

# Attraktive Wohnung im Herzen von Wipkingen

2.5-Zimmer-Eigentumswohnung, Röschibachstrasse 71, 8037 Zürich



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	13
Lage	16
Weiteres Vorgehen	20





### Single-Wohnung an bester Lage in Zürich Wipkingen

Zwischen der Wipkingerbrücke und der Nordbrücke, unmittelbar beim Röschibachplatz veräussern wir diese 2.5-Zimmer Eigentumswohnung mit viel Potenzial. Eine Besichtigung lohnt sich.

#### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- effizienten Grundriss
- geschützten Balkon
- Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- zentrale Lage inmitten von Zürich
- öffentliche Infrastrukturen in Gehdistanz
- optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Röschibachstrasse 71, 8037 Zürich
Parzellennummer	WP3322
Baujahr	1930
Stockwerk	3. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Nasszellen	1 x Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Waschmaschine/Tumbler Hinweis: Die Waschmaschine sowie der Tumbler wurden im Jahr 2023 ersetzt.
Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>) zur Alleinbenutzung im Untergeschoss</li><li>• Trockenraum im Untergeschoss zur Mitbenutzung</li></ul>
Aussenraum	gemütlicher, geschützter Balkon (ca. 3 m <sup>2</sup> )
Nettowohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Wertquote	90/1'000
Nebenkosten (Abrechnung Jahr 2022)	ca. 490 CHF/Monat
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2022)	Total: ca. 100'000 CHF Anteil: ca. 8'800 CHF

Lift	vorhanden
Heizung	Gasheizung, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft aus dem Jahre 1930 wurde in den 90er Jahren kernsaniert. Die Wohnung kann im heutigen Zustand bewohnt werden. Dennoch empfiehlt es sich die Bodenbeläge zu erneuern und die Wände streichen zu lassen.
Parkieren	1 Aussenparkplatz kann optional für 30'000 CHF dazu erworben werden.
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.05 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per 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 Usanzen – 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.

## Materialisierung

### Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Teppich

Zimmer: Teppich

Küche: Platten

Nasszellen: Platten

### Wände

Wohnbereich: Abrieb (weiss gestrichen)

Zimmer: Abrieb (weiss gestrichen)

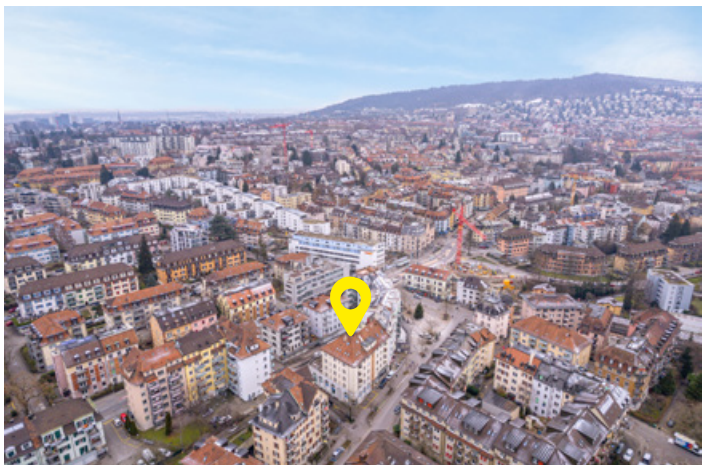
Nasszelle: Abrieb, weiss gestrichen, teilweise Platten

### Küche/Geräte

Fronten: Holz

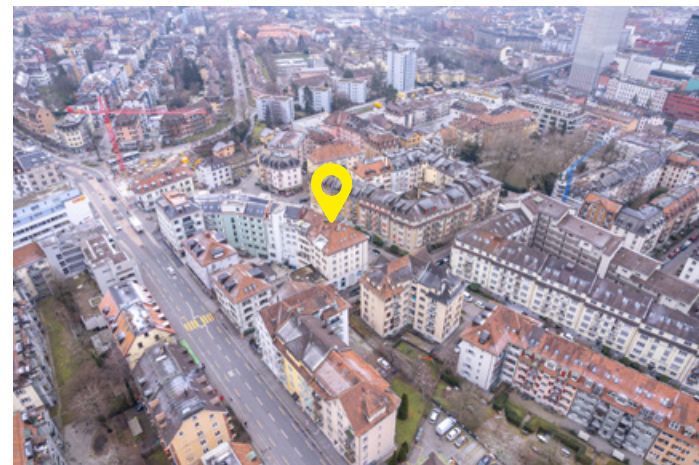
Arbeitsplatte: Kunstharz

Geräte: Glaskeramikherd, Backofen, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler



### Hervorragende Standortqualität

An bester Lage in Zürich Wipkingen ver-  
äussern wir diese praktische 2.5-Zimmer-  
Eigentumswohnung (optional mit einem  
Aussenparkplatz). Die Liegenschaft befind-  
et sich grundsätzlich in einem gepflegten  
Zustand, würde sich aber über neue Boden-  
beläge freuen.



