IM ROT IMMOBILIEN



ELSAU CASA WEITBLICK - PENTHOUSE

Penthouse mit Weitblick

ADRESSE
Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau

OBJEKTART
Attikawohnung

VERKAUFSPREIS
CHF 1'600'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NETTOWOHNFLÄCHE
169 m^2

ZIMMER
5.5

BAUJAHR
2028

Auszug per 23.10.2026

Inhaltsverzeichnis

Lage 03
Infrastruktur 04
Beschreibung 06
Detailbeschrieb 07
Impressionen 08
Dokumente 13
Tragbarkeitsrechnung 28
Kontakt 29

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

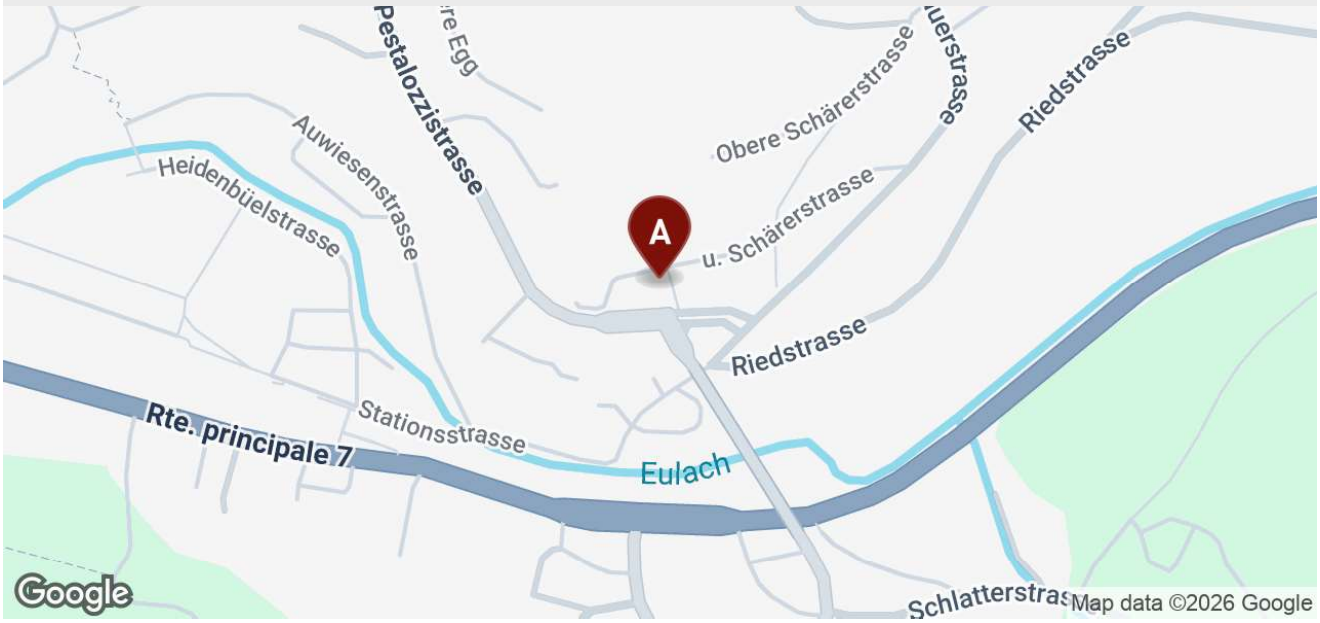
Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie...

... 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.

