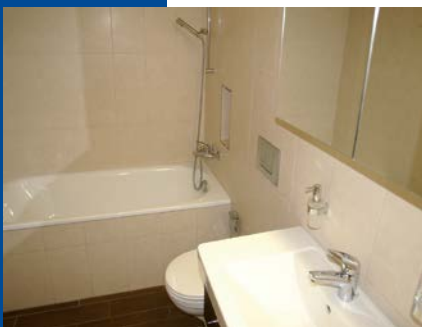
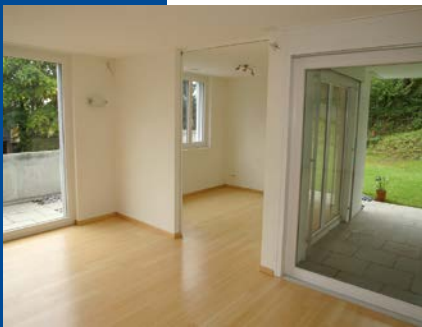


# Zu verkaufen in

## Zumikon

Wohnen am Stadtrand von Zürich

**5½-Zi-Minergie-Luxus-Gartenwohnung**  
sonnig, 250 m<sup>2</sup> Garten, Luxusküche, Lift,  
2 Garagenplätze, 1 Hobbyraum



Exklusive, gepflegte Wohnung an sonniger Lage, helle Zimmer, stilvolle Luxusküche, 2 vollwertige Nasszellen, sehr grosser Garten zur ausschliesslichen Benutzung, Lift, 2 Garagenplätze, Hobbyraum, stadtnah, attraktiver Steuerfuss.

Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>

Wertquoten 345/1000 Wohnung, 5/1000 Bastelraum und  
6/1000 je Garagenplatz = Total 362/1000

Küsnahterstrasse 46, 8126 Zumikon

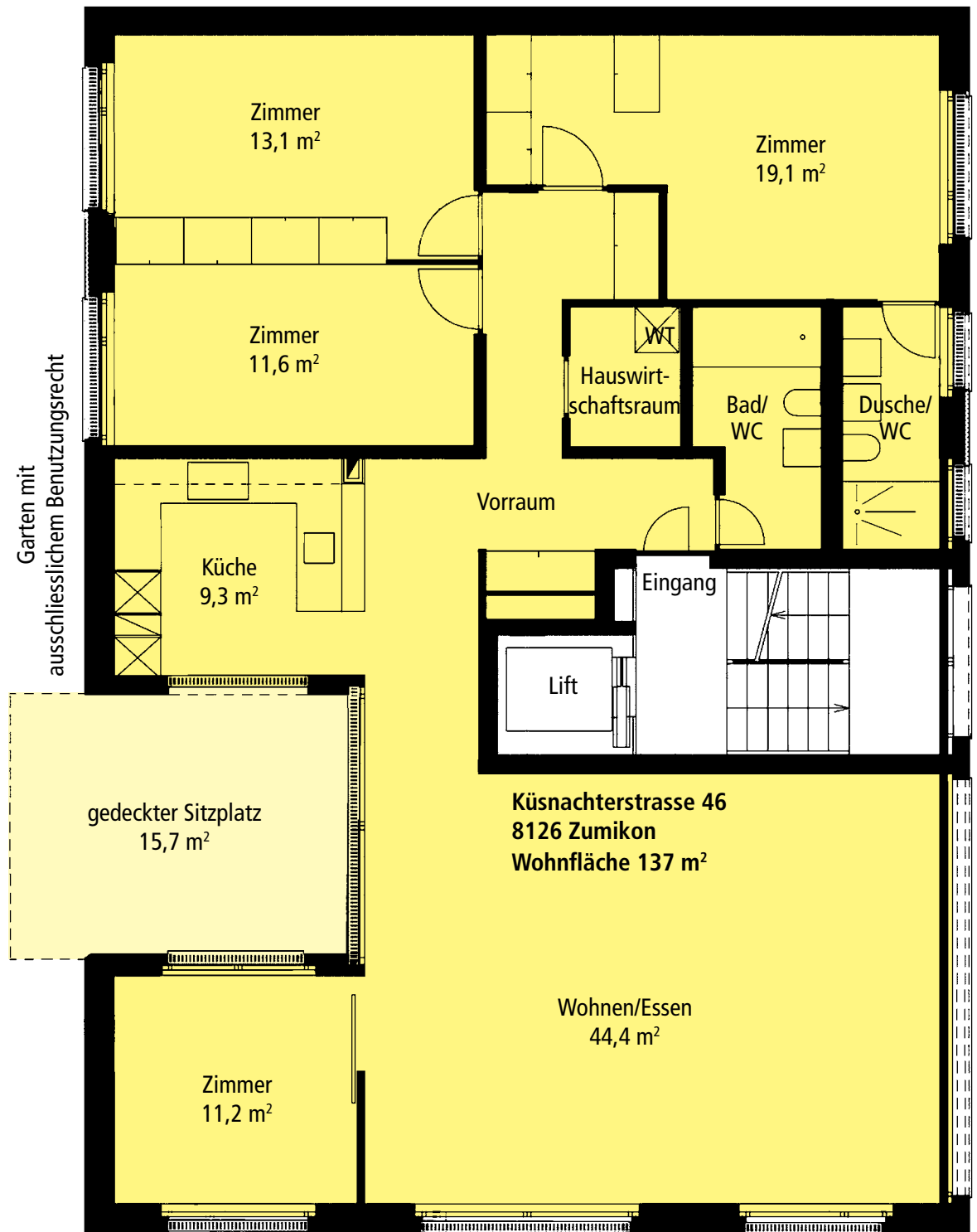
Verkaufspreis: CHF 1'945'000.– oder besseres Angebot  
(+CHF 35'000.– je Garagenplatz  
+CHF 30'000.– Bastelraum)

