



## Stadt und naturnahes Wohnen in Zürich-Affoltern

2-Zimmer-Eigentumswohnung  
Wehntalerstrasse 441, 8046 Zürich



## Kleine aber feine Eigentumswohnung an zentraler Lage

An bester Lage veräussern wir diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Zürich Affoltern – einem Quartier mit urbanem Flair in naturnaher Umgebung.

- praktischer Grundriss und heller Wohnbereich
- Infrastrukturen (wie Einkaufen, etc.) in Gehdistanz
- optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz

Art der Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Wehntalerstrasse 441, 8046 Zürich
Parzellennummer	AF4994
Wohnfläche	ca. 60m <sup>2</sup>
Aussenfläche	1 Balkon ca. 4m <sup>2</sup>
Stockwerk	2. OG
Baujahr	1994/1995

Zimmer	2
Nasszellen	1
Parkieren	Tiefgaragenparkplatz kann dazu gemietet werden

Wertquote	26/1000
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. 4'000 CHF jährlich
Erneuerungsfonds	198'112 CHF (Stand 30.09.2023)

Bezugstermin	ab sofort oder nach Vereinbarung
--------------	----------------------------------

Preis	650'000 CHF
-------	-------------

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Kunststoff

Arbeitsplatte: Kunststoffabdeckung

Geräte: Glaskeramikherd, Dampfzug, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühlfach, Spülmaschine, diverse Einbauschränke

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Teppichboden

Zimmer: Linoleumboden

Küche: Steinplatten

Nasszellen: Fliesen

---

### Wände

Wohnbereich: Tapete, weiss gestrichen

Zimmer: Tapete, weiss gestrichen

Nasszellen: Fliesen, deckenhoch

---

### Elektro

Die letzte Prüfung der elektrischen Niederspannungsinstallationen erfolgte am 18.05.2015

---

### Heizung

Gasheizung

Wärmeverteilung über Bodenheizung

---

### Fenster

Kunststoff mit 2-facher Isolierverglasung

Verdunkelung mittels Storen

---

### Lift

vorhanden

---

### Nasszellen

1x Bad mit Badewanne, WC, Lavabo, Doppel-Spiegelschrank

---

### Nebenträume

1x Kellerbeteil

1x Waschküche zur Allgemeinbenutzung

---

### Aussenräume

Balkon ca. 4m<sup>2</sup>

---

### Parkieren

Besucherparkplätze, Tiefgaragenplätze können je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden

---

### Renovierungen/Investitionen

Gut instand gehaltener Innenausbau mit gewissem Modernisierungsbedarf. Unterhaltsarbeiten an der Wohnung wurden laufend ausgeführt, es bietet sich jedoch die Gelegenheit einer Modernisierung.

---



## Beste Lagequalitäten, zentral und doch naturnah

Affoltern gehört zum Stadtkreis 11 und grenzt an die Quartiere Seebach, Oerlikon, Höngg und, in kleinen Abschnitten, auch an Wipkingen und Unterstrass. Es ist der einzige Stadtrand Zürichs, der in die offene Landschaft übergeht. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, ÖV und Schulen liegen von dieser kleinen Wohnung in bequemer Gehdistanz, zahlreiche Freizeitangebote und Erholungszoneen liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist durch das Treppenhaus und den Lift erschlossen. Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund 60m<sup>2</sup> durch eine klare Raumaufteilung: zwei helle Zimmer, der Eingangsbereich mit Einbauschränken, ein grosses Badezimmer mit Badewanne, eine gut erhaltene Küche sowie ein kleiner Balkon.

Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen das Kellerabteil im Untergeschoss und auch der Waschraum dient zur Allgemeinnutzung. Unterhaltsarbeiten an der Wohnung wurden laufend ausgeführt, es bietet sich jedoch die Gelegenheit einer Modernisierung. Setzen Sie Ihre Wohnwünsche in dieser schmucken Wohnung um!





