

## Dachterrassenwohnung Waidmannsdorf



**2. Geschoss in charmanter Villa in Waidmannsdorf -  
Traumaussicht in See- und Uninähe**

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer wunderschönen Villa in Waidmannsdorf mit freiem Blick nach Westen in einer ruhigen Wohngegend. Das Haus bietet auf drei Etagen schönes Wohnambiente mit grosszügigem Treppenaufgang.

Ein voll ausgebauter Keller ist mit einer Öl-ZH Anlage versehen. Drei grosse Kellerräume mit Oberlichtern bieten Stauplatz. Ein grosser Kellerraum ist für die Dachterrassenwohnung reserviert. Ein Stauraum für Pflanzen ist ebenfalls vorhanden.

Über ein zentrales Treppenhaus erreicht man im 2. Obergeschoss die Dachgeschosswohnung mit einem grossen Wohn-Essraum. Küchenanschlüsse sind vorgesehen. Ein grosszügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein grosses Badezimmer mit angrenzender geräumiger Sauna laden zum Entspannen ein. Das Ankleidezimmer wäre als zweites Schlafzimmer nutzbar. Im offenen Wohn-Esszimmerbereich befindet sich eine Loggia.

Über eine Treppe erreicht man die Galerie mit Dachstauraum und Ausgang auf die ca. 33 m<sup>2</sup> grosse Terrasse mit herrlichem Rundumblick.

**Wohnfläche:** 2. OG: 100,90m<sup>2</sup> inkl. Loggia 4,27m<sup>2</sup>  
Über eine offene Treppe erreicht man die Galerie im Dachgeschoss mit ca. 10m<sup>2</sup> und einen grossen Abstellraum. Über die Galerie ist die Dachterrasse mit 32,64m<sup>2</sup> erreichbar.

Beschreibung und Ausstattung:

**Baujahr:** Basis mit Keller bis zur Betondecke im 1. OG 1968  
Aufbau Dachgeschoss mit Terrasse 1997  
**Bauweise:** Ziegelbau, Dachgeschoss in Holzlaubau  
**Fassade:** Wärmeschutzfassade aus 1997  
**Fenster:** Kunststoff mit Alurahmen 1997  
**Böden:** teils Holz, teils schöne Fliesen  
**Dach:** französisches Mansardendach mit Aluminiumplatteneindeckung 1997

**Heizung:** Öl-ZH mit Öl-Stahltank, 1997  
**Türen:** Holztüren 1997  
**Sanitärräume:** Bad mit Badewannen und WC, hell verflieset  
**Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung  
**Energiekennzahlen:** Heizwärmebedarf HWB 81, fGEE 1,19

**Monatliche Kosten:** vom Gesamtobjekt: Wasser/Müll/Kanal ca. € 50,-- monatlich  
Heizung: Ölverbrauch ca. € 100,-- mtl.  
Strom: monatlich derzeit € 60,--  
Wasser: € 30,-- mtl.

**Miete:** **nach Vereinbarung**





Wohnzimmer 2. OG



Wohnzimmergalerie 2. OG



Wohn-Esszimmer



offenes Esszimmer 2. OG



Wohn-Esszimmer



Schlafzimmer



Sauna



Ankleidezimmer / Büro





Ausblick - Terrasse



Dachterrasse



Dachkonstruktion



Dachterrasse



mit Möbel



Ansicht West

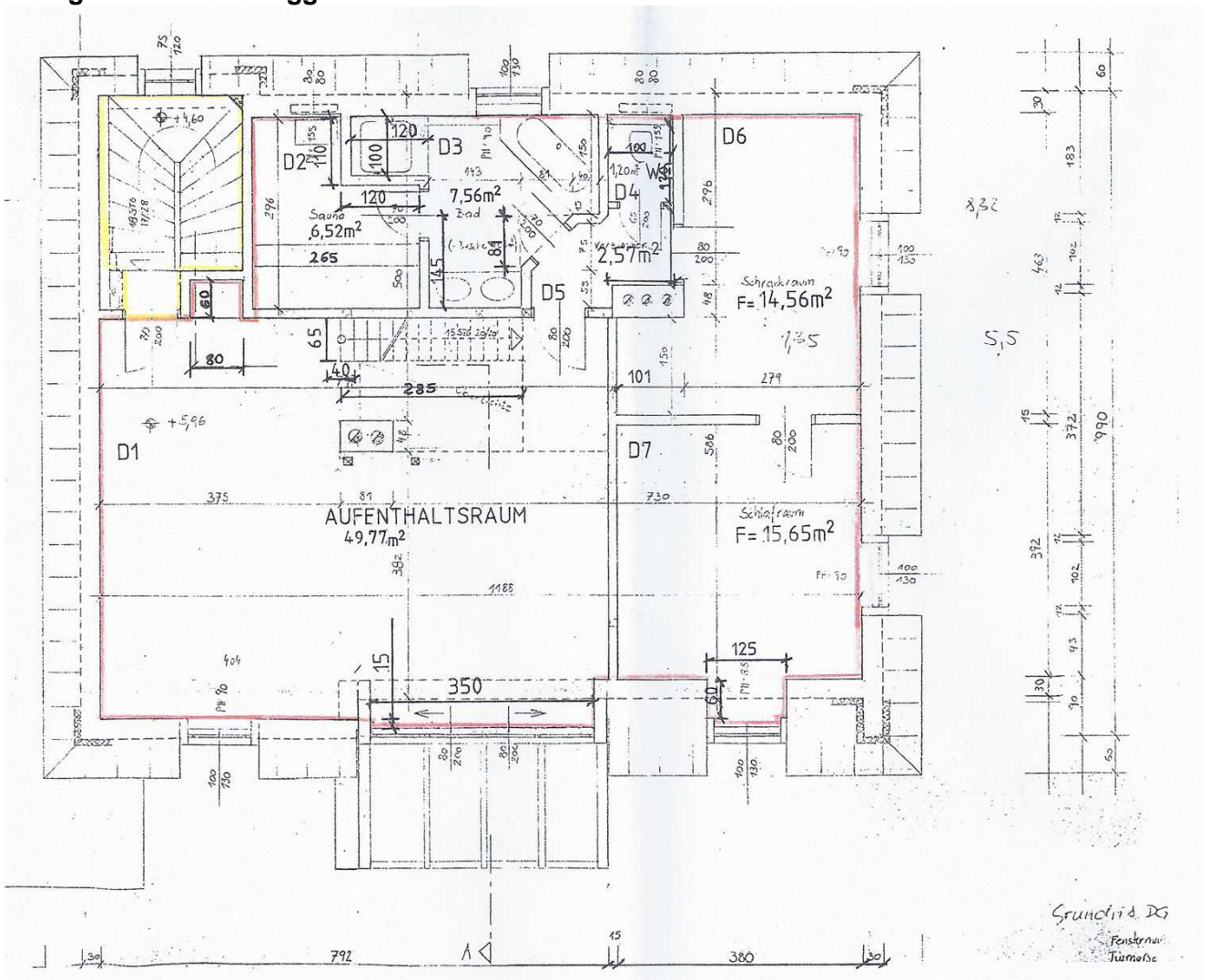




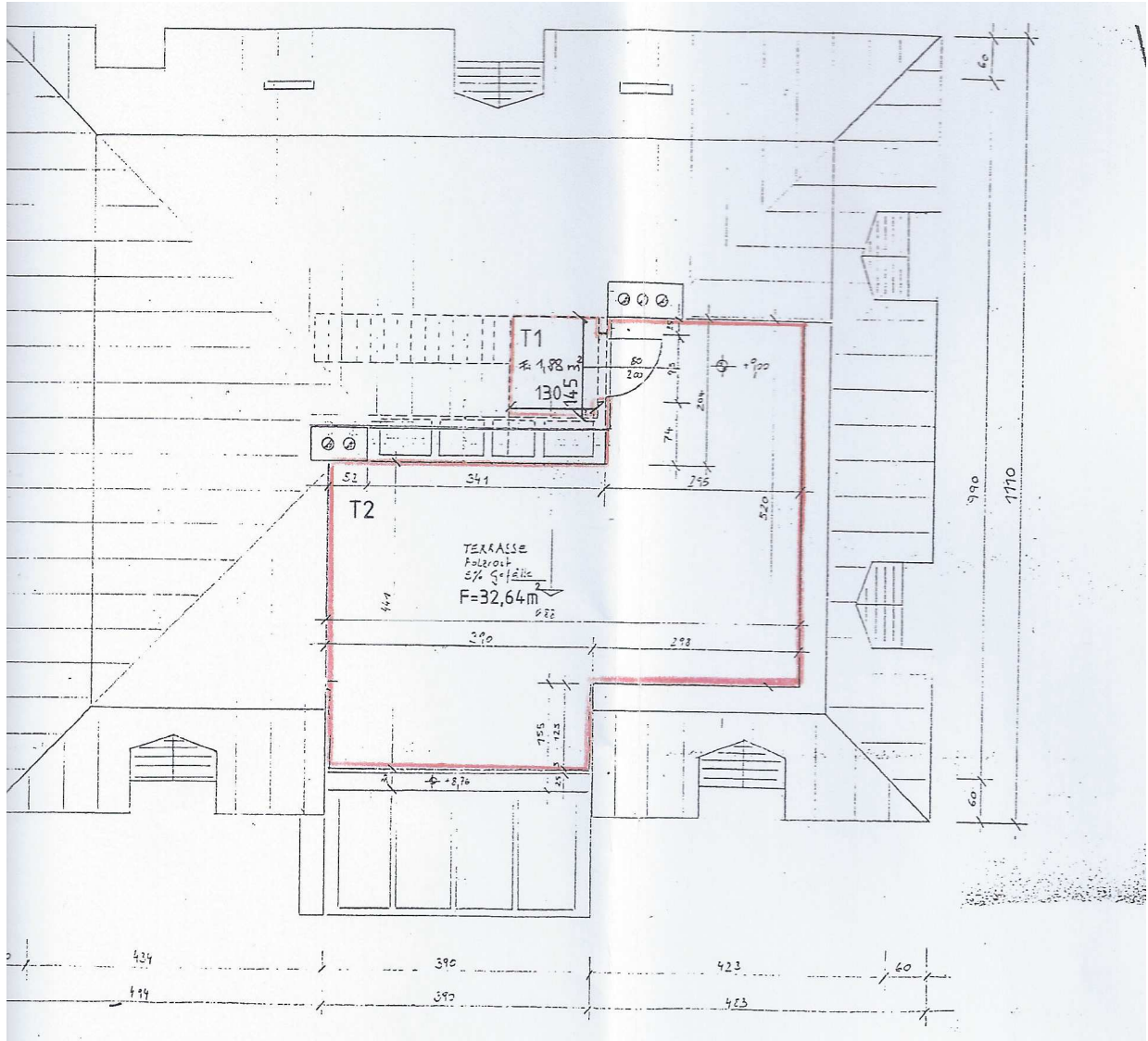


Galerie mit Geländer, Ausgang auf die Dachterrasse und Badezimmer mit Saunatur

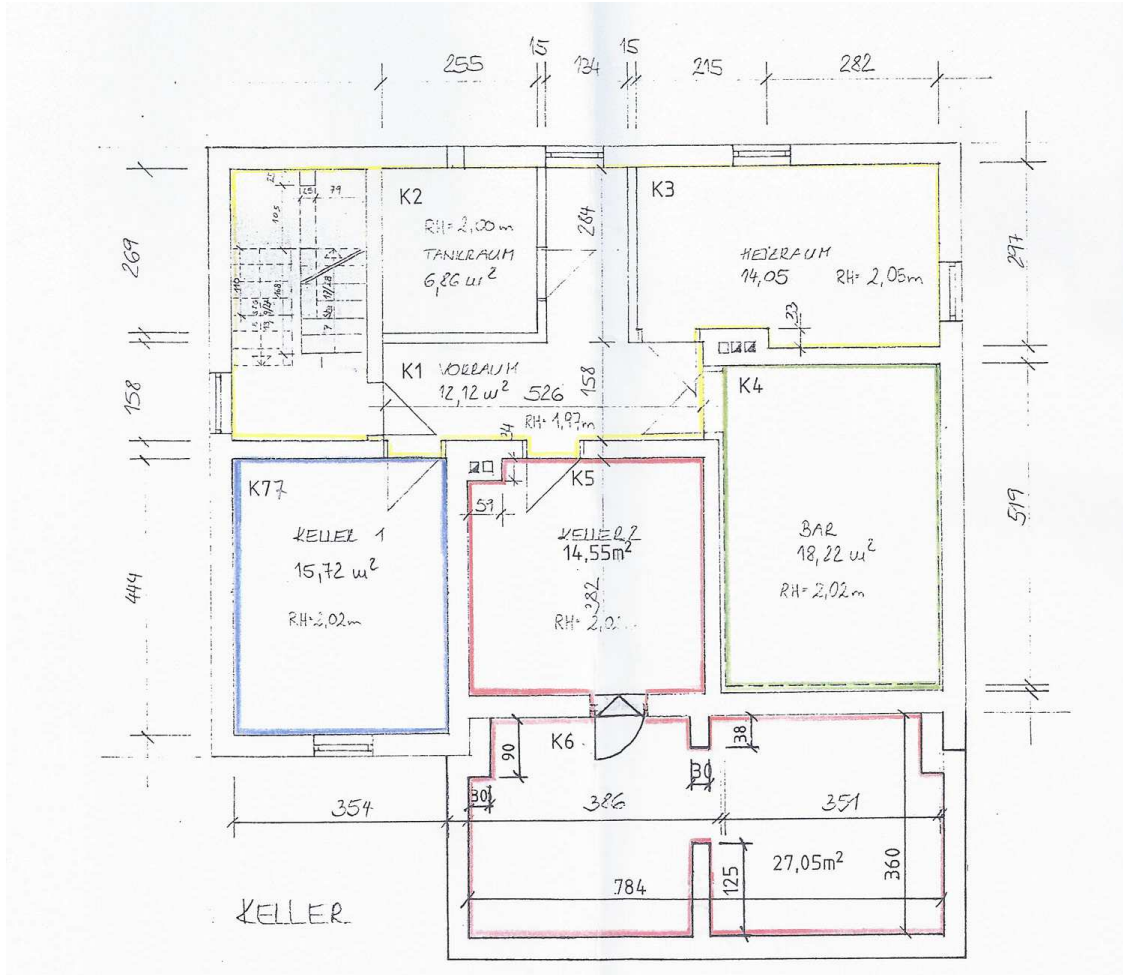
**Obergeschoss mit Loggia**



Dachterrasse



## Kelleraufteilung



**Wichtige Information:**

Wir sind beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

**Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207**

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %  
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %