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

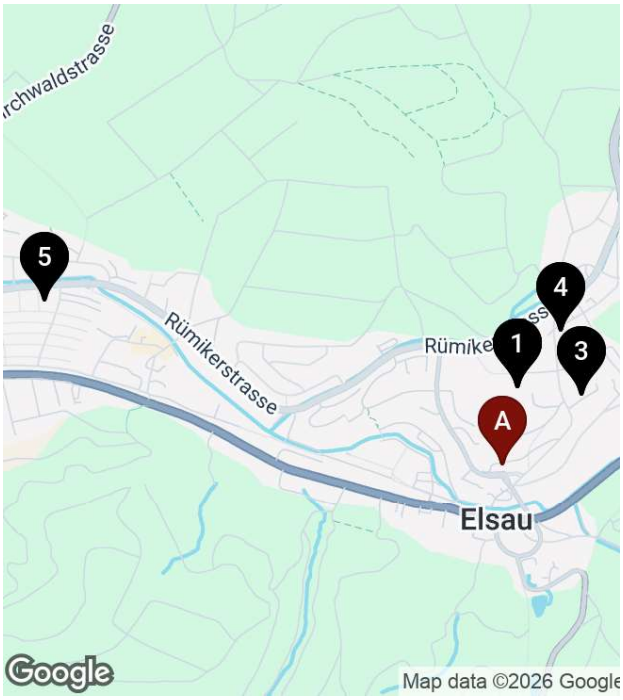
Lage

ADRESSE
Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau



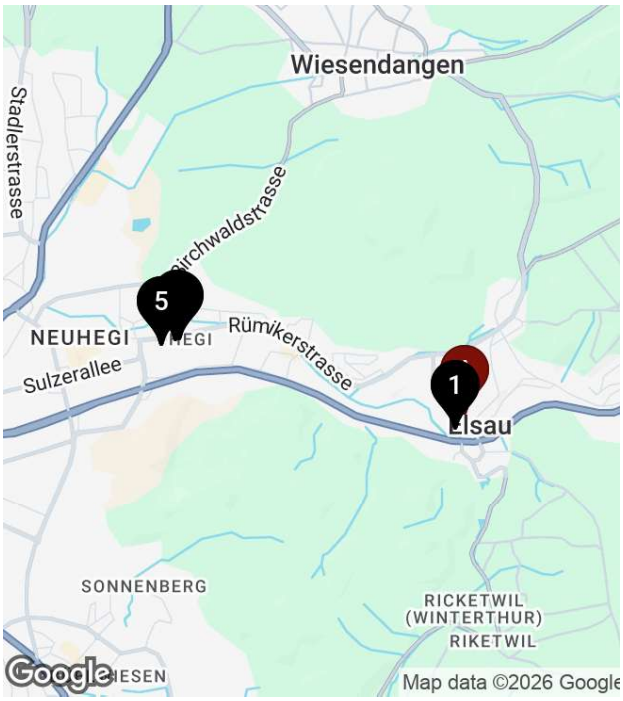
IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

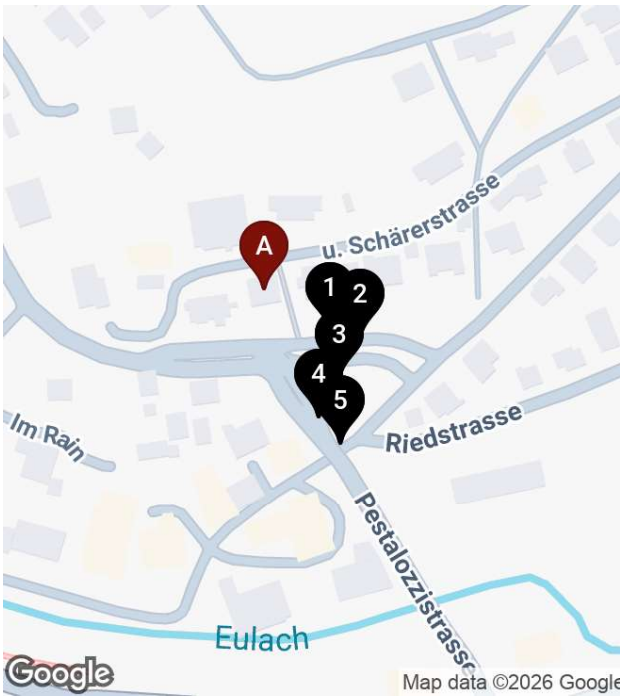
1	**Sekundarschule Elsau-Schlatt** 270 m	8’	3’	2’
2	**Oberstufe Elsau** 270 m	8’	3’	2’
3	**Schule Elsau-Schlatt, Kindergar...** 361 m	6’	3’	1’
4	**Schule Elsau-Schlatt** 501 m	9’	3’	2’
5	**Kita Luftibus** 1.7 km	28’	7’	5’



Einkauf

1	**Coop Supermarkt Räterschen** 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’

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/



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

PENTHOUSE

Casa Weitblick Elsau - nur drei Einheiten an erhöhter Lage

Highlights Penthouse:
- Nahezu 200m2 Nutzfläche
- Plus 25 m2 Terrasse mit Weitblick
- Über 50 m2 Wohn-/ Essbereich
- Hochwertiger Ausbau
- Hohe Räume und grosse, bodentiefe Fenster sorgen für helle und freundliche Atmosphäre
- Viel Privatsphäre und eigener Hauszugang
- Eigener Lift möglich
- Genügend Parkplätze vorhanden

Highlights Projekt:
Durchdachte und helle Grundrisse mit Mitspracherecht, Top Preis-Leistungs Verhältnis, Energiekonzept, Lärmschutzkonzept, Beste Lage in Elsau, 3 Minuten von Winterthur, Naturnah, Persönlicher Bauherrenvertreter steht beratend zur Seite

ALLE INFORMATIONEN FINDEN SIE IM ANHANG.

www.imrot.ch/weitblick

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	2028
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'600'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	169 m^2
Nutzfläche	192 m^2
Terrassenfläche	25 m^2