Entrée



Entrée



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen





Wohnen/Essen



Küche



Küche



Küche





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer/WC



Badezimmer/WC



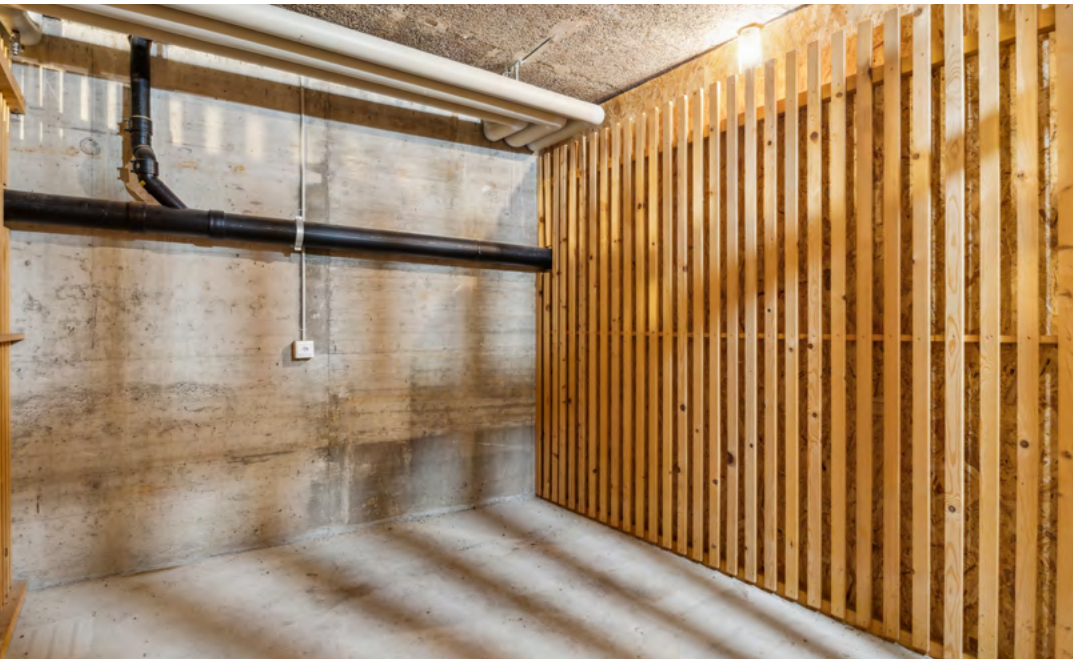
Balkon



Balkon



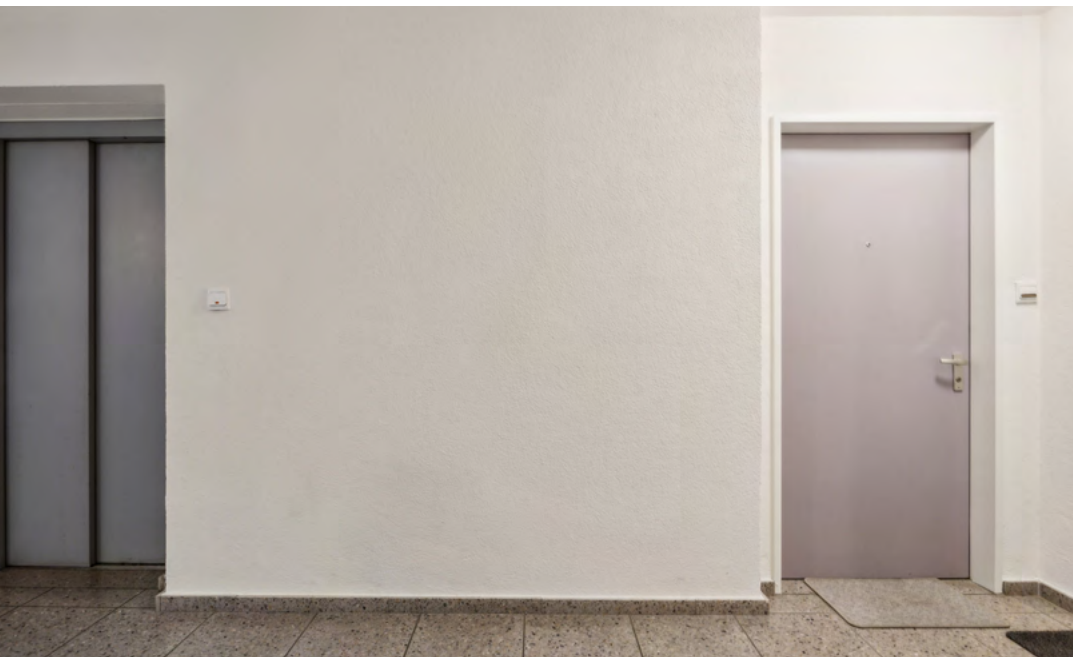
Balkon



Kellerabteil, Untergeschoss



Waschraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Treppenhaus



Eingangsbereich



## Grundriss 2. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon



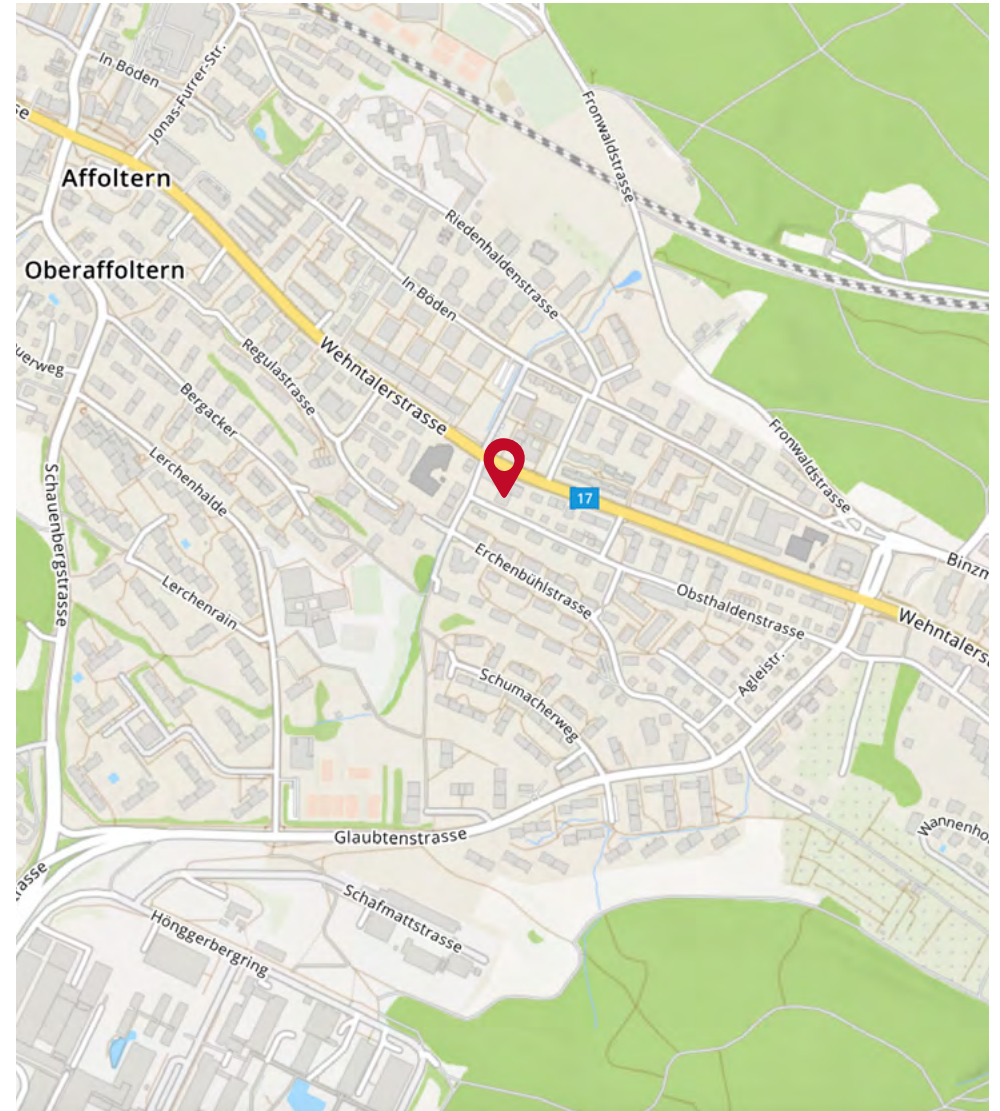
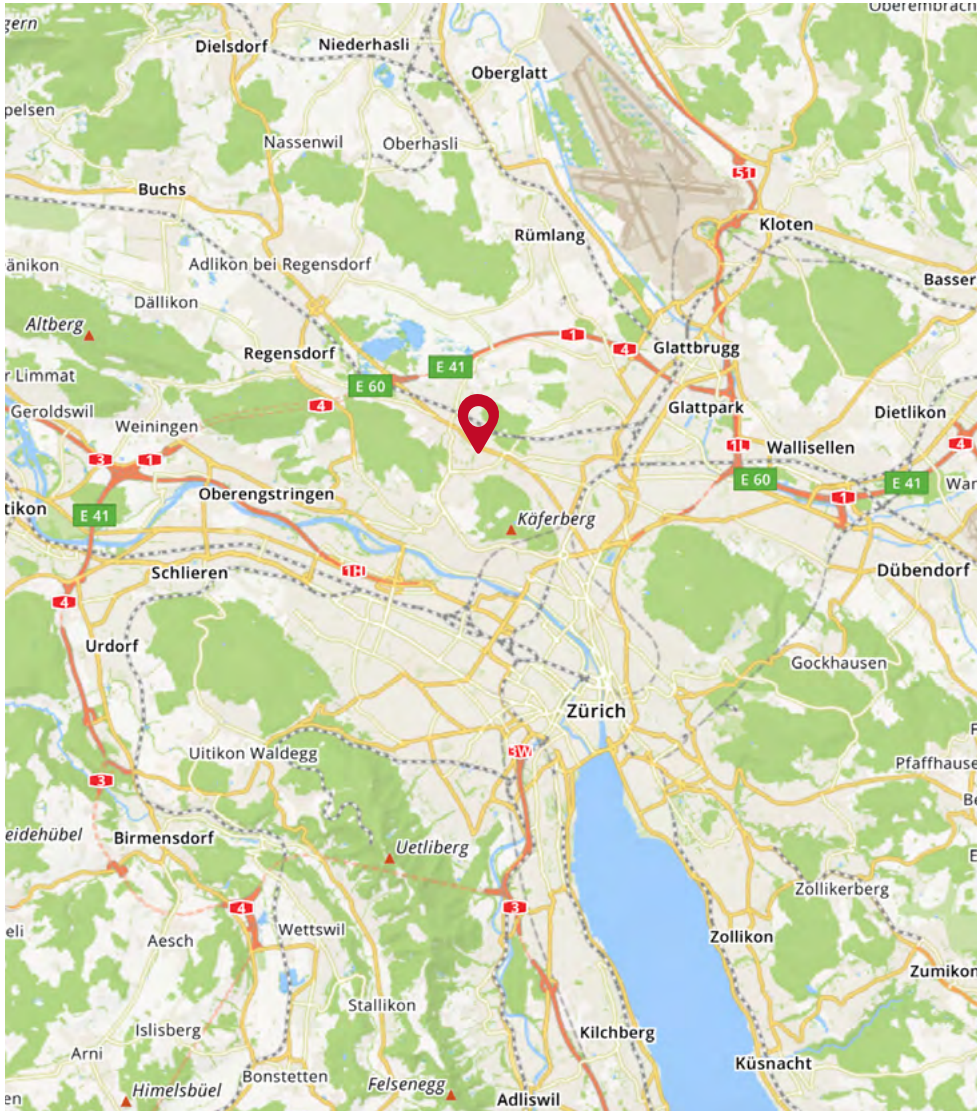
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

