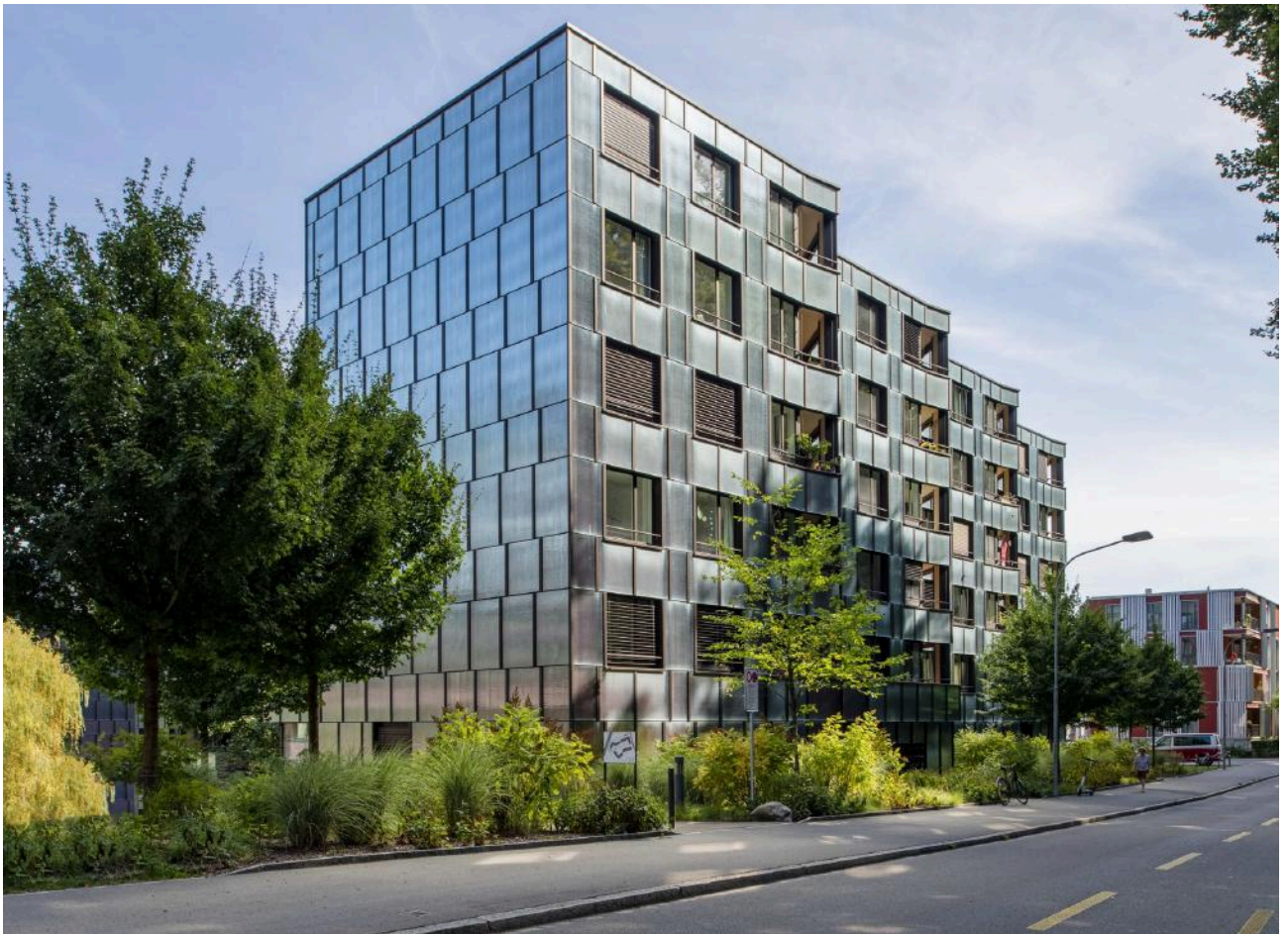


Käferholzstrasse 38, 8057 Zürich, Schweiz

## Zwischen Wald und Stadt - ungewöhnliche Lebensqualität in der Stadt Zürich



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Wohnung**



Verkaufspreis  
**CHF 1'890'000.-**



Verfügbar ab  
**02.08.2021**



Zimmer  
**4½**



Baujahr  
**2016**



Referenz-Nr.  
**0051**

# Inhaltsverzeichnis

---

Die Gemeinde

---

Lage der Liegenschaft

---

Die Infrastruktur

---

Objektbeschreibung

---

Details

---

Impressionen

---

Kontakt

---

# Die Gemeinde

## Zürich

Unterstrass (Kreis 6) ist ein Quartier in der Stadt Zürich, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen grossen Agglomeration ist. Die Stadt Zürich selber hat 420'097 Einwohner (2019), verteilt auf 201'252 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 44'625 Betriebe mit 480'106 Beschäftigten weist die Stadt Zürich im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 4'633 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 36'104 Beschäftigten seit 2011.

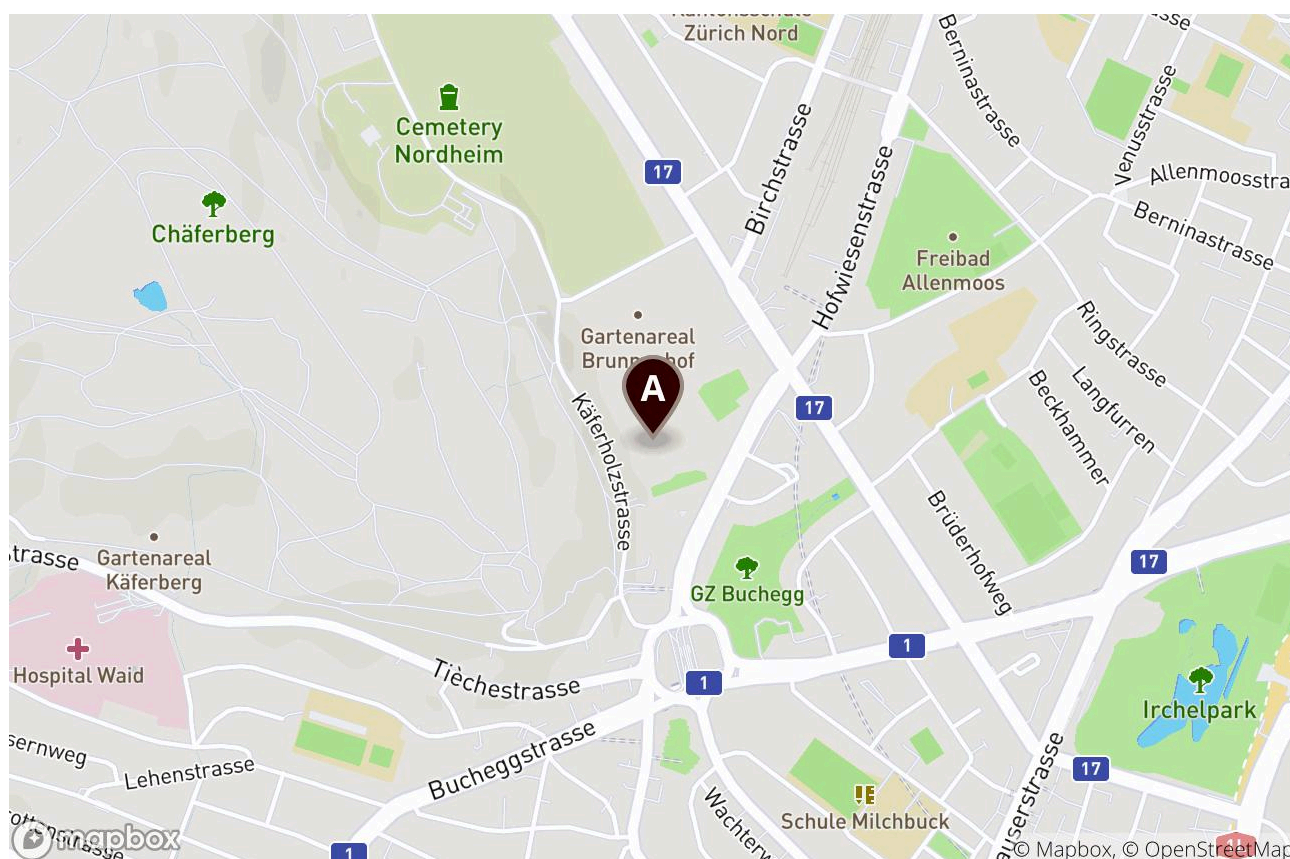
Zürich ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Baden (27 Min.), Winterthur (28 Min.) und Wohlen (AG) (29 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wetzikon (ZH) (26 Min.), Baden (26 Min.) und Lenzburg (31 Min.).

Die Stadt weist Ende 2018 einen Bestand von 225'943 Wohneinheiten auf, wovon 9'509 Einfamilienhäuser und 216'434 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 4.2% im landesweiten Vergleich (22%) stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 2'572 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 1.21% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 0.14% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark unterdurchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Stadt Zürich von einer Zusatznachfrage von 18'094 Wohnungen (pro Jahr: 1'064) auszugehen.

# Lage der Liegenschaft



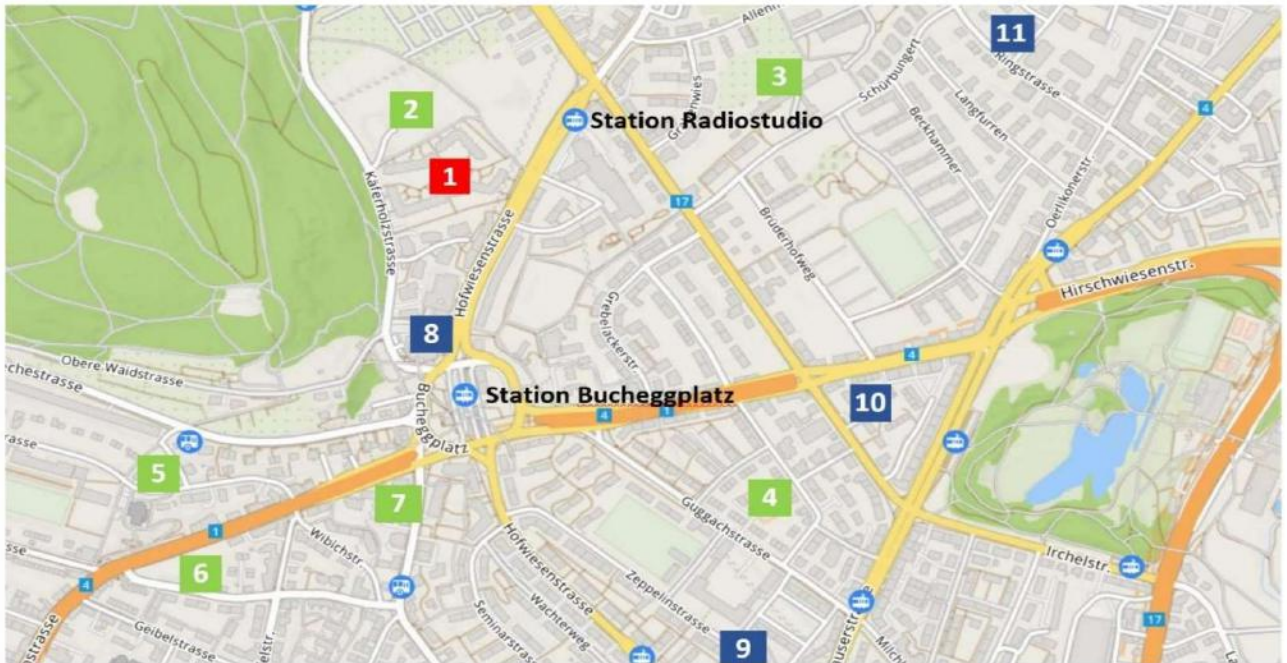
## Käferholzstrasse 38, 8057 Zürich, Schweiz

An der Käferholzstrasse, mitten im Zürcher Kreis 6, leben Sie ruhig, aber zentral und mit bester Anbindung an die Stadt sowie die Natur. Die wertvolle Naherholungszone des Käferbergs und des Waidbergs liegt direkt vor Ihrer Haustüre. Mit Spazierwegen, Vita-Parcours und Grillstellen ermöglicht sie Ihnen eine entspannte wie auch sportlich aktive Freizeitgestaltung. Wenn Sie sich lieber mit Schwimmen fit halten, haben Sie die Wahl zwischen dem Bad Allenmoos, dem Wärmebad Käferberg und dem Hallenbad Oerlikon.

Die Trame und Busse, die an der Station Radiostudio halten, bringen Sie in kurzer Fahrzeit an verschiedene Ziele im Stadtzentrum, an den Hauptbahnhof oder an den Bahnhof Oerlikon. Auch der Bucheggplatz mit weiteren Busverbindungen ist nur wenige Schritte entfernt. Wer zum ETH-Campus Höggerberg oder zum Universitätsstandort im Irchelpark will, hat es ebenfalls nicht weit. Mit dem Auto sind Sie zudem rasch auf dem Autobahnzubringer sowie auf der Autobahn Richtung Winterthur/St. Gallen, Flughafen Zürich-Kloten oder Bern.

Während die Grossen vom attraktiven Arbeitsmarkt des Wirtschaftszentrums Zürich profitieren, lassen sich die ganz Kleinen gerne im Hort oder im Kindergarten der Überbauung gleich nebenan betreuen. Ältere Kinder freuen sich schon heute über einen kurzen Schulweg und die vielen Möglichkeiten, draussen zu spielen. In der benachbarten Siedlung Guglach III ist ausserdem eine Primarschule mit grosszügigen Aussenflächen und Doppelsporthalle geplant. Auch sonst bietet Ihnen die urbane Infrastruktur mit modernen Sportanlagen und umfassenden Einkaufsmöglichkeiten in bequemer Nähe alles, was den Alltag angenehm gestaltet.

# Die Infrastruktur



## Lage der Wohnung

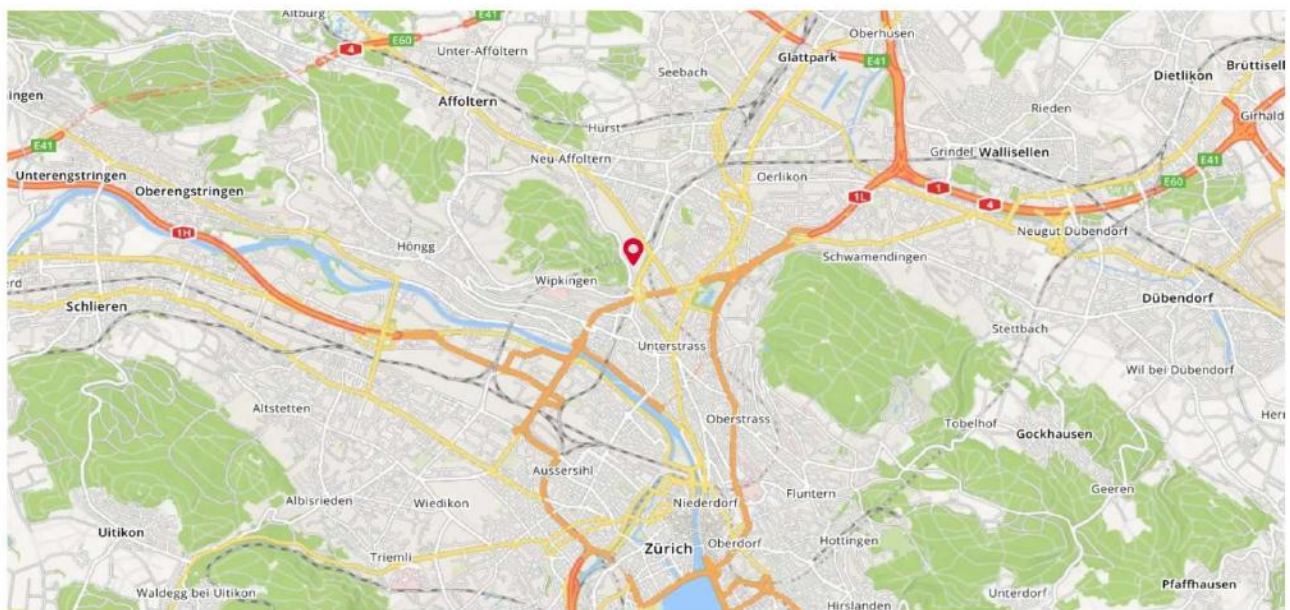
- 1** Wohnung Käferholzstrasse 38

## Schulen

- 2** Kindergarten / Hort Nachbarsiedlung  
**3** Kindergarten und Primarschule Allenmoos  
**4** Kindergarten, Primar- und Sekundarschule Milchbuck  
**5** Primarschule Waldhalde  
**6** Kindergarten und Primarschule Nordstrasse  
**7** Kinderkrippe Ringelrosen

## Einkauf

- 8** Denner  
**9** Migros  
**10** Migrol Tankstelle  
**11** Einkaufszentrum Neumarkt Oerlikon



# Objektbeschreibung



## Ihr neues Zuhause...

### ... ist alles andere als gewöhnlich.

In der Wohnüberbauung Guggach kann man glatt vergessen, dass man in Zürich ist, nur einen Katzensprung vom Trubel der City entfernt. Die moderne Siedlung entstand 2016 direkt am Käferberg, wo ihr der Wald als natürliche Kulisse dient. Vier Mehrfamilienhäuser umschliessen schützend einen Innenhof, der so zur Ruhe-Oase wird. Hier spiegelt sich die Sonne in mehreren Wasserbecken, Weiden zieren die darin angelegten Inseln. Beschattete Kiesplätze mit Sitzbänken laden zum Verweilen und zur Begegnung ein.

Die Gebäude wirken leicht und fließend und lassen eine Blickachse zum Wald entstehen. Sie sind mit Glasplatten verkleidet, die je nach Licht von einem tiefen Aubergine-Rot zu Blau wechseln und dadurch beinahe mit dem Himmel zu verschmelzen scheinen.

Im dritten Obergeschoss der Hausnummer 38 befindet sich die attraktive, neuwertige 4½-Zimmer-Wohnung. Sie bietet neuen Bewohnern auf 137 m<sup>2</sup> einen gehobenen, zeitgemäßen Wohnstandard. Der ungewöhnliche Grundriss schafft einerseits ein Zentrum für das gemeinsame Leben und gewährt andererseits jedem Zimmer maximale Privatsphäre. Die Materialisierung mit hellem, in Dielen verlegtem Parkett ist hochwertig, das Design der als Zeile in den Essbereich integrierten Küche sowie der beiden Nasszellen ist zeitlos modern. Viel praktischen Stauraum findet sich im Entrée mit Garderobe, in zwei Reduits – eines davon mit Waschturm – sowie in der Ankleide. Erweitert wird der Wohnraum durch zwei Loggien mit Blick auf die Gartenanlagen.

Die 4½-Zimmer-Wohnung kann per August 2021 bezogen werden. Sie entspricht dem Minergiestandard, wird mit Fernwärme beheizt und verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung.

Zusätzlich kann ein Garagenplatz, der mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist, für CHF 60'000.00 dazu erworben werden.0

# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Wohnen**

---

Objektart

**Wohnung**

---

Zimmer

**4½**

---

Etage

**3**

---

Badezimmer

**2**

---

Zustand

**Neuwertig**

---

Verfügbar ab

**02.08.2021**

---

Baujahr

**2016**

---

Referenz-Nr.

**0051**

---

Parzellen-Nr.

**UN4786**

---

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

**137 m<sup>2</sup>**

---

Balkonfläche

**15 m<sup>2</sup>**

---

Loggiafläche

**4 m<sup>2</sup>**

---

Wertquote

**51/1000**

---

## Finanzen

Vermarktungsart

**Kaufen**

---

Verkaufspreis

**CHF 1'890'000.-**

---

Nebenkosten

**CHF 9'000.- / Jahr**

---

Erneuerungsfonds Datum

**31.12.2019**

---

Erneuerungsfonds Wert

**CHF 1'480'000.-**

---



## Energie

Wärmeerzeugung

**Fernwärme**

---

Wärmeverteilung

**Bodenheizung**

---

Minergistandard

**Minergie**

---

## Zusatzangebote

Tiefgarage

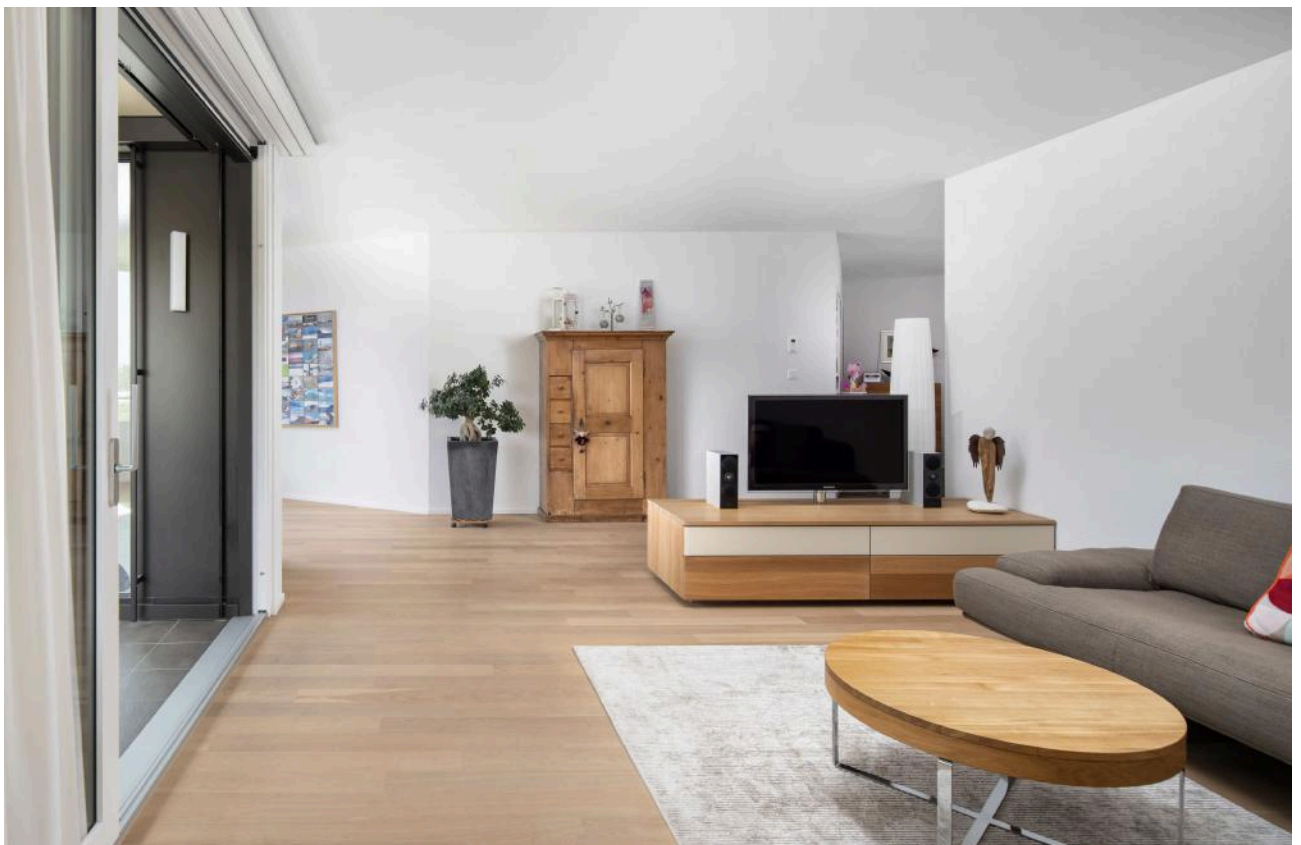
**1 x CHF 60'000.-**

---

## Eigenschaften

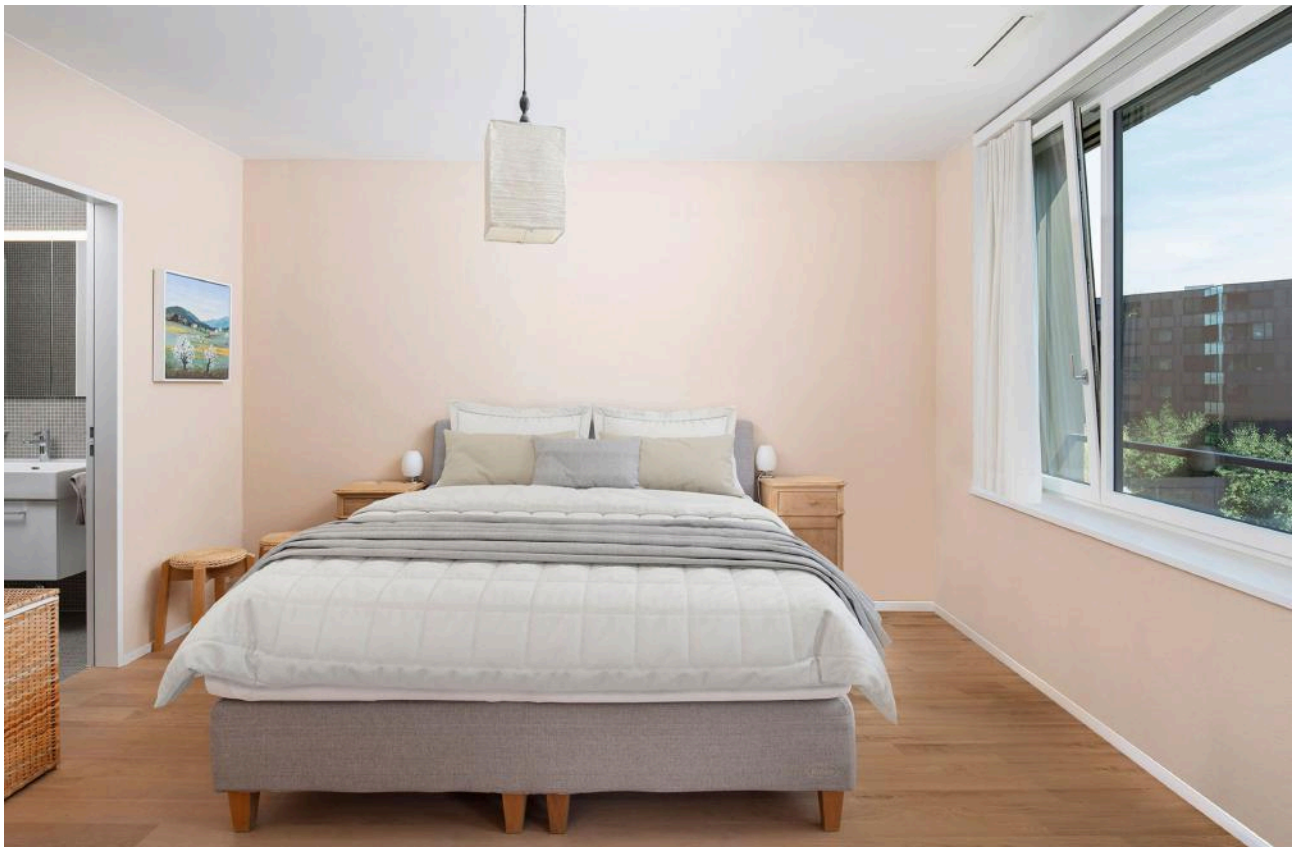
- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Minergie
- ✓ Neuwertig
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine<sup>1</sup>

