# 6.5-Zimmer-Terrassen-Wohnung mit herrlicher Aussicht und 5 Garagenplätzen

Wilenstrasse 207e, 8832 Wilen bei Wollerau

Weiterführende Informationen erhalten Sie hier.

Willkommen in Wilen bei Wollerau, einer der begehrtesten Wohnlagen im Bezirk Höfe des Kantons Schwyz und in den Top25 der Schweizer Gemeinden. Gelegen am sonnenverwöhnten Südhang über dem Zürichsee, vereint dieser idyllische Ortsteil der Gemeinde Freienbach ländliche Ruhe, exklusiven Komfort und modernste Lebensqualität.

Wilen ist baulich eng mit dem Nachbarort Wollerau verzahnt und teilt dessen renommierte Postleitzahl 8832, bewahrt sich im Kern jedoch eine ganz eigene, charmante und familiäre Identität. Als reines Wohngebiet zeichnet sich das Dorf durch das Fehlen von Industrie und schweren Gewerbezonen aus. Dies sorgt für eine exzellente Luftqualität und garantiert eine ungestörte Erholung inmitten einer intakten Landschaft.

Familien schätzen die überschaubaren Strukturen mit eigener Primarschule und Kindergarten sowie die sicheren Quartiere wie Eulen, Fällmis und Breiten, in denen Kinder behütet aufwachsen können. Dank der eigenen SOB-Bahnhaltestelle und einer erstklassigen Busverbindung ist die Wirtschaftsmetropole Zürich für Pendler schnell und bequem erreichbar. Zusätzlich erreichen Sie den Autobahnanschluss in kurzer Zeit.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung profitiert Wilen von den äusserst attraktiven steuerlichen Bedingungen des Kantons Schwyz, was den Wohnstandort zusätzlich aufwertet. Die sanften Hügel des Höfnerlands bieten Naturbegeisterten direkt vor der Haustür weite Wanderwege und erholsame Naherholungsgebiete. Wilen bei Wollerau verkörpert somit die perfekte Symbiose aus erstklassiger Infrastruktur, dörflicher Geborgenheit und naturnahem Wohnen auf höchstem Niveau.

Hier investiert man nicht nur in erstklassiges Wohneigentum, sondern gewinnt Lebensqualität in einem exklusiven Umfeld, das Privatsphäre mit urbaner Nähe perfekt verbindet. Ein repräsentativer Rückzugsort für höchste Ansprüche.

# Wilen bei Wollerau – Lebensqualität und Natur

Träumen Sie von einem Zuhause, das sich wie ein freistehendes Einfamilienhaus anfühlt, aber den Komfort einer Eigentumswohnung bietet? Diese aussergewöhnliche 6.5-Zimmer-Terrassen-Wohnung an der Wilenstrasse 207e in Wilen bei Wollerau auf der 5. Etage vereint grosszügigen Platz und pure Erholung auf einer Ebene. Mit 140.5 m² Wohnfläche und zwei grossen Terrassen mit rund 130 m² geniessen Sie hier eine herrliche Aussicht ins Grüne und eine seitliche Seesicht auf den Zürichsee. Das solide Baujahr 1973 besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und kontinuierliche Pflege. Ein besonderer Luxus für Autofans, oder Sammler: Zur Immobilie gehören gleich fünf eigene Garagen-Parkplätze.

Bereits die Ankunft gestaltet sich maximal komfortabel, da Sie der Lift direkt aus der Tiefgarage barrierefrei zu Ihre Wohnung bringt. Im Inneren erwartet Sie ein heller, einladender Wohn- und Essbereich, der genau wie die Küche mit einem edlen Steinboden ausgestattet ist und durch die grossen Fensterfronten den Blick in die Natur freigibt. Für reichlich Stauraum im Alltag sorgen die vielen praktischen Einbauschränke, die geschickt in die Räume integriert sind. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Badezimmer – eines mit WC und Badewanne sowie ein zweites mit WC und Dusche. Für perfekten Schlafkomfort auch in den warmen Sommermonaten sorgt zudem eine Klimaanlage in zwei der Schlafzimmer.

Ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie ist die private Wellness-Oase direkt in den eigenen vier Wänden. Hier entspannen Sie in der hauseigenen Sauna oder der Sprudelbadewanne. Der angrenzende Abkühlraum mit Dusche und einer Kaltwanne bietet Ihnen ein professionelles Spa-Erlebnis, ohne dass Sie das Haus verlassen müssen. Nach dem Wellnessprogramm lädt die riesige Terrasse dazu ein, die Seele baumeln zu lassen, während der Blick über die grüne Umgebung und das glitzernde Wasser des Sees schweift. Dank der enormen Grösse der Terrasse lässt sich hier mühelos eine grosszügige Lounge, ein Essbereich im Freien oder ein privates Pflanzenparadies verwirklichen, das maximale Privatsphäre garantiert.

# 6.5-Zimmer-Terrassen-Wohnung mit dem Feeling eines Einfamilienhauses

## Hauseingang

Zugang zum Gebäude aussen über Treppen mit zwei Garagenparkplätzen

Wohnungseingang
über Aussentreppen

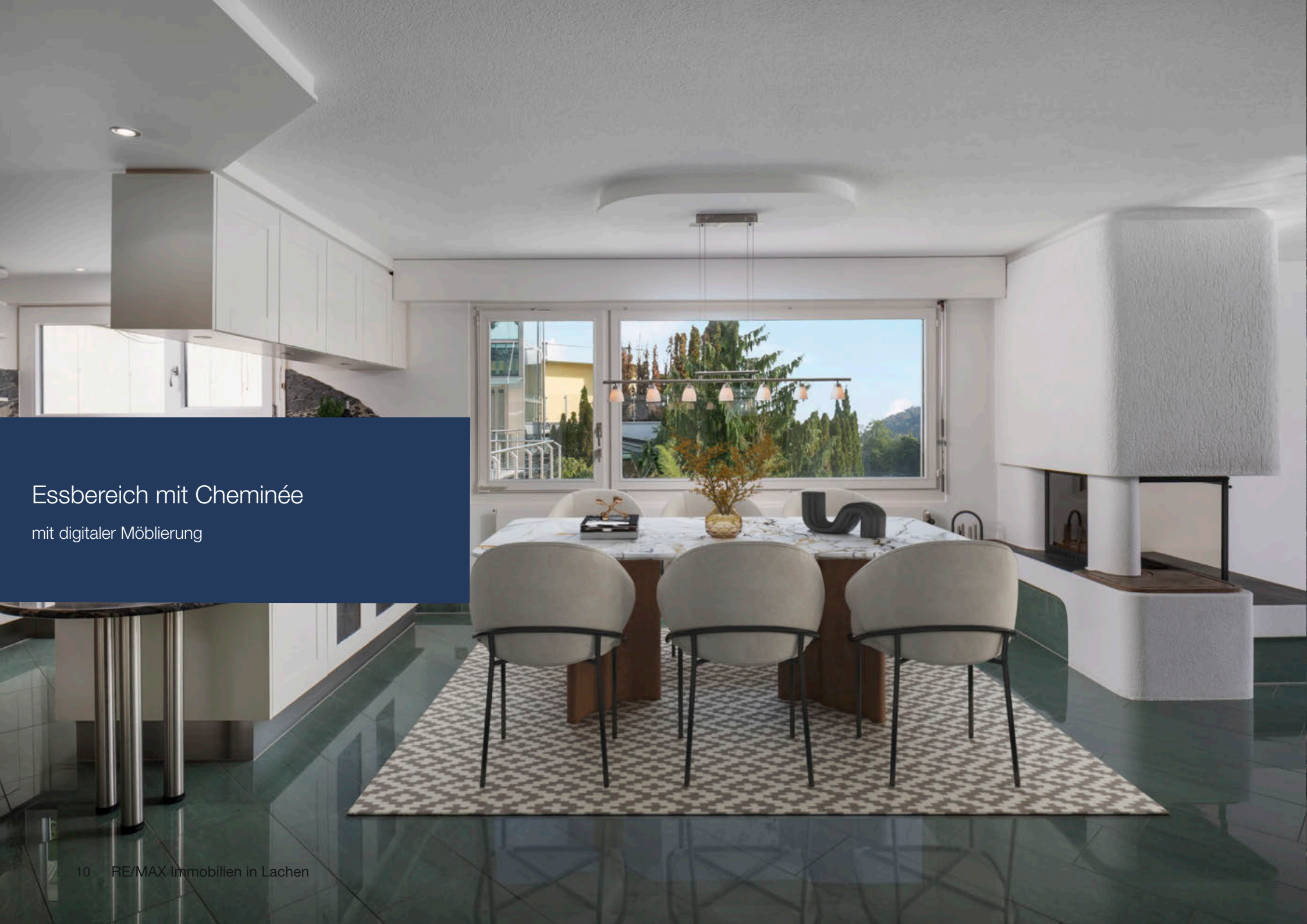
## Separater Zugang mit Lift

Mit einem Lift gelangt man von den drei Tiefgaragen-Parkplätzen direkt zur Wohnung.

