



## Kurzbeschreibung

Hoch über dem Zürichsee realisierten die renommierten Architekten Arndt Geiger Hermann das exklusive Projekt **«Erlenhöhe»**. Zum Verkauf steht eine elegante 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss mit 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 55 m<sup>2</sup> grosser, teilweise überdachter Terrasse.

Die **Aussicht** ist spektakulär: über das Erlenbacher Tobel, den Zürichsee bis zur Albiskette – dank Hanglage und angrenzendem Wald dauerhaft unverbaubar.

Eine **mediterran** gestaltete **Gartenanlage** unterstreicht die naturnahe, stark begrünte Umgebung und schafft viel Privatsphäre und Ruhe.

Innen überzeugt die Wohnung mit **klarer Architektur**, durchdachtem Grundriss und einem 54 m<sup>2</sup> grossen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Eichen-Massivholz-Dielen schwellenlos verlegt, zwei hochwertige Badezimmer und **2.60 m Raumhöhe** sorgen für ein exklusives Wohngefühl.

Zwei grosse Tiefgaragenplätze, geräumiger Keller und **direkter Liftzugang** runden das exklusive Angebot ab.

Ein Wohntraum mit Weitblick und höchster Lebensqualität.

# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN

## Lage

### **Erlenbach**

Erlenbach ist eine charmante Gemeinde am rechten Ufer des Zürichsees mit rund 5'600 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die sonnige Lage und die lange Weinbautradition – seit über 1'000 Jahren werden hier Reben angebaut – prägen das Ortsbild bis heute. Noch immer ist die Gemeinde von weitläufigen Rebbergen umgeben und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von der gemütlichen Beiz bis hin zum Feinschmecker-Lokal.

### **Bildung**

Erlenbach verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen bis zur Oberstufe direkt vor Ort.

Weiterführende Schulen sowie die ICS Internationale Schule sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder per Shuttlebus bequem erreichbar.

### **Sport und Freizeit**

Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Sport-, Kultur- und Freizeitangebot. Besonders beliebt sind die zwei Seebäder, die im Sommer zu einer erfrischenden Abkühlung im Zürichsee einladen.

### **Verkehrsanbindung**

Die Stadt Zürich liegt nur rund 9 km entfernt und ist mit der S-Bahn oder dem Auto in etwa 30 Minuten gut erreichbar. Auch der Flughafen Zürich befindet sich in ungefähr 30 Minuten Distanz und sorgt für eine optimale nationale und internationale Anbindung.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich zentral im Dorfkern. Zwei grosse Supermärkte decken den täglichen Bedarf ab.

# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN

## Die wichtigsten Fakten

Ortschaft	8703 Erlenbach	Zimmer	2 separate Zimmer à je 14 m <sup>2</sup>
Objekt	„Erlenhöhe“ - Terrassenwohnung	Bäder	1 Bad mit Wanne/Dusche/WC, 1 Bad mit Dusche/WC
Fertigstellung	Erstbezug Juli 2024	Reduit	WM und Tumbler von Miele
Zimmer	4,5	Keller	grosser, abschliessbarer Kellerraum
Wohnfläche netto	143 m <sup>2</sup> , Lift von Garage und Keller direkt in Wohnung	Technik	Minergie-P-Standard, kontrollierte Lüftung, KNX-basiertes Steuerungs- system, Erdsonden-Wärmepumpe
Terrasse	55 m <sup>2</sup> , teilweise gedeckt	Parkplätze	2 grosse PP in Tiefgarage, Aussenplätze frei zur Verfügung
Master Schlafzimmer	19 m <sup>2</sup> , ensuite Badezimmer und separate Ankleide	Steuerfuss	Steuerfuss 76 %
Wohn-/Essbereich	54 m <sup>2</sup> , offene Bulthaupt-Küche		

## Verkaufskonditionen

### **Verkaufspreis**

CHF 4'590'000 inkl. 2 Tiefgaragenplätze

### **Besichtigungen**

Besichtigungen werden nach Vereinbarung durchgeführt.

Bei weiterem Interesse werden dem Kaufinteressenten zusätzliche Kaufunterlagen zur Verfügung gestellt.

Ein Finanzierungsnachweis kann bereits vor der Besichtigung gefordert werden.

### **Objektübernahme**

Nach Vereinbarung

# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER  
TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER  
TRAUM IMMOBILIEN



# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



CRAMERI PARTNER  
TRAUM IMMOBILIEN



# CRAMERI PARTNER

TRAUM IMMOBILIEN



