

Verkaufsdokumentation



8400 Winterthur, Schaffhauserstrasse 83

Einseitig angebautes 3-Familienhaus im beliebten Rosenberg-Quartier (Stadtquartier Veitheim); zentrale Lage – verbunden mit gewissen Verkehrsimmissionen von der Schaffhauserstrasse – in unmittelbarer Nähe des Lindspitzes; voll vermietet; Baujahr 1931, Grundstückfläche 546 m²; Wohnzone W3G, 2,6 m³/m²

Objektdaten

Kat.-Nr.	VE2165
Gebäude Vers.-Nr.	230-VE01150
Grundstückfläche	546 m ²
Baujahr	1931
Hauptnutzfläche	total 249 m ²
Nebenflächen	Untergeschoss mit Technik, Waschküche und Kellerräumen Estrich
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'274 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'143'585.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus UG: Technik, Waschküche und Kellerräume EG: 4-Zimmerwohnung, 83 m ² 1. OG: 4-Zimmerwohnung, 83 m ² 2. OG: 4-Zimmerwohnung, 83 m ² DG: Estrich mit Estrichräumen für alle Wohnungen
Zone	Wohnzone W3/2,6 Das Grundstück ist nicht zu 100 % ausgenützt
Altlasten	Kein Eintrag im KbS
Denkmalschutz	keine Auflagen
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	CHF 53'790.00 / Jahr Mietzinsreserven vorhanden

Makrolage

Winterthur als sechstgrösste Stadt der Schweiz ist Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration. Von Winterthur aus können innerhalb einer halben Stunde über 1'300'000 Einwohner und fast eine Million Beschäftigte erreicht werden.

Die Stadt Winterthur verfügt über hervorragende Infrastrukturen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch in kultureller Hinsicht lässt Winterthur kaum Wünsche offen.



Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist nur 1'400 m vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad in 5 Minuten.

Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen in der Stadt Winterthur liegt aktuell bei 0,2 und damit deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0,93 % (Stand 1. Juni 2026).

Winterthur gilt als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen. Das hervorragende Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für Winterthur hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

