

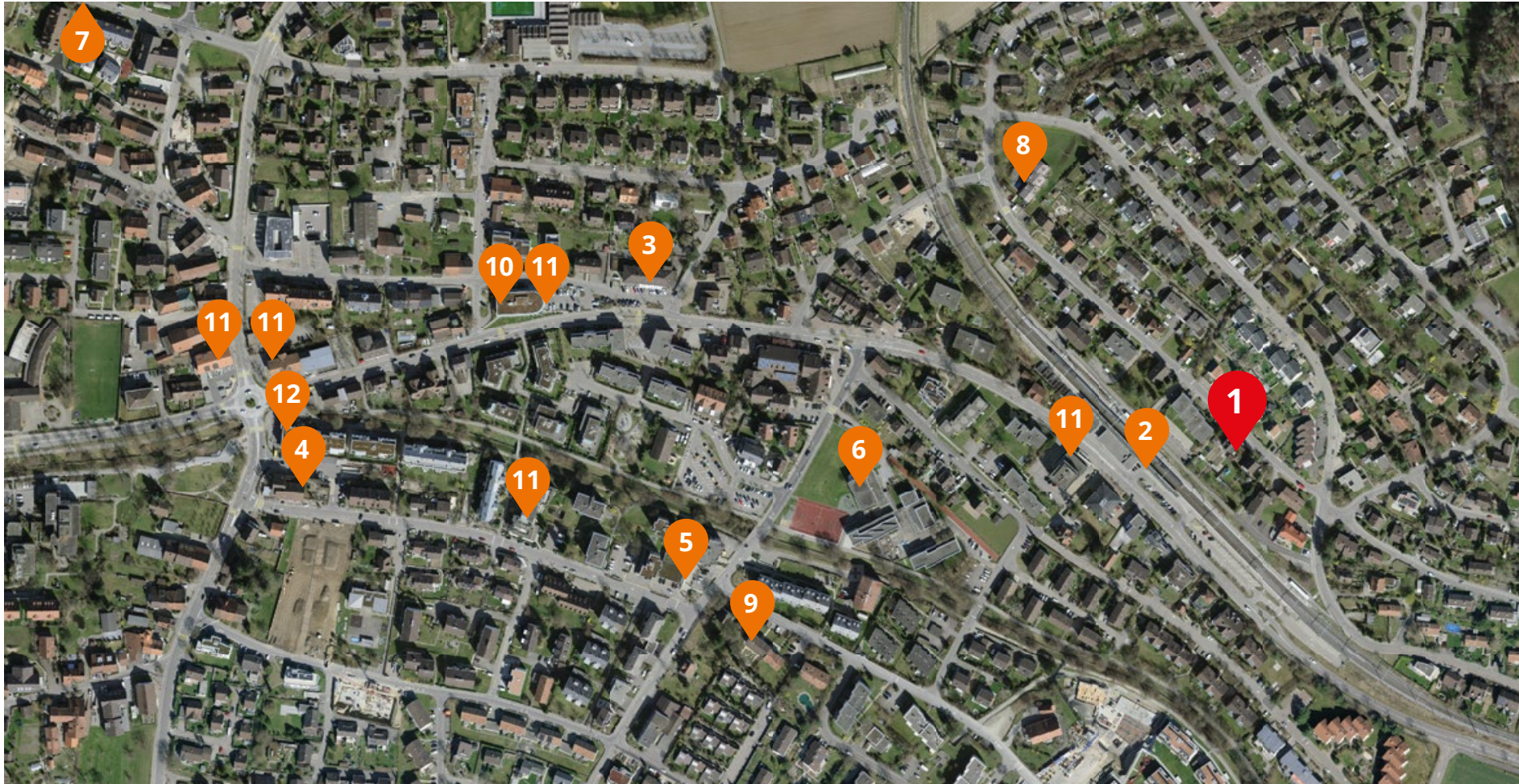
# Eigentumswohnungen in 8472 Seuzach

artbau ag

Bachtobelstrasse 36 / 38 | 8472 Seuzach







© Google Earth

## LEGENDE

- |                               |                          |                             |                             |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Standort Neubau</b>     | 4. Migros                | 7. Sekundarschulhaus Halden | <b>10. Fitnessstudio</b>    |
| 2. Bushaltestelle und Bahnhof | 5. Volg                  | 8. Kindergarten Bachtobel   | <b>11. Restaurants/Café</b> |
| 3. Coop                       | 6. Primarschulhaus Birch | 9. Kita Chinderstern        | <b>12. Post</b>             |



## SEUZACH

Die politische Gemeinde Seuzach im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich zählt 7379 Einwohner und ist eine Agglomerationsgemeinde der Stadt Winterthur am nördlichen Stadtrand.

## VERKEHR

Seuzach ist ideal am öffentlichen Verkehrsnetz angeschlossen. Die S11 bringt Sie in 35 Minuten zum HB Zürich. Mit dem Stadtbus von Winterthur fahren Sie in nur 15 Minuten zum Hauptbahnhof Winterthur. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wohnen in Seuzach viele Pendler, welche in der Stadt Zürich oder Umgebung arbeiten. Der Autobahnanschluss Winterthur-Oberwinterthur erreichen Sie in 3 km.

## SCHULE

4 Kindergärten, 3 Primarschulen sowie eine Sekundarschule sind in Seuzach ansässig, sodass Ihre Kinder die gesamte Schulzeit bequem im Ort absolvieren können.

## EINKAUF

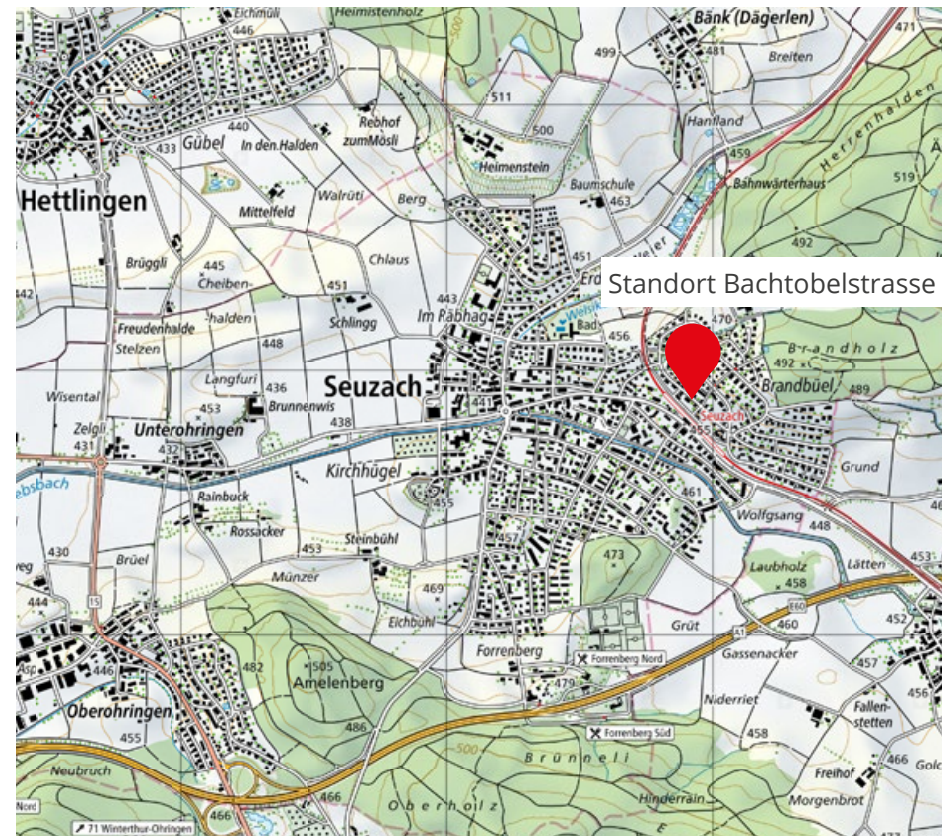
Für Ihren täglichen Einkauf stehen Ihnen die Grossisten Migros, Coop sowie der Volg zur Verfügung. Viele kleinere Läden wie Bäckerei, Apotheke, Boutiquen, runden das attraktive Angebot ab. Post und Banken bedienen Sie ebenfalls vor Ort.

## FREIZEIT, SPORT, KULTUR, VEREINE

Die Gemeinde Seuzach bietet Ihren Bewohnern eine Vielzahl an Vereinen. Zudem stehen Ihnen sämtliche kulturellen Einrichtungen und öffentlichen Sportanlagen der Stadt Winterthur zur Verfügung.

## UMGEBUNG

Seuzach ist in einer leicht hügeligen Umgebung eingebettet. Das Naherholungsgebiet erstreckt sich rund um Seuzach. Spazierwege laden zum Entdecken der reizvollen Landschaft ein oder erkunden Sie mit dem Fahrrad die nähere Umgebung, wie z. B. den Entenweiher, die Mörsburg usw. Zum Shoppen bietet sich das Zentrum Rosenberg an, welches in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

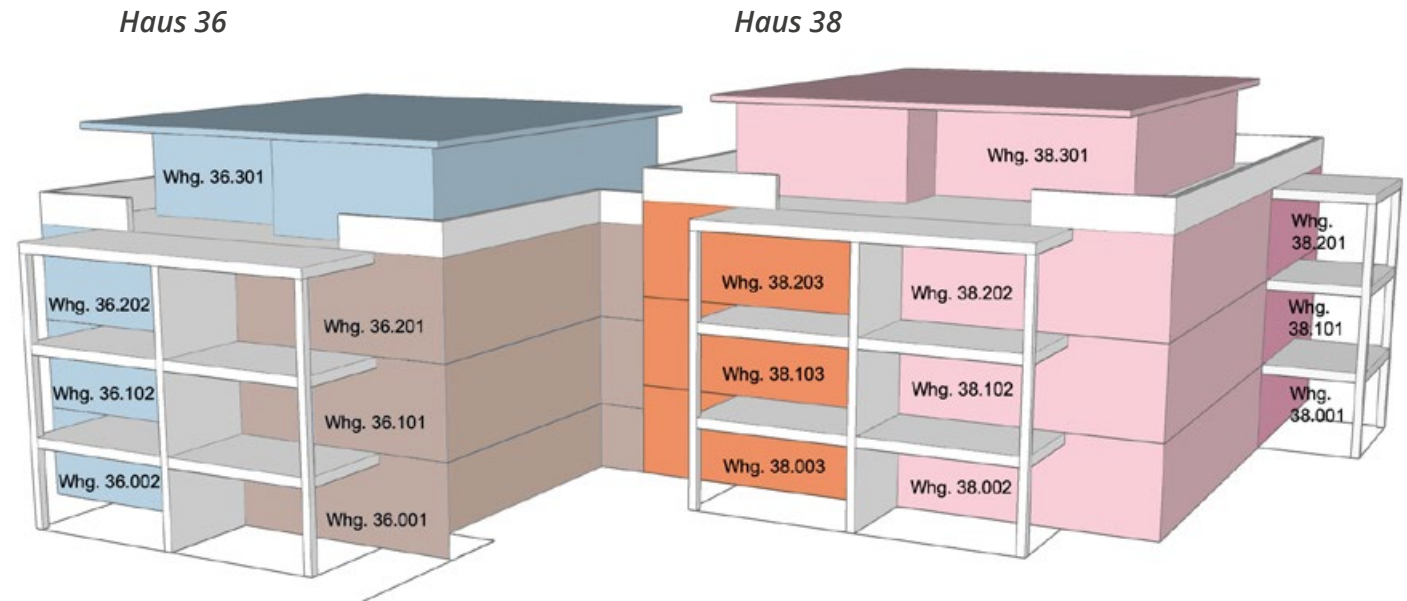


## HAUS 36

Wohnung	m <sup>2</sup>	Etage
<b>36001</b> - 3.5 Zimmer	88.2	EG
<b>36002</b> - 4.5 Zimmer	106.4	EG
<b>36101</b> - 3.5 Zimmer	88.2	1. OG
<b>36102</b> - 4.5 Zimmer	106.4	1. OG
<b>36201</b> - 3.5 Zimmer	88.2	2. OG
<b>36202</b> - 4.5 Zimmer	106.4	2. OG
<b>36301</b> - 4.5 Zimmer	119.2	Attika

## HAUS 38

Wohnung	m <sup>2</sup>	Etage
<b>38001</b> - 4.5 Zimmer	106.4	EG
<b>38002</b> - 3.5 Zimmer	91.3	EG
<b>38003</b> - 2.5 Zimmer	64.9	EG
<b>38101</b> - 4.5 Zimmer	106.4	1. OG
<b>38102</b> - 3.5 Zimmer	91.3	1. OG
<b>38103</b> - 2.5 Zimmer	64.9	1. OG
<b>38201</b> - 4.5 Zimmer	106.4	2. OG
<b>38202</b> - 3.5 Zimmer	91.3	2. OG
<b>38203</b> - 2.5 Zimmer	64.9	2. OG
<b>38301</b> - 5.5 Zimmer	139.3	Attika



*Die Überbauung an hervorragender Lage beim Bahnhof Seuzach beinhaltet 15 Eigentumswohnungen in den Grössen 2.5 bis 4.5 Zimmer. 2 Attikawohnungen mit 4.5 und 5.5 Zimmer ergänzen das Angebot. Die leicht versetzten Baukörper in moderner Architektur gliedern sich optimal in die bestehende Umgebung ein.*

**Die 2 verbundenen Mehrfamilienhäuser** sind leicht versetzt in die Umgebung eingebettet. Einen Katzensprung entfernt vom Bahnhof Seuzach mit idealer Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

**Die Wohnungen** mit standardmässig verglasten Balkonen erlauben es Ihnen auch in der kühleren Jahreszeit, unabhängig von der Wetterlage, den Balkon zu geniessen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Gartenanteil mit Sondernutzung und eigenem Gerätehäuschen. Attikas brillieren mit einer traumhaften Terrasse.

**In der Tiefgarage** stehen Ihnen 20 PW-Einstellplätze, ein Fahrradraum, pro Haus ein allgemeiner Trocknungsraum und je ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt von der Bahnstrasse.

**Schätzen Sie Ihre Mobilität** ohne lange Gehwege bis ins hohe Alter? Benötigen Sie kurze ÖV-Verbindungen nach Zürich und Winterthur? Geniessen Sie gerne ein urbanes Leben unweit von der Stadt Winterthur?

Dann sind Sie hier genau richtig. Dies und noch viel mehr, bieten Ihnen die **gut konzipierten Eigentumswohnungen** in der **steuergünstigen** Gemeinde (99 % ohne Kirchensteuer) Seuzach.



0m 5m

Massstab 1:400



## DER INNENBEREICH

Das Herzstück der Wohnungen ist ein grosszügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Inselküche. Hochwertige Küchengeräte werden Ihnen viel Freude beim Kochen der Mahlzeiten bereiten. Die Zimmer verfügen über eine gute Grösse, sodass ein individuelles Einrichten problemlos möglich ist. Moderne Nasszellen sowie ein Reduit mit integriertem Waschturm ergänzen die Ausstattung.

Der Innenausbau wurde sorgfältig ausgewählt und mit farblich abgestimmten Materialien versehen.

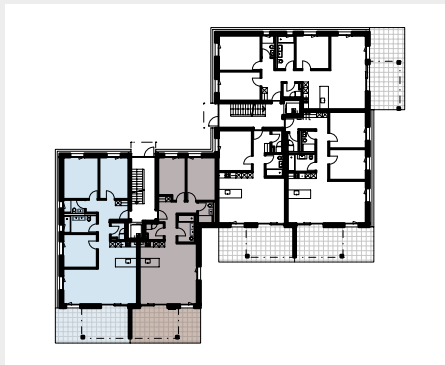
Bei den Bodenbelägen dürfen Sie selbstverständlich Ihre Wünsche mit einbringen, ob keramische Platten oder Echtholzparkett, Sie entscheiden.

Das Bad beinhaltet ein Doppelwaschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank und Toilette. Moderne keramische Plattenbeläge versetzen die Nasszellen in kleine Wellnessoasen.

Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet. Ein verglaster Balkon gehört zur Standardausrüstung. Sämtliche Balkone sind entweder nach Südost, Süden oder Südwest ausgerichtet.

Ein neues modernes Zuhause für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die sich Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.





