



Exklusive 4.5-Zi.- Eigentumswohnung im Herzen der Lokstadt Winterthur

Ernst-Jung-Gasse 16d, 8400 Winterthur





Willkommen in Winterthur

Urban, lebendig und hervorragend angebunden. In der Lokstadt trifft die Nähe zum Winterthurer Stadtzentrum auf moderne Architektur, hohe Aufenthaltsqualität und ein vielfältiges Quartierleben. Die 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an der Ernst-Jung-Gasse 16d im 2. Obergeschoss der Wohnüberbauung «Tender Riegel».

Die nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft konzipierte Lokstadt verbindet ihre industrielle Vergangenheit mit zeitgemässer Architektur und hoher Wohnqualität. Historische Backsteinbauten treffen auf moderne Gebäude und verleihen dem Quartier seinen unverwechselbaren Charakter. Mit seinem grünen Hain, einer gemütlichen Ruhezone und dem markanten Pavillon bildet der Dialogplatz das lebendige Herzstück und einen attraktiven Ort der Begegnung.

Die hervorragende Anbindung macht das urbane Wohnen besonders komfortabel: Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt nur ein paar Schritte entfernt, der Winterthurer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Auch die Innenstadt und Zürich sind dank der guten Verkehrsanbindung unkompliziert zu erreichen.

Kurze Wege prägen den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Dienstleistungen und Schulen sind bequem zu Fuss erreichbar. Nahegelegene Grünräume und die Töss bieten einen willkommenen Ausgleich zum urbanen Leben und schaffen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeit im Freien.

Mehr über die Stadt Winterthur erfahren Sie unter: www.winterthur.ch.



Ein kurzer Überblick

Die attraktive 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 105.9 m² Nettowohnfläche überzeugt durch ihre grosszügigen Raumverhältnisse, den hochwertigen Ausbaustandard und ihre Lage im 2. Obergeschoss der Wohnüberbauung «Tender Riegel» mit Blick auf den Dialogplatz.

Ein moderner Innenausbau mit hochwertigen Materialien und ein offenes, grosszügiges Grundrisskonzept schaffen eine zeitlose und angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumhöhe von 2.58 Metern und die durchdachte Raumaufteilung unterstreichen das weitläufige Wohngefühl.

Im Zentrum der Wohnung liegt der 47.9 m² grosse, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche. Grosszügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Wohnraum zum 21.6 m² grossen Balkon. Dieser erweitert den Wohnbereich harmonisch nach draussen und bietet viel Platz zum Verweilen, Grillieren und Geniessen.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei hochwertig ausgestattete Nasszellen, eine davon en Suite, sowie ein grosszügiges Entrée mit Garderobebereich ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für eine E-Mobility-Ladestation sowie ein Kellerabteil. Fussbodenheizung, Komfortlüftung und die durchgehende Barrierefreiheit sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das 2023 erstellte Gebäude überzeugt mit einem zeitgemässen Energie- und Gebäudekonzept. Es wurde durch Implenia nach dem SIA-Energieeffizienzpfad erstellt und verfügt über eine hochwertige Dämmung, Fernwärmeversorgung, eine Photovoltaikanlage sowie einen Personenlift.

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



Weitere Eckdaten und Informationen

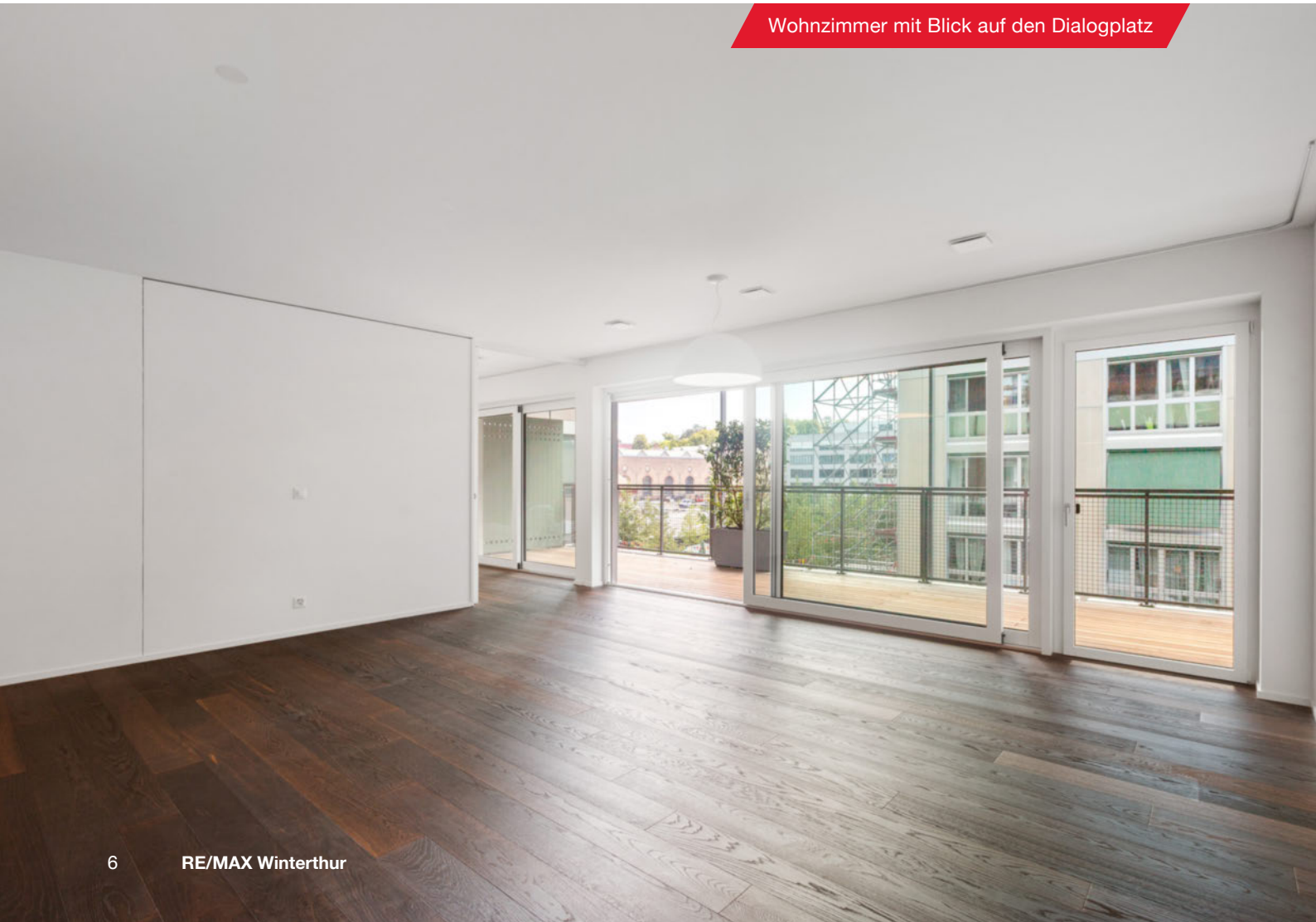
- / Wohnüberbauung "Tender Riegel", Ernst-Jung-Gasse 16d, Lokstadt Winterthur.
- / Baujahr 2023, Erstbezug Mai 2023, neuwertiger Zustand. Hochwertiger Innenausbau mit Dekton, Massivholz und grossformatiger Keramik.
- / NWF ca. 105.9 m², Balkon ca. 21.6 m².
- / Wärmeerzeugung: Fernwärme, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Komfortlüftung mit Aussenluftdurchlässen und Filter.
- / Photovoltaikanlage auf dem Dach (Contracting-Betreibermodell).
- / Zertifiziertes 2000-Watt-Areal Lokstadt, erstellt nach SIA-Energieeffizienzpfad (SIA 2040).
- / 1 Tiefgaragenplatz (Nr. 278) mit Vorbereitung für eine E-Mobility-Ladestation, Kellerabteil.
- / Personenlift vorhanden, barrierefreier Zugang.
- / Stand Erneuerungsfonds STWEG Ernst-Jung-Gasse 16a-d "Tender Riegel" per Ende 2025 total CHF 255'674.-. Anteil Wohnung CHF 5'880.-
- / Nebenkosten Wohnung ca. CHF 400.-/Mt., davon ca. CHF 192.-/Mt. Einlage in den Erneuerungsfonds (gemäss Jahresabrechnung 2024/2025). Nebenkosten Tiefgaragen-PP ca. CHF 43.-/ Mt.
- / Grundbuch Winterthur-Stadt, Blatt 51008, Stockwerkeigentum, Ernst-Jung-Gasse 16d, Wertquote 23/1000, ME an GBBL 51053, Kat.-Nr. ST10209, mit Sonderrecht an der Wohnung TR4.0201 im 2. OG des Hauses Tender Riegel 4 sowie am Kellerraum im 2. UG.
- / Grundbuchblatt 51043, Miteigentumsanteil Wertquote 5/3245 ME an Grundstück GBBL 6601, Kat.-Nr. ST10104.
- / Für detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.

Kurzbaubeschrieb

- / **Liegenschaft:** Wohnüberbauung "Tender Riegel", Ernst-Jung-Gasse 16a-d, Teil der Lokstadt Winterthur. Erstellt 2023 durch Implenia Schweiz AG nach Plänen von EM2N Architekten, nach dem SIA-Energieeffizienzpfad und als zertifiziertes 2000-Watt-Areal.
- / **Rohbau:** Tragkonstruktion in Stahlbeton, Wände um Treppenhaus und Lifte in Sichtbeton, erhöhte Anforderungen an die Erdbebensicherheit berücksichtigt.
- / **Fassade:** Betonelementbekleidung, teilweise zweifarbig, mit mineralischer Wärmedämmung, vorgesetztes Stahlgerüst mit vertikal angeordneten Stahl-Rechteckrohren als markantes architektonisches Element.
- / **Fenster:** Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Sicherheitsglas, mindestens ein Drehflügel pro Raum, aussen mit textilem, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz.
- / **Balkon:** Aufgeständerter Holzbelag, Geländer aus Stahl mit Maschengitterfüllung.
- / **Heizung und Warmwasser:** Externe Wärmeversorgung durch die Stadtwerke Winterthur (Fernwärme), Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.
- / **Lüftung:** Komfortlüftung mit Aussenluftdurchlässen (Filterklasse F7) für die Zimmer.
- / **Photovoltaik:** Anlage auf dem Dach im Contracting-Betreibermodell zur Erreichung der Ziele des Energieeffizienzpfades 2040.
- / **Küche:** Hochwertige Kücheneinrichtung mit grosser Kochinsel (3.5 × 1.25 m), Induktions-Kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug. Steamer, separater Backofen und Wärmehalteschublade von V-ZUG, eingebauter Weinklimaschrank von Miele, Geschirrspüler [V-ZUG], Samsung Food Center mit Eis-/Wasserspender. Abdeckplatte und Rückwand aus Dekton Aura, Möbelfronten mit fugenloser Laserkante und Griffleisten aus Edelstahl.
- / **Bodenbeläge:** Premium-Parkettboden, dunkel, in Entrée, Wohn-/Essbereich und allen Zimmern.
- / **Wände/Decken:** Weissputz, Decken weiss verputzt.
- / **Nasszellen:** Grossformatige Premium-Wandplatten, hochwertige Sanitärapparate und Armaturen. In Bad 1 integrierte Waschmaschine und Trockner von Miele.
- / **Innentüren:** Holz-Blendrahmentüren, furniert und klarlackiert, mit 3-Punkte-Schloss.
- / **Elektro/Multimedia:** Multimedia-Anschluss in Wohn-/Essbereich und Zimmern, LAN-Steckdosen in allen Zimmern, Video-Gegensprechanlage.
- / **Verdunkelung/Wetterschutz:** mittels Stoffmarkisen, elektrisch bedienbar.
- / **Parkierung:** Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für eine E-Mobility-Ladestation.
- / **Aufzug:** Personenlift, rollstuhlgängig, Kapazität ca. 630 kg.
- / **Sicherheit:** Zentrale Notbeleuchtung, Sprinkleranlage im gesamten Gebäudekomplex, Handfeuerlöscher gemäss Brandschutzkonzept.



Wohnzimmer mit Blick auf den Dialogplatz





Zimmer 3









Zimmer 2



Zimmer 1



Bad 1



Bad 2



Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079--59
Objektart	4.5-Zimmer- Eigentumswohnung im 2. OG
PLZ und Ort	8400 Winterthur
Strasse und Nr.	Ernst-Jung-Gasse 16d
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig / Erstbezug Mai 2023
Grundstücksfläche	1'589 m ² (Kat.-Nr. ST10209)
Nettowohnfläche	ca. 105.9 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Versicherungswert GVZ	CHF 31'750'000

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Lüftung	Komfortlüftung
Standard	SIA-Energieeffizienzpfad / 2000-Watt-Areal Photovoltaik auf dem Dach

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

- / gedeckter Balkon
- / Kellerraum
- / Velo- und Trockenraum zur Mitbenützung
- / Einstellplatz Nr. 278 in der Tiefgarage

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'600'000.— inkl. TG-PP
---------------	-----------------------------

RAUMPROGRAMM

Entree	3.1 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	47.9 m ²
Zimmer 1	13.4 m ²
Zimmer 2	15.8 m ²
Zimmer 3	13 m ²
Bad 1	5.8 m ²
Bad 2	3.3 m ²
Flur	3.1 m ²
Balkon	21.6 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Bushaltestelle	0.1 km
Entf. Einkaufszentrum	0.2 km
Entf. Autobahnanschluss	1.2 km
Entf. Kindergarten	0.1 km
Entf. Primarschule	0.1 km
Entf. Bahnhof	0.5 km

WEITERE INFORMATIONEN

- / Stand Erneuerungsfonds
total CHF 255'674.- per Ende
2025. Anteil Wohnung CHF
5'880.-.
- / Nebenkosten
Wohnung ca. CHF 400.-/Mt.
inkl. Erneuerungsfonds.
Nebenkosten Tiefgaragen-PP
ca. CHF 43.--/ Mt.
- / Eine bestehende UBS-
Hypothek zu
günstigen Konditionen kann
übernommen werden.
- / Besichtigungen finden
nach Vorlage einer
Finanzierungsbestätigung
einer Schweizer Bank statt.
- / Übernahme der Liegenschaft
per sofort oder nach
Vereinbarung.
- / 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
www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur



D-RMC-01023126_00001

