



ANDEREGG

Immobilien-Treuhand AG

Immobilien in guten Händen – seit 1984

ERSTVERMIETUNG

grosszügige, moderne Wohnungen im steuergünstigen Oberohringen (Seuzach)

8 moderne Wohnungen, 2.5 - 5.5-Zimmer

geplanter Bezug: Januar 2027



ANDEREGG Immobilien-Treuhand AG

Römertorstrasse 1 / Postfach 3339, 8404 Winterthur

Tel. 052 245 15 45 / Fax 052 245 15 40

info@anderegg-immobilien.ch / www.anderegg-immobilien.ch

Inhaltsverzeichnis

Seuzach – eine gut erschlossene und steuergünstige Gemeinde

die Gemeinde Seuzach / Lage des Objektes..... S. 2

Das Projekt

Kurzbaubeschrieb S. 3

Situationsplan / Projekt..... S. 4

Wohnungsangebot

Wohnungsübersicht / Vermietungsübersicht..... S. 5

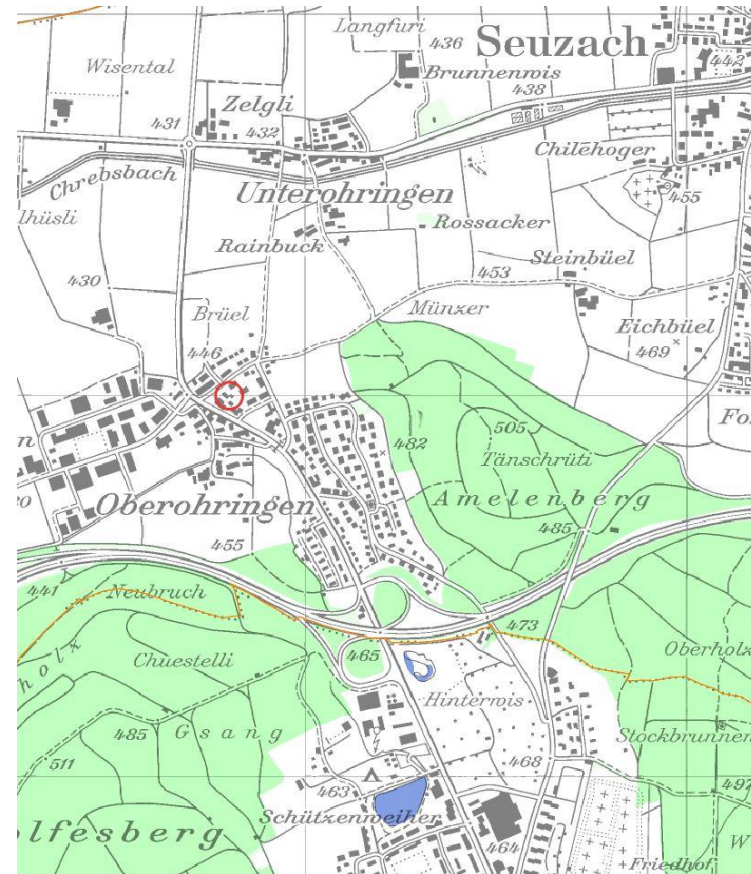
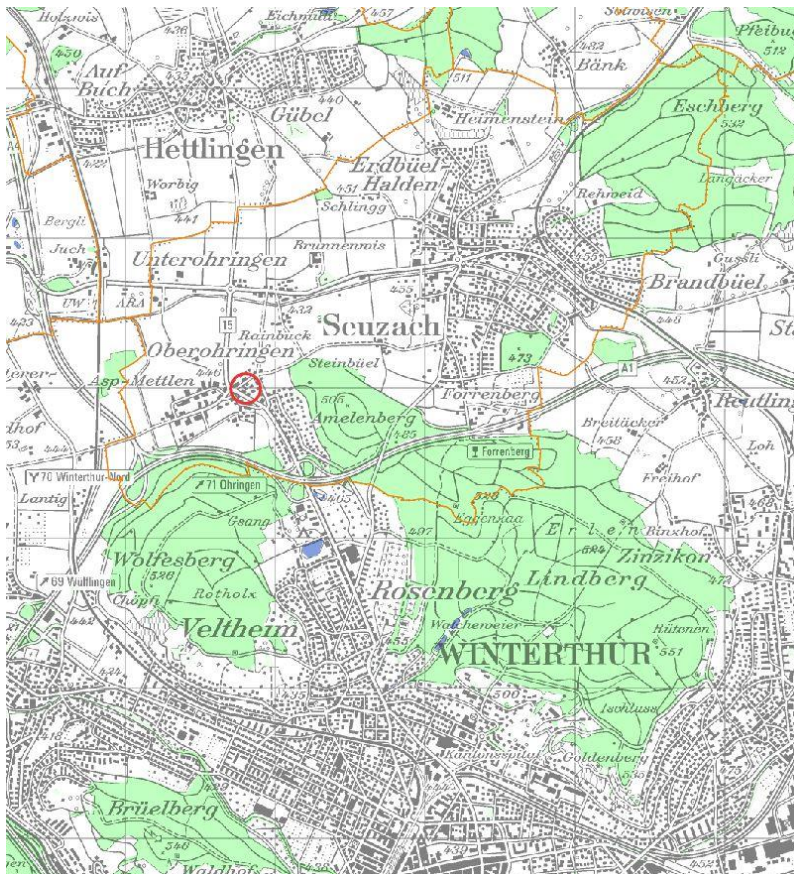
Grundrisspläne Wohnungen S. 6-12