**WHG. 36.002**

**4.5 Zimmer**

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: ca. 30 m<sup>2</sup>

**CHF 1'040'000.-**

**WHG. 36.001**

**3.5 Zimmer**

Wohnfläche: 88.2 m<sup>2</sup>

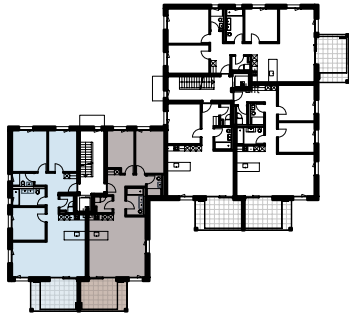
Sitzplatz: ca. 30 m<sup>2</sup>

**CHF 900'000.-**



Masstab 1:125





**WHG. 36.102**

**4.5 Zimmer**

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

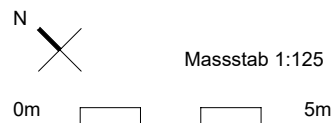
**CHF 1'020'000.-**

**WHG. 36.101**

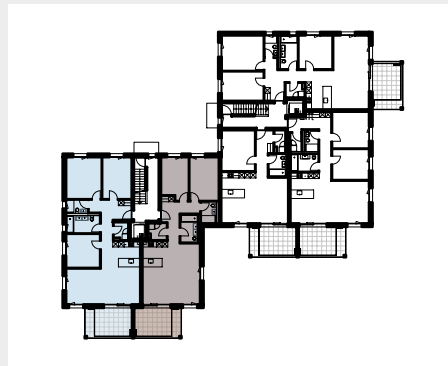
**3.5 Zimmer**

Wohnfläche: 88.2 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

**CHF 880'000.-**







**WHG. 36.202**

**4.5 Zimmer**

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>

Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

**CHF 1'030'000.-**

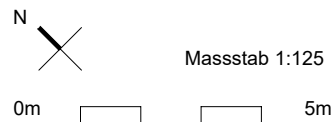
**WHG 36.201**

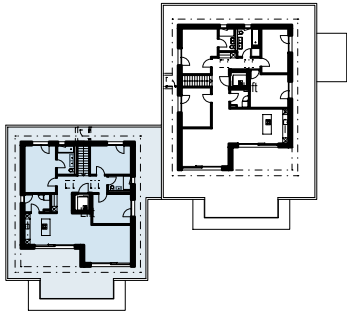
**3.5 Zimmer**

Wohnfläche: 88.2 m<sup>2</sup>

Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

**CHF 890'000.-**





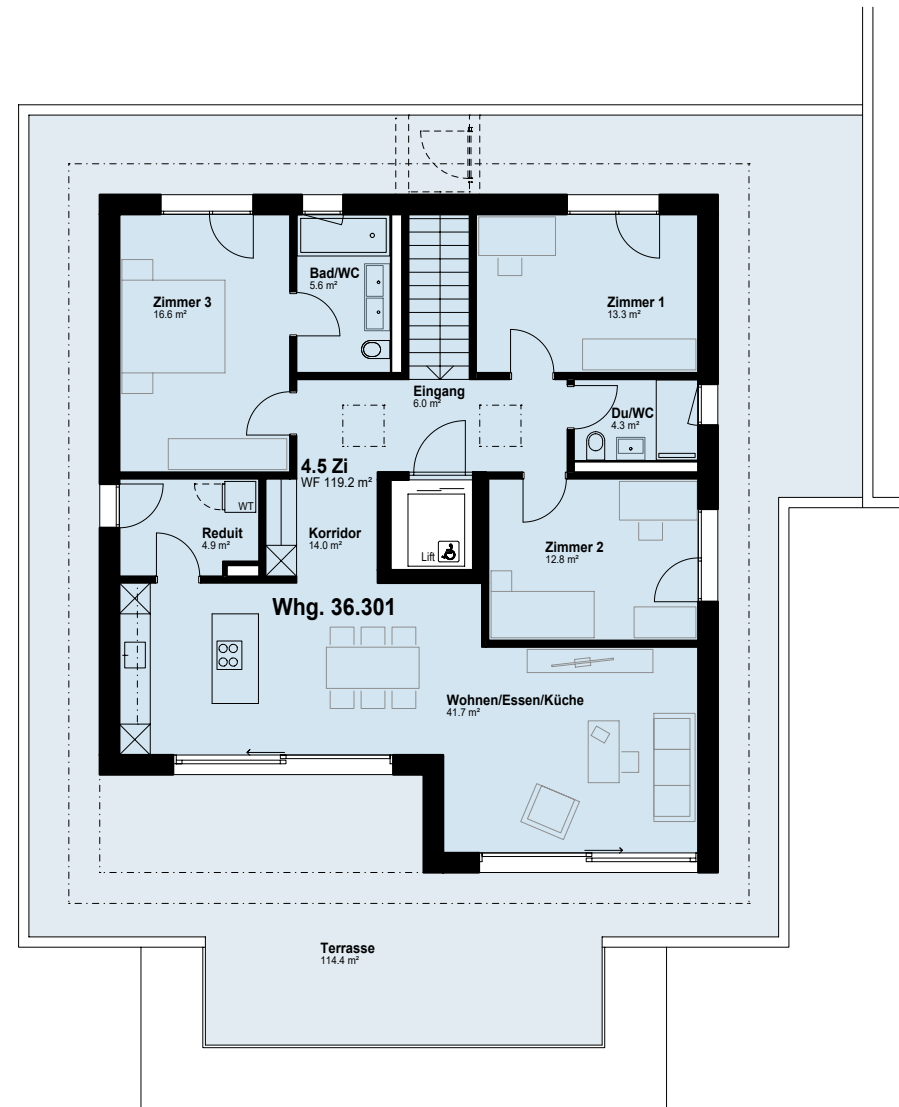
**WHG. 36.301**

**4.5 Zimmer Attika**

Wohnfläche: 119.2 m<sup>2</sup>

Terrasse: 114.4 m<sup>2</sup>

**CHF 1'310'000.-**

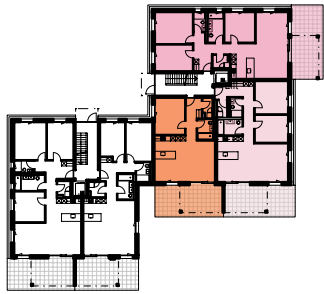


Masstab 1:125









**WHG. 38.001**

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: ca. 30 m<sup>2</sup>

CHF 1'080'000.-

**WHG. 38.002**

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 91.3 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: ca. 30 m<sup>2</sup>

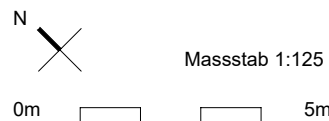
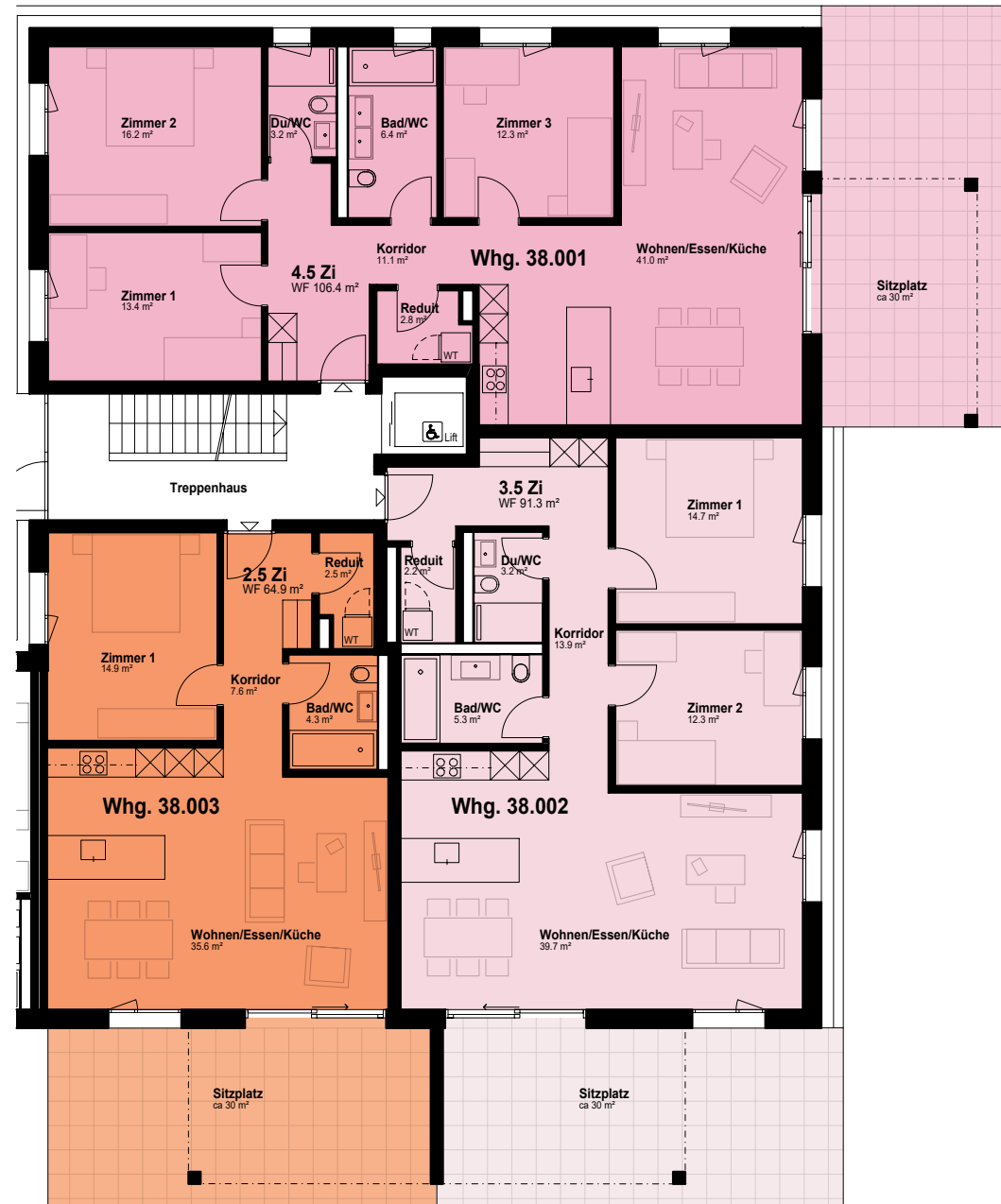
CHF 930'000.-

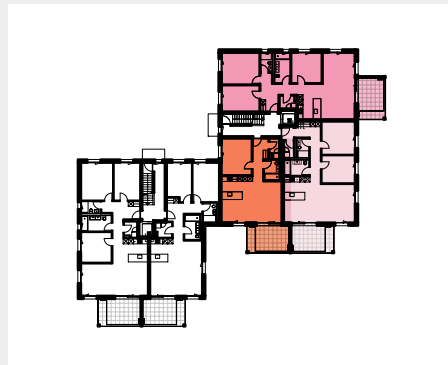
**WHG. 38.003**

2.5 Zimmer

Wohnfläche: 64.9 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: ca. 30 m<sup>2</sup>

