



|                        |      |
|------------------------|------|
| <b>KLAM</b>            | immo |
| REAL ESTATE OF THE ART |      |
| ZÜRICH, Switzerland    |      |

## Topmoderne Wohnung in Hedingen mit fantastischer Aussicht

4.5 Zimmer  
CHF 1'160'000.-



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Das Wichtigste auf einen Blick | 3     |
| Beschreibung der Liegenschaft  | 4     |
| Räumlichkeiten                 | 5 - 9 |
| Grundriss                      | 10    |
| Lage                           | 11    |
| Ihr Verkaufsberater            | 12    |





## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



|                |                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| Objekt         | Wohnung                                             |
| W-Nummer       | W-02NUWD                                            |
| Steuerfuss     | 98% (ohne Kirchensteuer)                            |
| Lage           | Hedingen, erhöht, ruhige Quartierstrasse            |
| Anzahl Zimmer  | 4.5                                                 |
| Anzahl Bäder   | 2                                                   |
| Wohnfläche     | 113 m²                                              |
| Terrasse       | 8.5 m²                                              |
| Nebenräume     | Keller 10.8 m² im EG                                |
| Etage          | 1. Stock                                            |
| Ausbaustandard | topmodern                                           |
| Baujahr        | 1972                                                |
| Renovation     | Totalsanierung im 2022                              |
| Parkieren      | 1 Garagenplatz                                      |
| Heizung        | Radiatoren                                          |
| Bezugstermin   | nach Absprache                                      |
| Verkaufspreis  | CHF 1'160'000.- zzgl. 1 Garagenplatz à CHF 40'000.- |

## BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



### **Topmoderne 4.5 Zimmer Wohnung mit fantastischer Aussicht**

Die frisch sanierte und zeitlose Wohnung liegt in einem gemütlichen, familienfreundlichen Wohnquartier in Hedingen. Die Immobilie bietet ein gutes Raumkonzept dank klarer Architektur und optimaler Raumaufteilung.

Der Eingangsbereich besticht mit der offenen Struktur und den Raumteiler durch die Säulen. Als erstes sticht einem die atemberaubende, unverbaubare Weitsicht sowie das hochwertige Parkett ins Auge.

Der helle, grosse Wohnraum mit der hochwertigen Küche und Kochinsel bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Küche ist mit modernsten Geräten ausgestattet, zeichnet sich aus durch viel intelligenten Stauraum sowie genügend solide und praktische Arbeits- und Ablageflächen. Die beliebten und äusserst robusten Abdeckungen von «Corian Design SolidTop» sind nachhaltig und einfach zu reinigen.

Der optimal ausgerichtete Balkon lädt an lauen Sommerabenden zum Grillieren und Verweilen ein. Ebenfalls sind zwei Badezimmer mit jeweils einer Dusche und Badewanne vorhanden.

