ZU VERMIETEN · WINTERTHUR-OBERWINTERTHUR

# Im Geissacker

Helle 4½-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung mit Dachterrasse, Fernsicht und Kühlung

| ZIMMER | WOHNFLÄCHE |
| --- | --- |
| 4½ | 139 m² |
| **MIETE INKL. NK** | **BEZUG** |
| CHF 3'480.– | Nach Vereinbarung |

Im Geissacker 4, 8404 Winterthur · Dokumentation Stand November 2026



## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Objekt | Maisonette-Dachwohnung im Dreifamilienhaus |
| Zimmer | 4½ |
| Wohnfläche | 139 m² |
| Nutzfläche | 155 m² inkl. Estrichzimmer |
| Geschoss | 2. OG und Dachgeschoss, eigener Wohnungseingang |
| Raumhöhe | Bis 2.60 m |
| Baujahr | Neubau 2015, Minergie |
| Bezug | Nach Vereinbarung |

### MIETZINS PRO MONAT

| | |
|---|---|
| Nettomietzins | CHF 3'280.– |
| Nebenkosten (akonto) | CHF 200.– |
| **Total** | **CHF 3'480.–** |

Optional zumietbar: Garagenplatz in der Doppelgarage CHF 170.–, Aussenparkplatz CHF 100.–

## DAS BESONDERE

- → Dachterrasse mit Fernsicht bis in die Berge
- → Passive Kühlung: Angenehme Temperaturen auch im Hochsommer
- → Offener Wohn- und Essbereich mit rund 56 m² und sichtbarem Gebälk
- → Küche mit Natursteinabdeckung, Induktion und Pyrolyse-Backofen
- → Bad mit Badewanne unter dem Dachfenster, begehbarer Dusche und Doppelwaschtisch
- → Eigene Waschmaschine und Tumbler
- → Zwei grosse Zimmer plus Dachzimmer: Platz für Schlafzimmer, Homeoffice und Gäste
- → Erdsonde, Solarkollektoren, PV-Anlage und Komfortlüftung für tiefe Nebenkosten
- → Ruhige Hanglage in der Tempo-30-Zone, Bus in 2 Gehminuten





# Viel Raum, viel Licht

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herz der Wohnung. Fenster auf drei Seiten, das sichtbare Gebälk und die Raumhöhe bis 2.60 m geben dem Raum Weite.

Heller Eichenparkett und Fussbodenheizung sorgen für ein warmes Wohngefühl. Eine offene Treppe führt direkt ins Dachzimmer.



# Kochen mit Weitblick

Die offene Küche mit Natursteinabdeckung ist mit Induktionskochfeld, Pyrolyse-Backofen, Geschirrspüler und grossem Kühlschrank ausgestattet.

Die Hochschrankfront bietet viel Stauraum, eine LED-Lichtleiste beleuchtet die Arbeitsfläche.













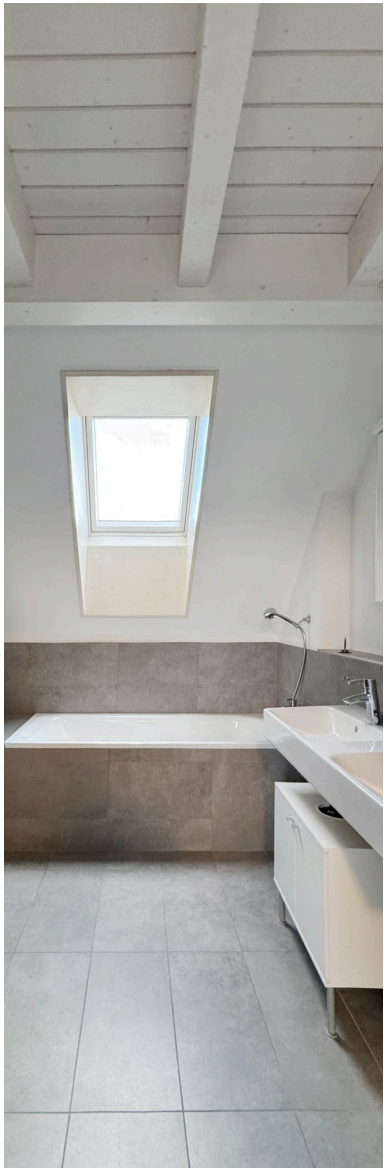


## Über den Dächern von Winterthur

Von der Dachterrasse reicht der Blick über die Dächer und bei klarem Wetter bis in die Berge. Auf der anderen Seite geht er ins Grüne der Gärten. Die Markise schützt vor Sonne und leichtem Regen.







