

Schübelbach

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

Objektnummer: CH252468325

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



KAUFPREIS: 5.650.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 659,6 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Auf einen Blick

|              |                 |             |                                          |
|--------------|-----------------|-------------|------------------------------------------|
| Objektnummer | CH252468325     | Kaufpreis   | 5.650.000 CHF                            |
| Wohnfläche   | ca. 659,6 m²    | Bauweise    | Massiv                                   |
| Baujahr      | 1973            | Ausstattung | Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Stellplatz   | 35 x Tiefgarage |             |                                          |

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Die Immobilie



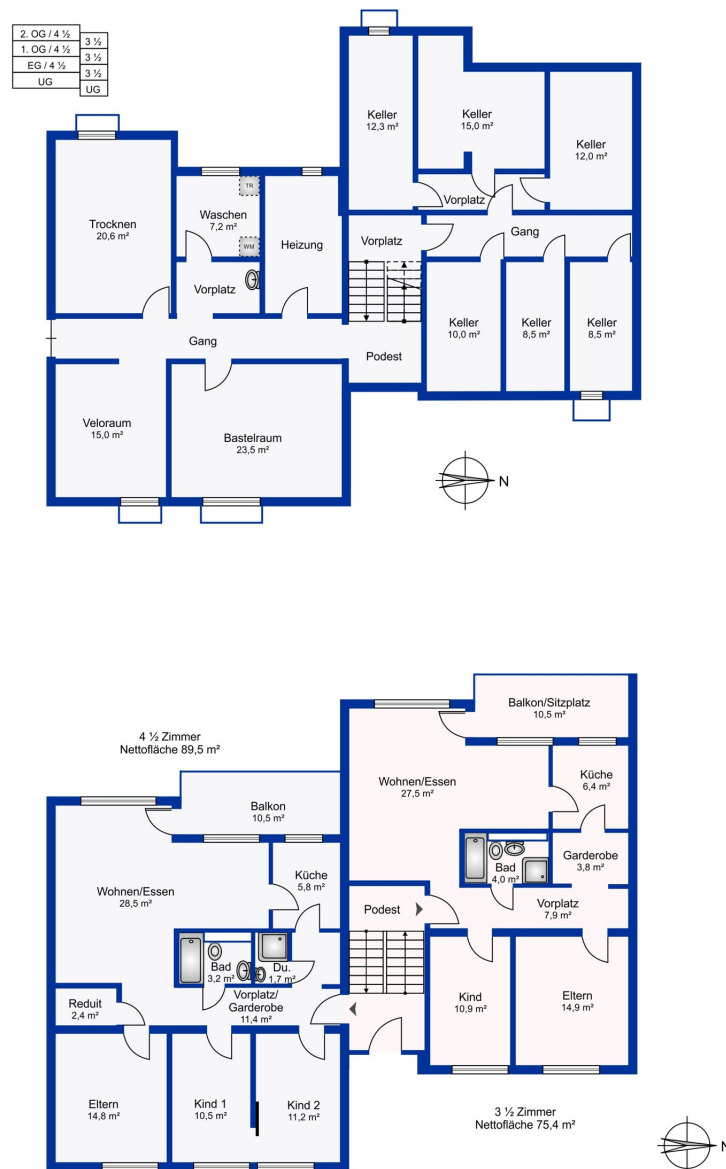
Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

