



## Ihre neue Aussicht in Albisrieden

5-Zimmer-Eigentumswohnung  
Im Sträler 25, 8047 Zürich



## Einmal hoch hinaus

Im obersten Stockwerk der Liegenschaft befindet sich diese charmante 5-Zimmerwohnung. Von allen Zimmern aus, geniessen Sie eine wunderschöne Aussicht über die Dächer der Stadt Zürich. Die zentrale Lage der Wohnung, der grosszügige Balkon und der offene Grundriss runden dieses Angebot ab.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch:

- Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- schöne und sonnige Weitsicht mit Blick auf den Uetliberg
- grosse Überbauung mit Spielplatz und einem grünen Park
- zentrale Lage in Zürich Albisrieden (Kreis 3)

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Im Sträler 25, 8047 Zürich
Parzellenummer	AR6155
Stockwerk	10. OG
Wohnfläche	ca. 100m <sup>2</sup>
Aussenfläche	1 Balkon ca. 10m <sup>2</sup>
Baujahr	1970
<hr/>	
Zimmer	5
Nasszellen	1
Parkieren	1 Tiefgaragenparkplatz
<hr/>	
Wertquote Eigentumswohnung	10/1000 der Überbauung
Wertquote Einstellplatz	1/58
Nebenkosten	ca. 770 CHF/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	(Stand per Dezember 2023) ca. 887'000 CHF
<hr/>	
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
<hr/>	
Preis	1.35 Mio. CHF

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Holz/Aluminium

Arbeitsplatte: Holz

Geräte: Kühlschrank, Herd, Ofen (V-Zug), Geschirrspüler (Bosch)

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Teppich (wurde über dem Parkett verlegt)

Zimmer: Parkett und teils Teppich über Parkett verlegt

Küche: Novilon

Nasszellen: keramische Platten

---

### Wände

Wohnbereich und Zimmer: Tapete und Weissputz

Nasszellen: keramische Platten

---

### Heizung

Gas- und Ölheizung (Zweistoffbrenner)

Wärmeverteilung über Radiatoren

---

### Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

Verdunkelung mittels Rollläden

---

### Fassade

Massivbauweise (Plattenbau), Fassade verputzt oder Betonelemente

---

### Elektroinstallationen

der letzte Sicherheitsnachweis wurde 2022 durchgeführt

---

### Lift

vorhanden (ersetzt im Jahre 2023), jedoch über einige Treppentritte erreichbar

---

### Nasszellen

1 x Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank und Tageslichtfenster (ohne WC)

1 x separates WC mit Lavabo

---

### Zimmer

5

---

### Nebenträume

1 Kellerabteil

---

### Aussenräume

Balkon ca. 10m<sup>2</sup>

---

### Parkieren

1 Einstellplatz in der Tiefgarage im Verkaufspreis inkludiert (Möglichkeit um Elektrostation anzubringen)

---



## Ihr neues Zuhause

Diese 5-Zimmerwohnung lässt Ihnen verschiedene Möglichkeiten sich zu entfalten. Mit einem Reduit, drei Schlafzimmern und einer Küche mit Durchreiche in die Wohnstube, verspricht Ihnen diese Wohnung viel Freiraum zu Ihrer Wunschverwirklichung. Mit ihrem effizienten Grundriss bietet sie allen Komfort, den man sich wünscht: das Schlafzimmer ist geräumig, das Wohnzimmer sowie die übrigen Zimmer sind hell, die Küche mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und das Badezimmer hat ein Tageslichtfenster. Der grosszügige nach Westen ausgerichtete, Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet die wunderschöne Sicht auf den Uetliberg und über die Dächer von Zürich.

Von der Wohnung aus gelangen Sie schnell in die Freibäder Letzi oder Heuried (im Winter Eiskunstabahn). Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Denner und Coop erreichen Sie in kurzer Gehdistanz. Die grösseren Shopping-Center wie Letzipark oder Sihlcity sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren.





Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer



Küche



Wohnen



Balkon





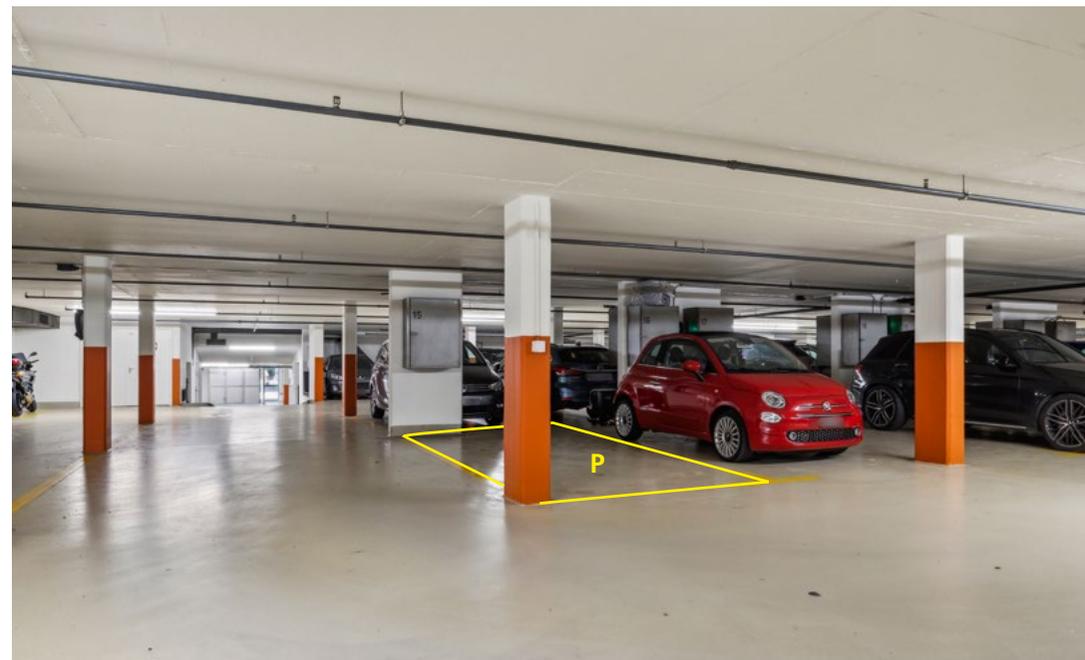
Lift/Treppenhaus/Wohnungseingang



Eingangsbereich Haus



