



## 2,5-Zimmer- Eigentumswohnung in Winterthur



Schlosstalstrasse 219, 8408 Winterthur

### Kontakt

Isler-Consolis AG  
Tel. 052 267 81 00  
[info@isler-consolis.ch](mailto:info@isler-consolis.ch)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Facts</b>	<b>3</b>
<b>2. Winterthur</b>	<b>4</b>
2.1 Allgemein	4
2.2 Verkehr, Einkauf und Schulen	4
<b>3. Liegenschaftsbeschrieb</b>	<b>5</b>
3.1 Lage des Objekts	5
3.2 Raumaufteilung	5
3.3 Erneuerungsfonds / Betriebskostenabrechnungen	5
<b>4. Karten</b>	<b>6</b>
4.1 Kartenausschnitt	6
4.2 Luftaufnahme	7
<b>5. Katasterplan</b>	<b>8</b>
<b>6. Infos</b>	<b>9</b>
6.1 Verhandlungspreis	9
6.2 Wohnungsbesichtigung	9
6.3 Kontakt	9
<b>7. Grundbuchauszug</b>	<b>10 - 14</b>
<b>8. Gebäudeversicherung</b>	<b>15</b>
<b>9. Fotos</b>	<b>16 - 20</b>
<b>10. Pläne</b>	<b>21 - 23</b>
10.1 Situationsplan und Fassaden	21
10.2 Grundriss Wohnung	22
10.3 Grundriss Garage und Keller	23

## 1. Facts



### OBJEKT

2,5-Zimmer-Eigentumswohnung  
im 4. Obergeschoss



### ADRESSE

Schlosstalstrasse 219  
8408 Winterthur



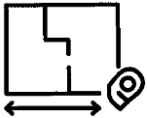
### BAUJAHR

2006



### HEIZUNG

Gas über Bodenheizung mit  
Einzelregulierung  
PVA 2023



### FLÄCHEN / VOLUMEN

ca. 74 m2 Wohnfläche  
ca. 4 m2 Waschküche  
ca. 2.8 m2 Keller  
ca. 41 m2 Terrassen  
7'222 m2 Grundstückfläche (STWE)  
32'012 m3 Gebäudevolumen (STWE)



### PARKPLATZ

1 Auto-Einstellplatz Nr. 5  
in der Tiefgarage  
11 Besucherparkplätze in der  
Tiefgarage vorhanden



### FENSTER

Holzmetallfenster mit Doppelverglasung  
Beschattung mit Rafflamellenstoren  
und Sonnenstoren (manuell)



### ZONE

W3G, ES III



### GEBÄUDE- VERSICHERUNGSWERT

Fr. 25'906'194.- (STWE)



### VERHANDLUNGSPREIS

Fr. 820'000.-



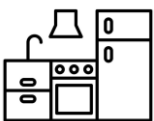
### BAUWEISE

Massive Bauweise,  
Fassade Mauerwerk  
Zweischalenmauerwerk zwischen  
den Wohnungen



### EIGENSCHAFTEN

- Naturnah
- Einkaufsmöglichkeiten
- Stadtnähe
- Helle und geräumige Zimmer
- Zwei Terrassen
- Ruhezone an der Töss mit Tisch  
und Feuerstelle
- Velounterstände
- Personenaufzug



### KÜCHE

Granitabdeckung  
Geschirrspülmaschine  
Separater Tiefkühlschrank (49 Liter)

## 2. Winterthur

### 2.1 Allgemein

Winterthur ist die zweitgrösste Stadt des Kantons Zürich. Sie ist eine bedeutende Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturstadt und das regionale Zentrum mit Läden des gesamten Bedarfs, Berufsschulen, Kantonsschulen, Fachhochschulen, kulturellen Einrichtungen, Sportstätten und Spitälern. Eine kleine Grossstadt mit persönlichem Charakter und Charme.

### 2.2 Verkehr, Einkauf und Schulen



Die Bushaltestelle ist in nur 2 Gehminuten und der Bahnhof in 6 Gehminuten entfernt und bieten gute Verbindungen in alle Richtungen.



Der Autobahnanschluss Wülflingen, Richtung St. Gallen, Zürich und Schaffhausen ist in ca. 4 Minuten Fahrzeit erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie den Flughafen Zürich in etwa 20 Minuten und die Altstadt von Winterthur in rund 10 Minuten.



Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Dorfkern von Wülflingen, darunter Coop, Migros, eine Metzgerei, eine Bäckerei sowie weitere Geschäfte in der näheren Umgebung. Viele davon sind in rund 14 Gehminuten erreichbar.



Kindergarten und Primarschule sind in etwa 8 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Sekundarschule in rund 18 Gehminuten.



In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der Winterthurer Wasserfall, der sich ideal für ruhige Spaziergänge und kurze Erholungspausen in der Natur eignet.

## 3. Liegenschaftsbeschreibung

### 3.1 Lage des Objekts

Die Wohnung liegt direkt an der Töss in Winterthur-Wülflingen an der Schlosstalstrasse 219 und ist Teil der Wohnsiedlung „Wespimühle“ aus dem Jahr 2006. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Freizeitangebote sind in kurzer Distanz erreichbar. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grünflächen und Spazierwege viele Möglichkeiten, die Natur zu geniessen und sich zu erholen. Die Lage verbindet die Vorteile einer guten Anbindung mit einem angenehmen Wohnumfeld.

### 3.2 Raumaufteilung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in der ruhigen und gut unterhaltenen Stockwerkeigentümergeinschaft Schlosstalstrasse 213/215/217/219 mit insgesamt 50 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Mit dem rollstuhlgängigem Lift gelangen Sie bequem direkt zur Wohnung im 4. Stock. Der Eingangsbereich ist mit praktischen Einbauschränken und einer Garderobe ausgestattet und bietet viel Stauraum. Gleich links befindet sich das helle Badezimmer mit begehbare Dusche, modernem Dusch-WC sowie einem grossen Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Im Anschluss folgt das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das Herzstück der Wohnung bildet das grosszügige Wohnzimmer mit offener Küche. Von hier aus haben Sie Zugang zu zwei Terrassen: Die Terrasse an der Nordseite eignet sich perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, während Sie die aufgehende Sonne geniessen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf der zweiten Terrasse mit Blick auf die Töss und ins Grüne, die Ruhe und Erholung bietet. Zusätzlich steht hier ein praktischer Abstellraum für Gartenmöbel oder andere Utensilien zur Verfügung. Zur Wohnung gehören ausserdem ein eigener Keller, eine private Waschküche sowie ein Tiefgaragenparkplatz, die das Angebot ideal abrunden.

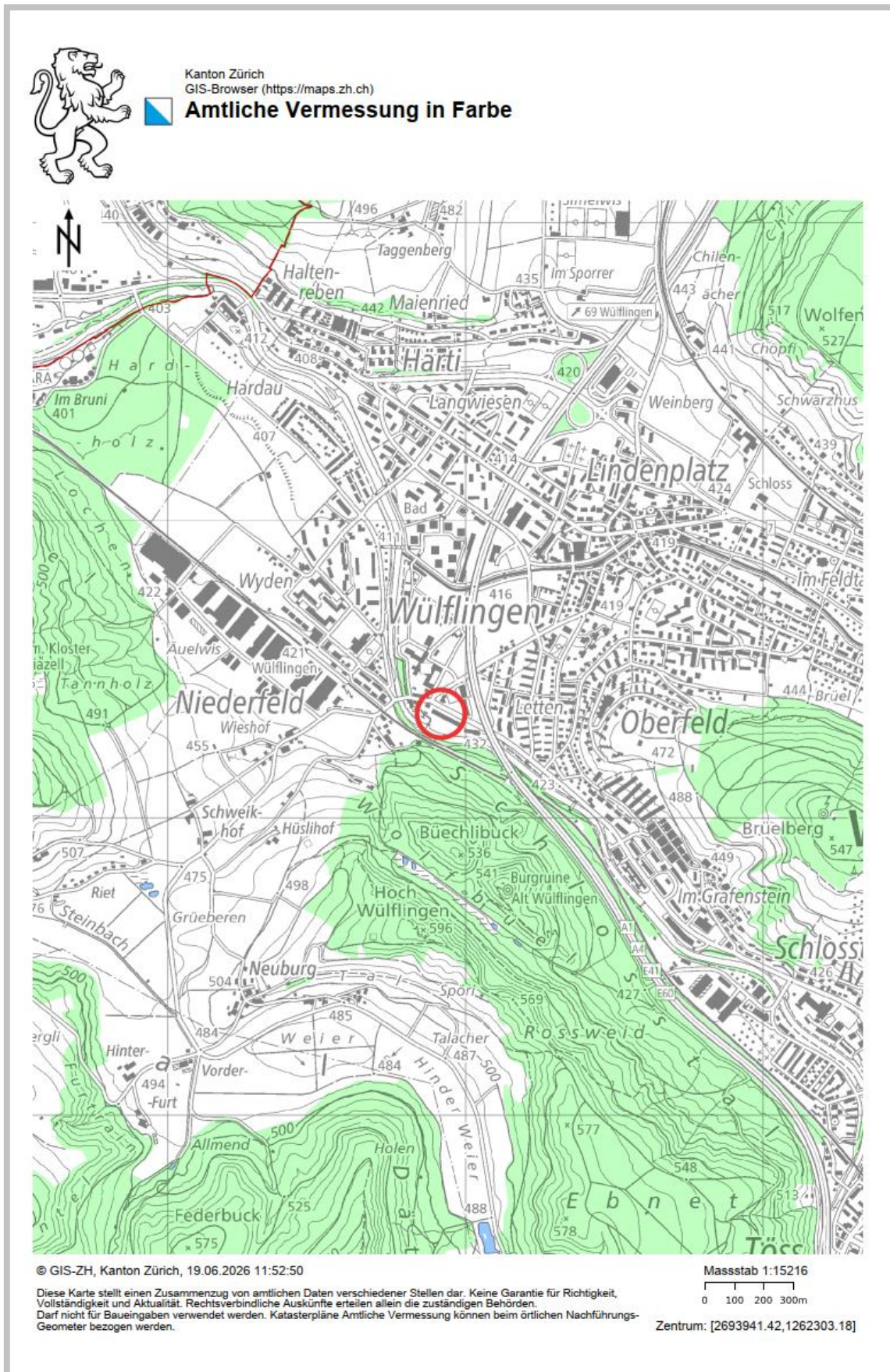
### 3.3 Erneuerungsfonds / Betriebskostenabrechnungen