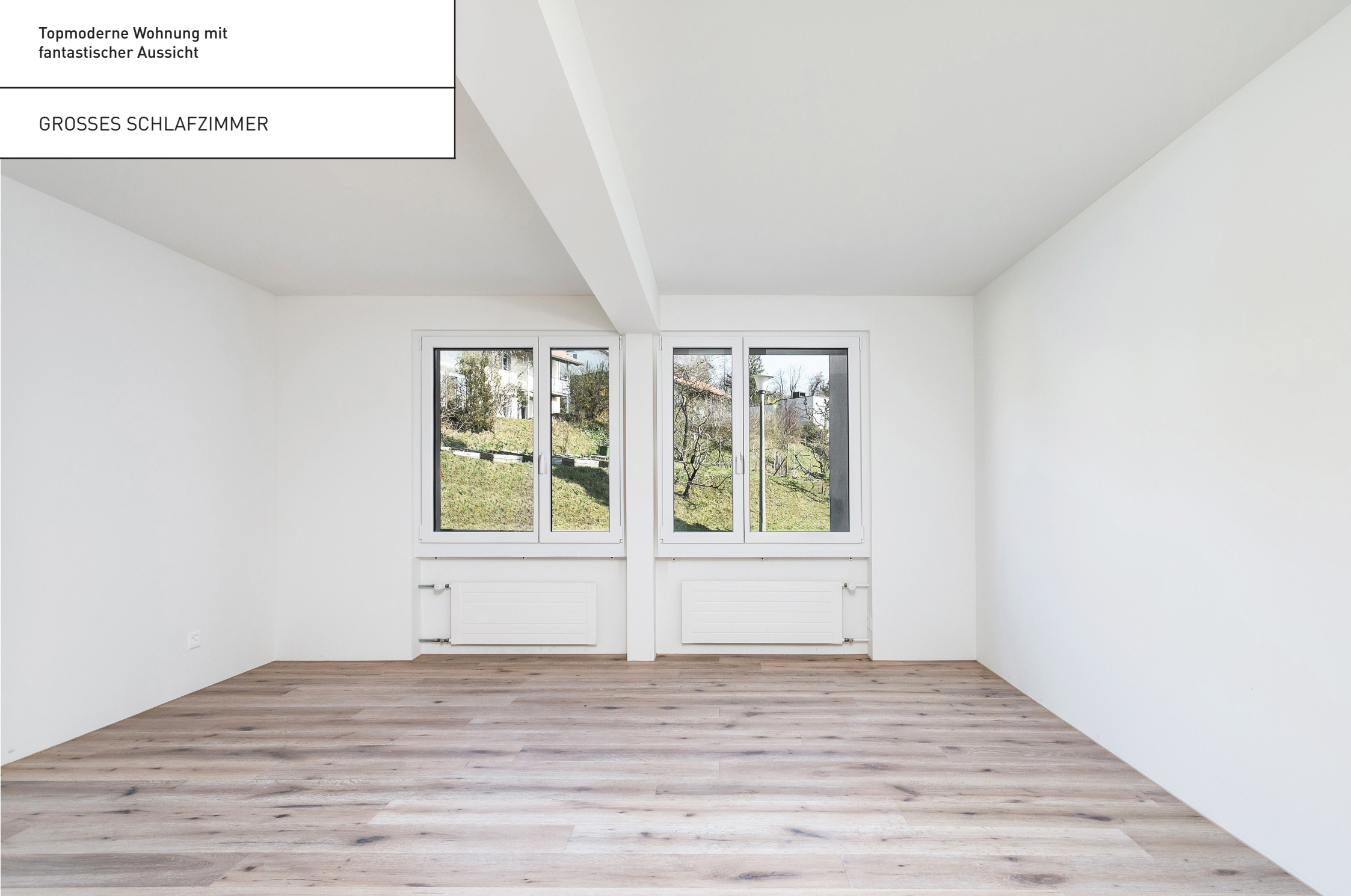
Die Zimmer sind mit Nischen und Einbauschränken optimal zu möblieren und von Tageslicht geflutet. Die private Waschküche sowie der übergrosse Tiefgaragenplatz rundet das Profil dieser Immobilie ab.

Bei Fragen zu diesem Objekt zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Topmoderne Wohnung mit  
fantastischer Aussicht

## GROSSES SCHLAFZIMMER



HELLER WOHN- UND ESSBEREICH



Topmoderne Wohnung mit  
fantastischer Aussicht

## BADEZIMMER



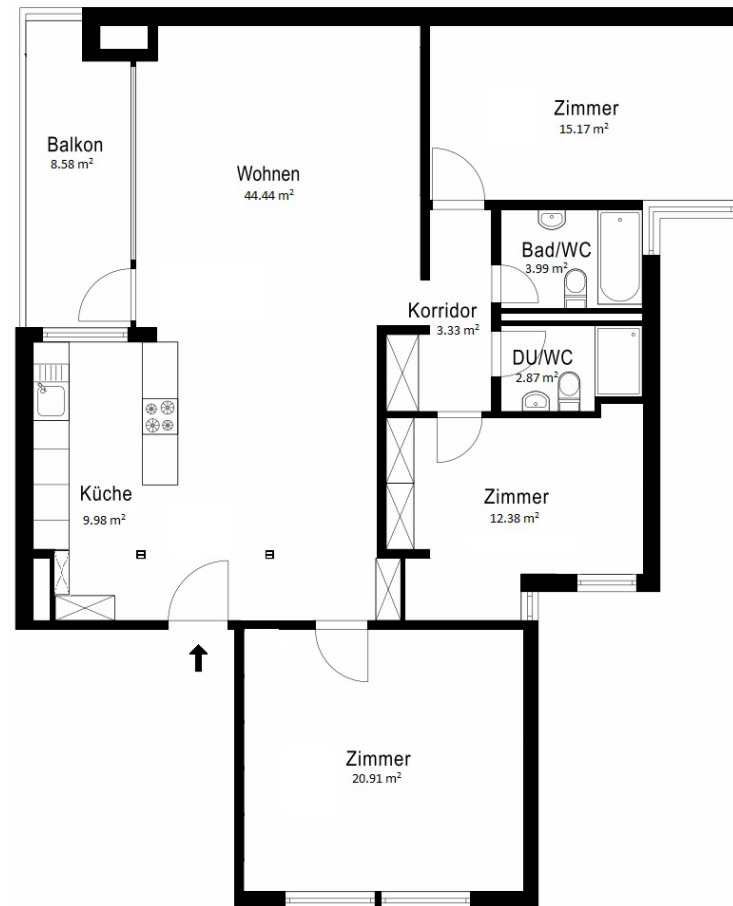
Topmoderne Wohnung mit  
fantastischer Aussicht

