

Verkaufsdokumentation

## Helle Wohnung an ruhiger Lage

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1./2. DG  
inkl. zwei Einstellplätze

Bahnhofstrasse 30, 8353 Elgg



## Gemeinde und Infrastruktur

Einwohner 5'111 (Stand 2023)

---

Steuerfuss 115 %, zuzüglich Kirchensteuer 14% ref., 14 % kath.

---

Infrastruktur

- Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Umgebung
- Kindergarten, Primar- und Sekundarschule im Quartier
- Mittel- und Berufsschulen sowie Fachhochschulen in der Stadt Winterthur
- Attraktives Sport- und Freizeitangebot sowie Naherholungsgebiet in der Nähe
- Wenige Minuten auf der Autobahn
- Winterthur, Zürich, der Flughafen Kloten in westlicher sowie Wil und St. Gallen in östlicher Richtung in kürzester Zeit zu erreichen

---

Lageplan



Quelle: GIS-Browser

## Kaufobjekt

<b>Eckdaten</b>	Art	Wohnung
	Zimmer	4½
	Nutzfläche NF	140 m <sup>2</sup>
	Balkon	12 m <sup>2</sup>
	Keller	7 m <sup>2</sup>
	Garage	2 Tiefgaragenplätze (Nr. 3+4)
	Anzahl Wohnungen im Gebäude	6
	Etage	1./2. Dachgeschoss Nord
	Lift	Personenlift
	Volumen (GVZ)	MFH 3'289 m <sup>3</sup> / 1'465m <sup>3</sup>
	Grundstückfläche	MFH 878 m <sup>3</sup> / TG 792 m <sup>3</sup>
	Baujahr	1997

---

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 925'000.00 zuzüglich der Hälfte der Notariats- Grundbuchgebühren
----------------------	---

---

<b>Lage</b>	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an sonniger und ruhiger Lage
-------------	---

---

<b>Objekt</b>	4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung 1./2. DG Nord mit Keller und Einstellplätze in der Tiefgarage
---------------	--

---

<b>Raumkonzept</b>	Untergeschoss	Keller gemeinschaftlicher Veloraum gemeinschaftlicher Waschküche gemeinschaftlicher Trocknungsraum
	1. Dachgeschoss	Entrée, Korridor, 2 Zimmer, Dusche/WC, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und 2. Obergeschoss
	2. Dachgeschoss	Vorraum, 1 Zimmer, WC

## Kaufobjekt

<b>Erneuerungsfonds/ Betriebskosten</b>	Erneuerungsfonds (Stand 2023) MFH Bahnhofstrasse 30:	CHF 101'306.40
	TG Bahnhofstrasse:	CHF 24'842.95
	Anteil Wohnung (190WQ/1'000WQ)	CHF 11'771.25
	Anteil EP Nr. 3 + 4 (je 5 Quote/121 Quote)	CHF 1'201.93

---

<b>Grundbuch</b>	Grundbuchamt Elgg
	1. Grundbuchblatt 2443, Stockwerkeigentum EGRID CH959770778292 190/1'000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2443, Kataster EL4769, mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1. Und 2. Dachgeschoss Nord mit Kellerraum im Untergeschoss.
	2. Grundbuchblatt 2455, Miteigentumsanteil EGRID CH597077858261 5/123 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2441, (ausschliessliches Benutzungsrecht an Autoeinstellplatz Nr. 3+4 in der TG)

---

<b>Ökologische Risiken</b>	Kataster der belasteten Standorte (KbS):	kein Eintrag vorhanden
	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV):	kein Eintrag vorhanden
	Quelle: <a href="http://www.maps.zh.ch">www.maps.zh.ch</a>	Zugriff: 07.03.2024
	Hinweis: Weitere öffentliche zugängliche Register wurden nicht überprüft.	

---

<b>Verwaltung</b>	Meier Immobilien-Verwaltung GmbH, Grüzefeldstr. 41, 8404 Winterthur
-------------------	---

## Kaufobjekt

### Konstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Aussenwände	Mauerwerk mit verputzten Aussenwärmedämmung
Decken	Beton
Dach	Satteldach

---

### Ausbau

Heizung	Fernwärme
Wärmeabgabe	Bodenheizung
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Küche	Zeitgemäss ausgestattete Küche mit Granit-Abdeckungen
Nasszellen	<u>Dusche/WC</u> mit Lavabo, Spiegelschrank <u>Bad</u> mit Doppellavabo, Spiegelschrank <u>WC</u> mit Lavabo, Spiegelschrank
Bodenbeläge	Parkett, Plattenbeläge
Wandbeläge	Glasfasertapete, Plattenbeläge
Deckenbeläge	Weissputz
Fenster	Holz/Metall-Fenster mit Isolationsverglasung
Storen	Rafflamellenstoren/ Sonnenstoren
Lift	Personenaufzug
Balkon	Betonbelag
Waschen/Trocknen	Waschturm im Untergeschoss

---

### Zustand

Die Liegenschaft präsentiert sich in unterhaltenem Zustand mit teilweiseem Auffrischungsbedarf.

Bilder











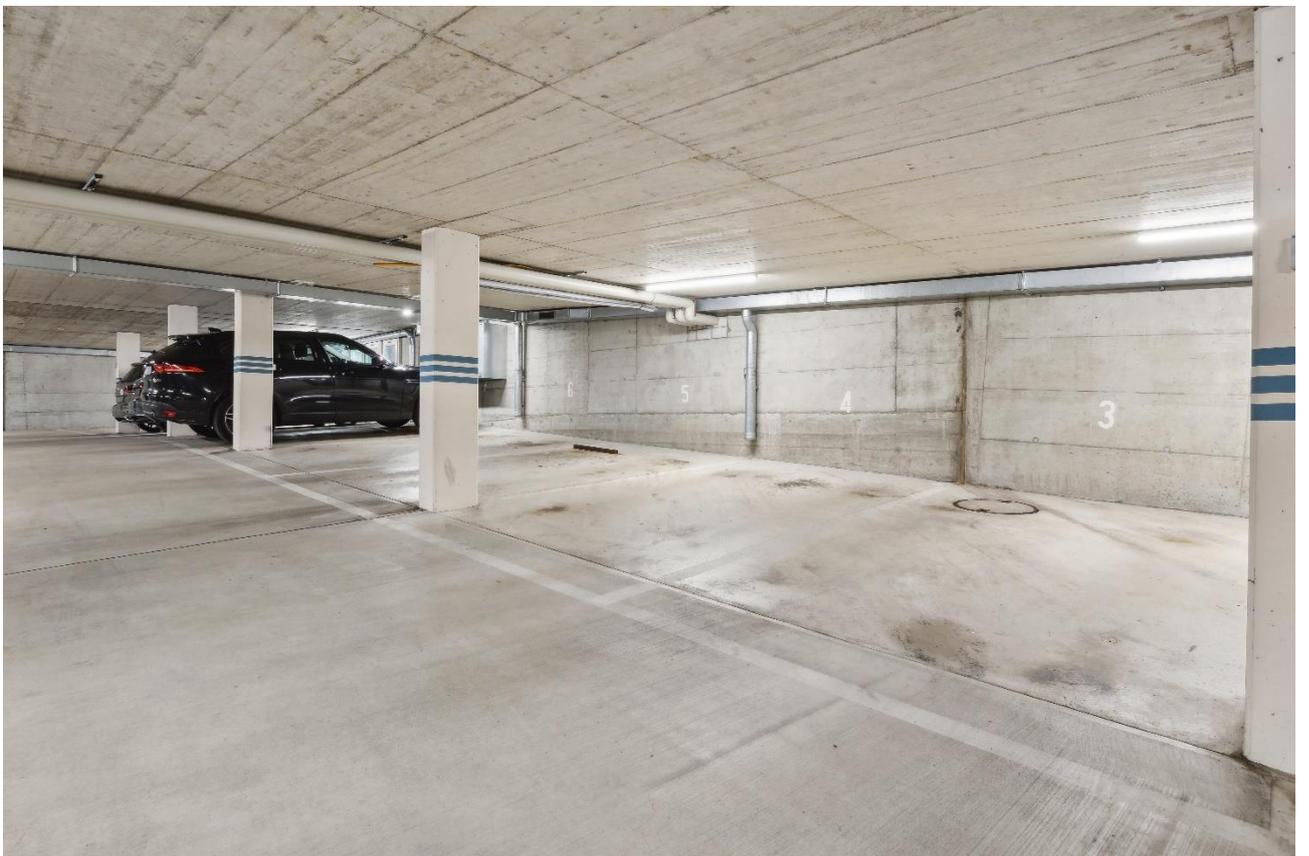






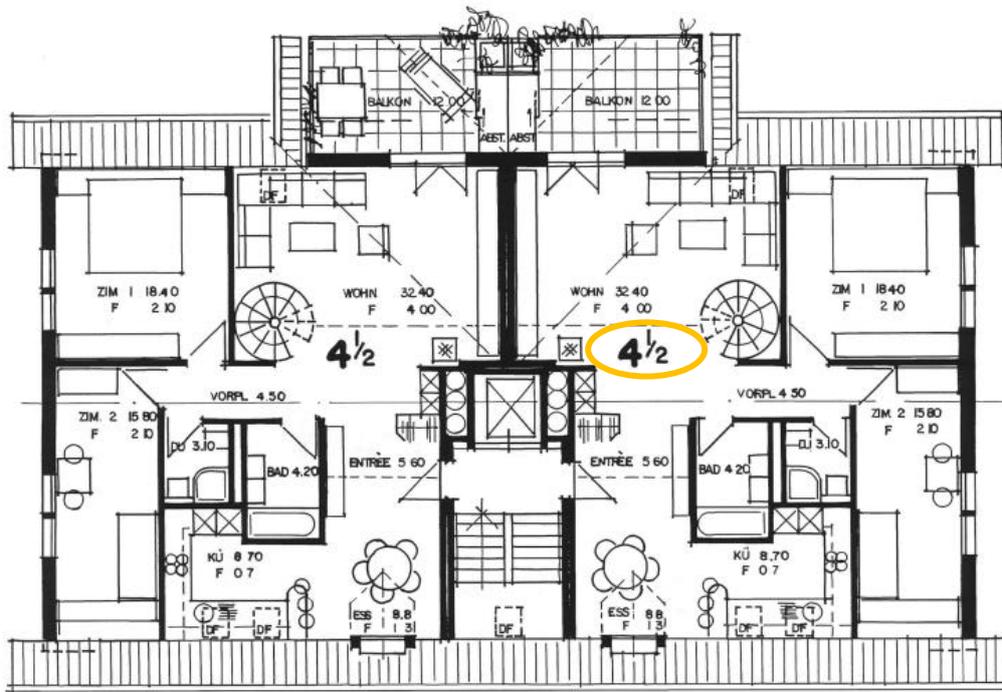




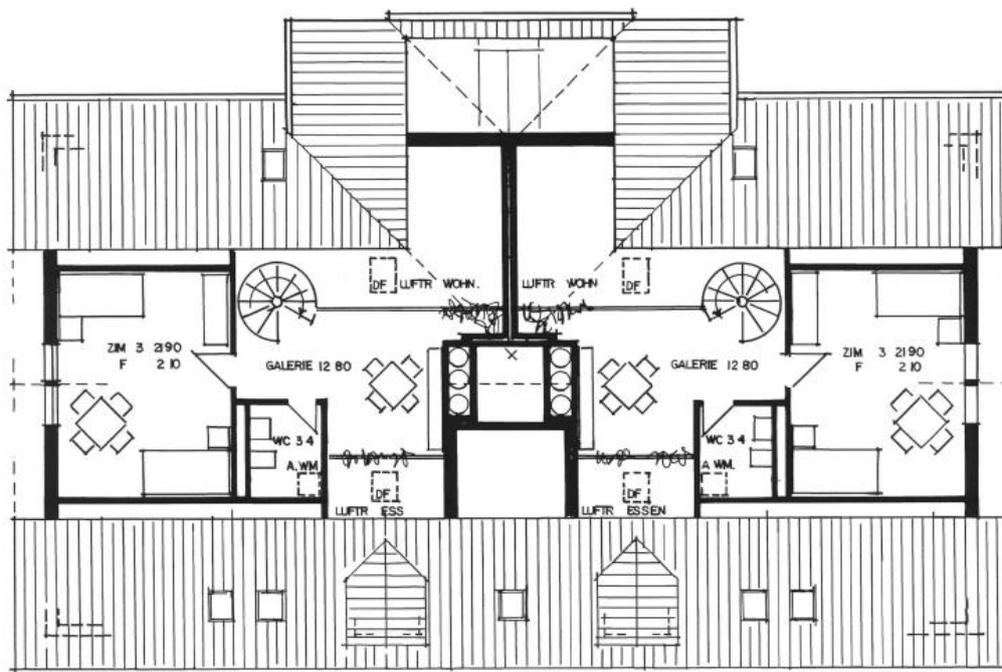


# Grundrisse

## 4½-Zimmer-Wohnung 1./2. DG Nord (rechts)

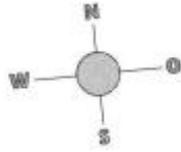


Sonnenpark Elgg, Haus B  
Grundriss 1. Dachgeschoss  
Massstab 1:100

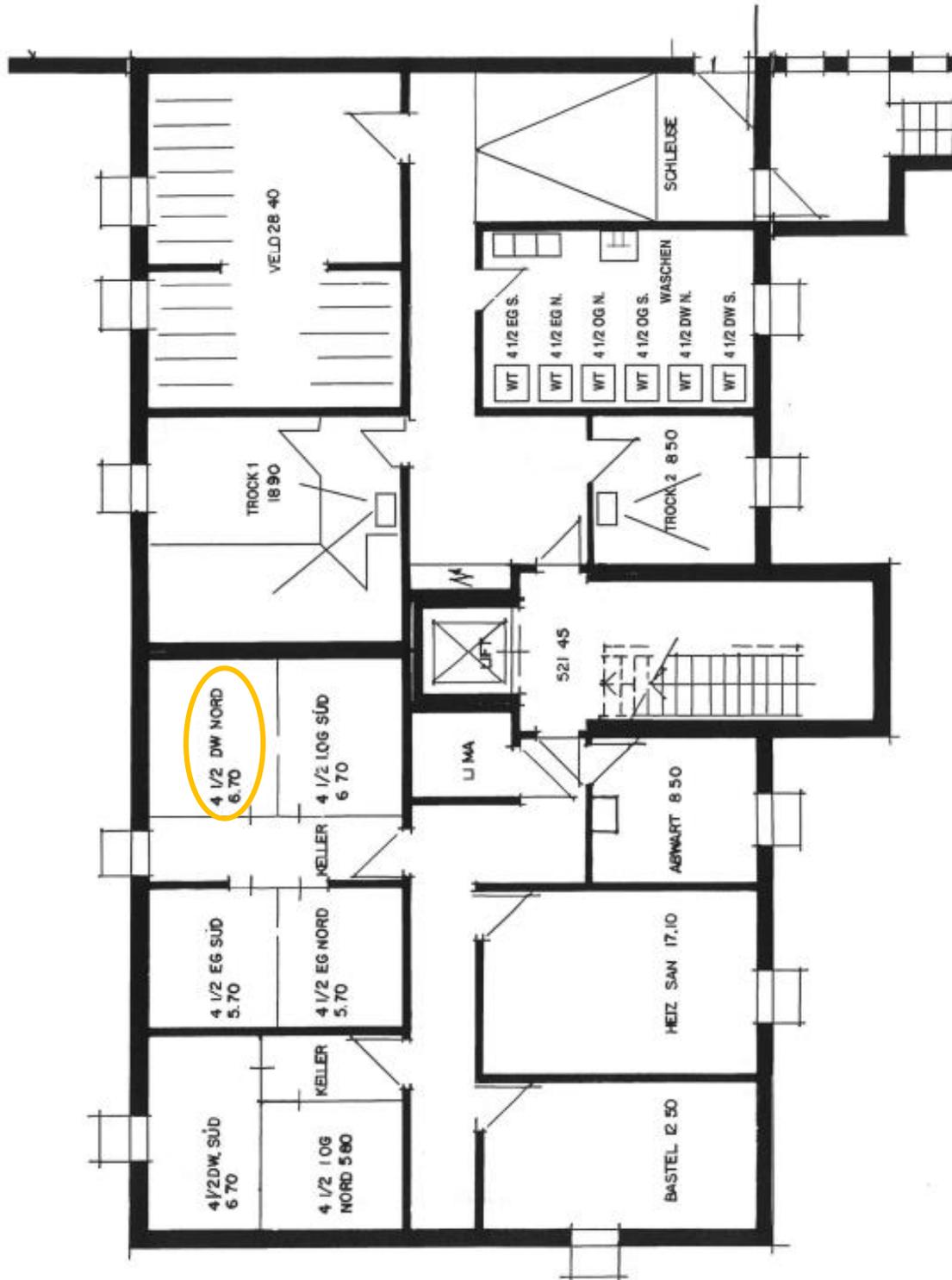


Sonnenpark Elgg, Haus B  
Grundriss 2. Dachgeschoss  
Massstab 1:100

Untergeschoss Haus



Sonnenpark Elgg, Haus B  
Grundriss Untergeschoss  
Masstab 1:100



Übersichtsplan Wohnüberbauung Sonnenpark (Haus B)





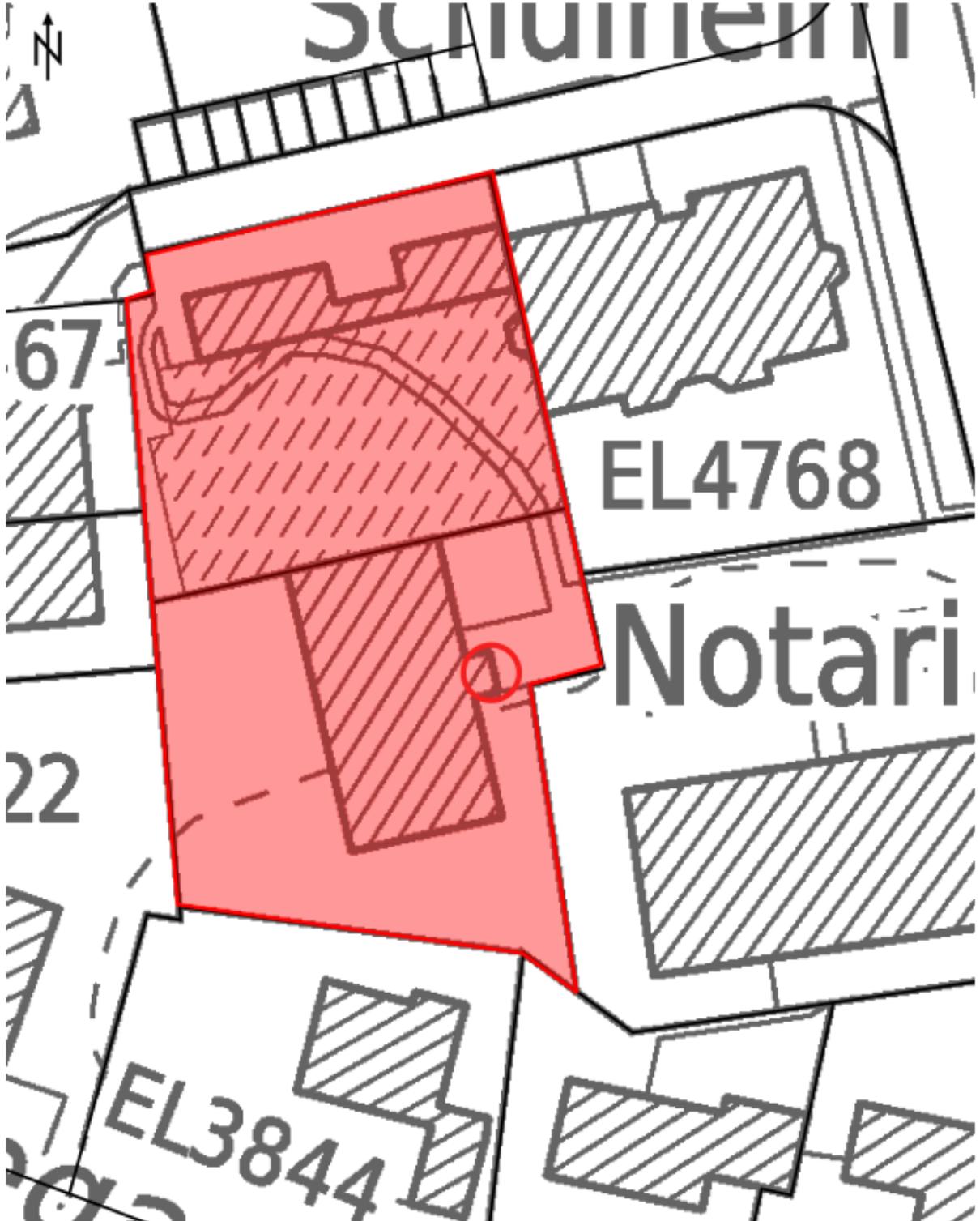




Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



## Kataster der belasteten Standorte (KbS)



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.03.2024 15:56:27

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:401

0 2 4 6m

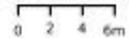
Zentrum: [2707529.42,1261192.03]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.03.2024 15:57:34

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:401



Zentrum: [2707528.36,1261197.77]

## Kontakt / Hinweis

### Kontakt

Meier Immobilien-Verwaltung GmbH  
Herr Erich Meier  
Grüzefeldstrasse 41  
8404 Winterthur  
Telefon: 052 246 08 46  
E-Mail: em@meier-immobilien.ch

---

### Weitere Unterlagen

Grundbuchauszug  
GVZ-Übersicht Versicherungspolice  
Pläne  
Protokolle der letzten STWEG/ MEG-Versammlungen  
Betriebskostenabrechnung  
Stand Erneuerungsfonds  
Benützungs- und Verwaltungsreglement STWEG Bahnhofstrasse 30  
Nutzungs- und Verwaltungsordnung Tiefgarage Bahnhofstrasse

---

### Verkaufsdokumentation

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.