

**Exklusives 5.5 Zimmer Architektur-Haus  
an bester Hanglage mit unverbaubarer Weitsicht  
in familienfreundlicher Wohnsiedlung**



Langmoosstrasse 94, 8135 Langnau am Albis

## Die Eckdaten im Überblick

Objektart	Einseitig angebautes Einfamilienhaus
Standort	Langmoosstrasse 94, 8135 Langnau am Albis
Baujahr	2014
Grundstücksfläche	517m <sup>2</sup>
Kataster	5278
Kubatur	960m <sup>3</sup>
Lageklasse 2	sehr gute Lage
Zustand	neuwertig
Ausbaustandard	hochwertig / gehoben
Anzahl Zimmer	5½
Anzahl Nasszellen	3
Wohnfläche	199.71m <sup>2</sup>
Heizung	Delta Solar Wärmetechnik
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Klimageräte	Ja
Terrassen	2
Garten	Ja
Tiefgaragenplätze	2

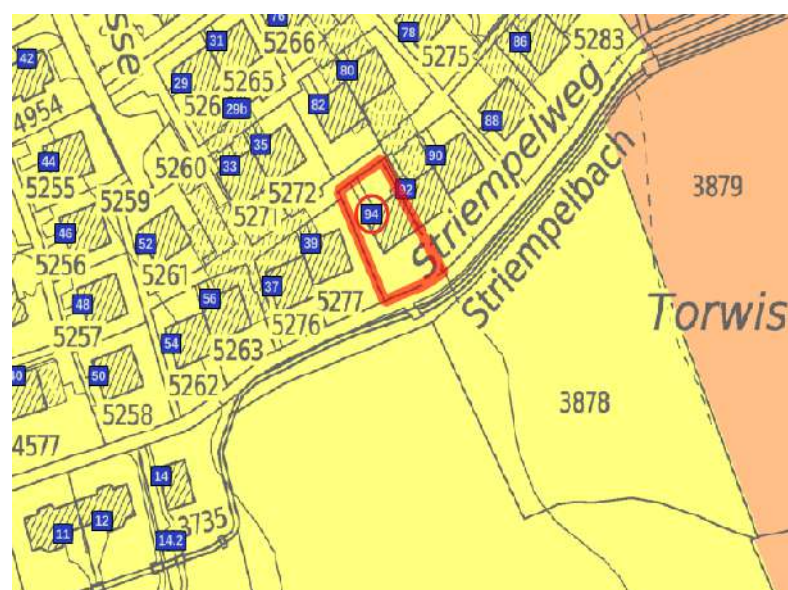
## Besonderheiten

Modernes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus.  
Beste familienfreundliche Wohnlage mit schöner  
unverbaubarer Weitsicht in die Natur.  
Neuwertiger Zustand, hochwertiger Innenausbau,  
gute Besonnung, 3 exklusive Bäder,  
2 weitläufige Terrassen, Sitzplatz und gepflegter grüner  
Umschwung.  
Zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss.

# Die Lage der Liegenschaft



Katasterplan 5278



Lageklasse 2

# Willkommen in Langnau am Albis...

Langnau am Albis verfügt über eine privilegierte Wohnlage in der Nähe der Stadt Zürich und liegt mitten im Grünen und weist eine ausgezeichnete Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz auf. Die überschaubare Grösse der Gemeinde bringt viele Vorteile.

## Die Gemeinde

Langnau ist flächenmässig eine grosse Gemeinde, viele Gebiete bestehen aus Wald und Wiesen. Im Westen bildet der Albiskamm die natürliche Grenze, im Osten die Sihl. Mit gut 7'000 Einwohnern ist Langnau am Albis ein grösseres Dorf. Da die Gemeinde selber kaum Gewerbegebiete aufweist, arbeiten die meisten Personen sihlabwärts in Adliswil oder im naheliegenden Stadtgebiet von Zürich.

## Schulen

In Langnau werden alle drei Schuleinheiten geführt. Von mehreren Kindergärten bis zur Oberstufenschule bietet Langnau alles. Das Schulhaus Wolfgraben umfasst 3 Schulhäuser in der sich Kindergarten und Primarschule befinden. Die Sekundarschule befindet sich im Schulhaus Vorderer Zelg und die Schuleinheit im Widmer bietet auch einen Kindergarten eine Unter- und Mittelstufe.

Die Zuteilungen werden von den Schulleitungen vorgenommen. Massgebend sind unter anderem das Wohnquartier, die Klassengrösse, eine möglichst ausgewogene Durchmischung von deutsch- und fremdsprachigen Kindern sowie ein gleichmässiges Verhältnis von Knaben und Mädchen.

## Freizeit

In Langnau befindet sich der Wildpark Langenberg mit 15, meist einheimischen Tierarten. Zu den Attraktionen gehören Bären und Wölfe, sowie eine Anlage für Biber und Fischotter. Der Park gehört der Stadt Zürich und der Eintritt ist frei. Zur Gemeinde Langnau gehören ausgedehnte Waldgebiete, wovon einige zum Sihlwald gehören.

## Verkehr

Langnau wird durch die SZU (Sihltalbahn) erschlossen, welche auf dem Gemeindegebiet zwei Stationen bedient. Der Bahnhof Langnau-Gattikon besitzt drei Gleise und ist häufig die Endstation, der aus Zürich verkehrenden Züge. Die Station „Wildpark-Höfli“ besteht aus einem Bahnsteig am Streckengleis und dient unter anderem der Erschliessung des „Wildparks Langenberg“, der westlich der Bahnstation liegt. Langnau wird auch mit Linienbussen bzw. dem Postauto bedient. Unweit der Liegenschaft befindet sich die Busstation welche von Langnau nach Thalwil führt.

## Steuerfuss

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt attraktive 106%.



## Ihr neues Zuhause...

Dieses moderne 5.5 Zimmer Architektur-Einfamilienhaus steht im gepflegten Wohnquartier «Gwand» in Langnau am Albis, an privilegierter leichter Hanglage mit einer wunderschönen Weitsicht bis zu den Alpen. Innert weniger Gehminuten ist das nächste Naherholungsgebiet erreichbar.

Die im 2014 erbaute Liegenschaft ist in neuwertigem Zustand. Sie erstreckt sich über drei Etagen. Der Umschwung ist ebenso repräsentativ wie pflegeleicht gestaltet. Hecken und schöne Bäume umsäumen das Grundstück und sorgen für ausreichend Privatsphäre. Zum Parkieren von Fahrzeugen steht Ihnen die Siedlungseigene Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus zur Verfügung.

Das äussere Erscheinungsbild des exklusiven Hauses ist geprägt von klaren Strukturen, kubischen Formen und viel Glas. Ganz auf die Aussicht ausgerichtet, ist dem oberen Stockwerk zu beiden Seiten je eine grossflächige Terrasse vorgelagert.



## Erdgeschoss



Das einladende und grosszügige Entrée mit praktischen Einbauschränken mündet direkt in den hellen, offenen Wohn-Ess- und Kochbereich, der Sie mit viel Platz willkommen heisst. Entlang der unverbaubaren Seite zieht sich eine bodentiefe Fensterfront, deren Schiebetüren den Zugang zu einem Sitzplatz und dem weitläufigen Garten gewähren. Sofort nimmt man ein Raumgefühl von eindrucksvoller Grosszügigkeit wahr. Der Mix aus hochwertigen Bodenplatten in Verbindung mit einem warmen Holzboden verleiht den Räumlichkeiten eine natürliche Brillanz und sorgt für ein ruhiges, gemütliches Erscheinungsbild.







In der Küche herrscht ein gelungenes Zusammenspiel von edlem Design, hellen Farben und zeitgemäßer technischer Ausstattung. Die elegante Kochinsel mit Bar gibt dem offenen Raum eine sanfte Struktur.



## Obergeschoss

Ein Blickfang ist die Treppe, welche sowohl ins Unter- als auch das Obergeschoss führt. Sie wirkt fast wie eine funktionale Skulptur. Zudem unterstützt ihre Glaswand die Wirkung der Lichtreflexion.

Im Obergeschoss sind zwei sehr gross bemessene Privaträumlichkeiten und eine Nasszelle untergebracht. Die Treppe mündet in einen Korridor, auch hier sorgen die grossflächigen Fensterfronten für sehr viel Tageslicht, an dessen Ende je ein Zimmer liegt. Beide verfügen über einen direkten Zugang zu den zwei separaten Terrassen. Der warme Parkettboden sorgt für angemessene „Bodenhaftung“, der Blick hingegen schweift durch die raumhohen Fenster weit in die Ferne, teilweise bis auf die Alpenkette. Eine wunderbar beruhigende Atmosphäre, um einen erholsamen Schlaf zu finden.





## Untergeschoss

Das Untergeschoss können Sie entweder direkt von der Tiefgarage oder vom Erdgeschoss aus erreichen.

Durch die leichte Hanglage beherbergt dieser Stock ebenfalls ein gross geschnittenes, wohnliches Büro/Zimmer mit eigener Nasszelle.

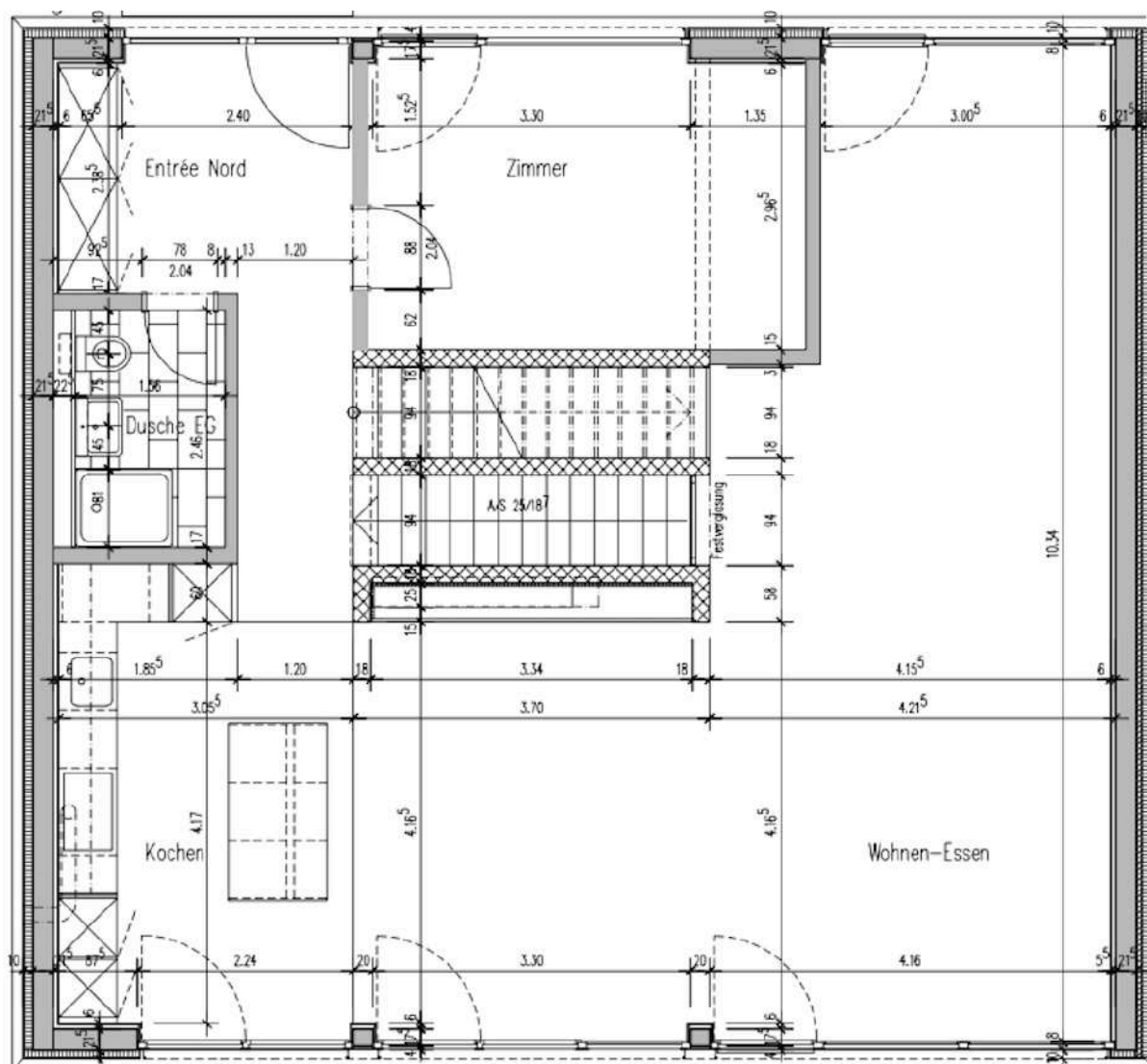


Die breite Diele verbindet die übrigen Räume auf dieser Etage miteinander: den Keller- und Technikraum, die Waschküche sowie ein beheizter Bastelraum.