**Verkauf durch:**

**rené L. stein Immo Vermittlung**

Binzstrasse 1 · CH-8122 Binz-Maur · rene@rLs-zh.ch

Telefon 044 422 55 56 · Fax 044 422 86 09 · www.rLs-zh.ch



Garten mit  
ausschliesslichem Benutzungsrecht



## Wohnung

Baujahr	2008	Auto	2 Garagenplätze in Tiefgarage (+ je CHF 35'000.–)
Wohnung	5½ Zi-Luxus-Gartenwohnung Nr. 101, 137 m² Wohnfläche	Kabel-TV	Kabelanschluss
Kataster	Miteigentum an Kat. Nr. 4821	Telefon/I-Net	ISDN
Lage	Küsnachterstrasse 46 8126 Zumikon	Spezielles	Lift Minergiewohnung viele Schränke
Nasszellen	Bad, WC, Lavabo und zusätzl. Dusche, WC, Doppellavabo		Video-Gegensprechanlage für den sicheren Hauseingang
Küche	luxuriöse, moderne Küche mit Steinabdeckung. Induktions-Kochfeld, Abzug, Backofen und Mikrowelle auf Sichthöhe, Geschirrspüler, Foodcenter mit Eismaschine, Fronten Chromstahl, Glas schwarz		Dimmer für die Halogenbeleuchtung Elektrische Lamellen überall
Sitzplatz	gedeckter Sitzplatz und ca. 250 m² eingezäunter Gartenteil mit ausschliesslichem Benutzungsrecht		Deckenmontage-Cinema-Projektor mit Surround-Sound durch versteckte integrierte Verkabelung, sowie Kanal für Sat-Antenne-Konnektivität
Wände/Decken	Abrieb, Nassz. Keramikplatten		Schlaf-, Wohnzimmer und Bastelraum sind mit CAT6-Ethernet ausgestattet, mit zentralem Zugriff
Bodenbeläge	Bambus-Parkett in der gesamten Wohnung, Darkwood-Look-Keramik gefliestes Badezimmer und Waschküche	Betriebskosten	Jahr 2011 = 11'126.55 inkl. Heizung, Wasser, Verwaltung und allg. Nebenkosten
Waschküche	Hauswirtschaftsraum mit V-Zug-Waschturm in der Wohnung	Erneuerungsfonds	Eröffnung 1.1.2012, für diese Wohnung CHF 2'680.– pro Jahr
Fenster	3-fach-Isolierverglasung	Wertquote	345/1000 Wohnung 5/1000 Bastelraum 6/1000 je Garagenplatz
Keller	1 Kellerabteil ca. 9,7 m²	Eigenmietwert	CHF 30'300.–
Bastelraum	1 Bastelraum ca. 12,5 m² mit Ethernet-Anschluss (+ CHF 30'000.–)	Gebühren	Beurkundung 1,5‰ Eigentumsübertragung 1‰
Heizsystem	Erdsondenheizung und Komfortlüftung (Minergie), Bodenheizung		



## Ort

Lage	Östlich von Zürich, unweit der Stadtgrenze. Am Fusse des Pfannenstiels, zwischen Zürich- und Greifensee, am Rande einer beliebten Naherholungs- und Landwirtschaftszone. Verkehrstechnisch ideal erschlossen.	Individualverkehr	Forchschnellstrasse in 2 Min. erreichbar. Wenige Minuten zur Stadtgrenze Zürich. Autobahnanschluss A1 in Dübendorf. Flughafen in 20 Min. erreichbar.
Einkauf	Zumikon bietet eine breite Palette an Möglichkeiten. Einkaufszentren in Zumikon, Volketswil und Witikon.	Vereine / Aktivitäten	Zumikon bietet eine grosse Auswahl an Gastronomie, Kultur-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Z.B. Hallen- und Freibad Zumikon.
Schulen	Kindergarten, -hort, -krippe und Primarschule beim Schwimmbad Zumikon. Oberstufe in Zollikon. Gymnasium in Zürich, International School in Zumikon. Französische Schule in Gockhausen.	Weitere Info	<a href="http://www.zumikon.ch">www.zumikon.ch</a> <a href="http://www.zvv.ch">www.zvv.ch</a> <a href="http://www.gis.ch">www.gis.ch</a>
Steuern der Gemeinde	76%, Vergleich: Stadt Zürich 119%, Maur 82%		
öffentl. Verkehr	S18 (Forchbahn, Teil d. ZVV) Bhf Stadelhofen-Esslingen. Bus 919, 912, N18 nach Zumikon (5 Min.), Küsnacht (9 Min.) und Zürich Bellevue (23 Min.). Haltestelle Gössikon (6 Min. zu Fuss)		

