

# Zentrumsnahe 3 ½-Zi.- Wohnung in grüner Umgebung



**Tössuferweg 4, 8406 Winterthur**





# Stadt- und naturnahes Wohnen im Nägelsee-Quartier in Winterthur-Töss

## STADTLEBEN, UMGEBEN VON NATUR.

Die 3 ½-Zi.-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit neun Stockwerkeinheiten in der Gartensiedlung Tössuferweg im trendigen Nägelsee-Quartier im Stadtkreis Winterthur-Töss, am Tössuferweg 4. An gut besonnener, ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

Die Gartensiedlung Tössuferweg ergänzt mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ein Baufeld entlang der Töss in eigenständiger und moderner Architektursprache. Die insgesamt 18 Wohnungen haben unterschiedliche Grössen und sind als Geschoss- und Maisonett-Wohnungen konzipiert. Durch die Umgebungsgestaltung gelingt es einerseits, den Bezug zur naturnahen Flusslandschaft herzustellen,

andererseits ist eine gesamtheitliche Lösung entstanden, welche private Aussenräume und öffentliche Räume spannungsvoll verbindet.

Von hier aus führen kurze Wege zu allen wichtigen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Primar und Oberstufenschulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Altstadt von Winterthur. Die Bushaltestellen (5-10 Minuten-Takt) mit Verbindung zum Hauptbahnhof sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie innert kürzester Zeit den Autobahnanschluss Winterthur-Töss (A1).

**Mehr Informationen über das attraktive Quartier erhalten Sie unter: [www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)**



## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESE TOLLE 3.5-ZI.-WOHNUNG

Moderne, helle und grosszügig konzipierte 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit gut besonntem Balkon und viel Privatsphäre. Zur attraktiven Wohnung gehört ein Tiefgaragenparkplatz (Nr. 14) sowie ein Mehrzweckraum und ein Kellerabteil im Untergeschoss. In der gemeinschaftlichen Tiefgarage stehen zusätzlich Veloabstellplätze zur Verfügung. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus oder bequem mit dem rollstuhlgängigen Lift.

Die gut besonnte und trendige Eigentumswohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und modernen Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, aber auch durch den Minergie-Standard. In der hellen und grosszügigen Küche mit Bauknecht-Geräten (Sensor-Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfabzug) und Granitabdeckung lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten.

Ein gutes Wohngefühl vermittelt das schöne Wohn-/Esszimmer mit hellem Keramikplattenboden und grossen Fensterfronten mit Ausgang zum schönen Balkon. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Parkettboden bieten Orte der Erholung. Zwei Badezimmer (Bad/WC & DU/WC mit Waschmaschine und Tumbler) sowie ein grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränken runden das Angebot ab.

Die Siedlung verfügt zudem über genügend Besucherparkplätze, sodass Sie entspannt Besucher empfangen können. Die Eigentumswohnung im Nägelsee-Quartier wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

**Mehr über dieses Interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.**



## Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2006.
- Bauweise im Minergie-Standard.
- Die Wohnung besitzt ein Mehrzweckraum und ein Kellerabteil im Untergeschoss.
- Ein gemeinschaftlicher Veloabstellraum ist in der Tiefgarage vorhanden.
- Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenparkplatz (Nr. 14) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung.
- Grundbuchblatt 3333, Stockwerkeigentum, Tössuferweg 2, 4, 6 und 8 Wertquote 96/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Kataster-Nr.: 5266, mit Sonderrecht an der 3.5-Zi.-Wohnung im Obergeschoss Mitte mit Kellerabteil im Untergeschoss.
- Grundbuchblatt 3339, Stockwerkeigentum, Tössuferweg 2, 4, 6 und 8 Wertquote 1/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Kataster Nr. 5266 am Mehrzweckraum im Untergeschoss (B MZR5).
- Grundbuchblatt 3354, Wertquote 1/21 Miteigentum an der Liegenschaft Kataster Nr. 5265 Autoabstellplatz Nr. 14
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Nettowohnfläche ca. 96.7 m<sup>2</sup> plus Balkon 15.5 m<sup>2</sup>.
- Wohnzone W2/2.0.
- Nebenkosten inkl. TG-PP ca. CHF 449.--/Monat.
- Stand Erneuerungsfonds Wohnhaus und UN-Garage total CHF 88'976.60 per 31.12.2023.
- Die vom Käufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Sicherheitsnachweis ist Sache des Käufers.



## Kurzbaubeschrieb

- **Tragkonstruktion:** Eisenbeton, Innenwände Backstein verputzt.
- **Aussenwandkonstruktion:** Einsteinsmauerwerk aus Backsteinen zur Aufnahme der verputzten Aussenwärmedämmung.
- **Wohnungstrennwände:** Ausführung mit Backsteinen (zweischalig) dazwischen Isolation aus Mineralfaserplatten.
- **Gipserarbeiten:** Wände: Grundputz und Feinabrieb, Körnung 1.5 mm, weiss gestrichen. Decken: Weissputz, weiss gestrichen.
- **Treppenhaus:** Lift vorhanden.
- **Dach:** Flachdach, Dachaufbau als Warmdach, Wärmedämmschicht Stärke 240mm.
- **Sonnenschutz:** Leichtmetall-Rafflamellenstoren und Knickarm-Sonnenstoren mit Handkurbel.
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung mit zentraler Wassererwärmung.
- **Wärmeverteilung:** Bodenheizung.
- **Wassererwärmung:** Warmwasserboiler.
- **Lüftungsanlage:** Komfortlüftungsanlage mit Einzelgerät je Wohnung.
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten der Marke Bauknecht und Granitabdeckung. Sensor-Glaskeramik-Kochfeld, hochliegender Backofen, Dampfabzug Flachschildhaube, Kühlschrank und Geschirrspüler.
- **Bodenbeläge:** Hellgraue keramische Bodenplatten im Wohn-Esszimmer, Korridor sowie in den beiden Badezimmern. Schlafzimmer mit Parkettboden.
- **Innentüren:** Holz mit Metallzargen auf Sturzhöhe ca. 200cm.

















# Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-16
Immobilie	3.5-Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Tössuferweg 4
PLZ und Ort	8406 Winterthur
Baujahr	2006
Zustand	Modern und gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 96.7 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1'568 m <sup>2</sup> , Kataster-Nr. T05266
Wertquote Wohnung	73/1000 an GBB1 1096

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser- Wärmepumpenheizung
Warmwasseraufbereitung	Warmwasserboiler
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## AUSSTATTUNG

