

# EIGENTUMSWOHNUNGEN ZU VERKAUFEN

WYLANDPARK AG



5 attraktive Eigentumswohnungen zu verkaufen an Toplage  
Brunnerstrasse 4, 8405 Winterthur-Seen

Winterthur-Seen	3
Lageplan - Infrastruktur	4
Objektbeschrieb	5
Schnitte und Ansichten	6
Situationsplan	7
4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung Nr. 1	8-9
5.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung Nr. 2	10-11
3.5 Zimmer-Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoss	12
4.5 Zimmer-Wohnung Nr. 4, 1. Obergeschoss	13
4.5 Zimmer-Attika-Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss	14
Nebenräume	15
Keller und Garage	16
Baubeschrieb	17-18
Preisliste	19
Kontakt	20

## Willkommen bei der Wylandpark AG – Immobilien für das Leben

Die Firma Wylandpark AG steht für die Konzipierung und Realisierung von Immobilien an erstklassigen Lagen – Wir bauen, wo man wohnen will.

Unser Unternehmen investiert in bestehende Immobilien mit einer soliden Substanz und erstellt Neubauprojekte an unterschiedlichen Standorten in der Deutschschweiz. Wir legen grossen Wert auf nachhaltiges Bauen, die Erhaltung natürlicher Ökosysteme und den gemeinsamen Nutzen für Mensch und Gesellschaft.

Immobilien sind unsere Leidenschaft.

Die Firma Wylandpark AG nimmt ihren Slogan «Immobilien für das Leben» wörtlich und ernst.

# WINTERTHUR-SEEN

WYLANDPARK AG



Die Liegenschaft liegt in Winterthur-Seen. Seen ist ein Stadtkreis der Stadt Winterthur im Kanton Zürich. Die ehemals selbständige Gemeinde Seen wurde 1922 eingemeindet und bildet den heutigen Kreis 3 im Südosten der Stadt. Seen liegt eingebettet zwischen dem Eschenberg im Südwesten und dem Etzberg im Nordosten. Diese weitläufigen Waldstücke bieten idealen Zugang zur Naherholung in unmittelbarer Nähe. Der Ortscharakter wird definiert durch Gegensätze – man findet den Bauernhof neben moderner Architektur und dazwischen alte Teile der ehemaligen Dorfstruktur.

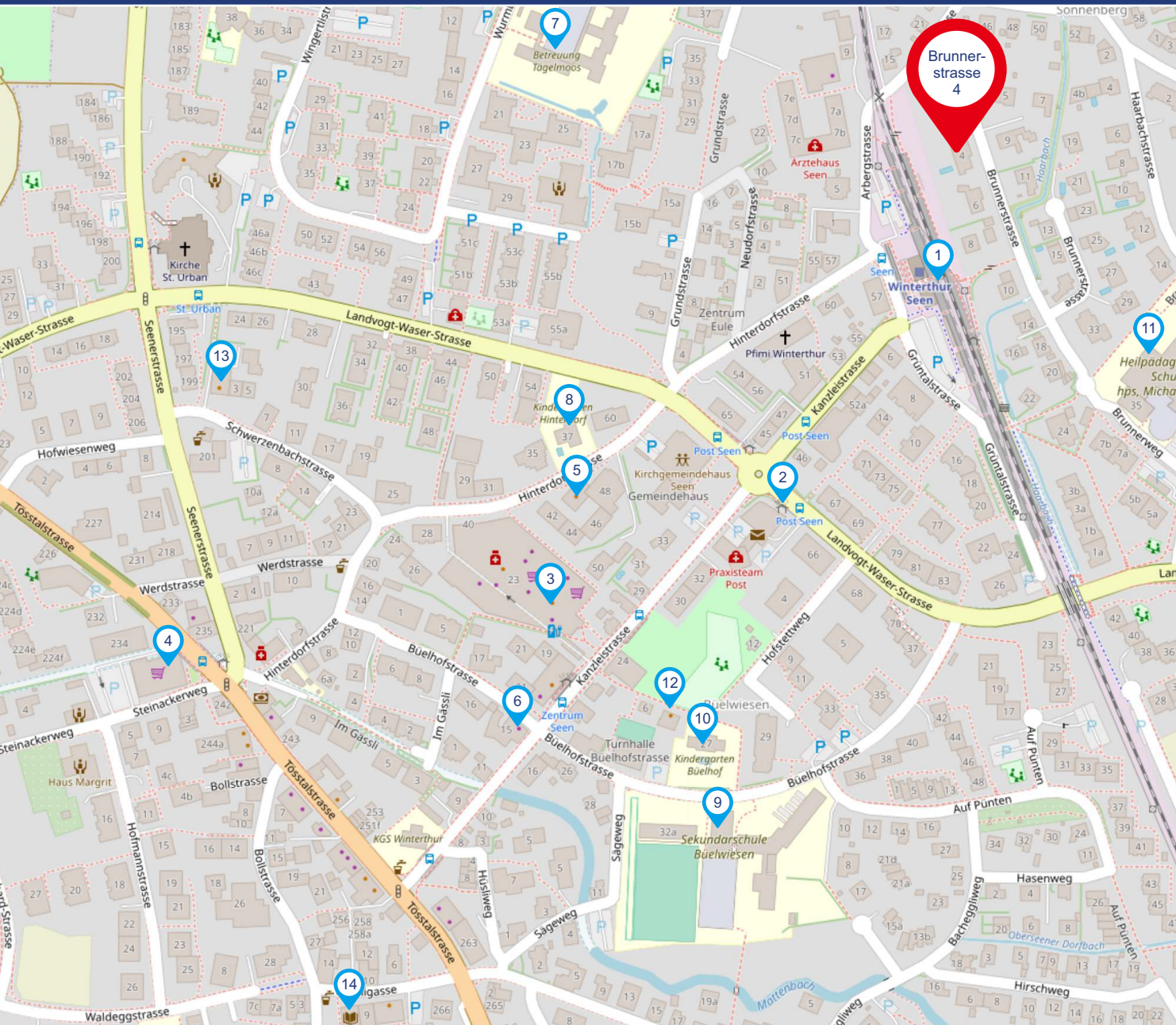
Winterthur ist mit über 115'000 Einwohner\*innen aktuell die sechstgrösste Stadt der Schweiz.

Seit Jahren erfreut sich Winterthur einem steten Zustrom an Neuzuzügern und ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Kulturelle Vielfalt, preiswerter Wohnraum, ein breites Ausbildungsangebot und nicht zuletzt der persönliche Charakter und Charme der kleinen Grossstadt sind Gründe dafür und tragen zu einer ausgesprochen hohen Lebensqualität bei.

Die Steuerbelastung liegt bei 11.2% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Juni 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.0% verändert (Kanton: +20.4%).

# LAGEPLAN - INFRASTRUKTUR

## Brunnerstrasse 4, 8405 Winterthur-Seen



Das Grundstück liegt an leicht erhöhter Lage in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier in Winterthur-Seen. Das Grundstück steht an ruhiger Lage und geniesst Sonne ab der Mittagszeit bis zum Abend hin. Der Ort zeichnet sich aus durch einen modernen, familiären Dorfcharakter. In der Nachbarschaft kennt man sich untereinander.

- 1 Bahnhof Winterthur-Seen
- 2 Post & Apotheke
- 3 Einkaufszentrum «Shopping Seen»
- 4 Coop
- 5 Erb Getränkehandel
- 6 Bäckerei-Konditorei Börner
- 7 Primarschule Tägelmoos
- 8 Kindergarten Seen
- 9 Sekundarschule Büelwiesen
- 10 Kindertagesstätte SalZH
- 11 Michaelschule Heilpäd. Schule/Kindergarten
- 12 Café Mélange
- 13 Restaurant Kafi Burehus
- 14 Bibliothek

Winterthur Altstadt mit ÖV ca. 10-15 Min.

Winterthur Altstadt mit Auto ca. 10 Min.

# OBJEKTBECHRIEB

WYLANDPARK AG

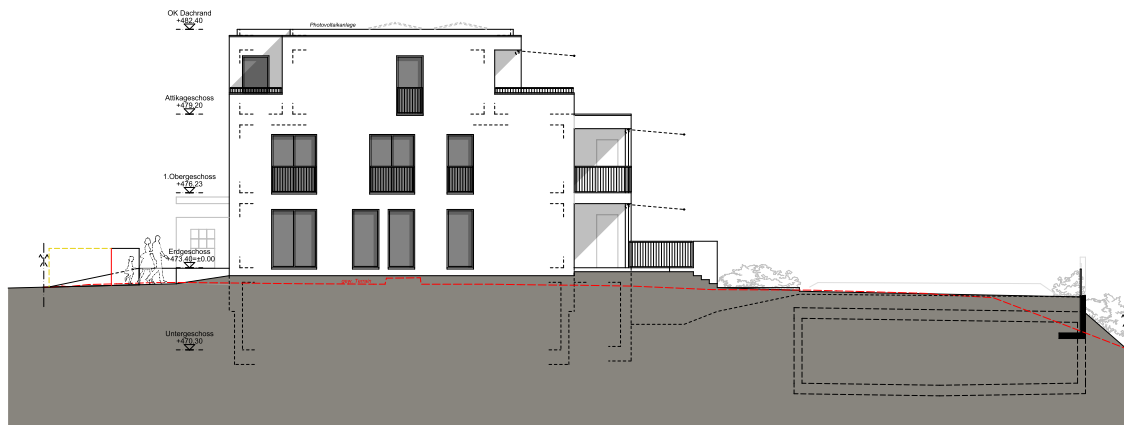


Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten inkl. Tiefgarage widerspiegelt die Grosszügigkeit der einst repräsentativen Villa und deren gross angelegten Gartenanlage. So entstehen zum Beispiel im Erdgeschoss zwei geräumige Maisonettewohnungen mit grosser Aussenfläche, welche den Charakter und das Wohngefühl eines Einfamilienhauses vermitteln. Im 1. Obergeschoss entsteht eine Wohnung mit 3.5 sowie eine mit 4.5 Zimmern. Beide Objekte verfügen über einen geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Zusätzlich punkten die beiden Wohnungen mit einer grossen Terrasse. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über ein Reduit in Küchennähe. Für das absolute Highlight sorgt die Attikawohnung im Dachgeschoss. Diese lässt keine Wünsche offen und wird den höchsten Ansprüchen gerecht. Sie besticht durch Ihre Wohnfläche von 150m<sup>2</sup> und deren drei Terrassen.

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden durch das Treppenhaus erschlossen, in welchem sich auch ein Lift befindet. Im Untergeschoss stehen der Liegenschaft Kellerräume sowie zwei Hobbyräume zur Verfügung. Die Tiefgarage verfügt über sieben Auto- und fünf Motorradabstellplätze.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels umweltfreundlicher Erdsonden-Wärmepumpe. Zusätzlich ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage geplant. Das Mehrfamilienhaus ist Minergie zertifiziert.

