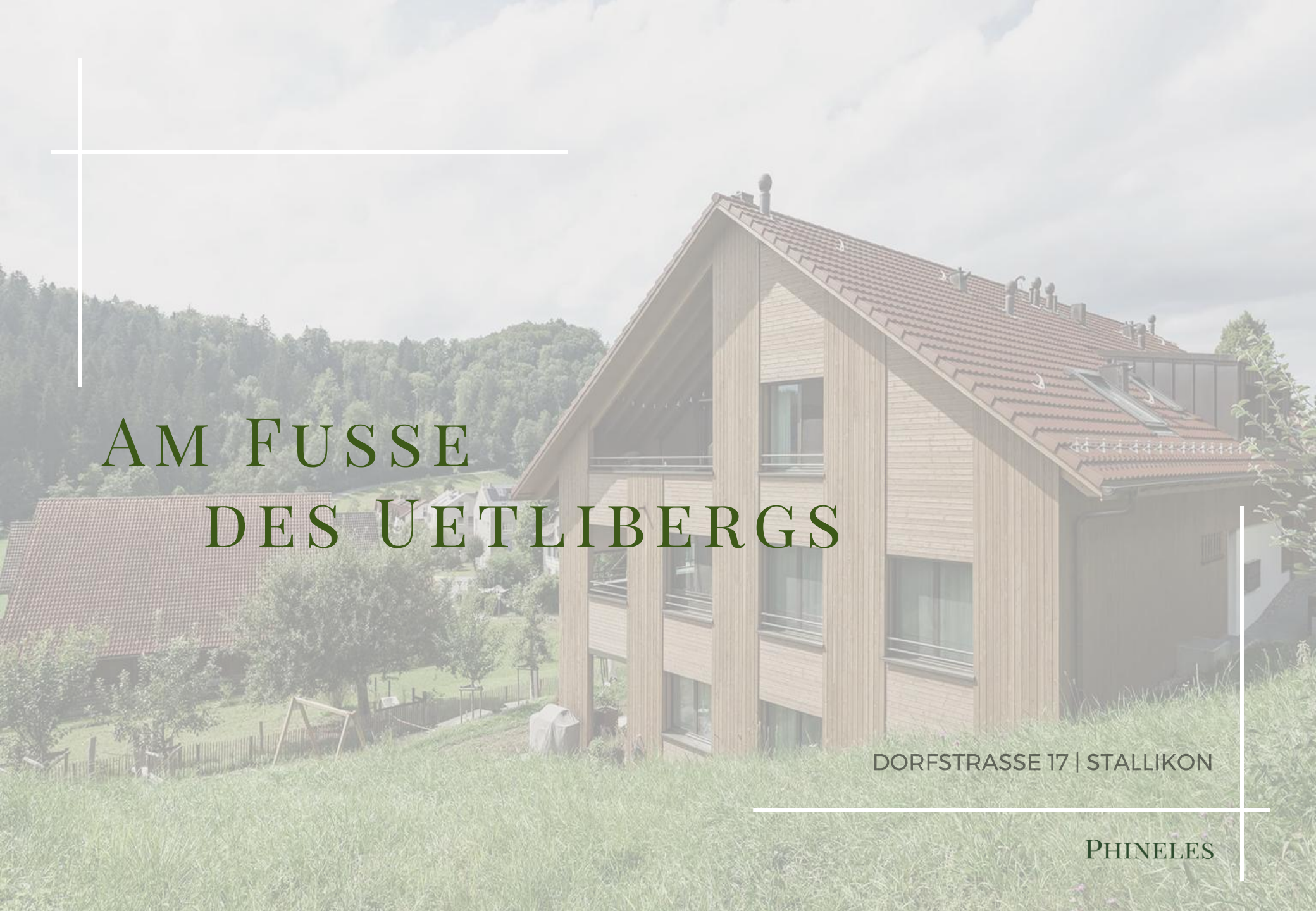




AM FUSSE DES UETLIBERGS

DORFSTRASSE 17 | STALLIKON

PHINELES

WILLKOMMEN ZUHAUSE

«MEHR ALS NUR WOHNEN:
DAS OBJEKT „AM FUSSE DES
UETLIBERGS“ IN STALLIKON
VEREINT RUHE, NATUR UND
MODERNEN WOHNKOMFORT
ZU EINEM BESONDEREN
WOHN- UND LEBENSRAUM»

