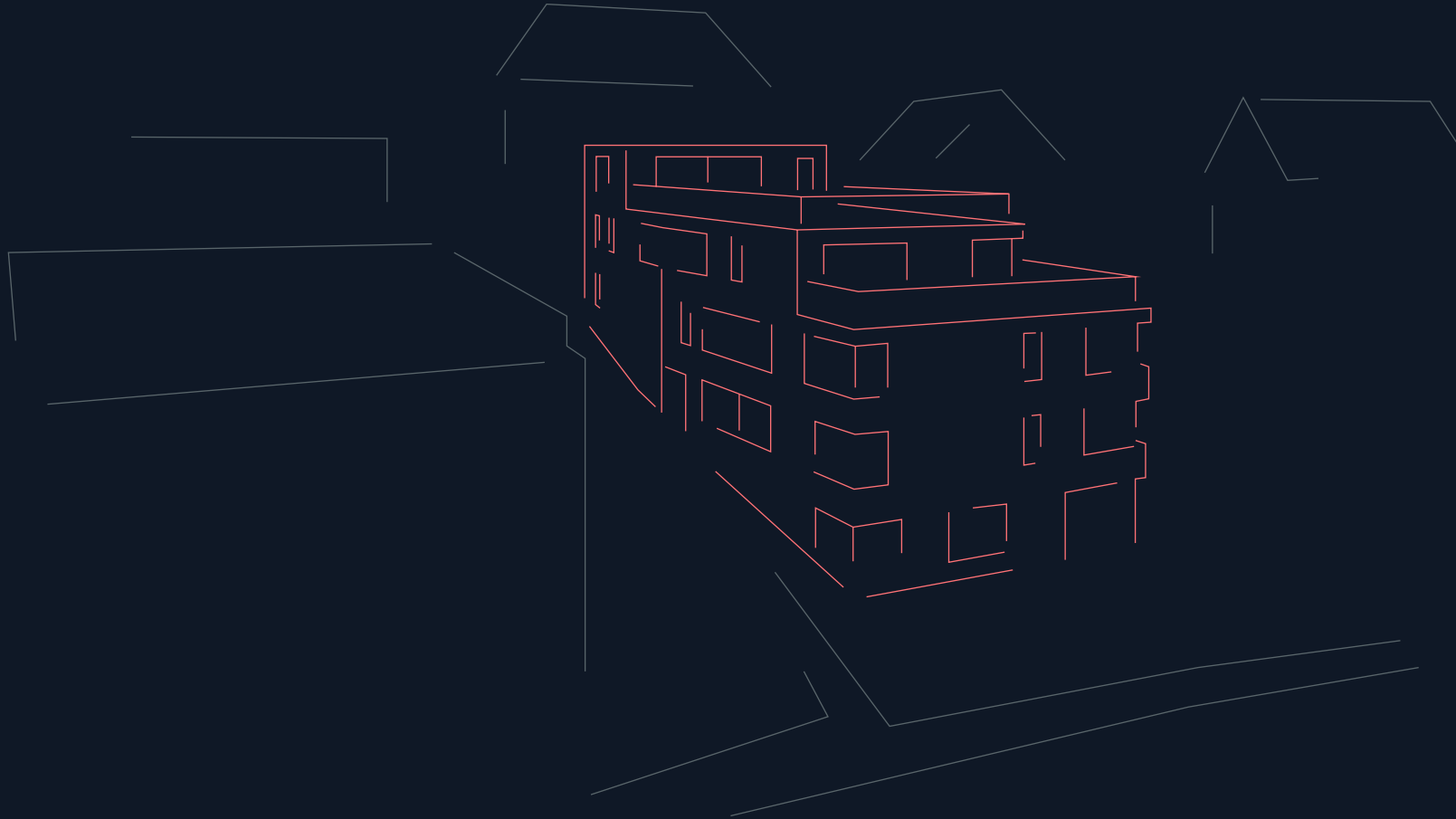


For Rea(

TRIPLEX-WOHNUNG
IN ZÜRICH)

