



Ein Stück Süden in der Stadt Winterthur

KURLISTRASSE 81 · 8404 WINTERTHUR AM LINDBERG

Ein erster Überblick

VOM ANKOMMEN BIS UNTER DAS DACH

Ein Zuhause lässt sich am besten Schritt für Schritt entdecken. Nach den Fakten und der Lage führt unser Rundgang vom Garten durch das Haus und zurück auf die Terrasse am Abend.

Das Haus und seine Ausstattung	03–05
Eckdaten, Materialien und Erneuerungen	

Lage und Umgebung	06–07
Region und Quartier	

Ein Rundgang durchs Haus	08–21
Aussen, Eingang, Wohnen und Rückzug	

Pläne und Grundstück	22–24
Grundrisse und Übersicht	

Kauf und Kontakt	25
Preis, Übergabe und Besichtigung	

Das Haus

RAUM FÜR FAMILIE UND EIGENE IDEEN

Mediterraner Charme, ein sorgfältig erneuerter Innenausbau und Platz für das Familienleben. Offene Wohnräume, persönliche Rückzugsorte und grosszügige Terrassen prägen dieses Zuhause.

5½

ZIMMER

ca. 155 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

1973

BAUJAHR

Objekt	Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Kurlistrasse 81, 8404 Winterthur
Grundstück	ca. 445 m²
Terrassen	ca. 90 m² im Erdgeschoss; ca. 15 m² oben
Parkieren	Zwei Garagen mit motorisierten Toren
Innenausbau	Umfassend erneuert 2023
Gebäudehülle	Fassade und Dach erneuert 2024
Umgebung	Neu gestaltet 2025
Photovoltaik	13,49 kWp; inkl. E-Mobility Lademöglichkeit
Raumheizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe; Ausführung im Gang

Die Ausstattungsangaben auf den folgenden Seiten stammen aus dem Kurzbaubeschrieb, Stand September 2026.

Materialien und Ausstattung

DURCHDACHT BIS INS DETAIL

Küche

Offene Küche mit Kochinsel sowie Sitztheke mit überstehender Natursteinabdeckung Nero Assoluto. Anti-Fingerprint-Touch-Fronten und Hochschrank mit Innenausügen. BORA X Pure mit Induktionskochfeld und Abzug, Kombisteamer, Geschirrspüler für Familie und Gessi-Armatur mit Auszugsbrause. LED-Lichtband und Pendelleuchten.

Nasszellen und Waschen

Bad mit Badewanne und integriertem Waschbereich mit Waschmaschine und Tumbler im Erdgeschoss; Duschbad im Obergeschoss und separate WCs. Hochwertige Waschtische mit passenden Möbelunterbauten, Gessi-Armaturen und Spiegelschränke mit LED-Lichtbändern. Gäste-Waschplatz mit Arc-Waschtisch aus Cristalplant Biobased, mattweissem Via-Veneto-Unterbau und rundem Schneider-LED-Spiegel.

Parkett und Platten

Naturgeöltes Eichenparkett in Fischgratverlegung mit passenden Treppentritten. Keramische Boden- und Wandbeläge in den Nassbereichen. Einheitliche helle Keramikplatten auf der Terrasse und hinter dem Haus.

Innenausbau

Cheminée mit Travertinverkleidung und Einbaugarderobe mit Putzschrank inkl. Steckdose. Glatte Weissputzoberflächen, abgestimmte Anstriche sowie überarbeitete Türen und Oberflächen. Im Rahmen der Umbauarbeiten wurden Schadstoffe untersucht und die dabei festgestellten belasteten Materialien entfernt.

Komfort und Technik

AUSSTATTUNG UND AUSSENRAUM

Wärme und Warmwasser

Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Raumheizung (Ausführung im Gang). Technikraum im Nachbargebäude; das Mitbenutzungsrecht ist durch eine Dienstbarkeit gesichert. Wärmeabgabe über Radiatoren. Wärmepumpenboiler Oertli DHW 400+ mit 385 Litern Speicherinhalt; Warmwasserinstallation mit Zirkulationsleitung.

Elektro, Photovoltaik und Licht

Photovoltaikanlage mit 13,49 kWp, in Betrieb seit März 2025, inkl. E-Mobility Ladeanschluss. Glasfaseranschluss; modernisierte und erweiterte Elektroverteilung. LED-Spots im Treppenhaus und in der Garderobe; LED-Bänder beim Eingang, im Treppenhaus bis zum Dachgeschoss, in der Küche und auf der Terrasse. Dimmbare Sitzplatz-, Pflanzen- und Wegbeleuchtung mit Wiser by Feller.

Wasseraufbereitung

Zentrale EVOadsorb-Anlage zur Wasserfiltration am Hausanschluss, ergänzt durch ein UMH-Master-Einbaugerät.

