





1. Atelierhaus Rumstal	1.1	Einleitung	4-7
2. Fakten Atelierhaus Rumstal	2.1	Nutzungskonzept	8
	2.2	Drei Atelierwohnungen	8
	2.3	Beschrieb	8
	2.4	Erschliessungsmöglichkeiten	8-9
3. Architektur und Nutzungskonzept	3.1	Architektur	10
	3.2	Nutzungskonzept	11-17
4. Atelierwohnen	4.1	Atelierwohnen blau	18-25
5. Farb- und Materialkonzept	5.1	Innenraum	26-27
6. Aussenräume und Zugänge			28-29

Titelbild	Eingangssituation zu den 3 Eingängen
Objekt	Atelierhaus Rumstal Rumstalstrasse 96 8408 Winterthur
Besitzer	Bürkel Verwaltungen Gertrudstrasse 17 8400 Winterthur
Verfasser	Marazzi Reinhardt St. Gallerstrasse 40 8400 Winterthur marazzireinhardt.ch / ab@marazzireinhardt.ch
	alle Angaben ohne Gewähr, Winterthur, 13.07.2026



Dachgeschoss Blick aus den Gauben



Blick in das Rumstal



Blick von vis-à-vis



Blick aus dem Garten



Naherholungsgebiet Rumstal

1.1 Einleitung

Das Atelierhaus Rumstal bietet drei Wohneinheiten mit jeweils einem eignen Atelierraum. Das Mehrzweckbauernhaus wurde kernsaniert und um neue Räume in den ehemaligen Ökonomieräumen erweitert. Die vorgefundene historische Bausubstanz wurde erhalten und durch zeitgenössische Architektur ergänzt. Das Raumangebot und die naturnahen Aussenräume lassen eine vielfältige Nutzung zu und bieten ein hohes Mass an Aneignung.



2.1 Nutzungskonzept

Das Atelierhaus ermöglicht eine individuell anpassbare Raumaufteilung, je nach Bedürfnis der Mieterschaft. Wir beraten Sie gerne!

