



# 4.5 Zimmer Eigentumswohnung

**1. OG mit Dachterrasse,  
am Mattenbach**

Oberseenerstrasse 23  
8405 Winterthur-Seen  
Im Grünen, sofort in der Stadt

# Auf einen Blick

- 4.5 Zimmerwohnung, hoher Standard, Blick ins Grüne und an den Mattenbach. Sehr ruhig
- Mit Dachterrasse und Atrium
- Lift im Haus. Auch zur Tiefgarage und Dachterrasse
- Baujahr 2022
- Schulen, Einkaufszentrum Seen und Kirche Seen in kurzer Gehdistanz
- Bus 2, 3, 9; S26, S11 direkt nach Winterthur HB und Zürich Stadelhofen/HB
- Velofreundlich



Wohnzimmer und Atrium



Ansicht von der Oberseenerstrasse, inkl. Dachterrassen.  
Die Wohnung befindet sich hinten rechts

## Die Lage

- Winterthur ist die kleinste, übersichtlichste und wohl grünste Grossstadt der Schweiz in schöner Landschaft. Sie ist ein moderner Kultur-, Industrie und Bildungsstandort mit historischem Kern und offenem und sympathischem Ambiente. Die Lebens- und Wohnqualität ist sehr hoch. Ausserordentlich grosses Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot.
- Die Wohnung liegt im ruhigen und grünen Buelwiesen Quartier in Winterthur Seen. Die Umgebung ist kinderfreundlich, mit gutem Schulangebot und hat fussläufige Einkaufsmöglichkeiten.
- Mit dem Auto in 7', mit Velo in 10' und Bus in 12' im Stadtzentrum. S-Bahnhof Seen in 10 Min zu Fuss und von da in 7' zum HB Winti, in 27 Min zum HB Zürich oder 20 Min zum Flughafen.
- Zu Fuss/Bike/joggend in den Eschenberg, den Hegiberg oder ins ländliche Eidberg/Iberg.

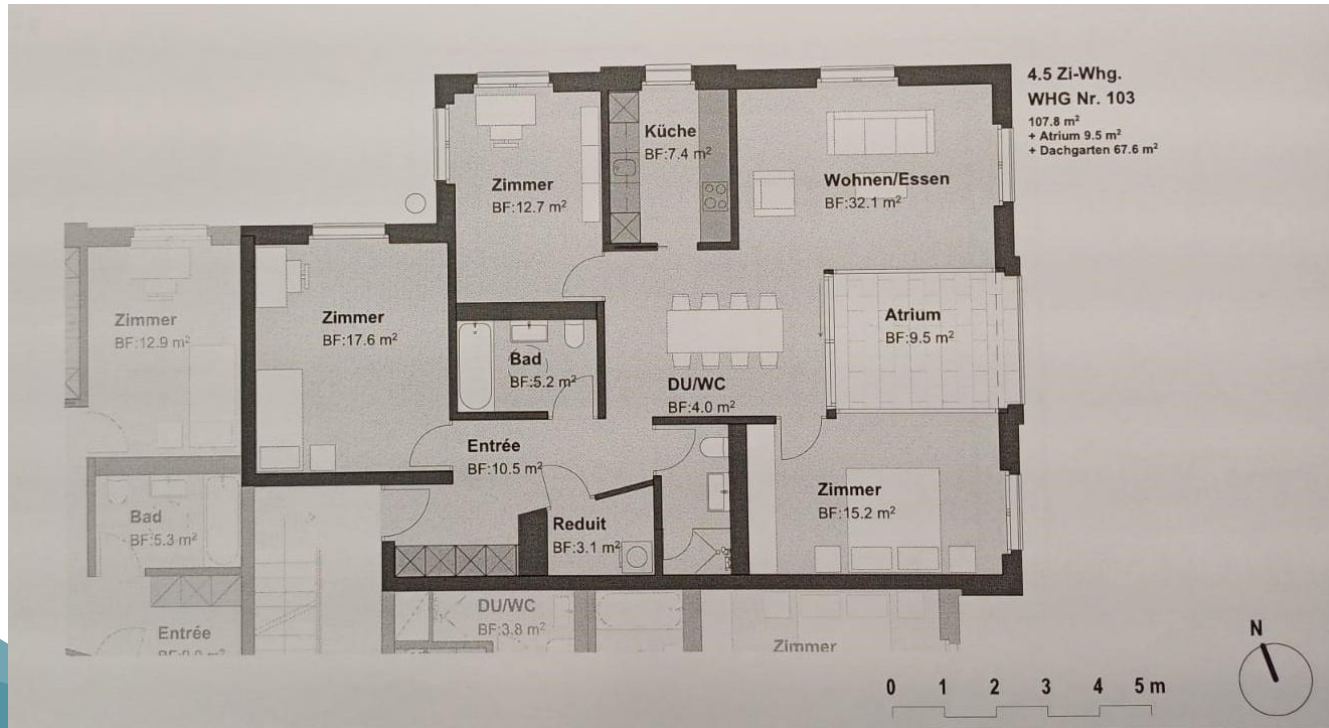
# Die Wohnung



Wohnzimmer, rechts das Atrium

- Obere Wohnung in zweigeschossigem Neubau (2022) mit Dachterrasse und Liftzugang. Wohnung 107.8 m<sup>2</sup>, Atrium 9.5 m<sup>2</sup> und Dachterrasse 67,6 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung der Wohnung weg von der bereits ruhigen Oberseenerstrasse, Richtung Mattenbach
- 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Atrium, Küche und Eingangsbereich, 2 Badezimmer und Reduit
- Lichtdurchflutete Wohnung mit hohem Fensteranteil
- Hoher Ausbaustandard mit Holz Einbauschränken und Nussbaum Parkett. Bodenheizung mit Wärmepumpe
- Kellerabteil, Trockenraum und Tiefgaragenzugang für Velos etc.
- Autoparkplatz (innen oder draussen) nicht inkludiert, kann aber vermittelt werden
- Professionelle Hausverwaltung und -wartung

# Der Grundriss



# Bildergalerie innen



Wohnzimmer/Eingang



Eingang und Réduit



Küche



Zimmer

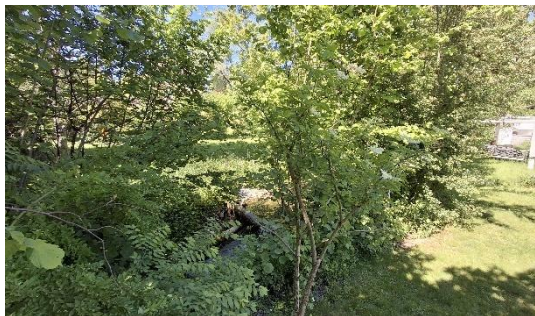


Weiteres Zimmer



Eines der beiden Badezimmer

# Bildergalerie aussen



Blick auf naturnahen Mattenbach  
Oberlauf



Eingebettet im Quartier



Dachterrasse und Bachfront



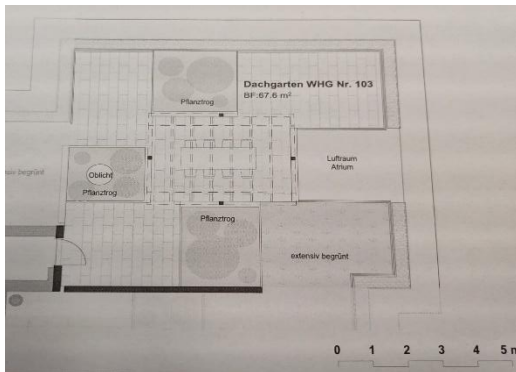
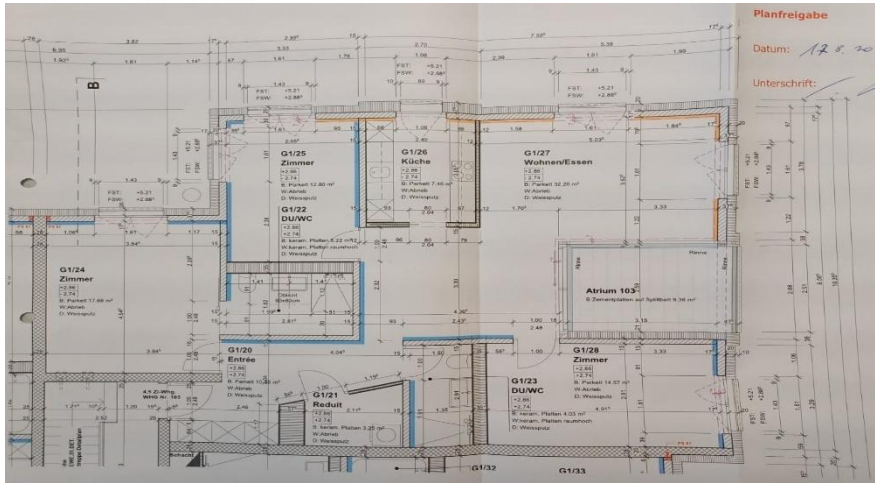
Ostfassade und Terrasse



Aussicht von der Dachterrasse



Aussicht vom Wohnzimmer



## Zusatzinformationen

- Wir Verkäufer sind eine Erbengemeinschaft in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Wir schätzen den Wert der Wohnung auf 1'450'00 CHF. Wir überlassen sie grundsätzlich den Meistbietenden, halten uns aber andere Kriterien (für gute Nachbarschaft) vor.
- Die Wohnung ist durch unseren Eigenanteil und eine Hypothek von 800 000 CHF einer populären Bank finanziert. Die Übernahme der Hypothek kann eine Möglichkeit sein.
- Die Notariats-/Grundbuchkosten teilen wir uns hälftig. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu unseren Lasten.
- Die Wohnung ist noch vermietet, aber die Mieter ziehen auf Ende Juli 2026 aus.

## Interessiert?

Ja? Dann schreiben Sie uns Ihr ernsthaftes Interesse.  
Gerne gehen wir auf Ihre Fragen ein, und gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung und die Umgebung.

Kontakt:

Markus Arbenz, Bacheggiweg 5, 8405 Winterthur,  
[markus.arbenz@develop.organic](mailto:markus.arbenz@develop.organic)