Waschen/Trocknen (zur Allgemeinbenutzung), Untergeschoss



Tiefgarage



Aussenbereich



Aussenbereich



Aussenbereich

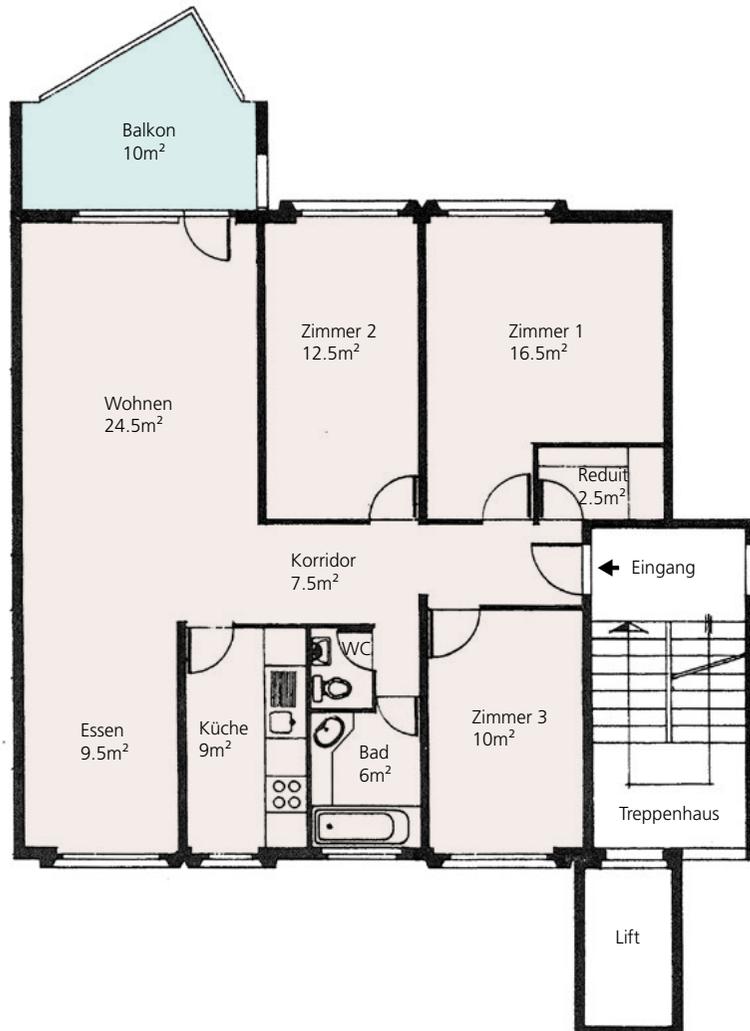


Aussenbereich



