



**Bezug per sofort  
oder n. Vereinbarung**

**Charmante Eigentumswohnungen  
im Landhausstil in Aesch** (b. Neftenbach)

Brüelweg 7  
8412 Aesch

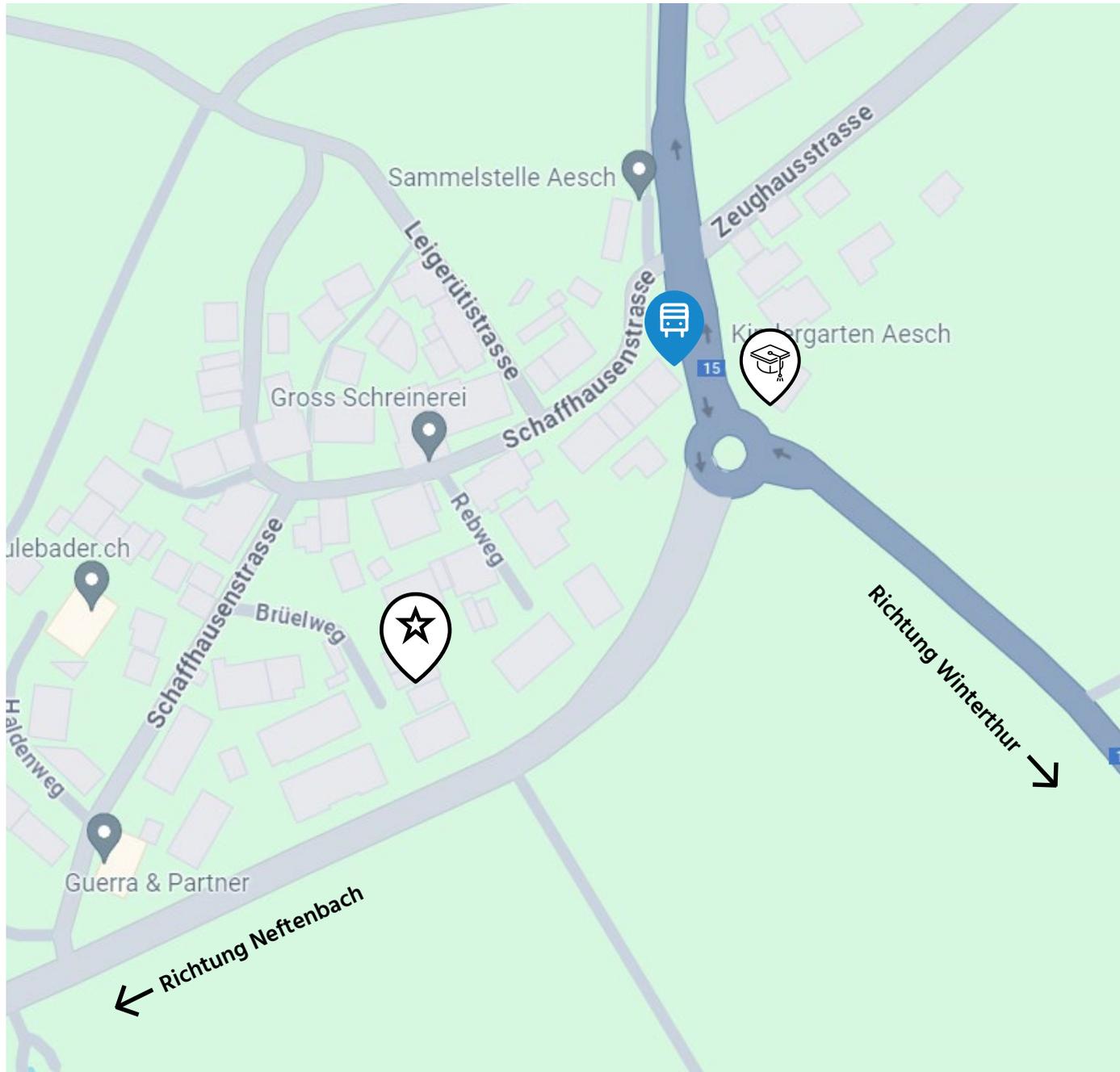


# Willkommen in Aesch

Die Gemeinde Aesch liegt in der Nähe von Neftenbach und zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität aus. Die Gemeinde gehört politisch seit Beginn des 19. Jahrhunderts zu Neftenbach. Die gepflegten Straßen führen vorbei an traditionellen Häusern, die von gepflegten Gärten umgeben sind. Die Landschaft ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die ein Gefühl von Gelassenheit und Harmonie vermitteln.

Die Umgebung bietet zudem Gelegenheiten für Spaziergänge und Wanderungen in der Natur. Die frische Luft und die landschaftliche Schönheit machen es zu einem idealen Ort für Naturliebhaber. Gleichzeitig ist die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten in Winterthur ein weiteres Highlight, das den Bewohnern von Aesch einen ausgewogenen Lebensstil ermöglicht.