# Rückzug und Ruhe

Zwei grosse Zimmer mit 18 und 25 m² liegen am ruhigen Ende der Wohnung, ideal als Schlafzimmer und Homeoffice. Dazu kommen das Dachzimmer mit 23 m² und ein Estrichzimmer.

Das Bad bietet eine Badewanne unter dem Dachfenster, eine begehbare Dusche, einen Doppelwaschtisch und den eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

# Durchdacht gebaut, angenehm im Alltag

Die Wohnung ist ein Neubau von 2015, erstellt nach Minergie-Standard und mit hochwertigem Ausbau.

## AUSBAU

- → Heller Eichenparkett (Farina, matt) auf schwimmendem Unterlagsboden mit Trittschalldämmung
- → Hochwertig verputzte Wände, sichtbares Gebälk
- → Feinsteinzeug im Bad, spülrandlose WCs, Anschluss für Dusch-WC vorbereitet
- → Elektrische Storen mit Fernbedienung, LED-Beleuchtung
- → Glasfaser (FTTH), Multimediaanschlüsse in allen Zimmern
- → Kellerabteil 7 m²

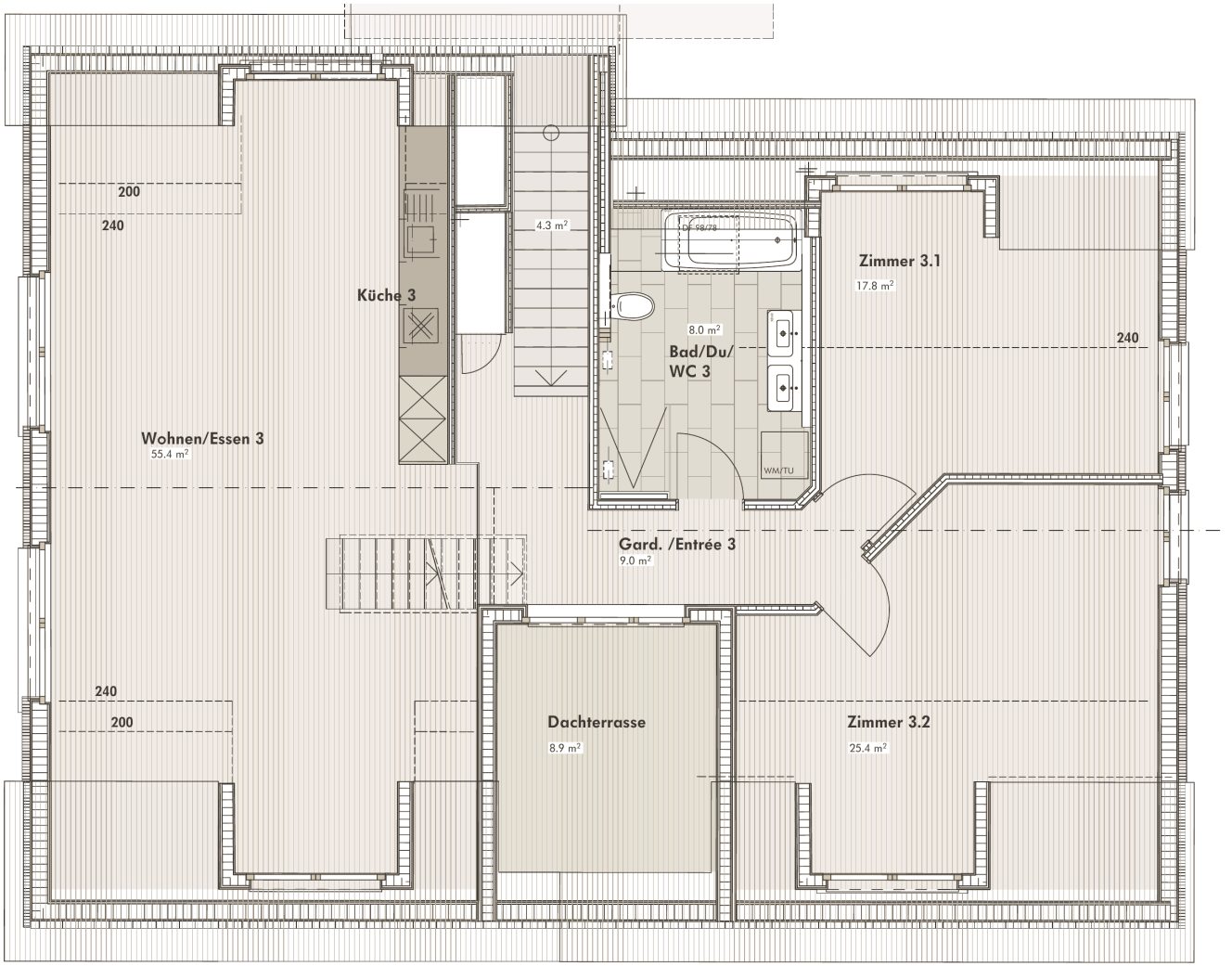
## ENERGIE UND KOMFORT

- → Minergie-zertifiziert
- → Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- → Passive Kühlung im Sommer, die gleichzeitig die Erdsonde regeneriert
- → Wohnungseigene Komfortlüftung mit Pollenfilter und Feuchteregulierung
- → Solarkollektoren, eigene PV-Anlage und Fenster mit sehr tiefem U-Wert

# Wohngeschoss

| | |
|---|---|
| Wohnen, Essen, Küche | 55.4 m² |
| Zimmer 3.1 | 17.8 m² |
| Zimmer 3.2 | 25.4 m² |
| Garderobe, Entrée | 9.0 m² |
| Bad, Dusche, WC | 8.0 m² |
| Dachterrasse | 8.9 m² |

Flächen gerundet. Plan nicht massstäblich;
massgebend ist die Wohnung, wie besichtigt.



