



Raum für Ihre Ideen: Helle 4.5-Zimmer- Wohnung mit zwei Balkonen

Neftenbacherstrasse 2, 8408 Winterthur

 **Gaetano**
IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude am potenziellen neuen Eigenheim.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team



Ihr Ansprechpartner
ALESSANDRO GAETANO

 076 322 70 20

 052 212 17 18

 info@gaetano-immobilien.ch

Gaetano Immobilien GmbH

Technikumstrasse 64

8400 Winterthur



Balkon

Diese 4.5-Zimmer-Wohnung verbindet eine attraktive Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet Ihnen gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen. Auf rund 100 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause mit lichtdurchfluteten Räumen und praktischen Annehmlichkeiten.

Wohnen mit Komfort und Licht

Die drei Zimmer sind angenehm proportioniert und vielseitig nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang auf einen der beiden Balkone. Die Küche ist zum Wohn- und Essbereich hin gestaltet und schafft so eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Hier können Sie kochen, während Familie oder Gäste bereits am Tisch Platz nehmen. Vom hellen Wohnbereich mit grossen Fensterfronten gelangen Sie ebenfalls direkt auf den Balkon – ein idealer Platz, um sonnige Stunden und gesellige Abende zu geniessen.

Modernisierung nach Ihren Wünschen

Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen: eine mit Badewanne, die andere mit Dusche. Sowohl Küche als auch Nasszellen stammen noch aus dem Baujahr und eröffnen Ihnen die Möglichkeit, diese ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren – ein klarer Vorteil für alle, die Wert auf eine persönliche Note legen.

Balkone für ganztägige Sonne

Ein Highlight sind die zwei Balkone, die Ihnen dank unterschiedlicher Ausrichtung Sonne zu jeder Tageszeit ermöglichen – morgens beim Frühstück oder abends beim Glas Wein. Dazu geniessen Sie eine wunderschöne Weitsicht ins Grüne, die den Wohnwert zusätzlich steigert.

Bequemes Parkieren und zusätzlicher Komfort

Im Untergeschoss stehen Ihnen eine eigene Waschküche sowie ein grosszügiger Kellerraum zur Verfügung – viel Platz für Ordnung und Komfort im Alltag. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenplatz kann für CHF 25'000.- erworben werden und bietet Ihnen komfortables sowie wettergeschütztes Parkoerem direkt im Haus.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein charmantes Zuhause mit viel Licht, Aussicht und Potential suchen. Ob zum Selbstbezug oder als Investition – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Willkommen in Wülflingen - Wohnen mit bester Anbindung

Der Stadtteil Winterthur-Wülflingen verbindet ländlichen Charme mit urbaner Nähe und macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Eingebettet zwischen der Töss, sanften Hügeln und weiten Grünflächen bietet Wülflingen eine hohe Lebensqualität – mit viel Natur vor der Haustüre und dennoch rascher Anbindung ins Zentrum von Winterthur und nach Zürich.

Alles, was man für den Alltag braucht, befindet sich in bequemer Nähe: von Einkaufsmöglichkeiten wie Coop oder lokalen Läden über Banken bis hin zu Restaurants und Cafés. Auch grössere Einkaufszentren in Winterthur sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Familien ist Wülflingen bestens geeignet: Mehrere Kindergärten, Primarschulen und die Sekundarschule sind direkt im Quartier vorhanden.

Wülflingen ist hervorragend angebunden: Der Bahnhof Wülflingen bietet regelmässige Verbindungen nach Winterthur und Zürich. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt. Mit dem Auto gelangt man über die nahegelegene Autobahn A1 schnell in Richtung Zürich, St. Gallen oder Bern.

Die Umgebung lädt zu Aktivitäten im Grünen ein: Spaziergänge oder Joggingrunden im Brühlbergwald, Fahrradtouren entlang der Töss, oder gemütliche Auszeiten in den umliegenden Naherholungsgebieten. Wer Ruhe schätzt, findet hier genauso sein Glück wie Menschen, die sportlich aktiv sind.

Weitere wichtige Distanzen:

- Kindergarten ca. 540 m
- Primarschule ca. 850 m
- Sekundarschule ca. 1.8 km
- Einkaufen ca. 1.2 km
- Bushaltestelle ca. 67 m
- Bahnhof Wülflingen ca. 1.2 km
nach Winterthur ca. 15 min., nach Zürich ca. 40 min., nach Zürich-Flughafen ca. 34 min.
- Autobahnanschluss ca. 860 m



Umgebung

Daten & Fakten



Standort:

Neftenbacherstrasse 2
8408 Winterthur



Objektart:
Wertquote:

Eigentumswohnung
66/1000



Wohnfläche:
Balkon:

ca. 100 m²
ca. 16 m² (2 Balkone)



Wärmeerzeugung:
Wärmeverteilung:

Ölheizung
Bodenheizung



Baujahr:

1987



Zimmer:

4.5



Nasszellen:

2



Tiefgaragenplatz:

1 zu CHF 25'000.-



Stockwerk:

1. OG ohne Lift



Verfügbar ab:

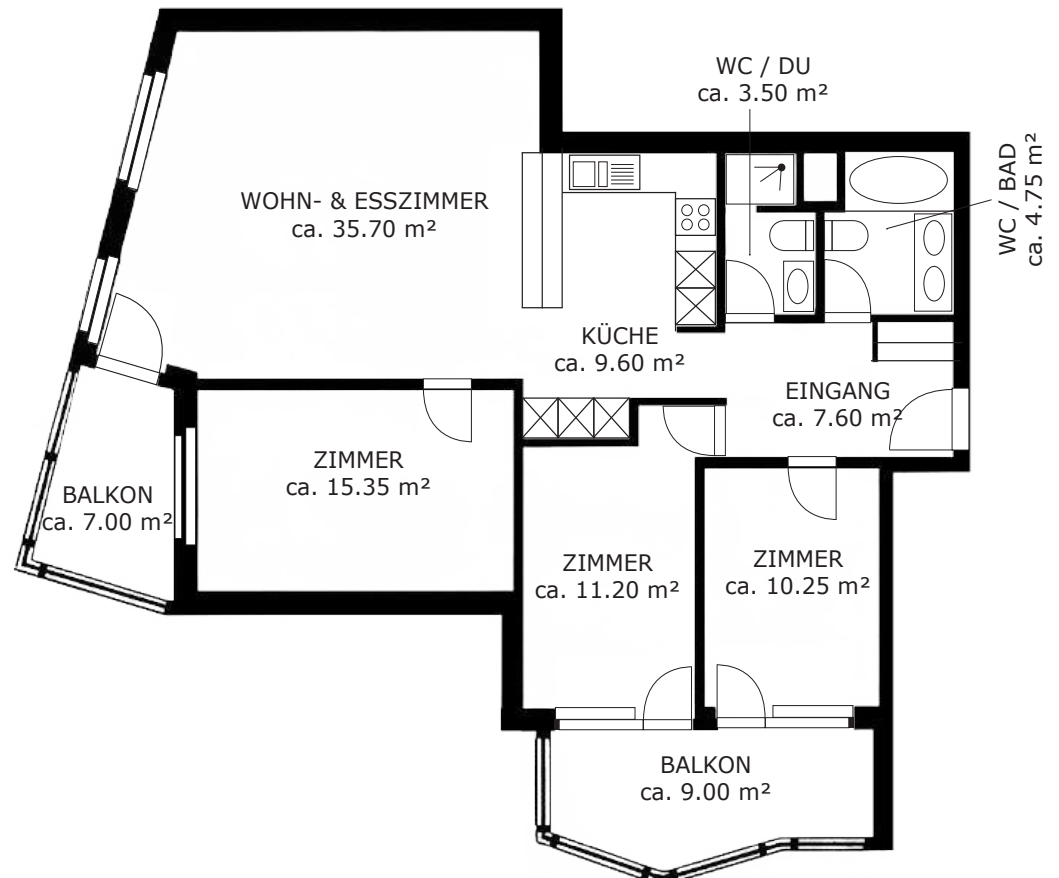
nach Vereinbarung



Verkaufsrichtpreis:

CHF 787'000.- resp. dem Meistbietenden
zzgl. Tiefgaragenplatz

Grundrissplan



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Bildergalerie



Küche



Wohn- und Essbereich

Bildergalerie



Essbereich



Balkon

Bildergalerie



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie



Zimmer



Nasszelle




Eigene Notizen

Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Beantragen Sie unsere marktbasierende Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.



Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

 052 212 17 07
 info@gaetano-immobilien.ch
 www.gaetano-immobilien.ch