## Grundriss 10. Obergeschoss

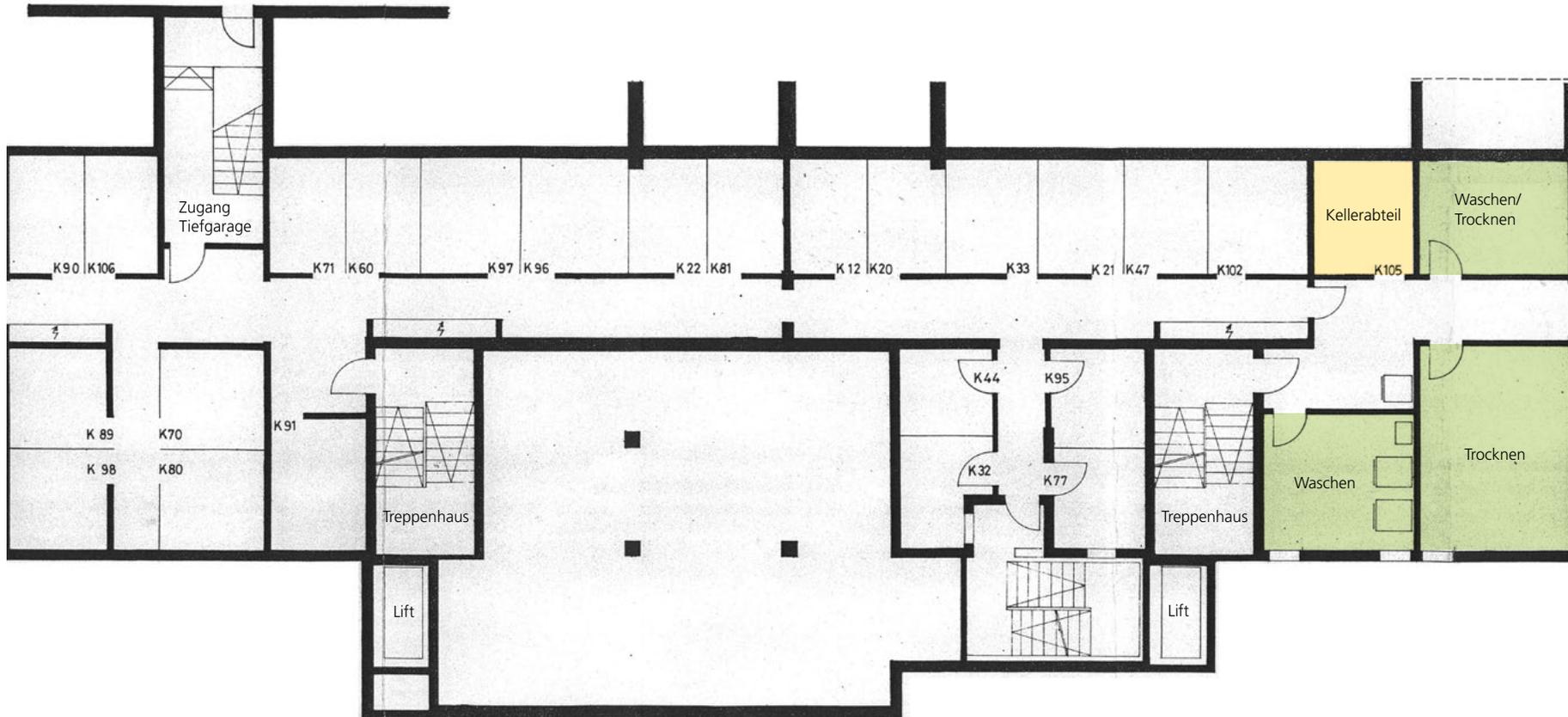
- Wohnbereich
- Balkon



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

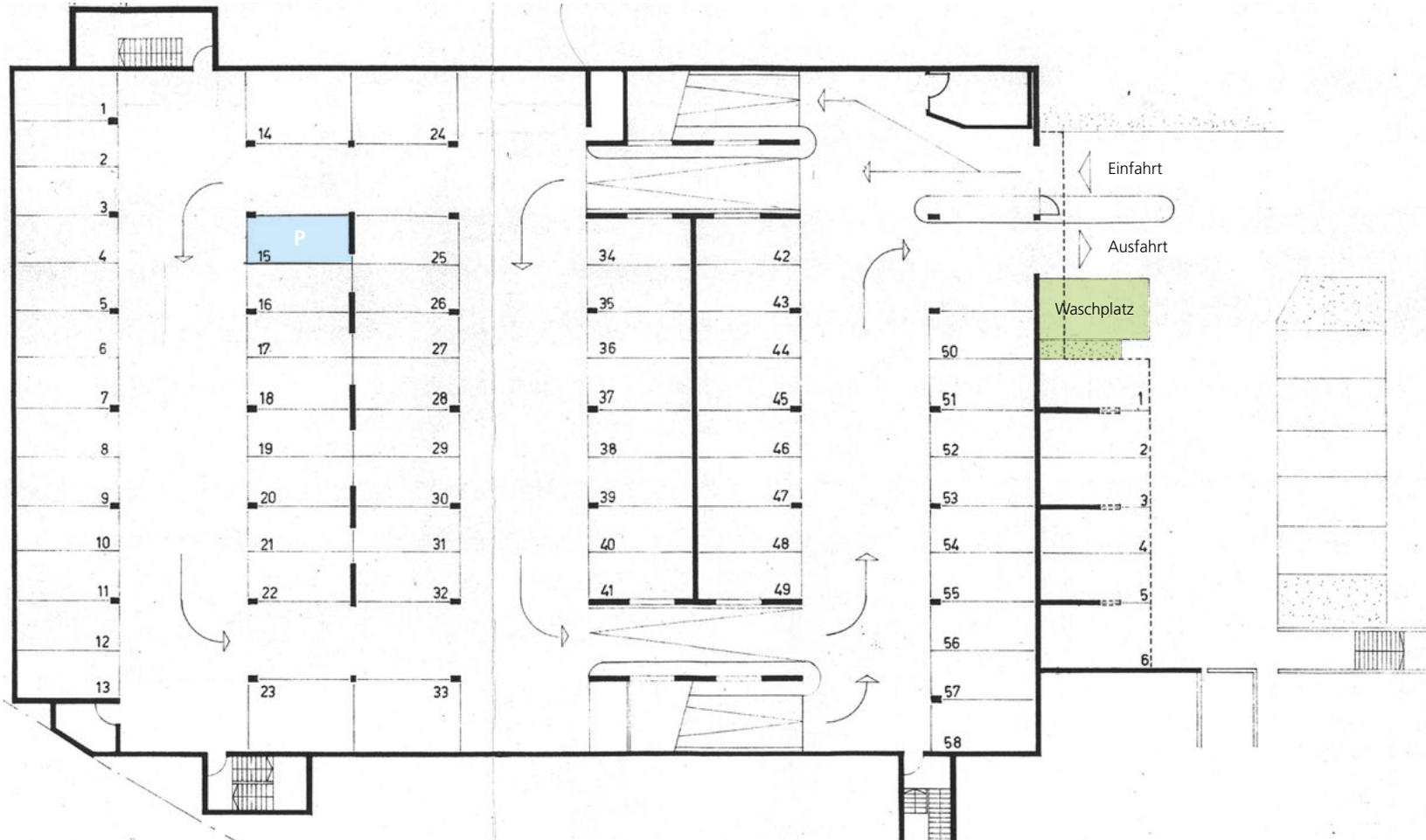
