

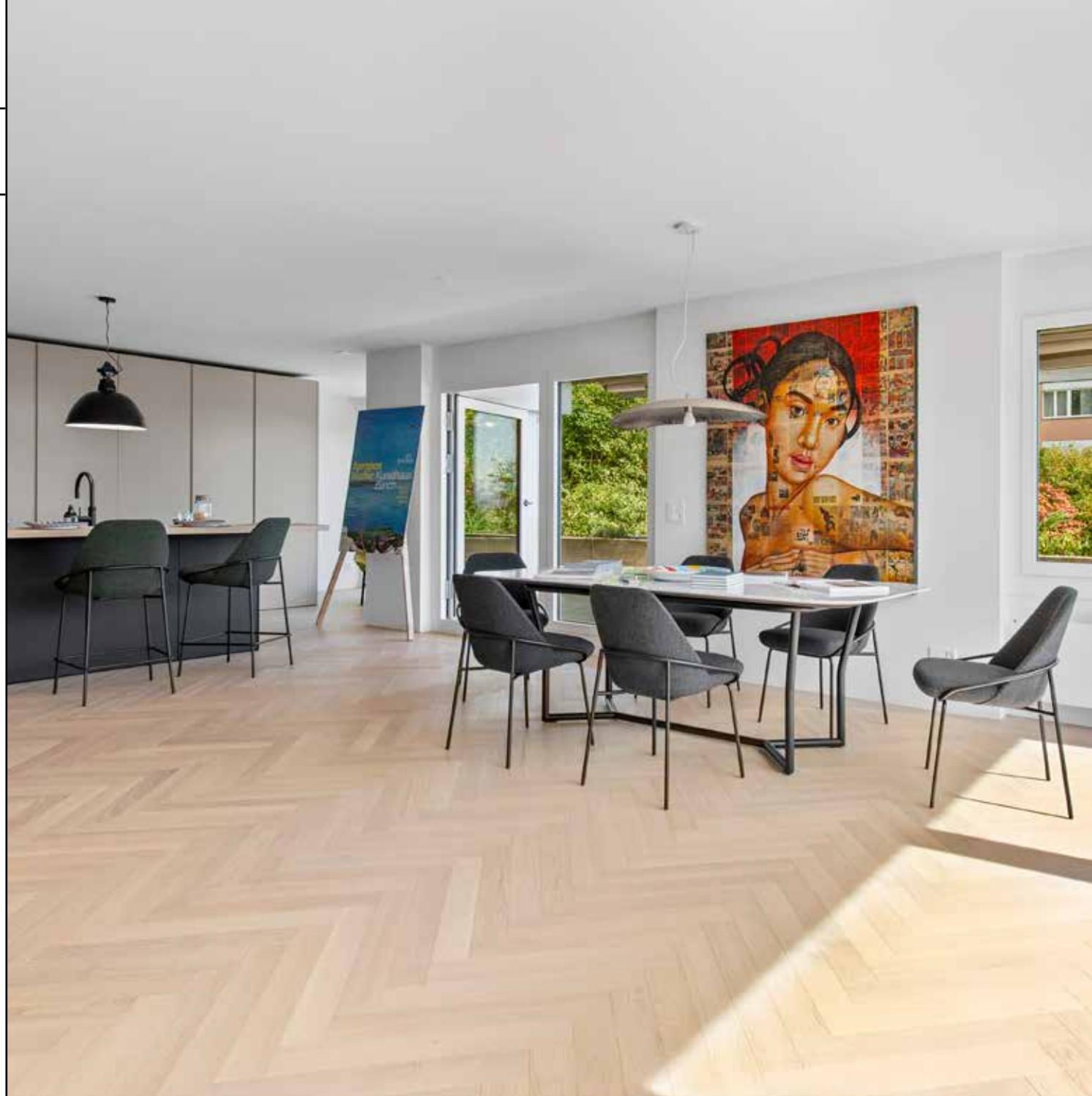


Stilvolles Wohnen in bester Lage

5 Zimmer  
198 m<sup>2</sup>

INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Beschreibung der Liegenschaft	4
Räumlichkeiten	5 - 11
Grundriss	12
Lage	13
Ihr Verkaufskontakt	14





## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



<b>Objekt</b>	Attika-Wohnung, 1. Stock
<b>Lage</b>	Ferdinand-Hodler-Strasse, Zürich-Höngg
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Bäder</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 198 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	ca. 2.40 m
<b>Terrasse</b>	68 m <sup>2</sup> , von allen Zimmern zugänglich
<b>Nebenräume</b>	auf gleicher Ebene: Keller 17 m <sup>2</sup> , Haushaltsraum 7 m <sup>2</sup>
<b>Ausbaustandard</b>	gehoben, modern & hochwertig saniert
<b>Baujahr</b>	1980
<b>Renovationen</b>	Total-Sanierung und Umbau durch KLAM AG im 2024
<b>Heizung</b>	Zentralheizung mit Öl/Gas
<b>Bezugstermin</b>	nach Absprache
<b>Anzahl Garagenplätze</b>	2 (Doppelgarage mit E-Mobility-Anschluss)
<b>Highlights</b>	Stilvoller Ausbau, grosse Terrasse, finnische Sauna, begehbare Kleiderschrank, Smart Home Steuerungssystem, Weitsicht, exklusive Lage

## BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



### Neue, elegante Wohnung mit Ausblick und Terrasse

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Zürich-Höngg, wo sich Stil und Komfort perfekt verbinden. Diese aussergewöhnliche, komplett neu renovierte Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt, und ist ideal für diejenigen, die das Besondere suchen.**

Schon beim Betreten spürt man die Liebe zum Detail: Hochwertige Materialien und zeitloses italienisches Design vereinen sich zu einem Wohnraum der Extraklasse. Der edle Parkettboden verleiht jedem Raum eine unvergleichliche Wärme und Eleganz.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene, moderne Küche des Herstellers «Cappellini Cucine» mit angrenzendem Wohn- und Essbereich. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet wie einem grosszügigen Doppeltürkühlschrank, Steamer, Backofen und bietet viel unverzichtbaren Stauraum. Die stilvolle Kochinsel wird schnell zum Treffpunkt für kulinarische Erlebnisse, während man den herrlichen Blick über die Stadt geniesst. Der helle Wohn- und Essbereich lässt sich beliebig gestalten und bietet durch seine offene Architektur zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Von der Küche gelangt man direkt auf die grosszügige Terrasse, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Die Südwestlage sorgt dafür, dass Sie praktisch den ganzen Tag die Sonne geniessen können.

Die Wohnung verfügt über drei grosszügige Schlafzimmer, alle mit direktem Zugang zur Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer: Es besticht durch ein elegantes en-suite Badezimmer mit integrierter finnischer Sauna, einer Badewanne, WC und zwei Lavabos - Ihre persönliche Wellness-Oase. Zudem verfügt dieses Schlafzimmer über eine grosszügige Ankleide mit massgefertigten Einbauschränken. Von dort aus führt der Weg direkt in den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und weiteren Einbauschränken.

Ein zweites Badezimmer im ikonischen italienischen Stil mit Dusche und einem WC ergänzen das Wohnraumangebot.

Modernste Smart-Home-Technologien steuern Licht, Heizung und Multimedia und sorgen für ein Höchstmass an Komfort und Bequemlichkeit.

