

VERKAUF

«3.5-Zimmer-Attika-Wohnung»
Aathalstrasse 4 | 8610 Uster

Objekt

3

Kurzbeschreibung

4

Facts & Figures

5

Impressionen

7

Grundrisse

21

Makrolage

24

Mikrolage

25

Kataster & Karten

30

Verkaufsinformationen

31

Weitere Bestimmungen & Unterlagen

32

Kontakt

33

Exklusive Attika-Wohnung an zentraler Lage in Uster.

Aathalstrasse 4, 8610 Uster



Kurzbeschreibung

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne 3.5-Zimmer-Attikawohnung bietet modernes Wohnen mit einem Hauch von Luxus – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Zu den Highlights der Wohnung gehören die grosszügige offen gestaltete Wohnfläche, die hochwertige Küche, das Master-Schlafzimmer mit en Suite Badezimmer sowie die grossartige Dachterrasse mit spektakulärer Aussicht in Richtung Berge.

Die Wohnung liegt sehr zentral an der Aathalstrasse in Uster, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuss bequem zu erreichen. Die Nähe zum Greifensee und den umliegenden Naherholungsgebieten, bietet die Möglichkeit für diverse Freizeitaktivitäten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Abstellplatz in der Tiefgarage (inkl. Ladestation) , welcher für CHF 45'000.00 zum Verkauf steht.

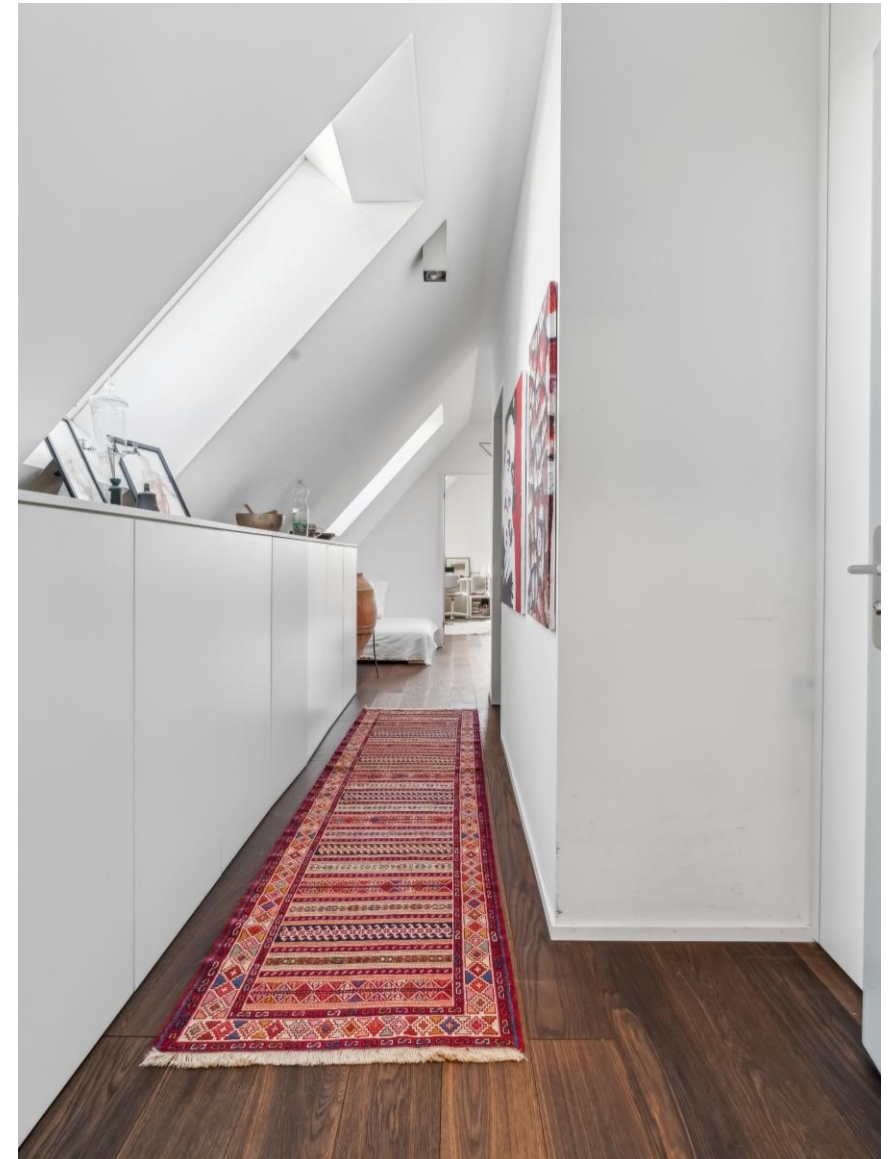
Ein weiterer Abstellplatz in der Tiefgarage (ebenfalls mit Ladestation) kann dazu gemietet werden. Überzeugen Sie sich selbst – die Besichtigung wird begeistern.