CHF 650'000.-





**WHG. 38.101**  
4.5 Zimmer

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

CHF 1'060'000.-

**WHG. 38.102**  
3.5 Zimmer

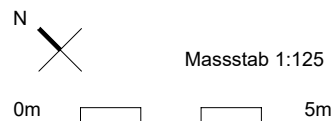
Wohnfläche: 91.3 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

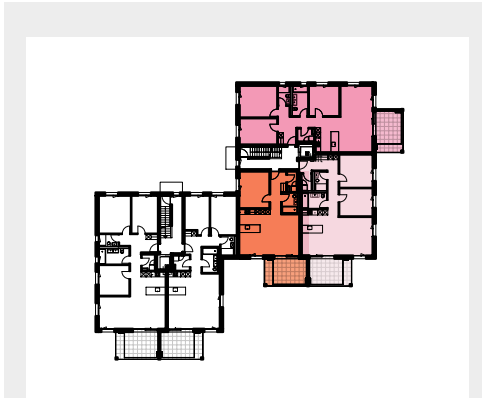
CHF 910'000.-

**WHG. 38.103**  
2.5 Zimmer

Wohnfläche: 64.9 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

CHF 630'000.-





**WHG. 38.201**

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 106.4 m<sup>2</sup>

Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

CHF 1'070'000.-

**WHG. 38.202**

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 91.3 m<sup>2</sup>

Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

CHF 920'000.-

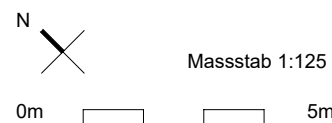
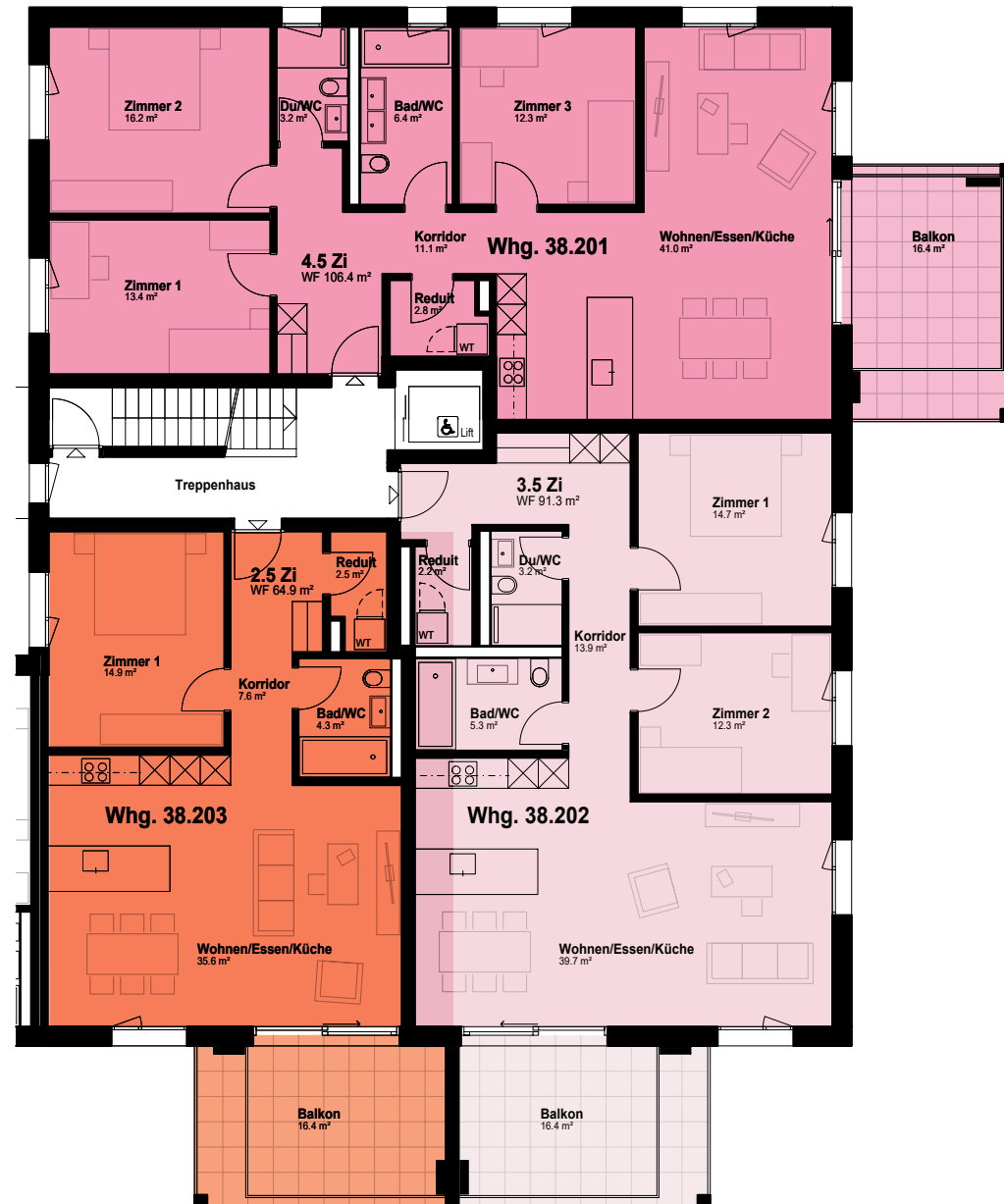
**WHG. 38.203**