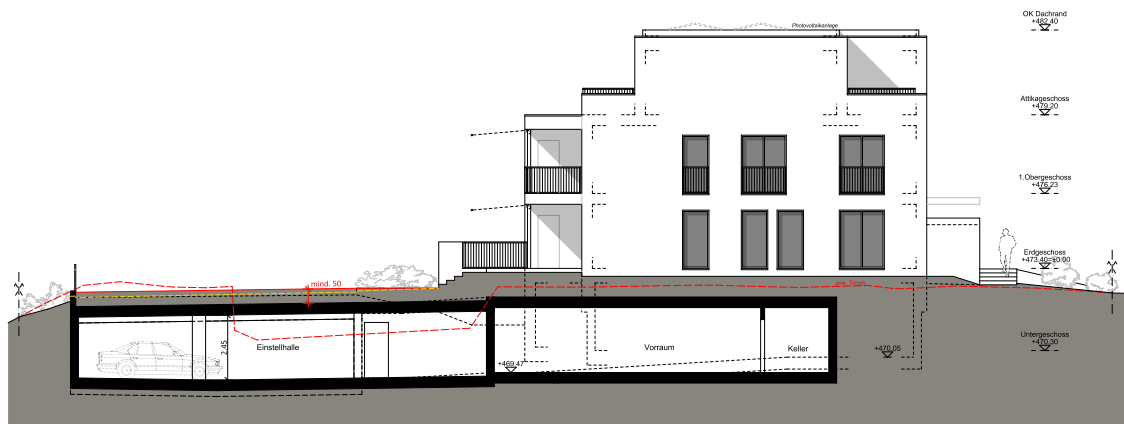
# SCHNITTE UND ANSICHTEN



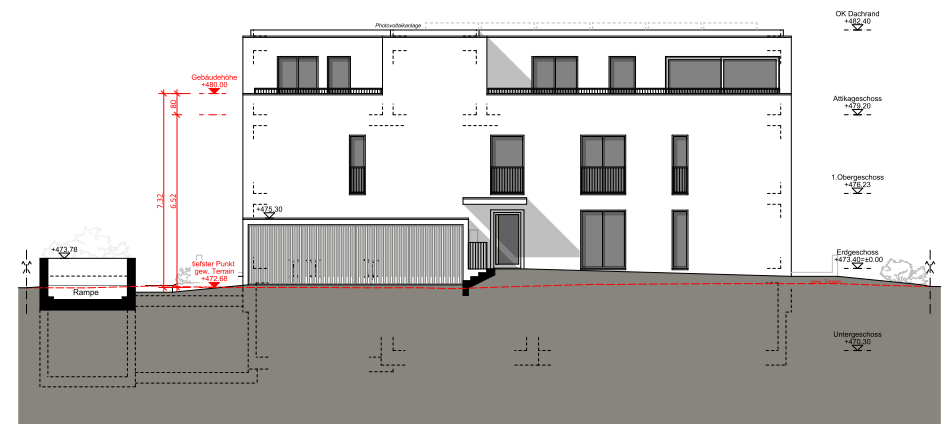
Nordwestansicht



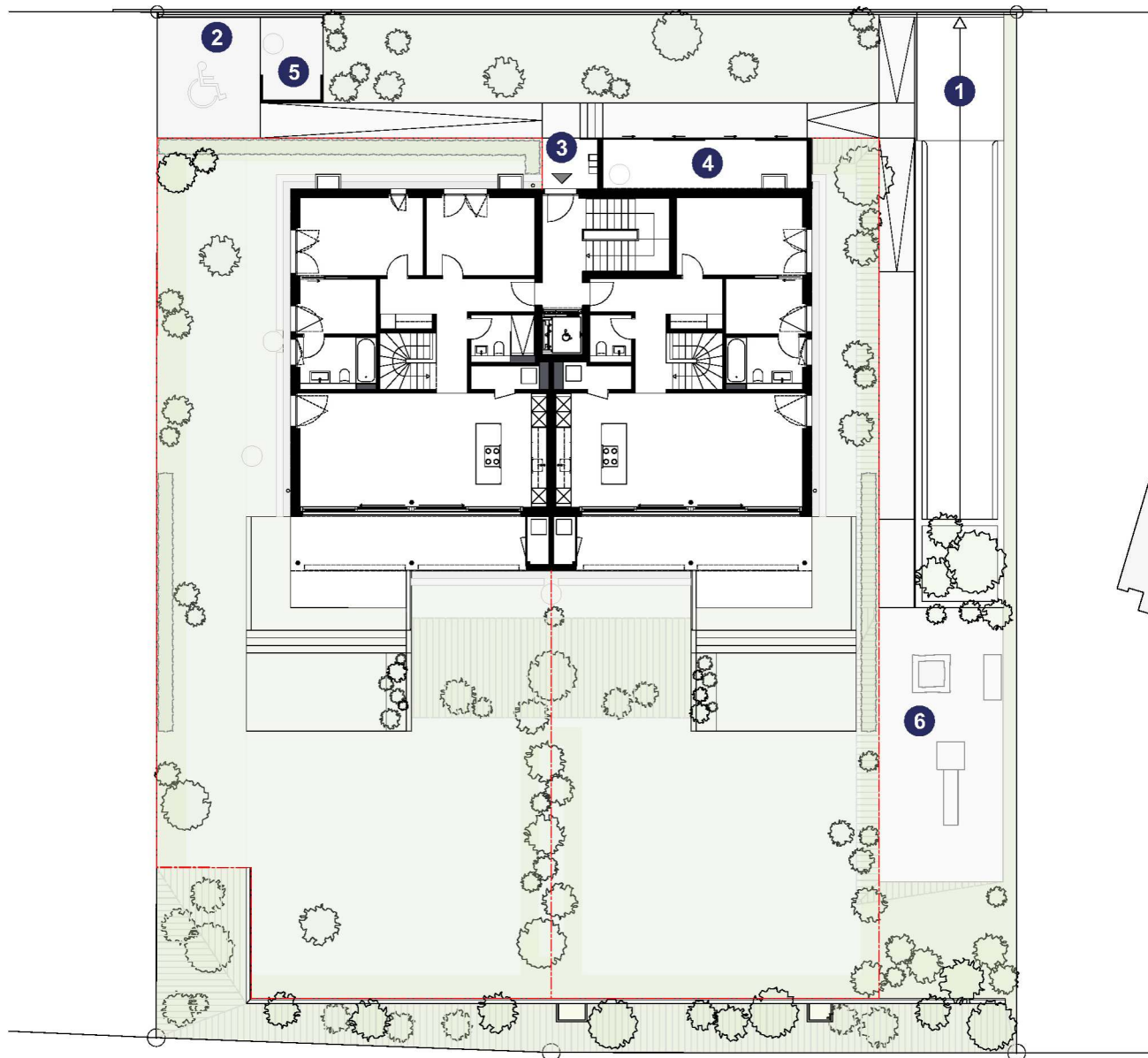
Südwestansicht



Südostansicht

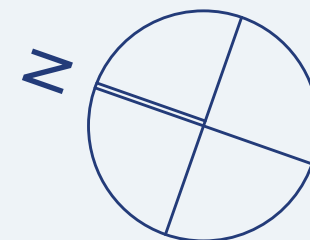


Nordostansicht



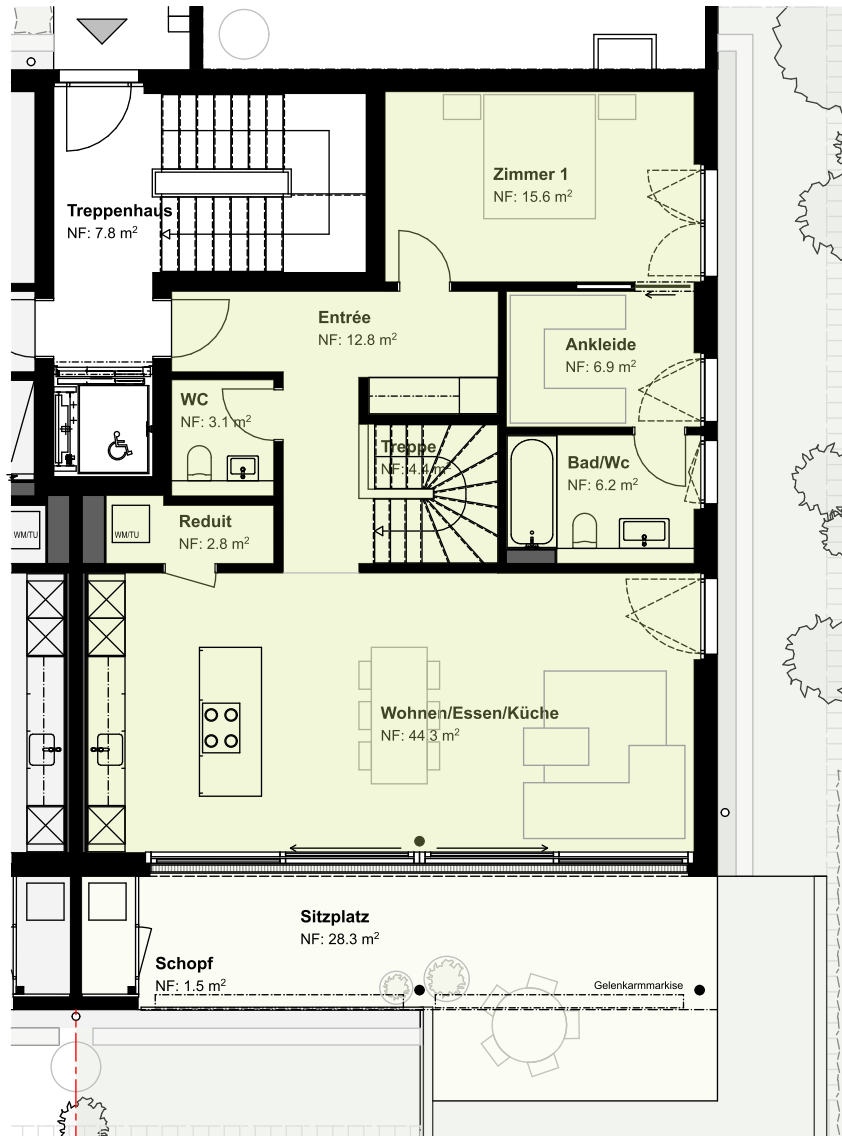
## Situation Erdgeschoss

- 1 Tiefgarageneinfahrt
- 2 Parkplatz Besucher
- 3 Zugang Mehrfamilienhaus
- 4 Velounterstand
- 5 Entsorgung
- 6 Spielplatz



