

# Attraktive 4.5-Zimmer Gartenwohnung mit Designküche / Im Baurecht



Sonnenhof 11, 8808 Pfäffikon SZ



Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





# Herzlich willkommen in Pfäffikon!

**Seenah, familienfreundlich und attraktiv gelegen!**

Pfäffikon SZ ist eine charmante Gemeinde im Kanton Schwyz am Zürichsee. Die Lage am See und die umliegende Natur bieten eine wunderschöne Kulisse für Einwohner und Besucher. Die Ortsgemeinschaft ist gut an die umliegenden Städte und die Autobahn angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit von Zürich, Schwyz und anderen wichtigen Zentren ermöglicht.

In Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Pfäffikon SZ eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Fachhändlern, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Schule in Pfäffikon SZ ist modern und gut ausgestattet. Es gibt sowohl öffentlich-rechtliche Schulen für die Jüngsten als auch weiterführende Bildungsangebote, die eine umfassende Ausbildung gewährleisten. Die Schulen legen Wert auf eine qualitativ hochwertige Bildung und fördern die individuelle Entwicklung der Schülerinnen und Schüler.

Für die Freizeitgestaltung bietet Pfäffikon SZ zahlreiche Möglichkeiten. Der nahe Zürichsee lädt zum Schwimmen, Segeln, Stand-Up-Paddling und Spazieren am Wasser ein. Zudem gibt es zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung, die Natur pur bieten. Für sportliche Aktivitäten stehen Vereine und Einrichtungen zur Verfügung, die von Tennis bis Reiten reichen. Damit ist Pfäffikon SZ ein lebendiger Ort, der sowohl Ruhe und Natur als auch eine gute Infrastruktur für Freizeit und Alltag bietet.



# Familienfreundliche Gartenwohnung mit zahlreichen Highlights

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Gartenwohnung aus dem Jahr 1999 überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Das Doppelmehrfamilienhaus befindet sich im Baurecht, umfasst je 10 Parteien und bietet neben einem Lift auch einen grosszügigen Spielplatz – ideal für Paare oder Familien.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten sowie zum Gartensitzplatz mit Pergola. Die moderne, neue Küche ist hochwertig ausgestattet (Bora-Induktionskochfeld sowie V-ZUG-Geräte wie Backofen, Steamer, Geschirrspüler und grosser Kühlschrank) und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.