**Busanbindung:** Die Busstation der Buslinie 671 befindet sich wenige Gehminuten (4 min.) von Ihrem neuen zu Hause entfernt.

## Standort

Aesch ist sowohl mit öffentlichen als auch privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit der Buslinie 671, welche über Neftenbach verkehrt, benötigen Sie nach Winterthur 25 Minuten. Von Winterthur aus haben Sie diverse Zugverbindungen nach St. Gallen, Schaffhausen und Zürich. Auch mit dem Auto ist Aesch gut zu erreichen, da die Autobahn A1 nur wenige Kilometer entfernt ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Neftenbach oder Hettlingen.

# Ihr neues Zuhause

Im Zentrum von Aesch entsteht ein kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit vier modernen Eigentumswohnungen im Landhausstil. Die Wohnungen sind modern gestaltet und versprechen eine tolle Lebensqualität.

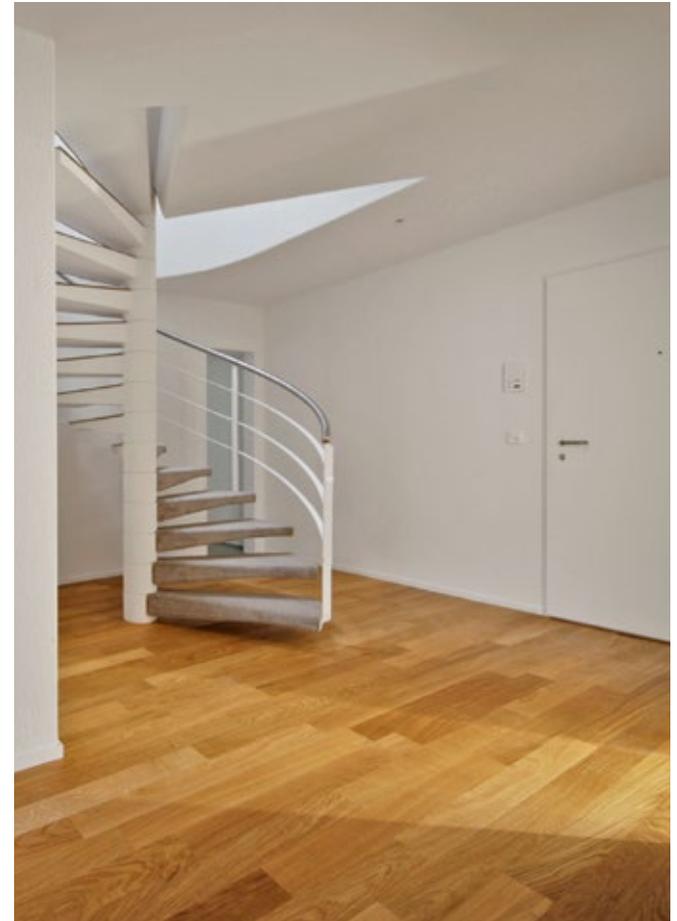
Die beiden großzügigen 3.5 Zimmer Erdgeschosswohnungen beeindrucken mit einem eigenen Garten und Sitzplatz, während die beiden 4.5 Zimmer-Maisonette Wohnungen mit Galerie und Balkon eine luftige Atmosphäre schaffen. Die Heizung wird durch eine moderne Erdsonden-Wärmepumpe betrieben und in allen Wohnungen sorgt eine behagliche Bodenheizung für wohlige Wärme.

Für den Komfort der Bewohner stehen Garagenboxen in der Tiefgarage zur Verfügung. Die Küchen präsentieren sich mit modernen Miele

Geräten, teilweise sogar mit einer eleganten Kücheninsel. Die Badezimmer begeistern mit ihrer zeitlosen Eleganz, ausgestattet mit Duschen bzw. Badewannen. Der hochwertige Eichenparkett in allen Wohnräumen schafft eine warme Atmosphäre, während die Nasszellen mit zeitlosen Keramikplatten überzeugen.

Besonders praktisch sind die 4.5 Zimmer-Wohnungen, die mit einer eigenen Waschmaschine und Trockner in der Wohnung ausgestattet sind. Die Lage des Mehrfamilienhauses verspricht nicht nur Sonnenschein, sondern auch teilweise eine schöne Weitsicht – eine perfekte Symbiose aus zeitgemäßem Wohnkomfort und idyllischer Umgebung. Willkommen im neuen Zuhause, das zeitlose Eleganz mit modernem Wohnen verbindet.

# Impressionen



# Kurzer Baubeschrieb



## **Gebäudehülle**

Mineralisch verputztes Doppelmauerwerk.

## **Sonnenschutz**

Lamellenstoren Handbetrieben

Alu-Fensterläden

Pro Wohnung ein Gelenkarm - Markise aus Stoff für Sitzplatz oder Balkon, handbetrieben

## **Fenster**

Hochdämmende Kunststofffenster EFO Allround Vollrahmen. Fenster Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz und abschliessbaren Griffen.

## **Schliessanlage**

Wohnungs- und Eingangstüren mit Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung. 3 Schlüssel für Technikraum.

## **Briefkasten**

Briefkastenlage mit zusätzlichem Paketfach.

## **Sonnerie**

Gegensprechanlage mit Aussensprechstelle bei Hauseingang. Pro Wohnung Innensprechstelle und Sonneriedrucker.

### **Küchen**

Einbauküchen mit Keramikabdeckung, Glasrückwand, Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit integriertem Kühlteil und 3 transparente 00 C- Schubladen, Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug Umluft mit Fettfilter und Aktivkohlefilter (Miele Geräte).

### **Bodenbelag**

Riemenparkett Eiche im Eingang/Korridor, Wohnzimmer und Esszimmer, Küche und in den Zimmern. Keramische Bodenplatten in den Nasszellen. Sitzplatz und Balkon mit keramischen Bodenplatten.

### **Sanitär**

Waschbecken und beleuchtete Spiegelschränke.  
Duschtrennwand aus Glas. Separates WC.  
Maisonettewohnungen mit zusätzlicher Badewanne.  
Zählereinheiten in jeder Wohnung für KW/WW.

### **Wand- und Deckenbeläge**

Wände: Abrieb  
Decke: Weissputz  
DU/Bad Wände: Keramische Wandplatten und Abrieb

### **Waschen/Trocknen**

Maisonettewohnungen mit eigenem Waschturm (Waschmaschine und Tumbler).  
Waschküche im Keller (Waschmaschine, Tumbler) mit Trocknungsraum und Secomat.

### **Elektro**

Alle Wohnungen mit Glasfaseranschluss von Swisscom.  
Netzwerkinstallation mit UP-Verteiler und Steckdose TV RJ45. Pro Zimmer eine Steckdose und teilweise Netzwerkstecker.

### **Heizung**

Die Wärmezeugung erfolgt über eine Erdsonden Sole - Wasser Wärmepumpe. Alle Wohnungen mit Bodenheizung und Einzelraumregulierung via Raumthermostat.

