Freistehendes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«ALLES UNTER EINEM DACH»

LANDVOGT-WASER-STRASSE 123, 8405 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Winterthur 6
Impressionen 7
Umgebung 26
Grundrisse 28
Katasterplan 31
Grundbuch und GVZ 32
Das Wichtigste auf einen Blick 34
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«ALLES UNTER EINEM DACH»

Herzlich willkommen an der Landvogt-Waser-Strasse 123 in Winterthur

Winterthur zählt mehr als 122'000 Einwohner und ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Sie ist eingebettet in eine grüne Kulisse von sieben Hügeln und den Naherholungsgebieten Tösstal und Zürcher Weinland. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute eine Dienstleistungs- und besonders eine Bildungsstadt. Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist die grösste Mehrsparten-Fachhochschule der Schweiz. Fünf der acht Departemente sind in Winterthur. Über 9'600 Studierende besuchen die School of Management and Law, School of Engineering, die drei Departemente Architektur-Gestaltung-Bauwesen, Linguistik und Gesundheit.

Seen bildet den Südosten der Stadt Winterthur, eingebettet zwischen dem Eschenberg im Südwesten und dem Hegiberg im Nordosten. Neben dem Kernort zählen auch einige Aussenwachten im Süden zum Quartier.

Der Stadtteil Seen besitzt einen eigenen Bahnhof mit guten Verbindungen ins Zentrum sowie einer direkten Verbindung nach Zürich. Zweimal stündlich verkehrt die von Thurbo betriebene S26 zwischen Winterthur und Rüti ZH. Einmal stündlich steht mit der S11 nach Dietikon – Aarau eine schnelle Direktverbindung nach Zürich zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Landvogt-Waser-Strasse 123 8405 Winterthur
Baujahr	1979
Parkierung	1 Garagenparkplatz 1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	SE7325
Zone	W2/2.0
Kubatur	692 m^3
Grundstück	593 m^2
Wohnfläche	139.75 m^2 Hauptnutzfläche 85.99 m^2 Nebennutzfläche 500.70 m^2 Aussennutzfläche

Umgebung		
	Bushaltestelle	130 m
	Kindergarten Grüntal	180 m
	Primarschule Oberseen	450 m
	Sekundarschule Oberseen	450 m
	Bahnhof Seen	750 m
	Einkaufszentrum Seen	1.0 km
	Hauptbahnhof Winterthur	4.5 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

Beschreibung

Alles unter einem Dach

Das freistehende 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtkreis Seen, am Rande der Stadt Winterthur. Das von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnquartier bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die nahegelegenen Wälder rund um den Hegiberg und den Eschenberg laden mit ihren weitläufigen Wegen zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und ausgedehnten Radtouren ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Liegenschaft befindet sich zwischen den Bushaltestellen «Grüntal» und «Stocken», welche in rund drei Gehminuten erreichbar sind. Die Buslinie 3 verkehrt im Achtminutentakt und verbindet das Quartier mit dem Bahnhof Seen sowie dem Winterthurer Hauptbahnhof, von wo aus zahlreiche S-Bahn-Verbindungen zur Verfügung stehen. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Über das Gebiet Breite gelangen Sie rasch zur Autobahnauffahrt Winterthur-Töss mit Verbindungen in Richtung Zürich, St. Gallen und zum Flughafen Zürich. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Shopping Seen und SPAR sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders familienfreundlich ist die gute Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Primar- und Sekundarschule liegen jeweils maximal sieben Gehminuten entfernt.

Das Einfamilienhaus verfügt über 139.75 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Garagenparkplatz sowie 1 Aussenparkplatz.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über eine seitliche Treppe, die zum rückwärtig gelegenen Hauseingang führt. Das Entrée empfängt Sie mit praktischen Einbauschränken und ausreichend Platz für die Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich das separate Gäste-WC mit Lavabo und Spiegel. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche, deren warme Holzfronten und dunkle Arbeitsflächen ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Zur Ausstattung gehören Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spülbecken. Ein praktisches Barelement mit Sitzgelegenheiten ergänzt das Raumangebot. Der angrenzende, 13.0 m² grosse Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Die breite Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und ermöglicht den direkten Zugang ins Freie. Das anschliessende Wohnzimmer erstreckt sich über rund 36.0 m² und überzeugt durch seine offene Gestaltung und die markante Holzkonstruktion. Das Cheminée bildet einen stimmungsvollen Mittelpunkt und unterstreicht die behagliche Wohnatmosphäre. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und schöne Ausblicke ins Grüne. Zudem besteht ein direkter Zugang zur Terrasse mit Verbindung zum Garten. Ein weiteres, 11.6 m² grosses Zimmer ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Dank der grossen Fensterfront präsentiert es sich hell und freundlich und eignet sich beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer.

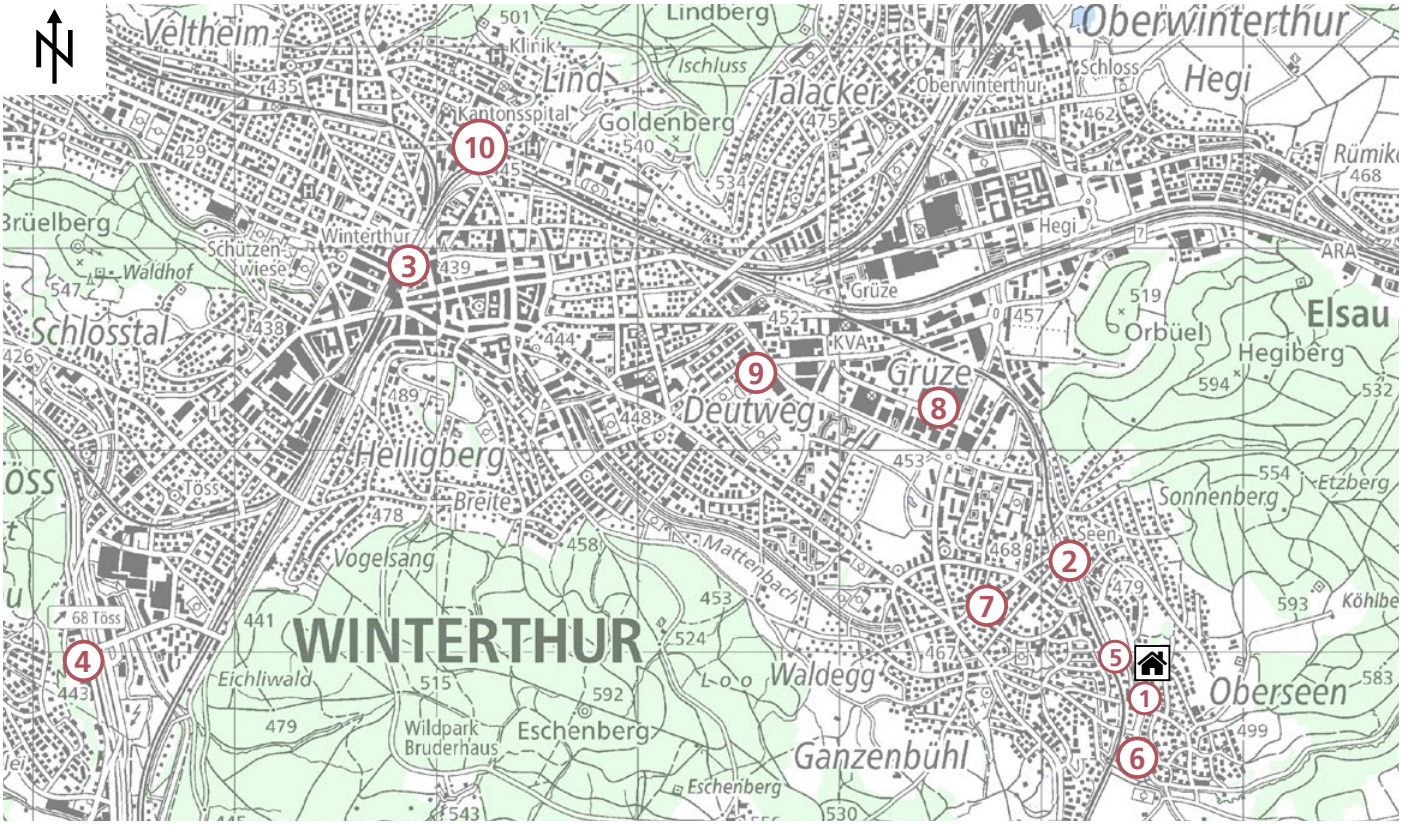


Die Holztreppe zum Obergeschoss ist mit einem Treppenlift ausgestattet. Der Vorplatz mit offener Galerie gewährt einen schönen Blick auf den darunterliegenden Wohnbereich. Zur Linken befindet sich das 10.0 m² grosse Zimmer mit einem angrenzenden Abstellraum von 9.0 m², der zusätzlichen Stauraum unter der Dachschräge bietet. Das danebenliegende, 11.5 m² grosse Zimmer verfügt über grosse Fenster, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Mit einer Fläche von 20.10 m² bietet das grösste Zimmer im Obergeschoss viel Raum und überzeugt durch seine weitläufigen Fensterflächen, die den direkten Zugang zum Balkon ermöglichen und einen schönen Blick in den Garten eröffnen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive Duschvorrichtung, einem Doppellavabo mit zwei beleuchteten Spiegeln sowie einem WC ausgestattet.

Im Untergeschoss stehen ein Bastelraum sowie ein Luftschutzkeller zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizungsraum mit Ölheizung, Waschmaschine, Trockner und Waschbecken sowie einen separaten Tankraum. Die Garage ist direkt mit dem Untergeschoss des Hauses verbunden und verfügt über ein elektrisch betriebenes Garagentor.

Der weitläufige Garten mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern bietet viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Die angrenzende Terrasse mit Pergola schafft einen einladenden Aufenthaltsbereich für gemütliche Stunden im Freien. Ein besonderes Highlight bildet der Whirlpool, der inmitten der Grünanlage zum Entspannen einlädt.

Standort Winterthur



1.	Bushaltestelle «Grüntal» Linie 3/N3	130 m
2.	Bahnhof Seen S11/S26, Avec Express Shop	750 m
3.	Hauptbahnhof Winterthur, Post Filiale, Parkhaus	4.5 km
4.	Autobahnzufahrt «Winterthur-Töss», Baumarkt Jumbo	6.6 km
5.	Kindergarten «Grüntal Seen»	180 m
6.	Primarschule, Sekundarschule Oberseen	450 m
7.	Einkaufszentrum «Seen», Megafresh Lebensmittel & Metzgerei	1.0 km
8.	Einkaufszentrum «Grüze Markt», Tankstelle mit Pronto Shop	2.3 km
9.	Stadion Deutweg, Eissportanlage Deutweg, Tennishalle	2.9 km
10.	Kantonsspital Winterthur, Parkhaus	4.8 km

Impressionen

Hauszugang





Entrée



Gäste-WC





Küche





Essbereich



Wohnzimmer







Zimmer 1

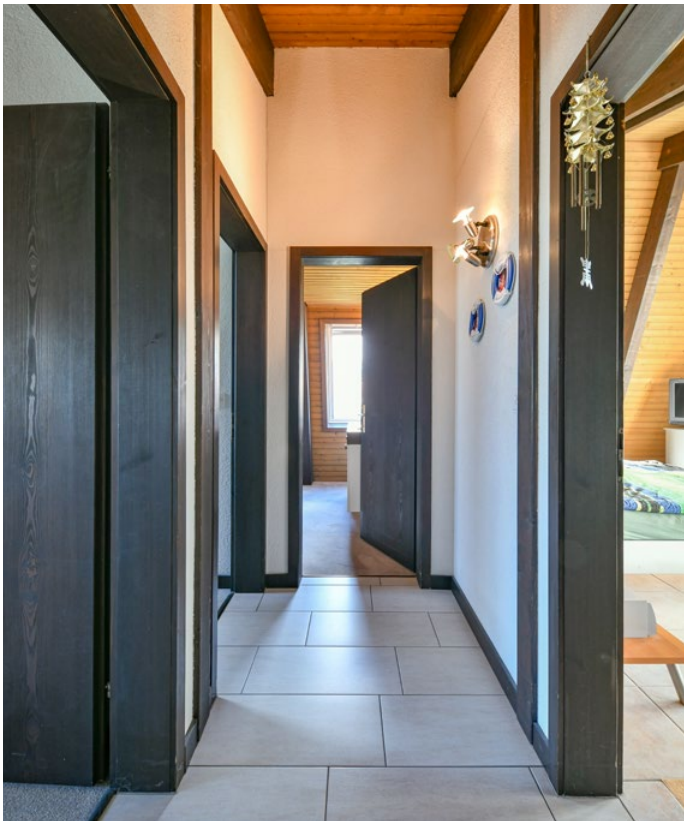


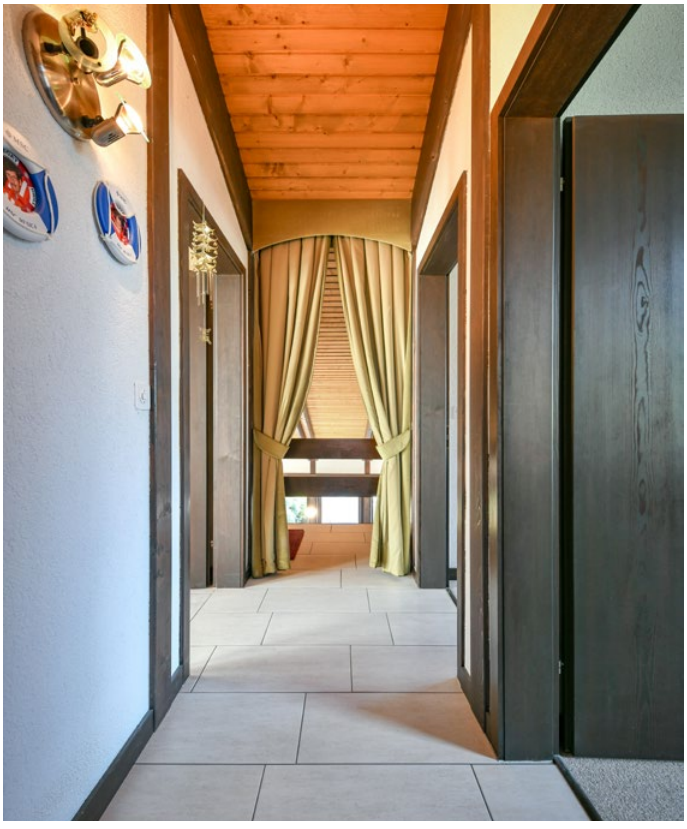
Balkon EG



Vorplatz und Gang OG







Badezimmer







Zimmer 2





Zimmer 3



Abstellraum



Zimmer 4





Balkon OG





Vorplatz UG





Heizungsraum







Bastelraum



Luftschutzkeller



Aussenbereich



Whirlpool








123

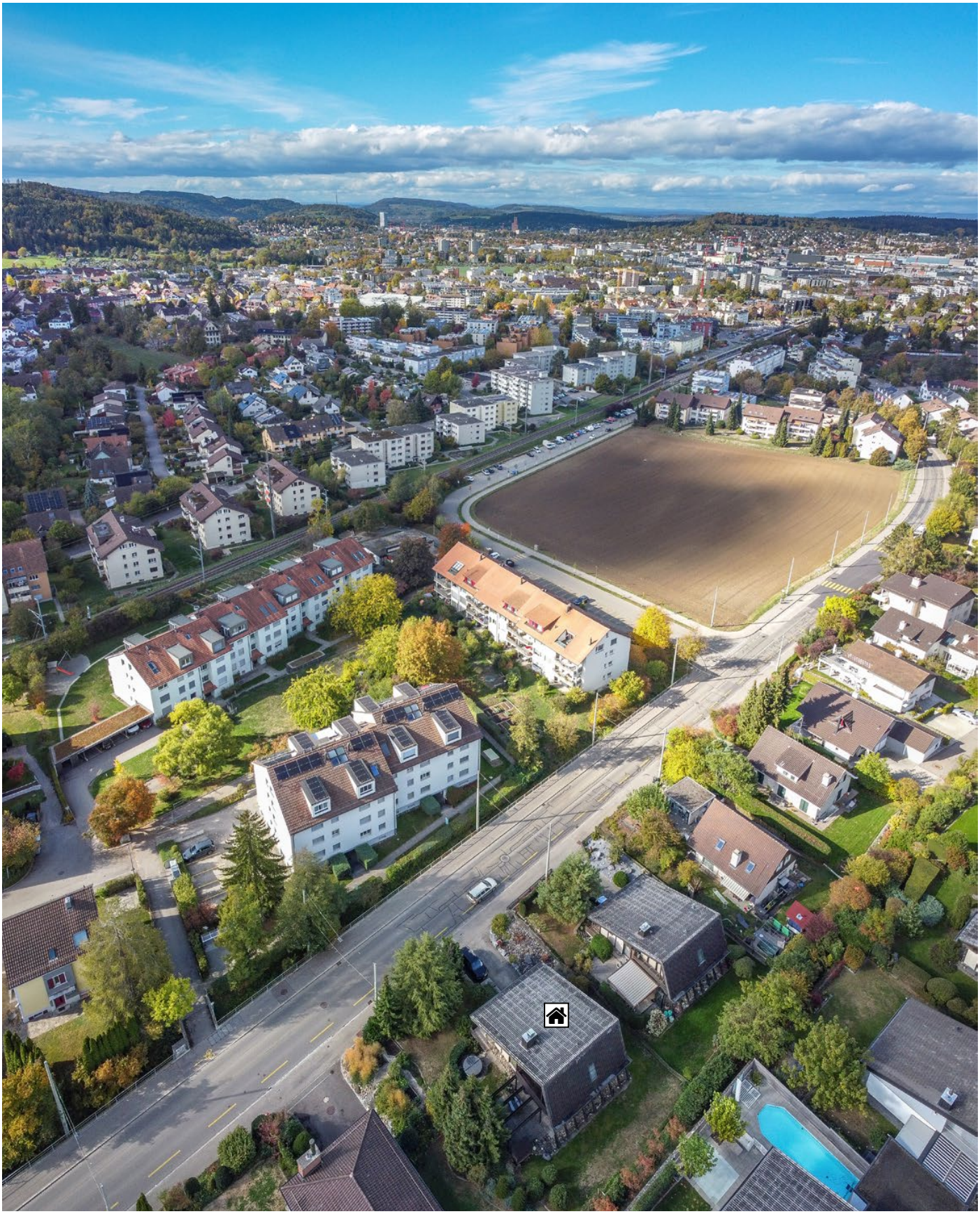
Garage



Aussenparkplatz



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

LANDVOGT-WASER-STR. 123

Hauptnutzfläche	**75.90 m²**
Aussennutzfläche	**494.50 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