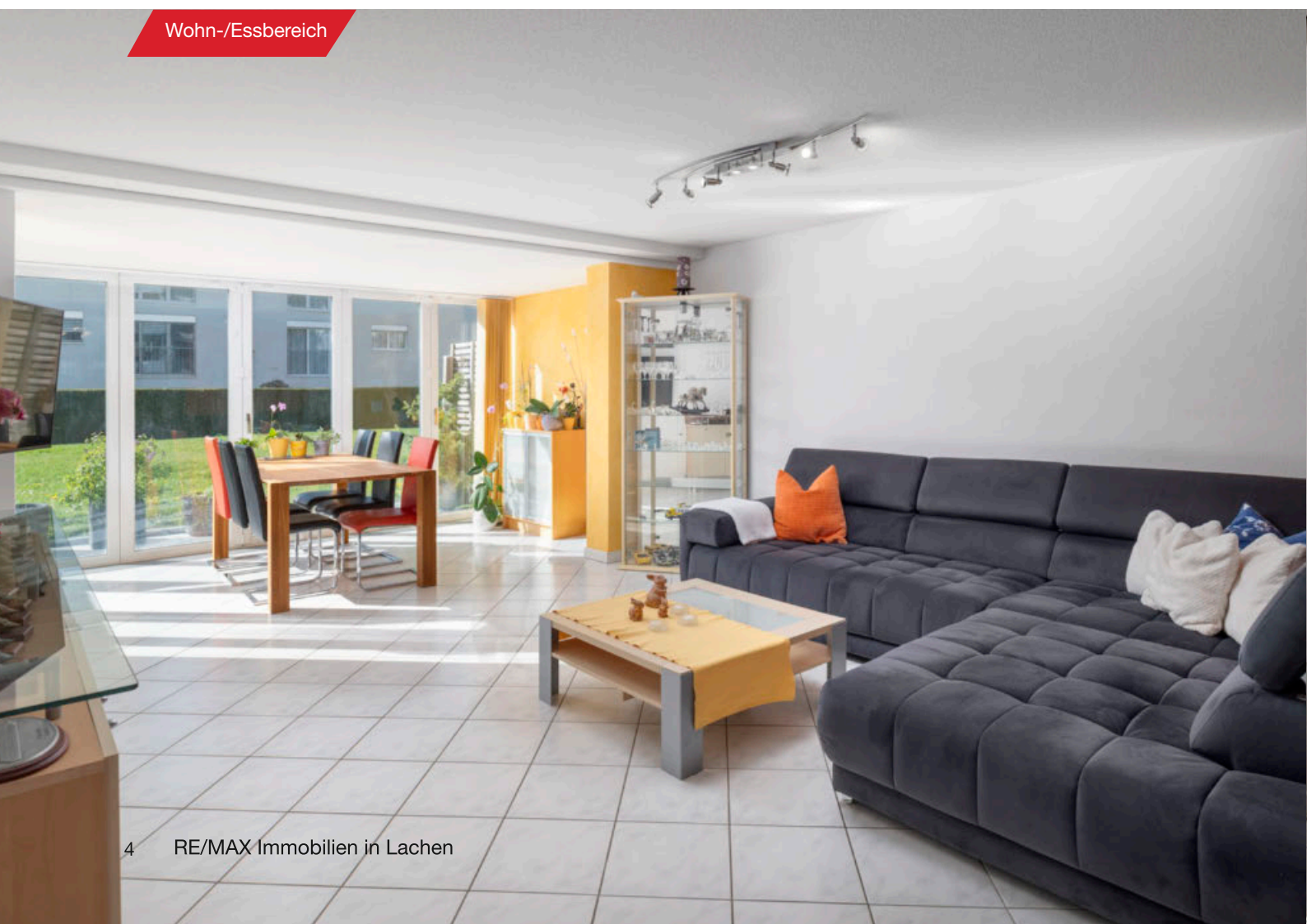
Die Wohnung verfügt über drei praktische Zimmer, zwei Badezimmer (einmal mit Dusche, einmal mit Badewanne und praktischem Waschturm) sowie über ein Réduit mit zahlreichen Einbauschränken. Weitere Ausstattungsmerkmale wie Fussbodenheizung, Holzfenster (teilweise mit Mosquito-Netzen), Keller und Hobbyraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehört ein Garagenplatz, ein weiterer ist aktuell dazu gemietet. Die Nähe zu Kindergarten, Schule und Bushaltestelle unterstreicht die attraktive Lage und macht dieses Zuhause besonders interessant für Familien und Pendler.



Aussenansicht

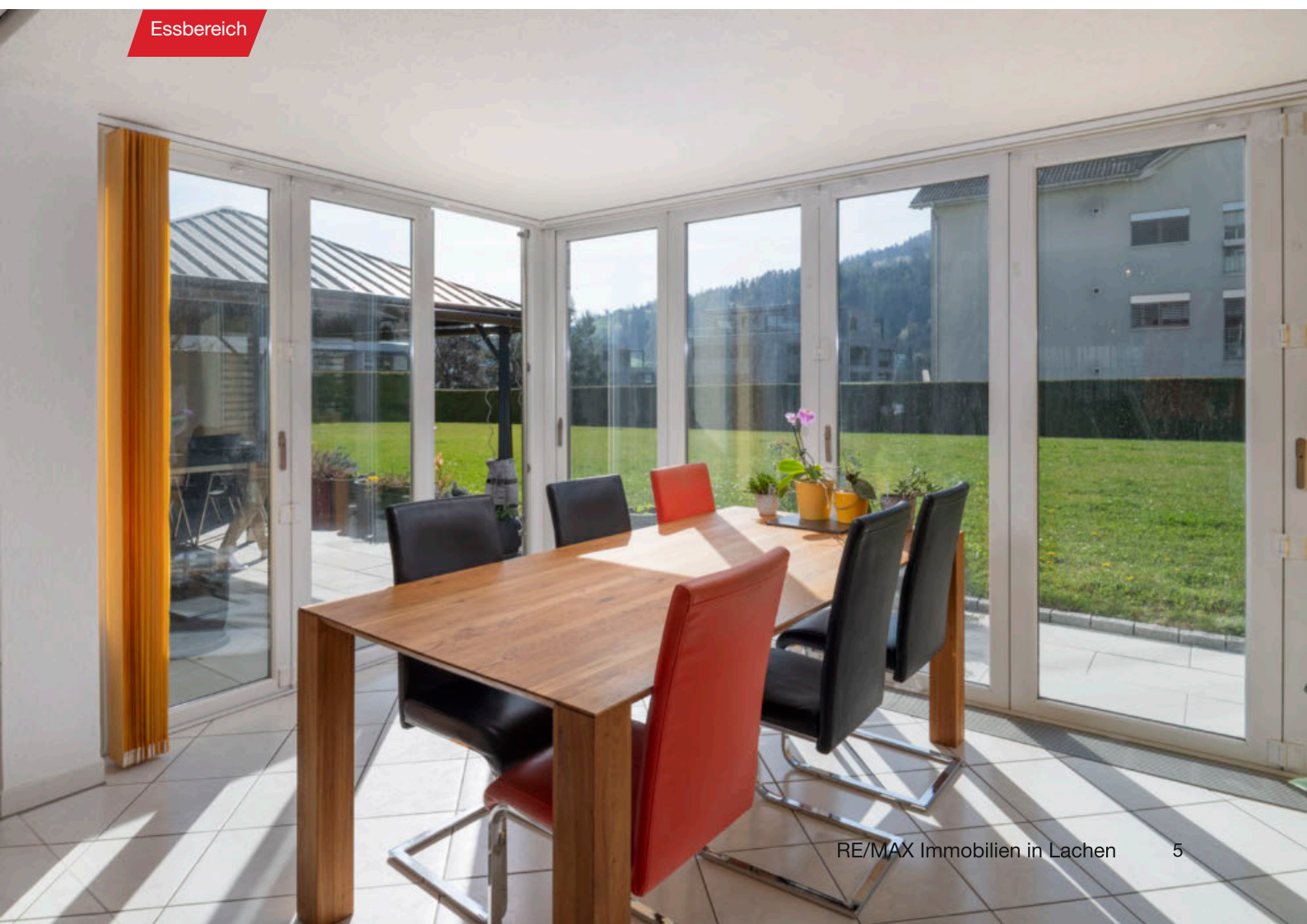
Wohn-/Essbereich





Wohnbereich

Essbereich