# Grundriss Untergeschoss

- Kellerabteil
- Waschen/Trocknen (gemeinsame Nutzung)

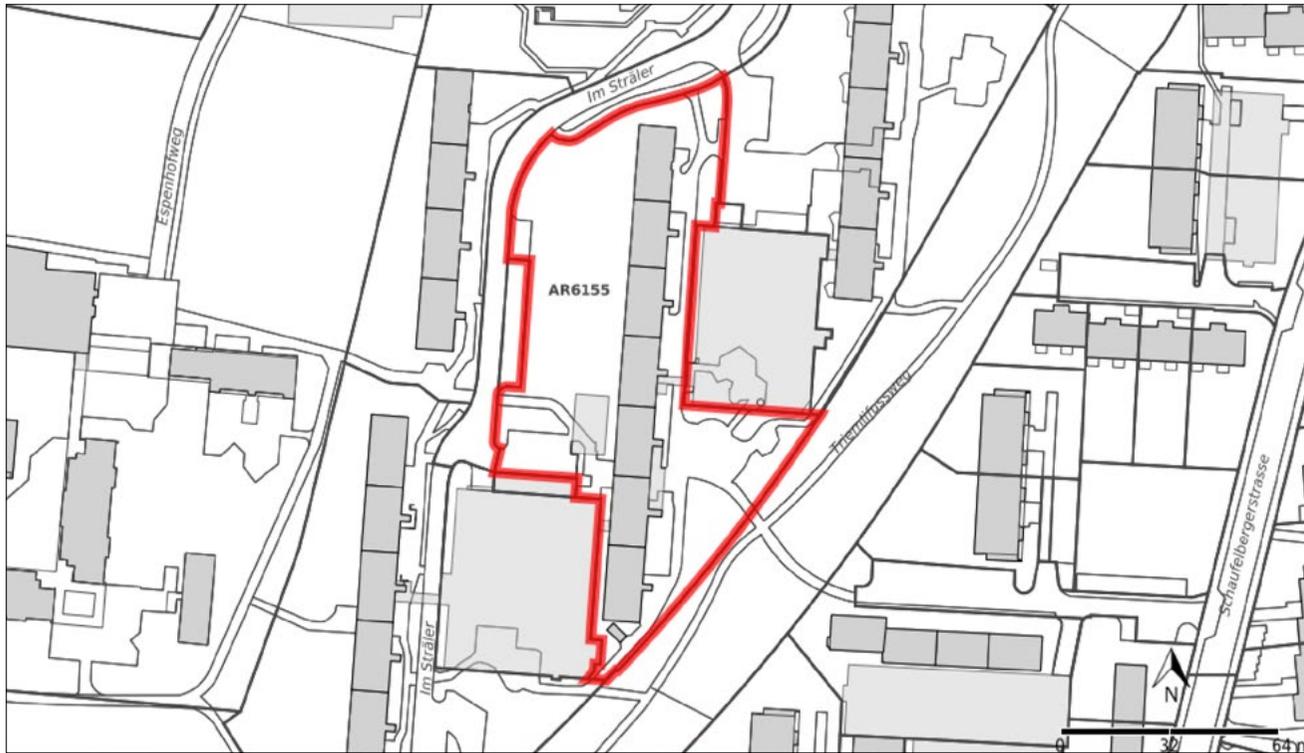


# Grundriss Tiefgarage

- Parkplatz Nr. 15
- Waschplatz (gemeinsame Nutzung)