Terrasse und Umgebung

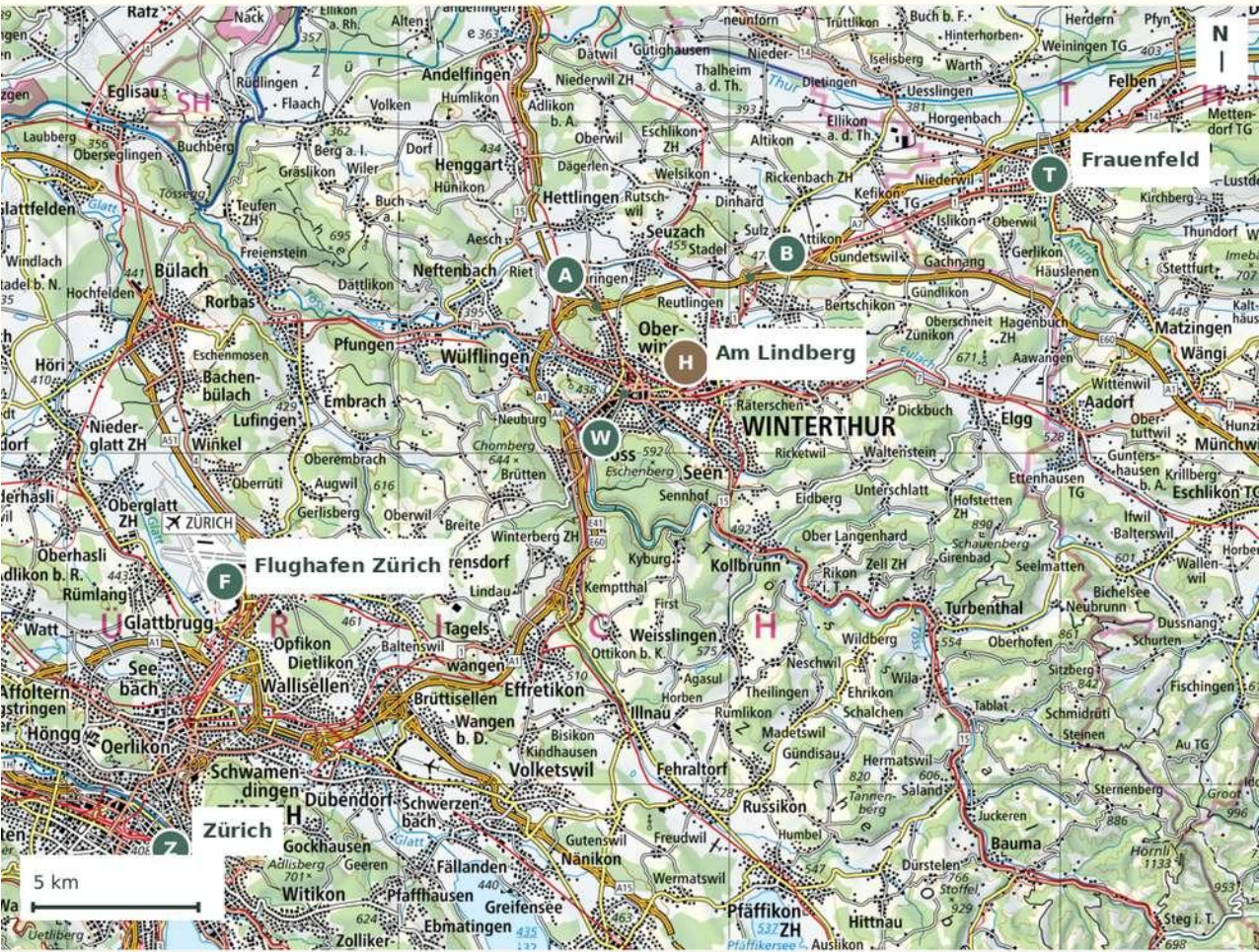
Terrasse mit ca. 90 m², vor dem Wohnzimmer und teilüberdacht, mit Metallgeländer sowie Strom- und Bewässerungsanschlüssen. Zugangswege mit Natursteinpflaster aus Gala-Kalkstein; neue Umgebungsmauer und Treppenstufen aus demselben Naturstein. Gestaltete Pflanzbereiche; Elektroanschluss für einen möglichen Whirlpool hinter dem Haus.

Komfort und Sicherheit

Zwei Garagen mit motorisierten Toren. Erneuerte Velux-Dachfenster mit Smart-Home-Steuerung und Szenarien. Insektenschutzgitter in Schlafzimmern, Büro und Wohnzimmer; Videoüberwachung rund um das Haus.

Mit der Region verbunden

WINTERTHUR UND DER GROSSRAUM ZÜRICH



W Winterthur HB · A A1 Winterthur-Ohringen · B A1 Oberwinterthur
T Frauenfeld · F Flughafen Zürich · Z Zürich · H Hausstandort

AB WINTERTHUR HB DIREKT MIT DER BAHN

Frauenfeld
ca. 11 Min. · direkt

Zürich HB
ca. 20 Min. · direkt

Basel SBB
ca. 1 Std. 20 Min. · 1 Umstieg

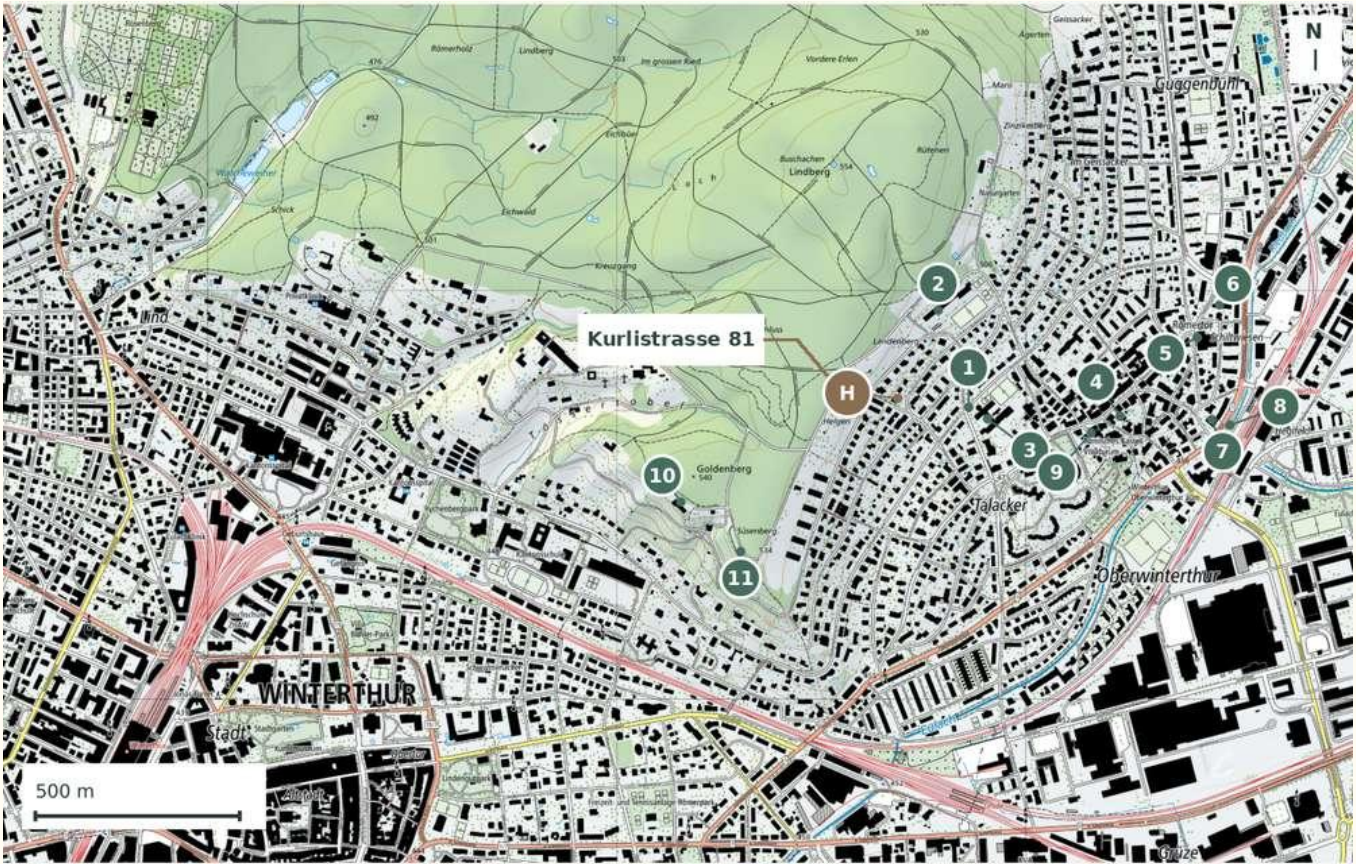
Zürich Flughafen
ca. 15 Min. · direkt

Bern
ca. 1½ Std. · direkt

Genf
ca. 3½ Std. · direkt

Am Lindberg

ALLTAG UND ERHOLUNG IN DER NÄHE



ZIELE IM QUARTIER

- | | |
|----|--|
| 1 | Bus Oberes Büel · Linie 10 |
| 2 | Primarschule Lindberg · Bäumlistrasse 39 |
| 3 | Sekundarschule Rychenberg · Talackerstrasse 17 |
| 4 | Kindergarten Oberi-Dorf · Römerstrasse 180 |
| 5 | Coop Oberi · Römertorstrasse 16 |
| 6 | Post Oberwinterthur · Römerstrasse 234 |
| 7 | Zürcher Kantonalbank · Frauenfelderstrasse 30 |
| 8 | Bahnhof Oberwinterthur |
| 9 | Kaffee Augenblick · Hohlandstrasse 1 |
| 10 | Restaurant Goldenberg · Süsenbergstrasse 17 |
| 11 | Bäumli · Aussichtspunkt und Grünanlage |

LUFTLINIE CA.

- | |
|-------|
| 175 m |
| 225 m |
| 225 m |
| 550 m |
| 750 m |
| 825 m |
| 775 m |
| 825 m |
| 475 m |
| 600 m |
| 525 m |