2.5 Zimmer

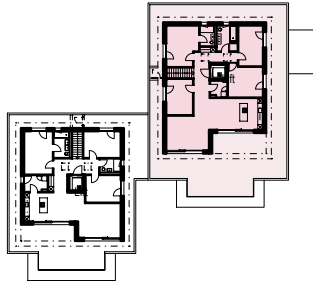
Wohnfläche: 64.9 m<sup>2</sup>

Balkon: 16.4 m<sup>2</sup>

CHF 640'000.-



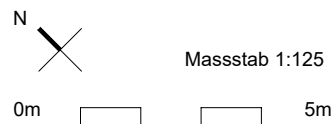
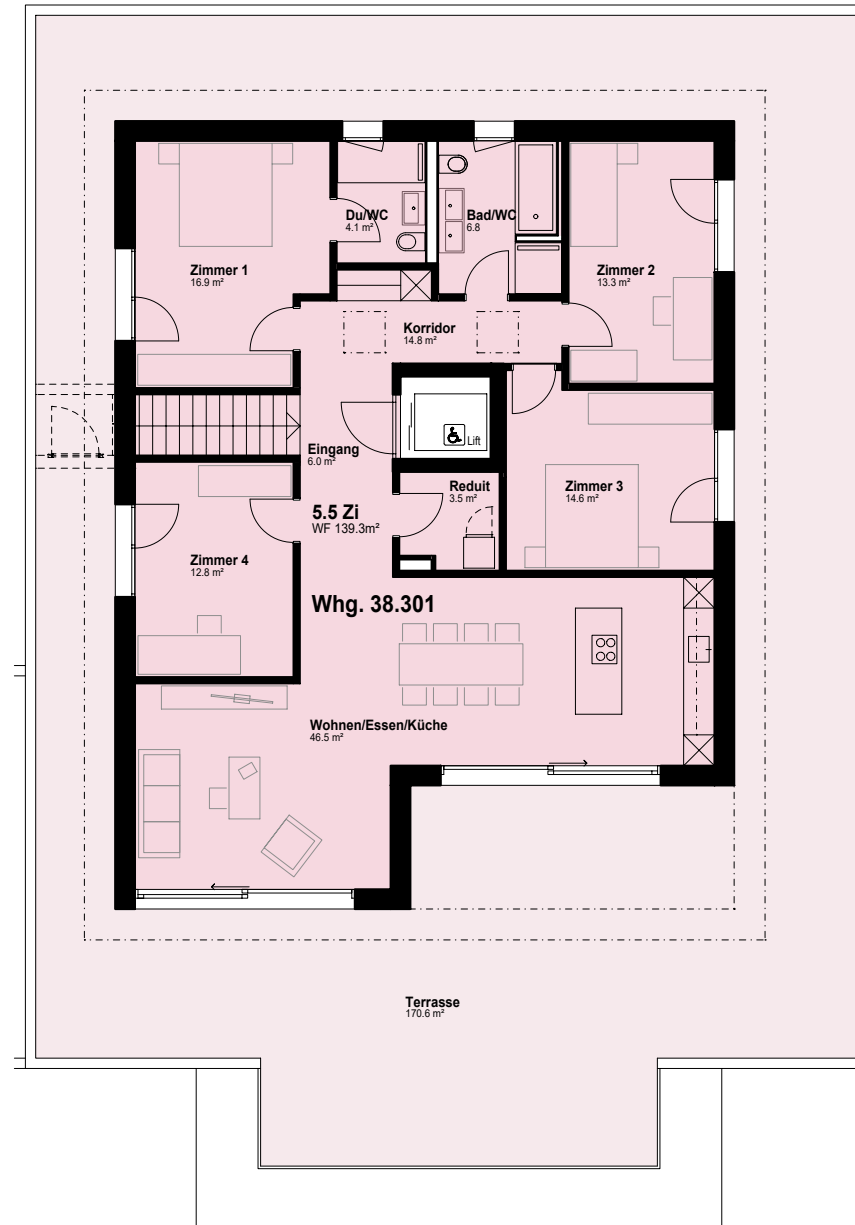




**WHG. 38.301**  
**5.5 Zimmer Attika**

Wohnfläche: 139.3 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 170.6 m<sup>2</sup>

**CHF 1'520'000.-**





Südfassade



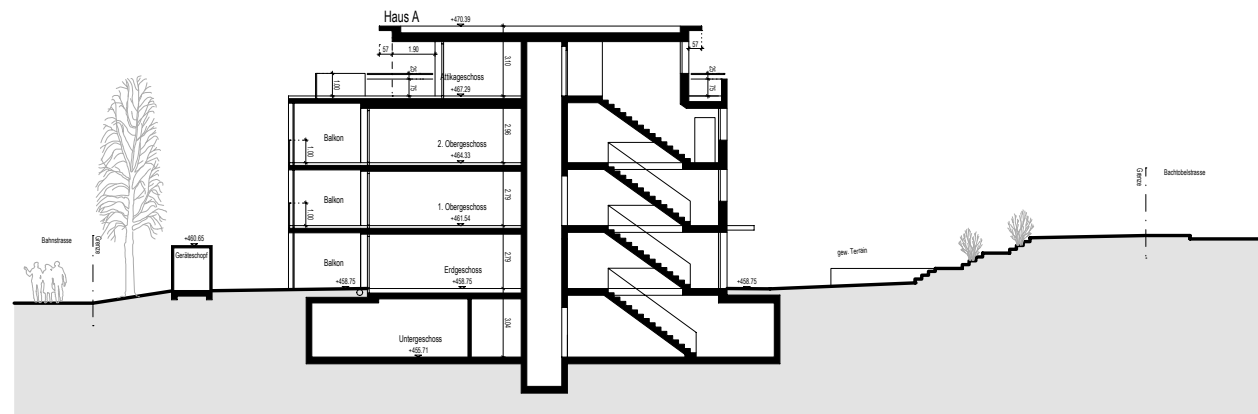
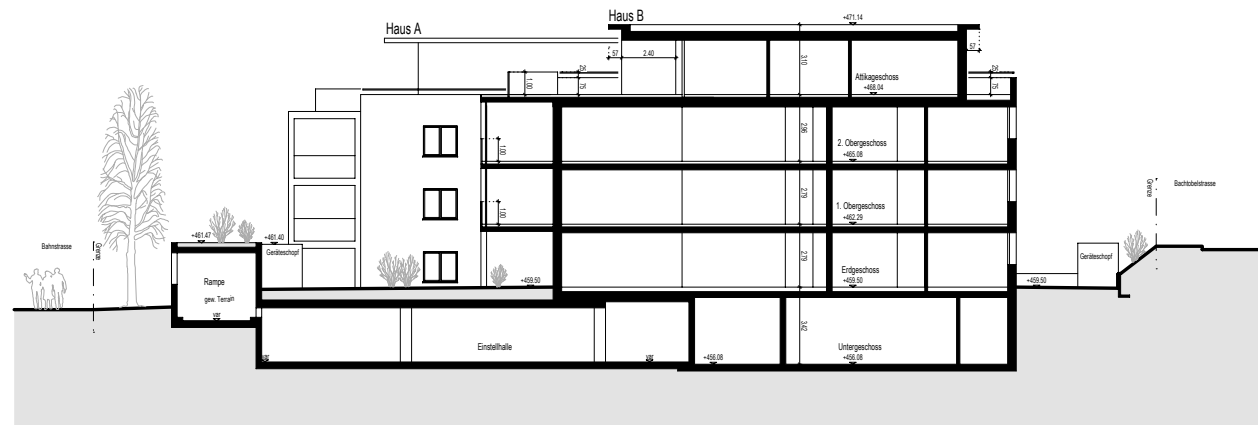
Westfassade