# Grundrisspläne & Raumaufteilung

## Erdgeschoss

Eingang	11.85m <sup>2</sup>
Zimmer	14.12m <sup>2</sup>
Dusche	03.85m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	55.19m <sup>2</sup>
Küche	14.26m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche total EG</b>	<b><u>99.27m<sup>2</sup></u></b>

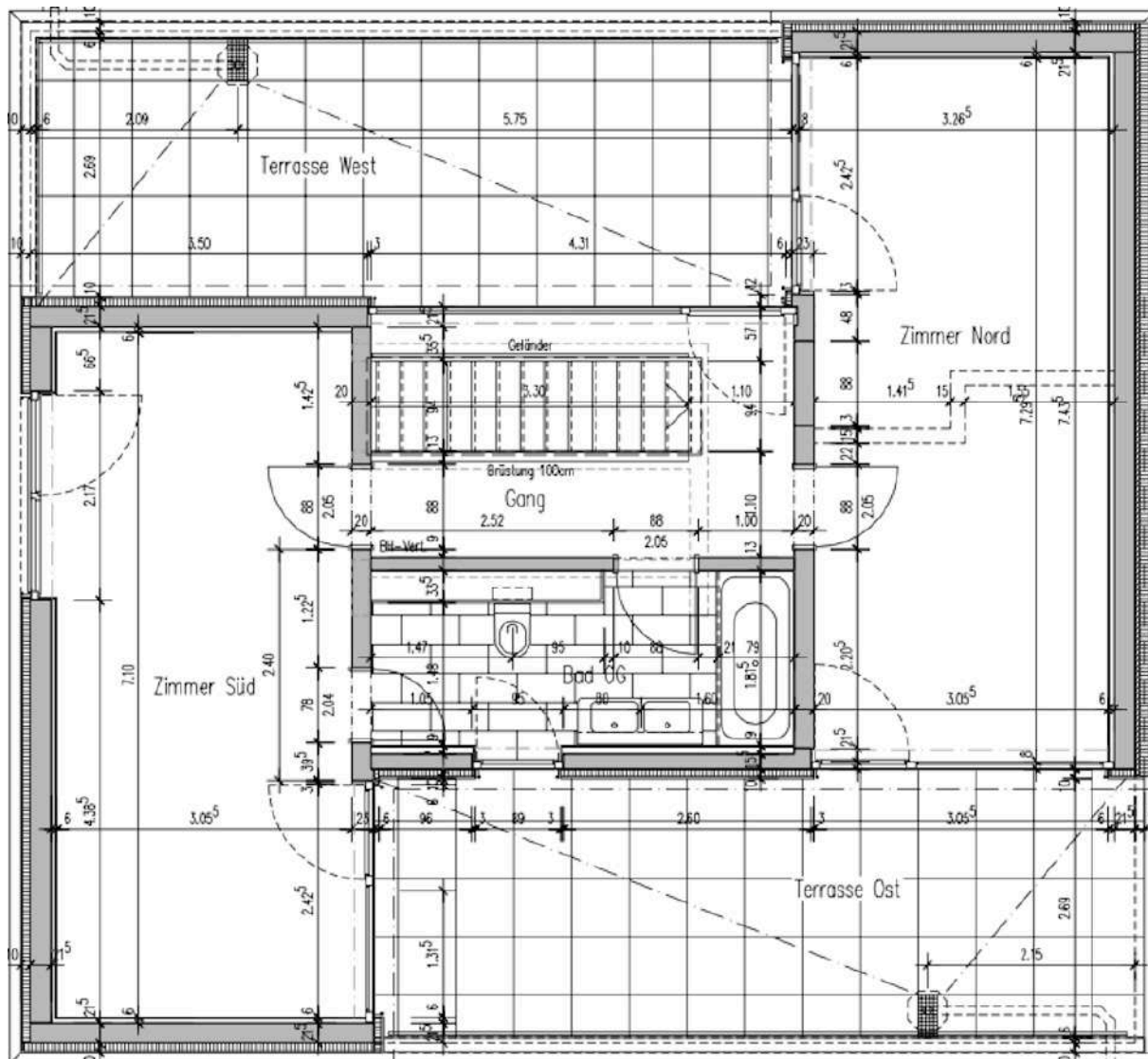


## Obergeschoss

Gang	08.03m <sup>2</sup>
Bad	07.32m <sup>2</sup>
Zimmer Nord	22.65m <sup>2</sup>
Zimmer Süd	22.47m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche total OG</b>	<b><u>60.47m<sup>2</sup></u></b>

## Aussenflächen

Terrasse Ost	21.25m <sup>2</sup>
Terrasse West	21.30m <sup>2</sup>



## 1. Untergeschoss

Diele	12.32m <sup>2</sup>
Zimmer	21.83m <sup>2</sup>
Bad	05.82m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche total UG</b>	<b><u>39.97m<sup>2</sup></u></b>

## Nebenräume

Technik	08.90m <sup>2</sup>
Keller	16.63m <sup>2</sup>
Waschen	11.16m <sup>2</sup>
Bastelraum	10.92m <sup>2</sup>

## 2. Untergeschoss

Eingang Tiefgarage

