

Moderne 4.5 Zimmer- Wohnung

in parkähnlicher Umgebung und städtischem Kontext



ORTSBESCHREIB

STADT, FREIZEIT

Winterthur liegt in der Nordostschweiz an der Eulach und wird oft als Tor zur Ostschweiz bezeichnet. Winterthur und die umliegenden Gemeinden verstehen sich trotz der Nähe zu Zürich, das 20 Kilometer südlich liegt, als eigene Agglomeration mit mehr als 123'000 Einwohnern. Das spinnenförmig zwischen sieben bewaldeten Hügeln liegende Stadtgebiet wird im Süden von der Töss umflossen. Richtung Südosten erstreckt sich das als Erholungsgebiet beliebte obere Tösstal, während gegen Norden das teilweise noch stark landwirtschaftlich geprägte Zürcher Weinland anschliesst.

Freizeitmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Der Eschenbergwald (direkt hinter dem Breiteplatz) verfügt über einen Vitaparcours, dort haben Sie die Möglichkeit ohne grossen Aufwand Ihren sportlichen Aktivitäten nachzugehen. Im grossen Wald lässt es sich auch gut entspannen oder einfach nur spazieren. Die kleinen Besucher dürfen sich ebenso an dem Wald und dem Tierpark Bruderhaus inkl. Spielplatz erfreuen. Für Tennisbegeisterte, nur zwei Minuten entfernt, liegt im Park Sonnenberg ein schön gelegener Tennisplatz des Club's „Tennisclub Sonnenberg“.



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, SCHULE

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in nächster Nähe, im Quartierladen Spar an der Breitestrasse. Das Neuwiesencenter (Migros etc.) erreichen Sie in 15 Min. mit dem Bus. Am Bahnhof haben Sie zudem auch einen Coop, welchen Sie in 15 Min. Fussweg erreichen.