2.2 Drei Atelierwohnungen

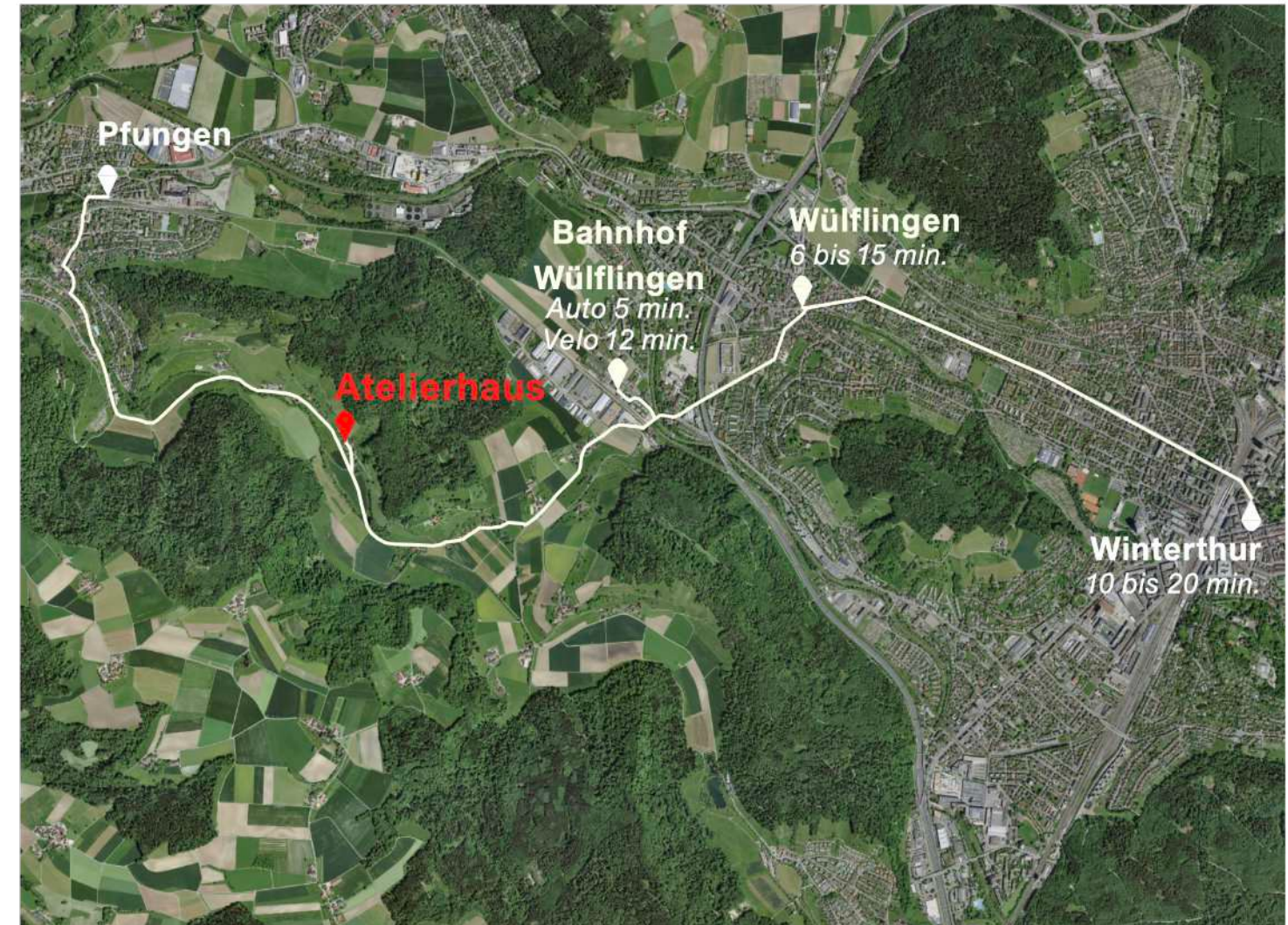
- Whg grün 2.5-Zi. 128m²
- Whg blau 6.5-Zi. 252m²
- Whg gelb 5-Zi. 199m²

2.3 Beschrieb

- Atelierhaus mit Ersatzneubau (Anbau) und Umland
- Rumstalstrasse 96, 8408 Winterthur
- Parz.-Nr. WU2536 / Assek.-Nr. 23800058
- Baujahr 1850
- Letzter Umbau 1989
- Kernsanierung und Ersatzneubau 2021 bis 2023
- Grunstücksfläche = 1'213m²
- Nettowohnfläche = 579m²
- Nebennutzfläche = 93m²
(Keller, Waschküchen, Abstellräume, Technik, Veloraum)
- Bodenbeläge = Parkett, Klinker, Anhydrit, Keramikplatten
- Fenster = Holz-Fenster, 3-fach-Verglasung, Weissglas
- Heizung = Erdsonden, Kachelofen, Röhrenradiatoren
- Parkieren = 3 Aussenabstellplätze + 1 Besucher-PP, Veloraum

2.4 Erschliessungsmöglichkeiten

- Pfungen Zentrum 3km
- Wülflingen Zentrum 3km
- Winterthur Zentrum 6km
- 10 Velominuten bis Wülflingen
- Pfungen, ab dort 30min S-Bahn-Takt nach Winterthur



