



# Moderne und grosszügige 5.5- Zi.-Gartenwohnung

Eisweiherstrasse 115, 8400 Winterthur





# Herzlich willkommen in Winterthur

Die charmante 5.5-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in der begehrten Gartenstadt „Zelgli“ im beliebten Winterthurer Stadtteil Deutweg-Mattenbach, an der Eisweiherstrasse 115, 8400 Winterthur.

Eingebettet in eine ruhige, sonnige und familienfreundliche Überbauung ohne Durchgangsverkehr (20-Zone, Sackgasse), bietet diese Wohnlage ein hohes Mass an Privatsphäre und Lebensqualität.

Die Gartenstadt „Zelgli“ knüpft bewusst an die lokale Tradition an und fördert ein generationenübergreifendes, lebendiges Miteinander mit einem ausgeprägten sozialen Charakter.

Aus siedlungsplanerischer Sicht überzeugt die Überbauung durch ihre ökologische Grundhaltung sowie durch die harmonische Kombination von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen – und dies innerhalb der Stadtgrenzen von Winterthur.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe: Die Winterthurer Altstadt liegt lediglich rund 800 Meter südöstlich und ist bequem erreichbar. Gleichzeitig gewährleistet die direkte Anbindung am Stadtrand einen unkomplizierten Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz mit den Stadtbuslinien.

Sämtliche wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in kurzer Gehdistanz: Kindergärten, Schulen (inkl. Kunst- und Sportschule), Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufszentrum Deutweg, diverse Sportanlagen, die Eishalle Deutweg, Fussball- und Leichtathletikanlagen sowie das öffentliche Hallen- und Freibad Geiselweid.

Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch nahegelegene, reizvolle Naherholungsgebiete wie Eschenberg und Bruderhaus, die zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten einladen.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie unter: [www.winterthur.ch](http://www.winterthur.ch).



# Ein kurzer Überblick

Die attraktive 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 132.5 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche überzeugt durch ihre hervorragende Lage in der Gartenstadt „Zelgli“ im stadtnahen Quartier Deutweg-Mattenbach.

Ein moderner Innenausbau mit hochwertigen Materialien sowie ein grosszügiges, gut durchdachtes Grundrisskonzept verleihen der Wohnung zeitlose Wohnqualität. Besonders hervorzuheben ist die äusserst attraktive Raumaufteilung: Der zentral angeordnete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und trennt die beiden Schlafbereiche klar voneinander. So entstehen zwei separate Rückzugszonen mit jeweils zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer auf gegenüberliegenden Seiten der Wohnung, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Zugang erfolgt komfortabel über das gepflegte Treppenhaus mit Lift. Der Eingangsbereich empfängt mit integrierter Garderobe und Einbauschränken. Direkt angrenzend liegt ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo, das zugleich einen direkten Zugang zu einem der

beiden Zimmer bietet. Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im Zentrum der Wohnung liegt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der als verbindendes Element zwischen den beiden Schlafräumen fungiert. Der Wohnbereich bietet zudem mittels grosser Fensterfronten direkten Zugang zu zwei Sitzplätzen im Aussenbereich, die den Wohnraum harmonisch nach draussen erweitern.

Von hier aus erschliessen sich zwei weitere Zimmer, ruhig gelegen und flexibel nutzbar. Von beiden Zimmern her gelangt man in das zweite Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppellavabo.

Zur Wohnung gehören zwei separate Keller, einer davon mit integrierter Waschküche sowie ein Tiefgaragenplatz (TG-PP Nr. 51).