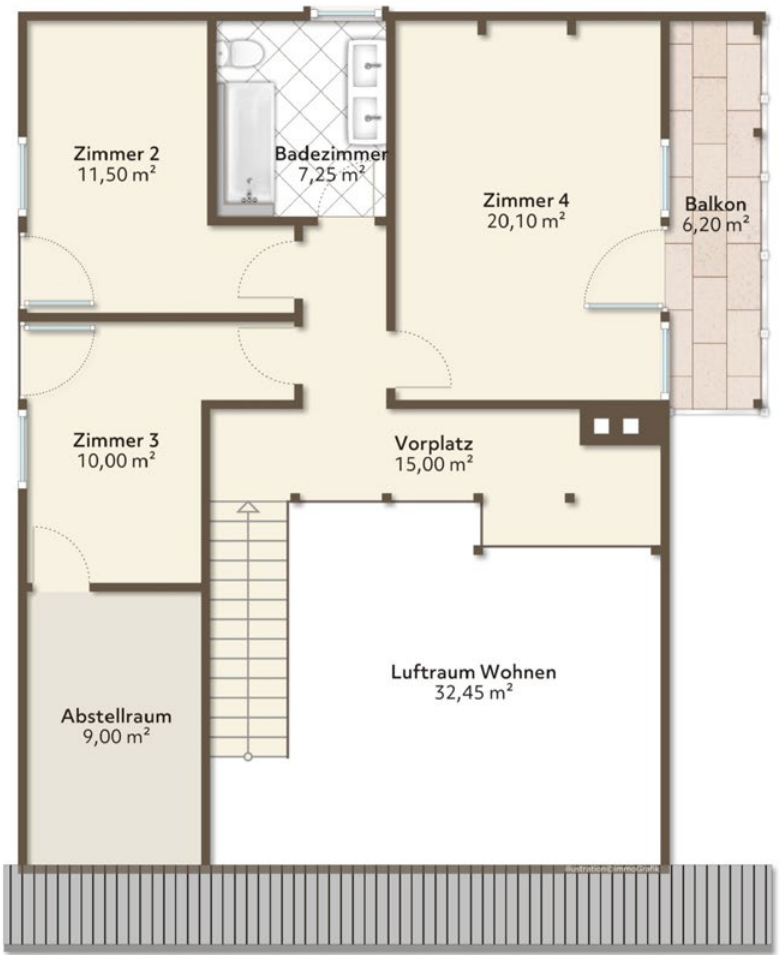
HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

LANDVOGT-WASER-STR. 123

Hauptnutzfläche	**59.90 m²**
Nebennutzfläche	**9.00 m²**
Aussennutzfläche	**6.20 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