3.1 Architektur

In den 1980er Jahren wurde die denkmalgeschützte Liegenschaft (ehemaliges Mehrzweckbauernhaus) bereits einmal kernsaniert und der Hauptbau erweitert. Die aktuelle Sanierung des Bestandes beinhaltet zusätzlichen Raumgewinn im ehemaligen Tenn sowie ein Ersatzneubau des Schopfes. Die Liegenschaft bietet insgesamt drei separate Wohneinheiten, wobei jede davon über einen Atelierraum mit einem eignen Zugang verfügt. In diesen Räumen ist stilles Gewerbe oder einfach eine Wohnraumerweiterung denkbar. Die beiden grossen Einheiten können mittels einer Verbindungstüre kurzgeschlossen werden und als eine Einheit genutzt werden. Die Lage an der Grenze zwischen Pfungen und Winterthur mit wunderbarer Aussicht macht die Liegenschaft besonders. Trotz Stadtnähe liegt das Haus inmitten einer Naturlandschaft, abseits der Verkehrsströme. Der Garten bietet Aussenräume in verschiedener Qualität und Privatheit. Ein traditioneller Hofplatz, biodiverse Hecken und verwunschene Winkel ergänzen sich zu einem grossen Ganzen. Die Materialisierung entwickelt sich aus dem Bestand und wird durch zeitgenössische Elemente ergänzt. Dabei wurde auf eine zeitlose Interpretation geachtet, indem die Materialien möglichst direkt und roh verbaut wurden. Die grosszügige Lichtführung sowie unerwartete Raumbezüge verleihen den Wohnungen einen eigenständigen Charakter.



Modellfoto

3.2 Nutzungskonzept



Drei Atelierwohnungen mit je einem Atelier
 – Atelierwohnen grün 128m² (2.5 Zimmer)
 – Atelierwohnen blau 252m² (6.5 Zimmer)
 – Atelierwohnen gelb 199m² (5 Zimmer)