RE/MAX Immobilien in Lach

## Eingangsbereich

Grosszügiger Eingangangsbereich mit vielen Nutzungsmöglichkeiten



# Essbereich mit Cheminée

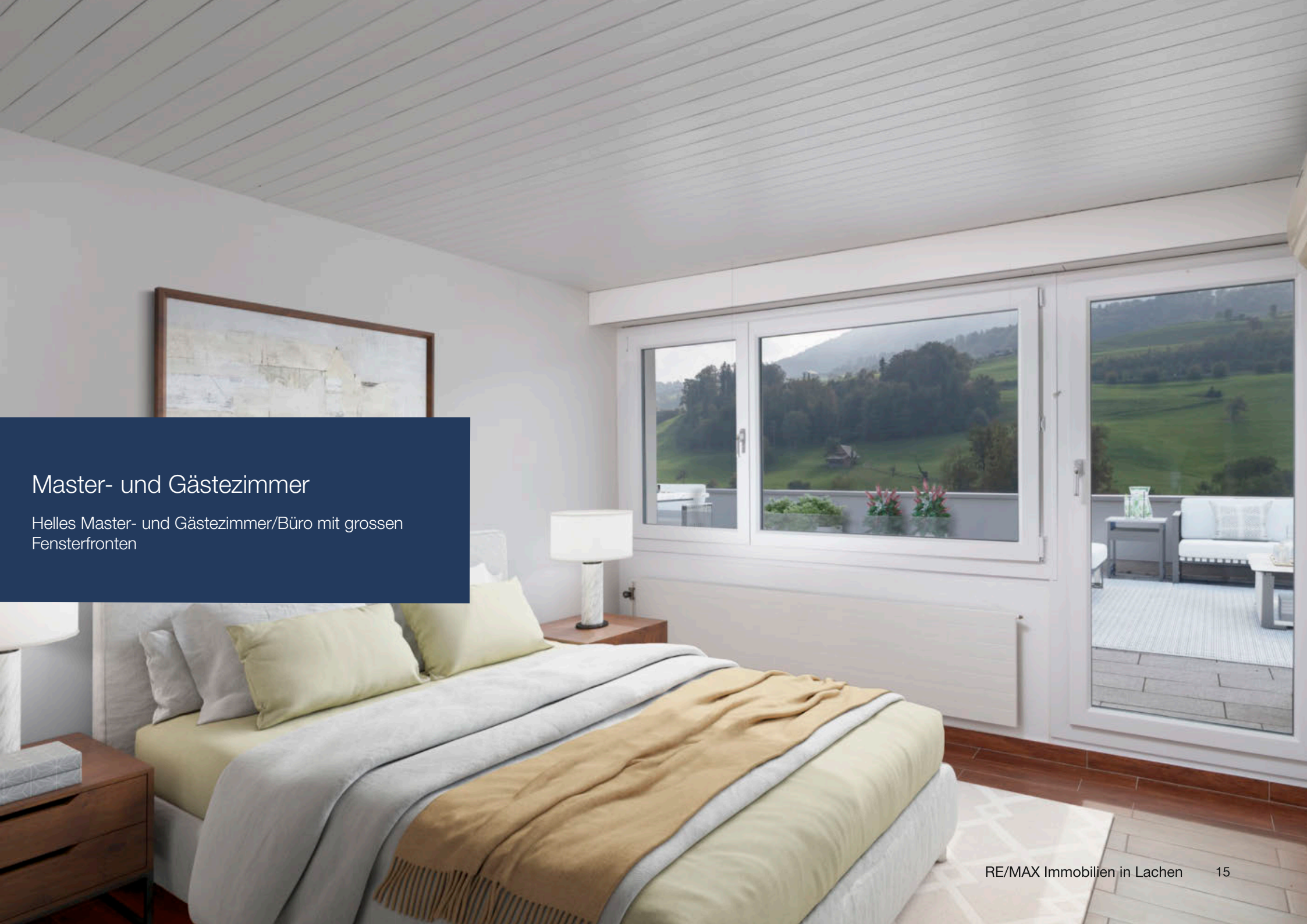
mit digitaler Möblierung

## Küche

Küche mit dunklen Arbeitsplatten und funktionaler Ausstattung

# Ess- und Wohnbereich

mit digitaler Möblierung



## Master- und Gästezimmer

Helles Master- und Gästezimmer/Büro mit grossen Fensterfronten

