



## GROSSZÜGIGES DOPPELEINFAMILIENHAUS ZWISCHEN STADT UND LAND



**ADRESSE**  
Stutzstrasse 19, 8353 Elgg



**VERKAUFSPREIS**  
CHF 1'590'000.-



**VERFÜGBAR AB**  
Auf Anfrage



**NETTOWOHNFLÄCHE**  
205 m<sup>2</sup>



**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
335 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	08
Impressionen .....	09
Kontakt .....	15

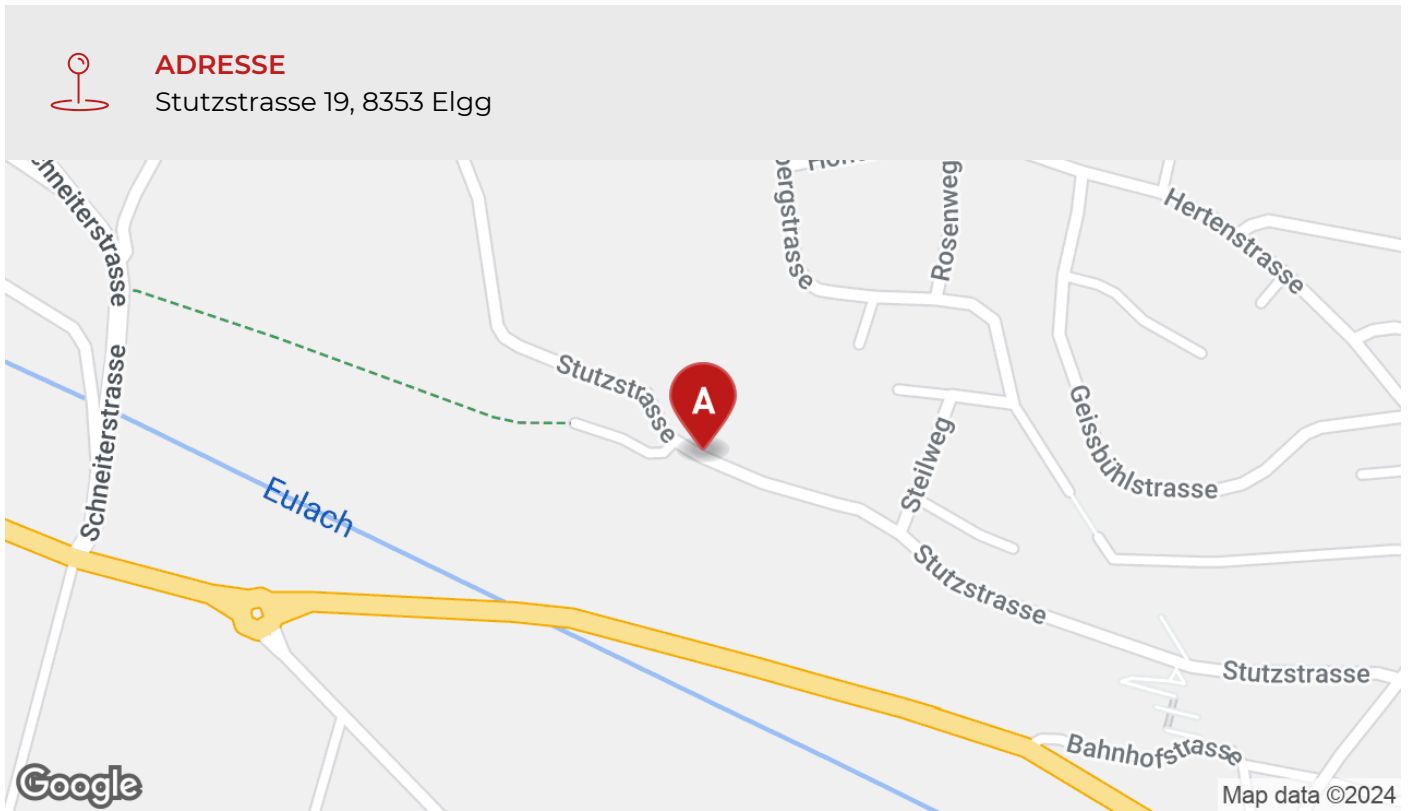
### **Willkommen bei IMROT – dem Spezialisten für die Planung und Umsetzung von Bauprojekten.**

Der Fokus liegt darauf, das volle Potenzial von Grundstücken zu erschliessen und innovative Lösungen für die Immobilienentwicklung anzubieten. Sie erhalten von der Identifizierung ungenutzter Potenziale bis hin zur effizienten Realisierung von Bauprojekten und Verkauf Ihrer Liegenschaft, alles aus einer Hand. Gerne prüfen wir auch den Kauf Ihrer Liegenschaft für unser eigenes Portfolio oder für unsere Kunden – dabei können Sie auf eine effiziente und diskrete Abwicklung zählen. Werden Sie aktiv und befreien Sie das Potenzial Ihrer Liegenschaft!

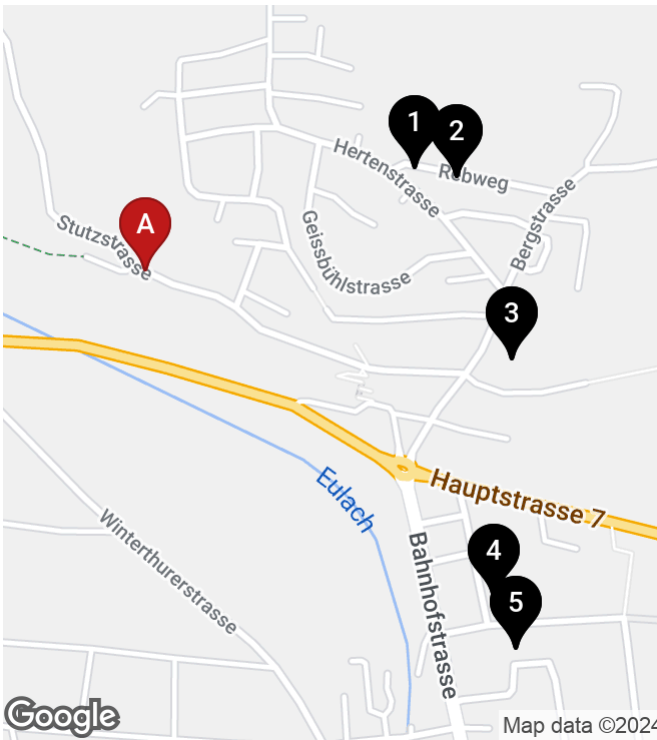
## Die Gemeinde Elgg

8353 Elgg liegt im Bezirk Winterthur, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Elgg hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 5'071 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +28.2% verändert (Kanton: +26.9%).

## Lage

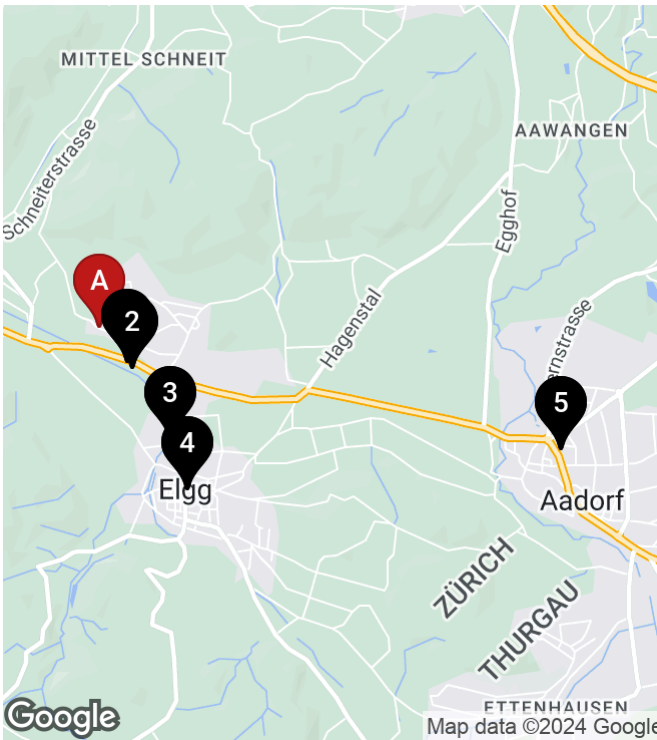


## Infrastruktur



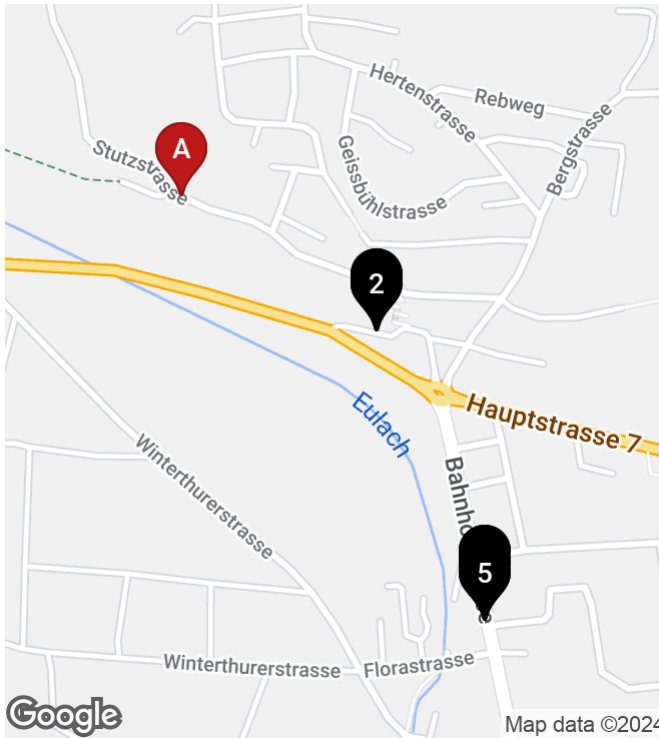
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten Rebweg</b> 464 m	13'	5'	3'
<b>2 Primarschule Elgg</b> 524 m	15'	5'	3'
<b>3 KiTa Elgg &amp; Hort Trampolin</b> 607 m	8'	1'	1'
<b>4 Primarschule Elgg</b> 768 m	13'	3'	3'
<b>5 Schulhaus</b> 852 m	17'	5'	4'






### Einkauf

<b>1 Migros-Supermarkt - Elgg</b> 288 m	9'	2'	2'
<b>2 Denner Partner</b> 342 m	9'	2'	2'
<b>3 Coop Supermarkt Elgg</b> 853 m	16'	4'	3'
<b>4 Volg</b> 1.2 km	21'	6'	4'
<b>5 Coop Pronto Shop mit Tankstell...</b> 3.1 km	45'	13'	5'



## Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Elgg</b> 374 m	8'	1'	2'
<b>2 Elgg, Bahnhof</b> 382 m	7'	1'	2'
<b>3 Elgg, Post</b> 811 m	14'	3'	3'
<b>4 Elgg, Post</b> 825 m	14'	3'	3'
<b>5 Elgg, Post</b> 839 m	14'	3'	3'

## Beschreibung

Wir präsentieren stolz unser neues Bauprojekt an der Stutzstrasse 19a und b in 8353 Elgg. Der Baustart ist auf Januar 2025 geplant und der Einzug im Sommer 2025.

Bei der Projektierung dieser zwei grosszügigen Doppelseinfamilienhäuser, die im überdurchschnittlichen Ausbaustandard gebaut werden, wurde auf Effizienz, Geräumigkeit, Wohlgefühl und Ökologie geachtet.

Das Projekt umfasst zwei Doppelseinfamilienhäuser, die mit einem wunderbaren Garten bestehend aus grosser Terrasse und Whirlpool ausgestattet sind. Die lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit einer Höhe von 3.1m verleihen ein Gefühl der Freiheit und die grossen Panoramafenster bieten einen wunderbaren Blick auf ganz Elgg. Im Erdgeschoss bieten Reduits hinter einer hochwertigen Küche und gut integrierte Stauraume unter der Treppe viel Platz.

Das Obergeschoss punktet mit drei grossen Schlafzimmern, eines davon mit Ensuite Bad und begehbarem Kleiderschrank inklusive Bügelstation. Das weitere Badezimmer bietet neben bodenerdiger Dusche einen abgetrennten Raum mit Waschmaschine und Tumbler. Somit findet Waschen, Bügeln und einräumen alles auf einem Stock statt.

Das Attikageschoss ist ein weiteres Highlight der Häuser. Geniessen Sie eine wunderbare Fernsicht durch grosse Fensterfronten. Sie finden ein weiteres Badezimmer, ein Reduit und eine Nische die ideal für Ihr Home-Office ist. Nutzen Sie den Raum für Partys, als Bibliothek, Ihren Gästen, als Kinozimmer oder allenfalls unterteilen Sie ihn in ein weiteres Zimmer, wenn nötig. Ihren Fantasien sind keine Grenzen gesetzt.

Die zentrale Lage dieser Häuser ist bemerkenswert, da Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sind.

Jedes Haus besticht durch wunderschöne Grundrisse, einen exquisiten Ausbau und ein besonderes Extra, das für höchsten Wohnkomfort sorgt. Dieses "gewisse Extra" verleiht den Häusern eine einzigartige Note und schafft eine luxuriöse Wohnatmosphäre.

Die auf dem Dach installierte Solaranlage hilft Ihnen die Energiekosten nachhaltig niedrig zu halten.

Machen Sie Ihren Wohntraum wahr und erleben Sie gehobenen Wohnkomfort und absolute Privatsphäre in einem exklusiven Einfamilienhaus an der Stutzstrasse 19a und b in Elgg.

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Effizienz Gebäudehülle	A
Effizienz Gesamtenergie	A
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-
---------------	-----------------

### Flächen

Nettowohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	335 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	17 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	39 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	875 m <sup>3</sup>

### Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Eckhaus
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

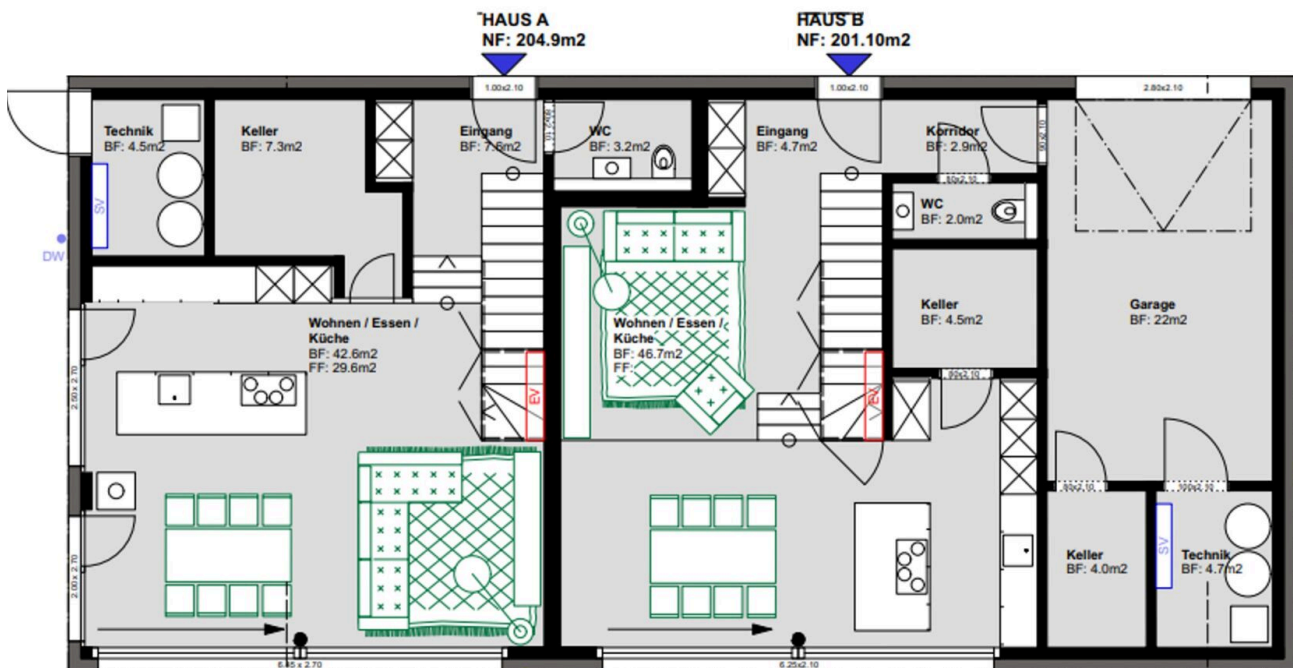


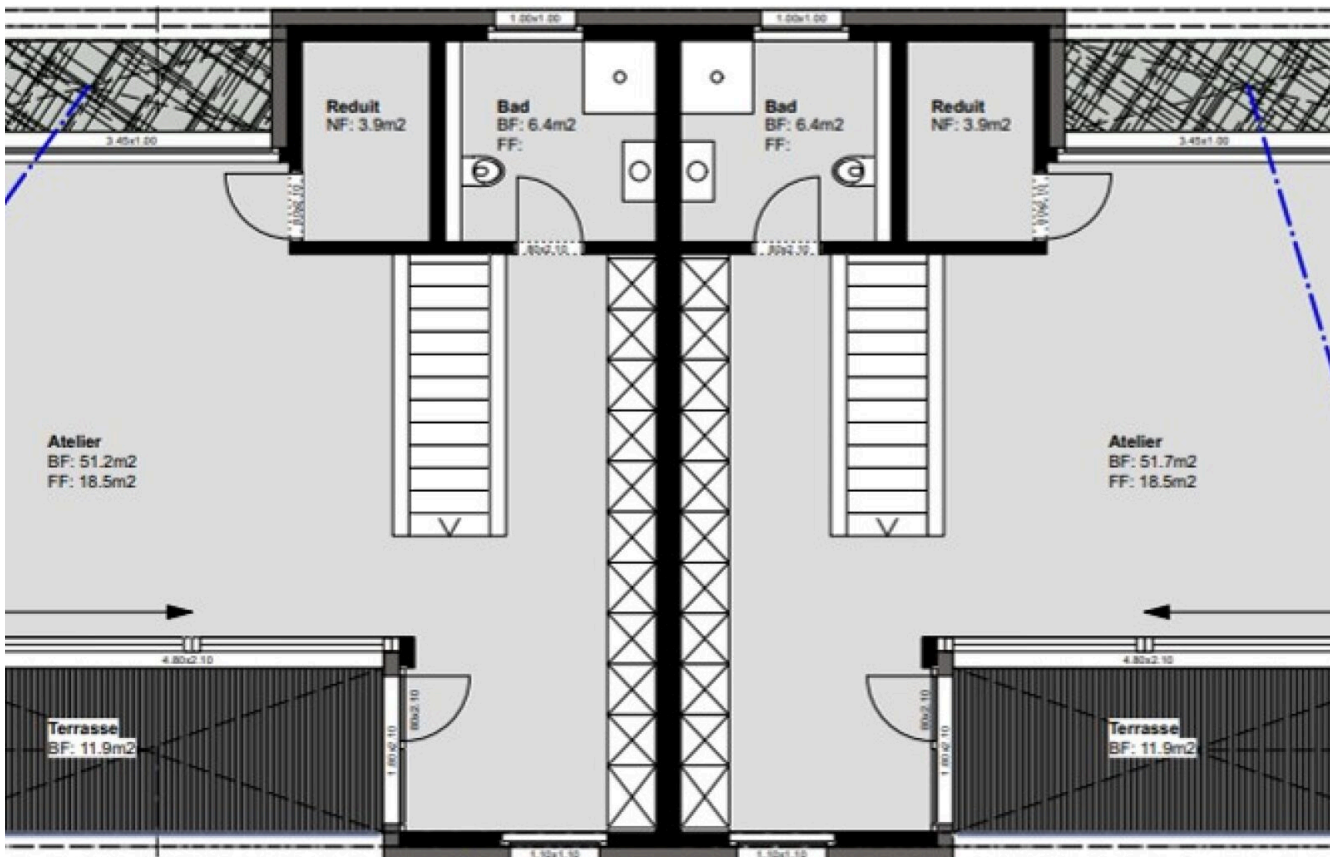
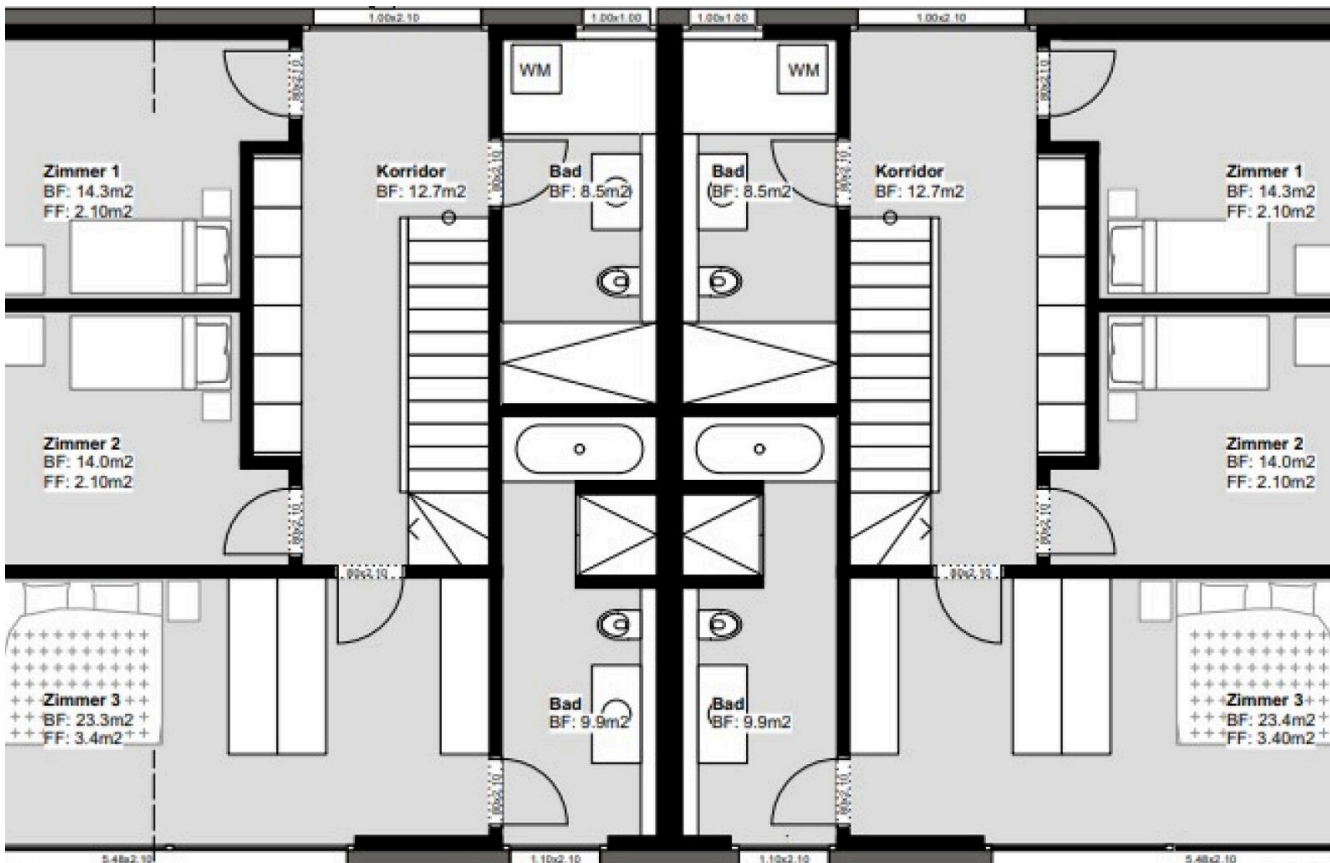
**Impressionen**











