

EXPOSÉ

5 ½-Zimmer Dachwohnung
im Stockwerkeigentum
Zweiparteienhaus

Kaufpreis: 1'675'000 CHF

**DIE SEELE VON 1890.
DER WOHNKOMFORT
VON HEUTE.**



FALKENSTRASSE 23
STOCKWERKEIGENTUM



OBJEKTBSCHREIBUNG

Ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Moderne schafft in dieser aussergewöhnlichen Dachwohnung ein Wohnambiente, das zugleich Weite und Geborgenheit vermittelt. Das ursprünglich im Jahr 1890 erbaute Magazinhaus wurde 2006 mit grosser Sorgfalt und viel Liebe zum Detail umfassend totalsaniert. Heute verbindet es historischen Charme mit zeitgemäsem Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Auf rund 165 m² Wohnfläche entfaltet sich ein grosszügiges Raumgefühl, geprägt von lichtdurchflutetem Wohnbereich, hochwertigen Materialien und einer Architektur, die dem Gebäude seine unverwechselbare Identität bewahrt hat. Die grosszügigen Fensterflächen und das durchgehende Lichtband im Wohnbereich und der Loggia lassen die Räume den ganzen Tag über im natürlichen Licht erstrahlen und schaffen eine angenehme, offene Atmosphäre.

GRUNDRISS

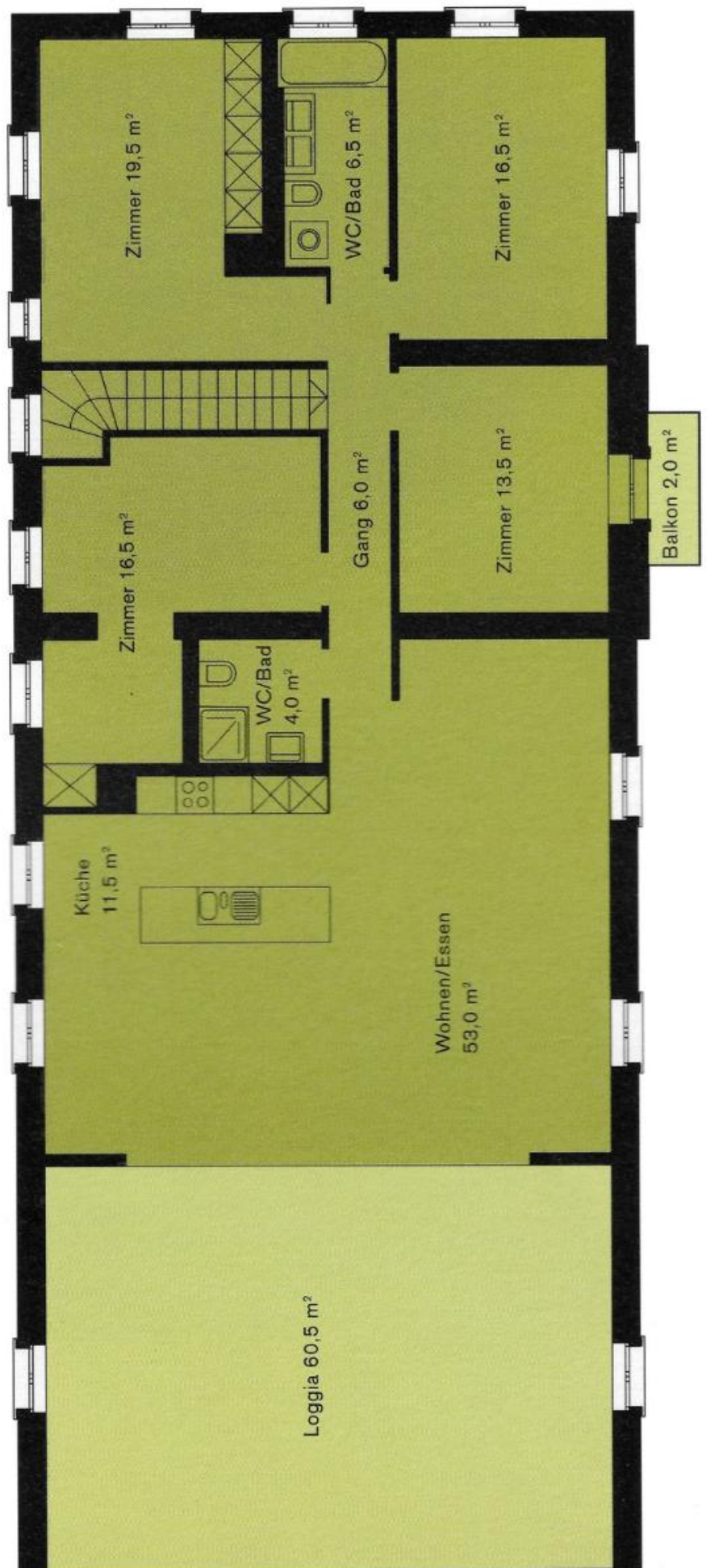
Magazingebäude Obergeschoss

5 ½-Zimmer Wohnung
Nettowoohnfläche 165.0 m²
Loggia 60.5 m²
Balkon 2.0 m²
Garten 102.5 m²
Aussenreduit 14.0 m²

Definition Nettowoohnfläche:
Exklusive Aussenwände,
inklusive Innenwände.

:100
N

H



AUSSTATTUNG

- Wohnfläche: 165 m²
- Zimmer: 5 ½ (Wohnzimmer/Küche, 4 Schlafzimmer)
- Badezimmer: ein Zimmer mit Badewanne und WC sowie ein Zimmer mit Dusche und WC
- Küche: Offene, voll ausgestattete Einbauküche
- Fenster: Eine Vielzahl an verschiedenen Fenstern sowie einem Lichtband im Dach über Wohnzimmer und Loggia
- Loggia: Grosszügig bedachter Balkon mit Platz für Sitzmöbel und Pflanzen auf 60 m²
- Fussboden: Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Heizung: Fussbodenheizung in allen Räumen
- Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Stauraum: Kellerabteil und grosser Bastelraum sowie Estrich vorhanden



HIGHLIGHT

Ein besonderes Highlight bildet die rund 60 m² grosse Loggia. Sie erweitert den Wohnraum auf einzigartige Weise und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Die Loggia wird schnell zum Lieblingsplatz der Wohnung.