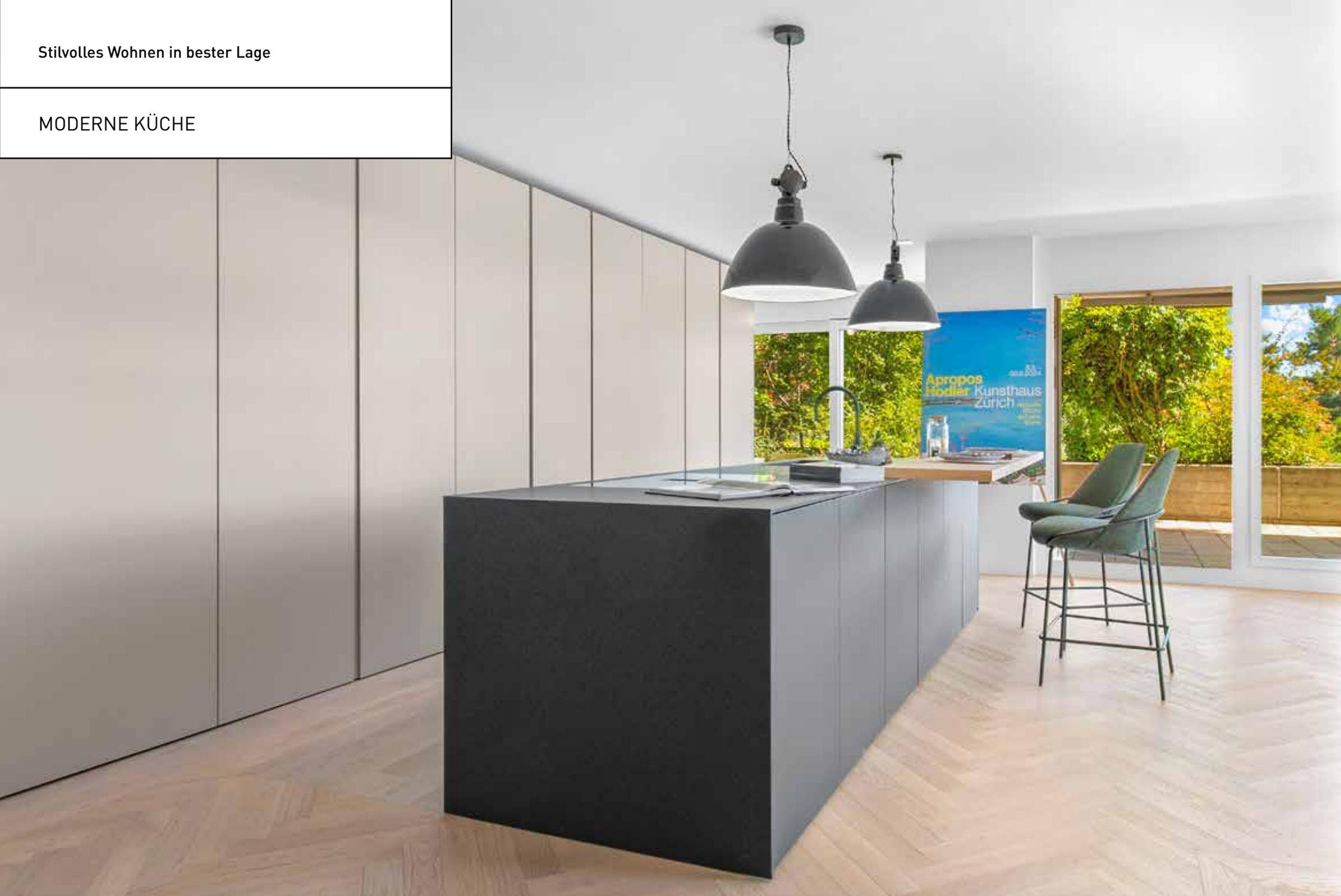
Abgerundet wird das exklusive Angebot durch einen Doppelparkplatz in der Tiefgarage mit Ladestation für Elektroautos - die ideale Lösung für nachhaltiges Wohnen und maximale Flexibilität.

Nutzen Sie die Chance, diese einzigartige Immobilie in Zürich-Höngg zu Ihrem Zuhause zu machen und erleben Sie einen Wohnstandard, der keine Wünsche offenlässt.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Wir würden uns sehr freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.**

Stilvolles Wohnen in bester Lage

MODERNE KÜCHE



Stilvolles Wohnen in bester Lage

ZWEI GROSSZÜGIGE BADEZIMMER



Stilvolles Wohnen in bester Lage

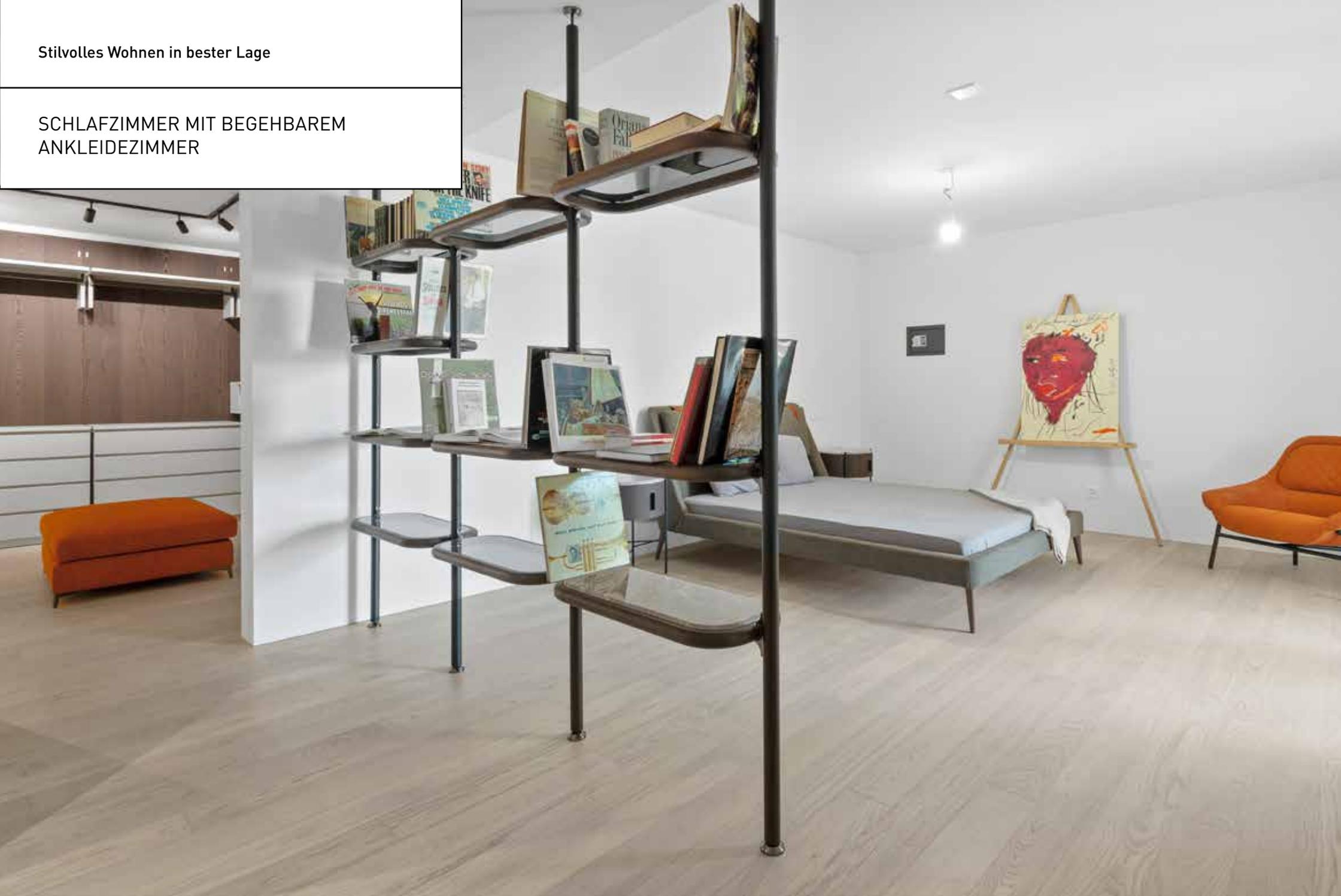
HELLER WOHN- UND ESSBEREICH





