



Moderne 3.5-Zimmer- ETW an super Wohnlage!

**Zuhause ankommen in 8400 Winterthur-
Rosenberg, Schachenweg 26**





Grüezi in Winterthur, im beliebten Quartier Rosenberg

Die charmante 3.5-Zi.-Wohnung befindet sich im beliebten Quartier Winterthur-Rosenberg im Stadtteil Veltheim, am Schachenweg 26. Das Rosenbergquartier ist ein malerisches und lebendiges Viertel, das sich durch seine charmanten Altbauten auszeichnet. Das Grundstück ist sehr gut besonnt und liegt an einer verkehrsberuhigten (20er-Zone) Lage. Von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen, Cafés, Restaurants und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe (Tankstelle usw.). Diverse Einkaufsmöglichkeiten mit vielfältigen Fachgeschäften befinden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum Rosenberg.

Das Schwimmbad Wolfensberg sowie das Naherholungsgebiet Schützenweiher sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar. Die Bushaltestelle (Buslinie 3 im 5 Minuten-Takt) mit Verbindung zum Hauptbahnhof und das Postauto (Linie 676 im 30 Minuten-Takt) befinden sich in Gehdistanz. Mit dem Auto erreichen Sie innert kürzester Zeit den Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen (A1).

Weitere Informationen über die Stadt Winterthur finden Sie unter: www.winterthur.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE PRAKTISCHE 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Tolle 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss an zentraler und ruhiger Wohnlage (20er-Zone) mit gemütlichem Balkon. Zur attraktiven Wohnung gehören ein Kellerabteil mit eigener Waschmaschine und Tumbler, ein gedeckter, gemeinschaftlicher Velounterstand und ein Aussenparkplatz. Ein Tiefgaragenplatz kann in unmittelbarer Nähe gemietet werden.

Die gut möblierbare Eigentumswohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und zeitgemäsem Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Stauraum.

Der Zugang zur barrierefreien Wohnung führt über das Treppenhaus oder den Lift mit direktem Wohnungszugang. Offener Ess-/ Wohnbereich mit Ausgang zum sonnigen Balkon. Komfortables, barrierefreies Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo. Helle und offene zweizeilige Küche mit Natursteinabdeckung, und viel Stauraum. Zwei gemütliche Schlafzimmer.

Modernes Wohnen, Einziehen und sich Wohlfühlen. Ideal für Single, Paare, Senioren oder eine kleine Familie. Haustiere erlaubt.

Weitere Informationen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.



Kurzbaubeschrieb

- **Mehrfamilienhaus** mit drei Stockwerkeinheiten (Eigentumswohnungen) in massiver Bauweise erstellt.
- Grosszügiger **Personenlift**, direkte Zugänge zu den einzelnen Wohnungen.
- **Aussenwände und Fassaden:** Kellerwände aus Beton isoliert. Die Aussenwandkonstruktion aus isolierendem Einsteinauwerk, verputzt.
- **Innenwände:** Wohnungstrennwände in Stahlbeton verputzt, weiss gestrichen. Innenwände in den Wohnungen in Backstein verputzt, weiss gestrichen.
- **Dach:** Flachdach-Systemaufbau mit hochisolierender Wärmedämmung.
- **Decken:** Sämtliche Decken aus Stahlbeton. In den Wohnräumen Decken verputzt, weiss gestrichen. In den Kellerräumen Decken aus Beton.
- **Fenster:** In Holz-Metall, Zweifach-Isolier-Wärmeschutzverglasung.
- **Sonnenschutz:** Elektrische Sonnenstoren in der ganzen Wohnung.
- **Wärmeerzeugung:** Luft-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Moderne **Einbauküche:** mit viel Platz in den Unter- und Oberbauten. Fronten aus Kunstharz. Natursteinabdeckung, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Backofen mit Kombisteamer, Kühlschrank mit separatem Tiefkühler. Zwei grosse Einbauschränke zusätzlich.
- Hochwertige **Bodenbeläge:** Badezimmer mit Keramikplatten. Wohnzimmer und restliche Räume mit hochwertigem Eichen-Parkett.
- **Entkalkungsanlage.**
- Gemeinschaftlicher **Velounterstand.**
- Gemeinschaftlicher **Trocknungsraum.**

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2016.
- Moderner Zustand.
- Wohnfläche (HNF) ca. 79 m².
- Barrierefrei.
- Grundbuch Blatt 3350, Stockwerkeigentum, Wertquote 22/100 Miteigentum an Grundstück Blatt 1389, Kataster-Nr. VE2437, mit Sonderrecht an der 3.5-Zi.-Wohnung im Obergeschoss mit Waschküche und Keller im UG.
- Grundbuch Blatt 1389, Liegenschaft, Kataster-Nr. VE2437, Plan 19, Schachenweg, 577 m² Gesamtfläche mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 159 m², Gartenanlage 379 m², befestigte Fläche 39 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus dem Grundregister. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus 1'690 m³ mit Gebäude-Nr. 02646.
- Eigenmietwert CHF 16'000.– (Stand 31.12.2023).
- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 180.–/Monat.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) wird durch den Käufer veranlasst.
- Übernahme der Wohnung per 01.01.2025 oder nach Vereinbarung.
- Inkl. 1 Aussenparkplatz.
- Es muss keine Hypothek übernommen werden.

Raumprogramm der modernen, 3.5-Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss

UMGEBUNG

Ein Aussenparkplatz.

Mehrfamilienhaus mit drei Parteien in gepflegter Umgebung. Die ideale Wohnung für Single, Paare oder Senioren. Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern.

1. OBERGESCHOSS

Zugang zur barrierefreien Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift direkt in die Wohnung. Heller Eingangsbereich. Grosses Badezimmer 4.2 m² mit Dusche, Lavabo und WC. Offene Einbauküche 9.5 m² mit Natursteinabdeckung und viel Stauraum. Lichtdurchflutetes, geräumiges Wohn-/Esszimmer 32.2 m² mit Ausgang zum sonnigen Balkon 8.7 m². Zwei gemütliche Schlafzimmer mit 12.4 m² und 14.7 m².



UNTERGESCHOSS

Eigenes Kellerabteil. Eigener Waschraum mit Waschturm. Gemeinschaftlicher Trocknungsraum.

Hier lässt es sich gut leben!

3.5-Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss















Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-53
Immobilie	3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
Strasse und Nr.	Schachenweg 26
PLZ und Ort	8400 Winterthur
Baujahr	2016
Zustand	modern
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszelle	1
Nettowoohnfläche (HNF)	ca. 79 m ²
Wertquote Wohnung	22/100 an GBB1 1389
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	1'690 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

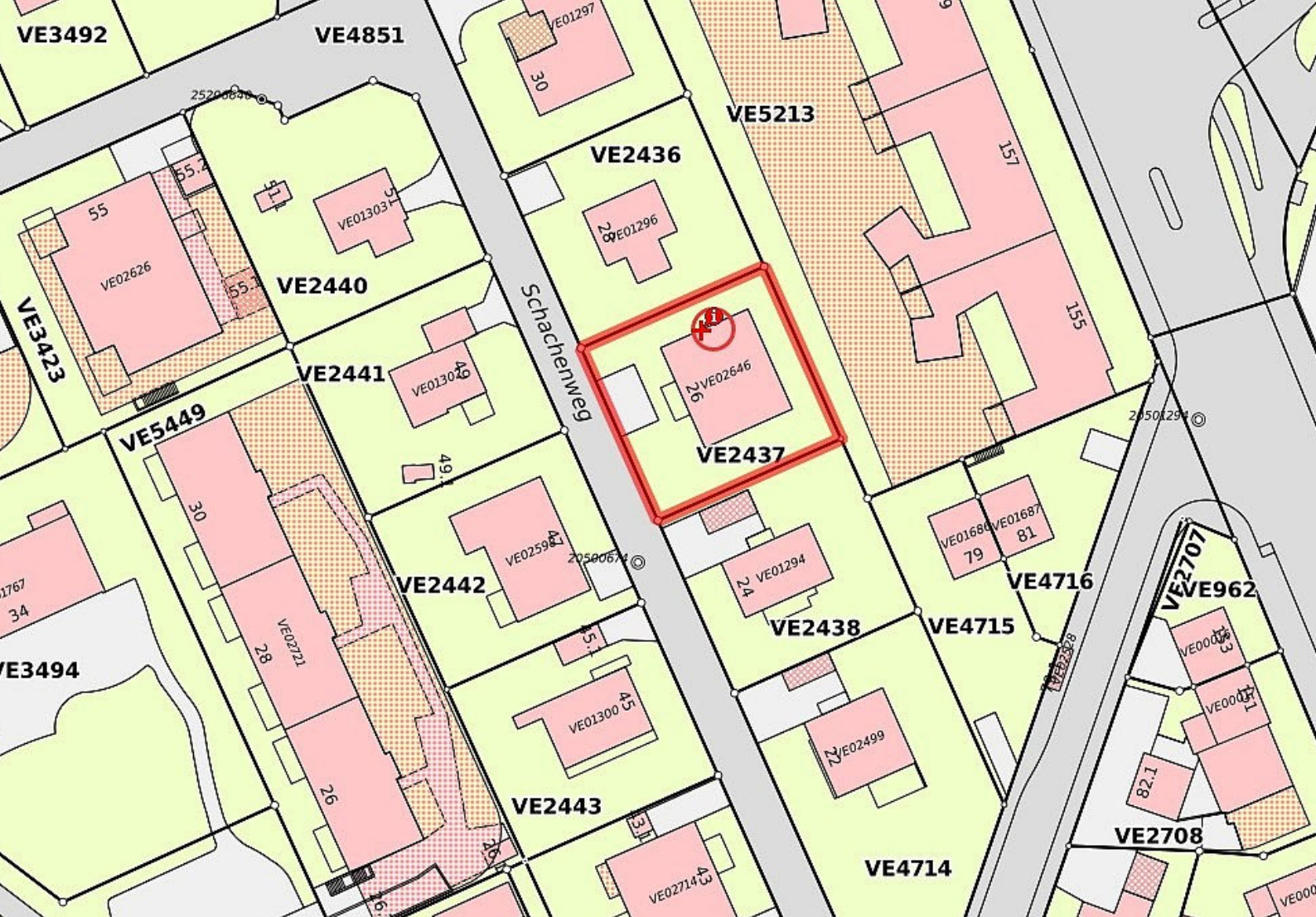
sonniger Balkon	
Lift mit direktem Wohnungszugang	
Kellerabteil im Untergeschoss	
eigener Waschturm	
gemeinschaftlicher Velounterstand	
Entkalkungsanlage	
Aussenparkplatz	1

PREIS

Kaufpreis	CHF 875'000.-
Preis ist bankgeprüft.	

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per 01.01.2025 oder nach Vereinbarung.
- Haustiere sind erlaubt.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Meine Immobilie, mein Zuhause

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Emanuel Spirig

Selbständiger Immobilienvermittler

T +41 76 388 66 79

E emanuel.spirig@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur