

Moderne und zeitlose 4.5-Zi. Attika

2017.07

Minergie-Standard mit Weitsicht in  
die Natur und die Alpenkette

Auszug per 03.08.2017

CH-8309 Nürensdorf Breite

CHF

1'720'000.-



### Objektbeschreibung

An top Lage entstehen sechs moderne und zeitlose Eigentumswohnungen.

Die Parzelle liegt in einem begehrten und kinderfreundlichen Wohnquartier, direkt an der weitläufigen Landwirtschaftszone und dem vielseitigen Naherholungsgebiet mit traumhafter Weitsicht.

Die 'Untere Chilenzelg' ist eine ruhige Sackgasse am südlichen Dorfrand von Breite-Nürensdorf.

Die zeitlosen und modernen Eigentumswohnungen werden vom bekannten Architekturbüro Wagner Architekten und Partner AG realisiert.

Besonderen Wert wurde bei der Entwicklung des Bauvorhabens auf eine einheitliche Formensprache, auf durchdachte und hindernisfreie Grundrisse sowie auf grosszügige Terrassen mit viel Lichteinfluss gelegt.

Für einen tiefen und nachhaltigen Energieverbrauch wird das Gebäude im Energiestandard MINERGIE erbaut und zertifiziert. Die Wohnungen verfügen somit über eine einschaltbare Komfortlüftung

Objekttyp	Attikawohnung
Baujahr	2017
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszonen	2
Anzahl Gäste WC	1
Bruttowohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1'510 m <sup>2</sup>
Zustand	Neubau

Ihre Ansprechpartnerin **Marlise Lisa Raschle**, +41 79 420 91 11

## Objektbeschreibung

und alle Vorzüge des modernen Wohnens und dem Leben in der Natur.

Weitere Informationen zur Liegenschaft finden Sie unter [www.raschle-immobilien.ch](http://www.raschle-immobilien.ch)

### Bauweise

Die Bauweise ist massiv und qualitativ hochstehend und die Wohnung grosszügig und hell. Durch bodentiefe Fenster in allen Räumen ist diese Attikawohnung lichtdurchflutet und Sie geniessen die Aussicht in die wunderbare Natur.

### Parkierung

Tiefgaragenparkplätze werden für CHF 35'000 verkauft.

### Gemeinde

Die Gemeinde Nürensdorf hat gut 5400 Einwohner und liegt zwischen Winterthur und Zürich. Trotz der guten Lage und der Nähe zum Flughafen ist Nürensdorf ländlich geblieben und bietet eine intakte Natur direkt vor der Haustüre und einen Blick in die wunderschöne Bergwelt.

Der Steuerfuss ohne Kirchensteuer liegt bei 90%.

### Schulen

Nürensdorf bietet reguläre Kindergärten und einen Waldkindergarten, zwei Grundschulen im Ebnet und im Sunnerain und eine Oberstufenschule im Hatzenbühl. Vom Kindergarten bis zur 3.Klasse werden die Kinder mit dem Schulbus gefahren. Ausserdem sorgt sich eine KITA um unsere Kleinsten im Alter von 3 Monaten bis zum Eintritt in den Kindergarten.

### Infrastruktur

In Nürensdorf bietet der Volg vieles für den täglichen Gebrauch. Ebenso sind hier Ärzte, ein Zahnarzt, eine Bäckerei mit Bistro, die Gemeindeverwaltung, die Bibliothek sowie das neue Alterszentrum angesiedelt. Insgesamt vier Restaurants verwöhnen Ihren Gaumen mit leckeren Gerichten und edlen Tropfen.

Weiter Betriebe wie Coiffuregeschäfte, ein Gesundheitszentrum, zwei Pedicure-Studios, ein Innendekorationsgeschäft, eine Gärtnerei und vieles mehr finden Sie in der Gemeinde.

Für grössere Lebensmitteleinkäufe eignet sich die Migros, der Coop und der Denner in den Nachbargemeinden Bassersdorf oder Effretikon. Grosse Shoppingcenter in der Nähe sind das Glatt-Zentrum in Wallisellen und der Flughafen.

Am Kreisel in Birchwil befindet sich die neu umgebaute Landi mit einem vielseitigen Sortiment.

## Objektbeschreibung

### Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Zentrum von Breite in ca. 400 Meter Entfernung vom Objekt. Nürensdorf wird im ½ Stunden-Takt mit der Busverbindung Nr. 660 nach Winterthur Hauptbahnhof (ca. 19 min) und Bassersdorf Bahnhof (ca. 20min) bedient. Zu den Stosszeiten fahren zusätzliche Busse nach Winterthur und Bassersdorf sowie Effretikon (ca. 12min). Vom Bahnhof Bassersdorf bringt Sie die S7 und die S24 in ca. 20 Minuten nach Zürich. Dank der S24 erreichen Sie den Flughafen in ca. 5 Minuten. Der Bahnhof Effretikon gilt als Drehkreuz in der Region. Von hier und vom Flughafen finden Sie unzählige Zugverbindungen.

### Autobahnanschluss

Die Autobahnanschlüsse Winterthur Töss und Effretikon liegen in ca. 5km Entfernung und der Anschluss in Kloten ca. 9km.

### Makrolage

Nürensdorf ist eine Periurbane Gemeinde einer metropolitanen Region im Kanton Zürich. Nürensdorf ist gemäss Definition 2012 des BFS Teil der Agglomeration Zürich mit 587'673 Haushalten (2014) und 1'333'949 Einwohnern (2015). Nürensdorf zählt 5'468 Einwohner (2015) bzw. 2'353 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2014 beläuft sich auf 26 Personen. 34.3% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 37.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 28.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 308 Betriebe mit 996 Beschäftigten weist die Gemeinde Nürensdorf im Jahr 2013 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 8 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 17 Beschäftigten seit 2011. Von den 754.7 vollzeitäquivalenten Stellen sind 30.1 (4%) im 1. Sektor, 251.3 (33.3%) im Industrie- und 473.3 (62.7%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Nürensdorf aus erreichbaren Zentren sind Winterthur (16 Min.), Andelfingen (22 Min.) und Zürich (25 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zürich (33 Min.), Winterthur (35 Min.) und Frauenfeld (46 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2014 einen Bestand von 2'545 Wohneinheiten auf, wovon 750 Einfamilienhäuser und 1'795 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 29.5% im landesweiten Vergleich (22.9%) überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 51 Wohnungen (2008 - 2013;

## Objektbeschreibung

das sind 2.24% des Bestandes 2008), ist die Leerstandsquote mit 1.69% im landesweiten Vergleich (1.19%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 43 Wohneinheiten, wovon 70% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPPE ist zwischen 2015 und 2030 im mittleren Szenario und bei gleichbleibender Raumplanungspolitik in der Gemeinde Nürensdorf aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven dauerhaft mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 615 Wohnungen bis 2030 auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE bei den EFH bei 11'244 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 8'117 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 222 CHF/m<sup>2</sup> und Jahr. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'310 - 1'835 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'635 - 2'920 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 695 - 1'420 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

## Detailbeschreibung

Objekt-Nr.	2017.07
Miete/Kauf	Kauf
Objektkategorie	Wohnung
Objekttyp	Attikawohnung
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszonen	2
Anzahl Gäste WC	1
Zustand	Neubau
Etage	2
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Baujahr	2017
Bruttowohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1'510 m <sup>2</sup>
Höhenlage m. ü. M.	580
Verkaufspreis	CHF 1'720'000.-

### Adresse

Untere Chilenzelg 10  
8309 Nürensdorf Breite

### Ausstattung

- Aussicht
- Balkon/Sitzplatz
- Garage
- Kinderfreundlich
- Lift
- Minergie zertifiziert
- Minergiebauweise
- Neubau
- Rollstuhlgängig
- Tumbler
- Waschmaschine



---

## Bildergalerie

---



**Abb. 01 Visualisierung Bad**



**Abb. 02 Visualisierung Wohnraum**

---

## Bildergalerie

---



**Abb. 03 Weite soweit das Auge reicht**



**Abb. 04 Blick in die Natur**



---

Abb. 05 Ansicht von Nordwest

---





Zimmer

Wohnung 201 (Attika)

4.5 Zimmer Whg.

Wohnfläche 153.8 m<sup>2</sup>

Legende

1	Entrée	11.0 m <sup>2</sup>
2	Küche	11.5 m <sup>2</sup>
3	Wohnen / Essen	49.9 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1 / Ankleide	20.7 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	15.7 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 3	14.4 m <sup>2</sup>
7	Vorplatz	2.3 m <sup>2</sup>
8	Dusche	5.5 m <sup>2</sup>
9	Bad	11.3 m <sup>2</sup>
10	WC	2.1 m <sup>2</sup>
11	Hauswirtschaft	9.4 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	64.2 m <sup>2</sup>

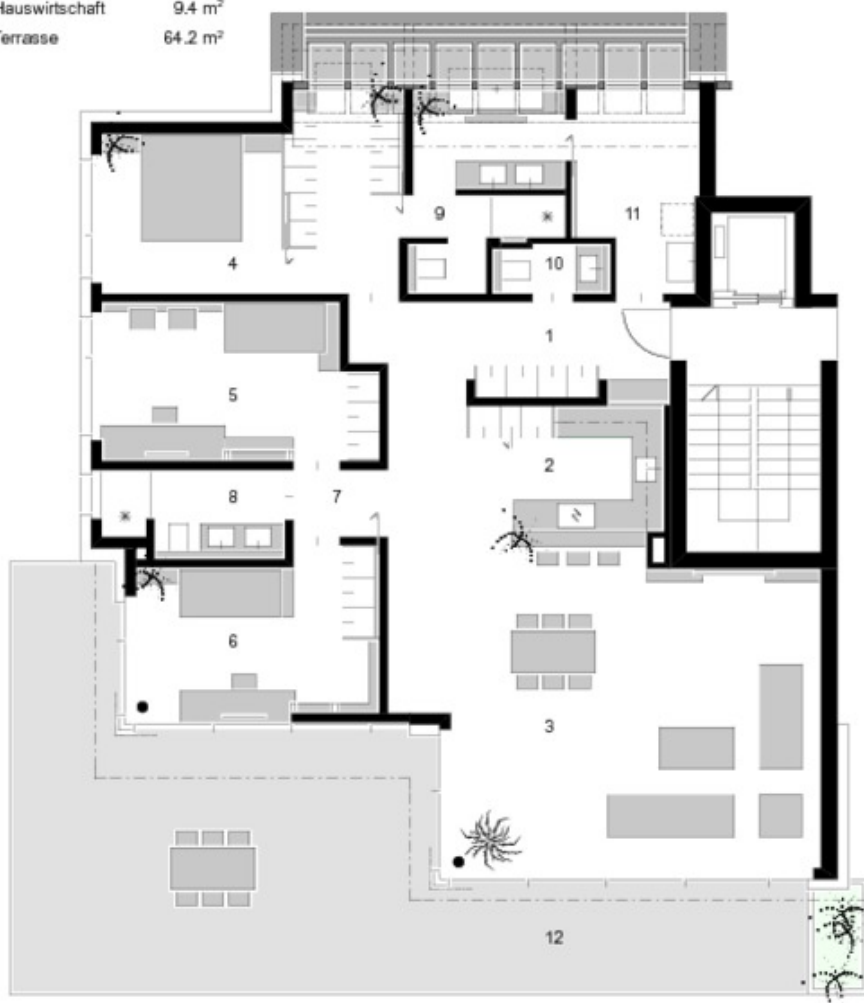
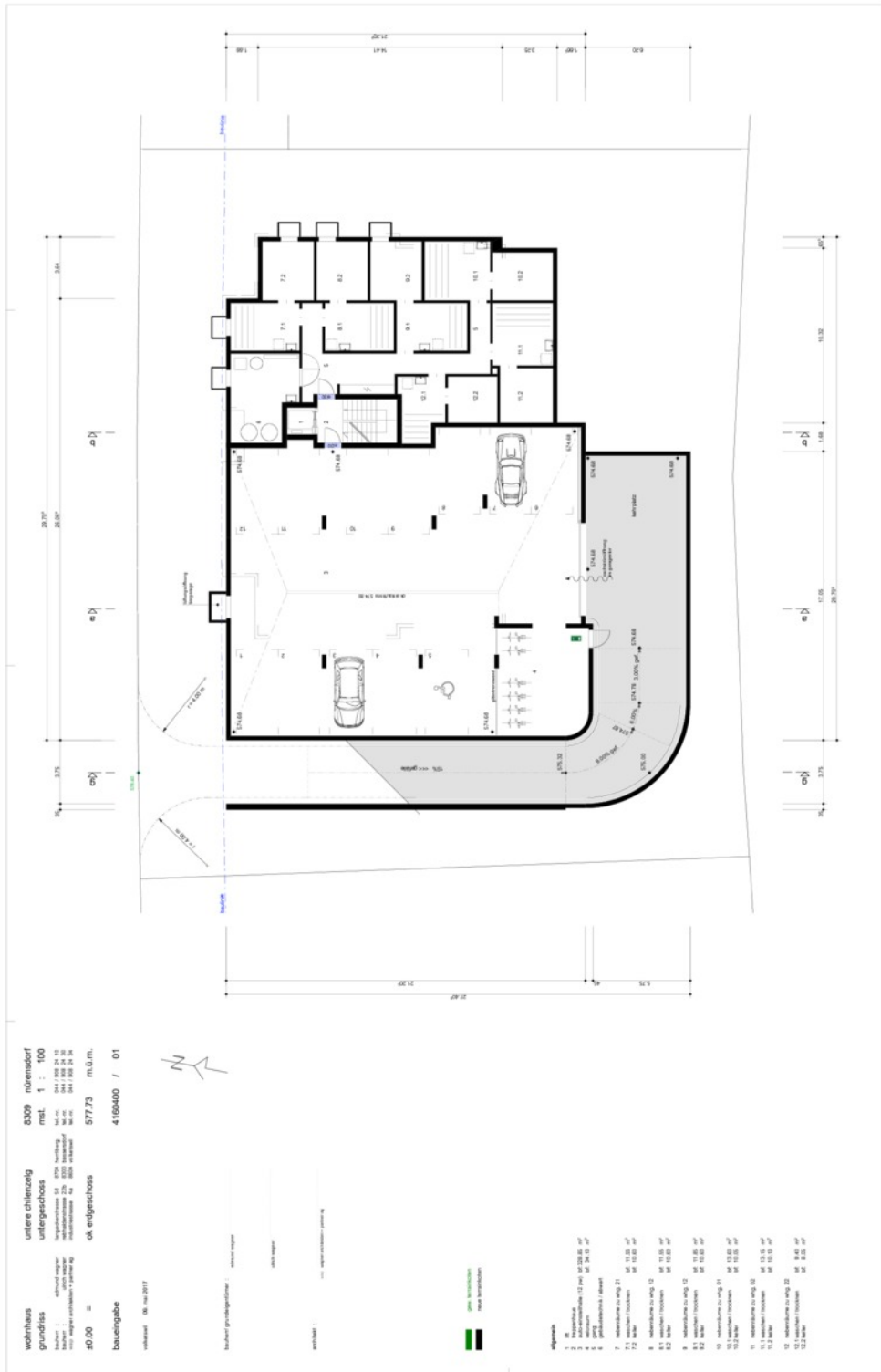


Abb. 07 Attikageschoss



Abb. 08 Tiefgarage und Keller



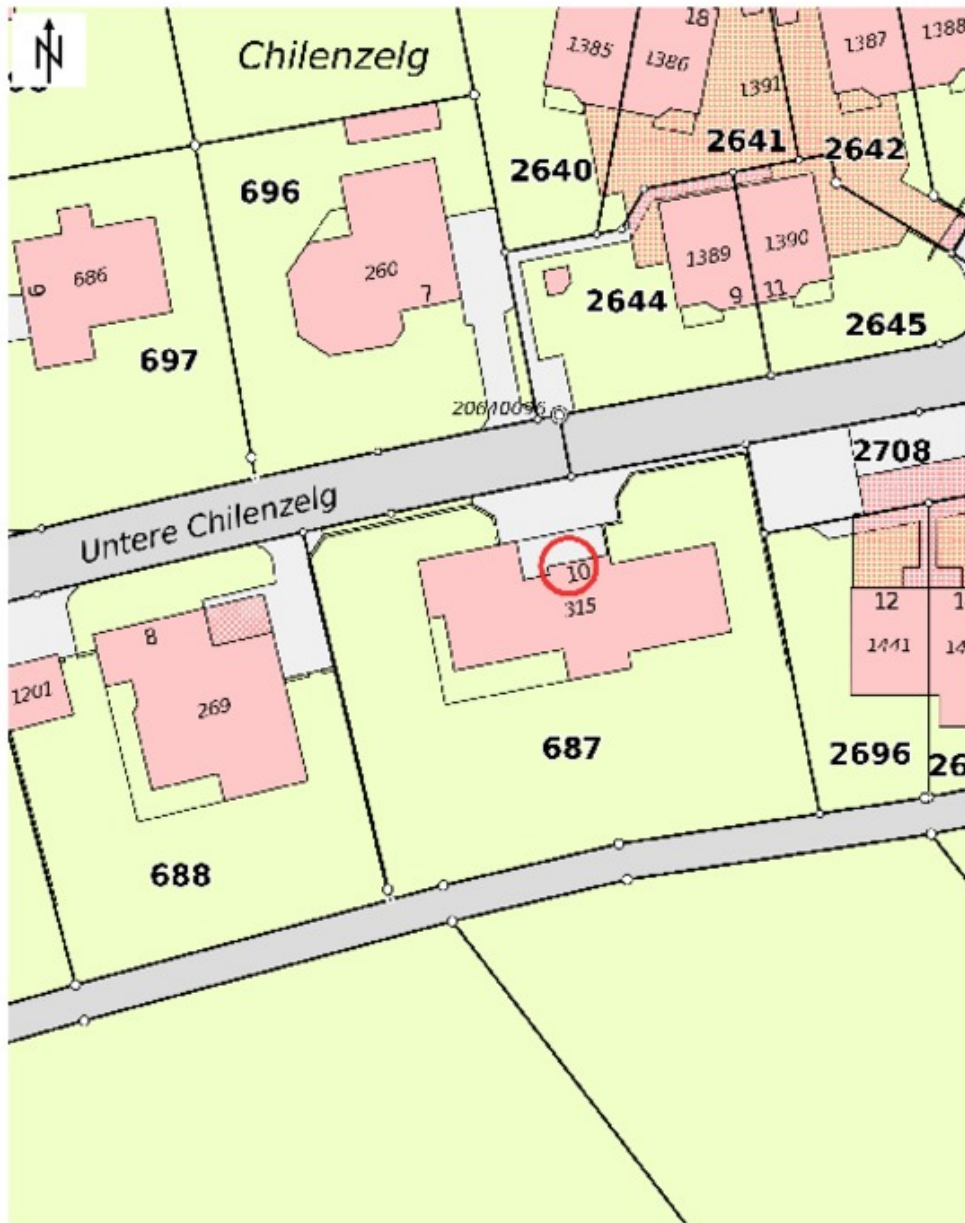


## Abb. 09



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)

**Amtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.08.2016 22:42:39

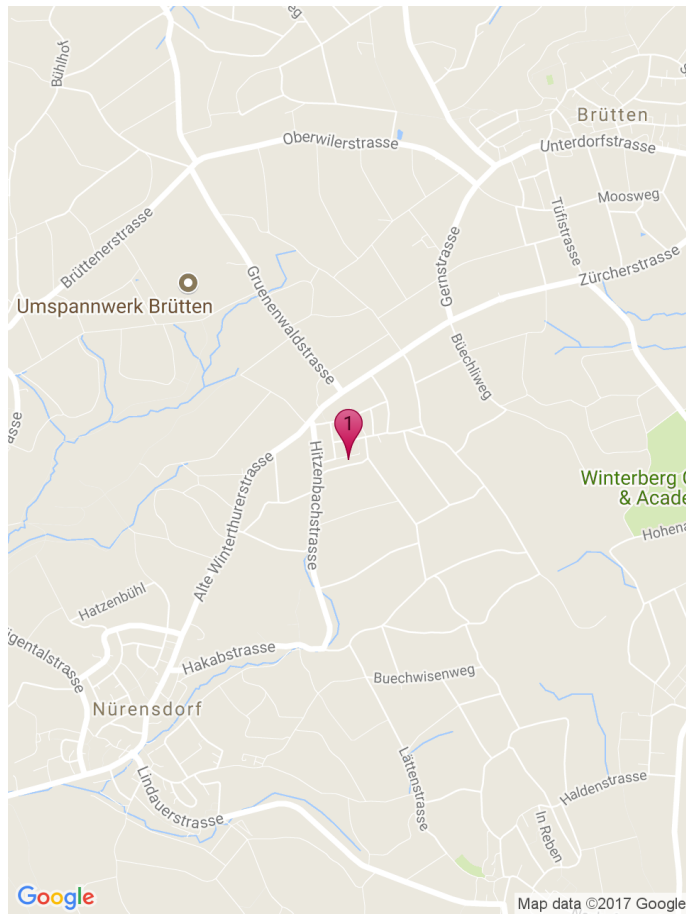
Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2692228.09,1257184.41]

## Standort



### Distanzen

Flughafen	9.1 km
Autobahnanschluss	5.3 km
Öffentlicher Verkehr	400 m
Einkauf	2.2 km
Kindergarten	2.6 km
Primarschule	2.6 km
Oberstufe	1.9 km

## Kontaktperson

Auszug per 03.08.2017

Wir vermitteln Lebensraum zum  
Wohlfühlen.

persönlich  
professionell  
engagiert  
regional  
international  
individuell



**Marlise Lisa Raschle**

Raschle Immobilien  
Maulackerstrasse 27  
CH-8309 Nürensdorf  
Tel. +41 44 888 77 70  
info@raschle-immobilien.ch  
www.raschle-immobilien.ch