

Miralpes

Zuhause im Grünen und
doch mitten in der Stadt

7 ½ Zimmer-Einfamilienhaus
mit Raum für alles was zählt

Alpenblickstrasse 45
8610 Uster

Grundstück 929 m²
Kubatur 2'284 m³
Baujahr 1996





Schöne Aussichten

Das Anwesen liegt am Ende einer Sackgasse an ruhiger und bevorzugter Lage mit viel Grün und ist doch zentral gelegen. Es bietet Platz für Familie, Beruf oder Hobby und Erholung im idyllischen Garten. Hier verbindet sich urbanes Leben mit Privatsphäre.

Eine Lage, wie geschaffen, um die Seele baumeln zu lassen.

SEITE 2

Eine exklusive Liegenschaft mit Raum für alles, was zählt...

Das Anwesen zeichnet sich durch die verschiedenen Möglichkeiten aus, wie es genutzt werden kann. Ob für grosse Familien oder als Generationenhaus, mit Platz für Büro, Praxis oder Atelier.

Grosszügige Grundrisse, ein hochwertiger Ausbau und ein gepflegter Aussenbereich mit altem Baumbestand (Kastanien, Holunder, Haselnuss, Apfel, Zwetschgen, Ahorn etc.), Wintergarten (unbeheizt), Whirlpool, Laubengang und drei Terrassen.

Das 1996 erbaute Haus verfügt über 7 ½ Zimmer und 6 Nasszellen, eine grosszügige Doppelgarage, eine Einzelgarage und Büroräumlichkeiten mit diversen Nebenräumen.

Alle Stockwerke sind durch einen Lift erschlossen. Das Haus verfügt zudem über eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Whirlpool-Badewanne, eine Sauna und vieles mehr.



Kurze Datenzusammenfassung

• Grundstück	929 m ²	(Wohnzone W2/30)
• Gebäudevolumen	2'284 m ³	(GVZ CHF 2'642'300)
• Baujahr	1996	
• Heizung	Gas	(Fernwärme ab 2029 möglich)
• Boiler	450 Liter	(Kombi-Boiler / Wärmepumpe 150 Kw)
• Lift	500 Kg	(letzte Wartung / Teilerneuerung 4.2025)
• HNF	ca. 364 m ²	
• Büro Archiv	ca. 80 m ²	

Raumaufteilung

- Untergeschoss (Eingangsbereich) **Büro** 52.4 m², **Archiv** 17.3 m², **WC** 1.8 m², **Bar/Büroküche** 8.5 m², diverse Nebenräume (Keller) mit Zugang zur Garage
- Erdgeschoss (Garten) **Vorplatz** 11.5 m², **Küche** 12.3 m², **Essbereich** 29.3 m², mit Zugang zum Wintergarten, **Wohnbereich** 54.8 m² mit Cheminée, **WC** 3.9 m² und **Waschraum** 10.6 m²
- 1. Obergeschoss **Vorplatz** 22.4 m², **Bad/WC** 7.8 m², **Abstellraum** 2.0 m², **2 Zimmer** à 18.9 m² von einem Zugang zum Balkon, **Zimmer** 29.9 m², **Dusche/WC** 7.1 m² und **Zimmer** 15.3 m²
- Dachgeschoss **Vorplatz** 5.2 m², **Wellness/Fitness** mit Sauna und **Dusche/WC** 25.7 m², **Hauptschlafzimmer** 54.6 m² mit Zugang zu Balkon, **en-Suite Bad** 33.6 m² mit Whirlpool
- Estrichgeschoss **Vorplatz**, Ausgebauter **Estrich** mit Zugang zur **Dachterrasse**

Aus den oberen Etagen bietet sich **teilweise Fernsicht**.

