RESIDENZ NEFTENBACH 4.5 / 5.5 ZIMMER - WHG 5



ADRESSE
Wartgutstrasse 32, 8413 Neftenbach

VERKAUFSPREIS
CHF 1'540'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NETTOWOHNFLÄCHE
160 m^2

ZIMMER
4.5

BAUJAHR
2027

Auszug per 20.11.2026

IM
ROT
IMMOBILIEN

Inhaltsverzeichnis

Lage 03
Infrastruktur 04
Beschreibung 06
Detailbeschrieb 07
Impressionen 08
Dokumente 12
Kontakt 33

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.

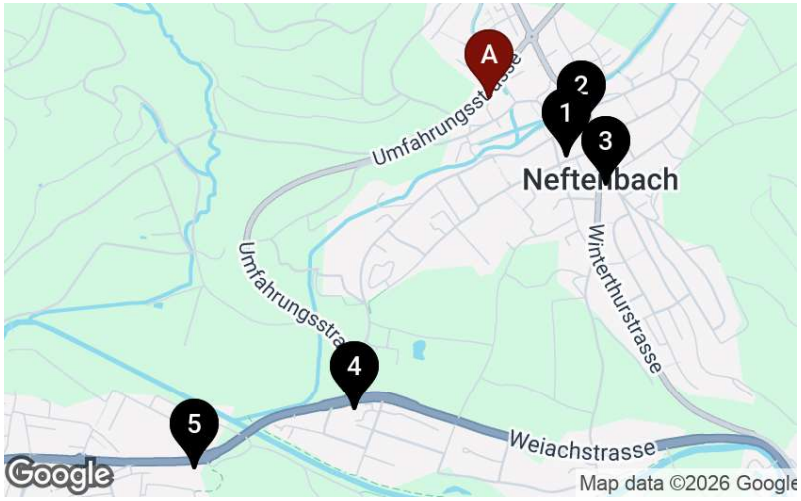
IMROT Immobilien · Stadthausstrasse 14 · 8400 Winterthur · +41525206514 · dc@imrot.ch · www.imrot.ch/

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

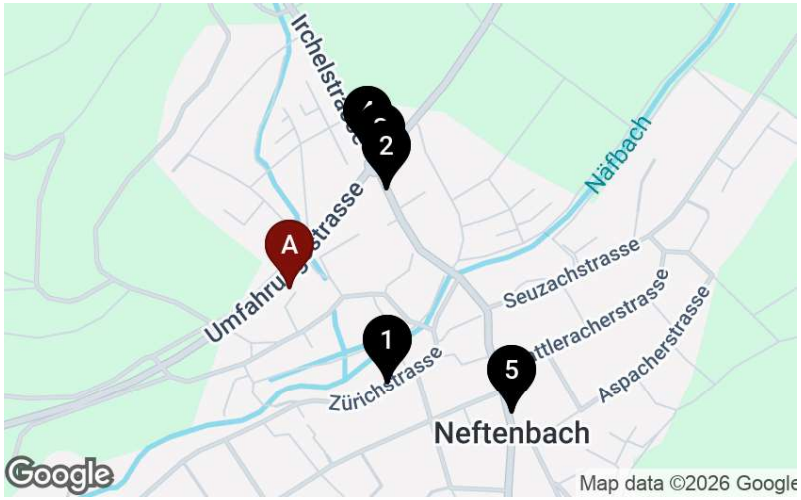
1	Schulverwaltung Neftenbach	295 m	9’	2’	3’
2	Kindergarten Drei Linden	304 m	10’	2’	3’
3	Kindergarten alte Landi	319 m	8’	2’	2’
4	Schulhaus Auenrain	446 m	9’	2’	3’
5	Schulhaus Ebni	508 m	13’	3’	3’



Einkauf

1	Denner Express	330 m	7’	2’	2’
2	Volg	333 m	6’	1’	2’
3	Coop Supermarkt Neftenbach	499 m	10’	3’	2’
4	Lidl Schweiz	1.2 km	23’	6’	4’
5	Denner Discount	1.6 km	31’	8’	6’

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



Öffentlicher Verkehr

1	**Neftenbach, Wolfgässli**	233 m	6’	1’	2’
2	**Neftenbach, Chlimberg**	237 m	9’	3’	2’
3	**Neftenbach, Chlimberg**	253 m	10’	3’	2’
4	**Neftenbach, Chlimberg**	264 m	10’	3’	2’
5	**Neftenbach, Alte Post**	436 m	8’	2’	2’

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

Beschreibung

Neftenbach

Residenz Neftenbach – stilvoll wohnen im Dorfzentrum

Bezug 2. Halbjahr 2028

Highlights Wohnung

- Über 50 m2 Wohn-/ Essbereich
- Über 10 m2 Loggia
- Reduit inkl. Eigenem Waschturm
- Grosszügige Zimmer (mind. 13 m2)
- Separates 2. DG für Eltern und Homeoffice
- Ankleidezimmer
- Ausgeklügeltes Akustik- und Lärmschutzkonzept für Ruhe im Innen- und Aussenbereich
- Tiefgaragen-Parkplatz für CHF 45 K
- Erweiterung auf 5.5 Zimmer Im 2. DG möglich
- Cheminée möglich

Highlights Projekt:

Durchdachte und helle Grundrisse mit Mitspracherecht,
Parkplatz in Tiefgarage, Top Preis-Leistungs Verhältnis, Energiekonzept, Raumhohe Fenster, Hochwertiger Ausbau, Zentrale Lage, Nahe Winterthur, Naturnah, Bauherrenvertreter inkl.

Projektwebsite: www.imrot.ch/residenz

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

IM ROT IMMOBILIEN

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2027
Effizienz Gebäudehülle	A
Effizienz Gesamtenergie	A

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'540'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	160 m^2
Kellerfläche	8 m^2
Loggiafläche	11 m^2

Eigenschaften

- Cheminée
- Garage
- Ladestation für Elektroauto
- Lift
- Parkplatz
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

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



Küche



WZ1

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

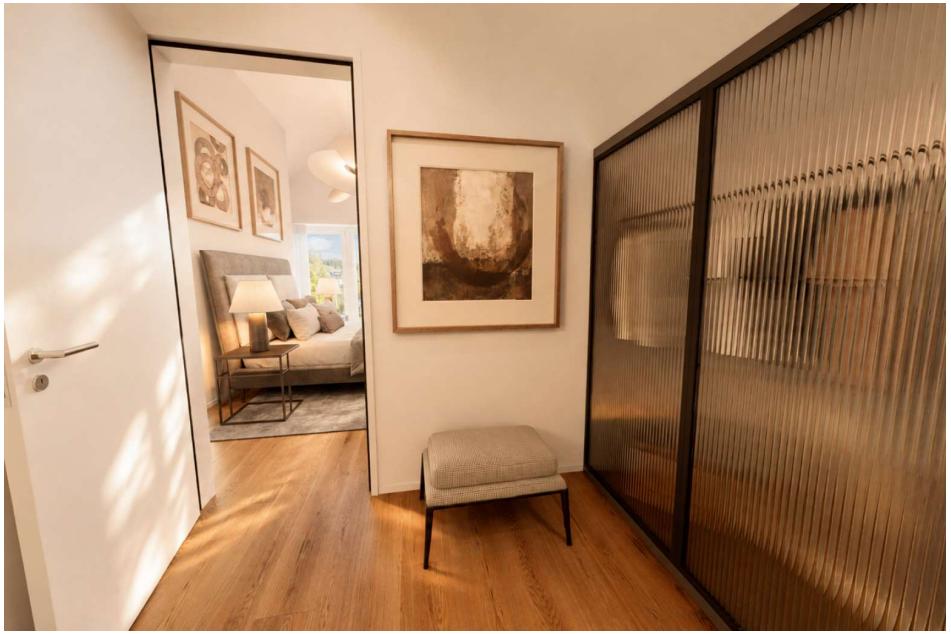


WZ2



Esszimmer

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



Kleiderschrank/SZ



Bad/SZ

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

IM ROT IMMOBILIEN

Factsheet Whg 5



4.5 – 5.5 Zimmer
Dachgeschoss-Maisonettewohnung

Wohnungsnummer	5
Nettowohnfläche	159.95 m2 (ZKB 155.95m2)
Keller	7.73 m2
Loggia	10.49 m2
Wertquote Wohnung	150 – 250 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Raumhöhe	2.50 m
Parkplatz (Tiefgarage)	Nr. 8
Kaufpreis Wohnung 6 (ZKB-Wert)	**CHF 1'585'000.-** (CHF 1'610'000.-)
Kaufpreis Parkplatz	Im Kaufpreis inbegriffen (CHF 45'000)
Erweiterung auf 5.5 Zimmer	Im 2. DG möglich

