

# Verkaufsdokumentation

Eine seltene Gelegenheit: Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an zentraler Lage im Neuwiesen Quartier

Tellstrasse 22a in 8400 Winterthur ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



Garten

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Eine seltene Gelegenheit: Freistehendes 6.5-Zi.-EFH an zentraler Lage im Neuwiesen Quartier

### Verkaufspreis

CHF 1'930'000.--  
inkl. 1 Garagenbox und 1 Aussen-PP

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

927 m<sup>3</sup> / 205 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1866

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Aussergewöhnliches, freistehendes 6.5-Zi.-Einfamilienhaus an einer äusserst zentralen und bevorzugten Lage im Neuwiesen Quartier in Winterthur. Nur fünf Gehminuten von der Altstadt Winterthurs entfernt, bietet diese Immobilie eine absolut seltene Gelegenheit. Dieses einzigartige Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse und verfügt über einen vollständig unterkellerten Bereich. Ursprünglich im Jahr 1866 erbaut, wurde es im Jahr 1996 umfassend saniert und präsentiert sich nun in einem gepflegten und ansprechenden Stil. Das Einfamilienhaus bietet zahlreiche Vorzüge, darunter eine Garagenbox mit davorliegendem Aussenparkplatz. Der großzügige Wohnbereich verfügt über ein gemütliches Cheminée und eine halboffene Küche mit direktem Zugang zum Garten und Sitzplatz. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese außergewöhnliche Immobilie persönlich kennenzulernen.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Sehr ansprechender und durchdachter Grundriss mit großzügigen Zimmern
- 2 Nasszellen DU/WC mit Fenster und 1 Gäste-WC
- 1 Badezimmer mit Eckbadewanne und Doppellavabo
- Eingebauter Safe und Alarmanlage
- Staubsaugeranlage, Boiler (900 Liter) mit Solaranlage
- Cheminée im Wohnraum
- Eigene Aussen-Schwengelpumpe mit Regenwassertank
- Wäscheabwurf vom Dachgeschoss bis zum Keller
- Geräteschopf für Gartenwerkzeug und Abstellraum für Fahrräder
- Bodenbeläge: Plattenboden im Erdgeschoss und den Nasszellen, Parkett in allen Zimmern und Fluren im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Verkaufspreis: CHF 1'930'000.- inkl. 1 Garagenbox und 1 Aussen-PP, resp. der meistbietenden Partei

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1866 (umfangreiche Totalsanierung im Jahr 1996), Kubatur GVZ 927m<sup>3</sup>, Garage 41m<sup>3</sup>, Grundstücksfläche 300m<sup>2</sup>, Kataster-Nr. 1620, Nettowohnfläche ca. 205m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 255m<sup>2</sup>. Wärmezeugung: Gasheizung, Wärmeverteilung Bodenheizung im Erdgeschoss, Radiatoren im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Boiler (900 Liter) mit Solaranlage, Satteldach, Entkalkungsanlage, Fassadenisolierung: Backsteinmauerwerk 15 cm und 10 cm Aussenisolation, vollständig unterkellert (teilweisem Naturboden und Wein-Klimaanlage). Garage wurde im Jahr 1996 erbaut.

Bezug per sofort oder nach Vereinbarung.

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Haus direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Garage