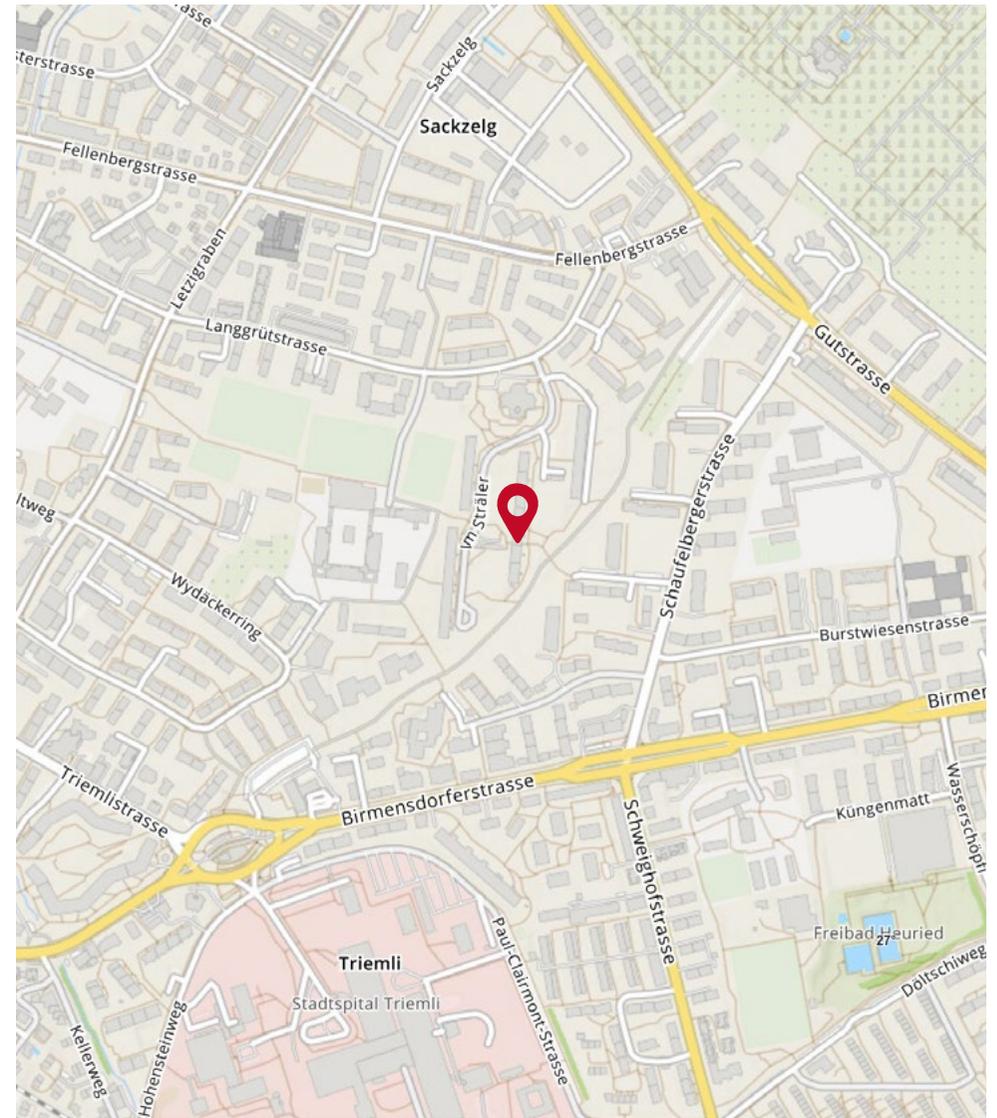
