

Wohnen in der Gartenstadt Winterthur

Erstvermietung Leimeneggstrasse 24-30, 8400 Winterthur



Ihr Immobilienvermarkter – seriös und professionell



Michael Hofer

Partner

Tel. 052 268 80 64

m.hofer@wintimmo.ch

Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG

Theaterstrasse 29, Postfach

8401 Winterthur

Tel. 052 268 80 60 | Fax 052 268 80 69

info@wintimmo.ch | www.wintimmo.ch

Inhaltsverzeichnis

Lage	4
Objektbeschreibung	5
Objektübersicht	6
Neubau-Wohnungen – <i>Passion for living</i>	7 – 9
Anno 1928 – <i>zu Gast bei Rittmeyer & Furrer</i>	10 – 11
Mietzinsgestaltung	12
Vermietung	13
Lageplan	14
Grundrisspläne	Anhang

Lage

Die Liegenschaften liegen am Fusse des Goldenbergs, in kurzer Distanz zur Altstadt und angrenzend an das Naherholungsgebiet. Die Bushaltestelle, Schulen und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe.

Die Leimeneggstrasse ist eine Sackgasse mit nur geringem Verkehrsaufkommen. Ein Fussweg zum Bäumli, dem Aussichtspunkt über Winterthur, grenzt direkt an das Grundstück.