Bauweise und Innenausstattung

Die Liegenschaft wurde in hochwertiger Doppelschalenbauweise erstellt. Die Fassade im Untergeschoss (Eingangsbereich) ist mit Granitplatten verkleidet und vermittelt einen eleganten, robusten Eindruck. Die Bürofenster sind mit einer einseitig blickdichten Sichtschutzfolie ausgestattet: Sie erlaubt freie Sicht nach außen, verhindert jedoch zuverlässig Einblicke von außen (bei Tageslicht). Der Bodenbelag im Büro besteht aus Teppichboden.

Im ganzen Haus wurde die Deckenbeleuchtung mehrheitlich auf energieeffiziente LED-Technik umgerüstet. Ein Glasfaseranschluss bis zum Haus ist gelegt und der Anschluss über Swisscom ist möglich.



Bauweise und Innenausstattung

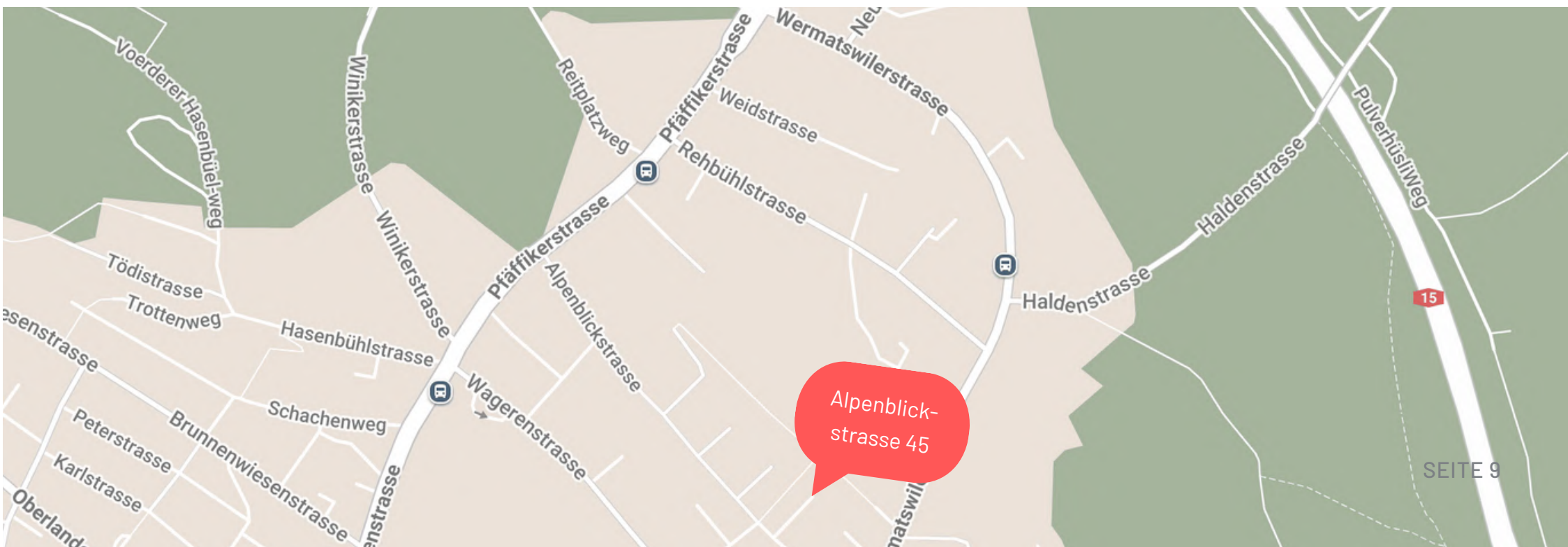
Im Erdgeschoss, mit Wohnzimmer, Essbereich, Küche, Waschraum und Eingangsbereich, wurden durchgehend Granitplatten verlegt, ebenfalls so die Treppe vom Büro bis ins oberste Geschoss. Die Wände sind mehrheitlich mit Glasfasertapeten ausgestattet, was für eine moderne, pflegeleichte Oberfläche sorgt. Die Küche (Marke Hans Eisenring) wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert. Auch in der Büroküche (Bar) im Eingangsbereich zum Büro wurden im selben Jahr alle Geräte ersetzt (Hinweis: keine Kochplatte vorhanden). Eine Nasszelle wurde 2023 komplett modernisiert und mit Designer-Spiegelschränken der Linie „Lune“ von Schneider ausgestattet. Die übrigen Nasszellen wurden im selben Jahr teilweise renoviert (mit neuen Toiletten, Armaturen und Duschabtrennungen aus Glas).