Eigenschaften

- Neubau

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

Impressionen



IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/



Küche/Essbreich/Terrasse



Essbereich mit Weitsicht

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/



Essbereich/Küche/Terrasse

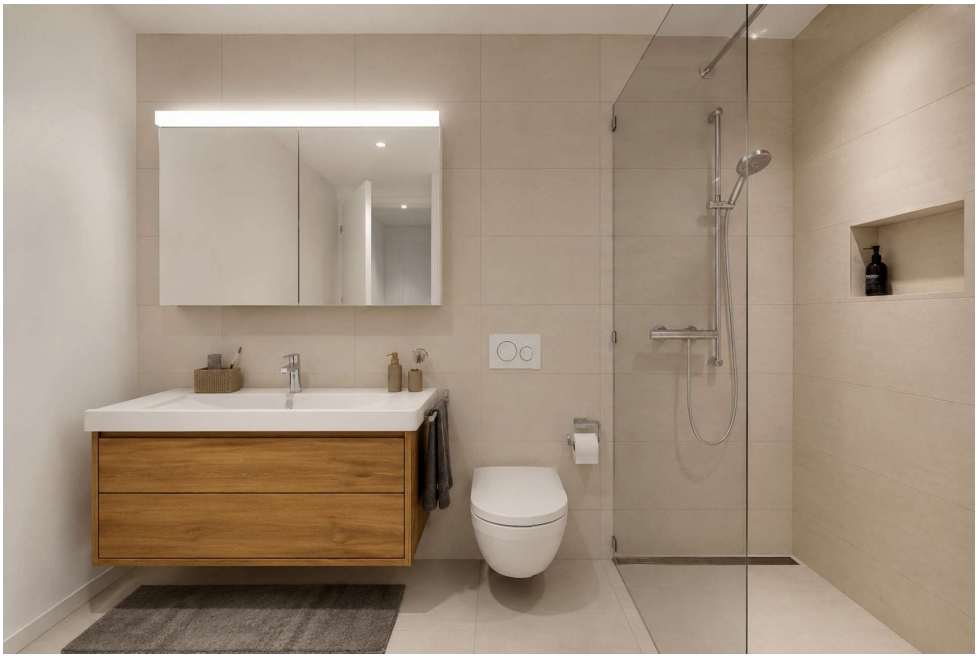


Terrasse

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/



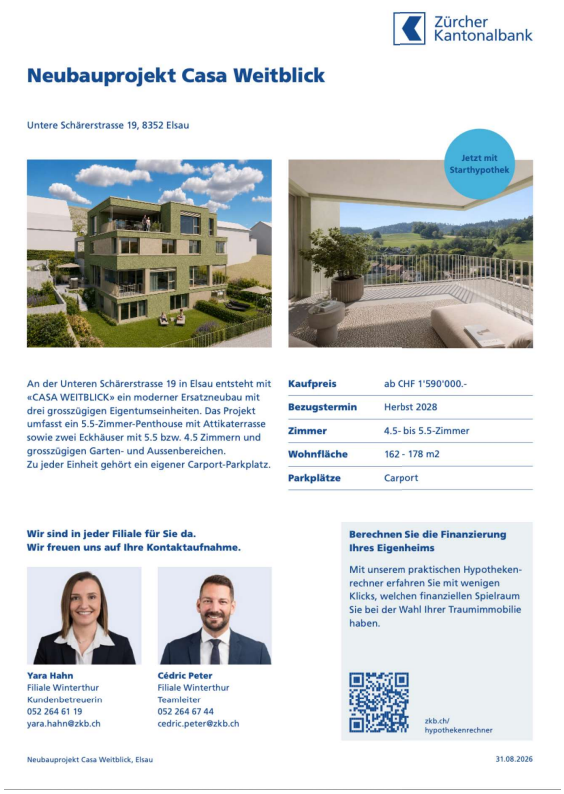
Terasse/Essbereich/Küche/Wohnbereich



Bad

Finanzierungsflyer ZKB

Preise durch ZKB bestätigt.



Zürcher Kantonalbank

Neubauprojekt Casa Weitblick

Untere Schärerstrasse 19, 8352 Elsau

Jetzt mit Starthypothek

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 Attikaterrasse 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