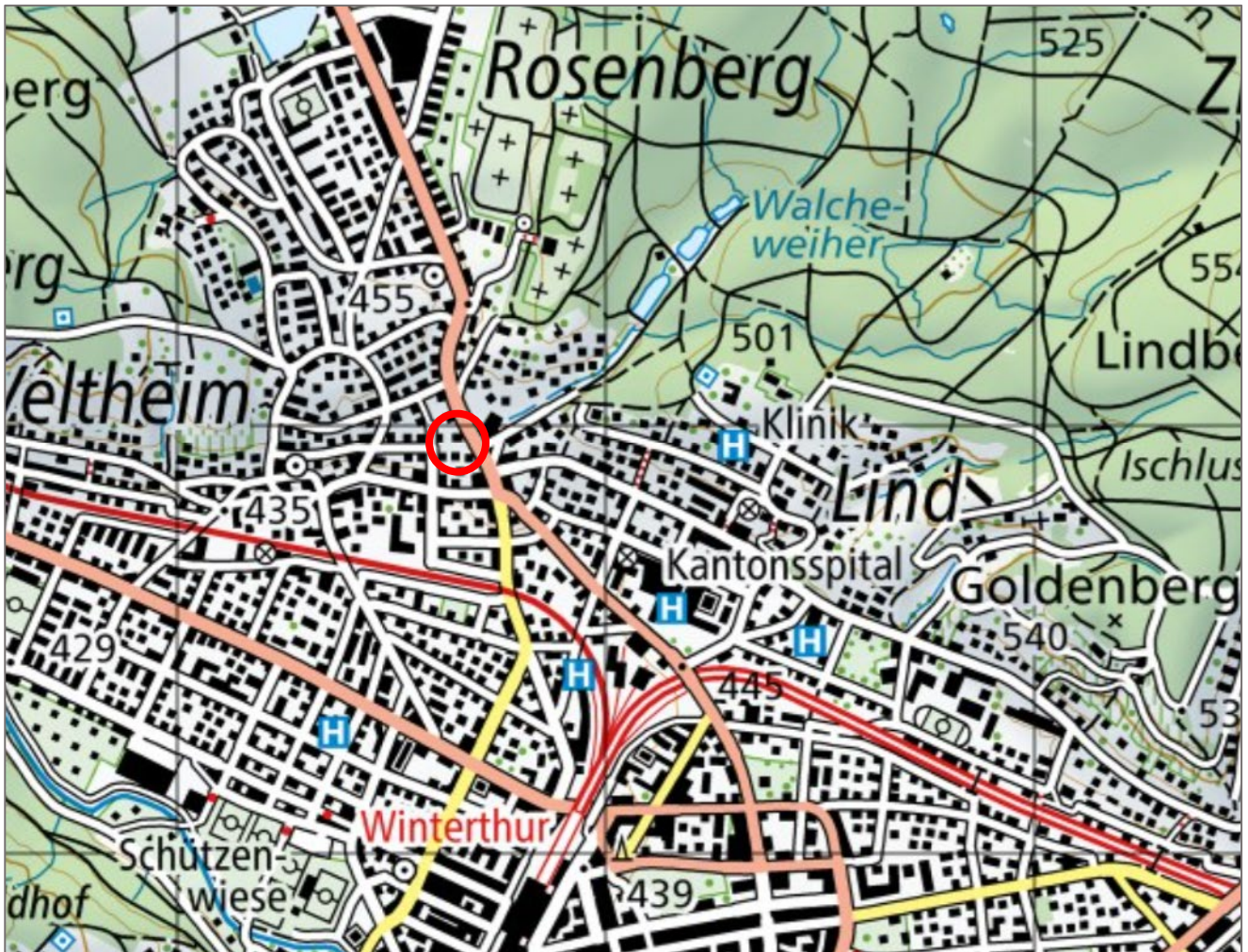
Zahlen und Fakten Gemeinde Winterthur



Einwohnerzahl	ca. 122'758 (Ende 2025)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Ohringen, Oberwinterthur, Wülflingen, Töss)

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt im Stadtkreis Winterthur-Veltheim, im äusserst beliebten Quartier Rosenberg. Die Hauptwohnseite ist gegen Süden ausgerichtet, die Besonnung ist gut. Obwohl die postalische Adresse der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 83 lautet, ist das Grundstück mit dem Auto nur von der Rosental- und von der Rütlistrasse her zugänglich. Rosental und Rütlistrasse sind Quartierstrassen ohne Durchgangsverkehr; gewisse Lärmimmissionen existieren aber von der Schaffhauserstrasse her. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist bestens gewährleistet via Bushaltestellen Bachtelstrasse und Loorstrasse, welche lediglich rund 150 Meter entfernt liegen (Bus Nr. 3 Oberseen-Hauptbahnhof-Rosenberg oder 674 Hauptbahnhof-Seuzach Bahnhof). Die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof beträgt 14 Minuten. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist Winterthur-Ohringen, 1,5 km entfernt, die Fahrzeit beträgt vier Minuten. Für den Einkauf sind Quartierläden im Zentrum von Veltheim vorhanden. Zu den grossen Einkaufszentren Neuwiesen und Rosenberg sind es 1,0 bzw. 1,3 km. Kindergarten und Schulen befinden sich in Gehdistanz (Kindergarten und Primarschule 800 m, Sekundarschule 400 m).

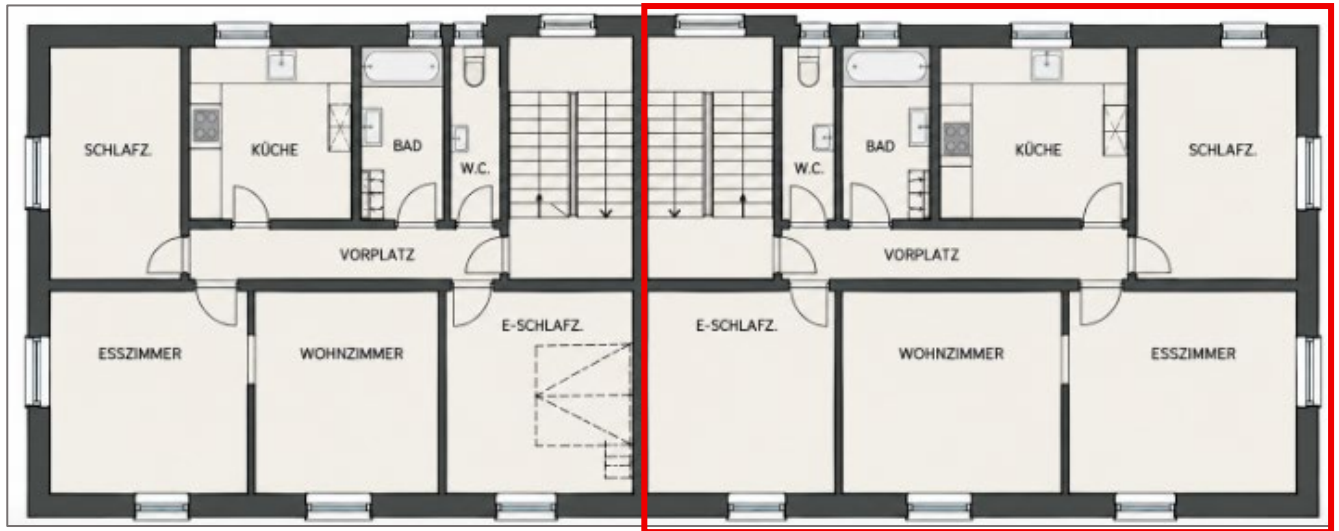




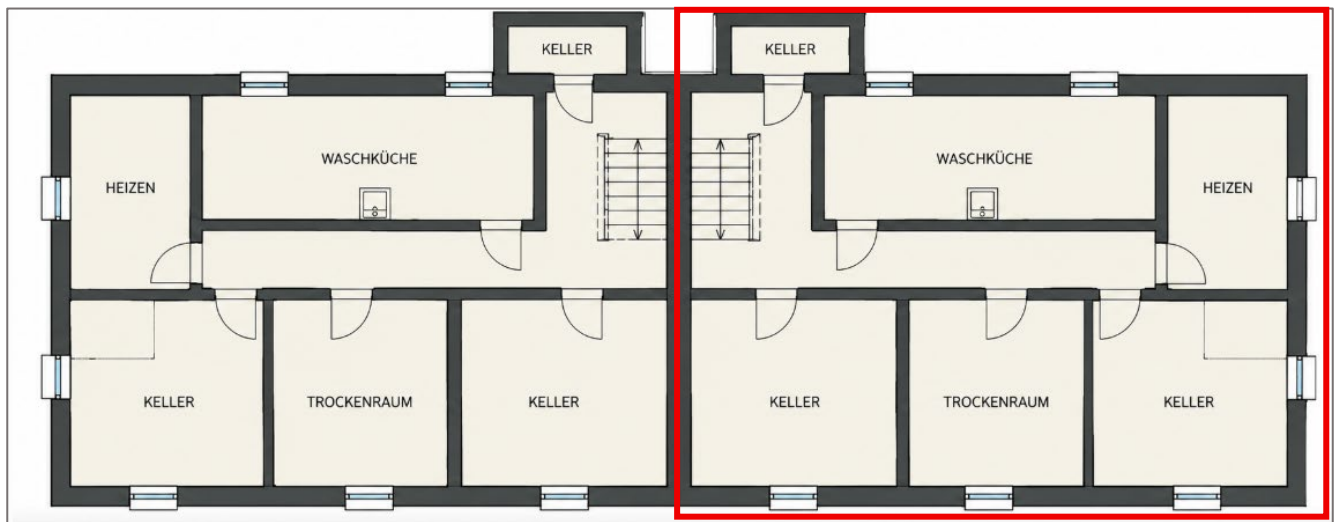
Einteilung / Mietertrag / Beschrieb

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt drei 4-Zimmerwohnungen mit identischen Grundrissen. Das Raumkonzept der Wohnungen ist praktisch und zweckmässig.

