



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

»La Beauté Classique« In Kürze



Objekt/Lage	Die aussergewöhnliche Jugendstilvilla mit seltenen Stilelementen befindet sich am Sonnenhang von Rüschlikon am Zürichsee. Ein Juwel mit momentan vier ausgebauten Wohnungen mit jeweils schönem Seeblick, welche ganz oder teilweise vermietet werden können. Eine weitere Möglichkeit ist, diese faszinierende Villa wieder zum Einfamilienhaus umzubauen. Die Möglichkeit für einen Anbau ist ebenfalls gegeben.
Wohngemeinde	8803 Rüschlikon/ZH
Baujahr	1912
Renovation	2005
Grundstücksfläche	1'040 m ²
Wohn- und Nutzfläche	ca. 474.5 m ²
Wohnfläche	ca. 346.5 m ²
Nutzfläche	ca. 130 m ²
Wohnungen: Zimmer und Wohn- Flächen	Wohnung Gartengeschoss: 1.5 Zimmer, ca. 60.5 m ² Wohnung 1. Obergeschoss: 4.5 Zimmer, ca. 95 m ² Wohnung 2. Obergeschoss: 4.5 Zimmer, ca. 100 m ² Wohnung Attika: 3.5 Zimmer, ca. 91 m ²
Raumkonzept als Mehrfamilienhaus	Wohnung Gartengeschoss: Veranda, Vorraum, Wohnküche, Ankleide, Badezimmer, Schlafzimmer Wohnung 1. Obergeschoss: Korridor, Küche, Wohnzimmer, Loggia, Badezimmer, 3 Schlafzimmer, WC Wohnung 2. Obergeschoss: Korridor, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Badezimmer, 3 Schlafzimmer, WC Wohnung Attika: Korridor mit Treppenaufgang zum Kaltdach, Küche, Badezimmer mit Sauna und WC, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, WC Keller: Korridor, Technik, 3 Kellerräume, Waschküche / Gasheizung

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Aussenräume	Vorgarten, Garten, Sitzplätze, Veranda, Balkon
--------------------	--

Parkplatz	Seitliche Einfahrt / Weg bietet Platz für ca. 2 Autos Blaue Zone ausreichend in der Nähe vorhanden
------------------	---

Heizungsart	Gasheizung
--------------------	------------

Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none">– Kann sowohl als MFH, in 4 WHG unterteilt, als auch als EFH genutzt werden– Wunderschöne Architektur von 1912– Sehr grosszügiger Garten– Seesicht– Bäume und Bepflanzung bieten rundherum viel Privatsphäre
-----------------------	--

Verkaufspreis	Auf Anfrage
----------------------	-------------

Bezugstermin	Auf Anfrage
---------------------	-------------

Verkaufsvorgehen	Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.
-------------------------	--

Distanzen	Entfernung Bushaltestelle Weidstrasse: 400 m Bahnhof Rüslikon: 500 m Schiffstation Rüslikon: 950 m Stadt Zürich: 9 km Flughafen Zürich: 20 km Stadt Zug: 22 km Stadt Luzern: 47 km Einkaufsmöglichkeiten Coop Supermarkt: 500 m Spar: 500 m Metzgerei Kraus: 650 m Bäckerei KölliBeck: 850 m Migros: 1.2 km Denner: 1.2 km Einkaufszentrum Bönicenter: 2.6 km
------------------	--

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Restaurants / Hotels

250 year Old Swiss Wine Farm House: 300 m
Hotel Alex Lake Zürich: 700 m
Restaurant Die Rose: 700 m
Hotel & Restaurant Belvoir: 850 m
Hotel Sedartis: 1.3 km
Seerestaurant Tracht: 1.2 km
Restaurant Schlossgarten: 2.2 km
GolfPark Thalwil: 2.8 km
Restaurant Sihlalde: 2.9 km
Casino Zürich: 9.4 km

Schulen / Hochschulen

Kindergarten: 700 m
Sekundarschule Campus Moos: 750 m
Primarschule: 850 m
Privatschule: 1 km
Kids Residence Bilingual Preschool: 1.8 km
Zurich International School (ZIS): 3.7 km
Swiss International School (SIS): 5.8 km
Universität Zürich: 9 km
Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ): 9 km

Kliniken / Spitäler

See-Spital Kilchberg: 4 km
Hirslanden Klinik im Park: 6 km
See-Spital: 6.1 km
Universitätsspital Zürich: 9.5 km
Klinik für Unfallchirurgie: 9.5 km
Kinderspital Zürich: 10 km

Museen

Ortsmuseum Rüschlikon: 400 m
Lindt Museum: 1.9 km
Kulturkeller Kilchberg: 2 km
Rietberg Museum: 7 km
Kunsthaus Zürich: 9 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3