EXPOSÉ

ÜBERSICHT | DATEN 05

STALLIKON 07

ÜBERBAUUNG 09

AUSSTATTUNG 11

13 GRUNDRISS

15 MATERIALIEN

19 KAUFPROZESS

21 KONTAKT



ÜBERSICHT | DATEN

OBJEKT		4.5 Zimmer Eigentumswohnung im DG 103.4 m² Wohnfläche (BNF)	LOXSONE-SYSTEM	Das integrierte Loxone Smart Home System sorgt für maximalen Wohnkomfort, indem Beleuchtung, Beschattung, Raumklima, Lüftung und Musik intelligent vernetzt und bequem per Touch-Taste oder App gesteuert werden. Dank automatisierter Abläufe – von temperaturabhängiger Beschattung bis zu individuellen Lichtstimmungen – übernimmt das System jährlich tausende Handgriffe und macht den Alltag spürbar komfortabler und effizienter.
AUSSENFLÄCHE		Loggia mit 12 m² Aussenfläche		
NEBENRAUM		Disponible im UG (~13 m²) mit Stromanschluss		
PARKIEREN		2 Autoabstellplätze in Einstellhalle mit Ladestation		
ADRESSE		Dorfstrasse 17 8143 Stallikon Kat. Nr. 2362	WÄRMEERZEUGUNG	Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt effizient und nachhaltig über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit individueller Verbrauchsmessung und komfortabler Steuerung pro Raum via Loxone. Im Sommer sorgt natürliches Free Cooling für angenehme Temperaturen, indem die Kühle des Erdreichs umweltfreundlich genutzt wird.
LIEGENSCHAFT		2 MFH mit je 6 Eigentumswohnungen und gemeinsamer Umgebung mit Spielplatz und Sitzplatz, sowie Einstellhalle		
GEMEINDE		Einwohnerzahl ca. 3'900 Steuerfuss 103% (ohne Kirchensteuer)		
BESONDERES		Dachwohnung der besonderen Art mit luxuriösem Ausbau und einmaligen Charme		
RAUMPROGRAMM		Drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, Reduit mit Waschmaschine, offener Wohn- und Essbereich mit Küche, Entrée mit Einbauschränken, Galerie und Loggia	EINSTELLHALLE	Die Wohnung ist über einen direkten Zugang aus der Autoeinstellhalle im Untergeschoss verbunden. Ebenfalls befindet sich im Untergeschoss ein grosser Veloabstellraum sowie Platz für Kinderwagen.
BEZUG		nach Vereinbarung (frühstens Mai 2026)		
VERKAUFSPREIS		CHF 1'470'000.- (inkl. 2 Parkplätzen)		



STALLIKON



- Zentrale Lage an der Dorfstrasse
- Bushaltestelle in 250 m – alle 30 Min. Busverbindung nach Zürich
- KITA, Kindergarten und Primarschulen & Bäckerei in Gehdistanz
- 5 km zum Autobahnanschluss Wettswil (A4 in ca. 7 Min.)
- 20 Min. nach Zürich, 40 Min. nach Luzern
- Natur & Freizeit direkt vor der Tür
- Ganzjähriges Naherholungsgebiet

NATÜRLICH NAH AN ZÜRICH

Die Gemeinde Stallikon liegt im Kanton Zürich und gehört zur beliebten Wohnregion südlich der Stadt Zürich. Sie zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage, die hohe Lebensqualität und den dörflichen Charakter aus, der gleichzeitig eine schnelle Erreichbarkeit der urbanen Zentren ermöglicht.

Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft und geprägt von Wiesen, Wäldern und Weitblick verbindet Stallikon das Beste aus zwei Welten: entspanntes Wohnen im Grünen und die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Stadt Zürich. Am Fusse des Uetliberg geniessen Sie Ruhe, Raum und Natur – ohne auf eine hervorragende Anbindung zu verzichten. Trotz seiner idyllischen Lage ist Stallikon hervorragend erschlossen: Die Stadt Zürich sowie wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar, während zahlreiche Spazier- und Wanderwege direkt vor der Haustür beginnen. Familien profitieren von einem ruhigen, sicheren Umfeld, einer guten Infrastruktur und einem aktiven Gemeindeleben.

So vereint Stallikon auf besondere Weise ländliche Gelassenheit mit der Dynamik und den Möglichkeiten einer der attraktivsten Wirtschaftsregionen der Schweiz.



ÜBERBAUUNG

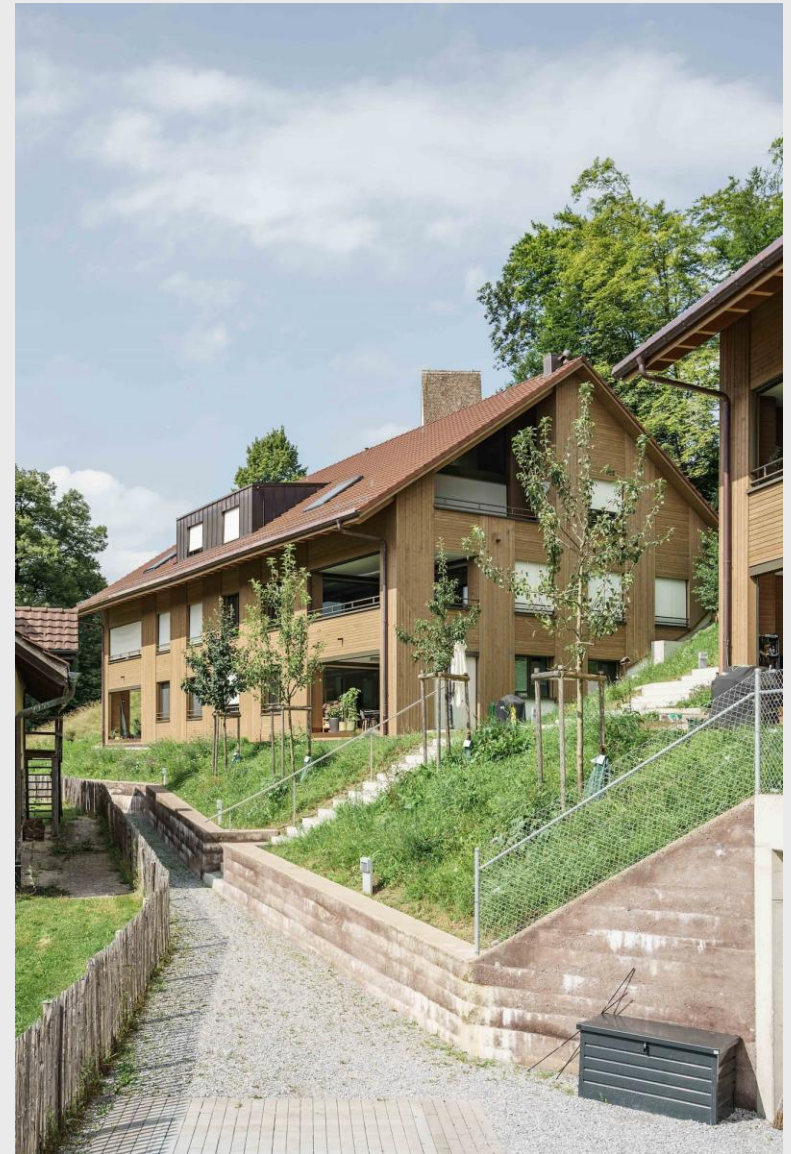
WOHNEN AM WALDRAND VON STALLIKON

Am ruhigen Waldrand von Stallikon wurde 2021 eine stilvolle Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern realisiert. Die Architektur nimmt Bezug auf die charakteristischen Bauernhäuser der Umgebung und interpretiert deren Formen und Materialien auf moderne Weise. Dunkle Holzfassaden, klare Linien und die harmonische Einbettung in die Hanglage schaffen ein stimmiges Gesamtbild mit viel Ausstrahlung.

Hier wohnen Sie mitten im Grünen – direkt am Fusse des Uetliberg und eingebettet ins idyllische Reppischtal. Die Lage am Waldrand ist ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder kleine Abenteuer direkt vor der Haustüre. Kinder finden hier Raum zum freien Spielen und Entdecken.

Auch innerhalb der Überbauung wurde an das Miteinander gedacht: Für die kleinsten Bewohner gibt es einen abgetrennten Gemeinschaftsspielbereich mit Sitzplatz – ein unkomplizierter Treffpunkt für Begegnungen, Gespräche und nachbarschaftlichen Austausch.

Die nun zum Verkauf stehende Wohnung bietet die Gelegenheit, Teil dieses hochwertigen und naturnahen Wohnensembles zu werden – modern, entspannt und mit viel Lebensqualität.