Facts & Figures

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

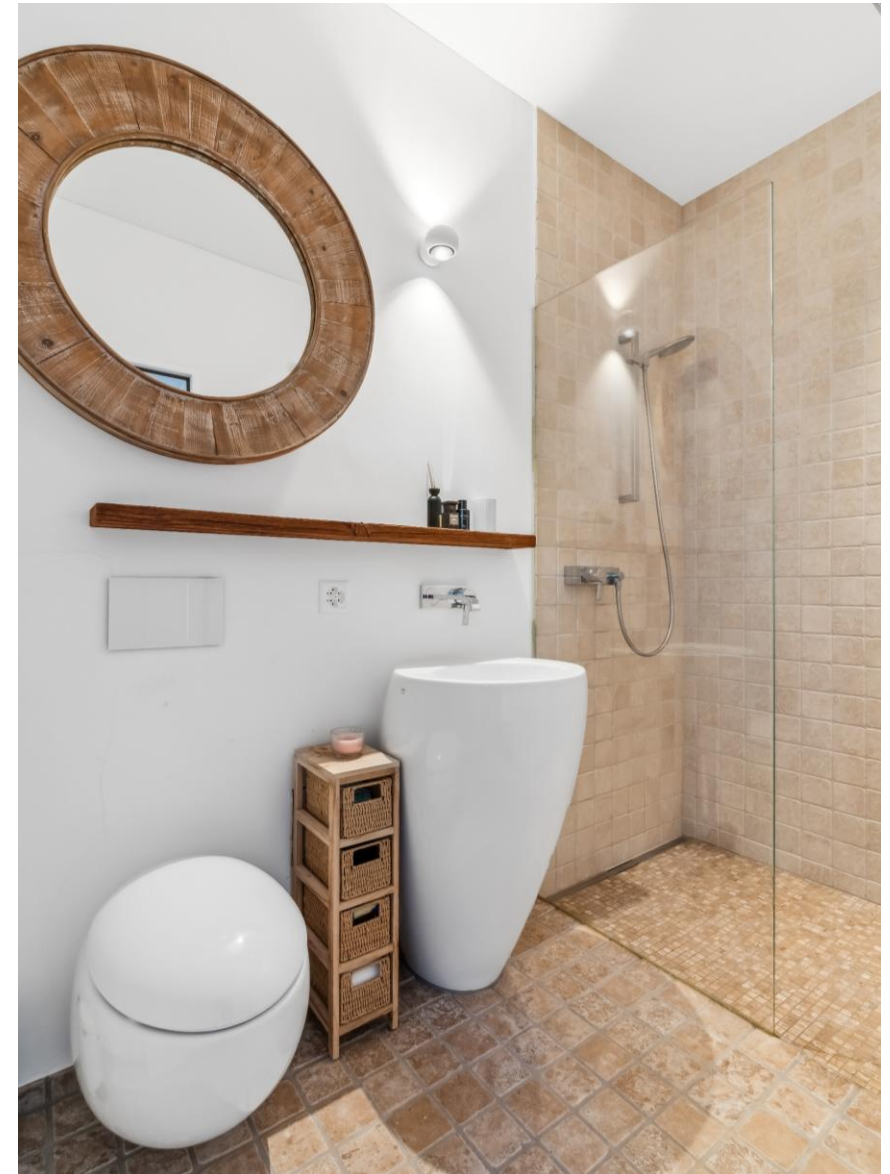
Adresse	Aathalstrasse 4 8610 Uster
Kataster-Nr.	A4149
Wohnzone	W1.4
Grundstücksfläche	733 m ²
Nettowohnfläche	110 m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Badezimmer	1x Bad en suite mit DU/WC 1x Gästebad mit DU/WC in Alessi Ausstattung
Gebäudenutzung	Mehrfamilienhaus mit 15 Einheiten
Baujahr	2018
Gebäudevolumen	8'396 m ³
Versicherungswert (2024)	CHF 7'337'389
Betriebskosten (2023)	CHF 10'500
Wertquote der Wohnung	80/1000
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszug
Altlasten	Kein Eintrag im Altlasten-Kataster
Steuerfuss	112% ohne Kirchensteuer
Lage	Ganztags gute Besonnung mit Weitsicht Zentrale Lage (Anbindungen / Dienstleistungen) Naherholungsgebiete in Fussdistanz



Facts & Figures

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Aussenbereich	Dachterrasse mit 51 m2 mit herrlicher Weit- und Bergsicht Pergola-Anbau möglich (Bewilligung vorhanden)
Nebenträume	Reduit unterhalb der Treppe mit 4 m2 Kellerraum 15 m2 inkl. WA/TU/Ausgussbecken gemeinschaftlicher Trockenraum im UG
Parkierung	1 Auto-Einstellplatz in der Tiefgarage (Nr. 28) 1 Auto-Einstellplatz in der Tiefgarage kann gemietet werden (beide Plätze mit E-Ladestation)
Heizsysteme	Fussbodenheizung, Gas
Bodenbeläge	Langriemen Räumereiche Parkett Wohn-/Schlafbereichen keramische Plattenbeläge in den Badezimmern
Kücheneinrichtung	Gehobene Kücheneinrichtung der Marke Rational mit Siemens und Bora Geräten/Ausstattung (Wi-Fi) (Kombisteamer, Induktion-/ Teppanyaki-Kochfeld, etc.)
Badezimmereinrichtung	Waschtischunterbau aus Massivholz, Geberit Dusch-WC Begehbarer Regendusche im Masterbad Gäste-WC mit Designer-Apparate der Marke Alessi
Lüftungsanlage	Kontrollierte Wohnraumlüftung Minergie mit individuellem Filtersystem pro Wohnung
Beleuchtung	Lichtkonzept erarbeitet von Lichtdesigner (alle dimmbar)
Dachart	Exklusive Dachterrasse auf dem Flachdach (Alleinnutzung) Zugang via Elektro-Hydraulischem Dachaufstieg
Fenster	3-fach verglast / Dachfenster Velux
Raumhöhen	Hohe Räume bis maximal 2.75 Meter
Einbauschränke	Garderobe und Einbauschränke im Eingangsbereich



Impressionen | Dachterrasse

Die Dachterrasse mit Pflanzenschutz bietet einen schönen Aus- und Weitblick bis in die Berge sowie ganztägige Besonnung.



