

CRAMERI PARTNER
TRAUM IMMOBILIEN



Le Cube Bellevue:

**GRANDIOSE STADTVILLA
AM ZÜRICHBERG**

WOHNEN AM ZÜRICHBERG –

**begehrtes, vornehmes Stadtquartier
mit betörenden Aussichten**

Der Zürichberg als intaktes Wohn- und Geschäftsquartier bietet alle Vorteile eines optimal strukturierten Stadtkreises und repräsentiert eine der privilegiertesten und begehrtesten Wohnlagen in Zürich mit fulminanten Aussichten auf die Stadt und das Seebecken bis weit in die Berge. Nur knapp zehn Tramminuten trennen einen hier vom Stadtzentrum; der Zoo und die umliegenden Naherholungsgebiete mit der Dolderbadi sind teilweise zu Fuss oder innert drei Autominuten erreichbar; zum Glattzentrum und allen wichtigen Autobahnanschlüssen braucht man eine Viertelstunde Fahrt. Am nahen Toblerplatz finden Sie Denner, Spar, Post, Apotheke und mehr und bei der Kirche Fluntern den Coop-Supermarkt.

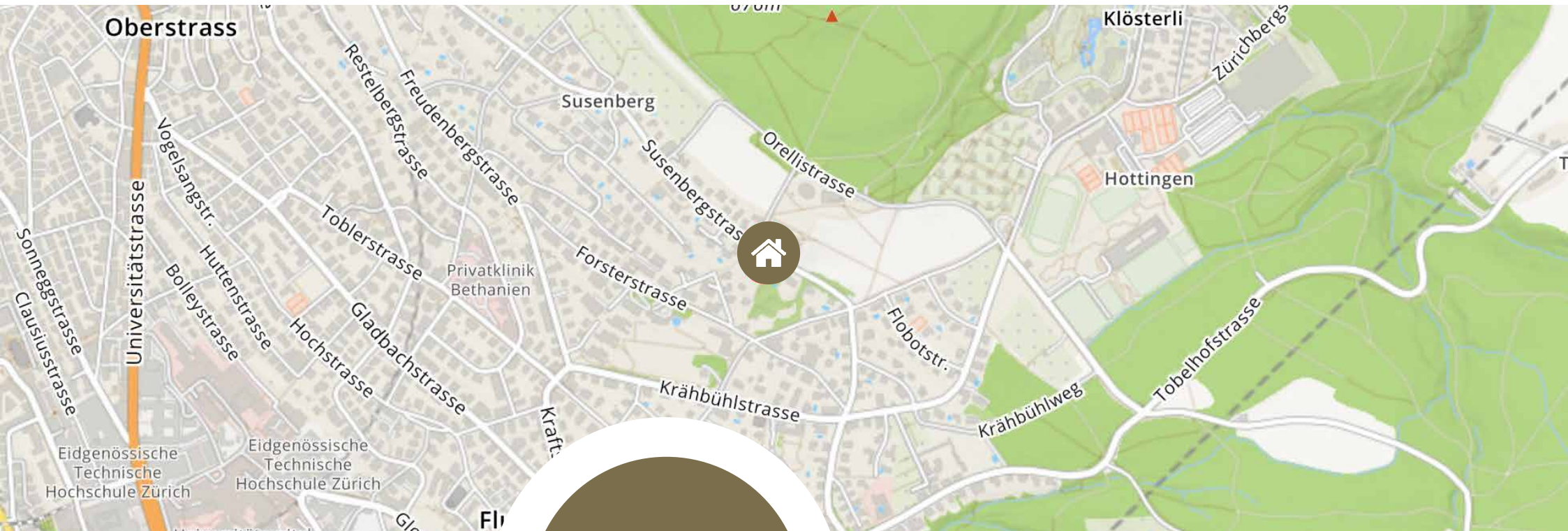
In unmittelbarer Nähe stehen gut gekennzeichnete Waldlaufwege für Joggerinnen, Biker und Spaziergängerinnen, der ETH-Laufträff, Tennis-Clubs, Sportplätze, Minigolf, die Dolderbadi und im Winter die Kunsteisbahn zur Verfügung; nur ein



paar Fahrminuten entfernt liegt auch der Golfplatz Dolder. Vereine sportlicher und kultureller Ausrichtungen sichern ein attraktives Freizeitangebot im Umfeld von Gleichgesinnten.

Am Zürichberg finden sich Kindergärten und Primarschulen; die Gymnasien und Hochschu-

len sind zu Fuss oder im Tram in wenigen Minuten erreichbar. Und natürlich profitiert man hier von der raschen Nähe zu Zürichs reicher Kulturszene, endlosen Flaniermeilen zum Shoppen und Kaffee trinken und einem gigantischen Angebot an Restaurants, Bars und Clubs sämtlicher Konzepte.



SUSENBERGSTRASSE 85

in 8044 Zürich

Die Susenbergstrasse führt vom Waldhaus Dolder über den Zoo dem Zürichbergwald entlang hoch über der Stadt bis an den Rigiplatz. An dieser Wohnlage profitieren Sie von fulminanten Ausichten, erstklassigen Anschlüssen an die City und rascher Nähe vom Glattzentrum und dem 7x24 h-Angebot des Flughafens Zürich.



Geniessen Sie hier:

- unverbaubare Aussichten auf Zürich, das Seebecken und die Berge
- walking distance zu den herrlichen Spazierwegen am Zürichbergwald
- sämtliche Schultypen inklusive Hochschulen zu Ihren Füßen
- praktische Einkaufsmöglichkeiten am Toblerplatz und bei der Kirche Fluntern
- das Glattzentrum in rascher Nähe (10 Autominuten)
- top ÖV-Verbindungen (Tram und Bus) in die City
- 15 Autominuten zum Flughafen Zürich

IN IHRER UMGEBUNG

Perfekt für jedes Bedürfnis



Einkaufsmöglichkeiten

Am nahen Toblerplatz finden Sie Denner, Spar, Post, Apotheke und mehr und bei der Kirche Fluntern den Coop-Supermarkt.



Verkehrsanbindung

Acht Spazierminuten zur Tramstation Susenbergstrasse und zwölf Tramminuten (Tram Nr. 6 und 5) führen ans Bellevue. Zehn Autominuten brauchen Sie über Gockhausen nach Dübendorf mit allen wichtigen Autobahnanschlüssen in Richtung Flughafen Zürich, Bern und Winterthur, Schaffhausen.



Naherholungsgebiet

Den Zürichbergwald mit seinem schier endlosen Angebot an herrlichen Spazierwegen dem aussichtsreichen Waldrand entlang und querwaldein erreichen Sie innert fünf Minuten zu Fuss.



Sport

Waldlaufwege für Joggerinnen, Biker und Spaziergängerinnen, der ETH-Lauftrëff, Tennis-Clubs, die Sportanlage Fluntern mit dem ganzen Angebot des ASVZ, Minigolf, die Dolderbadi und im Winter die Kunsteisbahn stehen zu Ihrer Verfügung; nur ein paar Fahrminuten entfernt liegt zudem der begehrte Stadtzürcher Golfplatz Dolder.



Schule & Kindergarten

(Montessori-)Kindergärten, öffentliche und private Primar- und Sekundarschulen, Gymnasien und die Zürcher Hochschulen sind zu Fuss oder im Tram in wenigen Minuten erreichbar.

DIE LIEGENSCHAFT

Der 1989/90 am privilegierten Zürichberg erbaute ‚Cube Bellevue‘ bestand ursprünglich aus zwei separaten Wohnungen; Zwischen 2012-2017 wurde die Liegenschaft zu einer einzigen grossartigen Einheit auf vier Etagen zusammengefügt. Heute präsentiert die Stadtvilla 400 m² Wohn- und Nutzfläche mit insgesamt zehn Zimmern, drei Küchen (2 x Bulthaup und 1 x Boffi), vier Vollbädern sowie mehreren Gästetoiletten; dazu kommt die Tiefgaragen- und Kellerebene. Das Attikageschoss mit drei grossen Terrassen eröffnet ein grandioses Vollpanorama. Für den Garten besteht ein Sondernutzungsrecht.

