

# Verkaufsdokumentation

Charmantes 5-Zimmer-Mittelhaus mit Potenzial:  
Nägelseestrasse 52a in Winterthur-Töss

Nägelseestrasse 52a in 8406 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)



Gartensitzplatz

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Charmantes 5-Zimmer-Mittelhaus mit Potenzial:  
Nägelseestrasse 52a in Winterthur-Töss

### Verkaufspreis

CHF 655'000.--  
zzgl. Garagenbox à CHF 35'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

500 m<sup>3</sup> / 102 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1968

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Wir begrüßen Sie zur Besichtigung dieses einzigartigen Mittelhauses in der begehrten Lage Winterthur-Töss! Mit einer Wohnfläche von großzügigen ca. 102 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen, bietet diese Immobilie eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Garagenparkplatz, was sowohl Stauraum als auch praktischen Komfort bietet.

Ein Zuhause zum Selbstgestalten: Dieses Mittelhaus ist eine perfekte Leinwand für kreative Köpfe. Obwohl eine Renovierung erforderlich ist, bietet sie eine einzigartige Chance, Ihre persönlichen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen. Mit Engagement und Fantasie können Sie diesem Haus neues Leben einhauchen und es zu einem gemütlichen und einladenden Ort machen.

Besondere Merkmale:

- Die Küche mit Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, wo kulinarische Kreationen entstehen können.
- Ein separater Wohnraum ermöglicht Privatsphäre und Zugang zum teilweise überdachten Gartensitzplatz, wo Sie die Natur genießen können.
- Die Immobilie verfügt über eine Nasszelle und zwei separate WC's, um den Bedürfnissen des Alltags gerecht zu werden.
- Sowohl das Flachdach als auch die Fenster wurden bereits renoviert, was einen guten Ausgangspunkt für weitere Verbesserungen bietet.

Verkaufspreis CHF 655'000.- zzgl. Garagenbox à CHF 35'000.-

Wenn Sie auf der Suche nach einem charmanten Projekt sind, bei dem Sie Ihre eigenen Ideen umsetzen können, ist dieses Mittelhaus an der Nägelseestrasse 52a eine hervorragende Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine mögliche Besichtigung – wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1968, Kubatur 500m<sup>3</sup> (GVZ), Schutzstatus:  
Inventarobjekt überkommunal, Ensemble B76  
S050 Flachdachsiedlung Nägelsee, Wohnfläche  
ca. 102m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 157.7m<sup>2</sup>.

Kanalisations Spülung wurde im Jahr 2023  
kontrolliert und durchgeführt.

Fenster und Rollläden Sanierungen:

In der Küche 2015

Im Obergeschoss 2018

Im Wohnbereich 2021

Sichtsteinmauerwerk ohne Isolation, Ölheizung  
(Ersatz im Gespräch), Verteilung über Radiator.



Wohnen

## WESENTLICHE DISTANZEN

Das Nägelsequartier ist bekannt für seine  
angenehme Umgebung und die Nähe zur  
Natur. Hier finden Sie eine ausgewogene  
Mischung aus Stadtleben und Erholung.

Kindergarten Töss West ca. 370m

Primarschule Schulhaus Rebwiesen ca. 430m

Sekundarschule Heiligberg ca. 2.4km

Schwimmbad Töss ca. 1.4km

Einkaufszentrum Töss ca. 600m

Migros, Denner, Café, Bankomat ca. 600m

Bushaltestelle Rebwiesen Linie 7 ca. 540m,  
Linie 1 und 5 ca. 610m

Autobahnanschluss Richtung Zürich und St.  
Gallen ca. 1.9km



Küche



Küche



Gäste-WC



Gäste-WC



Zimmer



Badezimmer



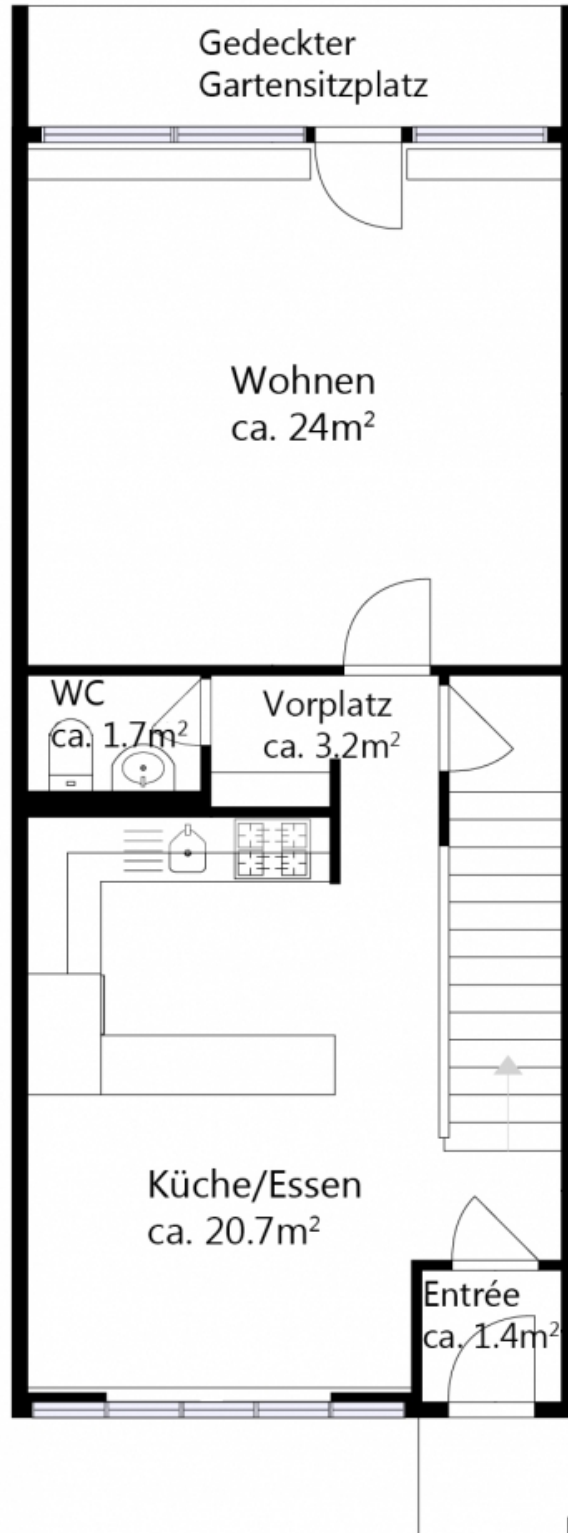
Zimmer

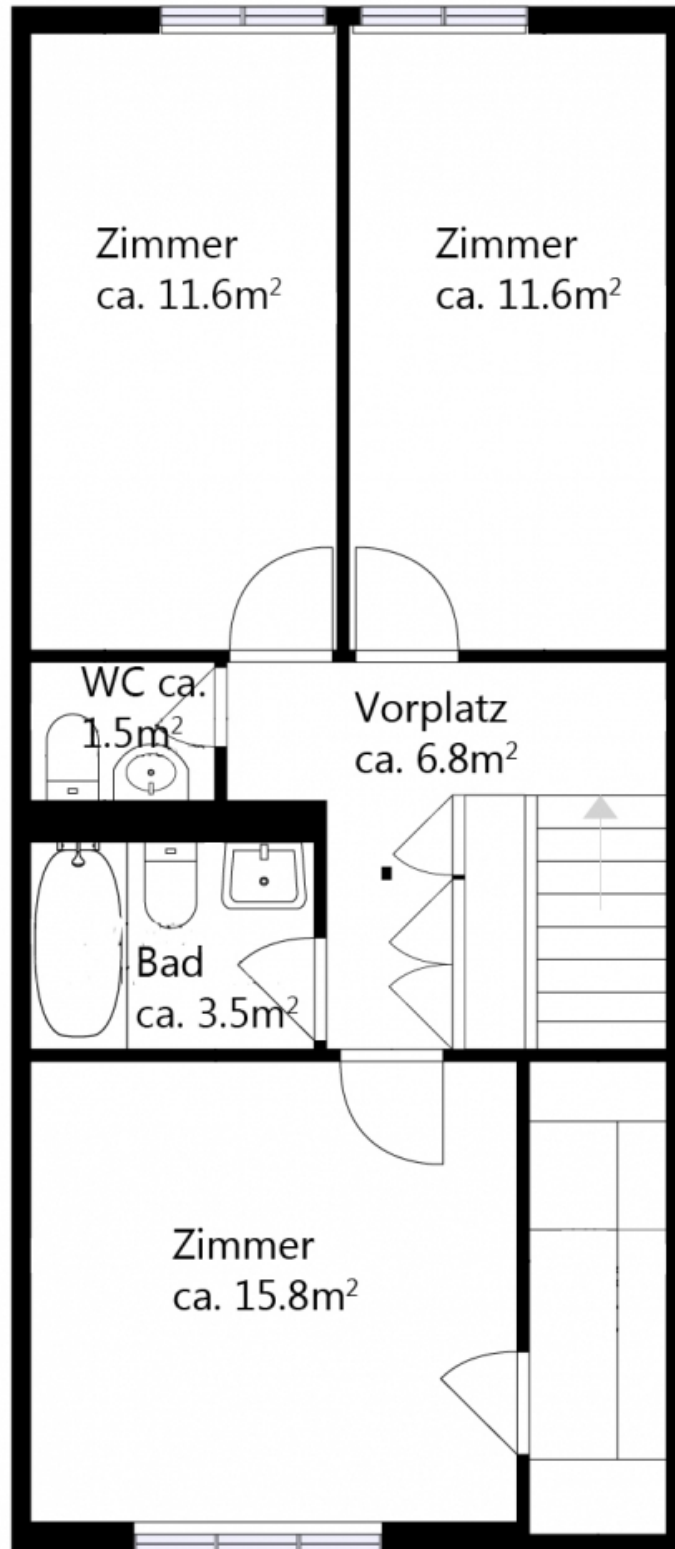


Umbgebung

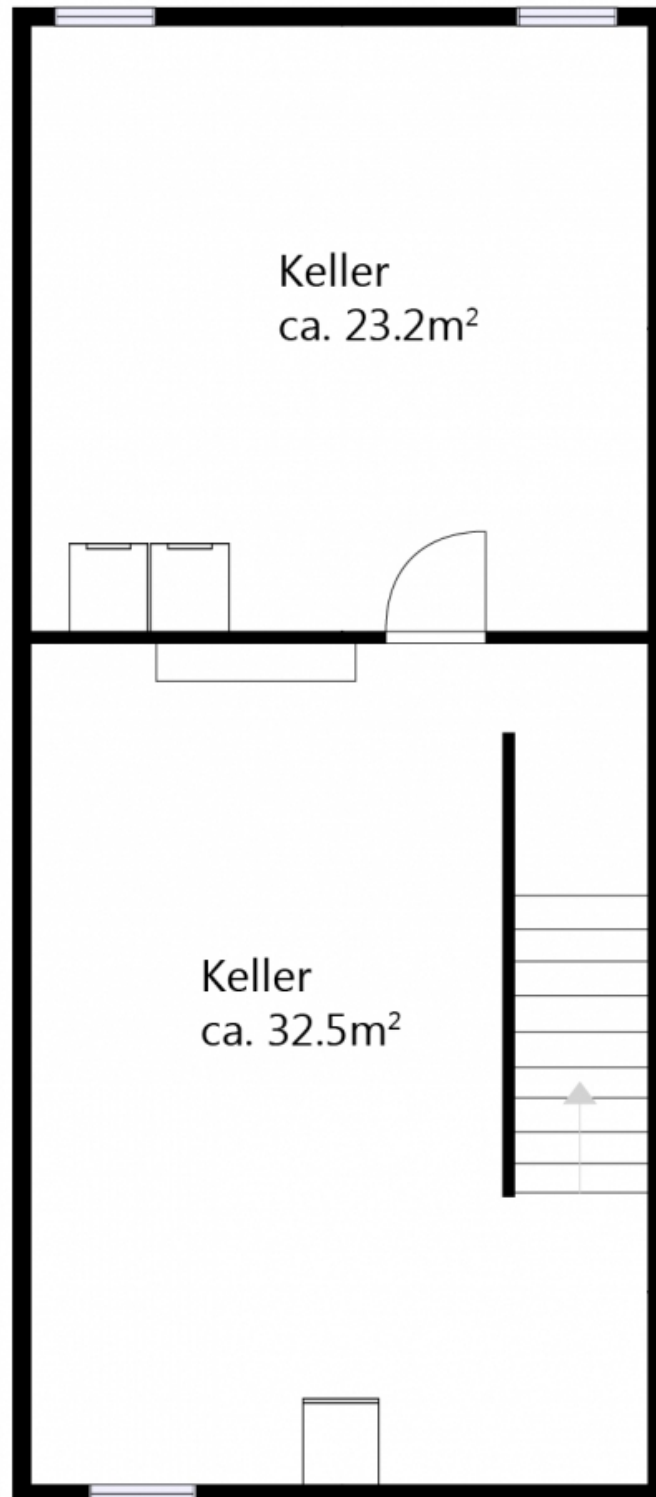


Entrée









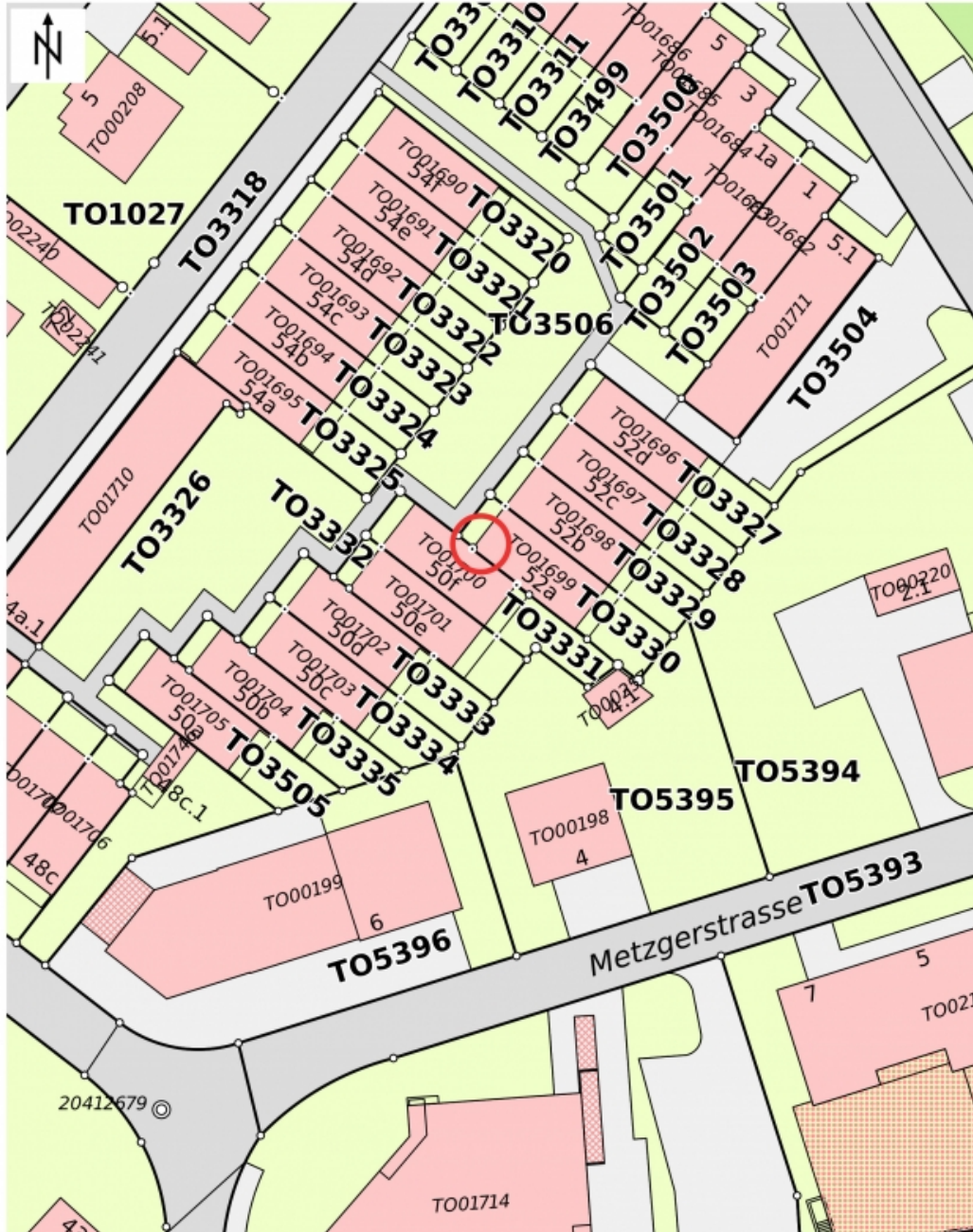


Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.08.2023 13:24:56

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: [2695242.84, 1261083.08]



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)