



Einzigartiges und stilvolles Terrassenhaus mit Aussicht und Privatgarten

5 Zimmer
160 m²

INHALTSVERZEICHNIS

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





DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Objekt	Terrassenhaus
Adresse	Birkenstrasse 20, 8135 Langnau am Albis
Lage	Das Terrassenhaus befindet sich in leicht erhöhter Lage inmitten einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend.
Geschoss	2. Geschoss / Grundeigentümer am Kataster 2724 zu je 1/5 Anteil an Heizung und Aussenlift (Erneuerung 2023)
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Bäder	2
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Terrasse	ca. 84 m ²
Sitzplatz und Garten	Sitzplatz ca. 56 m ² , Garten ca. 94 m ²
Nebenräume	Abstellraum ca. 3 m ² , Abstellraum Garage ca. 6 m ²
Ausbaustandard	modern & hochwertig saniert
Baujahr	1964
Renovation	Total-Sanierung und Umbau durch KLAM AG im 2023/2024 Architektur: Claudia Iannantuoni, Dipl. Arch., The C-IAN Studio
Heizung	Zentralheizung mit Öl
Anzahl Garagenplätze	1 Garagenbox, 1 Aussenparkplatz vor der Garage
Highlights	Luxuriöser Neu-Ausbau mit hochwertigen Materialien, grosse nach Osten ausgerichtete Terrasse, teilweise gedeckter Sitzplatz mit Aussen-Cheminée, Garten, Weitsicht, finnische Sauna
Bezugstermin	nach Absprache

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



Stilvolles Terrassenhaus mit Weitblick

Erleben Sie elegantes Wohnen in diesem modernen 5-Zimmer-Terrassenhaus an bester Lage in Langnau am Albis. Das sonnige, helle und komfortable Haus besticht durch die grosse Terrasse und die ruhige, erhöhte Lage in der Nähe des Sihlwaldes.

Eine neue Zahnradbahn (erneuert im 2023) ausserhalb der Immobilie sorgt für einen stufenlosen Zugang zur Liegenschaft im 2. Geschoss. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der offenen Raumaufteilung und der angenehmen Atmosphäre begeistert sein. Der grosszügige Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe eröffnet bereits viel praktischen Stauraum und kann individuell, zum Beispiel als Homeoffice, genutzt werden.

Ein Highlight des Hauses ist die grosse, nach Osten ausgerichtete und voll besonnte Terrasse, die vom Ess- und Wohnbereich sowie einem Schlafzimmer aus zugänglich ist. Auf der Südseite befindet sich zusätzlich ein grosszügiger, teilweise überdachter Sitzplatz mit Cheminée, der zum Sonnenbaden und Essen im Freien einlädt. Der angrenzende Gartenbereich mit einer Rasenfläche lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen individuell bepflanzen. Ein abschliessbarer Abstellraum neben dem Gartensitzplatz bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gartengeräte oder andere Gegenstände.

Der hochwertige Eichenparkettboden verbreitet im ganzen Haus eine einladende und ruhige Atmosphäre. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein harmonisches Wohngefühl.

Der offene Ess- und Wohnbereich mit

herrlichem Weitblick ist der perfekte Ort, um entspannte Abende zu verbringen und geselliges Beisammensein zu geniessen.

Die grosse, moderne Küche des italienischen Herstellers Ballabio Cucine ist ein Traum für alle Kochbegeisterten. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Electrolux und einer imposanten Kochinsel bietet sie viel Stauraum und geschickt versteckte Arbeitsflächen. Zahlreiche Einbauschränke sorgen für zusätzliche Ordnung und Übersicht. Hier können Sie Ihrer kulinarischen Kreativität freien Lauf lassen und Ihre Lieben mit Köstlichkeiten verwöhnen.

Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie in das angrenzende Badezimmer mit finnischer Sauna, Dusche, Badewanne und Bidet - Ihre persönliche Wellness-Oase. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen. Ein weiteres Bad mit Dusche und Toilette in der Nähe des Eingangs sorgt für zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Die Immobilie verfügt ausserdem über einen grosszügigen Ankleideraum mit zahlreichen Einbauschränken und einem Waschturm mit Miele Waschmaschine und Trockner. Ein weiteres Extra ist die grosse Garage, die Platz für ein Auto und zusätzlichen Stauraum bietet, der als Keller genutzt werden kann.

Dieses moderne und durchdachte Terrassenhaus bietet Ihnen alles, was Sie für schönes und komfortables Wohnen benötigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns, Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen.