2e

Fassade :  
Grobputz



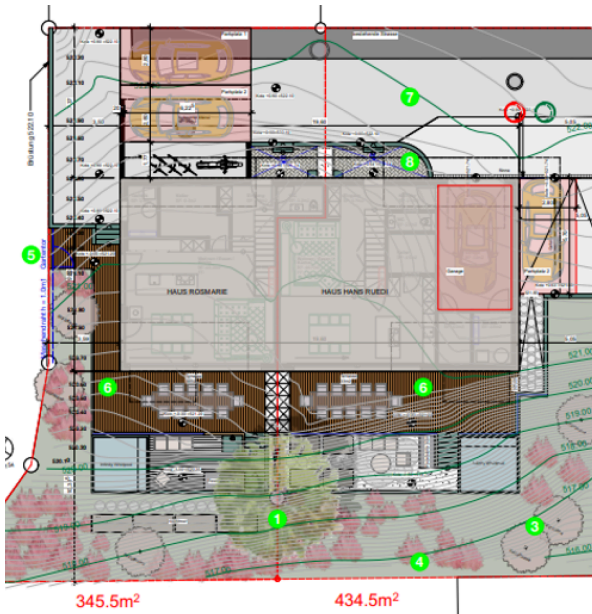
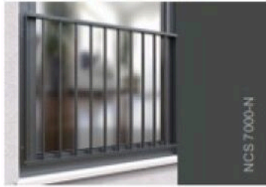
Haustüren und Garagentor:  
Aluminium eloxiert grau



Betonmauern :  
Rohbeton grün eingefärbt



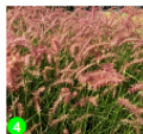
Geländer :  
Metallgeländer pulverbeschichtet



2 Eiben



3 Wildpfirsche - Prunus cerasifera



4 Federborstige 'Waldley Rose'



5

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Giovanni Rotondaro

T: 0797177070

gr@imrot.ch



### Anbieter

Imrot Immobilien

Neustadtgasse 1A

8400 Winterthur

T: +41 79 717 70 70

gr@imrot.ch

www.imrot.ch



### Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag

08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 17:00 Uhr

Die Büros sind während den kantonalen Feiertagen geschlossen

## 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. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.