



## Ihr neues Zuhause an privilegierten Wohnlage Neuhausstrasse 53, 8142 Uitikon Waldegg

**WOHNFLÄCHE**  
145 m<sup>2</sup> NWF

**GARTENFLÄCHE**  
ca. 126m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft befindet sich in einer privilegierten, idyllischen und ruhigen Wohngegend direkt an einem fantastischem Naherholungsgebiet.

**BAUJAHR**  
1937

**PARKPLÄTZE**  
1 Garagenplätze  
2 Stellplätze

An idyllischer Lage, unweit von der Stadt Zürich entfernt bietet diese Villa einen eine Seltenheitswert - und ein Raumangebot, das es in dieser Form immer weniger gibt.

**BADEZIMMER**  
1 Bad& Dusche/  
WC  
1 Dusche/WC im  
KG  
1 Gäste WC im  
EG

**VOLUMEN**  
708 m<sup>3</sup>

Neben dem grossen, privaten Aussenpool, mit gedecktem Gartensitzplatz besticht die Immobilie durch seinen gehobenen Innenausbau. Die Liegenschaft wurde hervorragend unterhalten und es gibt keine Renovationsstaus.

**HEIZUNG**  
Öl

**GRUNDSTÜCK**  
573 m<sup>2</sup>

Die Wohnräume verteilen sich über drei Etagen, ergänzt durch Kellerräume im Untergeschoss. Der Grundriss ist sehr praktisch und klassisch geplant. Das Haus verfügt über 5 Schlafzimmer, wobei eines davon zurzeit als Büro genutzt wird. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gästetoilette, eine moderne Küche, sowie den Essbereich und das Wohnzimmer. Sie gelangen von hier aus in den privaten und exzellent gepflegten über 155m<sup>2</sup> grossen Gartenteil, welcher über ein eigenes Aussenschwimmbad verfügt. Über die Innentreppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern und weiter in das ausgebaute Dachgeschoss mit Büro und Gästezimmer.

[Hier klicken für den  
3D-Rundgang](#)

