

3 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung

mit Reihenhauscharakter, 2 Gartensitzplätze,

grosser Terrasse und Cheminée

an ruhiger Lage in Ebmatingen





Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter an ruhiger Lage
Chalenstrasse 58, 8123 Ebmatingen

Amatista GmbH
info@amatista.ch
+41 79 926 26 12



Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter an ruhiger Lage
Chalenstrasse 58, 8123 Ebmatingen

Amatista GmbH
info@amatista.ch
+41 79 926 26 12



Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter an ruhiger Lage
Chalenstrasse 58, 8123 Ebmatingen

Amatista GmbH
info@amatista.ch
+41 79 926 26 12



Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter an ruhiger Lage
Chalenstrasse 58, 8123 Ebmatingen

Amatista GmbH
info@amatista.ch
+41 79 926 26 12



Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter an ruhiger Lage
Chalenstrasse 58, 8123 Ebmatingen

Amatista GmbH
info@amatista.ch
+41 79 926 26 12





Überblick

Maisonette-Wohnung mit Reihenhaus-Charakter, 2 grosszügige Gartensitzplätze (einer davon verglast) mit Gartenfläche, grosse gedeckte und verglaste Terrasse 11.8m², Nähe zu Zürich, ruhige, familienfreundliche Lage, gefragte Gemeinde mit einer hohen Eigentumsnachfrage und einer tiefen Leerstandsquote von 0.37%, Tiefgarage und Aussenparkplatz. Äusserst niedriger Steuerfuss von 81%, exzellente Freizeit- und Naherholungsgebiete in direkter Nähe. Diese ausserordentlich hohe Dichte an Naherholungsangeboten bei gleichzeitiger Stadtnähe ist ein bedeutender Lagepluspunkt und trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität und zur starken Nachfrage nach Wohneigentum in Ebmatingen bei. Anbindung an ÖV. Schulen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Maisonette-Wohnung mit Reihenhaus-Charakter

Die Immobilie

Das Objekt weist aufgrund der Lage, Wohnqualität, Aussenflächen und guter Nachfrage in Maur überdurchschnittliche Marktchancen auf. Die Kombination aus Maisonette, Gartenteil, Keller, Nebenräumen, Parkierung sowie der Grundrissgestaltung erhöht die Verkaufbarkeit deutlich.

Erdgeschoss

Das grosszügige Entrée führt in den Küche-/Essbereich und in das Wohnzimmer mit Cheminée. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Gäste-WC, eine grosse Terrasse von 11m², welche durchgehend verglast ist (kann geöffnet werden) und ein grosser Gartensitzplatz, wovon ein Teil als unbeheizten Wintergarten dient.

Untergeschoss

Über eine Wendeltreppe kommt man ins Untergeschoss bestehend aus einem Elternzimmer, Kinderzimmer/Büro, Waschraum/Hobbyraum, Badezimmer mit Dusch-WC und einem weiteren Gartensitzplatz, der zum Verweilen einlädt.



Gemeinde Maur und Ortsteil Ebmatingen

Politische Gemeinde Maur

Ebmatingen ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Maur im Bezirk Uster, Kanton Zürich. Die Gemeinde Maur besteht aus den fünf Ortsteilen Maur, Ebmatingen, Binz, Aesch/Scheuren und Uessikon und zählt insgesamt rund 10'900 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2024). Der politische Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde erfolgte 1798. Vorteile: Hoher Sicherheitsfaktor, gutes Image und gute Marktsituation.

Steuerliche Attraktivität

Die Gemeinde Maur weist mit einem Steuerfuss von 81% (2025) den tiefsten Steuerfuss aller Gemeinden im Bezirk Uster auf und gehört damit zu den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Zürich. Zum Vergleich: Das Mittelzentrum Uster liegt bei 112%, Greifensee bei 96%. Dieser Steuervorteil erhöht die Attraktivität der Lage für einkommensstarke Haushalte erheblich und stützt die Nachfrage nach Wohneigentum nachhaltig.

Ortsteil Ebmatingen

Ebmatingen ist mit rund 2'700 bis 3'000 Einwohnern der zweitgrösste Ortsteil der Gemeinde Maur. Der Ort liegt auf ca. 630 m ü.M. auf einer Hangterrasse der Pfannenstielkette und bietet damit eine ausgesprochen günstige topografische Lage: über der typischen Nebelgrenze des Mittellands, mit weitreichender Fernsicht über den Greifensee und die umliegende Landschaft.

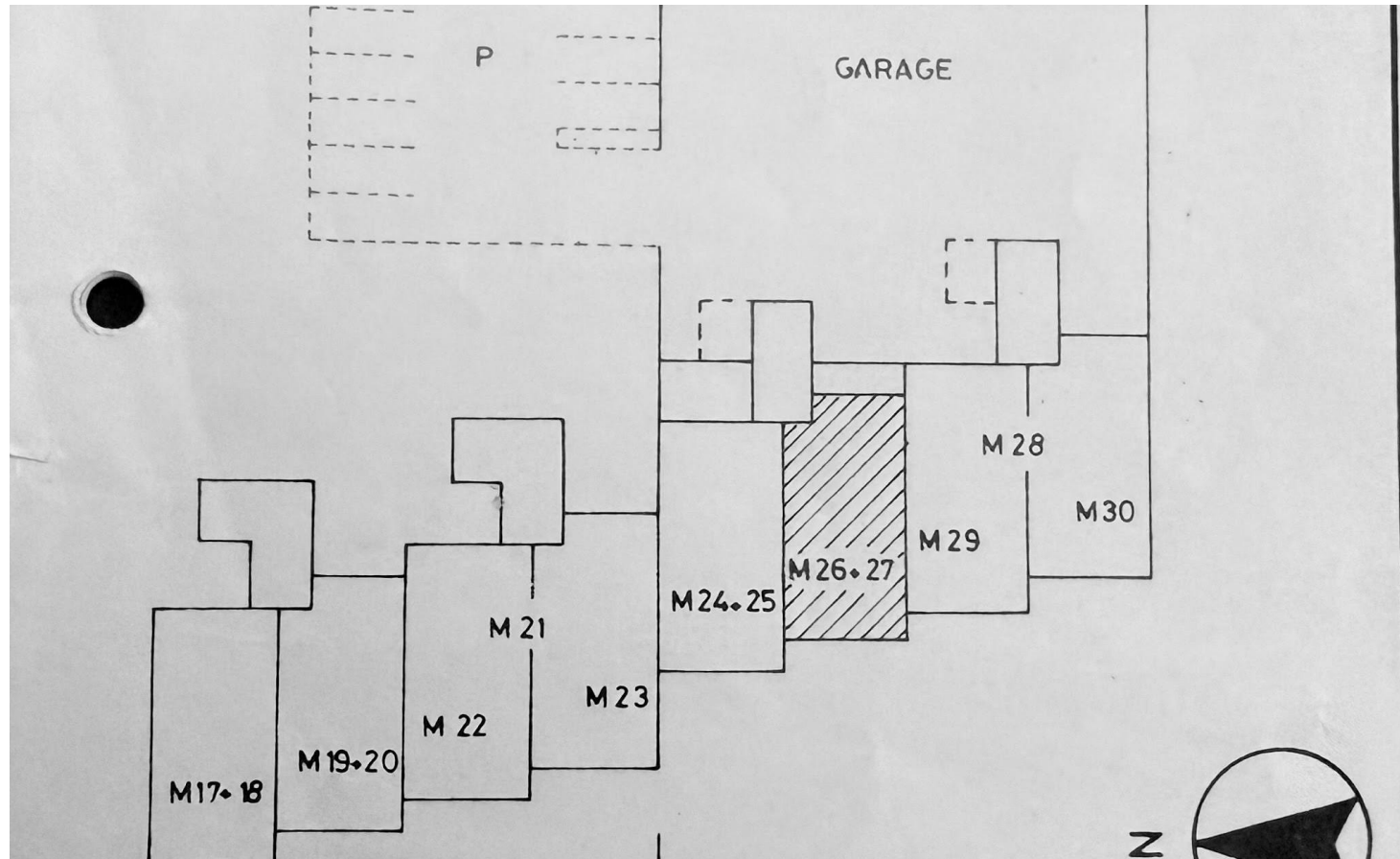
Kanton:	Zürich
Bezirk:	Uster
Gemeinde:	Maur
Ortsteil:	Ebmatingen
PLZ	8123
Höhe ü. M.	ca. 630m
Einwohner Ortsteil:	ca. 2700-3000
Einwohner Gemeinde:	ca. 10900 (2024)
Steuerfuss:	81% (günstigste Gemeinde Bezirk Uster)

