



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Staffelackerstr. 27 8953 Dietikon





#### **Gemeinde**

Dietikon bringt viele Vorteile auf den Punkt: Stadt, Verkehr, Vernetzung, Infrastruktur, Natur und Lebensqualität. Dietikon ist eine lebendige, multikulturell geprägte Stadt. Als Bezirkshauptort von elf Gemeinden, bildet Dietikon das Zentrum des Limmattals zwischen Zürich und Baden. Arbeiten, wohnen und erholen lassen sich hier ideal verbinden. Sie treffen eine lebendige Stadt an mit über 28'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, einer grossen Vielfalt an Arbeitsplätzen, erstklassigen Verkehrsverbindungen, attraktivem Wohnraum und einem abwechslungsreichen Freizeitangebot

#### **Schulen**

Mehrere Kindergärten und Schulen sind genug vorhanden und je nach Quartier in nächster Nähe erreichbar.

#### **Freizeit**

Dietikon liegt direkt an der Limmat und an der Reppisch, die sich mit ihren parkähnlichen Uferregionen durch die ganze Stadt zieht. Mehr als ein Viertel des Stadtgebietes ist Wald, in wenigen Minuten erreichbar und lädt Sie zu schönen Spaziergängen oder Sportaktivitäten ein. Zahlreiche Sportanlagen, Frei- und Hallenbad bieten vielfältige Möglichkeiten für Fitness und Gesundheit. Das Kulturprogramm in Dietikon geniesst über die Kantonsgrenzen hinaus einen ausgezeichneten Ruf. Was viele nicht wissen: Wer Ruhe und Grünflächen sucht, der findet sie direkt vor der Tür. Das Naturschutzgebiet entlang der Limmat ist von nationaler Bedeutung.

#### **Verkehr**

Dietikon weist exzellente Verkehrsverbindungen mit Auto und Bahn auf: 10 Minuten bis zu Naherholungsgebieten wie Limmat und Wald, 20 Minuten ins Zentrum von Zürich, sowie ca. 60 Minuten bis Bern Basel, Bodenseeregion, Berg- und Skigebiete. Zahlreiche Busverbindungen innerhalb Dietikon und in die umliegenden Gemeinden vervollständigen das Angebot des öffentlichen Verkehrs.

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

Dietikon bietet alles! Vom kleinen „Tante-Emma Lädli“ bis zum grossen Coop, Migros, aber auch Baucenter und deckt alle Wünsche ab.

#### **Steuerfuss**

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive 123%.

## Willkommen in Dietikon...





In der begehrten Gemeinde Dietikon erwartet Sie eine gemütliche 4 ½ Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss – Ihr neues "Dihei" mit viel Charme und Sonnenschein.

Ob Sie nun über die Treppen Ihr tägliches Fitnessprogramm aktivieren, oder entspannt den Lift ins 4. Obergeschoss nutzen.... hier erwartet Sie eine tolle Wohnung in einem ruhigen Wohnquartier mit schönster Aussicht ins Grüne!

Aber bitte, folgen Sie uns auf eine kurze, virtuelle Tour.

Gleich beim Eintreten werden Sie begrüsst vom grosszügigen Eingangsbereich mit all den Einbauschränken. Zu Ihrer Linken befindet sich eine Nische, ideal für den Einbau eines Reduits oder einer übergrossen Garderobe.

Die 3 grosszügigen Schlafzimmer sind praktisch gestaltet und geniessen eine wunderschöne Aussicht ins Grüne mit viel Sonnenschein bis spät am Abend.

Das Wohn- und Esszimmer bietet eine beeindruckende Fensterfront Richtung Westen und gewährt direkten Zugang zum ersten Balkon. Hier werden Sie manche erholsamen Stunden verbringen, denn die Aussicht ins Grüne beruhigt nicht nur die Seele, sondern bringt auch enorme Lebensqualität.

Zwei Nasszellen mit nostalgischen, orangen Platten bieten ein riesiges Potential. Hier könnten Sie zwei übergrosse Badezimmer mit begehbaren Duschen einbauen, oder aber auch den Einbau eines Waschturmes planen.... Sie haben die Wahl und gerne beraten wir Sie bei Ihren zukünftigen Plänen.

Die Küche liegt gegenüber dem Essbereich und dem 2. Balkon. Auch hier haben wir geniale Ideen, welche zur Optimierung und Modernisierung helfen könnten.

Alles in allem erhalten Sie eine Wohnung mit praktischem Grundriss und riesigem Potential für neue Ideen.

Die Lage ist perfekt für Personen, welche die Natur lieben und Ruhe suchen und trotzdem nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt ist.

So, wir könnten noch sehr viel mehr schreiben. Besser aber ist es, wenn Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort all die Vorteile dieser Wohnung ansehen können.

PS. Ein grosses Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen, der Tiefgaragenplatz Nr. 141 kann für Fr. 35'000.- zusätzlich erworben werden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Sie durch Ihr potenzielles neues "Dihei" zu führen. Herzlichsten Dank und bis bald!







## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Staffelackerstr. 27  
8953 Dietikon
- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer
- Etage: 4. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Fernwärme mit Radiatoren
- Wertquote: 10.5 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 7'000.-
- Garage: 1 / Kann für Fr. 35'000.- dazu erworben werden

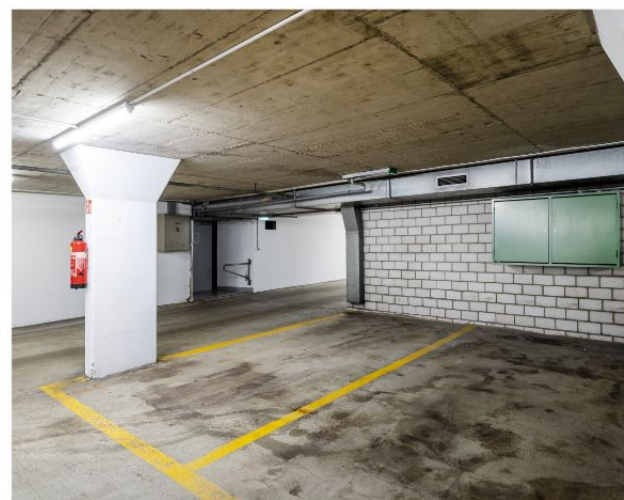
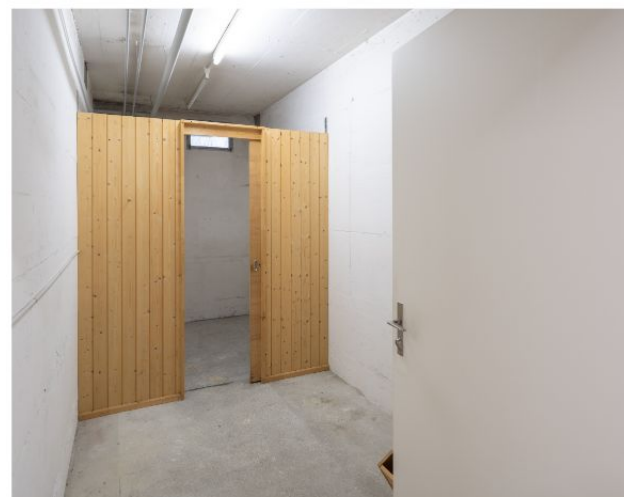
Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.





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. 28'000.- 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](http://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