AUSSENANSICHT



ZIMMER

16.5 m²



13.5 m² mit kleinem Balkon



19.5 m² mit Einbauschränken



16.5 m²

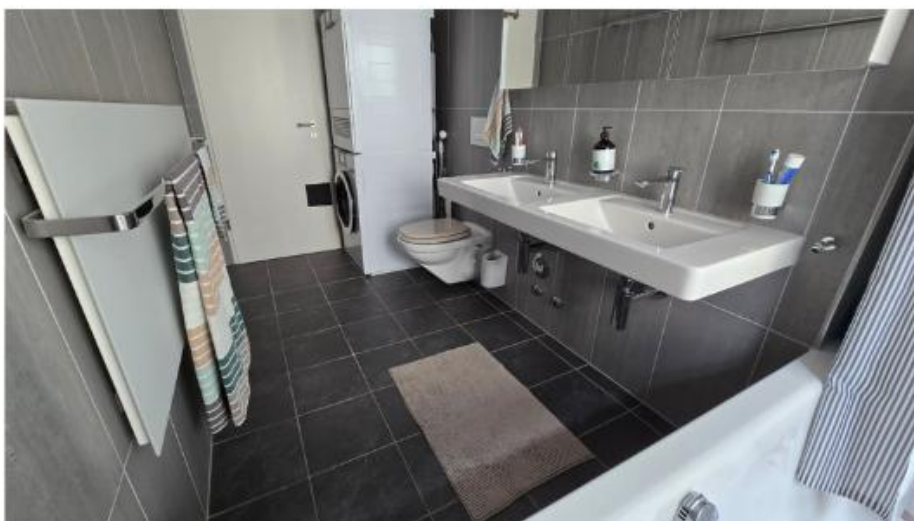


BADEZIMMER

Dusche/WC mit natürlichem Oberlicht



Badezimmer mit Waschturm



KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Gegenstand	Beschreibung
Konstruktion	Massivbauweise aus 1890 mit neuer Innendämmung Isoflo 8 cm
Dachkonstruktion	Steildach mit Wärmedämmung (Isofloc 16 cm), Dacheindeckung mit Flach- oder Muldenziegel, Oblichtband über Wohnzimmer und Loggia
Fenster	Holz mit Isolierverglasung, Hebeschiebetüren im Wohnzimmer zur Loggia
Sonnenschutz	Fensterläden in Holz, Ranson Beschattungslösung für Lichtband Wohnzimmer und Velux Beschattungs-Rollos in allen Dach-Kippfenstern
Heizung	Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Gas, die Verteilung über die Bodenheizung

Ausbau

Gegenstand	Beschreibung
Küche	Moderne Küchenkombination mit Kochinsel und Granitabdeckungen
Bodenbeläge	Eichenparkettriemen im Wohnbereich und Zimmern, keramische Platten in den Nasszellen und Jadisch Schiefer in Küche und im Eingangsbereich
Decken und Wandbeläge	Weissputz gestrichen, Abrieb gestrichen, Sichtbalken
Sanitäre Installationen	• Dusche, WC, Lavabo • Bad, WC, Doppellavabo • Waschmaschine/Tumber V-Zug 4000 im Bad
Elektro-Installationen	In allen Zimmern Radio-/TV- und Internetanschlüsse

LAGE

Das liebevoll renovierte Zweiparteienhaus befindet sich im ruhigen und begehrten Weinbergquartier von Rüti ZH. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft sorgt für ein hohes Mass an Privatsphäre und Wohnqualität. Gleichzeitig sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichbar: Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

ERSCHLIESSUNG

Der Bahnhof Rüti ist in vier Gehminuten erreichbar und bietet mit den S-Bahn-Linien im Viertelstundentakt ausgezeichnete Verbindungen in die gesamte Region. Zürich Hauptbahnhof ist in rund 30 Minuten erreichbar, Rapperswil in lediglich 6 Minuten und Uster in 15 Minuten.

Auch mit dem Auto überzeugt der Standort durch seine hervorragende Erschliessung. Die beiden Autobahnanschlüsse befinden sich rund fünf Fahrminuten entfernt und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Wirtschaftsregion Zürich sowie an die Ostschweiz.

WARUM WIR DIESE WOHNUNG GELIEBT HABEN

- Gefühl von Freiheit und Geborgenheit in luftig grossen Räumen
- Verbindung von historischem Altbau mit modernem Komfort
- Eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten durch grosszügige Raumgestaltung
- Entspannen auf der Loggia vom Frühling bis zum Herbst
- Kurzer Weg zum Bahnhof, zur Autobahn und zu Einkaufsmöglichkeiten
- Naherholungsgebiete zu Fuss in fünf Minuten erreichbar
- Angenehme Nachbarn

»Wer das Besondere sucht, findet hier ein Zuhause, das historische Architektur, moderne Wohnqualität, grosszügige Aussenflächen und eine ausgezeichnete Lage auf seltene Weise miteinander verbindet. Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Charakter, Raum und Lebensqualität legen.«

KONTAKT

Falkenstrasse 23
rene.desenarclens@gmail.com
+41 78 614 44 14

**Historische Substanz
Moderne Perfektion**



FALKENSTRASSE 23
STOCKWERKEIGENTUM