Der hausinterne Lift verbindet das Garagengeschoss, in dem vier Parkplätze viel Parkraum bieten und die beheizte Tiefgaragenzufahrt für bequeme Bedingungen im Winter sorgt, mit sämtlichen Stockwerken. In das Eingangsgeschoss sind auch die Waschküche und ausreichend Abstellflächen in den zwei Kellerräumen integriert.

So wie aus zwei Wohnungen eine einzige gigantische Villa gestaltet wurde, so lässt sich



die Einheit auch wieder in zwei eigenständige Wohneinheiten aufteilen. Le Cube Bellevue bietet damit interessanten Freiraum zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Mehr-

generationenhaus oder auch zum Vermieten der einen Etage. Die Villa steht im Stockwerk-Miteigentum mit dem benachbarten Mehrfamilienhaus.

EINLADENDER, HELLER EINGANGSBEREICH



GERÄUMIGES ENTRÉE IM EINGANGSGESCHOSS



LICHTVOLLES TREPPENHAUS ÜBER ALLE ETAGEN



LIVINGBEREICH MIT FANTASTISCHER SEESICHT IM ATTIKAGESCHOSS



MEHRERE AUSSICHTSTERRASSEN IM ATTIKAGESCHOSS



TRAUMHAFTE AUSSICHTEN



OFFENES LIVING MIT BULTHAUP-KÜCHE IM ATTIKAGESCHOSS



INSPIRIERENDER AUSBLICK VON DER KÜCHE



MASTERBEREICH MIT BAD EN SUITE



CHEMINÉE UND BALKON IM 1. OBERGESCHOSS



AUSSICHT VOM MASTER ÜBER DEN BALKON





LUXURIÖSES MASTERBAD





ZUSÄTZLICHES SCHLAFZIMMER MIT BAD EN SUITE IM 1. OBERGESCHOSS





OFFENES LIVING/ESSEN MIT BOFFI-KÜCHE



CHEMINÉE IM EINGANGSGESCHOSS



ELEGANTE BOFFI-KÜCHE



GROSSER HELLER VORRAUM IM GARTENGESCHOSS



EINES VON 2 GESCHLOSSENEN ZIMMERN MIT GARTENZUGANG IM GARTENGESCHOSS



GEDECKTER SITZPLATZ IM GARTENGESCHOSS

