

# VERKAUF

«5.5-Zimmer-Gartenwohnung»  
Breitstrasse 1 | 8626 Ottikon-Gossau

Objekt	3
Wohnen im Zürcher Oberland	4
Fact & Figures	5
Impressionen	7
Grundrisse	21
Makrolage	23
Mikrolage	24
Kataster & Karten	26
Verkaufsinformationen	27
Weitere Bestimmungen & Unterlagen	28
Kontakt	29

# Grosszügige und ruhig gelegene Gartenwohnung im Zürcher-Oberland.

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau



# Wohnen im Zürcher Oberland – umrandet von Natur und Ruhe.

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

Zum Verkauf steht die im 2011 erbaute Eigentumswohnung, welche sich in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Parteien befindet. Die Wohnung bietet eine Wohlfühloase ohne Stress und Lärm umrandet von viel Grün.

Diese wunderschöne 5.5-Zimmer-Gartenwohnung in Ottikon-Gossau bietet ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber. Mit einem grosszügigen Grundriss und viel Licht, besticht die Wohnung durch ihre moderne Ausstattung und gemütliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der grosse Gartenanteil, der viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen bietet.

Ottikon bei Gossau liegt im malerischen Zürcher Oberland. Die sich durch ihre idyllische Landschaft und ihre Nähe zur Natur auszeichnet. Der Weiler „Chindismüli“ gehört zur Gemeinde Gossau und ist ein ruhiger, ländlicher Ort, der sich perfekt für Familien, Naturliebhaber und Pendler eignet, die die Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischem Trubel suchen.

Die sanften Hügel, grünen Felder und dichten Wälder rund um Ottikon bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge. Hier trifft man auf traditionelle Bauernhöfe, historische Gebäude und ein lebendiges Dorfleben. Schulhäuser von Kindergarten-Stufe bis hin zu Primar sind im Dorf abgedeckt. Der Weg in die Schulen ist durch einen Schulbus bedient. Die Sekundarschule befindet sich in Gossau. Für die täglichen Einkaufsbedürfnisse stehen Ihnen diverse Läden in Gossau oder auch in Grüningen zur Verfügung.



