



ELSAU CASA WEITBLICK - PENTHOUSE

Penthouse



ADRESSE

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau



OBJEKTART

Attikawohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'750'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

169 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2028

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	10
Impressionen	11
Dokumente	20
Tragbarkeitsrechnung	35
Kontakt	36

IMROT

**Neubauentwicklung mit Anspruch und ganzheitlicher Kundenbegleitung,
geprägt von Qualität, Struktur, Transparenz und klaren Werten.**

Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie...

- ... einen klar geführten Prozess mit hoher Transparenz schätzen.
- ... Wert auf Qualität und verlässliche Unterlagen legen.
- ... ganzheitlich begleitet werden möchten
- ... auf Verbindlichkeit und klare Absprachen zählen.

Die Gemeinde Elsau

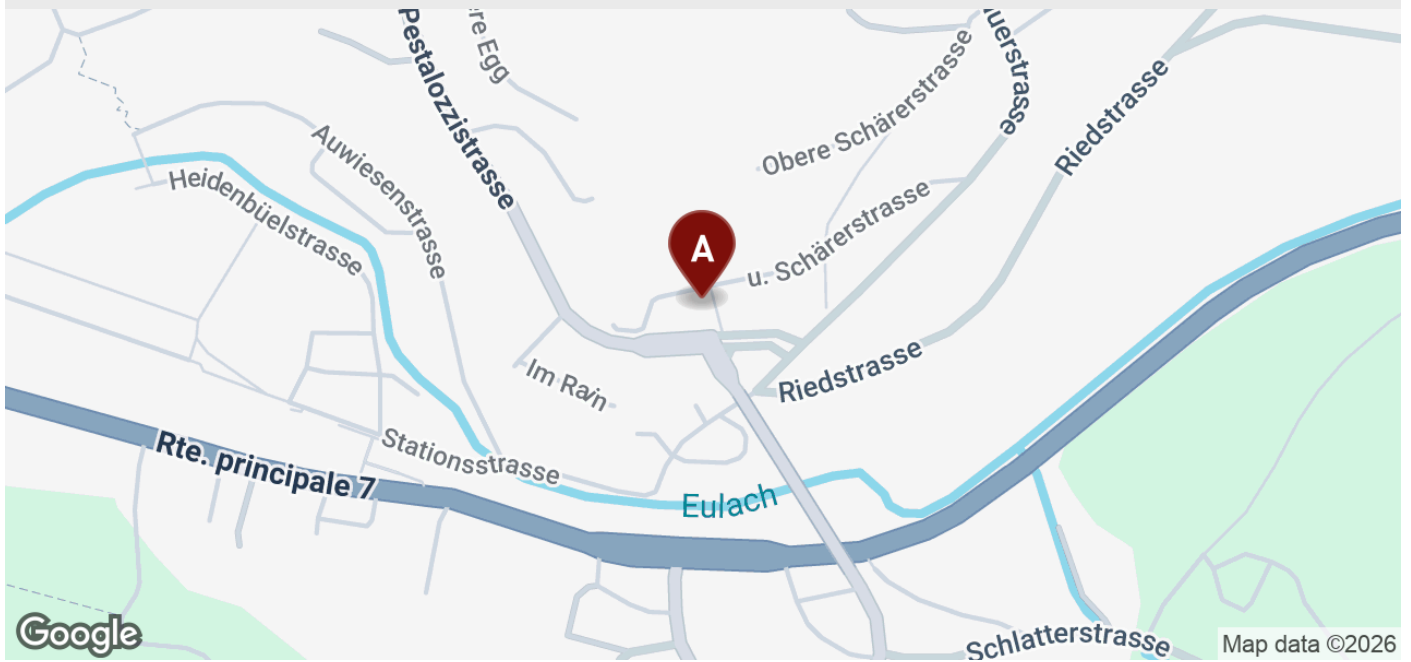
8352 Elsau liegt im Bezirk Winterthur, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Elsau hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 3'898 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.4% (Kanton: 10.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.5% verändert (Kanton: +28.4%).

Lage

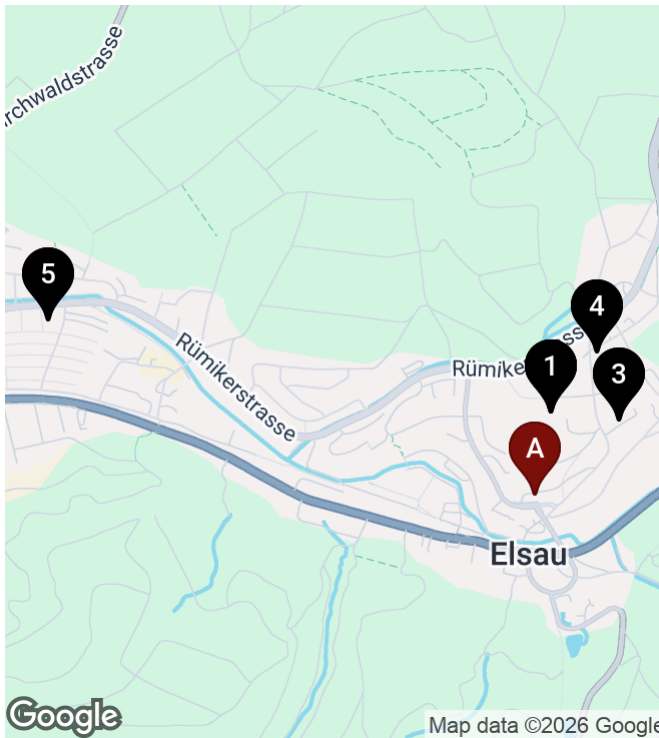


ADRESSE

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau

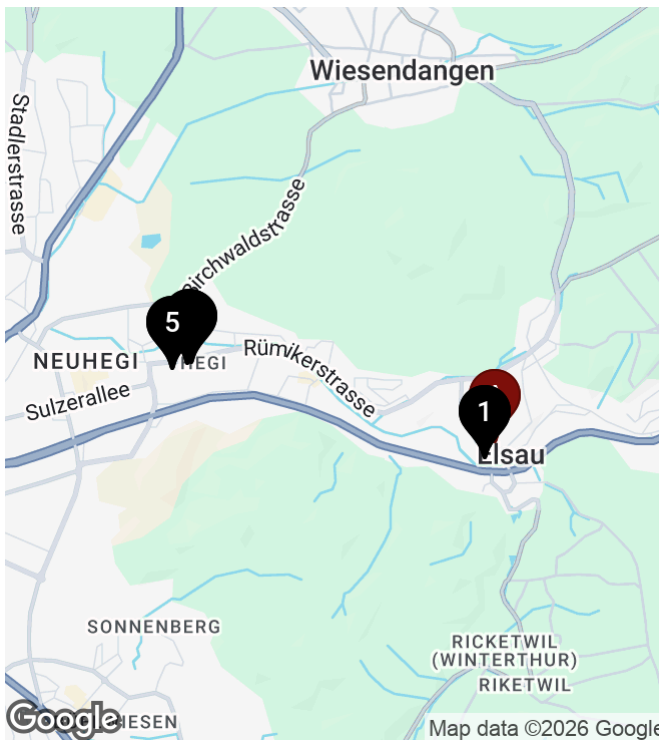


Infrastruktur



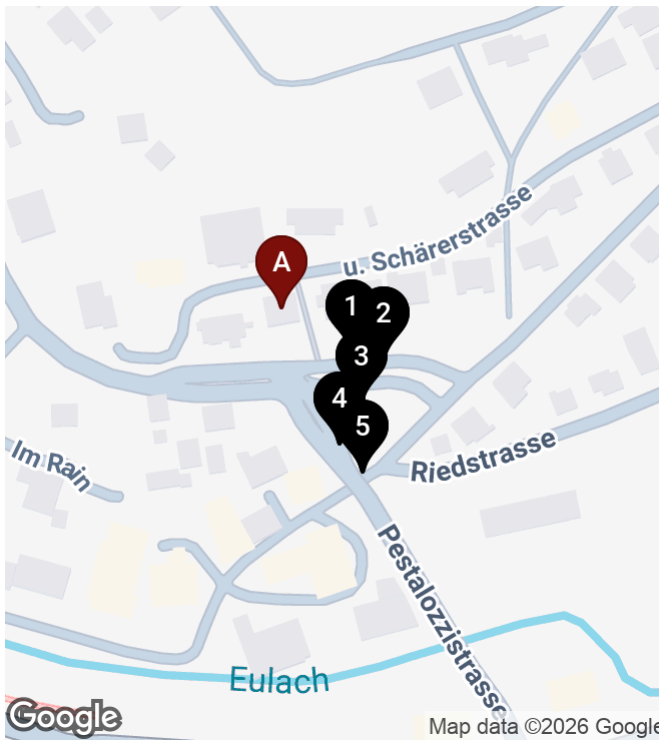
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Sekundarschule Elsau-Schlatt 270 m	8'	3'	2'
2 Oberstufe Elsau 270 m	8'	3'	2'
3 Schule Elsau-Schlatt, Kindergar... 361 m	6'	3'	1'
4 Schule Elsau-Schlatt 501 m	9'	3'	2'
5 Kita Luftibus 1.7 km	28'	7'	5'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Rätterschen 126 m	3'	2'	2'
2 Neuhegi Center 2 km	32'	8'	6'
3 Denner Discount 2 km	32'	8'	6'
4 Migros-Supermarkt - Winterthu... 2 km	32'	8'	5'
5 Coop Supermarkt Winterthur H... 2.1 km	33'	8'	6'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Elsau, Pestalozzistrasse 33 m	1'	1'	1'
2	Elsau, Pestalozzistrasse 45 m	1'	1'	1'
3	Elsau, Pestalozzistrasse 49 m	1'	2'	4'
4	Elsau, Pestalozzistrasse 59 m	1'	2'	6'
5	Elsau, Pestalozzistrasse 73 m	1'	2'	1'

Beschreibung

GROSSZÜGIGER WOHNEN. KOMFORTABLER ANKOMMEN. WEITER BLICKEN.

- www.imrot.ch/weitblick
- [3D-Tour Eckhaus li/re](#)
- [3D-Tour Penthouse](#)

An der Unteren Schärerstrasse 19 in Elsau entsteht dieses exklusive 5½-Zimmer-Penthouse mit rund 169 m² Wohnfläche. Grosszügige Räume, eine weitläufige Terrasse und die herrliche Weitsicht über Felder und Grünraum schaffen ein aussergewöhnliches Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Raum, Privatsphäre und Komfort.

Das besondere Highlight ist der private Lift. Er verbindet sämtliche Ebenen – vom Eingangsbereich bei den Carports über die Wohn- und Schlafbereiche bis zum eigenen Keller- und Waschbereich. So geniessen Sie die Grosszügigkeit eines Hauses und gleichzeitig den Komfort einer bequem erschlossenen Wohnung.

WOHNEN MIT LICHT UND WEITSICHT

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Penthouses. Grosse Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein, schaffen ein offenes Raumgefühl und lenken den Blick hinaus in die grüne Umgebung.

Die rund 25 m² grosse Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draussen. Sie bietet viel Platz für eine gemütliche Lounge, einen Esstisch und entspannte Stunden an der frischen Luft – begleitet von einer herrlichen Aussicht über Felder und Landschaft.

Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur grosszügig wirkt, sondern sich auch genauso anfühlt.

RAUM FÜR DAS LEBEN

Die 5½ Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen. Neben den privaten Schlaf- und Rückzugsräumen bleibt genügend Platz für ein komfortables Homeoffice, ein Gästezimmer oder einen persönlichen Hobbyraum.

Der grosszügige Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken empfängt Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste stilvoll. Hochwertige Nasszellen, viel Stauraum sowie der eigene Keller- und Waschbereich sorgen dafür, dass Ästhetik und Alltagstauglichkeit selbstverständlich zusammenspielen.

Dieses Penthouse eignet sich besonders für Menschen, die sich verändern möchten, ohne auf Grosszügigkeit zu verzichten. Es bietet Raum, Freiheit und Komfort für heute – und für alles, was die Zukunft bereithält.

DIE HIGHLIGHTS

- Exklusives 5½-Zimmer-Penthouse
- Rund 168.7 m² Hauptnutzfläche
- Rund 23 m² Nebenflächen
- Direkter Hauszugang vom Parkplatz
- Parkplatz im Preis inbegriffen
- Eigener Waschraum mit rund 9.3 m²
- Eigener Keller mit rund 13.7 m²
- Grosszügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Helle und flexibel nutzbare Zimmer
- Viel Raum für Homeoffice, Gäste und persönliche Rückzugsorte
- Hochwertige Nasszellen
- Praktische Garderoben und Einbauschränke
- Grosse Fensterfronten und viel Tageslicht
- Terrasse mit rund 24.7 m²
- Herrliche Weitsicht über Felder und Grünraum
- Privater Lift über sämtliche Ebenen
- Komfortable Erschliessung ab Carport
- Raumhöhen von rund 2.42 bis 2.52 m
- Erschliessung ohne Durchgangsverkehr
- Akustiksystem (Strassenlärm)
- PV-Anlage / Wärmepumpe
- Voraussichtlicher Bezug Ende 2028

NATURNAH LEBEN. WINTERTHUR NAH BLEIBEN.

Casa Weitblick verbindet eine naturnahe Wohnlage mit einer komfortablen Anbindung an Winterthur. Felder, Spazier- und Velowege beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig befindet sich die Bushaltestelle unmittelbar beim Projekt. Auch die Bahnstation Elsau mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S12 und S35 ist gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf befinden sich in Elsau und der näheren Umgebung. Das vielseitige Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot von Winterthur ist ebenfalls schnell erreichbar.

Für Familien stehen Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie familien- und schulergänzende Betreuungsangebote innerhalb der Gemeinde zur Verfügung. Sportanlagen, die Badi Niderwis, Vereine und kulturelle Veranstaltungen ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

EIN PENTHOUSE FÜR MENSCHEN MIT WEITBLICK

Dieses 5½-Zimmer-Penthouse verbindet Grosszügigkeit, Privatsphäre und hohen Wohnkomfort auf besondere Weise. Es ist das ideale Zuhause für Menschen, die sich nicht einfach verkleinern, sondern komfortabler, freier und schöner wohnen möchten.

Casa Weitblick – ankommen, aufatmen und jeden Tag die Weitsicht geniessen.

Jetzt Interesse anmelden und weitere Projektinformationen erhalten.
www.imrot.ch/weitblick

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	2028
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wär- mepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'750'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	169 m ²
Nutzfläche	192 m ²
Terrassenfläche	25 m ²

Eigenschaften

✓ Neubau

Impressionen





Gesamtüberbauung



Küche/Essbereich/Terrasse



Essbereich mit Weitsicht



Essbereich/Küche/Terrasse



Terrasse/Essbereich/Küche/Wohnbereich



Schlafzimmer

mit Weitsicht



Bad



Schnitt

Penthouse Beige

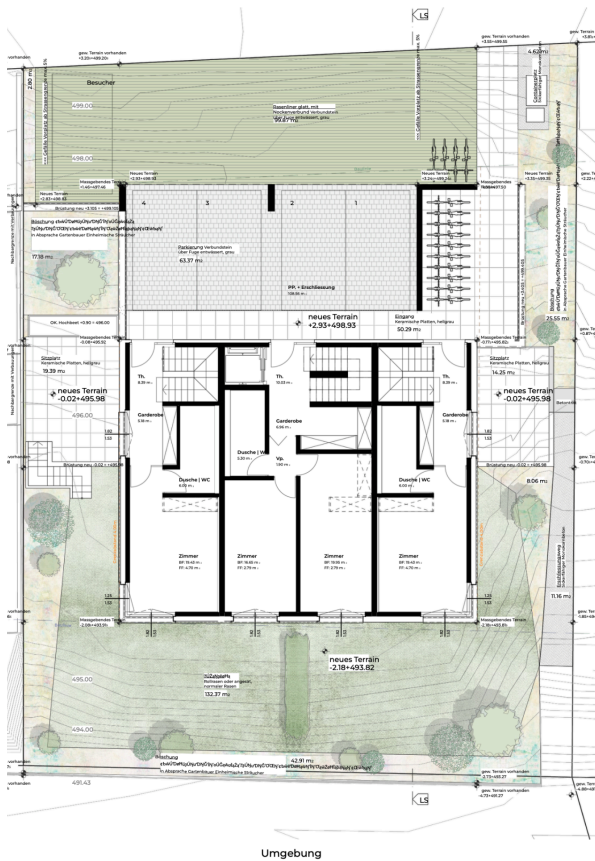
mh

mario holenstein architektur gmbh
marktgasse 54, CH-8400 winterthur
www.marioholenstein.ch | mh@mariahollenstein.ch | +41 52 551 10 40

