

# EINZIGARTIGE, MODERNE 5.5 ZIMMER MAISONETTE ATTIKAWOHNUNG MIT VIELEN EXTRAS

Profitieren Sie bei Interesse von den attraktiven  
Zinssatzkonditionen dank Hypothekarübernahme!

VERKAUFSPREIS  
**CHF 1'075'000.-**  
(Verfügbar auf Anfrage)

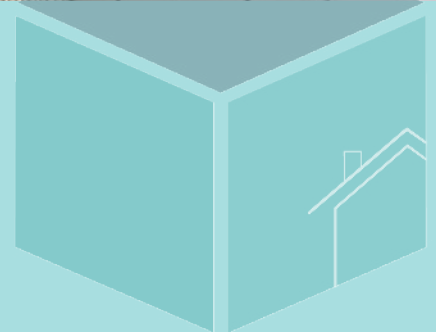


## KONTAKT ZUM OBJEKT

Name Roger Kielholz  
E-Mail [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)  
Telefon +41 44 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch) oder per Mail unter [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)



## 5.5 ZIMMER ATTIKA WOHNUNG IN ATTIKON



### ADRESSE

Menzengrüterstrasse 9, 8544 Attikon



### OBJEKTART

Attikawohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'075'000.- exklusiv Parkplätze



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

166 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2004

## LAGE DER LIEGENSCHAFT



### ADRESSE

Menzengrüterstrasse 9, 8544 Attikon



### DIE GEMEINDE ATTIKON

Die steuergünstige Gemeinde Attikon bei Wiesendangen nördlich von Winterthur ist ein idealer Ort für Familien, welche einerseits das Ländliche suchen, andererseits aber dem Puls der Stadt nahe sein möchten.

Durch die nahe Anbindung an die Autobahn (2 Km entfernt) sowie dem öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Attikon-Rickenbach, 10 Minuten zu Fuss) erreichen Sie Winterthur in 10–15 Minuten und Zürich in 30–35 Minuten. Wiesendangen liegt angrenzend nordöstlich der Stadt Winterthur.

Im Gemeindegebiet liegen ebene Landwirtschaftsflächen und kleinere, bewaldete Hügel, an deren Südhängen Weinbau betrieben wird. Das Dorfzentrum wird vom Wiesenbach, wie der Riedbach an seinem Oberlauf heisst, durchflossen und entwässert etwa die Hälfte des Gemeindegebiets.

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich Wiesendangen vom Bauerndorf zur attraktiven Wohngemeinde in der Agglomeration Winterthur. Zum Gemeindegebiet gehören auch die Aussenwachten Attikon, Buch, Menzengrüt, Bertschikon, Oberbertschikon, Gundetswil, Meisberg, Liebensberg, Gündlikon, Zünikon, Stegen, Bewangen, Sammelsgrüt und Kefikon.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wiesendangen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 6'633 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 9.9% (Kanton: 10.5%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.6% verändert (Kanton: +22.5%).

### BESCHREIBUNG

**5.5 Zimmer helle, schöne Attikawohnung mit Cheminée, neue Küche, Bad mit Whirlpool, nahe Winterthur**

#### **Naturnahes Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Stadt**

Diese moderne und bezaubernde Attikawohnung liegt im steuergünstigen Attikon bei Wiesendangen nördlich von Winterthur und ist ideal für Käufer, welche einerseits die ländliche Ruhe suchen, andererseits aber dem Puls der Stadt nahe sein möchten. Die Wohnung grenzt direkt an ein weitläufiges Natur-, Erholungs- und Freizeitparadies.

Durch die **nahe Anbindung an die Autobahn** (2 Km entfernt) sowie dem öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Attikon-Rickenbach 10 Minuten zu Fuss) erreichen Sie Winterthur in 10-15 Minuten und Zürich in 30-35 Minuten. Frauenfeld mit weiteren sehr guten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist ebenfalls in max. 15 Minuten sehr gut erreichbar.

Die **heimelige, lichtdurchflutete Wohnung** verteilt sich auf zwei weitläufige Etagen und bietet geräumige 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Rechts vom Eingangsbereich** finden Sie die grosszügige Küche sowie das Wohn- und Esszimmer mit dem ideal platzierten Cheminée, welches an kalten Tagen die wohlverdiente Wärme zum gemütlichen Beisammensein bietet.

**Die Küche**, eines der grossen Highlights der Wohnung, wurde im 2015 komplett renoviert und ist bis ins letzte Detail durchdacht und konzeptioniert. Der Induktionsherd (mit 5 Kochplatten), der Steamer und separate Backofen sowie der moderne Dampfabzug lassen das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen.

**Links vom Eingangsbereich** befinden sich 3 geräumige Zimmer und ein grosses Badezimmer im Top-Zustand. Eines der Zimmer wurde als Büro mit **massangefertigten Einbauschränken ausgestattet** und eignet sich **perfekt für das Home-Office**.

Der Grundriss in diesem Bereich bietet eine ideale Trennung Schlafen/Wohnen.

Über der **breiten Buchenholztreppe** gelangt man in den oberen Bereich. Dieser, mit Buchenparkett ausgestattet, verfügt über eine **grosse Galerie**, ebenfalls mit massangefertigten Einbauschränken. Ein unabhängiges Badezimmer in Top-Zustand mit **Badewanne (Whirlfunktion)**, Dusche/WC und Doppellavabo sowie ein grosses Schlafzimmer runden das grosszügige Angebot ab.

Die wunderschönen Sonnenuntergänge auf dem **gemütlichen Balkon** sind immer wieder ein Erlebnis.

In der Tiefgarage warten bereits zwei Parkplätze à je CHF 35'000.- auf Ihre Fahrzeuge. Eine eigene Steckdose für ein Hybridfahrzeug oder für einen Staubsauger ist vorhanden.

Die **Pelletheizung** wurde 2020 ersetzt und hält in der heutigen Energiekrise die Kosten in einem vernünftigen Rahmen.

Der **neu konzipierte Kinder-Spielplatz** wird gerade an die neusten Sicherheitsrichtlinien angepasst und umgebaut.

Kinder werden bis und mit zur 3. Klasse mit dem Schulbus zur Schule gebracht. Danach ist die Schule (bis und mit Oberstufe) in wenigen Minuten mit dem Velo erreichbar.

## RAUMKONZEPT

### 1. Dachgeschoss

Küche	10 m <sup>2</sup>
Ess- Wohnzimmer	38 m <sup>2</sup>
Zimmer/Büro	15 m <sup>2</sup>
Zimmer	15 m <sup>2</sup>
Zimmer	11 m <sup>2</sup>
Nasszelle	5 m <sup>2</sup>
Balkon	10 m <sup>2</sup>

### 2. Dachgeschoss

Galerie	23 m <sup>2</sup>
Zimmer	21 m <sup>2</sup>
Nasszelle	8 m <sup>2</sup>

### Untergeschoss

Keller, Waschraum und Garage

## DETAILBESCHREIB

## ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	6
Etagen	2
Baujahr	2004
Renovationsjahr	2015
Zustand	Neuwertig
Wärmeerzeugung	Pelletheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## FLÄCHEN

Nettowohnfläche	166 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	10 m <sup>2</sup>
Wertquote	98/1000
Gebäudevolumen	4'772 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Cheminée
- Garage
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift

## ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'075'000.-
Nebenkosten	CHF 6'000.- / Jahr
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'252'801.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 525'000.-
Eigenmietwert	CHF 19'900.-
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'000.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 40'000.-
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2021

## ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	CHF 35'000.-
1 x Tiefgarage	CHF 35'000.-

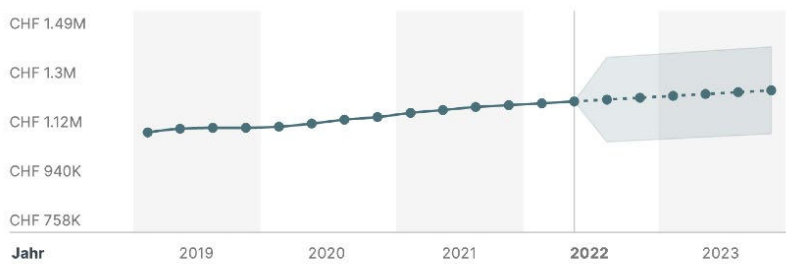
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Ruhig
- Tumbler
- Waschmaschine
- Virtuelle Besichtigung