Untergeschoss / Keller und Tiefgarage..... S. 13

Kontaktangaben für Vermietung..... S. 14

Die Gemeinde Seuzach / Lage des Objektes

Oberohringen gehört zur steuergünstigen Gemeinde Seuzach (Steuerfuss 99% ohne Kirchensteuer), welche eine ländliche Vorortgemeinde von Winterthur ist. Die Verkehrsanbindungen von Oberohringen sind optimal. Man erreicht die Autobahn A1 Richtung St. Gallen oder Zürich innert wenigen Minuten und es fährt im Halbstundentakt ein Bus an den HB Winterthur, zu den Stosszeiten morgens und abends jeweils viertelstündlich. Ebenso ist man zu Fuss in kürzester Zeit im Naherholungsgebiet und die Primarschule und der Kindergarten befinden sich sogleich nebenan. Einkaufsmöglichkeiten sind mit z.B. dem Einkaufszentrum Rosenberg oder den Supermärkten (Coop und Migros) in Seuzach ebenfalls in der Nähe. Der Neubau besteht aus zwei Gebäuden. Ein kleineres Gebäude an der Hauptstrasse, und das Mehrfamilienhaus mit den zu vermietenden Wohnungen dahinter.



Kurzbaubeschrieb

Allgemeine Gebäudeteile

Fenster / Fassade

Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzglas und Holzfassade mit Mineralwolldämmung

Sonnenschutz

Verbundraffstoren mit Elektroantrieb bei allen Fenstern, Gelenkarm- oder Senkrechtmartise bei Sitzplatz/Balkon mit Handantrieb

Dach

Satteldach wärmegeklämt in Holz-Elementbauweise, Spenglerarbeit in Kupfer

Lift

das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Personen-Lift

Fahrradraum

Fahrradabstellplätze sind in der Tiefgarage und vor dem Hauseingang vorhanden

Tiefgarage

in der Tiefgarage stehen 18 Parkplätze zur Verfügung, der Grundausbau für E-Mobility wird erstellt

Innenausbau

Küche

moderne Einbauküchen mit Keramikarbeitsflächen und hochwertigen V-Zug Geräten: Kombi-steamer hochliegend, Induktionsherd, Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluft), Kühlschrank mit separatem Gefriereteil

Wand- und Deckenbeläge

Abrieb in den Wohnräumen (1mm), keramische Platten und Abrieb in den Bädern. Weissputzdecken

Bodenbeläge

keramische Platten in Nasszellen und Küche, Parkett in allen Zimmer, Wohnzimmer der EG Wohnungen in Platten und in den OG Wohnungen mit Parkett

Bäder

die Lavabos verfügen über Unterbaumöbel, die Duschen werden verglast, jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm

Vorhangschienen

Vorhangschienen sind vorhanden

Haustechnik

Heizung/Kühlung

die Beheizung erfolgt mittels einer ökologischen Erdsonden-Wärmepumpe, Fussbodenheizung mit Raumthermostaten und individueller Wärmemessung, für eine moderate Kühlung im Sommer ist ein Free Cooling System eingebaut, welches ebenfalls über die Wärmepumpe läuft