CASA WEITBLICK ELSAU

Factsheets Einheiten Projekt Weitblick
Untere Schärerstrasse 19, Elsau

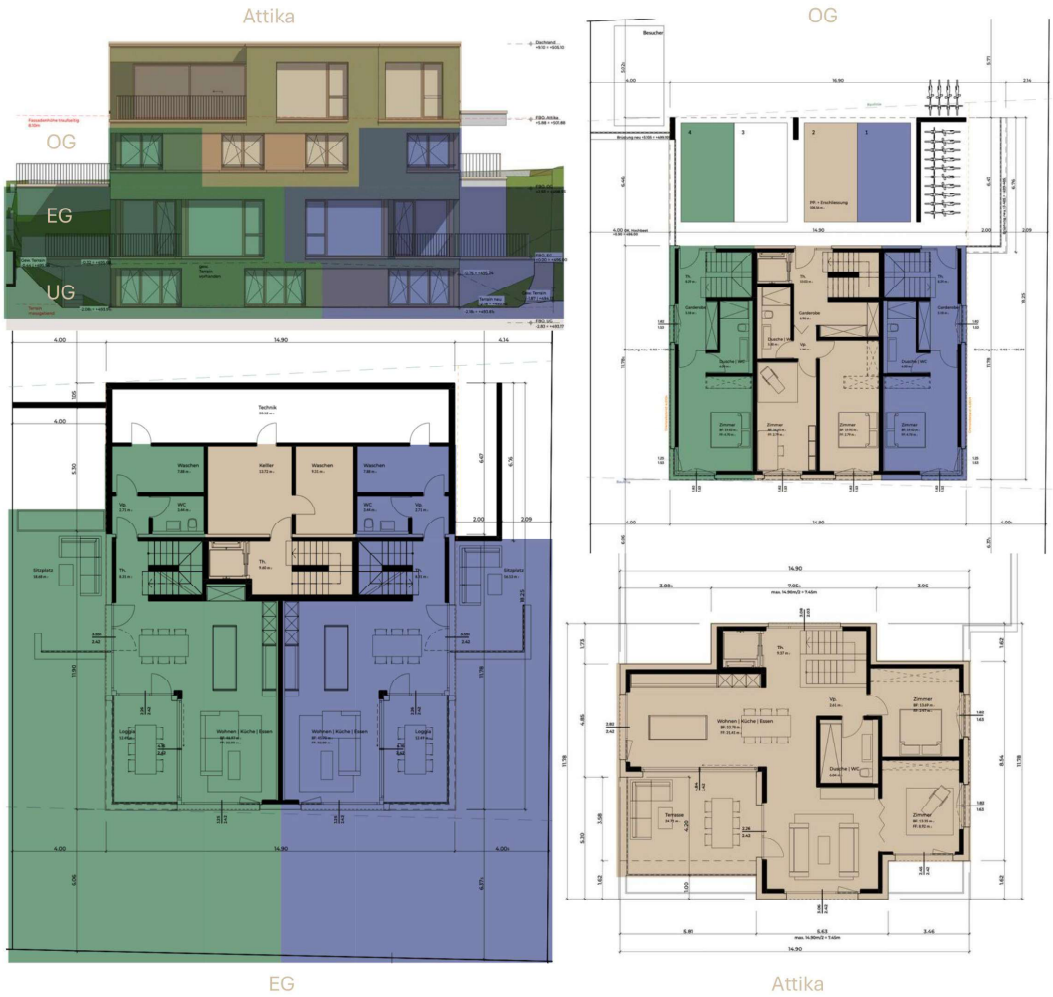


Einheiten

- 5.5 Zimmer Penthouse
- 4.5 Zimmer Eckhaus rechts
- 5.5 Zimmer Eckhaus links

CASA WEITBLICK ELSAU

5.5 Zimmer Penthouse mit herrlicher Weitsicht und grosser Terrasse



Hauptnutzfläche, HNF (SIA 416)	168.74 m²
Nebennutzfläche, NNF (SIA 416)	23.03 m² (Waschen 9.31 m², Keller 13.72 m²)
Terrasse	24.71 m²
Parkplatz (Carport)	Nr. 2
Raumhöhe	2.42 + 2.52 m
Wertquote Wohnung	250 – 400 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Volumen Geschossfläche / Aussenverkehrsfläche	797.95 m³ / 137.51 m³
Kaufpreis Penthouse	**CHF 1'600'000.-**
Kaufpreis Parkplatz	Exkl. (CHF 35'000)
Lift optional möglich	CHF 55'000

CASA WEITBLICK ELSAU

Impressionen Penthouse



Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit angenehmer Raumaufteilung und vielfältigen Möblierungsmöglichkeiten.

Einladender Essbereich mit hochwertiger Küche und grosszügiger Kochinsel – konzipiert für kulinarische Genussmomente und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.



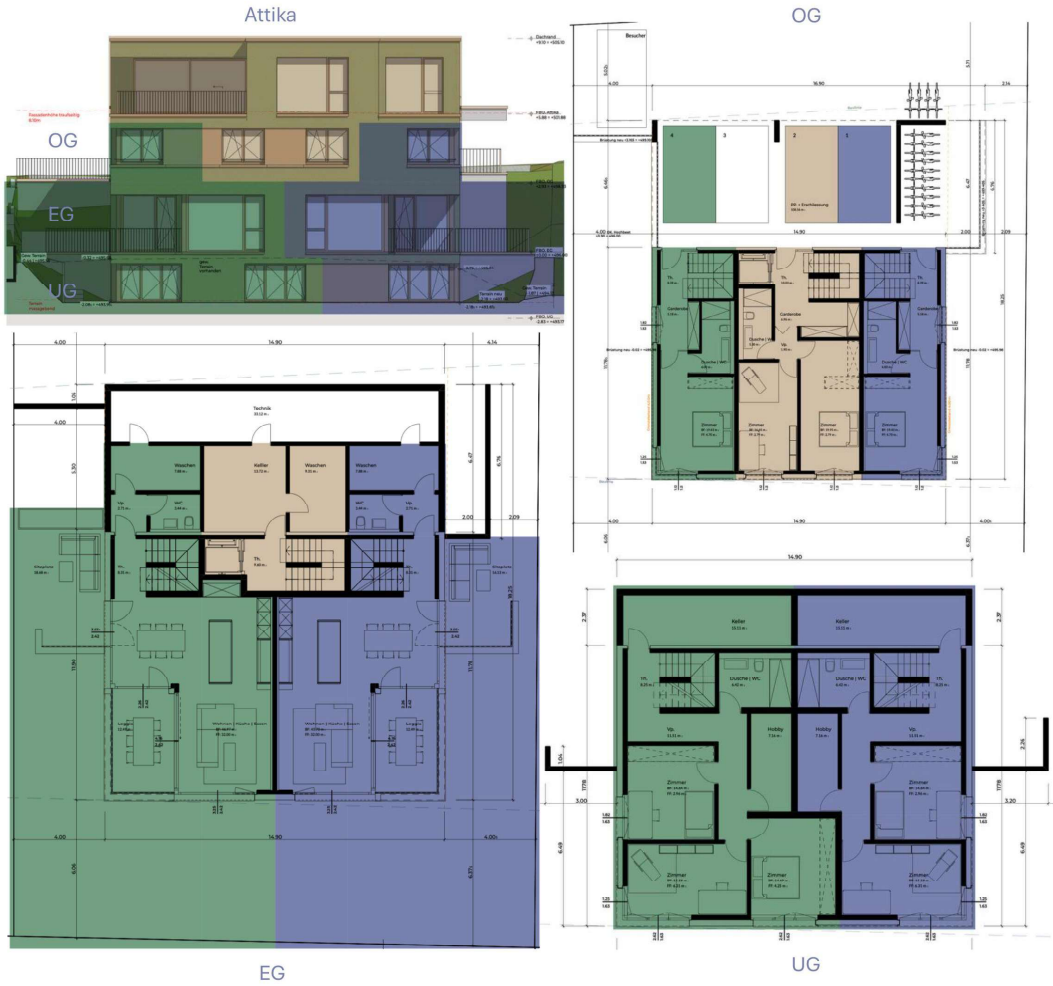


Ein weiteres Highlight:
Die 25m2 grosse Terrasse mit herrlicher Weitsicht ins Grüne – ein Ort zum Zurücklehnen und Entspannen.

Der hochwertige Akustikverputz sorgt für eine angenehme, ruhige Atmosphäre und macht die Terrasse zu einer privaten Wohlfühloase.

CASA WEITBLICK ELSAU

4.5 Zimmer Eckhaus (rechts) mit grosszügigem Garten und Aussenbereichen



Hauptnutzfläche, HNF (SIA 416)	162.32 m²
Nebennutzfläche, NNF (SIA 416)	22.99 m² (Waschen 7.88 m2, Keller 15.11 m²)
Wertquote Wohnung	250 – 400 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Loggia	12.49 m²
Sitzplatz	16.13 m²
Parkplatz (Carport)	Nr. 1
Umgebungsfläche	ca. 130 m²
Raumhöhe	2.42 + 2.52 m
Volumen Geschossfläche / Aussenverkehrsfläche	741.38 m³ / 137.51 m³
Kaufpreis Eckhaus rechts	**CHF 1'500'000.-**
Kaufpreis Parkplatz	Exkl. (CHF 35'000)

CASA WEITBLICK ELSAU

Impressionen Eckhaus



Hochwertige, offen gestaltete Küche mit grosszügiger Kochinsel. Die harmonische Verbindung mit dem Wohn- und Essbereich schafft ein offenes, kommunikatives Raumgefühl und vereint Kochen, Wohnen und Geniessen mit herrlicher Aussicht ins Grüne.

Grosszügige Fensterfronten verbinden den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich harmonisch mit der überdachten Loggia. Der hochwertige Akustikputz in der Loggia sorgt für eine angenehme, ruhige Atmosphäre, während die herrliche Weitsicht ins Grüne zum Verweilen, Entspannen und Geniessen einlädt – ideal für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.



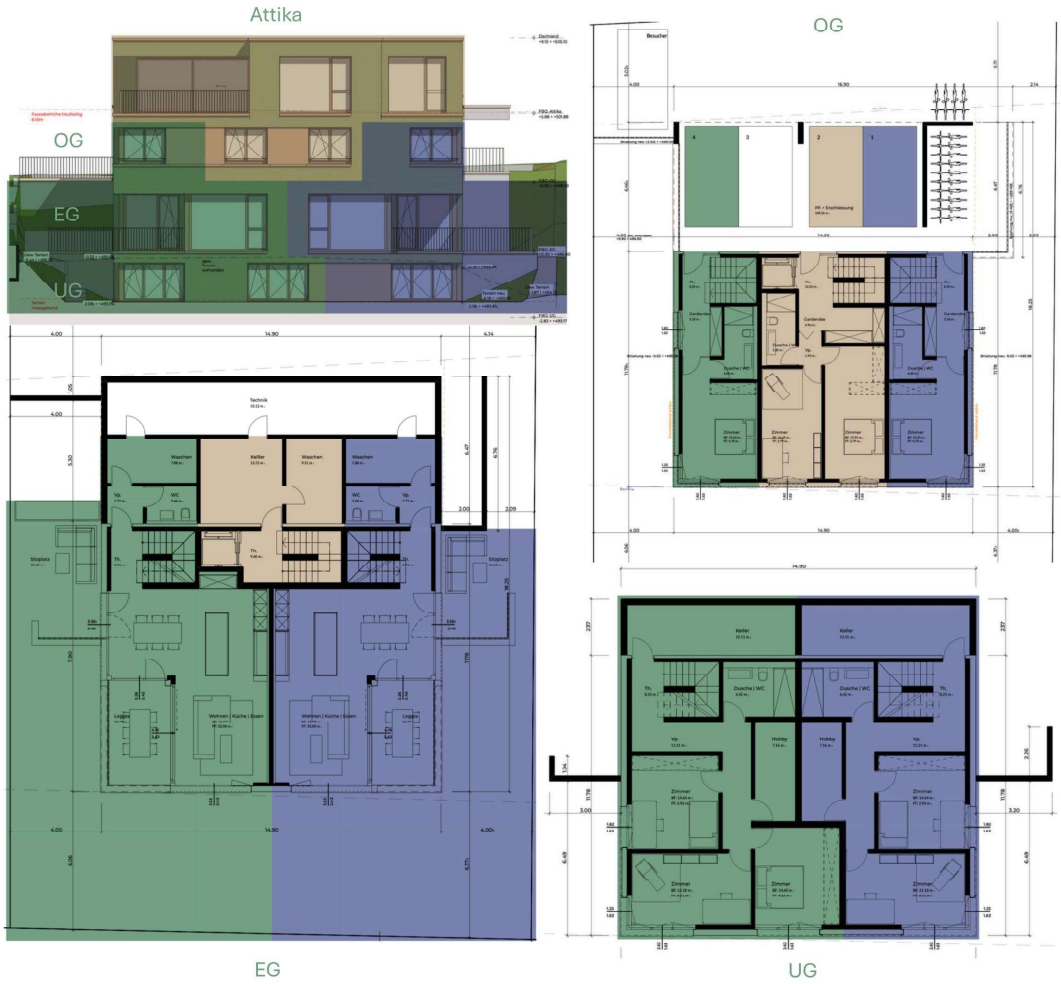


Offener Essbereich mit grosszügigen Fensterfronten und direktem Zugang zu einem weiteren Aussenbereich, der über eine Treppe in den Garten führt.

Die harmonische Verbindung von Innen- und Aussenraum schaffen eine besondere Wohnatmosphäre voller Licht und Leichtigkeit.

CASA WEITBLICK ELSAU

5.5 Zimmer Eckhaus (links) mit grosszügigem Garten und Aussenbereichen

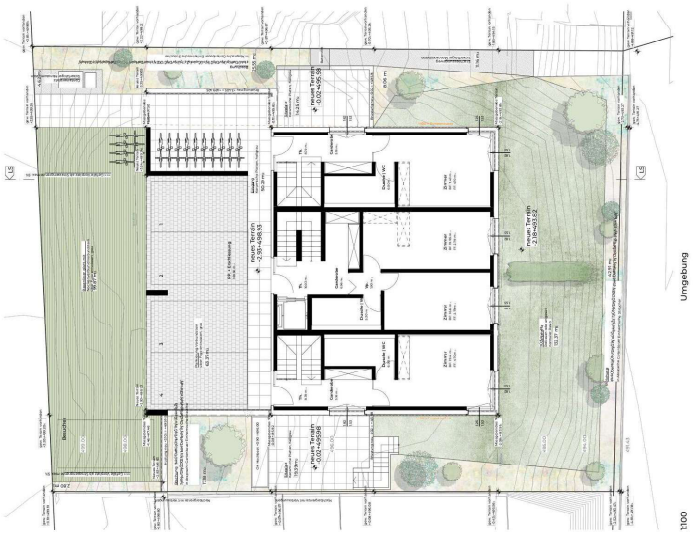


Hauptnutzfläche, HNF (SIA 416)	178.28 m²
Nebennutzfläche, NNF (SIA 416)	22.99 m² (Waschen 7.88 m², Keller 15.11 m²)
Wertquote Wohnung	250 – 400 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Loggia	12.49 m²
Sitzplatz	18.68 m²
Parkplatz (Carport)	Nr. 4
Umgebungsfläche	ca. 140 m²
Raumhöhe	2.42 + 2.52 m
Volumen Geschossfläche / Aussenverkehrsfläche	788.18 m³ / 137.51 m³
Kaufpreis Eckhaus links	**RESERVIERT**

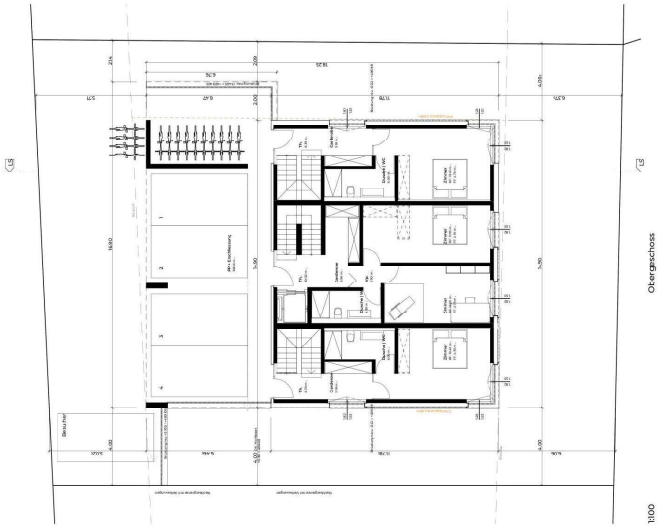
Gesamtprojekt

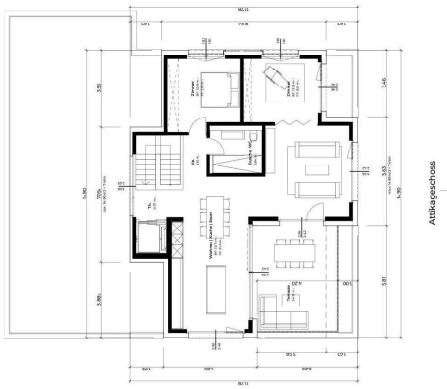


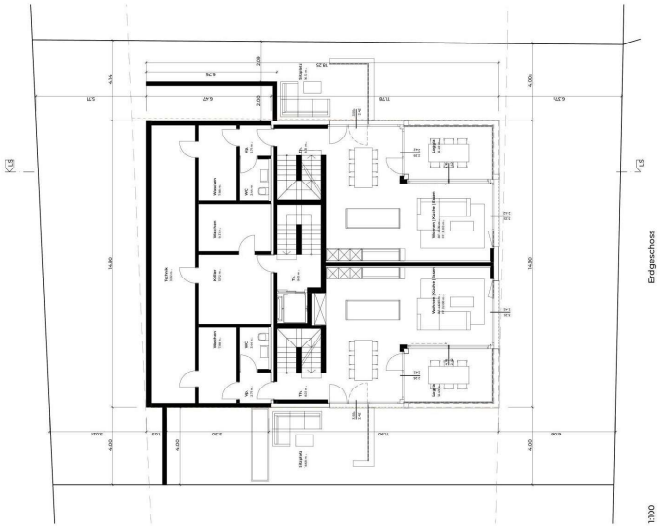
Gesamtprojekt

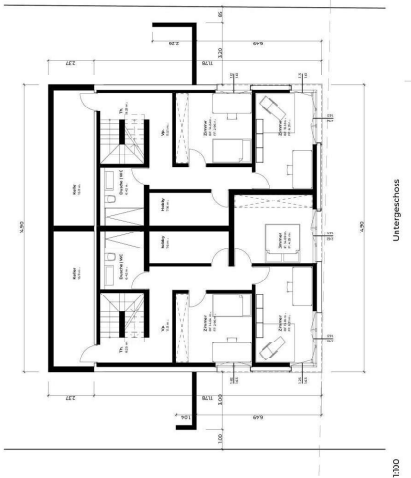












Gesamtprojekt



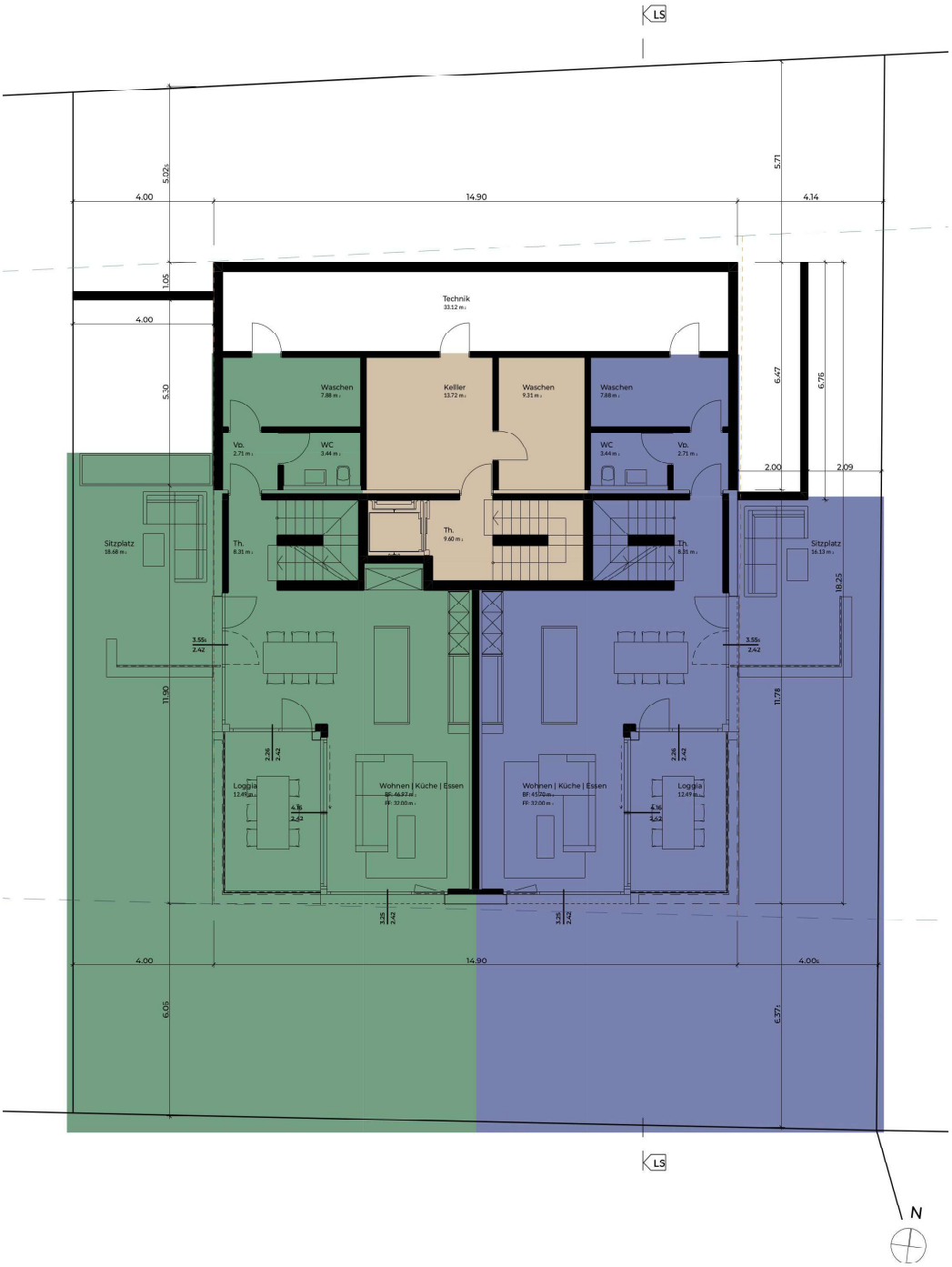
mh [a] mario hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