Impressionen | Dachterrasse

Die Dachterrasse mit Pflanzenschutz bietet einen schönen Aus- und Weitblick bis in die Berge sowie ganztägige Besonnung.



Impressionen | Dachterrasse

Der Roof-Top-Aussenbereich verfügt über einen Wasser-/Stromanschluss.



Impressionen | Eingangsbereich

Im Eingangsbereich sind Garderoben und Einbauschränke für Stauraum vorhanden.



Impressionen | Zwischengang

Zur Dachterrasse gelangt man über die Stahltreppe im Industrie-Look. Unterhalb befindet sich das Reduit.



Impressionen | Wohnbereich

Der offene Wohnbereich mit hohen Räumen - ein Raum für gemeinsame Stunden.



Impressionen | Essen/Wohnen

Die hohen Fenster mit «französischen Balkonen» und die Dachfenster bieten optimale Lichtverhältnisse.



Impressionen | Küche

Multifunktionale Küche mit modernster Ausstattung und hochwertigen Materialien.



Impressionen | Küche

Elegante und zeitlose Aufteilung – inkl. cleveren Schubläden für möglichst viel Stauraum.



Impressionen | Küche/Essen

Die Küche verfügt über wertvolle Details wie z.B. Wärmeschuhblade, Hyperfresh-Kühlschrank, Wi-Fi Funktion, etc.



Impressionen | Master bedroom

Das Master bedroom verfügt über grosszügige Platz- und Lichtverhältnisse.



Impressionen | Bad en suite

Das integrierte Bad en suite im Master bedroom wird durch eine Schiebewand in schönem Massivechholz getrennt.



Impressionen | Bad en suite

Die hochwertigen Auswahlen der Materialien lassen Sie im Badezimmer wohlfühlen.



Impressionen | Bad en suite

Die grosse Regendusche umhüllt von toskanischen Schifferplatten bringen Wellness-Feeling auf.



Impressionen | Büro-/Gästezimmer

Zimmer mit diversen Nutzungsmöglichkeiten.



