



11 attraktive Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilien-  
häusern: «DUETTO» im ländlichen Sulz-Rickenbach.

**DUETTO**



### Die Wohnungstypen: 2,5 bis 4,5 Zimmer mit viel Freiraum.

Auf je drei Etagen bieten die beiden Wohnbauten von «Duetto» 11 attraktive Eigentumswohnungen mit grosszügigen Wohnflächen.

Im etwas grösseren, südlich gelegenen Haus A, finden sich im Erdgeschoss je eine 4,5-Zimmer- und eine 3,5-Zimmer-Wohnung, im Haus B sind es im Parterre eine 3-Zimmer- und eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Zu jeder dieser Wohneinheiten gehört ein eigener Garten mit überdachtem Sitzplatz gegen Süden.

Gleiche Wohnungstypen finden sich auch im 1. Obergeschoss beider Häuser. Jede dieser vier Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern hat einen grossen, wettergeschützten Süd-Balkon.

Dazu kommt im Haus B eine überaus geräumige 4,5-Zimmer-Attikawohnung, die über die gesamte Hausfläche verläuft – mit zwei Süd-Balkonen, einem Schwedenofen und einer offenen Galerie, die sich bestens für Büroarbeit, TV-Unterhaltung, zum Spielen oder als Stauraum eignet.

Das Dachgeschoss von Haus B ist in zwei Attikawohnungen mit 2,5 und 3,5 Zimmern unterteilt. Auch diese beiden Wohnungen verfügen über Balkone gegen Süden.

### «DUETTO»: viel Lebensqualität mit Naherholung vor der Türe.

Sie möchten das Landleben geniessen und dennoch schnell in Winterthur oder Zürich sein? Sie suchen geräumigen Wohnraum mit 2,5 bis 4,5 Zimmern und gutem Ausbaustandard zu fairen Konditionen? Dann haben Sie mit «Duetto» Ihr neues Zuhause gefunden.

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit fünf, resp. sechs Wohnungen bieten alles, was sich Singles, Paare oder Familien wünschen: gut geschnittene Wohnflächen und grosse, wettergeschützte Gartensitzplätze oder Balkone inmitten eines natürlich-grünen Umfelds. «Duetto» im Ortsteil Sulz der Gemeinde Rickenbach im Zürcher Weinlandes liegt 10 km

nordöstlich von Winterthur in einem beschaulichen Wohnquartier. Autobahnanschluss, Bushaltestelle und die Bahnstation Rickenbach-Attikon finden sich quasi vor der Haustüre – ebenso einen Volg-Laden mit offener Metzgerei, der 365 Tage pro Jahr geöffnet hat, die Post und ein Café in Sulz sowie Schulen und Kindergarten in Sulz und Rickenbach.





#### **Gartensitzplätze und Balkone**

4 Den vier Parterre-Wohnungen steht ein eigener Gartensitzplatz Richtung Süden mit Sonnenstoren offen. Die sieben Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen verfügen über einen, resp.

zwei gegen Süden ausgerichtete Balkone. Dazu kommen pro Aussenraum je eine Sonnenstore, eine witterungsgeschützte Steckdose und ein frostsicheres Gartenventil.

### **Sulz-Rickenbach: ein sympathischer Ort mit regem Dorfleben.**

Schon das Dorfswappen zeigt, wie naturverbunden Rickenbach ist: Rebmesser und Traube zeugen vom Weinbau, der noch heute auf 7 ha gepflegt wird. Und die weisse Wellenlinie nimmt Bezug auf den «Richenbach», der dem Dorf seinen Namen gegeben hat, als es 1040 erstmals urkundlich erwähnt wurde.

Heute ist Rickenbach ein Ort mit rund 2500 Einwohnern, der noch immer von Milchwirtschaft und Ackerbau geprägt ist. 60 % der Gemeindefläche werden landwirtschaftlich genutzt, rund 120 ha sind Waldfläche. Seit dem Bahnanschluss 1907 und der Eingemeindung vom Ortsteil Sulz 1934 sind etliche Bauernhöfe und einige lokale Gewerbebetriebe verschwunden. Im Laufe der Zeit hat sich das Dorf zu einer eigentlichen Wohngemeinde entwickelt: Von den 1100 Gebäuden im Ort werden 650 bewohnt.

Über 30 Vereine aus Kultur, Sport und Politik bringen Abwechslung, der Kulturkreis mit Ortsmuseum, Bibliothek sowie Musik/Theater organisiert regelmässig Anlässe. Für die Freizeit stehen das Schwimmbad Grafenwiesen im Sommer und ein Turnverein sowie ein Boule-Club offen. Wer sich gerne zu Fuss oder mit dem Fahrrad bewegt, findet im idyllisch-grünen Umland mit lieblichen Hügeln, weiten Feldern und grossen Wäldern alles, was das Herz begehrt.



# Sulz-Rickenbach - die Gemeinde

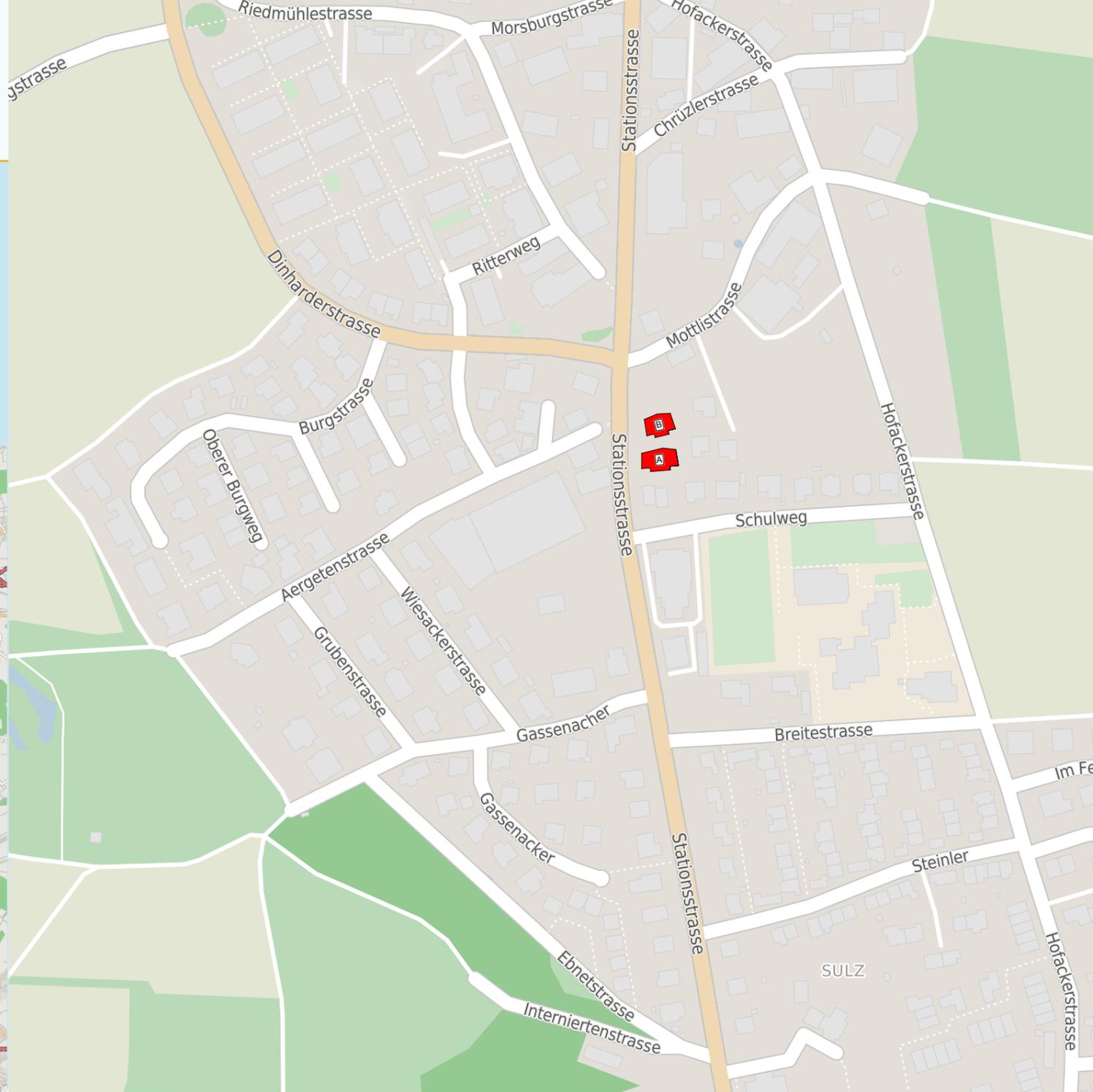
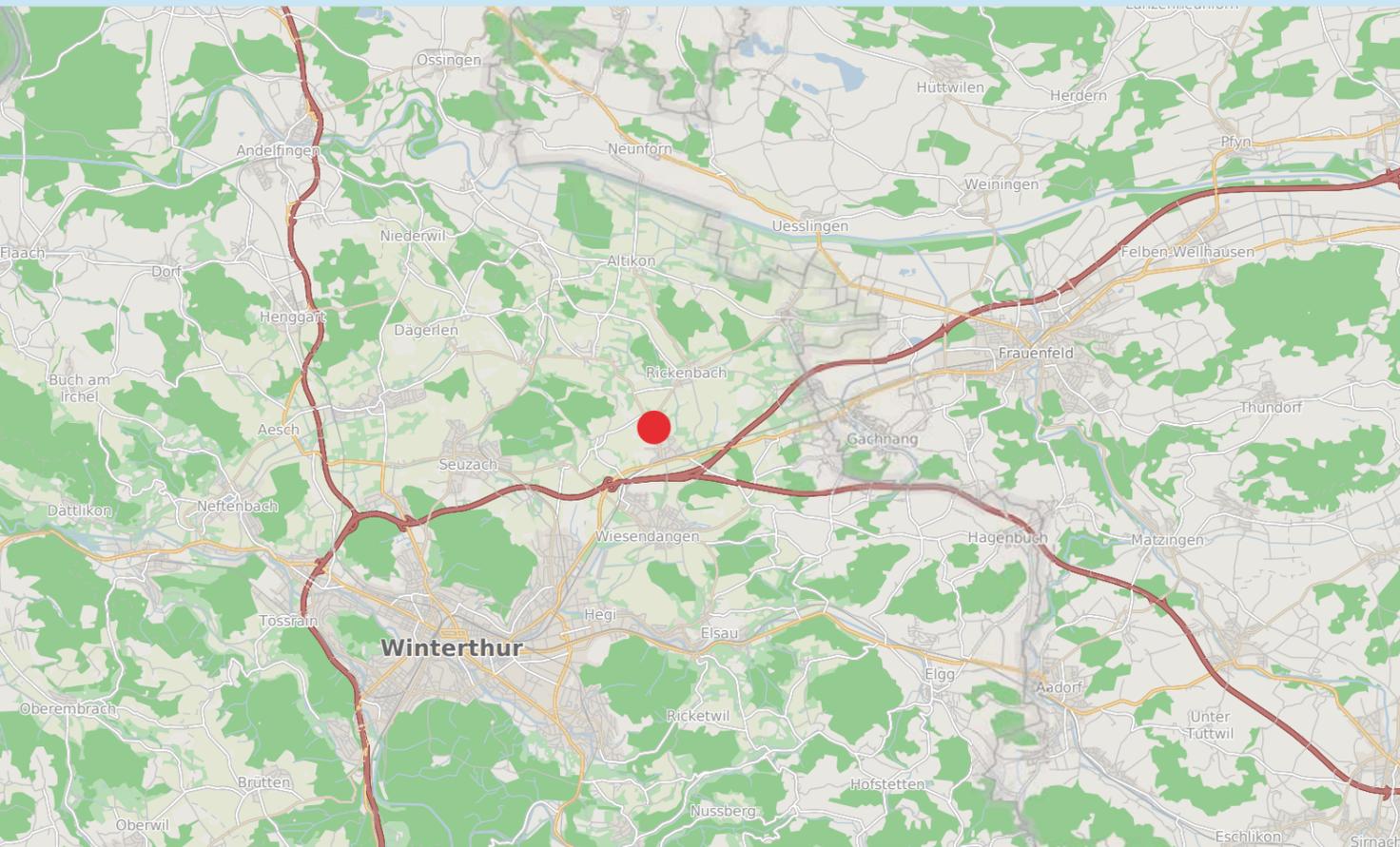


### Verbindungen in alle Richtungen.

Wer auswärts arbeitet oder eine höhere Schule besucht, Ausflüge oder Grosseinkäufe plant, profitiert von Rickenbachs guter Lage.

