Büro Heinz Hüsser Immobilien
Heinz Hüsser, Architekt und Schätzungsexperte, Unterwiesenstrasse 18, 8355 Aadorf
Telefon 052 202 25 52, info@bhh.ch, www.bhh.ch

V2612 I 15. Oktober 2026

Verkauf



8400 Winterthur, Kurzstrasse 2

5-Zimmerwohnung im 1.Obergeschoss mit Kellerraum im Untergeschoss und Estrichabteil im Dachgeschoss als Teil eines 1957 erstellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Verkaufspreis Fr. 985'000

Objekt	**Stockwerkeinheit Nr. 4** 160/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Kat. Nr. VE3947 mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum im Untergeschoss sowie Estrichabteil im Dachgeschoss. Keine zugehörende Garage oder Abstellplatz, Mietmöglichkeiten In naher Umgebung. Beschrieb der gemeinschaftlichen Liegenschaft: Mehrfamilienhaus, Vers. Nr. VE01966, Baujahr 1957 Kurzstrasse 2, 8400 Winterthur mit 611 m^2 Gebäudegrundfläche und Umgelände, Kat. Nr. VE3947 Anmerkungen und Dienstbarkeiten laut Grundbuch.
Lage	Im Stadtquartier Winterthur-Veltheim, ca. 250 m östlich von der Ref. Kirche Veltheim. Sonnige und ruhige Lage mit west-ost orientierter Wohneinheit.
Infrastruktur	Sehr gute städtische Infrastruktur. S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Freizeitanlagen und Dienstleistungsbetriebe sind alle in wenigen Gehminuten erreichbar.
Bauzone	Viergeschossige Wohnzone W4/3.4 mit kleinem Anteil in der W3/2.6
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster.

Liegenschaftenbeschrieb

5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum im Untergeschoss sowie Estrichabteil im Dachgeschoss als Teil eines angebauten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Unterkellerung, erstellt 1957.

Konstruktion	Massivbauweise mit verputztem Fassadenmauerwerk. Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Einteilung	Wohneinheit Nr. 4 mit zweckmässiger Raumanlage und 110 m^2 NWF. 1.OG: Vorplatz/Garderobe, Küche mit Zugang zu Balkon Ost, Bad/Dusche/WC, Elternzimmer mit begehbarem Schrankraum, Wohnzimmer mit offenem Durchgang zu Esszimmer, beide Räume mit Zugang zu Balkon West. UG: Kellerraum, Waschküche mit Cardsystem, Trockenraum, Heizung. DG: Estrichabteil.
Ausbau	Oelfeuerungsanlage mit Radiatorenheizung. Cheminée im Wohnzimmer nicht aktiv (kein Kamin). Einbauküche mit Kunstharzfronten und Granitabdeckung, zweckmässige Sanitärausstattungen. Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Jalousieläden, teilweise Rollläden mit Handbedienung.
Zustand:	Gebäudehülle intakt. Mittelfristiger Sanierungsbedarf der Oelfeuerung (Allgemeinheit) Innenausbau grösstenteils erneuert in sehr gepflegtem Zustand.

Verkaufsbedingungen

Antrittstermin	ab 2028, nach Vereinbarung.
Besichtigung	Nach Vereinbarung. Tel 052 202 25 52 / 078 770 44 55
Verkaufspreis	Fr. 985'000.--, inkl. Anteil Erneuerungsfond Handänderung/Notariatskosten zu gleichen Teilen Käufer/Verkäufer
Reservation	Nach Absprache und Anzahlung Fr. 30'000 (Anrechnung an Kaufpreis)

Aadorf, 15. Oktober 2026

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Veltheim	**3035**	**CH327779449319**	

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Kurzstrasse 2 Stockwerkeigentum 160/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2691, Kataster VE3947, EGRID CH907808852054, Winterthur-Veltheim mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung Nummer 4 im 1. Stock rechts, am Kellerabteil Nummer 4 im Untergeschoss, am Estrichabteil Nummer 4 im Dachgeschoss, in den Aufteilungsplänen orange bemalt, laut Begründungserklärung Beleg 215/1999 und Aufteilungsplänen Planakten Nummer 436 sowie Änderung vom 12.06.2018, Beleg 158, sowie Änderung vom 12.07.2023, Beleg 202	12.07.2023	202