3. Architektur und Nutzungskonzept



Untergeschoss

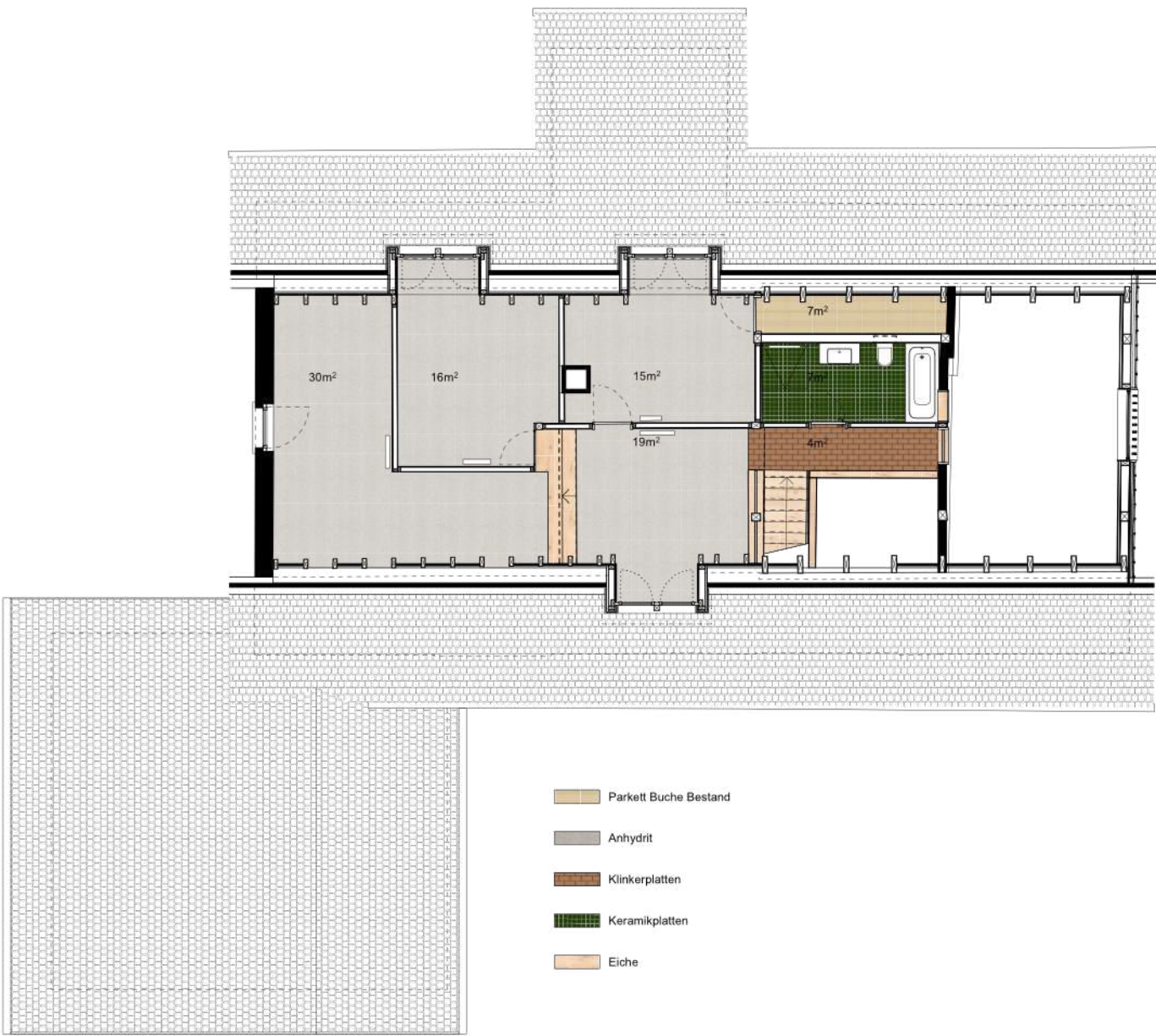


Erdgeschoss

3. Architektur und Nutzungskonzept



Obergeschoss



Dachgeschoss

3. Architektur und Nutzungskonzept



Süd-Ostfassade



Nord-Westfassade



Nord-Ostfassade



Süd-Westfassade