### ÖV

Direkt bei «Duetto» befindet sich die Busstation Rickenbach Sulz, Mottlistrasse. Von hier aus gelangt man auch zu Fuss über die nahe Bahnstation Rickenbach-Attikon nach Winterthur in knapp 10 und nach Zürich in unter 40 Minuten. Die S-Bahnen verkehren halbstündlich.



### Privatverkehr

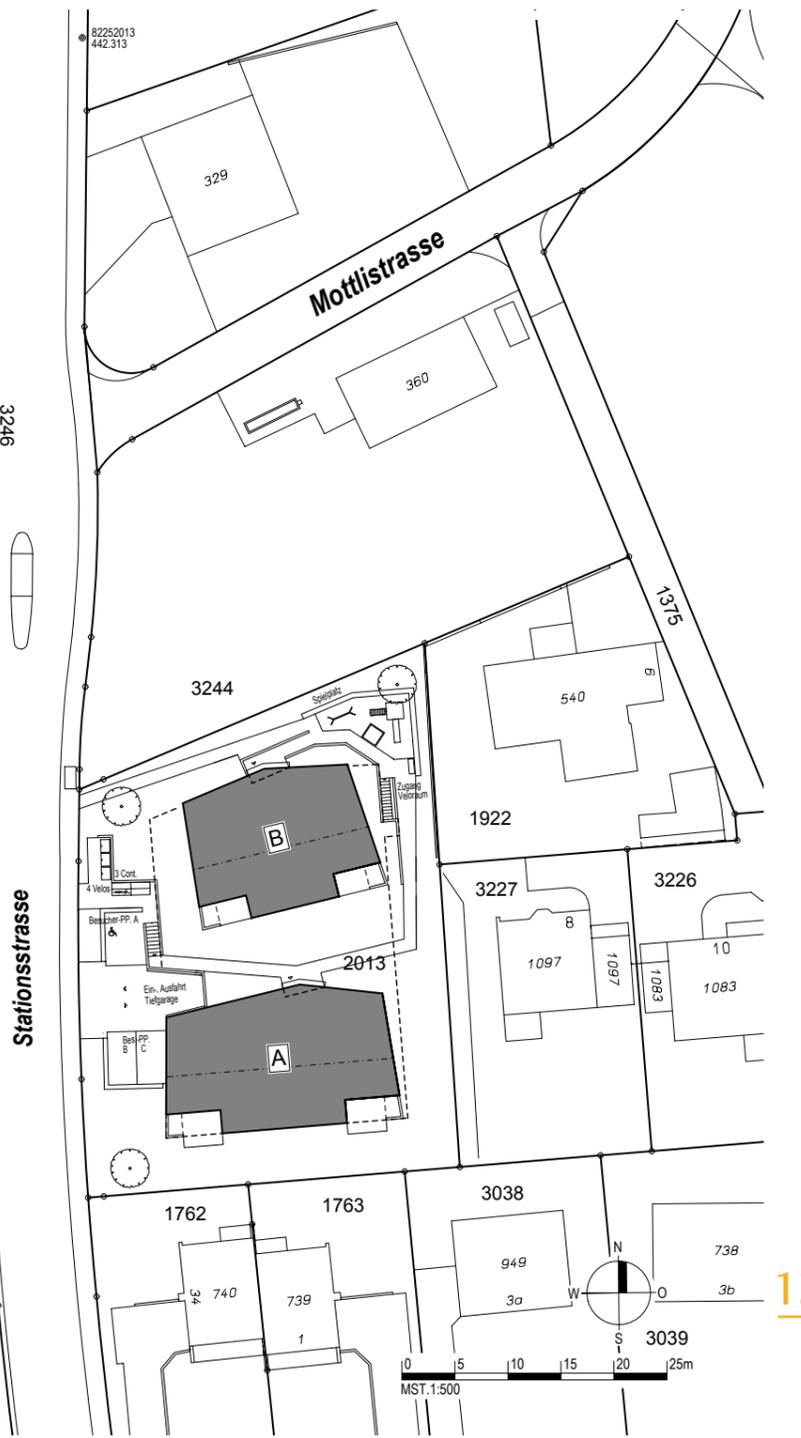
Der Anschluss an die A1, die Ost-West-Achse von Genf nach St. Gallen, liegt rund einen Kilometer von Sulz-Rickenbach entfernt. Die Autofahrt nach Winterthur dauert rund 10 Minuten, Zürich erreicht man in 20, den Flughafen in rund 25 Minuten.

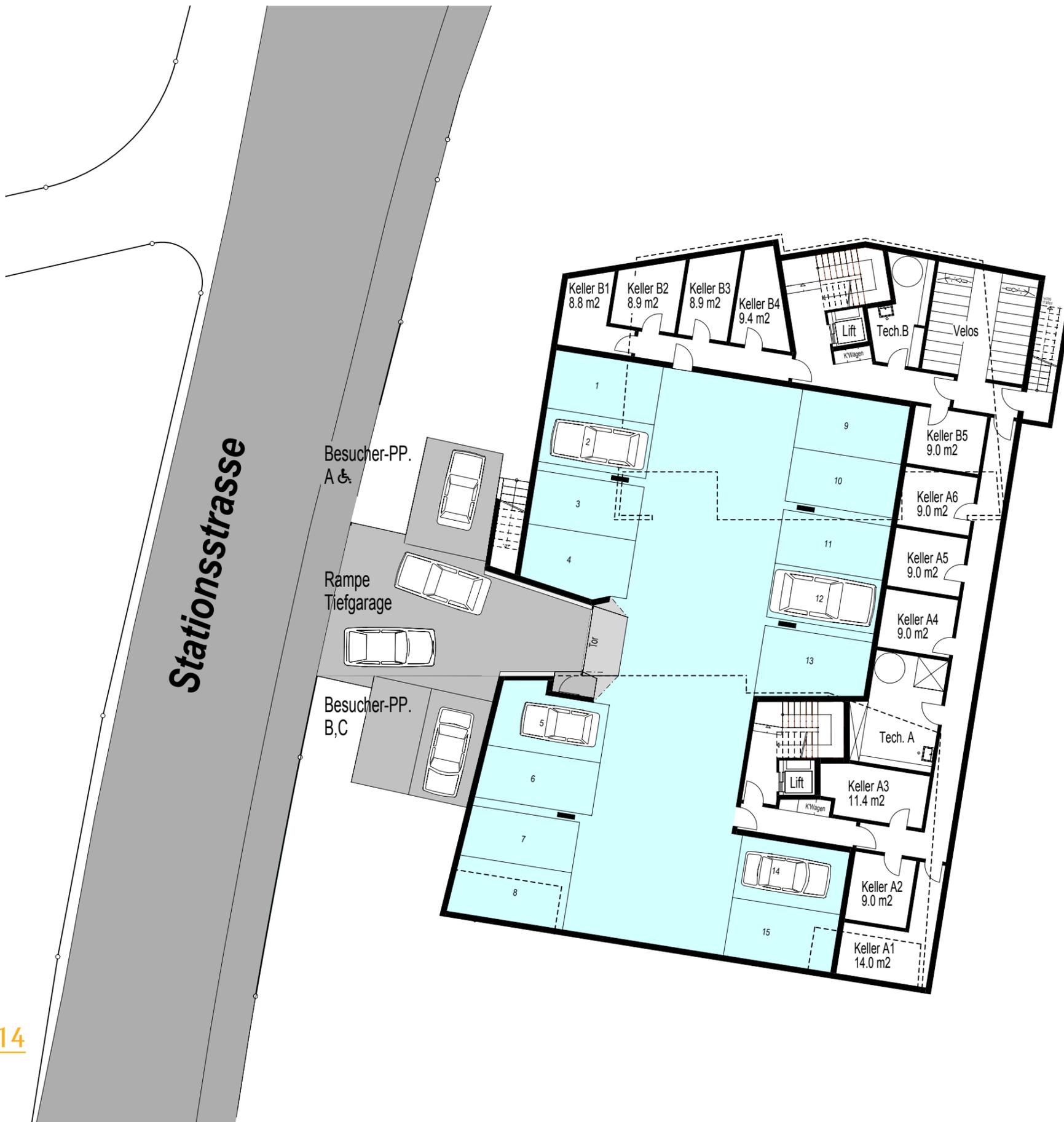
# Lage - Anbindung



10 Auf Zugangswegen, Plätzen, Abstellplätzen und der Zufahrt findet sich entweder ein Hartbelag oder Kies. Die Briefkästen befinden sich beim

Hauseingang, der Containerplatz liegt zentral. Für Kinder steht eine kleine Arena mit diversen, fix montierten Spielgeräten offen.





## Tiefgarage, Keller und Besucherparkplätze

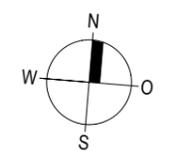
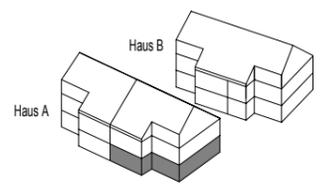
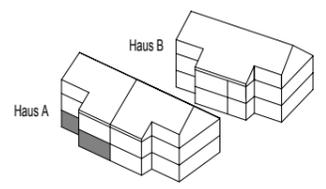
In der eigenen Tiefgarage für beide Mehrfamilienhäuser stehen 15 Abstellplätze für PKWs bereit, dazu gibts genügend Fläche für Fahrräder und Kinderwagen. Besucherparkplätze befinden sich bei der Einfahrt zur Tiefgarage an der Stationsstrasse. Zu jeder Wohnung gehört ein Keller, dieser ist per Lift mit den Wohnetagen verbunden.



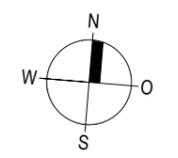
16 Wohlfühlen im eigenen Heim. 17

4.5 Zimmerwohnung A1  
Erdgeschoss

3.5 Zimmerwohnung A2  
Erdgeschoss



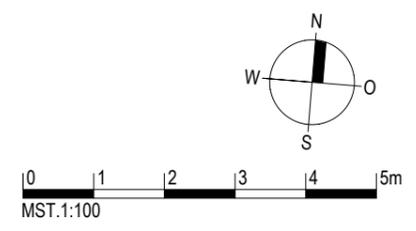
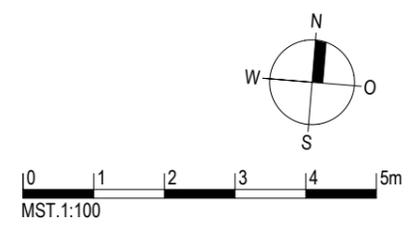
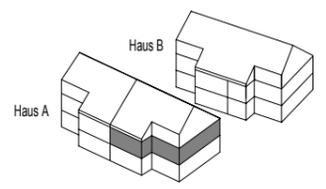
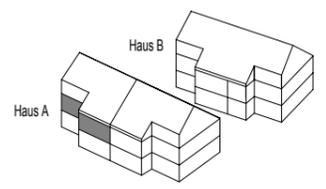
MST.1:100