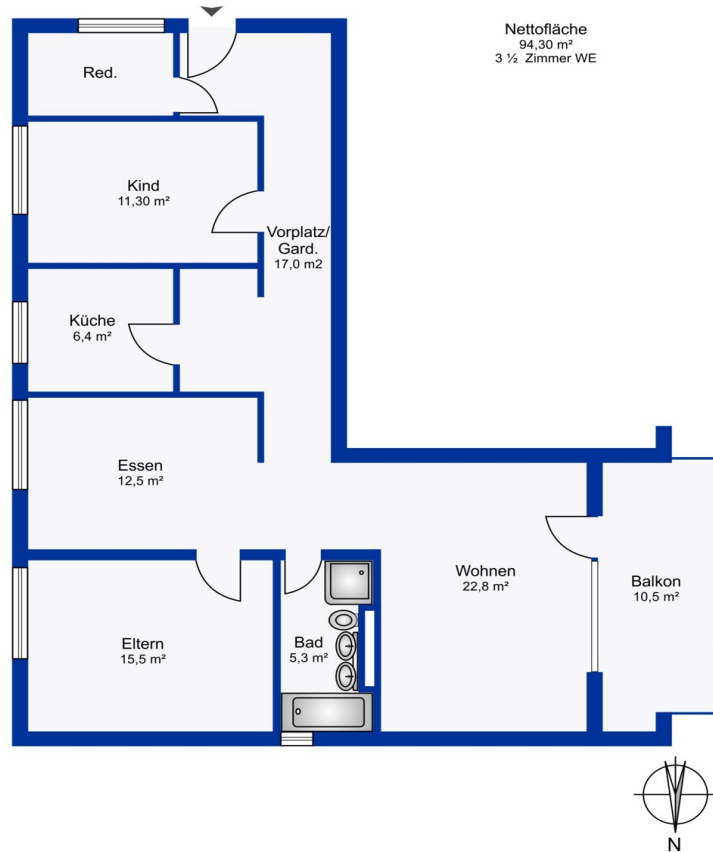
## Die Immobilie



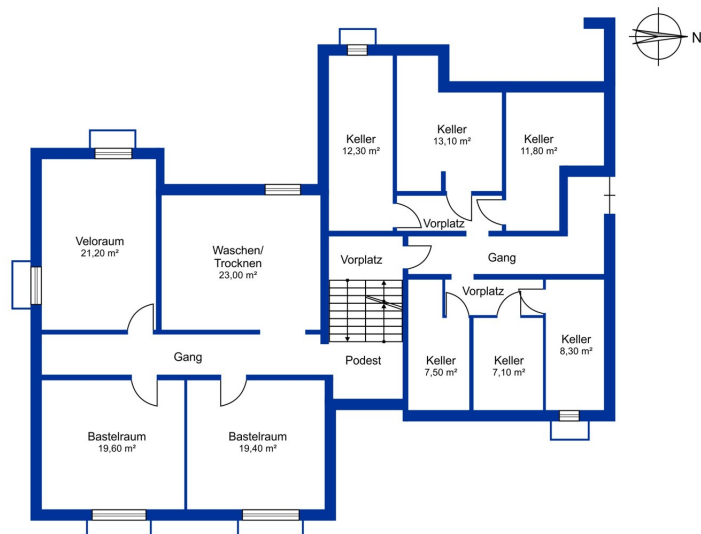
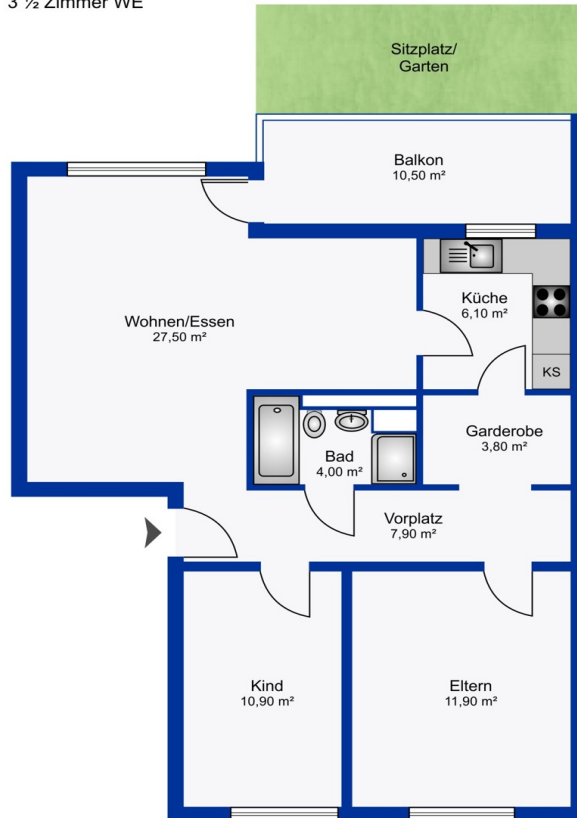
Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

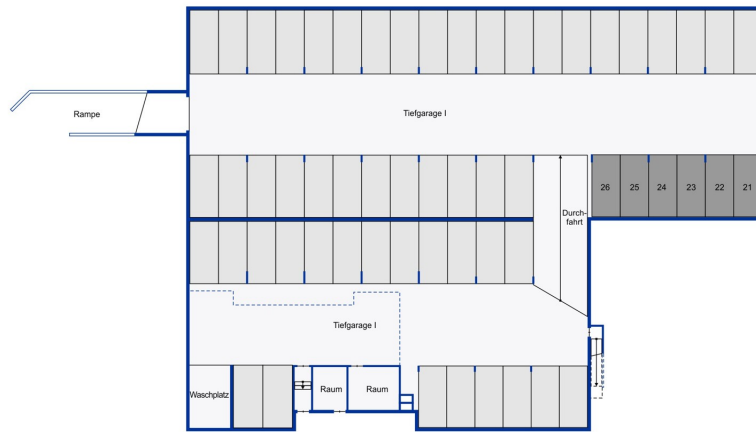
## Grundrisse

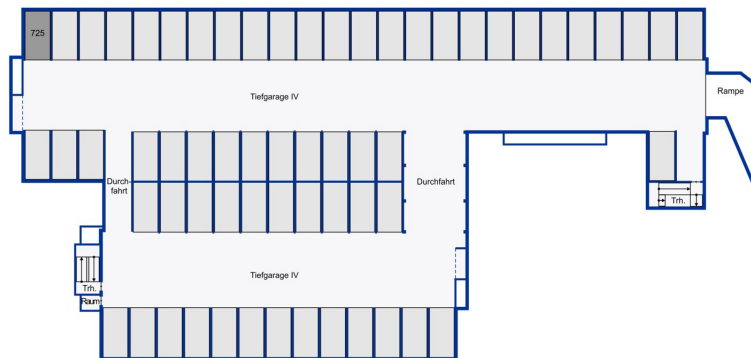




Nettowohnfläche 75.4 m<sup>2</sup>  
3 ½ Zimmer WE











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Ein erster Eindruck

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 100'500 100'500 116'460  
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 gesamt 188'868 187'308 211'668 210'108 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-Sieben-Reichenburg". Das Stadtzentrum von Zürich kann per Auto  
bequem in 30 Minuten erreicht werden. SANIERUNG DER 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 Sichtbereich 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  
Gebädestaffellung bringen eine hervorragende Schallisolation zwischen den einzelnen  
Wohnungen. FENSTER •Kunststoff (weiss) mit Gummidichtungen, Wärmeschutz-Isolier-  
glas mit einem K-Wert: 1.1 W/m<sup>2</sup>K 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, Chromstahlpültrog, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank

SCHREINERARBEITEN •Wohnungsabschlusstüre (massiv, schallgedämmt) und Zim  
mertüren, gestrichen •Simsen und Sturzbretter in Holz, gestrichen •Wandschrank beim  
Eingang mit Tablaren und Kleiderstange• B Ö D E N, W Ä N D E U N D D 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

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: CH252468325 - 8862 Schübelbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Wolter-Worschech

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)