Ab dem 1. Obergeschoss bestehen die Bodenbeläge vorwiegend aus PVC, teilweise ergänzt mit Teppichbelägen. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem hochwertigen Quarzboden ausgestattet.









Distanzen

- Bushaltestelle ca. 210 m
- Kindergarten ca. 700 m (Hasenbühl), Kunderhus im Werk ca. 600 m
- Primarschule ca. 700 m (Hasenbühl)
- Bahnhof/Stadt Zentrum ca. 1,1 Km (Anschluss: S5, S9, S14, S15, SN5, SN9)
- Autobahnanschluss ca. 1,3 Km A15 Uster Nord (Oberlandautobahn)
ca. 8,4 Km A52 Egg (Forchautobahn)
- Sportzentrum Buchholz ca. 1 Km (Sporthalle, Tennishallen, Hallenbad etc.)
- Naherholungsgebiet ca. 4 Km (Greifensee)
- Zürich HB ca. 22 Km
- Winterthur ca. 25,8 Km
- Zürich Flughafen ca. 21,2 Km

Vom Garten der Liegenschaft direkten Zugang zum Balthasar-Trüb-Weg



Grundriss

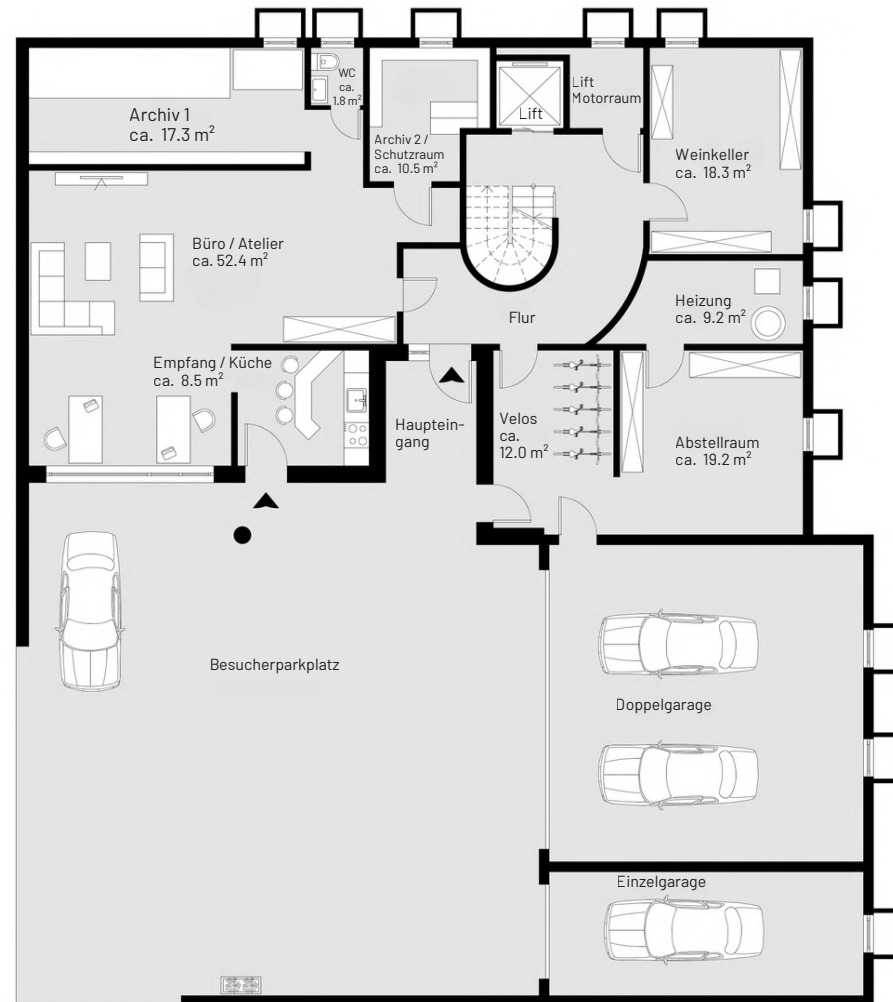
Untergeschoss

Mit Möblierungsbeispiel

Büro / Atelier	52.4 m ²
Archiv	17.3 m ²
WC	1.8 m ²
Empfang/Küche	8.5 m ²

Diverse Nebenräume (Keller)
mit Zugang zur Garage

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Informationen wird nicht übernommen.



Untergeschoss

1 m 5 m

Grundriss

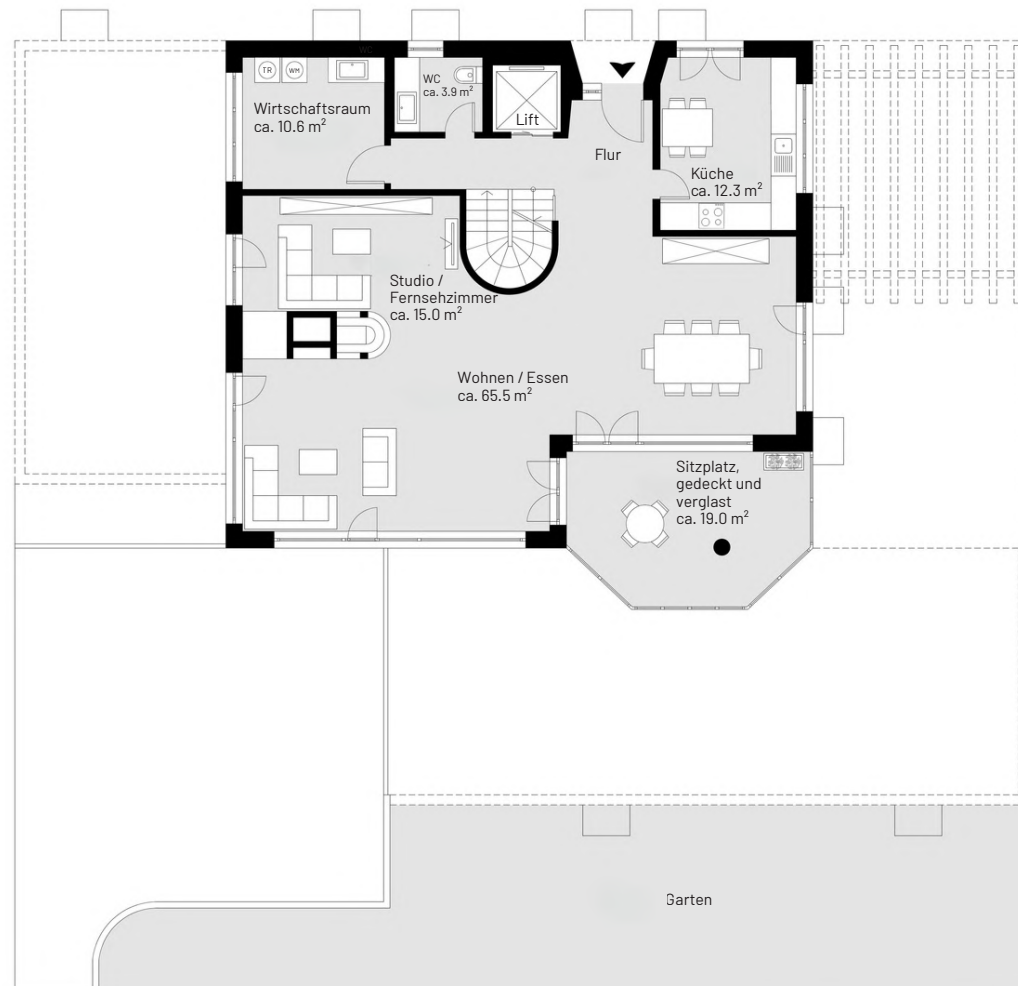
Erdgeschoss

Mit Möblierungsbeispiel

Vorplatz	11.5 m ²
Küche	12.3 m ²
Essbereich*	29.3 m ²
Wohnbereich mit Chimenée	54.8 m ²
WC	3.9 m ²
Waschraum	10.6 m ²

*mit Zugang zum Wintergarten

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Informationen wird nicht übernommen.



Erdgeschoss

1m 5m

Grundriss

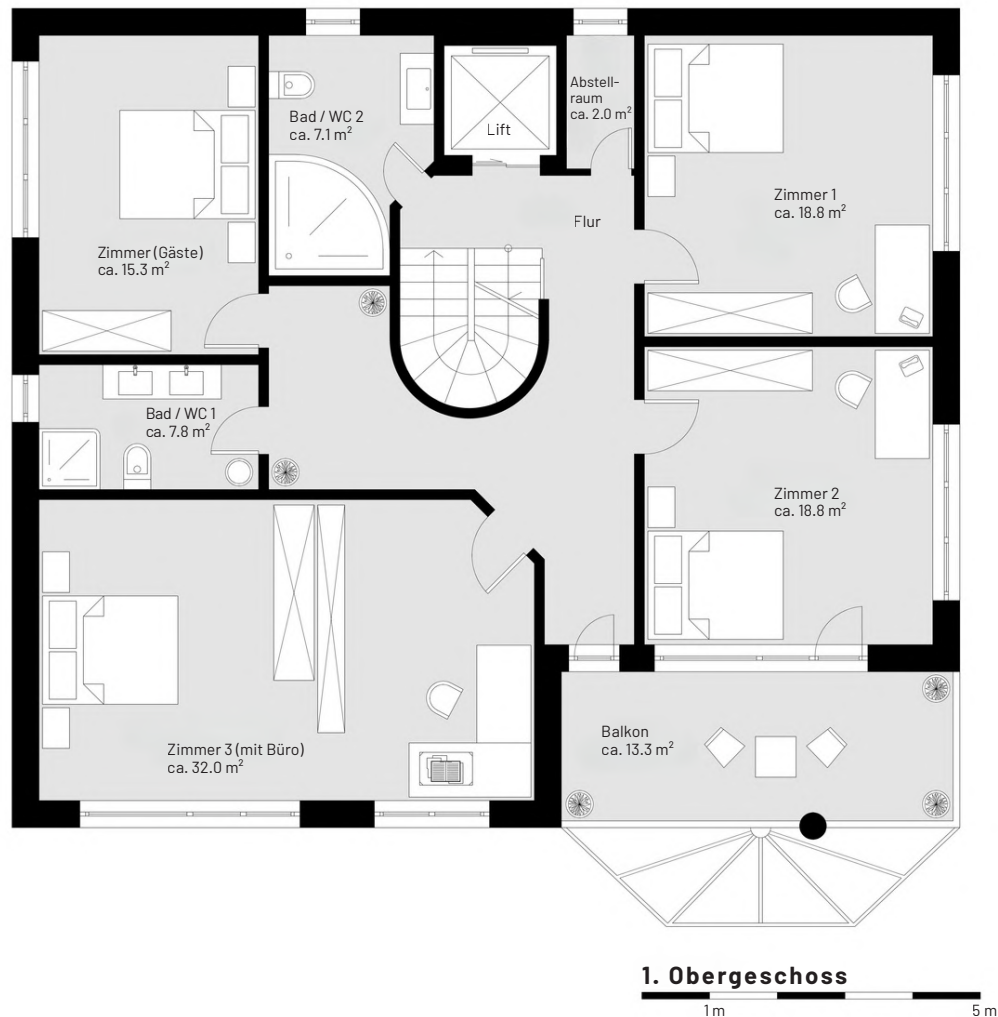
1. Ober- geschoss

Mit Möblierungsbeispiel

Vorplatz	22.4 m ²
Bad/WC	7.8 m ²
Abstellraum	2.0 m ²
2 Zimmer* à	18.9 m ²
Zimmer	29.9 m ²
Dusche/WC	7.1 m ²
Zimmer	15.3 m ²

*von einem Zugang zum Balkon

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Informationen wird nicht übernommen.



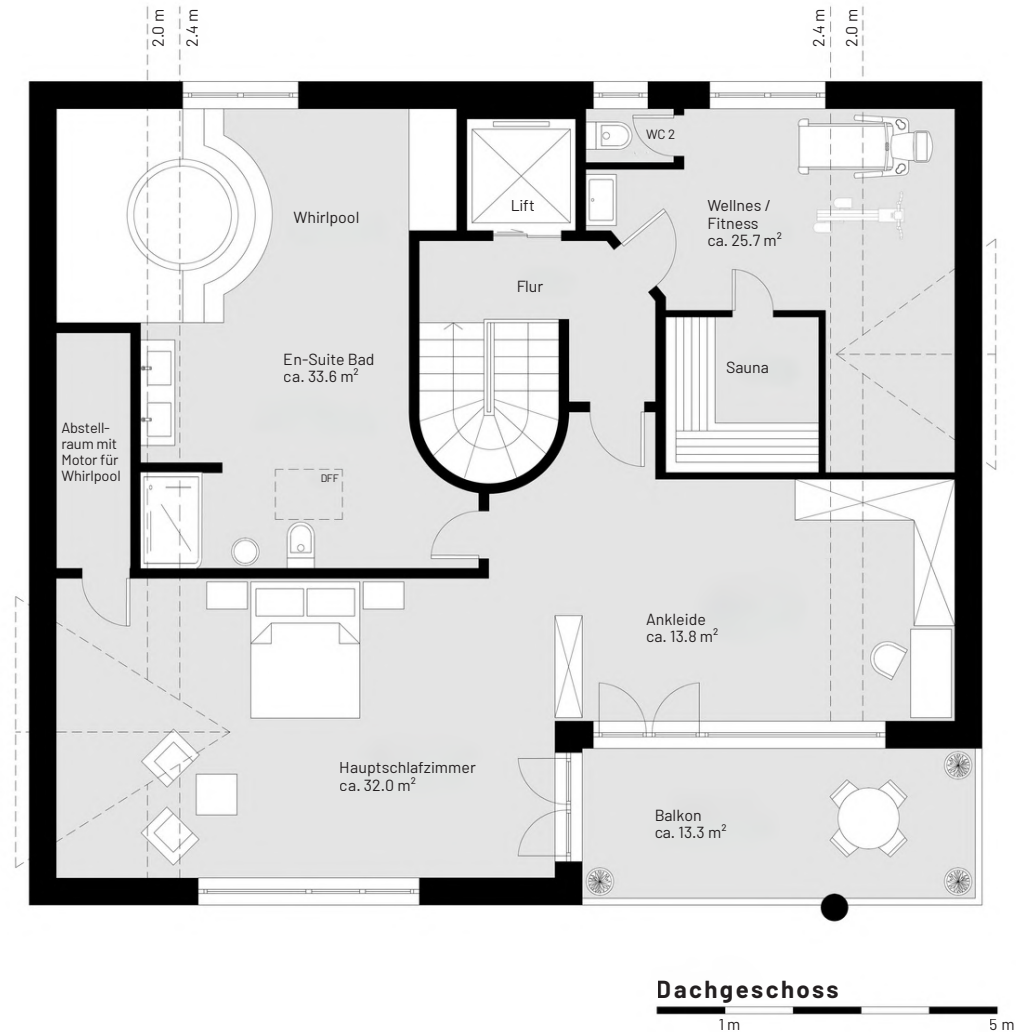
Grundriss Dach- geschoss

Mit Möblierungsbeispiel

Vorplatz	5.2 m ²
Wellness/Fitness mit Sauna & Dusche	25.7 m ²
Hauptschlafzimmer*	54.6 m ²
En-Suite Bad mit Whirlpool	33.6 m ²

*mit Zugang zum Balkon

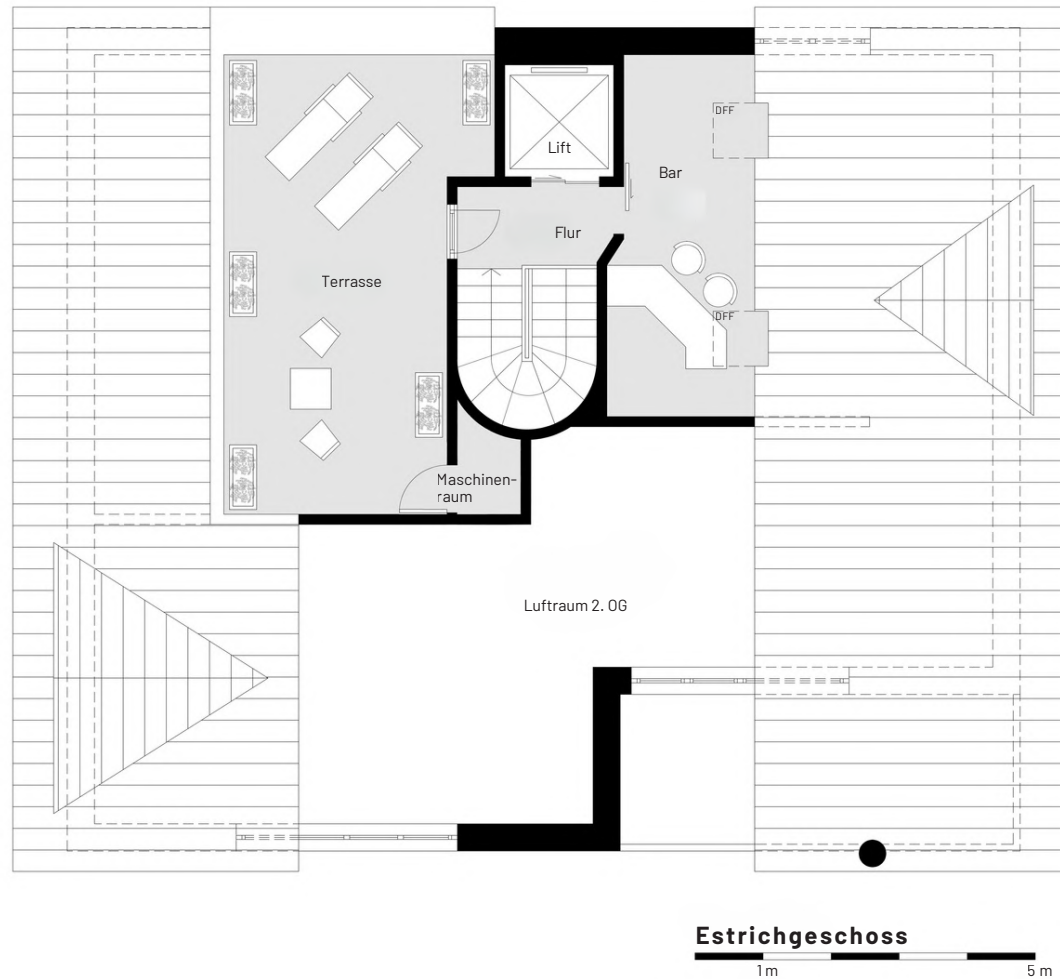
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Informationen wird nicht übernommen.



Grundriss Estrich- geschoss

Mit Möblierungsbeispiel

Ausgebauter Estrich mit Zugang
zur Dachterrasse



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Informationen wird nicht übernommen.



Kontakt

trumaco a. huber
Bahnhofstrasse 282
CH-8623 Wetzikon

Mobile +41 76 375 24 48
info@fscom.ch
www.trumaco.ch

