

## VERKAUF

Herrliche Attika-Wohnung mit umlaufender Terrasse und wunderbarem Rundumblick. Zusätzlicher, beheizter Bastelraum (17 m<sup>2</sup>) mit Fenster.  
**Manchmal hat man eben Glück!**



**3,5 Zimmer Attika-Wohnung,**  
Brislachstrasse 30, 4226 Breitenbach

**Preis: CHF 525'000**  
(inkl. Tiefgaragenplatz, Bastelraum, Kellerabteil und Lagerfläche)

- Ruhige Wohnlage
- Rundum Terrasse
- Herrliche rundum Sicht
- Inkl. Einstellhalle
- Inkl. Bastelraum (beheizt, mit Fenster)

# Bitte treten Sie ein...



- **Eckdaten** **3**
- **Beurteilung** **5**
- **Fotos** **6**
- **Raumaufteilung** **9**
- **Grundrissplan** **10**
- **Situationsplan** **11**
- **Parzellenplan** **12**
- **Zonenplan** **13**
- **Zusammenfassung** **14**

# Eckdaten

**Objektadresse:** Brislachstrasse 30, 4226 Breitenbach

**Objekt:** Die schöne 3,5 Zimmer Attikawohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohnhaus, welches durch die kleine Anzahl von nur fünf Wohnungen über einen persönlichen Charme verfügt. Das Gebäude aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem guten Zustand. Zusammen mit dem Zwillingshaus teilt man sich eine Tiefgarage. Ein Einstellplatz, inkl. einer zusätzlichen Lagerfläche und einem Kellerabteil, ist Bestandteil dieser Wohnung. Als besonderes Extra verfügt die Wohnung über ein zusätzliches, geheiztes Zimmer mit Fenster, welches für diverse Nutzungen verwendet werden kann. Die Gasheizung wurde 2019 komplett erneuert. Die Wohnung wurde letztmals 2002 renoviert.

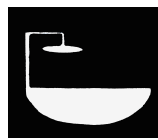
**Zahlen:**



Wohnfläche:  
96 (+17)



Zimmer:  
3,5 (+1)



Nasszellen:  
2

**Stammparzelle Nr.:** Miteigentum 267/1'000 an Grundstück Nr. 527

**Sonderrecht an:** 3,5 Zimmer Wohnung im 3. OG , Nebenraum Nr. 20 im UG, Kellerabteil

**Miteigentum:** 1/14 an Grundstück Nr. 3316 Autoeinstellhalle mit Einstellplatz Nr. 11 und Lagerplatz Nr. 3

**Baujahr:** 1973

**Lage:** Das Objekt befindet sich zentral in einem ruhigen Wohnquartier. Alle Infrastrukturen sind im nahen Umfeld vorhanden. Das Ortszentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten ist zu Fuss gut erreichbar. Die Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Schulen sind nur 9 Gehminuten entfernt.

<b>Kreisschule</b>	800 m
<b>Bushaltestelle Oberdorf</b>	300 m
<b>Einkauf</b>	650 m
<b>Bahnhof</b>	2,7 Km
<b>Autobahnanschluss Aesch</b>	10,7 Km

## Ausbau:

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1973 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Die bestehende Gasheizung wurde 2019 durch eine neue Anlage ersetzt (ebenfalls Gas). Mit Heizradiatoren werden die Wohnräume bei Bedarf erwärmt. Die Wohnung wurde 2002 zum letzten mal Renoviert, befindet sich jedoch in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Fenster sind besonders gross ausgelegt und sorgen für helle Wohnverhältnisse. Da sich die Wohnung im obersten Stock befindet (Attika), profitiert man von einem schönen Rundumblick. Die Terrasse umgibt die gesamte Wohnung in alle Richtungen.

Ein Badezimmer mit WC, Dusche und Doppellavabo wird mit einem separaten Gäste-WC ergänzt. Die Küche ist schlicht gehalten und 17 Jahre alt. Ein Ersatz nach eigenem Geschmack und zeitgemässer Ausstattung wäre sinnvoll.

## Heizung:

**Erzeugung:** Gasheizung 2019

**Verteilung:** Radiatoren

## Nebenkosten:

Jährlich: ca. CHF 6'588 (2018)

Monatlich: ca. CHF 549 (2018)

## Erneuerungsfond:

31.12.2018: CHF 18'452



# Beurteilung

Attika Wohnungen sind beliebte Objekte und stehen sehr selten zum Verkauf. Gegeben durch die bauliche Positionierung an oberster Stelle des Gebäudes, verfügt man über die beste Aussicht und die ruhigste Wohnung im Haus. Dies trifft auch auf dieses Objekt zu. Besonders hervorzuheben ist die rundum Terrasse und die grossen Fenster, welche der Wohnung viel Licht und Weitsicht verschaffen. Obwohl die Wohnung nach allen Seiten offen ist, gewährt sie aber kaum Einblick von aussen und verfügt über erstaunlich viel Privatsphäre!

Die helle und offene Bauweise nach aussen widerspiegelt sich ebenfalls im Innern! Der Wohnraum, das Entree und der Essbereich bilden eine gemeinsame, offene Fläche, die mit den grossen Fenstern viel Licht und Raumgefühl vermitteln. Die Küche ist durch eine Schiebetüre als Einzelraum abgrenzbar.

Die Wohnung befindet sich in einem aussergewöhnlich gepflegten Zustand! Dies gilt auch für die Küche, obwohl sie aus dem Jahr 2002 stammt. Sollte der Wunsch dennoch bestehen, die Küche zu erneuern, könnte man sie zum Essbereich hin öffnen.

Bis auf das Gäste-WC verfügen sämtliche Räume über Fenster. Dies gilt auch für den zusätzlichen (Bastel-)Raum im UG. Er kann vielseitig benutzt werden, da er auch beheizt ist. Aussergewöhnlich ist der zusätzliche Lagerplatz in der Tiefgarage. Zusammen mit dem Kellerabteil verfügt man somit über mehr als 11 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

Wer nicht auf einen Aufzug angewiesen ist, kann sich mit diesem Objekt seinen Wohnraum erfüllen. Eine äusserst gepflegte Wohnung mit einer besonders ansprechenden Raumgestaltung, bietet einen aussergewöhnlichen Ausblick auf die Umgebung mit maximaler Privatsphäre. Die Vorteile dieser Attika Wohnung überzeugen rundum. Ein Objekt, welches wir nur empfehlen können!

**Manchmal hat man eben Glück!**

# Fotos



Wohnen / Essen





Essen / Zimmer





Bad,WC / Sicht Terrasse





# Raumaufteilung

## 3. OG:

Wohnzimmer/Essen	42,34 m <sup>2</sup>	
Vorplatz	05,80 m <sup>2</sup>	
Küche	08,29 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	14,95 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	17,43 m <sup>2</sup>	
Bad	04,21 m <sup>2</sup>	
WC	01,48 m <sup>2</sup>	
Bastelraum	(17,00 m <sup>2</sup> )	
Terrasse		85,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil		04,38 m <sup>2</sup>
Lagerplatz		06,80 m <sup>2</sup>
Tiefgarage Einstellplatz		1 Stk
<b>Nettowoohnfläche:</b>	<b>95,98 m<sup>2</sup></b>	
	<b>(112,98 m<sup>2</sup>)</b>	

# Grundrissplan

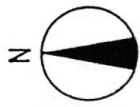
**Nebenfläche:**

96,18 m<sup>2</sup>

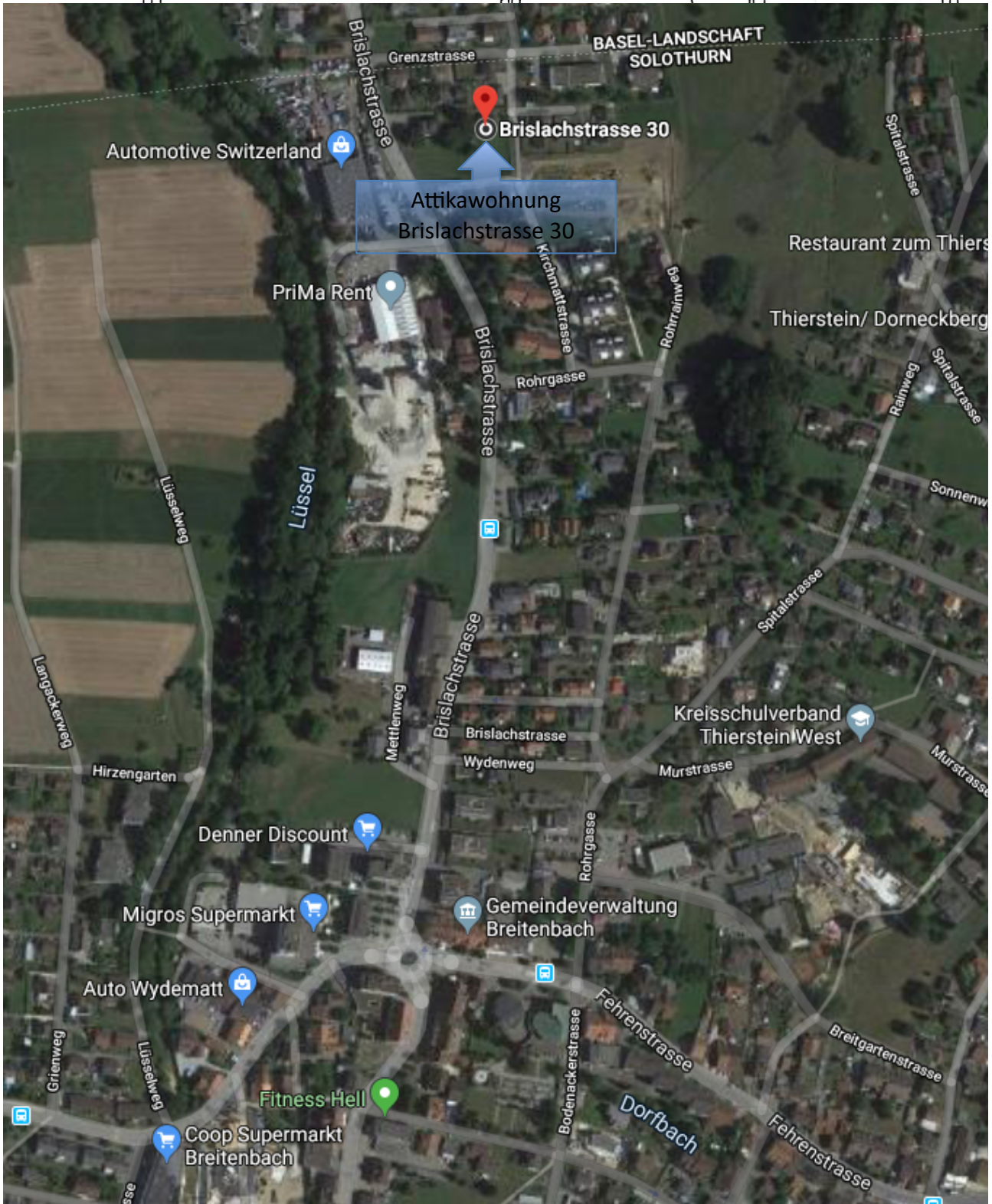
**Gesamtnutzfläche:**

192,16 m<sup>2</sup>  
(209,16 m<sup>2</sup>)

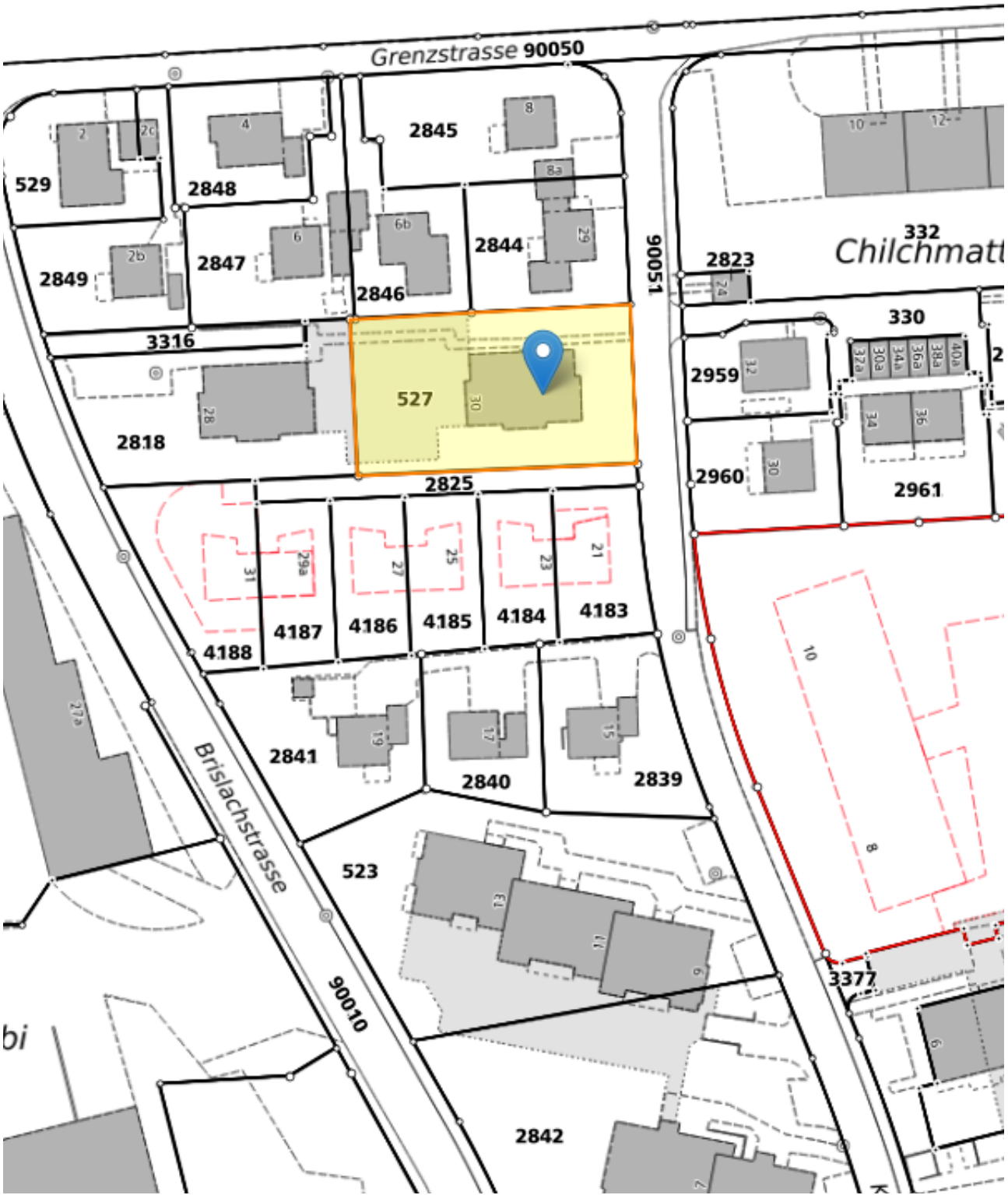
Alle Masse ohne Gewähr!



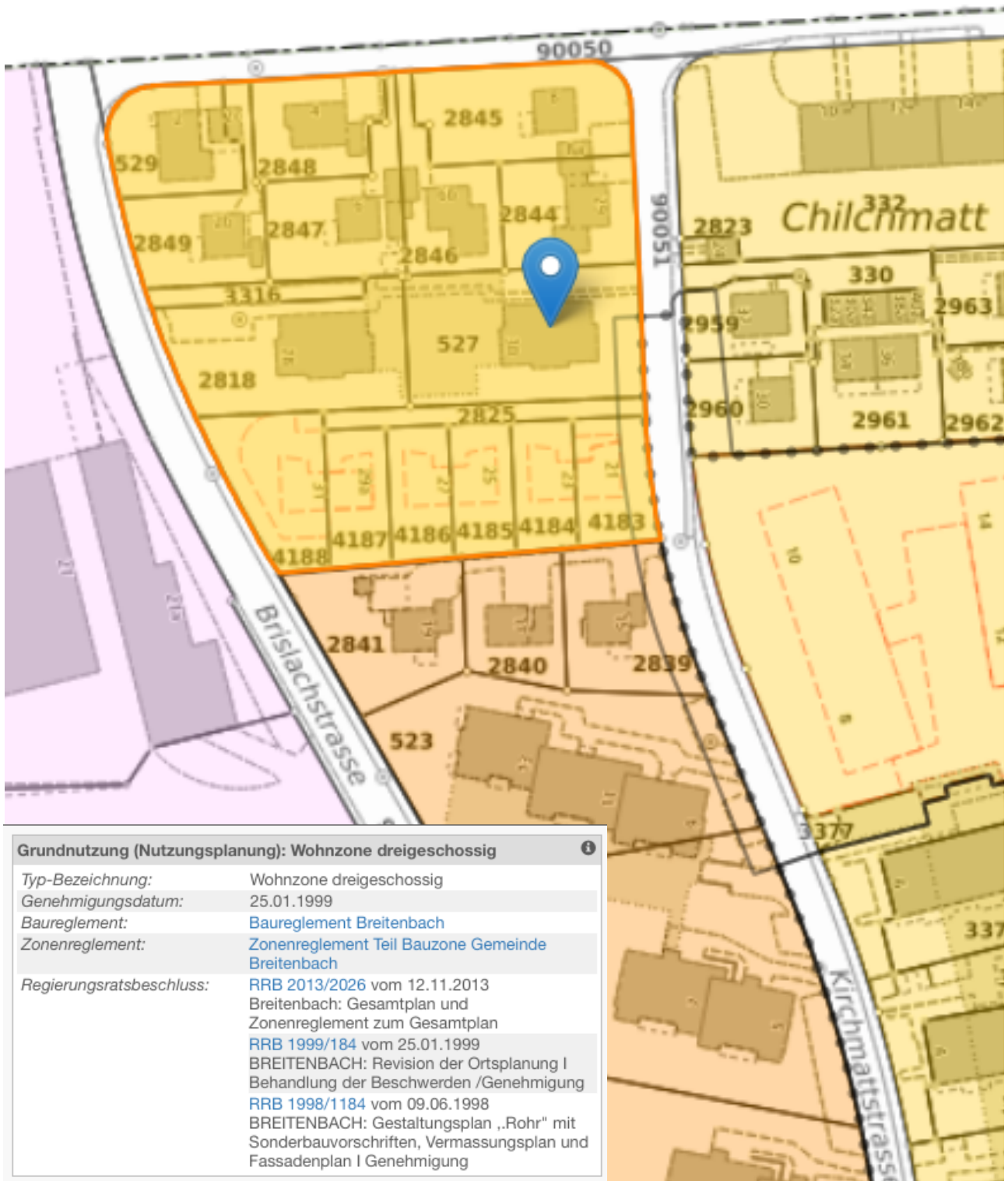
# Situationsplan



# Parzellenplan Zusammenfassung



# Zonenplan



**Verkaufspreis**  
CHF 525'000

**Anzahlung bei Vorvertrag**  
CHF 30'000

**Verfügbarkeit**  
Nach Absprache



**ANKLI IMMOBILIEN**  
ADLIGENSWIL