## Informationen über die Immobilie

### Aussenbereich und Gebäude

Gedeckte, private Terrasse

Aussenschwimmbad

Privater Garten von 155m<sup>2</sup>

Ausgebauter Dachstock

2 Garagenplätze mit viel Platz

Private Waschküche

### Innenbereich

Offene Küche mit  
Granit Arbeitsplatten

Boden mit hochwertigem  
Parkett

1 Bad/ Dusche/ WC  
1 Dusche/WC im UG  
1 Gäste-WC im EG

### Zusätzliche Eigenschaften

Hochwertiges Parkett

Beleuchtung mit Deckenspots

Raumthermostate

Isolierverglasung

Dach innessoliert

## Über Uitikon Waldegg

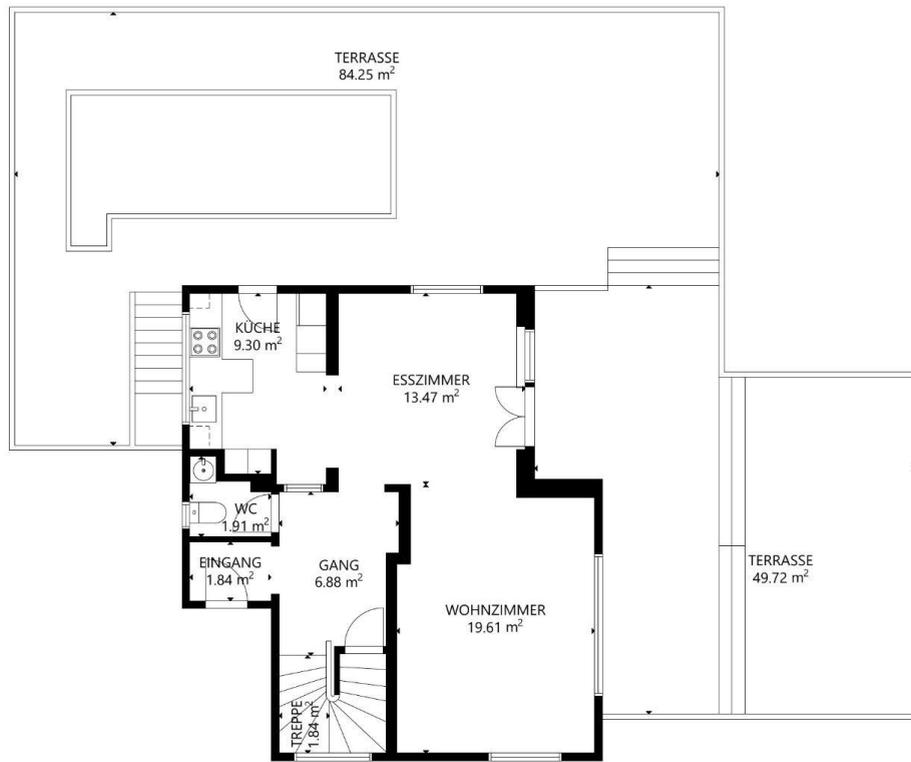
Uitikon bietet, am Westabhang des Üetliberges, in einer naturnahen Landschaft ein Zuhause zum Geniessen. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Dietikon und damit zum Limmattal. Zurzeit geniessen 5'024 Einwohnerinnen und Einwohner die Vorzüge unserer steuergünstigen Wohngemeinde (2021: 80 %). Im intakten Dorfkern betreiben die Gemeinde das attraktive und vielseitig nutzbare Gemeindezentrum „Üdiker-Huus“. Erholung und Sport: Verschiedene Vereine, grosszügige Sportanlagen, eine ganztags geöffnete Bibliothek, ein Vita-Parcours sowie ein Hallenbad mit Fitnessraum und gut besuchter Sauna auf der Allmend tragen ebenfalls zu einer einmaligen Lebensqualität bei. Vom Kindergarten bis Sekundarschule werden in Uitikon alle Stufen geführt. Der Unterricht wird in Blockzeiten gehalten, und mehrere Mittagstische werden angeboten. Ebenfalls sind in Uitikon mehrere Kinderkrippen, darunter die gemeindeeigene «Kinderkrippe Löwenzahn» beheimatet.



## Die Verkehrsanbindung

---

Verkehrsanbindung: Den öffentlichen Verkehr erreichen Sie gemächlich zu Fuss innert 3 Minuten. Mit der SZU Bahn gelangen Sie direkt auf den Uetliberg, zum Zürich Hauptbahnhof, oder direkt zum Shoppen und flanieren ins Einkaufszentrum Sihlcity Zürich. Zusätzlich verbinden verschiedene Postautokurse Zürich-Wiedikon mit Uetikon-Post und Uetikon-Dorf in sehr kurzen Abständen. Die Gemeinde: Uetikon bietet, am Westabhang des Uetliberges, in einer naturnahen Landschaft ein Zuhause zum Geniessen. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Dietikon und damit zum Limmattal.



ERDGESCHOSS: 54.85 m<sup>2</sup>

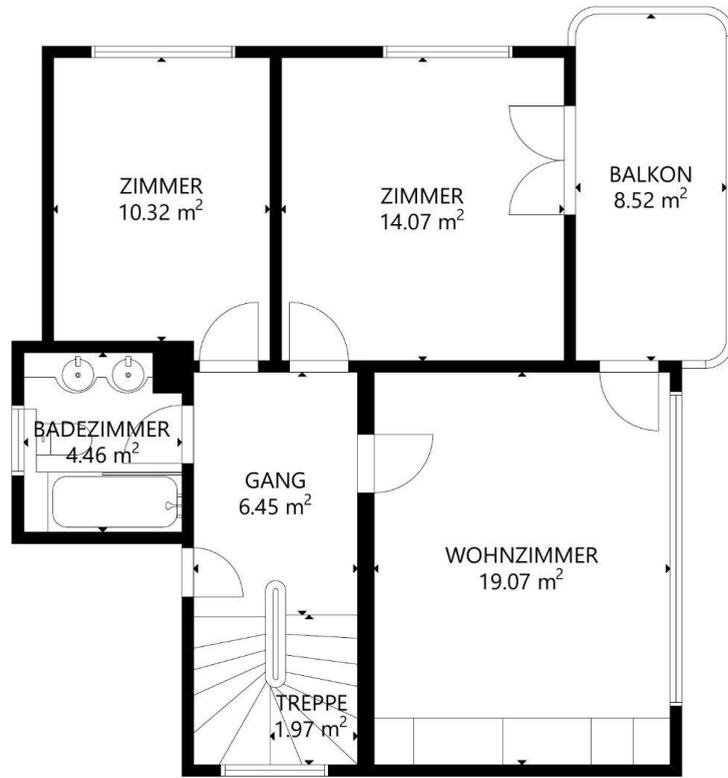
Ausgeschlossener Bereich:  
- Terrasse: 133.97 m<sup>2</sup>

Wichtig: Die Flächen und Abmessungen sind ungefähre Angaben und können variieren.



## Der Grundriss

Dieses Objekt überzeugt dank einmaligem Grundriss, viel Stauraum in Keller und Garage, sowie durch den gedeckten Gartensitzplatz und die Süd/West Ausrichtung des privaten Balkons.

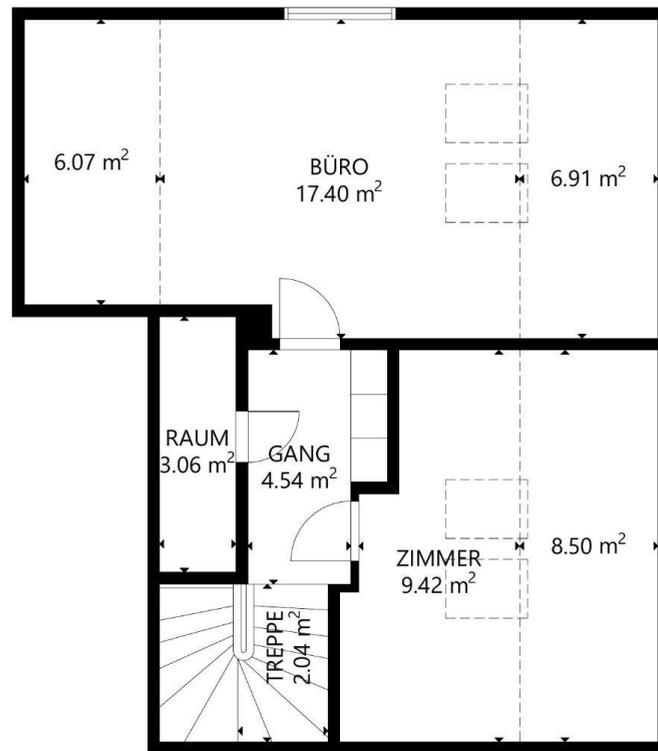


1.OBERGESCHOSS: 56.34 m<sup>2</sup>

Ausgeschlossener Bereich:  
-Balkon: 8.52 m<sup>2</sup>

Wichtig: Die Flächen und Abmessungen sind ungefähre Angaben und können variieren.



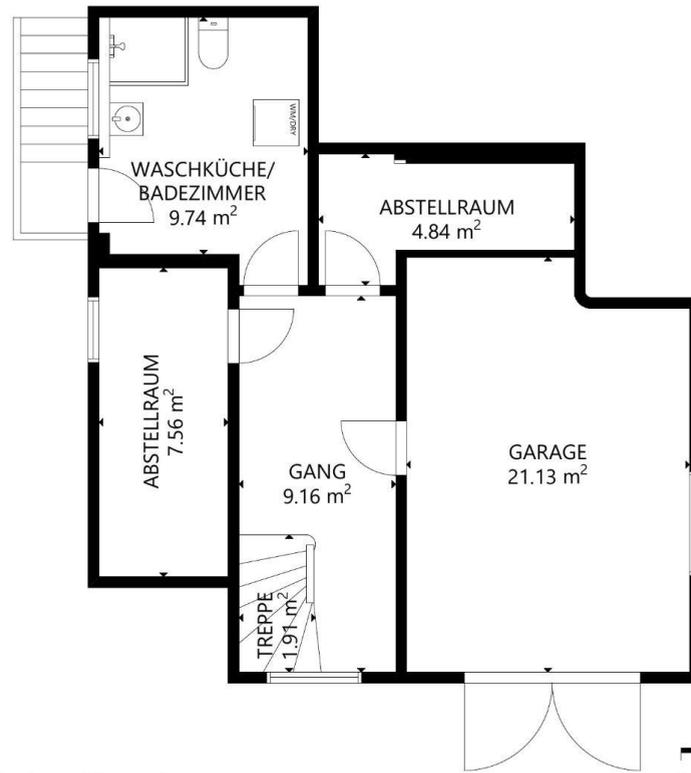


2.OBERGESCHOSS: 36.46 m<sup>2</sup>

Ausgeschlossener Bereich:  
- Fläche <1.5m: 21.48 m<sup>2</sup>

Wichtig: Die Flächen und Abmessungen sind ungefähre Angaben und können variieren.





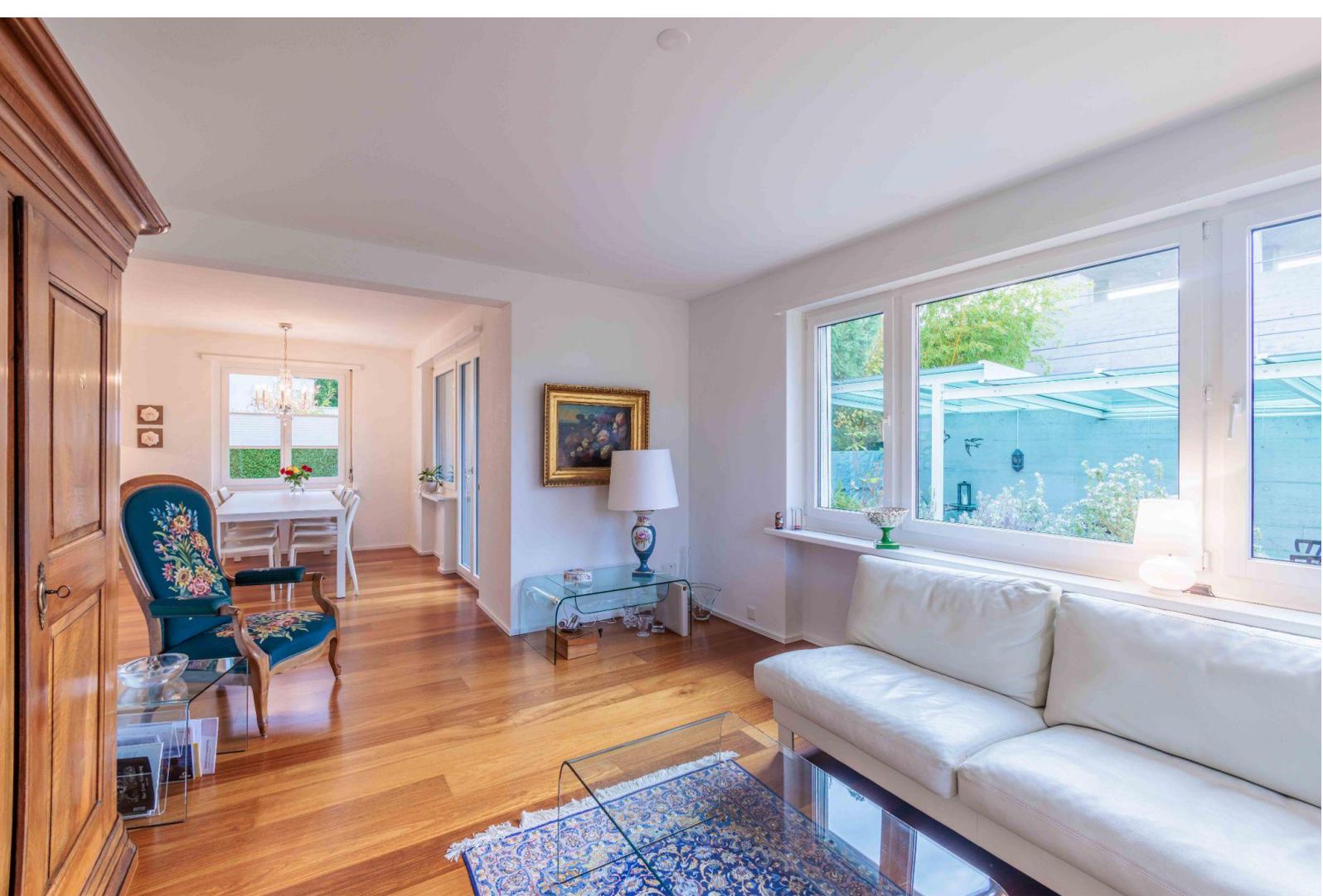
UNTERGESCHOSS: 33.21 m<sup>2</sup>

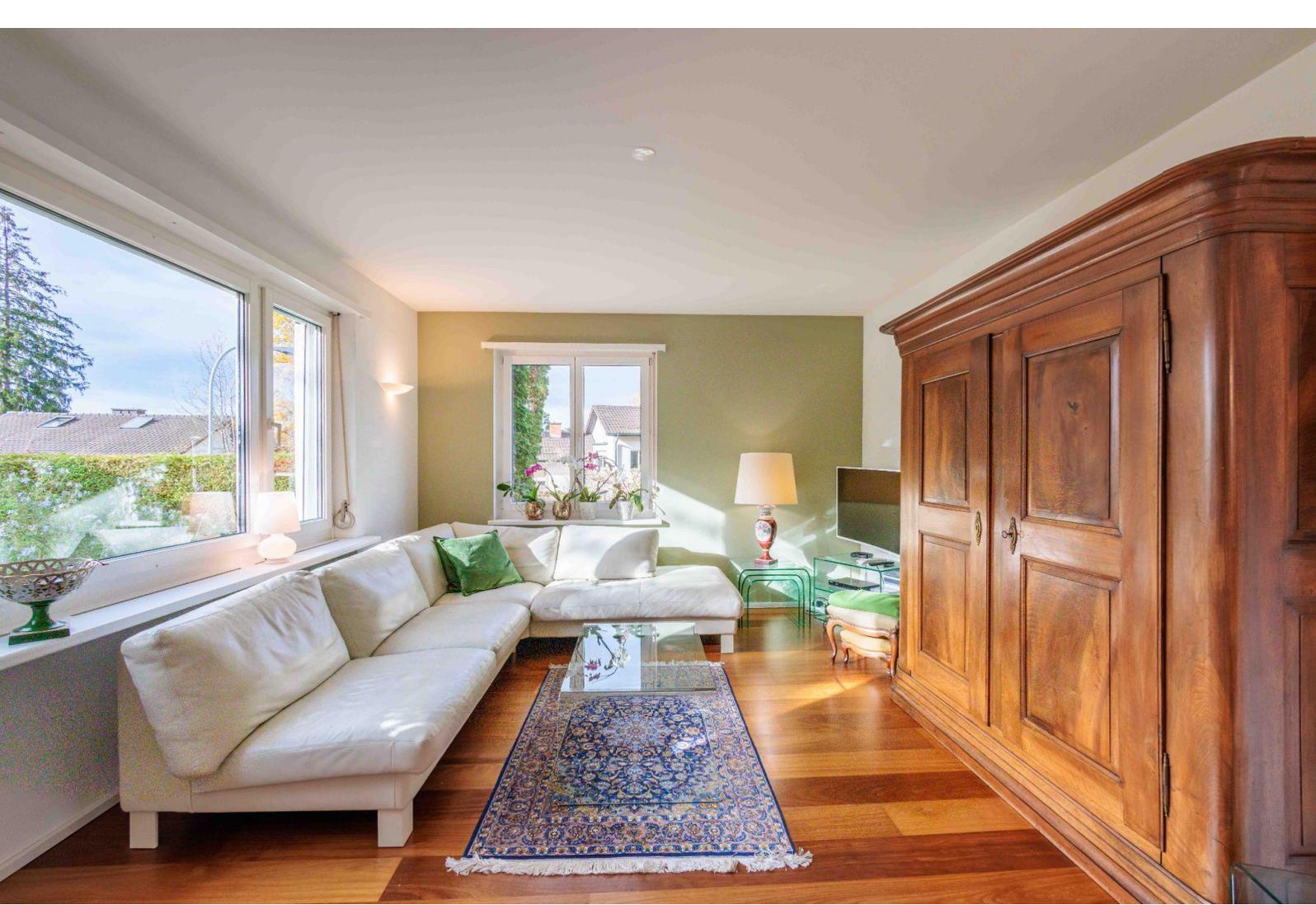
Ausgeschlossener Bereich:  
- Garage : 21.13 m<sup>2</sup>

Wichtig: Die Flächen und Abmessungen sind ungefähre Angaben und können variieren.

0 1 2 3 4 5 m

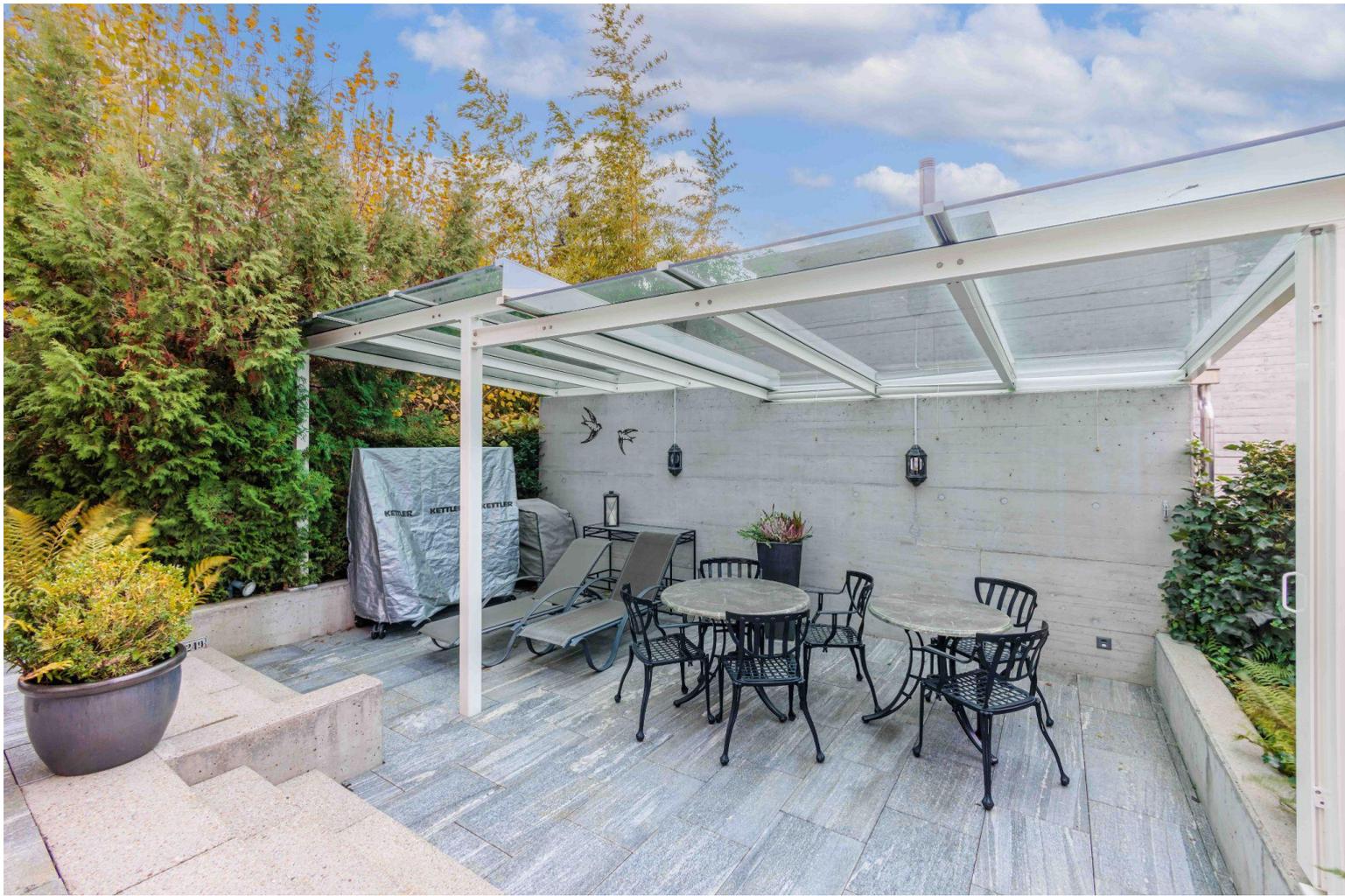
















**CHF 3'100'000**



Ihr Makler

**Robert Sebastian Mayr**  
[Hier Besuch anfragen](#)

---

### Weiteres Vorgehen

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage das komplette Dossier mit Grundbuchauszug und Grundrissen zu. Sobald wir Ihre Finanzierungsbestätigung vorliegen haben, begrüßen wir Sie gerne zum 1. Tag der offenen Tür. Kontaktieren Sie uns doch bitte direkt um sich für einen Besichtigungstermin anzumelden. Bitte seien Sie sich darüber bewusst, dass die Besichtigungstermine schnell vergeben werden und wir möglicherweise schon höhere Kaufangebote erhalten haben. Der Verkauf erfolgt an den Höchstbietenden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage!