

IM GEISSACKER

Sonnige und helle Maisonette–
Dachwohnung mit Fernsicht
und **Kühlung**

Vermietung

Dokumentation Stand Juli 2026

WOHNUNG



Eckdaten

- Objekttyp: Mietwohnung
- Zimmer: 4.5
- Etage: 2.
- Wohnfläche: 139 m²
- Nutzfläche: 155 m² (inkl. Estrichzimmer)
- Raumhöhe: bis 2.6 m
- Baujahr: 2015
- Verfügbar ab 1. Okt. 2026
oder nach Vereinbarung

Merkmale und Ausstattung

- Aussicht inklusive **Bergsicht**
- Minergie Bauweise und Zertifizierung
- Eigene **Komfortlüftung** mit Feuchtigkeitsregelung (Enthalpietauscher)
- Passive **Kühlung im Sommer**
- Dachterrasse/Sitzplatz
- **Eigener Wohnungseingang**
- Highspeed Internet
- Glasfaseranschluss
- Kabel-TV
- Garagenplatz (innen)
- Parkplatz (aussen)
- Haustiere auf Anfrage
(nur Katzen, keine Freigänger)

* Gerundete Werte. Details befinden sich in den Plänen/Grundrissen.

Nutzflächen*

Wohnfläche: 139 m²
Nutzfläche: 155 m²
Nebennutzfläche: 16 m²

Wohnzimmer/Küche: 56 m²
Zimmer 1: 18 m²
Zimmer 2: 25 m²
Zimmer 3: 23 m²
Zimmer 4 (Estrich): 16 m²
Garderobe/Entrée: 9 m²
Dusche/WC: 8 m²
Sitzplatz/Dachterrasse: 9 m²
Kellerabteil: 7 m²

Mietzins

Nettomietzins: Fr. 3'720.-
Nebenkosten: Fr. 220.-
Total inkl. NK: Fr. 3'940.-

Garagenplatz: Fr. 170.-
(in Doppelgarage)

Parkplatz: Fr. 90.-
(aussen)

ÜBERSICHT

In Kürze

- Sonnige und sehr grosse Wohnung über 2 Etagen (Vollgeschoss)
- Traumhafte Aussicht inkl. Sitzplatz
- Moderne Wohnung (5 Jahre alt)
- Nachhaltig und energieeffizient
- Fussbodenheizung mit schwimmenden Unterlagsböden und Trittschalldämmung
- Passive Kühlung für angenehme Temperaturen in Hitzeperioden (NEU)
- Heller Eichenparkett, Farina, matt
- Extra hohe Raumhöhe bis zu 2.60 m
- Offene Küche mit Natursteinabdeckung
- Energiesparende Geräte, moderner Induktionsherd, top Backofen mit Pyrolyse und bis 300°, grosser Kühlschrank
- Grosszügige Nasszelle mit begehrter Dusche und Badewanne inkl. Dachfenster und Doppelwaschtisch
- Spülrandlose WC der neusten Generation, Stromanschlüsse für Closomat Dusch-WC vorbereitet
- Hochwertige Platten aus Feinsteinzeug
- Eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler

Beschreibung

Sonnige und sehr grosse 4 ½ Zi-Dachwohnung mit traumhafter Aussicht. Diese exklusive Wohnung an erhöhter sonniger Hanglage befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier von Winterthur und besticht durch die schöne Aussicht über die Dächer der Umgebung.

Die nach neuesten Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens erstellte Wohnung ist ab dem 1. Oktober 2026 bezugsbereit. Die grossräumige Mietwohnung richtet sich an eine anspruchsvolle Kundschaft und befindet sich in Privatbesitz.

Die ganze Wohnung ist mit Fussbodenheizung, passiver Kühlung, schwimmenden Unterlagsböden aus Zement, Trittschalldämmung und hellem Eichenparkett ausgelegt (ausser Nasszelle und Dachbereiche). Die Wände sind hochwertig verputzt und weiss gestrichen. Die extra hohe Raumhöhe von bis zu 2.60 m und das sichtbare Gebälk lassen die Räume hoch und grosszügig erscheinen.