## WESENTLICHE DISTANZEN

Hauptbahnhof Winterthur ca. 400m

Kindergarten (Neuwiesen) ca. 320m

Primarschule (Neuwiesen) ca. 180m

Sekundarschule (Feld) ca. 700m

Berufsfachschule ca. 170m, ca. 700m

Winterthurer-Altstadt mit sämtlichen  
Dienstleistungsangeboten ca. 500m

Shopping-Center Neuwiesen ca. 530m

Fussballstadion Schützenwiesen ca. 350m

Autobahnanschluss ca. 2.6km



Garten



Wohnen



Küche



DU/WC



Zimmer



Badezimmer



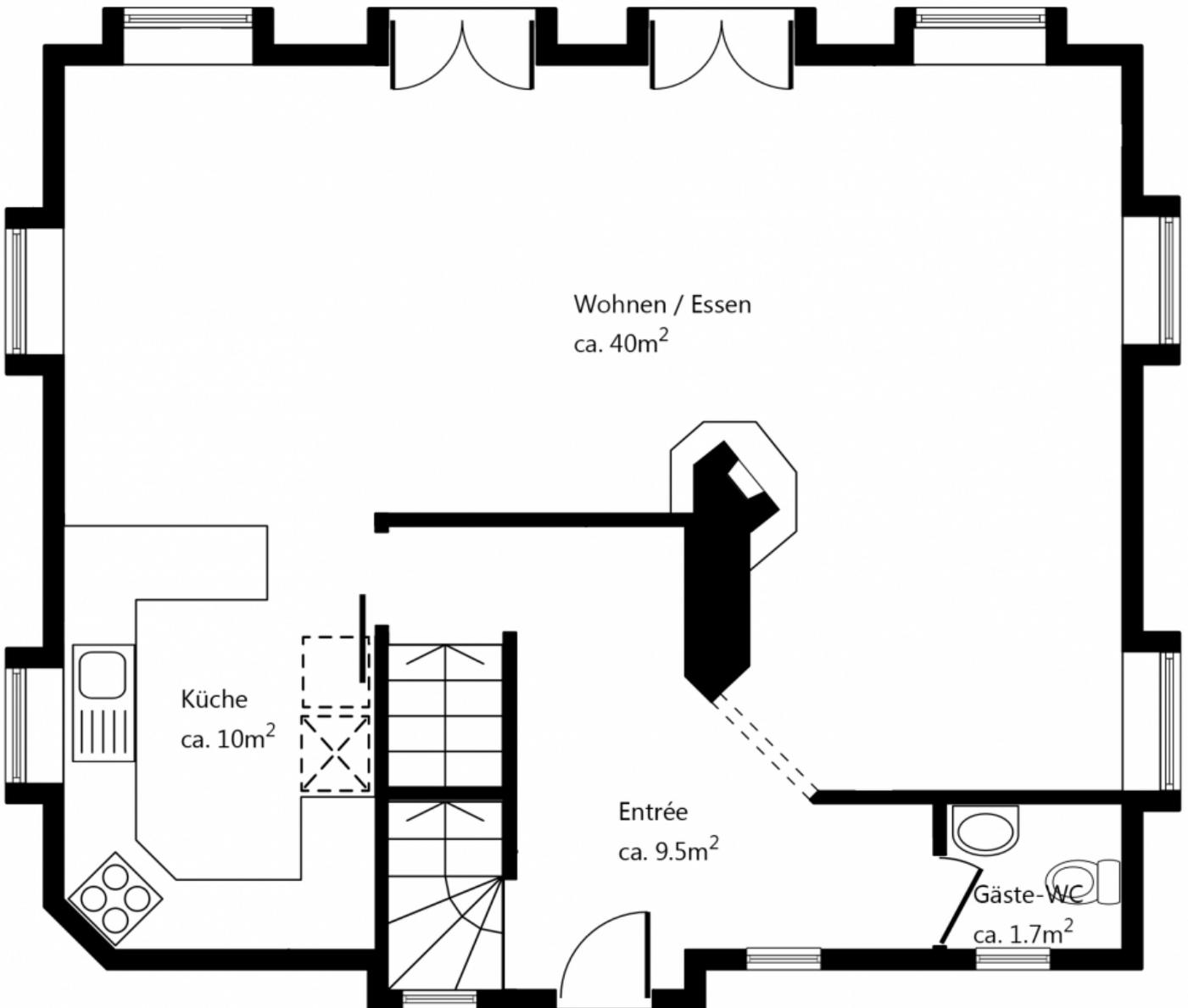
Zimmer

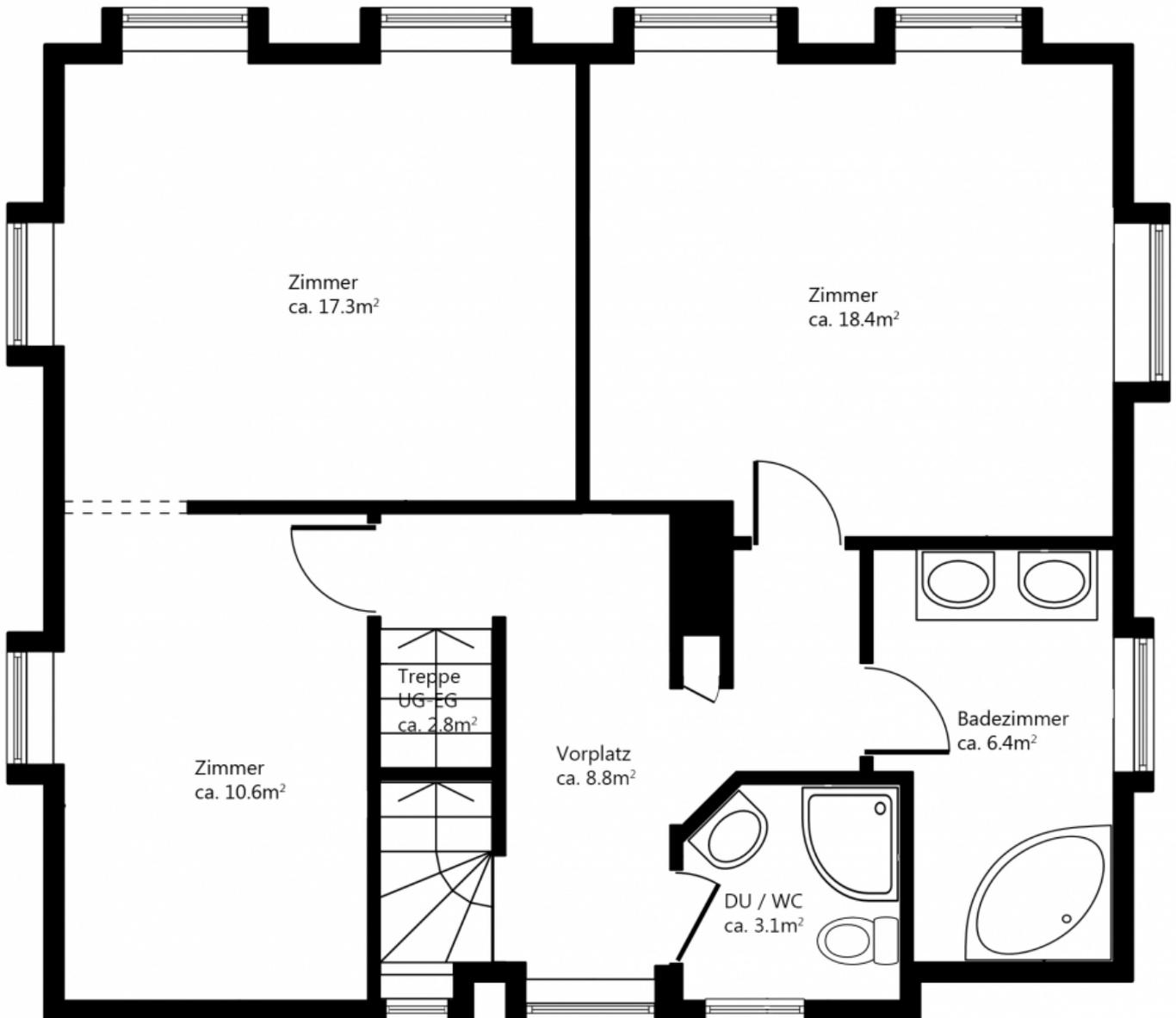


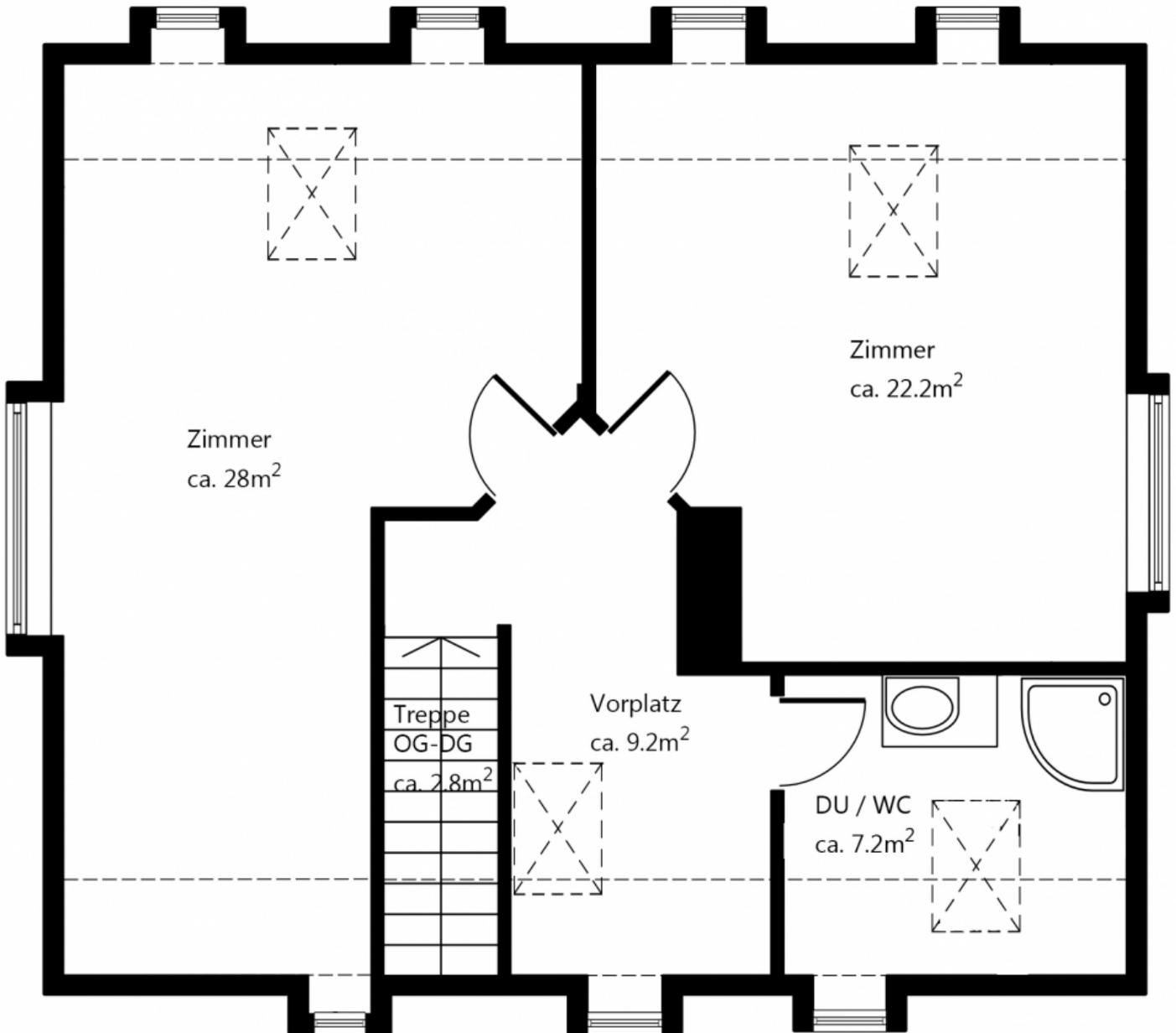
Zimmer

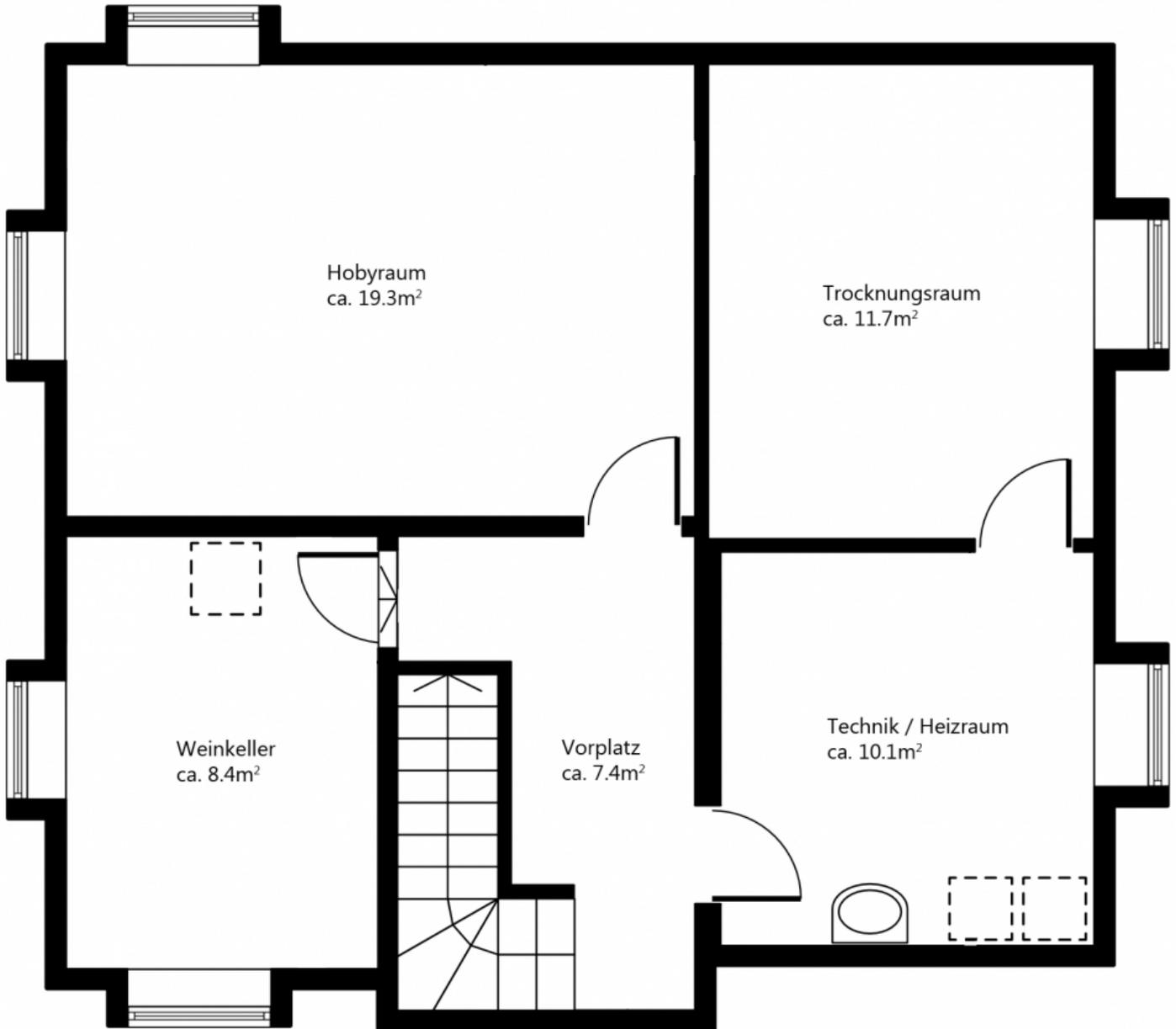


Hobbyraum











Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 10.01.2023 09:45:05

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2696584.12, 1262110.18]

Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)