# Facts & Figures

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

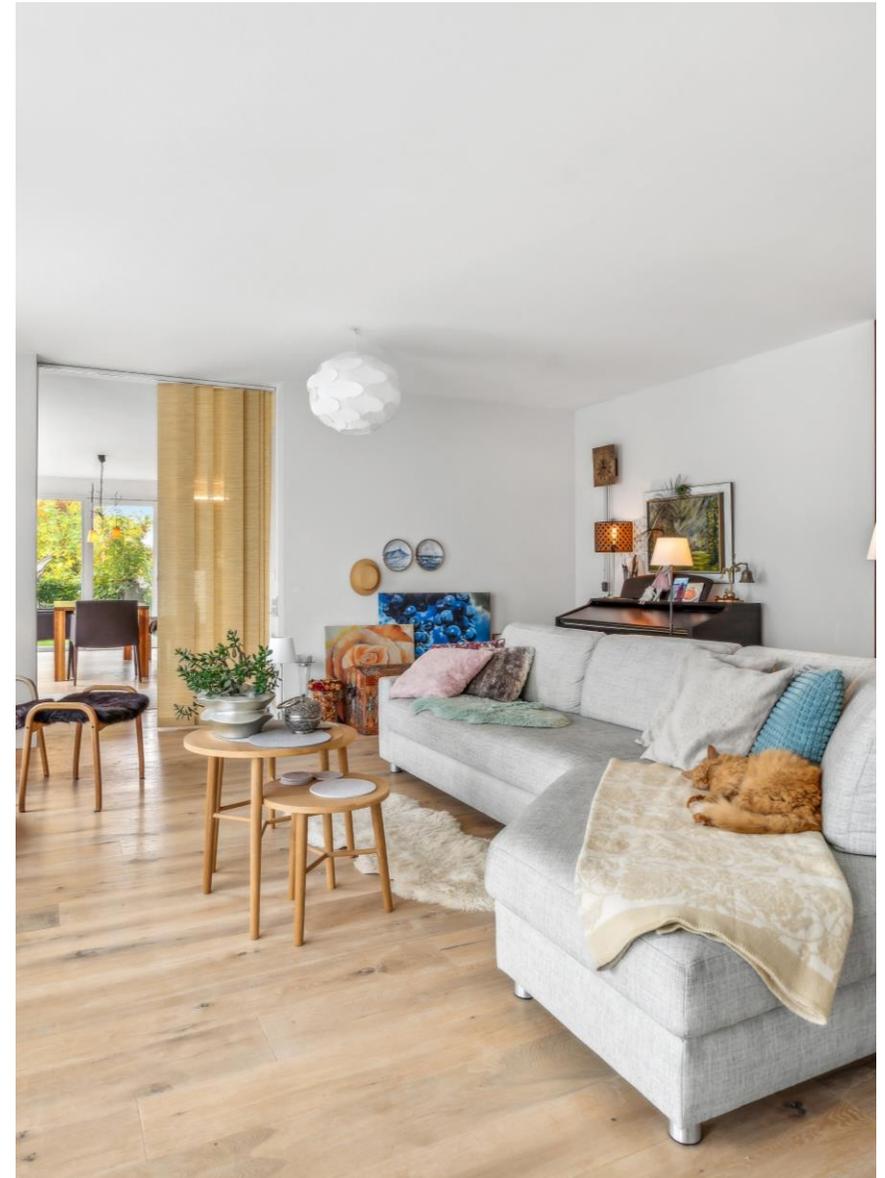
<b>Adresse</b>	Breitstrasse 1   8626 Ottikon-Gossau
<b>Kataster-Nr.</b>	8125
<b>Wohnzone</b>	Kernzone
<b>Grundstücksfläche</b>	1'227 m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5.5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1x Badezimmer mit BAD/WM Anschluss 1x Badezimmer mit DU/WC 1x Gäste WC
<b>Baujahr</b>	2011
<b>Gebäudevolumen (MFH)</b>	3'366 m <sup>3</sup>
<b>Versicherungswert (MFH)</b>	CHF 2'565'000
<b>Erneuerungsfonds (STWEG)</b>	CHF 63'500
<b>Betriebskosten WHG (2023)</b>	CHF 9'500
<b>Dienstbarkeiten</b>	Gemäss Grundbuchauszug
<b>Altlasten</b>	Kein Eintrag im Altlasten-Kataster
<b>Steuerfuss</b>	116% ohne Kirchensteuer
<b>Lage</b>	Ganztags gute Besonnung mit Weitsicht Sehr ruhiges und diskretes Wohnquartier Image für Wohnnutzungen ist sehr gut Naherholungsgebiete in Fussdistanz



# Facts & Figures

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

<b>Aussenbereich</b>	Gartenanteil der Wohnung ca. 500m <sup>2</sup> Sitzplatz-Bereiche Ost-, Süd- und Westseitig Diverse gepflanzte Bäume gehören zur Wohnung Mit herrlicher Weit- und Bergsicht Wasser-/Stromanschluss vorhanden
<b>Bouleplatz Garten</b>	Im Westen des Gartens wurde eine Bocchia-Bahn (mit Originalbemassung) gebaut
<b>Nebenträume</b>	Kellerraum Nr. 5 mit ca. 15m <sup>2</sup>
<b>Parkierung</b>	2 Auto-Einstellplätze in der Tiefgarage Besucher-Parkplatz im Aussenbereich
<b>Wärmeerzeugung</b>	Luft-Wasser Wärmepumpe
<b>Wärmeverteilung</b>	Fussbodenheizung mit Einzelraumtemperatur- Regulierung und individueller Wärmemessung
<b>Bodenbeläge</b>	Parkett Eiche Riemen geräuchert / weiss geölt
<b>Kücheneinrichtung</b>	Küche von Merk Küchenbau mit V-Zug Geräten/Ausstattung
<b>Fenster</b>	2-fach-verglast mit Schlüsselschliessfunktion
<b>Dachart</b>	Steildach
<b>Rollläden</b>	In allen Räumen mit manueller Bedienung
<b>Einbauschränke</b>	Zwei Garderobenelemente im Eingangsbereich Schrank-Nische im Korridor zu Schlafzimmer



# Impressionen | Wohnen

Hier lassen sich gemütliche Stunden mit den Liebsten verbringen.



