

## 4.5 Zimmer-Gartenwohnung



«GEFLEGTE WOHNUNG IM GRÜNEN»

MENZENGRÜTERSTRASSE 9, 8544 ATTIKON (WIESENDANGEN)



# «GEPFLEGTE WOHNUNG IM GRÜNEN»

## Herzlich willkommen an der Menzengrüterstrasse 9 in Attikon

Attikon ist Teil der politischen Gemeinde Wiesendangen im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich.

Wiesendangen liegt nordöstlich der Stadt Winterthur. Zum Gemeindegebiet gehören die Aussenwachten Attikon, Buch, Menzengrüt, Bertschikon, Oberbertschikon, Gundetswil, Meisberg, Liebensberg, Gündlikon, Zünikon, Stegen, Bewangen, Sammelsgrüt und Kefikon.

Die Aussenwacht Attikon ist dank einem eigenen Bahnhof und den nahegelegenen Autobahnstrassen A1 und A7 hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr verbunden. Die Städte Winterthur, Weinfelden und Zürich sind über die S-Bahn-Verbindungen S24 und S30 schnell erreichbar.

Das Schulangebot in Wiesendangen und Rickenbach reicht vom Kindergarten bis zur Oberstufe.

Für den täglichen Bedarf eignet sich der Volg-Laden im benachbarten Rickenbach mit integrierter Postagentur. Für grössere Einkäufe bietet der Coop Supermarkt im Zentrum von Wiesendangen ein reichhaltiges Angebot.

Attikon liegt inmitten einer malerischen Landschaft aus Wäldern und sanften Hügeln. Die umliegenden Erholungsgebiete laden zu ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche  
Beratung stehe ich Ihnen  
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



## Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

## Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Gartenwohnung
Adresse	Menzengrüterstrasse 9 8544 Attikon
Baujahr	2004
Parkierung	2 Tiefgaragenplätze
Kataster-Nr.	WD4069
Zone	Kernzone B
Kubatur	3'662 m <sup>3</sup>
Grundstück	1'579 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	110.7 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 12.1 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 35.0 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	76/1000
Erneuerungsfonds	Wohnung total CHF 65'814.15 Anteil CHF 10'084.40  Tiefgarage total CHF 57'718.35 Anteil CHF 1'990.30
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. CHF 4'650.— /Jahr inkl. EF

# Beschreibung

## gepflegte Wohnung im Grünen

Die 4.5 Zimmer-Gartenwohnung befindet sich ruhig gelegen vor den Toren Winterthurs im Ortsteil Attikon der steuergünstigen Gemeinde Wiesendangen. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder, Felder und die Rebhänge geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren. Zusätzlich bietet Attikon ein breites Kultur- und Sportangebot. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Winterthur, wo die Vorzüge der Stadt auf Sie warten.

Für den alltäglichen Einkauf eignen sich der Volg in Rickenbach oder der Coop in Wiesendangen, welcher mit dem Auto in 4 Minuten erreicht werden kann. Im benachbarten Winterthur gibt es zusätzlich reichliche Shoppingmöglichkeiten. Der Bahnhof Rickenbach-Attikon befindet sich nur 1 km von der Liegenschaft entfernt und kann somit zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Dieser verbindet Sie mit dem Hauptbahnhof Winterthur von wo aus Sie in ca. 30 Minuten am Bahnhof Stadelhofen oder am Flughafen Kloten sind.

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Sie verfügt über 110.7 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil, sowie 2 Tiefgaragenparkplätze, welche bereits mit einer «E-Tankstelle» ausgerüstet wurden.

Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe. Diese bietet dank der Garderobenstange sowie dem Einbauschränk reichlich Platz für Ihre Alltagskleidung. Direkt gegenüber vom Eingang befindet sich das erste Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC. Rechts den Gang hinunter folgen zwei Zimmer mit jeweils 14.14 m<sup>2</sup> und 16.38 m<sup>2</sup>. Beide Zimmer verfügen über praktische Einbauschränke, welche reichlich Stauraum bieten. Gegenüber vom grösseren Zimmer liegt das zweite Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und WC. Als Letztes folgt ein weiteres Zimmer mit 13.75 m<sup>2</sup> und französischem Fenster. Auf der linken Seite des Eingangs eröffnet sich der sehr grosszügige Wohn- und Essbereich mit 35.02 m<sup>2</sup>. Dank der vielen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich. Von hier aus haben Sie zudem einen direkten Zugang zum gedeckten Sitzplatz sowie dem Gartenanteil. Dank der westlichen Ausrichtung kommen Sie in den Genuss von viel Abendsonne. Für die Beschattung sorgt eine Knickarm-Markise und die Privatsphäre wird durch einen Sichtschutz zum Nachbarn gewährleistet. Die Küche ist halboffen zum Wohnbereich hin und verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die vielen Schränke und Schubladen sorgen zudem für reichlich Platz für Ihre Küchenutensilien. Abgerundet wird die Küche durch ein Barelement, von welchem man das Geschehen in der Küche miterleben kann.