EXKLUSIV
KURATIERTES
OBJEKT



INHALT

Informationen(
→ Das Quartier	4
→ Mikrolage & Points of Interest	6
→ Management Summary	8
→ Aussergewöhnliche Highlights	9
)	
Impressionen(
→ Aussenansichten	10
→ Innenansichten	12
)	
Daten & Preise(
→ Flächen & Grundrisse	22
→ Grundbuch- und Gebäudeversicherungsdaten	28
→ Betriebskosten	28
→ Erneuerungsfonds	29
→ Steuerliche Angaben	29
→ Verkaufspreise	29
→ Kontakt	30
)	

URBAN LIVING IM ZÜRCHER KREIS 8

Diese 4.5-Zi-Eigentumswohnung auf 3 Etagen befindet sich am Ende einer ruhigen begrünten Strasse des Quartiers Weinegg. Innert Kürze erreichen Sie das Zürcher Opernhaus, den Botanischen Garten sowie das Strandbad Tiefenbrunnen.

Durch die exponierte Hanglage profitieren Sie von einer optimalen Besonnung. Die grosszügige Dachterrasse mit herrlicher Weitsicht lädt Sie ganztags zum Verweilen und Träumen ein. Der hochwertige Innenausbau mit äusserst attraktiver Raumaufteilung bildet, gerade für Familien, eine perfekte Symbiose im Alltag.

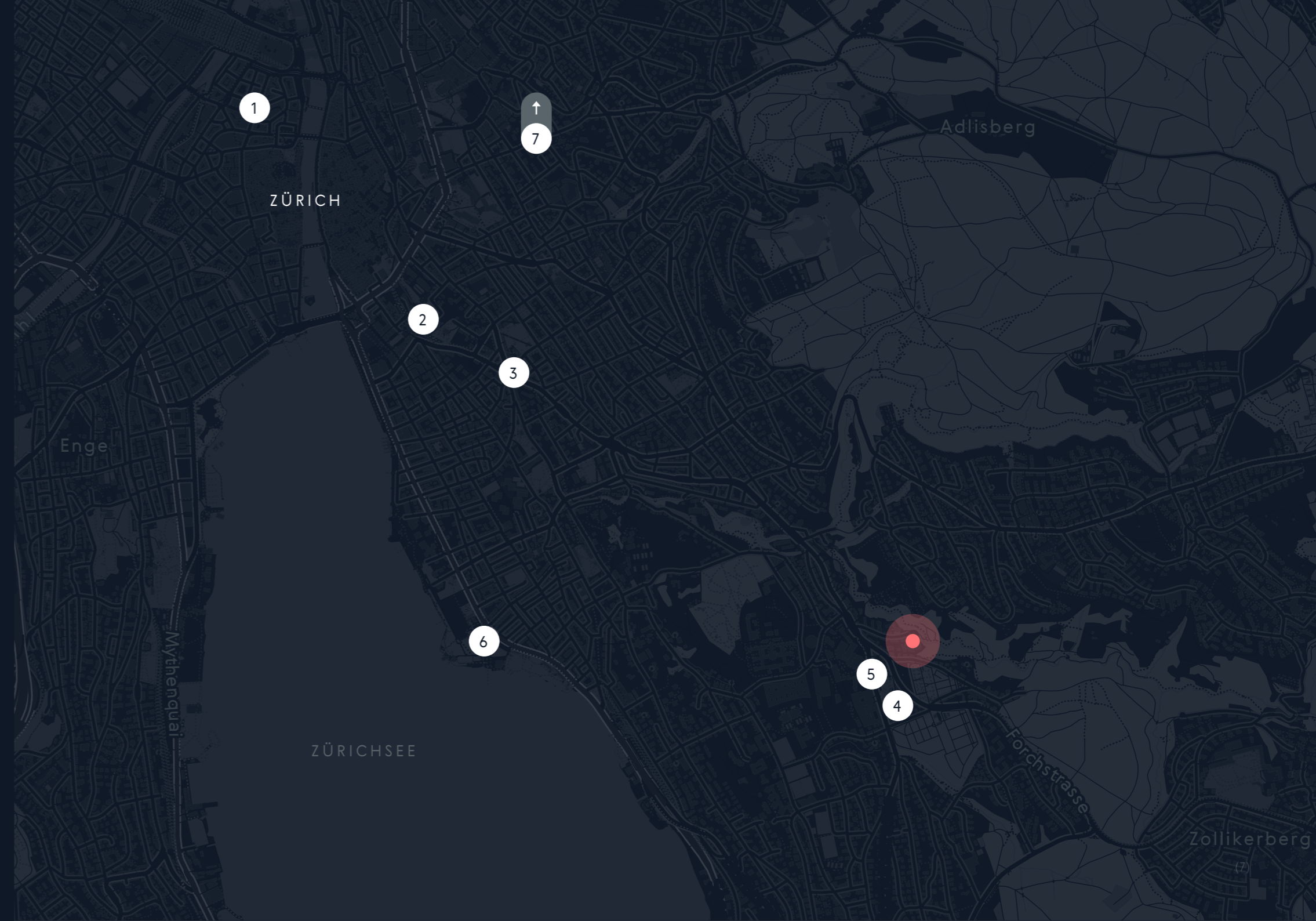
Balgriststrasse 90, 8008 Zürich



MIKROLAGE & POINTS OF INTEREST

● Balgriststrasse 90, 8008 Zürich

- 1 Zürich Stadt Zentrum / Hauptbahnhof
- 2 Bahnhof Stadelhofen
- 3 Kreuzplatz
- 4 Hirslanzen Klinik
- 5 Universitätsklinik Balgrist
- 6 Zürichhorn
- 7 Zürich Flughafen



MANAGEMENT SUMMARY

Objektart	Triplex-Wohnung E-02
Adresse	Balgriststrasse 90, 8008 Zürich
Baujahr	2014
Unterhalt & Renovation	laufend
Zimmeranzahl	4.5
Ebenen	2+3+4 (1.OG – 3.OG)
Wohnzone	W3
Kataster Nr.	RI5448
Parzellenfläche	2'711m ²
GBBI STWE	4010
GBBI Stammparzelle	308
Wertquote STWE	90/1'000-tel
Wohnfläche ohne Innenwände	183.4m ²
Begehbare Terrassenfläche	75.4m ²
Keller-/Bastelraum	17.2m ²
3 × Einstellplätze in der Tiefgarage	Nrn. 3+4+13
Kaufpreis	auf Anfrage-

Aussergewöhnliche Highlights(

- Ruhiges Wohnen im Grünen an bevorzugter Hanglage aber dennoch zentrumsnah
- Hochwertige Architektur mit Gebäudehülle aus Sichtbeton und begrünter sowie begehbare Dachterrasse
- Gehobener Innenausbau sowie wohnungseigener Lift mit direktem Zugang in sämtliche Etagen
- Grosszügige Dachterrasse mit herrlicher Weitsicht
- Bulthaup-Küche mit Kochinsel, Induktionskochfeld aus Glaskeramik, Backofen und Steamer (Marke Siemens)
- Decken und Wände aus Weissputz, grosse moderne Fensterfronten, vereinzelt Eckfenster sowie Oblichter im Réduit der Ebene 4
- Hochwertiger Nussbauparkett geölt in der gesamten Wohnung mit Fussbodenheizung zur Regulierung um Raumthermostate
- Nasszellen mit edlen Feinsteinzeugplatten ausgekleidet, oberer Bereich der Wände sowie Decken aus Weissputz
- Bequemes Waschen und Trocknen in der Wohnung sowie Möglichkeit der Installation eines zusätzlichen Waschturms in der gemeinschaftlichen Waschküche
- Zertifizierte Komfortlüftung im MINERGIE-Standard
- Alternative Energieversorgung mittels Erdsonden durch heimischen Dienstleister Energie 360 Grad AG
- Drei grosszügige Einstellplätze in der Tiefgarage)

