

Schübelbach

# Kapitalanlage mit Potenzial: 6 WE inkl. 31 Garagen

Objektnummer: CH252468429

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



KAUFPREIS: 4.610.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 494,7 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

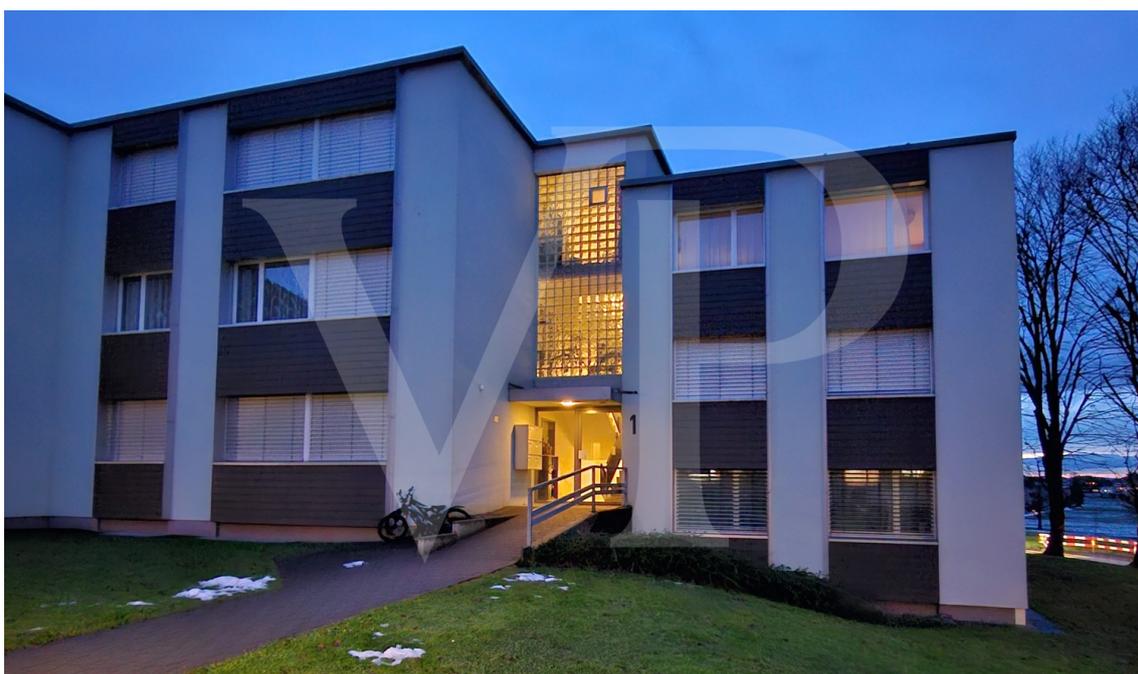
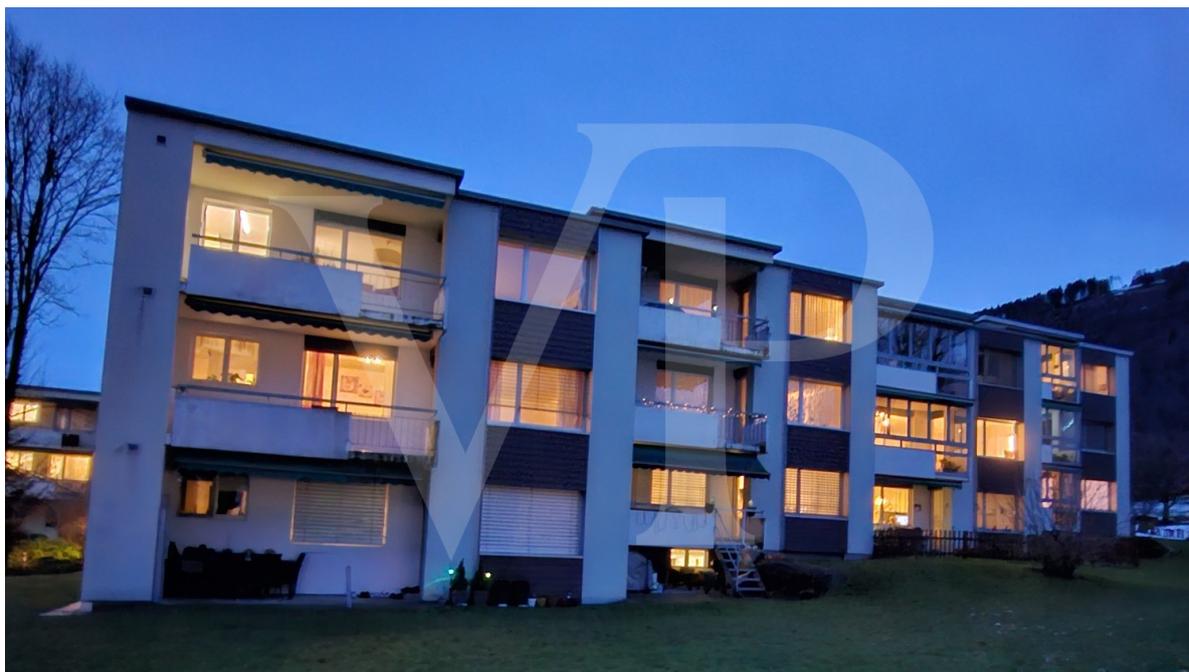
Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	CH252468429	Kaufpreis	4.610.000 CHF
Wohnfläche	ca. 494,7 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 2.10% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
Stellplatz	35 x Tiefgarage	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