Willkommen

AN DER KURLISTRASSE 81



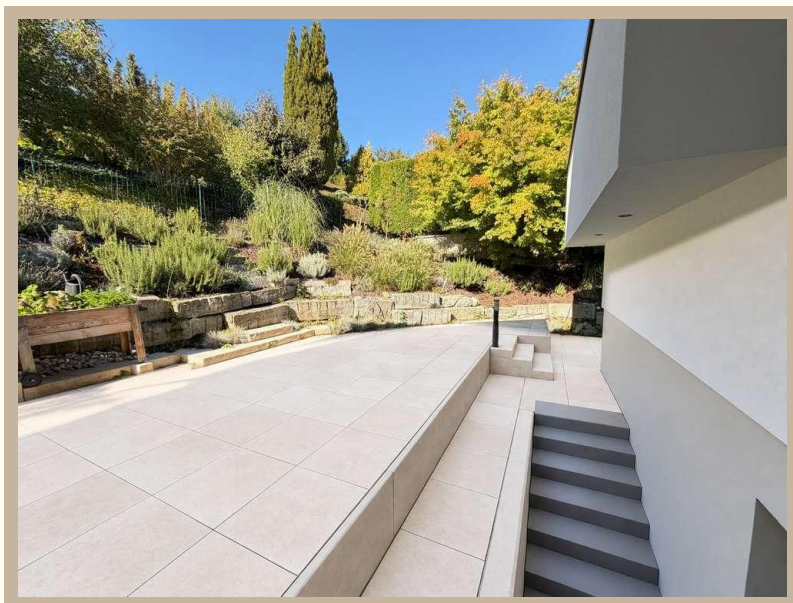
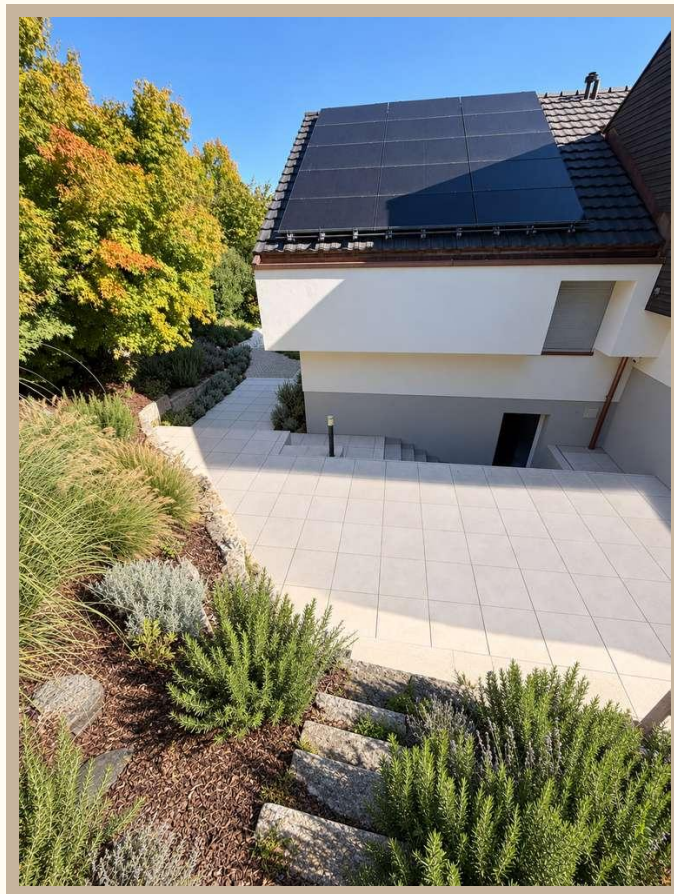
“

Ein schöner Ort
beginnt vor der
Haustür.

Entdecken wir die Plätze rund
ums Haus – zwischen Grün,
Naturstein und weitem Blick.

Von Grün begleitet

RUND UMS HAUS



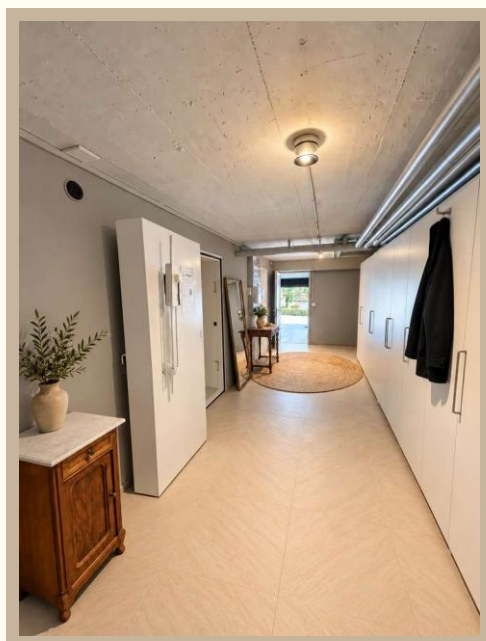
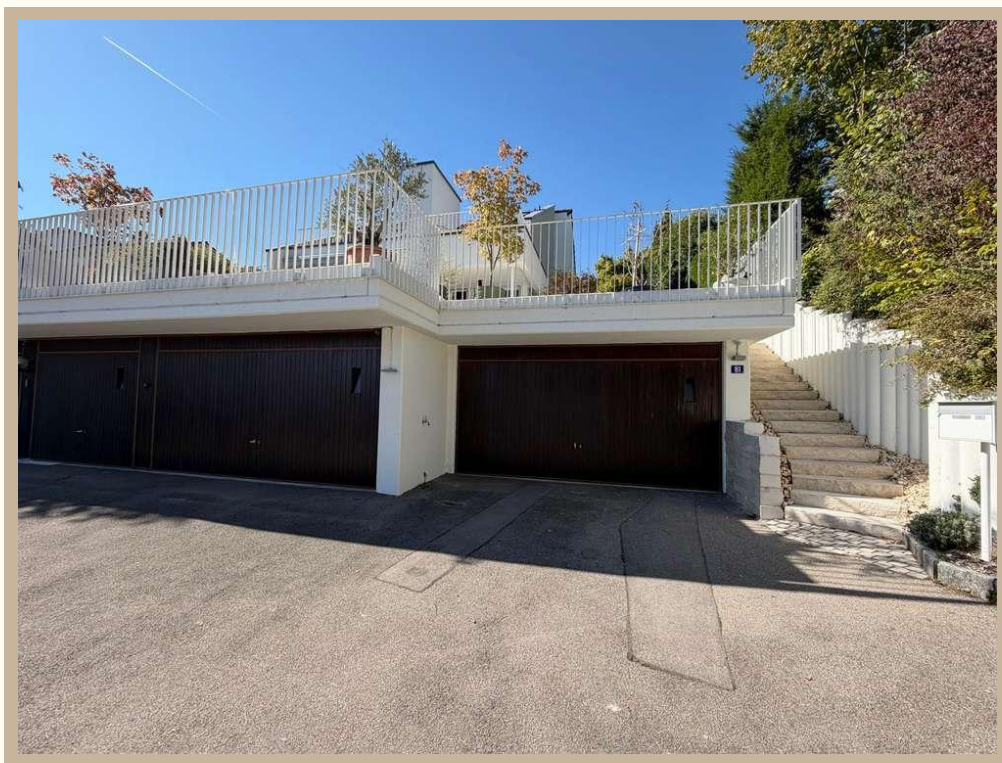
“

Ein Platz zum Durchatmen.

Wege durch das Grün verbinden die Plätze rund ums Haus und laden dazu ein, noch einen Moment draussen zu bleiben.

Einfach ankommen

VON DER GARAGE DIREKT INS HAUS



“

Zwei Garagen und ein direkter
Zugang ins Haus machen das
Ankommen angenehm.

Von hier führt uns die Treppe hinauf ins Erdgeschoss.

Den Alltag ablegen

GARDEROBE UND LAVABO



“

Ein Platz für Jacken und Taschen, ein kurzer Blick in den Spiegel.

Garderobe, Lavabo und das angrenzende WC begleiten das tägliche Ankommen.

Wo das Leben spielt

KOCHEN UND GEMEINSAM GENIESSEN



“

Es duftet aus der
Küche, am Tisch ist
noch ein Platz frei.

Hier gehen Kochen, Essen und gute
Gespräche ganz selbstverständlich
ineinander über.

Noch ein bisschen bleiben

BEISAMMENSEIN AM CHEMINÉE



“

Nach dem Essen aufs Sofa wechseln, die Füße hochlegen und den Abend miteinander teilen.

Ein Wohnbereich, in dem man gerne länger bleibt.

Raum für den eigenen Tag

BAD UND ZIMMER IM ERDGESCHOSS



“

Im hinteren Teil wird es ruhiger.

Ein Bad für eine kleine Auszeit und ein Zimmer,
das Platz für das persönliche Familienleben lässt.

Eine Ebene weiter

VOM EINGANG NACH OBEN



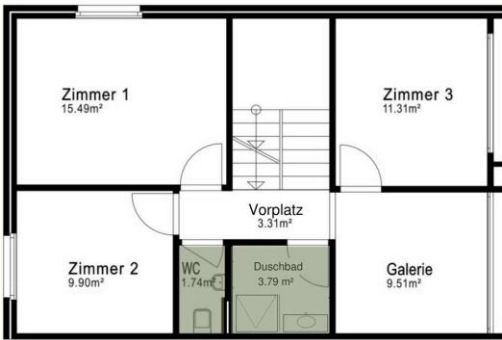
“

Zurück beim Eingang nehmen wir die Treppe nach oben.

Dort geht unser Rundgang weiter – mit Rückzugsorten und neuen Blickwinkeln.

Frisch in den Tag

DUSCHBAD UND WC OBEN



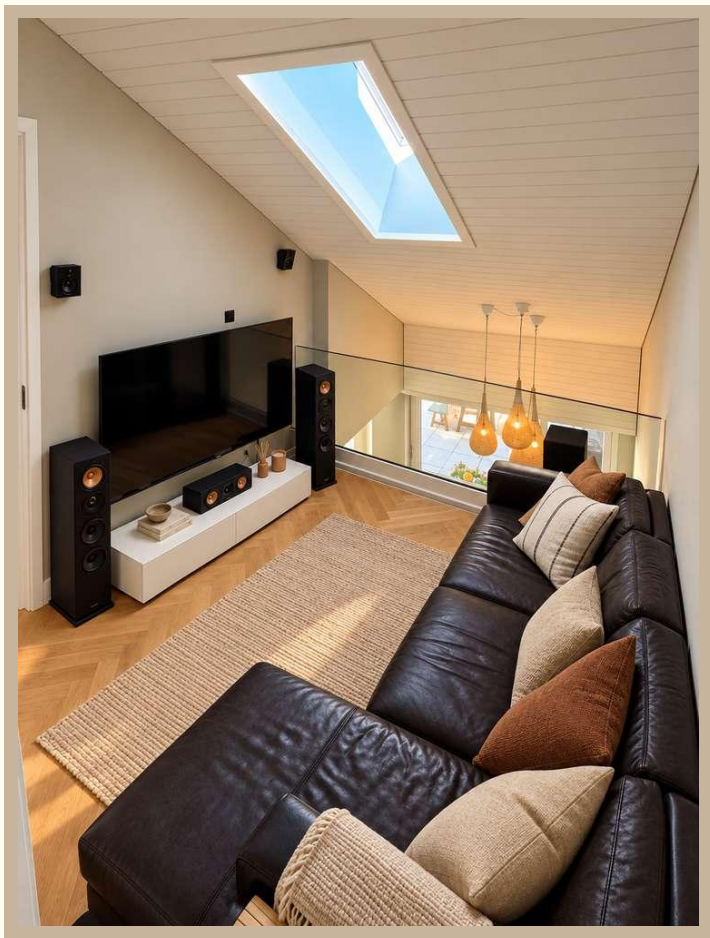
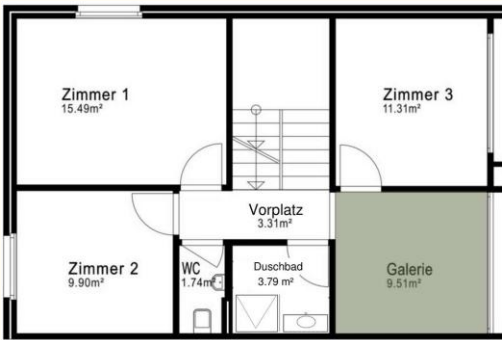
“

Ein ruhiger Start am Morgen, ein Moment für sich am Abend.

Duschbad und separates WC liegen hier nah beieinander.

Ein Blick weiter

LINKS ZUR GALERIE



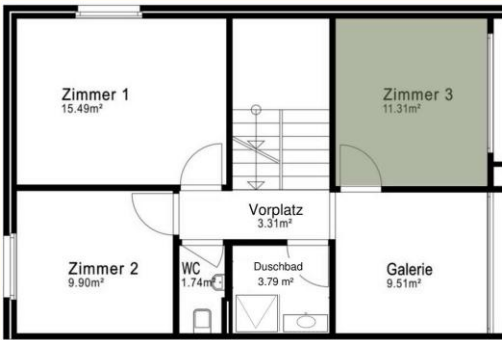
“

Auf der Galerie kann man sich zurückziehen, ohne die Verbindung zum Haus zu verlieren.

Der Blick ins Wohnen öffnet den Raum und schafft Nähe über die Ebenen hinweg.

Platz für eigene Ideen

BÜRO UND EIGENE TERRASSE



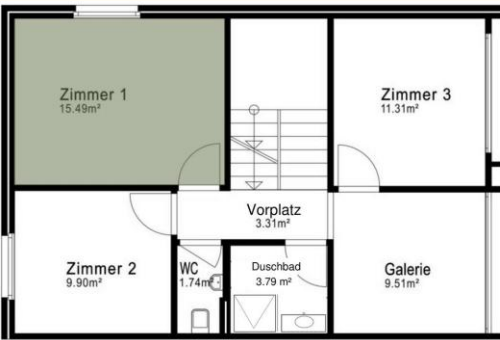
“

Konzentriert arbeiten, Gedanken sammeln – und zwischendurch die Tür zur eigenen Terrasse öffnen.

Hier liegt die kleine Pause im Freien gleich nebenan, mit einem weiten Blick über die Dächer.

Zur Ruhe kommen

DAS SCHLAFZIMMER



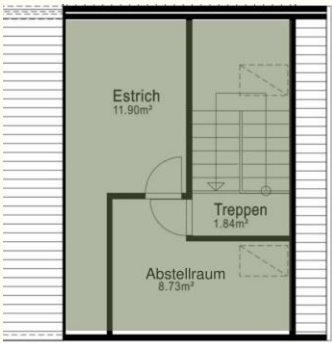
“

Weiter hinten wartet ein persönlicher Rückzugsort.

Ruhige Farben und weiches Licht geben dem Tag einen sanften Abschluss.

Ein stiller Lieblingsplatz

WEITER NACH OBEN

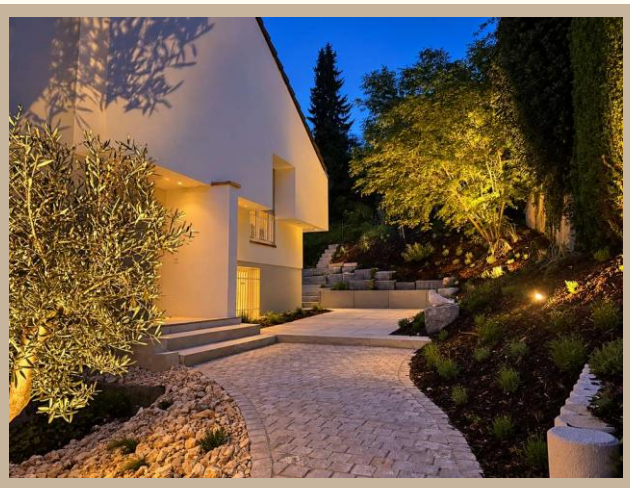


“

Ein Kunstwerk am Treppenabsatz, ein gemütlicher Platz für ein Buch.
Auch weiter oben sind es die persönlichen Details, die das Haus zum Zuhause machen.

Wenn der Abend kommt

EIN LETZTER MOMENT IM FREIEN



“

Nach unserem Rundgang lassen wir den Tag auf der Terrasse ausklingen.

Warmes Licht, ein letzter Blick ins Grün. Schön, dass Sie da waren – vielleicht beginnt hier bald Ihre eigene Geschichte.

Das Grundstück

SITUATION UND UMSCHWUNG



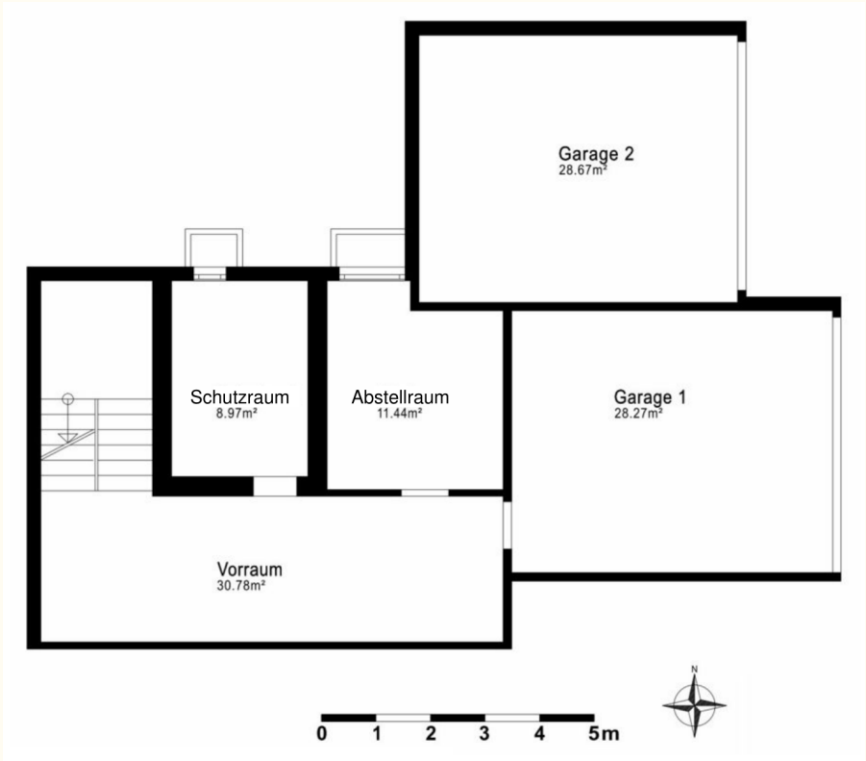
Das Grundstück umfasst ca. 445 m². Der Situationsplan zeigt die Lage des Hauses und den Umriss der Parzelle. Die Übersicht des Umschwungs ergänzt den Blick auf die Terrassen, Wege und Pflanzbereiche.

Darstellungen nicht massstäblich.

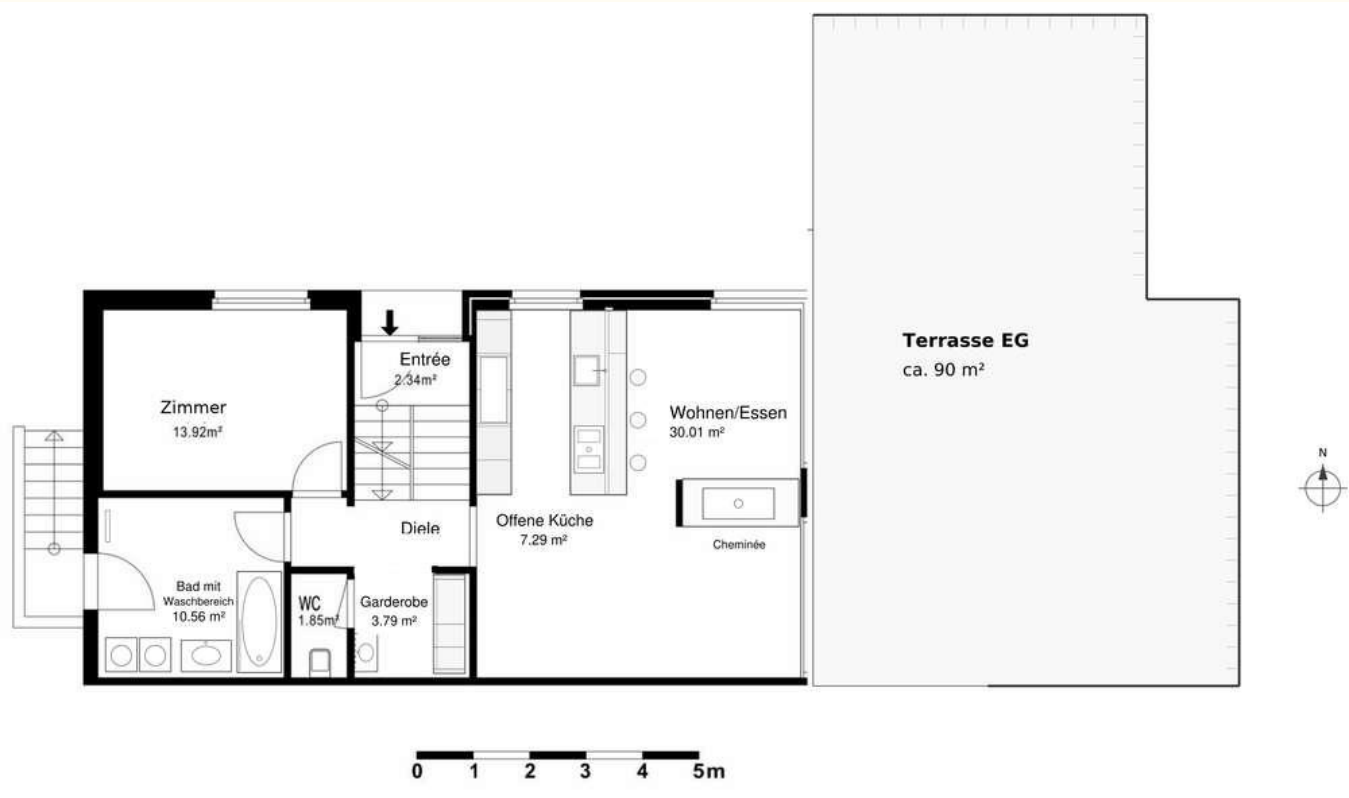
Raumaufteilung

UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



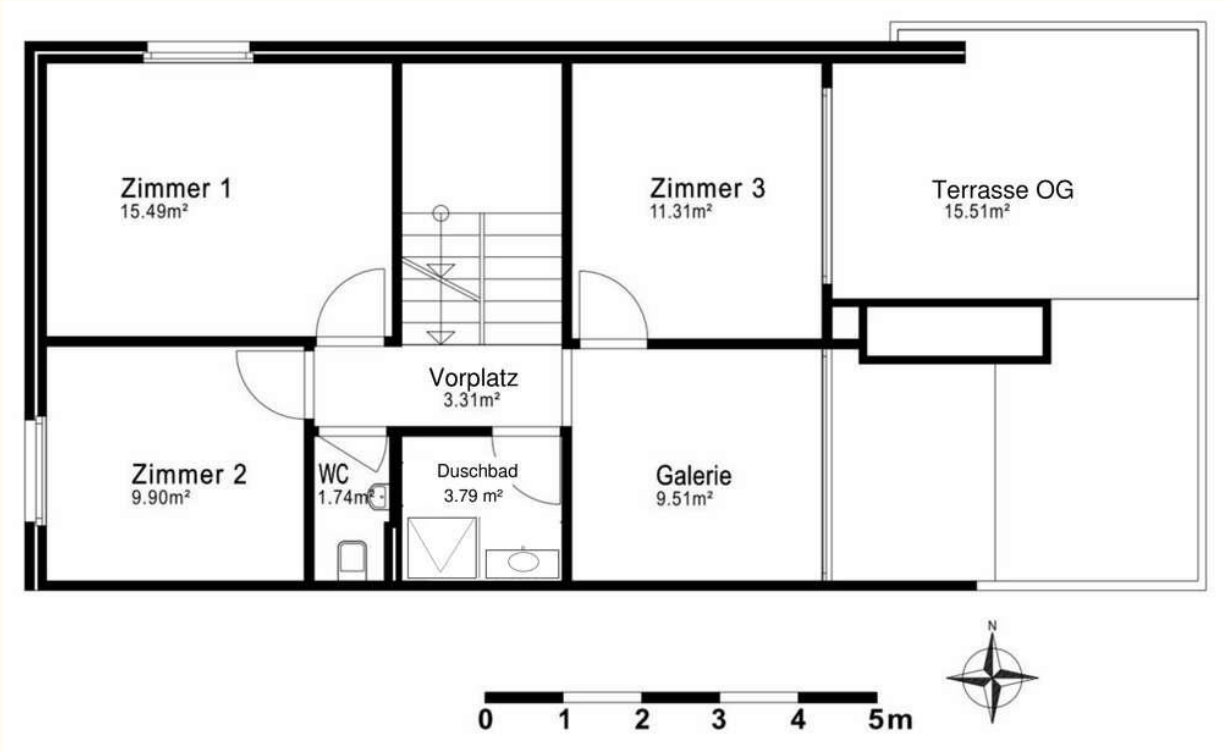
ERDGESCHOSS



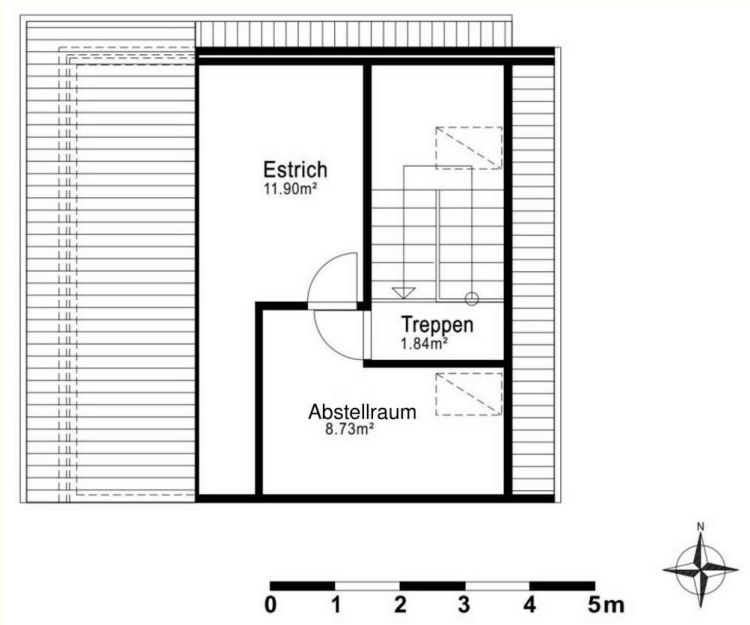
Raumaufteilung

OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Nicht massstäblich; Massabweichungen vorbehalten.

Der nächste Schritt

KAUF UND KONTAKT

STARTPREIS

CHF 1'990'000

Verkauf im Bieterverfahren. Verfügbarkeit und Übergabe nach Absprache.

Persönlich kennenlernen

Erleben Sie die Räume und ihre Atmosphäre vor Ort. Für eine persönliche Besichtigung und weitere Informationen erreichen Sie mich direkt.

Nathalie Wanzek

nathalie.wanzek@outlook.com

079 576 70 80

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Makler - Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Kosten

Die Kosten der Beurkundung, des Notars und des Grundbuchs werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft je hälftig getragen. Eine allfällige Handänderungssteuer trägt die Käuferschaft.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Absprache in den Monaten nach Unterzeichnung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags und Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsversprechens der Bank der Käuferschaft. Allfällige Grundstückgewinnsteuern werden gemäss Steuergesetz durch die Verkäuferschaft sichergestellt.

Hinweis: Diese Dokumentation kann Visualisierungen sowie Einrichtungs- und Dekorationsbeispiele enthalten.