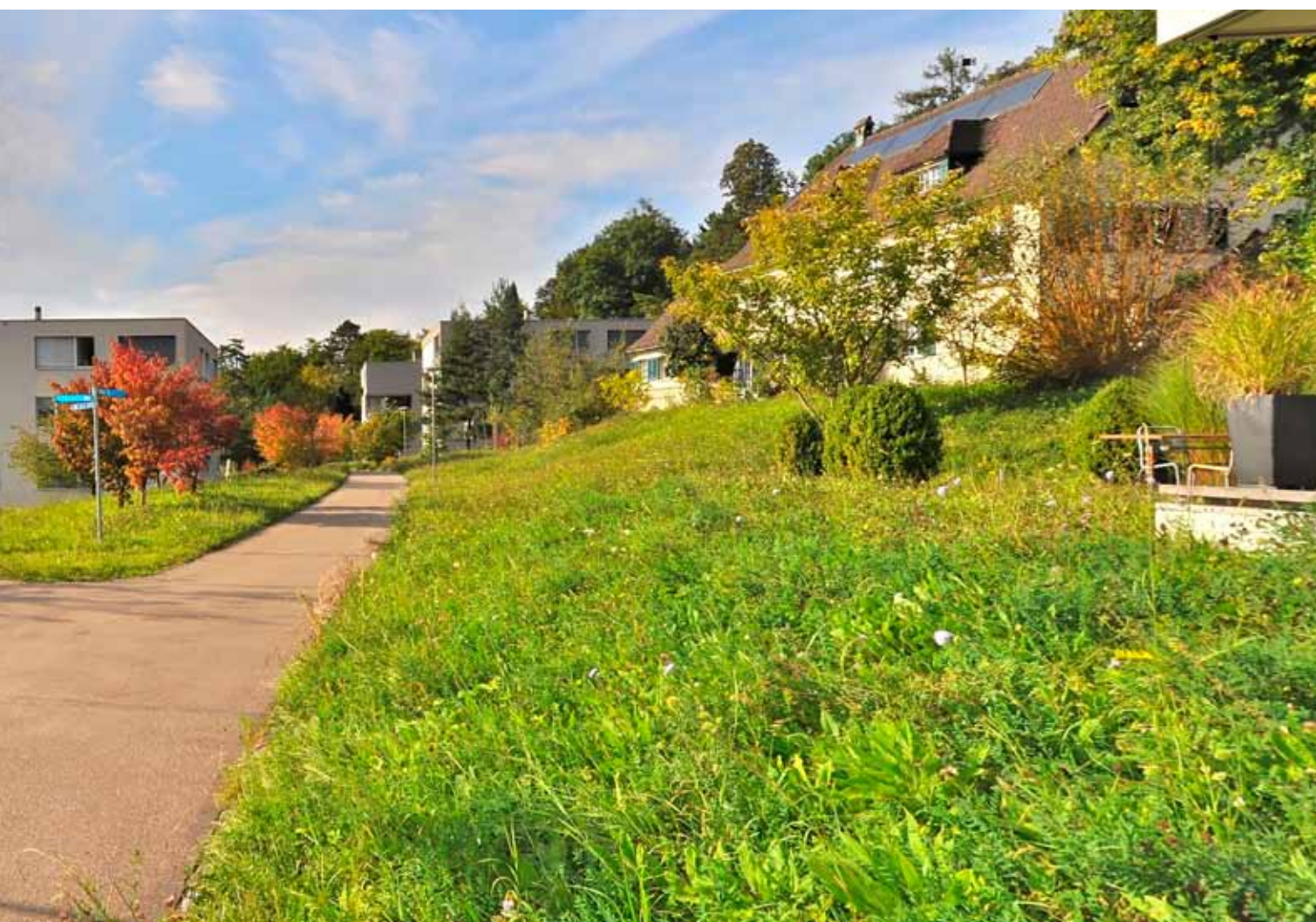
Schulen etc. erreichen Sie dank der hervorragenden Lage, alles in wenigen Minuten. z.Bsp. Kindergarten Villa Froberg Winterthur oder Kindergarten Nussbaumweg Winterthur, Primarschule Tössfeld Schulhaus Winterthur, Oberstufe Heiligberg Schulhaus Winterthur, Wirtschaftsgymnasium Büelrain Winterthur, ZHAW Winterthur.

VERKEHR, STEUERFUSS

Durch die zentrale Lage dürfen Sie selbst entscheiden, ob Sie das Auto oder die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen möchten.

Die Bushaltestelle am Breiteplatz, erreichen Sie in 3-5 Min. Fussweg. Zum Bahnhof brauchen Sie zu Fuss ca. 12 Min. Die Autobahnauffahrt erreichen Sie in ca. 5 Min. Mit dem Zug sind Sie in 15 Min. am Flughafen Zürich.

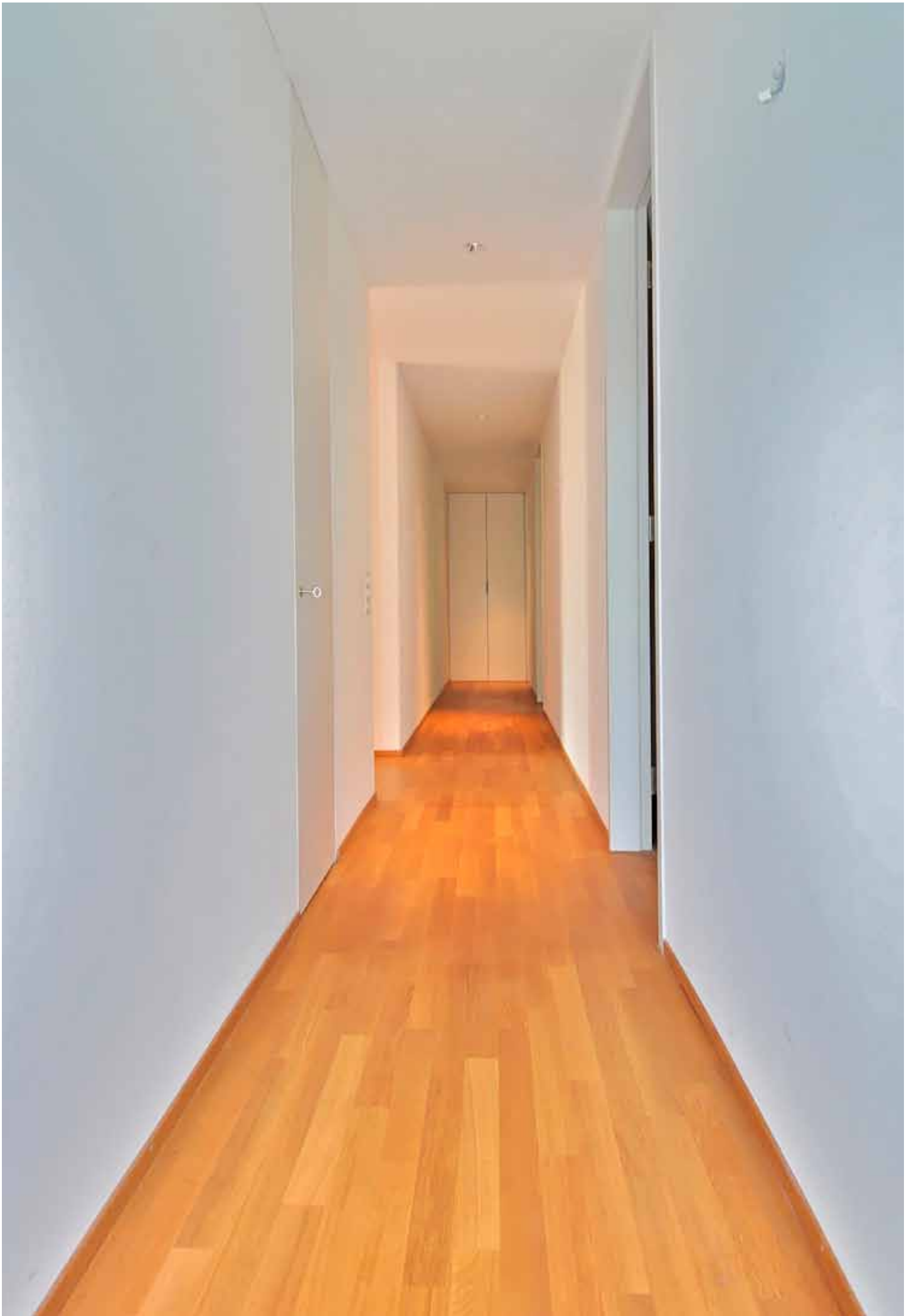
Der Steuerfuss in Winterthur liegt im Jahr 2014 bei 122%.



WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE







OBJEKT BESCHRIEB

Wohnen in Naturpark-ähnlicher Umgebung und doch in kurzer Distanz zur Altstadt Winterthur!

4.5 Zimmer- Wohnung im Park Hochwacht, sehr privilegierte, ruhige, sonnige Wohnlage. Privatsphäre, lichtdurchflutete, grosszügig geschnittene Räume, gedeckter Süd-Balkon mit ganztäglicher Besonnung.

An sehr beliebter und ebenso privilegierter Wohnlage im Park „Hochwacht“, südlich der Altstadt Winterthur befindet sich diese gepflegte Liegenschaft. Sie ist Teil einer Überbauung, die in einem ruhigen und grosszügigen Naturpark an leichter Hanglage eingebettet liegt. Der Abstand zu den Nachbarn ist überdurchschnittlich gross, was für viel Privatsphäre sorgt. Die Winterthurer Altstadt und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein idealer Wohnort für Menschen also, die die Nähe zur Stadt schätzen und trotzdem nicht auf die Vorzüge einer natürlichen Umgebung, der Ruhe sowie der Freizeitmöglichkeiten im Grünen verzichten wollen.

