

# Verkaufsdokumentation

5.5 Zimmer Terrassenwohnung im begehrten Winterthur  
Wülflingen

Im Morgentau 9 in 8408 Winterthur ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

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



Aussenansicht

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

5.5 Zimmer Terrassenwohnung im begehrten Winterthur Wülflingen

### Verkaufspreis

CHF 955'000.--  
zzgl. eine Garagenbox à CHF 35'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

4844 m<sup>3</sup> / 138 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1971

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, Ihr neues Zuhause im Herzen des beliebten Stadtteils Winterthur Wülflingen zu finden. Wir präsentieren eine herausragende 5.5 Zimmer Terrassenwohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten ist.

Von Schlafzimmern über Home-Office-Bereiche bis hin zu Spielzimmern für die Kleinen - hier ist genug Raum für Ihre Ideen. Geniessen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse. Ein perfekter Ort, um Freunde zu empfangen, sich zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Diese Wohnung bietet die aufregende Gelegenheit, Ihre persönliche Note einzubringen. Mit einer liebevollen Modernisierung können Sie Ihren Wohnraum wahr werden lassen und das Zuhause nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Grosser Hobbyraum mit 26 m<sup>2</sup> und eigenem Keller mit 10 m<sup>2</sup>
- Elektrische Rollläden im Küchen-, Wohn- und Essbereich
- Nützliche Einbauschränke im Gang und Elternzimmer
- Grosse überdachte Terrasse mit Aussicht
- ca. 138 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche
- 2 Nasszellen: Dusche und WC/ Bad, mit Fenster, Doppellavabo und WC
- Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Grosse Wohnküche (27 m<sup>2</sup>) mit Granitabdeckung, Geschirrspülmaschine, Glas Keramik Kochfeld, Backofen, Baujahr 1992
- Glasfaseranschluss in der Wohnung vorhanden

Verkaufspreis: CHF 955'000.- zzgl. eine Garagenbox à CHF 35'000.—



Wohnküche

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1971, Miteigentumsanteil 143/1000,  
Kubatur 4'844 m<sup>3</sup>, Kataster WU5201,  
Nettowoohnfläche 138 m<sup>2</sup>, Eigenmietwert CHF  
18'600, Ölheizung, Wärmeverteilung mittels  
Radiatoren, Bodenbeläge mit Teppich in den  
Zimmern, Wohn-Essbereich sowie Wohnküche,  
Nasszellen und Gang mit Plattenboden.  
Renovationen: Küche 1992, zweifach  
Isolierverglaste Holz-/Metallfenster 2001,  
Flachdachsanierung im Jahr 2022

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten «Rapstrasse» ca. 600m

Primarschule «Aussendorf» ca. 430m

Sekundarschule «Hohfurri» ca. 650m

Spielplatz ca. 400m

Post ca. 840m

Apotheke/ Drogerie ca. 400m

Einkaufsmöglichkeiten; Migros und Apotheke  
ca. 700m, Coop ca. 800m,

Bahnhof Winterthur «Wülflingen» ca. 1.2km, S41  
nach Winterthur ca. 8min, nach Bülach ca.  
20min

Bushaltestelle «Letten» ca. 400 m: Bus Nr. 7

Schwimmbad «Wülflingen» ca. 1.8km

Autobahnanschluss ca. 1.5km



Zimmer



Terrasse



Wohnküche



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



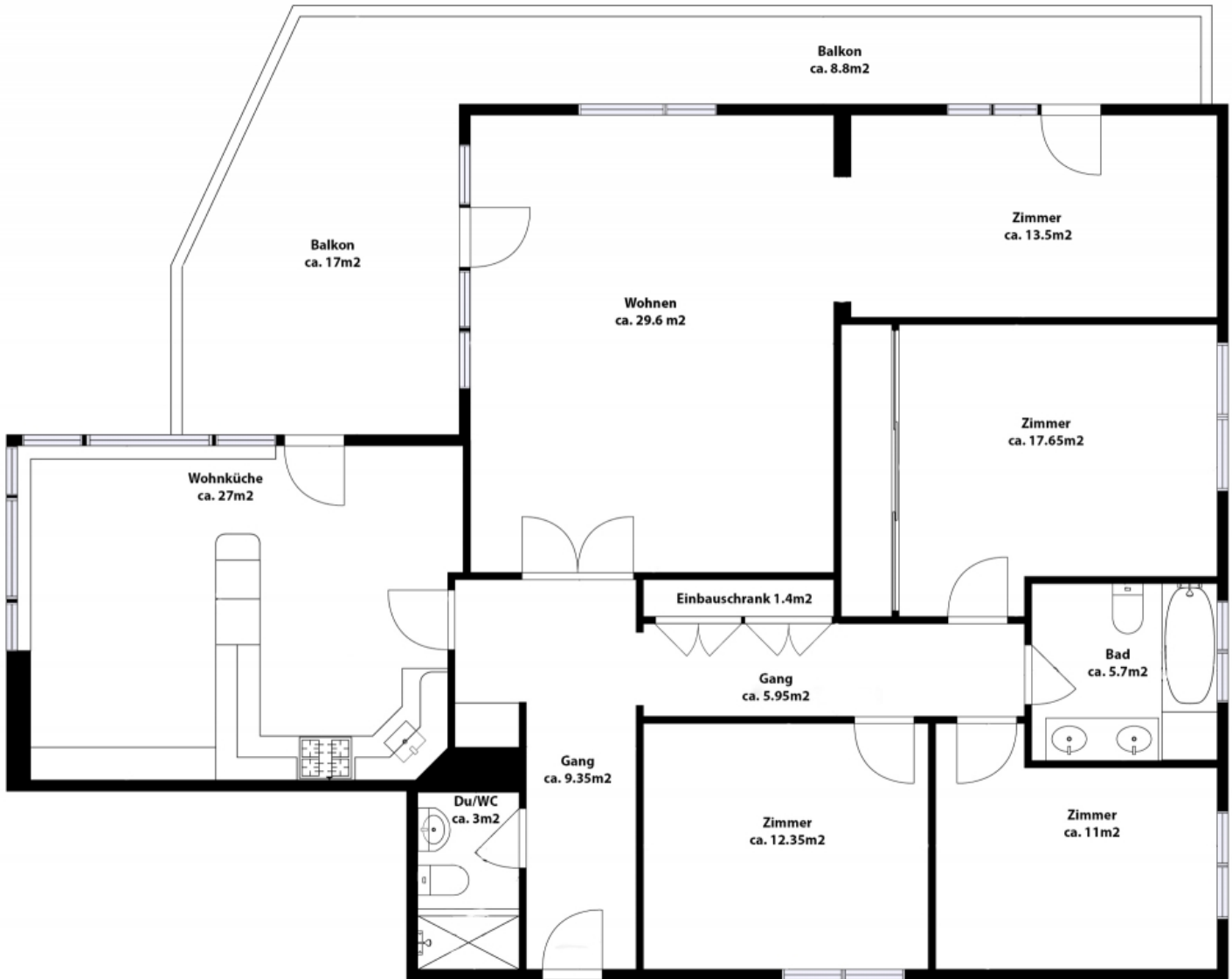
Dusche mit WC



Badezimmer



Garage





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



**Ämtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 18.08.2023 15:34:36

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss 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 Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2694501.84, 1262449.27]

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**

Wuelflingerstrasse 38

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)