

Kaufpreis  
durch ZKB  
bestätigt



## 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 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

4.5



### BAUJAHR

2028

## Inhaltsverzeichnis

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Lage .....                 | 03 |
| Infrastruktur .....        | 04 |
| Beschreibung .....         | 06 |
| Detailbeschrieb .....      | 08 |
| Impressionen .....         | 09 |
| Dokumente .....            | 15 |
| Tragbarkeitsrechnung ..... | 24 |
| Kontakt .....              | 25 |

### **IMROT**

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

Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie...

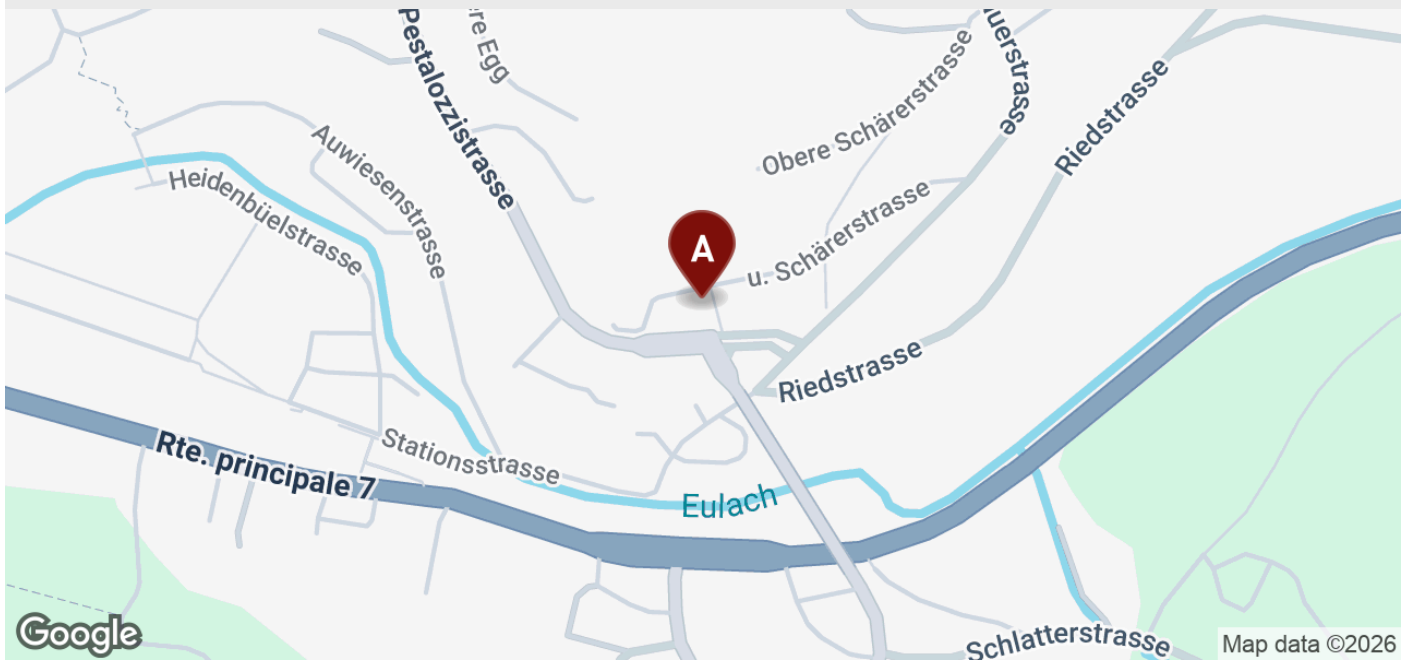
- ... einen klar geführten Prozess mit hoher Transparenz schätzen.
- ... Wert auf Qualität und verlässliche Unterlagen legen.
- ... ganzheitlich begleitet werden möchten
- ... auf Verbindlichkeit und klare Absprachen zählen.

## Lage

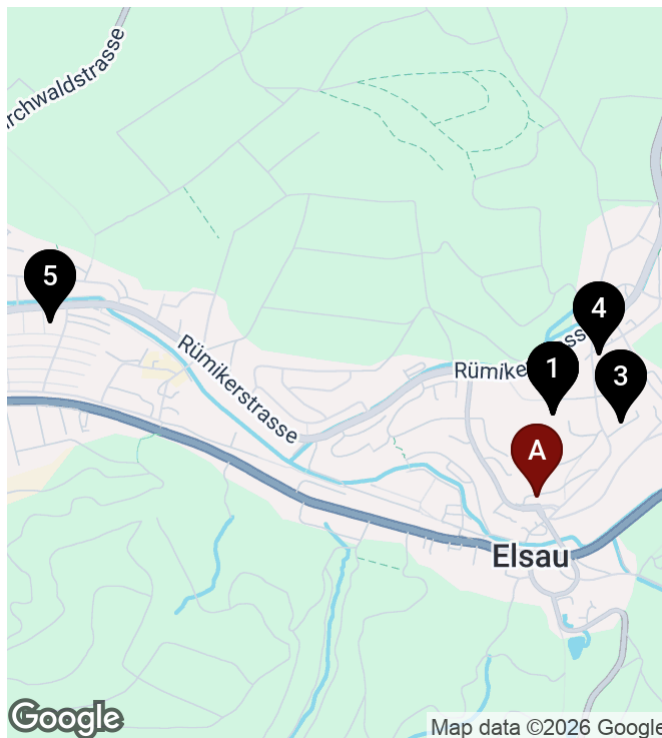


### ADRESSE

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau

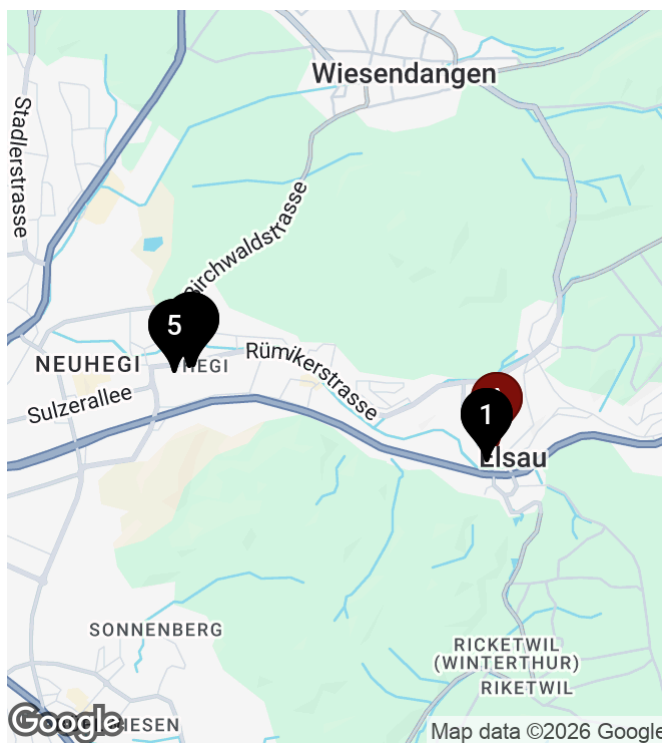


## Infrastruktur



### Schulen und Ausbildungsstätten

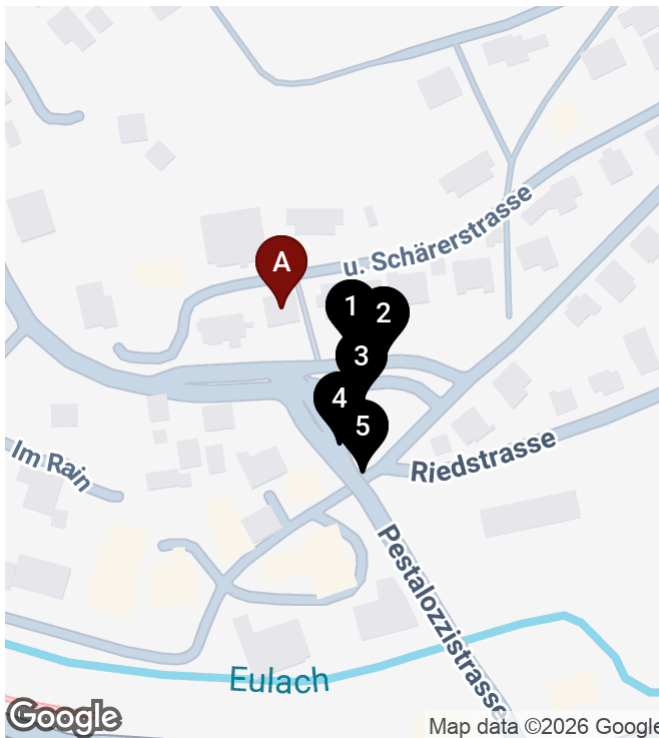
| 1 <b>Sekundarschule Elsau-Schlatt</b><br>270 m       | 8'  | 3' | 2' |
|------------------------------------------------------|-----|----|----|
| 2 <b>Oberstufe Elsau</b><br>270 m                    | 8'  | 3' | 2' |
| 3 <b>Schule Elsau-Schlatt, Kindergar...</b><br>361 m | 6'  | 3' | 1' |
| 4 <b>Schule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



### Einkauf

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





## Öffentlicher Verkehr

|          |                                         |  |  |  |
|----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Elsau, Pestalozzistrasse</b><br>33 m | 1'                                                                                  | 1'                                                                                  | 1'                                                                                  |
| <b>2</b> | <b>Elsau, Pestalozzistrasse</b><br>45 m | 1'                                                                                  | 1'                                                                                  | 1'                                                                                  |
| <b>3</b> | <b>Elsau, Pestalozzistrasse</b><br>49 m | 1'                                                                                  | 2'                                                                                  | 4'                                                                                  |
| <b>4</b> | <b>Elsau, Pestalozzistrasse</b><br>59 m | 1'                                                                                  | 2'                                                                                  | 6'                                                                                  |
| <b>5</b> | <b>Elsau, Pestalozzistrasse</b><br>73 m | 1'                                                                                  | 2'                                                                                  | 1'                                                                                  |

## Beschreibung

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

- [Projektwebsite: www.imrot.ch/weitblick](http://www.imrot.ch/weitblick)
- [3D-Tour Eckhaus li/re](#)
- [3D-Tour Penthouse](#)

An der Unteren Schärerstrasse 19 in Elsau entsteht dieses aussergewöhnliche 4½-Zimmer-Eckhaus mit rund 162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Weitsicht 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 Waschaum 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 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Rund 23 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Umgebungsfläche
- Gedeckter Sitzplatz mit rund 16 m<sup>2</sup>
- Loggia mit rund 12.5 m<sup>2</sup>
- Weitsicht über Felder und Grünraum
- Viel Privatsphäre dank Ecklage
- Direkter Zugang vom Carport in die Wohnung
- Parkplatz im Preis inbegriffen
- Raumhöhen von rund 2.42 bis 2.52 m
- Erschliessung ohne Durchgangsverkehr
- PV-Anlagen / Wärmepumpe
- Akustiksystem (Strassenlärm)
- 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](http://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 <sup>2</sup> |
| Nutzfläche      | 185 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche | 16 m <sup>2</sup>  |
| Loggiafläche    | 12 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | 130 m <sup>2</sup> |

### Eigenschaften

✓ Neubau

## Impressionen



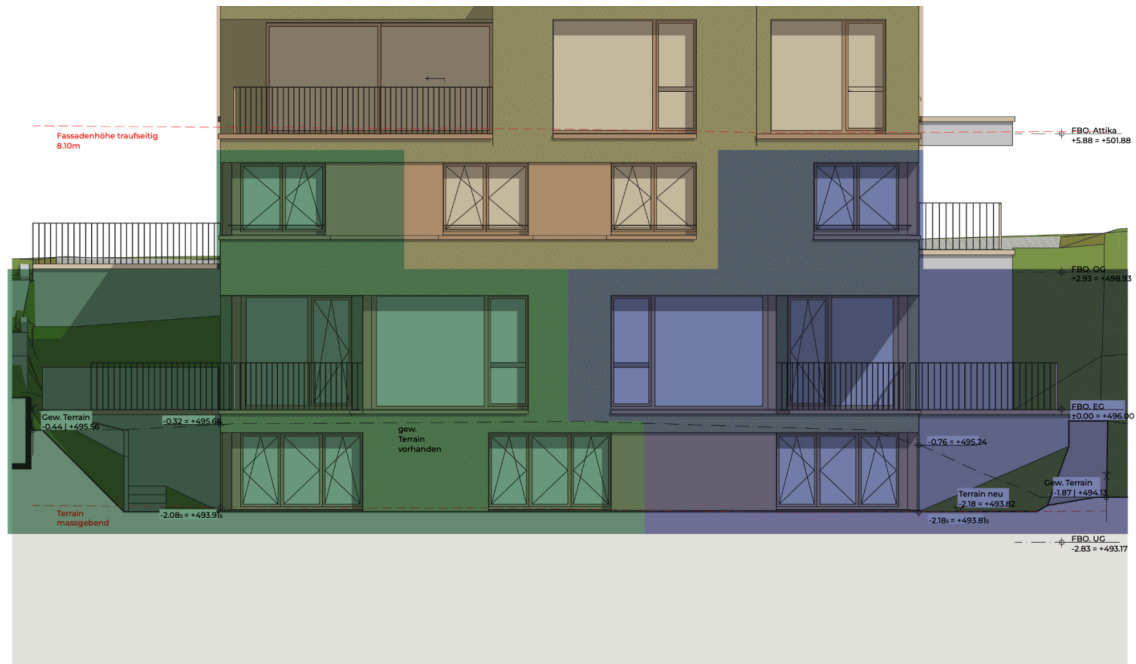
Kaufpreis  
durch ZKB  
bestätigt







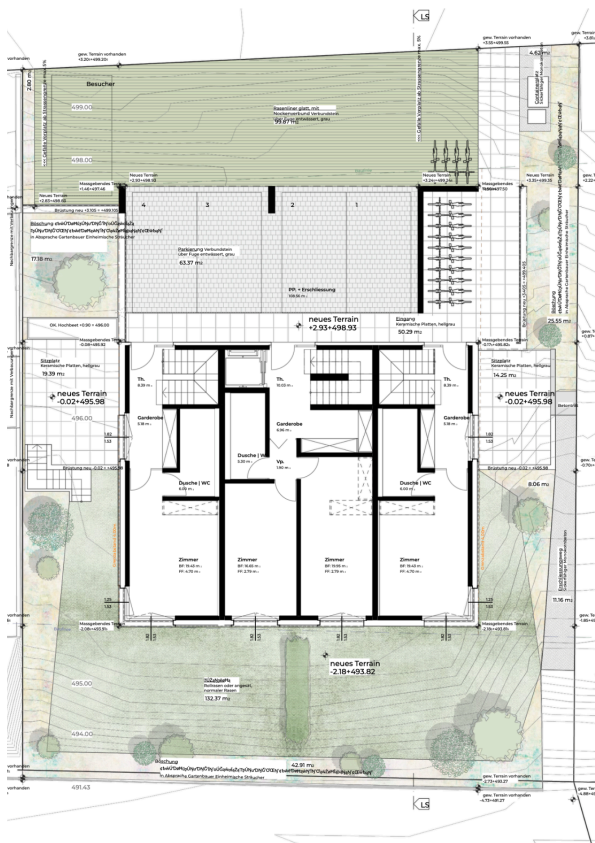




**mh**  
[a]

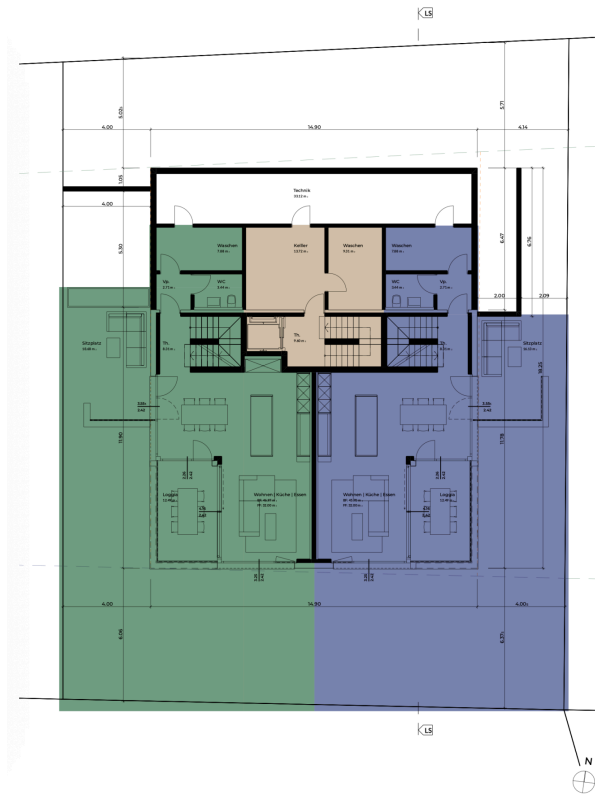
mario hollenstein architektur gmbh  
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur  
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

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



**nh**  
[a]

**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.

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>Kaufpreis</b>    | ab CHF 1'590'000.-  |
| <b>Bezugstermin</b> | Herbst 2028         |
| <b>Zimmer</b>       | 4.5- bis 5.5-Zimmer |
| <b>Wohnfläche</b>   | 162 - 178 m2        |
| <b>Parkplätze</b>   | 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.

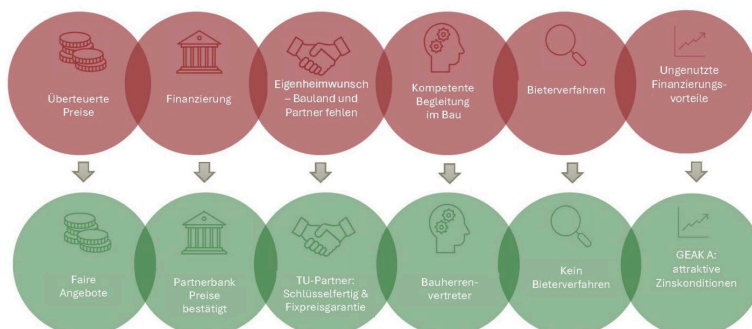


zkb.ch/  
hypothekenrechner

Neubauprojekt Casa Weitblick, Elsau

31.08.2026

## IMROT wir machen Ihre Pain Points zu Pleasure Points



IMROT Immobilien

# Gesamtprojekt

mh  
[a]

mario holleinstein architektur gmbh  
Industriestrasse 14 | 8400 Winterthur  
www.sandsteinarchitektur.ch | info@sandsteinarchitektur.ch | +41 52 551 10 40

## Baueingabe

Bauherrschaft  
Axelle Plus AG vertreten durch Michael Kreilwolt  
Grossmattenstrasse 31 | 9470 Buchs  
Telefon +41 52 221 29 29  
Mail: info@axelle.com

Bauprojekt  
Neubau Elsau  
Grundstück: 3022 | Untere Schlierenstrasse 352

## Situation 1:500

Gez. mh | 11.08.2026  
Rev.

EG  $\pm$  0.00 = 496.00

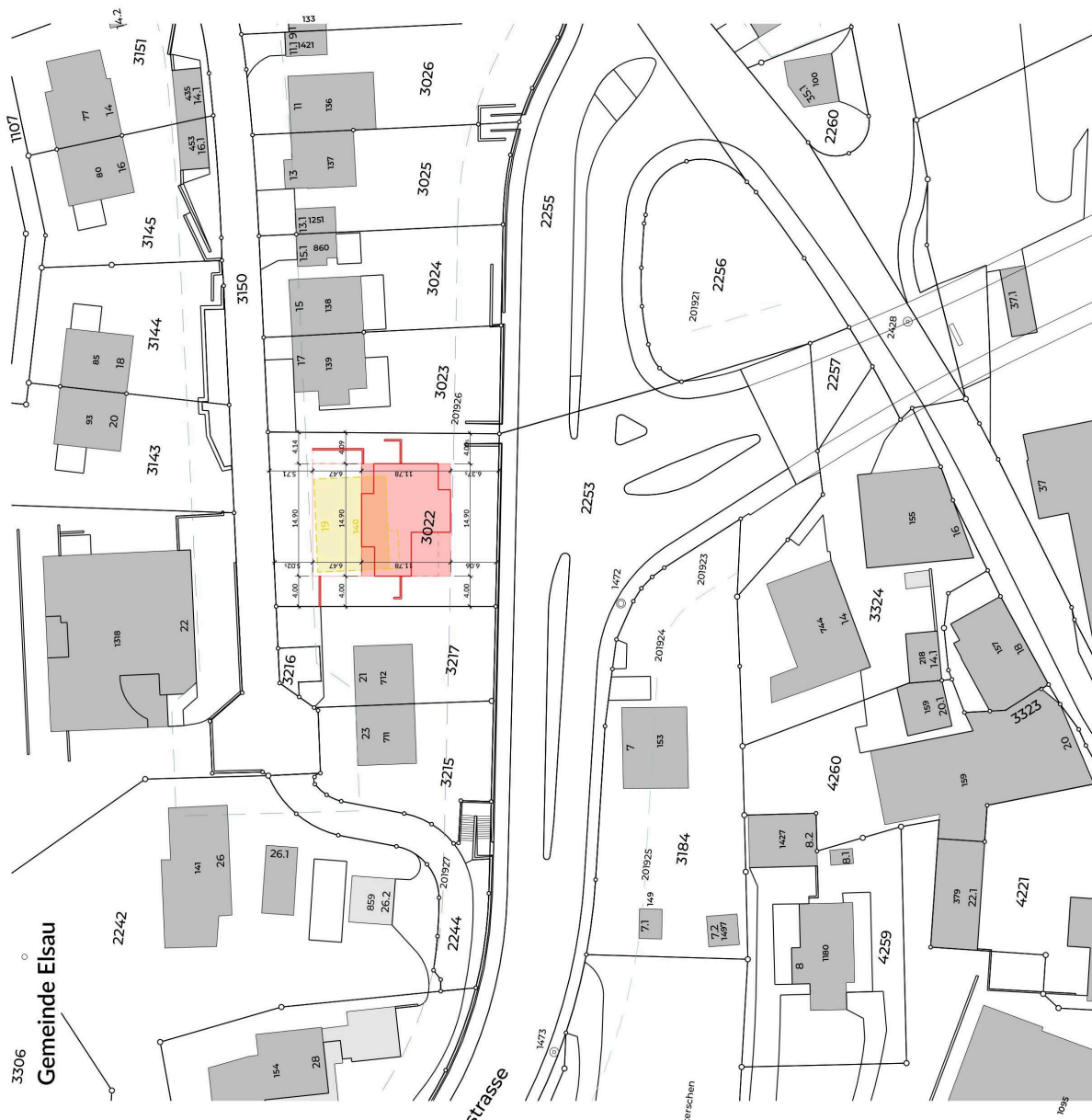
Unterschriften  
Ort | Datum: Elsau | 28.08.2026



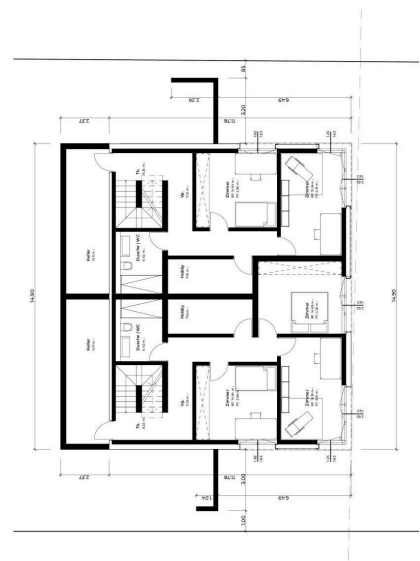
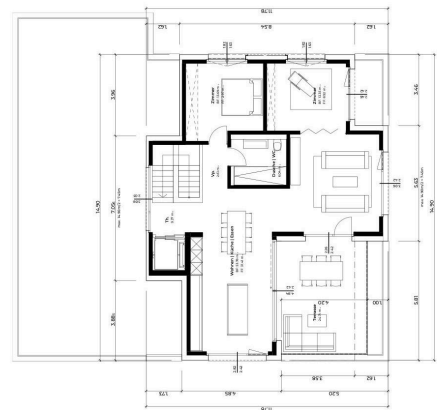
Bauherrschaft: Axelle Plus AG und Michael Kreilwolt | Schlierenstrasse 352 | 9470 Buchs

Grundbesitzer: Beatrice Mazzoleni | Alte St. Gallenstrasse 40 | 8532 Elsau

Architekt: mario holleinstein architektur gmbh



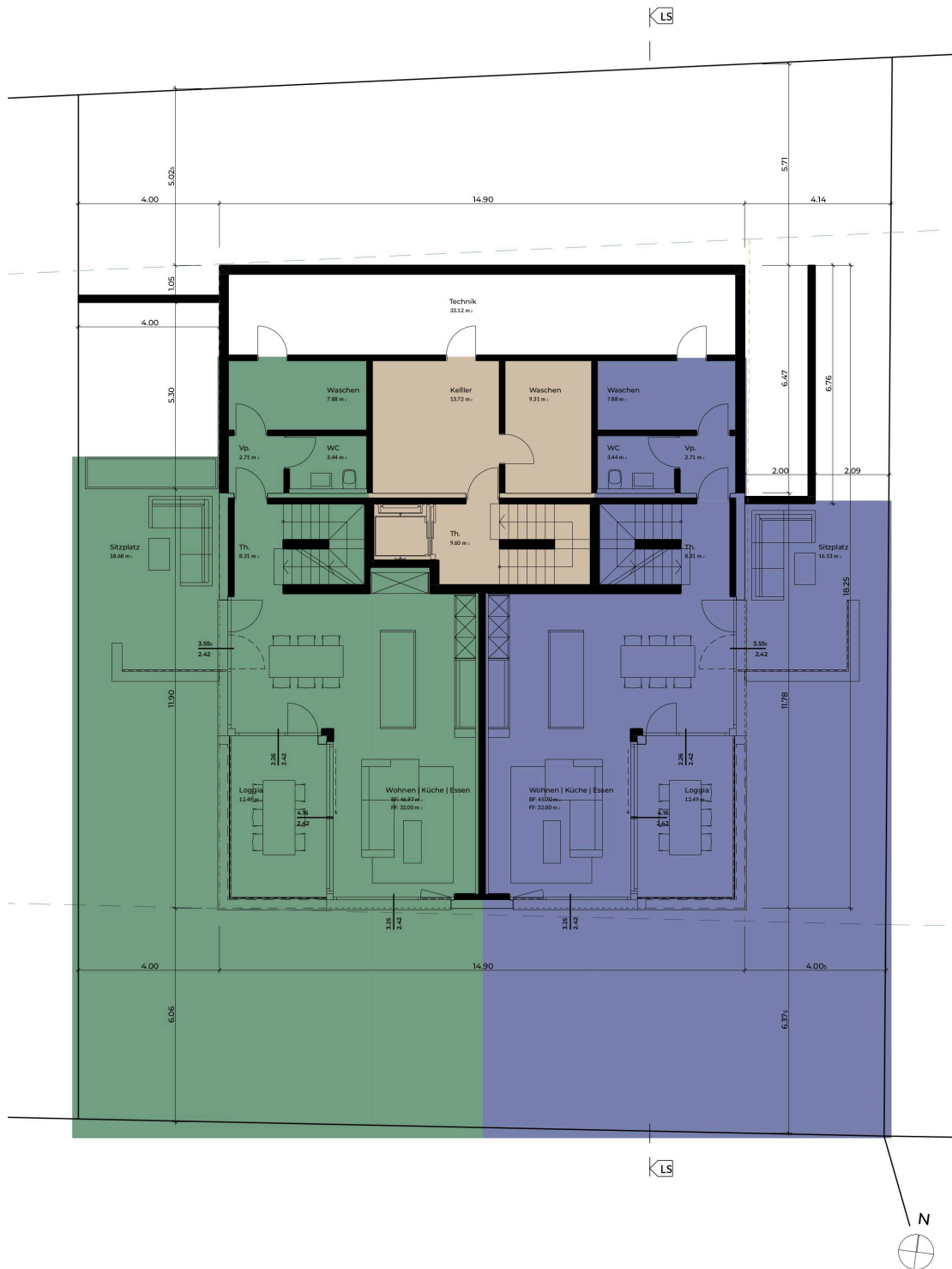




## Gesamtprojekt



## Gesamtprojekt



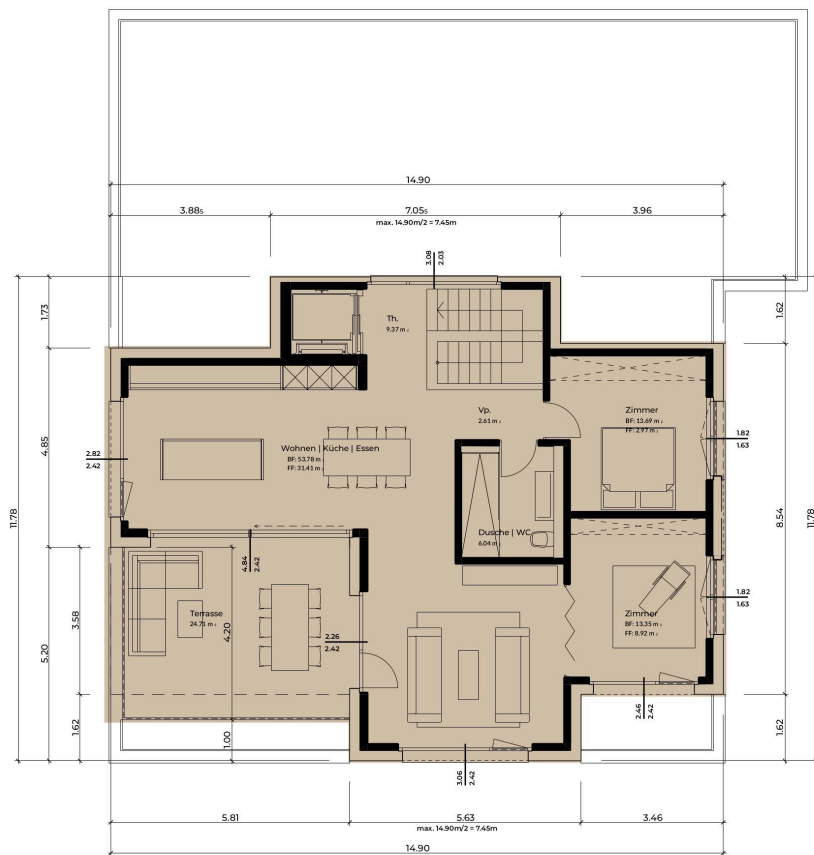
## Gesamtprojekt





## Gesamtprojekt

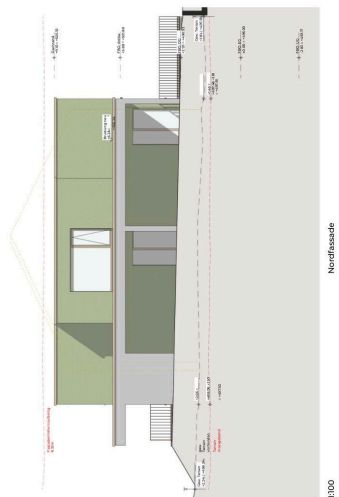
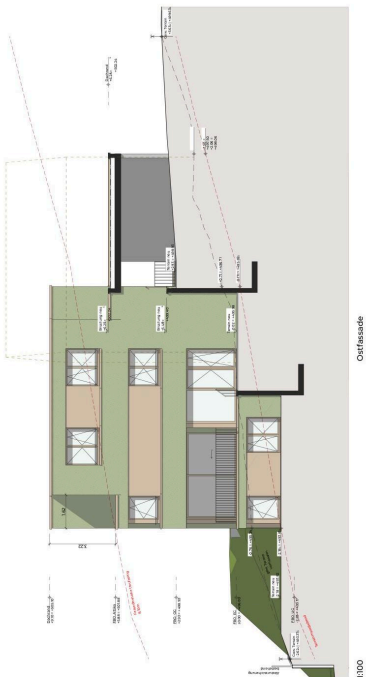
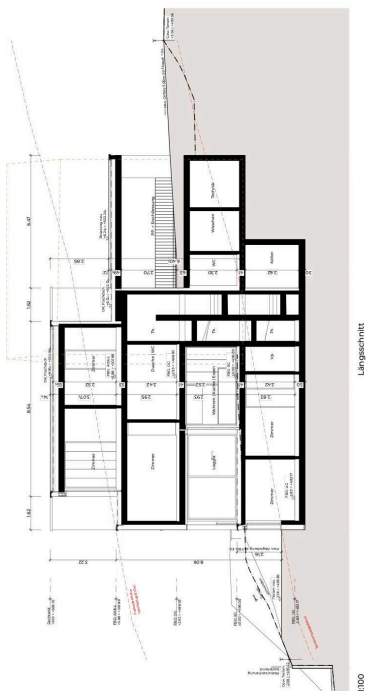
LS



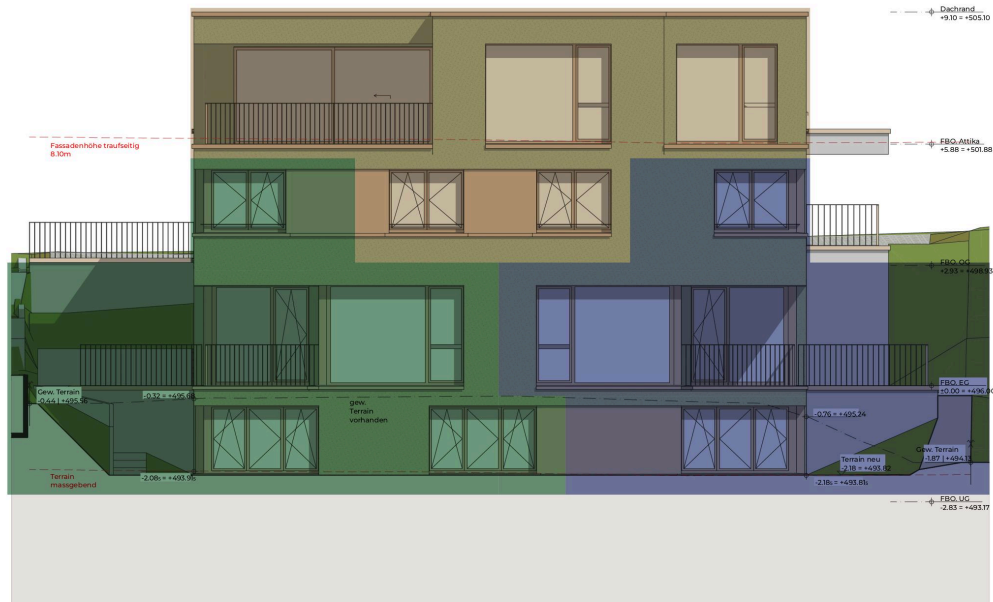
LS



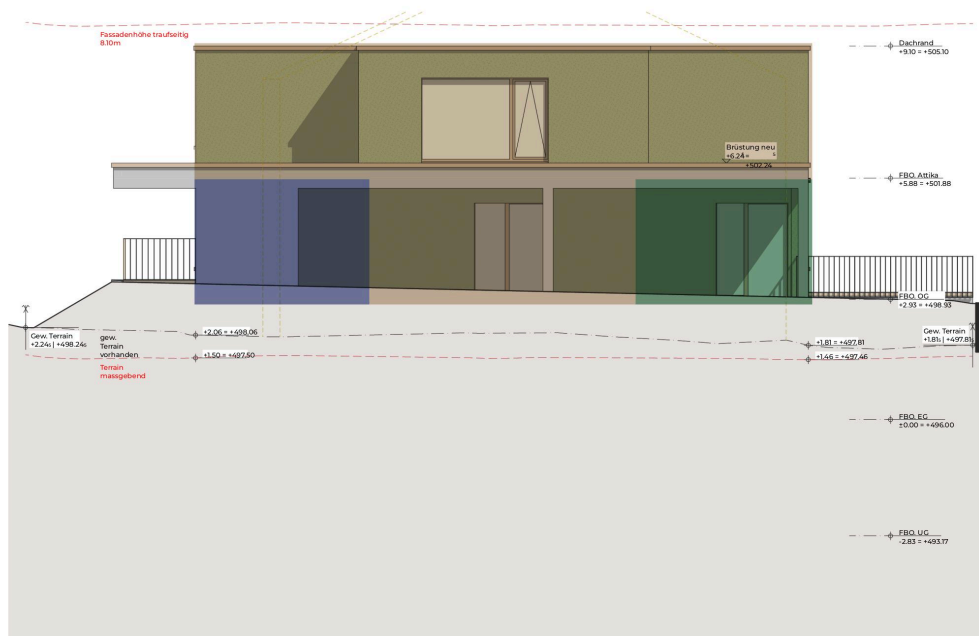
## Gesamtprojekt

[illegible]

## Gesamtprojekt



## Gesamtprojekt





## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

| Kalkulation                                                                                                  | CHF                | CHF / Monat     | CHF / Jahr       | %              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>Kaufpreis</b>                                                                                             | <b>1'590'000.–</b> |                 |                  | <b>100.00%</b> |
| Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.                  |                    |                 |                  |                |
| <b>Fremdkapital</b>                                                                                          | <b>1'272'000.–</b> |                 |                  | <b>80.00%</b>  |
| 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. |                    |                 |                  |                |
| <b>Eigenmittel</b>                                                                                           | <b>318'000.–</b>   |                 |                  | <b>20.00%</b>  |
| <b>Kosten</b>                                                                                                |                    | <b>7'803.–</b>  | <b>93'633.–</b>  |                |
| 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.                     |                    |                 |                  |                |
| <b>Bruttoeinkommen</b>                                                                                       |                    | <b>23'408.–</b> | <b>280'900.–</b> |                |
| Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.                                |                    |                 |                  |                |
| <b>Tragbarkeit</b>                                                                                           |                    |                 |                  | <b>33.33%</b>  |
| 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.