Highlights Wohnung:

- Über 50 m² Wohn-/ Essbereich
- Über 10 m² Loggia
- Reduit inkl. Eigenem Waschturm
- Grosszügige Zimmer (mind. 13 m²)
- Separates 2. DG für Eltern und Homeoffice
- Ankleidezimmer
- Ausgeklügeltes Akustik- und Lärmschutzkonzept für Ruhe im Innen- und Aussenbereich

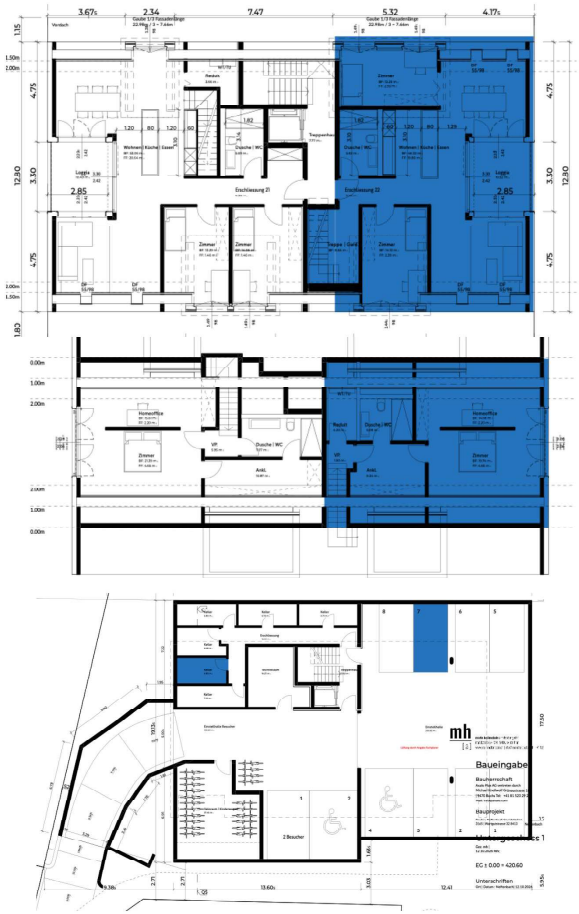
Highlights Projekt:

Durchdachte und helle Grundrisse mit Mitspracherecht,
Parkplatz in Tiefgarage, Top Preis-Leistungs Verhältnis, Energiekonzept,
Raumhohe Fenster, Hochwertiger Ausbau,
Zentrale Lage, Nahe Winterthur, Naturnah, Bauherrenvertreter inkl.

Die Grundrissdaten sind dem *Gesamtprojekt* zu entnehmen.

IM ROT IMMOBILIEN

Factsheet Whg 6



4.5 – 5.5 Zimmer
Dachgeschoss-Maisonettewohnung

Wohnungsnummer	6
Nettowohnfläche	144.81 m² (ZKB 140.81m²)
Keller	6.80 m²
Loggia	10.52 m²
Wertquote Wohnung	150 – 250 / 1'000 (bei Begründung STOWE)
Raumhöhe	2.50 m
Parkplatz (Tiefgarage)	Nr. 7
Kaufpreis Wohnung 6 (ZKB-Wert)	**CHF 1'388'000.-** (CHF 1'495'000.-)
Kaufpreis Parkplatz	Im Kaufpreis inbegriffen (CHF 45'000)
Erweiterung auf 5.5 Zimmer	Im 2. DG möglich

Highlights Wohnung:

- Über 45 m² Wohn-/ Essbereich
- Über 10 m² Loggia
- Reduit inkl. Eigenem Waschturm
- Separates 2. DG für Eltern und Homeoffice
- Ankleidezimmer
- Ausgeklügeltes Akustik- und Lärmschutzkonzept für Ruhe im Innen- und Aussenbereich

Highlights Projekt:

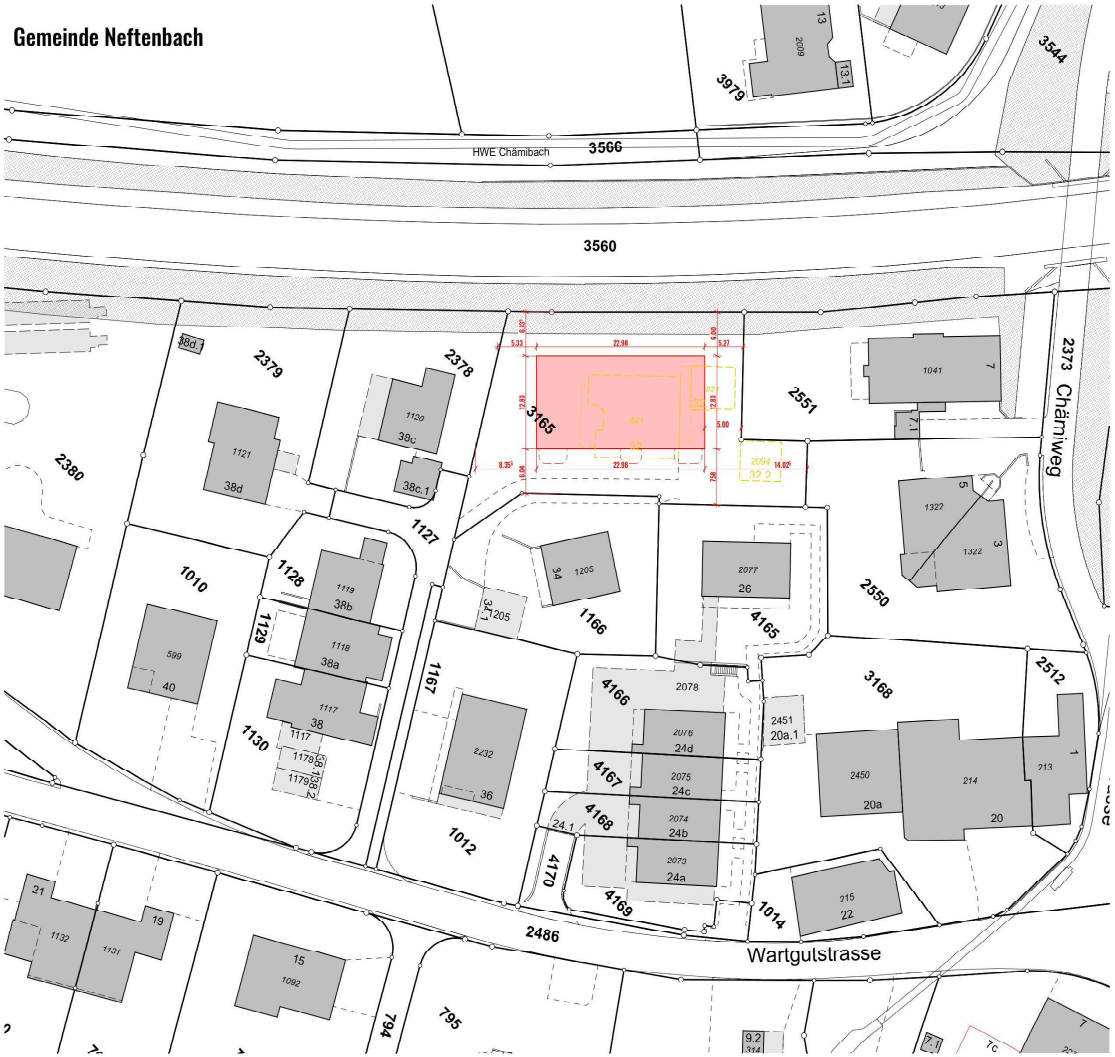
Durchdachte und helle Grundrisse mit Mitspracherecht,
Parkplatz in Tiefgarage, Top Preis-Leistungs Verhältnis, Energiekonzept,
Raumhohe Fenster, Hochwertiger Ausbau,
Zentrale Lage, Nahe Winterthur, Naturnah, Bauherrenvertreter inkl.

Die Grundrissdaten sind dem *Gesamtprojekt* zu entnehmen.

Gesamtprojekt_Grundrisse



Gesamtprojekt_Grundrisse



mh [a]

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

Baueingabe

Bauherrschaft
Axalo Plus AG vertreten durch Michael Knellwolf
Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs
Tel: +41 81 523 29 29
Mail: info@axalo.com

Bauprojekt
Neubau Neftenbach
Grundstücke: 3165 | Wartgutstrasse 32 8413 Neftenbach

Situation 1:500

Cez. mh | 12.10.2026
Rev.

