

WOHNEN IM GRÜNEN – OPTIMALE BESONNUNG – RUHIG GELEGEN



Adresse	8135 Langnau a. Albis, Hintere Grundstrasse 10, weitere Infos: https://www.langnauamalbis.ch/
Objekte	3½-Zimmer-Wohnung im 1.OG in 4-Familien-Haus / 2 Garagenplätze in Tiefgarage
Baujahr/Fläche	1967, Gesamtanierung 1997 / Wohnungsrenovation 2005 / ca. 77 m2 Wohnfläche
Aussen-/Nebenräume	1 gedeckter Balkon, ca. 7 m ² 1 Kellerabteil im 1. UG, ca. 7.5 m ²
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Lage	Die helle 3½-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 4-Familien-Haus, das an einer ruhigen Quartierstrasse im Zentrum von Langnau steht. Die Umgebung gleicht einer Parkanlage mit vielen Blütensträuchern und altem Baumbestand. Schon morgens scheint die Sonne in zwei der Schlafzimmer, ab Nachmittag kann man sie auf dem Balkon geniessen. Optimal auch die Infrastruktur der Gemeinde – in 700 m ist der Bahnhof Langnau, in 100 m Migros und Denner und in wenigen Gehminuten das Naherholungsgebiet rund um die Sihl zu erreichen. Die S-Bahn bringt Sie in 21 Minuten ins Zentrum von Zürich.
Innenausbau	Die ansprechende Wohnung wurde im 2005 vollständig renoviert. Im Entrée sind praktische Wandschränke eingebaut (Garderobe/Putzschrank). Die doppelflüglige Glastüre zum Wohnzimmer bringt viel Licht in die Räume. Die Wohnküche bietet genügend Platz für einen Esstisch mit 4 Stühlen, ein breiter Durchgang führt direkt ins Wohnzimmer mit dem gedeckten Balkon. Viele werden es schätzen, dass sich im Badezimmer (mit Badewanne/Lavabo/WC) ein Fenster befindet. Die Wohnung ist mit Radiatoren und Konvektoren ausgestattet. Die Heizung wurde 2014 ersetzt.
Spezielles	Von morgens bis abends scheint bei schönem Wetter die Sonne in die Wohn- und Schlafräume. Gemütliche Stunden mit der Familie oder mit Freunden können ab Frühling auf dem ruhigen Balkon genossen werden. Die Lage ist ruhig, aber doch zentral. Kultur (Theater) und Natur (Tierpark Langnau und Sihlpark) werden hier gross geschrieben. Ein erschwingliches Zuhause für ein Paar oder eine Einzelperson – lassen Sie sich begeistern und bestellen Sie die ausführlichen Verkaufsunterlagen noch heute.
Steuerfuss 2018	106 % (ohne Kirchensteuer)
Richtpreis	3½-Zimmer-Wohnung CHF 710'000 / 2 Garagenplätze CHF 80'000

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke, info@falke-immobilien.ch oder Tel. 044 820 18 18, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir senden Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen zu und zeigen danach die Wohnung persönlich.