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Büchi-Güttinger Verena, 12.05.1948, F, Winterthur, Neftenbach, Kurzstrasse 2, 8400 Winterthur, Alleineigentum	26.04.2000 12.06.2018	115 158	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft	07.09.1999	215	CH2677-0000-0007-19063	1

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Veltheim	**3035**	**CH327779449319**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, 8010 Zürich	210'000.00	M9	1.	26.04.2000	116	CH2677-0000-0012-43965	2, 3

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Änderung	06.07.2004 17.08.2004 30.11.2004 12.06.2018 12.07.2023	139 134 176 158 202	CH2677-0000-0007-19063
2	Umwandlung in Register-Schuldbrief	12.07.2023	202	CH2677-0000-0012-43965
3	Pfandänderung	12.07.2023	202	CH2677-0000-0012-43965

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Winterthur-Veltheim	**2691**	**CH907808852054**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster VE3947, Plan 8, Kurzstrasse			
	6	11	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	2	65	Gebäude Wohnen, Nr. 230VE01966, Kurzstrasse 2			
			Bodenbedeckung			
	2	65	Gebäude			
	1	82	Gartenanlage			
	1	64	befestigte Fläche			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers betreffend Balkon	16.05.1956	115	CH2677-0000-0007-18870	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers Kellerzugangstreppe	19.09.1956	236	CH2677-0000-0007-18971	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft	07.09.1999	215	CH2677-0000-0007-19063	1
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet	07.09.1999	215	CH2677-0000-0007-19164	

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Veltheim	**2691**	**CH907808852054**	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht	04.05.1937	95	CH2677-0000-0012-43460	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	28.11.1956	275	CH2677-0000-0012-43561	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	07.09.1999	214	CH2677-0000-0012-43258	
Recht	Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützungsrecht an 3 Garagen sowie Benützungsrecht der Garagenzufahrt und der Dachfläche der Garagen (grün markiert) zum Wäschetrocknen	07.09.1999	214	CH2677-0000-0012-43359	

Grundlasten

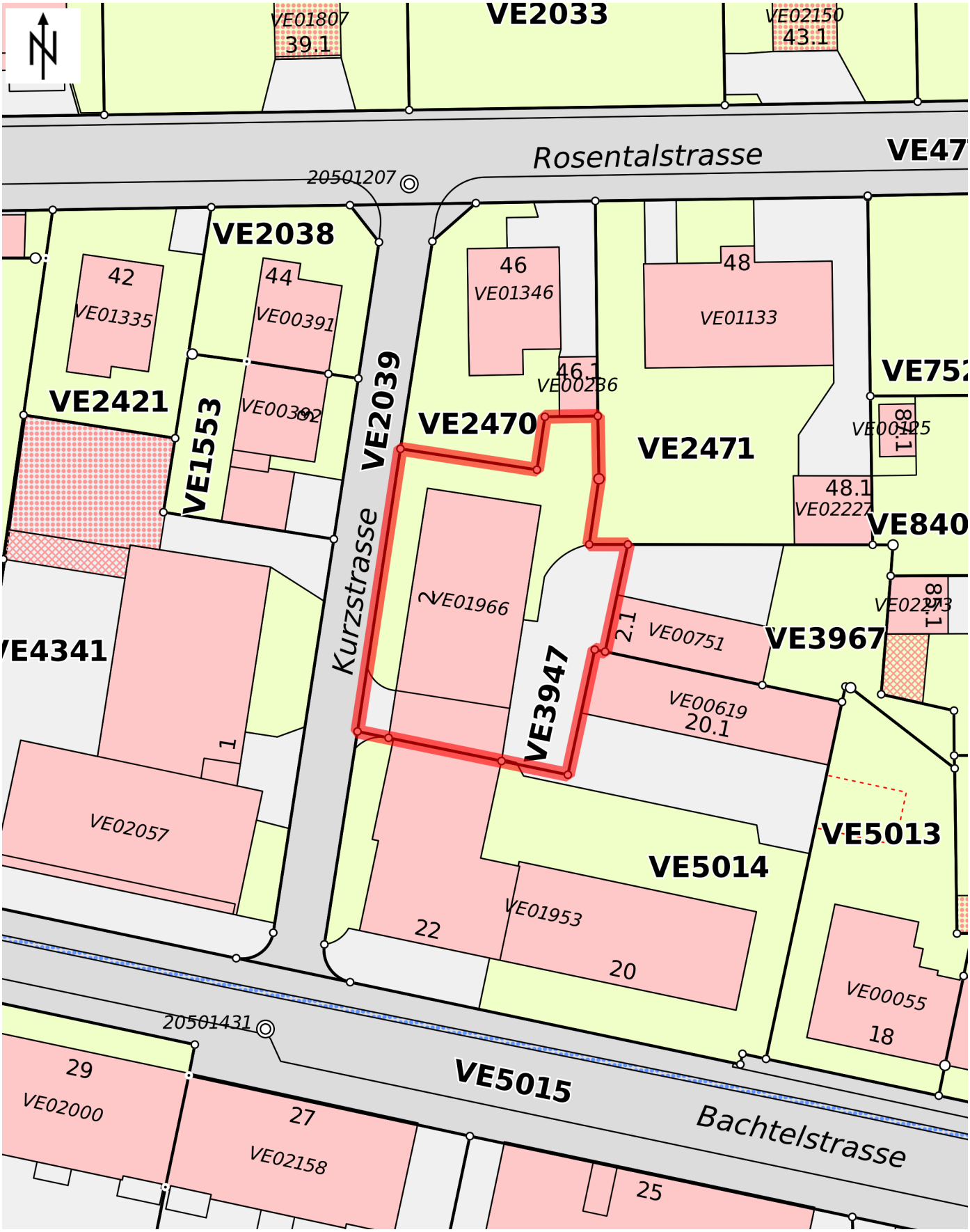
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.07.2026 17:09:21