PV-Anlage

das Mehrfamilienhaus ist mit einer Indach-PV-Anlage ausgestattet

Sanitäranlage

Regenwassernutzung für Waschmaschine + WC eigener Waschturm in der Wohnung

Enthärtungsanlage

die Liegenschaft verfügt über eine Enthärtungsanlage (Salzbasis)

Elektroanlagen

LED Einbauleuchten im Eingangs- und Küchenbereich, 2 Multimediadosen pro Wohnung ausgebaut, in den restlichen Zimmer sind Leerrohrreinzüge vorhanden

Situationsplan / Projekt



Qualitätvolles Wohnen

Das Neubauprojekt umfasst zwei Baukörper. Die zu vermietenden Wohnungen befinden sich im hinteren Gebäude und sind durch den vorderen Baukörper wirkungsvoll von der vorgelagerten Strasse abgeschirmt.

Es entstehen **8 moderne Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern**. Die Grundrisse sind grosszügig konzipiert, die Räume hell und funktional gestaltet und der Innenausbau hochwertig ausgeführt.

Die nachhaltige Bauweise mit **Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Regenwassernutzung** steht für energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen.

Wohnungsübersicht/Vermietungsübersicht

Wohnung	Geschoss	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Nettomietzins / CHF	Nebenkosten / CHF	Bruttomietzins / CHF	Status
01	EG	links	5.5	142.5 m ²				vermietet
02	EG	rechts	5.5	139.4 m ²				vermietet
11	1. OG	links	3.5	102.5 m ²				vermietet
12	1. OG	mitte	2.5	55.1 m ²				vermietet
13	1. OG	rechts	4.5	121.3 m ²				vermietet
21	2. OG	links	4.5	112.5 m ²	2'580.00	220.00	2'800.00	frei
22	2./3. OG	mitte	4.5	191.0 m ²				vermietet
23	2. OG	rechts	4.5	120.8 m ²				vermietet

Garagenplätze können je à CHF 145.00 / Monat zugemietet werden.



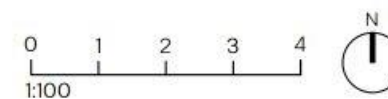
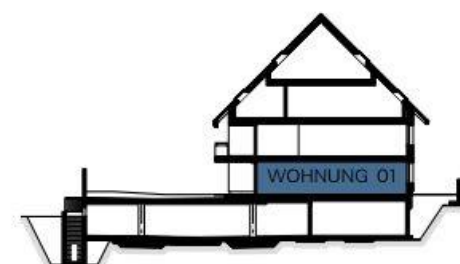
ERDGESCHOSS

WOHNUNG 01

5.5-Zimmer-Wohnung NWF 142.5m²

Balkon 27.8 m²
Keller, Trocken 11.3 m²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





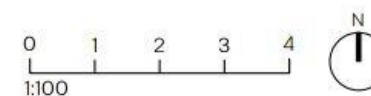
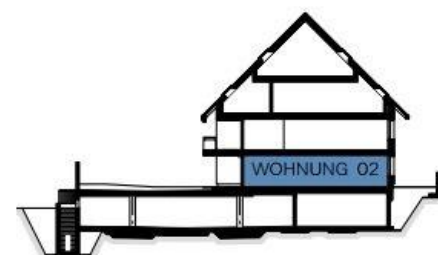
ERDGESCHOSS

WOHNUNG 02

5,5-Zimmer-Wohnung NWF 139.4m²

Balkon 23.3 m²
Keller, Trocken 8 m²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





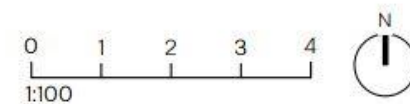
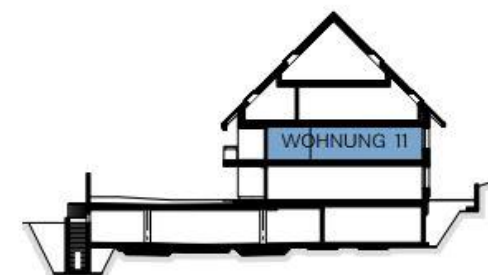
OBERGESCHOSS

WOHNUNG 11

3.5-Zimmer-Wohnung NWF 102.5m²

Balkon	22.5 m²
Keller, Trocken	8 m²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