Im Untergeschoss verfügen Sie über ein 12.1 m<sup>2</sup> grosses Kellerabteil mit Stromanschluss. In der gemeinschaftlichen Waschküche steht der eigene Waschturm und es stehen zwei Trocknungsräume zur Verfügung. Von hier haben Sie zudem einen direkten Zugang zur Tiefgarage, in welcher Ihnen 2 Tiefgaragenparkplätze mit Ladestation für Elektroautos zur Verfügung stehen.

Abgerundet wird diese Eigentumswohnung durch das ausschliessliche Nutzungsrecht am ca. 35 m<sup>2</sup> grossen Gartenanteil, welcher ideal für Gartenliebhaber, Tierfreunde oder Familien mit Kindern ist.



# Standort Attikon



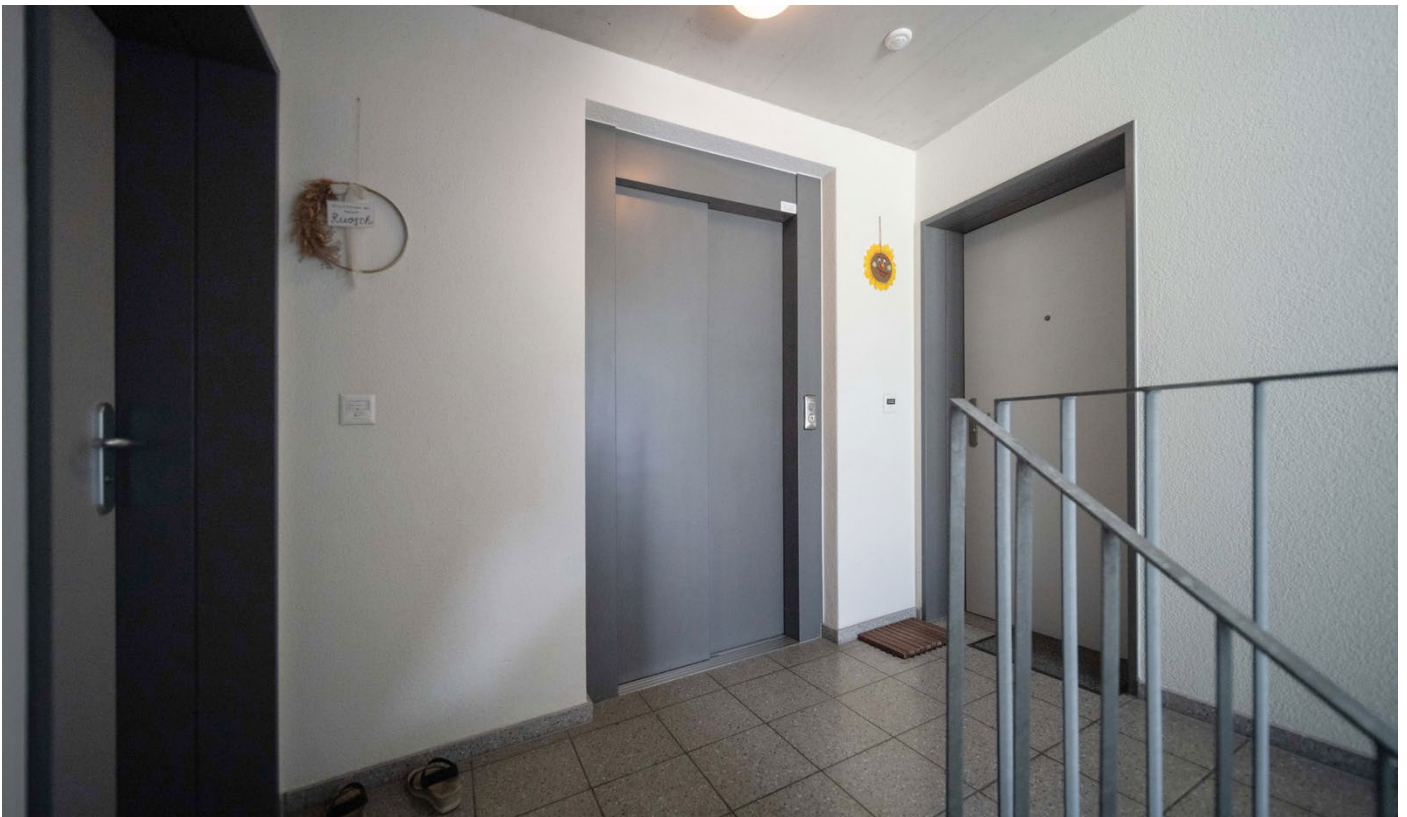
- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | Bahnhof Rickenbach-Attikon S24/S30/SN14/SN30,<br>Bushaltestelle Linie 615/N61, Restaurant Bahnhof   | 1.0 km |
| 2.  | Autobahnzufahrt «Winterthur-Ost»  | 800 m  |
| 3.  | Autobahnzufahrt «Attikon»   | 1.6 km |
| 4.  | Autobahnzufahrt «Oberwinterthur»  | 2.0 km |
| 5.  | Kindergarten, Primarschule, Oberstufe Wiesendangen  | 2.2 km |
| 6.  | Kindergarten, Primarschule Rickenbach-Sulz  | 1.3 km |
| 7.  | Volg-Sulz mit Postagentur, Metzgerei «Steck & Stalder»,<br>Zürcher Landbank, Coiffure und Nail NIGG | 1.5 km |
| 8.  | Gartencenter Landi Rickenbach-Sulz  | 1.3 km |
| 9.  | Coop Supermarkt   | 2.4 km |
| 10. | Schwimmbad, Restaurant «Badi Wiesendangen»  | 1.9 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Lift