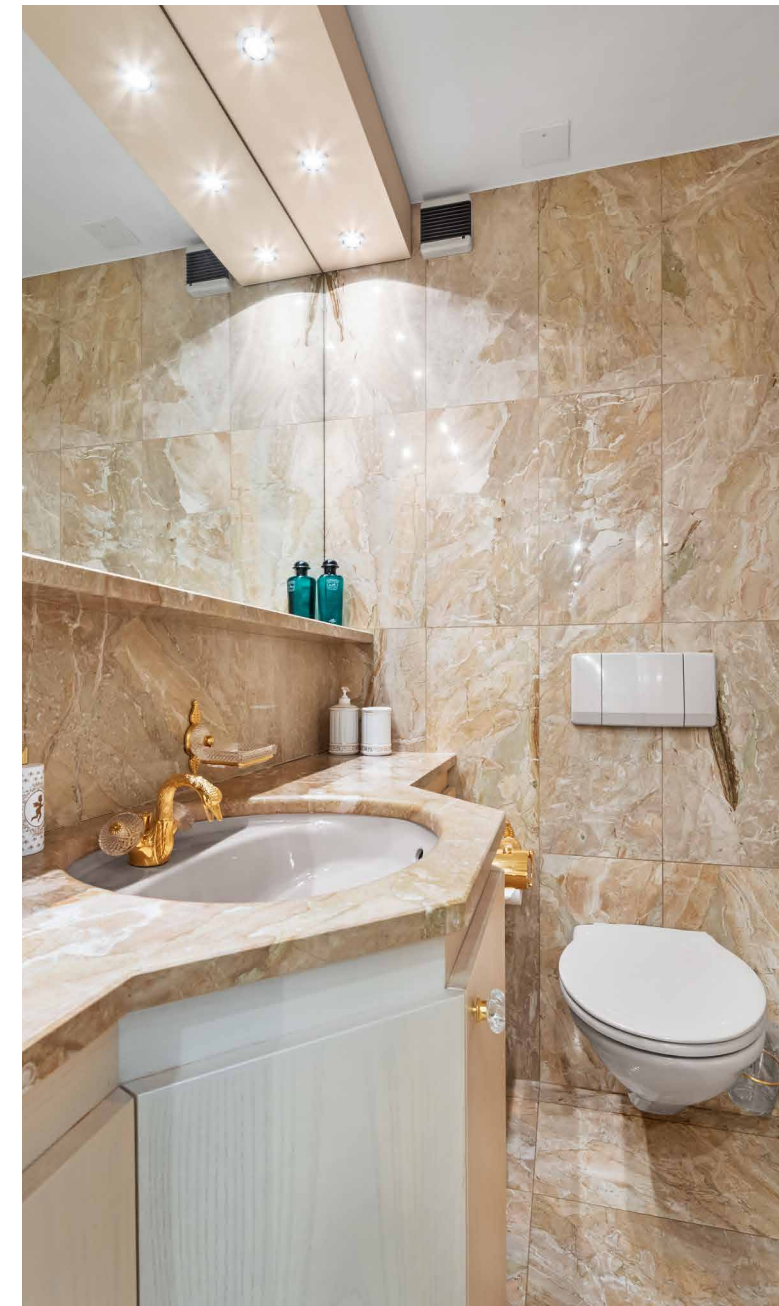


BULTHAUP-KÜCHE MIT ANGRENZENDEM FONDUESTÜBLI IM GARTENGESCHOSS





BADEZIMMER & SEPARATE GÄSTETOILETTE IM GARTENGESCHOSS



VIER GROSSZÜGIGE PARKPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE

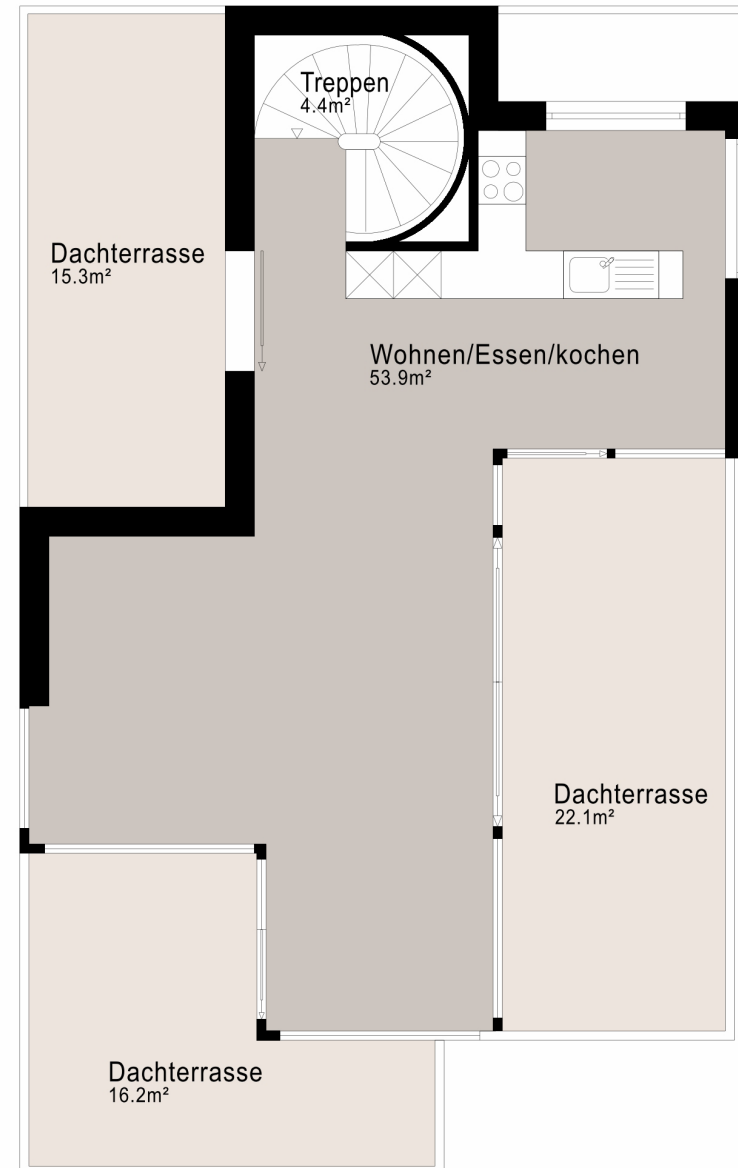


GRUNDRISS

Attikageschoss

Das Attikageschoss verfügt über genauso viel Aussen- wie Innenraum und eröffnet spektakulärste Aussichten in alle Himmelsrichtungen: auf das Seebecken, die ganze Stadt, den Üetliberg und weit über den See in die Berge.

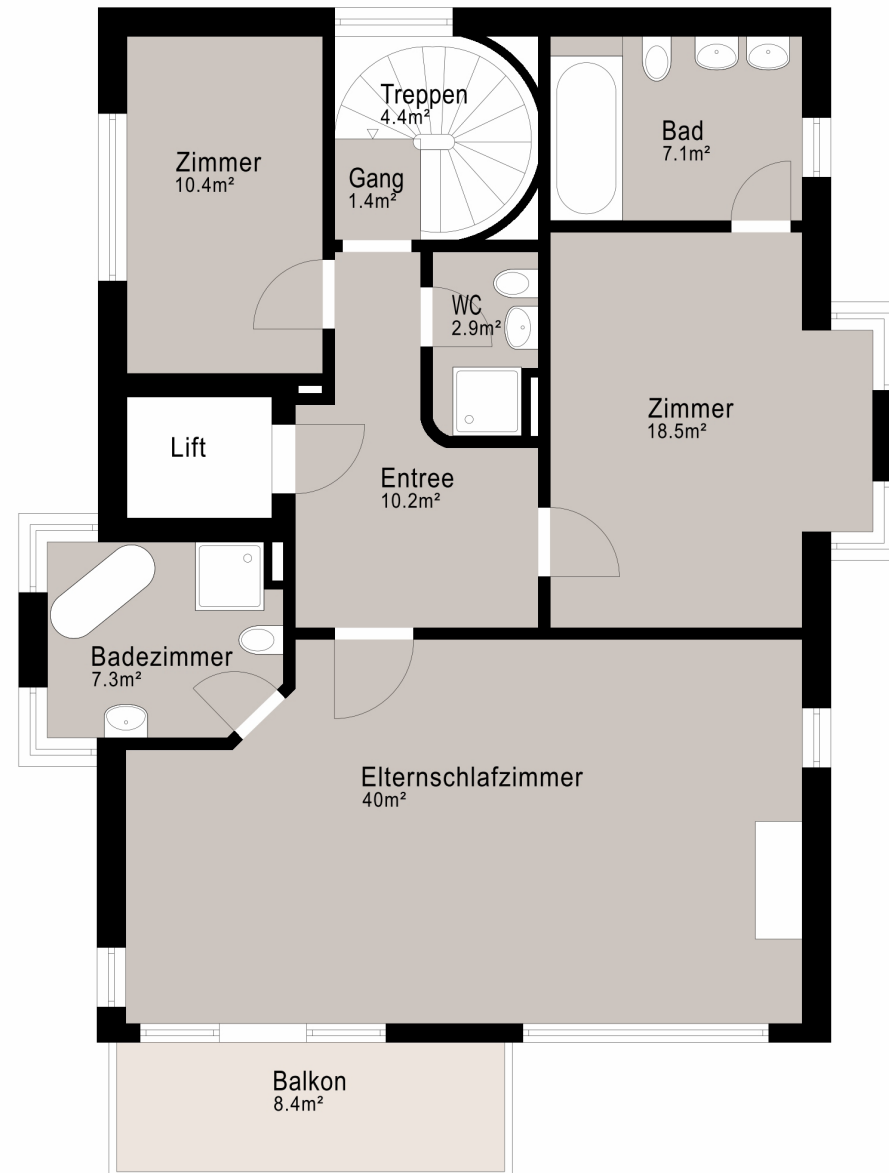
Das offene Wohnen/Essen/Kochen ist umgeben von Glasfronten, die sich zu den drei Dachterrassen hin öffnen lassen; der Ausblick von der Küche auf die Stadt und den See ist einzigartig.



GRUNDRISS

1. Obergeschoss

Über die filigrane Wendeltreppe gelangt man ins erste Obergeschoss, das als Privattrakt konzipiert ist. Hier befinden sich der Masterbedroom mit Aussichtsbalkon und ein zweites Schlafzimmer: beide mit den Bädern en Suite, ein weiteres geschlossenes Zimmer lässt sich je nach Bedarf und Lebensphase individuell nutzen. Die separate Toilette dient den Gästen im Attikageschoss.



GRUNDRISS

Eingangsgeschoss

Noch eine Etage tiefer befindet sich das Eingangsgeschoss. Eintretende erreichen vom Entrée aus zwei Vorräume, von denen der eine als Garderobe gedacht ist. Der zweite, zentrale Vorraum bietet Zugang zu einem zweiten grossen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Balkon, einem weiteren geschlossenen Zimmer mit Bad en Suite genauso wie zur Treppe und zum Lift.



GRUNDRISS

Gartengeschoss

Das Gartengeschoss schliesslich präsentiert eine geschlossene Küche mit angrenzendem Fonduezimmer, zwei geschlossene Zimmer mit Terrasse bzw. Gartenzugang, ein Bad und eine separate Toilette. Vom Vorraum gelangt man über einen Gang direkt in einen hinteren Bereich der Liegenenschaft, wo die Waschküche und ein Kellerraum arrangiert sind.



GRUNDRISS

Einstellhalle

Die über die geheizte Zufahrt zugängliche Tiefgarage fasst insgesamt acht Parkplätze.

