



Stilvolle 3.5-Zimmer- Gartenwohnung mit hoher Wohnqualität

Ziegeleistrasse 1, 8406 Winterthur





Willkommen in Dättelnau

Die attraktive Eigentumswohnung an der Ziegeleistrasse 1 in 8406 Winterthur befindet sich im modernen und familienfreundlichen Quartier Dättelnau. Die ruhige und naturnahe Wohnlage überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität sowie die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und vielseitigen Erholungsmöglichkeiten.

Ideale Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den Individual- und öffentlichen Verkehr. Die Autobahnanschlüsse A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen Richtung Zürich, Flughafen Zürich, St. Gallen und Schaffhausen. Das Zentrum von Winterthur erreichen Sie mit dem Auto in rund 9 Minuten, die Stadt Zürich in etwa 25 bis 30 Minuten. Die Bushaltestelle befindet sich gleich vor der Haustür und bietet regelmässige Verbindungen zum Bahnhof Winterthur. Von dort bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen nach Zürich, Zürich Flughafen sowie in weitere Städte der Region.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

Im modernen Ziegelei-Quartier befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf. Migros, Denner sowie weitere Geschäfte und Gastronomiebetriebe sorgen für eine komfortable Nahversorgung direkt vor Ort. Weitere Einkaufs- und Freizeitangebote bietet die nahegelegene Winterthurer Innenstadt. Kindergarten, Schulen und verschiedene Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Naherholung und Freizeit

Die Umgebung von Dättelnau bietet einen hohen Erholungswert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Velowege entlang der Töss sowie die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch die vielfältigen Sport-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten der Stadt Winterthur.

Die Kombination aus moderner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung macht diese Wohnlage besonders attraktiv.



Ein kurzer Überblick

Diese hochwertige 3.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung an der Ziegeleistrasse 1 in Winterthur überzeugt mit modernem Innenausbau, nachhaltiger Bauweise und einem stilvollen Wohnumbiente. Die 2021 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet auf rund 100 m² Nettowohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort. Dank der alters- und rollstuhlgerechten Gestaltung ist die Wohnung bequem und hindernisfrei zugänglich.

Das Entrée mit praktischem Flur verbindet die verschiedenen Wohnbereiche harmonisch miteinander. Die Wohnung verfügt über zwei grosszügige Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit über 21 m² Fläche. Das zweite Zimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zum Aussenbereich.

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort: eines mit Dusche/WC sowie eines mit Badewanne/WC, in welchem sich praktischerweise auch Waschmaschine und Tumbler befinden. Ergänzend steht im Untergeschoss ein grosszügiger gemeinschaftlicher Trocknungsraum zur Verfügung.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Küche integriert sich harmonisch in den Raum und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Kochabende. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den Sitzplatz mit privatem Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt. Für zusätzliche Privatsphäre sorgt ein eleganter, integrierter Sichtschutzvorhang auf dem Sitzplatz.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsondenwärmepumpe mittels Fussbodenheizung, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine kontrollierte Luftverteilung in den Schlafräumen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenplatz mit E-Ladestation. Die Kombination aus privater Gartenfläche, hochwertigem Ausbau und nachhaltiger Technik macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder Personen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Wohnqualität.



Eckdaten und weitere Informationen

- / Baujahr 2021
- / Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand.
- / Die Nettowohnfläche beträgt ca. 100 m².
- / Die Terrasse verfügt über eine Fläche von 13.8 m², ergänzt durch einen privaten Garten von 32 m².
- / Wohnhaus (GVZ) mit Vers.-Nr. 230-TO02444. Versicherungssumme CHF 9'287'806.--.
- / Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds Wohnhaus ca. CHF 630.--/Monat.
- / Nebenkosten Tiefgaragenplatz (mit E-mobility-Anschluss) ca. CHF 33.--/Monat
- / Nachhaltiges Energiekonzept: Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe (Sole-Wasser) und Fussbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach.
- / Kontrollierte Luftverteilung in den Schlafräumen für ein optimales Raumklima.
- / Wohnzone W3G.
- / Grundbuch Winterthur-Töss, Grundbuchblatt 50134, Stockwerkeigentum, EGRID CH707702986423, 61/1000 Miteigentum an Grundstück Blatt 50009, Kataster TO5619.
- / mit Sonderrecht an der 3.5-Zimmer-Wohnung 203 im Erdgeschoss sowie Keller im Untergeschoss.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Eigener Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) praktisch direkt in einer der Nasszellen integriert
- / Tiefgaragenparkplatz mit eigener E-Ladestation sowie ein separates Kellerabteil.
- / Übernahme der Liegenschaft im Frühling 2027 oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- / **Bauweise:** Massivbauweise mit Stahlbeton und Mauerwerk, fundiert auf einer soliden Pfahlgründung.
- / **Aussenwandkonstruktion:** Erdberührte Aussenwände aus wasserdichtem Beton; die Gebäudehülle der Wohngeschosse ist als wärmedämmendes Einsteinmauerwerk (49 cm) ausgeführt, welches gleichzeitig die Funktion der Dämmung und des Tragwerks übernimmt.
- / **Fassade:** Mineralischer Leichtgrundputz mit einem mineralisch eingefärbten Abrieb in Besenstrich-Optik, während Brüstungen und Leibungen mit einem feinen Filzputz abgesetzt sind.
- / **Dach:** Flachdach mit Kunststoff-Abdichtung und Kiesbelag bzw. extensiver Begrünung, ergänzt durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung.
- / **Fenster:** Hochwertige Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung für optimalen Wärme- und Schallschutz.
- / **Bodenbeläge:** In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein edler Eichenparkett (2-Schicht-System) verlegt. Die Nasszellen sind mit hochwertigen Keramikplatten ausgestattet.
- / **Küche:** Moderne offene Küche mit V-Zug-Geräte, darunter Glaskeramikkochfeld, Backofen-Steamer und Geschirrspüler .
- / **Nasszellen:** Zwei stilvoll ausgebaute Badezimmer: eines mit Badewanne/WC, das zweite mit Dusche/WC. Die Wände sind mit hochwertigen Steingutplatten gemäss Farbkonzept belegt.
- / **Verdunkelung:** Alle Wohnräume verfügen über elektrisch betriebene Rafflamellenstoren aus Aluminium.
- / **Heizung:** Erdsonden-Sole-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch Photovoltaik-Contracting
- / **Wärmeverteilung:** Fussbodenheizung
- / **Lüftung:** Eine kontrollierte Wohnungslüftung sorgt für ein stets frisches Raumklima, wobei die Luft in den Schlafräumen eingeblasen und über die Nasszellen wieder abgesogen wird.















Notizen

Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-45
Immobilie	3.5-Zi.-Eigentumswohnung
PLZ und Ort	8406 Winterthur
Strasse und Nr.	Ziegeleistrasse 1
Baujahr	2021
Zustand	neuwertig
Ausbaustandard	normal
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 100 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

PARKIERUNG

Tiefgaragenplatz (mit E-	Ladestation)	1
--------------------------	--------------	---

- / Sicherheitsnachweis ist Sache der erwerbenden Partei.
- / Übernahme der Liegenschaft per Frühling 2027 oder nach Vereinbarung.
- / Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- / Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'150'000.— zzgl. 1 TG-PP für CHF 45'000.--
---------------	---

FLÄCHEN

Entree	3.45 m ²
Flur	8.2 m ²
DU/WC	4.39 m ²
Bad/WC	7.28 m ²
Zimmer 1	21.21 m ²
Wohnen/Essen	33.92 m ²
Zimmer 2	14.22 m ²
Küche	7.11 m ²
Terrasse	13.81 m ²
Garten	31.16 m ²

DISTANZEN

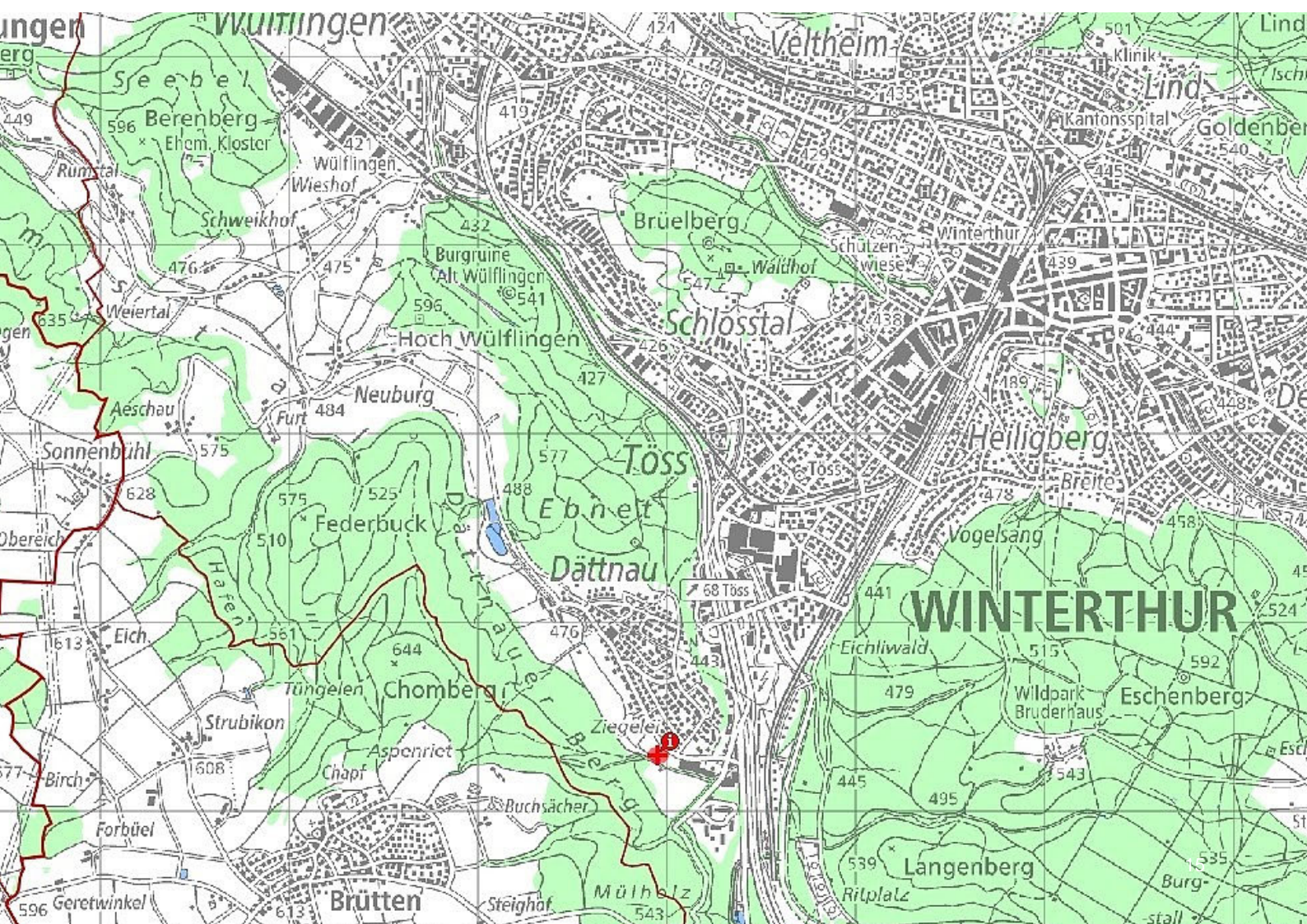
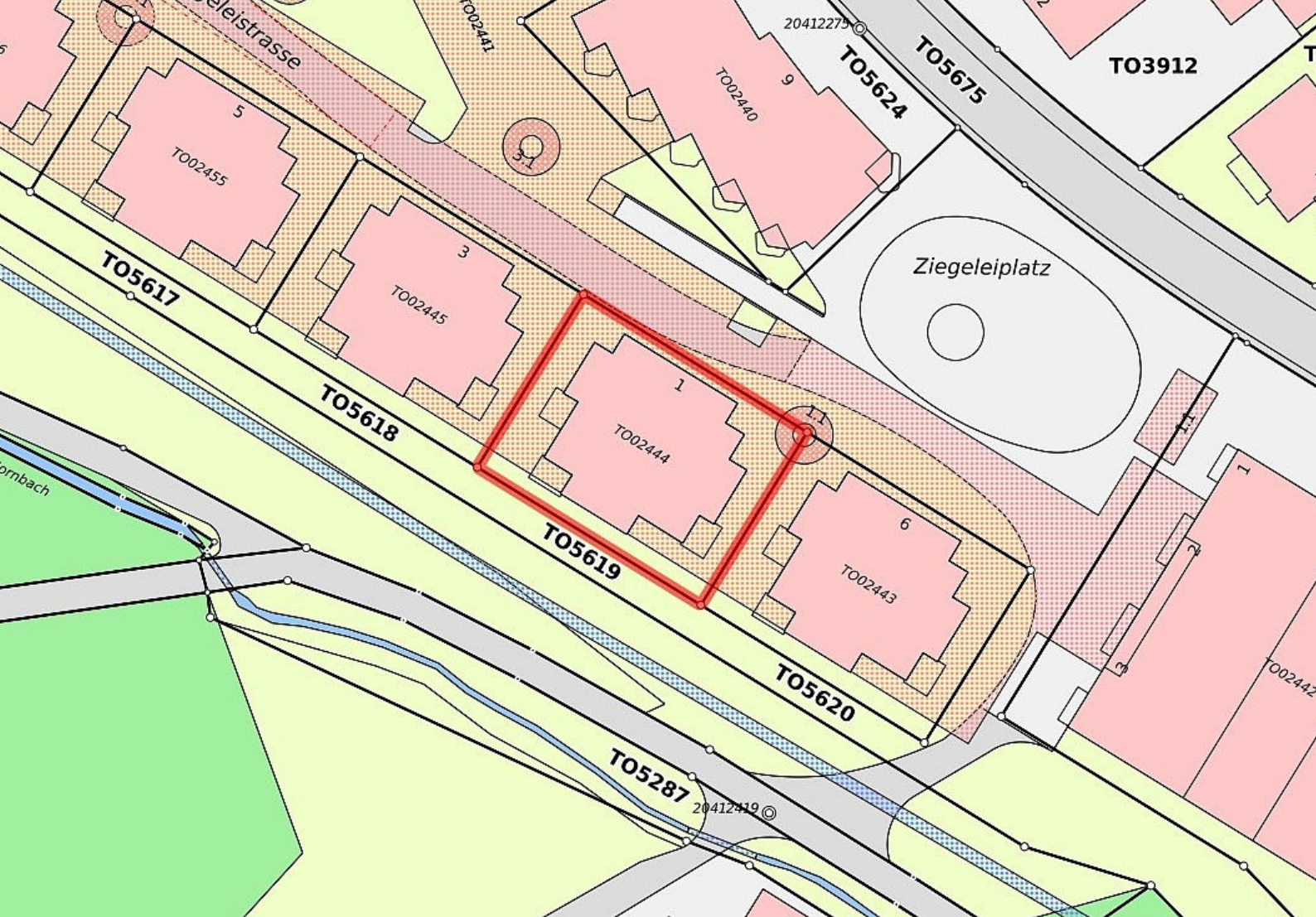
Kindergarten	ca. 0.26 km
Primarschule	ca. 0.26 km
Sekundarschule	ca. 1.7 km
Bahnhof Töss	ca. 2.5 km
Bushaltestelle	ca. 0.7 km
Migros	ca. 0.5 km
Schwimmbad Töss	ca. 1.6 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

Dätttau – Winterthur-Bahnhof
ca. 16 Min. Busfahrt
Dätttau – Töss Bahnhof
ca. 4 Min. Busfahrt
Dätttau – Zürich
ca. 35 Min. Bus- und Zugfahrt

Autoverbindungen:

Dätttau – Winterthur-Stadt
ca. 9 Min.
Dätttau – Zürich
ca. 25 Min.





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!**

Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M +41 76 310 06 06
T +41 52 264 50 50
E dennis.trigili@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