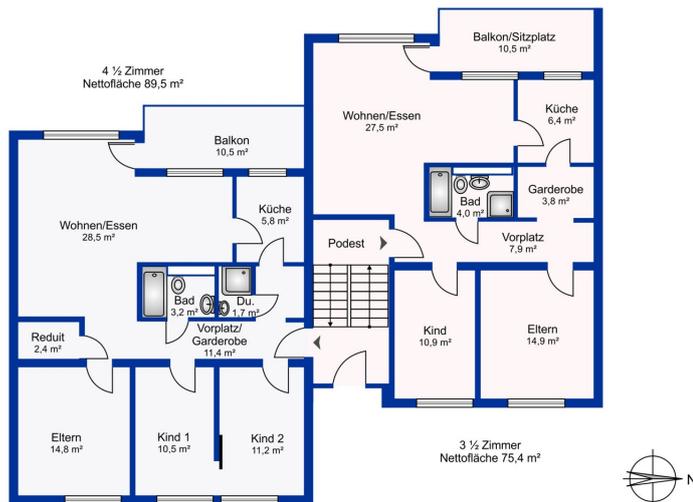
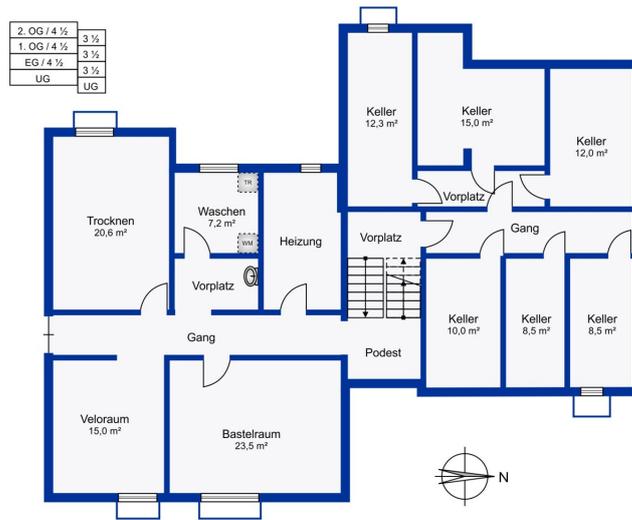
Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