BALKON



Topmoderne Wohnung mit  
fantastischer Aussicht

## GRUNDRISS 1. STOCK



Der Grundriss ist nicht massstabsgetreu  
und dient nur als Visualisierung.



LAGE DES OBJEKTS



Die attraktive Gemeinde im  
Bezirk Affoltern am Albis

Hedingen liegt westlich des Uetlibergs im Bezirk Affoltern am Albis angrenzend an den Kanton Aargau. Das Dorf ist aufgrund seiner Nähe zu Zürich City (11 km Luftdistanz) eine interessante und beliebte Wohngemeinde. Mit dem Auto erreicht man die A4 nach Zürich (15 Fahrminuten) in wenigen Minuten. Dank der Westumfahrung sind Luzern, Bern, Winterthur und Chur in kurzer Zeit erreichbar. Wer mit dem Zug unterwegs ist, erreicht mit den S-Bahnen S5 und S14, welche im 15-Minutentakt fahren, die Stadt Zürich in nur 24 Minuten.

Mit 497 m ü. M liegt Hedingen an der Grenze zwischen Hügel-und Bergregion. Der grösste Teil der Einwohner lebt im Dorf selbst, das aus einem Unter- und einem Oberdorf besteht. Ein kleiner Teil wohnt in verschiedenen Weilern/ Siedlungen.

Im Dorfkern befinden sich Restaurants und Geschäfte, wie zum Beispiel Lebensmittelläden, Bäckerei/Konditorei, eine Bibliothek, Coiffeursalon. Nicht zu vergessen sind der Bahnhof und die Post. Primar- und Sekundarschule sind in fünf Gehminuten erreichbar, Kinderhort und vier Kindergärten bieten guten Platz für den Nachwuchs der stetig wachsenden Gemeinde.

Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind zahlreich und der im Sommer bei Gross und Klein beliebte Hedingen Weiher befindet sich unweit der Wohnung.

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter [www.hedingen.ch](http://www.hedingen.ch)

Distanzen

|                  |         |
|------------------|---------|
| Schule (C)       | 190 m   |
| Kindergarten (D) | 130 m   |
| Einkauf (F)      | 400 m   |
| Anschluss ÖV     | 290 m   |
| Bahnhof (B)      | 400 m   |
| Zürich HB S5/S14 | 24 min. |
| Zürich Flughafen | 20 km   |

Topmoderne Wohnung mit  
fantastischer Aussicht

VERKAUF DURCH ENGEL & VÖLKERS



**Sina Christe**  
Immobilienberaterin  
Direktwahl: +41 (0)76 589 10 44  
sina.christe@engelvoelkers.com



**Engel & Völkers**  
**Affoltern am Albis**  
Jereb Immobilien Consulting GmbH  
Obere Bahnhofstrasse 4  
CH-8910 Affoltern am Albis

Tel: +41 (0)44 723 12 12

## EIN PROJEKT DER KLAM AG

KLAM AG renoviert Immobilien auf hohem Niveau und verwandelt sie in schöne Wohnorte. KLAM Immobilien überzeugen mit intelligentem, zeitlosem Design mit hochwertigen Materialien, modernen Geräten und grosszügigen Grundrissen.

«Leidenschaft und Qualität stehen im Zentrum von allem was wir tun.

Wir bauen nicht einfach nur Immobilien, sondern real estate of the art.»

Salvatore Longobardo, Geschäftsführer KLAM AG

KLAM AG, Lindenstrasse 21, 8008 Zürich  
www.klam.immo - info@klam.immo