



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Michelstrasse 13 8049 Zürich



## Zürich Höngg (8049 Zürich)

Höngg ist ein beliebtes Wohnquartier im Kreis 10 der Stadt Zürich. Das ehemalige Weinbaudorf hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil entwickelt. Besonders geschätzt werden die vielen Grünflächen, die Nähe zur Limmat sowie die gute Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung.

### Gemeinde und Quartier

Zürich Höngg gehört politisch zur Stadt Zürich. Die Verwaltung erfolgt zentral über die Stadt Zürich und den Kreis 10. Das Quartier verbindet historische Gebäude und alte Dorfkern mit modernen Wohnsiedlungen. Viele Bewohner schätzen die ruhige Atmosphäre und die gute Nachbarschaft. Höngg gilt als sicher, sauber und familienfreundlich.

### Einkaufsmöglichkeiten

In Höngg gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Entlang der Limmattalstrasse befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und kleinere Fachgeschäfte. Zusätzlich gibt es Restaurants, Cafés und lokale Dienstleister. Für grössere Einkäufe sind das Einkaufszentrum Letzipark oder die Innenstadt von Zürich schnell erreichbar.

### Schulen und Bildung

Höngg verfügt über mehrere Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen. Die Schulen geniessen einen guten Ruf und sind modern ausgestattet. Besonders bekannt ist auch der Campus Hönggerberg der ETH Zürich, einer der wichtigsten Hochschulstandorte der Schweiz. Dadurch ist das Quartier auch bei Studierenden und Akademikern beliebt.

### Freizeit und Erholung

Das Freizeitangebot in Höngg ist vielfältig. Die Limmat lädt zum Spazieren, Joggen und Velofahren ein. Beliebte sind auch der Hönggerberg, verschiedene Sportanlagen sowie Wanderwege und Grünflächen. Im Quartier gibt es Vereine, Fitnessangebote und kulturelle Veranstaltungen. Durch die naturnahe Lage eignet sich Höngg besonders für Familien und Menschen, die Erholung im Grünen suchen.

# Willkommen in Zürich Höngg...



## Verkehr und Anbindung

Höngg ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mehrere Tram- und Buslinien verbinden das Quartier direkt mit dem Zürcher Hauptbahnhof und anderen Stadtteilen. Mit dem Auto erreicht man schnell die Autobahn Richtung Zürich Nord, Bern oder Basel. Auch mit dem Velo ist die Innenstadt gut erreichbar. Der öffentliche Verkehr wird von vielen Bewohnern regelmässig genutzt.

## Steuerfuss

Der Gemeindesteuerfuss der Stadt Zürich beträgt aktuell 119 %.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Zürich – eine charmante und stilvolle Dachwohnung mit viel Charakter, grosszügigem Raumgefühl und traumhafter Aussicht bis zum Zürichsee.

Die Wohnung überzeugt mit hohen Dachschrägen, die ein luftiges Wohngefühl schaffen und gleichzeitig eine warme, heimelige Atmosphäre vermitteln. Das romantische Cheminée, edle Parkettböden sowie hochwertige Materialien verleihen den Räumen zusätzlichen Charme und Eleganz.

Ein besonderes Highlight ist der lange Balkon mit Sicht auf den Zürichsee – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen, ohne direkt am Seeufer wohnen zu müssen. Zwei Schlafzimmer, das grössere Schlafzimmer verfügt zudem über einen eigenen eigenen Balkon.

Die moderne Küche bietet viel Stauraum sowie grosszügige Arbeitsflächen und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Zwei helle Nasszellen mit Fenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort: eine mit Badewanne, die andere mit Dusche.

Praktisch und durchdacht präsentiert sich auch der Eingangsbereich mit reichlich Wandschränken und Stauraum. Ein Lift bringt Sie bequem von der Tiefgarage direkt bis zur Wohntage.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil sowie einen praktischen Estrich, die wertvollen zusätzlichen Stauraum bieten und für noch mehr Ordnung und Komfort im Alltag sorgen.

Die Lage im beliebten Quartier Höngg verbindet Ruhe und Zentralität ideal miteinander.

Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Verbindungen Richtung Frankental, Regensdorf und Zürich Zentrum.

PS. Zusätzliche 3 Dachfenster bringen noch mehr Licht in diese Wohnung und so können Sie bei einem romantischen Nachtessen vom Esstisch den Sternenhimmel betrachten.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Garagenplatz mit e-Mobility-Anschluss, der für Fr. 50'000.- dazu erworben werden könnte. Zwei weitere Garagenplätze könnten unter Umständen dazu gemietet werden.

#### Highlights auf einen Blick

- Bevorzugte Wohnlage in Höngg
- Sicht auf den Zürichsee
- Zwei Balkone
- Helle Dachwohnung mit hohen Dachschrägen
- Romantisches Cheminée
- Moderne Küche mit viel Stauraum und Weincooler
- 2 Nasszellen mit Fenster
- Lift direkt ab Tiefgarage
- Eigener Garagenplatz mit E-Mobility-Anschluss
- Ruhiges und dennoch zentrales Wohnquartier
- Einkauf, ÖV und Naherholung in nächster Nähe

Ideal für Paare oder anspruchsvolle Personen, die zentrales Wohnen mit Ruhe, Komfort und Erholung verbinden möchten.





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Michelstrasse 13  
8049 Zürich
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 97 m<sup>2</sup> HNF
- Anzahl Zimmer: 3½ Zimmer
- Etage: 3. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Öl mit Bodenheizung
- Wertquote: 32 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 7'000.-
- Garage: 1 Parkplatz mit e-Ladestation (Fr. 50'000.-)  
Weitere Garagenparkplätze können dazu gemietet werden.
- Spezielles: Ein Lift, zwei Balkone, eigener Wachturm & eine atem-beraubende Aussicht sind vorhanden.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.



Exposéplan, nicht maßstäblich



#### **Offertcharakter**

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

#### **Verkaufsabwicklung**

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 40'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

# Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



## Pfändler & Pfändler Immobilien GmbH

Rebbergstrasse 20  
8113 Boppelsen  
+41 44 215 67 00

[www.pfandler.ch](http://www.pfandler.ch)

Ihr Vater - Tochter Team

**Rolf Pfändler**  
+41 76 59 39 99 4  
[rolf@pfandler.ch](mailto:rolf@pfandler.ch)

**Alannah Da Silva Pfändler**  
+41 79 558 54 06  
[alannah@pfandler.ch](mailto:alannah@pfandler.ch)

### Immobilienbesitzer aufgepasst!

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



---

Pfändler & Pfändler Immobilien