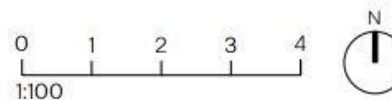
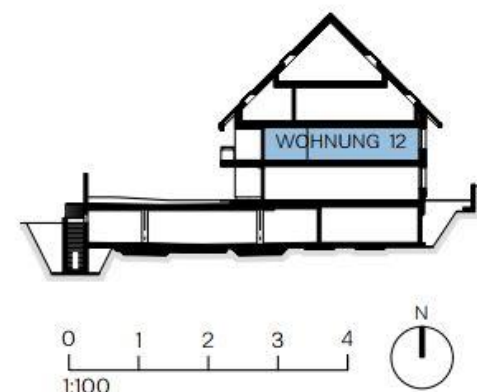
OBERGESCHOSS

WOHNUNG 12

2.5-Zimmer-Wohnung NWF 55.1 m²

Balkon	22.5 m ²
Keller, Trocken	7.9 m ²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





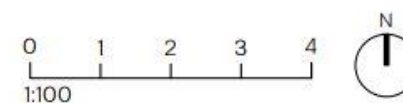
OBERGESCHOSS

WOHNUNG 13

4.5-Zimmer-Wohnung NWF 121.3 m²

Balkon	22.5 m ²
Keller, Trocken	8 m ²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





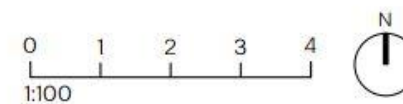
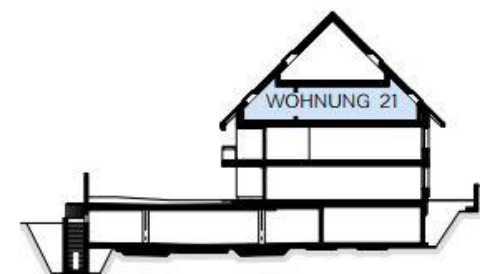
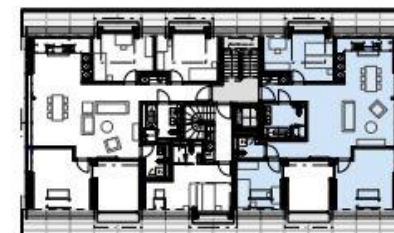
1. DACHGESCHOSS

WOHNUNG 21

4.5-Zimmer-Wohnung NWF 112.5 m²

Balkon	11.6	m ²
Keller, Trocken	8	m ²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)





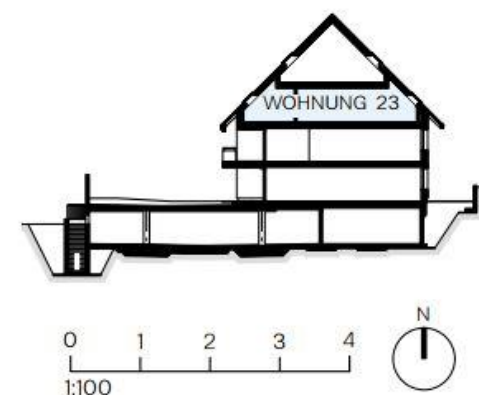
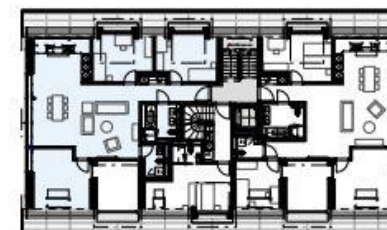
1. DACHGESCHOSS

WOHNUNG 23

4.5-Zimmer-Wohnung NWF 120.8m²

Balkon	11.3 m ²
Keller, Trocken	7.9 m ²

(NWF = Netto-Wohnfläche: Gesamtfläche ohne Aussenwänden, mit Innenwänden)



Untergeschoss / Keller und Tiefgarage



Vermietung



Römertorstrasse 1, 8404 Winterthur
Tel. 052 245 15 45 / Fax 052 245 15 40
www.anderegg-immobilien.ch
info@anderegg-immobilien.ch

Zuständigkeit



Marcel Hansmann
Immobilienbewirtschafter miteidg. Fachausweis

052 245 15 51
miete@anderegg-immobilien.ch

Besichtigungstermine

Können gerne mit der Verwaltung vereinbart werden, **das Betreten der Baustelle ist ohne Begleitung der Verwaltung untersagt.**

Ohne Gewähr

Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Alle aufgeführten Masse sind Circa-Masse. Die Pläne und Angaben zur Liegenschaft dienen zur allgemeinen Information, erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.