

## IM GRÜNEN – FAMILIENPARADIES – UND DOCH STADTNAH



<b>Adresse</b>	8117 Fällanden, Unterdorfwäg 30, weitere Infos: <a href="http://www.faellanden.ch">http://www.faellanden.ch</a>
<b>Objekte</b>	4 ½-Zimmer-Wohnung im 2.OG eines Mehrfamilienhauses mit 9 Parteien / 2 Garagenplätze in Tiefgarage (die Wohnung könnte auch als 5 ½-Zimmerwohnung ausgebaut werden)
<b>Baujahr/Fläche</b>	2008 / ca. 131 m <sup>2</sup> Wohnfläche / ca. 156 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Aussen-/Nebenräume</b>	1 gedeckte West-Terrasse, ca. 18.4 m <sup>2</sup> , 1 gedeckter Ost-Balkon, ca. 7 m <sup>2</sup> 1 Waschküche im 1. UG, ca.10 m <sup>2</sup> , 1 Keller im 1. UG, ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung möglich
<b>Lage</b>	Die Überbauung „Eichwiesen“ mit 3 Doppel-Mehrfamilienhäusern wurde 2008 auf einem 1'614 m <sup>2</sup> Grundstück realisiert. Sie ist umgeben von weiteren ansprechenden Wohnbauten, Gehwegen, vielen Grün- und Spielflächen. Westlich grenzt die Arealüberbauung an die Landwirtschaftszone. In 9 Minuten ist man mit dem Bus am Bahnhof Zürich-Stettbach, in 17 Minuten bei der Tramstation Zürich-Klusplatz oder in 5 Minuten beim Bahnhof Schwerzenbach ( <a href="http://www.zvv.ch">www.zvv.ch</a> ). Das Bildungsangebot reicht von der Kinderkrippe, Kindergarten bis zur Sekundarstufe, weiteres unter <a href="http://www.schulefaellanden.ch">www.schulefaellanden.ch</a> . Der moderne Migros mit Apotheke, ZKB-Bancomat und Gemeinschaftspraxis ist gleich um die Ecke. Die Metzgerei, Bäckerei und diverse Kleinbetriebe befinden sich nahegelegen im Dorfzentrum.
<b>Innenausbau</b>	Bei der Materialisierung legten die Eigentümer viel Wert auf zeitlose Eleganz. Ebenso überzeugt das offene und grosszügige Wohnkonzept. Im vorderen Teil der Wohnung befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit einer offenen Küche und im hinteren Bereich die privaten Schlafräume mit den Badezimmern und dem Reduit. Die geräumige Küche ist mit hochwertigen Haushaltsgeräten ausgestattet. Sie bietet viel Stauraum und Ablagefläche. Die Wohnung ist sehr hell, da in Wohn- und Esszimmer raumhohe Fenster eingebaut worden sind. Teilweise sind die Rafflamellenstoren automatisiert.
<b>Spezielles</b>	Geniessen Sie bei schönem Wetter auf dem Frühstücksbalkon die Morgensonne oder ab Nachmittag auf der grossen gedeckten West-Terrasse. Auch die Kleinsten der Familie kommen hier auf ihre Kosten, denn es stehen überall in der Ueberbauung verschiedene Kinderspielplätze oder Spielwiesen zur Verfügung. In nur 20 Minuten Fussweg erreichen Sie übrigens einen öffentlichen Badeplatz am Greifensee. Wir finden, das Zuhause ist eine wirklich tolle Familienwohnung - lassen Sie sich begeistern und bestellen Sie die ausführlichen Verkaufsunterlagen noch heute.
<b>Steuerfuss 2020</b>	103 % (ohne Kirchensteuer)
<b>Richtpreis</b>	4 ½ Zimmerwohnung CHF 1'190'000 / 2 Garagenplätze CHF 70'000

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, [info@falke-immobilien.ch](mailto:info@falke-immobilien.ch) oder Tel. 044 820 18 18. Wir senden Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen oder zeigen Ihnen die Wohnung persönlich.