N

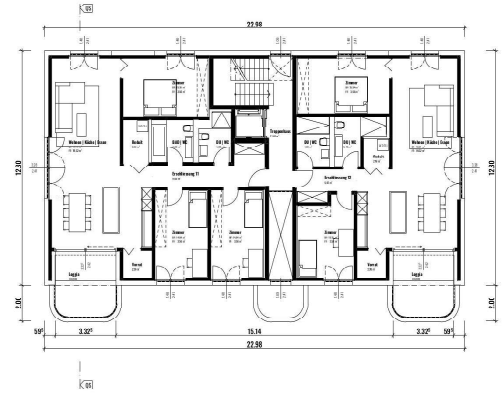
EG ± 0.00 = 420.60

Unterschriften
Ort | Datum : Neftenbach| 12.10.2026

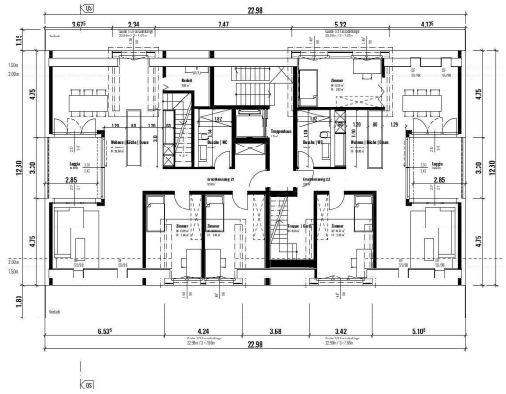
Vertretung Bauherrschaft und Grundeigentümer:
Axalo Plus AG v.d Michael Knellwolf | Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs

Architekt: **marie hollenstein** architektur gmbh

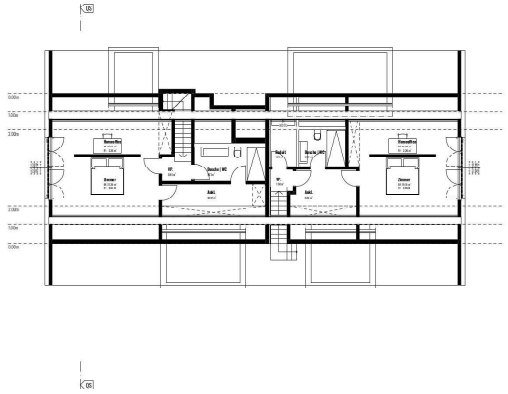
Gesamtprojekt_Grundrisse



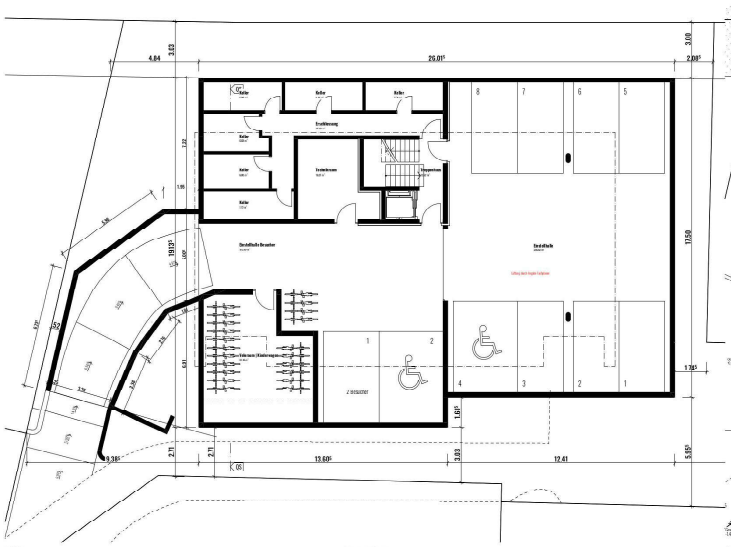
1:100 1 Obergeschoss



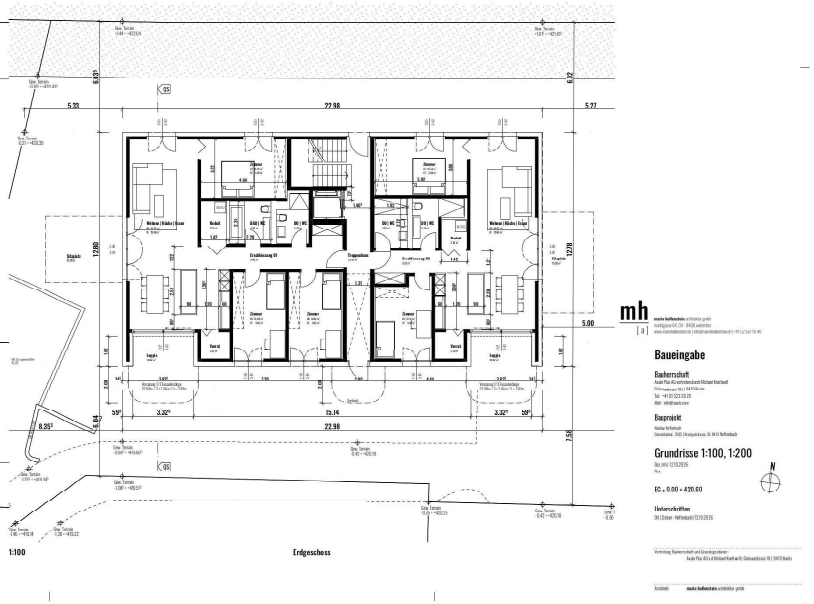
1:100 1 Dachgeschoss



1:100 2 Dachgeschoss



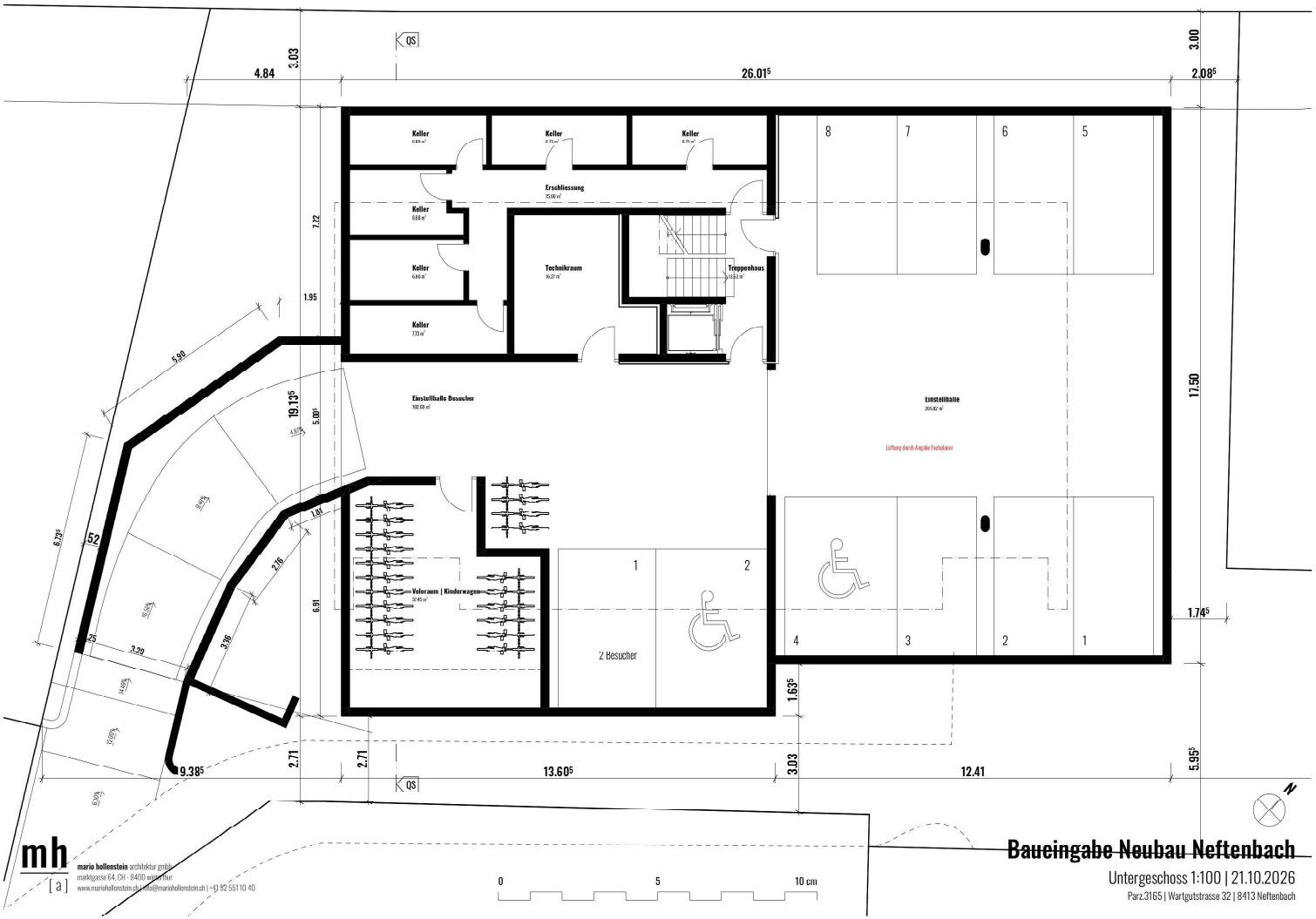
1:100 Untergeschoss



1:100 Erdgeschoss

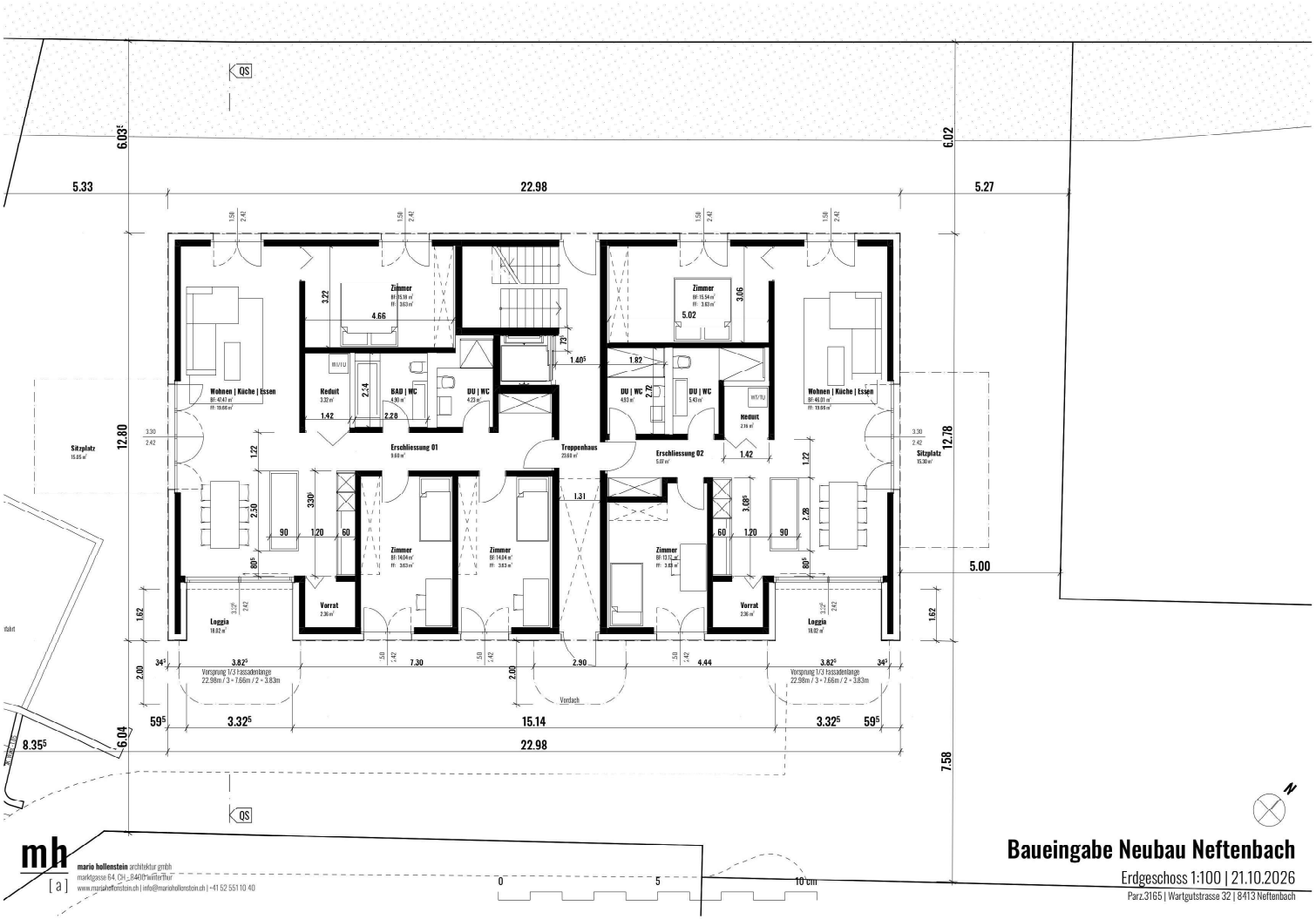
IM ROT IMMOBILIEN

Gesamtprojekt_Grundrisse

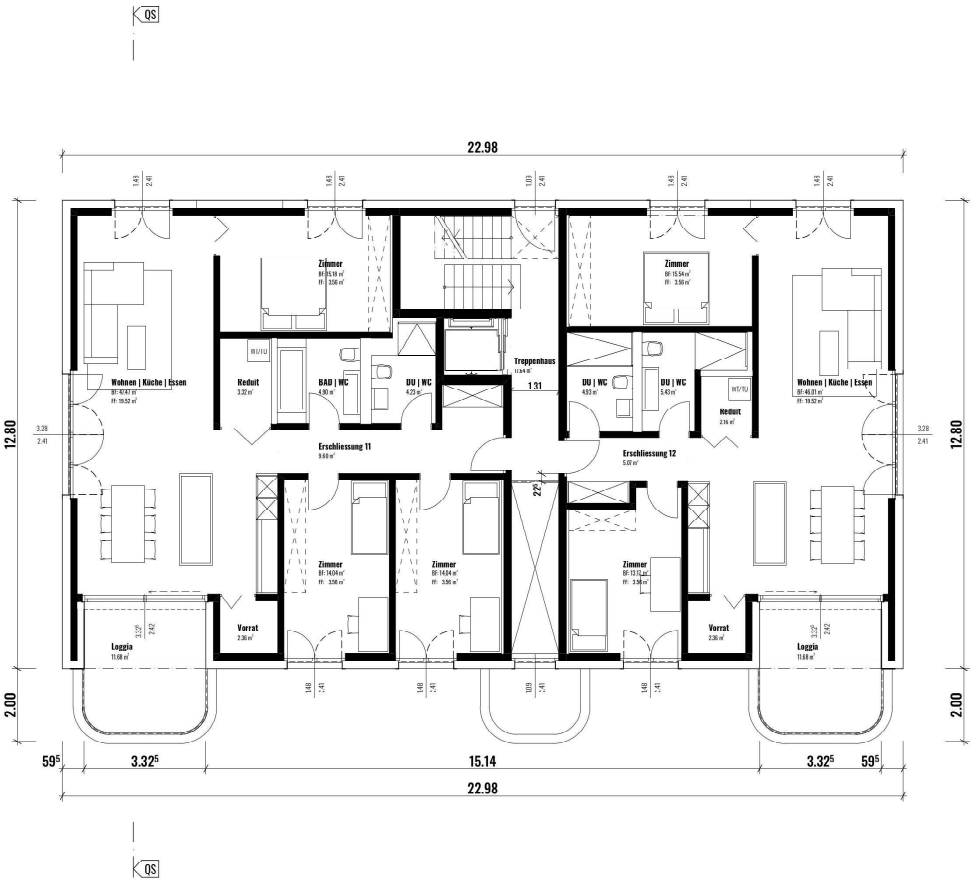


IM ROT IMMOBILIEN

Gesamtprojekt_Grundrisse



Gesamtprojekt_Grundrisse



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

0 5 10 cm

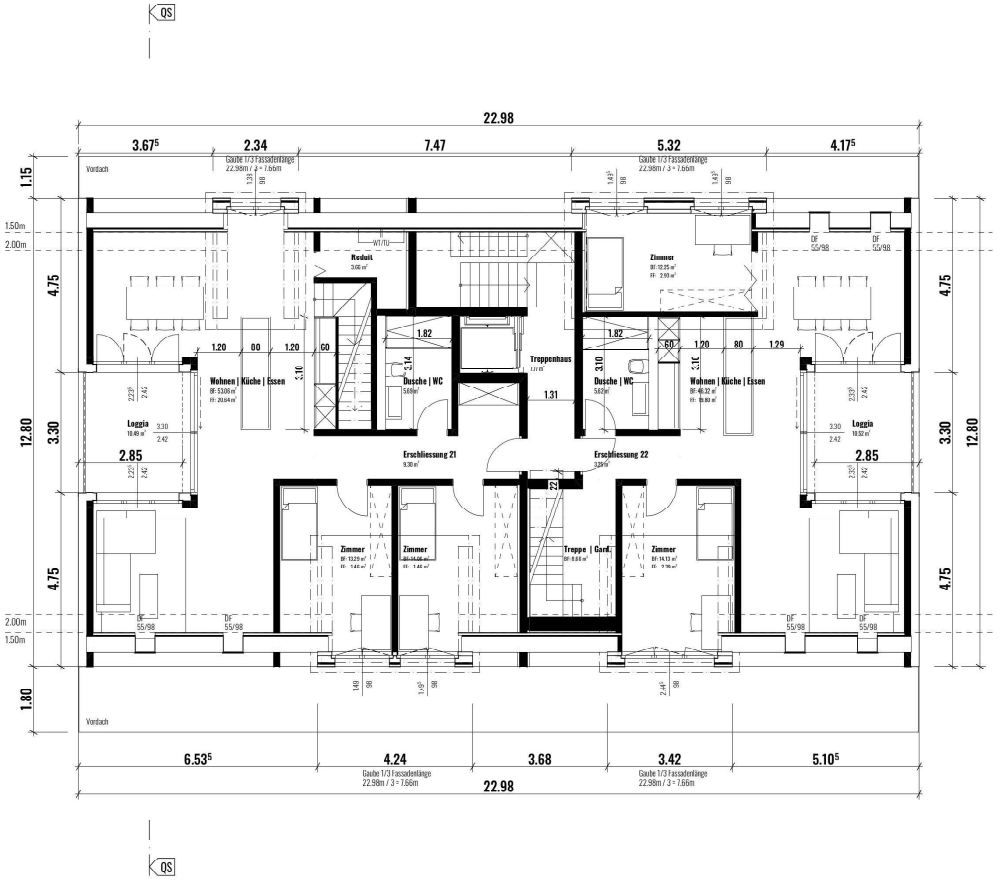
Baueingabe Neubau Neftenbach

1. Obergeschoss 1:100 | 21.10.2026

Parz.3165 | Wartgutstrasse 32 | 8413 Neftenbach

IM ROT IMMOBILIEN

Gesamtprojekt_Grundrisse



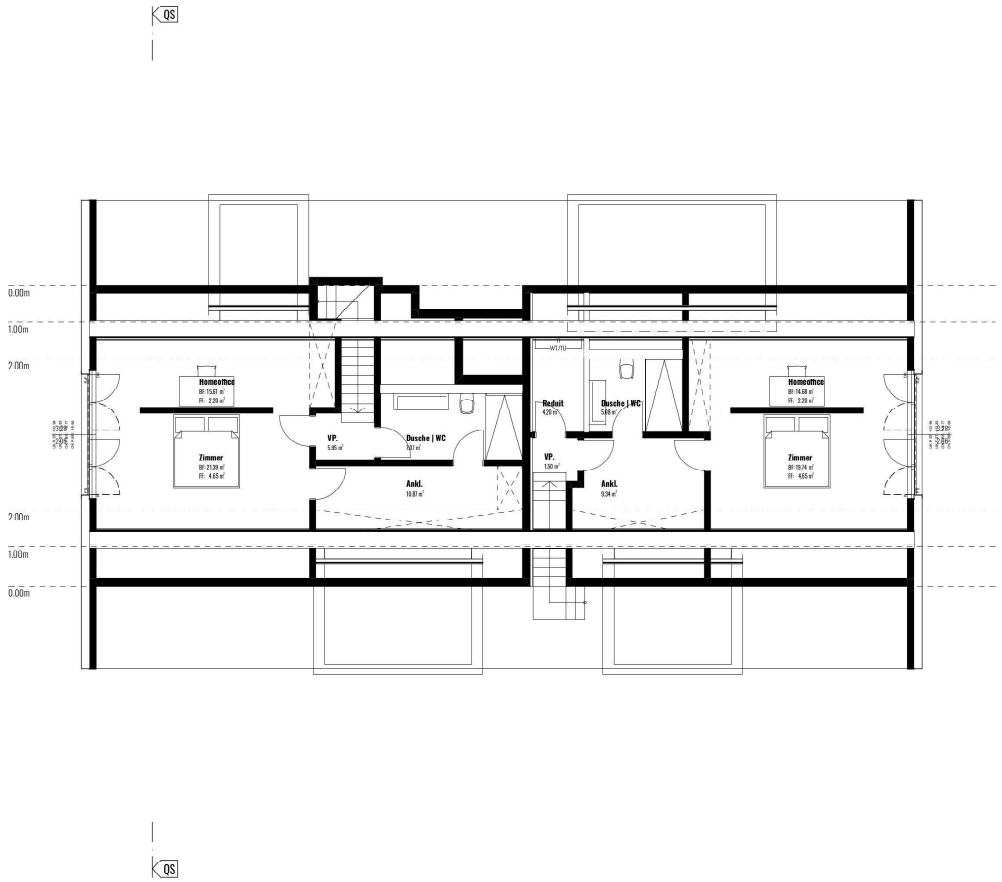