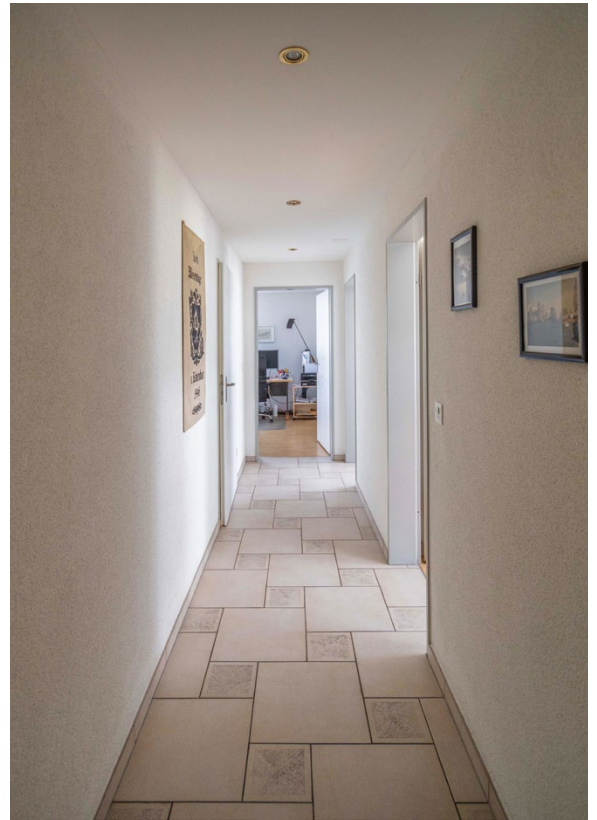




## Entrée



## Flur



## WC/Dusche





# Zimmer 1



## Zimmer 2





## Zimmer 3



## Badezimmer





# Wohn-/Essbereich







## Küche





## Sitzplatz



## Aussenbereich





## **gemeinschaftliche Waschküche**



## **gemeinschaftlicher Trocknungsraum**

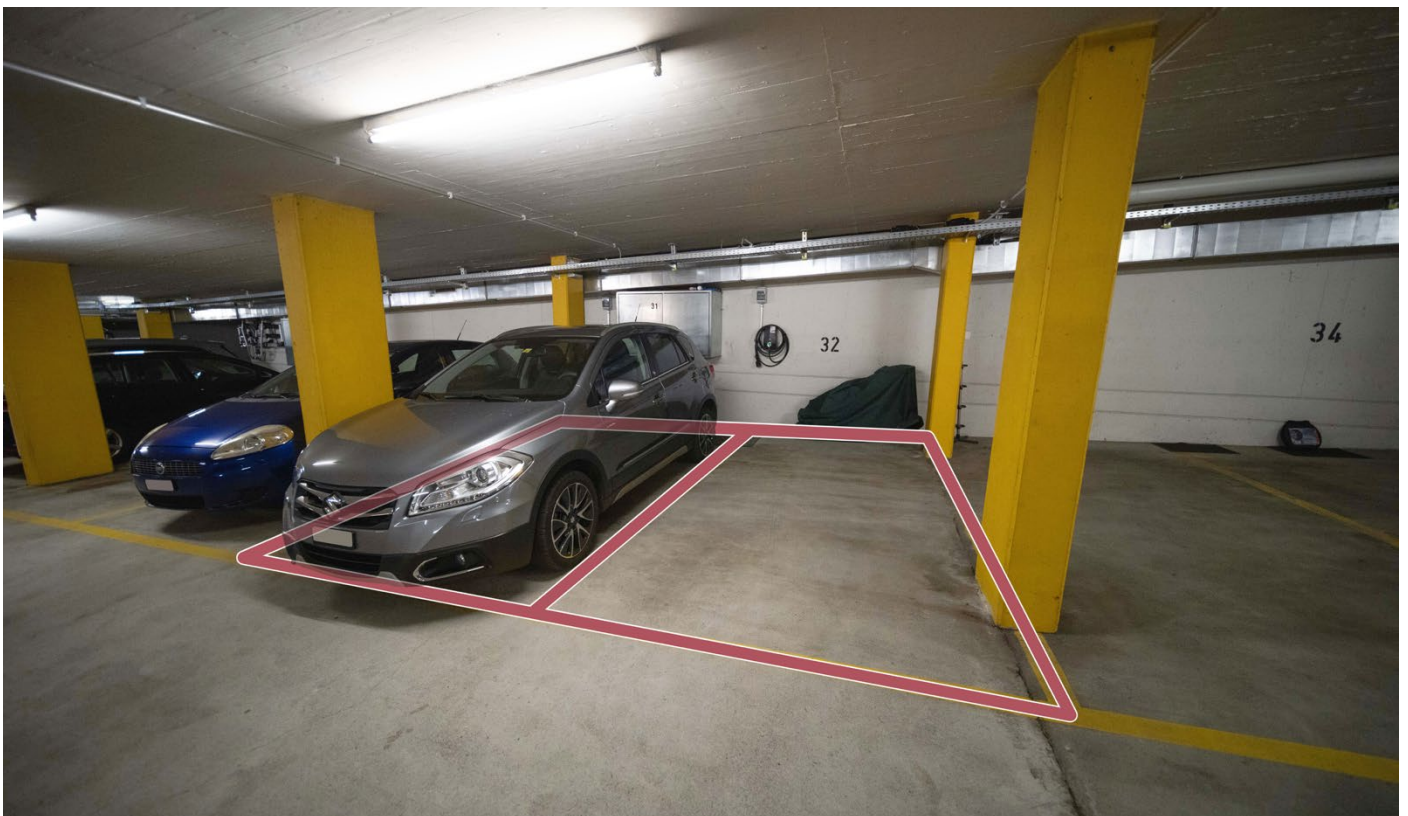




## Kellerabteil



## Tiefgaragenparkplätze Nr. 31 + Nr. 32





# Tiefgarageneinfahrt





# Umgebung

















# Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

MENZENGRÜTERSTR. 9

Hauptnutzfläche

110.7 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

35.0 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



# UNTERGESCHOSS

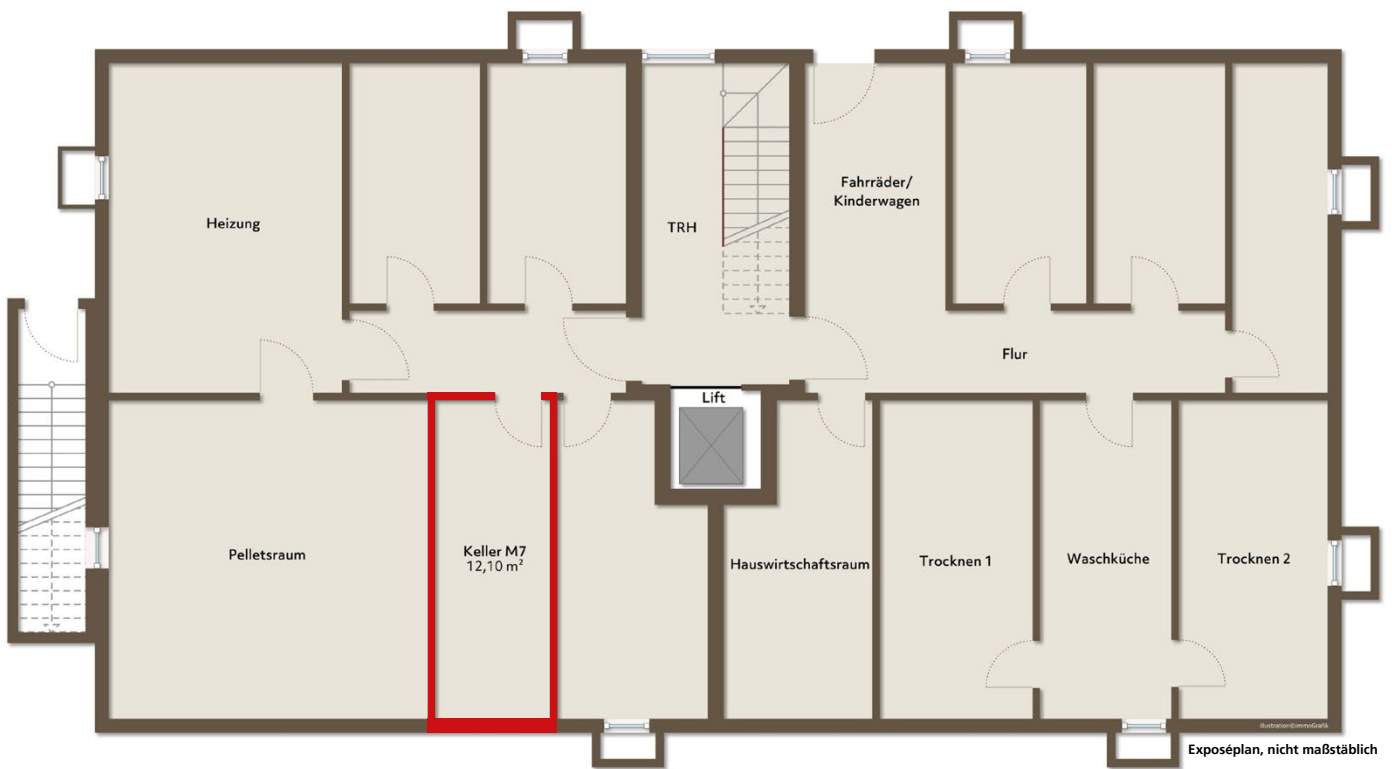
Nebennutzfläche

12.1 m<sup>2</sup>

4.5 ZIMMER-WHG

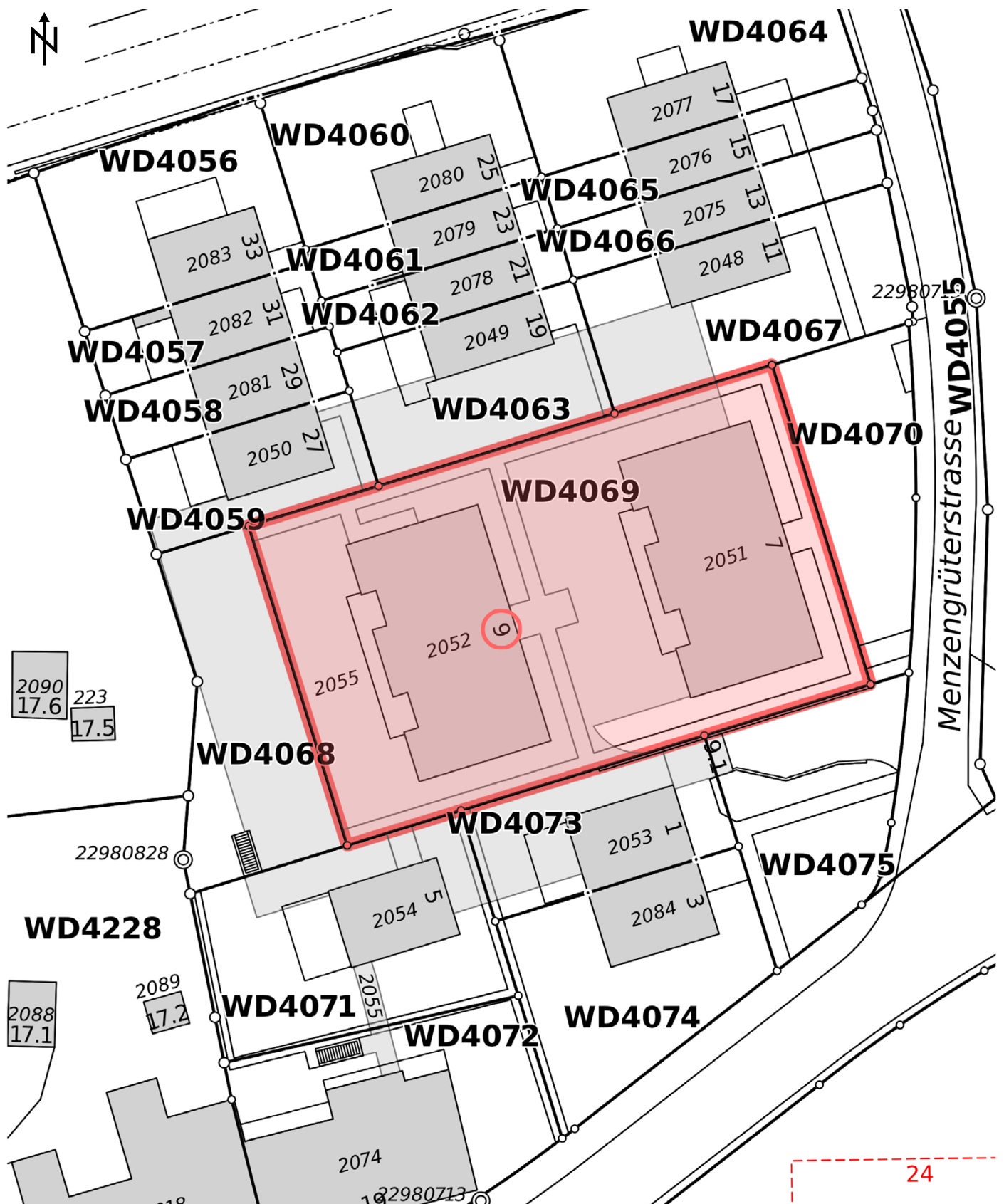
MENZENGRÜTERSTR. 9

Untergeschoss





# Katasterplan





**Policen-Nr.** 315'568  
**Gemeinde/Quartier** Wiesendangen  
**Grundstück-Nr.** 298.WD4069

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Menzengrüterstrasse 7 + 9, 8544 Attikon

### Versicherungssumme Total CHF

**6'025'464**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wiesendangen	298-02051	Menzengrüterstrasse 7 8544 Attikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 10.09.2020 Schätzgrund: Revision	3'656	244'878	2'914'049
Wiesendangen	298-02052	Menzengrüterstrasse 9 8544 Attikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 10.09.2020 Schätzgrund: Revision	3'662	261'463	3'111'415

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung / Lüftung	Pelletheizung Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundraffstoren Sonnenstore beim Gartensitzplatz
Elektroinstallationen	In allen Räumen genügend elektrische Installationen/Dosen  Kabel TV (AGW /UBC) sowie Telefoninstallationen in allen Wohn- und Schlafzimmern vorhanden
Sanitäranlagen	Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC Nasszelle mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 31 + Nr. 32 je mit einer modernen E-Tankstelle ausgerüstet
Merkmale	Lift
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug, Protokolle sowie Abrechnungen auf Anfrage zu



Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

per 01. Juli 2025

**Verkaufsrichtpreis      CHF 840'000.—**

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.



## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt **CHF 840'000.—**

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.



# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

«GEPFLEGTE WOHNUNG IM GRÜNEN»

MENZENGRÜTERSTRASSE 9, 8544 ATTIKON (WIESENDANGEN)