Grundrisse EG, 1. OG und 2. OG



Grundriss UG



Haftungsausschluss: Die KI-generierten Grundrisspläne dienen zur Information. Sie können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Aus den dargestellten Grundrissen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Mietertrag

Wohnung	Mietverhältnis von	Zins/Monat netto	Zins p.a.
4-Zimmerwohnung EG	03.02.2014	1'440.00	17'280.00
4-Zimmerwohnung 1. OG (inkl. 1 Parkplatz)	01.08.2003	1'145.00	13'740.00
4-Zimmerwohnung 2. OG	01.03.2022	1'550.00	18'600.00
Parkplatz		55.00	660.00
Parkplatz		55.00	660.00
Plakatstellen		237.50	2'850.00
		4'482.50	53'790.00

Aufgrund der Wohnlage und des Preissegmentes besteht eine sehr gute Vermietbarkeit. Es existieren Mietzinsreserven.

Zustand / Ausbau

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1931 in Massiv-/Mischbauweise erstellt (massives Einschalen- oder Verbandmauerwerk mit Aussenisolation aus den 80-er Jahren, ca. 8 cm). Hourdisdecke als Geschossdecke über dem Untergeschoss und Holzbalkendecken als weitere Geschossdecken. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre konzipiert. Wohnhaus mit Walmdachkonstruktion mit Ochsenaugen zur Belichtung des Estrichs.

Das Raumkonzept ist betreffend Zimmergrösse und Einteilung funktional und zweckmässig, mit durchschnittlichen Zimmergrössen. Zu allen Wohnungen gehören je ein Keller- und ein Estrichabteil. Im UG liegt die gemeinsame Waschküche. Die Ölheizung stammt aus dem Jahre 2006.

Der bauliche Zustand im allgemeinen ist durchschnittlich, in zwei Wohnungen wurden die Küchen im Jahre 2025 erneuert und von Gas- auf Strom umgerüstet.

Bodenbeläge:	Zement oder Kies im UG, Parkett oder Teppich in den Wohnbereichen, Platten in Nasszellen und Küchen
Decken:	UG Hourdis gestrichen, Feinabrieb oder Glattputz in den Wohnungen
Wände:	UG Verputz, Tapeten oder Abrieb in den Wohnungen
Fenster:	Ältere Fenster mit Isolierverglasung; die Fenstereinfassungen wurden (bedingt durch die Aussenisolation) im Strukturunterschied beim Verputz angedeutet.
Türen:	Gestemmte Holzüren, teils mit Verglasung.
Umgebung:	Eingezäuntes Grundstück mit Gartentor zur Schaffhauerstrasse; Rasenfläche, Velounterstand; Die Gartenanlage auf der Südseite wurde 2024 erneuert

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen sind mit Rücksicht auf die Mieter **nur nach Voranmeldung** (052 368 77 77) möglich.

Richtpreis	CHF 1'490'000.00
Angebote	Per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung bis 6. November 2026 an thomas.hux@hux.ch, oder Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käufern und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

A U S Z U G	
	aus dem Grundbuch
Eigentümerin	
Grundstücksbeschreibung	
Stadtquartier Winterthur-Veltheim	
1.	
Grundbuch Blatt 1246, Liegenschaft, Kataster VE2165, EGRID CH967820081287, Schaffhauserstrasse	
Angaben der amtlichen Vermessung:	
Kataster VE2165, EGRID CH967820081287, Schaffhauserstrasse, Plan 8 546 m ² , mit folgender Aufteilung:	
Gebäude:	
- Gebäude Wohnen, Nr. 23601150, Schaffhauserstrasse 83	113 m ²
Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	113 m ²
- Gartenanlage	387 m ²
- befestigte Fläche	46 m ²
Anmerkungen und Vormerkungen	
Keine Einträge	
Dienstbarkeiten	
a) Recht: Gewerbebeschränkung, dat. 19.12.1929, SP 279	
b) Last: Gewerbebeschränkung, dat. 23.06.1931, SP 318, Änderung dat. 23.08.2017, Bel. 238	
c) Recht und Last: Betreffend gemeinsame Kanalisation, dat. 23.04.1958, SP 1073	