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



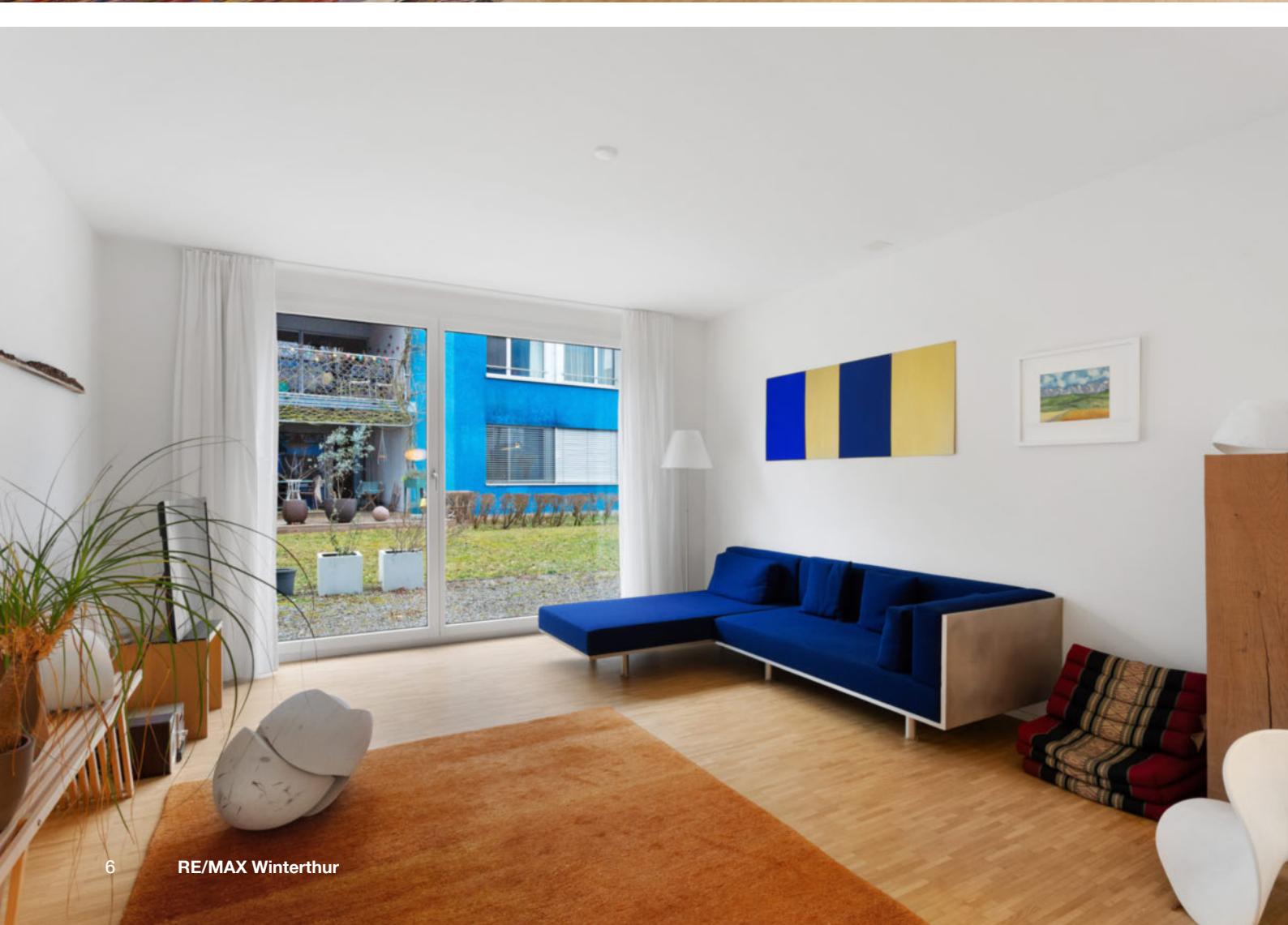
## Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 2009
- / Sehr gepflegter Zustand, laufend gut unterhalten
- / Saniertes Flachdach (2024)
- / Nettowohnfläche ca. 132.5 m<sup>2</sup>, Aussenraum 1 ca. 29.8 m<sup>2</sup>, Aussenraum 2 ca. 21 m<sup>2</sup>, Keller / Waschraum je ca. 8.1 m<sup>2</sup>
- / Wohnhaus (GVZ) mit Vers.-Nr. 261'417. Versicherungssumme CHF 4'138'878.--.
- / Nebenkosten ca. CHF 380.--/Monat. Stand Erneuerungsfonds Wohnhaus 113/115 CHF 102'348.65.-- (Stand 2024)
- / Grundbuchblatt 2677, Stockwerkeigentum, Eisweiherstrasse 115, Wertquote 129/1000 Miteigentum an GBBI 2499, Kataster-Nr.: MA1951, mit Sonderrecht an der Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Eisweiherstrasse 115 mit Waschraum und Keller im Untergeschoss.
- / Grundbuchblatt 2515, Miteigentumsanteil, Wertquote 1/112 an Grundbuchblatt 2505.
- / Grundbuchblatt 2499, Liegenschaft, Kataster MA1951, Plan 29 mit Aufteilung: Gebäude 646 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 524 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 224 m<sup>2</sup>.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Tiefgaragenparkplatz (Nr. 51) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Grundinstallation für E-Ladestation vorhanden. Genügend Besucherparkplätze vorhanden.
- / Wohnzone W2/2.0
- / Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache des Käufers
- / Übernahme der Eigentumswohnung per 1. Juni 2026 möglich.
- / Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.