## 5.5 ZIMMER ATTIKA WOHNUNG IN ATTIKON

### LAGE



### WERTENTWICKLUNG



**+ 9.22 %** (+CHF 101K)  
In den letzten 3 Jahren

**+ 2.72 %** (+CHF 31.7K)  
Seit letztem Jahr

**+ 2.30 %** (+CHF 27.5K)  
Prognose für das nächste Jahr

### QUALITÄT UND ZUSTAND

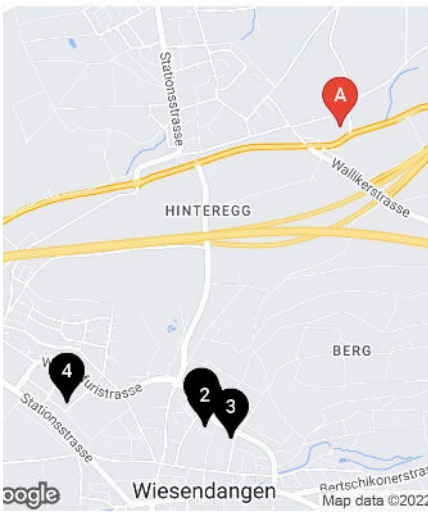
<b>Küche</b>	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
<b>Badezimmer</b>	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
<b>Fussboden</b>	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten
<b>Fenster</b>	★★★★☆ Gehoben	★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

### ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

15% der Gebäude in Zürich (Kanton) sind billiger

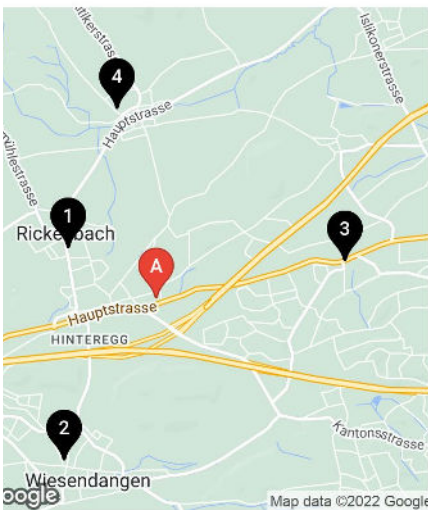
85% sind teurer

**DIE INFRASTRUKTUR**



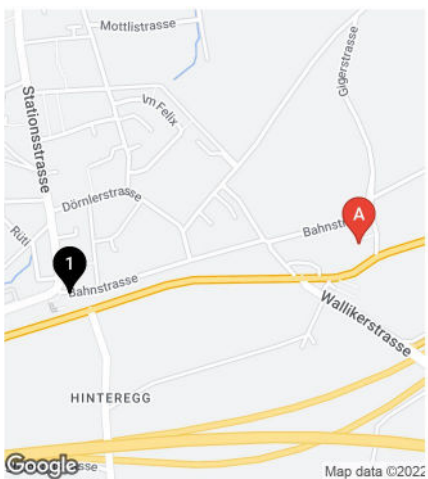
**Schulen und Ausbildungsstätten**

<b>1 Primarschulhaus Wyberg</b> 1.5 km	25'	9'	3'
<b>2 Primarschulhaus Gässli</b> 1.5 km	26'	9'	3'
<b>3 Kindertagesstätte KIWI (Mittag...)</b> 1.5 km	28'	9'	3'
<b>4 Kindergarten Lüss</b> 1.8 km	29'	9'	4'



**Einkauf**

<b>1 Volg Sulz mit Metzgerei Stalder</b> 947 m	16'	4'	3'
<b>2 Coop Supermarkt Wiesendang...</b> 1.8 km	28'	9'	4'
<b>3 Volg-Laden Gundetswil</b> 1.8 km	22'	5'	2'
<b>4 Volg Rickenbach</b> 1.8 km	25'	6'	4'

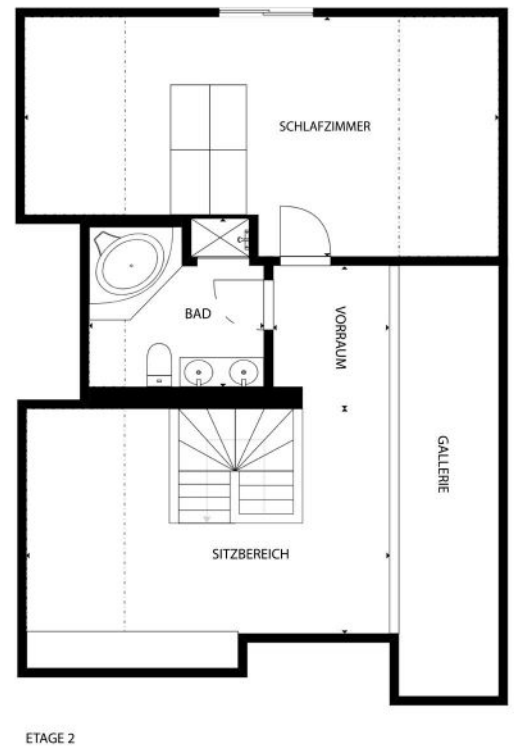
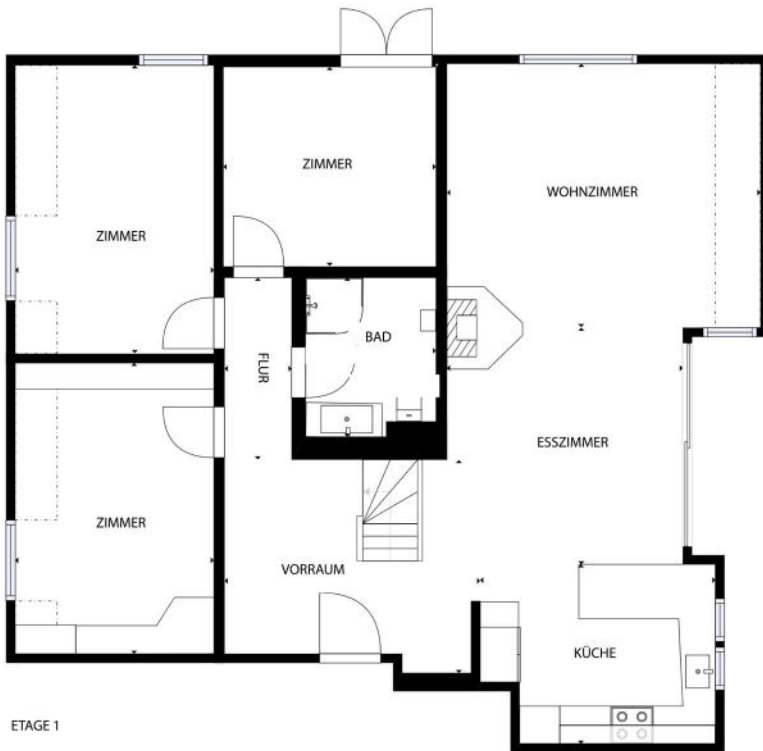


**Öffentlicher Verkehr**

<b>1 Rickenbach Attikon, Bahnhof</b> 734 m	12'	4'	2'