LANDVOGT-WASER-STR. 123

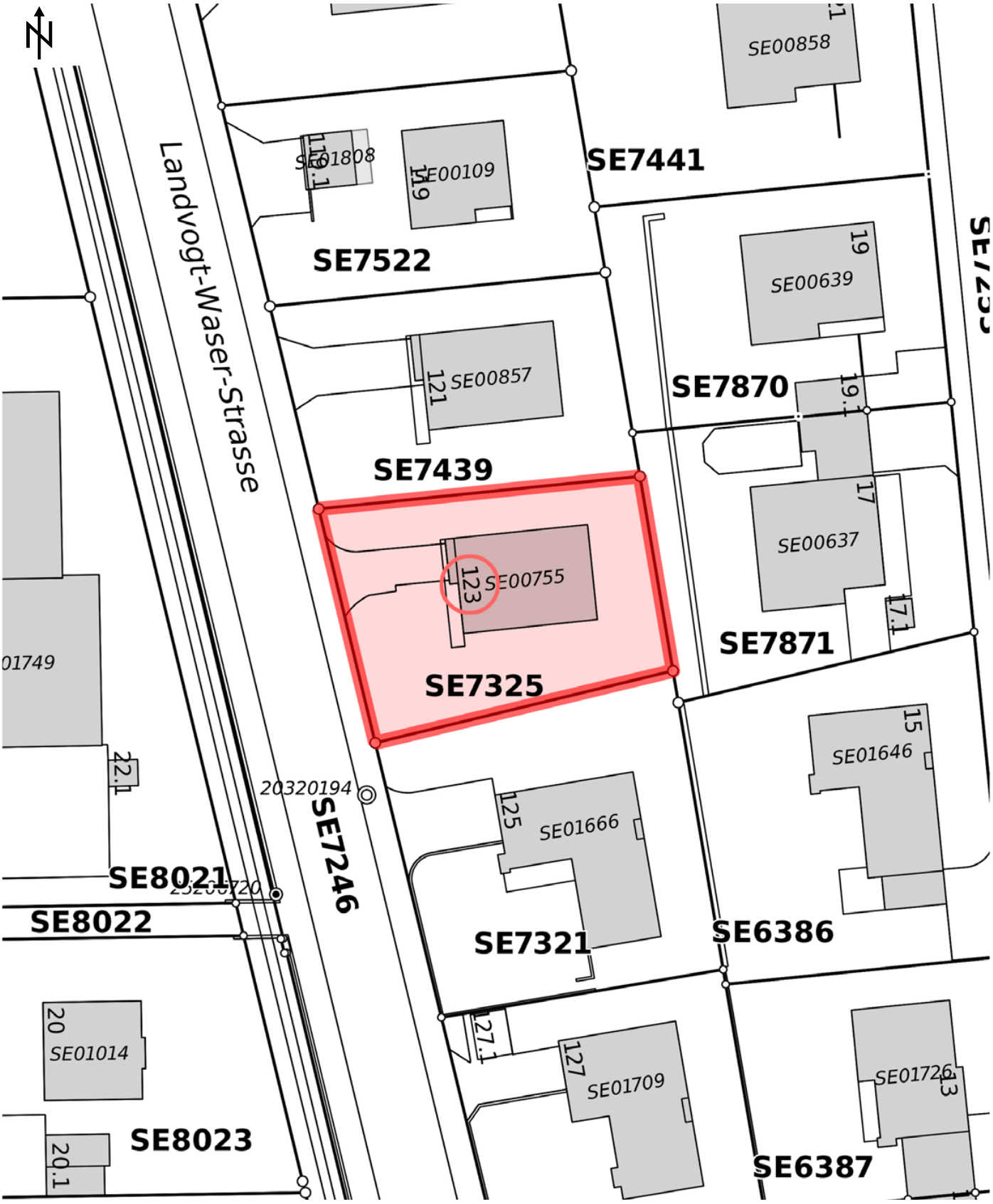
Nebennutzfläche	76.99 m²



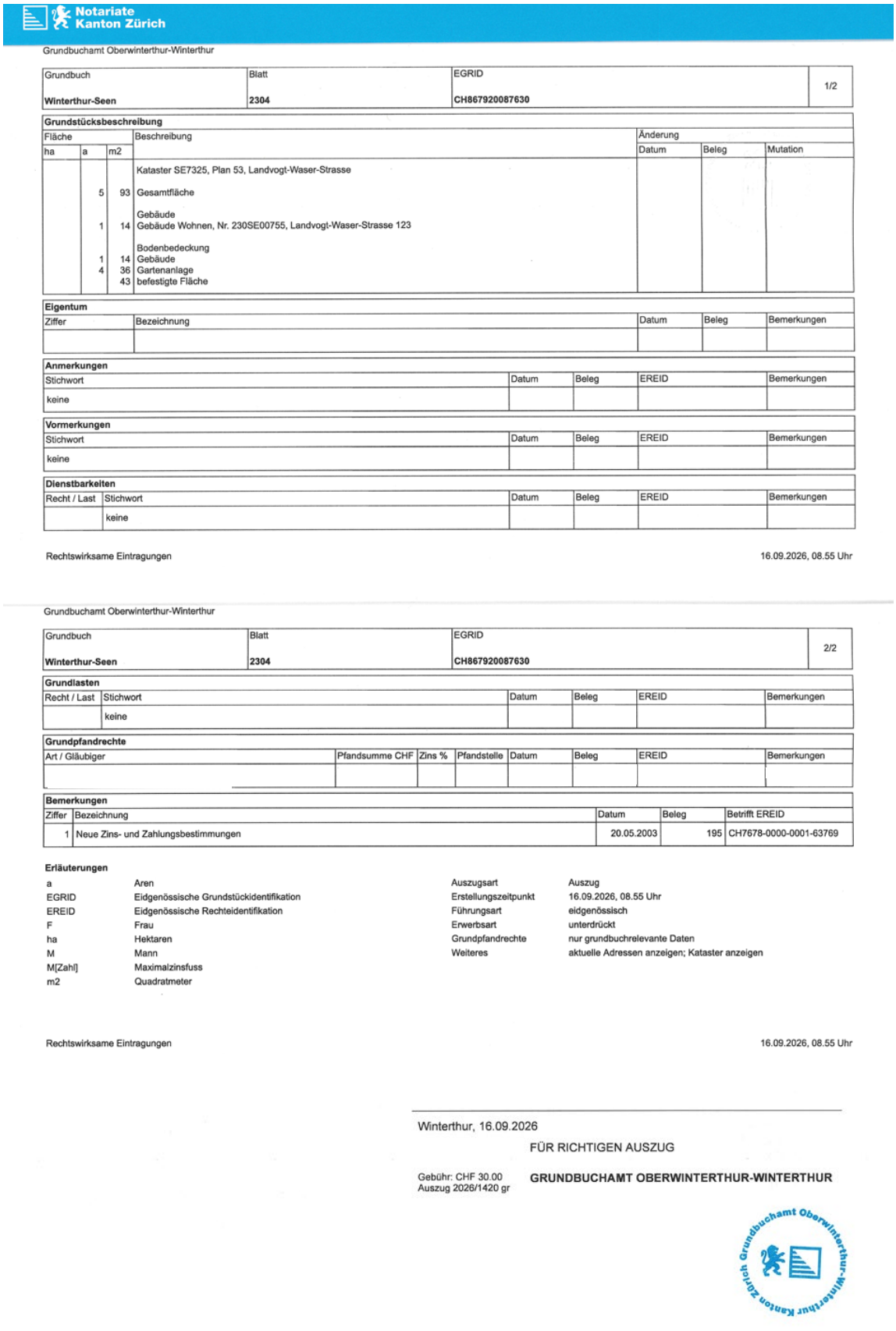
Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



Grundbuch und GVZ



Notariate
Kanton Zürich

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Winterthur-Seen	**2304**	**CH867920087630**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	a	m2	Beschreibung	Änderung Datum	Beleg	Mutation
			Kataster SE7325, Plan 53, Landvogt-Waser-Strasse			
	5	93	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	14	Gebäude Wohnen, Nr. 230SE00755, Landvogt-Waser-Strasse 123			
			Bodenbedeckung			
	1	14	Gebäude			
	4	36	Gartenanlage			
		43	befestigte Fläche			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen 16.09.2026, 08.55 Uhr

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Winterthur-Seen	**2304**	**CH867920087630**	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	20.05.2003	195	CH7678-0000-0001-63769

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	16.09.2026, 08.55 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen 16.09.2026, 08.55 Uhr

Winterthur, 16.09.2026

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Gebühr: CHF 30.00
Auszug 2026/1420 gr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur Kanton Zürich

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 264'740
Gemeinde/Quartier Winterthur-Seen
Grundstück-Nr. 230.SE7325

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 716'106

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE00755	Landvogt-Waser-Strasse 123 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1979 Schätzung vom 01.12.2023 Schätzgrund: Revision	692	60'177	716'106

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Satteldach mit Well-Eternitplatten
Wände	Wohngeschosse Aussenwände: Holzfachwerk, 14.5 cm stark, mit Eternittafeln 8 mm verkleidet. Isolation 12 cm stark, mit Mineralwollplatten Innenwände: Holzfachwerk, Spanplatten 13 mm verkleidet Decken: Holzfachwerk mit sichtbaren Doppelzangen, Novopanplatten 40 mm stark Untergeschoss Aussenwände: Beton 25 cm stark Innenwände: Kalksandstein roh Fundamentplatte: Stahlbeton, Kellerboden in Beton mit Zementüberzug Decken: armierter Beton
Heizung	Ölheizung 2008 Wärmeabgabe im Erdgeschoss über Bodenheizung, im Obergeschoss über Radiatoren
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundlamellenstoren Pergola-Markise bei Aussensitzplatz Knickarm-Markise bei Balkon EG
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Lavabo, WC Obergeschoss: Duschbadewanne, Doppellavabo, WC

Parkierung	1 Garagenparkplatz & 1 Aussenparkplatz
Merkmale	Cheminée im Wohnzimmer Treppenlift ins OG Whirlpool
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1‘490‘000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.
Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!
www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1‘490‘000.—
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.
Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.
Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«ALLES UNTER EINEM DACH»

LANDVOGT-WASER-STRASSE 123, 8405 WINTERTHUR

HEV Region Winterthur
mein Zuhause