Die Wohnung im ersten Geschoss erreichen Sie bequem per Lift. Die Eingangstüre führt Sie direkt in das offene und helle Entrée. Sofort erwecken die vorteilhaften Raumhöhen und die ausgesprochene Helligkeit im Inneren ein Gefühl von Freiraum und grosszügigem Wohncharakter. Der Blick öffnet sich automatisch zur Raumtiefen Fensterfassade hin, die den Zutritt zum südöstlich ausgerichteten Balkon ermöglicht. Dieser liegt überdacht im Fassadenrücksprung. Das Glasgeländer wirkt leicht und transparent und unterstreicht die ohnehin schon exzellente Besonnung der Räume. Der Übergang ins angrenzende geräumige Wohnzimmer ist nahtlos. Auch hier ist der natürliche Lichteinfall dank der grossen Fensterflächen sprichwörtlich. Die moderne Küche wurde mit viel Liebe zum Detail konzipiert und gewährt einen schönen Blick auf den Balkon. Ein kurzer Flur zum nördlichen Teil der Wohnung bildet den Übergang in die Privatzone, grenzt diese aber auch gekonnt vom Wohngeschehen ab. Das Gäste-WC ist von hier aus erreichbar.

Der Flur mündet in einem Korridor, der sich über die gesamte Länge der Wohnung zieht und um den sich die weiteren Zimmer gruppieren. Zum einen Ende – sozusagen unmittelbar hinter der Nasszelle liegt ein grosszügiges, tageshelles Badezimmer mit Doppel-lavabo, Wanne, Dusche und WC. Zur Hangseite hin sind auf einer Sichtachse drei geräumige Zimmer von nahezu identischem Grundriss und Fläche untergebracht. In allen Räumen werden Sie mit einem schönen Blick auf die idyllische Natur entlang des Geländeverlaufs am Hang verwöhnt. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Ausgang ins Freie sowie ein eigenes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC und Dusche. In der Verlängerung des Badezimmers liegt die Wohnungs-interne Waschküche. Von hier aus gelangen Sie über einen zweiten Wohnungseingang praktischerweise direkt ins Treppenhaus.