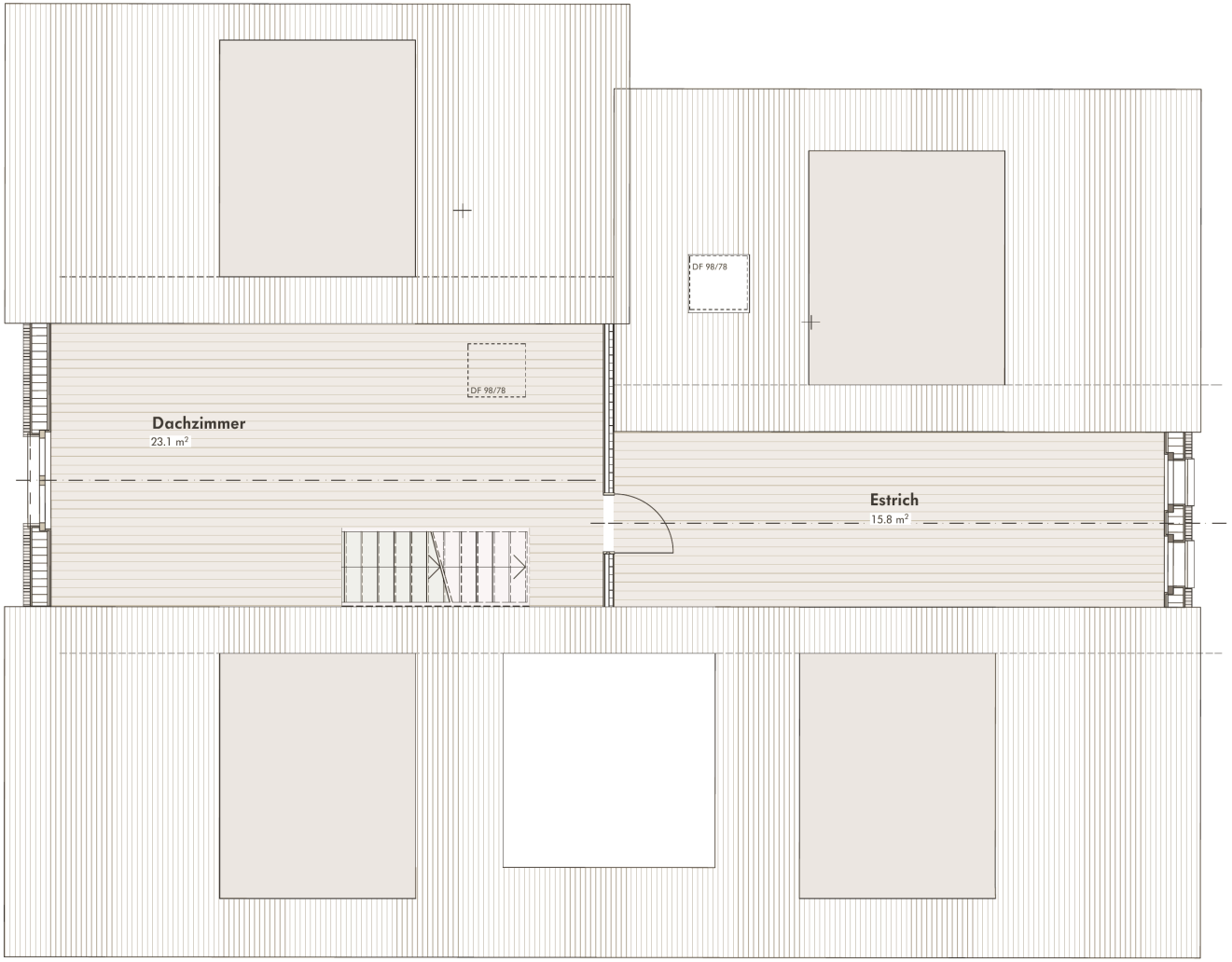

1 2.5 5

# Dachgeschoss

| | |
|---|---|
| Dachzimmer | 23.1 m² |
| Estrichzimmer | 15.8 m² |

Über die Treppe im Wohnbereich erreichbar. Das Dachzimmer eignet sich als Gäste- oder Arbeitszimmer, der Estrich als Stauraum oder zusätzliches Zimmer.

| | |
|---|---|
| Wohnfläche total | 139 m² |
| Nutzfläche inkl. Estrichzimmer | 155 m² |
| Kellerabteil | 7 m² |