4.1 Atelierwohnen blau

6.5 Zimmer

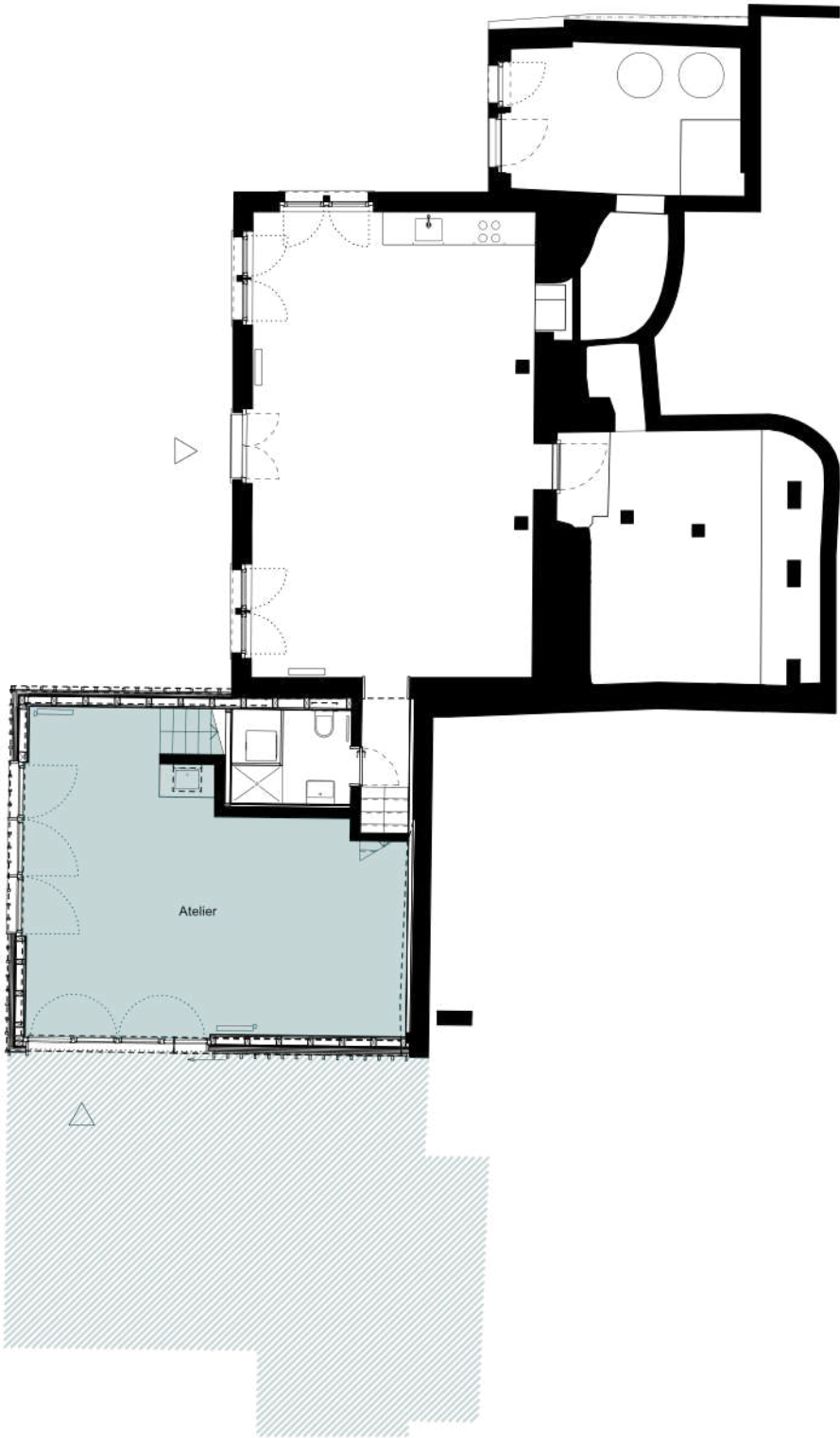
- 240m² Wohnfläche (inkl. 39m² Atelier)
- 12m² Nebennutzfläche (Réduit)
- privater Aussenraum mit Brunnen
- 1 Küche
- 1 Bad mit Dusche
- 1 sep. WC
- 1 Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler
- 1 Aussenabstellplatz



