



Pfändler & Pfändler Immobilien

Reservoirstr. 10 8955 Oetwil an der Limmat



Gemeinde

Oetwil an der Limmat ist eine Gemeinde im Bezirk Dietikon im Kanton Zürich. Sie liegt am rechten Ufer der Limmat und umfasst eine Fläche von rund 2,8 Quadratkilometern. Etwa ein Drittel des Gemeindegebiets besteht aus Wald, ein weiterer grosser Teil aus Landwirtschaftsflächen. Die Gemeinde zählt etwas über 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner und hat sich trotz der Nähe zu Zürich und Baden ihren ländlichen Charakter bewahrt.

Verkehr

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die Autobahn A1 erreicht man schnell die umliegenden Städte, und mehrere Buslinien verbinden Oetwil direkt mit Dietikon und Weiningen, wo Anschluss an die S-Bahn besteht. Mit der Haltestelle „Zentrum“ verfügt das Dorf über einen zentralen Busanschluss.

Schulen

Für Familien stehen zwei Kindergärten und eine Primarschule direkt im Ort zur Verfügung. Die Oberstufe besuchen die Jugendlichen in der Nachbargemeinde Weiningen. Die Schulen sind Teil des Primarschulverbands Oetwil-Geroldswil, zu dem insgesamt mehrere Standorte gehören.

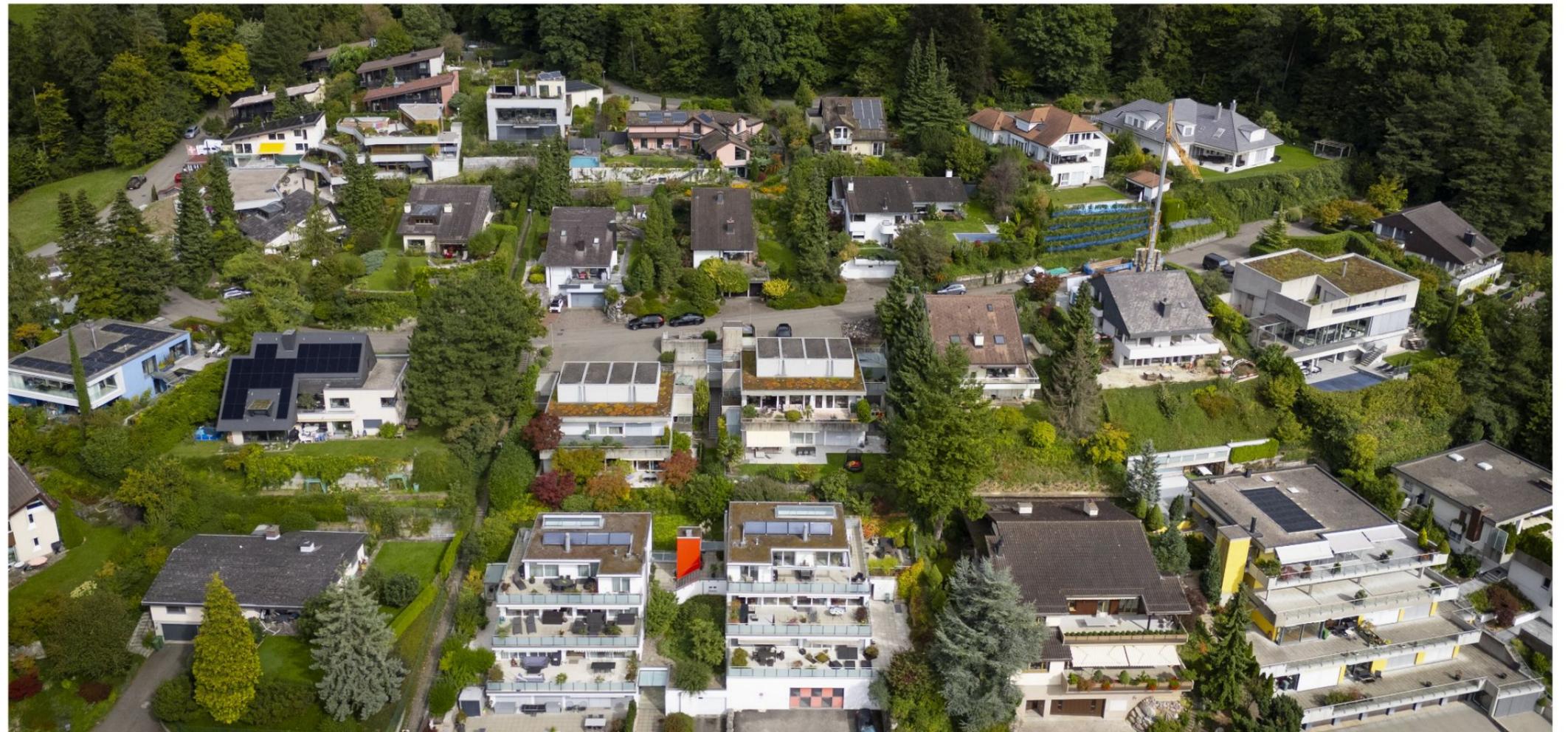
Einkauf

Die Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf ab. Neben kleineren Läden gibt es Restaurants und Dienstleister im Dorf. Für grössere Einkäufe fahren die Bewohnerinnen und Bewohner meist nach Dietikon oder Spreitenbach, wo grössere Einkaufszentren zur Verfügung stehen. Ergänzend gibt es in Oetwil auch kleine Angebote wie den „Schürli Flohmi“, einen lokalen Flohmarkt und Second-Hand-Laden.

Freizeit

Die Freizeit- und Vereinsangebote sind vielfältig. Entlang der Limmat und im Wiesentäli laden Spazier- und Wanderwege zur Erholung in der Natur ein. Verschiedene Vereine, darunter der Sportfischerverein oder der Familiengartenverein, bieten Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten. Mit dem Freizeitzentrum „LiMa.kids“ gibt es zudem ein Angebot speziell für Kinder und Familien. Über das Jahr verteilt finden kulturelle Veranstaltungen wie das Kellerfest oder die Moschtete statt, die das Dorfleben prägen.

Willkommen in Oetwil an der Limmat...



Oetwil an der Limmat zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die ruhige, naturnahe Lage und die gute Erreichbarkeit machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien.

Steuern

Der aktueller Steuerfuss im Jahr 2025 beträgt 107%.

Wohnen wie im Ferienparadies!

Lage & Ausblick

Dieses exklusive Wohnjuwel thront an sonniger Südhanglage in Oetwil an der Limmat. Von früh morgens bis spät abends geniessen Sie hier Sonne pur, spektakuläre Sonnenuntergänge und ein unvergleichliches Bergpanorama.

Wohn-Highlights

- Riesige **Panorama-Terrasse** mit Platz für Entspannung, Grillabende und Gäste
- Lichtdurchflutetes, offenes **Wohn- und Esszimmer** für ein einmaliges Wohngefühl
- **Moderne, offene Küche** mit viel Raum zum Geniessen
- 3 grosszügige **Schlafzimmer**
- 2 elegante **Nasszellen**
- Reduit mit **integrierter Waschküche**
- **Separates Büro** mit eigenem Eingang – perfekt für ein Homeoffice mit absoluter Privatsphäre

Zusätzliche Vorteile

- 2 Garagenplätze
- 2 Aussenparkplätze
- Flexible Raumgestaltung (ursprünglich war ein weiteres Zimmer geplant)

Ihr Mehrwert

Diese Attika-Wohnung vereint alles: traumhafte Aussicht, moderne Architektur, flexible Nutzung und ein Ambiente, das jeden Tag wie Ferien wirken lässt.

Wer hier einzieht, verzichtet freiwillig auf Ferienreisen – denn schöner als hier geht es kaum!





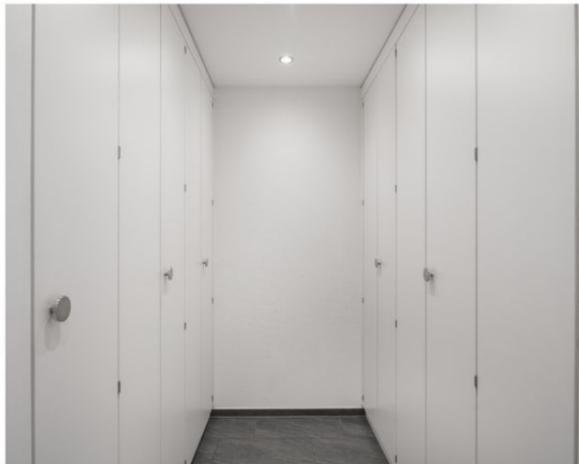
Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Reservoirstrasse 19
8955 Oetwil an der Limmat
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: 145 m² BGF
- Terrassen: 16.5 m² + 45 m²
- Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer (erweiterbar auf 5½ Zimmer)
- Etage: 2. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Luft-/ Wärmepumpe mit Bodenheizung
- Wertquote: 250 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 14'800.-
- Garagen: 2
- Parkplätze: 2
- Spezielles: Lift / Aussicht / 2 Terrassen / Hobbyraum im EG als Büro oder Praxis nutzbar (23m² BGF)

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. 60'000.- 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... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien
Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
044 215 67 00

www.pfandler.ch

Rolf Pfändler
076 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler
079 558 54 06
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