Die Wohnung liegt in direkter Umgebung  
des Bahnhofs Wipkingen. Einkaufsmög-  
lichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmi-  
tel und Schulen sind zu Fuss in wenigen  
Minuten erreichbar. Das Stadtquartier Wip-  
kingen bietet seinen Bewohnern so einiges.  
Verschiedene Cafés und Restaurants laden  
zum Verweilen und Treffen von Freunden  
ein. Langeweile kommt hier bestimmt nicht  
auf. Dank guter Isolierung geniessen Sie in  
der Wohnung selbst viel Ruhe.



Von der Wohnung aus gelangen Sie mit  
Bus oder Zug in wenigen Minuten zum  
Hauptbahnhof Zürich. Auch mit dem Auto  
geniessen Sie eine gute Anbindung an das  
Verkehrsnetz und sind in wenigen Minuten  
auf der A1 Richtung Aargau/Bern.





### Willkommen Zuhause!

Die Wohnung hat einen praktischen Grundriss und ist gut ausgestattet. Sie verfügt über einen eigenen Waschturm und ein grosszügiges Badezimmer mit Badewanne. Das Schlafzimmer ist geräumig und lässt kaum Einrichtungswünsche offen. Hinzu kommt ein kleiner Balkon, der besonders in der wärmeren Jahreszeit ein weiteres Highlight der Wohnung bildet.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Mit dem Lift gelangen Sie bequem ins Wohngeschoss. Im Untergeschoss steht ausserdem ein grosszügiges Kellerabteil zur Alleinbenutzung zur Verfügung.









Küche



Wohnen



Balkon



Balkon



Zimmer



Zimmer



Bad/WC



Korridor, Blick Richtung Wohnen



Vorraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Trockenraum (gemeinsame Nutzung), Untergeschoss



Kellerraum, Untergeschoss



# Katasterplan



Quelle: <https://maps.zh.ch>



## Grundriss

- Wohnbereich
- Balkon

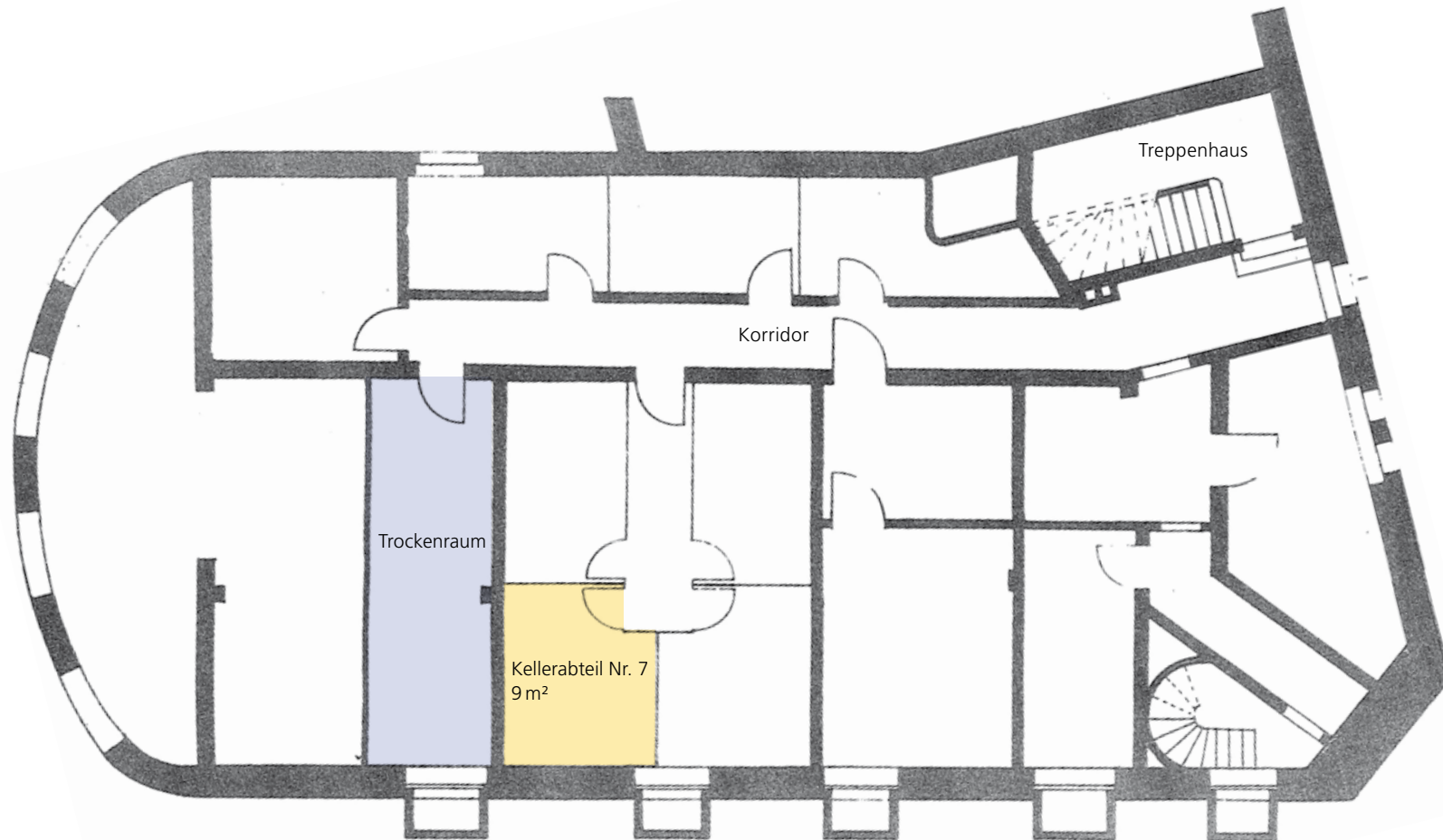


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

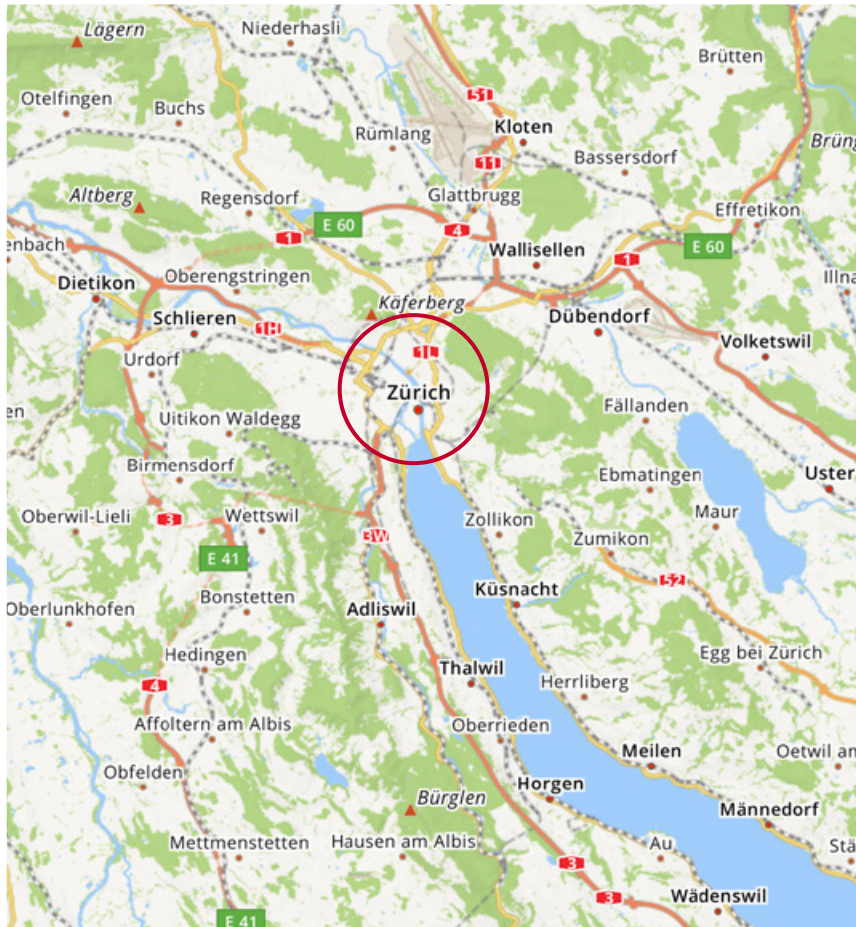
- Kellerabteil Nr. 7 zur Alleinbenutzung
- Trockenraum zur Mitbenutzung