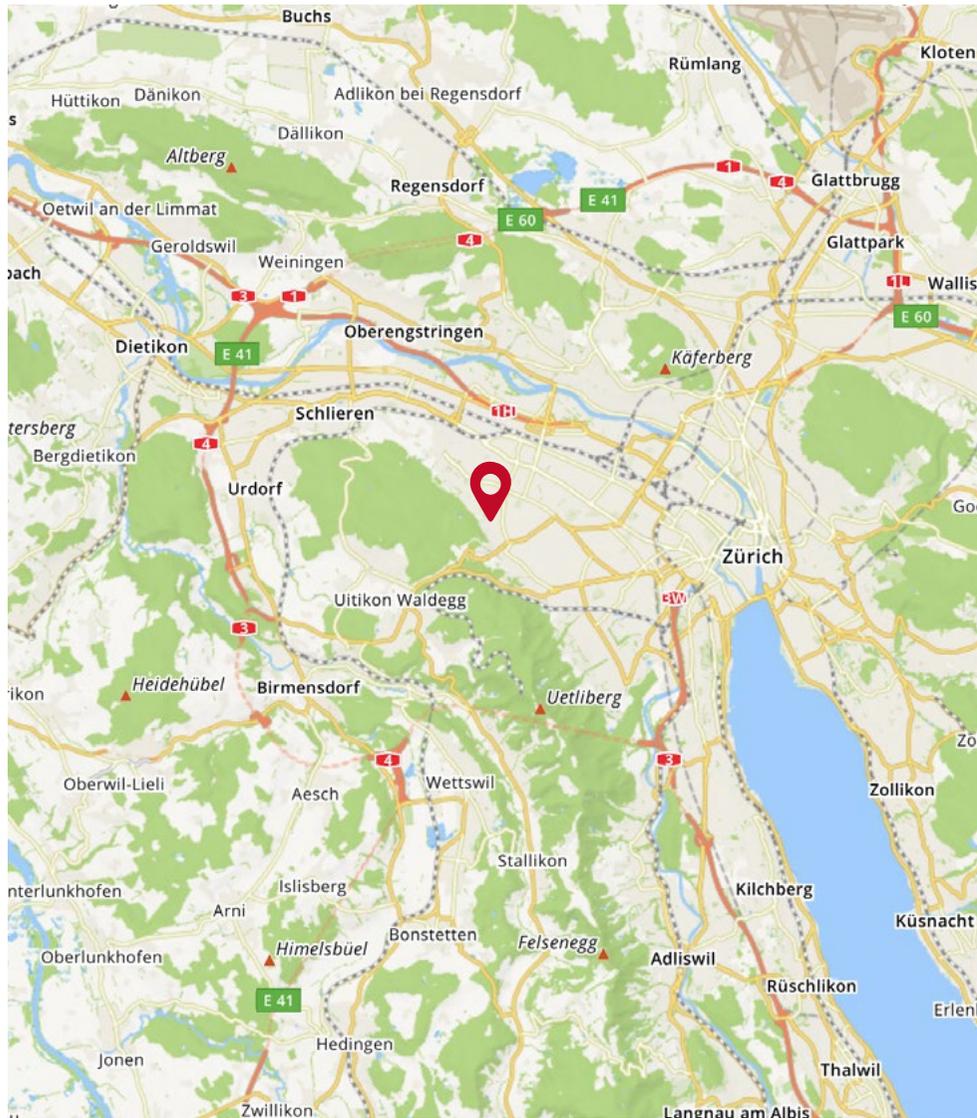