### **Estrich**

Maisonettewohnungen mit Dach - Estrich und Schlupfraum in den DG - Zimmern.

### **Keller**

Jede Wohnung mit eigenem Kellerabteil, teilweise Kellertrennwände aus Vollplatten als Sichtschutz Separate Bastelräume.

### **Garage**

Aussen - Besucherparkplatz. Offene Tiefgarage mit Garagenplätzen, jeder mit Sektionaltor, Torantrieb. Je eine UP Steckdose.

### **Umgebung**

Allgemein zugängliche Wiese auf der Oststeite. Private Aussensitzplätze für EG Wohnungen..

# Umgebung

Brüelweg 7, 8412 Aesch



Brüelweg 7  
8412 Aesch

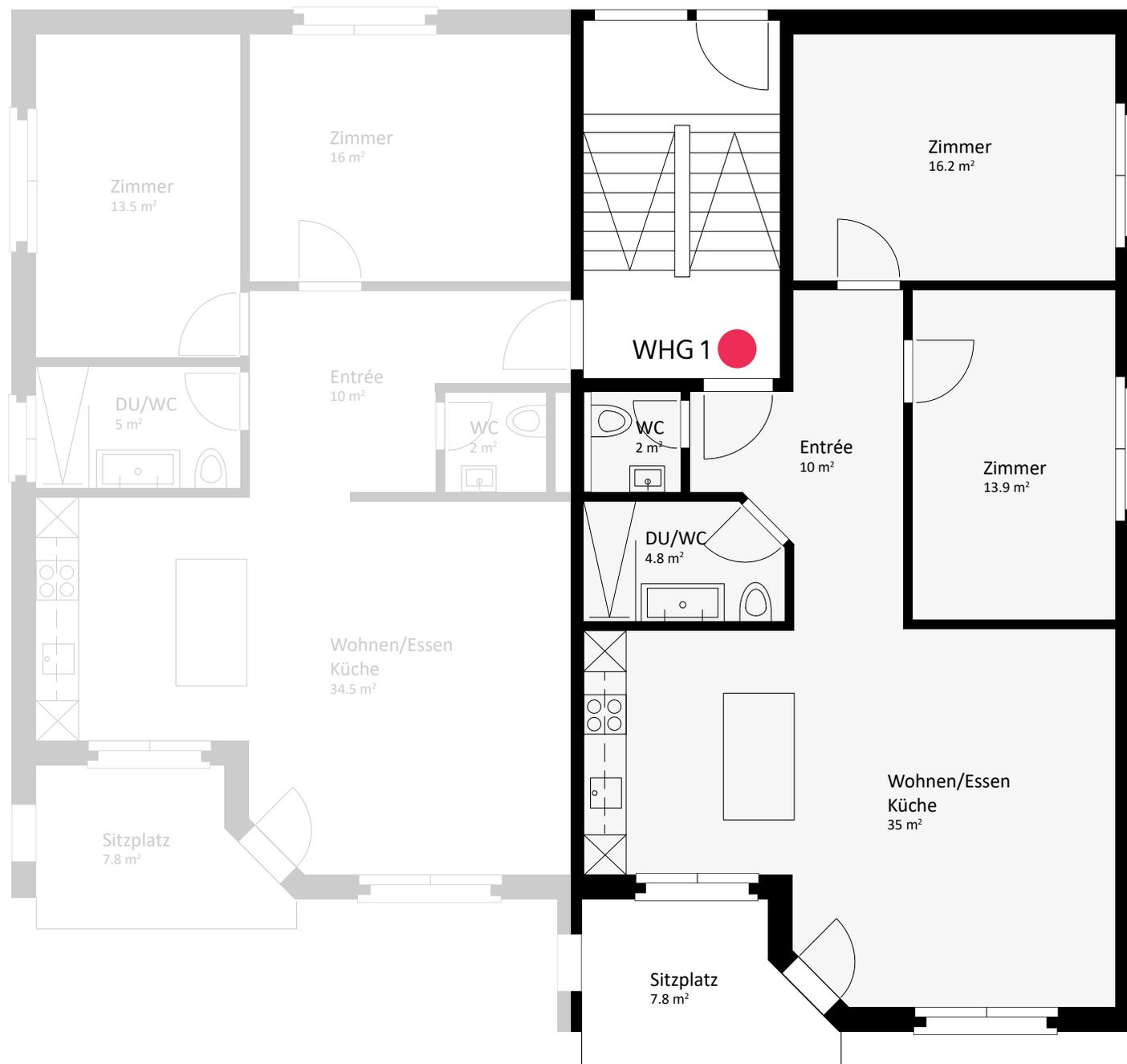
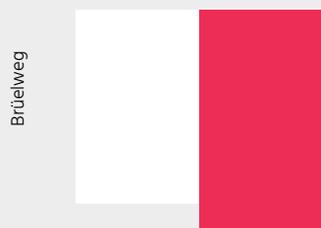


# Wohnungen

## WHG 1

3.5-Zimmer-Wohnung

Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	7.8 m <sup>2</sup>



0 1 2 3m



Brüelweg 7  
8412 Aesch

## 3.5 Zi-Gartenwohnung



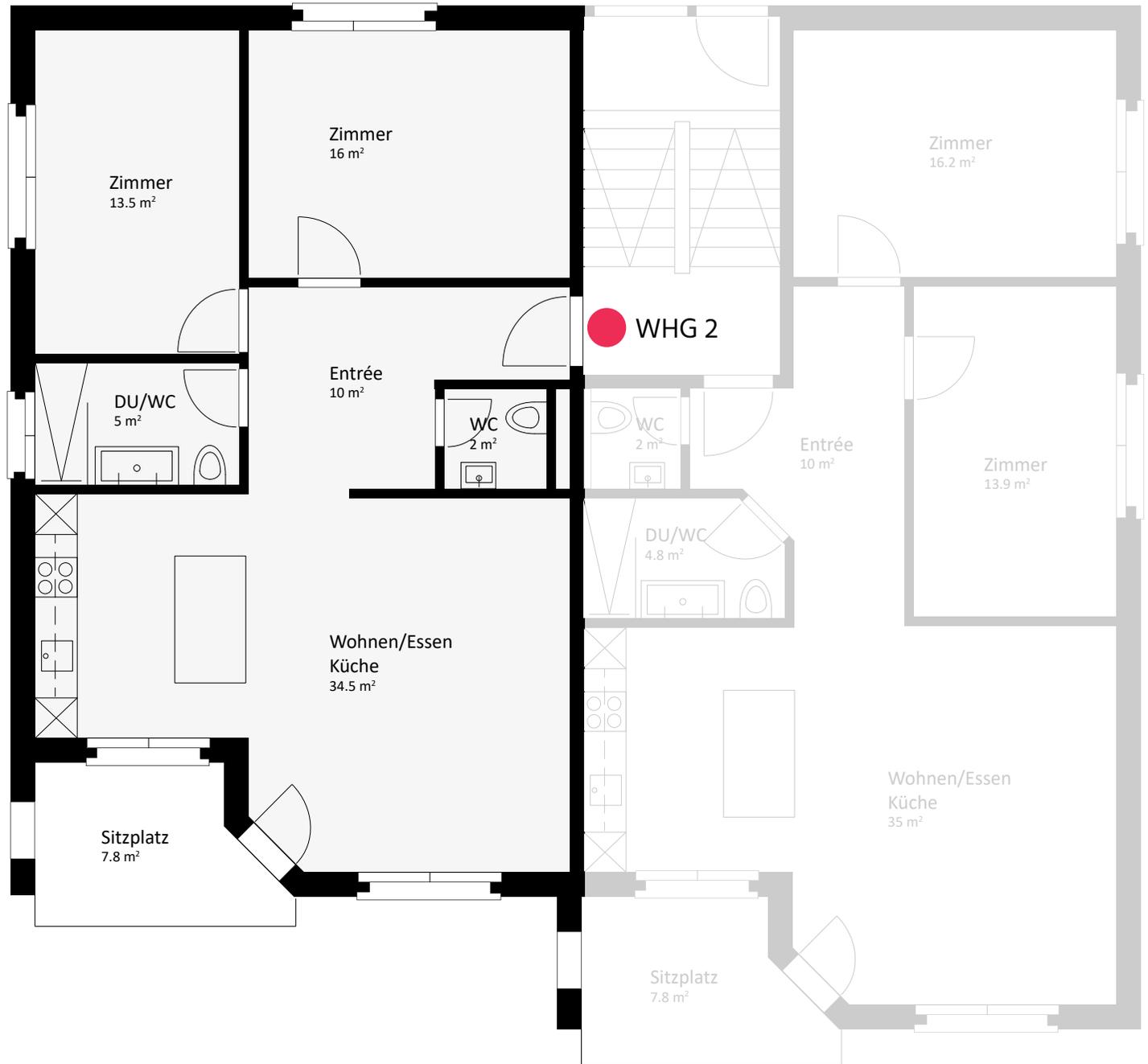
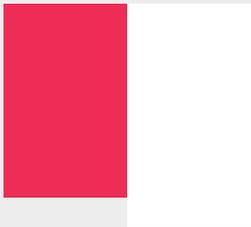
# Wohnungen

## WHG 2

3.5-Zimmer-Wohnung

Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	7.8 m <sup>2</sup>

Brüelweg



0 1 2 3m



Brüelweg 7  
8412 Aesch

## 4.5 Zi-Maisonette-Wohnung



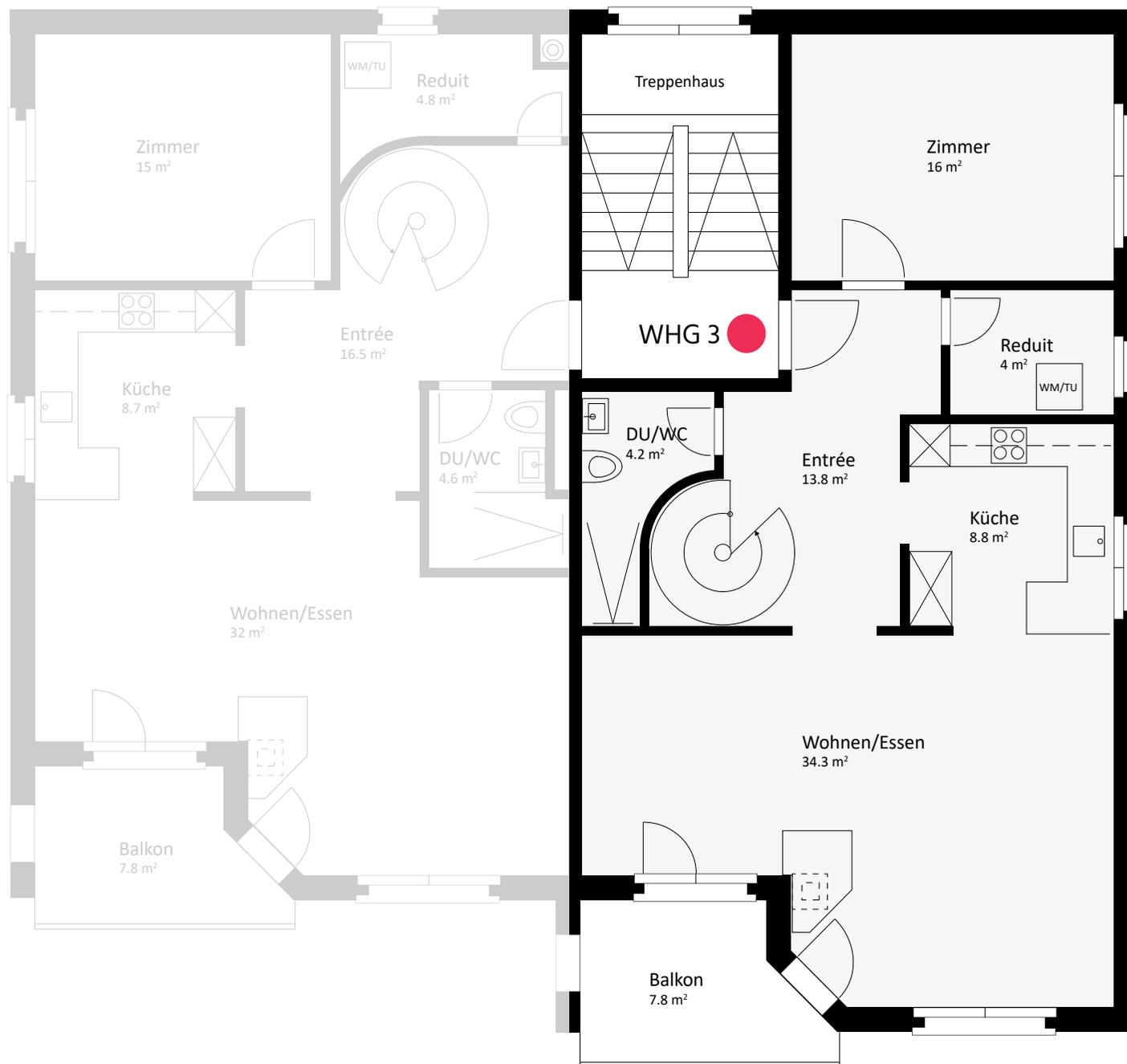
# Wohnungen

## WHG 3

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Etage	Obergeschoss
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Balkon	7.8 m <sup>2</sup>

Brüelweg



0 1 2 3m



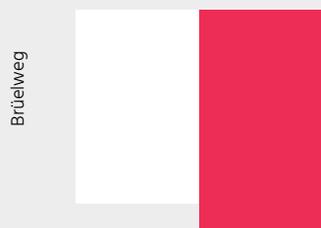
Brüelweg 7  
8412 Aesch

# Wohnungen

## WHG 3

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Etage	Dachgeschoss
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Balkon	7.8 m <sup>2</sup>



0 1 2 3m



Brüelweg 7  
8412 Aesch

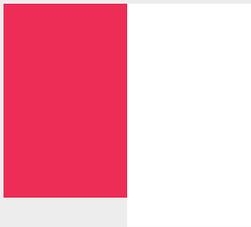
# Wohnungen

## WHG 4

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Etage	Obergeschoss
Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Balkon	7.8 m <sup>2</sup>