# Kurzbaubeschrieb

- / **Liegenschaft:** Eisweiherstrasse 113 und 115 mit total 8 Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen) sowie einer gemeinschaftlichen Tiefgarage (Etappe 3 der gesamte Überbauung).
- / **Betonarbeiten:** Bodenplatte und Aussenwände im UG in Sichtbeton. Decken in Stahlbeton, ca. 20 - 22 cm stark. Vorfabrizierte Betontreppe und Liftschächte.
- / **Maurerarbeiten:** Fassadenmauerwerk in Backstein 15 - 17.5 cm stark mit Aussenisolation gemäss Energievorschrift. Kellerwände Kalksandstein 12 - 15 cm stark. Innenwände Backstein 7.5 - 15 cm stark.
- / **Aussenputz:** Mit intensiver Farbe in blau und zwei unterschiedlichen Putzkörnigkeiten, 1.5 mm und 5 mm.
- / **Fenster und Fenstertüren:** Raumhohe Holz-/Metall-Fenster mit Doppelverglasung, pro Raum ein Drehkippflügel.
- / **Bedachung:** Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und Wasserisolation. Extensive Begrünung auf dem Dach.
- / **Beschattungsanlage:** Rafflamellenstoren in allen Wohn- und Schlafräumen mit Handkurbelbedienung.
- / **Türen:** Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.
- / **Heizung und Warmwasseraufbereitung:** Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Gas, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird durch Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützt.
- / **Küche:** Moderne und offene Einbauküche mit weisser Kunststeinabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Geschirrwaschmaschine, Kühlshrank mit separatem Tiefkühlshrankabteil, Schränke und Ablagen.
- / **Gipser- und Malerarbeiten:** Wände und Decken in Weissputz glatt, gestrichen.
- / **Bodenbeläge:** Nasszellen mit keramischen Platten. Restliche Räume mit schönem Parkettboden.
- / Eigener Waschraum und separater Kellerraum im Untergeschoß.