## Katasterplan



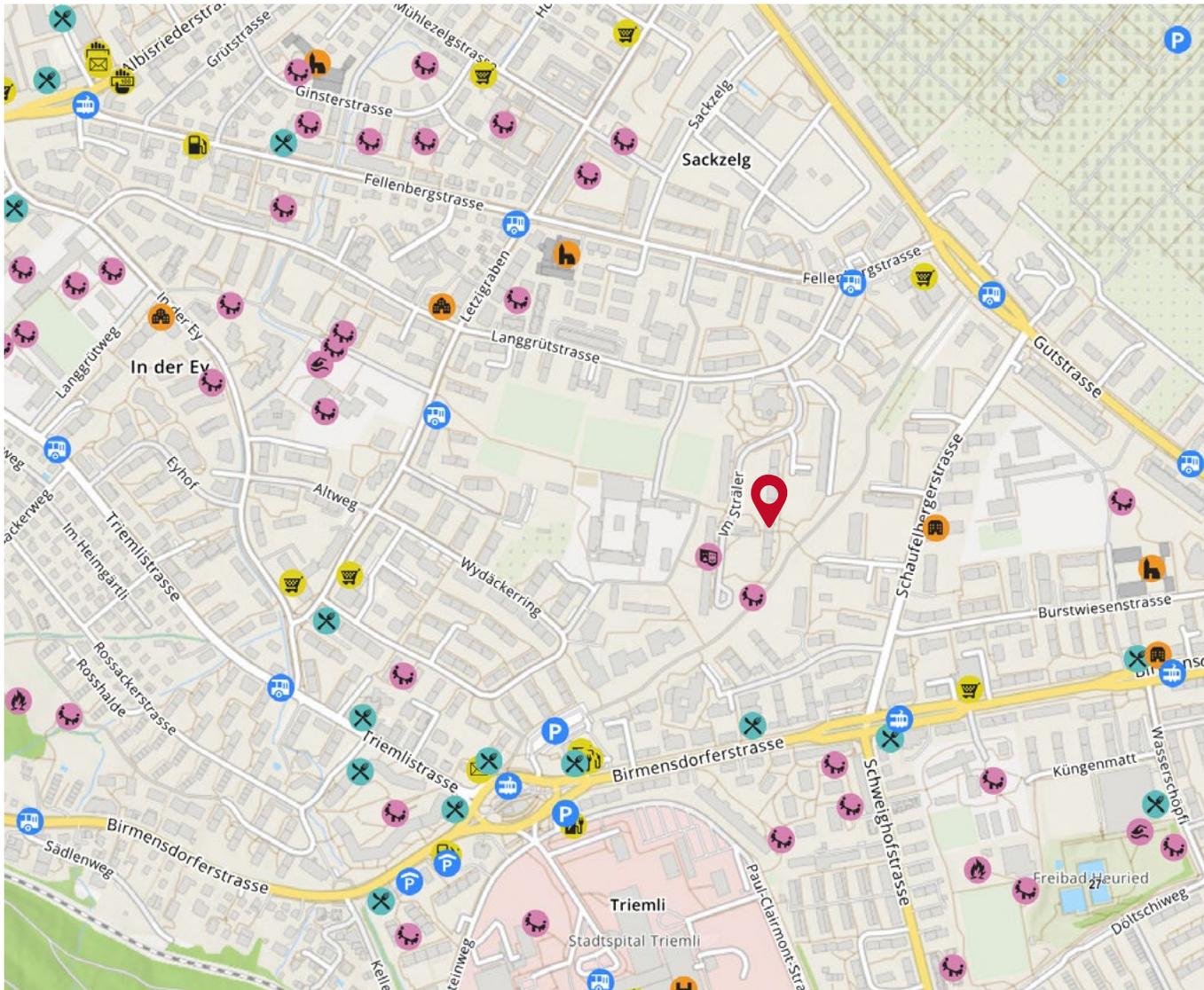
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

# Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

## Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

### Einkaufsmöglichkeiten

• Coop Supermarkt	500m
• Denner	600m
• Migros	1km

### Öffentliche Verkehrsmittel

• Postauto Schaufelbergerstr.	600m
• SZU Schweighof	1km
• Triemli	1.6km
• Bahnhof Wiedikon	2.3km
• Zürich HB	3.6km

### Bildungsorte

• Kinderkrippe	750m
• Primarschule	1km
• Hort und Kindergarten	1.4km
• Kantonsschule Wiedikon	1.6km

### Freizeitangebote

• Freibad Heuried	1km
• Letzi Badi	1.4km
• Sportanlage Sihlhölzli	2.5km
• Gerolds Garten	2.6km
• Sihlcity	3km
• Uetliberg	3.7km
• Strandbad Mythenquai	4.6km



## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



**Sabrina Oberholzer**  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



**Layla Gantenbein**  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