mh [a] marie hollenstein architektur gmbh
marktgasse 64, CH - 8400 winterthur
www.mariehollenstein.ch | info@mariehollenstein.ch | +41 52 551 10 40

Baueingabe Neubau Neftenbach

1. Dachgeschoss 1:100 | 21.10.2026

Parz.3165 | Wartgutstrasse 32 | 8413 Neftenbach

Gesamtprojekt_Grundrisse



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

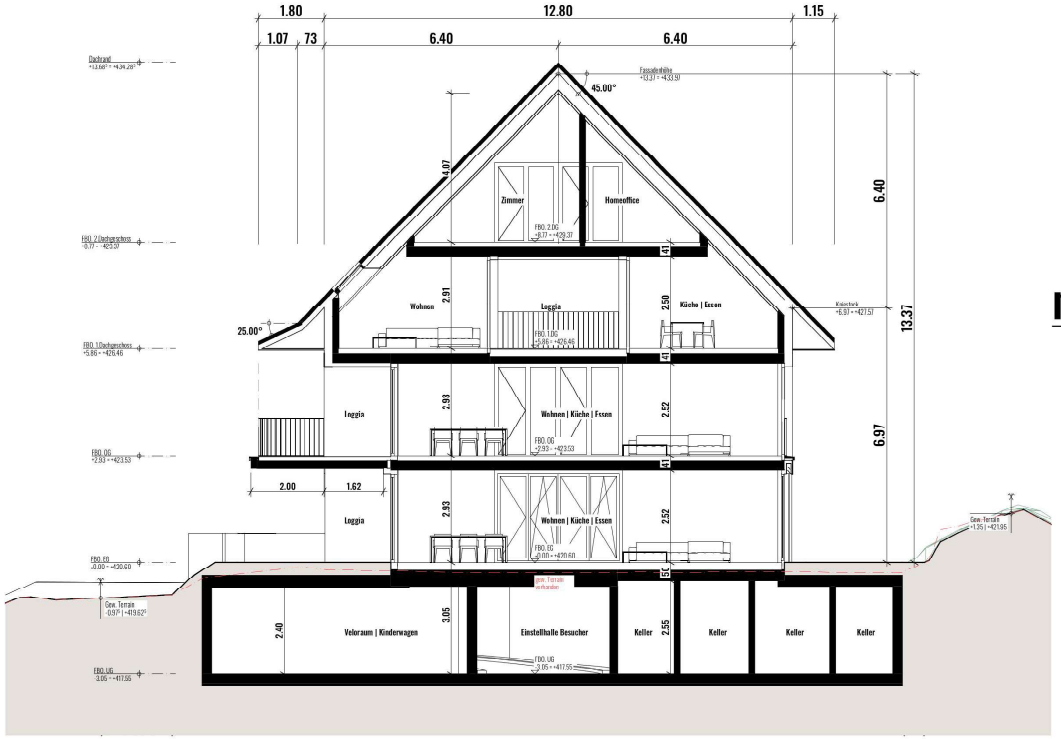
0 5 10 cm

Baueingabe Neubau Neftenbach

2. Dachgeschoss 1:100 | 21.10.2026

Parz.3165 | Wartgutstrasse 32 | 8413 Neftenbach

Gesamtprojekt_Grundrisse



mh [a]

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

Baueingabe

Bauherrschaft
Axalo Plus AG vertreten durch Michael Knellwolf
Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs
Tel: +41 81 523 29 29
Mail: info@axalo.com

Bauprojekt
Neubau Neftenbach
Grundstücker. 3165 | Wartgutstrasse 32 8413 Neftenbach

Querschnitt 1:100

Cez. mh | 12.10.2026
Rev.