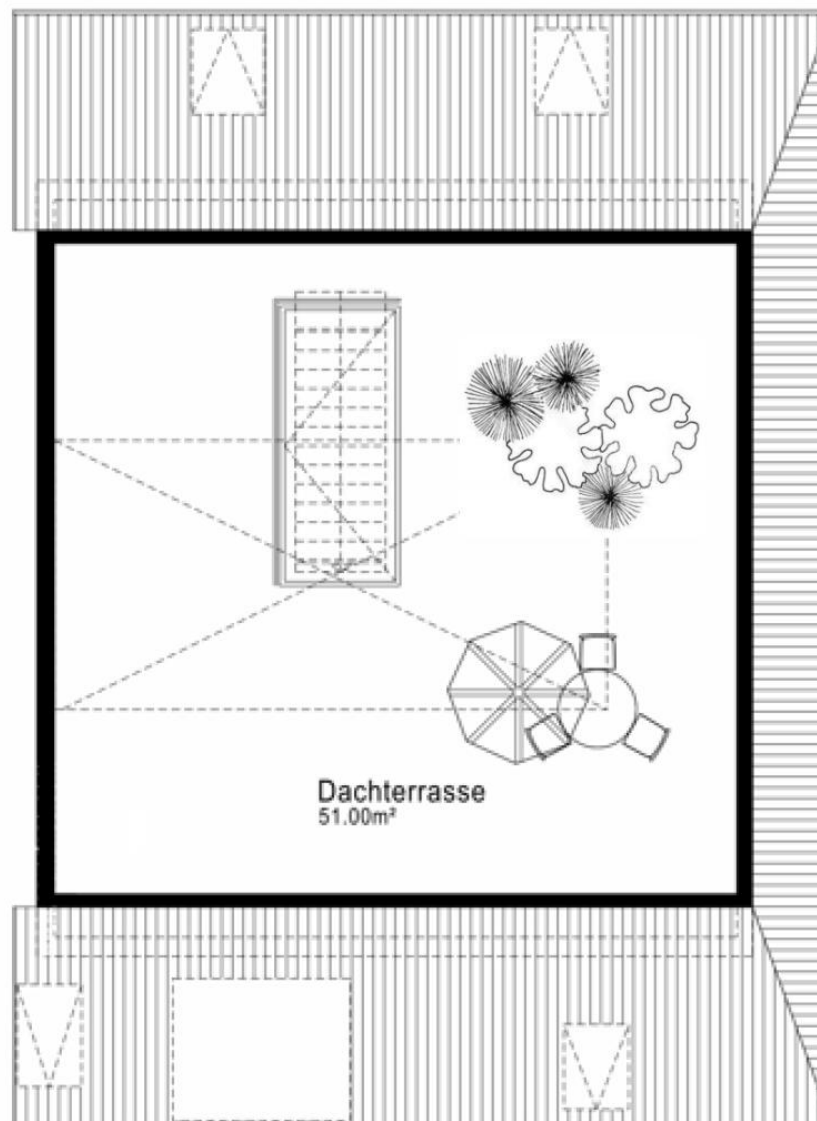
Grundriss Wohnung

Übersicht Wohnung



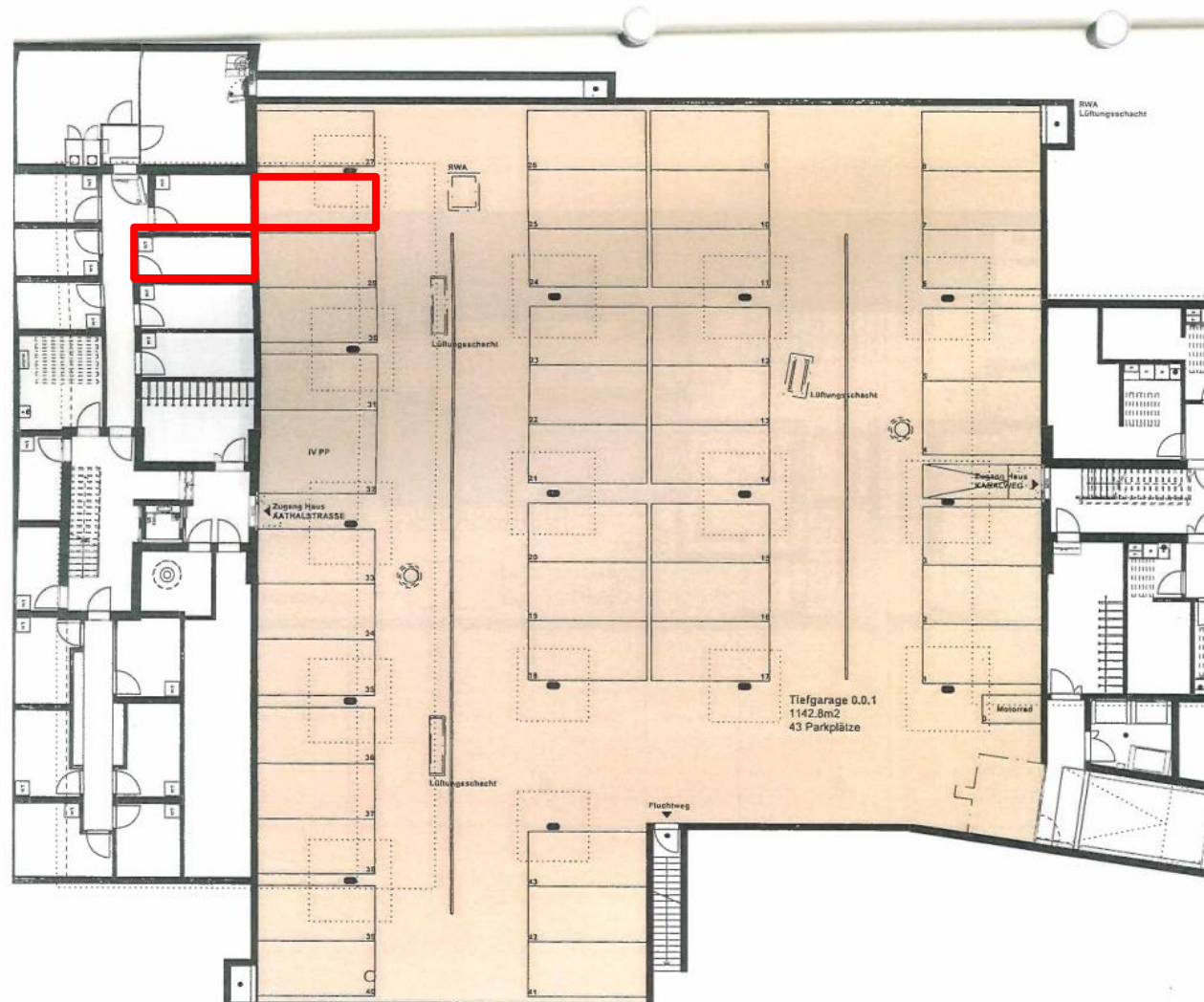
Grundriss Dachterrasse

Übersicht Dachterrasse



Grundriss Untergeschoss

Übersicht Tiefgarage/Keller



Makrolage

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

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 sehr gut erreichbar.



Mikrolage

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Google-View







Mikrolage

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Google-View



Nahversorgung

-  Einkaufen
-  Bildung
-  Freizeit
-  Gastronomie
-  Gesundheit

Mikrolage

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Ortsbild

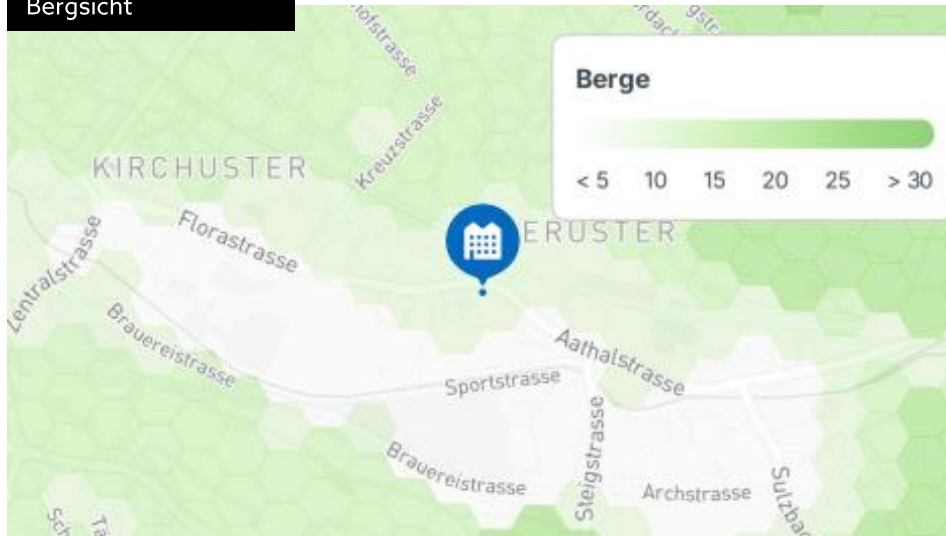


Uster ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'424'246 Einwohner (2023) und 645'461 Haushalte (2023). Die Stadt Uster selber hat 35'529 Einwohner, verteilt auf 15'952 Haushalte. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Uster aus erreichbaren Zentren sind Wetzikon (ZH) (13 Min.), Rapperswil-Jona (22 Min.) und Winterthur (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wetzikon (ZH) (6 Min.), Zürich (19Min.) und Rapperswil-Jona (20 Min.).

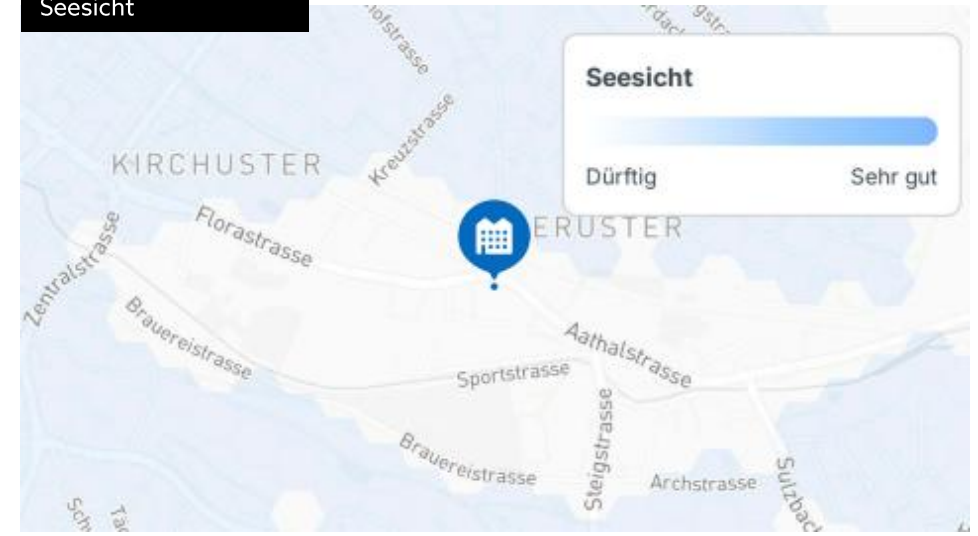
Mikrolage - Aussichten

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

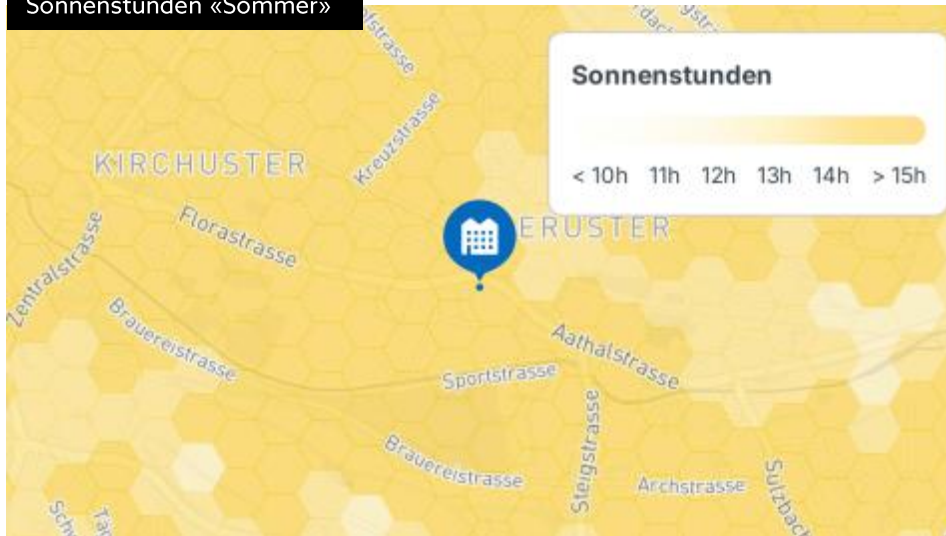
Bergsicht



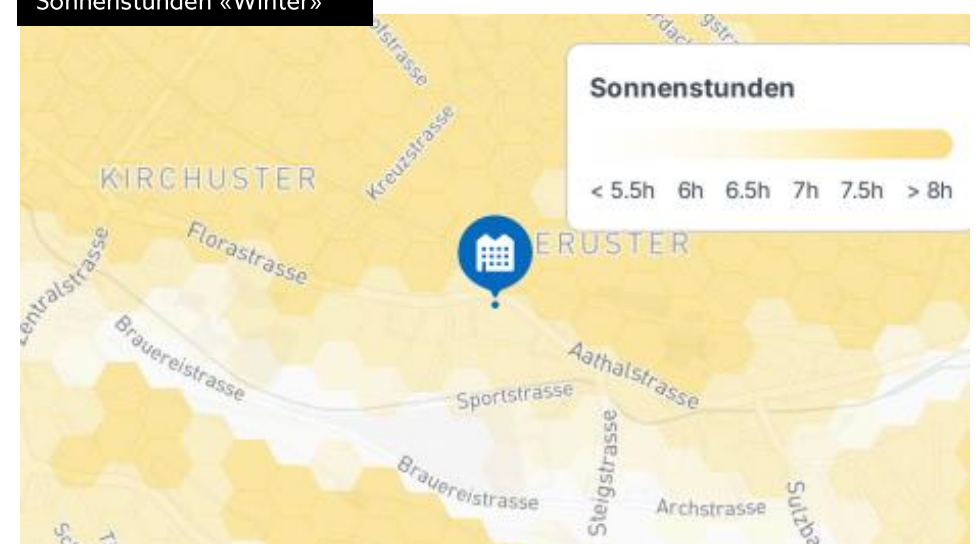
Seesicht



Sonnenstunden «Sommer»



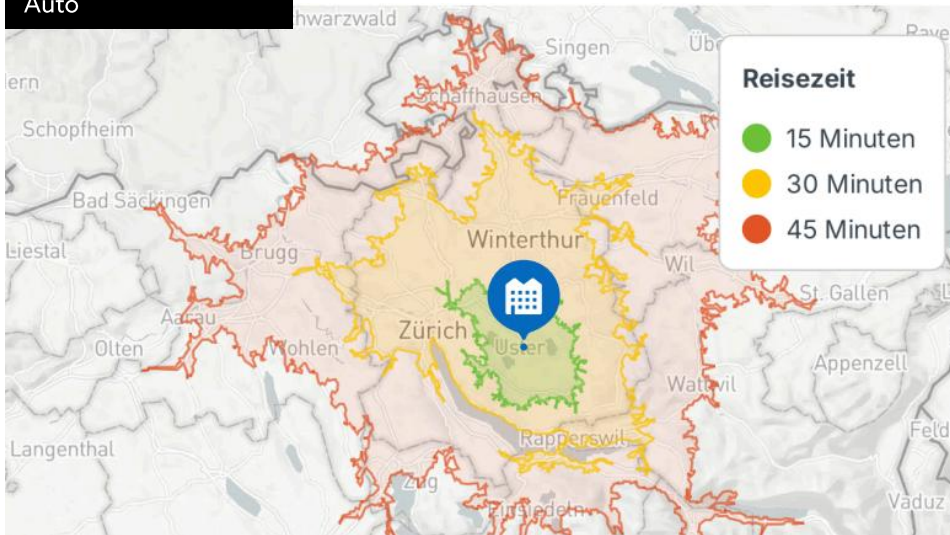
Sonnenstunden «Winter»



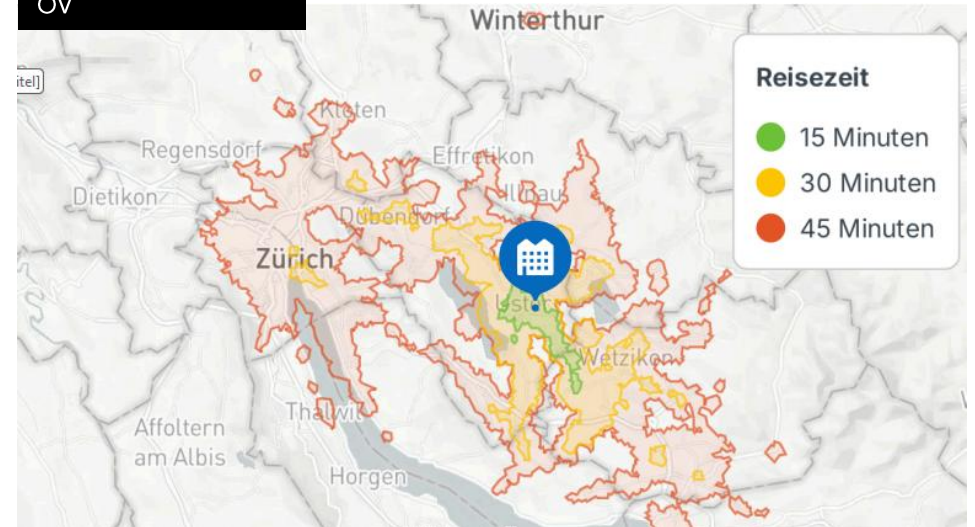
Mikrolage – Erreichbarkeiten

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

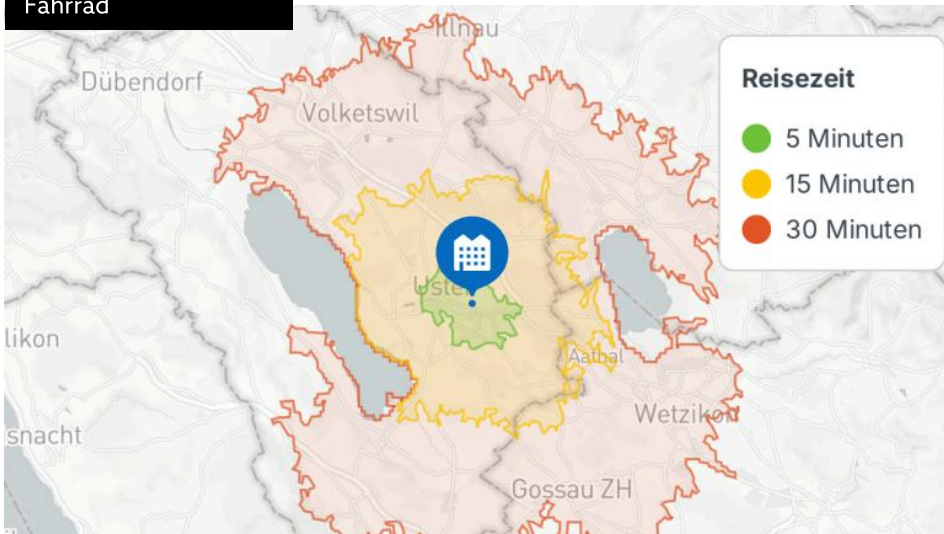
Auto



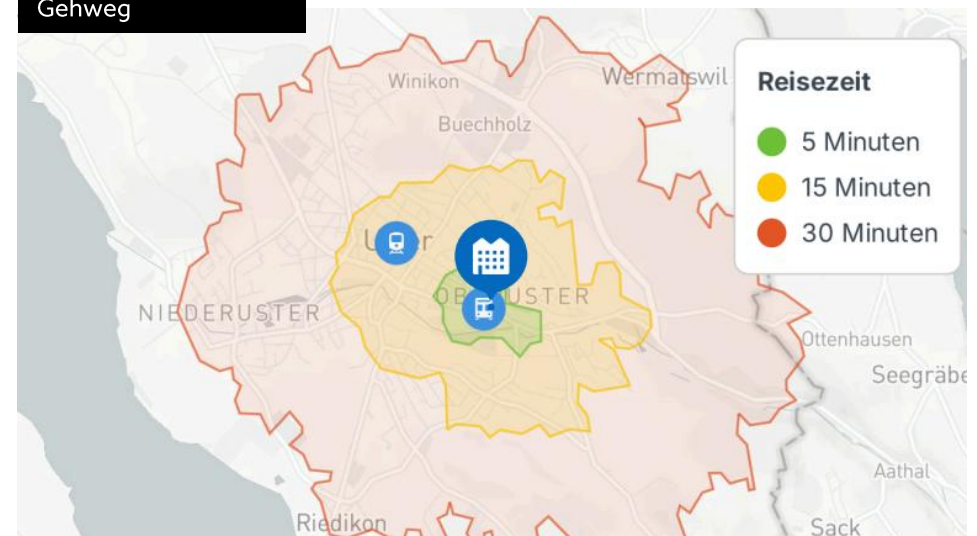
ÖV



Fahrrad

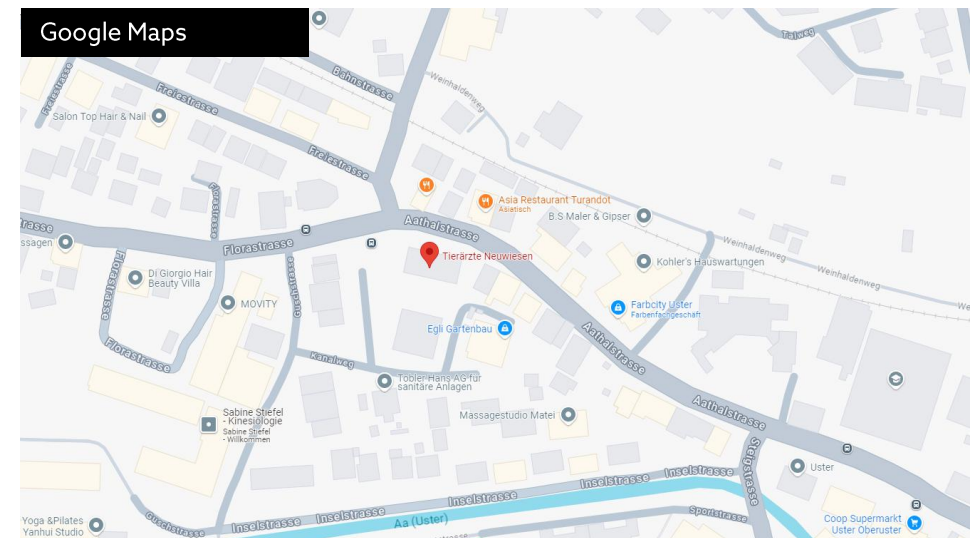
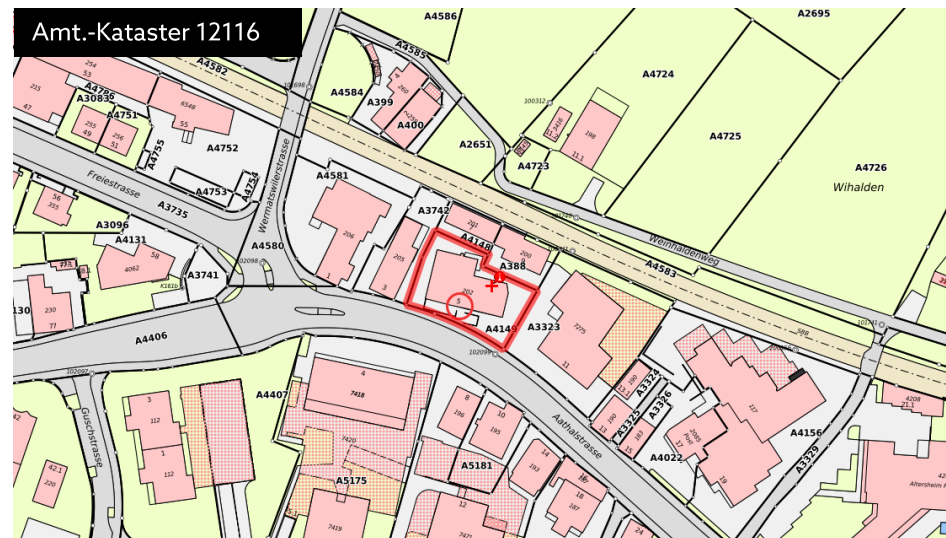
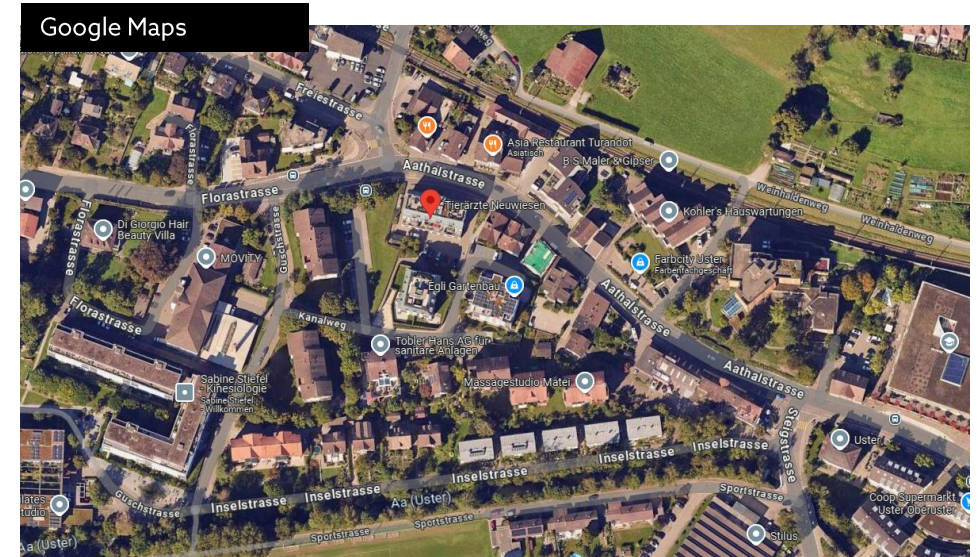
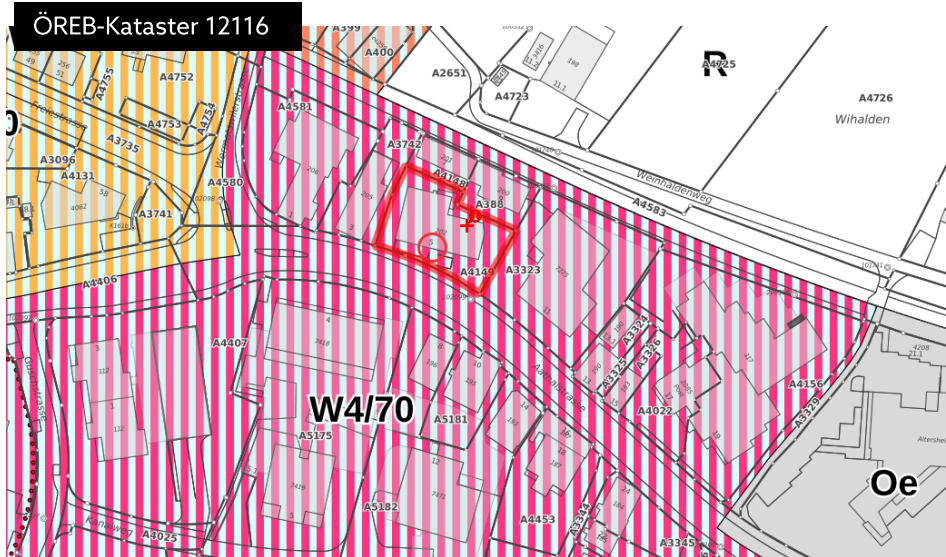


Gehweg



Kataster & Karten

Aathalstrasse 4, 8610 Uster



Verkaufsinformationen

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Preisangaben

Verkaufspreis

CHF 1'515'000.00

Inkl. 1 TG-Platz (E-Mobility)

Verkaufsprozess

Detailunterlagen	Bei Interesse werden den Kaufinteressenten zusätzliche Unterlagen zur Verfügung gestellt.
Besichtigungen	Werden individuell auf Anfrage durchgeführt.
Kaufinteresse	Wird mittels Reservationsvertrag und allenfalls einem Vorstellungsschreiben bekundet.
Zuschlagsentscheid	Nach erfolgter Durchsicht der Kaufinteressenten erfolgt der Zuschlagsentscheid nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft.
Reservation	Im Anschluss an die Zuschlagsentscheidung wird die Reservationszahlung innert 5 Arbeitstagen fällig.
Gebühren	Die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.



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

Aathalstrasse 4, 8610 Uster

Reservationsphase/Vertrag

Vor dem Abschluss der Reservationsvereinbarung wird der Finanzierungsnachweis der 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 25'000.00 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.

Eigentumsübertragung / Besitzesantritt

Die Eigentumsübertragung und der Besitzesantritt erfolgen nach Vereinbarung (ab Ende Juli 2025 möglich).

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
- Grundbuchauszug
- Zusammenstellung der Nebenkosten
- Grundrisspläne

Verkaufen basiert auf Vertrauen –
dafür stehen wir.



Valerio Auchli
Immobilienvermarkter
Business Development | Mitglied GL

auchli@goeldi-immobilien.ch
+41 43 277 66 38
+41 79 898 09 08