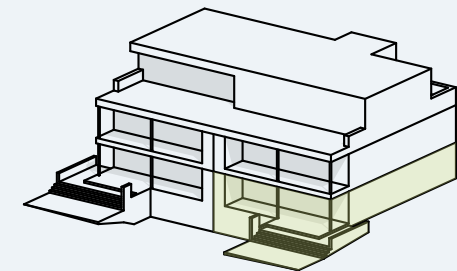
# MAISONETTE-WOHNUNG NR. 1, NNF 150m<sup>2</sup>

WYLANDPARK AG

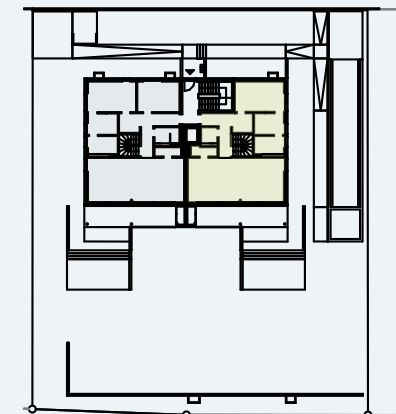


## 4.5 Zi.-Gartenwohnung NNF 149.5m<sup>2</sup>

Nettonutzfläche Erdgeschoss	96.1 m <sup>2</sup>
Gartenfläche inkl. Sitzplatz	289.5 m <sup>2</sup>
Keller	9.8 m <sup>2</sup>

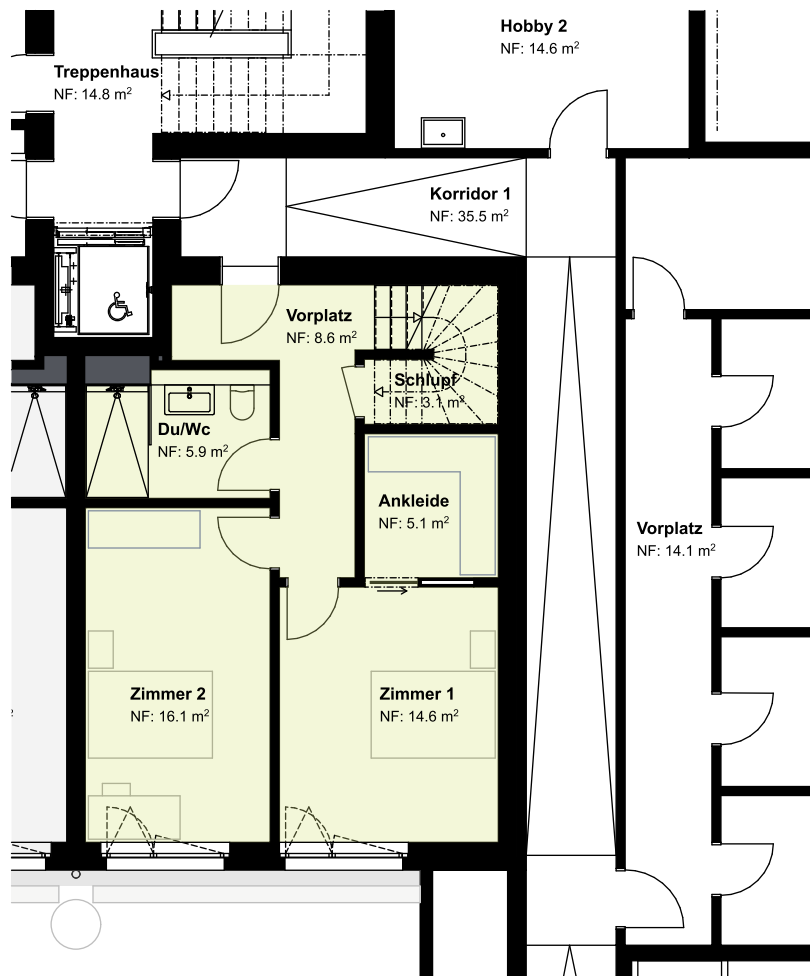


## Erdgeschoss

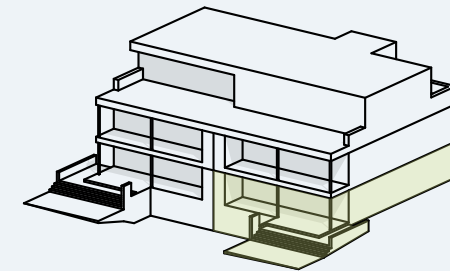




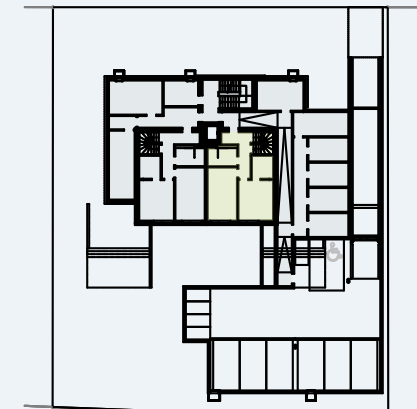
# MAISONETTE-WOHNUNG NR. 1, NNF 150m<sup>2</sup>



