

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">• Kellerabteil (ca. 9 m²) zur Alleinbenutzung im Untergeschoss• Trockenraum im Untergeschoss zur Mitbenutzung
Aussenraum	gemütlicher, geschützter Balkon (ca. 3 m ²)
Nettowohnfläche	ca. 63 m ²
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)

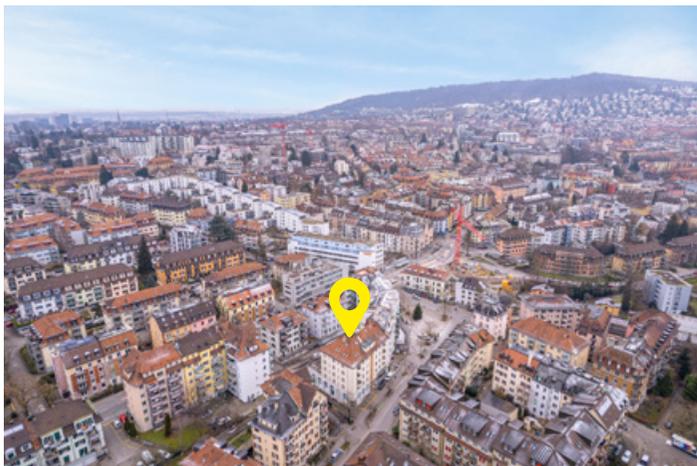
Nasszelle: Abrieb, weiss gestrichen, teilweise Platten

