

Zwei helle Büroeinheiten

Ideal für Home-Office, Treuhandbüro, Versicherung, Immobilienverwaltung, Beratungsunternehmen, Ingenieur- und Architekturbüro, Start-up, Praxis, Coaching, IT-Unternehmen...

16 m² und 19 m² | einzeln oder gemeinsam erwerbbar



Vorläufiges Foto - wird später ausgetauscht.

35 m²

Gesamtfläche

2

separate Einheiten

Glasfaser

Je ein OTO pro Büro

TG

Parkplätze in Tiefgarage
vorhanden und erwerbbar

Kaufpreis: 184'000 CHF

Das Angebot auf einen Blick

Zwei kompakte, eigenständige Büroeinheiten im Erdgeschoss des Wohn- und Bürogebäudes In Wannen 18 in 8406 Winterthur verbinden helle Arbeitsräume mit einer funktionalen Infrastruktur. Die Einheiten eignen sich für Eigennutzer, kleine Unternehmen, Beratungs- und Dienstleistungsbetriebe oder als Anlageobjekt. Ein Einzel- oder Gesamterwerb ist möglich.

MERKMAL	ANGABE
Büro 1	ca. 19 m ²
Büro 2	ca. 16 m ²
Gesamtfläche	ca. 35 m ² + Nebenflächen (Flur, WC, Trockenraum, VELO-Abstellraum)
Belichtung	große Fensterflächen
Sonnenschutz	außenliegende Raffstores
Internet	für Glasfaser vorbereitet In jedem Büro befindet sich ein separater Glasfaseranschluß (OTO)
Zugang	eigene Klingel und Türöffner je Büro
Post	eigener Briefkasten je Büro
Nebenräume	Abstellraum sowie Etagentoilette mit Waschgelegenheit
Mobilität	Fahrradraum; Tiefgarage im Gebäude
Parkierung	Einstellplätze separat erwerbbar
Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Baujahr Campus	2005
Wärmedämmung	gesamte Anlage wärmetechnisch sehr gut gedämmt
Heizung / Warmwasser	zentrale Wasser-Wärmepumpenanlage
Verfügbarkeit	Die beiden Büros sind sofort verfügbar

Geeignet für Home-Office, Beratung, Treuhand, IT, Planung, Coaching, Verwaltung, Versicherungen, Agentur oder Einzelbüro. Praxisnutzung vorgängig prüfen.

Standort Winterthur-Töss

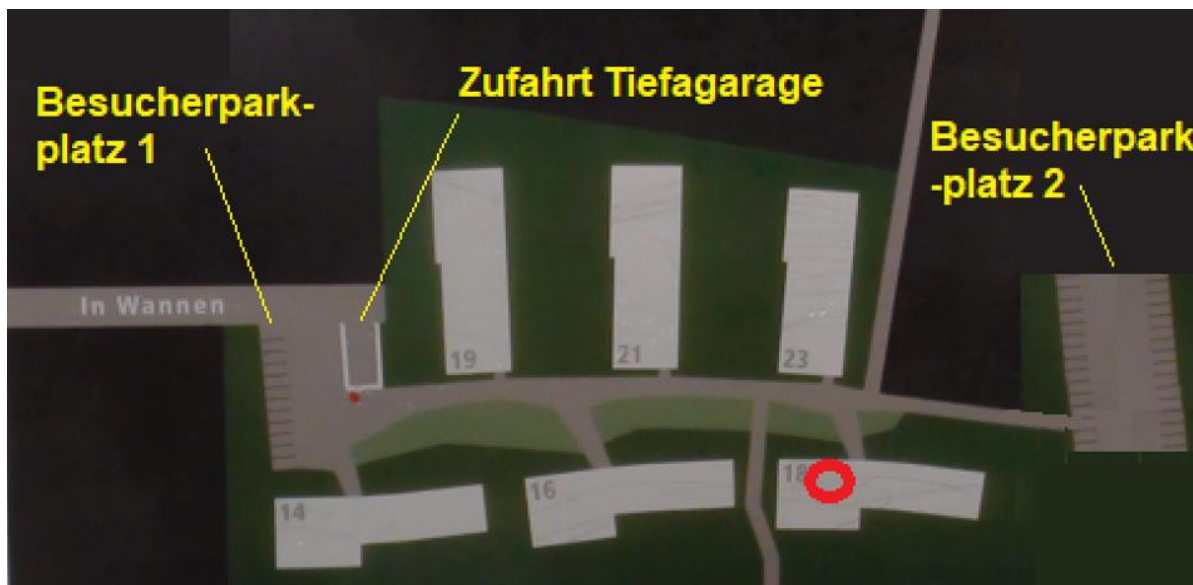
Winterthur liegt im wirtschaftlich starken deutschsprachigen Raum der Nordostschweiz. Ende 2025 lebten 122'758 Menschen in der Stadt. Der Standort im Stadtteil Töss verbindet die Nähe zu Zürich mit einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