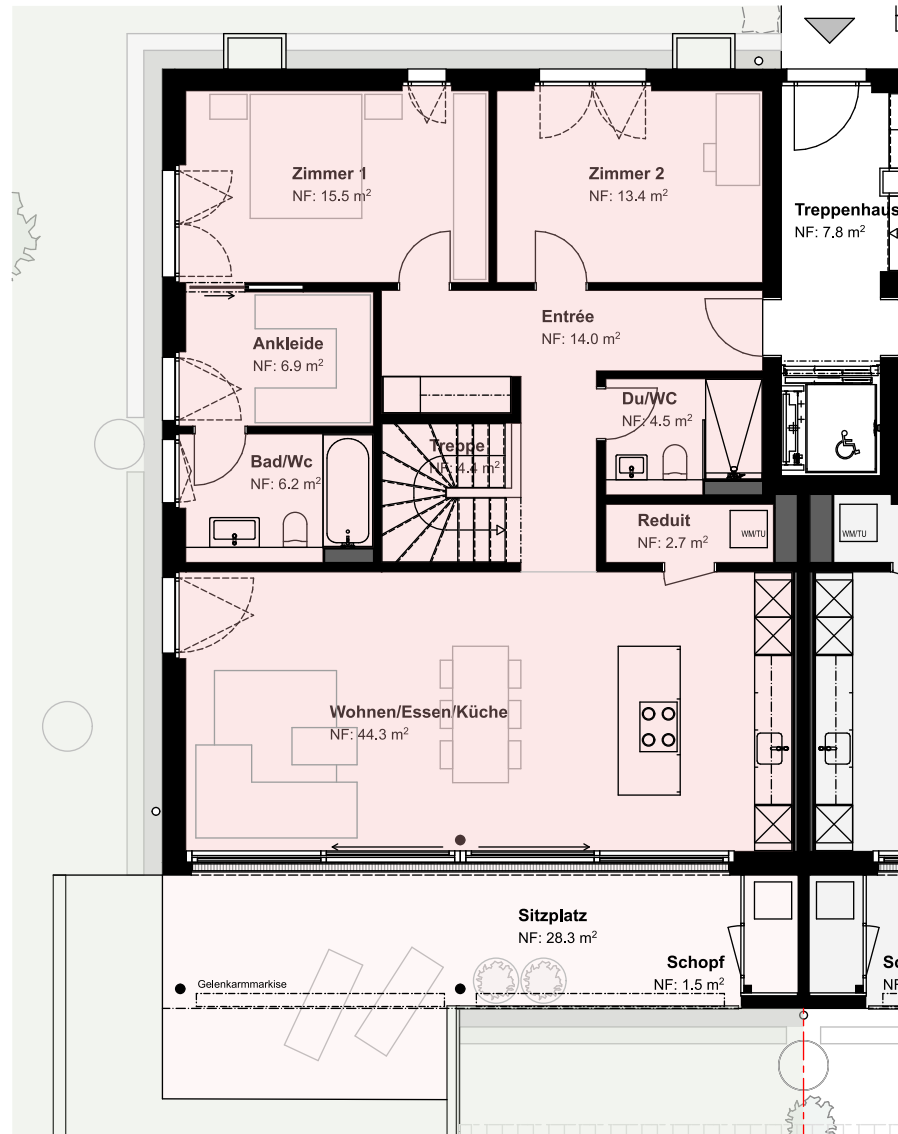
**4.5 Zi.-Gartenwohnung NNF 149.5m<sup>2</sup>**  
Nettonutzfläche unteres Geschoss 53.4 m<sup>2</sup>



## Unteres Geschoss

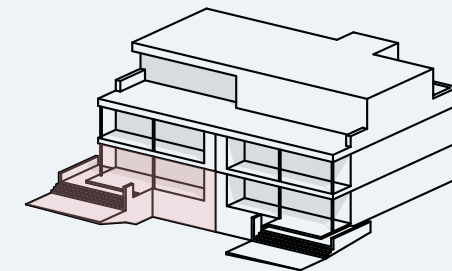


# MAISONETTE-WOHNUNG NR. 2, NNF 166m<sup>2</sup>

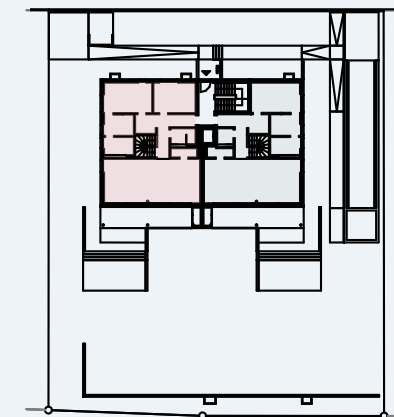


## 5.5 Zi.-Gartenwohnung NNF 166.4m<sup>2</sup>

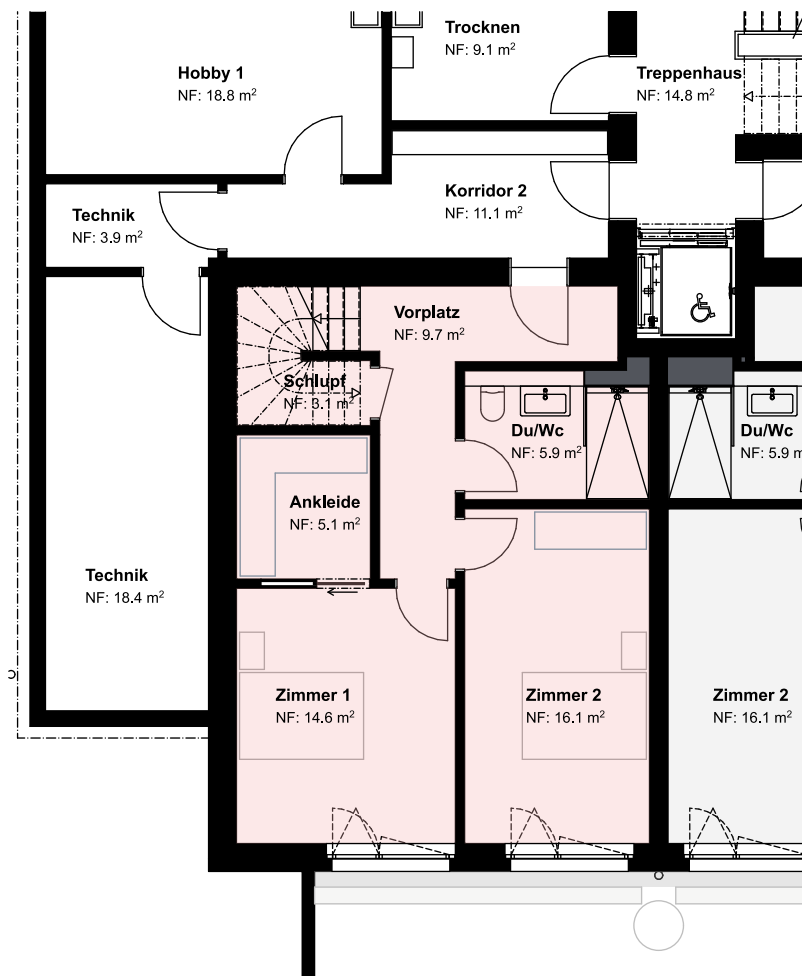
Nettonutzfläche Erdgeschoss	111.9 m <sup>2</sup>
Gartenfläche inkl. Sitzplatz	378.9 m <sup>2</sup>
Keller	9.8 m <sup>2</sup>



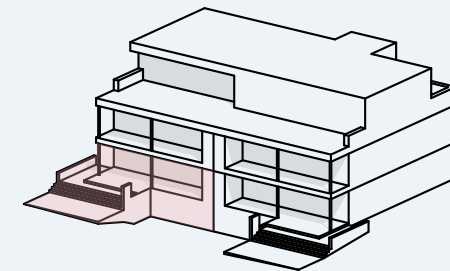
## Erdgeschoss



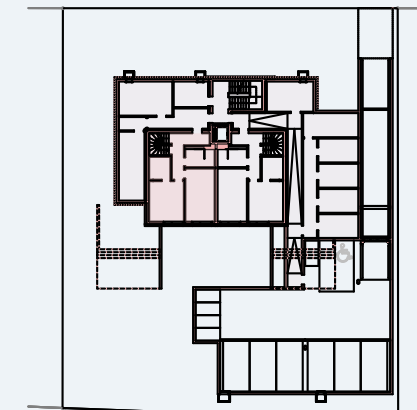
# MAISONETTE-WOHNUNG NR. 2, NNF 166m<sup>2</sup>



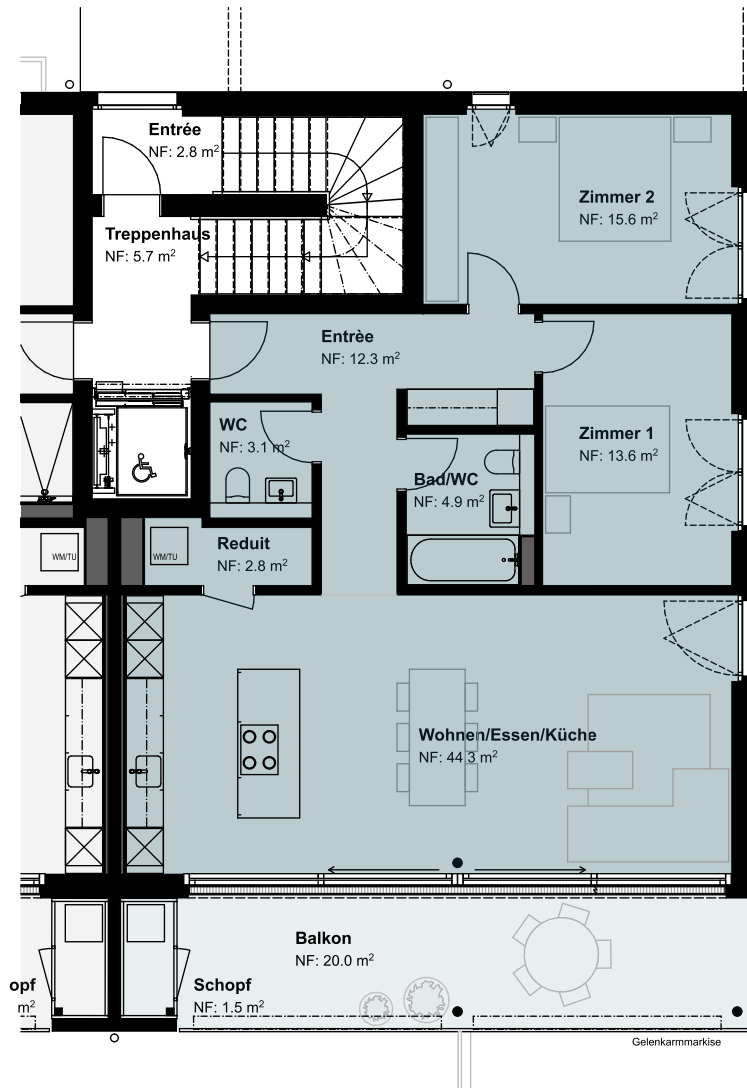
5.5 Zi.-Gartenwohnung NNF 166.4m<sup>2</sup>  
Nettonutzfläche unteres Geschoss 54.5 m<sup>2</sup>



## Unteres Geschoss

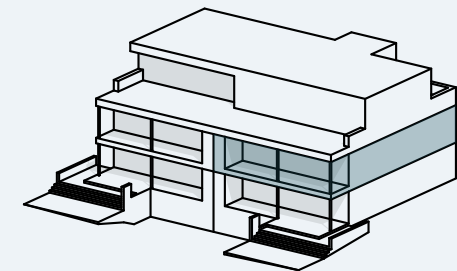


# WOHNUNG NR. 3, NNF 97m<sup>2</sup>

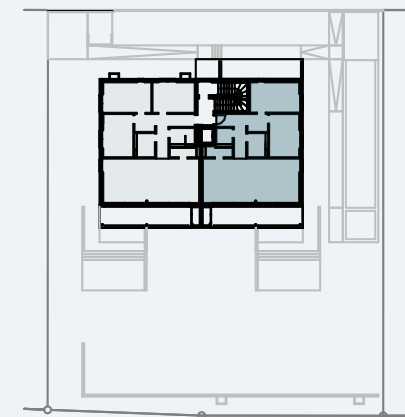


## 3.5 Zimmer-Wohnung

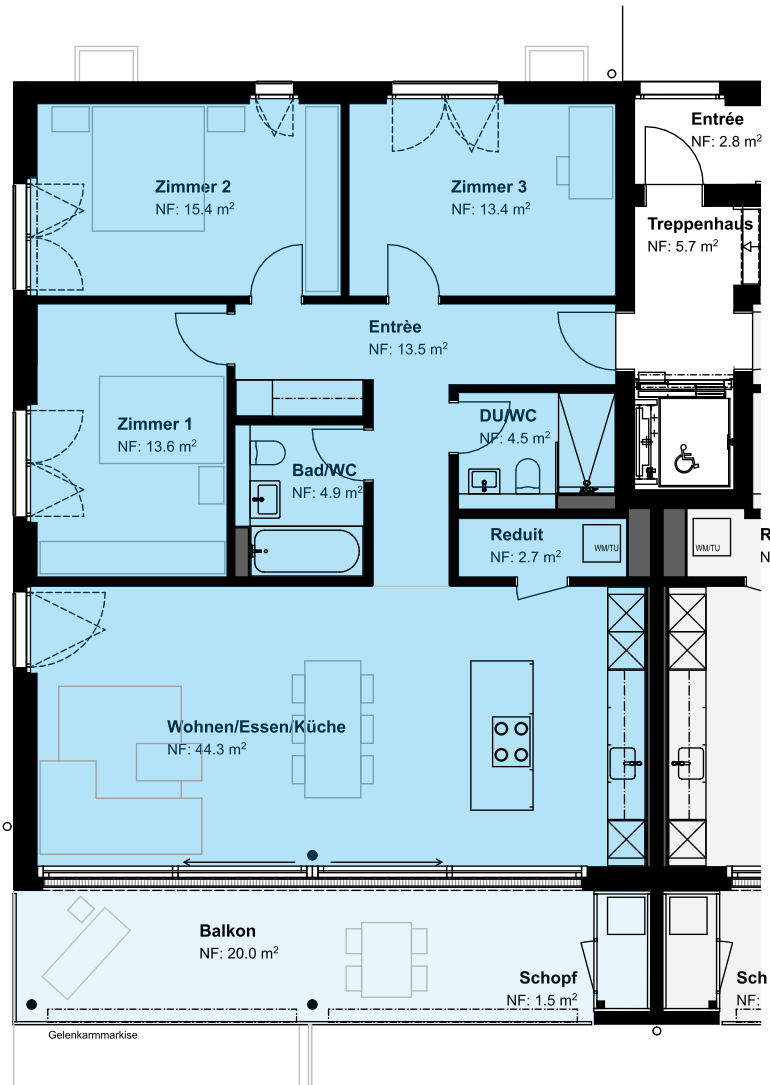
Nettonutzfläche	96.6 m <sup>2</sup>
Balkon inkl. Schopf	21.5 m <sup>2</sup>
Keller	9.8 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss

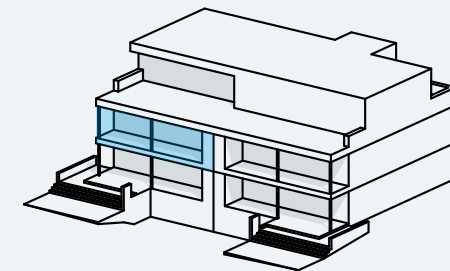


# WOHNUNG NR. 4, NNF 112m<sup>2</sup>

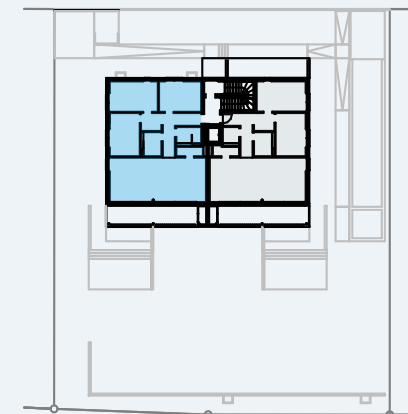


## 4.5 Zimmer-Wohnung

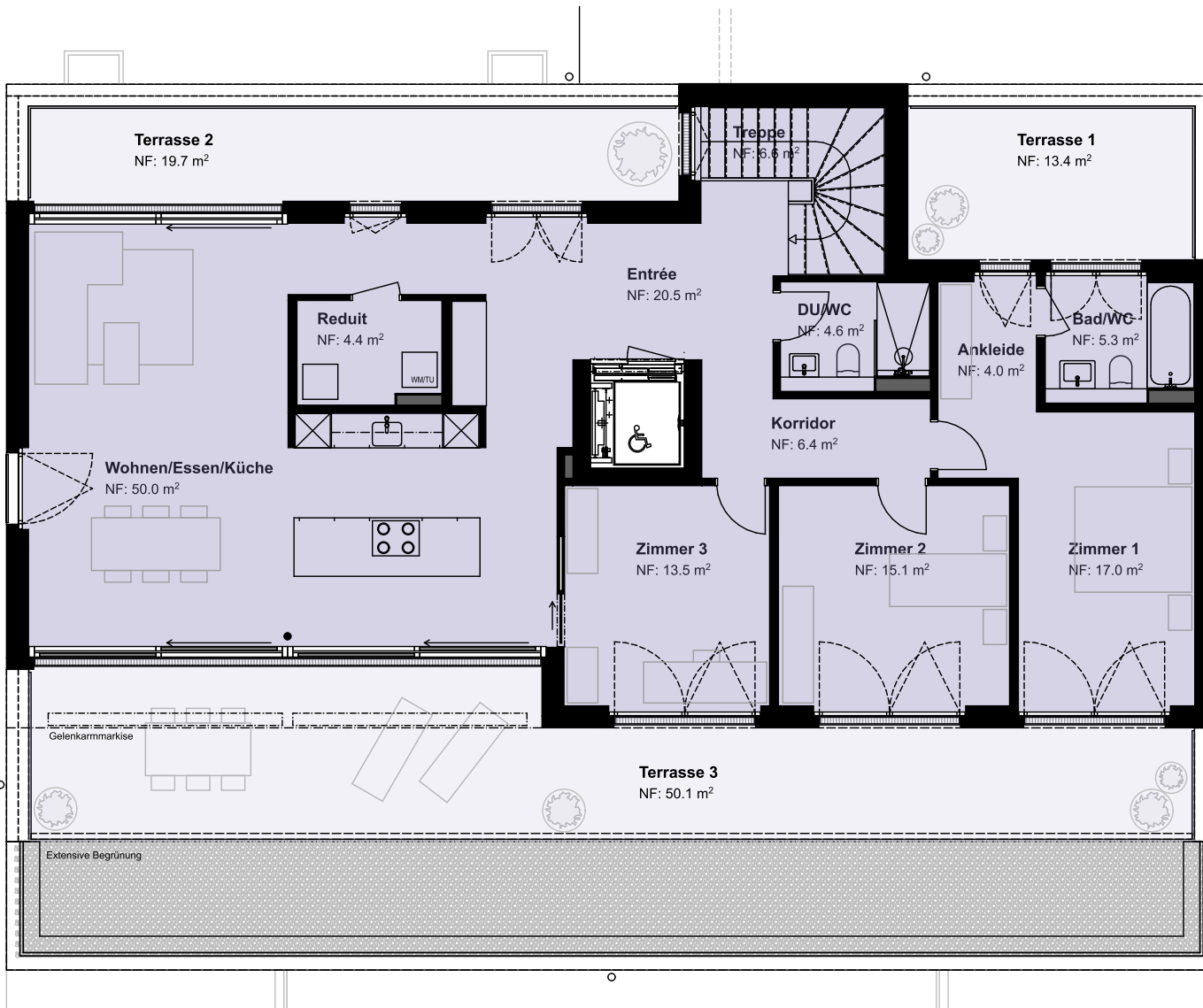
Nettonutzfläche	112.3 m <sup>2</sup>
Balkon inkl. Schopf	21.5 m <sup>2</sup>
Keller	9.8 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss

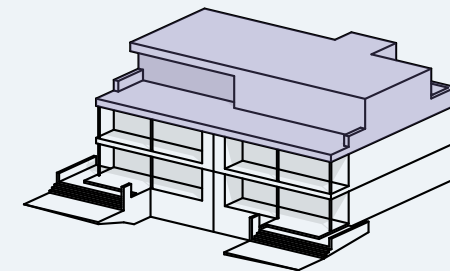


# ATTIKA-WOHNUNG NR. 5, NNF 150m<sup>2</sup>

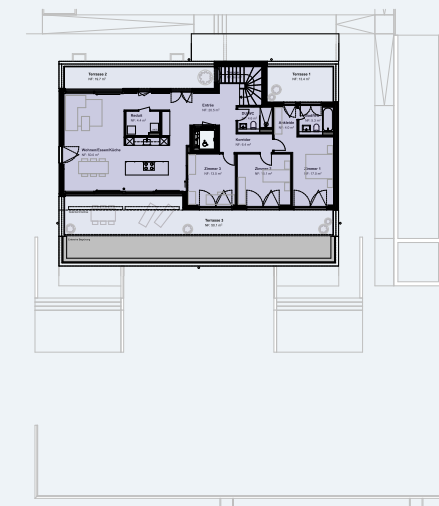


## 4.5 Zimmer-Attika-Wohnung

Nettonutzfläche	150.3 m <sup>2</sup>
Terrassen	83.2 m <sup>2</sup>
Keller	13.7 m <sup>2</sup>



## 2. Obergeschoss (Attikageschoss)





## Nebenräume

Untergeschoss

<b>K1</b>	Keller WHG 1	9.8 m <sup>2</sup>
<b>K2</b>	Keller WHG 2	9.8 m <sup>2</sup>
<b>K3</b>	Keller WHG 3	9.8 m <sup>2</sup>
<b>K4</b>	Keller WHG 4	9.8 m <sup>2</sup>
<b>K5</b>	Keller WHG 5	13.7 m <sup>2</sup>
<b>H1</b>	Hobbyraum 1	18.8 m <sup>2</sup>
<b>H2</b>	Hobbyraum 2	14.6 m <sup>2</sup>



