

Grosszügige 3.5-Zi.-Wohnung mit Weitblick



Euelstrasse 78, 8408 Winterthur





Willkommen in Winterthur

Stadtleben, umgeben von Natur

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gut besonnten, ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnquartier im Stadtkreis Winterthur-Wülflingen, an der Euelstrasse 78. Die Lage verbindet städtische Infrastruktur mit naturnaher Umgebung und bietet eine attraktive Wohnqualität.

Winterthur zählt zu den grösseren Städten der Schweiz und bietet eine gut ausgebauten Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Von der Wohnung aus sind die Naherholungsgebiete entlang der Töss mit Spazier- und Velowegen sowie die beliebte Affenschlucht bequem zu Fuss erreichbar und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Das Wohnumfeld bietet in Fussdistanz eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie medizinischer Versorgung. Auch der Bahnhof Winterthur Wülflingen sowie das Freibad Wülflingen sind in rund 5–10 Gehminuten erreichbar. Vom Bahnhof Wülflingen verkehrt die S41 mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof Winterthur sowie in Richtung Bülach. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle Niederfeld direkt vor der Liegenschaft mit regelmässigen Verbindungen in die Winterthurer Innenstadt sowie via Bahnhof Winterthur Wülflingen.

Mit dem Auto sind die Autobahnanschlüsse Winterthur-Wülflingen bzw. Winterthur-Töss (A1) schnell erreichbar, wodurch auch Zürich und die Region einfach zugänglich sind.

Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen diese Lage für ihre hohe Lebensqualität, die direkte ÖV-Anbindung und die Nähe zu Naherholungsgebieten. Die Kombination aus ruhigem Wohnquartier, städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht die Lage besonders attraktiv.



 Primarschule  Sekundarschule  KITA  Zug  Bushaltestelle

Ein kurzer Überblick

über diese attraktive 3.5-Zimmer Wohnung im 4. OG

Moderne, helle und grosszügig gestaltete 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss mit sonnigem Balkon und hoher Privatsphäre. Das Gebäude wurde im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenparkplatz (Nr. 17), ein Kellerabteil mit ausreichend Stauraum sowie ein weiteres, in sich abgeschlossenes Kellerabteil, das als privater Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler genutzt wird. Ein Veloräum auf dem direkten Weg zur Tiefgarage sowie gedeckte Aussen-Veloplätze stehen den Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Die Wohnung aus dem Jahr 2011 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und moderner Ausstattung. Die offene Küche mit Kochinsel geht nahtlos in den Wohn-/Essbereich über, der dank grosszügiger Fensterfronten direkten Zugang zum Balkon bietet. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Parkettboden sowie zwei Badezimmer, wovon eines mit Dusche, eines mit Badewanne, Lavabo und einem Klosomat von Geberit ausgestattet ist, runden das Raumangebot ab. Zahlreiche Einbauschränke in der ganzen Wohnung sorgen für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Die Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung sowie über eine Fussbodenheizung in allen Räumen. Beheizt wird sie mit einer Gasheizung, die vor allem im Winter genutzt wird, sowie einer separaten Holzschnitzelheizung, die vorwiegend in der Übergangszeit zum Einsatz kommt. Ab Februar 2026 werden zudem Solarpanels auf dem Dach installiert, was die Energieeffizienz weiter erhöht. Die Wohnfläche (BWF) beträgt ca. 99 m², der Zugang erfolgt bequem über Treppenhaus oder Lift. Die Siedlung verfügt zudem über genügend Besucherparkplätze, sodass Besucher entspannt empfangen werden können.

Weitere Eckdaten und Informationen

- ✓ Baujahr 2011
- ✓ Die Wohnung besitzt ein Kellerabteil mit integriertem Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler im UG
- ✓ Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenparkplatz (Nr. 17) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage
- ✓ Veloraum auf dem direkten Weg zur Tiefgarage sowie zusätzlich gedeckte Aussen-Veloparkplätze
- ✓ Grundbuchblatt 4297, Stockwerkeigentum. Kataster WU6711. Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.
- ✓ Wohnfläche (BWF) ca. 99 m² plus Balkon ca. 17 m²
- ✓ Wohnzone W3/2.6
- ✓ Nebenkosten inkl. TG-PP ca. CHF 520.-- /Monat
- ✓ Erneuerungsfonds Wohnhäuser Nr. 76 & 78 per Ende 2024 CHF 426'450.- (Anteil ca. CHF 14'369.-)
- ✓ Erneuerungsfonds Tiefgarage Nr. 76 & 78 per Ende 2024 CHF 49'196.- (Anteil ca. CHF 1'381.-)
- ✓ Der Sicherheitsnachweis ist Sache der Käuferschaft.