Adresse	In Wannen 18, 8406 Winterthur
Autobahn A1	Anschluss in rund 2 km Entfernung
Öffentlicher Verkehr	Haltestelle in rund 300 m Entfernung; Anschluss an den Verkehrsknoten Winterthur
Zürich	Innenstadt rund 24 km entfernt
Flughafen Zürich	rund 20 km entfernt
Deutsche Grenze	über Schaffhausen/Thayngen rund 40 km entfernt

Campus «In Wannen»

Die beiden Büros gehören zum 2005 errichteten Campus «In Wannen» mit sechs Gebäuden, zwei Besucherparkplätzen und zusammenhängender Tiefgarage. Die Häuser 14, 16 und 18 umfassen Eigentumswohnungen, die Häuser 19, 21 und 23 Mietwohnungen. Die Tiefgarage ist zugleich als Schutzanlage ausgelegt.

Energetisch überzeugend: Die gesamte Überbauung ist wärmetechnisch sehr gut gedämmt. Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Wasser-Wärmepumpenanlage. Dies unterstützt einen zeitgemässen, energieeffizienten Gebäudebetrieb und halten die Energiekosten niedrig.



Vorläufige Campusdarstellung - wird später durch eine bereinigte Lagegrafik ersetzt.

Büro 1 - ca. 19 m²

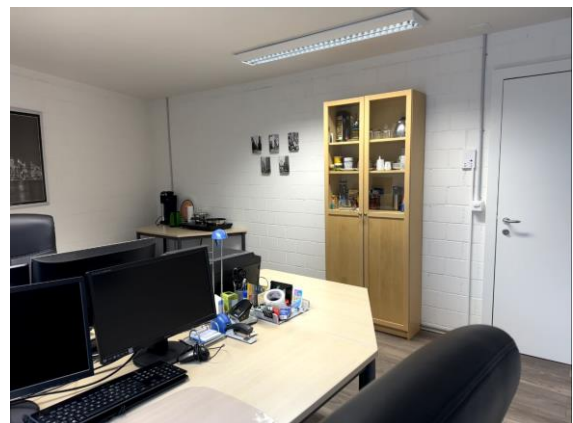
Heller Arbeitsraum mit großzügiger Fensterfläche, Raffstore und Platz für mehrere Arbeitsplätze. Die vorhandene Möblierung zeigt beispielhaft eine funktionale Nutzung als Team- oder Beratungsbüro.



Büro 1: Ansicht 1 von der Eingangstür auf drei Schreibtisch-Arbeitsplätzen.



Büro 1: Ansicht 2



Büro 1: Ansicht 3 zur Eingangstür

Büro 2 - ca. 16 m²

Die zweite Einheit lässt sich flexibel als Büro, Besprechungsraum, Empfang, Wartebereich oder ruhiger Rückzugsraum nutzen. Das große Fenster sorgt auch hier für angenehmes Tageslicht.