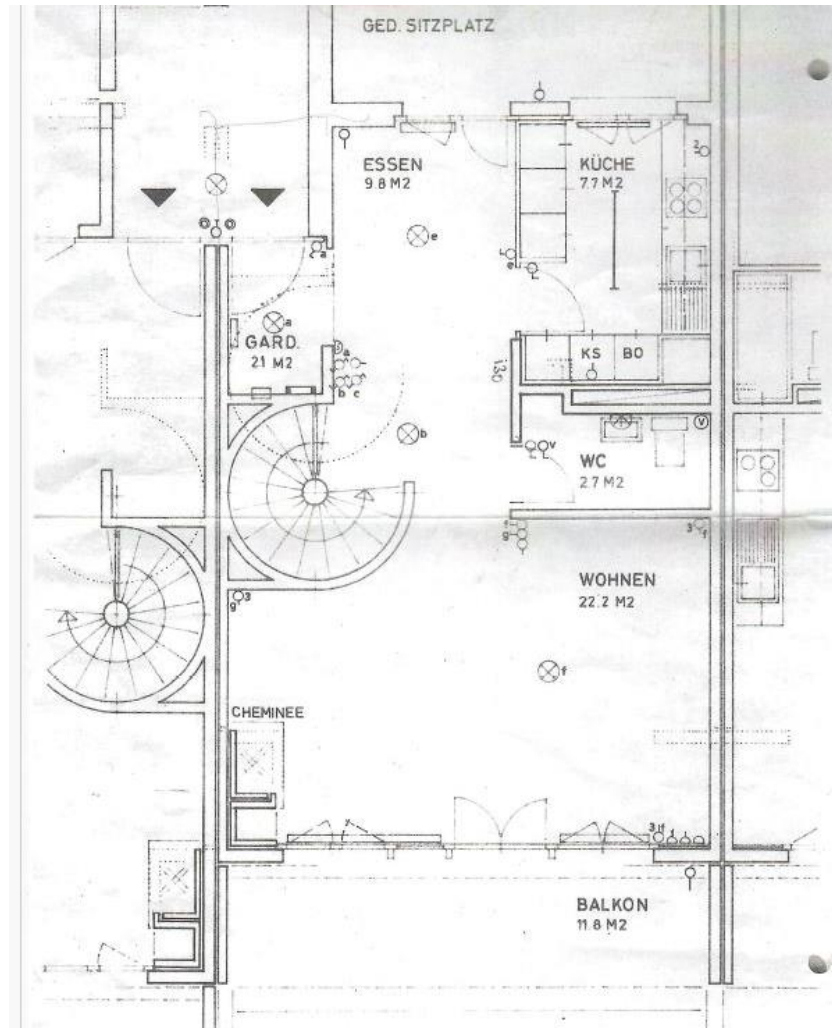
Erreichbarkeit und öffentlicher Verkehr

Ebmatingen verfügt über eine gute Anbindung an das ZVV-Netz (Zürcher Verkehrsverbund). Die Buslinie 701 verbindet Ebmatingen direkt mit dem Klusplatz und dem Bahnhof Tiefenbrunnen in Zürich:

Klusplatz Zürich (Bus 701)	ca. 15 Minuten
Stadtzentrum Zürich	ca. 20-25 Minuten
Bahnhof Tiefenbrunnen	ca. 18-20 Minuten
Flughafen Zürich Kloten A52	ca. 25-30 Minuten
Rapperswil (Forchstrasse)	ca. 25 Minuten
Uster Zentrum	ca. 15 Minuten
Greifensee	ca. 10 Minuten

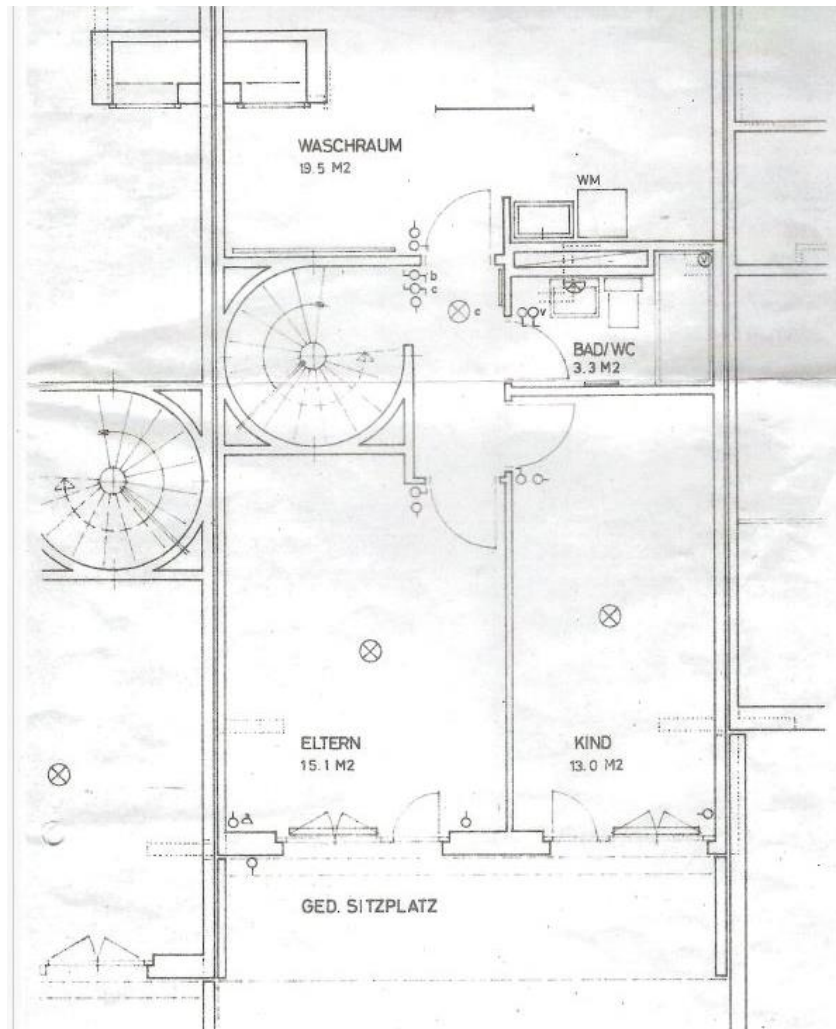






Erdgeschoss

Eingangsbereich	21 m ²
Wohnen	22.2 m ²
Essen	9.8 m ²
Küche	7.7 m ²
WC	2.7 m ²
Balkon	11.8 m ²
Gedeckter Sitzplatz	8 m ²
Offener Gartensitzplatz	7 m ²



Untergeschoss

Elternzimmer	15.1 m ²
Kinderzimmer/Büro	13 m ²
Bad / WC	3.3 m ²
Waschraum/Hobbyr.	19.5 m ²

Garageneinstellplatz
Aussenparkplatz



Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Besichtigungen:	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis:	CHF 1'185'000
Garageneinstellplatz	CHF 45'000
Aussenparkplatz	CHF 20'000
Total	CHF 1'250'000
Grundbuch	Kat. Nr. 5770/Anteil 66/1000
Objekt	STWE Nr. M26, GB-Blatt 3183

Hinweis:

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.