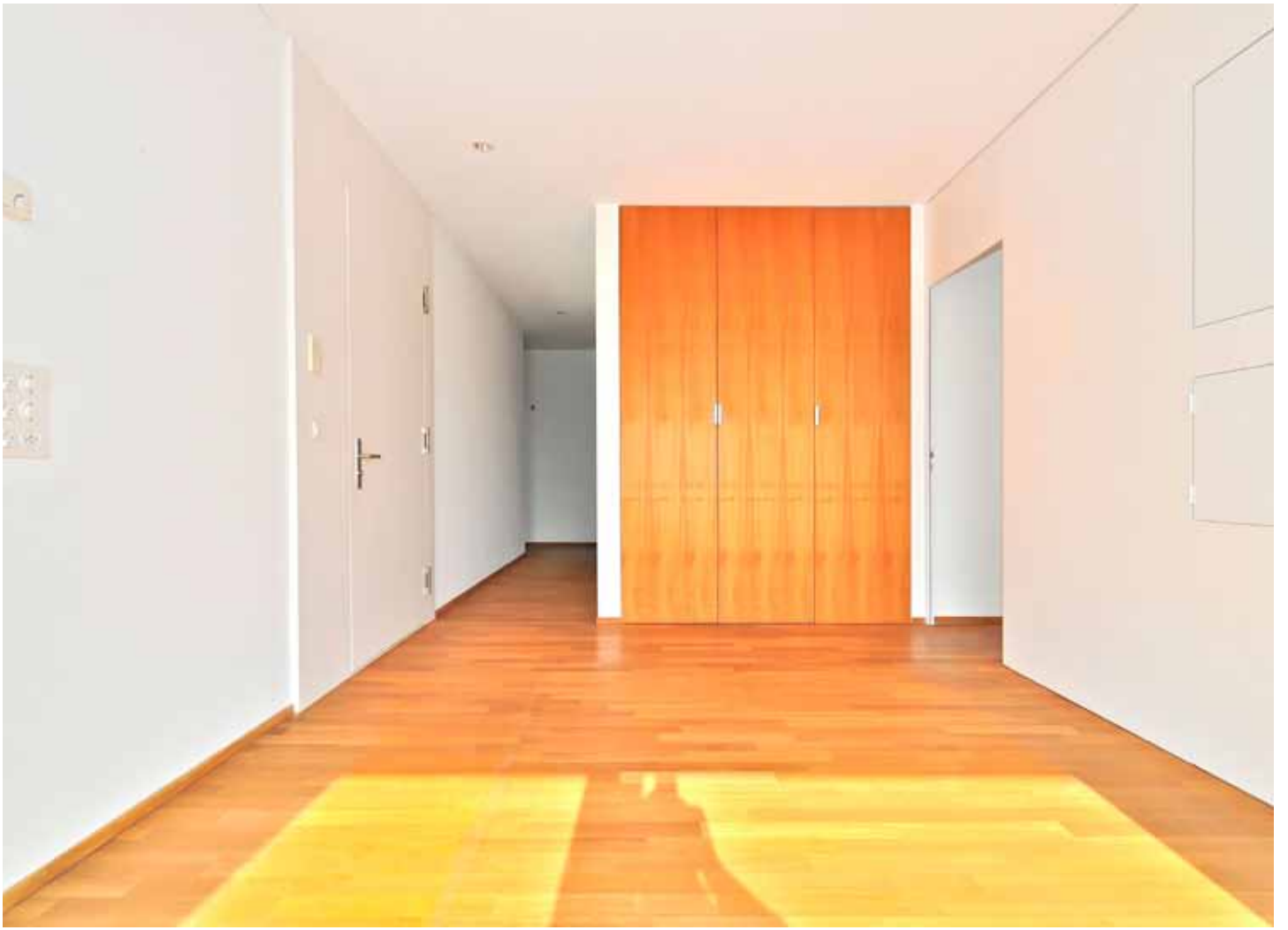
Im Untergeschoss steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der auch als Waschküche benutzt werden könnte. Ein sehr grossflächiger Disporaum mit unzähligen Einbauschränken und zwei Tiefgaragenplätze in der hausinternen Einstellhalle müssen zusätzlich zu diesem Objekt erworben werden.

ALLE DETAILS IM ÜBERBLICK

Hochwachtstrasse 28A, 8400 Winterthur

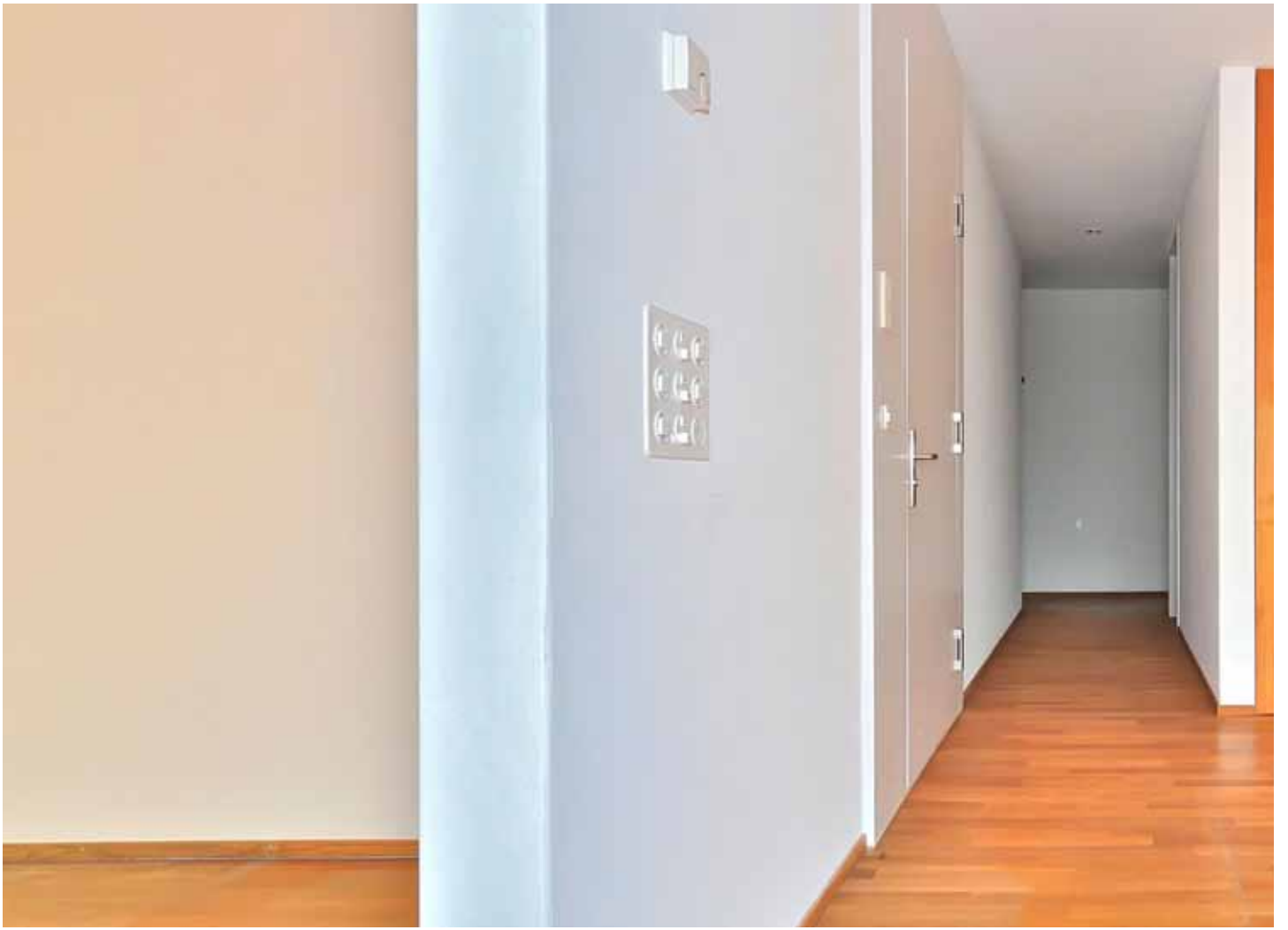
■ OBJEKTART	Eigentumswohnung
■ BAUJAHR	2003
■ AUSRICHTUNG	Süd-Ost
■ ZIMMER	4.5
■ WOHNFLÄCHE	190 m ²
■ WERTQUOTE	292/1000
■ LIFT	Ja
■ NEBENKOSTEN	ca. CHF 10 000.-
■ HEIZUNG	Zentrale Gasheizung
■ GARAGE	2 Garagenplätze für Total CHF 60 000.- Grosser Disporaum Total CHF 50 000.-



























Eigener Disporaum





VERKAUFSABWICKLUNG

OFFERTENCHARAKTER

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

VERKAUFSABWICKLUNG

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 37'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat- und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.



Hertig Immobilien
Neugutstrasse 66
8600 Dübendorf

Telefon 044 820 24 24
Mobile 079 468 67 53

Ihr Ansprechpartner:
Johannes Hertig

jh@hertig-immobilien.ch
hertig-immobilien.ch