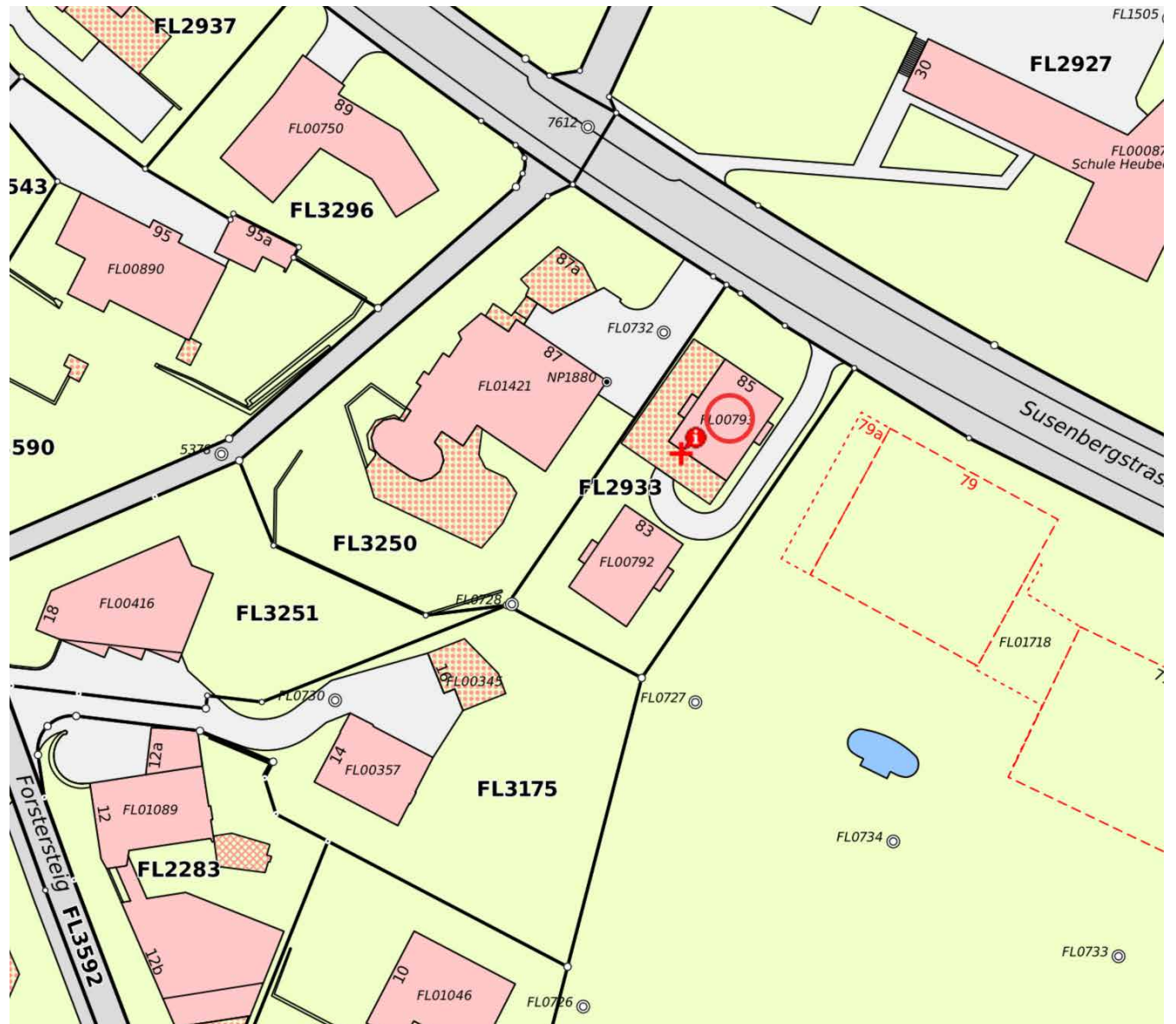
Vier davon sowie der Technikraum und Lift gehören zur Villa; die anderen 4 Parkplätze sind der Nachbar-Liegenschaft zugeteilt.



KATASTER

Nr. FL2933

Die Stadtvilla an der Susenbergstrasse 85 in 8044 Zürich steht im Stockwerk-Miteigentum mit einem Miteigentumsanteil von 490/1000 auf dem Grundstück Kataster Nr. FL2933 mit der gesamten Grundstücksgrösse von 1000 m².



KENNGRÖSSEN & VERKAUFSKONDITIONEN

**Für detaillierte Informationen
stehen wir Ihnen
jederzeit zur Verfügung.**

Baujahr

1989/90

Umbauten & Renovationen

2012 bis 2017 und 2025

Zustand

Sehr gepflegt

Kubatur

2016 m³

Wohnfläche / Nutzfläche intern

ca. 360 m² / ca. 400 m²

Garagenplätze

4 Garagenplätze

Heizsystem

Gasheizung

Betriebskosten pro Jahr

ca. CHF 30'000.–

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Kaufpreis

Auf Anfrage

Verfügbar

Nach Vereinbarung

Disclaimer

«Alle Angaben in dieser Dokumentation, insbesondere in und auf Plänen und Bildern sind ohne Gewähr, und basieren ausschliesslich auf den Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt worden sind. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Massabweichungen bleiben explizit vorbehalten. Insbesondere kommt den Plänen in dieser Dokumentation die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Objekt wird ohne abgebildete Antiquitäten, Kunst und übriges Mobilier verkauft.»

EINE KOOPERATION ZWISCHEN

CRAMERI PARTNER
TRAUM IMMOBILIEN

Crameri Partner AG

Bahnhofstrasse 20, 8702 Zollikon
+41 44 244 03 80, ec@crameripartner.ch
www.crameripartner.ch



Pellettieri Immobilien AG

Bahnhofstrasse 33b, 8703 Erlenbach
+41 044 914 20 10, info@pellettieri-immobilien.ch
www.pellettieri-immobilien.ch