Die offene Küche mit Natursteinabdeckung ist mit energiesparenden Geräten der neusten Generation wie Geschirrspüler, Backofen, Induktionsherd und einem grossem Kühlschrank ausgestattet.

Die Wohnung ist durch Fensterflächen rundum lichtdurchflutet. Ein besonderes Bijou ist der Sitzplatz von welchem bei schönem Wetter die Berge sichtbar sind. Das Dach und die Markise schützen auch bei schlechtem Wetter oder bei intensiver Sonne. Die modernen WPC Terrassendielen in Holzoptik können auch barfuss benutzt werden.

Die grosszügige Nasszelle mit begehrter Dusche ist mit hochwertigen Platten aus Feinsteinzeug, Doppelwaschtisch und eigenem Waschturm ausgestattet. Das Dachfenster über der Badewanne bringt den Himmel und Licht ins Bad.

In Kürze (Fortsetzung)

- Treppe zu Dachbereich und Estrich
- Erdsondenheizung und Sonnenkollektoren sorgen für Nachhaltigkeit und tiefere Nebenkosten
- Wohnungseigene Komfortlüftung mit Pollenfilter für Allergiker und Enthalpie-Wärmetauscher für optimale Feuchtigkeitsregulation der neuesten Generation
- Elektrische Storen mit Fernbedienung
- Sparsame und moderne LED Leuchten
- Higspeed Internet und Kabel TV
- Schneller Glasfaseranschluss (Fibre to Home) vorhanden
- Multimediaanschlüsse in den Zimmern vorbereitet (Dosen, Rohre etc.)
- Wohnung über gesamtes Geschoss in einem Dreifamilien-Wohnhaus
- Bevorzugte Lage in verkehrsberuhigter Zone und doch nahe der Stadt
- Separater Wohnungszugang für Privatsphäre
- In unmittelbarer Nähe zum Ausflugsziel Goldenberg und Naherholungsgebiet mit Wald und Wiesen

Beschreibung (Fortsetzung)

Eine separate Treppe verbindet das Wohnzimmer mit dem Dachbereich und dem Estrich, welcher ebenfalls als Zimmer genutzt werden kann.

Die Erdsondenheizung, Sonnenkollektoren, eigene PV-Produktion und die wohnungseigene Komortlüftung der neuesten Generation sowie der absolut tiefe k-Wert der Fenstergläser verursachen tiefere Nebenkosten. Neu wurde eine passive Kühlung eingebaut, die in Hitzeperioden für angenehme Temperaturen sorgt und gleichzeitig die Erdsonde regeneriert.