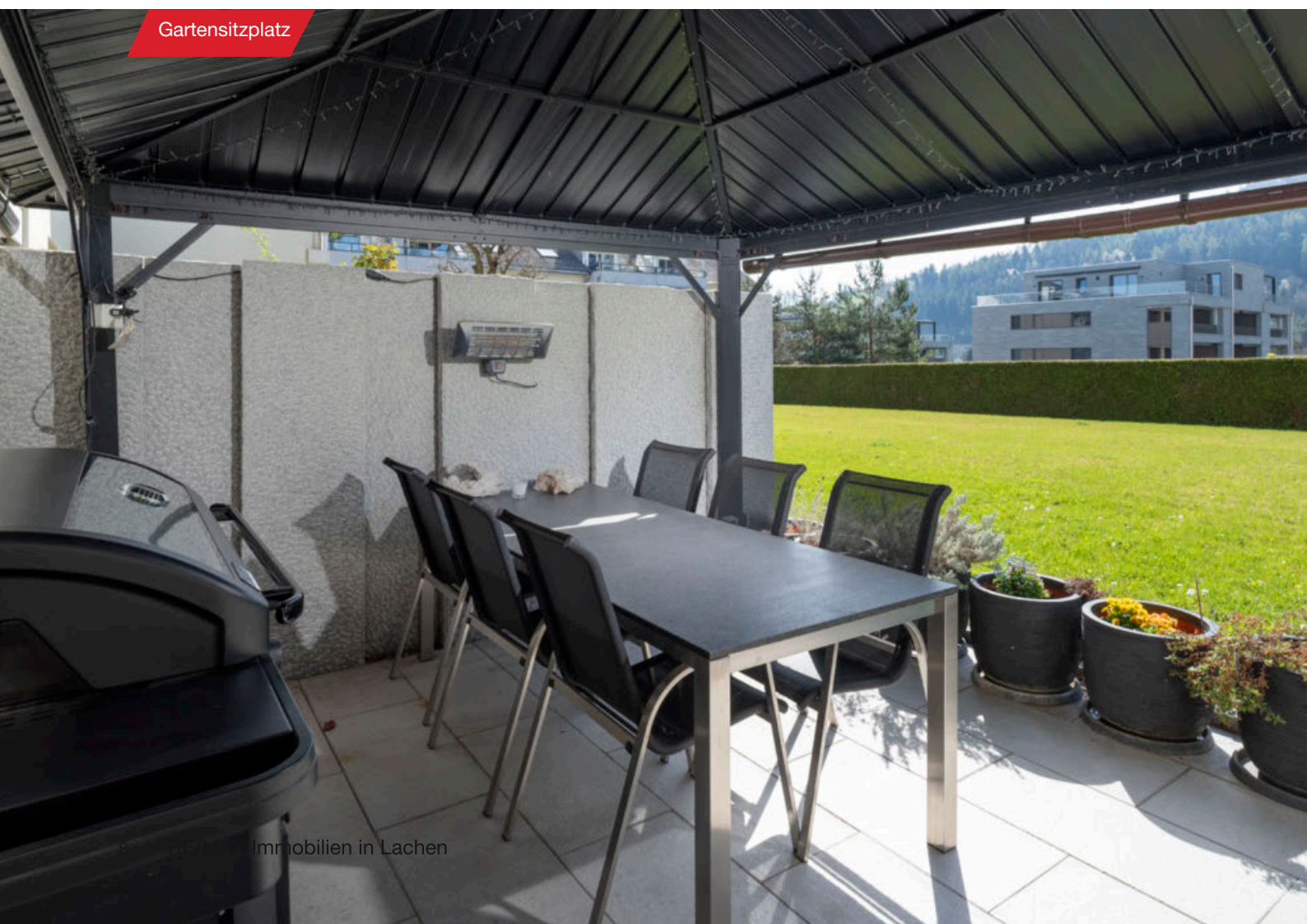








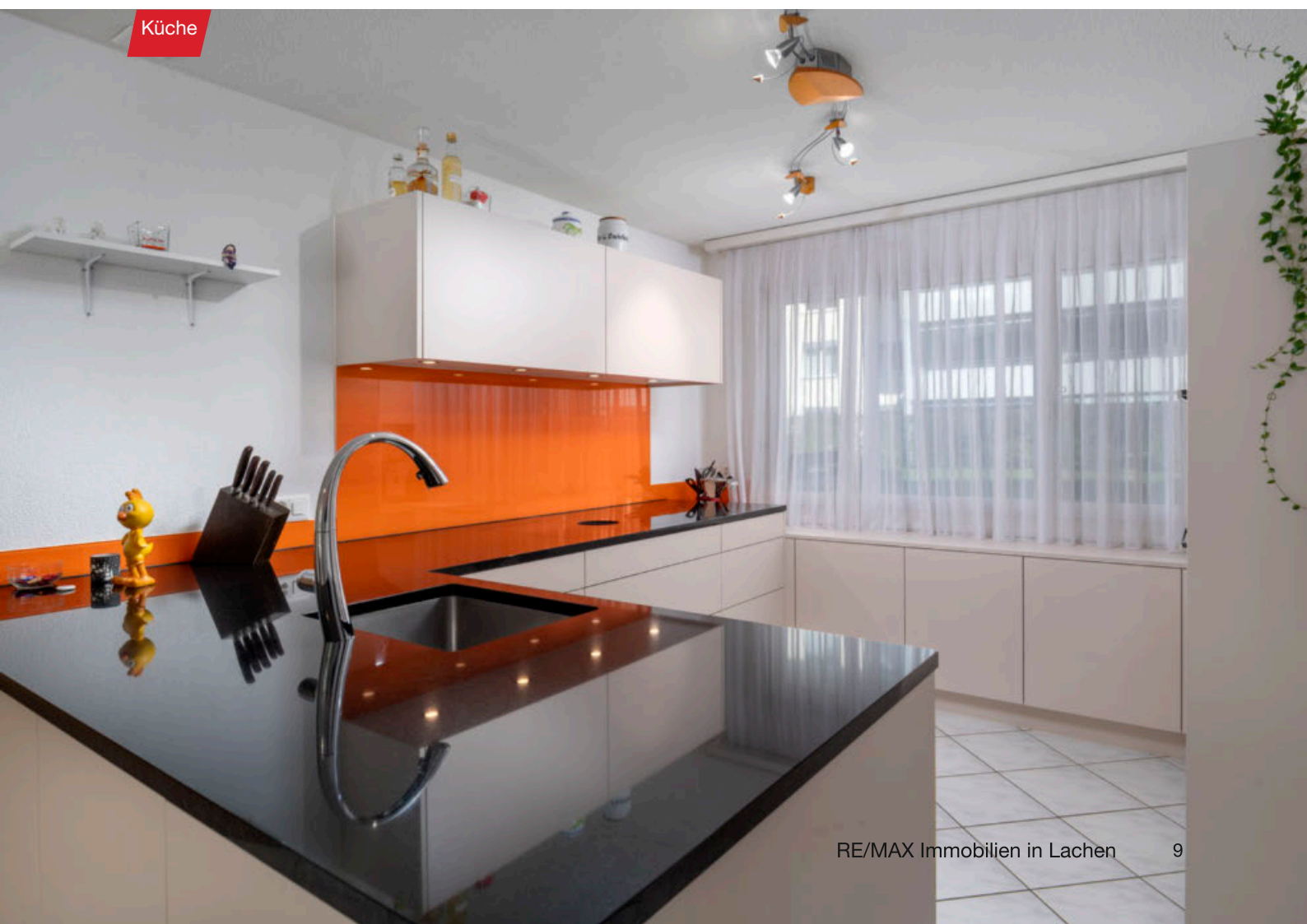
Gartensitzplatz



