

# Verkaufsdokumentation

Gepflegte 4.5-Zimmer-ETW im 1. OG mit ca. 97.5m<sup>2</sup>  
Wohnfläche und 1 TG-PP in Winterthur-Seen

Landvogt-Waser-Strasse 77 in 8405 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)



Entrée

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Gepflegte 4.5-Zimmer-ETW im 1. OG mit ca. 97.5m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1 TG-PP in Winterthur-Seen

### Verkaufspreis

CHF 895'000.--  
zzgl. 1 TG-PP à CHF 35'000.-

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

4720 m<sup>3</sup> / 98 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1999

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Diese helle und gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich am Rande des Blocks im 1. Obergeschoss, ist bequem mit einem Lift erreichbar und zeichnet sich durch ihre drei Fensterfronten aus, die für eine aussergewöhnliche Helligkeit sorgen. Ein Garagenparkplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Die halboffene Küche und der durchdachte sowie praktische Grundriss mit zwei Nasszellen bieten optimalen Wohnkomfort. Der Boden ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt, und ein praktischer Einbauschränk im Gang maximiert den verfügbaren Raum. Gelegen in einer ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung, in unmittelbarer Nähe zur allgemeinen Infrastruktur, ist diese Wohnung besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Komfort und Lage legen.

Zusammenfassung der Eigenschaften:

- Wohnfläche ca. 97.5m<sup>2</sup>
- Eine Nasszelle mit WC, Dusche und Lavabo im Jahr 2021 erneuert
- Eine Nasszelle mit WC, Badewanne, Lavabo und Fenster
- Zimmer, Wohn- und Essbereich mit Parkett
- Entrée, Gang, Nasszellen und Küche mit Plattenboden
- Zweifach-Isolierverglaste Kunststofffenster mit manuellen Lamellenstoren
- Fernwärme mit Wärmeliefervertrag Stadtwerk, Abgabe über Fussbodenheizung mit Raumthermostat
- Praktischer Einbauschränk im Gang
- Offene Küche im Holzoptik
- Wohnung im 1. Obergeschoss, Lift vorhanden
- Ein Tiefgaragenparkplatz Nr. 88, Keller ca. 10.5m<sup>2</sup>
- Zwei gemeinschaftliche Waschküchen und drei Trocknungsräume
- Grosser Kinderspielplatz in der Siedlung

Verkaufspreis CHF 895'000.- zzgl. 1 TG-PP à CHF 35'000.-

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1999, Kataster-Nr. SE10069, Kubatur MFH 4'720m<sup>3</sup>, aktueller Eigenmietwert CHF 13'000.-, Wohnung im 1. Obergeschoss, Lift vorhanden, Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen.

Fassade wurde frisch gestrichen. Glasfaseranschluss vorhanden. Entkalkungsanlage. Sicherheitsnachweis für die elektrische Niederspannungsinstallation vom Jahr 2020 vorhanden. Fassade: Backsteinmauerwerk 17.5cm mit Aussenisolation. Wohnungstrennwände Backstein 12.5cm mit zwischenliegender Steinwoll-Isolation 30mm. Weitere und detaillierte Informationen sind im Baubeschrieb ersichtlich.

Bestehende Hypothek mit attraktivem Zins kann übernommen werden.

Bezug ab anfangs Mai 2024 oder nach Vereinbarung.

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



Wohnen

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten "Seen" ca. 420m, "Büelhofstrasse Seen" ca. 380m

Primarschule "Tägelmoos" ca. 750m

Sekundarschule "Büelwiesen" ca. 410m

Einkaufsmöglichkeiten im "Shopping Seen" 410m u.a. Migros und Denner

Post, PostFinance und Apotheke ca. 230m

Bushaltestelle "Post Seen" ca. 200m, mit Bus Nr. 3 in 17min. am Winterthur HB

Bahnhof "Seen" ca. 240m, mit S11 in 28min. am Zürich HB, mit S26 und S11 in 8min am HB Winterthur