## GRUNDRISS



INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



Küche

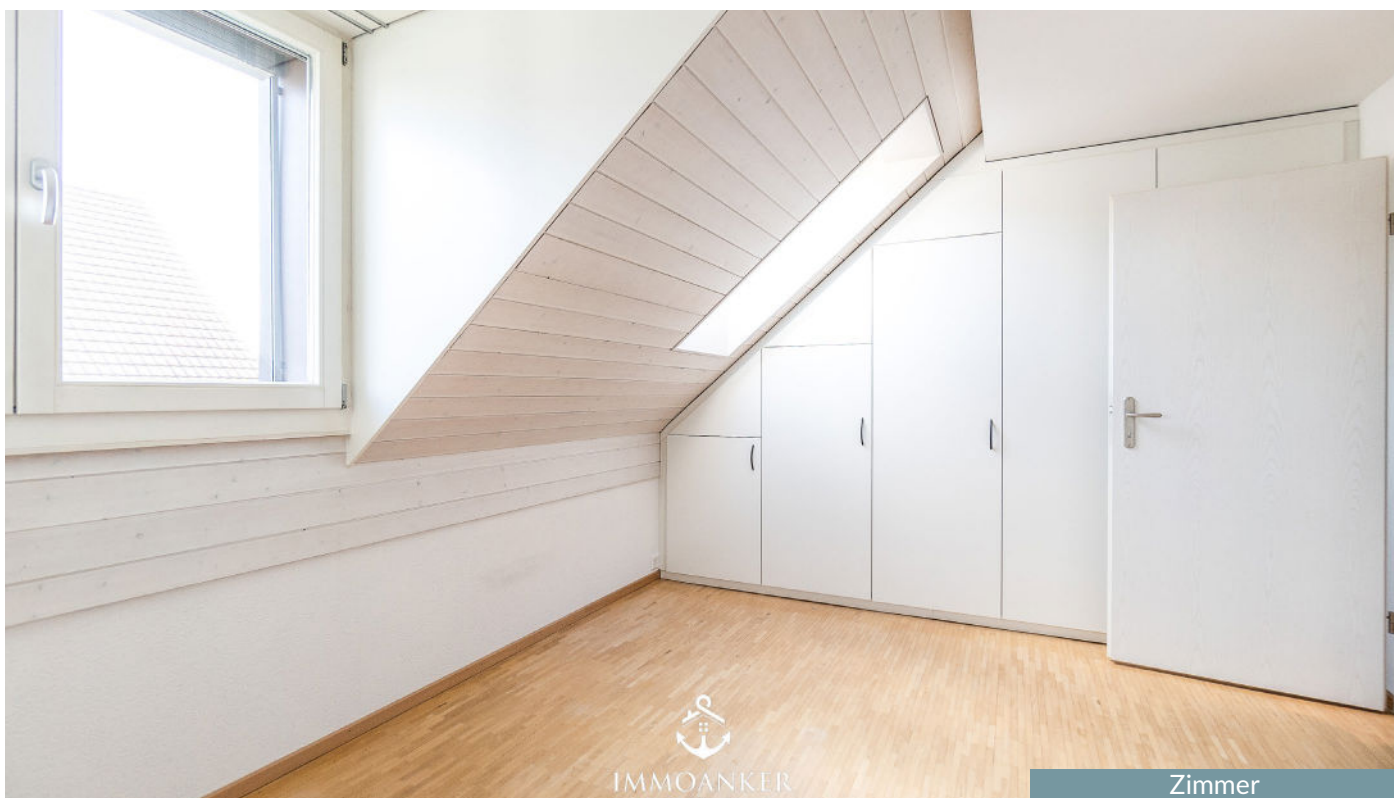


Küche



Zimmer

INNENANSICHT



INNENANSICHT



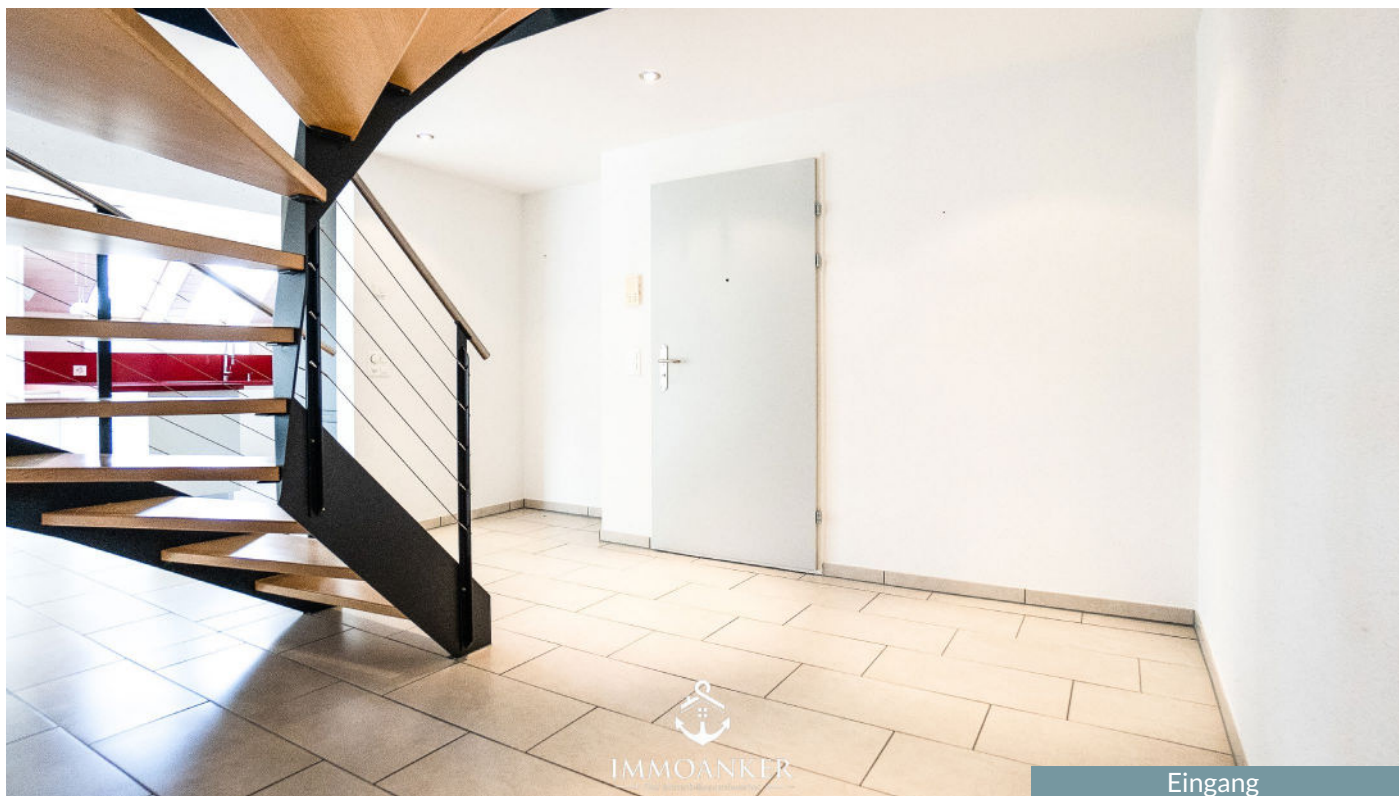
INNENANSICHT



INNENANSICHT



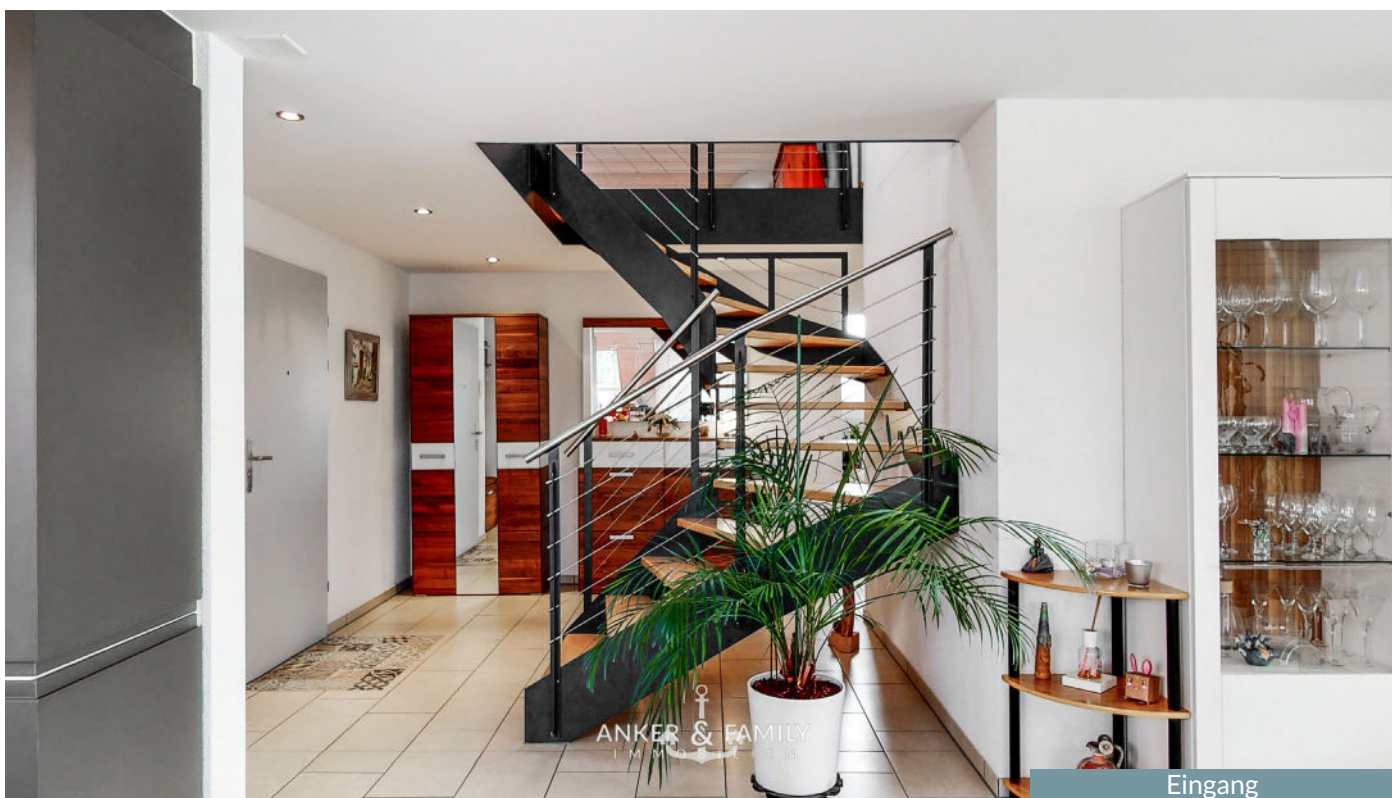
Nasszelle



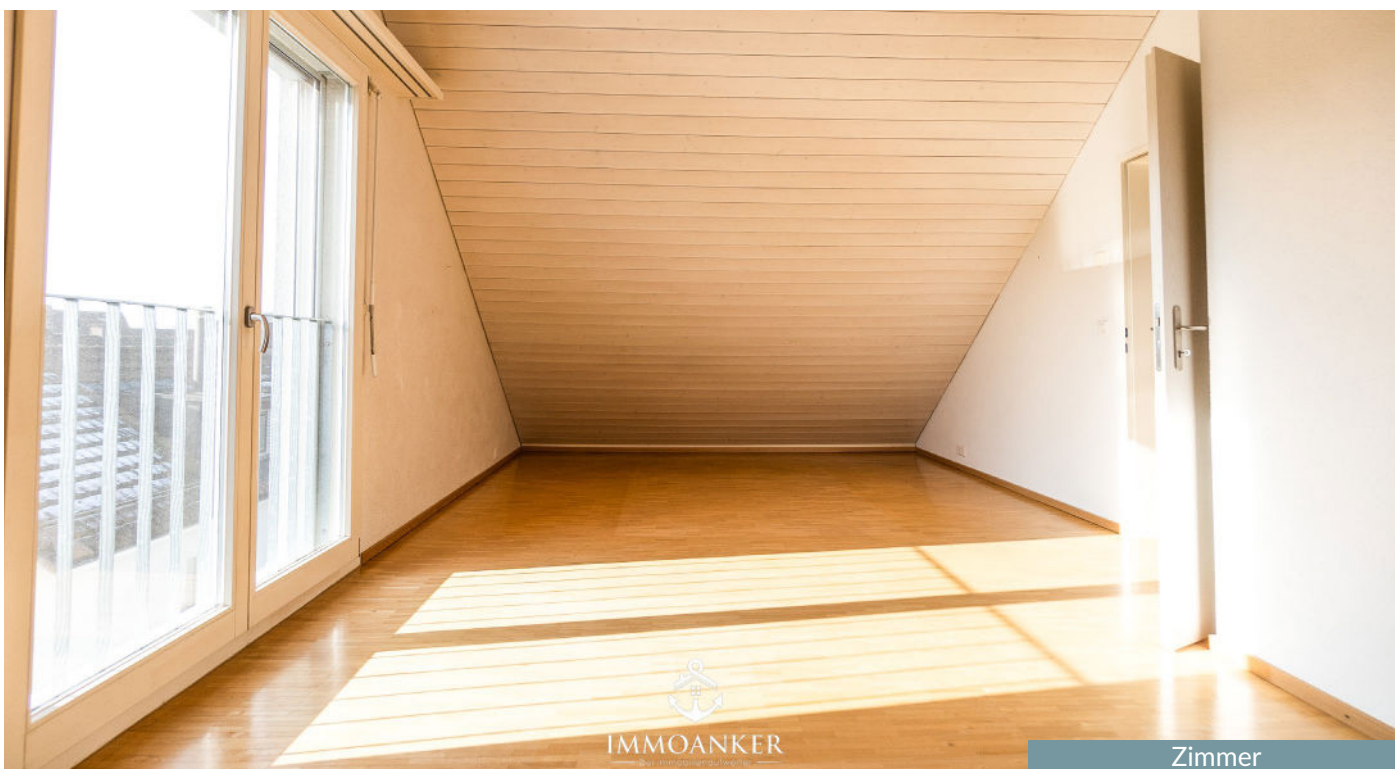
Eingang



INNENANSICHT



INNENANSICHT



## AUSSENANSICHT



## Markt



### Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



**45**

Tage auf dem Markt

**- 1 %**

Q4'20 vs Q4'21

### Gesamtanzahl Angebote online



**189**

Gesamtanzahl Angebote online

**- 1 %**

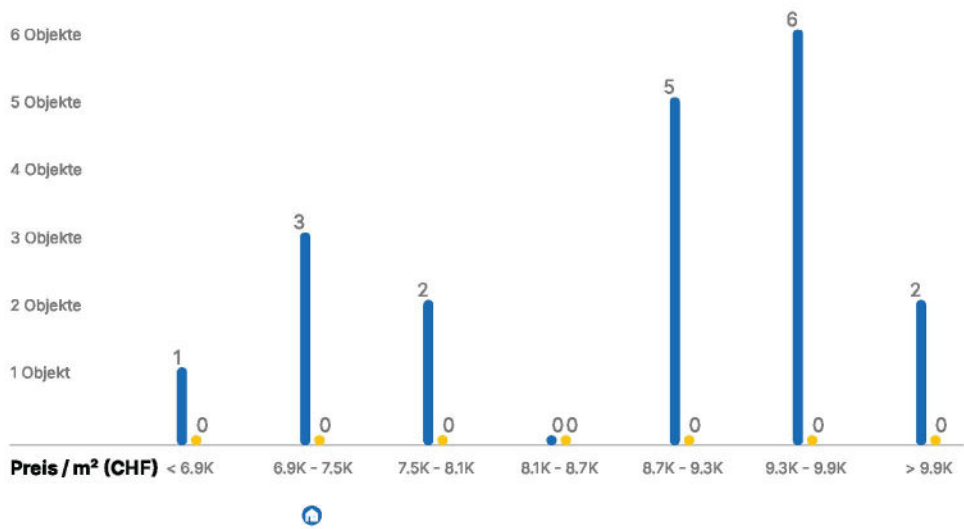
Q4'20 vs Q4'21

## Markttrends

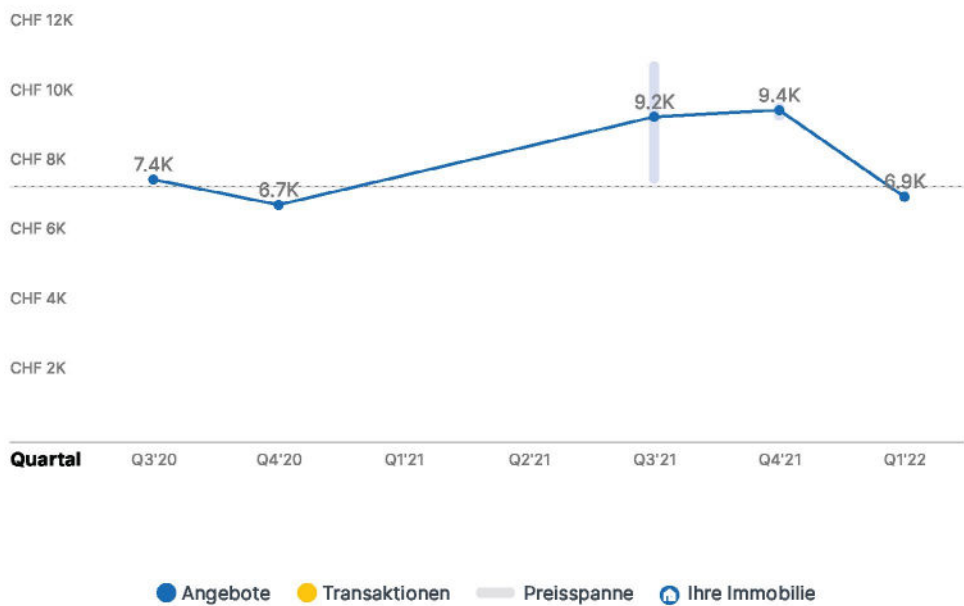
8544 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung



### Preis / m<sup>2</sup> Entwicklung

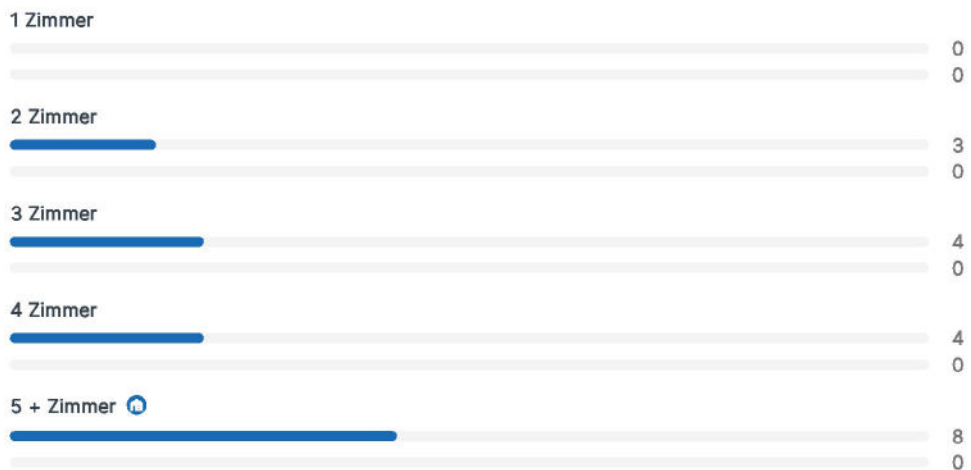


## Markttrends

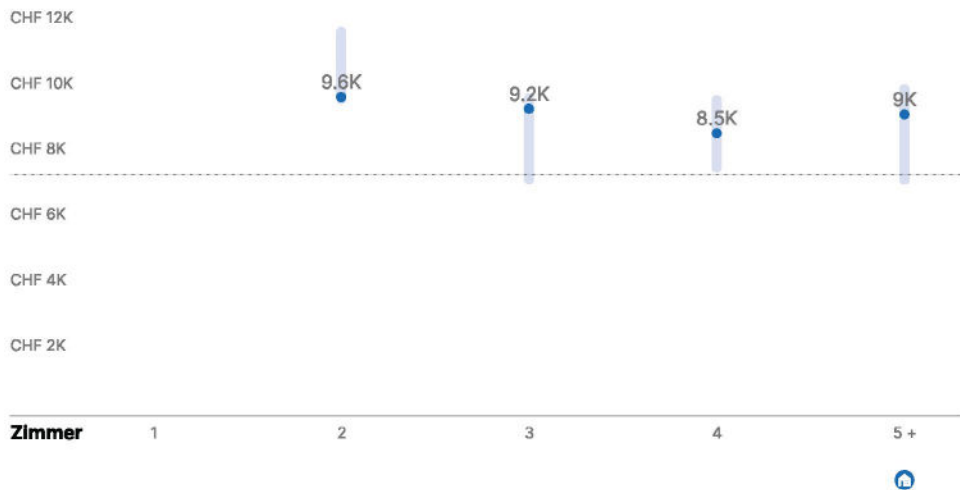
8544 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



### Preis / m<sup>2</sup> nach Anzahl Zimmer



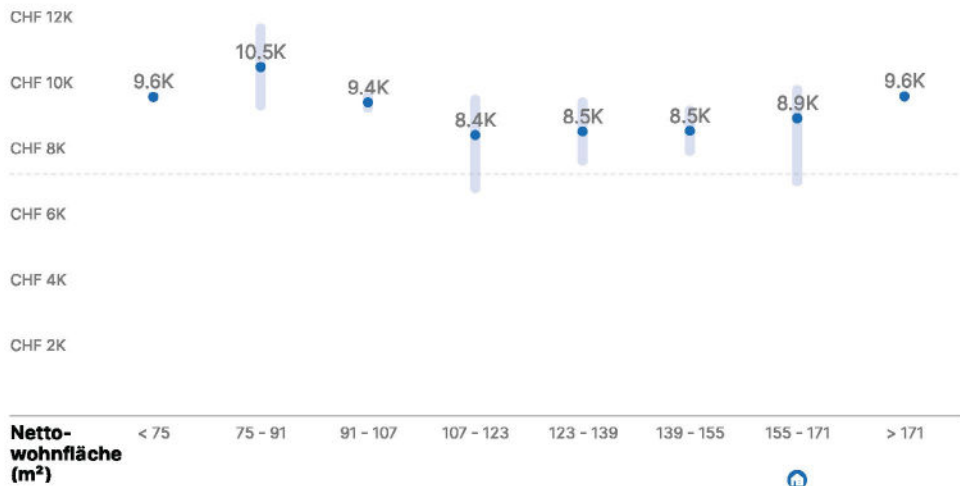
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

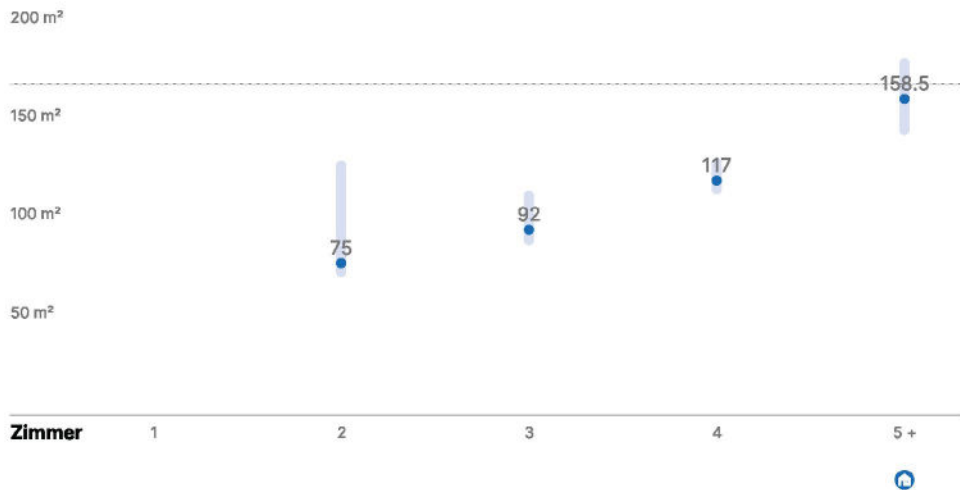
8544 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> nach Wohnfläche



### Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



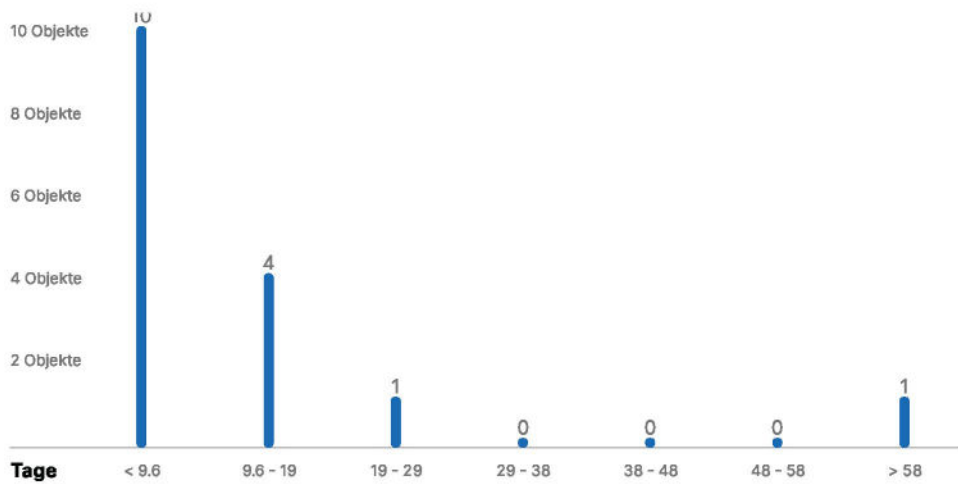
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

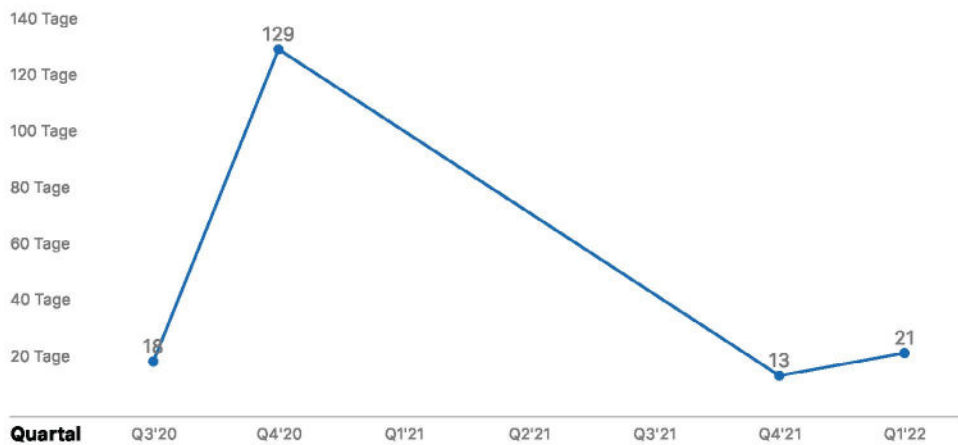
8544 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer



### Vermarktungsdauers vs Zeit



● Angebote    — Preisspanne    🏠 Ihre Immobilie

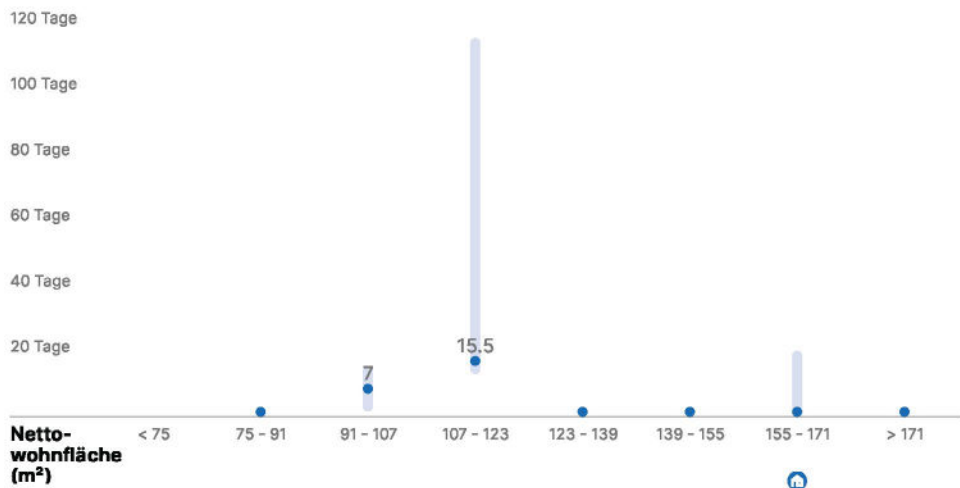


## Markttrends

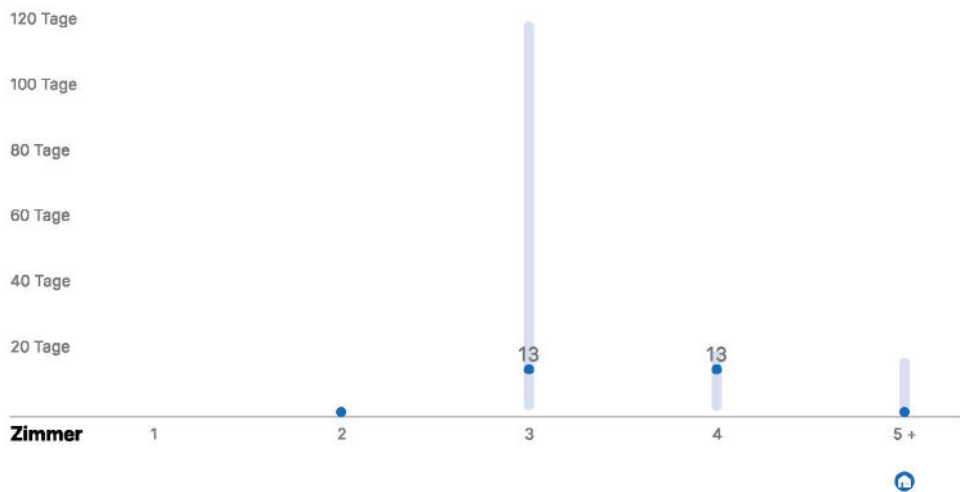
8544 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



### Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

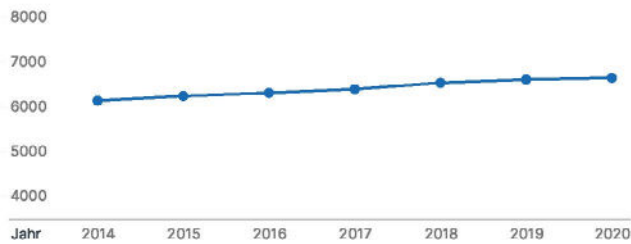


● Angebote    — Preisspanne    ● Ihre Immobilie

## Sozio-Ökonomie > Demografie

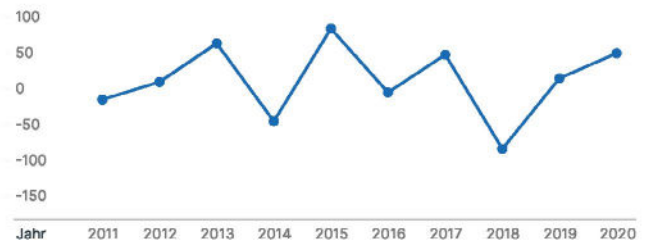
Gebiet: Wiesendangen (Gemeinde)

Einwohnerzahl



● Wiesendangen (...)

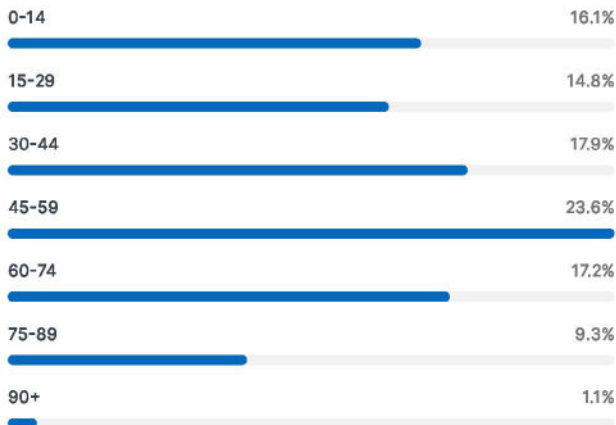
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Wiesendangen (...)

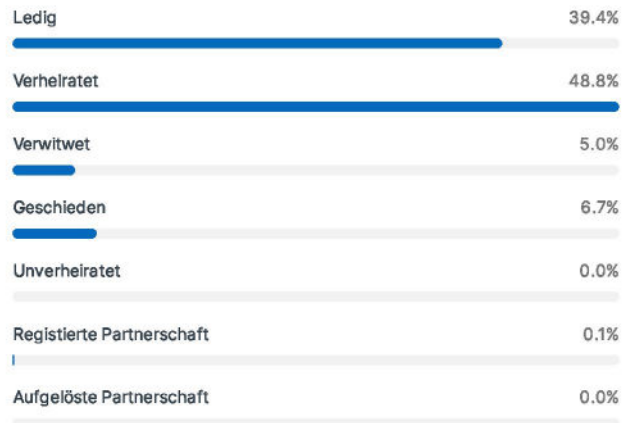
## Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Wiesendangen (...)

Familienstand (2020)



● Wiesendangen (...)

## Umwelt > Geräusch

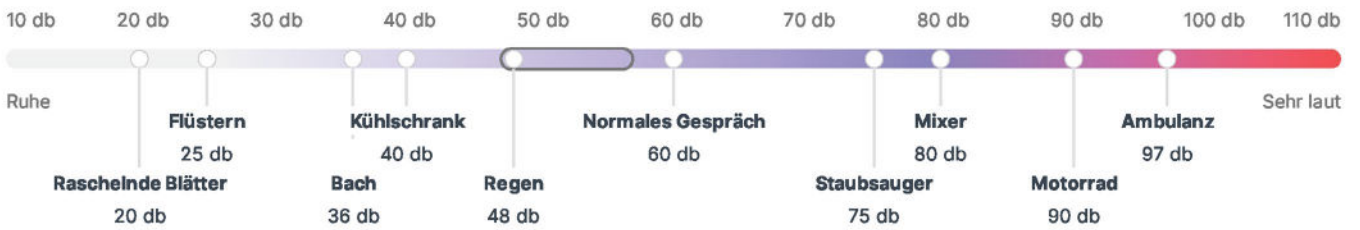


### Mittlerer Geräuschpegel

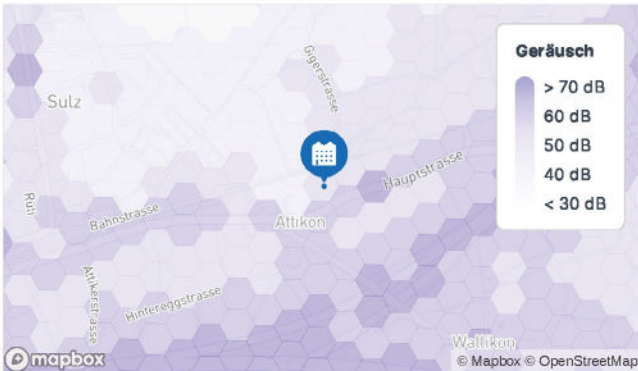
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste grosse Straße: 49 m

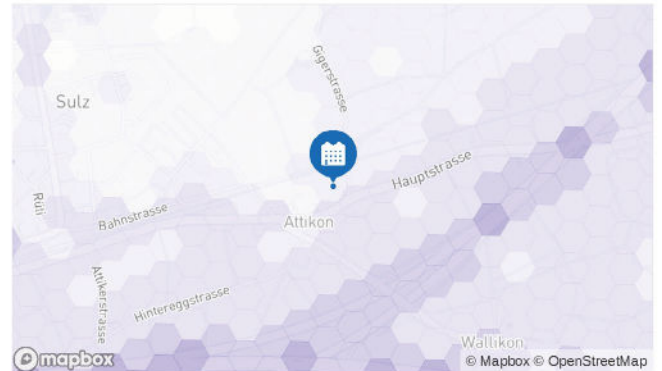
Nächste Zuglinie: 54 m



### Strassengeräusche

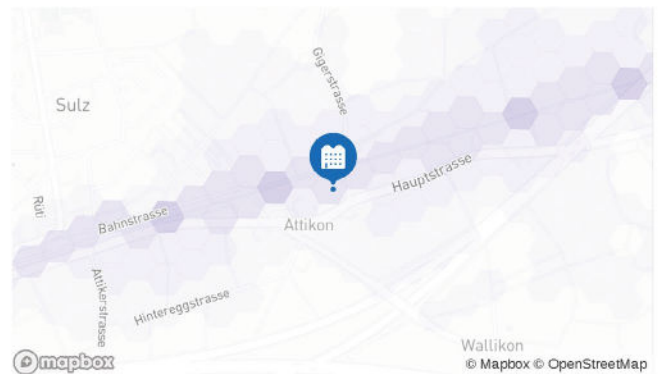
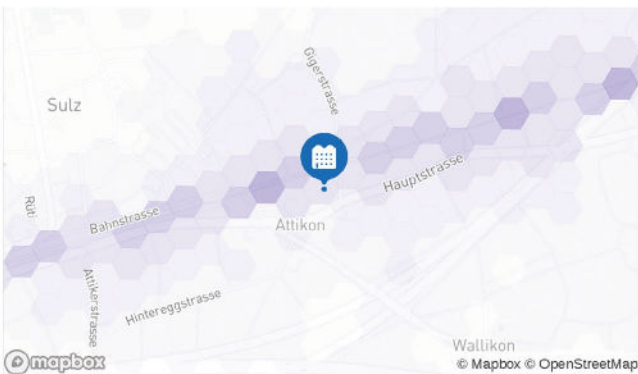


Geräuschpegel untertags 57db




Geräuschpegel in der Nacht 47db

### Zugeräusch



## Umwelt > Aussicht

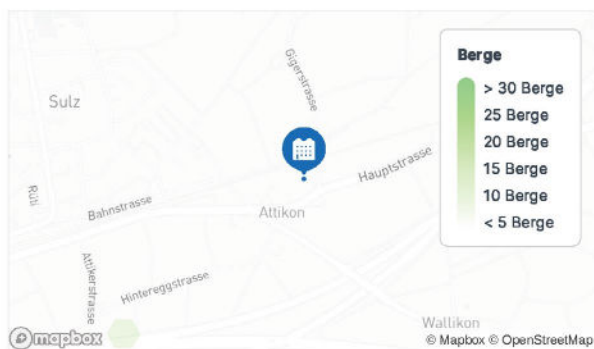


**Aussicht**

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

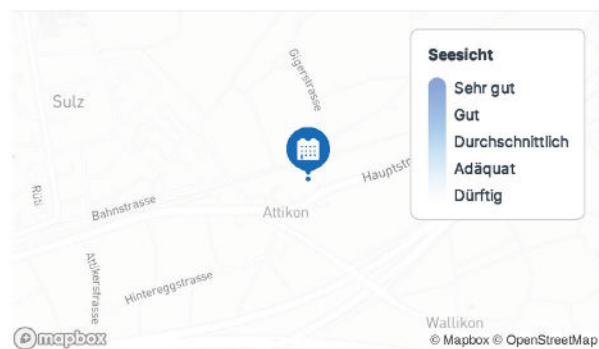
**Hangneigung: 2°**

### Berge

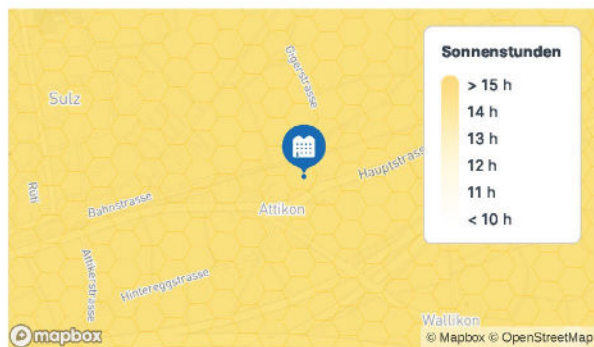


Berge 2

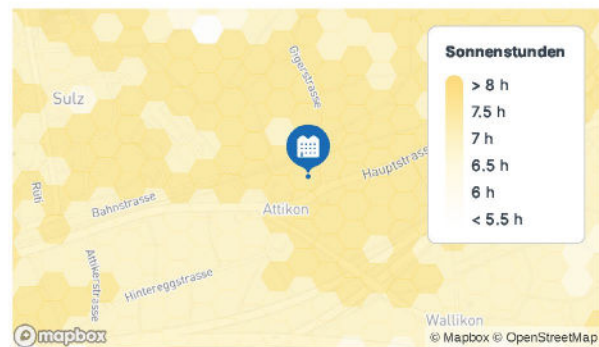
### Seesicht



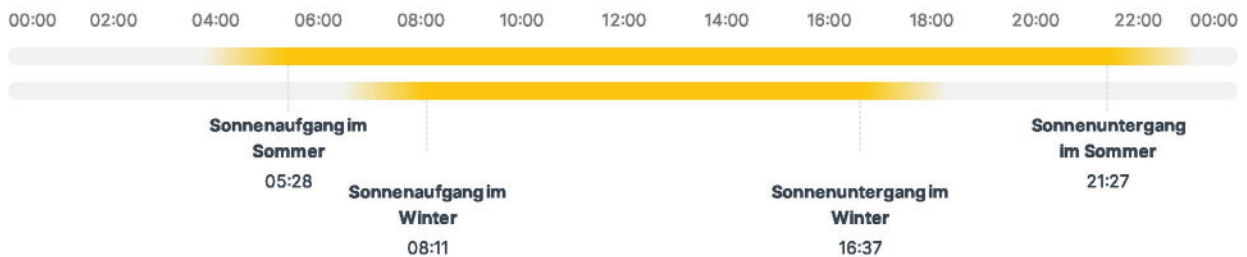
### Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 8h



## Umwelt > Immissionen

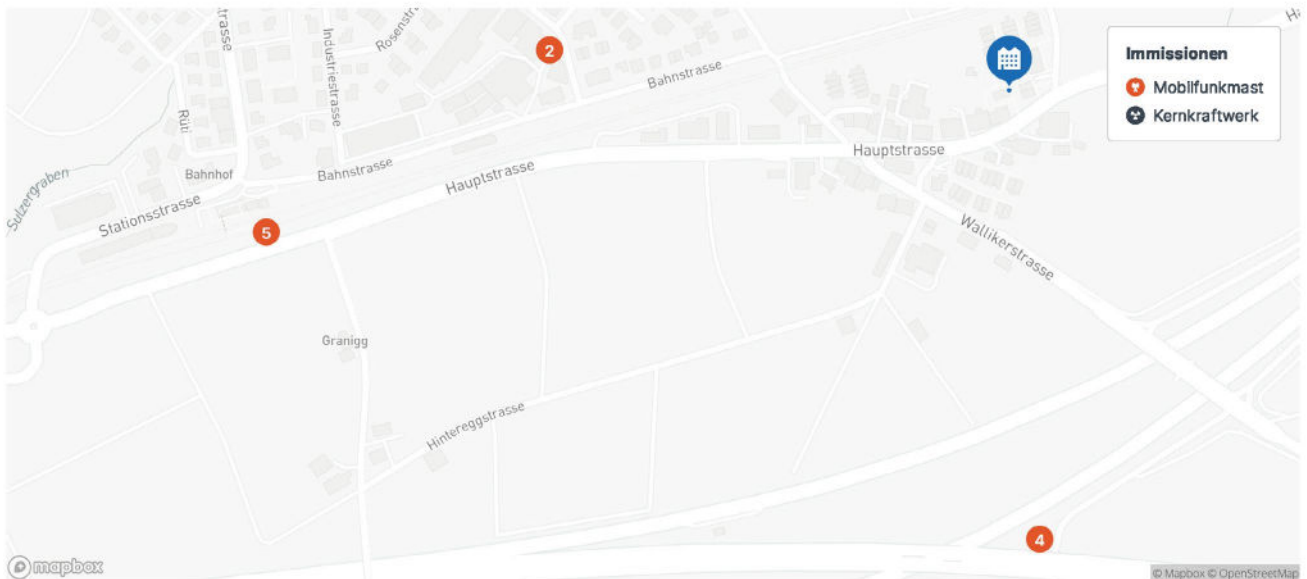
5.0

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 43 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 452 m



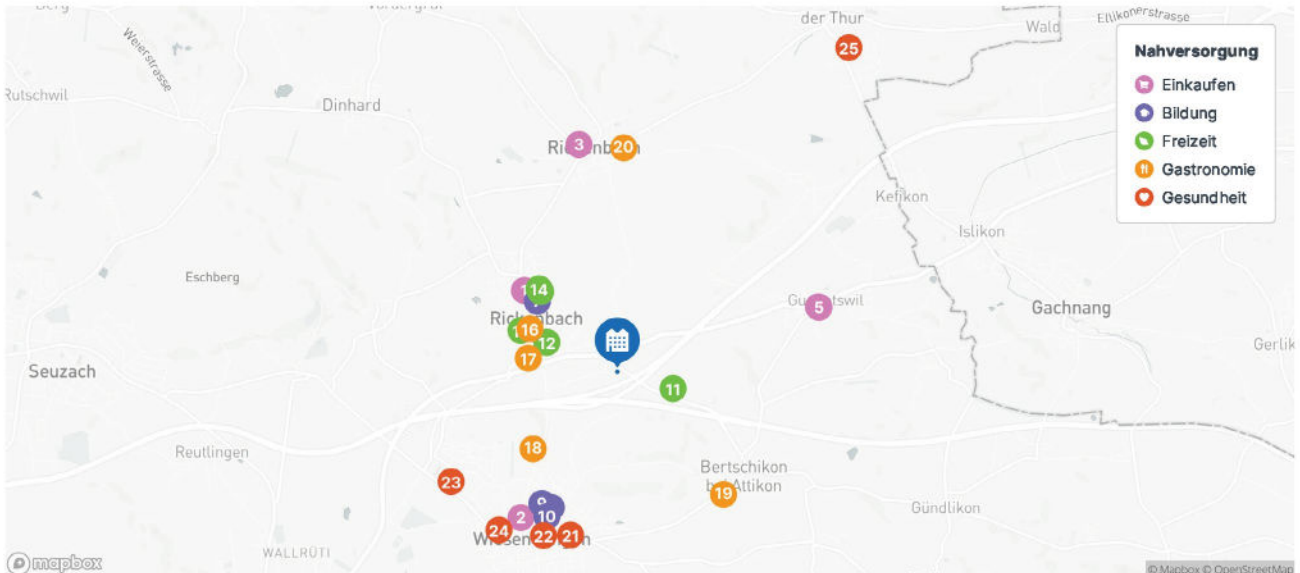
#### 📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	452 m
2	Mobilfunkmast	452 m
3	Mobilfunkmast	467 m
4	Mobilfunkmast	467 m
5	Mobilfunkmast	748 m

#### 🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Beznau	43 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	47 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	66 km

## Nahversorgung



### 2.4 Einkaufen

1	Volg Rickenbach b. Wintert...	958 m
2	Coop Supermarkt	1.7 km
3	LANDI Weinland Genossens...	1.8 km
4	Volg Gundetswil	1.8 km
5	Volg Gundetswil	1.8 km

### 2.3 Bildung

6	Kindergarten Hofacker	808 m
7	Schulhaus Hofacker	808 m
8	Kindergarten Sagi	1.5 km
9	Primarschulhaus Gässli & W...	1.5 km
10	Doppelkindergarten Sagi	1.6 km

### 2.1 Freizeit

11	Sport	620 m
12	Sport	625 m
13	Hofackerstr., Rickenbach S...	828 m
14	Hofackerstr., Rickenbach S...	852 m
15	Sport	862 m

### 2.3 Gastronomie

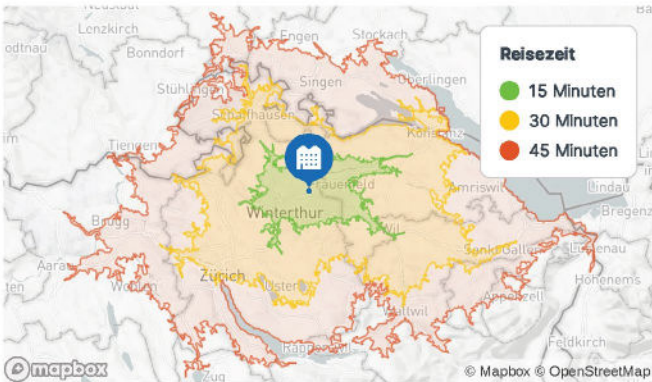
16	Restaurant Sunnezirkel	785 m
17	Bahnhof	793 m
18	Restaurant Schwimmbad Bü...	1.2 km
19	Sagi	1.6 km
20	Alte Mühle	1.7 km

### 3.0 Gesundheit

21	Tierarztpraxis Rohr	1.7 km
22	Praxis für ZahnprothetikKel...	1.8 km
23	Zahnarztpraxis Dr. Ovtschar...	1.9 km
24	Gemeinschaftspraxis	1.9 km
25	Forel-Klinik	3.3 km



## Erreichbarkeit

### Auto

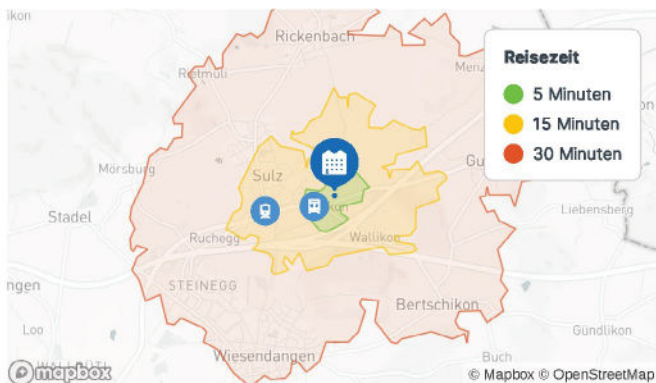


 Autobahnauffahrt 285 m


#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  252 Einkaufen
-  318 Bildung
-  571 Gastronomie
-  163 Gesundheit
-  1775 Freizeit

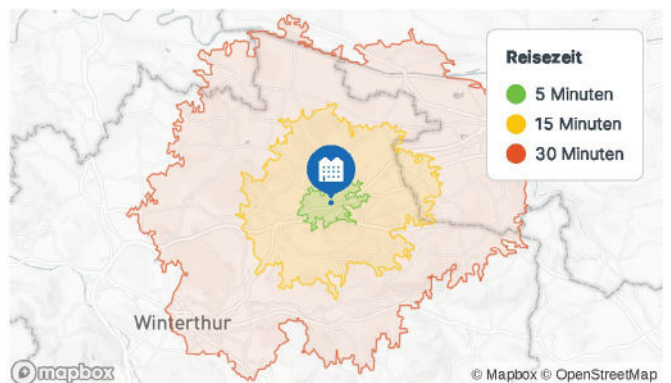
### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  1 Einkaufen
-  2 Bildung
-  2 Gastronomie
-  0 Gesundheit
-  12 Freizeit

### Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  13 Einkaufen
-  18 Bildung
-  20 Gastronomie
-  5 Gesundheit
-  121 Freizeit

## 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.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz



## 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 Beratungen erteilt und dass der Empfänger eigene Fachpersonen bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen zu können.

Emmenbrücke, LU | 2023