## Übersicht Einstellhalle

- 1 Tiefgaragenrampe
- 2 Tiefgarage
- 3 Zugang Mehrfamilienhaus
- 4 Parkplatz IV



## Bauteile - Konstruktion

**Aussenwände:** UG Stahlbeton, Perimeterdämmung

**Aussenwände EG – 1. OG – 2.OG:** Backstein/Beton, EPS Polystyrol mit Kunststoffputz gestrichen

**Innenwände:** Backsteinmauerwerk und Betonwände gem. Ang. Bauingenieur, verputzte Wohnungstrennwände gem. Bauphysiker

**Geschossdecken:** Stahlbetondecken, Wandübergänge bei den Wohngeschossen mit Schallschuttlager

**Treppen:** Vorfabrizierte Betonelemente oder Ortbeton

**Böden:** Schwimmende Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen, Zementüberzüge in den Keller- und Technikräumen

**Türen:** Hauseingangstüre in Metall/Glas

**Fenster:** Holz/Metall mit Wärme- und Schallschutzglas, Fenster z.T. mit Dreh-/Kippbeschlag und Hebe-Schiebetüre-Front

**Sonnenschutz:** Verbundraffstoren mit Elektroantrieb bei allen Fenstern, Sonnenstoren (Knickarm- und Senkrechtmarkisen) über Sitzplatz/Balkon mit Elektromotor

**Spenglerarbeiten:** Spenglerarbeiten ausgeführt mit verzinnem Chromstahlblech

**Metallbauarbeiten:** Fensterbänke in Aluminium, Absturzsicherungen: Staketengeländer in Metall, Treppe: Staketengeländer in Metall, Chromstahlhandlauf, Briefkastenanlage: zentrale Briefkastenanlage aus Leichtmetall

## Haustechnik - Installationen

**Heizungsinstallationen, Wärmeerzeugung:** Erdsonden mit Wärmepumpe (Sole/Wasser), Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen, individuelle Raumregulierung mit Raumthermostat in allen Bädern und Wohn- und Schlafräumen, Warmwasser der Bodenheizung über Erdsonden

**Sanitäranlagen, Sanitärinstallation:** Individuelle Abstimmung und Wasserzählung, zentrale Warmwasseraufbereitung mit Zählung, Kalt und Warmwasser an allen Zapfstellen (in Hobbyräumen und Aussenventilen Kaltwasser)

**Sanitärapparate:** Apparate und Armaturen gemäss separater Apparatliste, Waschmaschine und Tumbler pro Einheit

**Elektroinstallationen:** Zentrale Zähleranlage, Sicherheitstableau in jeder Wohneinheit, Starkstromanschlüsse zu den Verbrauchsstellen, Steckdosen und Lampenanschlüsse in allen Räumen, Mediendosen (Homenet) in allen Räumen vorbereitet und in zwei Räumen ausgebaut, Anordnung und Anzahl gemäss separatem Plan und Raumbeschrieb

**Lüftungsanlagen:** Komfortlüftung je Wohnung, Abluftanlage in gefangenen Räumen, Umluft-Dunstabzugshauben in den Küchen

**Photovoltaikanlage:** Gemäss Berechnungen/Dimensionierungen Spezialisten

**Lift:** Personenlift von Untergeschoss bis Dachgeschoss, rollstuhlgängig

## Innenausbau

**Wandoberflächen:** Wände Wohnbereich Grundputz, Abrieb (Körnung 1mm)

**Deckenoberflächen:** Decken Wohnbereich Weissputz glatt Q3 mit Vorhangschienenprofil

**Bodenbeläge (Budgetbetrag CHF 130.- m<sup>2</sup>):** Bodenbeläge nach Wahl (Parkett, keramische Platten etc.) in den Wohnräumen mit Sockel

**Wandplatten (Budgetbetrag CHF 130.- m<sup>2</sup>):** Keramische Wandbeläge in den Nasszellen im Bereich der Sanitärapparate, Badewannen und Duschen

**Türen:** Wohnungseingangstüre Kunstharz belegt, 3-Punkt Verriegelung und Sicherheitszylinder mit Drehknopf und Spion, schallgedämmt, Innentüren mit Stahlzargen, Türblätter kunstharz-belegt

**Schliessanlage:** Sicherheitszylinder KABA-Star

**Kücheneinrichtungen (Küchenwert CHF 25'000.-):** Fronten kunstharz-belegt, (Farbe aus Sortiment auszuführende Firma), Arbeitsflächen Naturstein, Chromstahlpülbecken, Qualitäts-Geräte von V-ZUG, Induktions-Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank vollintegriert, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzugshaube. Kochinseln mit Kochfeldabzug (Umluft) anstelle Abzugshaube

## Tiefgarage und Umgebung

**Tiefgarage:** Wände/Decke Beton gestrichen, Boden Hartbeton, roh, Ein-/Ausfahrt mit automatischem Tor (Handsender), nach Möglichkeit mit natürlicher Belüftung

**Umgebung:** Sitzplätze mit Zementplatten, Begrünung mit Rasen/Wiese, Grundbepflanzung in den allgemeinen Flächen mit Bäumen und Sträuchern, Spielplatz, private Umgebungsflächen etc. gemäss Angaben im Umgebungsplan, Briefkastenanlage bei Hauszugang, Umgebungsbeleuchtung mit LED-Leuchten

**Geocooling:** Mittels Wärmetauscher wird die kühle Temperatur im Erdreich auf das Heizmedium übertragen, die Böden werden damit unter die Raumtemperatur gekühlt und entziehen so den Räumen Wärme

## Bemerkungen

**Minergie-Zertifizierung:** Das Mehrfamilienhaus ist Minergie zertifiziert

**E-Mobility:** Flachbandkabel in Tiefgarage sowie Lastmanagement vorbereitet für Ausbau Ladestationen Elektrofahrzeuge

Maisonette-Wohnung Nr. 1	4.5 Zimmer EG links	149.5 m <sup>2</sup> NWF	RESERVIERT
Maisonette-Wohnung Nr. 2	5.5 Zimmer EG rechts	166.4 m <sup>2</sup> NWF	CHF 1'850'000.-
Etagen-Wohnung Nr. 3	3.5 Zimmer 1. OG links	96.6 m <sup>2</sup> NWF	CHF 1'150'000.-
Etagen-Wohnung Nr. 4	4.5 Zimmer 1. OG rechts	112.3 m <sup>2</sup> NWF	RESERVIERT
Attika-Wohnung Nr. 5	4.5 Zimmer 2. OG	150.3 m <sup>2</sup> NWF	CHF 2'200'000.-
Hobby-Raum 1		18.8 m <sup>2</sup>	CHF 35'000.-
Hobby-Raum 2		14.6 m <sup>2</sup>	CHF 30'000.-
6 Parkplätze in Einstellhalle			CHF 40'000.-
1 IV Parkplatz in Einstellhalle			CHF 45'000.-
5 Moto PP in Einstellhalle			CHF 8'000.-

## **WYLANDPARK AG**

### **Anbieter**

**Wylandpark AG**

Altweg 16  
8500 Frauenfeld

Telefon +41 52 222 44 22  
info@wylandpark.ch  
www.wylandpark.ch

### **Disclaimer**

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.