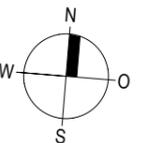
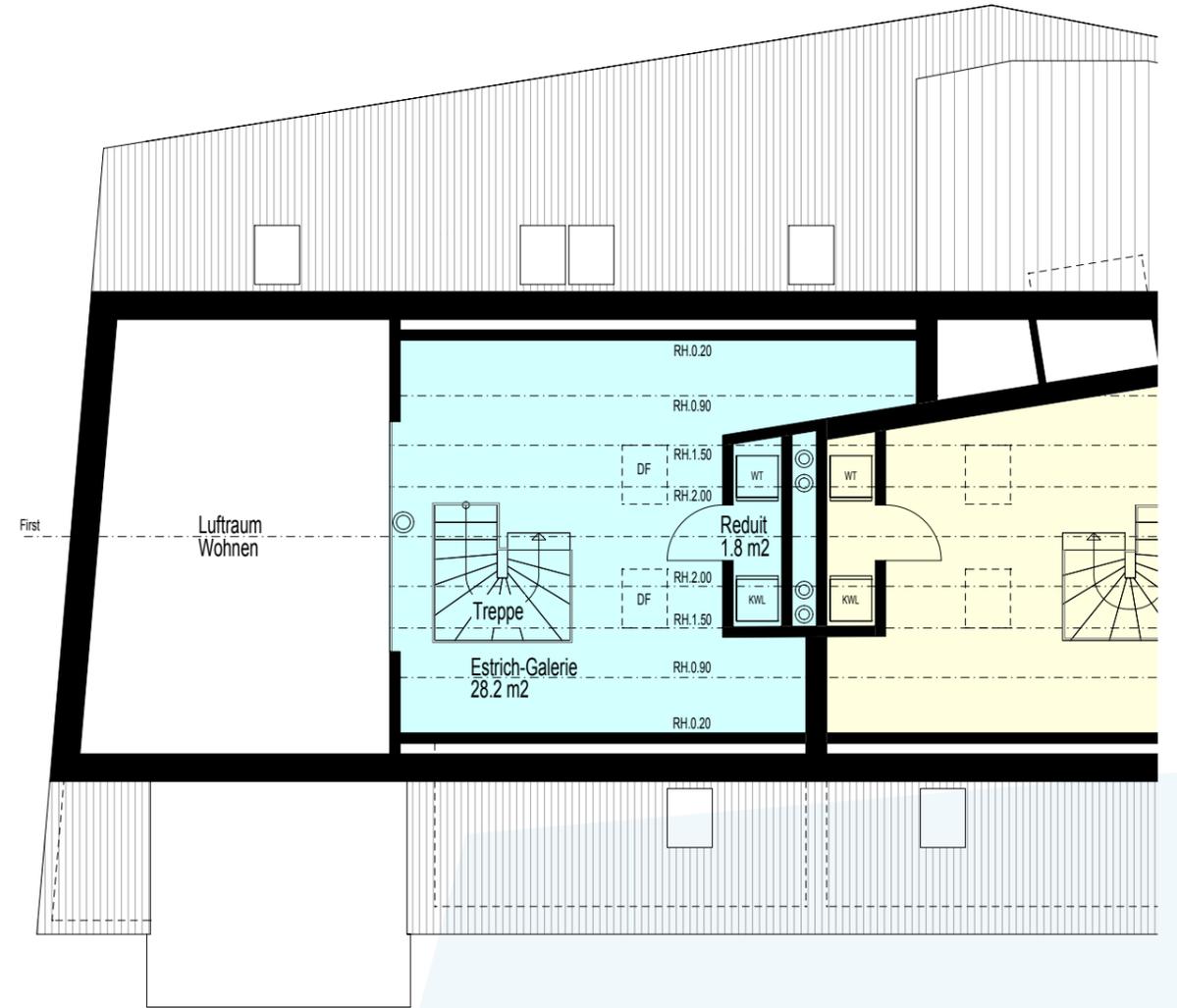
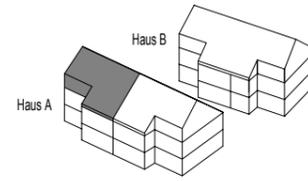
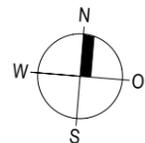
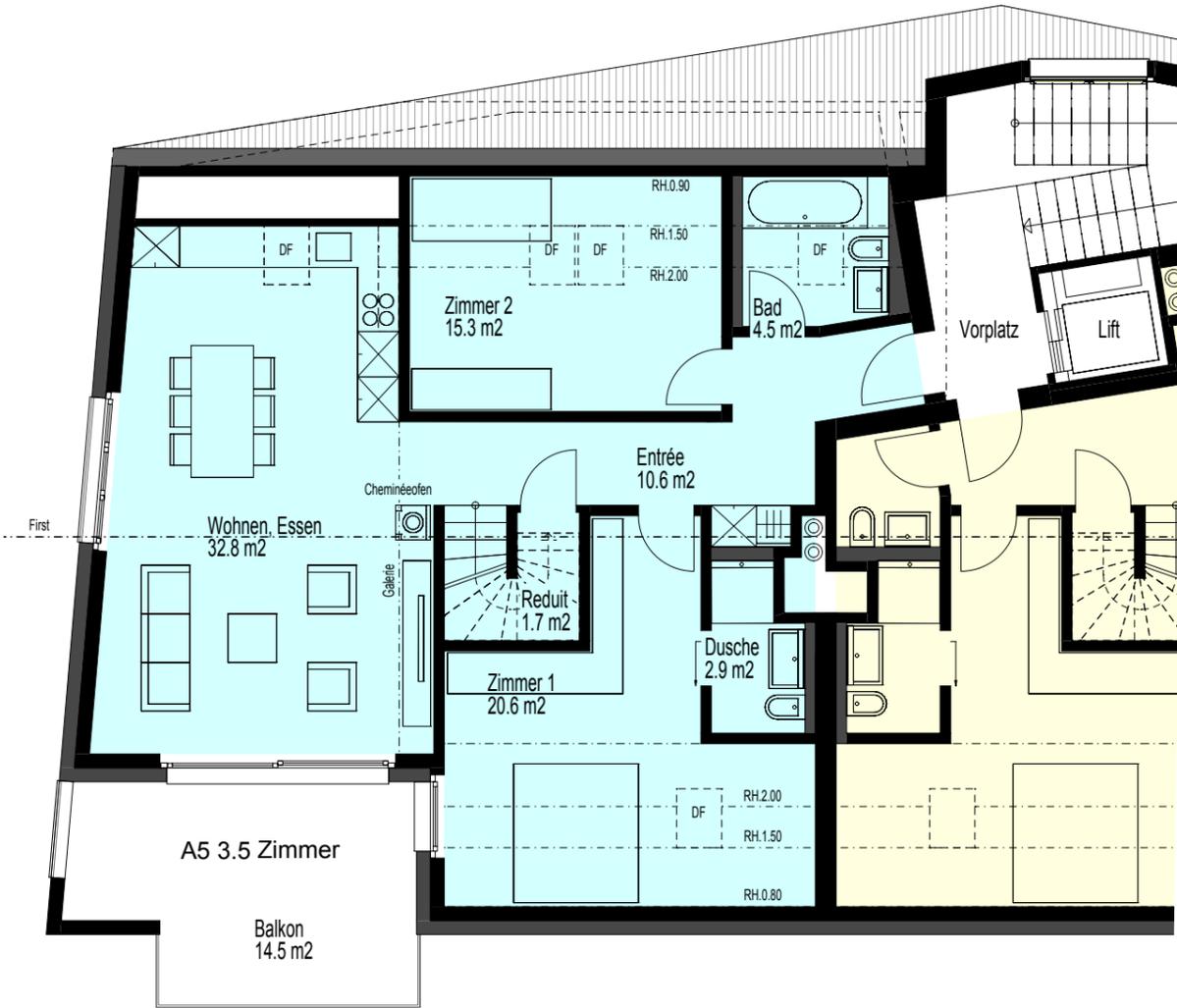
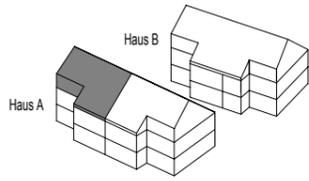


MST.1:100

4.5 Zimmerwohnung A3  
Obergeschoss

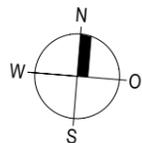
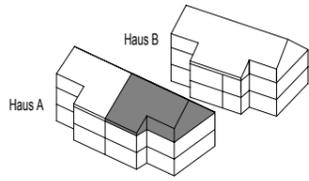
3.5 Zimmerwohnung A4  
Obergeschoss





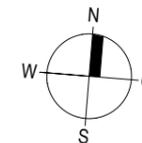
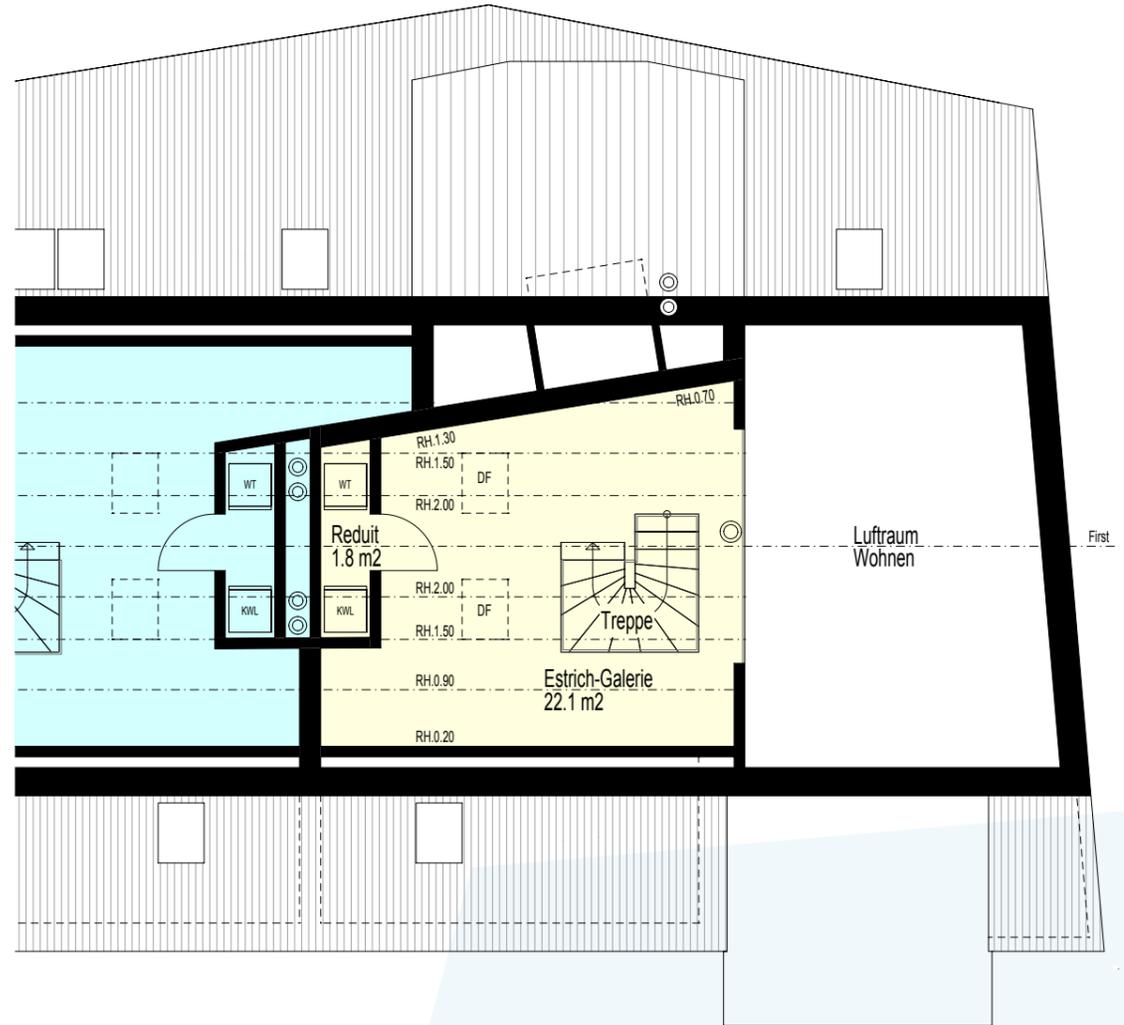
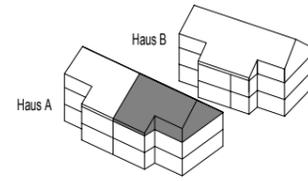
2.5 Zimmerwohnung A6

1. Dachgeschoss



3.5 Zimmerwohnung A6

2. Dachgeschoss



# Ruhe finden, Tag für Tag.



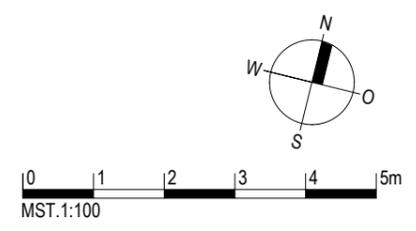
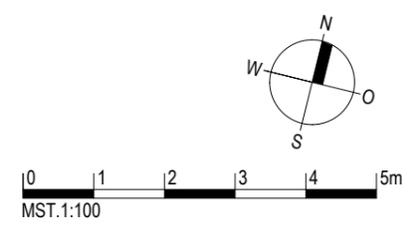
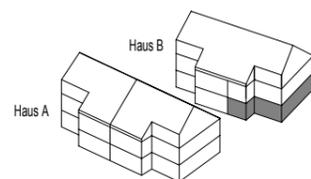
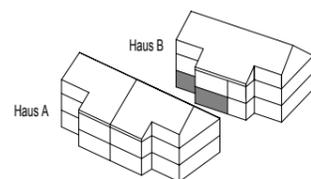
Wohnung B5

Alle Nasszellen besitzen moderne Sanitärapparate. Zur Ausstattung gehören ein Spiegelschrank, ein Doppelwaschtisch mit Unterbau im Bad und diverses Zubehör.

Die mit Platten belegten Duschen sind schwellenlos bodeneben und besitzen eine Glaswand. In jeder Wohnung steht ein eigener Waschturm mit Waschautomat und Tumbler von V-Zug.

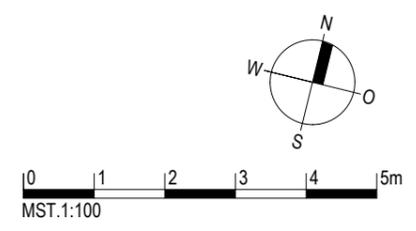
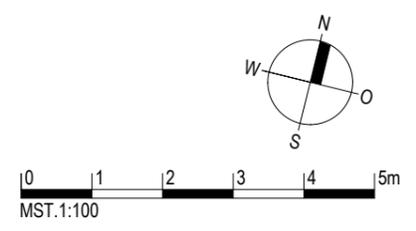
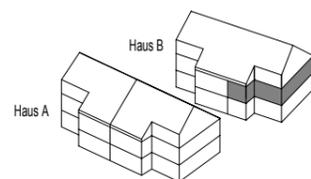
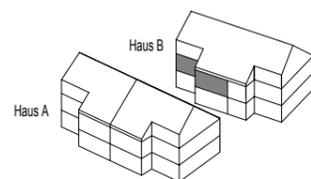
3 Zimmerwohnung B1  
Erdgeschoss