Baueingabe Neubau Elsau

Untergeschoss 1:100 |

11.08.2026 Parz.3022 | Untere
Schärerstrasse 19 | 8352 Elsau

Gesamtprojekt



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

Erdgeschoss 1:100 |

11.08.2026 Parz.3022 | Untere Schärerstrasse 19 | 8352 Elsau

Gesamtprojekt



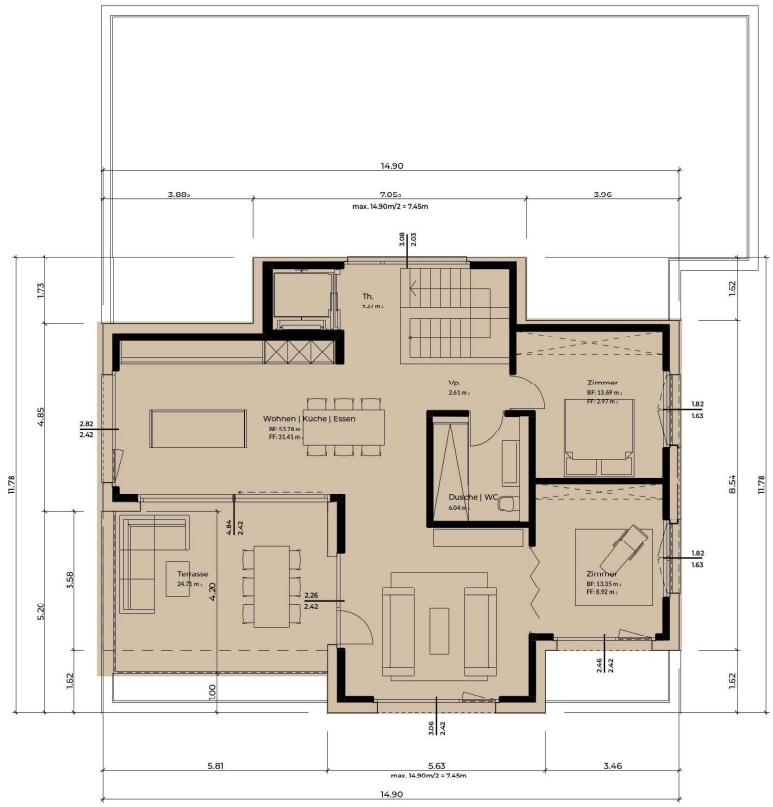
mh [a] mario hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

Baueingabe Neubau Elsau

Obergeschoss 1:100 |

11.08.2026 Parz.3022 | Untere
Schärerstrasse 19 | 8352 Elsau

Gesamtprojekt



N

Baueingabe Neubau

Elsau Attikageschoss 1:100 |

11.08.2026 Parz.3022 | Untere Scharerstrasse

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

Gesamtprojekt



Gesamtprojekt



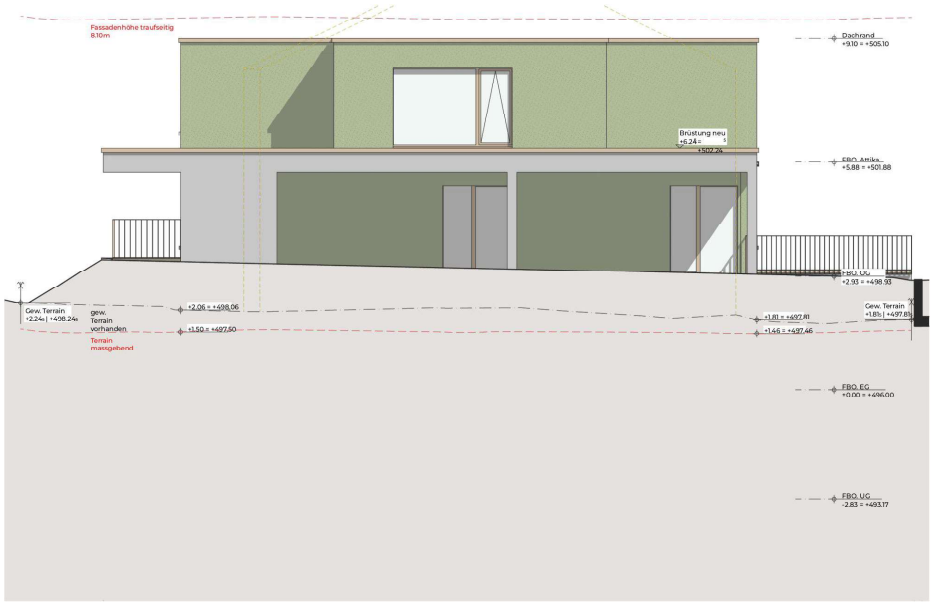


mh [a] mario hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariohollenstein.ch | info@mariohollenstein.ch | +41 52 551 10 40

Baueingabe Neubau
Elsau Ost- Südfassade 1:100 |
11.08.2026 Parz.3022 | Untere
Schärerstrasse 19 | 8352 Elsau

Gesamtprojekt





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 West- Nordfassade 1:100 |
11.08.2026 Parz.3022 | Untere
Schärerstrasse 19 | 8352 Elsau

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	**1'600'000.–**			**100.00%**
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	**1'280'000.–**			**80.00%**
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'066'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	213'333.–			
Eigenmittel	**320'000.–**			**20.00%**
Kosten		**7'852.–**	**94'222.–**	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'333.–	64'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'185.–	14'222.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'333.–	16'000.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		**23'556.–**	**282'667.–**	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				**33.33%**

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.

IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

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.