AUSSENANSICHTEN



ENTRÉE & KORRIDOR



Impressionen

KÜCHE



WOHNEN & ESSEN





ZIMMER 1



ZIMMER 2



ZIMMER 3



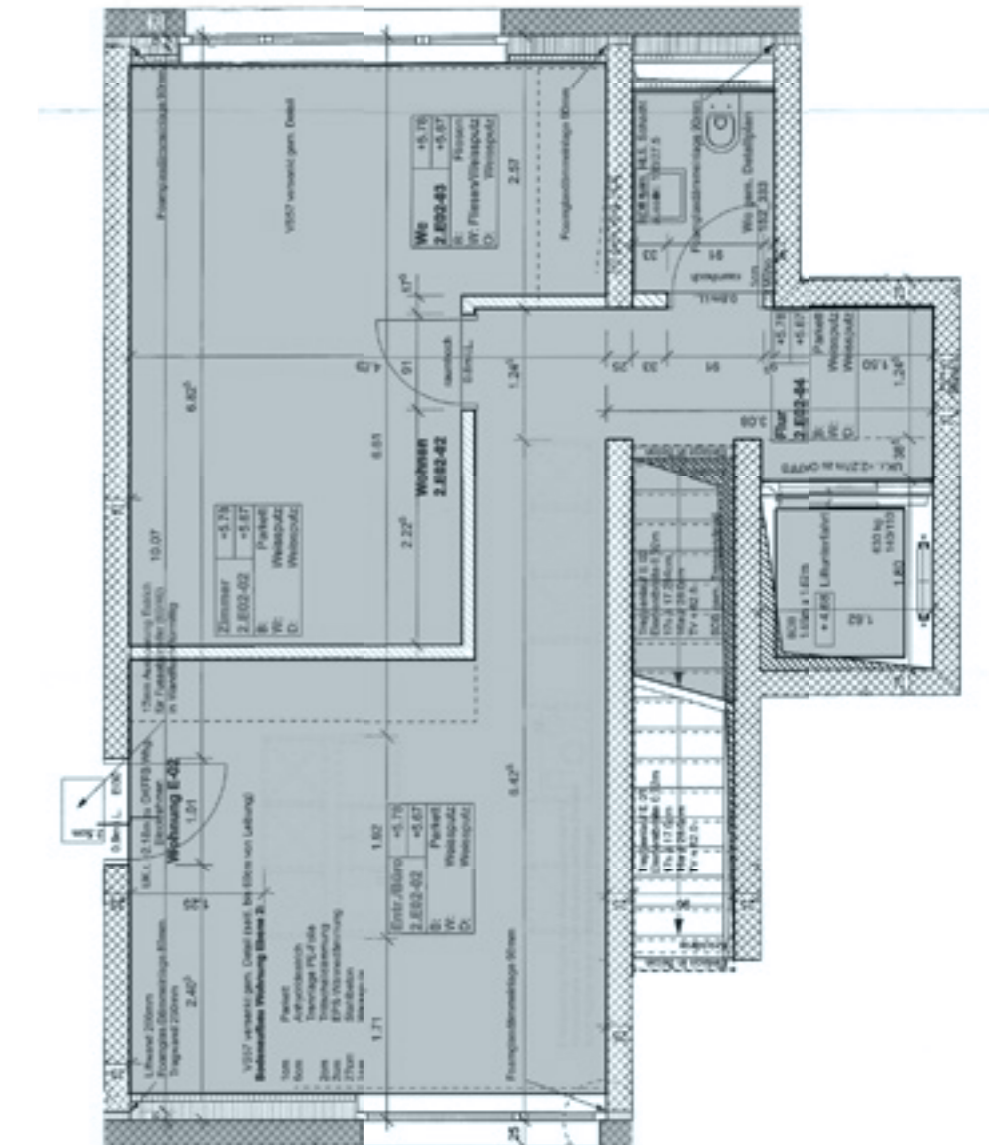
WC / WASCHEN



FLÄCHEN & GRUNDRISSE

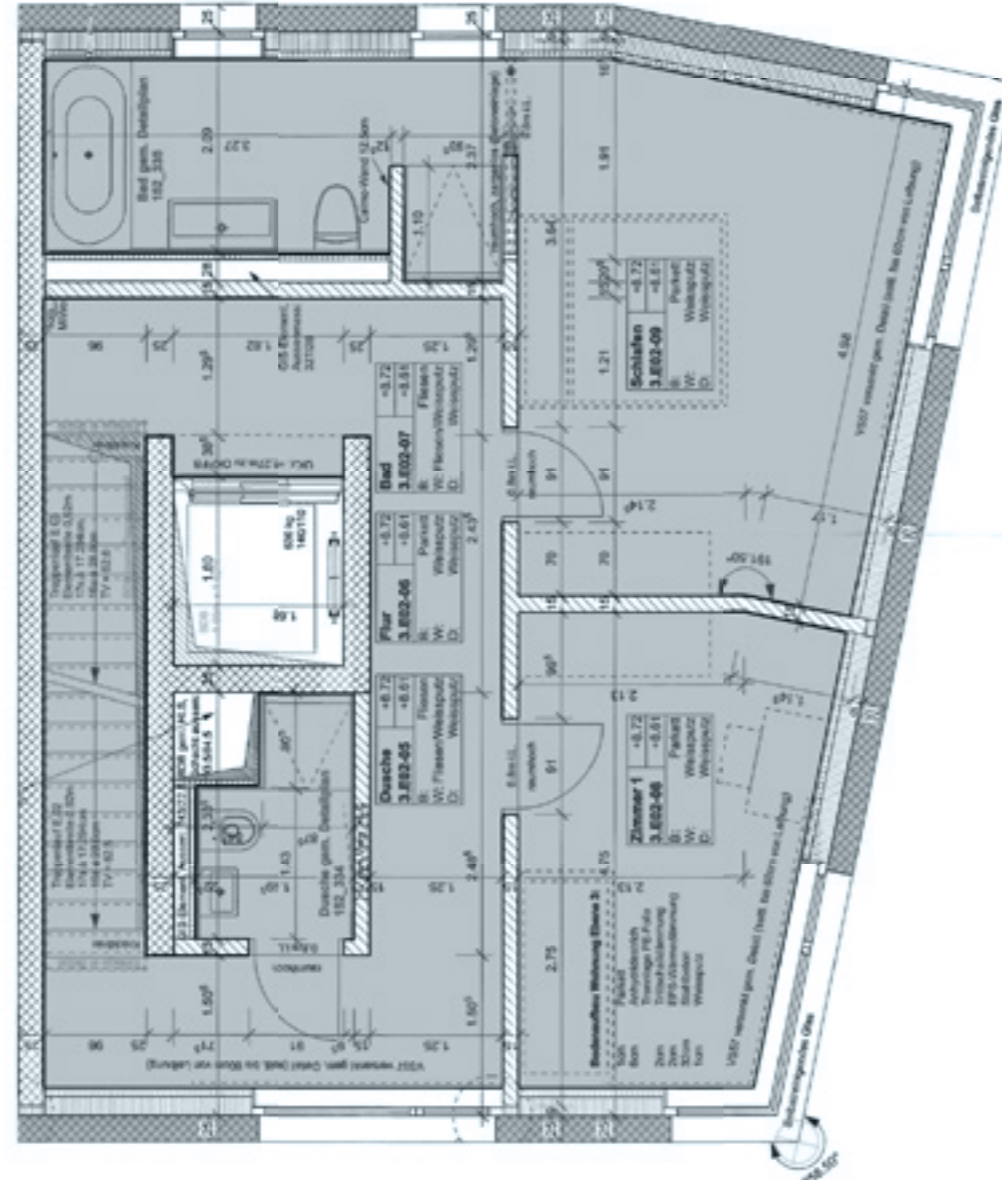
EBENE 2

Raumprogramm Ebene 2, Stockwerkeinheit E-02		
Raum	Fläche in m ²	Anzahl Zimmer
Treppe	2.1	-
Lift	1.7	-
Entrée/Büro	18.5	1
Zimmer	20.2	1
Korridor	9.0	-
WC	2.5	-
Total Ebene 2	54.0	2



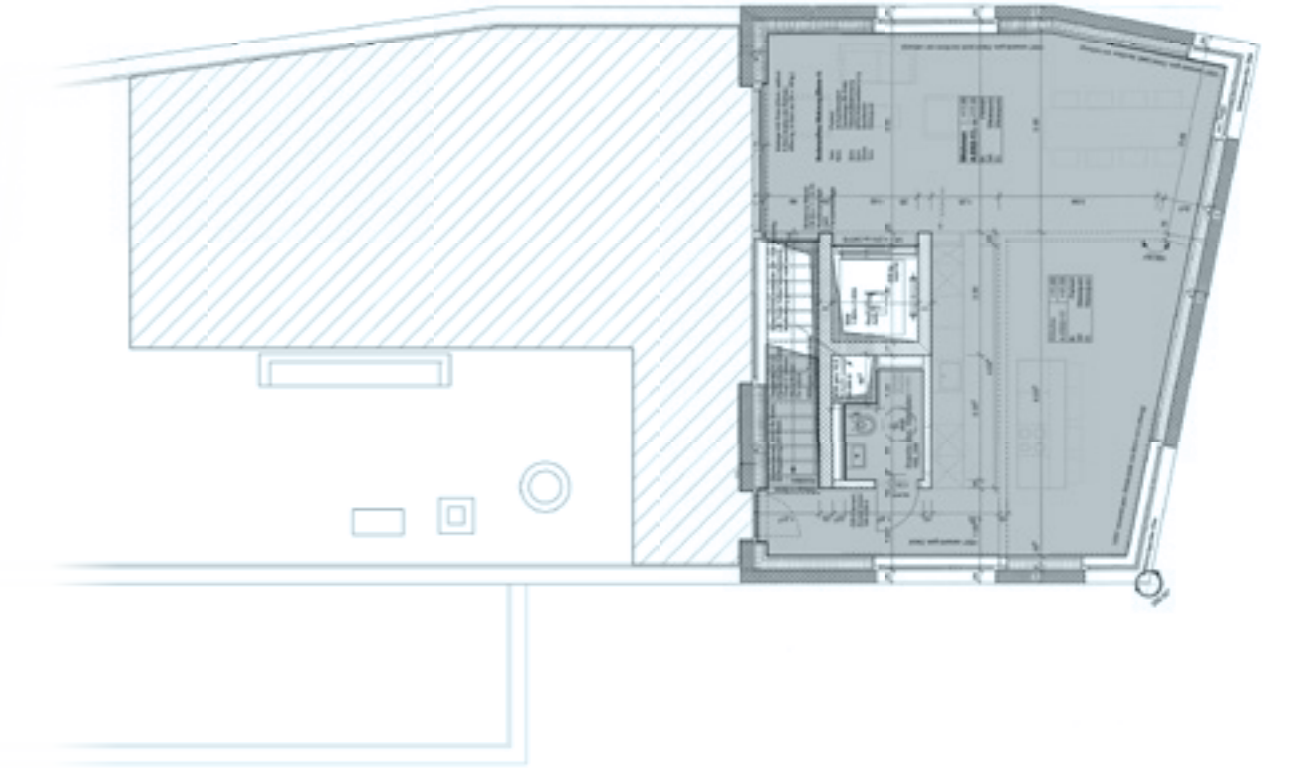
EBENE 3

Raumprogramm Ebene 3, Stockwerkeinheit E-02		
Raum	Fläche in m ²	Anzahl Zimmer
Treppe	4.3	-
DU/WC	3.0	-
Korridor	18.6	-
Bad/DU/WC	8.1	-
Zimmer	12.0	1
Zimmer	17.9	1
Total Ebene 3	63.9	2



EBENE 4

Raumprogramm Ebene 4, Stockwerkeinheit E-02		
Raum	Fläche in m ²	Anzahl Zimmer
Treppe	2.2	-
Korridor	4.3	-
WC/WM/TU	2.8	-
Küche	25.6	-
Wohnen/Essen	30.6	1.5
Total Ebene 4	65.5	1.5
Aussennutzfläche		Fläche in m ²
Dachterrasse begehbar		75.4

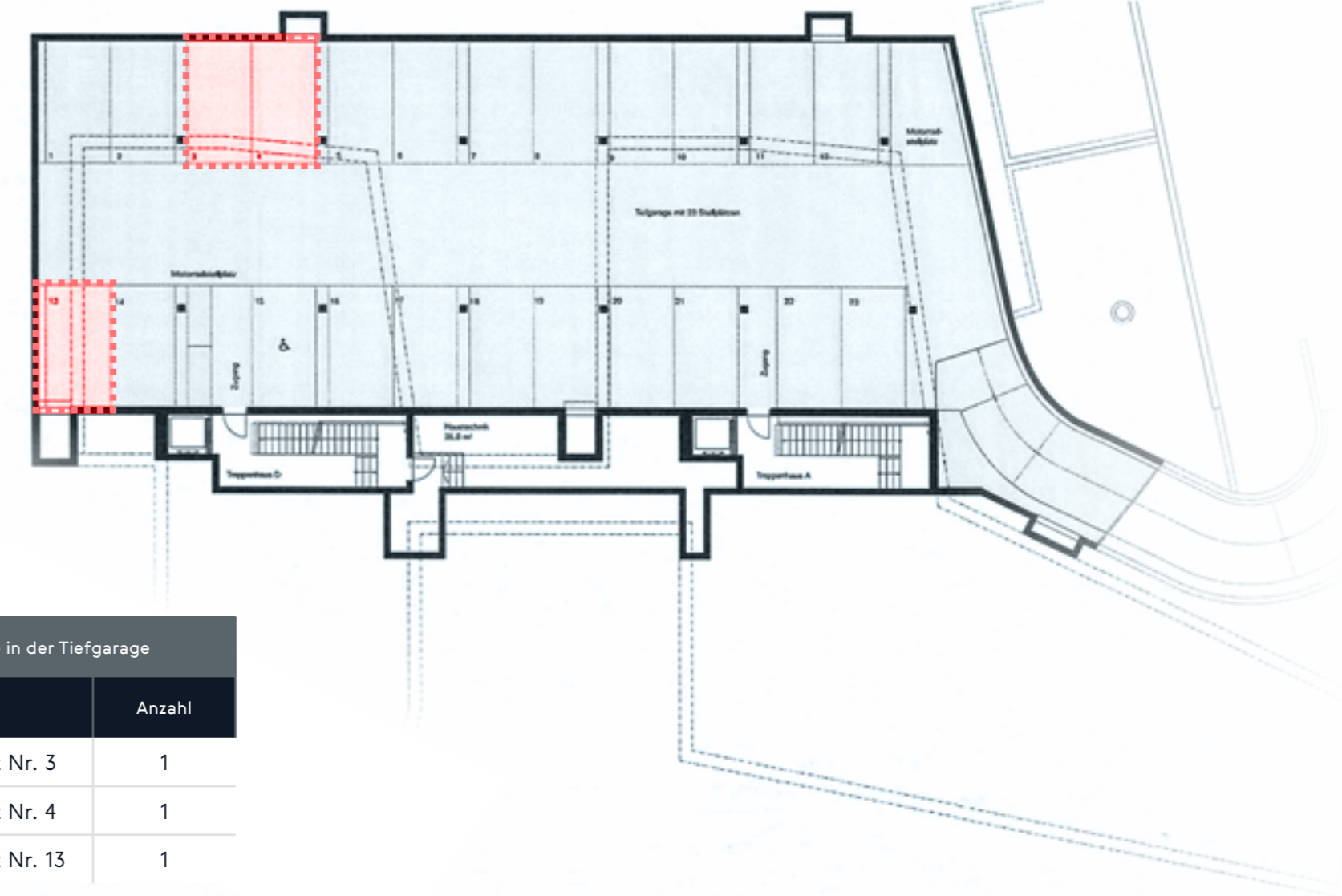


EBENE 0



Raumprogramm Ebene 0, Stockwerkeinheit E-02	
Raum	Fläche in m²
Keller	17.2
Total gemeinschaftlicher Waschaum	44.6

EBENE -1 EINSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE



Ebene -1, Parkplätze in der Tiefgarage	
Nutzung	Anzahl
Einstellhallen- Parkplatz Nr. 3	1
Einstellhallen- Parkplatz Nr. 4	1
Einstellhallen- Parkplatz Nr. 13	1

Grundbuch- und Gebäudeversicherungsdaten(

→ Baujahr	2014
→ Anzahl Wohnungen der Gesamtüberbauung	15
→ Gebäudeversicherungswert Balgriststrasse 90	CHF 4'034'927,-
→ Kataster Nr.	RI5448
→ GBBi STWE	4010
→ GBBi Stammparzelle	308
→ Wertquote der STWE E-02	90/1'000-tel
→ Wertquote je Einstellplatz	1/23-tel

)

Betriebs- und Nebenkosten gemäss Abrechnung per 01.01.2022 – 31.12.2022(

→ Heizkosten inkl. Warmwasser	CHF 888.05
→ Grundgebühren Contracting	CHF 2'904.60
→ Allgemeine Betriebskosten	CHF 7'386.40
→ Gartenunterhalt, Abwasser, Radio-/TV-Gebühren	CHF 791.70
→ Kosten Einstellhalle (3 x Parkplätze)	CHF 920.10

Total**CHF 12'890.85**

)

Erfolgter Unterhalt und Reparaturen 01.01.2022 –31.12.2022(

→ Unterhalt und Reparaturen Gebäude	CHF 11'418.45
→ Unterhalt und Reparaturen Lüftung	CHF 59.45

)

Angaben zum Erneuerungsfond gemäss Abrechnung per 31.12.2022(

→ Kontostand Erneuerungsfond Wohnung	CHF 23'260.19
→ Kontostand Erneuerungsfond 3 x Einstellplätze	CHF 3'876.69
→ Kontostand STWE Balgriststrasse 90-94	CHF 258'446.60
→ Jährliche Einzahlungen für die Wohnung	CHF 3'321.00
→ Jährliche Einzahlungen pro Einstellplatz	CHF 184.50

)

Steuerliche Angaben(

→ Eigenmietwert	CHF 22'108.-
→ Vermögensteuerwert	CHF 1'750'000.-
→ Steuerfuss Stadt Zürich im Jahr 2023	119%

)

Verkaufspreis Total**auf Anfrage**

WIR FREUEN
UNS AUF IHRE
ANFRAGE.

For Rea(
Diana Hänssler-Pedretti)

For Real AG
Säumerstrasse 41
CH-8832 Wollerau

T +41 43 844 47 18
M +41 76 339 88 20
@ dh@forreal.ch
W www.forreal.ch

Holistic
Real Estate

F () R

Consultancy
Lake Zurich