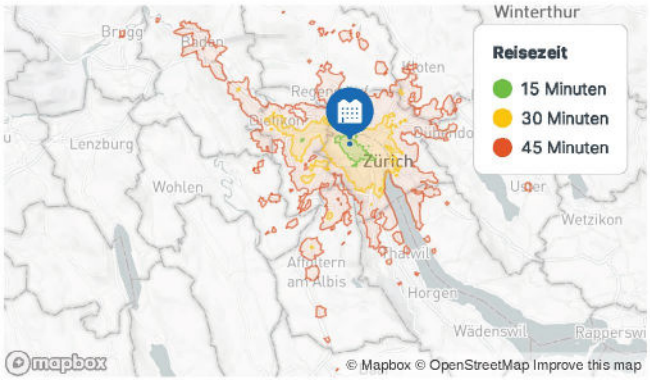
Flughafen Flughafen Zürich 9.5 km

Autobahnauffahrt 1.4 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 355 Einkaufen
- 1226 Gastronomie
- 1880 Freizeit
- 395 Bildung
- 230 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Zürich Altstetten 747 m

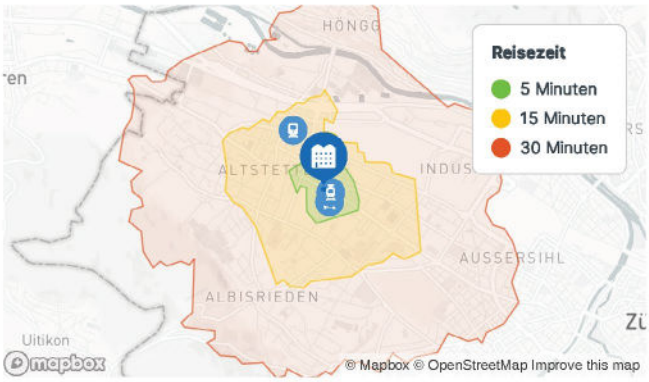
Bus Kappeli 134 m

Tram Kappeli 77 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 56 Einkaufen
- 195 Gastronomie
- 139 Freizeit
- 45 Bildung
- 24 Gesundheit

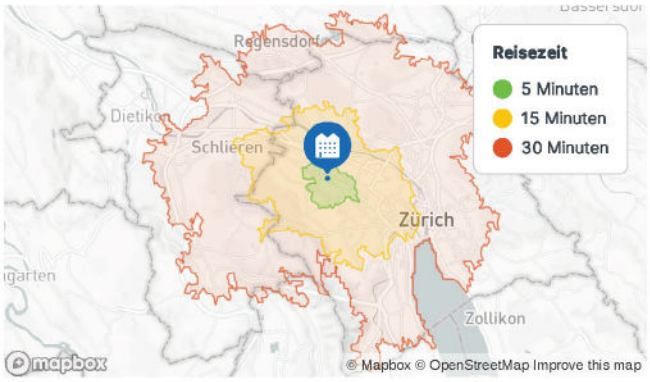
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 35 Einkaufen
- 86 Gastronomie
- 94 Freizeit
- 27 Bildung
- 17 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 183 Einkaufen
- 852 Gastronomie
- 669 Freizeit
- 192 Bildung
- 109 Gesundheit

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

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

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

2. Kaufabsicht

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. Finanzierung

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

4. Kaufzusage und Reservationsvereinbarung

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. Kaufvertrag

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

6. Beurkundung und Eigentumsübertragung

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

www.immoanker.ch info@immoanker.ch +41 (0) 44 578 48 30

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 beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschaftskauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023