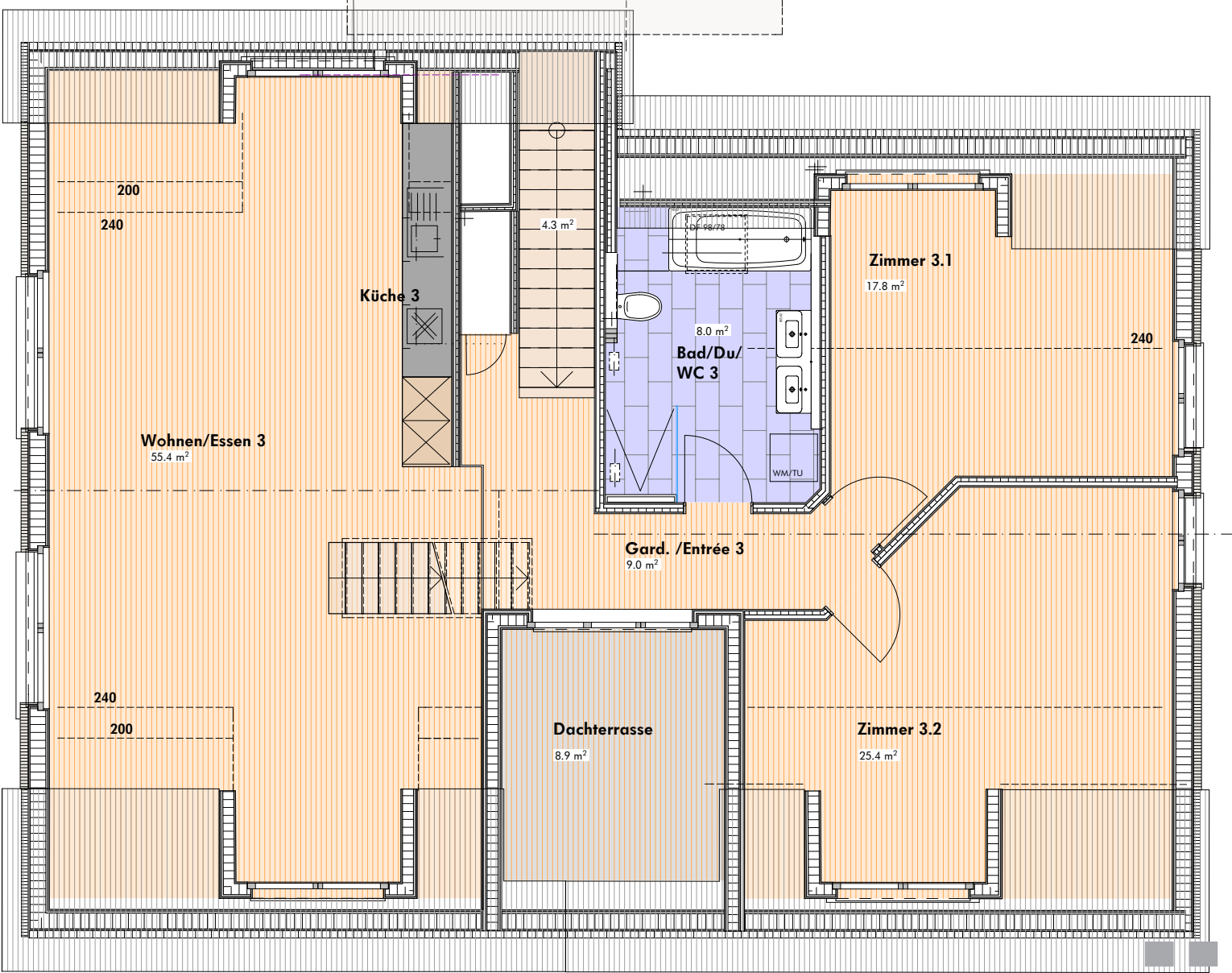
Elektrische Storen mit Fernbedienung und Schalter, sparsame und moderne LED Leuchten, schneller Highspeed Internet und Kabel TV Anschluss sowie vorbereitete Multimediaanschlüsse in den Zimmern verdeutlichen den Ausbaustandard der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem Dreifamilien-Wohnhaus an einer bevorzugten, kinderfreundlichen Lage in einer verkehrsberuhigten Zone. Dank separatem Wohnungszugang und Vollgeschosswohnung geniessen Sie hier Privatsphäre.