Küche/Geräte

Fronten: Holz

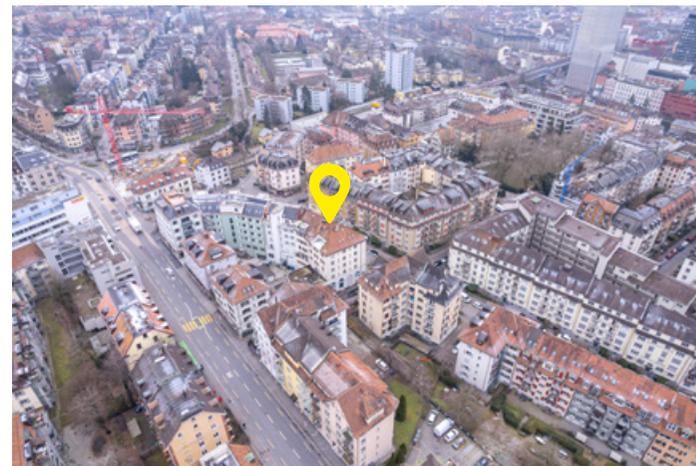
Arbeitsplatte: Kunstharz

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



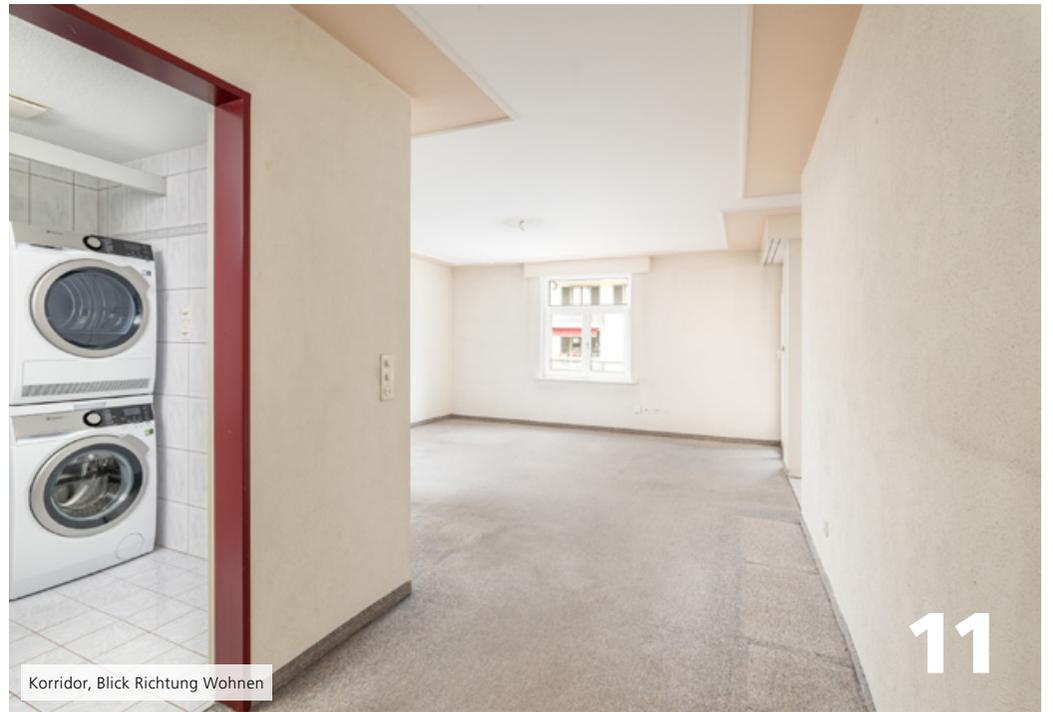
Zimmer



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

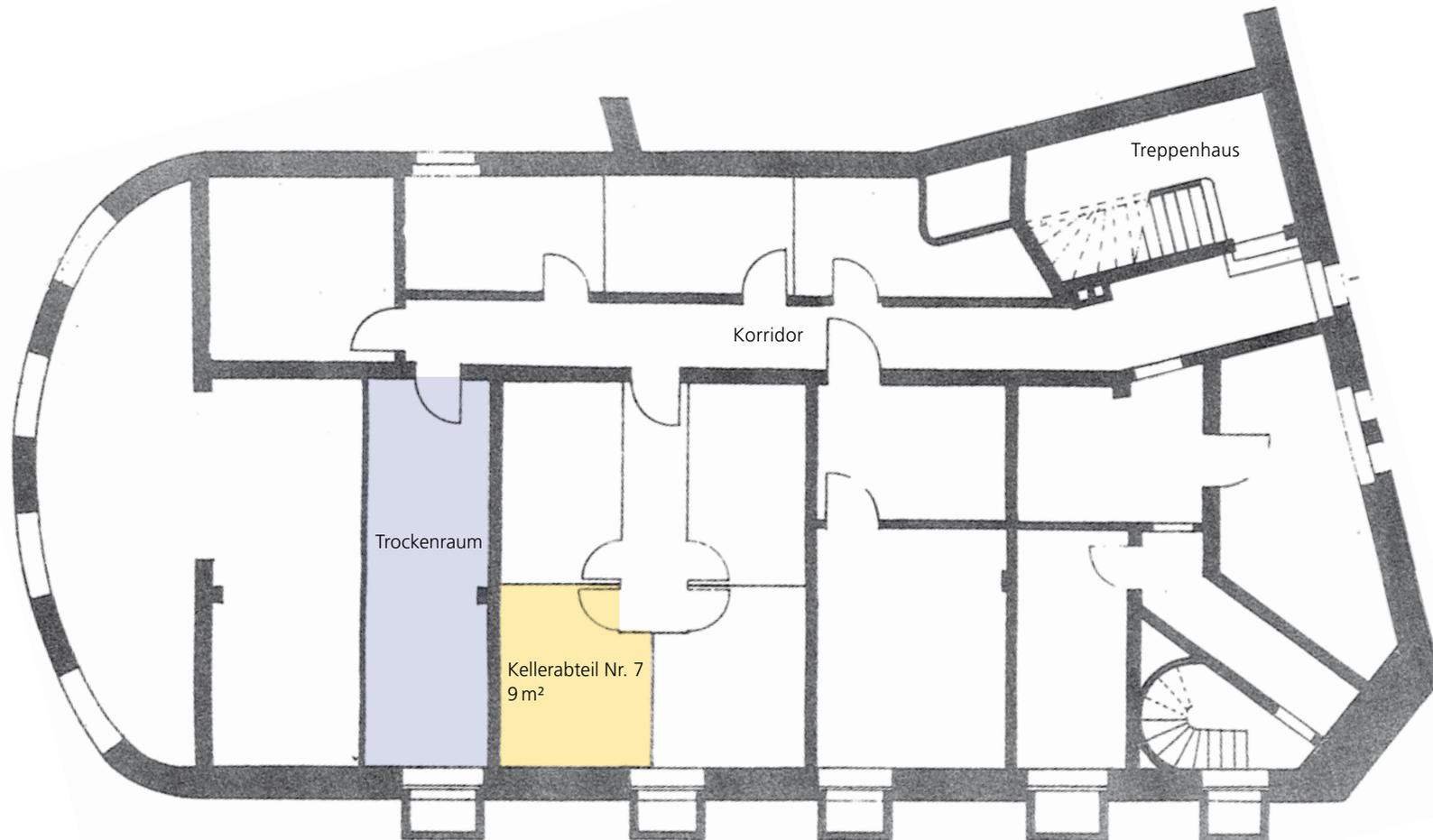


