

Wangen

Im Oberdorf 4, 8602 Wangen bei Dübendorf

4.5-Zimmer Etagenwohnung
mit grossem Balkon an sonniger, zentrumsnaher Lage



Kontakt:

Barbara Hürlimann
043 399 34 20
b.huerlimann@ms-treuhand.ch

MS Treuhand AG

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Adresse	Im Oberdorf 4, 8602 Wangen bei Dübendorf	
Objekt	4.5-Zimmer Etagenwohnung mit grossem Balkon	
Etage	2. Obergeschoss (kein Lift)	
Etagen im Haus	3 (Erdgeschoss und 2 Obergeschosse)	
Lage	Attraktive Wohnlage nahe des Ortszentrums. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar. Hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl ÖV wie Individualverkehr.	
Raumprogramm	Entrée, Wohnbereich, Essbereich, offene Küche, 3 Zimmer, WC/Dusche und Badezimmer DG: geräumiger Estrichteil mit Fenster UG: Waschen/Trocknen, Kellerabteil, Sauna	
Fläche	Netto-Wohnfläche 101 m ²	
Baujahr	1984, gepflegt, teilweise renoviert (Küche, Anstriche)	
Erneuerungen	2002: Küche komplett erneuert 2014: Badezimmer und WC/Dusche 2020: Fenstersanierung, alle Fenster mit hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung	
Parkieren	1 Abstellplatz in Tiefgarage und 1 Aussenabstellplatz inkl.	
Steuerfuss	101 % ohne Kirchensteuer 112 % mit ref. Kirchen 109 % mit kath. Kirche	
Ausbaustandard	Böden:	Keramikbeläge in Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, WC/Dusche und Bad. Zimmer vorbereitet für neue Bodenbeläge
	Fenster:	3-Scheiben Isolierverglasung, Lamellenstoren (manuell)
	Küche:	Induktionskochfeld, Backofen und Steamer auf Bedienhöhe, Geschirrspüler, Kühlschrank
	Badezimmer:	Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, WC
	Dusche/WC:	Walk-in Dusche, Lavabo mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank, WC
	Heizung:	Gasheizung, Fussbodenheizungssystem in allen Räumen
	Besonderes:	Warmluft-Cheminée im Wohnbereich Sauna im Untergeschoss zur allgemeinen Benutzung durch die Hausbewohner
Dachgeschoss	grosses, ausbaubares Estrichabteil mit Fenstern (3-Scheiben Isolierverglasung)	
Aussen	gedeckter Südbalkon mit Sonnenstore (elektrisch) kleiner Balkon beim Essbereich	
Bezug	ab sofort	



Amtliche Vermessung

Im Oberdorf 4, CH-8602 Wangen b. Dübendorf



Massstab 1:750



n: [2691062.56,1251548.23]

SITUATION



WILLKOMMEN IN WANGEN-BRÜTTISELLEN



Wangen-Brüttisellen



Wangen-Brüttisellen attraktiv für Gewerbebetriebe und Firmen.

Zahlen & Fakten

Fläche:	7,9 km ²
Bevölkerung:	8 263 (31.12.24)
Altersklassen:	0 bis 19 21 %
	20 bis 39 26 %
	40 bis 64 37 %
	ab 65 16 %
Ausländeranteil	28.1 %

Öffentlicher Verkehr

Der ÖV ist auf die S-Bahnhöfe Dietlikon und Dübendorf ausgerichtet, die mit Buslinien bedient werden.

Wirtschaft

Rund 550 Betriebe bieten 5400 Arbeitsplätze. Struktur:

- Kleinbetriebe (bis 50 MA): 532
- Mittlere Betriebe (bis 250 MA): 12
- Grossbetriebe (über 250 MA): 2

Freizeit

Sport- und Freizeitanlagen: Hallen- und Freibad Aqua-Life in Dietlikon, Freizeitanlage Büel (für Familien), Freizyti (für Kinder und Jugendliche), Fussball Lindenbuck, Skaterplatz, Sportanlage Dürrbach (Leichtathletik, Fussball) und Halsrüti (Tennis, Fussball).

Kurzporträt

Wangen bei Dübendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Die nordöstlich von Dübendorf liegende Gemeinde ist das Zuhause von rund 8 000 Einwohnern. Wangen-Brüttisellen ist nicht nur ein beliebter Wohn-, sondern auch ein ausgezeichnete Wirtschaftsstandort. Durch die gute Lage und die optimale Anbindung ans nationale Strassennetz ist

Schulen

- Kindergarten: 187 Schüler
- Primarschule: 540 Schüler
- Oberstufe: 228 Schüler
- Mittelschule: 87 Schüler
- Berufsschule: 260 Schüler

Gesundheit

Anzahl Ärzte/-innen:	10
Anzahl Zahnärzte/-innen:	1
Apotheken	1

Nationale Distanzen

Mittlere Fahrzeit in Min.		
Wallisellen (Glatt)	7	21
Dübendorf	6	13
Uster	9	26
Zürich Flughafen	15	42
Zürich City	14	26
Winterthur	17	45
St. Gallen	45	86
Basel	60	103
Bern	85	104