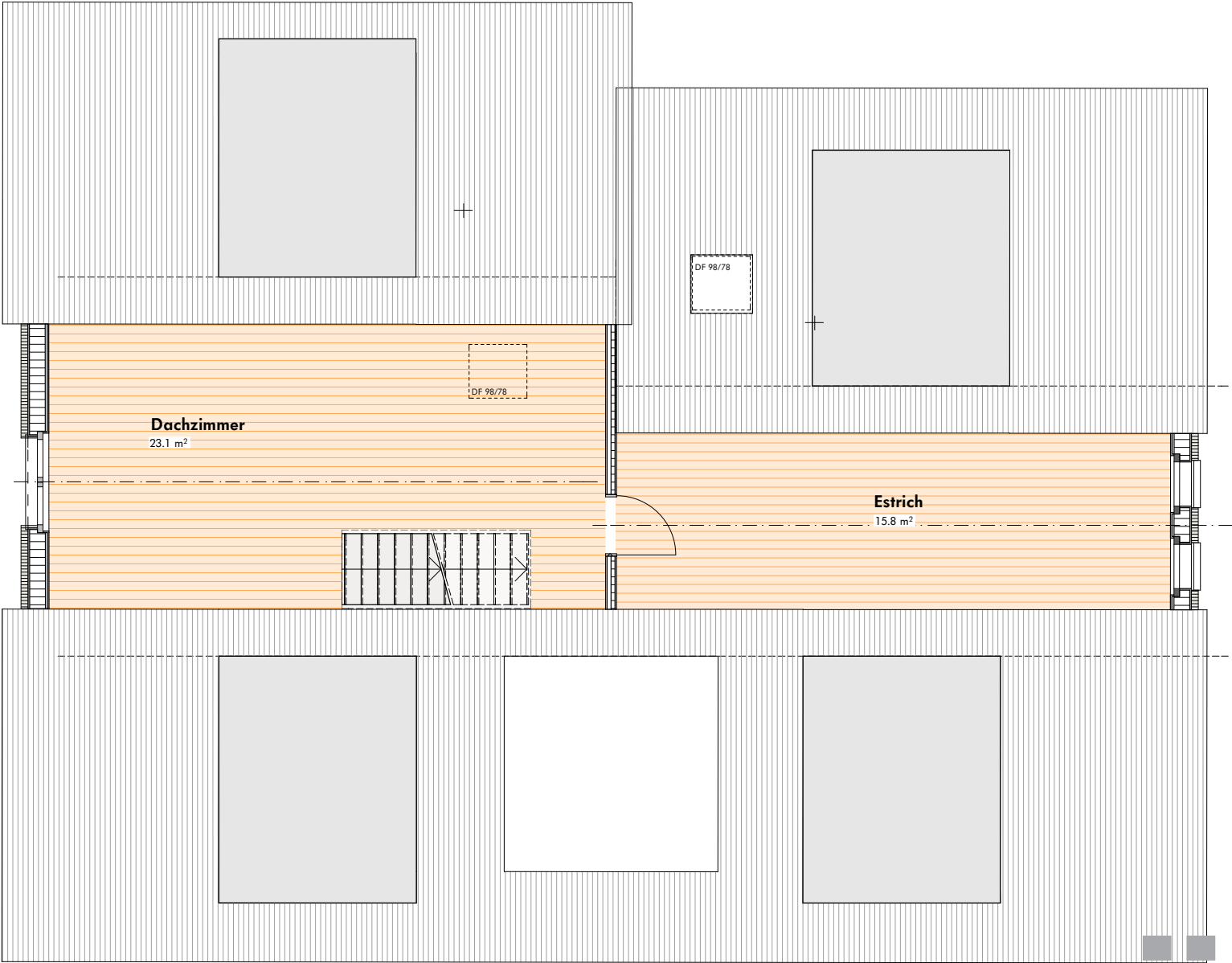
In unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte Ausflugsziel Goldenberg, angrenzend an ein intaktes Naherholungsgebiet mit Wald und Wiesen – ideal zum Joggen oder die Natur zu geniessen.

IM GEISSACKER

Grundriss Dachwohnung 1/2



PLANE



IM GEISSACKER

Lage und Umgebung

Distanzen

- Schulen und Kindergarten: 300–700 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 500 m
- Busstation: 140 m (Linie 10), 250 m (Linie 1)
- Bahnhof Oberwinterthur: 800 m (S12, S29, S8, S30) ca. 15 min Takt
- Autobahneinfahrt: 3.4 km
- Flughafen Zürich 22 km

Lage und Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im Dorfzentrum Oberwinterthur oder in den Einkaufs- zentren von Coop und Migros an (500 m, jeweils ca. 5 Gehminuten).