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

- Kellerabteil Nr. 7 zur Alleinbenutzung
- Trockenraum zur Mitbenutzung



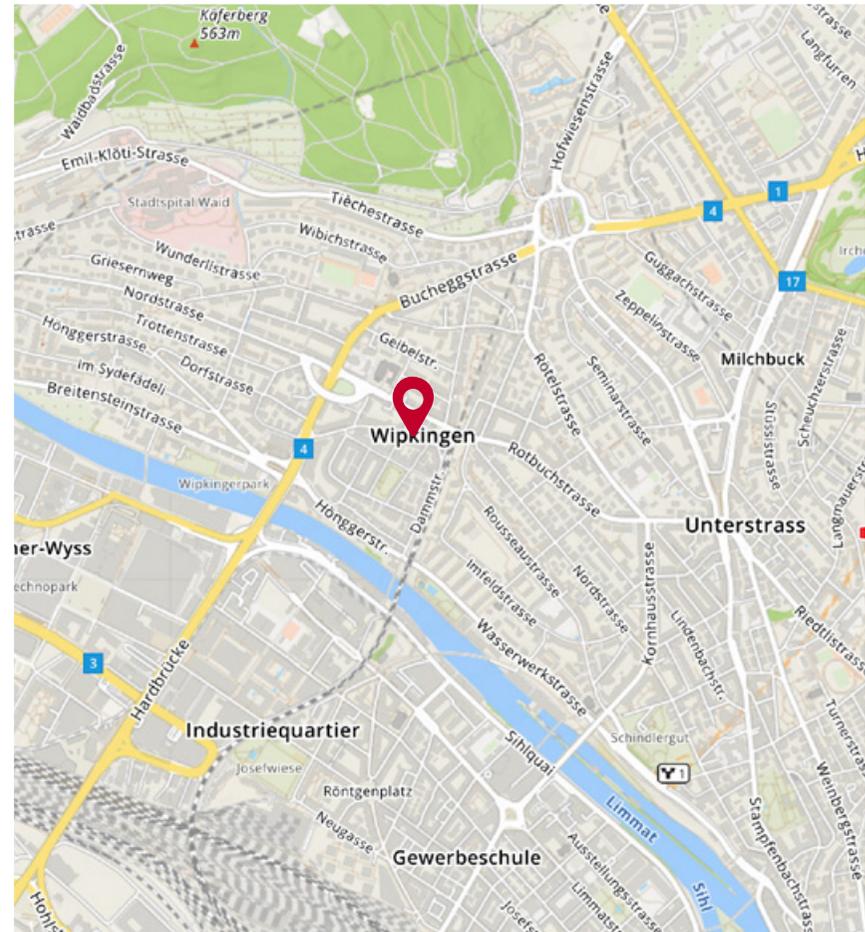
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

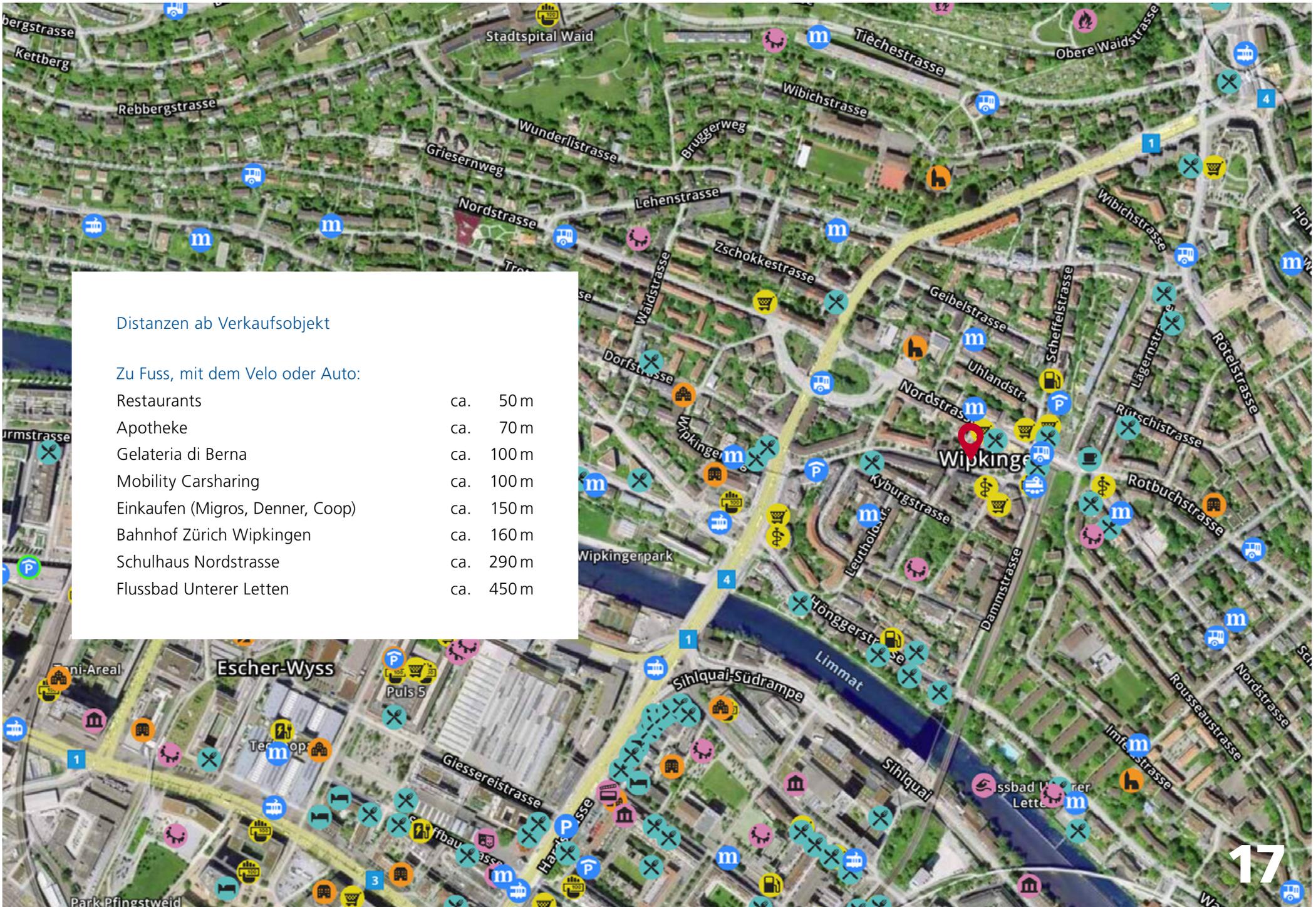
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage





Distanzen ab Verkaufsobjekt

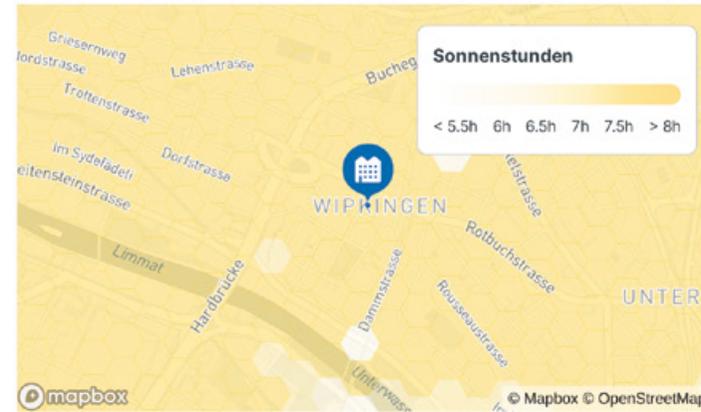
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Restaurants	ca.	50 m
Apotheke	ca.	70 m
Gelateria di Berna	ca.	100 m
Mobility Carsharing	ca.	100 m
Einkaufen (Migros, Denner, Coop)	ca.	150 m
Bahnhof Zürich Wipkingen	ca.	160 m
Schulhaus Nordstrasse	ca.	290 m
Flussbad Unterer Letten	ca.	450 m

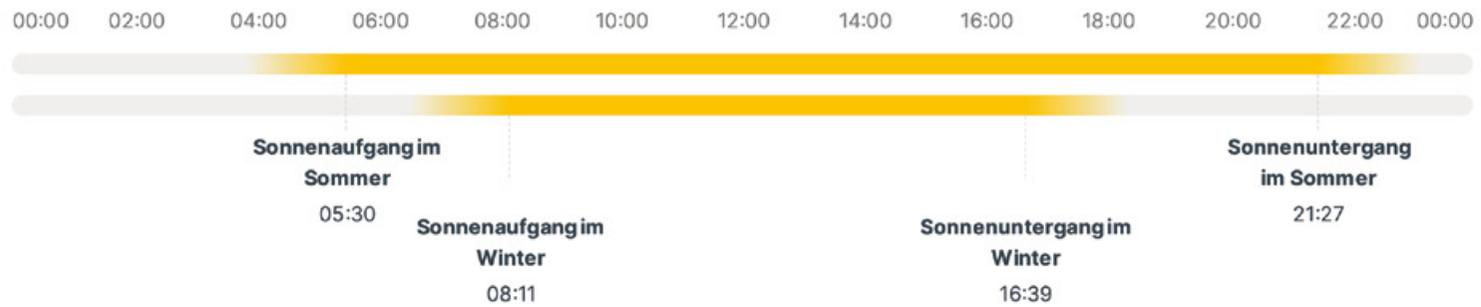
Sonnenstunden



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

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · 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.