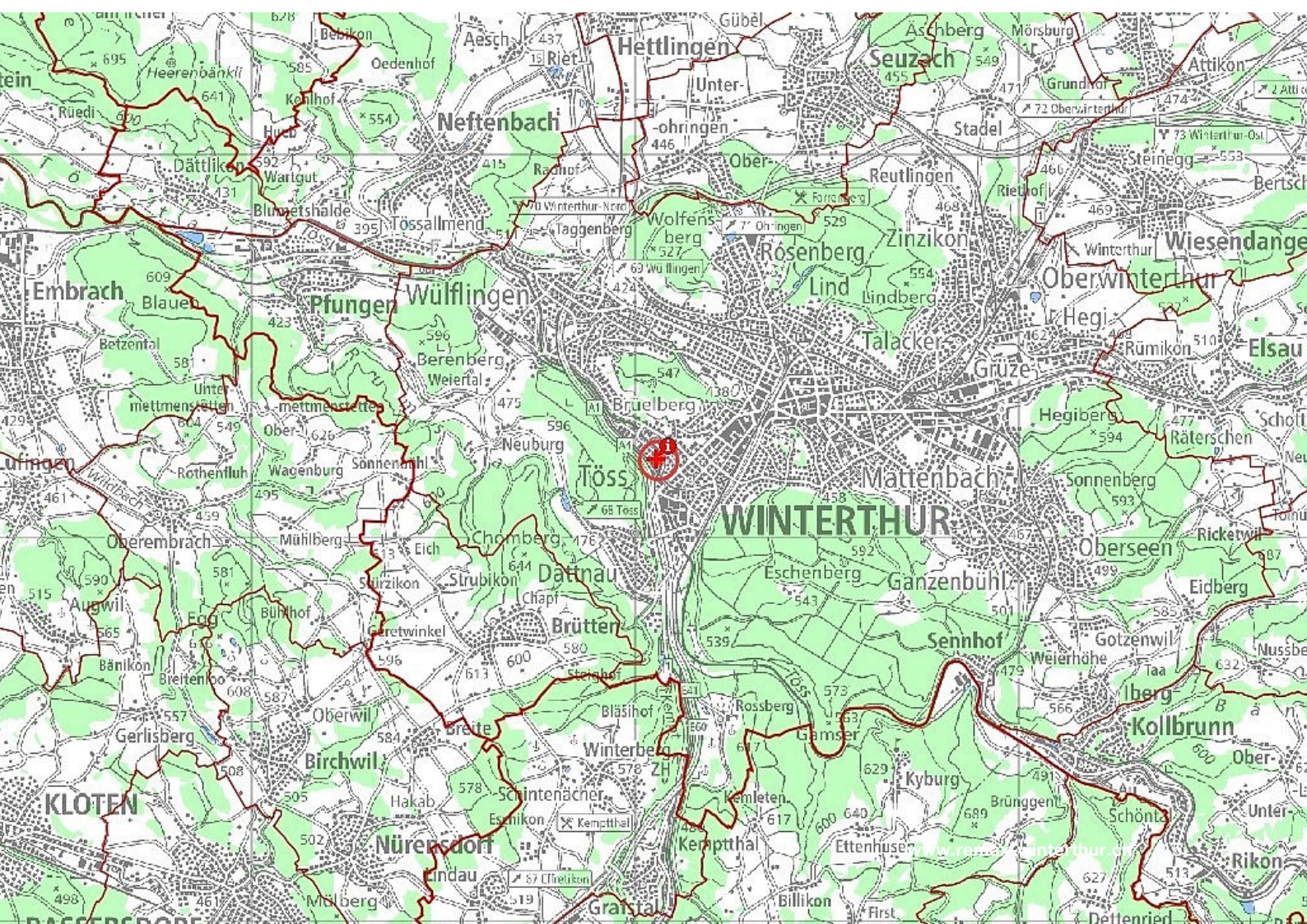
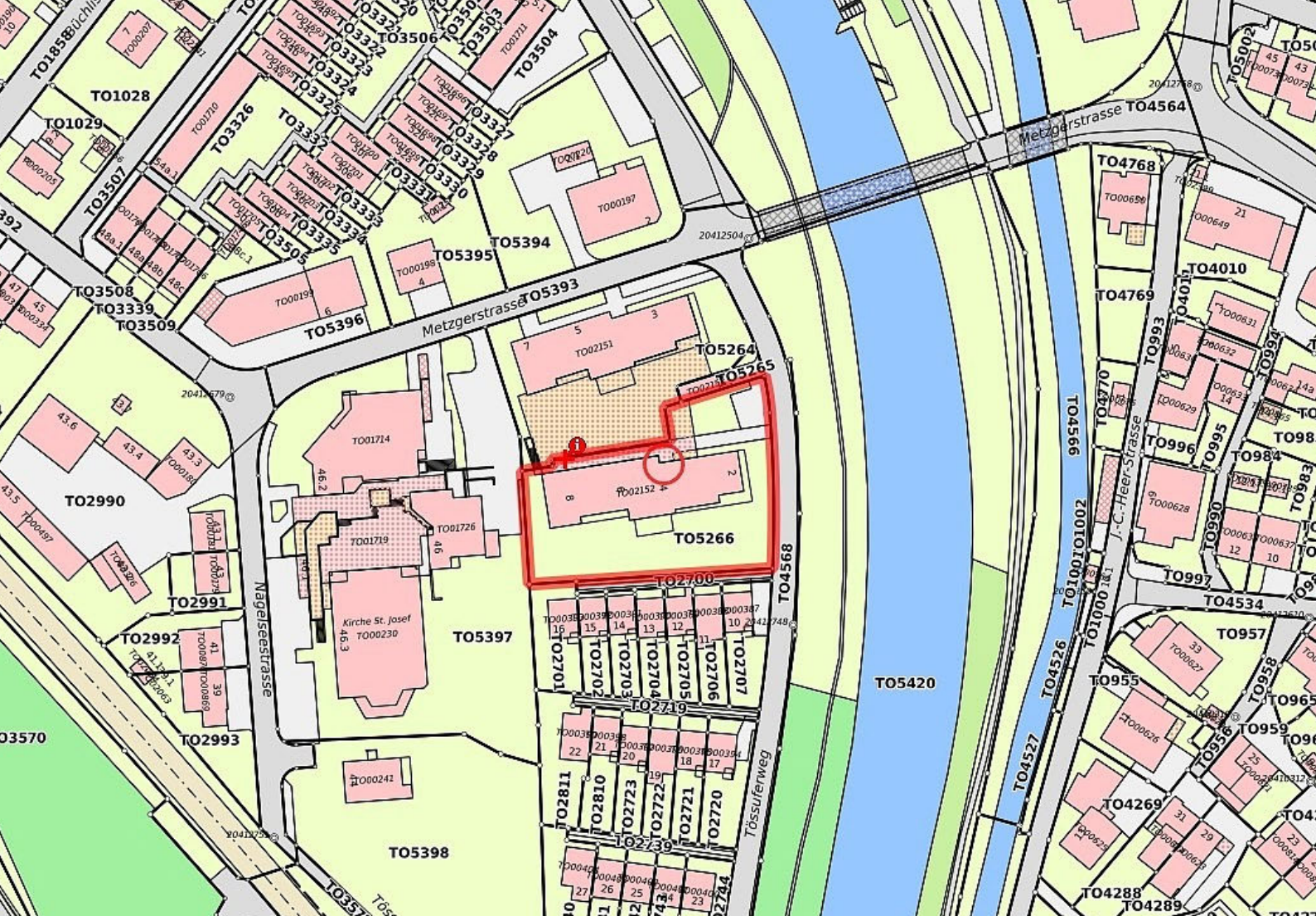
Gemütlicher Balkon  
Mehrzweckraum und Kellerabteil  
Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung  
Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränken  
Veloabstellplatz UG  
Lift im Gebäude  
Minergie-Standard

## PREIS

Angebotspreis	CHF 895'000.—
TG-PP (zzgl.)	CHF 30'000.—

## SONSTIGES

- Übernahme der Eigentumswohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- 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.



### **Raphael Steiger**

Dipl. Immobilienmakler

Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E [raphael.steiger@remax.ch](mailto:raphael.steiger@remax.ch)

### **Steiger & Partner Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur