

Ihr neues Zuhause – Moderne und Komfort vereint!



Erstvermietung in Wollerau 4.5 Zimmer Wohnung mit Doppelgarage

Die Lage

Am oberen Zürichsee in der Gemeinde Wollerau im Bezirk Höfe entstand der Neubau auf ca. 570 m ü. M. Die Lage bietet einen Blick in die Berge, ins Grüne und teilweise auch auf den Zürichsee. Ein nahes Einkaufs- und Freizeitangebot bieten einen hohen Stand an Lebensqualität.

Aktuell liegt der Steuerfuss bei 74% und setzt sich aus 60% für die Gemeindesteuer und 14% für die Bezirkssteuer zusammen.

Die Liegenschaft

Das Zweiparteienhaus an der Felsenstrasse 70, welches sich im Privatbesitz befindet, wurde soeben fertiggestellt und verfügt über zwei identische Wohnungen.

Über das modern gestaltete und in Sichtbeton gehaltene, halboffene Treppenhaus erreicht man beide Wohnungen sowie den Sitzplatz der unteren Wohnung.

Die untere 4.5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre steht ab dem 1. September 2024 zur Vermietung bereit.

Der zeitlose Stil vermittelt moderne Gemütlichkeit und sorgt sofort für ein Gefühl des Angekommenseins.

Sicherheit verleiht die Technik sowohl beim Zugang mit Codetaster und einer Wohnungstüre, die automatisch verschliesst. Sowie der modernen Gegen-sprechanlage mit farbigem Display.

Der großzügige, überdachte Balkon mit Wintergarten bietet teilweise Blick auf den Zürichsee und den Etzel. Der direkte Zugang von der Küche und dem Wohn- und Essbereich sorgt für eine helle Erweiterung der Wohnqualität. Der liebevoll angelegte Garten mit einer bunten Auswahl an Pflanzen bietet mit seinen zwei Sitzplätzen eine gemütliche Oase. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen.

Alle Zimmer haben Zugang zum Garten oder zum Balkon. Das Zimmer zwei bietet mit dem integrierten Reduit viel Platz.

Beim Innenausbau wurde auf ausgewählte Materialien und Qualität geachtet, die einem Eigentumsstandard entsprechen.

Alle Wände und Decken sind mit Kalkfarbe gestrichen, welche besonders umweltfreundlich ist und keine gesundheitsbelastenden Materialien enthält.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet.

Das Entrée schafft Stauraum mit den Einbauschränken und der offenen Garderobe.

Die große Küche bietet viel Platz und Komfort mit modernen Geräten. Dusche und Bad sind dank Fenstern hell und freundlich und bieten jeweils ausreichend Platz.

Ein großer Keller im Erdgeschoss ist mit einem eigenen Waschturm und Seccomat eingerichtet. Zudem bietet die Doppelgarage ausreichend Platz, und für Hausbesucher stehen 2 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Fenster werden mit Insektengitter bestückt, sodass jeder Raum sicher ein Fenster vorsieht, das bedenkenlos zum Lüften geöffnet werden kann.

Zahlen und Fakten

Lage

Bushaltestellen	3 Minuten/Fuss	Bahnhof	13 Minuten/Fuss
AutobahnA3	5 Minuten/Auto	Einkaufen	10 Minuten/Fuss
See	30 Minuten/Fuss		10 Minuten/Auto
Zürich City	60 Minuten/ÖV		30 Minuten/Auto

Wohnung Nr. 1

Wohnung:	126 m2	Balkon/Wintergarten:	35 m2
Etagen:	EG/HP	Zimmer:	4.5
Garage:	2	Parkplätze:	2 Besucher
Heizung:	Erdsonde	Rollstuhlgängig:	Nein

Detaillierte m2 Angaben

Küche:	12 m2	Dusche/WC:	5 m2
Wohn-, Essraum:	43 m2	Bad/WC:	4 m2
Zimmer 1:	14 m2	Entrée:	4 m2
Zimmer 2 :	16 m2	Balkon/Wintergarten:	35 m2
Reduit Zimmer 2:	5 m2	Keller:	23 m2
Zimmer 3 :	16 m2	Doppelgarage:	29 m2

Kosten

Nettomietzins/Monat:	CHF	5'350.00
Nebenkosten Akonto/Monat:	CHF	350.00
Doppelgarage/Monat	CHF	300.00
Bruttomietzins/Monat:	CHF	6'000.00
Mietzinsdepot:	CHF	18'000.00