AUSSTATTUNG

SCHREINERARBEITEN

Hochwertige Schreinerarbeiten prägen das stilvolle Interieur dieser Wohnung. Besonders hervorzuheben ist die massgefertigte Bibliothek aus weiss beschichtetem Fichtenholz, die grosszügigen Stauraum bietet und zugleich eine charmante integrierte Sitznische mit komfortablem Sitzpolster schafft – ein gemütlicher Ort zum Lesen und Verweilen.

Ein lauschiges Galeriepodest oberhalb der Küche eröffnet einen zusätzlichen Rückzugsort und verleiht dem Raum eine besondere Grosszügigkeit. Der hochwertig integrierte Treppenaufgang mit eleganter Büchernische und massgefertigtem Regal unterstreicht die durchdachte Gestaltung sowie die hohe handwerkliche Qualität.

Stilvolles Wandtäfer im Entrée sowie im Elternschlafzimmer, ausgeführt in einem satten Grünton, setzt warme Akzente und verleiht diesem Bijou eine unverwechselbare, wohnliche Atmosphäre.

KÜCHE

Die Rolf-Schubiger-Küche vereint Stil und Herzstück-Charme. Gestemmte Fronten, goldene Armatur und mattierte Griffe in Gold verleihen Eleganz, die Keramik-Arbeitsfläche in Bianco mit glasiertem Rückwanddesign strahlt zeitlose Klarheit aus.

Alle Geräte – vom Induktionskochfeld über zwei Backöfen bis hin zu Kühlschrank und Geschirrspüler – stammen von Electrolux und machen jedes Kocherlebnis zum Genuss. Die integrierte Bar-Ecke bietet Platz für zwei Hochstühle, perfekt, um beim Kochen zuzusehen, zu plaudern oder einfach den Moment zu geniessen. Warmes Oberbau- und Spotlicht setzt alles stilvoll in Szene – ein Ort, an dem Kochen und Leben zusammenkommen.

BADEZIMMER

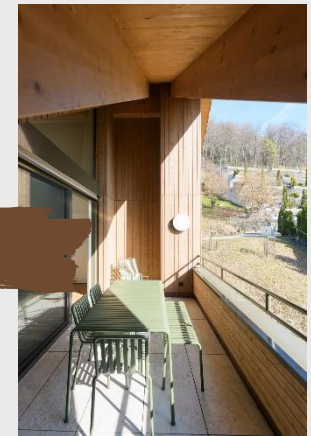
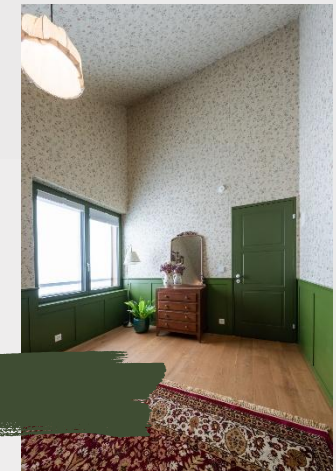
Badezimmer 1: Warmes Rosé, moderne Akzente und hochwertige Duschtrennwand treffen auf einen Aufsatzwaschtisch auf robustem Holz-Unterbau. Terrazzoplatten sind perfekt auf Wandfarbe und Armaturen abgestimmt – zeitlos stylisch und gemütlich zugleich.

Badezimmer 2: Klassische Eleganz mit begehrter Dusche, gold-mattierten Armaturen und detailverliebten Garnituren. Winckelmans-Keramikplatten verleihen dem Raum einen edlen, zeitlosen Look – ein Bad, das Stil und Komfort perfekt vereint.

S. 04

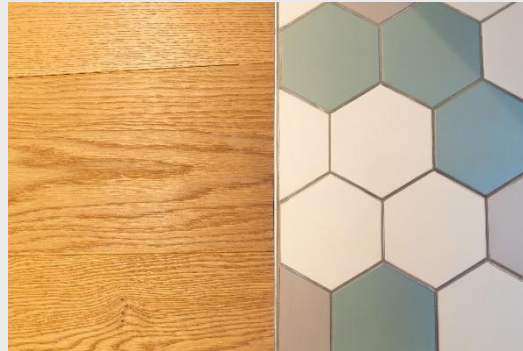


GRUNDRISS



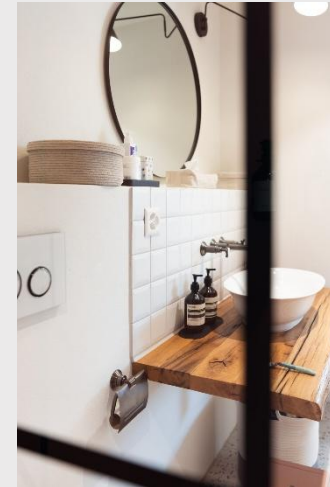


MATERIALIEN





IMPRESSIONEN





KAUFPROZESS

INTERESSE

Bei Interesse vereinbare ich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Dabei haben Sie die Gelegenheit, offene Fragen zu klären und einen ersten Eindruck der Immobilie zu gewinnen.

FINANZIERUNG

Gerne unterstütze ich Sie bei der Suche nach der passenden Finanzierung – sei es durch eine individuelle Beratung oder durch Empfehlung von erfahrenen Finanzierungspartnern. So können Sie sicherstellen, dass Ihr neues Zuhause optimal zu Ihren persönlichen Möglichkeiten passt.

RESERVATION

Sie möchten die Immobilie erwerben und verfügen bereits über einen Finanzierungsnachweis? In einem nächsten Schritt erhalten Sie die Reservationsvereinbarung zur Unterzeichnung. Nach Eingang der Reservationsgebühr von CHF 50'000.- sind Sie Ihrem neuen Zuhause einen Schritt näher.

KAUFVERTRAG

Den vom zuständigen Notariat erstellten Kaufvertrag besprechen wir nach Erhalt ausführlich mit Ihnen. Für Fragen stehe ich Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Nach beiderseitiger Zustimmung wird der Beurkundungstermin innerhalb von 30 Tagen organisiert.

BEURKUNDUNG

EIGENTUMS-

ÜBERTRAGUNG

Zur Beurkundung begleite ich Sie gemeinsam mit der Verkäuferseite. Dabei wird die Restkaufpreiszahlung fällig (Kaufpreis abzüglich der bereits geleisteten Reservationsgebühr). Im Anschluss an die Eigentumsübertragung erfolgt unmittelbar die Schlüsselübergabe in Ihrem neuen Zuhause.



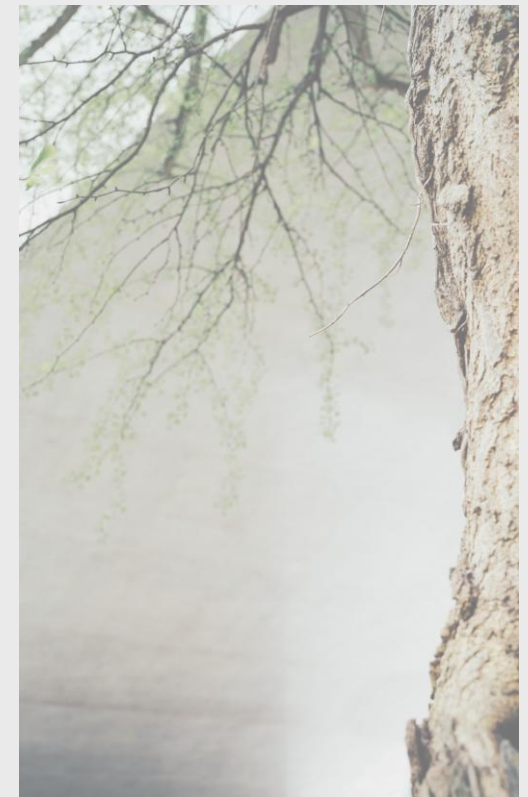
KONTAKT

VERMARKTUNG UND VERKAUF

Ich freue mich Ihnen die Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Rahel Hartmann
+41 76 202 07 77
www.Phineles.ch
info@phineles.ch

Phineles Immobilien GmbH
Grüngasse 19 | 8004 Zürich





DISCLAIMER



Die in der Verkaufsdokumentation (mit Anlagen) enthaltenen Angaben, Grundrisse, Beschreibungen und Visualisierungen dienen der allgemeinen Information. Aus diesen, ebenso wie aus allen andersartigen Informationen, können keine rechtlichen Ansprüche gegen Phineles Immobilien GmbH abgeleitet werden. Die Wohnung wird wie besichtigt verkauft, es erfolgen keine weiteren Ausbesserungsarbeiten.

Fotoaufnahmen Aussen:
einsarchitekten AG
<https://www.einsarchitekten.ch>

Fotoaufnahmen Innen:
Dave Brunner
<https://www.davebrunner.ch>

©Phineles Immobilien GmbH.