Autobahnanschluss ca. 6.3km



Wohnen



Wohnen



Essen/Küche



Küche



Zimmer



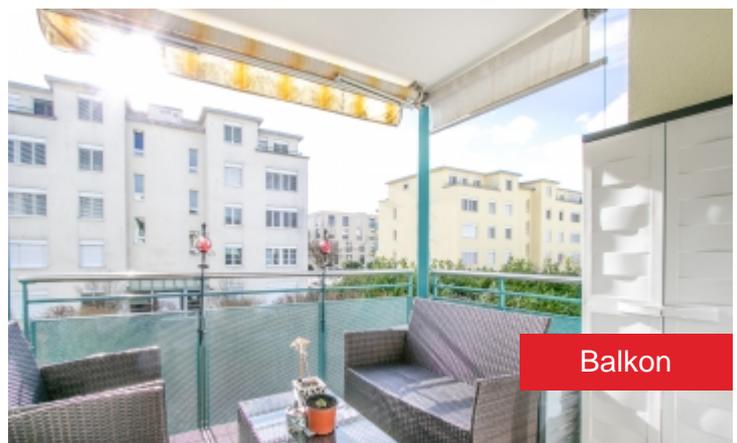
DU/WC



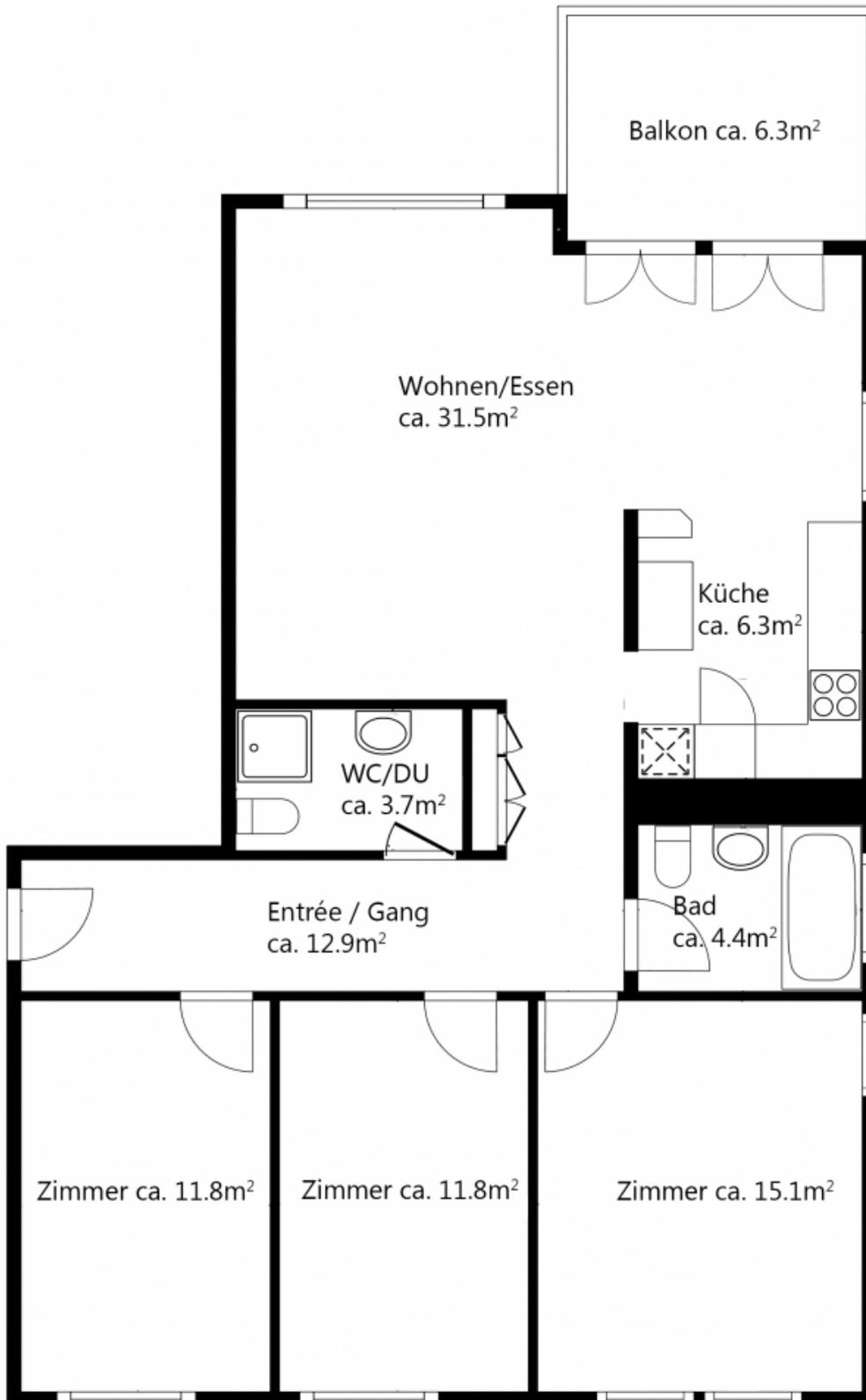
Badezimmer



Essen/Wohnen



Balkon



---

## 1. Obergeschoss



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

**Amliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 31.10.2022 12:58:23

Diese Karte stellt einen Zusammenszug 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 1:1000  
0 10 20 30m

Zentrum: [2700111.43,1260284.99]

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)