## Weiteres Zimmer

helles Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

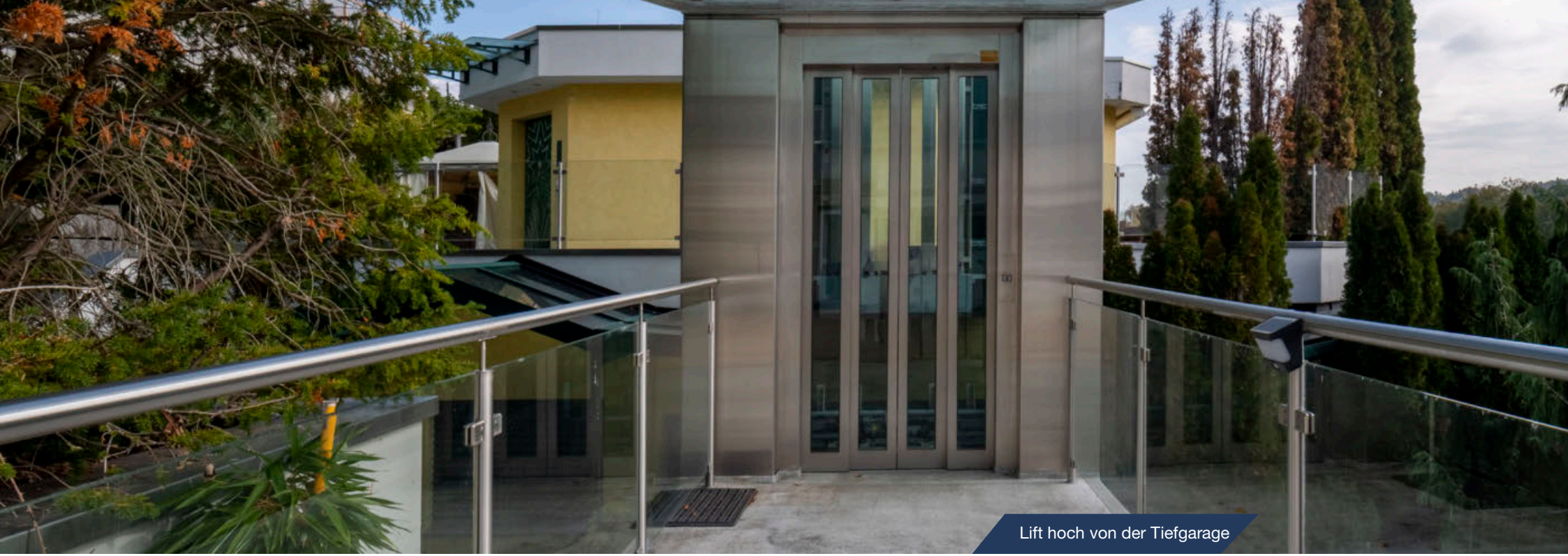
Badezimmer mit Badewanne

Badezimmer mit Dusche

RE/MAX Immobilien i

# Grosse Terrasse mit herrlicher Aussicht

mit digitaler Möblierung



Lift hoch von der Tiefgarage

Zusätzliche Terrasse neben Lift

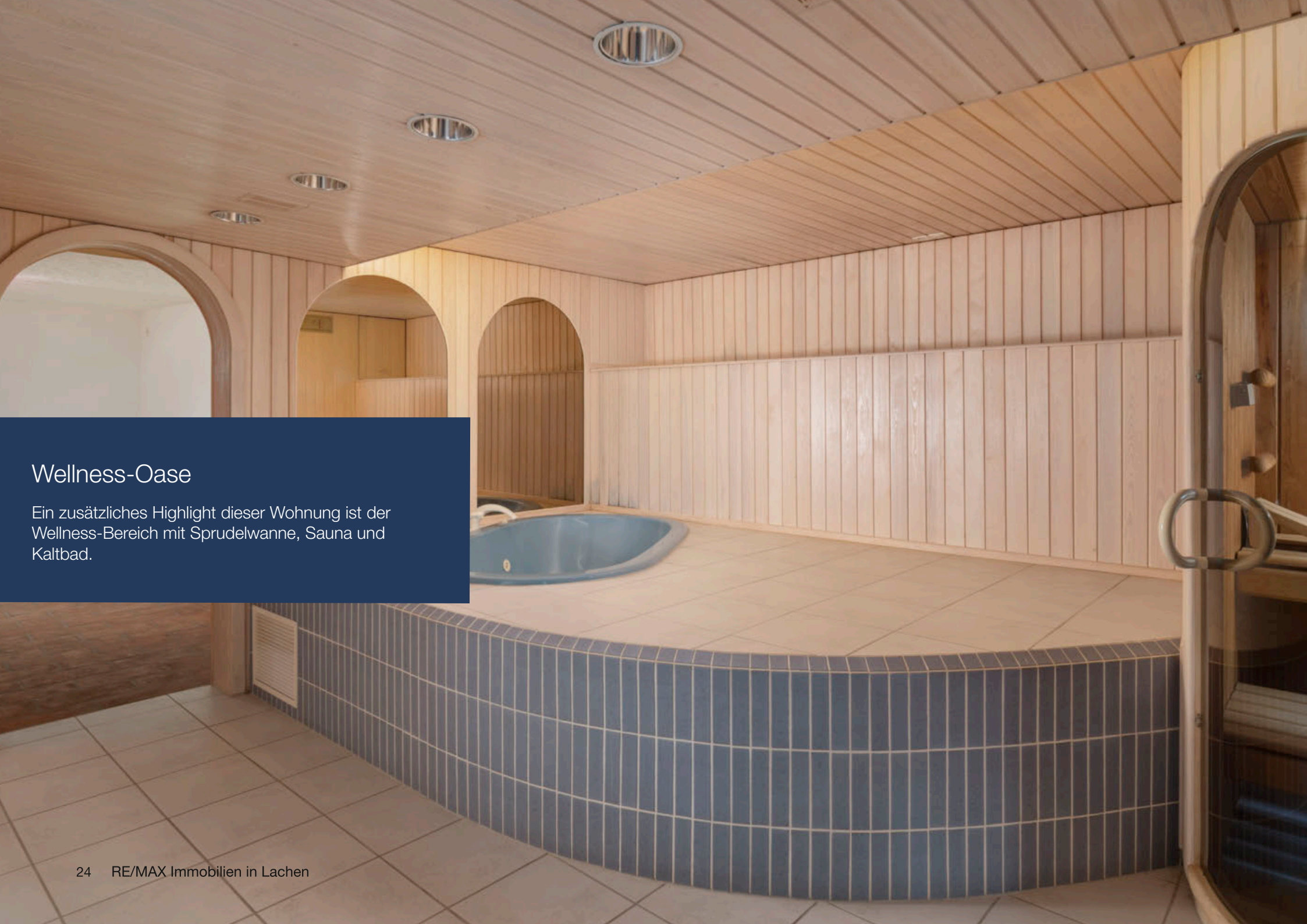