Büro 2: Ansicht 1 von der Eingangstür



Büro 2: Ansicht 2 von der Eingangstür



Büro 2: Ansicht 3 vom Fenster zur Eingangstür



Büro 2: Ansicht 3 zum Fenster

Büro 2 - weitere Ansichten



Büro 2: Ansicht 4 von der Ecke zum Eingang



Büro 2: Ansicht 5 von der Tür zum Fenster



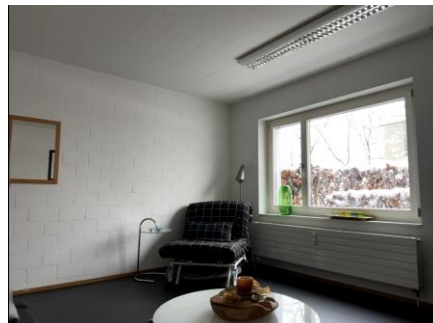
Büro 2: Ansicht 6 von der Tür zur Sitzgelegenheit



Büro 2: Ansicht 7 Sideboard mit Fernseher, Sitz- und Ausruhegelegenheit



Büro 2: Ansicht 8 Die Sitz- und Ausruhegelegenheit



Büro 2: Ansicht 9 Gemütlicher Sessel zum Entspannen



Büro 2: Ansicht 10 Die Eingangstür mit Garderobe

Gemeinschaftsbereiche und Infrastruktur



Toilettenanlage mit Waschgelegenheit

Etagentoilette

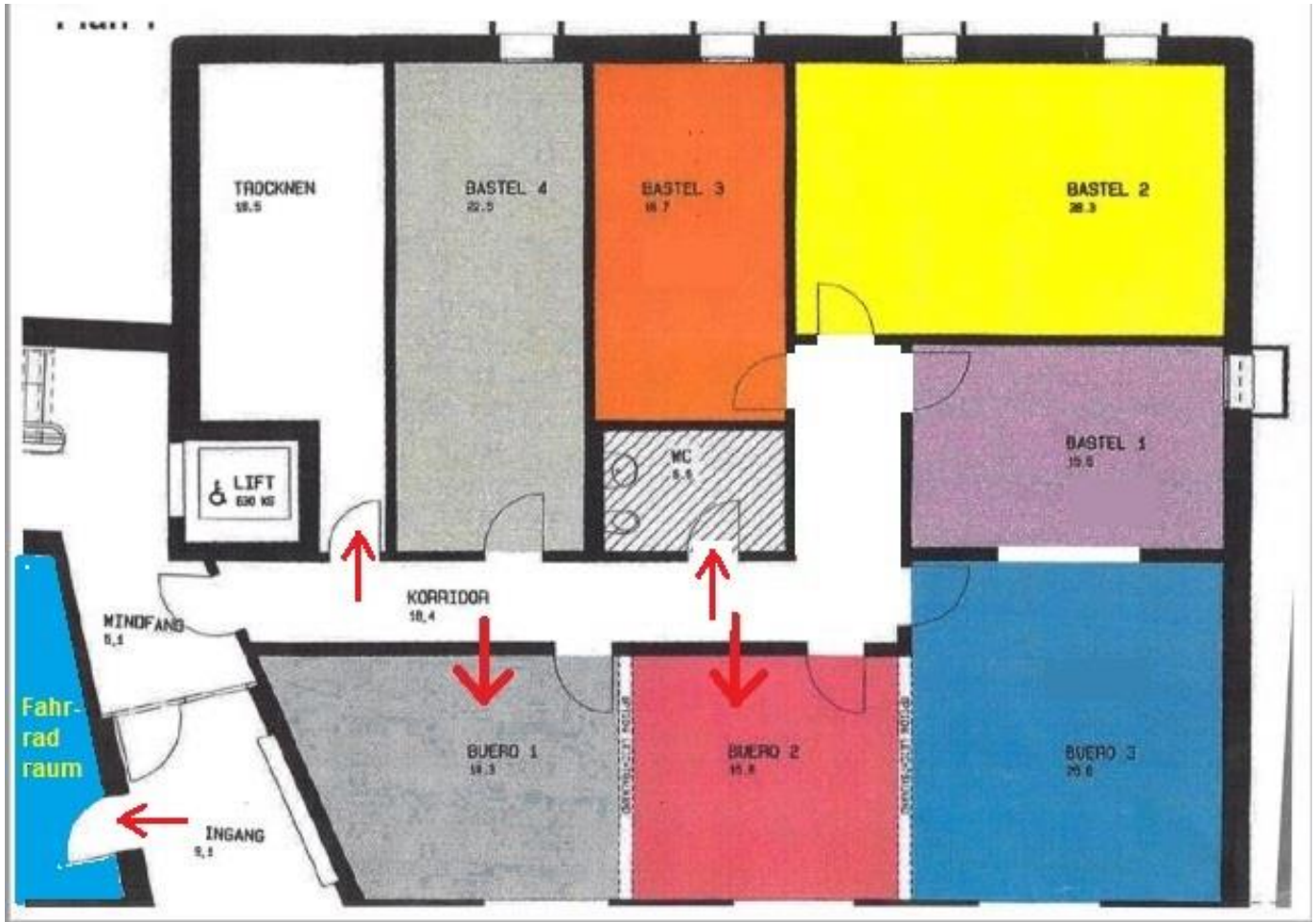
- Mit Waschgelegenheit
- Kurze Wege von beiden Büros
- Gemeinschaftliche Nutzung gemäß Eigentums- und Nutzungsregelung