# Ruhig wohnen, schnell unterwegs

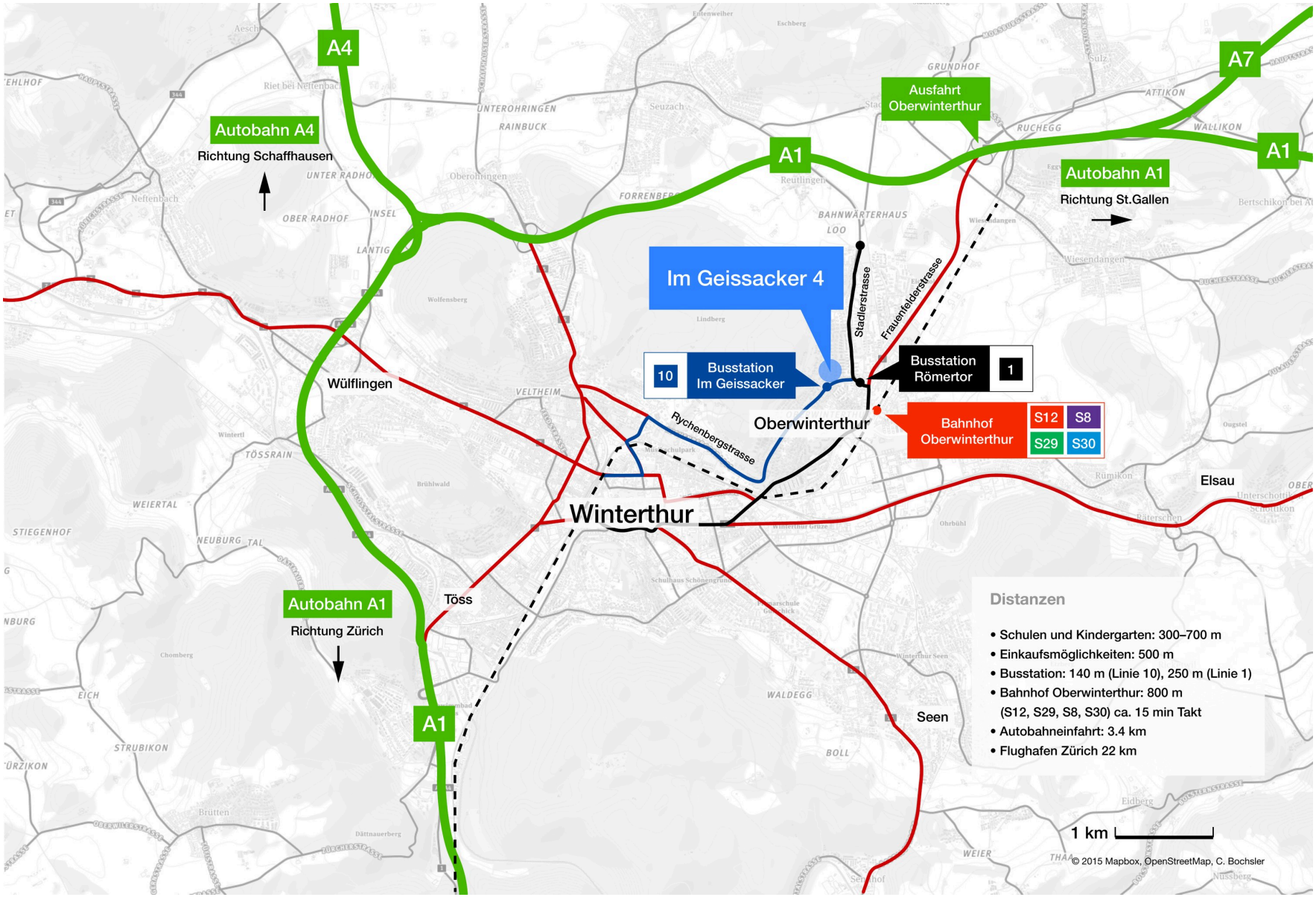
Das Haus liegt an erhöhter, sonniger Hanglage in einem ruhigen Wohnquartier am Fuss des Goldenbergs. Wald und Wiesen beginnen gleich um die Ecke, Einkauf, Bus und Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

## DISTANZEN

- Bus Linie 10 «Im Geissacker»: 140 m, in ca. 10 Min. am HB Winterthur
- Bus Linie 1 «Römertor»: 250 m
- Bahnhof Oberwinterthur: 800 m, S-Bahn Richtung Zürich und Ostschweiz
- Einkaufen (Coop, Migros, Post): 500 m
- Schulen und Kindergarten: 300–700 m
- Naherholungsgebiet Goldenberg: 250 m
- Schwimmbad: 750 m, Technorama: 1.1 km
- Autobahnanschluss A1: 3.4 km, Flughafen Zürich: 22 km




Karte: © 2015 Mapbox, OpenStreetMap, C. Bochsler




Karte: © 2015 Mapbox, OpenStreetMap, C. Bochsler



# Gut zu wissen

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Dreifamilienhaus. Wir wohnen selbst im Haus und schätzen ein ruhiges, freundliches Miteinander. Wir sind unkompliziert und tolerant, auch Musizieren ist möglich.

- → Ideal für zwei bis drei Personen
- → Nichtraucherhaushalt bevorzugt
- → Wohnungskatzen willkommen, Katzennetz möglich; keine Hunde
- → Garagenplatz und Aussenparkplatz zumietbar

KONTAKT

**Christoph Bochsler**
Im Geissacker 4
8404 Winterthur

chris.bochsler@bluewin.ch
079 694 06 69

Besichtigungen nach Vereinbarung, gerne auch am Samstag. Das Anmeldeformular senden wir nach der Besichtigung zu.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Flächen gerundet; massgebend sind die Pläne und die Wohnung, wie besichtigt.