RE/MAX Immobilien St. Lache

## Abstellraum

direkt neben dem Eingang, mit pflegeleichtem Plattenboden

## Weinkeller

ausgestattet mit einem separaten Wasseranschluss,
digital möbliert



## Wellness-Oase

Ein zusätzliches Highlight dieser Wohnung ist der Wellness-Bereich mit Sprudelwanne, Sauna und Kaltbad.

Sauna

Dusche mit Kaltbad

Waschküche mit Einbauschränken

Waschmaschine und Tumbler

2m 4 6 8

**5. Geschoss**

## LAGE UND INFRASTRUKTUR AUF EINEN BLICK

### Nächster Bahnhof / Bushalt
- Bahnhof Wilen-Wollerau 800 m
- Bushaltestelle Wilen-Wollerau, Eulen 150 m

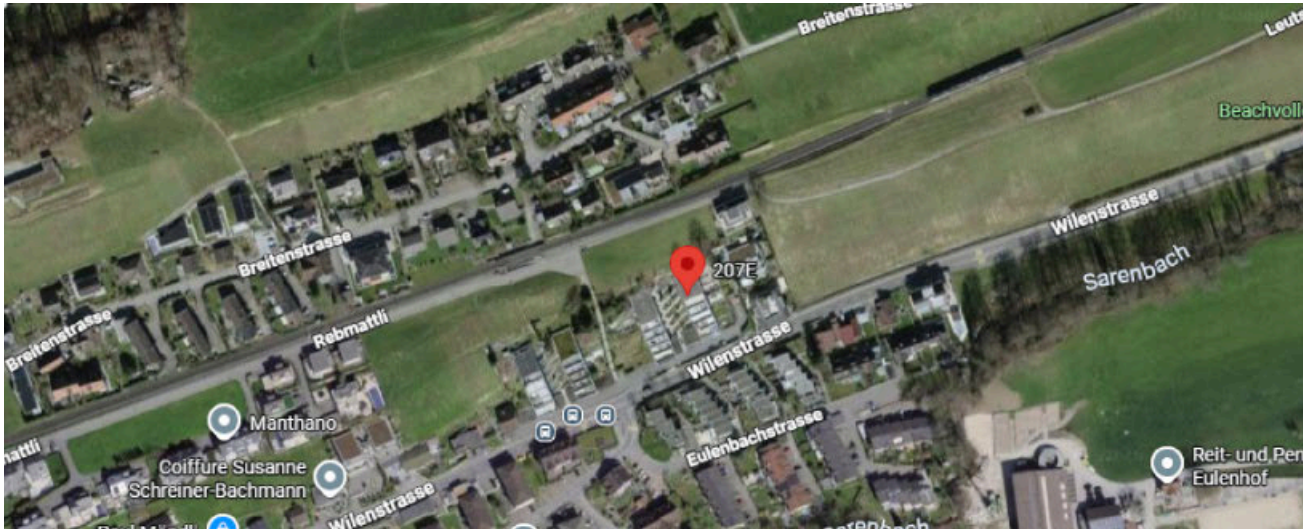
### Öffentliche Verkehrsmittel
- Wilen-Wollerau - Stadt Zürich ca. 50 Min.
- Wilen-Wollerau - Stadt Zug ca. 60 Min
- Wilen-Wollerau - Stadt Luzern ca. 45 Min.