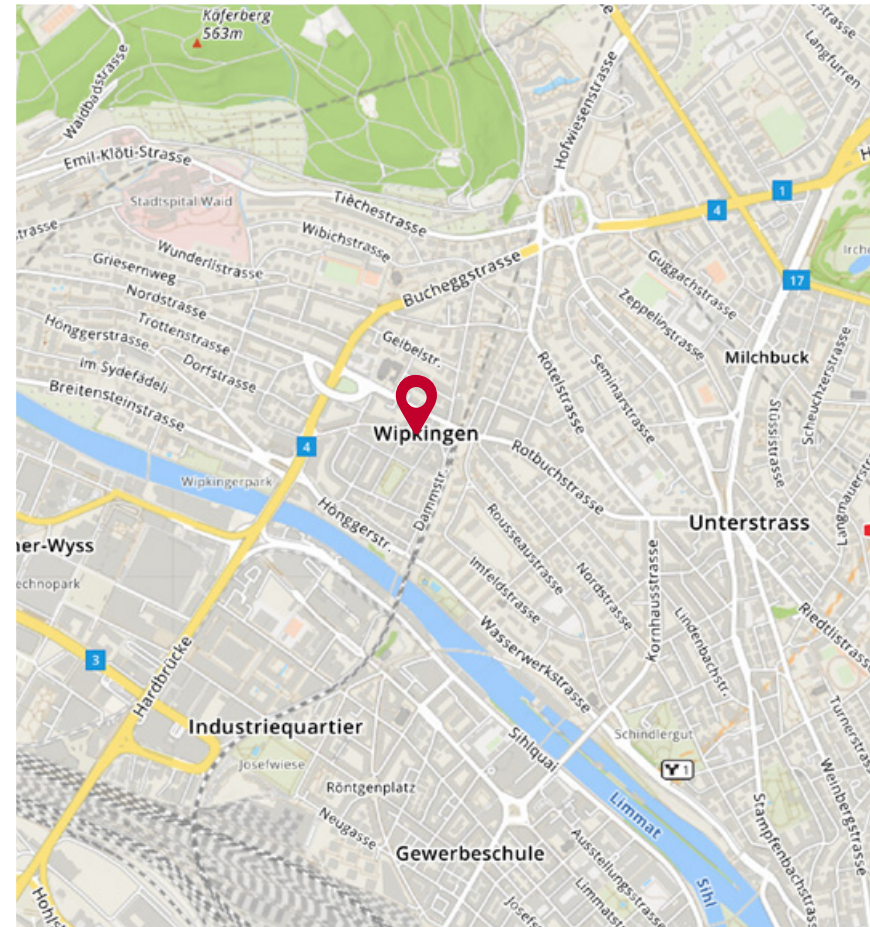
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