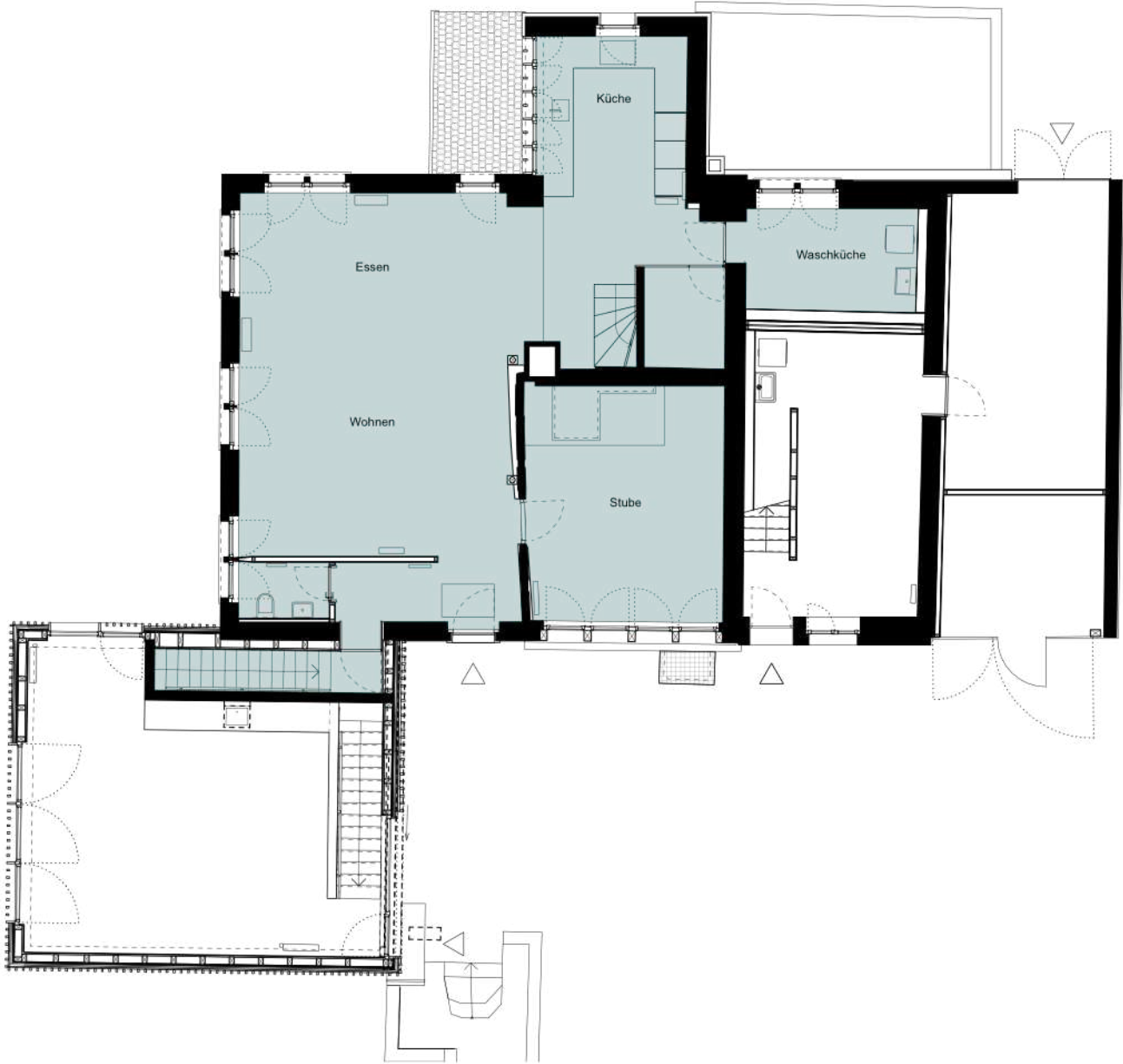
Aussenraum, Untergeschoss



Blick aus der Küche, Erdgeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Atelier, Untergeschoss



Wohnen / Essen, Erdgeschoss



Diele, Obergeschoss



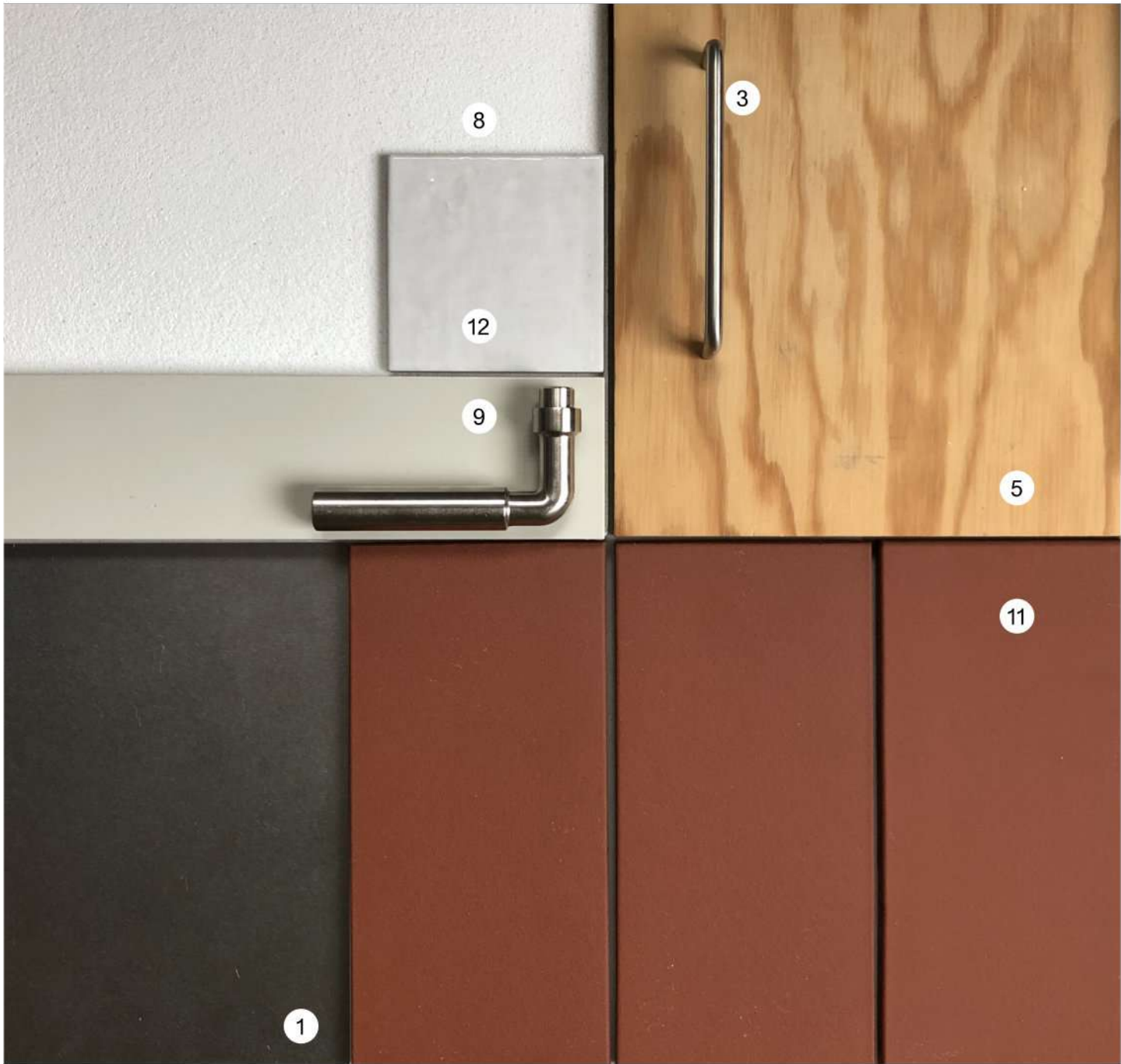
Bad, Obergeschoss



Waschküche, Erdgeschoss



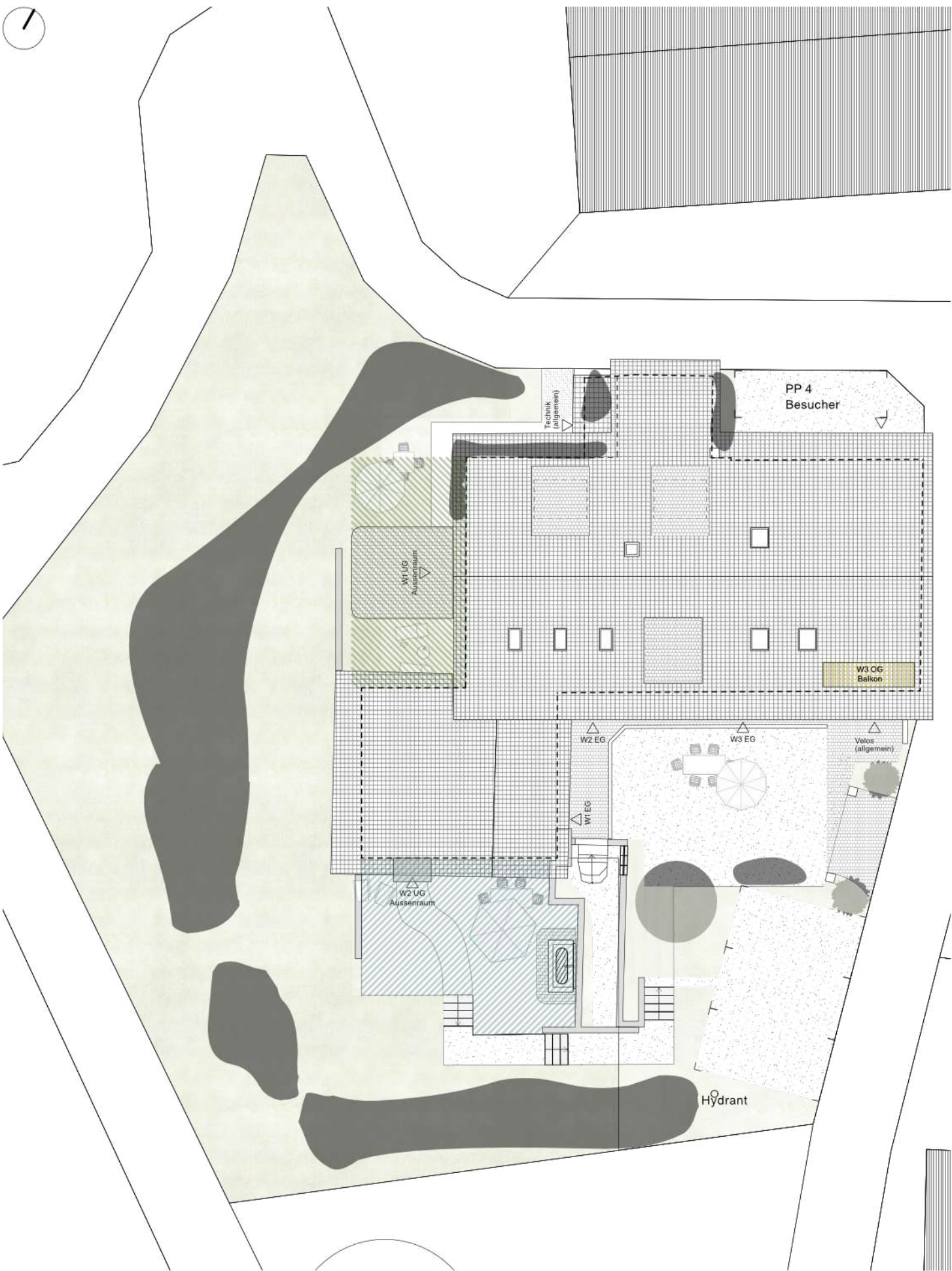
Zimmer 1, Obergeschoss



5.1 Innenraum

①	Arbeitsfläche	CNS, Suter 20mm, Wirbelschliff
②	Becken	CNS eingeschweisst
③	Griffe	CNS matt gebürstet, Bügelgriff Hasler 66.4320.0128 ø10mm
④	Sockel Küchenmöbel	Seekiefer
⑤	Fronten	Seekiefer
⑥	Innen	Seekiefer
⑦	Apparate	Electrolux Mieterausbau chrom, wo möglich vollintegriert
⑧	Verputz	RAL 9016
⑨	Balken, Fenster innen	NCS S 2005-Y10R
⑩	Sockel	Eiche 30x15mm
⑪	Boden	Agrob Buchtal Naturkeramik ziegelrot
⑫	Plattenschild	Agrob Buchtal Karl, weiss glänzend
⑬	Radiator	RAL 9016
⑭	Armatur	KWC Bevo

①	Verputz	RAL 9016
②	Boden	Agrob Buchtal Karl, forest glänzend
③	Wände Dusche	Agrob Buchtal Karl, forest glänzend
④	Plattenschild	Agrob Buchtal Karl, weiss glänzend
⑤	Sockel	Agrob Buchtal Karl, weiss glänzend
⑥	Armatur Waschtisch	KWC Bevo
⑦	Armatur Dusche/Bad	KWC Ava
⑧	Laufen Keramik	Serie Pro S
⑨	Spiegelschrank	Schneider
⑩	Täfer	Parallel zum Sparren



Situationsplan



Blick aus den Gauben



Fassade Nordost, Tenn