2.5 Zimmerwohnung B2  
Erdgeschoss



3 Zimmerwohnung B3  
Obergeschoss

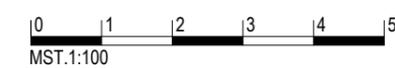
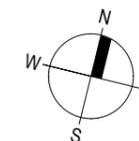
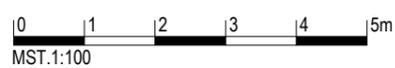
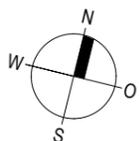
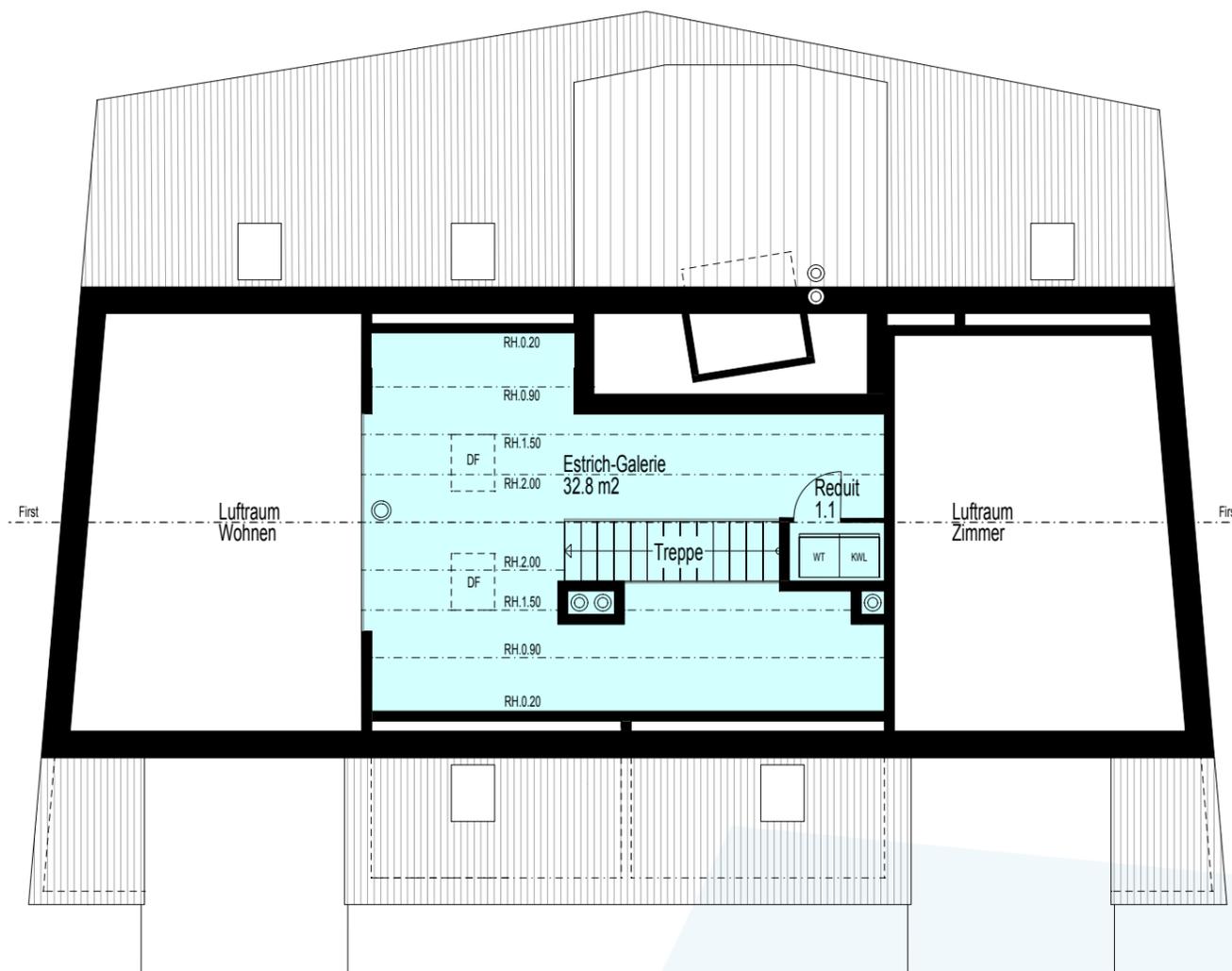
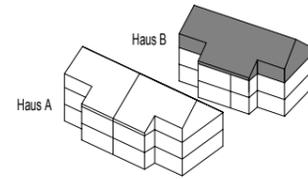
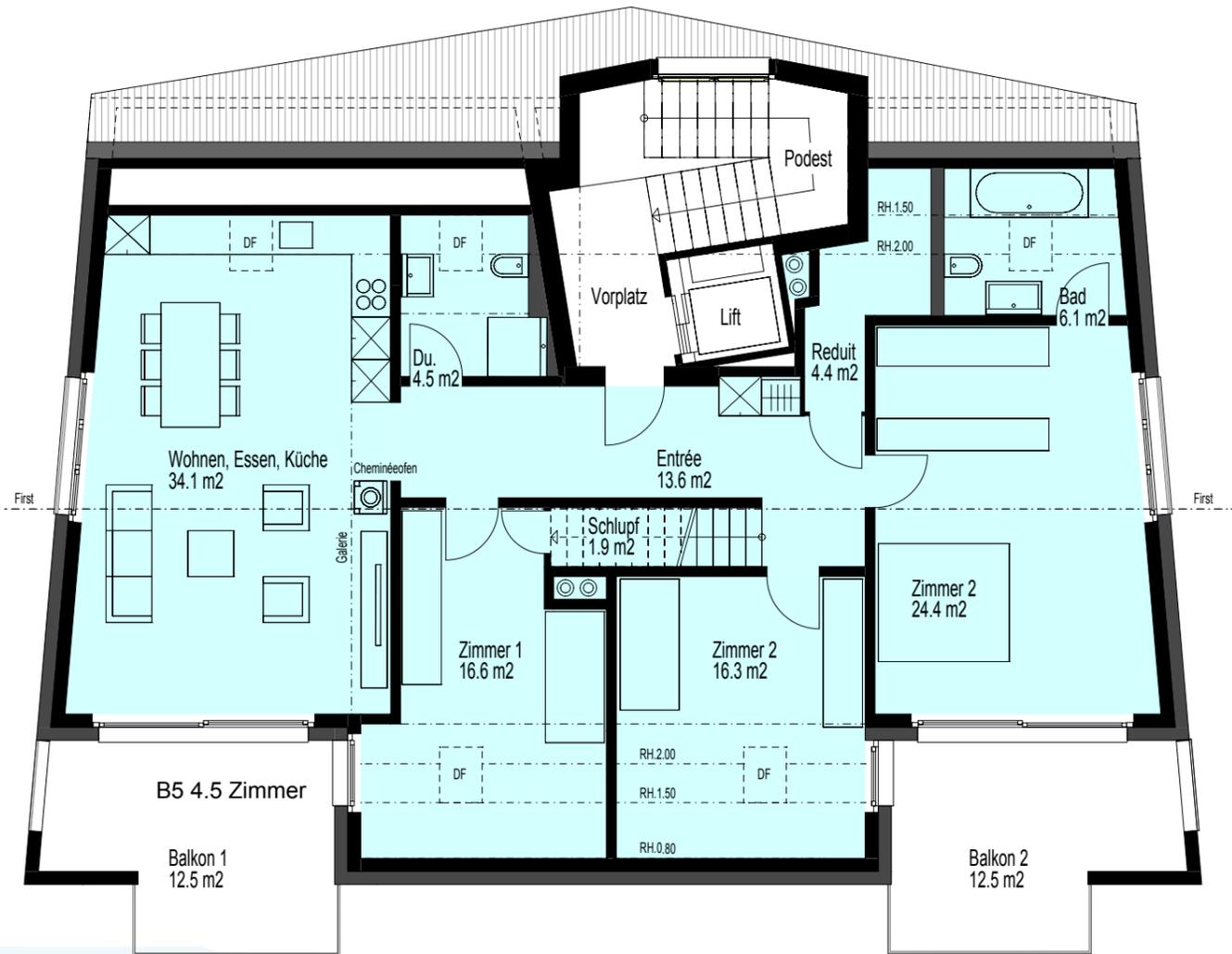
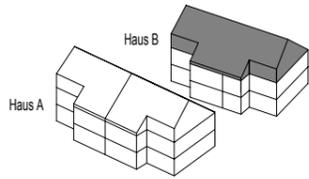
2.5 Zimmerwohnung B4  
Obergeschoss





Wohnung A5

Schöne Aussichten, auch innen.



# Weiter Raum, perfektes Licht.



Wohnung A1

## Die Ausstattung: alles, um sich wohl zu fühlen.

Wer gerne kocht, ist in «Duetto» bestens bedient. Die hochwertigen Einbauküchen sind mit Geräten von V-Zug ausgestattet, dazu gehören Glaskeramikkochfeld,

hoch liegender Backofen, Geschirrspüler, Dampfzug und geräumiger Kühlschrank. Hochglänzende Oberflächen, drei Hochschränke und eine 3 cm dicke Granitabdeckung mit eingeschlifftem Tropfteil runden die Kücheneinrichtung ab.

Die teilweise hohen Fenster von «Duetto» besitzen standardmässig Schallschutz-Isolierverglasungen und Verbundraffstoren, ebenso ist jede Wohnung mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet. Alle Wohnungseingangstüren mit Spion und Dreipunkt-

verschluss sind Einbruch hemmend konstruiert, ebenso die Fenster und Fenstertüren in den Gartengesossen. Jeweils eine Schiebetüre trennt die Bereiche für Wohnen und Essen ab. Und zu jeder Wohnung gehört eine Garderobe mit Hutablage.

Erstellerin

**Lerch & Partner**

GENERALUNTERNEHMUNG AG

**LerchPartner.ch**

**MINERGIE®**

MEMBER

Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur

**Beratung und Verkauf**

 **impuls**  
*immobilien*

impuls immobilien ag  
Birchweg 17  
8472 Seuzach

Verkauf / Ausstellung:  
Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur

info@impuls-immobilien.ch    Tel 052 338 07 09  
www.impuls-immobilien.ch    Fax 052 338 07 08

Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation dienen der Veranschaulichung des Angebotes.  
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



**Kontakt**

**www.duetto-  
rickenbach.ch**