# Übersicht Lage

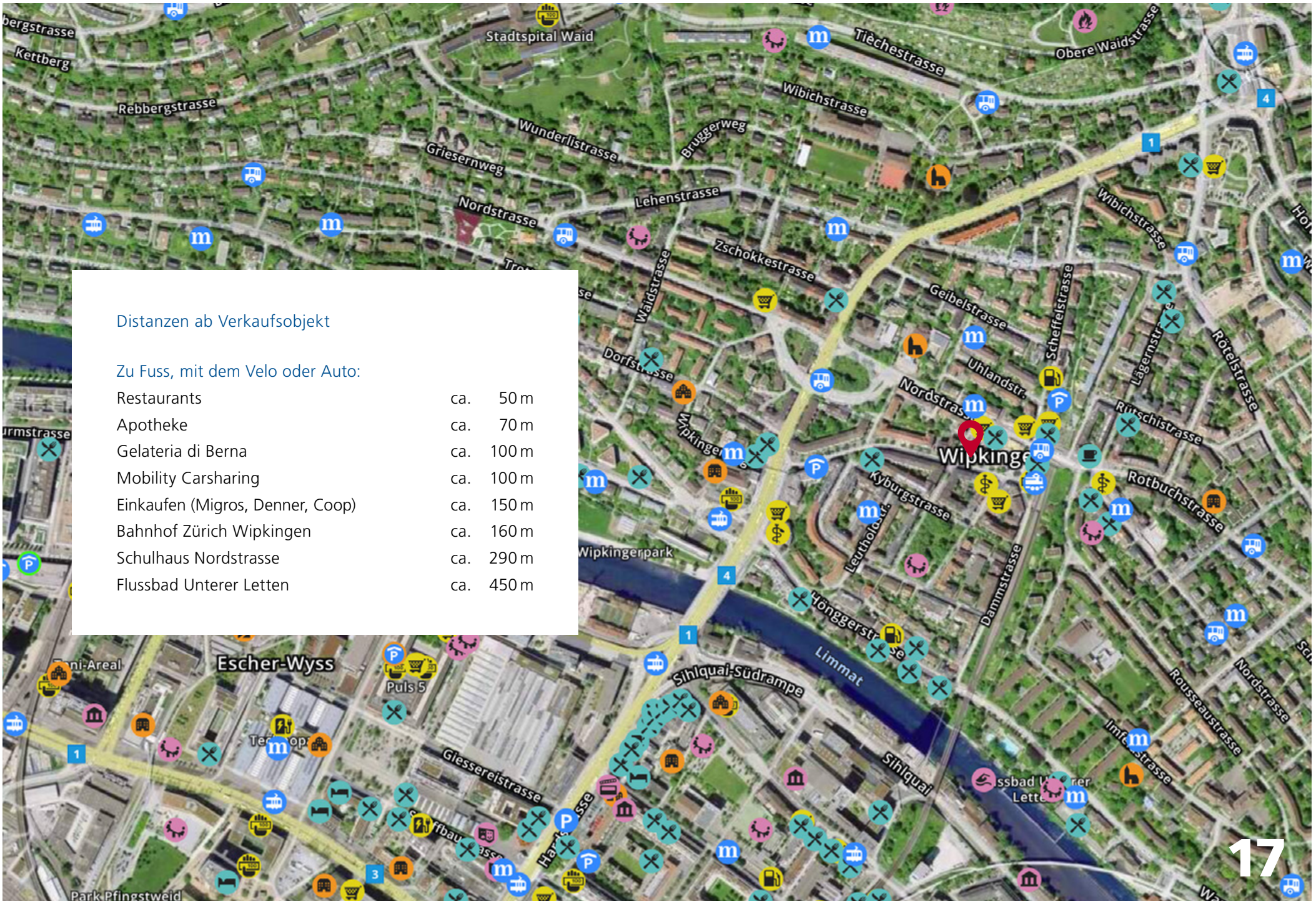
## Makrolage



## Mikrolage



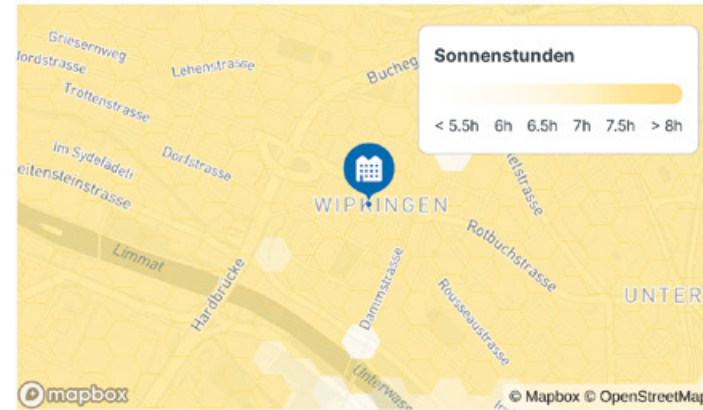




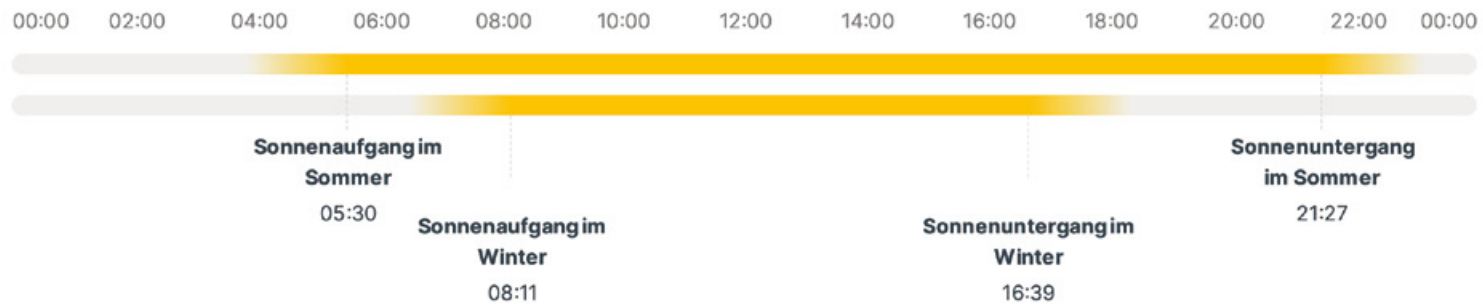
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
  
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
  
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

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

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.