Bezug

Per 1. September 2024 oder nach Vereinbarung

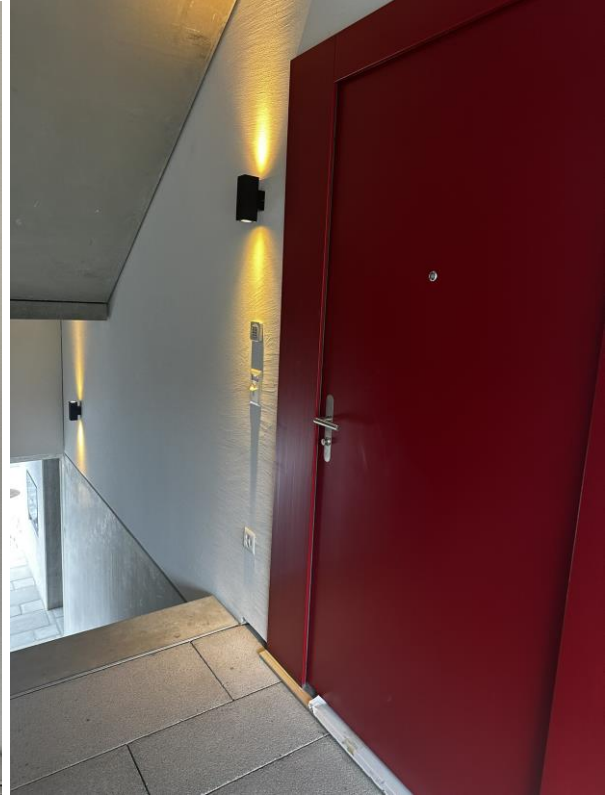
Kontakt und Besichtigung

bbc bonzani bau consulting ag
Frau Mariola Bonzani
Telefon +41 43 888 10 90
E-Mail bbc@bbc.ch

Zu Information:
Aufgrund von Betriebsferien vom
20.07.2024-10.08.2024, werden in
dieser Zeit Anfragen via
bbc@bbc.ch entgegengenommen
und täglich beantwortet, ebenso
werden Besichtigungen in dieser Zeit
angeboten.

Impressionen





Entrée mit Garderobe, Spiegel und Einbauschränke und Schubladen



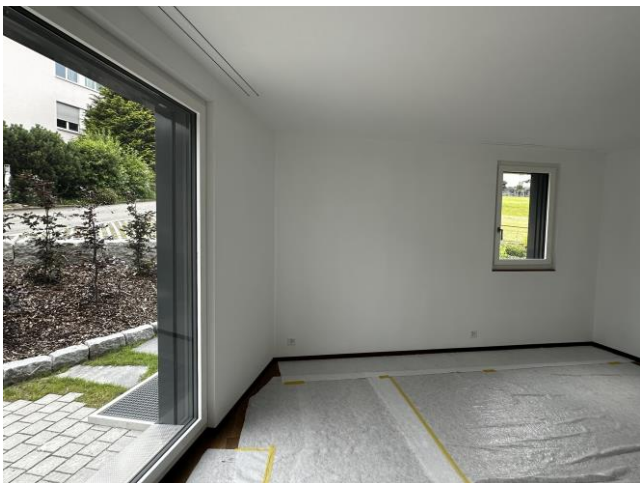
Küche mit direktem Zugang zum Wintergarten/Balkon mit teilweiser Seesicht



Wohn- und Essraum mit direktem Zugang zu Balkon/Wintergarten



Korridor und Zimmer 1



Zimmer 2 mit Reduit und Zugang zu Sitzplatz, neben Dusche/WC



Zimmer 2 mit Zugang zu Balkon/Wintergarten und Wohn-, Essbereich



Dusche/WC mit Doppellavabo, Spiegelschrank und Toilette



Bad/WC mit Einzelwaschbecken, Spiegelschrank und Toilette



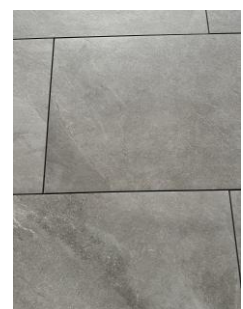
Keller und Doppelgarage



Parkett



Platten Küche



Platten Nasszellen



Grundrisse