**Baueingabe Neubau
Elsau** Ost- Südfassade 1:100 |

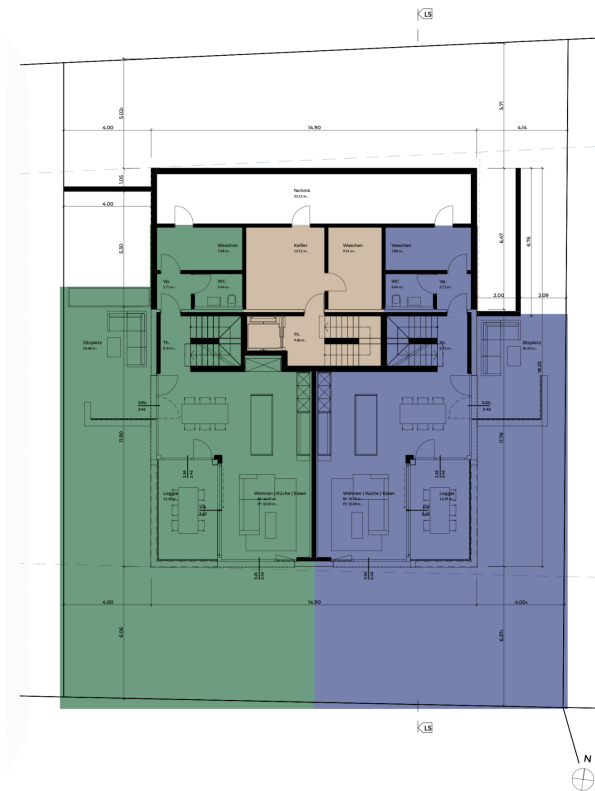
11.08.2025

Umgebungsplan



Grundriss Beige

Grundriss Beige

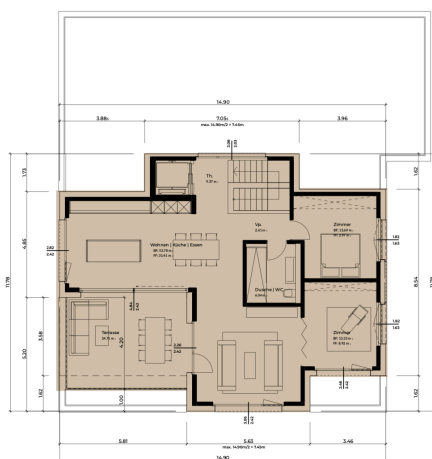


Grundriss Beige

Grundriss Beige

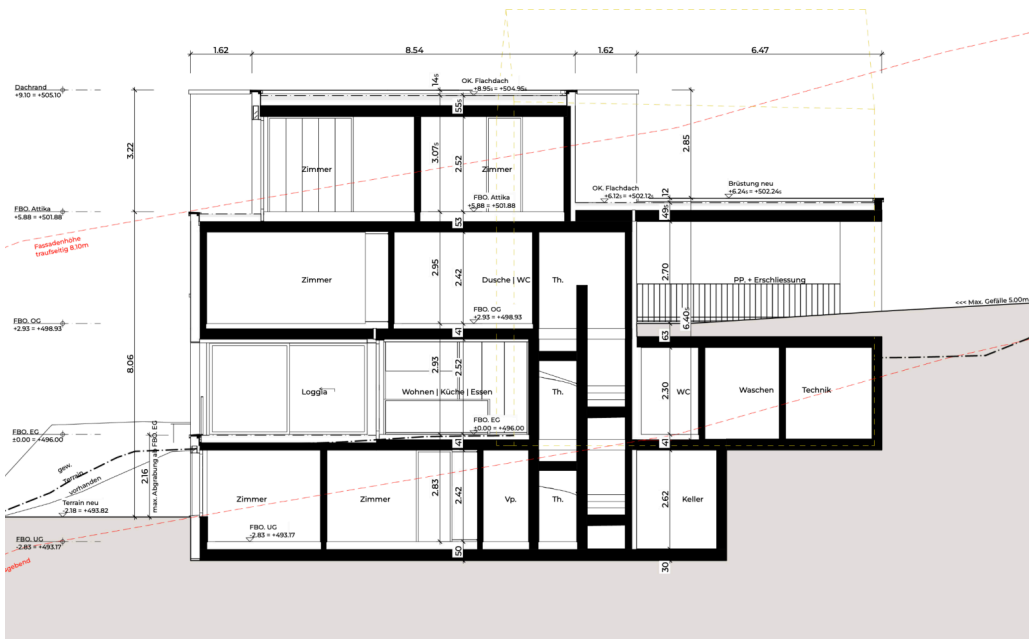


Grundriss Beige



Baueingabe Neubau Elsa
Attikageschoss 1:100
11.08.2026 Pars.3022 | Untere Schänkerstrasse

Schnitt



Längsschnitt



Finanzierungsflyer ZKB

Preise durch ZKB bestätigt.

Neubauprojekt Casa Weitblick

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau



Jetzt mit
Starthypothek

An der Unteren Schärerstrasse 19 in Elsau entsteht mit «CASA WEITBLICK» ein moderner Ersatzneubau mit drei grosszügigen Eigentumseinheiten. Das Projekt umfasst ein 5.5-Zimmer-Penthouse mit Attikaterasse sowie zwei Eckhäuser mit 5.5 bzw. 4.5 Zimmern und grosszügigen Garten- und Aussenbereichen. Zu jeder Einheit gehört ein eigener Carport-Parkplatz.

Kaufpreis	ab CHF 1'590'000.-
Bezugstermin	Herbst 2028
Zimmer	4.5- bis 5.5-Zimmer
Wohnfläche	162 - 178 m ²
Parkplätze	Carport

Wir sind in jeder Filiale für Sie da.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Yara Hahn
Filiale Winterthur
Kundenbetreuerin
052 264 61 19
yara.hahn@zkb.ch



Cédric Peter
Filiale Winterthur
Teamleiter
052 264 67 44
cedric.peter@zkb.ch

Berechnen Sie die Finanzierung
Ihres Eigenheims

Mit unserem praktischen Hypothekenrechner erfahren Sie mit wenigen Klicks, welchen finanziellen Spielraum Sie bei der Wahl Ihrer Traumimmobilie haben.



zkb.ch/
hypothekenrechner

Neubauprojekt Casa Weitblick, Elsau

31.08.2026

Mehrwert mit IMROT

Mehrwert mit IMROT

Projektvorteile

Pain Points → Pleasure Points

 Überteuerte Preise	→	 Faire Angebote
 Unsichere Finanzierung	→	 Von Partnerbanken bestätigte Preise
 Bauland oder Umsetzungspartner fehlen	→	 Schlüsselfertige Lösung mit Fixpreisgarantie
 Fehlende Begleitung im Bauprozess	→	 Unabhängige Bauherrenvertretung
 Bieterverfahren	→	 Klare Preise ohne Bieterverfahren
 Ungenutzte Finanzierungsvorteile	→	 GEAK A: attraktive Finanzierungsbedingungen

Durchdachte Prozesse. Begeisterte Kunden.

Gesamtprojekt

mh
[a]

mario holleinstein architektur gmbh
Industriestrasse 14 | 8400 Winterthur
www.sandsteinbau.ch | info@architekten.ch | +41 52 551 10 40

Baueingabe

Bauherrschaft
Axalis Plus AG vertreten durch Michael Krellwold
Grossmattenstrasse 31 | 9470 Buchs
Telefon +41 52 29 29 29
Mail: info@axalis.com

Bauprojekt
Neubau Elsau
Grundstück: 3022 | Untere Schlierenstrasse 18/352

Situation 1:500

Gez. mh | 11.08.2026
Rev.

EG ± 0.00 = 496.00

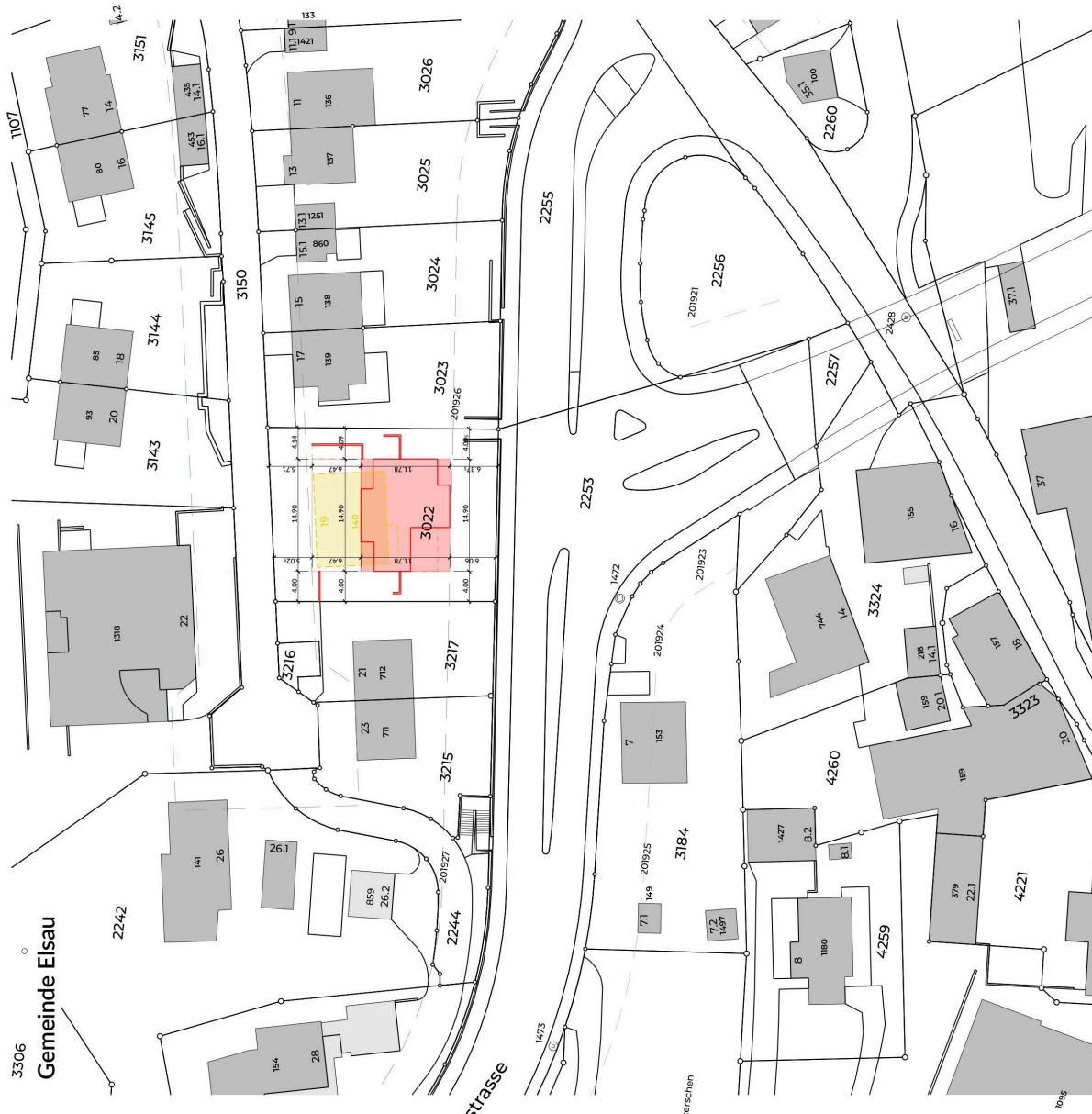
Unterschriften
Ort | Datum: Elsau | 28.08.2026



Bauherrschaft: Axalis Plus AG und Michael Krellwold | Schlierenstrasse 18 | 9470 Buchs

Grundbesitzer: Beatrice Mazzoleni | Alte St. Gallenstrasse 40 | 8532 Elsau

Architekt: mario holleinstein architektur gmbh



Gemeinde Elsau

3306

2242

1318

22

141

26

26.1

859

26.2

154

28

2244

201927

3215

3217

21

712

23

711

3022

3023

3024

3025

3026

133

11

13

15

17

138

139

151

131

125

860

14

16

77

80

14

16

14.1

14.2

14.3

14.4

14.5

14.6

14.7

14.8

14.9

15.0

15.1

15.2

15.3

15.4

15.5

15.6

15.7

15.8

15.9

16.0

16.1

16.2

16.3

16.4

16.5

16.6

16.7

16.8

16.9

17.0

17.1

17.2

17.3

17.4

17.5

17.6

17.7

17.8

17.9

18.0

18.1

18.2

18.3

18.4

18.5

18.6

18.7

18.8

18.9

19.0

19.1

19.2

19.3

19.4

19.5

19.6

19.7

19.8

19.9

20.0

20.1

20.2

20.3

20.4

20.5

20.6

20.7

20.8

20.9

21.0

21.1

21.2

21.3

21.4

21.5

21.6

21.7

21.8

21.9

22.0

22.1

22.2

22.3

22.4

22.5

22.6

22.7

22.8

22.9

23.0

23.1

23.2

23.3

23.4

23.5

23.6

23.7

23.8

23.9

24.0

24.1

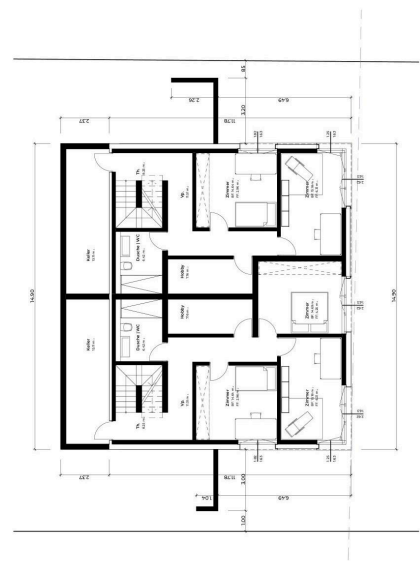
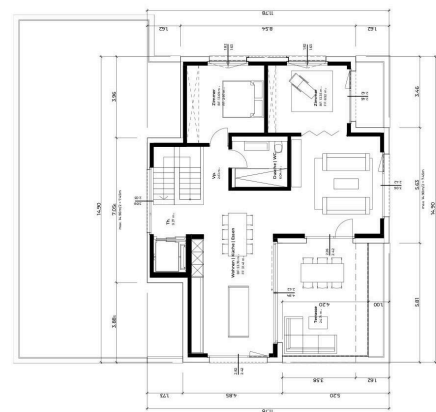
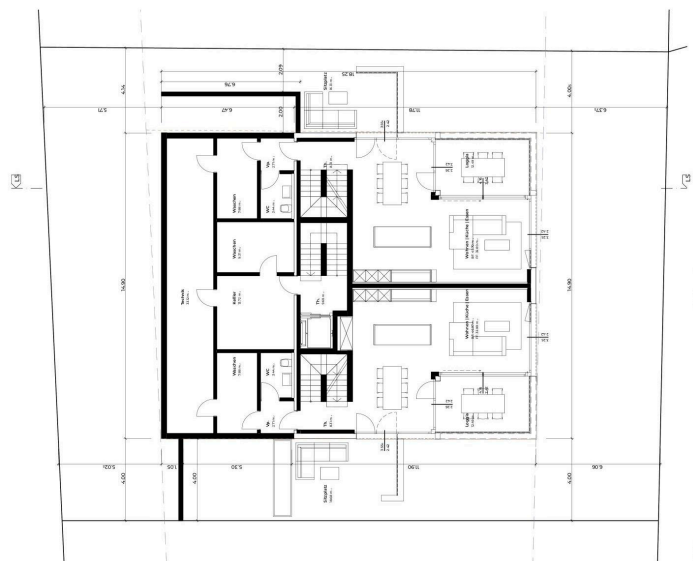
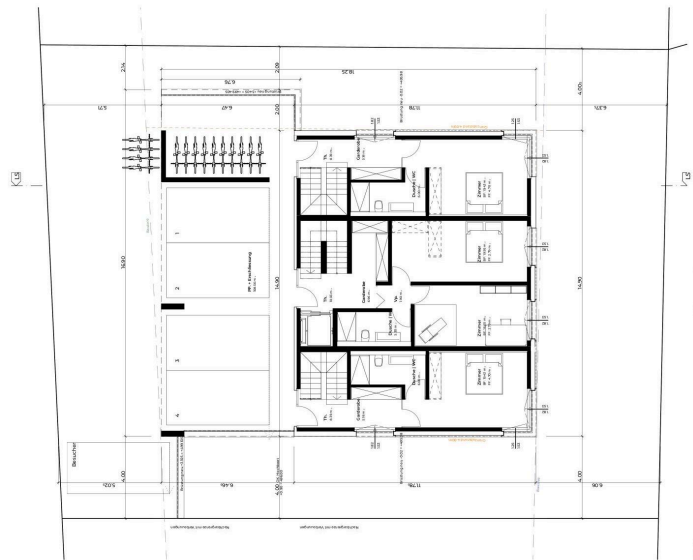
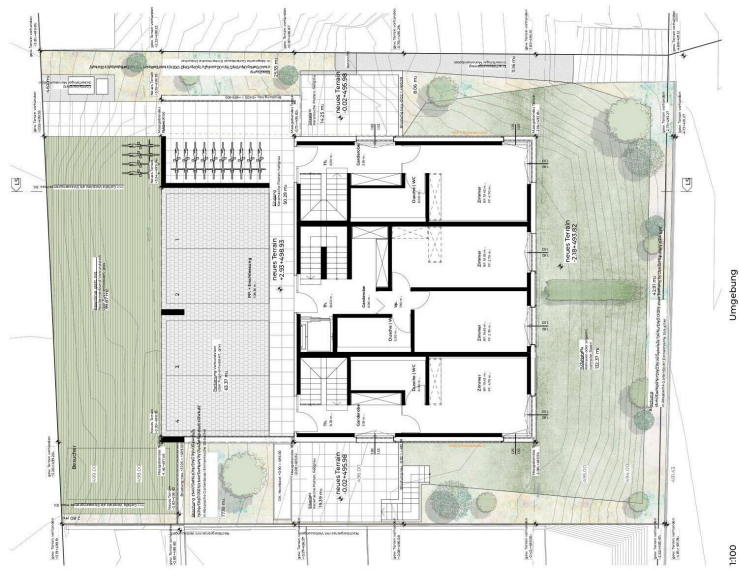
24.2

24.3

24.4

24.5

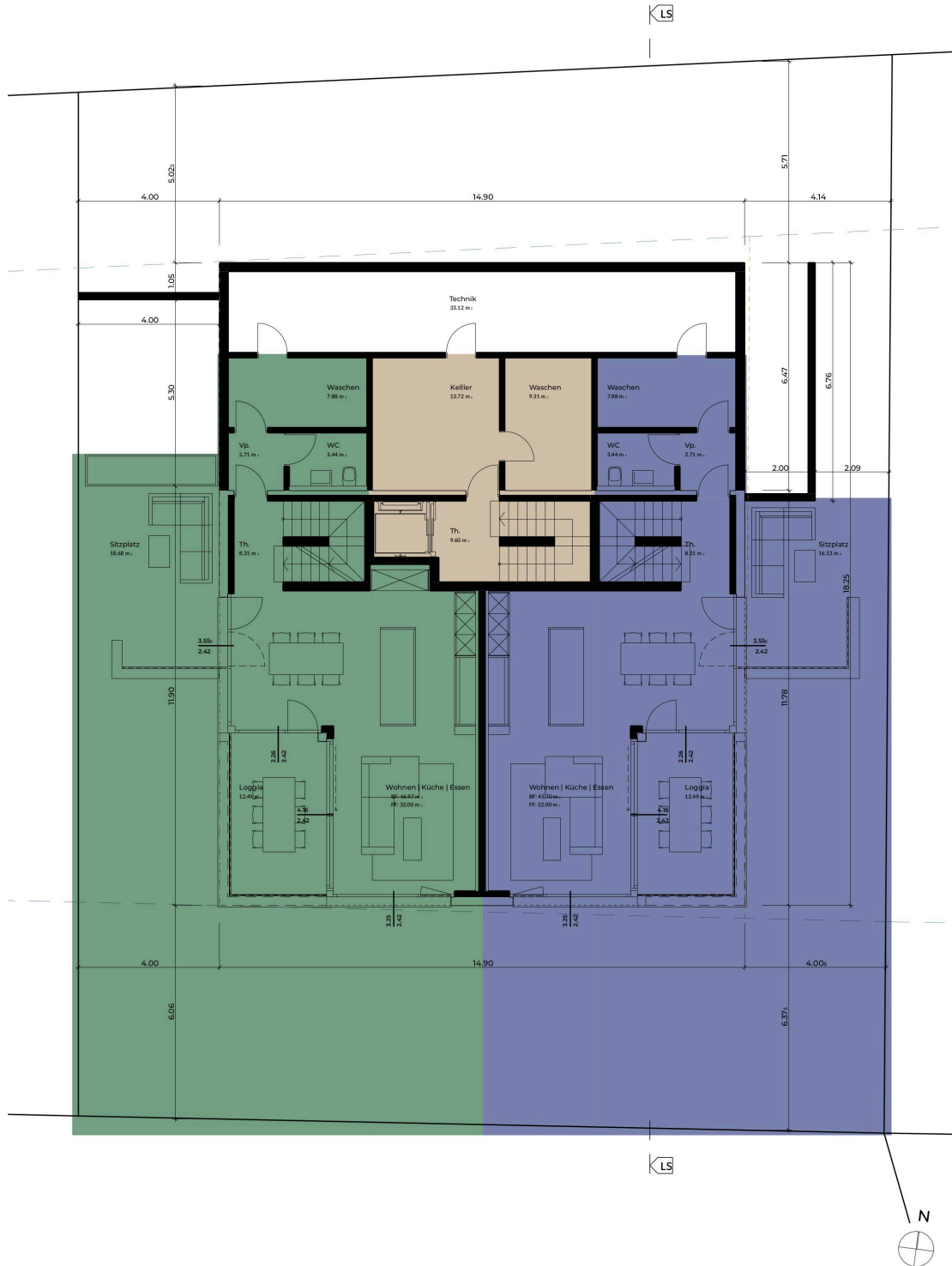
24.6

[illegible]

Gesamtprojekt



Gesamtprojekt

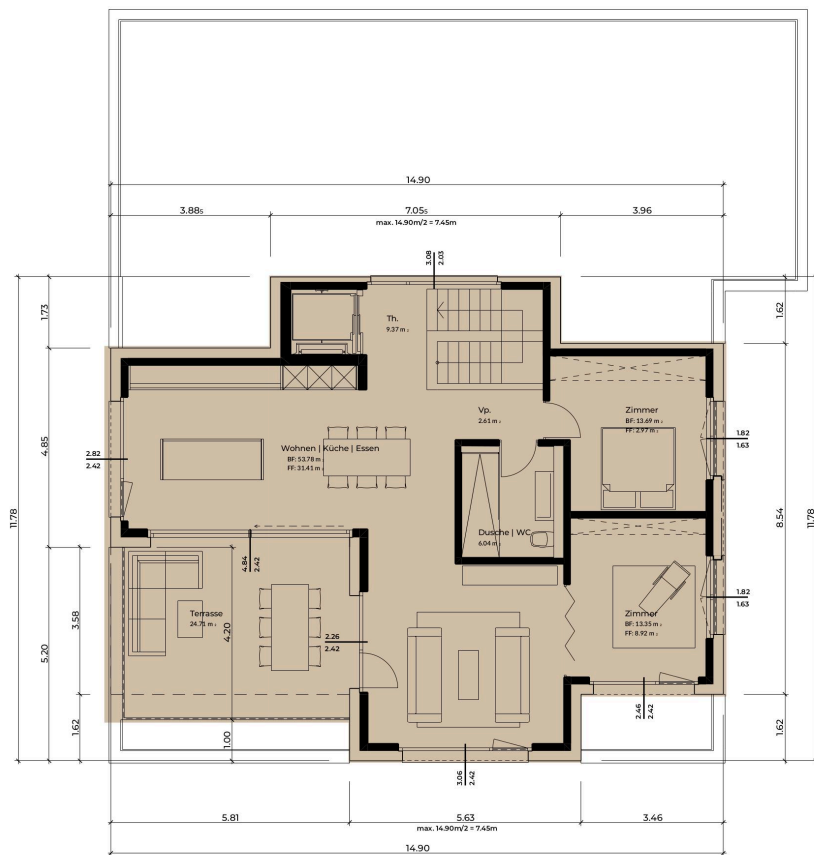


Gesamtprojekt



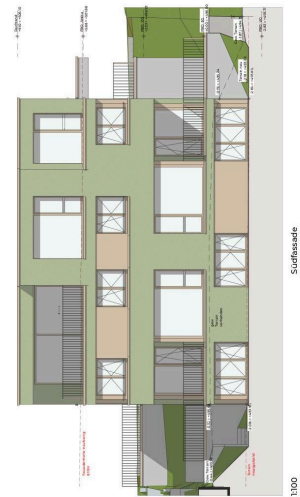
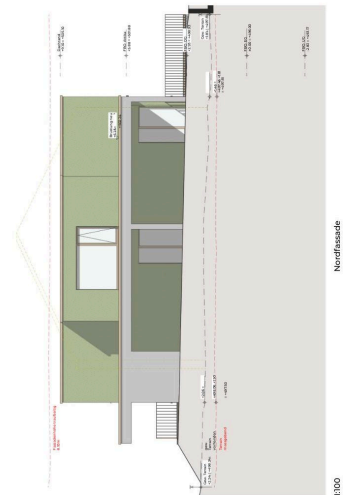
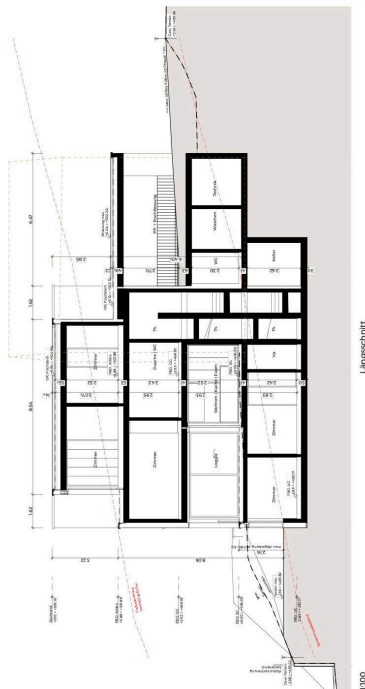
Gesamtprojekt