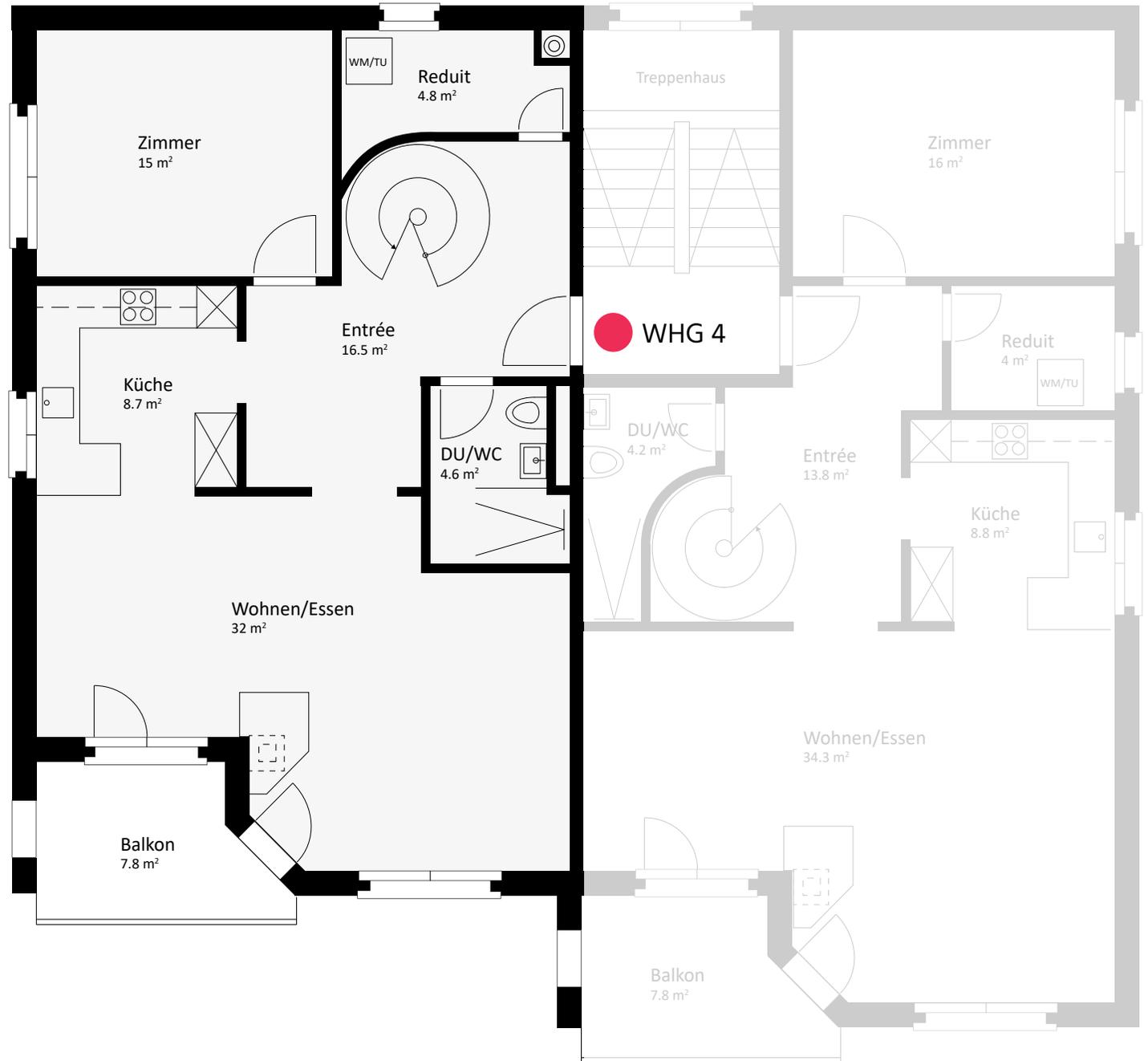
Brüelweg



0 1 2 3m



Brüelweg 7  
8412 Aesch

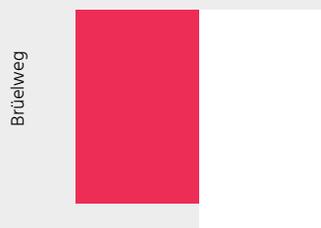


# Wohnungen

## WHG 4

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Etage	Dachgeschoss
Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Balkon	7.8 m <sup>2</sup>



0 1 2 3m



Brüelweg 7  
8412 Aesch



# Keller

Brüelweg 7



Brüelweg 7  
8412 Aesch



# Garage

Brüelweg 7



Brüelweg 7  
8412 Aesch



# Kontakt



## **Ansprechperson**

Raphael Michel

[raphael.michel@varias.ch](mailto:raphael.michel@varias.ch)



## **Ansprechperson**

Stephan Angele, MRICS



VARIAS Immobilien AG  
Zürcherstrasse 137  
CH - 8406 Winterthur



Tel. 052 208 10 00  
[info@varias.ch](mailto:info@varias.ch)  
[www.varias.ch](http://www.varias.ch)

VARIAS Immobilien AG behält sich das Recht vor, die Verkaufsdokumentation aufgrund neuer Erkenntnisse anzupassen. Trotz sorgfältig recherchierten und geprüften Informationen, sind alle Angaben ohne Gewähr.