EG ± 0.00 = 420.60

N

Unterschriften
Ort | Datum : Neftenbarhl 12.10.2026

Vertretung Bauherrschaft und Grundeigentümer:
Axalo Plus AG v.d Michael Knellwolf | Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs

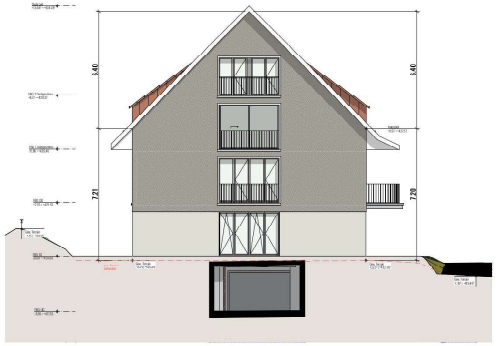
Architekt: **mario hollenstein** architektur gmbh

Gesamtprojekt_Grundrisse

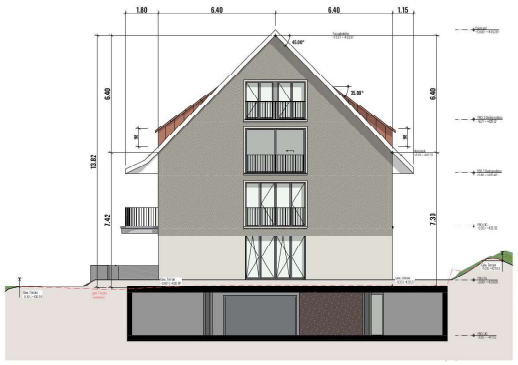




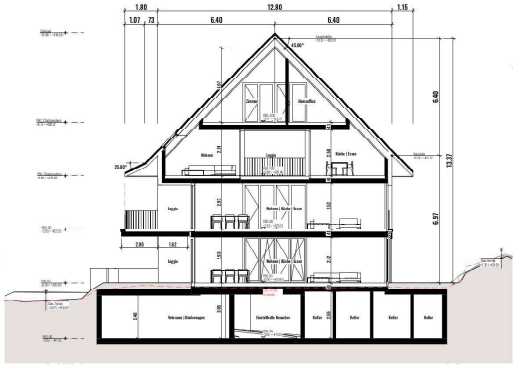
1:100 Südfassade



1:100 Westfassade



1:100 Ostfassade



1:100 Querschnitt



Gesamtprojekt_Grundrisse



mh [a]

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

Baueingabe

Bauherrschaft
Axalo Plus AG vertreten durch Michael Knellwolf
Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs
Tel: +41 81 523 29 29
Mail: info@axalo.com

Bauprojekt
Neubau Neftenbach
Grundstücker. 3165 | Wartgutstrasse 32 8413 Neftenbach

Ostfassade 1:100

Cez. mh | 12.10.2026
Rev.

N

EG ± 0.00 = 420.60

Unterschriften
Ort | Datum : Neftenbarhl 12.10.2026

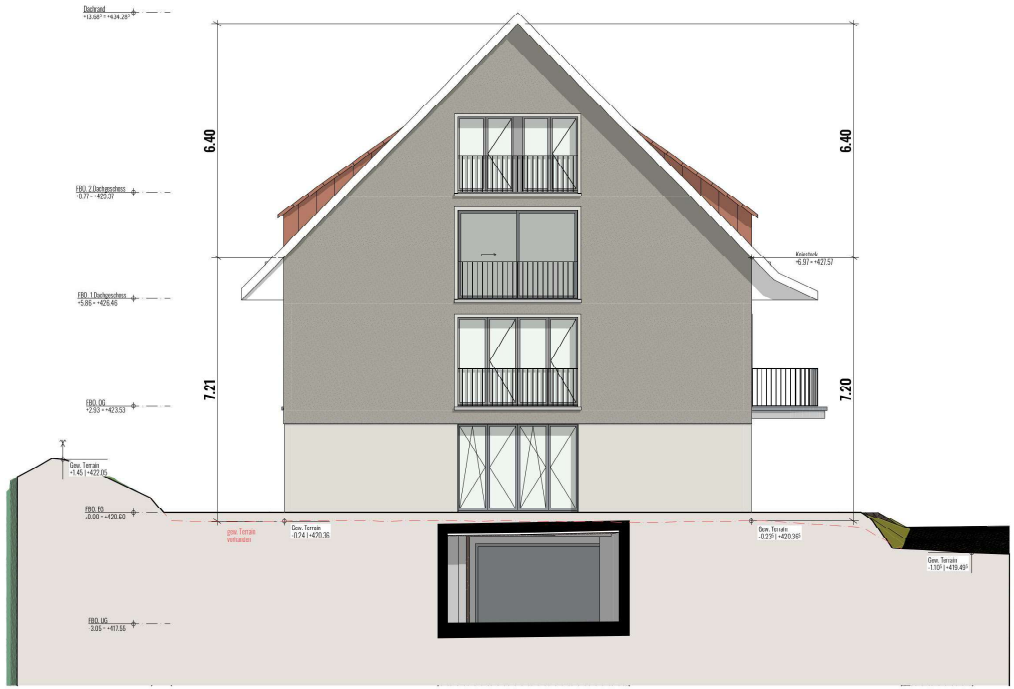
Vertretung Bauherrschaft und Grundeigentümer:
Axalo Plus AG v.d Michael Knellwolf | Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs

Architekt: **marie hollenstein** architektur gmbh

Gesamtprojekt_Grundrisse



Gesamtprojekt_Grundrisse



mh [a]

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

Baueingabe

Bauherrschaft
Axalo Plus AG vertreten durch Michael Knellwolf
Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs
Tel: +41 81 523 29 29
Mail: info@axalo.com

Bauprojekt
Neubau Neftenbach
Grundstücker. 3165 | Wartgutstrasse 32 8413 Neftenbach

Westfassade 1:100

Cez. mh | 12.10.2026
Kev.

N

EG ± 0.00 = 420.60

Unterschriften
Ort | Datum : Neftenbarhl 12.10.2026

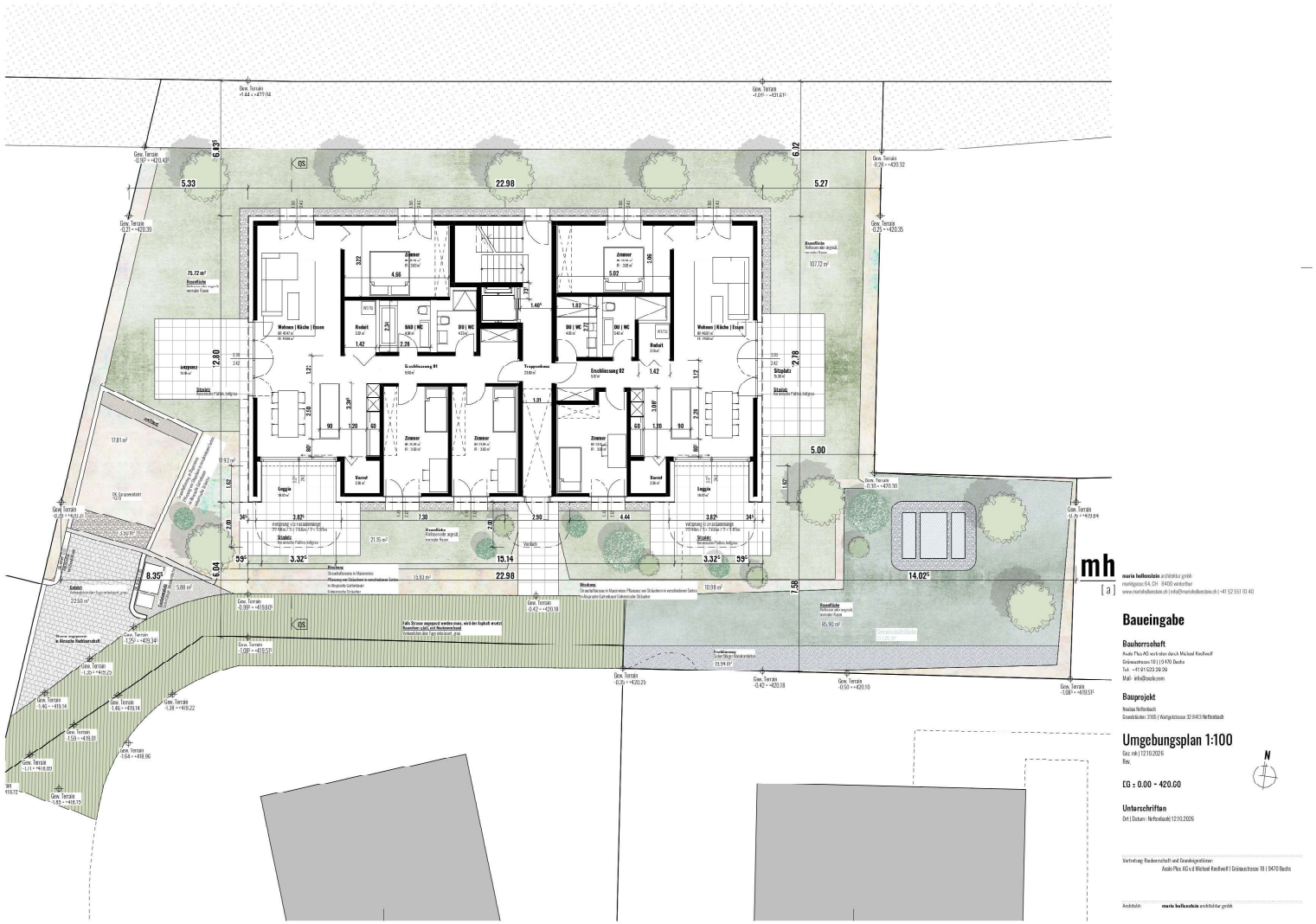
Vertretung Bauherrschaft und Grundeigentümer:
Axalo Plus AG v.d Michael Knellwolf | Grünaustrasse 18 | 9470 Buchs

Architekt: **marie hollenstein** architektur gmbh

Gesamtprojekt_Grundrisse



Gesamtprojekt_Grundrisse



Kurzbaubeschrieb

RESIDENZ
NEFTENBACH

Gebäudehülle & Schallschutz

Die Gebäudehülle wird als **energetisch hochwertiger Neubau** ausgeführt. Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Dach und Anschlüsse werden gemäss Energienachweis und den geltenden bauphysikalischen Anforderungen dimensioniert. Die Deckenhöhe (lichte Höhe) beträgt 2.50m.

Das Gebäude soll die Anforderungen des Gebäudeenergieausweises **GEAK Klasse A** erfüllen. Dies steht für eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle mit geringen Wärmeverlusten sowie eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz und einen entsprechend geringen Energiebedarf. Eine GEAK Klasse A Zertifizierung kann **Finanzierungsvorteile** mit sich bringen.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** mit verputzter Aussenwärmedämmung erstellt. Die Hauptfassade wird ab Oberkannte Terrain mit EPS-/Steinwolldämmung gemäss Energienachweis ausgeführt. Fensterbänke werden in Faserzement oder Metall passend zum Material- und Farbkonzept erstellt.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz wird ein **Schallschutzkonzept** umgesetzt. Ergänzend wird eine **begrünte Lärmschutzwand** erstellt. So entstehen angenehm ruhige und geschützte Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Fenster, Türen und Sonnenschutz

Grosszügige raumhohe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und schaffen einen schönen Bezug zu den Aussenbereichen. Die hochwertigen Holz-Metall- bzw. Kunststoff-Metall-Fenster verfügen über eine **3-fach Isolierverglasung** und erfüllen die projektspezifischen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz. Pro Zimmer ist mind. ein Dreh-/Kippflügel vorgesehen. Für Beschattung und Privatsphäre sind sämtliche Wohn- und Schlafräume mit **elektrisch betriebenen Verbundraffstoren aus einbrennlackiertem Leichtmetall** ausgestattet. Die Bedienung erfolgt bequem über Wandtaster; eine Smart-Home-/Zentralsteuerung ist optional möglich. Die Wohnungen erhalten zusätzlich **elektrisch betriebene Sonnenstoren über den Aussenbereichen.**

Die Innentüren werden als raumhohe, hochwertige, weiss lackierte Türen mit glatter Oberfläche, umlaufenden Holzzargen und **Türklinken in Edelstahloptik** ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren verfügen über Mehrpunktverriegelung und Sicherheitszylinder sowie Schall-, Brand- und Einbruchschutz gemäss den projektspezifischen Anforderungen. Oberflächen und Ausführung werden auf das Material- und Farbkonzept des Gebäudes abgestimmt.

Gebäude- und Energietechnik

Das Gebäude verfügt über ein nachhaltiges und energieeffizientes **Energiekonzept**. Die Wärmeversorgung aller Wohnungen erfolgt über eine zentrale **Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden**. Die Wärme wird komfortabel über eine **Fussbodenheizung** verteilt; die Raumtemperatur kann individuell reguliert werden.

Auf dem Dach wird eine **Photovoltaikanlage** zur Stromproduktion erstellt. Der erzeugte Solarstrom wird insbesondere für die Wärmepumpe und die gemeinschaftliche Gebäudetechnik genutzt. Eine individuelle Erweiterung der Photovoltaikanlage ist optional möglich.

Die Küchen verfügen über **Umluft-Dunstabzugshauben**. Nasszellen ohne Fenster sowie Keller- und Nebenräume im Untergeschoss werden (mechanisch) entlüftet.

Option Sommerkomfort: Jede Wohnung kann mit einer **kontrollierten Wohnungslüftung inkl. Kühlfunktion** ausgestattet werden. Sie sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch und ermöglicht an heissen Sommertagen eine aktive Temperierung der Zuluft. Auslegungsziel ist auch bei Aussentemperaturen über 30 °C ein angenehmes Raumklima von rund 25 °C. Die Ausführung erfolgt gegen Mehrpreis; erforderliche bauliche Zusatzleistungen werden separat verrechnet.

Elektroanlagen

Die Wohnungen erhalten eine **zeitgemässe und grosszügig ausgelegte Elektroinstallation** mit ausreichend Steckdosen, Schaltern und Deckenanschlüssen gemäss Elektro- /Apparateplan (folgt im November 2026). **Glasfaser** wird bis zum internen Wohnungsverteilkasten geführt. In allen Wohn- und Schlafzimmern sind **Multimedia-/Kombidosen (TV/Netzwerk)** vorgesehen. Eine **Gegensprechanlage** gehört ebenfalls zur Grundausstattung.

Ein **durchdachtes Beleuchtungskonzept** sorgt für eine angenehme und funktionale Grundbeleuchtung. Küche, Entrée/Korridor, Nasszellen sowie Reduit und Ankleide werden mit **ausreichend Einbauspots** ausgestattet. In den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern sind **Deckenanschlüsse für die individuelle Wahl der Leuchten** vorgesehen.

Nebenräume und definierte Bereiche der Umgebung erhalten fest installierte Leuchten. Die definitive Anzahl und Position der Einbauspots, Steckdosen, Schalter, Multimediaanschlüsse und Deckenanschlüsse werden im Elektroplan der jeweiligen Wohnung festgelegt und ausgewiesen.

E-Mobilität: Die Autoabstellplätze sind für eine E-Ladestation (Wallbox) vorbereitet. Die erforderliche Verrohrung bis zur Hauptverteilung ist bereits eingelegt. Verkabelung, Anschluss und Wallbox sind optional gegen Mehrpreis erhältlich.

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

IM ROT IMMOBILIEN

Sanitäre Installationen

Jede Wohnung verfügt über zwei vollwertige Badezimmer und bietet damit hohen Komfort und Flexibilität im Alltag. Beide Badezimmer werden mit dem vorgesehenen Auswahlbudget auf einem **gehobenen Ausbaustandard** realisiert. Eine helle, sorgfältig abgestimmte Beleuchtung mit Einbauspots und beleuchteten Spiegelschränken schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine mechanische Entlüftung sorgt zusätzlich für einen zuverlässigen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima.

Vorgesehen sind gemäss Grundriss grosszügige Duschen mit Duschrinne und Glasabtrennung, hochwertige WC-Anlagen, Doppelwaschtische bzw. Waschtische mit Unterbaumöbeln sowie Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung. Die Badezimmer verfügen über Fussbodenheizung. Ein Handtuchradiator kann optional gegen Mehrpreis vorgesehen werden.

Für Sanitärapparate, Armaturen und Badmöbel steht pro Wohnung ein **Auswahlbudget von CHF 20'000.– inkl. MwSt.** zur Verfügung. Innerhalb dieses Budgets können die Käufer die Ausstattung individuell bemustern und nach ihren persönlichen Vorstellungen auswählen.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit **Waschmaschine und Tumbler (Energieklasse A),** der gemäss Wohnungsgrundriss angeordnet ist. Vorgesehen sind hochwertige Geräte von **V-ZUG, Miele oder Electrolux** oder gleichwertig. Der komplette Waschturm ist im Kaufpreis enthalten.

Hinweis: Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die Auswahl der Sanitärapparate, Armaturen und Badmöbel zur Verfügung. Die Kosten für Lieferung und Montage sind bereits im Kaufpreis enthalten und werden dem Auswahlbudget nicht belastet. Das Budget ist grosszügig bemessen und ermöglicht die hochwertige Ausstattung von zwei Badezimmern im gehobenen Ausbaustandard. Bei einer Auswahl über dem vorgesehenen Budget wird die Mehrkostendifferenz verrechnet.

Kücheneinrichtung

Die Wohnungen erhalten mit dem vorgesehenen Auswahlbudget eine **hochwertige, individuell bemusterbare Einbauküche**, passend zum jeweiligen Wohnungsgrundriss.

Vorgesehen sind Küchenmöbel, Fronten, Arbeitsflächen, Spüle und Armatur sowie hochwertige Einbaugeräte. Für eine helle und angenehme Arbeitsumgebung wird die Küche zusätzlich mit ausreichend Einbauspots ausgestattet.

Bei den Küchengeräten sind hochwertige Fabrikate von **Miele oder V-ZUG** vorgesehen. Die Ausstattung umfasst insbesondere **Backofen, Steamer, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Geschirrspüler sowie Kühl-/Gefriergerät.** Die definitive Geräteauswahl und Anordnung erfolgt im Rahmen der detaillierten Küchenplanung.

Fronten, Arbeitsplatten, Griffe und weitere Oberflächen können individuell bemustert und ausgewählt werden, sodass die Käufer ihre Küche nach den persönlichen Vorstellungen gestalten können.

Auswahlbudget Küche:
3.5-Zimmer-Wohnung: **CHF 30'000.– inkl. MwSt.**
4.5-/5.5-Zimmer-Wohnung: **CHF 32'000.– inkl. MwSt.**

Hinweis: Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die Küche inklusive Geräte und Ausstattung zur Verfügung. Lieferung und Montage sind im Kaufpreis enthalten und werden dem Auswahlbudget nicht belastet. Eine Küchenvisualisierungen als Beispiel finden sich im separaten Dokument *Baubeschrieb* auf Seite 7. Bei einer Auswahl über dem Budget wird die entsprechende Mehrkostendifferenz verrechnet.

Wo es die räumlichen und technischen Gegebenheiten zulassen, kann die Küche auf Wunsch vergrössert, erweitert oder individuell angepasst werden. Entsprechende Anpassungen sind gegen Mehrpreis möglich.

Garderobe, Einbauschränke & Reduits

Die Wohnungen werden mit **Garderoben und Einbauschränken** gemäss Wohnungs- und Detailplan ausgestattet.

Das vorgesehene Budget ermöglicht **funktionalen Stauraum**, der auf die jeweilige Wohnung abgestimmt wird.

Ausführung, Innenaufteilung, Fronten und Oberflächen können im Rahmen der Bemusterung individuell ausgewählt werden.

Auswahlbudget:
3.5-Zimmer-Wohnung: **CHF 7'000.– inkl. MwSt.**
4.5-/5.5-Zimmer-Wohnung: **CHF 8'000.– inkl. MwSt.**

Als Richtwert wird mit ca. CHF 1'000.– inkl. MwSt. pro Schrankmodul (ca. 60 cm Breite, 60 cm Tiefe und 240 cm Höhe) gerechnet. Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die vorgesehenen Garderoben und Einbauschränke zur Verfügung.

Zusätzliche Schrankmodule, individuelle Innenausstattungen oder weitere Einbauschränke können nach räumlicher und technischer Machbarkeit gegen Mehrpreis realisiert werden. Detaillierte Preise können der Optionsliste entnommen werden.

Jede Wohnung verfügt über ein **praktisches Reduit**, das vielseitig als separater Waschbereich, Vorratsraum und zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Die durchdachte Raumgestaltung bietet wertvollen Platz für alltägliche Bedürfnisse, sorgt für Ordnung und trägt zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Boden- und Wandbeläge

Die Wohnungen erhalten **hochwertige Boden- und Wandbeläge**. In den Auswahlbudgets ist für die Wohn-, Ess- und Schlafräumen ein hochstehendes Parkett vorgesehen (z.B. Eichen-Landhausdielen). Für die Nasszellen kommen hochwertige keramische Platten bzw. Feinsteinzeugplatten zum Einsatz. Farben und Oberflächen können im Rahmen der Bemusterung individuell ausgewählt werden.

Auswahlbudget (nur Material):
Parkett: **CHF 80.–/m² inkl. MwSt.**
Boden- und Wandplatten: **CHF 70.–/m² inkl. MwSt.**

Die fachgerechte Verlegung und Montage sowie die Sockelleisten sind im Kaufpreis enthalten und werden dem Materialbudget nicht belastet. Zusammen mit diesen Leistungen entspricht die vorgesehene Ausführung einem **Gesamtwert von ca. CHF 150.– bis 170.–/m² inkl. MwSt.**

Die Wohnungen werden mit fertig ausgeführten und weiss gestrichenen Wand- und Deckenoberflächen bezugsbereit übergeben (Innenwände: mineralischer Abrieb, 1.0 mm, positiv oder negativ, weiss gestrichen; weitere Farbauswahl optional).

Andere Materialien, Formate oder Verlegearten sind nach technischer Machbarkeit gegen entsprechende Mehrkosten möglich. Bei einer Auswahl über dem vorgesehenen Budget werden die daraus entstehenden Mehrkosten transparent ausgewiesen und verrechnet.

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

Aussenbereiche

Die privaten Balkone, Terrassen und Sitzplätze werden hochwertig und bezugsbereit ausgeführt. Vorgesehen sind keramische Platten, eine passende Aussenbeleuchtung sowie ein **frostsicherer Wasseranschluss** in den EG-Wohnungen.

Geländer und Handläufe werden auf das architektonische Gesamt- und Farbkonzept abgestimmt.

Für zusätzlichen Komfort und angenehme Beschattung sorgen **elektrisch betriebene Sonnenstoren bzw. Markisen**.

Ergänzend wird eine **hochwertig begrünte Lärmschutzwand zur Umfahrungsstrasse** erstellt und schafft angenehm geschützte Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Garten- und Umgebungsflächen werden gemäss Umgebungsplan fertig gestaltet und bepflanzt. Der Umgebungsplan folgt im November 2026.

Bei den Gartenwohnungen werden die privaten Nutzungsbereiche klar ausgewiesen und abgegrenzt und bieten damit ein hohes Mass an Privatsphäre.

Ein **barrierefreier Zugang** zu den Wohnungen wird gewährleistet.

Die erforderlichen **Besucherparkplätze** stehen in der Tiefgarage zur Verfügung.

Ebenfalls in der Tiefgarage befinden sich ein **abschliessbarer Veloraum mit Stromanschlüssen für E-Bikes** sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen.

Käuferausbau & Individualisierung

Die Wohnungen bieten den Käufern **vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung**. Küche, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, Garderoben und Einbauschränke sowie ausgewählte Elektroarbeiten können innerhalb der vorgesehenen Budgets und Bemusterungstermine **nach den persönlichen Vorstellungen ausgewählt und gestaltet** werden.

Auch **Anpassungen der Wohnungsgrundrisse** sind unter Berücksichtigung der baulichen und technischen Gegebenheiten grundsätzlich möglich. So können beispielsweise nichttragende Wände, Raumaufteilungen oder Türpositionen individuell angepasst werden.

Auf Wunsch können zudem **Smart-Home-Lösungen** vorgesehen werden, beispielsweise zur komfortablen Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und weiteren Gebäudefunktionen. Die Ausführung erfolgt nach technischer Machbarkeit und gegen Mehrpreis.

Weitere Möglichkeiten finden Sie in der ***Optionsliste***.

Die im Kaufpreis enthaltenen Budgets und Leistungen sind transparent ausgewiesen und ermöglichen bereits einen gehobenen Ausbaustandard mit attraktiven Auswahlmöglichkeiten.

Individuelle Wünsche und Erweiterungen sind nach technischer Machbarkeit möglich und werden vor der Ausführung mit den entsprechenden Mehr- oder Minderkosten transparent ausgewiesen und zur Freigabe vorgelegt.

Die Käufer profitieren von einem **attraktiven und umfassenden Grundausbau mit gehobenem Standard** und gleichzeitig von viel Gestaltungsfreiheit, um ihr neues Zuhause **individuell auf ihre persönlichen Bedürfnisse abzustimmen.**

Auf Wunsch können Käufer die Beratung und Begleitung durch einen **unabhängigen, mit dem Projekt bestens vertrauten Bauherrenvertreter,** als kostenpflichtiges Zusatzmodul buchen. Dieser unterstützt bei der Planung und Umsetzung individueller Ausbauwünsche sowie bei Fragen zu Ausführung und Kosten.

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.