LS

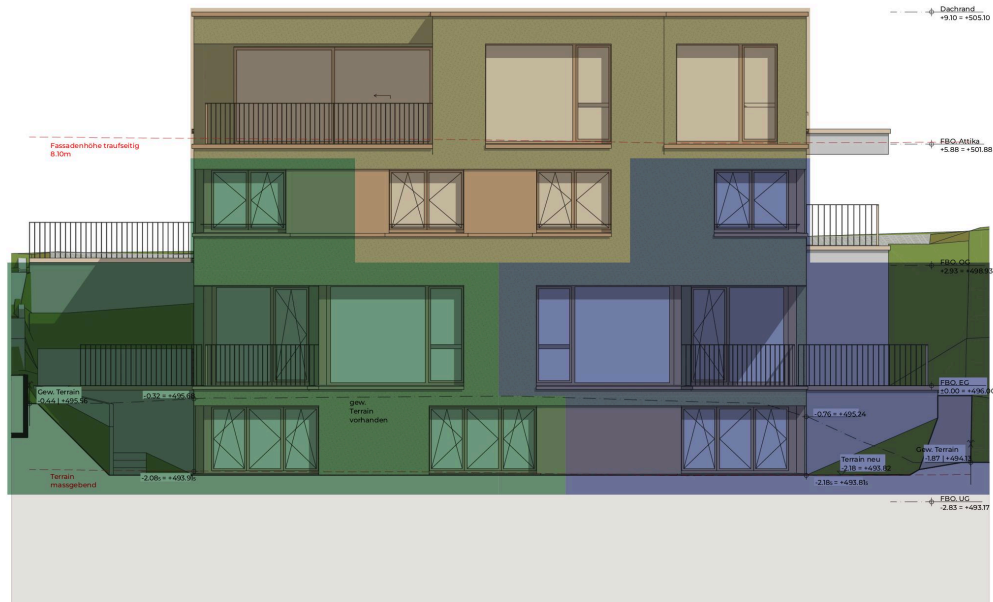


LS

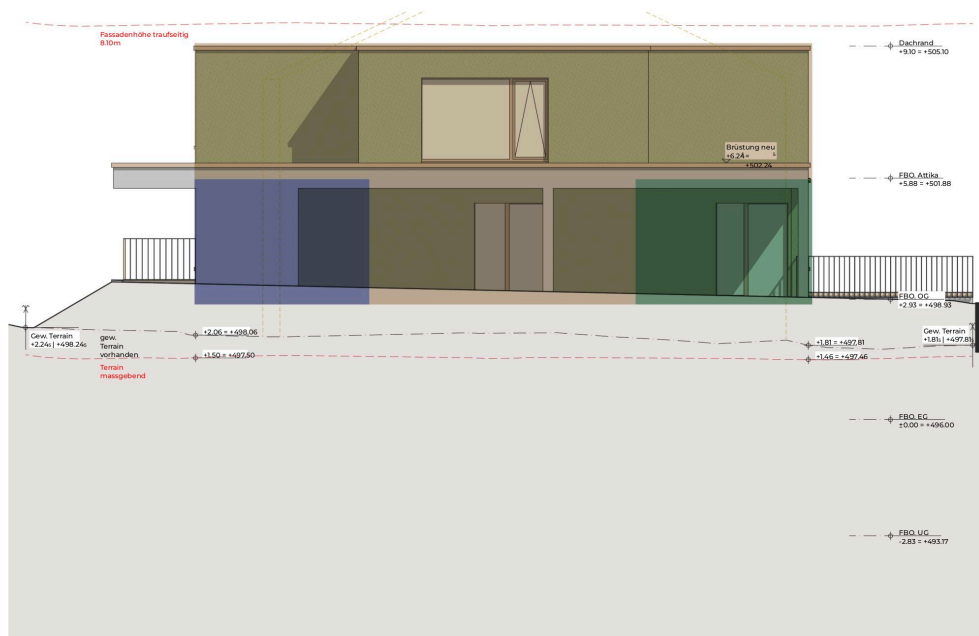


[illegible]

Gesamtprojekt



Gesamtprojekt



Factsheets Einheiten Projekt Weitblick Untere Schärerstrasse 19, Elsau



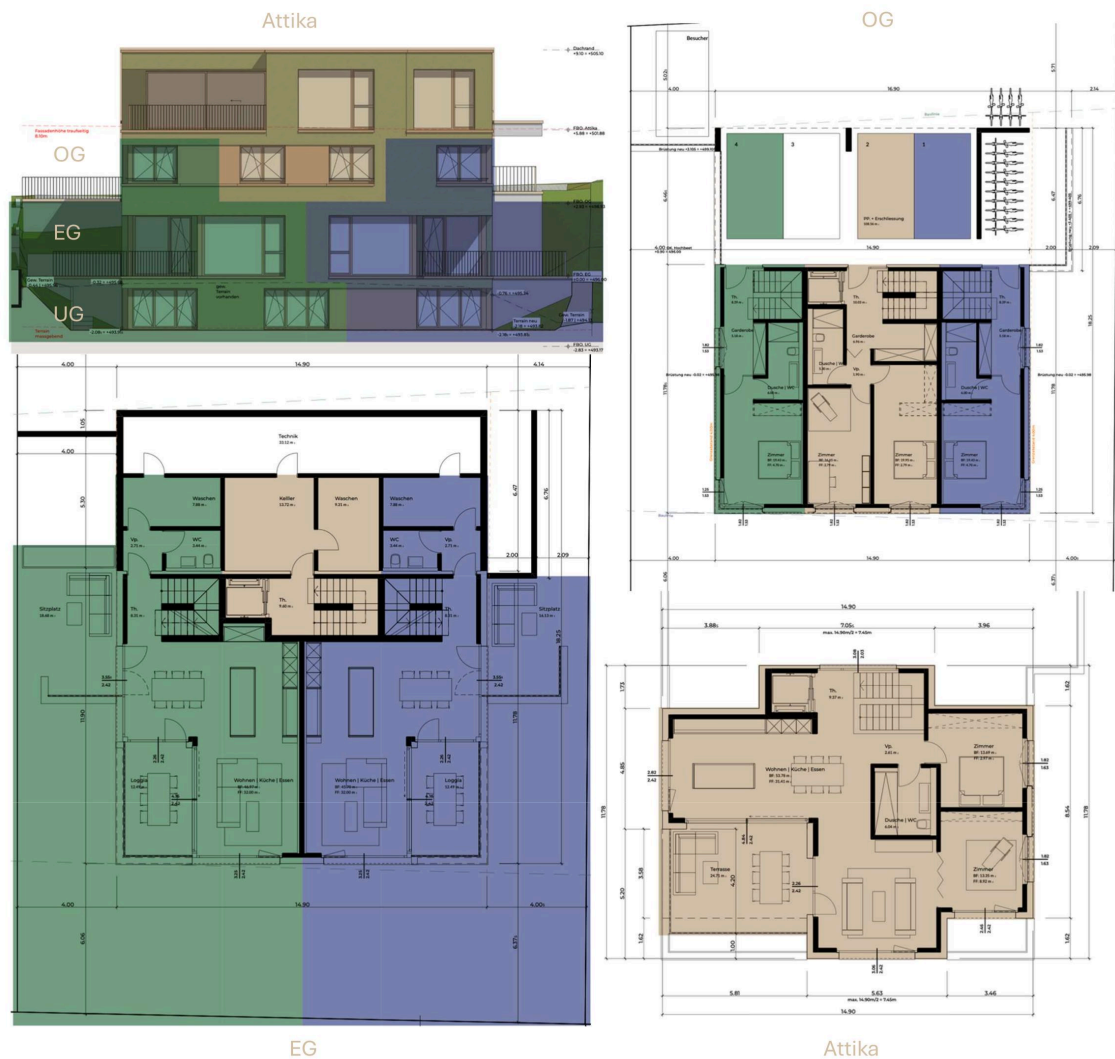
Einheiten

- 5.5 Zimmer Penthouse
- 5.5 Zimmer Eckhaus links
- 4.5 Zimmer Eckhaus rechts

Fact Sheet Penthouse

CASA
WEITBLICK
ELS AU

5.5 Zimmer Penthouse mit herrlicher Weitsicht und privatem Lift



Hauptnutzfläche, HNF (SIA 416)	168.74 m ²
Nebennutzfläche, NNF (SIA 416)	23.03 m ² (Waschen 9.31 m ² , Keller 13.72 m ²)
Terrasse	24.71 m ²
Parkplatz (Carport)	Nr. 2
Raumhöhe	2.42 + 2.52 m
Wertquote Wohnung	250 – 400 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Volumen Geschossfläche / Aussenverkehrsfläche	797.95 m ³ / 137.51 m ³
Kaufpreis Penthouse	CHF 1'750'000.-
Kaufpreis Parkplatz	Im Kaufpreis inbegriffen

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'750'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'400'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'166'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	233'333.–			
Eigenmittel	350'000.–			20.00%
Kosten		8'588.–	103'056.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'833.–	70'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'296.–	15'556.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'458.–	17'500.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		25'764.–	309'167.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. IMROT Immobilien übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Debora Cardone

M: 0799693840

dc@imrot.ch



Anbieter

IMROT Immobilien

Stadthausstrasse 14
8400 Winterthur

T: +41525206514

dc@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.