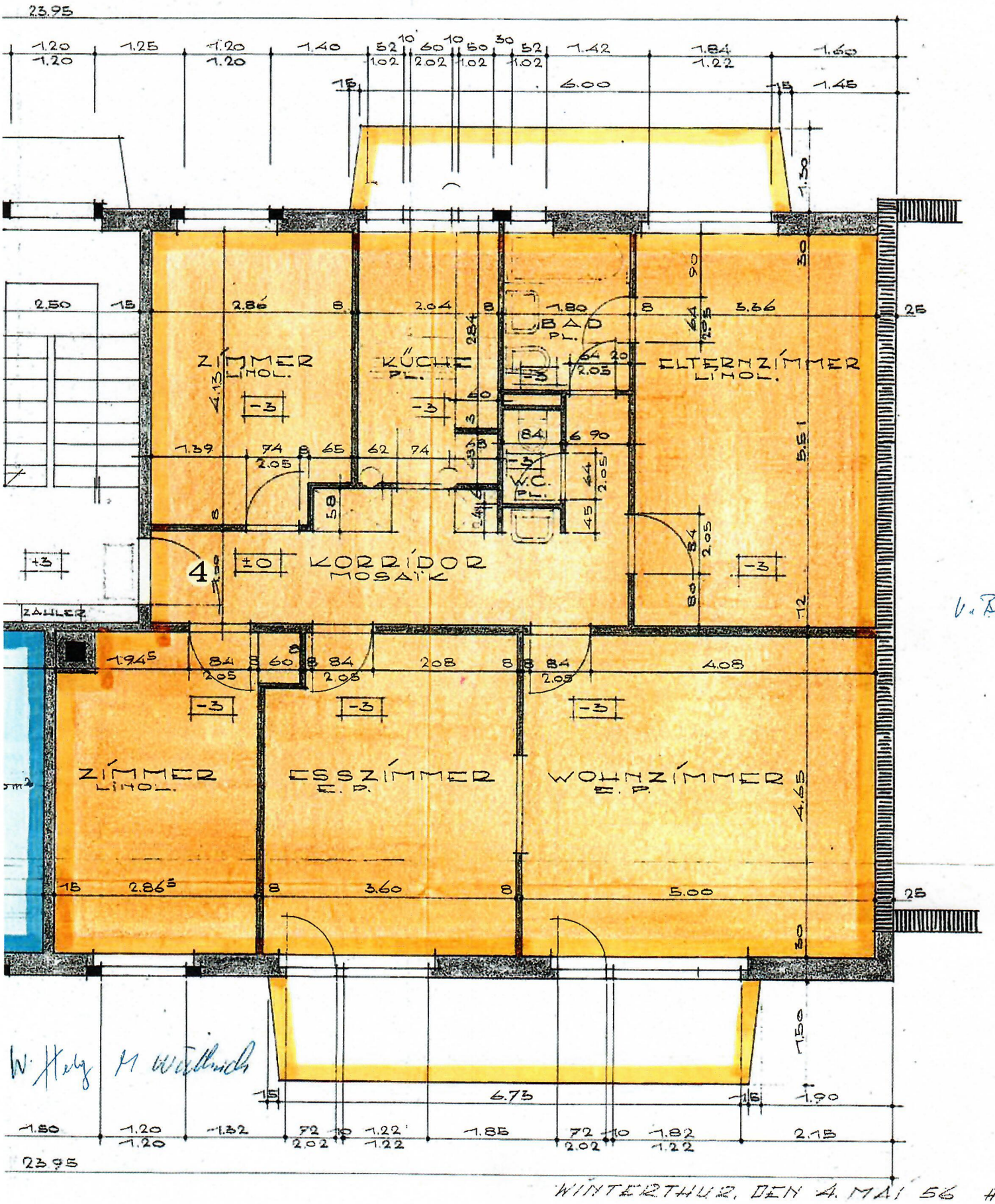
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

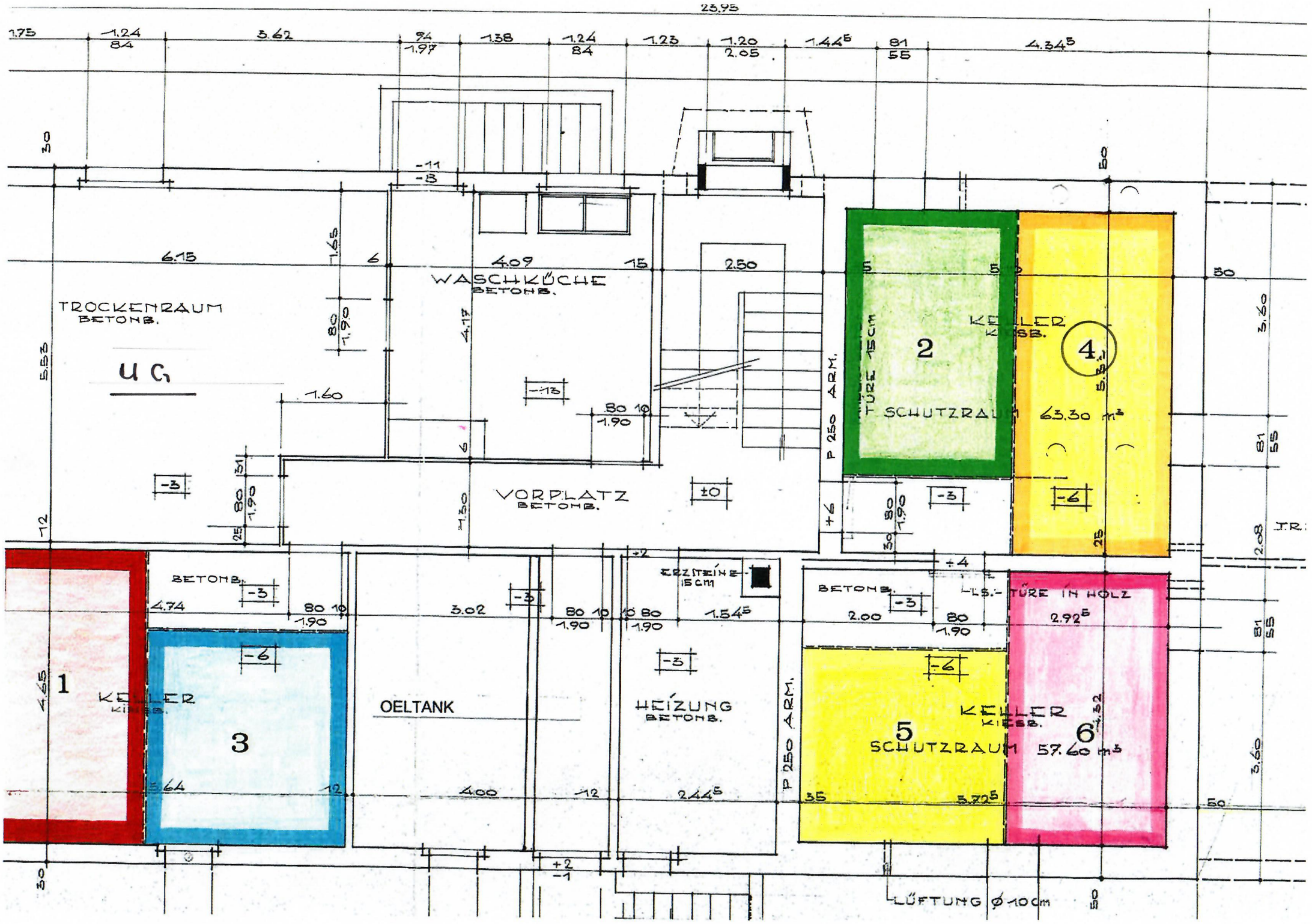
Zentrum: [2696531.33,1262902.84]

1. OG



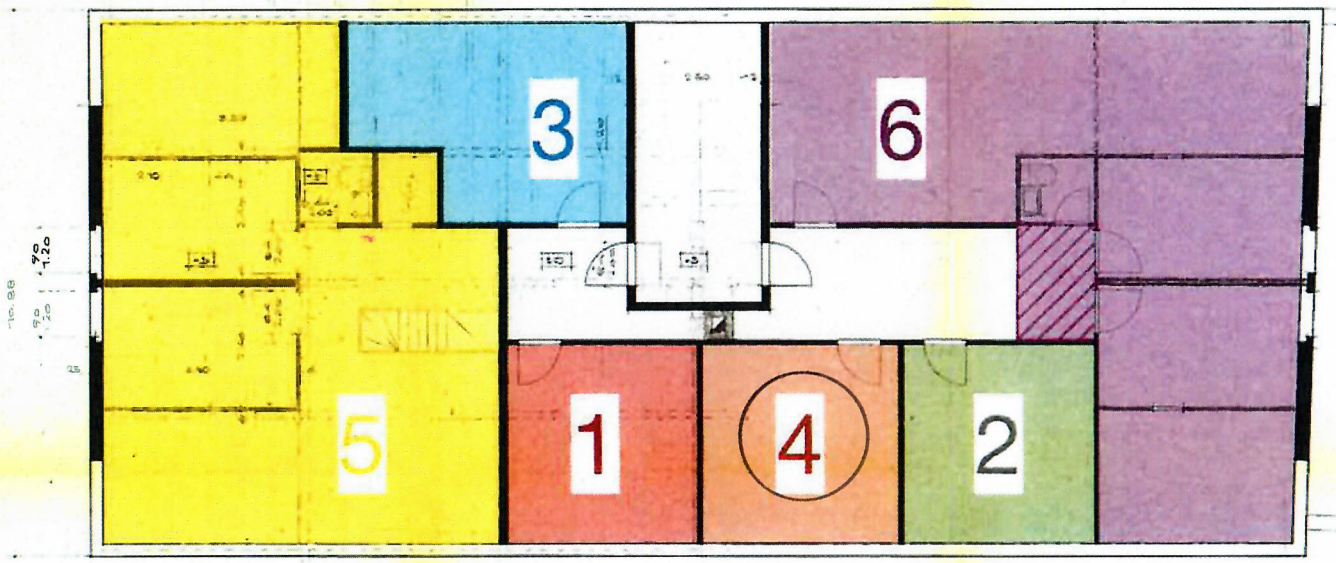
W. Helg M. Wüthrich

WINTERTHUR, DEN 4. MAI 56


25.95
TROCKENRAUM
BETONB.
U G
WASCHKÜCHE
BETONB.
VORPLATZ
BETONB.
P 250 ARM.
TÜRE 15CM
2
SCHUTZRAUM
KELLER
BETONB.
4
63.30 m³
BETONB.
4.74
3.02
1.54⁵
2.00
1.90
LICHTSCHACHT
15CM
LS.-TÜRE IN HOLZ
2.92⁵
1
KELLER
KIESB.
3
OELTANK
HEIZUNG
BETONB.
P 250 ARM.
5
SCHUTZRAUM
KELLER
KIESB.
6
57.60 m³
4.00
2.44⁵
5.70⁵
LÜFTUNG Ø 10 cm

DG

MEHRFAM HAUS AN DER
KURZSTR IN VELTHEIM
DACHSTOCK
M. 1:50



WINTERTHUR, DEN 4. JULI '56 H.GUT

Abteilung P
M. Wüthrich
P. Burkes
C. Boulos

Stockwerkeigentum Nr. 4, Kurzstrasse 2, 8400 Winterthur



Südwestansicht (Balkon 1. OG)



Entrée / Vorplatz



Küche mit Zugang Balkon Ost



Bad / Dusche / WC



Wohnzimmer mit Balkon West



Wohnzimmer



Esszimmer mit Zugang Balkon West



Kinderzimmer