

## Dokumentation

4 ½-Zimmer Wohnung Nr. 221 im 1. Stock mit Nebenräumen

Büntenstrasse 25, 5436 Würenlos



Wohnung:	GB 340-17
Schätzungswert:	CHF 400'000.00 STWEG
Besichtigung:	29.10.2024, Ladina Brunner Betriebsbeamtin
Eigentümer:	Kostic Viktor, geb. 26.03.1985
Auftraggeber:	UBS Switzerland AG

Die Wohnung befindet sich an ruhiger Lage am Ortsrand von Würenlos in der Nähe des Schwimmbades Wiemel.

Die Wohnung verfügt über einen Grundriss mit 3 Zimmern, einer Küche mit Essbereich, einem Wohnzimmer, ein Bad sowie ein separates WC. Im Keller befindet sich ein Kellerabteil.

Der Innenausbau der Wohnung ist gesamthaft ungepflegt und renovationsbedürftig. Der Parkettboden weist diverse beschädigte Stellen auf. Die Fenster sind ebenfalls renovationsbedürftig. Die Küchengeräte wurden nicht auf Funktionalität geprüft und sind seit dem Bau nicht erneuert worden.

## Objekt

Gemeinde: 4048 Würenlos  
Grundstück-Nr. 340-17  
E-GRID: CH676184965473  
Stamm-Grundstück: LIG Würenlos/340  
Wert/Quote: 14/1000  
Mit Sonderrecht an: 4 ½-Zimmer Wohnung Nr. 221 im 1. Stock mit Nebenräumen  
Baujahr: 1973  
Fläche m2: ca. 90 m2

Eigentum: Alleineigentum  
Kostic Viktor, geb. 26.03.1985  
21.02.2023 002-2013/1242/0 Kauf

Anmerkungen: 23.08.1990 002-5371  
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
ID.002-2021/001274

Dienstbarkeiten: keine

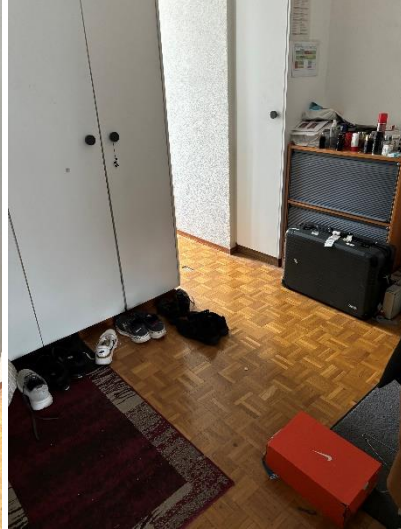
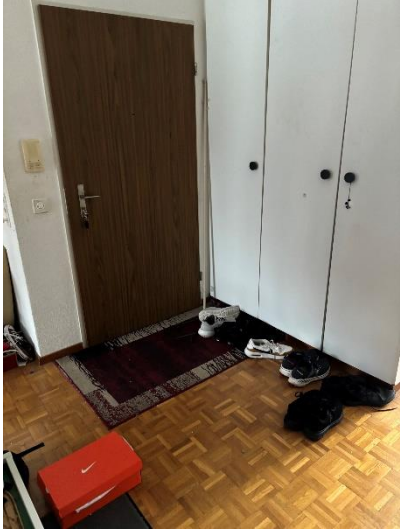
Grundlasten: keine

Vormerkungen: 09.02.2024 021-2024/1185/0  
Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. 4040009) CHF 350'000.00  
ID.021-2024/000737  
01.11.2024 2021-2024/9633/0  
Vormerkung neu Verfügungsbeschränkung (Betr.-Nr. 4040487)  
31.01.2025 021-2025/978/0  
Vormerkung neu Stockwerkeigentümergepfandrecht (Gerichts-Nr. SZ.2025.22)  
03.02.2025 021-2025/1017/0  
Vormerkung neu Verfügungsbeschränkung (Gruppen-Nr. 9114)  
26.02.2025 021-2025/1781/0  
Vormerkung neu Verfügungsbeschränkung (Gruppen-Nr. 9211)