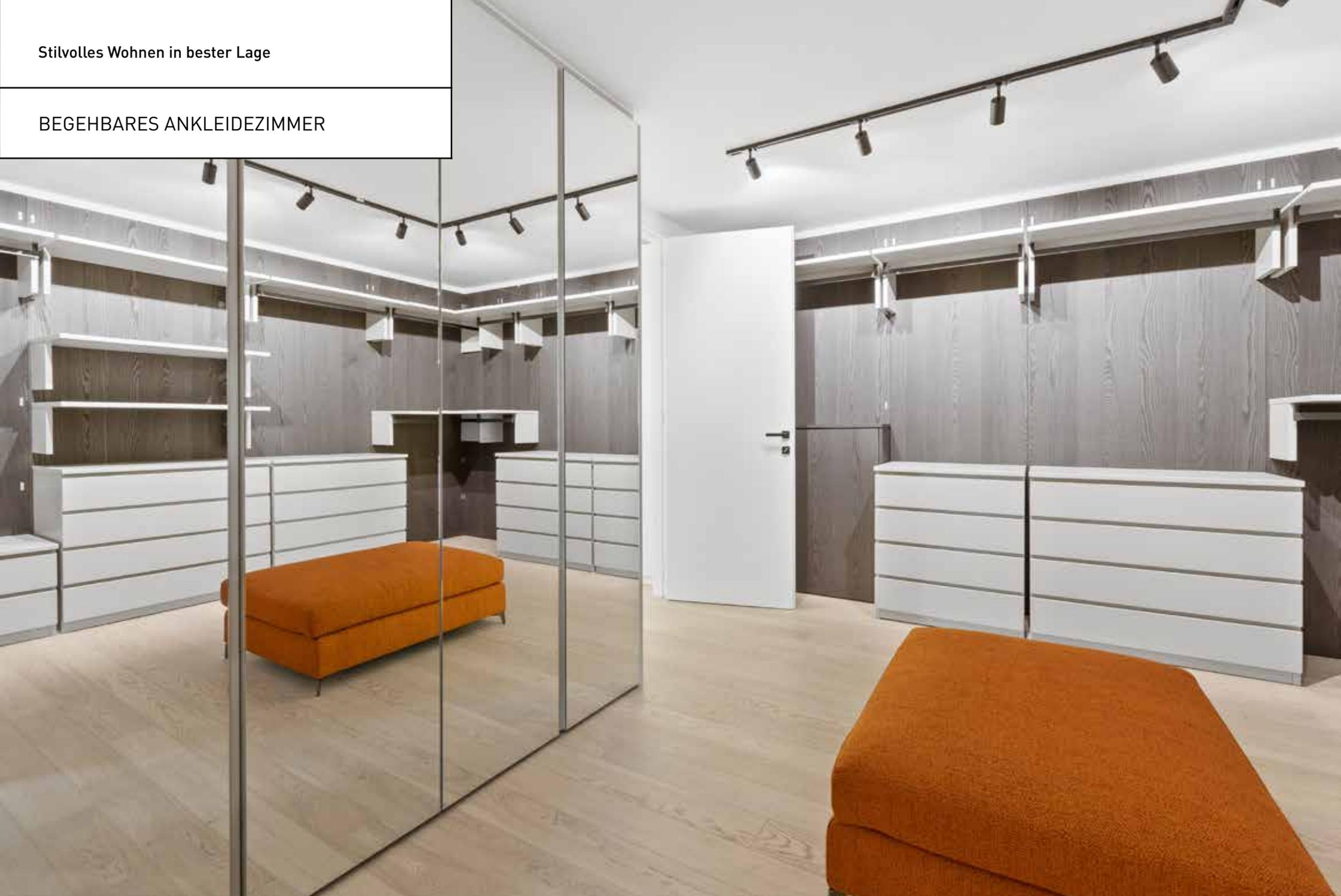
Stilvolles Wohnen in bester Lage

SCHLAFZIMMER MIT BEGEHBAREM  
ANKLEIDEZIMMER



Stilvolles Wohnen in bester Lage

BEGEHBARES ANKLEIDEZIMMER

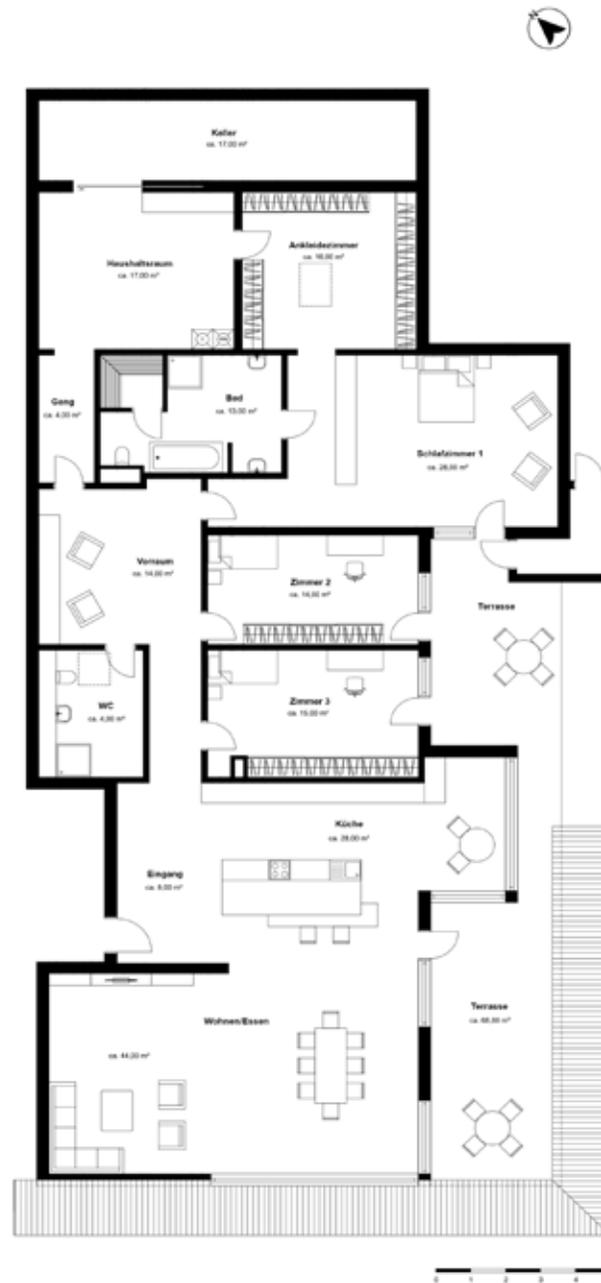
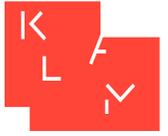


Stilvolles Wohnen in bester Lage

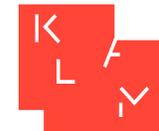
GROSSE TERRASSE & EINGANG



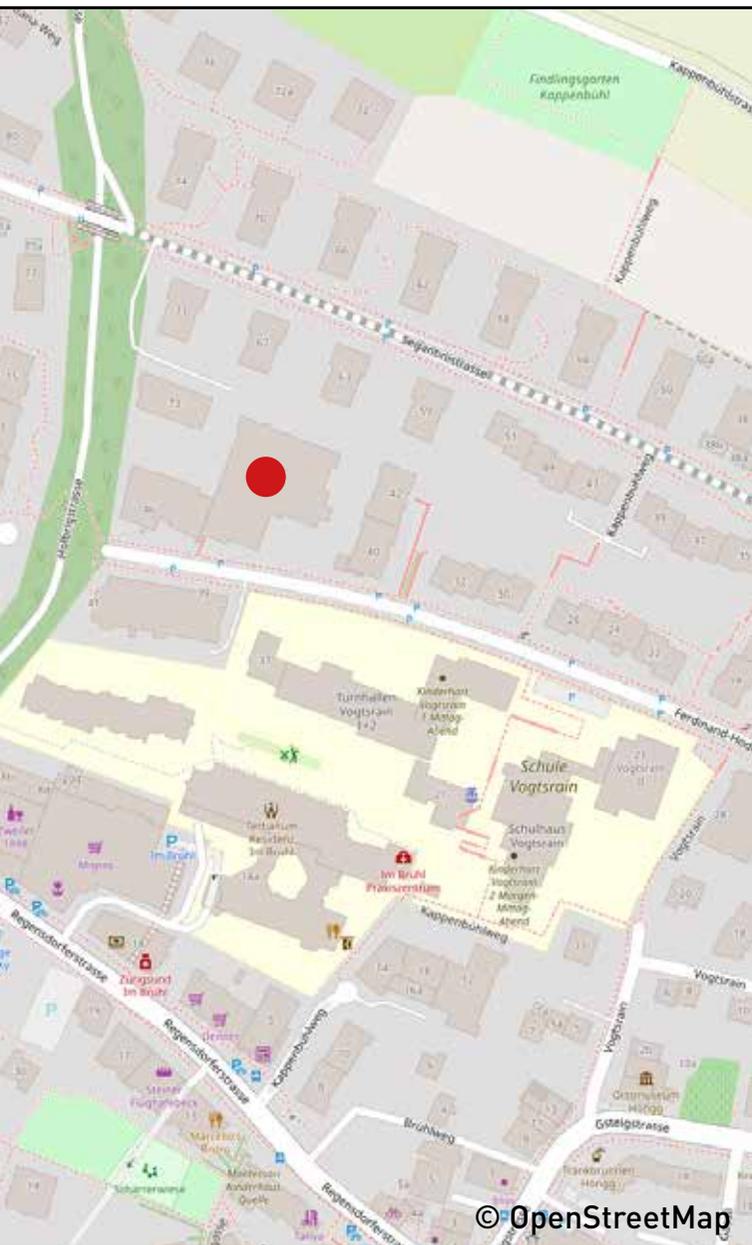
GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht masstabsgetreu und dient nur als Visualisierung.



LAGE DES OBJEKTS



**Zürich-Höngg; ein beliebtes Quartier der Stadt Zürich**

Höngg ist eines der beliebtesten Quartiere Zürichs, idyllisch gelegen am Südhang des Käferbergs/Waidbergs und gehört gemeinsam mit Wipkingen zum Kreis 10. Die erhöhte Lage bietet einen herrlichen Blick über die Stadt, den Zürichsee und das Limmattal und macht Höngg zu einem gefragten Wohngebiet.

Das Objekt befindet sich nur wenige hundert Meter vom Meierhofplatz, dem lebendigen Zentrum von Höngg, entfernt. Ob für Einkäufe oder einen entspannten Kaffee – alles ist bequem in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Der Kindergarten Vogtsrain liegt nur einen Katzensprung entfernt, und auch Schulen, die ETH, das Hallenbad Bläsi sowie die Tramhaltestelle Meierhofplatz sind fussläufig in kürzester Zeit erreichbar.

Mit der Tramlinie 13 oder dem Bus 46 gelangen Sie in rund 15 Minuten zum Hauptbahnhof Zürich. Die Autobahnanschlüsse in Richtung Bern/Basel, Nordring/Ostschweiz und Westring/Luzern/Gotthard sind in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar und bieten eine optimale Verkehrsanbindung.

Auch die Anbindung an den Flughafen Zürich ist ideal: In nur 15 Minuten erreichen Sie den grössten Flughafen der Schweiz, der Sie bequem zu all Ihren Wunschzielen bringt.

Doch nicht nur Reisefreunde kommen auf ihre Kosten – auch Naturliebhaber finden hier ihr Paradies: Die malerischen Wanderwege der Naherholungsgebiete Waid/Käferberg, entlang der Limmat und auf der Werdinsel laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

**Distanzen**

Kindergarten Vogtsrain	50 m
Schule Vogtsrain	120 m
Einkauf Migros	4 min.
Bushaltestelle Meierhofplatz	5 min.
Naherholungsgebiet Waid	15 min.
Werdinsel	1.5 km
Zürich Hauptbahnhof	15 min.
Zürich Flughafen	15 min.

Stilvolles Wohnen in bester Lage



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