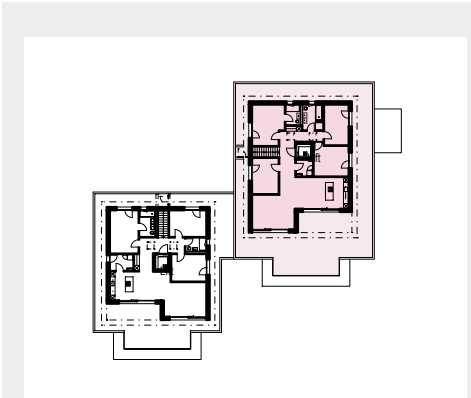
Nordfassade



Ostfassade







**Tiefgaragenplätze:**

Abstellplatz normal

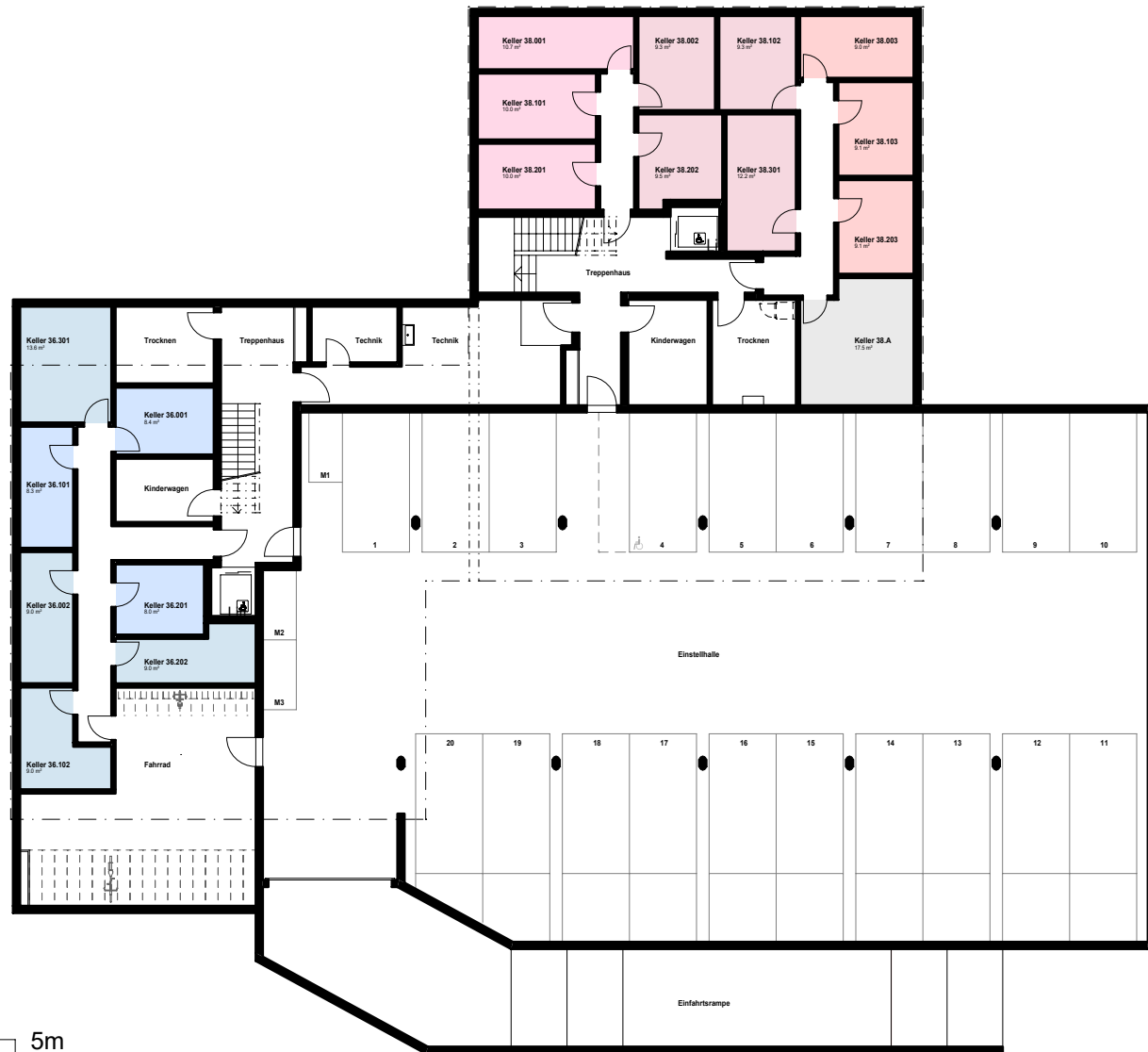
**CHF 36'000.-**

Abstellplatz gross

**CHF 39'000.-**

Abstellplatz Motorrad

**CHF 9'000.-**



0m 5m

Massstab 1:250

## KÜCHE (GEMÄSS BESCHRIEB KÜCHENBAUER)

---

Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Einbaubackofen mit Steamfunktion, Dampfabzug (Umluft). Fronten kunstharzbeschichtet, Granitabdeckung Preisklasse 2, Glasrückwand

## BAD / DUSCHE / WC (GEMÄSS BESCHRIEB)

---

Badewanne, Dusche mit Glastrennwand, Waschtische (im Bad mit Möbelunterbau), Spiegelschränke, Wandklosetts, alles mit Zubehör und Ausstattung gemäss Apparatelite. Boden- und Wandbeläge aus Feinsteinzeug (Budgetbetrag Fr. 130.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt), übrige Wände Abrieb 1.0 mm weiss gestrichen.

## ÜBRIGE RÄUME

---

### **Bodenbeläge:**

Parkett oder keramische Bodenplatten nach Wahl, Budgetbetrag Fr. 130.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. Sockel.

### **Wände:**

Grundputz, Abrieb 1.0 mm weiss gestrichen.

### **Decken:**

Weissputz weiss gestrichen.

### **Kellerräume und Trocken:**

Wände und Decken weiss gestrichen. Böden Zementüberzug roh.

## GARDEROBE / PUTZSCHRANK

---

2-teiliger Schrank: 1 Putzschrank, Garderobe offen mit Huttablar und Kleiderstange.

## FENSTER

---

Kunststoff-/Metall-Fenster und Fenstertüren innen weiss mit hochwertigem Wärmeschutzglas. Ein Flügel pro Fenster mit Dreh-Kippverschluss. Im Bereich der Balkone, Terrassen und Sitzplätze Schiebetüren. Verglasung und Rahmenkonstruktion gemäss den Anforderungen des behördlichen Energie- und Schallschutznachweises sowie der geltenden SIGAB-Richtlinie 002

## FASSADE

---

Fassade in Holzelementbauweise. Verkleidung in vorgehängten und hinterlüfteten Glasfaserbetonplatten, sichtbar geschraubt auf Holz-Unterkonstruktion. Glasfaserbetonplatten im Längsformat horizontal verlegt. Fenstereinfassungen in Aluminium.

## SONNENSCHUTZ

---

Alle Fenster mit Leichtmetall-Verbundraffstoren. Stoffmarkisen senkrecht im äusseren Bereich der Balkone. Bei den Sitzplätzen im EG und den Attikas Knickarmmarkisen. Stoff aus Standardkollektion Unternehmer und gemäss Farbkonzept Architekt. Bedienungen elektrisch.