Schulen sind ebenfalls in 700 m (5-8 Gehminuten) erreichbar, die Kantonsschule (Gymnasium) in 1.7 km (12-15 Gehminuten).

Mit dem Bus nur 140 m (1-2 Gehminuten) vor der Haustür gelangt man bequem alle 15 Minuten direkt zum Hauptbahnhof Winterthur (Linie 10).

Zudem liegt der Bahnhof Oberwinterthur mit direkter S-Bahnverbindung nach Zürich oder zum Flughafen nur ca. 800 m (8-9 Gehminuten) entfernt (10-15 Minuten Takt, S12, S29, S8, S30). Hier finden Sie immer einen Sitzplatz noch bevor die Pendler im Hauptbahnhof zusteigen.

Die Autobahneinfahrt ist in 3.4 km (5-6 Minuten), der Flughafen Zürich in 22 km (20 Minuten) schnell erreichbar.

Die Wohnung ist ideal gelegen um sowohl Arbeitsorte in der Ostschweiz wie auch in Zürich und Umgebung schnell und ohne Stau zu erreichen.

LAGE

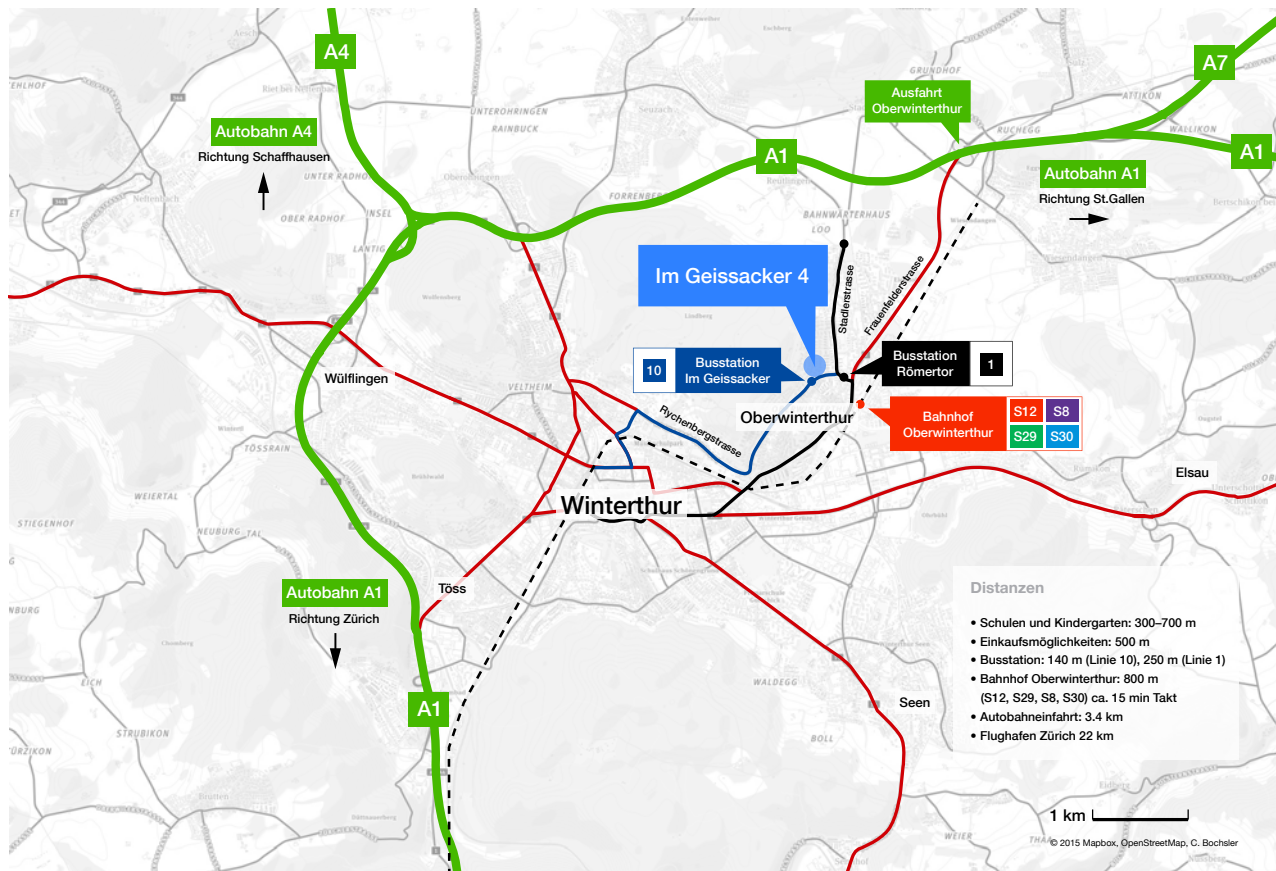
IM GEISSACKER

Lage und Umgebung

Distanzen

- Busstationen:
140 m (Linie 10) **10**
250 m (Linie 1) **1**
- Bahnhof Oberwinterthur: 800 m
(S12, S29, S8, S30) ca. 15 min Takt
S12 S8 S29 S30
