



FLURSTRASSE 55, 8048 ZÜRICH, SCHWEIZ

EINE LUXURIÖSE VILLA MIT TRAUMHAFTER SEESICHT

Ihr Traum vom eigenen Domizil mit spektakulärer Seesicht

Objektart	Villa
Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	7.5
Referenz-Nr.	CH1234567

Verkaufspreis	CHF 1'190'000.-
Bruttowohnfläche	215 m ²
Baujahr	2018

INHALTSVERZEICHNIS

03	Die Gemeinde
04	Lage
05	Infrastruktur
07	Beschreibung
09	Detailbeschrieb
10	Impressionen
16	Dokumente
18	Tragbarkeitsrechnung
19	Kontakt

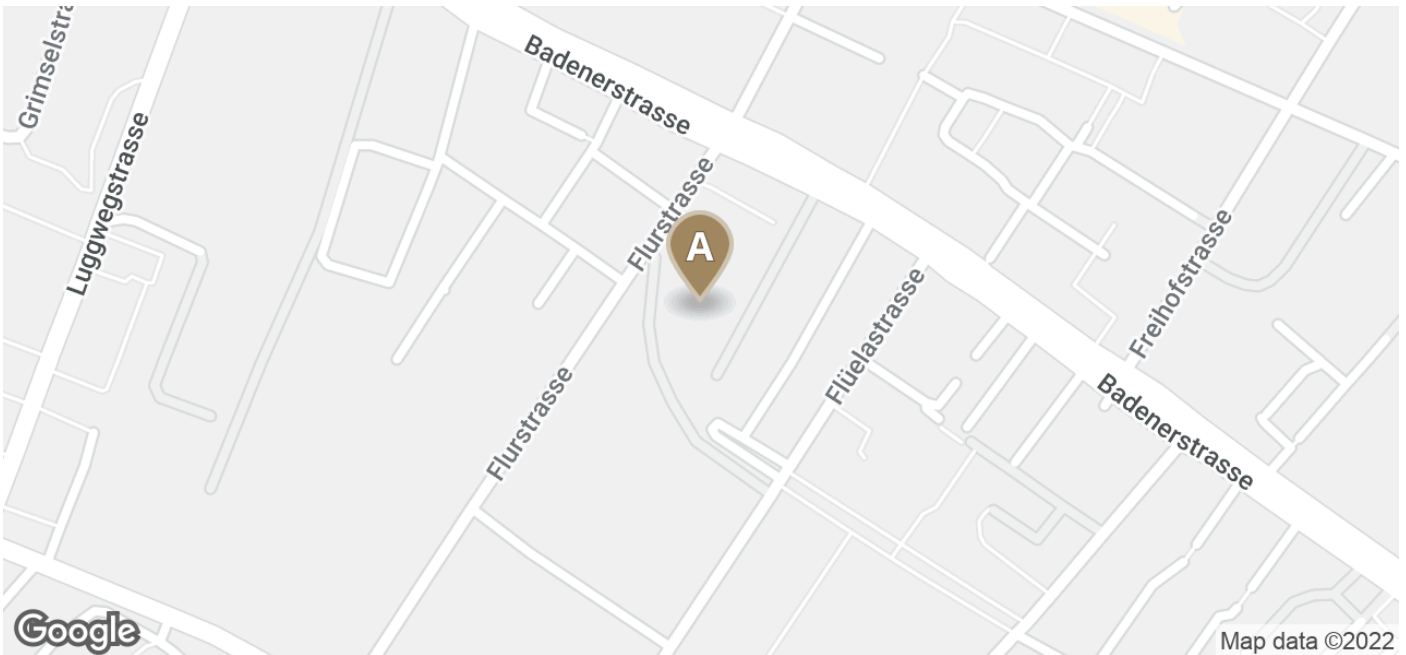
WILLKOMMEN BEI CASASOFT – DEM FÜHRENDEN ANBIETER FÜR DIE DIGITALE IMMOBILIENVERMARKTUNG.

Bei uns erhalten Sie ein breites Spektrum an virtuellen Produkten aus einer Hand: Von der Immobiliensoftware, über Webseiten bis hin zu 360°-Rundgängen. Optimieren Sie Ihr Tagesgeschäft mit wenig Aufwand und steigern Sie Ihren Vermarktungserfolg.