## SITZPLATZ, BALKON, TERRASSEN

---

Bodenbelag Balkone und Terrassen Attika mit Feinsteinzeugplatten. Sitzplätze EG mit Zementplatten und einem Wasseranschluss.

## HEIZUNG / WARMWASSER

---

Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Free-Cooling, Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen. Automatische Aussentemperatur-Steuerung. Pro Wohnung ein Wärmezähler.

## LÜFTUNG

---

Zwangslüftung in gefangenen Nassräumen. Dampfabzug in den Küchen mit Umluft (Aktivkohlefilter). Untergeschoss mechanisch belüftet.

## WASCHEN

---

Waschmaschine/Tumbler in allen Wohnungen.

## WOHNUNGSTÜREN

---

Wohnungseingangstüren als Blockrahmentür, Oberfläche allseitig farbbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten und mit Türspion und Dreipunktverschluss.

## INNENTÜREN

---

Metallzargen, Türblatt aus Röhrenspanplatte, Oberflächen kunstharzbeschichtet weiss.

## ROHBAU

---

### **Rohbau:**

Hybridbau/Vorfabrizierte Holzfassadenelemente.

### **Aussenwände:**

Aufbau von aussen nach innen: Horizontale Glasfaserbetonschalung auf Holzlattung als Hinterlüftung, Windpapier, Weichfaserplatte, Konstruktionsholz, Dämmung, OSB vorgefertigt, Installationsrost, Dämmung, Gipsplatten, Deckputz.

### **Geschossdecken:**

Unter-, Erd- und Obergeschosse in Beton armiert gemäss Berechnungen Ingenieur. In den Wohngeschossen mit schwimmenden Unterlagsböden. Attika in Vollholz.

### **Trag-/Trennwände:**

Im Untergeschoss teilweise Beton- oder Kalksandstein-Wände weiss gestrichen. Im Erd- und Obergeschoss Backstein 12–15 cm und Beton. Attika Holzelement-Wände.

### **Dachkonstruktion:**

Flachdach: Dampfbremse, Wärmedämmung aus Hart-Schaumplatten, Wassersperre aus Polymerbitumenabdichtung, Drainmatte als Abdeckung und Schüttstoffgemisch für die extensive Begrünung.

### **Spenglerarbeiten:**

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in CNS-Stahlblechen.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

---

### **Steckdosen und Schalter:**

Ausführung gemäss Elektroinstallationsplan.

### **Lichtinstallation:**

Hauszugänge gemäss Elektroinstallationsplan. Sonnerietaster und Gong im Eingangsbereich. Lampenanschlussstellen in allen Wohnräumen. Pro Zimmer 2x3-fach Steckdose. Je 1 Lampenstelle bei Sitzplatz oder Loggia.

### **Einbauleuchten:**

Gang, Küche und Nasszellen.

### **Kraftinstallation:**

Installation für Heizungsanlage, Garagentor, Lift, Warmwasseraufbereitung sowie alle Geräte.

### **Radio/TV, Telefon:**

Zwei fertig ausgebaute Anschlüsse (Wohnraum und Elternschlafzimmer). In den übrigen Zimmern mit Leerrohr ausgestattet. Erschliessung durch öffentliche Betreiber.

### **Aussenbeleuchtung:**

Ausreichende Wegbeleuchtung inkl. aller notwendigen Installationen gemäss Konzept.

## SCHREINERARBEITEN

---

Wandschränke, Sturzbretter für Vorhangsschienen.

## TREPPENHÄUSER

---

Wände, Decken und Untersichten aus Sichtbeton, lasiert oder nach Konzept des Architekten. Böden keramische Platten nach Farbkonzept.

## SCHLIESSANLAGE

---

Sicherheitsschliessanlage mit Kopierschutz z. B. Fabrikat KABA Star für: Hauseingangstüre, Verbindungstüre zu Garage, Veloraum, Garagentor, Keller und Briefkastenanlage (je 5 Schlüssel pro Wohneinheit).

## TIEFGARAGE

---

Gemeinsame Tiefgarage. Boden in Monobeton oder Hartbeton, Pfeiler und Parkplatzmarkierung farbig gestrichen, Wände und Decken weiss gestrichen. Automatisches Garagentor mit Schlüssel und Funkempfänger bedienbar. 1 Handsender pro Garagenplatz inbegriffen. Rampenabfahrt in Asphalt.

## UMGEBUNG

---

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung nach Konzept des Landschaftsarchitekten sowie Bewilligung der Behörden. Südseitige einfache Gerätehäuschen für die Erdgeschosswohnungen gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Container gemäss Abfallkonzept der Gemeinde Seuzach und den Auflagen aus der Baubewilligung. Veloabstellplätze für Kurzzeitbenützung.



**Parkplätze:**

4 Besucherparkplätze aussen und 20 Tiefgaragenplätze für die Bewohner. Direkte Erschliessung über das Untergeschoss.

Velos/Kinderwagen: Veloraum im Untergeschoss (Einfahrt Tiefgarage) und im Kellerbereich pro Eingang ein Kinderwagenabstellraum.

**Spielplatz:**

Ausstattung und Gestaltung gemäss Umgebungsplan und nach Auflage der Baubewilligung.

**BRIEFKASTENANLAGE**

---

Briefkastenanlage gemäss Vorschriften Post. Modell nach Farb- und Materialkonzept Architekt.

**SCHUTZRAUM**

---

Einkauf bei der Gemeinde Seuzach im Kaufpreis inbegriffen.

**KUNDENWÜNSCHE**

---

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. In den Küchen kann der Strom- und Wasseranschluss nicht verschoben werden. Bei Änderungswünschen in den Nasszellen, ist auf den Sanitär-Standardanschluss Rücksicht zu nehmen. Abweichungen vom Standard-Ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit Mehr- oder Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung des jeweiligen Käufers ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

**VORBEHALT**

---

Aus Plänen oder Angaben dieses Prospektes können keine Ansprüche abgeleitet werden. Es sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 (verkleinert 1:100) massgebend. Das Projekt ist bewilligt. Änderungen aufgrund von nachträglichen behördlichen Auflagen und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen bleiben vorbehalten, müssen aber qualitativ mindestens gleichwertig sein.

## BAUBEGINN

Herbst 2021

## EINZUGSTERMIN

Voraussichtlich Frühling 2023  
(Baubeginn abhängig)

## BERATUNG / VERKAUF

Artbau AG  
Generalunternehmung  
Baumanagement  
Bauleitung/Bauberatung  
Liegenschaftenverkauf  
Albert-Einstein-Strasse 17  
8404 Winterthur  
[www.artbau-gu.ch](http://www.artbau-gu.ch)

### **Frau Edith Schuler**

Telefon direkt: 052 224 00 43  
[edith.schuler@artbau-gu.ch](mailto:edith.schuler@artbau-gu.ch)

## GENERALUNTERNEHMER

Artbau AG  
Albert-Einstein-Strasse 17  
8404 Winterthur

**artbauag**

## ARCHITEKT

HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Illnau-Effretikon

**hlp**|architekten