### Autoanbindungen
- Wilen-Wollerau - Stadt Zürich ca. 30 Min.
- Wilen-Wollerau - Stadt Zug ca. 30 Min.
- Wilen-Wollerau - Stadt Luzern ca. 90 Min.

### Nächste Einkaufsmöglichkeiten
- Coop Supermarkt (Wollerau) 1'500 m
- Denner (Wollerau) 1'500m
- Migros Supermarkt (Wollerau) 1'850 m

### Nächste Schulen
- Kindergarten 650 m
- Primarschule 850 m
- Sekundarschule (Wollerau) 1'000 m

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



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

| | |
|---|---|
| Objektart | Terrassenwohnung |
| Strasse und Nr. | Wilenstrasse 207e |
| PLZ und Ort | 8832 Wilen-Wollerau |
| Baujahr | 1973 |
| Stockwerk | 5. |
| Anzahl Zimmer | 6.5 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Parkierung | 3 Tief-Garage + 2 Garage |
| Wohnfläche | 140.5 $m^2$ |
| Terrassen | 2, mit total ca. 130 m2 |
| Wertquote | 87/1000 |
| Kataster-Nr. | 274 |
| Bezugstermin | sofort |
| Lift | Ja |

## HEIZUNG

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Oel |
| Heizkörper | Fussbodenheizung |

## NEBENKOSTEN / ERNEUERUNGSFONDS

| | | |
|---|---|---|
| NK Wohnung 2025 | CHF | 5'520.-- |
| Einzahlung EF Whg 2025 | CHF | 2'175.-- |
| Saldo EF Wohnung 2025 | CHF | 35'059.-- |
| Saldo EF Liegenschaft | CHF | 402'976 .-- |

NK + EF für Garagen auf Anfrage

## PREIS

| | |
|---|---|
| Richtpreis Wohnung | CHF 2'540'000 .-- |
| Richtpreis 5 Garagen-PP | CHF 250'000 .-- |
| Richtpreis Total | CHF 2'790'000 .-- |
| Anzahlung | 5% des Kaufpreises |

## BESICHTIGUNGEN

Bei Fragen zur Immobilie oder für eine persönliche Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Ich freue mich schon jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme.

## RESERVATION / NOTARIATSKOSTEN

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

## FINANZIERUNG

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Von uns erhalten Sie ein Finanzierungsangebot nach Ihren Wünschen innerhalb weniger Tage. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und ganzheitliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen äusserst attraktive Finanzierungskonditionen anzubieten.

## DISCLAIMER

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Ein Zwischenverkauf ist vorbehalten. Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch, weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber REMAX Immobilien Lachen.

## URHEBERRECHT / NUTZUNGSRECHTE

Sämtliche Inhalte dieser Verkaufsdokumentation, insbesondere Bilder, Texte, Pläne, Grundrisse und Visualisierungen, sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung, Verwendung, Bearbeitung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung von RE/MAX Immobilien Lachen nicht gestattet.

**S.E. & O.**

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizemnznehmer ist rechtlich selbständig.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

# Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien am Zürichsee

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

THE RE/MAX COLLECTION

## KONTAKTIEREN SIE UNS NOCH HEUTE!

**Roger Möschler**
Inhaber / CEO
Dipl. Immobilienmakler

roger.moeschler@remax.ch
+41 79 404 71 61
+41 55 451 01 10

**RE/MAX Immobilien in Lachen**
immostern lachen gmbh
Marktstrasse 10
8853 Lachen

www.remax.ch/lachen