Grundpfandrechte:	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief CHF 355'000.00, Max. 9%, ID.002-2012/009058 Einzelpfandrecht, Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel
	2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief CHF 85'000.00 Max. 9%, ID.002-2012/009059, Einzelpfandrecht, Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank, Lägern-Baregg Genossenschaft Wettingen
Kellerabteil	vorhanden
Lift	vorhanden
Allg. Nutzung	Waschküche
Garage, Parkplatz	Keine
Wohnhaus	Ölheizung wurde im Herbst 2024 durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt
Gesamtgrundstück	gemäss Grundbuchauszug

## Fotos

### Eingangsbereich



### Balkon



### Wohnzimmer



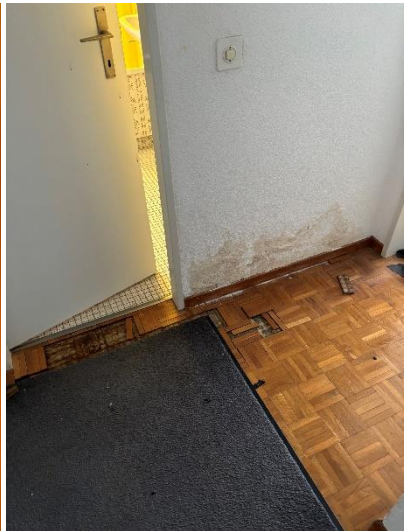
Küche



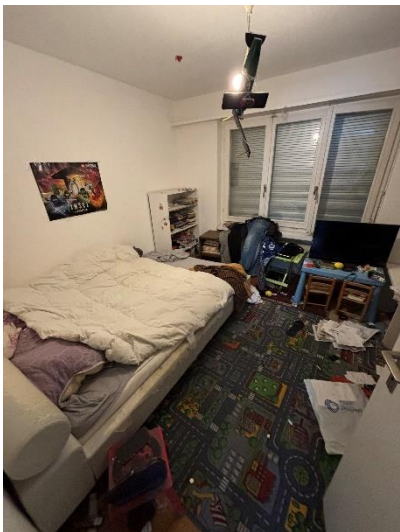
Gäste-WC



Badezimmer



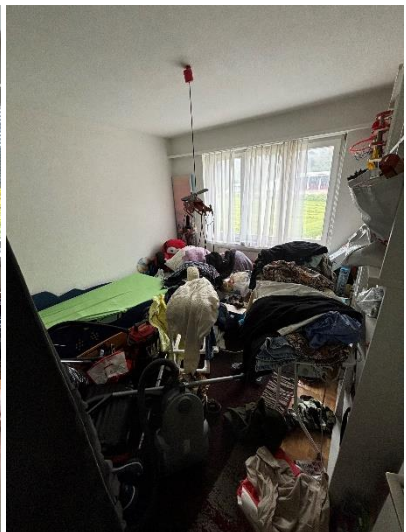
Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Kellerabteil



Aussenbereich



## Weitere Angaben

Dokumente	Grundbuchauszug Situationsplan gemäss agis
Lage	Mehrfamilienhaus in Wohnquartier an der Büntenstrasse
Immissionen	Ruhige Lage
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen
Elektrizität	Anschluss ans Gemeindeelektrizitätswerk
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewasserwerk
Parkplatz	Der Eigentümer verfügt über keinen eigenen Parkplatz. Die gesamte Überbauung verfügt über eine Tiefgarage (Renovation im 2024) Es sind Besucherparkplätze vorhanden
Umgebung	Gehwege, Spielplatz, einzelne Sitzplätze wurden im Zusammenhang mit der Sanierung der Tiefgarage erneuert.
Öffentlicher Verkehr	ca. 300 m, Busverkehr Linie 1
Einwohner Würenlos	6'967 (31.12.2024)
Gemeindesteuerfuss	97% (2025)
Schule	Kindergarten, Primarschule und Oberstufe (bis Sekundarstufe) in Würenlos
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Würenlos vorhanden