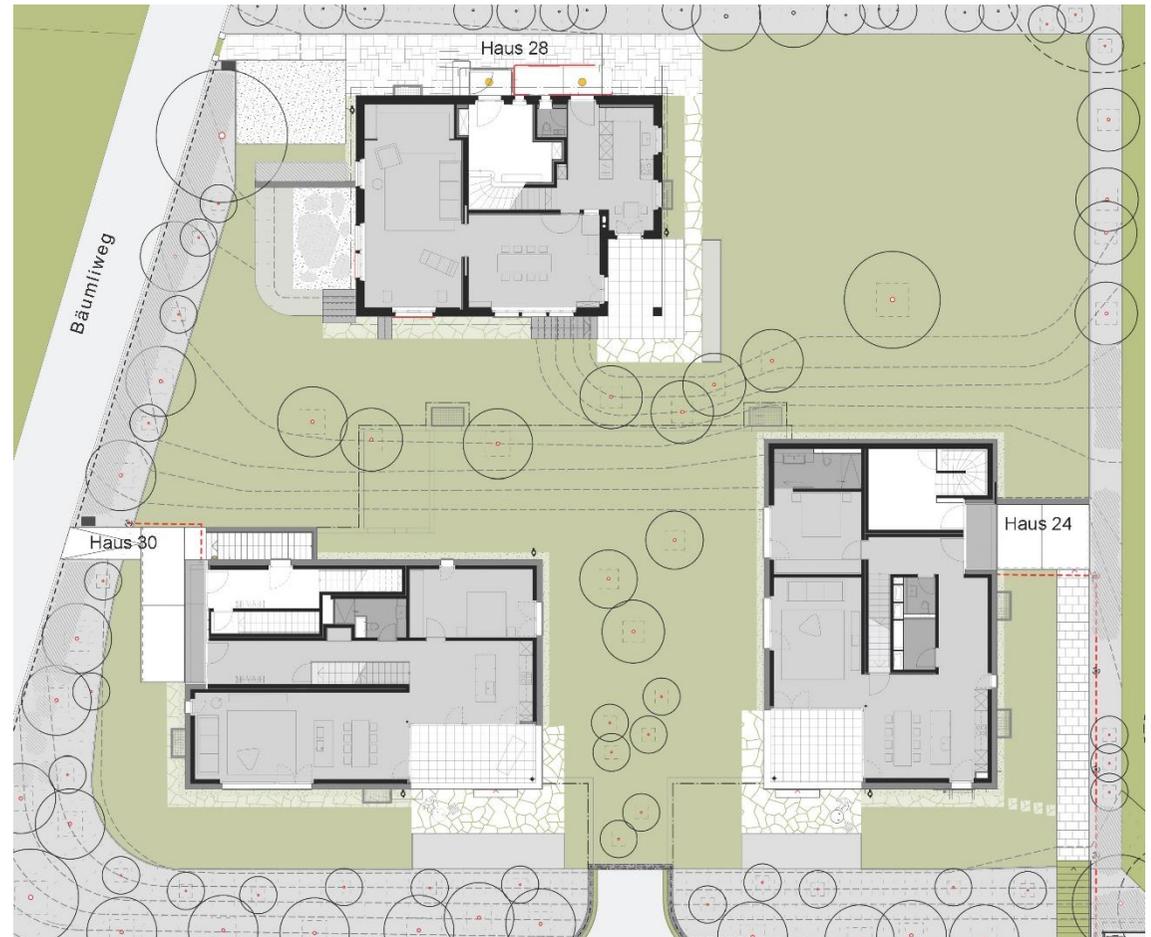


Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück der von den Architekten Rittmeyer & Furrer im Jahr 1928 erbauten Villa entstehen zwei Neubauten mit je zwei grosszügigen und modernen Duplex-Wohnungen.

Die denkmalgeschützte Liegenschaft wurde vollständig saniert und in zwei Wohnungen aufgeteilt. Auf die Beibehaltung des historischen Charmes, kombiniert mit den modernen Wohnansprüchen, wurde besonders Wert gelegt.

Die Gartenanlage wird offen und einladend gestaltet, durch eine ausgewählte Bepflanzung, verschiedene Ruheplätzen, Sitzplätzen und einem Spielbereich wird ein attraktiver und naturnaher Aussenraum geschaffen.



Objektübersicht

Haus Nr.	Beschrieb	Wohnfläche	Nebenfläche UG
Neubau-Wohnungen – <i>Passion for living</i>			
24a	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, separates Büro, Loggia / Gartensitzplatz	154.7m ²	52.4m ²
24b	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, integriertes Büro, zwei Terrassen	170.8m ²	47m ²
30a	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, Loggia / Gartensitzplatz	151.4m ²	37.7m ²
30b	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, integriertes Büro, zwei Terrassen	173.6m ²	56.5m ²
Anno 1928 – <i>zu Gast bei Rittmeyer & Furrer</i>			
28a	3 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Kachelofen und zwei Gartensitzplätze	127.7m ²	46.1m ²
28b	5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, grosser Balkon, Ausbau zu 6 ½-Zimmer möglich	199.5m ²	11.4m ² und Estrich
Tiefgarage	7 Einstellplätze		

Neubau-Wohnungen – *Passion for living*

Die stilvollen Wohnungen zeichnen sich durch einen hohen Ausbaustandard und grosszügige, helle Räume aus. Die grossen französischen Fenster lassen viel Licht herein, und die Wohnräume werden durch attraktive Balkone und Sitzplätze erweitert.

Unter anderem verfügen sämtliche Wohnungen über eine Komfortlüftung, sowie Bodenheizung, Multimedia-Installationen (Einspeisung Swisscom und CableCom) und eingebaute Beleuchtungskörper. Die Rollläden und Sonnenstoren können bequem über einen Elektroantrieb gesteuert werden. Jede Wohnung hat eine eigene Waschmaschine mit Tumbler.

Weiter sind die Wohnungen mit Reduits, Einbauschränken, Gegensprechanlage (Attika-Wohnungen), Sicherheitstüren, sowie Beleuchtungen und Wasseranschlüssen auf den Terrassen und Loggias ausgestattet.

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein Langriemenparkett aus Eiche verlegt, in den Badezimmern und Duschen Plattenböden.

Die hochwertigen Küchen mit Insel sind mit viel Stauraum konzipiert, die Arbeitsflächenabdeckungen bestehen aus Granit. Auch die Badezimmer (WC, Bad, Dusche) sowie die separaten Duschen und WC enthalten Einbaumöbel und umfangreiche, moderne Installationen und Materialien.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Die Liegenschaften sind im Minergie-Standard gebaut und werden mit einer Erdwärmepumpe beheizt. In den Nebenflächen im Untergeschoss sind Anschlüsse für zusätzliche Wäschetrockner vorgesehen.

Visualisierungen

Bilder sagen mehr als Worte...





Anno 1928 – zu Gast bei Rittmeyer & Furrer

Die historische Villa wurde unter Aufsicht des Denkmalschutzes liebevoll und umfassend saniert. Die modernen Wohnansprüche werden mit dem ursprünglichen Charme perfekt kombiniert. Die grossen Fenster bringen viel Licht in die hohen Räume.

Beide Wohnungen verfügen über Multimedia-Installationen (Einspeisung Swisscom und CableCom) und eigene Waschmaschine mit Tumbler. Weiter sind die Wohnungen mit Garderoben und Einbauschränken, Sicherheitstüren, sowie Beleuchtungen auf den Balkonen und Sitzplätzen ausgestattet.

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein Langriemenparkett aus Eiche verlegt, im Korridor und in der Küche moderne Linolböden, in den Badezimmern und Duschen Plattenböden.

Die hochwertigen Küchen sind mit viel Stauraum konzipiert, die Arbeitsflächenabdeckungen bestehen aus Granit. Auch die Badezimmer (WC, Bad, Dusche) sowie die separaten Duschen und WC enthalten Einbaumöbel und umfangreiche, moderne Installationen und Materialien. Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gasheizung über Radiatoren.

5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung (28b)

Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe, grosse Wohnküche, Terrasse mit Aussicht, Wohnzimmer (45 m²), separates WC, grosse Dusche, Bad/Dusche/WC, Estrich mit viel Stauraum. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung in 6 ½-Zimmer aufzuteilen. In der Tiefgarage befindet sich noch ein Kellerabteil.

3 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung (28a)

Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe, separates WC, Wohnküche, restaurierter Kachelofen im Wohnzimmer, Bibliothek, Zimmer mit Dusche/WC, zwei Sitzplätze (ein Sitzplatz überdacht mit direktem Gartenzugang), grosser Hobbyraum mit 25 m². Wasseranschlüsse im Garten sind ebenfalls vorhanden.

Visualisierung

Bilder sagen mehr als Worte...



Mietzinsgestaltung

Haus Nr.	Wohnung	Mietzins Netto	NK Akonto*	Mietzins Brutto
Neubau-Wohnungen – <i>Passion for living</i>				
24a	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, Bezug 01.11.2015	VERMIETET		
24b	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, Bezug 01.11.2015	VERMIETET		
30a	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, Bezug 01.10.2015	VERMIETET		
30b	4 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung, Bezug 01.10.2015	VERMIETET		
Anno 1928 – <i>zu Gast bei Rittmeyer & Furrer</i>				
28a	3 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Bezug 01.10.2015	VERMIETET		
28b	5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Bezug 01.10.2015	VERMIETET		
Tiefgarage	7 Einstellplätze	VERMIETET		

* Nebenkosten Akonto: Heizung und Warmwasser, Wasser/Abwasser, Allg. Strom, Hauswartung und Umgebung, Service Lüftung (Neubauten)

Vermietung

Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin!



Alexandra Eisenring

Immobilien-Bewirtschafterin mit eidg. FA

Tel. 052 268 80 61

a.eisenring@wintimmo.ch



Deborah Calabresi

Immobilien-Bewirtschafterin

Tel. 052 268 80 67

d.calabresi@wintimmo.ch

Die Wohnungen werden Ende August 2015 fertiggestellt und per 1. Oktober 2015, resp. das Haus Nr. 24 per 1. November 2015, vermietet. Auf der Rückseite des Anmeldeformulars können die Wohnungen nach Priorität nummeriert (1 = bevorzugte Wohnung), bei den Tiefgaragenplätze die gewünschte Anzahl eingetragen werden.

Bei Besichtigungen auf dem Rohbau muss aus versicherungstechnischen Gründen robustes Schuhwerk getragen werden, auf das Tragen von Bauhelmen kann hingegen verzichtet werden.

Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG oder einem Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens des Vermieters, dem Vermietungsbeauftragten oder Dritten.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Mieter.

Lageplan

