



ELSAU CASA WEITBLICK - GARTEN ECKHAUS RECHTS

Garten Eckhaus rechts



ADRESSE

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau



OBJEKTART

Doppeleinfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'590'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

162 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2028

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Tragbarkeitsrechnung	16
Kontakt	17

IMROT

**Neubauentwicklung mit Anspruch und ganzheitlicher Kundenbegleitung,
geprägt von Qualität, Struktur, Transparenz und klaren Werten.**

Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie...

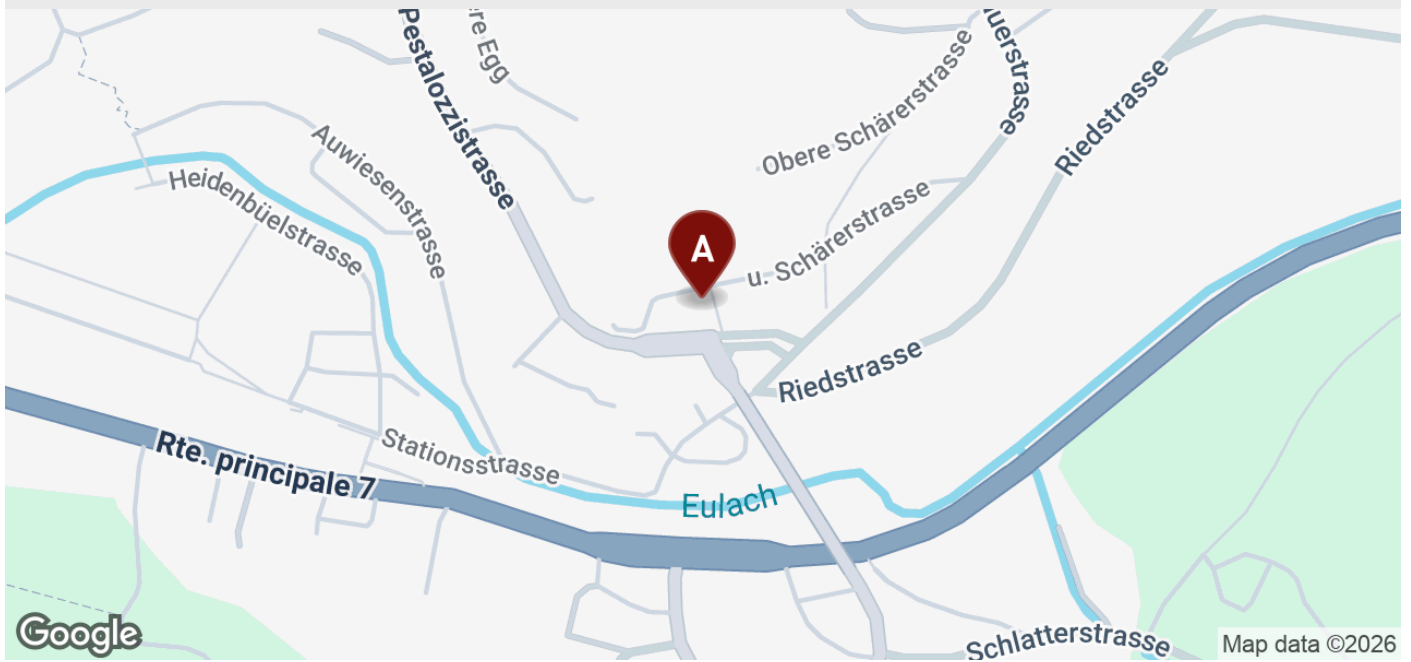
- ... einen klar geführten Prozess mit hoher Transparenz schätzen.
- ... Wert auf Qualität und verlässliche Unterlagen legen.
- ... ganzheitlich begleitet werden möchten
- ... auf Verbindlichkeit und klare Absprachen zählen.

Lage

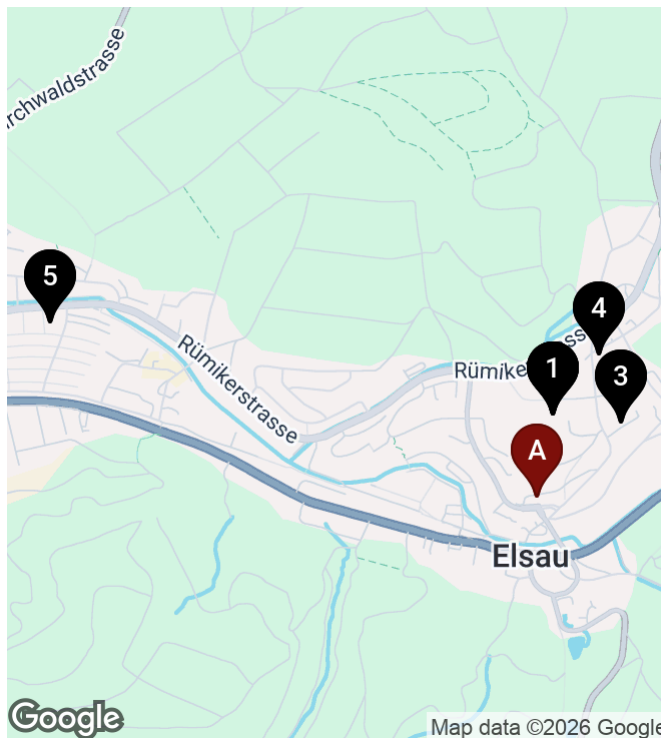


ADRESSE

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau

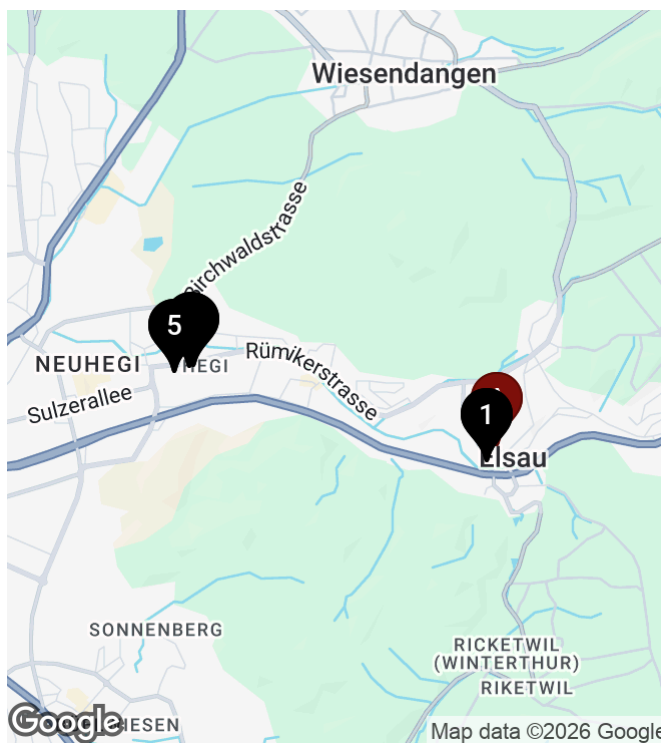


Infrastruktur



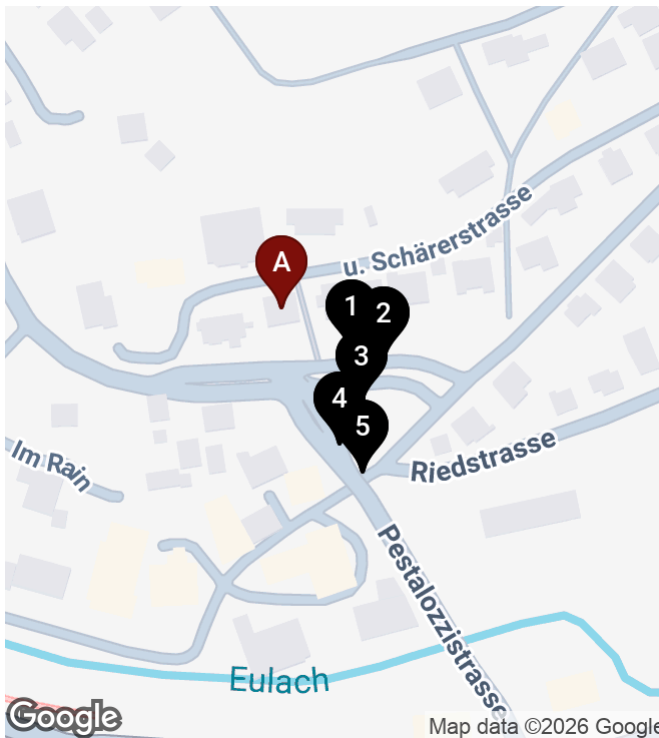
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Sekundarschule Elsau-Schlatt 270 m	8'	3'	2'
2 Oberstufe Elsau 270 m	8'	3'	2'
3 Schule Elsau-Schlatt, Kindergar... 361 m	6'	3'	1'
4 Schule Elsau-Schlatt 501 m	9'	3'	2'
5 Kita Luftibus 1.7 km	28'	7'	5'



Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Rätterschen 126 m	3'	2'	2'
2 Neuhegi Center 2 km	32'	8'	6'
3 Denner Discount 2 km	32'	8'	6'
4 Migros-Supermarkt - Winterthu... 2 km	32'	8'	5'
5 Coop Supermarkt Winterthur H... 2.1 km	33'	8'	6'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Elsau, Pestalozzistrasse 33 m	1'	1'	1'
2	Elsau, Pestalozzistrasse 45 m	1'	1'	1'
3	Elsau, Pestalozzistrasse 49 m	1'	2'	4'
4	Elsau, Pestalozzistrasse 59 m	1'	2'	6'
5	Elsau, Pestalozzistrasse 73 m	1'	2'	1'

Beschreibung

SO GROSSZÜGIG WIE EIN HAUS. SO KOMFORTABEL WIE EINE WOHNUNG.

www.imrot.ch/weitblick

An der Unteren Schärerstrasse 19 in Elsau entsteht dieses aussergewöhnliche 4½-Zimmer-Eckhaus mit rund 162 m² Wohnfläche. Das durchdachte Haus-im-Haus-Konzept erstreckt sich über drei Ebenen und verbindet viel Raum, einen eigenen Garten und hohe Privatsphäre mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung.

Ein Zuhause für Menschen, die grosszügig wohnen und dabei naturnah sowie gut angebunden bleiben möchten.

WOHNEN MIT LICHT, WEITE UND PRIVATSPHÄRE

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Grosse Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen einen fließenden Übergang zu den privaten Aussenbereichen. Der eigene Garten mit rund 130 m² Umgebungsfläche, der gedeckte Sitzplatz und die Loggia erweitern den Wohnraum nach draussen.

Hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort für entspannte Stunden, gemeinsame Essen im Freien und das Leben mit Familie und Freunden.

Dank der besonderen Hanglage profitieren auch die tiefer liegenden Räume von viel Licht und einem offenen Bezug zur Umgebung. Die Wohn- und Aussenbereiche sind zur grünen Seite ausgerichtet und bieten eine schöne Weit-sicht über Felder und Grünraum.

DREI EBENEN – VIELE MÖGLICHKEITEN

Die Aufteilung über drei Ebenen schafft klar definierte Bereiche für gemeinsames Leben und persönlichen Rückzug. Grosszügige Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebensphasen an.

Zwei Badezimmer, ein separates WC, praktische Einbauschränke sowie grosszügige Keller- und Nebenflächen sorgen für hohen Komfort und viel Stauraum. Ein eigener Waschraum ergänzt das alltagstaugliche Raumkonzept.

Besonders angenehm: Vom zugehörigen Carport-Parkplatz gelangen Sie direkt in Ihr neues Zuhause. Da sich der Eingang auf der oberen Ebene befindet, können Einkäufe bequem nach unten gebracht werden – ein durchdachtes Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

DIE HIGHLIGHTS

- 4½-Zimmer-Eckhaus im Stockwerkeigentum
- Durchdachtes Haus-im-Haus-Konzept über drei Ebenen

- Rund 162.3 m² Hauptnutzfläche
 - Rund 23 m² Nebenflächen mit eigenem Waschraum und Keller
 - Offener Wohn- und Essbereich
Grosszügige Schlafzimmer
 - Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice oder Gäste
 - Zwei Badezimmer und ein separates WC
 - Grosse Fensterfronten und viel Tageslicht
 - Eigener Garten mit rund 130 m² Umgebungsfläche
 - Gedeckter Sitzplatz mit rund 16 m²
 - Loggia mit rund 12.5 m²
 - Weitsicht über Felder und Grünraum
 - Viel Privatsphäre dank Ecklage
 - Direkter Zugang vom Carport in die Wohnung
 - Raumhöhen von rund 2.42 bis 2.52 m
 - Erschliessung ohne Durchgangsverkehr
- Voraussichtlicher Bezug Ende 2028

NATURNAH LEBEN. WINTERTHUR NAH BLEIBEN.

Casa Weitblick liegt in einer naturnahen Umgebung mit Feldern und Spazierwegen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig befindet sich die Bushaltestelle unmittelbar beim Projekt. Auch die Bahnstation Elsau mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S12 und S35 ist gut erreichbar.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, familienergänzende Betreuung, Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote stehen in Elsau und der näheren Umgebung zur Verfügung. Winterthur mit seinem vielseitigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot ist ebenfalls schnell erreichbar.

EIN ZUHAUSE, DAS MEHR BIETET

Dieses 4½-Zimmer-Eckhaus ist weit mehr als eine klassische Eigentumswohnung: Es bietet die Grosszügigkeit und Privatsphäre eines Hauses, einen eigenen Garten und gleichzeitig den Komfort eines durchdacht geplanten Neubaus.

Casa Weitblick – ein besonderes Zuhause für Menschen mit Weitblick.

Jetzt Interesse anmelden und weitere Projektinformationen erhalten.
www.imrot.ch/weitblick

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2028
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'590'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	162 m ²
Nutzfläche	185 m ²
Terrassenfläche	16 m ²
Loggiafläche	12 m ²
Gartenfläche	130 m ²

Eigenschaften

✓ Neubau

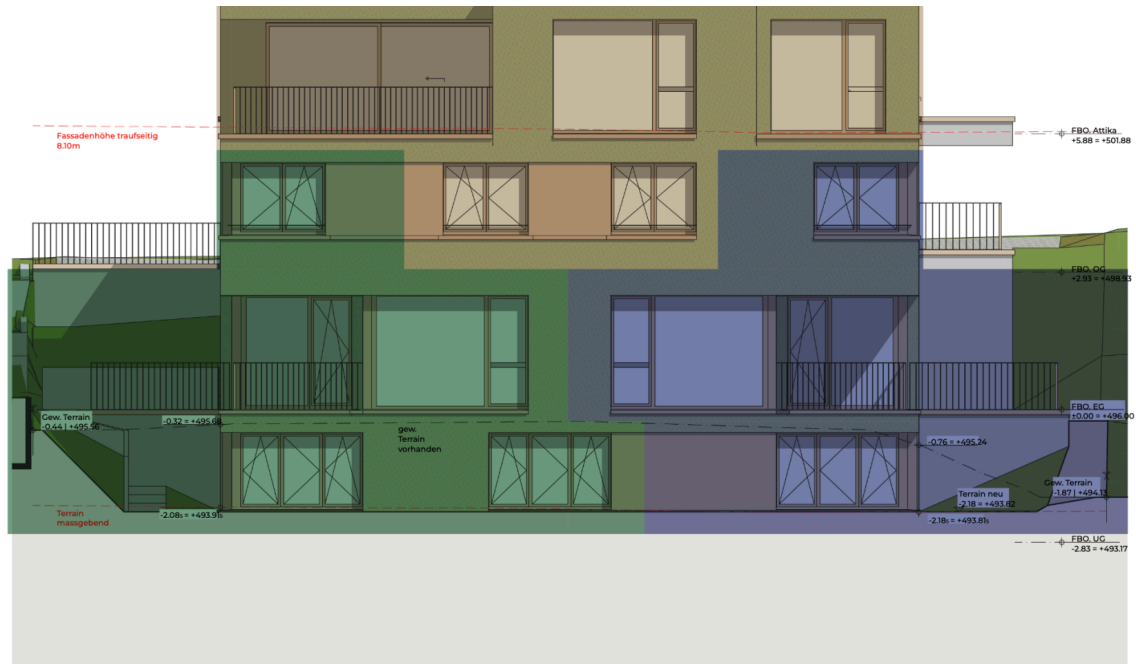
Impressionen







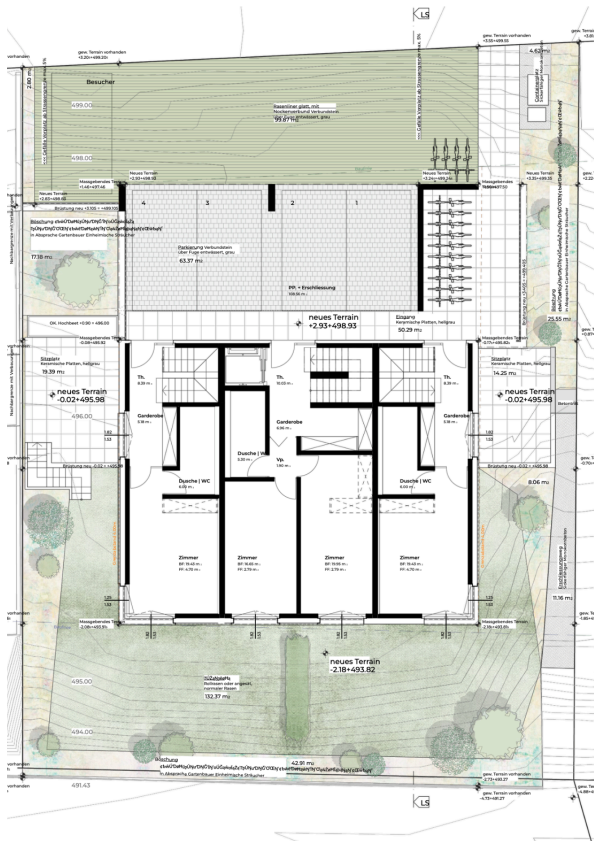




mh
[a]

mario hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

**Baueingabe Neubau
Elsau Ost- Südfassade 1:100 |**



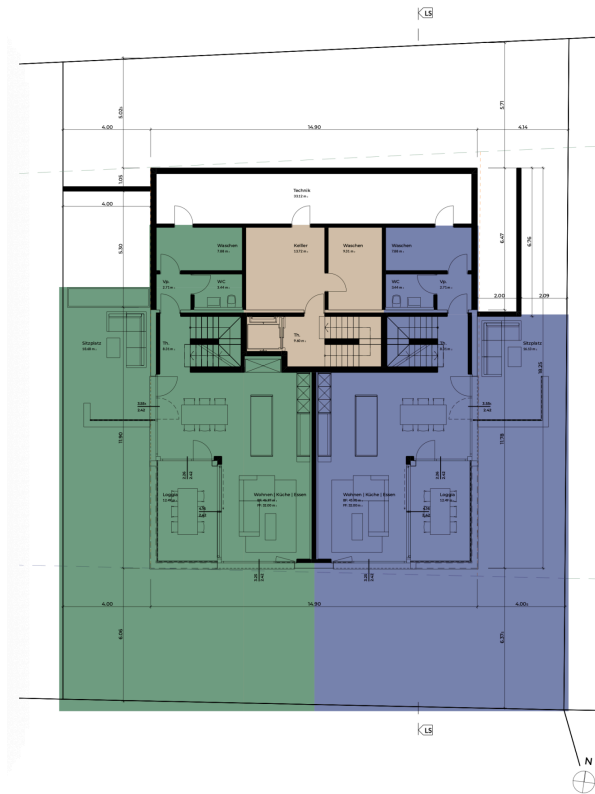
Umgebung



nh
[a]

mario hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

**Baueingabe Neubau Elsau
Untergeschoss 1:100
11.08.2026 Paris, 3022 | Umen
Schäferstrasse 19 | 8352 Elia**



ih maria helmutz architektur gmbh
[3] Wenggenstrasse 14 · 8400 Winterthur
www.imrot.ch (info@imrot.ch) · +41 52 520 6514

Baueingabe Neubau Elsa
Erdgeschoss 1:100 |
11.08.2026 Parz.3022 | Untere
Schärerstrasse 19 | 8332 Elsa



ih maria helmutz architektur gmbh
[3] Wenggenstrasse 14 · 8400 Winterthur
www.imrot.ch (info@imrot.ch) · +41 52 520 6514

Baueingabe Neubau Elsa
Obergeschoss 1:100 |
11.08.2026 Parz.3022 | Unte
Schärerstrasse 19 | 8332 Elsa



Längsschnitt



Neubauprojekt Casa Weitblick

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau



An der Unteren Schärerstrasse 19 in Elsau entsteht mit «CASA WEITBLICK» ein moderner Ersatzneubau mit drei grosszügigen Eigentumseinheiten. Das Projekt umfasst ein 5.5-Zimmer-Penthouse mit Attikaterasse sowie zwei Eckhäuser mit 5.5 bzw. 4.5 Zimmern und grosszügigen Garten- und Aussenbereichen. Zu jeder Einheit gehört ein eigener Carport-Parkplatz.

Kaufpreis	ab CHF 1'590'000.-
Bezugstermin	Herbst 2028
Zimmer	4.5- bis 5.5-Zimmer
Wohnfläche	162 - 178 m2
Parkplätze	Carport

**Wir sind in jeder Filiale für Sie da.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**



Yara Hahn
Filiale Winterthur
Kundenbetreuerin
052 264 61 19
yara.hahn@zkb.ch



Cédric Peter
Filiale Winterthur
Teamleiter
052 264 67 44
cedric.peter@zkb.ch

Berechnen Sie die Finanzierung Ihres Eigenheims

Mit unserem praktischen Hypothekenrechner erfahren Sie mit wenigen Klicks, welchen finanziellen Spielraum Sie bei der Wahl Ihrer Traumimmobilie haben.



zkb.ch/
hypothekenrechner

Neubauprojekt Casa Weitblick, Elsau

31.08.2026

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'590'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'272'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'060'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	212'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	318'000.–			20.00%
Kosten		7'803.–	93'633.–	
Zinsen		5'300.–	63'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'178.–	14'133.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'325.–	15'900.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		23'408.–	280'900.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. IMROT Immobilien übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Debora Cardone

M: 0799693840

dc@imrot.ch



Anbieter

IMROT Immobilien

Stadthausstrasse 14
8400 Winterthur

T: +41525206514

dc@imrot.ch
www.imrot.ch/



Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag

08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 17:00 Uhr

Die Büros sind während den kantonalen Feiertagen geschlossen

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.