Weitere Vorteile des Gebäudes

Tiefgarage	Unterhalb der Büroetage; Einstellplätze können separat erworben werden.
Fahrradraum	Zum Gebäude gehört ein gemeinschaftlicher großer Fahrradabstellraum, der mitbenutzt werden kann.
Abstellraum	Zu den Büroeinheiten gehört der Zugang zu einem zusätzlichen Trockenraum.
Erreichbarkeit	Lift und kurze Wege innerhalb der Etage; Die Büros sind ebenerdig und barrierefrei zu erreichen
Energie	Sehr gute Wärmedämmung der gesamten Überbauung; Heizung und Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Wärmepumpenanlage.
Post	Eine separate Tür-Freisprechanlage, einen eigenen Briefkasten in der Hauspostanlage je Büro

Grundriss und Lage auf der Etage

Die markierten Einheiten Büro 1 und Büro 2 liegen nebeneinander. Der Plan zeigt zudem die Nähe zum Eingang, Lift, WC und Fahrradraum.



Grundrissdarstellung

Hinweis: Die Büros sind rechtlich separate Einheiten. Angaben zu Wertquote, Miteigentumsanteil, Erneuerungsfonds und Nebenkosten finden Sie weiter unten.

Objektdaten und Verkaufsbedingungen

Standort	In Wannen 18, 8406 Winterthur
Objektart	Zwei Büroeinheiten im Stockwerkeigentum, Erdgeschoss
Flächen	ca. 19 m ² und ca. 16 m ²
Baujahr Campus	2005
Wärmedämmung	gesamte Anlage wärmetechnisch sehr gut gedämmt
Heizung / Warmwasser	zentrale Wasser-Wärmepumpenanlage
Verkauf	Einzel oder gemeinsam
Kaufpreis Büro 1	CHF 99.000
Kaufpreis Büro 2	CHF 85.000
Gesamtpreis	CHF 184.000
Tiefgaragenplatz	separat erwerbbar
Akonto Nebenkosten	CHF 78.00 pro Monat für jede Einheit
Wertquote / Anteil	4/1000 (je Büro 2/1000)
Erneuerungsfonds	CHF 2.152,06 (Büro 1 CHF 1.076,03 und Büro 2 CHF 1.076,03) Für Haus 18 wurden im Jahr 2025 CHF 20'000 in den Erneuerungsfonds eingezahlt, während die Instandhaltungskosten mit rund CHF 7'049 deutlich unter dem Budget lagen.
Verfügbarkeit	sofort Verfügbar

Kontakt

Marion und Wolfgang Mattern

Telefon: +49 171 4146134

E-Mail: wmattern@mattern.de

Rechtlicher Hinweis: Unverbindliche Verkaufsdokumentation. Angaben, Pläne und Flächen ohne Gewähr; maßgebend sind die Vertragsdokumente,