# Impressionen





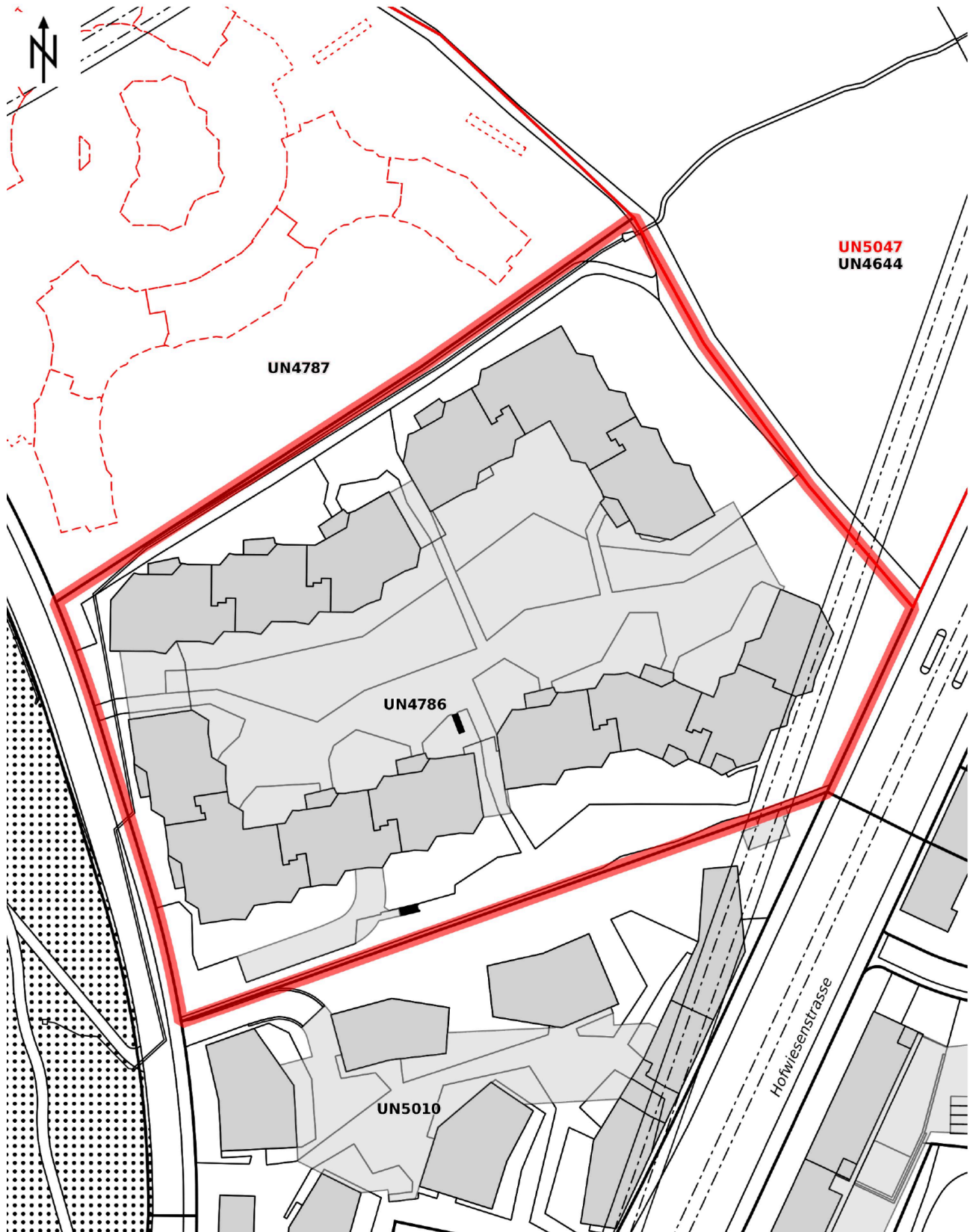






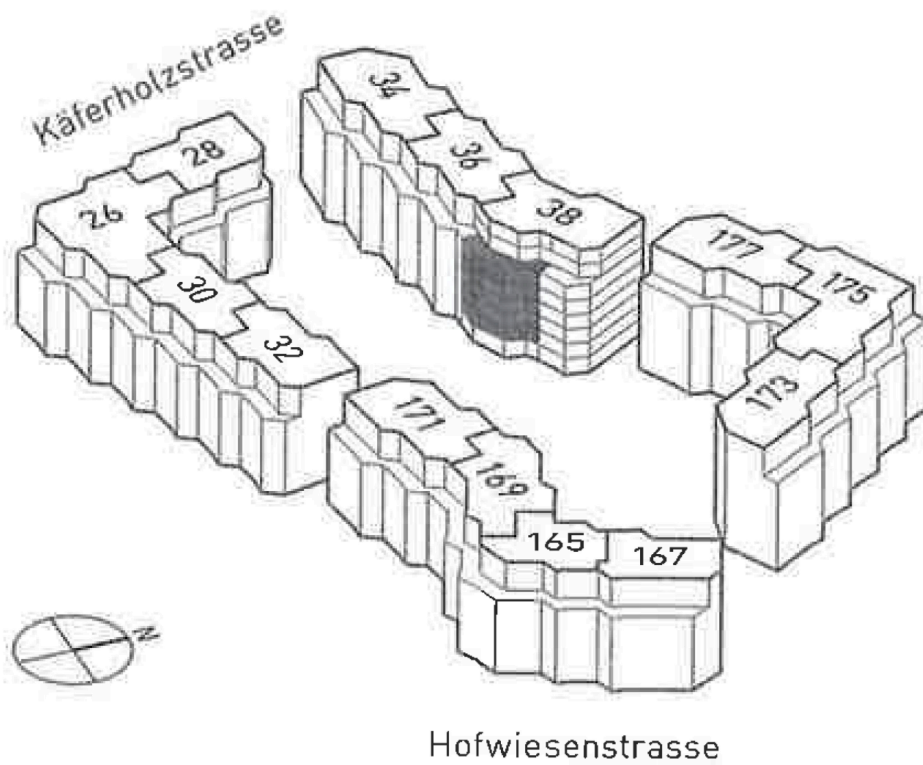


# Kataster





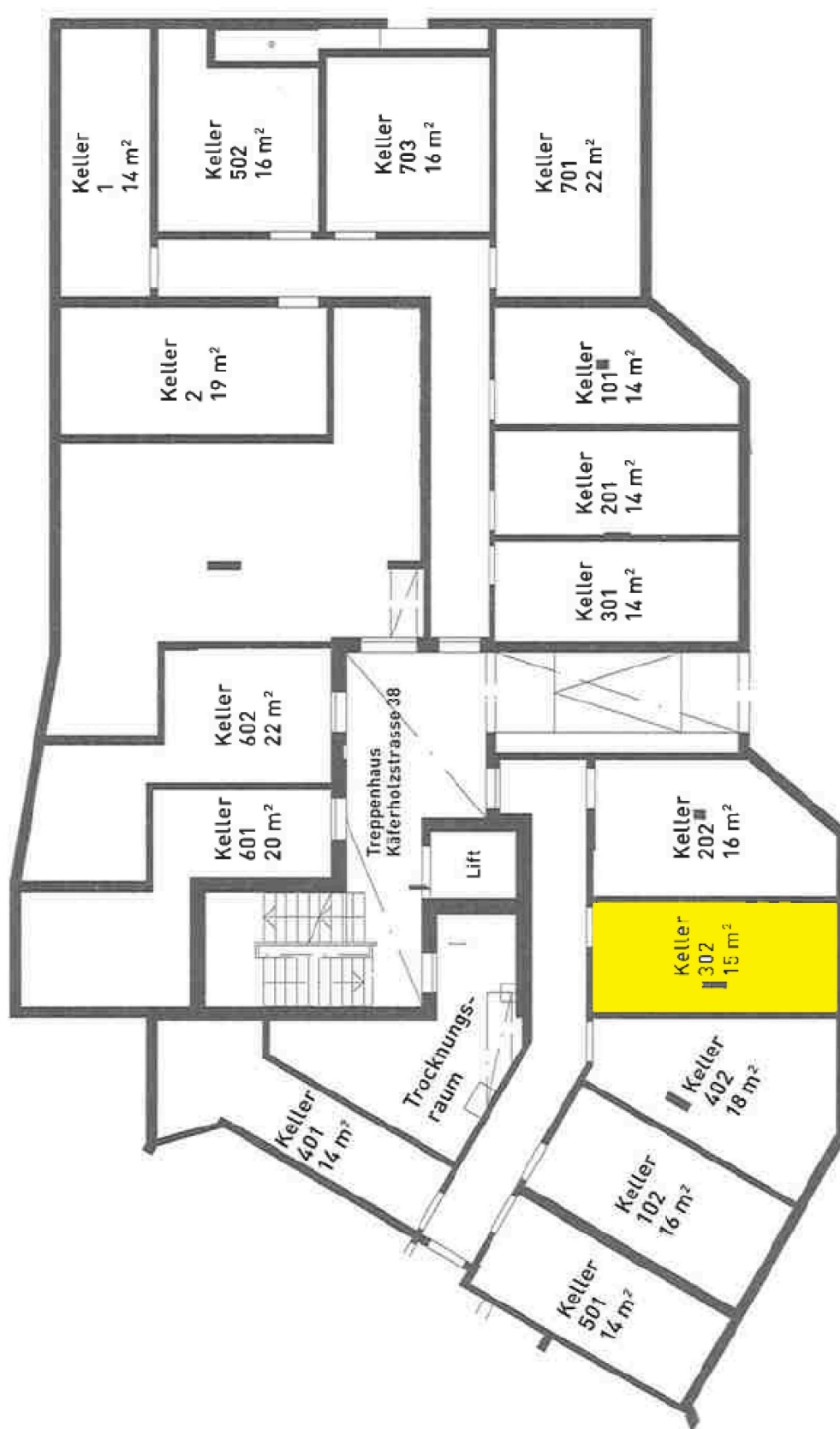
Lage Wohnung: 3. Obergeschoss Haus Nr. 38



# Grundriss Wohnung



## Grundriss Keller



# Kontakt



## Ihre Ansprechperson

**Gino Ponsillo**

T: 044 940 37 57

[gino.ponsillo@art-im.ch](mailto:gino.ponsillo@art-im.ch)



## Firmendaten

**art-im IMMOBILIEN AG**

Florastrasse 18A

8610 Uster

[www.art-im.ch](http://www.art-im.ch)



### Disclaimer

**Verkaufsvorgehen** - Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die art-im Immobilien AG organisiert und koordiniert.

**Information** - Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation stammen von Dritten. Die art-im Immobilien AG übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer alle Angaben zu prüfen. Diese Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

**Bemerkung** - Jede Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelchen anderen Entschädigungen.<sup>2</sup>