Schübelbach

# Investment/Kapitalanlage Wohnungspaket mit 8 Wohnungen & 35 Garagen - Rendite rd. 3.32 %

***??????? ????????: CH252468325***

**???? ??????: 5.650.000 CHF • ?????????: ca. 659,6 m²**

**??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | CH252468325 |
| ????????? | ca. 659,6 m² |
| ???? ?????????? | 1973 |
| ????? ?????????? | 35 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 5.650.000 CHF |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????, ????????????? ??????? |

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

# ?? ???????

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

# ?? ???????

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

# ?? ???????

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

# ?? ???????

??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

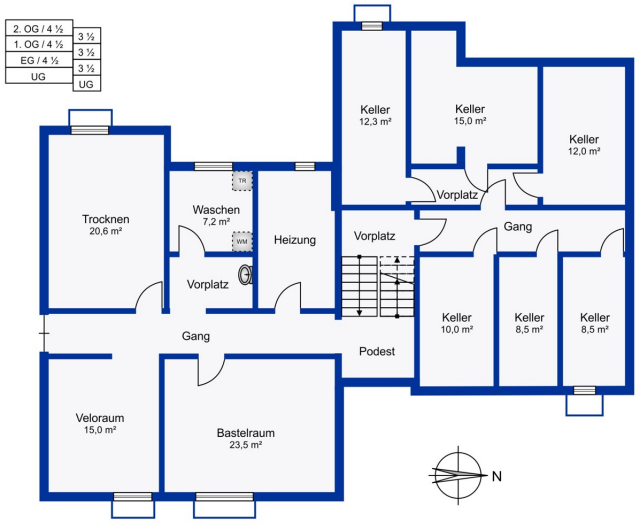
# ?? ???????

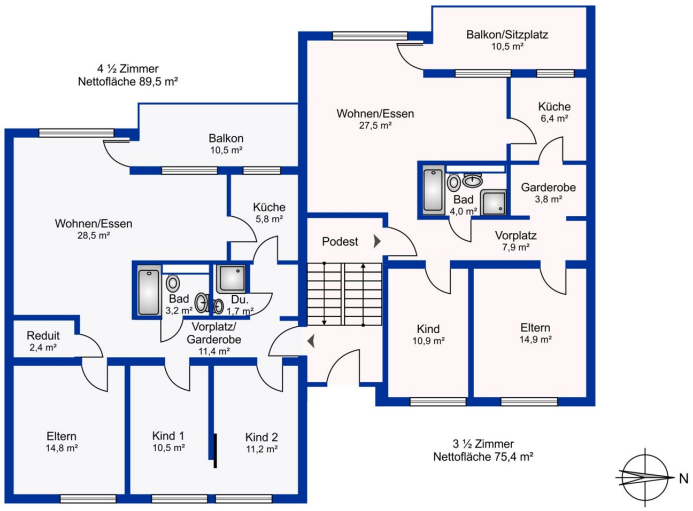
??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

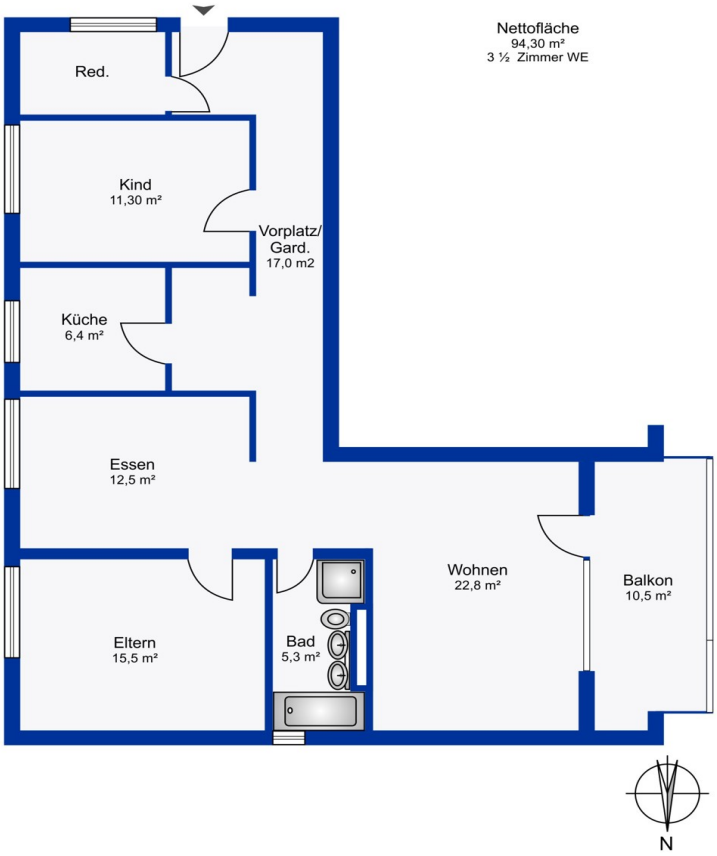
# ?? ???????

## ??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach

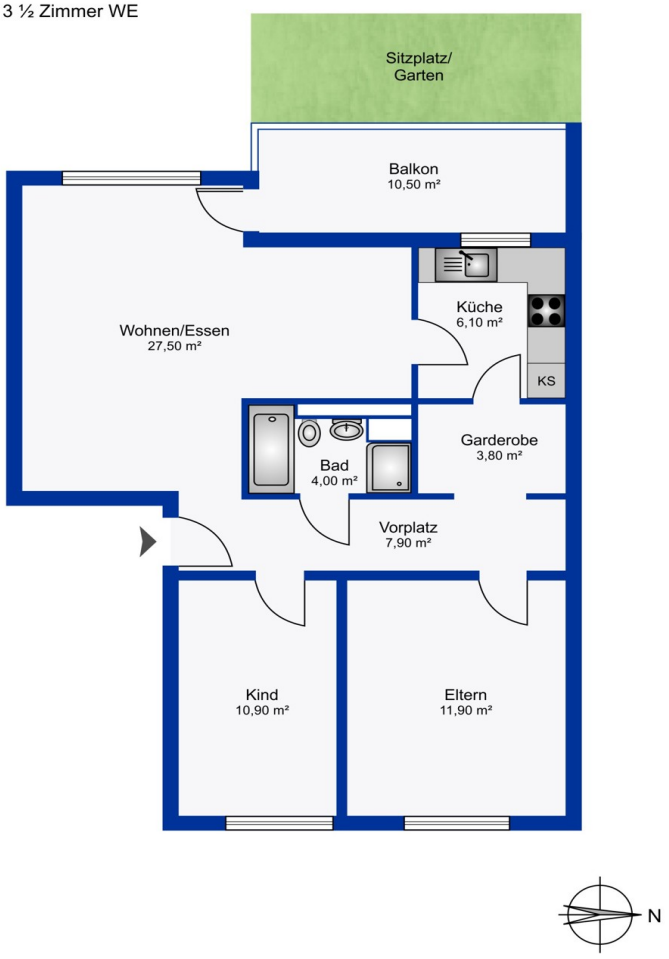
# ??????

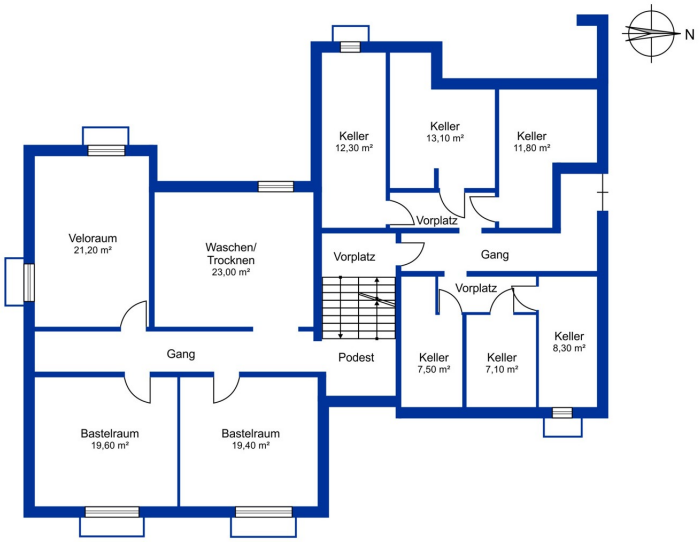


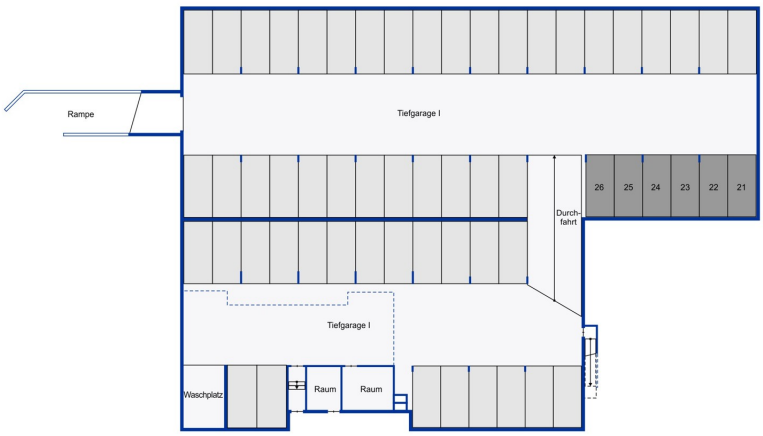




Nettofläche
94,30 m²
3 ½ Zimmer WE
Red.
Kind
11,30 m²
Vorplatz/
Gard.
17,0 m2
Küche
6,4 m²
Essen
12,5 m²
Eltern
15,5 m²
Bad
5,3 m²
Wohnen
22,8 m²
Balkon
10,5 m²
N

Nettowohnfläche 75.4 m²
3 ½ Zimmer WE

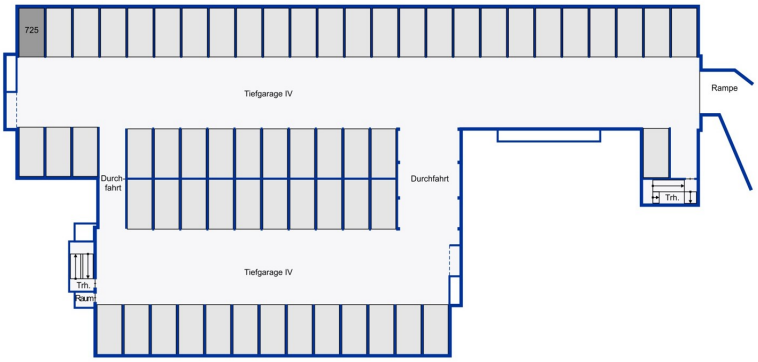


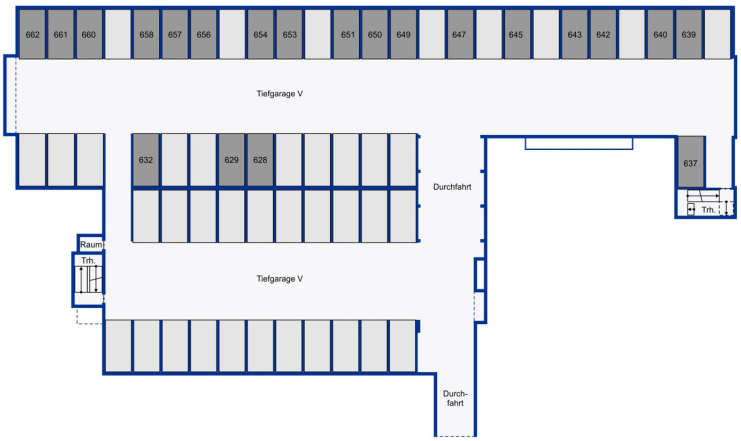




Rampe
Tiefgarage I
26
25
24
23
22
21
Durch-
fahrt
Tiefgarage I
Waschplatz
Raum
Raum

Durchfahrt
30
28
27
Tiefgarage II
Durchfahrt
9
Tiefgarage II
Durchfahrt
Rampe
Waschplatz
Mieterkeller
Raum

Raum
Traforaum/
Keller
Raum
Tiefgarage III
Rampe
2
1


725
Tiefgarage IV
Rampe
Durch-
fahrt
Durchfahrt
Trh.
Tiefgarage IV
Trh.
Raum


662
661
660
658
657
656
654
653
651
650
649
647
645
643
642
640
639
Tiefgarage V
632
629
628
637
Durchfahrt
Trh.
Raum
Trh.
Tiefgarage V
Durch-
fahrt

Haus
Nr 02
Haus
Nr 01
Haus
Nr 03
Spielplatz
Haus
Nr 09
Haus
Nr 08
Haus
Nr 05
Haus
Nr 04
Haus
Nr 07
Haus
Nr 10
Haus
Nr 06
Kehrplatz
Haus
Nr 11
Haus
Nr 12
Haus
Nr 13
Spielplatz
Kantonsstrassen
Haus
Nr 17
Garage
Haus
Nr 16
Haus
Nr 15
Gramattstrasse

Stellplatz
Garage
Stellplatz
Garage
Haus
Nr 6

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach**

# ??? ????? ????????

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

Gramatt 10
1 x 3 1/2 Zimmer WE 16'800 16'800 21'000 21'000

Gramatt 15
1 x 3 1/1 Zimmer WE 17'760 17'760 20'400 20'200

35 x Garagen 53'808 52'248 53'808 52'248

Invest gesamt188'868 187'308 211'668210'108

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-Siebnen-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 Sicht-bereich 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, Wärmschutz-Isolierglas mit einem K-Wert: 1.1 W/m2k
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, Chromstahlspültrog, Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank

SCHREINERARBEITEN

•Wohnungsabschlusstüre (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 EU N DD 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

**??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: CH252468325 - 8862 Schübelbach**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Kathrin Wolter-Worschech

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com