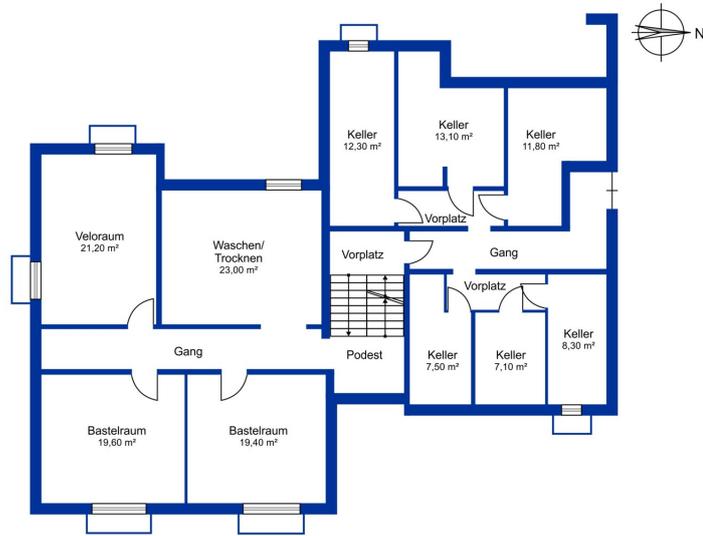
## Die Immobilie



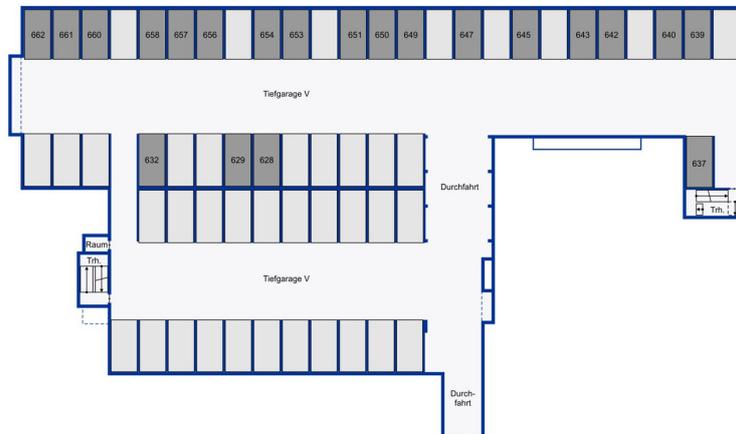
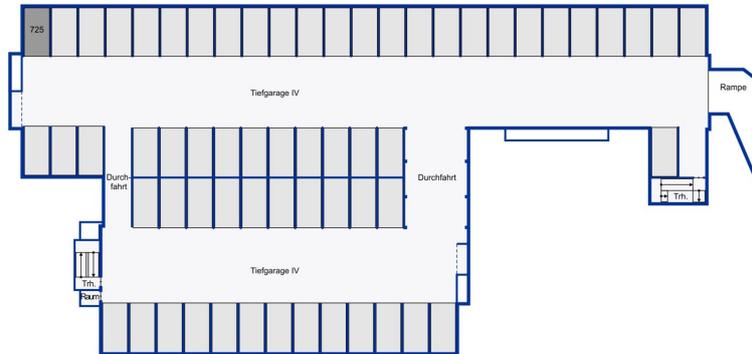
Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

# Grundrisse













Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Ein erster Eindruck

Mietspiegel 2025  
NJM/p.a. CHFBJM/p.a. CHF  
Gramatt 1 SOLL IST SOLLIST  
Bastelraum  
3 x 3 1/2 Zimmer WE  
3 x 4 1/2 Zimmer WE  
G 1 komplett 100'500100'500 116'460 116'460

### PLANERISCHE LEITIDEE:

Der planerische Pluspunkt konzipiert das individuelle Wohnen in einer lockeren Bauweise mit verschiedenen Gebäudegruppen. Die jeweilige vertikale und horizontale Staffelung der Bauten bringt ein Optimum in Bezug auf Schalldämmung und gegenseitige Einblicke. Die Konzentration- des internen Verkehrs beschränkt sich auf die Quartierstrasse.

### ERSCHLIESSUNG

Verkehrstechnisch optimal: Der Bahnhof Schübelbach-Buttikon ist in 6 Minuten zu Fuss erreichbar. Vor der Haustüre, die Halte stelle des Marchbusses "Pfäffikon-Lachen-Siebenen-Reichenburg". Das Stadtzentrum von Zürich kann per Auto bequem in 30 Minuten erreicht werden.