DIE GEMEINDE ZÜRICH

8048 Zürich liegt im Bezirk Zürich, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Zürich hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 421'878 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 11.0% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.2% verändert (Kanton: +22.5%).

CASASOFT TEMPLATE



LAGE

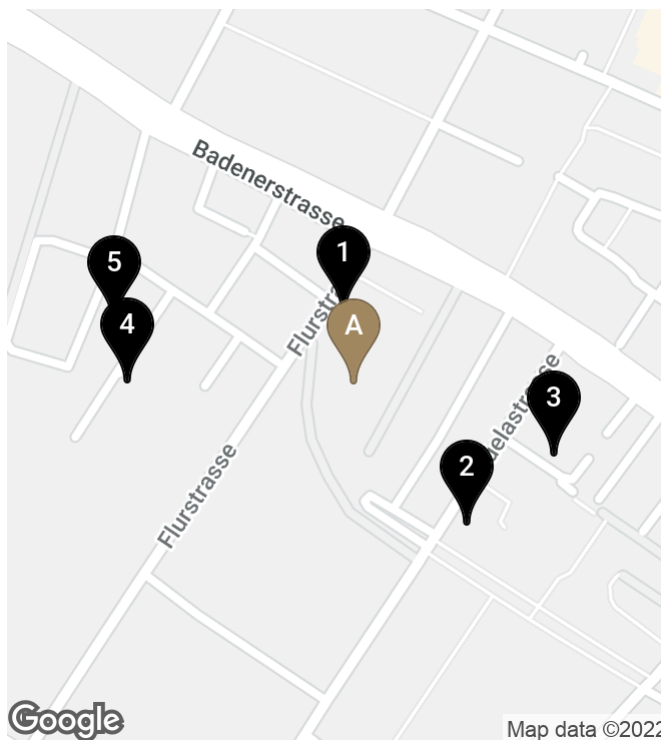
Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua.

Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue dui dolore te feugait nulla facilisi. Lorem ipsum dolor sit amet,

ADRESSE

Flurstrasse 55
8048 Zürich
Schweiz

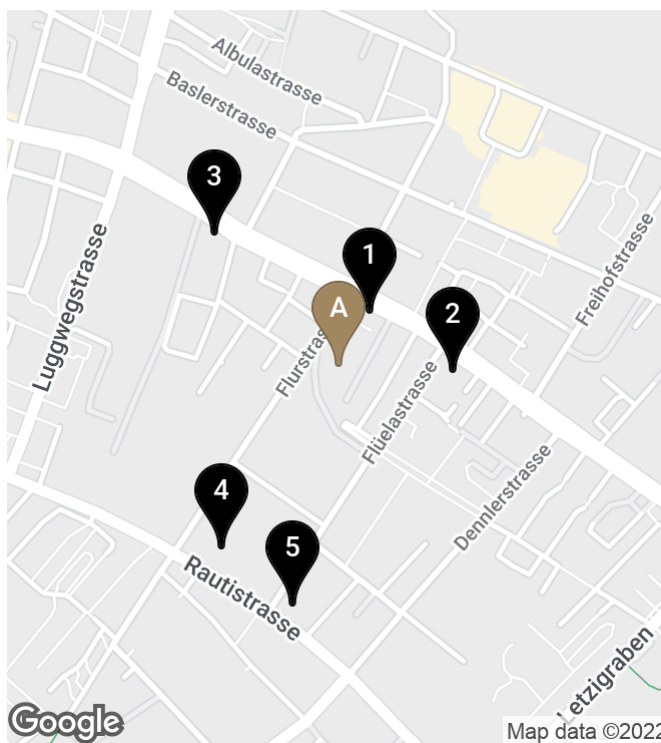
INFRASTRUKTUR



SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN



- | | | | |
|---|--|----|----|
| 1 | Kita Chinderstern Zürich Altstet... | 1' | 1' |
| | 59 m | | |
| 2 | Kindergarten Flüelastr. | 3' | 1' |
| | 145 m | | |
| 3 | Kita Fuchsia | 4' | 1' |
| | 171 m | | |
| 4 | KiTa Bethanien Altstetten | 3' | 1' |
| | 182 m | | |
| 5 | Privatschule A. Rothen | 3' | 1' |
| | 199 m | | |

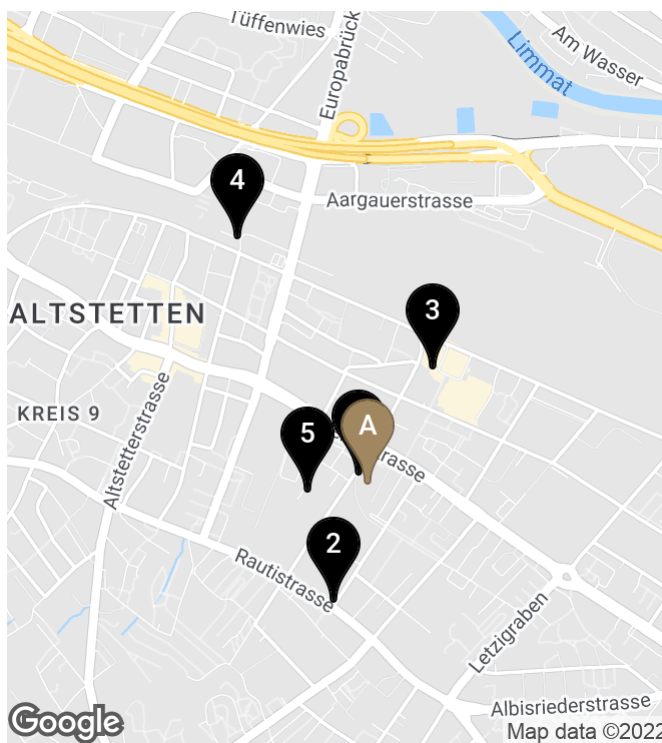


EINKAUF





- | | | | |
|---|--------------------------------------|----|----|
| 1 | Coop Pronto Shop | 2' | 1' |
| | 98 m | | |
| 2 | ALDI Zürich | 3' | 1' |
| | 185 m | | |
| 3 | Denner Discount | 4' | 6' |
| | 290 m | | |
| 4 | migrolino Zürich Rautistrasse | 6' | 2' |
| | 349 m | | |
| 5 | migrolino Zürich Rautistrasse | 6' | 1' |
| | 393 m | | |

CASASOFT TEMPLATE



ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
1	Kappeli 42 m	1'	1'
2	Albisrank 49 m	1'	1'
3	Letzipark 58 m	1'	1'
4	Altstetten Bahnhof 139 m	2'	1'
5	EMK Zürich Ost 195 m	4'	1'

BESCHREIBUNG

OBJEKTDESCHEIBUNG

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem.

AUSSTATTUNG

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus.

- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem
- Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel
- aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a
- venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus.

CASASOFT

TEMPLATE

RAUMPROGRAMM

- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem
- Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel
- aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a
- venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium
- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem

BAUBESCHRIEB

- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem
- Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel
- aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a
- venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium
- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN		ZUSATZANGEBOTE	
Referenz-Nr.	CH1234567	1 x Doppelgarage Inklusiv	
Verfügbar ab	ab sofort	1 x Bastelraum Inklusiv	
Etage	EG		
Zimmer	7.5		
Badezimmer	3		
Anzahl Gäste WC	2	FLÄCHEN	
Baujahr	2018	Bruttowohnfläche	215 m ²
Renovationsjahr	2020	Nettowohnfläche	199 m ²
Raumhöhe	2.45 m	Balkonfläche	10 m ²
Zone	4588-5	Terrassenfläche	40 m ²
Effizienz Gebäudehülle	A	Loggiafläche	5 m ²
Effizienz Gesamtenergie	B	EIGENSCHAFTEN	
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe	✓ Balkon	✓ Ruhig
Wärmeverteilung	Bodenheizung	✓ Bergsicht	✓ Seesicht
		✓ Doppelgarage	✓ Sommerlaube
		✓ Garage	✓ Sonnig
		✓ Hanglage	✓ Tumbler
		✓ Parkplatz	✓ Waschmaschine
ANGEBOT			
Verkaufspreis	CHF 1'190'000.–		
Nebenkosten	CHF 3'100.– / Monat		

CASASOFT TEMPLATE



IMPRESSIONEN

CASASOFT TEMPLATE



CASASOFT TEMPLATE



GROSSER ESSBEREICH

Mit direktem Zugang zur Terasse



ENTSPANNUNG IM DACHGESCHOSS

Das Zimmer hat eine Tür die direkt zur Terasse führt.