Kurzbaubeschrieb

- ✓ Minergie-Standard
- ✓ Treppenhaus mit Lift
- ✓ Flachdach
- ✓ Rafflamellenstoren in allen Wohn- und Schlafräumen
- ✓ Gasheizung und Holzschnitzelheizung
- ✓ Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung
- ✓ Komfortlüftungsanlage mit Einzelgerät pro Wohnung
- ✓ Moderne Einbauküche mit Kochinsel und Geräten von Electrolux. Glaskeramik-Kochfeld, hochliegender Backofen und Steamer, Dampfabzug, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank
- ✓ Fenster: Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung, alles Klarglas
- ✓ Einen detaillierten Baubeschrieb stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung





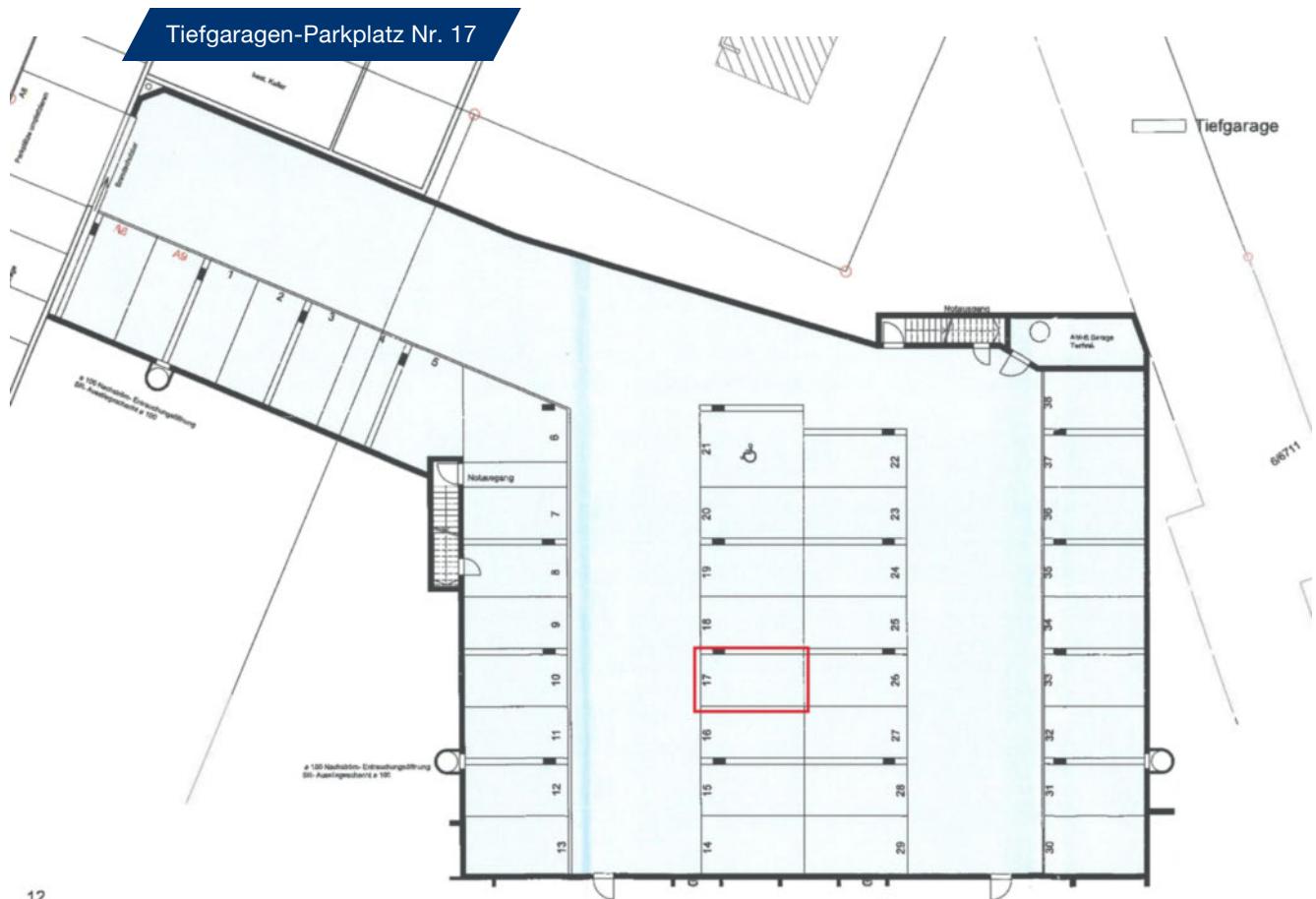






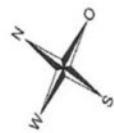






12





Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161066-342
Immobilie	3.5-Zi.-Wohnung
Ort	Winterthur
Strasse und Nr.	Euelstrasse 78
Baujahr	2011
Zustand	gepflegt
Anz. Schlafzimmer	2
Anz. WC	2
Wohnfläche (BWF)	99 m ²
Wohnfläche (NWF)	95 m ²
Kubatur Wohnhaus	16'708 m ³
Versicherungswert	CHF 14'837'292.- (2011)ert

ENERGIEINFORMATIONEN

Minergie Standard	Gasheizung / Holzschnitzel
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

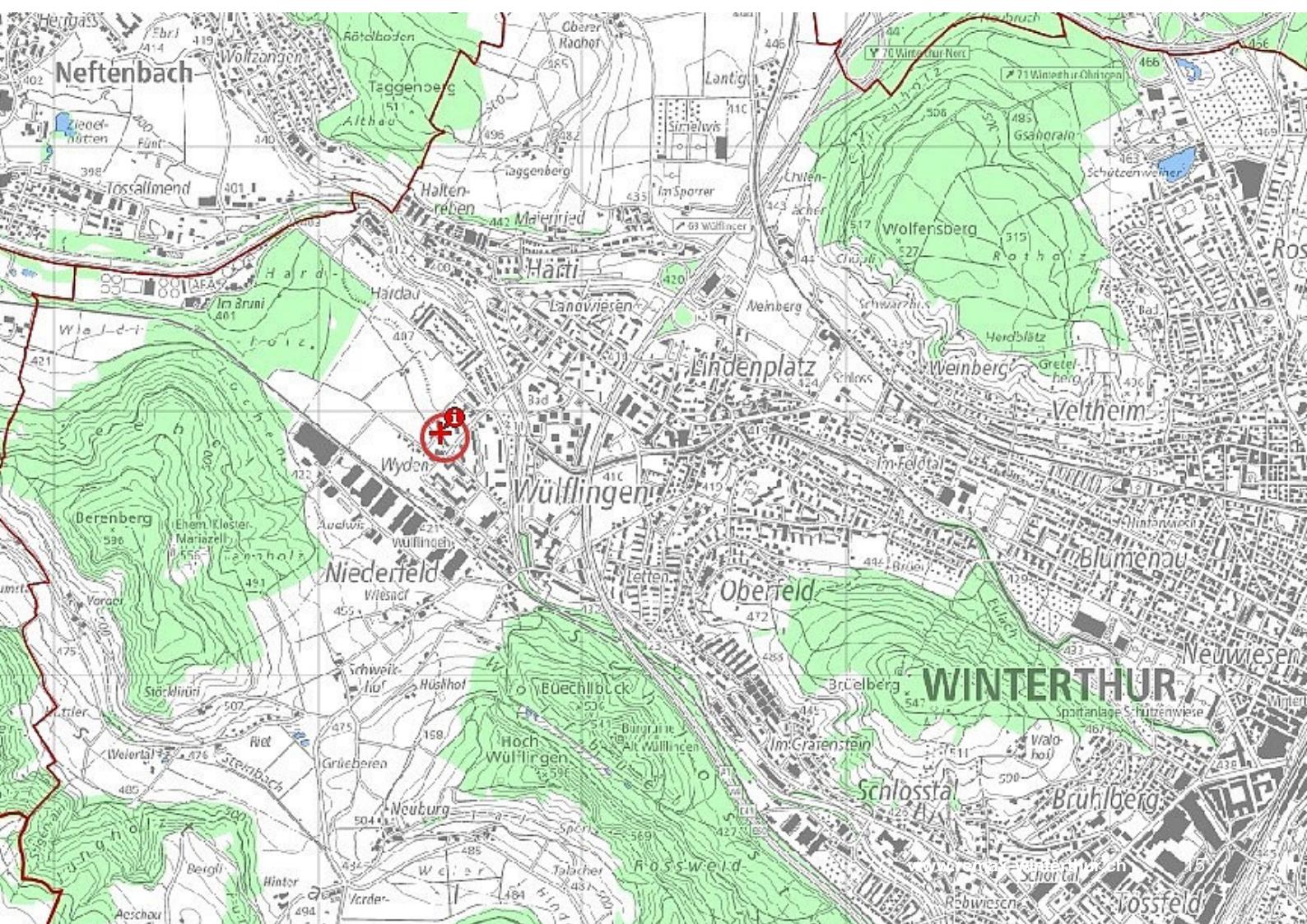
AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Besucher	Diverse	Tiefgarage	1 (Nr. 17)
----------	---------	------------	------------

PREIS

Angebotspreis	CHF 935'000.-- inkl. PP
---------------	-------------------------

- ✓ Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- ✓ Nebenkosten inkl. TG-PP ca. CHF 520.-- /Monat.
- ✓ Erneuerungsfonds Wohnhäuser Nr. 76 & 78 per Ende 2024 CHF 426'450.- (Anteil Wohnung CHF 14'369.-).
- ✓ Erneuerungsfonds Tiefgarage Nr. 76 & 78 per Ende 2024 CHF 49'196.- (Anteil Wohnung CHF 1'381.-).
- ✓ Der Sicherheitsnachweis ist Sache der Käuferschaft.
- ✓ Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der 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!**

Roman Steiger

**Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS**

M +41 78 406 67 23
T +41 52 264 50 50
E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch
www.remax-winterthur.ch



RE/MAX
Winterthur