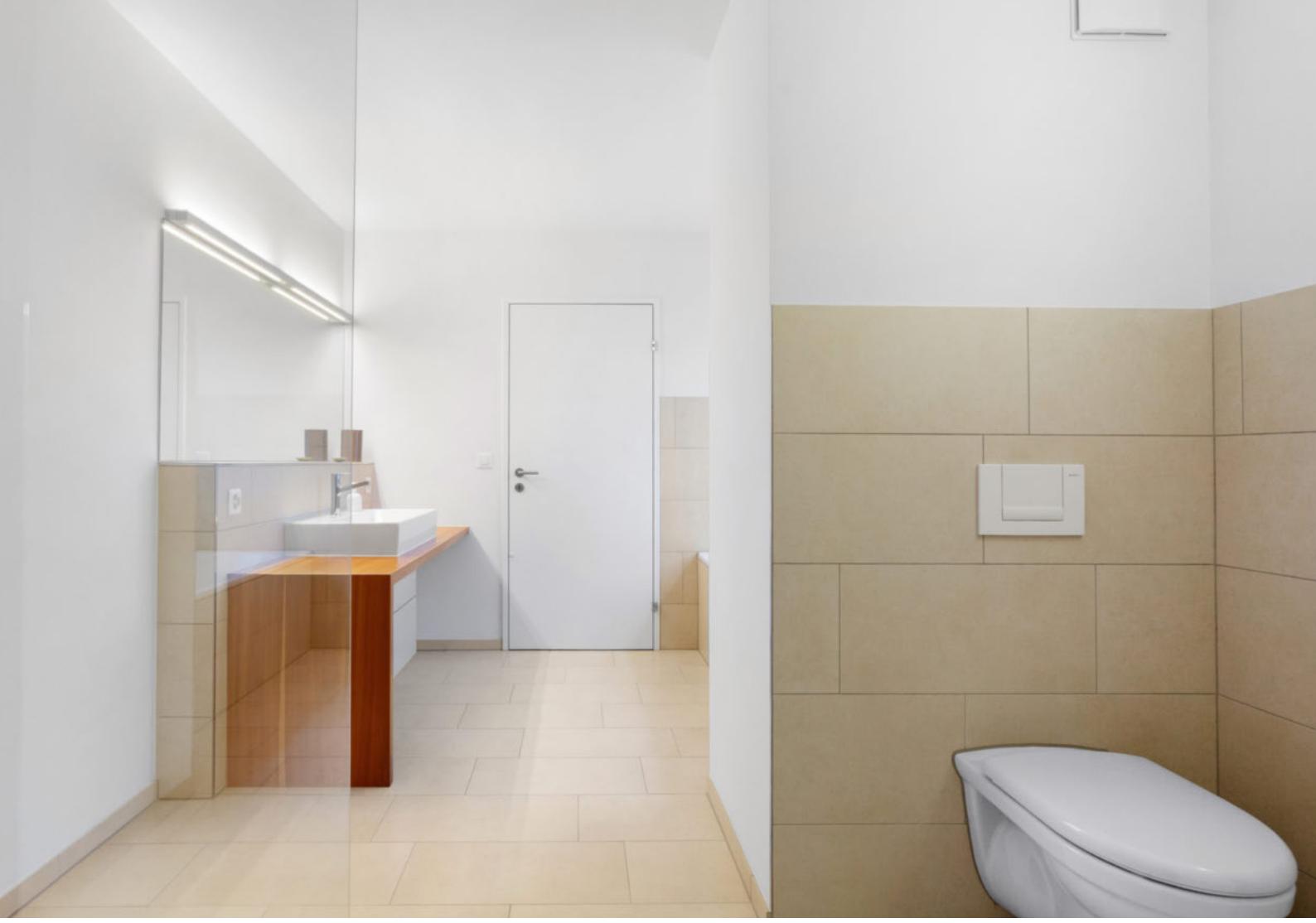




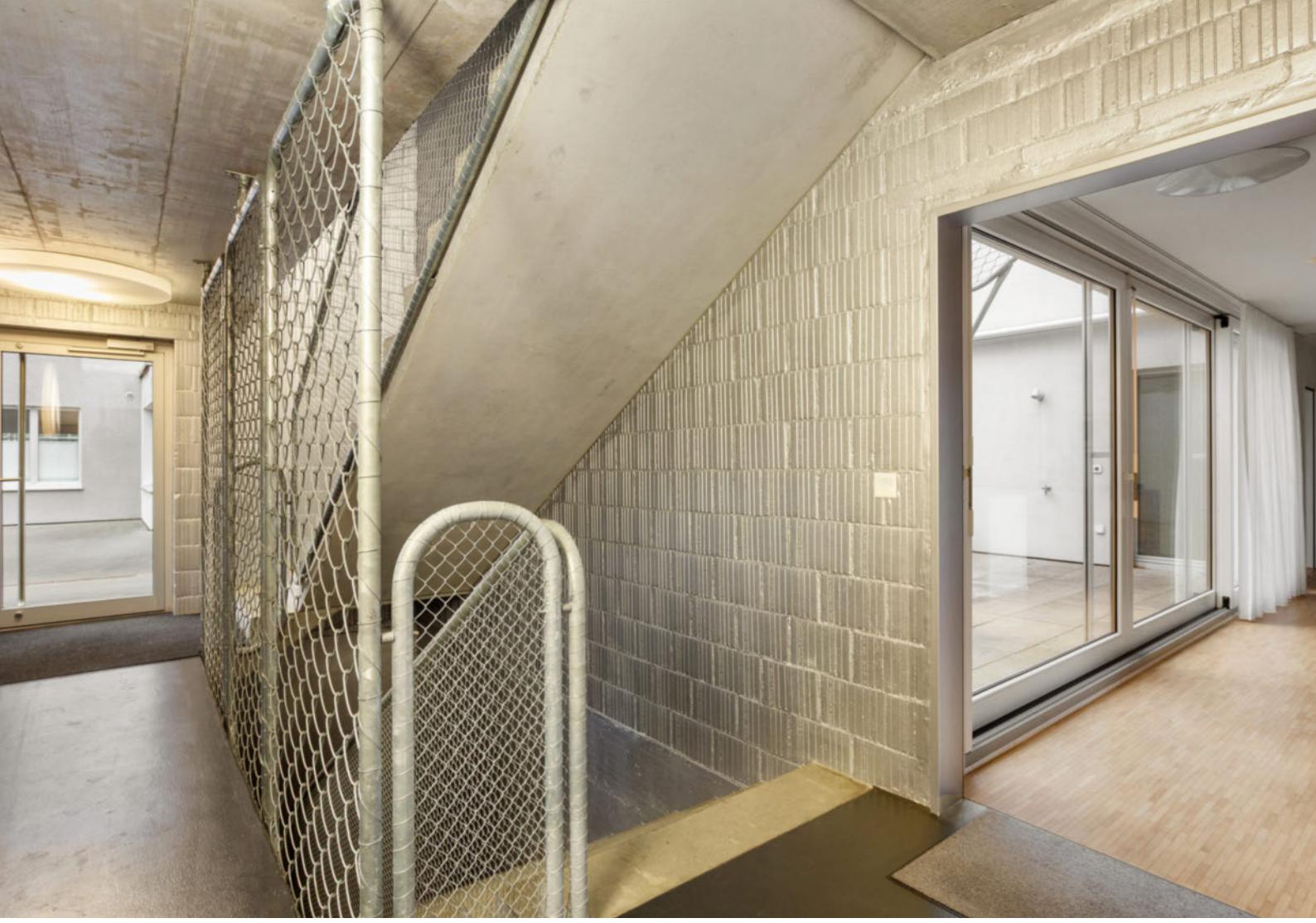








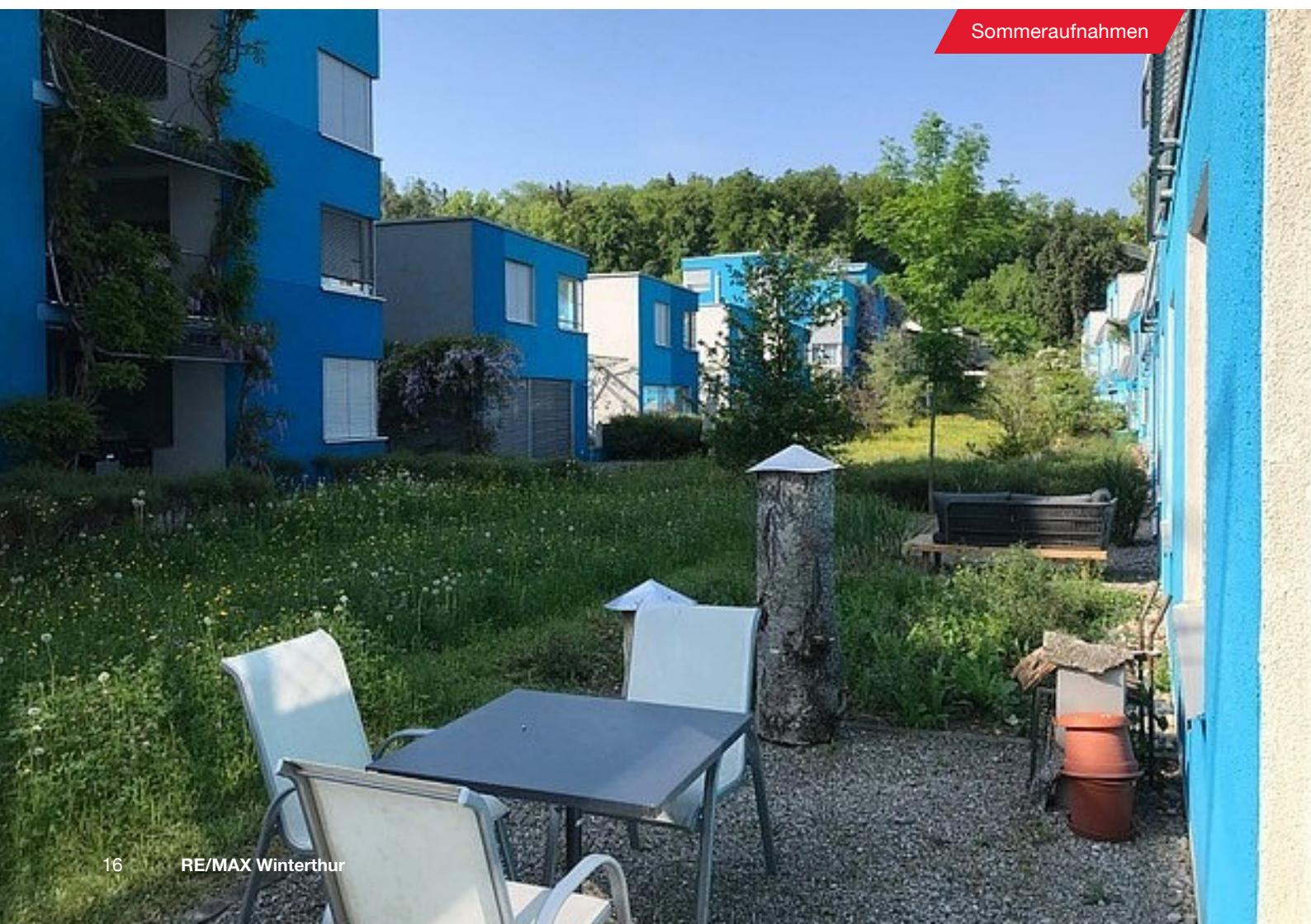








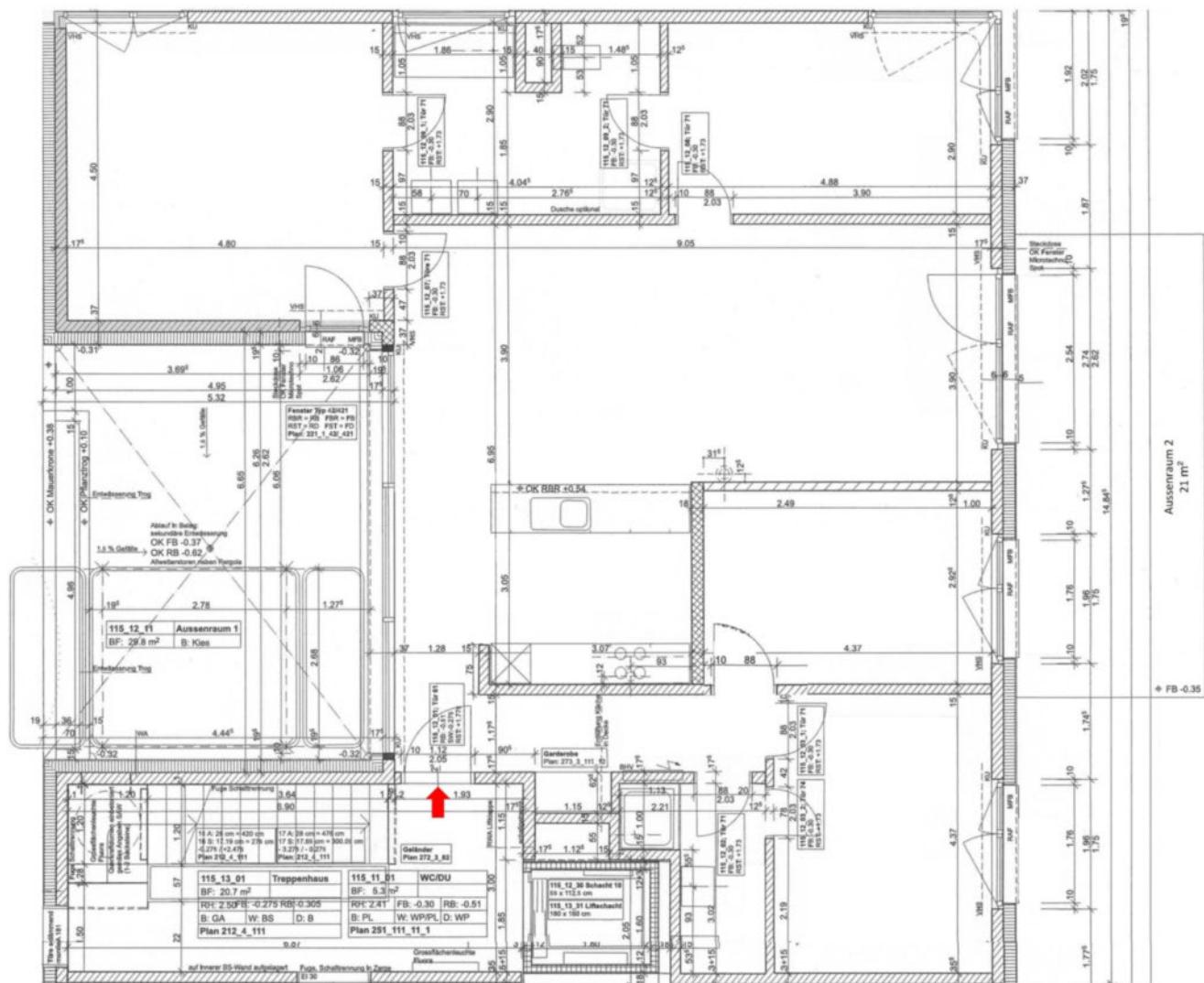
Sommeraufnahmen



Sommeraufnahmen

# Grundriss

# Erdgeschoß



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079--47
Objektart	5.5-Zimmer-Gartenwohnung
PLZ und Ort	8400 Winterthur
Strasse und Nr.	Eisweiherstrasse 115
Baujahr	2009
Zustand	Gepflegter Zustand
Grundstücksfläche	1394 m <sup>2</sup> , Kataster-Nr. MA1951
Nettowohnfläche	ca. 132.5 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2
Versicherungswert GVZ	CHF 4'138'878.--

## RAUMPROGRAMM

Eingang	5.8 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	4.8 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	11 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	35.3 m <sup>2</sup>
Küche	8.8 m <sup>2</sup>
Korridor	8.1 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	21.6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14.2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	12.8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4	14.5 m <sup>2</sup>
Aussenraum 1	29.8 m <sup>2</sup>
Aussenraum 2	21 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gasheizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Warmwasser	Unterstützt durch Sonnenkollektoren

## INFRASTRUKTUR

Entf. Kindergarten	0.6 km
Entf. Primarschule	0.6 km
Entf. Sekundarschule	0.27 km
Entf. Autobahn	5.3 km
Entf. Bahnhof	1.8 km
Entf. Bushaltestelle	0.35 km

## AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

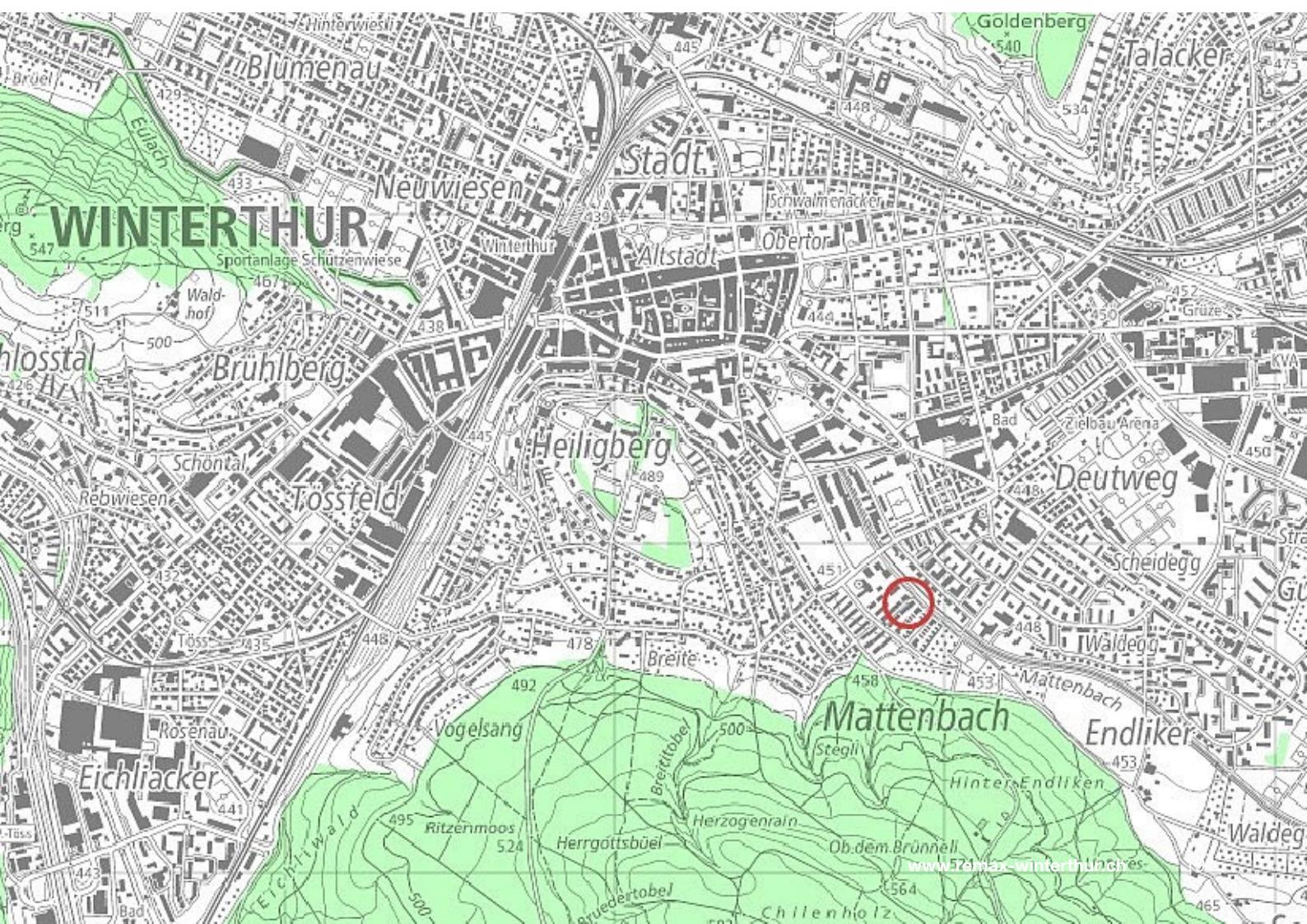
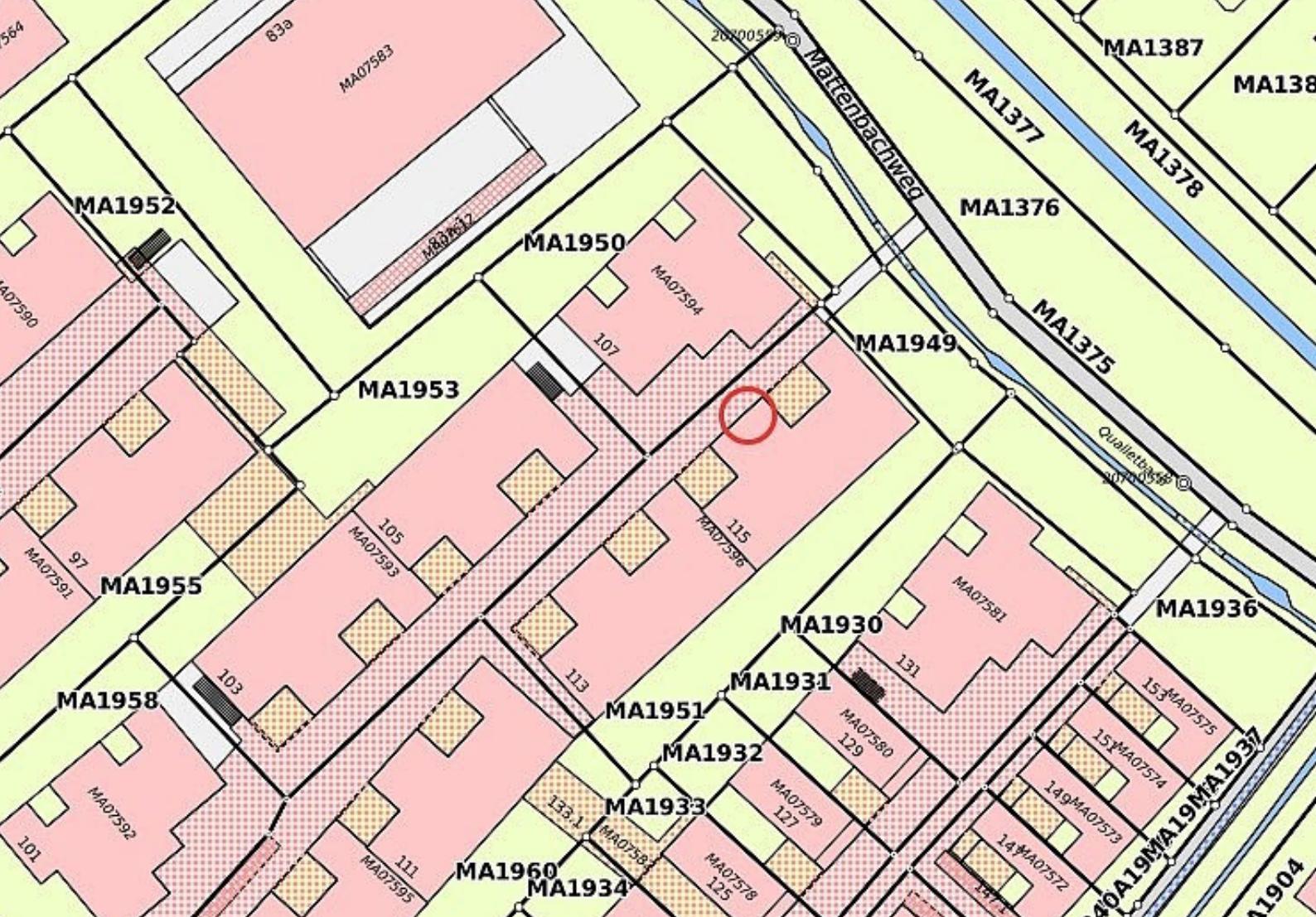
Zwei Aussensitzplätze	Lift
Veloabstellplatz UG	Waschküche
Genügend Besucher-PP	Kellerraum
Kinderspielplätze	

## PREIS

Angebotspreis	CHF 1'575'000.—
---------------	-----------------

✓ Übernahme der Liegenschaft per Juni 2026.

✓ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.





# Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über die Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur 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.

**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

## Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler  
Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11  
T +41 52 264 50 50  
E raphael.steiger@remax.ch

Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur  
[info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)  
[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur



D-RMC-00978613\_00001