## Katasterplan



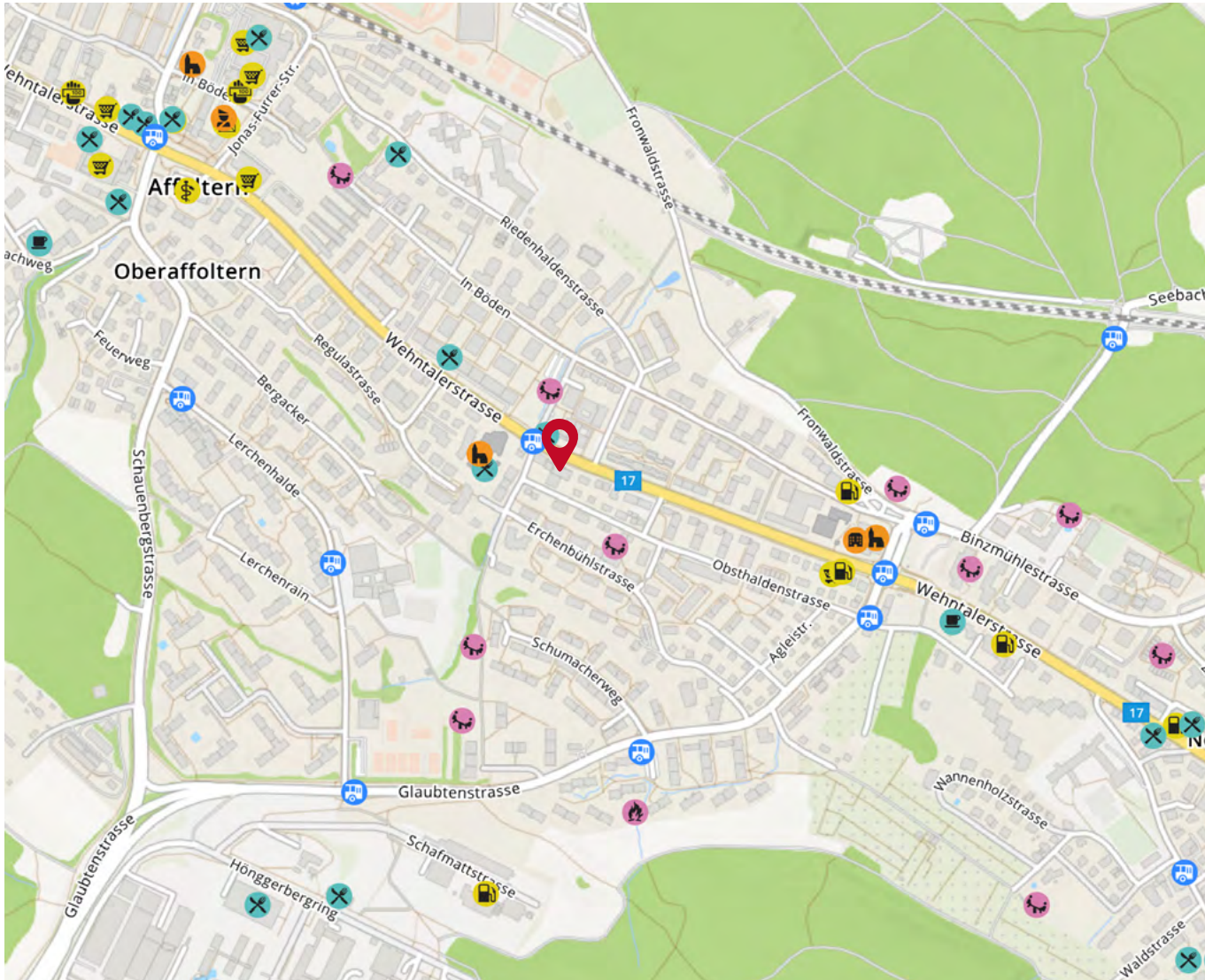
Quelle: agis Kanton Aargau

# 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

• Einkaufen (Coop)	800m
• Einkaufen (Lidl)	1.2km
• Zentrum Oerlikon	2.8km
• Zentrum Stadt Zürich	5.2km

### Öffentliche Verkehrsmittel

• ÖV Bushaltestelle Einfangstrasse	50m
• Bahnhof Affoltern	950m
• Bahnhof Oerlikon	2.5km

### Bildungsorte

• ETH Hönggerberg	1km
• ETH Zürich, Hauptgebäude	5.5km

### Freizeitangebote

• Naherholungsgebiet/Käferberg	1.2km
• Katzensee	2.7km
• Hallenbad Oerlikon	3.5km
• Stadion Letzigrund	5km
• Flughafen Zürich	8km





## 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.



### **Uta Haller**

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



### **Gion Decurtins**

Senior 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:

