TÖNGI IMMOTREUHAND GMBH

Zürcherstrassse 239
8500 Frauenfeld

T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch







Relax and live, wo Kinder gerne gross werden und Eltern sich wohlfühlen.

In 8542 Wiesendangen charaktervolles 4.5-Zimmer Doppeleinfamilienhaus

Ihr neues Zuhause?

In den eigenen vier Wänden & erst noch günstiger als mieten.
Ihr zukünftiges Reich?

In 8542 Wiesendangen nahe Winterthur charaktervolles 4.5 Zi. DEFH

Ein besonderes
Anlageobjekt mit eigenem Garten auf zwei Etagen mit Balkon und die Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen.
Ein Wunschobjekt **für Paare, Singels & Familien**

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

INHALT

BEGRÜSSUNG	2
IM ÜBERBLICK	3 - 5
EINDRÜCKE	6 - 7
LAGE / WOHNGEMEINDE	8 - 9
ZUSAMMENFASSUNG	10
GRUNDRISS	11 - 12
ZUHAUSE	13
PERSÖNLICH FÜR SIE DA	14

Fragen und andere Bedürfnisse?
Wir sind gerne für Sie da.

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T 052 366 54 76
T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

DIE LAGE

GEMEINDE	In der beliebten Gemeinde 8542 Wiesendangen bei Winterthur mit 6'825 (Ende 2025) Einwohner
MIKROLAGE	Das Verkaufsobjekt liegt in einem ruhigen Quartier (Sackgasse) an der Weidstrasse 6 in Wiesendangen. Die Hauptausrichtung des sehr gut besonnten Doppeleinfamilienhauses mit 4.5 Zimmer ist mit Balkon , Gartensitzplatz und gepflegtem Garten gegen Westen. In rund 550-600 m findet man Einkauf (Volg und Bäckerei) vor, Coop Supermarkt in rund 800 m. Den Kindergarten erreicht man in ca. 550 m und 7 Min. , Primarschule in 800 m und 10 Min., die Sekundarschule in 700 m und 9 Min. zu Fuss. Wiesendangen bietet Restaurants, zahlreiche Vereine und liegt nur ca. 6-7 km von Winterthur entfernt.
ERREICHBARKEITEN	Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung, bis zum Bahnhof sind es 1. 9 km, Autobahnzubringer Oberwinterthur ca. 2-3 km A1 und A7 nach Zürich und Kreuzlingen

DIE IMMOBILIE

	Doppeleinfamilienhaus mit 4.5 Zimmer auf 2 Stockwerken, **mit 2 Nasszellen und 1 Balkon, Baujahr 1978, Hauptausrichtung gegen Westen** 2 Einzelgaragen mit Vorplatz gemäss Dienstbarkeit
ADRESSE	Weidstrasse 6, 8542 Wiesendangen
GRUNDSTÜCK	Parzelle Nr. WD2485 mit 292 m2 in Wohnzone 2/1.6 mit Anteil zu 3/108 an WD2683 und WD2402 Spielplatzparzellen, WD2465 und WD2466 2 Einzelgaragen mit je 1/20 an WD2681 Erschliessung
BAUJAHR / KUBATUR / NETTOWOHNFLÄCHE	1978 / 501 m3 ca. 104 m2 Hauptnutzfläche

ALTLASTEN	Das Grundstück ist gemäss Abfrage GIS ZH nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
DIENSTBARKEITEN	s. Grundbuchauszug, WD2485 keine, WD2465, WD2466 Last ausschliessliches Benützungsrecht an Garagendachfläche
ANMERKUNGEN	subjektiv-dingliche Verbindung s. je 3/108, öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung Ausnützungsrevers
VORMERKUNGEN	Keine
ZUSTAND	Massivbauweise UG Eisenbeton Aussenwände ca. 25 cm, EG / OG Doppelschalenmauerwerk ca. 30 cm gemäss Angaben und Planunterlagen Gesamtzustand altersentsprechend mit Renovationsbedarf im Ausbau
GEBÄUDE	Gegen Süden angebautes DEFH Massivbau
GEBÄUDEHÜLLE	Satteldach mit Schindeln, Kunststofffenster 2-fach IV Aluminiumrollläden, 1 Balkon Eingangsbereich gedeckt mit Hauseingangstüre Holz mit Glaseinsatz, verputzte Fassade
AUSBAU	Bodenbeläge Parkett, Keramikplatten, Teppich
INSTALLATIONEN	Weishaupt thermo unit Ölheizkessel (1990) mit Brenner (2005) Wärmeverteilung Heizkörper, massives Backstein-Cheminée Grosse Küche Bestand Forster teilweise erneuerte Küchengeräte

VERKAUFSKONDITIONEN

VERKAUFSPREIS

CHF 1‘050‘000 inkl. 1 Einzelgarage
zzgl. CHF 35‘000 2. Einzelgarage

Vorbehalten bleibt der Verkauf nach Angebot.

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch töngi immotreuhand gmbh geführt.
Die angegebenen Wohnflächen entsprechen der ungefähren Hauptnutzfläche.
Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

VERKAUF/VERMITTLUNG

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T 052 366 54 76
info@toengi-immo.ch







Träumen Sie vom Leben in den eigenen vier Wänden?

Charmantes 4.5 Zi. Doppeleinfamilienhaus in 8542 Wiesendangen.

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch







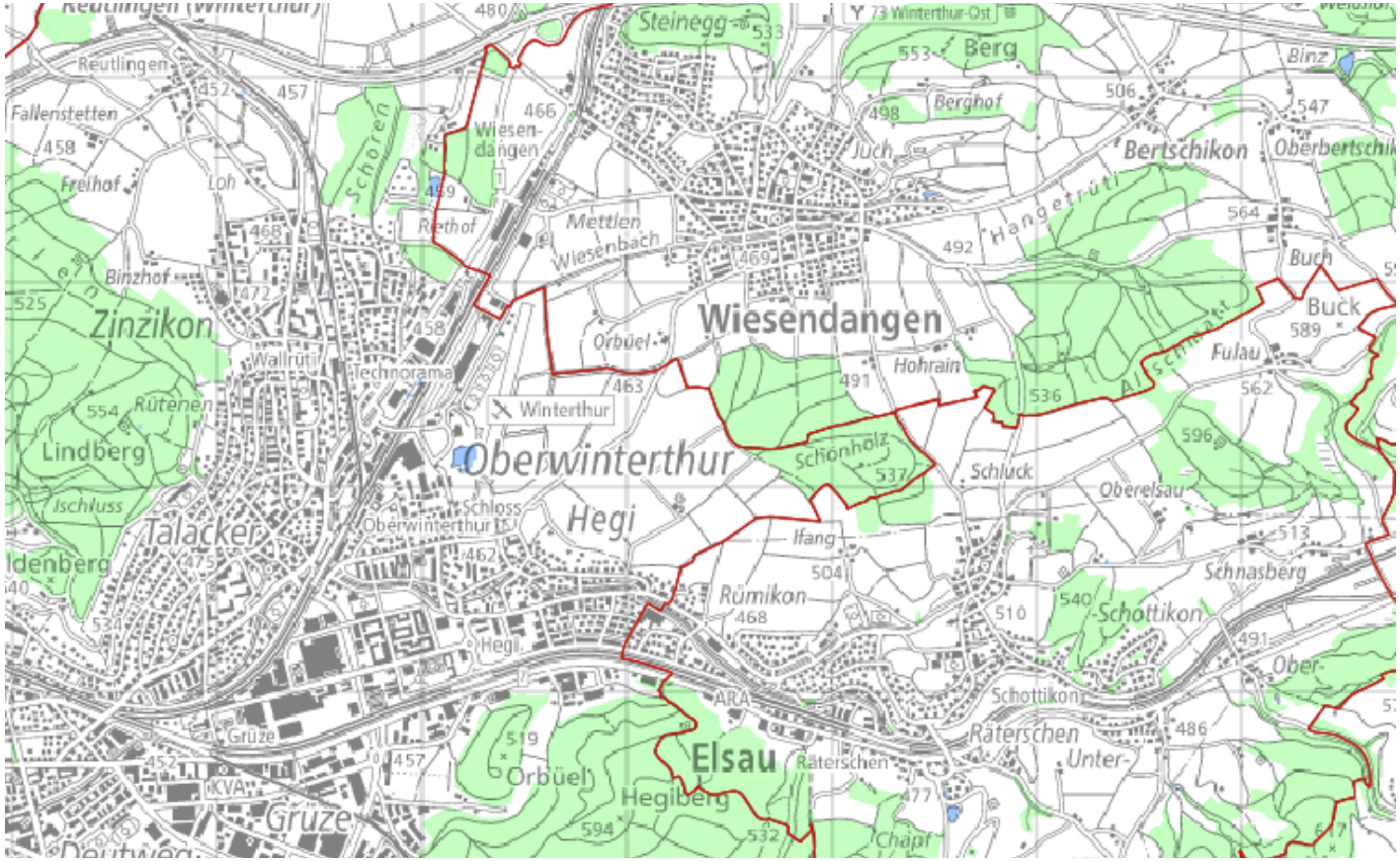
Günstiger als mieten und mit reichlich Platz und Perspektive

Ruhiges und behagliches Wohnen für Familien, Paare, Singles & Co.

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch



Entspanntes Wohnen für Eltern & dort, wo Kinder gerne gross werden.

8542 Wiesendangen

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

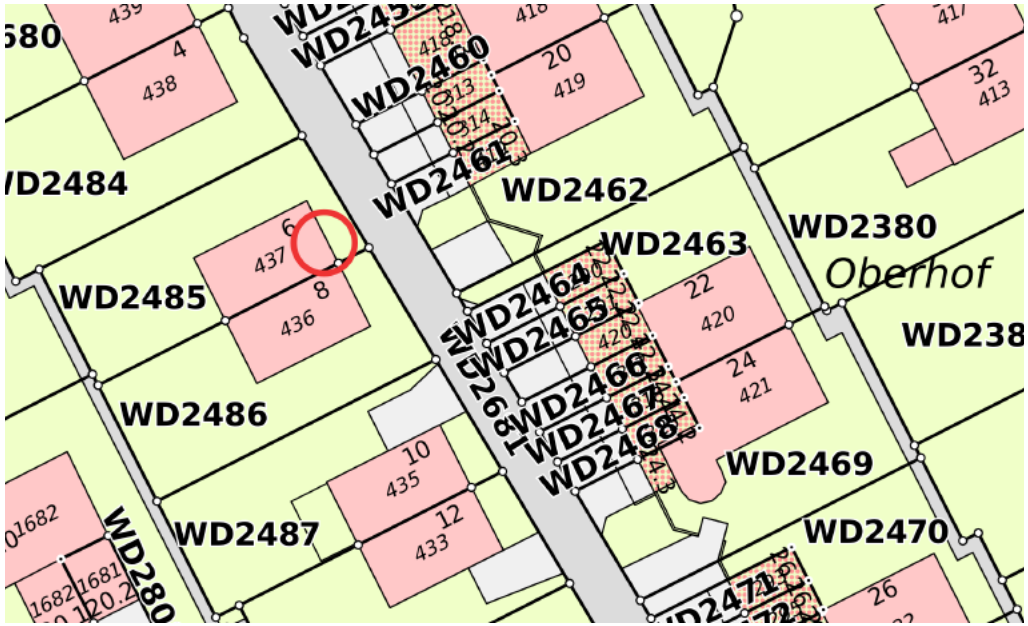
T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

Ortsname (Wiesendangen - Wisendangen - Wisendanga - Wisuntwangun)

Der Ortsname Wiesendangen hat gar nichts mit einer Wiese zu tun. Vielmehr steckt im ersten Teil das althochdeutsche Wort "wisunt", das den Wisent, den Buckelochsen bezeichnet. Dazu fügt sich nun das Gattungswort wang. So hiess früher Wiesendangen Wisunt-wangun. Bereits im Jahre 804 liest man: "in loco, qui dicitur Wisunt-wangas " übersetzt " am Orte, welcher Wiesendangen genannt wird." Im Jahre 1155 findet man den Namen Wisendanga und vom 13. Jahrhundert an heisst das Dorf unentwegt Wisendangen. Mit der Einführung der hochdeutschen Schriftsprache wurde daraus der heutige Name Wiesendangen mit "ie" (Quelle: wiesendangen.ch).
Die gegen Süden angebaute Liegenschaft liegt unmittelbar (ca. 92 m) an einer Bushaltestelle und ca. 1.9 km vom Bahnhof. Weitere Er-reichbarkeiten: Ca. 550/600 m Volg und Bäckerei. Verkehrstechnisch ist Wiesendangen gut an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Zug sowie Autobahnzubringer A1 und A7 in Oberwinterthur (ca. 2-3 km) und an das Wirtschaftszentrum Zürich angebunden.

Situationsplan



Kindergarten wird in 550 m und 7 Min., Primarschule in ca. 800 m und 10 Min., Sekundarschule in 700 m und 9 Min. erreicht.
Winterthur verfügt sodann weiter über zahlreiche Bildungsstätten.

Ein reges Vereinsleben und reichlich Freizeitmöglichkeiten zeichnen Wiesendangen aus .

Mehr Informationen zur Gemeinde Wiesendangen: https://wiesendangen.ch

VORTEILE AUF EINEN BLICK

⇒ **Sehr gut gelegenes DEFH in Massivbauweise (1978) in ruhigem Quartier im beliebten Wiesendangen nahe bei Winterthur** mit 4.5 Zimmer, zwei Nasszellen und einem Balkon auf eigener Parzelle mit 292 m2 und schönem Garten

⇒ Gute Raumaufteilung und Wohngefühl mit einer **Wohnfläche +/- 104 m2 (Hauptnutzfläche)**, angebaut gegen Süden mit Hauptausrichtung gegen Westen, **Parkierung zwei Einzelgaragen mit Vorplatz**

⇒ **In beliebtem Quartier** in Wiesendangen in der Nähe der Schule, Einkauf und mit guter Verkehrsanbindung (Öffentliche Verkehrsmittel)

⇒ Solide Kapitalanlage, Inflationsschutz, **Verwirklichung Traum vom Eigenheim**

Ihr zukünftiges Reich?

Besonderes Anlageobjekt mit vielen Vorteilen

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

Hauptnutzfläche insgesamt ca. 104 m2

EG

Wohnen / Essen +/ 37.4 m2 mit Zugang zum Gartensitzplatz und Garten gegen Westen

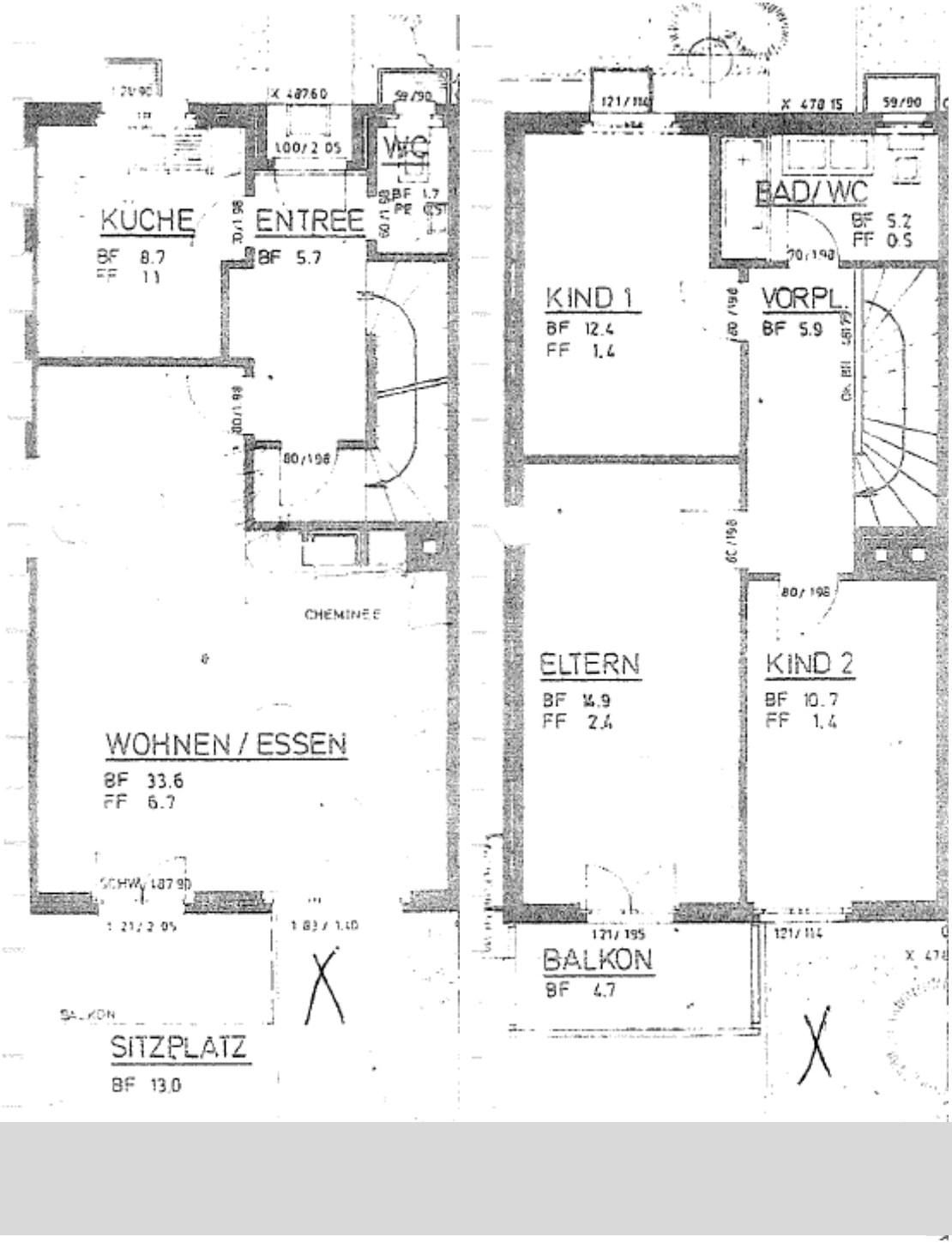
Küche +/- 8.3 m2
Entrée +/- 4.6 m2
Sep. WC +/- 1.7 m2

OG

Vorplatz +/- 5.9 m2
Zimmer 1 +/- 17.9 m2
Zimmer 2 +/- 12.4 m2
Zimmer 3 +/- 10.6 m2
Bad/WC / Waschen +/- 9 m2

Ca. 104 m2

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bitte vergewissern Sie sich gerne vor Ort bezüglich Wohnflächen und Gegebenheiten.



töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

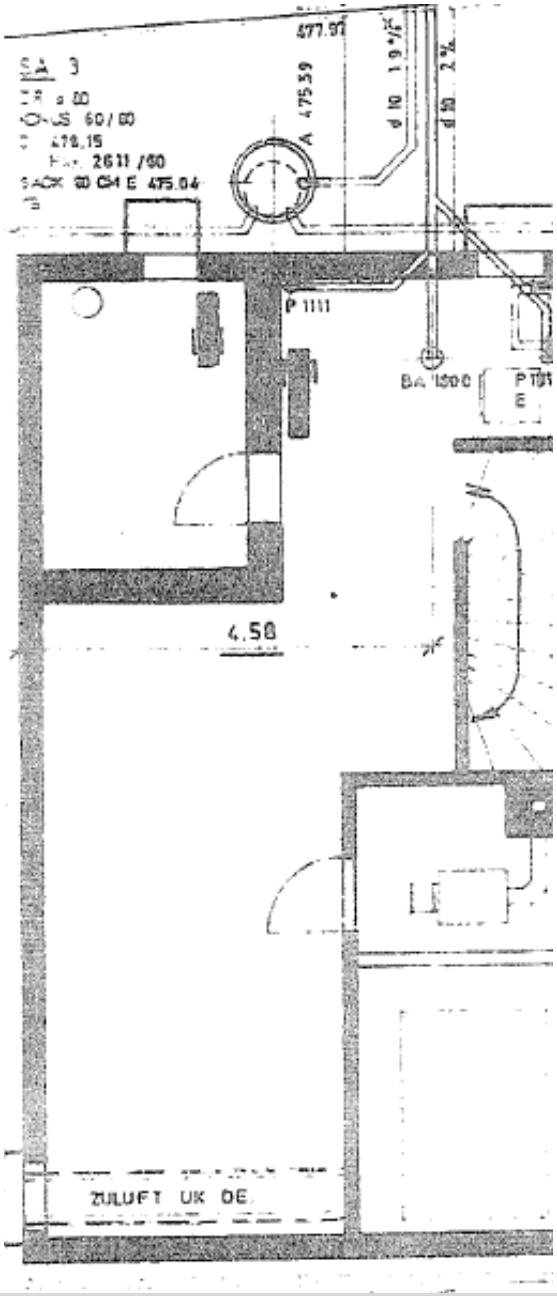
T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

UG

Mehrzweckraum +/- 32 m2
Schutzraum bzw. Vorratsraum +/- 7.3 m2
Heizung/Tankraum +/- 11.4 mw
Entrée +/- 4.6 m2
Sep. WC +/- 1.7 m2

Ca. 50.7 m2



Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bitte vergewissern Sie sich gerne vor Ort bezüglich Wohnflächen und Gegebenheiten.



Ihr neues Zuhause ?

töngi immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T +41 (0)52 366 54 76

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Beratung und Unterstützung

Als sorgfältige Berater und ausgesprochene Dienstleister kennen wir unsere Objekte und deren Standorteigenschaften.

Ihre individuellen Bedürfnisse sind uns wichtig, um Sie optimal und transparent bei der Verwirklichung Ihres Eigenheimwunsches zu unterstützen.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt und Details vor Ort zu zeigen.

töngi immotreuhand gmbh
Christina Töngi
Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin
Immobilienvermarkterin mit Eidg. FA

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.
T 052 366 54 76