SP Art. 279		
Grunddienstbarkeit		
Gewerbebeschränkung		
Liegenschaften		
Winterthur-Veltheim	Kataster 2168	Blatt 1055
Winterthur-Veltheim	Kataster 4121	Blatt 1245
Winterthur-Veltheim	Kataster 2165	Blatt 1246
Winterthur-Veltheim	Kataster 4120	Blatt 1247
Winterthur-Veltheim	Kataster 2167	Blatt 1248
Winterthur-Veltheim	Kataster 2169	Blatt 1249
Lastendienste		
Winterthur-Veltheim	Kataster 1991	Blatt 1056
Winterthur-Veltheim	Kataster 1992	Blatt 1232
Winterthur-Veltheim	Kataster 1993	Blatt 1233
Winterthur-Veltheim	Kataster 1994	Blatt 1234
Winterthur-Veltheim	Kataster 1995	Blatt 1235
Die Eigentümer der belasteten Liegenschaften sind gegenüber den Eigentümern der berechtigten Grundstücke verpflichtet, in den auf den belasteten Liegenschaften zu erstellenden Gebäuden keine Werkstatt oder sonstige lärmende Gewerbe zu betreiben oder betreiben zu lassen. Dasselbe gilt auch für üble Gerüche erzeugende Gewerbe.		

SP Art. 318		
Grunddienstbarkeit		
Gewerbebeschränkung		
Liegenschaften		
Winterthur-Stadt	Kataster ST8493	Blatt 2018
Winterthur-Stadt	Kataster ST9419	Blatt 2016
Lastendienste		
Winterthur-Veltheim	Kataster VE4121	Blatt 1245
Winterthur-Veltheim	Kataster VE2165	Blatt 1246
Winterthur-Veltheim	Kataster VE4120	Blatt 1247
Winterthur-Veltheim	Kataster VE2167	Blatt 1248
Winterthur-Veltheim	Kataster VE2169	Blatt 1249
Winterthur-Veltheim	Kataster VE2168	Blatt 1055
Die Eigentümer der belasteten Liegenschaften sind gegenüber den Eigentümern der berechtigten Grundstücke verpflichtet, in den auf ihren Grundstücken zu erstellenden Gebäuden keine Wirtschaft, keinen Lärm oder üble Gerüche erzeugende Gewerbe, kein Auto-Service oder eine öffentliche Garage zu errichten und zu betreiben oder betreiben zu lassen.		
Das Halten eines Privatautos fällt nicht unter dieses Verbot.		

SP Art. 1073		
Grunddienstbarkeit		
Betreffend gemeinsame Kanalisation		
Zugunsten und zulasten		
Winterthur-Veltheim	Kataster 2165	Blatt 1246
Winterthur-Veltheim	Kataster 4121	Blatt 1245
Für die obigen Liegenschaften besteht eine gemeinsame Kanalisation und die Eigentümer haben gegenseitig das Recht auf deren Fortbestand. Die Kosten für die Reinigung und den Unterhalt sämtlicher benützter Teile sind gleichmässig zu tragen. Entstandener Schaden ist dem betroffenen Eigentümer zu vergüten und dessen Grundstück in den vorherigen Zustand zu stellen.		
Winterthur-Winterthur, 23.04.1958		
Beleg Winterthur-Veltheim 1958 Nr. 65		
Skizze Beleg 65 b		



SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 211'196
Gemeinde/Quartier Winterthur-Veltheim
Grundstück-Nr. 230.VE2165

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'143'585

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Veltheim	230-VE01150	Schaffhauserstrasse 83 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1931 Schätzung vom 26.04.2019 Schätzgrund: Revision	1'274	96'100	1'143'585

Fotos



Zimmer OG 2



Wohnzimmer OG 2



Küche OG 2



Küche OG 2



Küche OG 1 (Einbau 2025)



Küche OG 1 (Einbau 2025)



Waschküche



Heizung



Estrich



Estrich



Blick von Norden



Vogelperspektive