BADEZIMMER & SAUNA



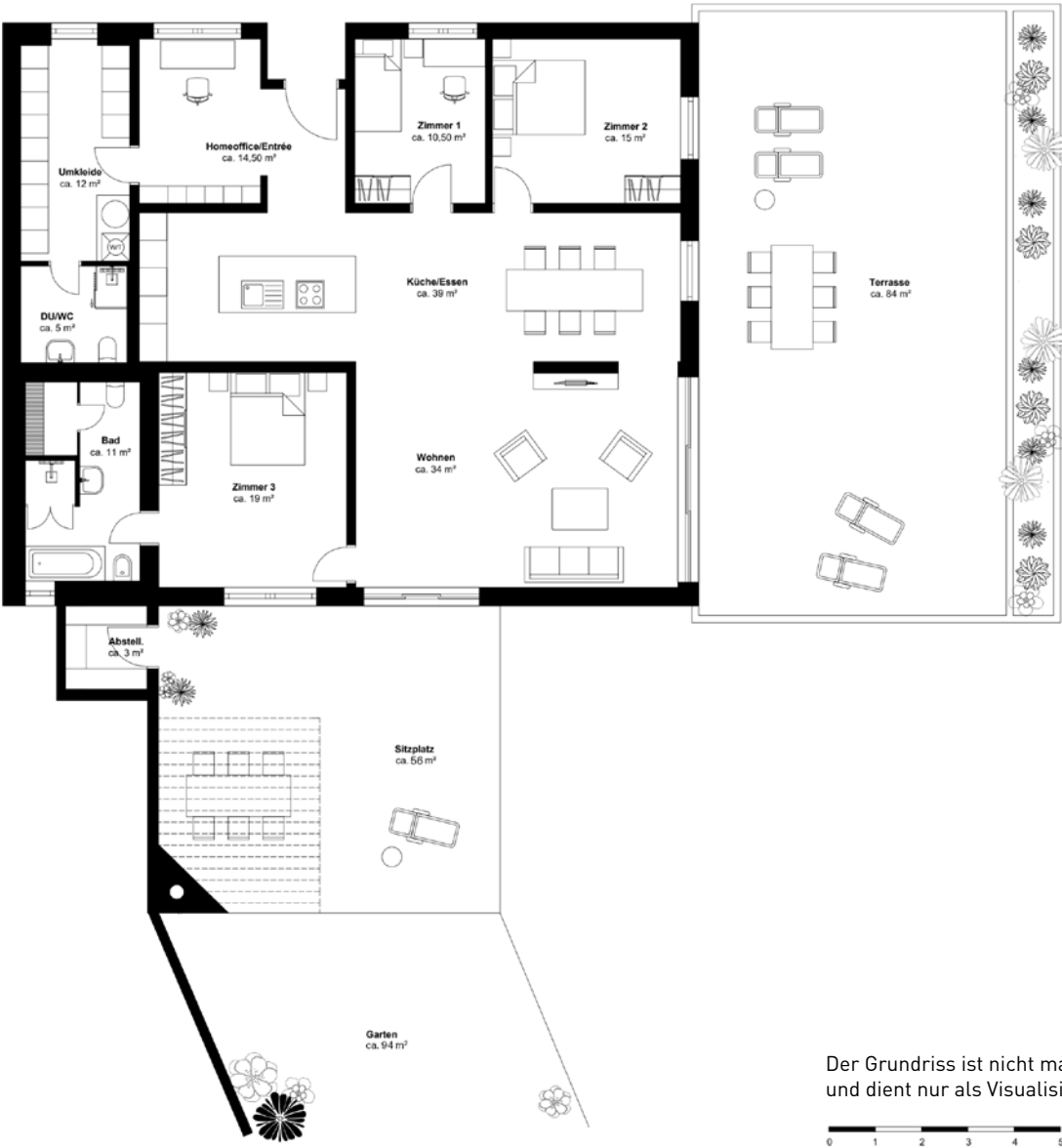




TERRASSE, SITZPLATZ & GARTEN



GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht massstabsgetreu
und dient nur als Visualisierung.



LAGE DES OBJEKTS



Langnau am Albis
Ein idyllischer Wohnort

Langnau am Albis, eine malerische Gemeinde im Kanton Zürich, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, mit hervorragender Anbindung an das Verkehrsnetz.

Eingebettet in eine grüne Landschaft und durchzogen von über zwanzig Kilometern Wanderwegen, begeistert Langnau durch seine Naturschönheit. Der Wildpark Langenberg und der Sihlwald ermöglichen einzigartige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie in etwa 21 Minuten mit der S4 am Hauptbahnhof Zürich. Mit dem Auto erreichen sie den Flughafen Zürich in nur etwa 23 Minuten.

Langnau am Albis verfügt zudem über eine sehr gute Bildungsinfrastruktur. Die Gemeinde umfasst mehrere Schulen, darunter die Primarschulen "Im Widmer" und "Wolfgraben", die Sekundarschule "Vorder Zelg" sowie einem Kindergarten.



Der Dorfkern bietet neben Bank, Post, Coop und Migros auch zahlreiche Fachgeschäfte.

Weitere Highlights sind die Nähe zur Stadt Zürich und der Albispass, der zu Erkundungstouren einlädt. Das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot wird durch ein Fitness- und Tennis/ Sqash-Center, das Hallenbad und das Turbine-Theater abgerundet.

Distanzen

Kindergarten	700 m
Schule Im Widmer	750 m
Schule Wolfgraben	700 m
Einkauf Migros	500 m
Bushaltestelle	7 min.
Naherholungsgebiet Sihlwald	500 m
Zürich Hauptbahnhof, S4	21 min.
Zürich Flughafen	23 min.

Einzigartiges und stilvolles
Terrassenhaus



IHR KONTAKT



Anastasia Kati
Geschäftsführerin KLAM AG
Verantwortliche Verkauf Immobilien

T +41 76 770 43 19
ak@klam.immo

"Wir freuen uns darauf, Ihnen
diese Immobilie zeigen zu dürfen.
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf,
wir sind persönlich für Sie da."

REAL ESTATE OF THE ART

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.

KLAM AG, Zollikerstrasse 203c, 8008 Zürich
www.klam.immo - info@klam.immo