# Impressionen | Wohnen

Der grosszügige und offene Wohnraum bietet beste Einrichtungsmöglichkeiten.



# Impressionen | Küche & Essen

Der offene und helle Koch- und Essbereich kann einladend gestaltet werden.



# Impressionen | Küche

Modernes Küchendesign – mit cleveren Stauraumlösungen und hochwertigen Oberflächen lassen keine Wünsche offen.



# Impressionen | Eingangsbereich/Garderobe

Garderobe im Eingangsbereich und Zugang zum Gäste-WC.



# Impressionen | Schlafzimmer

Helles und grosses Schlafzimmer in guter Aufteilungsmöglichkeit.



# Impressionen | Schlafzimmer

Rückzugsort und Erholungszone mit Zugangsmöglichkeit zum Aussenbereich.



# Impressionen | Zimmer

Weiteres Zimmer zur beliebigen Nutzung.



# Impressionen | Badezimmer

Viel Platz für die Privatsphäre mit Badewanne in harmonischer Materialauswahl.



# Impressionen | Büro-/Gästezimmer

Gut möblierbares Büro-/Gästezimmer mit viel Licht und Zugangsmöglichkeit zum Aussenbereich.



# Impressionen | Badezimmer

Badezimmer mit Dusche



# Impressionen | Aussenbereich (westseitig)

Der grosszügige und schöne Gartenanteil bieten Platz für Spiel und Spass.



# Impressionen | Aussenbereich (ostseitig)

Die verschiedenen Aussenbereiche bieten zu jeder Tageszeit gute Besonnung.



# Impressionen | Eingangsbereich (nordseitig)

Gemütliches Natur-Ambiente mit viel Privatsphäre.



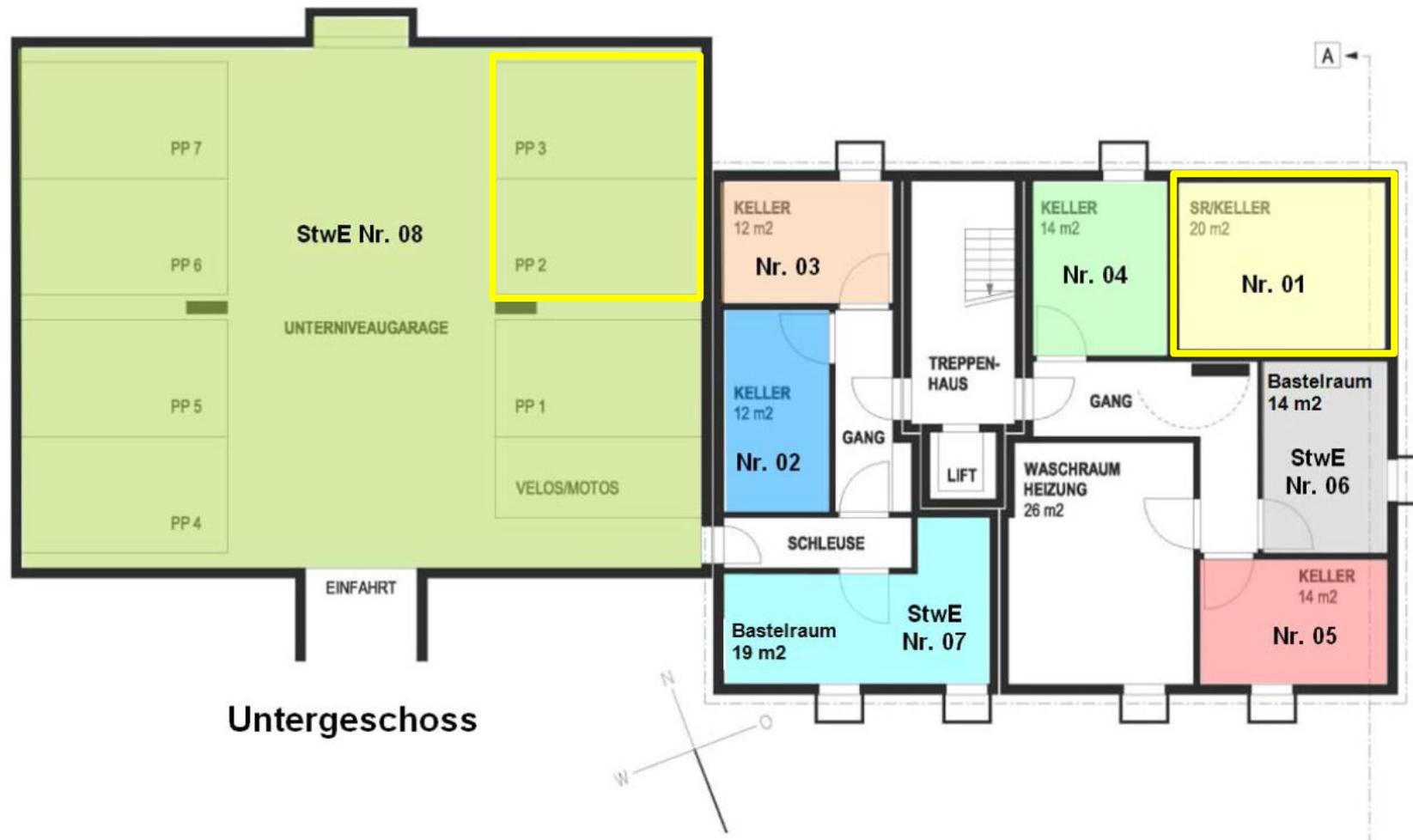
# Grundriss (Wohnung)