- Direkte S-Bahn Verbindungen zum Hauptbahnhof Zürich (ohne Umsteigen)
- Autobahneinfahrt: 3.4 km **Autobahn A1**
- Flughafen Zürich 22 km

Lage und Distanzen



LAGE

IM GEISSACKER

Lage und Umgebung

Distanzen

- Schulen und Kindergarten: 300–700 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 500 m
- Busstation: 140 m (Linie 10), 250 m (Linie 1)
- Bahnhof Oberwinterthur: 800 m
- Naherholungsgebiet: 250 m
- Dorfkern Oberwinterthur: 400 m
- Schwimmbad: 750 m
- Technorama: 1'100 m

Umgebung



UMGEBUNG

Adresse

Im Geissacker 4
8404 Winterthur

Kontakt

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Herr Christoph Bochsler gerne zur Verfügung.
Wir freuen uns Sie kennenzulernen.

Kontakt:

Christoph Bochsler
Im Geissacker 4
8404 Winterthur

E-Mail: chris.bochsler@bluewin.ch

Anmeldeunterlagen

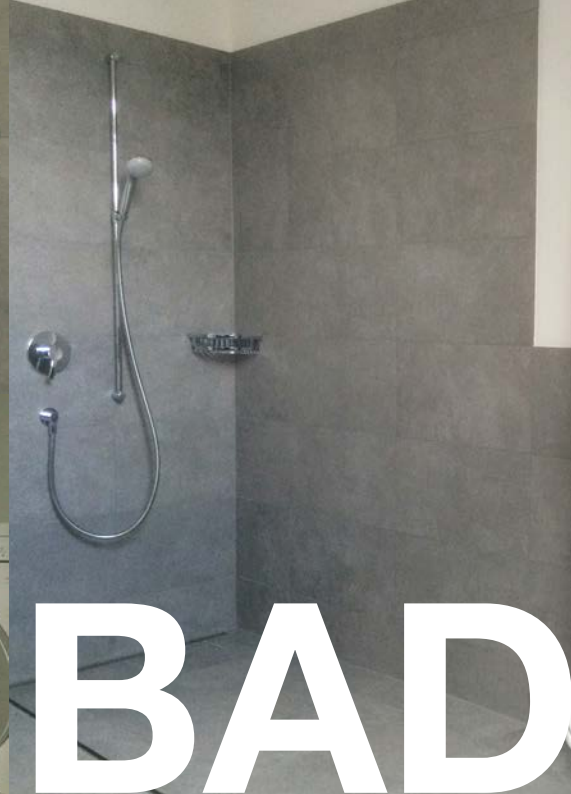
Das Anmeldeformular inkl. weiterer Informationen senden wir Ihnen gerne zu.

* Änderungen jederzeit vorbehalten. Die Wohnung wird wie besehen vermietet und kann von der Dokumentation abweichen.

KONTAKT



KÜCHE



DUSCHE & BAD