### SANIERUNGDER BAUTEN

Die gesamte Überbauung ist total saniert, so dass sich die Siedlung innen wie aussen dynamisch attraktiv und frisch präsentiert.

### GRÜNGÜRTEL

Die Wohnhäuser befinden sich auf einer grünen Matte, einem Grüngürtel. Eine grosszügige Umgebungsgestaltung ermöglicht ein Wohnen in Ruhe und Musse. Kinder haben den richtigen Bewegungsfreiraum mit den speziellen Spielplätzen - im Sichtbereich der Wohnungen.

## SIEDLUNGS-STRUKTUREN

Konzept und Aufteilung der Wohnbauten und Tiefgaragen stellen sich wie folgt dar:

>12 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen 3 1/2 - und 4 1/2 - Zimmer  
Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 13, 15, 16, 17

>4 Mehrfamilienhäuser mit Lift  
1 1/2 -, 2 1/2 -, 3 1/2 -, 4 1/2 - und 5 1/2 - Zimmer Nr. 07, 10, 11, 12

>4 Tiefgaragen  
offene Einstellplätze und abschliessbare Garageboxen

## BAUWEISE:

- Für die gesamte Überbauung wurde eine herkömmliche massive Bauweise gewählt - mit Backstein und Beton. Die Flachdächer sind wärmedämmtechnisch optimal saniert.
- Die vertikale und horizontale Gebäudestaffelung bringen eine hervorragende Schallisolation zwischen den einzelnen Wohnungen.

## FENSTER

- Kunststoff (weiss) mit Gummidichtungen, Wärmeschutz-Isolierglas mit einem K-Wert: 1.1 W/m<sup>2</sup>k

## WETTERSCHUTZ

- Verbund-Rafflamellenstoren, verstellbar mit Gelenkkurbel
- Sonnenstoren beim Balkon

## HEIZUNGS-INSTALLATION

- Zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung für alle Häuser; Radiatoren und Heizwände mit Ventil separat regulierbar. 2018 Einbau Gasheizung für gesamtes Quartier.

## SANITÄR-INSTALLATION

- Ablauf- und Wasserleitungen jeweils in einem separaten Steigschacht zu den Wohnungen geführt
- Sämtliche Apparate in CH-Qualität, weiss

## KÜCHENEINRICHTUNG

- Einbauküche mit Fronten und Sichtseitenwände in Kunstharzbelag, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung
- 4-Platten-Herd mit Glas-Keramik-Kochfeld und Dampfabzug, Chromstahlpültrog, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank

## SCHREINERARBEITEN

- Wohnungsabschlussstüre (massiv, schallgedämmt) und Zimmertüren, gestrichen
- Simsen und Sturzbretter in Holz, gestrichen
- Wandschrank beim Eingang mit Tablaren und Kleiderstange

## B Ö D E N, W Ä N D E U N D D E C K E N

- Wohnen / Essen, sowie Eingang mit Eichenparkett
- Schlafzimmer mit Teppich
- Bad, WC und Küche mit Plattenbelag

- Wände und Decken im Wohnen und Schlafen mit Abrieb
- Wandplatten bis Decke in Bad und WC

**Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach**

## Alles zum Standort

Die SBB verkehren vom Bahnhof Schübelbach-Buttikon aus stündlich in Richtung Zürich und Chur. Zusätzlich verbindet der Marchbus entlang der Kantonsstrasse die Dörfer "Pfäffikon Lachen-Siebnen-Reichenburg" im Halb-Stundentakt.

Die Autobahnanschlüsse A3 in Lachen und Reichenburg verbinden die Verkehrsachsen Zürich - Rapperswil - Chur optimal.

Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Weitere Informationen

Kapitalanlage mit Potenzial: 6 Wohneinheiten umgebaut zu 12 Wohnungen, inkl. 35 Garagen

Bitte wenden Sie sich an Ihren Architekten.

Objektnummer: CH252468429 - 8862 Schübelbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Wolter-Worschech

---

Seestrasse 90, 8806 Bäch  
Tel.: +41 44 211 60 09  
E-Mail: [schwyz@von-poll.com](mailto:schwyz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)