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau



# Grundriss Untergeschoss (Garage / Keller)

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau



# Makrolage

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

Der Kanton Zürich ist mit rund 1'500'000 Bewohnern im oberen Mittelfeld der Kantonsgrösse angesiedelt. Geprägt wird der Kanton von seiner Hauptstadt Zürich und deren Agglomeration, die den grössten Teil des Kantonsgebiets einnimmt. Der Flughafen Zürich liegt nördlich der Stadt Zürich auf dem Gemeindegebiet von Kloten. Dieser ist via den gut erschlossenen Autobahnen innert 20 Minuten erreichbar.



# Mikrolage

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

Google-View



# Mikrolage

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

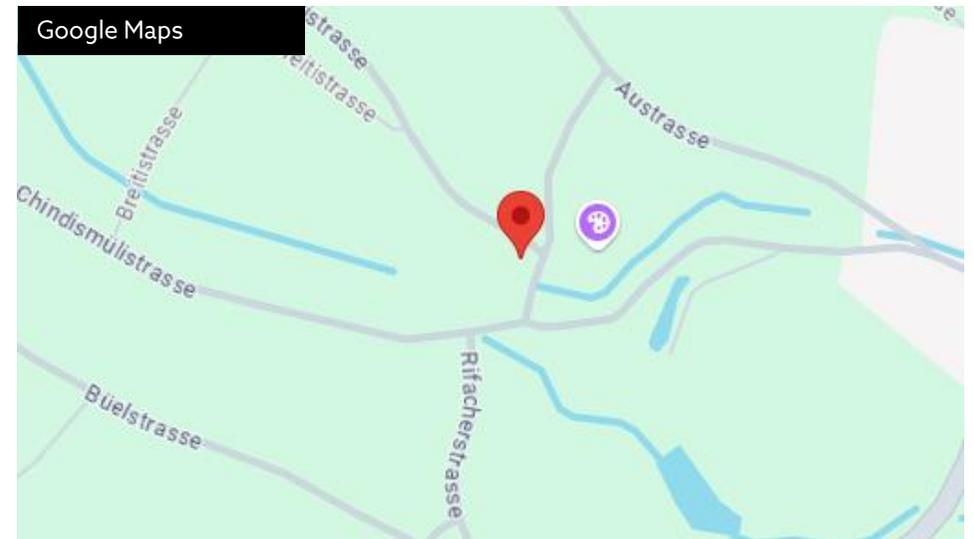
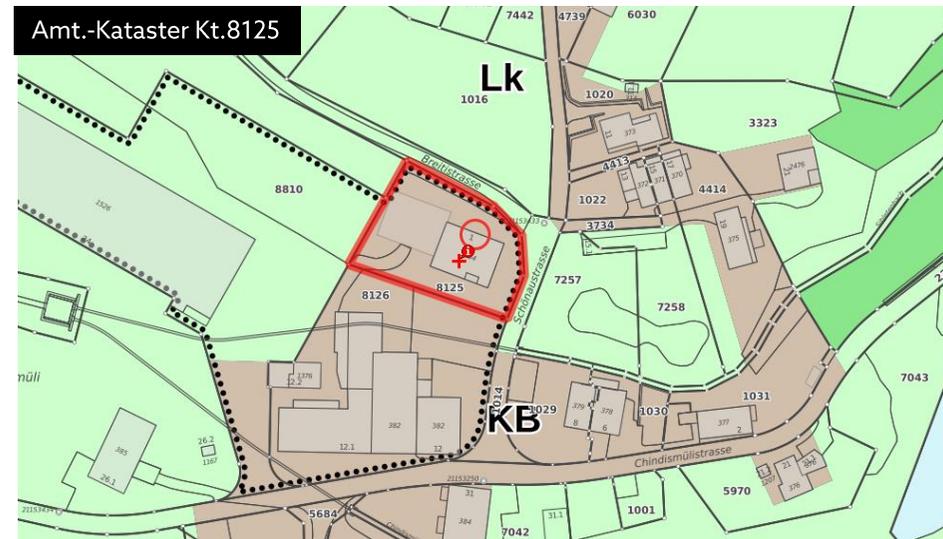
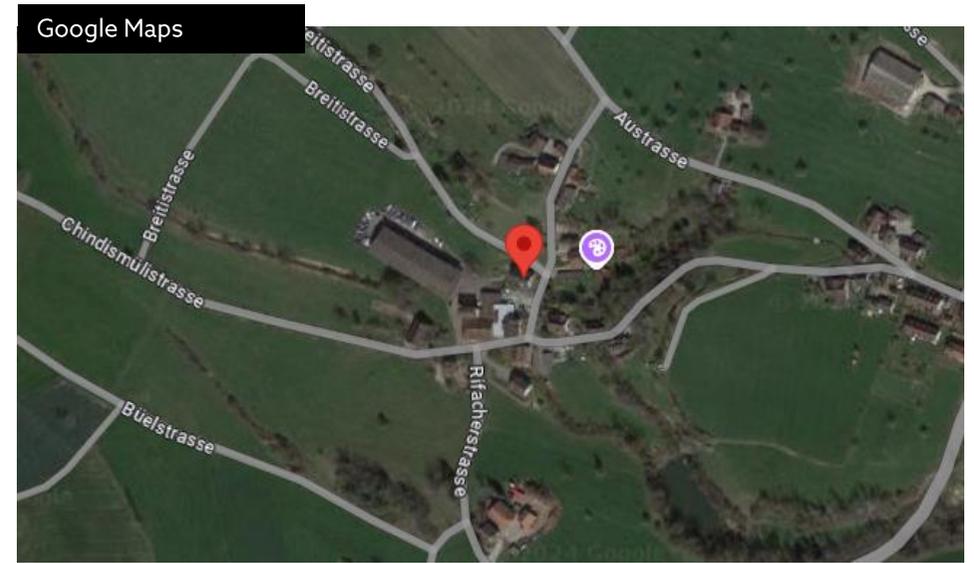
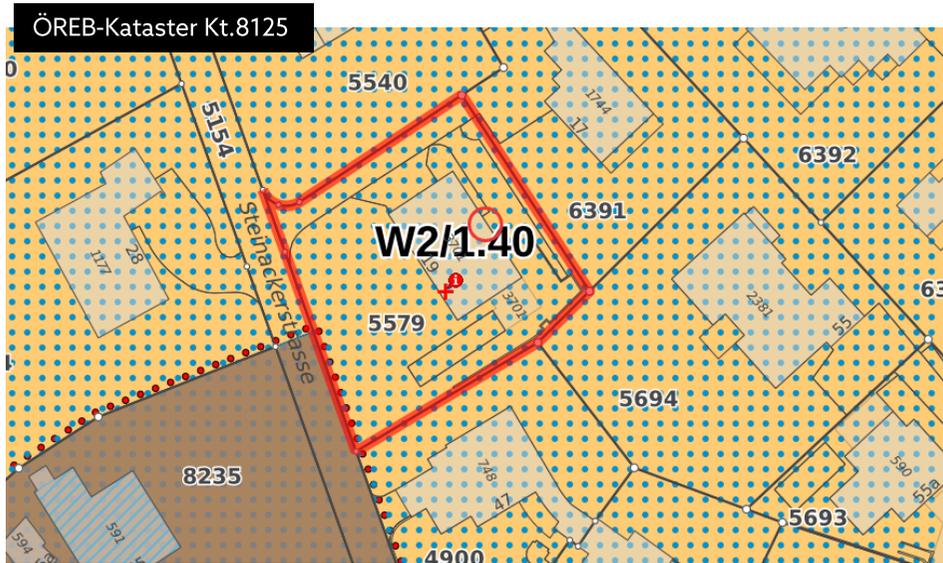


## Nahversorgung

- Einkaufen
- Bildung
- Freizeit
- Gastronomie
- Gesundheit

# Kataster & Karten

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau



# Verkaufsinformationen

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

## KAUFPREIS

5.5 Zimmer-Gartenwohnung Inkl. Kellerraum im UG	<b>CHF</b>	<b>1'375'000.00</b>
2x Einstellplatz in der gemeinschaft. Tiefgarage	<b>CHF</b>	<b>80'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'455'000.00</b>

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigung der Liegenschaft werden an folgenden Tagen auf Anmeldung durchgeführt:

- **Mittwoch, 15. Januar 2025**  
(von 12:00 Uhr bis 17:00 Uhr)
- **Freitag, 17. Januar 2025**  
(von 12:00 Uhr bis 17:00 Uhr)



### Garantie

Die in der Verkaufsbroschüre aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt Göldi & Partner Immobilien keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferschaft muss sich mittels einer Studie auf eigene Kosten ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf die Richtigkeit überprüfen.

### Ablehnung Provisionsansprüche

Die Göldi & Partner Immobilien AG verfügt über das Exklusivverkaufsmandat. Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Göldi & Partner Immobilien, koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten.

# Weitere Bestimmungen & Unterlagen

Breitstrasse 1, 8626 Ottikon-Gossau

## Reservationsvertrag

Vor dem Abschluss der Reservationsvereinbarung wird der Finanzierungsnachweis von den Kaufinteressenten überprüft. Durch den Abschluss der Reservationsvereinbarung wird das Verkaufsobjekt für den Kaufinteressenten für eine angemessene Periode, innert welcher die Beurkundung (ca. 3-4 Wochen) des Kaufvertrages stattfinden sollte, reserviert. Hierfür hat der Kaufinteressent eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 zu leisten. Die geleistete Anzahlung wird dem Kaufpreis angerechnet.

## Zahlungsversprechen

Anlässlich der öffentlichen Beurkundung hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer finanzierenden Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis zu übergeben. Für die Finanzierung hat der Käufer besorgt zu sein. Die Göldi & Partner Immobilien AG kann auf Wunsch einige Finanzinstitute empfehlen.

## Besitzesantritt / Eigentumsübertragung

Der Besitzesantritt und die Eigentumsübertragung erfolgen nach Vereinbarung (grundsätzlich per Winter 2025).

## Grundstückgewinnsteuer

Die allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.



## Weitere Unterlagen

Gerne stellen wir Ihnen nach Anfrage weitere Unterlagen bei einer Besichtigung und ernsthaftem Interesse zur Verfügung.

- Gebäudeversicherungsnachweis 2023
- Grundbuchauszug
- Zusammenstellung der Nebenkosten/Investitionen
- Grundrisspläne
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung / Reglement / STWEG Protokolle
- Baubeschrieb

Verkaufen basiert auf Vertrauen –  
dafür stehen wir.



Valerio Auchli  
Immobilienvermarkter  
Business Development | Mitglied GL

[auchli@goeldi-immobilien.ch](mailto:auchli@goeldi-immobilien.ch)  
+41 43 277 66 38  
+41 79 898 09 08