

KLAM	immo
REAL ESTATE OF THE ART	
ZÜRICH, Switzerland	

Wohlfühloase in Stadtnähe
Winterthur, Zürich

5.5 Zimmer

ENGEL & VÖLKERS

INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste auf einen Blick	3
Beschreibung der Liegenschaft	4
Räumlichkeiten	5 - 9
Grundriss	10
Lage	11
Ihre Verkaufsberaterin	12





DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Objekt	Reiheneinfamilienhaus
W-Nummer	W-02S0U6
Lage	Winterthur, Taggenbergquartier
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Bäder	2 + 1
Anzahl Etagen	4 (UG, EG, OG, DG)
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Aussenfläche	119 m ²
Balkon	5.5 m ²
Grundstückfläche	185 m ²
Gebäudevolumen	642 m ³
Kataster-Nr	WU4857 / WU6814
Nebenträume	UG: Keller/Luftschutzraum, Wasch- und Technikraum DG: Estrich/Schlupf
Ausbaustandard	modern & saniert
Baujahr	1970
Renovationen	Sanierung durch KLAM AG im 2023
Parkieren	Einzelgarage & Aussenparkplatz
Bezugstermin	nach Absprache

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



Stilvolles Familienhaus

Das modern sanierte und grosszügige Reihenhaus liegt an ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Taggenbergquartier, welches direkt an der Landwirtschaftszone angrenzt. Die Immobilie bietet ein optimales Raumkonzept dank klarer Architektur und einer guten Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer brandneuen und modernen Küche sowie dem hellen und grosszügigen Wohn- und Esszimmer mit Sicht in den eigenen Garten. Dieser Bereich bietet genügend Platz für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunde. Das neutrale Farbkonzept ermöglicht jeden Einrichtungsstil. Die praktische Garderobe sowie das Gäste-WC runden das Raumangebot dieser Etage ab.

Im oberen Stock befinden sich drei lichtverwöhnte und individuell nutzbare Zimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen sonnigen süd-ost Balkon mit Sicht ins Grüne. Die Wellnessoase dieser Etage ist das grosse Badezimmer. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Lavabo, grossem Spiegel sowie einem Fenster, ist dies ein idealer Ort für Morgen- und Abendroutinen.

Im ausgebauten Dachgeschoss verbirgt sich der lichtdurchflutete Masterbadroom mit Bad en Suite, welches mit Regendusche, Badewanne, Lavabo und WC bestückt ist. Eine schöne Sicht aus dem Dachfenster versüsst einem das Aufstehen.

Im unteren Bereich des Hauses befindet sich ein weiterer beheizter Raum mit Einbauschränken, welcher ideal als Garderobe oder Ankleide genutzt werden kann. Ein Wasch- und Technikraum sowie auch ein geräumiger Keller runden das Raumangebot ab. Zum Haus gehört eine Einzelgarage und einen Aussenparkplatz, welche sich in unmittelbarer Nähe befinden.

Sonnige Tage lassen sich ideal im schönen Garten verbringen. Hier macht Sonnen, Spielen, Grillieren oder Relaxen Spass!

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Pendler, die ein zentrales Wohnen und die Naturnähe schätzen.



Wohlfühloase in
Stadt Nähe

KÜCHE & ESSBEREICH



Wohlfühloase in
Stadt Nähe

SCHLAFZIMMER





BADEZIMMER

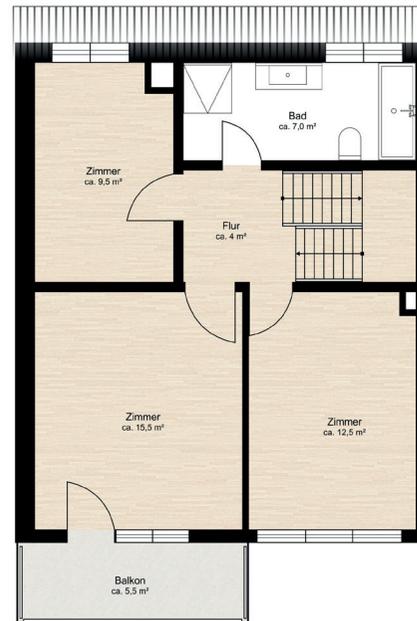


Wohlfühloase in
Stadt Nähe

KÜCHE



GRUNDRISS



Die Grundrisse sind nicht massstabsgetreu
und dienen nur als Visualisierung.



LAGE DES OBJEKTS



Hier vereinen sich Natur & Stadt

Dieses Reiheneinfamilienhaus befindet sich im beliebten Wohnquartier Taggenberg, welche durch seine ruhige und grüne Umgebung besticht.

Eine hervorragende Infrastruktur ist gewährleistet: In naher Distanz befinden sich Kindergarten und Schule, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Der öffentliche Verkehr mit der Buslinie 2 (Wülflingen-HB-Seen) führt in kurzer Zeit direkt ins Stadtzentrum von Winterthur. Auch ist das Zentrum von Winterthur innerhalb von 15 Minuten bequem mit dem Velo erreichbar. Ein weiterer Vorteil ist der direkte Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen.

Die umliegenden zahlreichen Wälder, Wiesen und Naturschutzgebiete laden zu Sport- und Outdoor-Aktivitäten ein. Zum Schwimmbad Wülflingen gelangt man in wenigen Fahrminuten.

Winterthur ist mit über 117'000 Einwohner die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste Stadt im Kanton Zürich. Winterthur bietet eine hohe Lebensqualität und ein breites kulturelles Angebot.

Urbanes und doch traditionelles Stadtleben, zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, attraktive Arbeitsplätze und hervorragende Kultur- und Bildungsangebote zeichnen diese Stadt aus.

Dank einer optimalen Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und der Nähe zu Zürich und dem Internationalen Flughafen ist Winterthur auch für Pendler und Vielreisende sehr attraktiv.

Distanzen

Kindergarten "Wässerwiesen"	1.3 km
Schule "Langwiesen"	1.1 km
Einkauf Migros	1.1 km
Bushaltestelle "Langwiesen"	1.0 km
Bahnhof Wülflingen	2.1 km
Bahnhof Winterthur	3.8 km
Zürich Hauptbahnhof	26.6 km
Zürich Flughafen	17.8 km

Wohlfühloase in
Stadt Nähe

VERKAUF DURCH ENGEL & VÖLKERS



Abigel Szabo
Immobilienberaterin

T +41 43 500 64 64
abigel.szabo@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers
Obertor 2
8400 Winterthur

EIN PROJEKT DER KLAM AG

KLAM AG renoviert Immobilien auf hohem Niveau und verwandelt sie in schöne Wohnorte. KLAM Immobilien überzeugen mit intelligentem, zeitlosem Design mit hochwertigen Materialien, modernen Geräten und grosszügigen Grundrissen.

«Leidenschaft und Qualität stehen im Zentrum von allem was wir tun.

Wir bauen nicht einfach nur Immobilien, sondern real estate of the art.»

Salvatore Longobardo, Geschäftsführer KLAM AG

KLAM AG, Zollikerstrasse 203c, 8008 Zürich
www.klam.immo - info@klam.immo