CASASOFT TEMPLATE



CASASOFT TEMPLATE



TREPPE

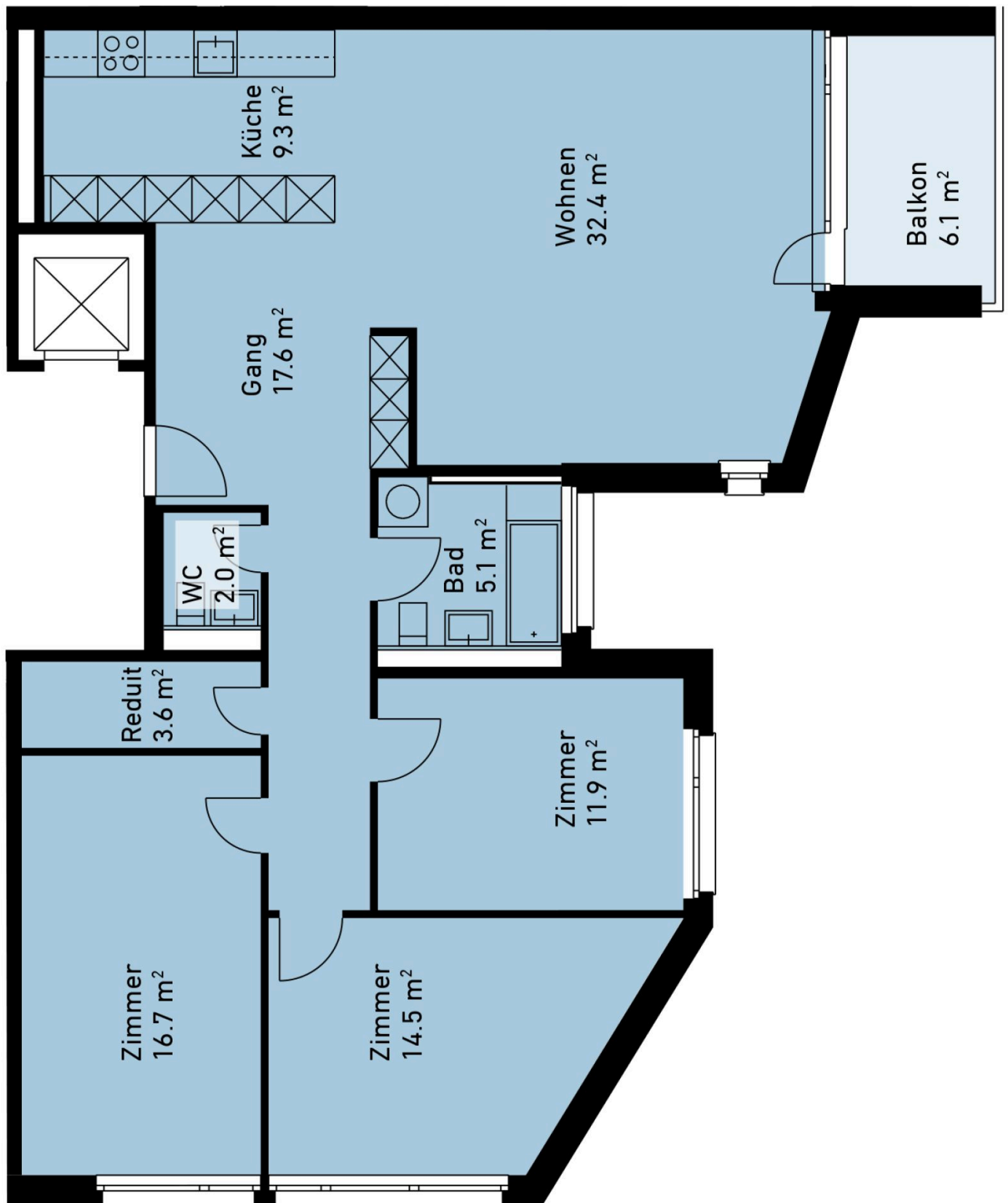
Lichtdurchflutete Galerie



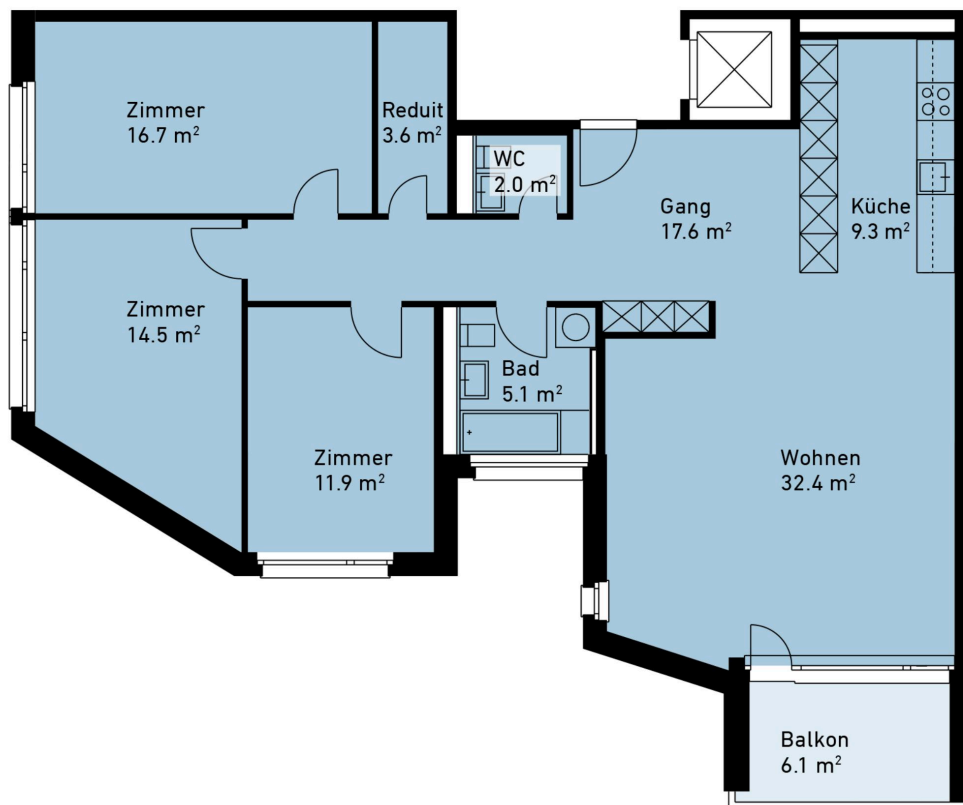
CASASOFT TEMPLATE



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1. OG



TRAGBARKEITSRECHNUNG

EIN FINANZIERUNGSBEISPIEL

Kalkulation

CHF CHF / Monat CHF / Jahr %

Kaufpreis

1'190'000.–

100.00%

Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.

Fremdkapital

952'000.–

80.00%

Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.

1. Hypothek

793'333.–

Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.

2. Hypothek

158'667.–

Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.

Eigenmittel

238'000.–

20.00%

Kosten

5'840.–

70'078.–

Zinsen

3'967.–

47'600.–

5.00%

Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.

Amortisationen

881.–

10'578.–

Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.

Unterhalts- und Nebenkosten

992.–

11'900.–

1.00%

Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.

Bruttoeinkommen

17'519.–

210'233.–

Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.

Tragbarkeit

33.33%

Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Casasoft AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

CASASOFT TEMPLATE

KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Maria Mustermann

T: +41 71 686 94 94

info@casasoft.ch

ANBIETER

Casasoft AG

Flurstrasse 55
8048 Zürich

T: +41 71 686 94 94

info@casasoft.ch
www.casasoft.ch

ÖFFNUNGSZEITEN

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 17:00 Uhr

Die Büros sind während den kantonalen Feiertagen geschlossen.



DISCLAIMER

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.