Gartensitzplatz



Küche



Küche

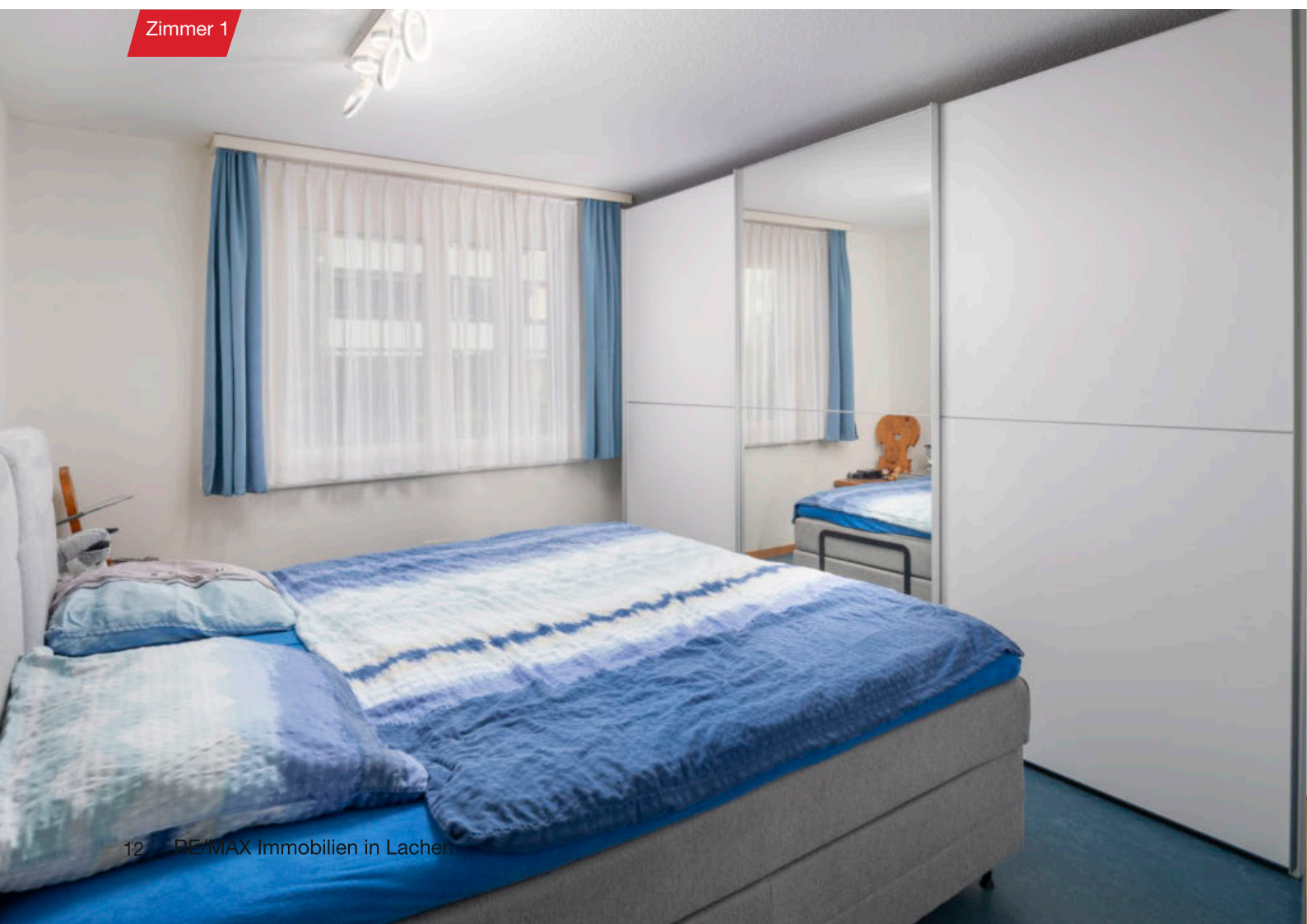






Reduit

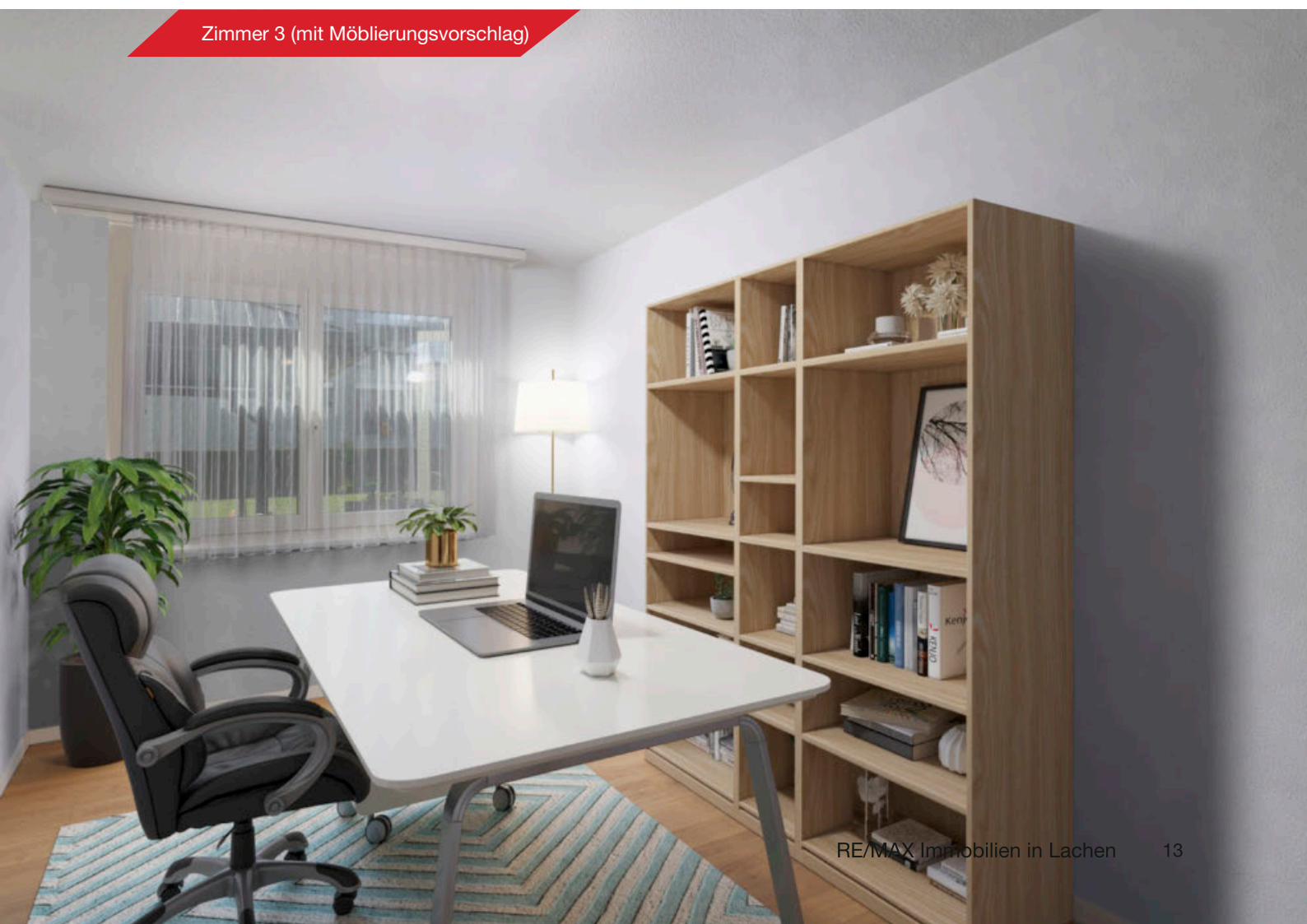
Zimmer 1





Zimmer 2

Zimmer 3 (mit Möblierungsvorschlag)



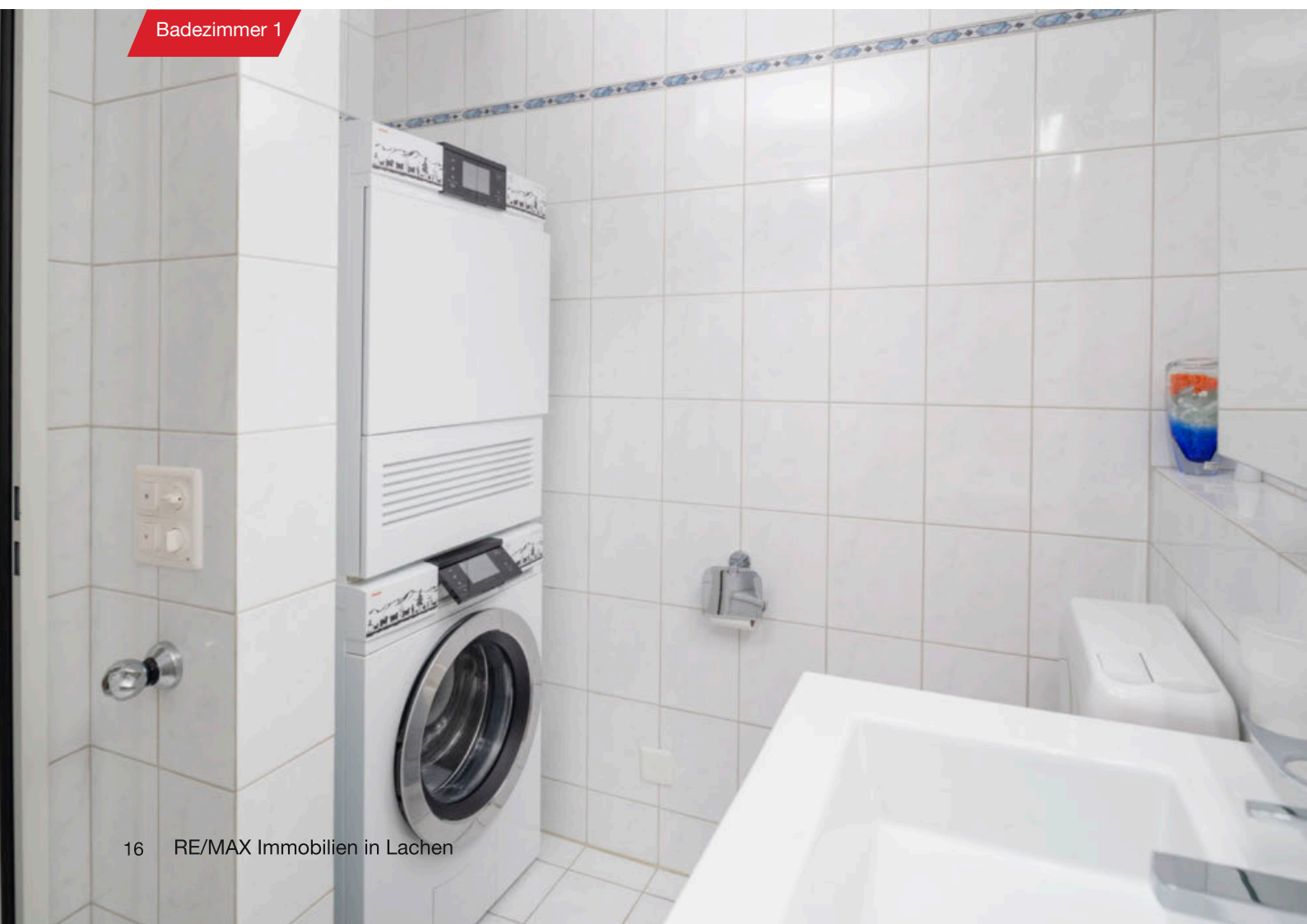






Badezimmer 1 mit Wanne

Badezimmer 1





Badezimmer 2 mit Dusche



Flur





Einstellplatz

Aussenansicht









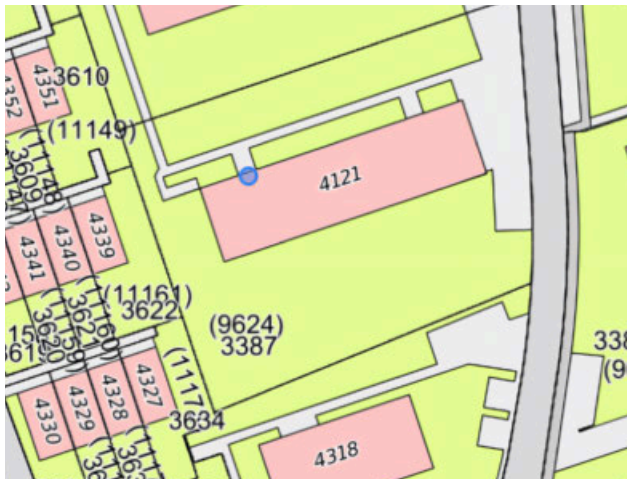
Exposéplan, nicht maßstäblich



**Erdgeschoss**

# Situation und Verkehrserschliessung

## Lage und Infrastruktur auf einen Blick



### Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Pfäffikon 950 m
- Bushaltestelle 100 m

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Pfäffikon - Stadt Zürich ca. 35 Min.
- Pfäffikon - Stadt Zug ca. 55 Min.
- Pfäffikon - Stadt Luzern ca. 80 Min.

### Autoanbindungen

- Pfäffikon - Stadt Zürich ca. 30 Min.
- Pfäffikon - Stadt Zug ca. 30 Min.
- Pfäffikon - Stadt Luzern ca. 55 Min.

### Nächste Einkaufsmöglichkeiten

- Denner Discount 600 m
- Coop Supermarkt 850 m
- Migros Supermarkt 2000 m

### Nächste Schulen

- Kindergarten 50 m
- Primarschule 800 m
- Sekundarschule 400 m

### Steuerfuss

- Kanton Schwyz 110%
- Bezirk Höfe 14%
- Gemeinde Freienbach 50%

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Gartenwohnung
Strasse und Nr.	Sonnenhof 11
PLZ und Ort	8808 Pfäffikon SZ
Baujahr	1999
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Wertquote	52/1000
Kataster-Nr.	3387
Bezugstermin	01.10.2026

## HEIZUNG

Heizungsart	Erdsonde
Heizkörper	Fussbodenheizung

## RAUMPROGRAMM

Küche, Wohn-/Essbereich	56.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16.2 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12.2 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	4.2 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	3.1 m <sup>2</sup>
Allzweckraum / Reduit	5.4 m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche total</b>	<b>109.9m<sup>2</sup></b>

## NEBENKOSTEN / ERNEUERUNGSFONDS

Nebenkosten 2024	CHF 6'610.--
Baurechtszins 2024	CHF 4'260.--
Einzahlung EF 2024	CHF 4'680.--
Saldo EF Wohnung 31.12.2025	CHF 14'420.--
Saldo EF Liegenschaft 31.12.2025	CHF 267'046.--

## PREIS

Richtpreis Wohnung	CHF 1'395'000.--
Richtpreis Hobbyraum	CHF 20'000.--
Richtpreis Einstellplatz	CHF 40'000.--
<b>Richtpreis total</b>	<b>CHF 1'455'000.--</b>
Anzahlung	5% des Kaufpreises

## WEITERES VORGEHEN

Bei Interesse führe ich Sie gerne persönlich durch die Räumlichkeiten. Bitte kontaktieren Sie mich per Telefon oder E-Mail, damit wir gemeinsam einen Termin vereinbaren können. Gerne berate ich Sie auch bezüglich der Finanzierung von Wohneigentum (Hypothek).

## VERKAUFSABWICKLUNG

Mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags wird eine Anzahlung von 5% des Kaufpreises fällig. Ausserdem muss zu diesem Zeitpunkt eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Finanzierungsinstitutes vorliegen. Nach Unterzeichnung des Reservationsvertrags und der Finanzierungszusage sowie der Gutschrift der Anzahlung gilt das Objekt als reserviert. Sind diese Punkte nicht gegeben, bleibt ein Zwischenverkauf vorbehalten. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamts werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung (Übertrag, Errichtung und/oder Mutation der Schuldbriefe) gehen zu Lasten der Käufer.

## OFFERTCHARAKTER

Der ausgeschriebene Preis ist ein Richtpreis. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Sämtliches Mobiliar, Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge und Ähnliches auf allen Bildern und Plänen haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch. Weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber RE/MAX Immobilien.

## ANFRAGEN

Roger Möschler, Inhaber/CEO  
REMAX Immobilien am Zürichsee  
+41 55 451 01 10  
+41 79 404 71 61  
roger.moeschler@remax.ch



## Kontaktieren Sie mich zu allen Themen rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma für den Verkauf Ihrer Immobilie? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Vom Erstgespräch über den gesamten Verkaufsprozess bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Seit bald 20 Jahren stehen wir in der Region für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen!

Ich freue mich auf Sie!



**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

**Roger Möschler**

Inhaber / CEO

Dipl. Immobilienmakler

+41 79 404 71 61

+41 55 451 01 10

[roger.moeschler@remax.ch](mailto:roger.moeschler@remax.ch)

**RE/MAX Immobilien in Lachen**

**immostern lachen gmbh**

Marktstrasse 10

8853 Lachen

[www.remax.ch/lachen](http://www.remax.ch/lachen)

**RE/MAX**