Stand Erneuerungsfond Total Haus 219 per 31.12.25:	Fr. 266'275
Jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds:	Fr. 583.95 (Wertquote 134/10'000)

Die jährlichen Betriebskosten inkl. Erneuerungsfonds-Einlagen (Wohnung und Garage) betragen gemäss der letzten zwei Abrechnungen durchschnittlich etwa CHF 3'700.-.

# 4. Karten

## 4.1 Kartenausschnitt



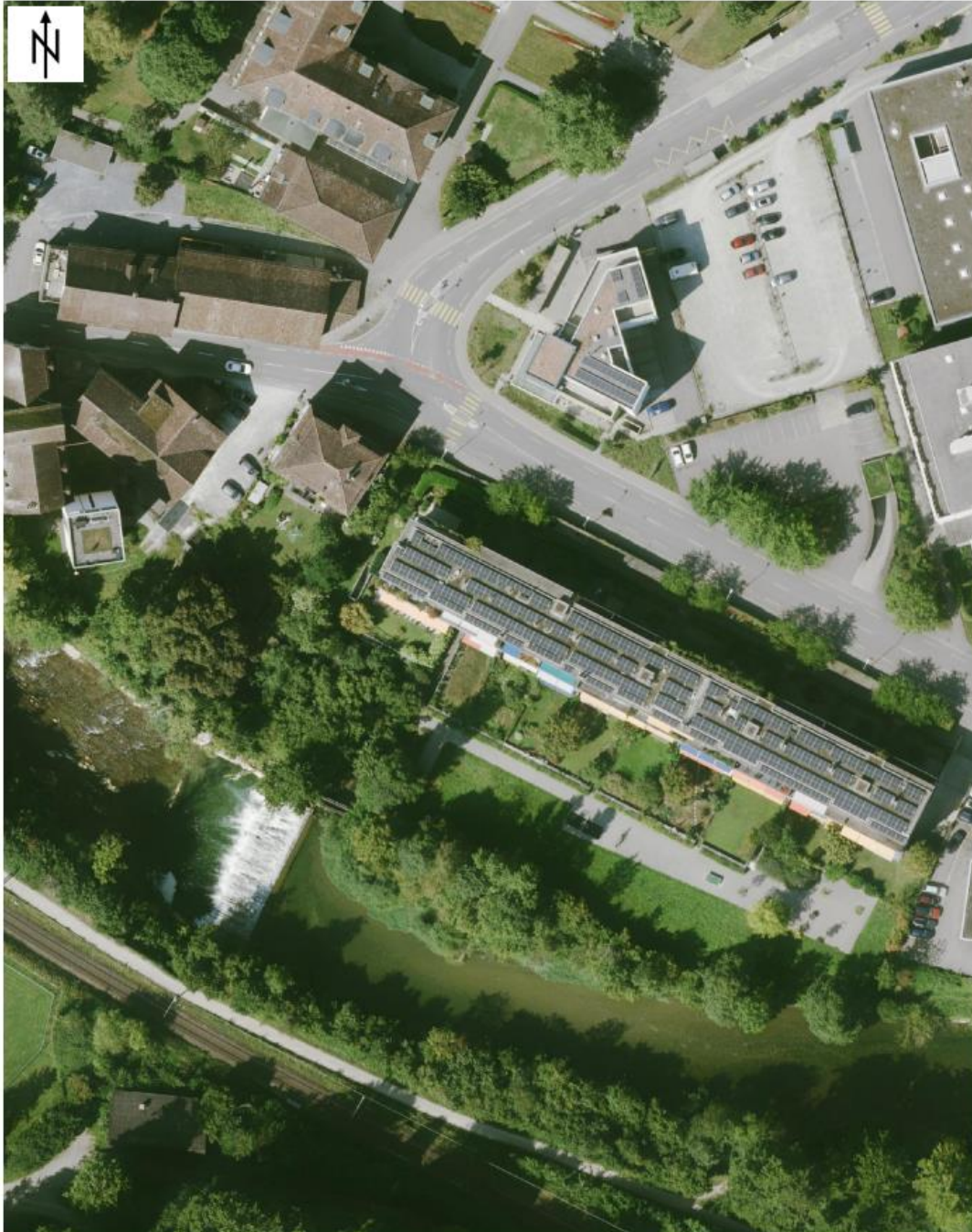
## 4.2 Luftaufnahme



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Orthofoto ZH 2014-2025**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.06.2026 16:02:49

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Masstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2693905.01,1262346.36]



ISLER-CONSOLIS

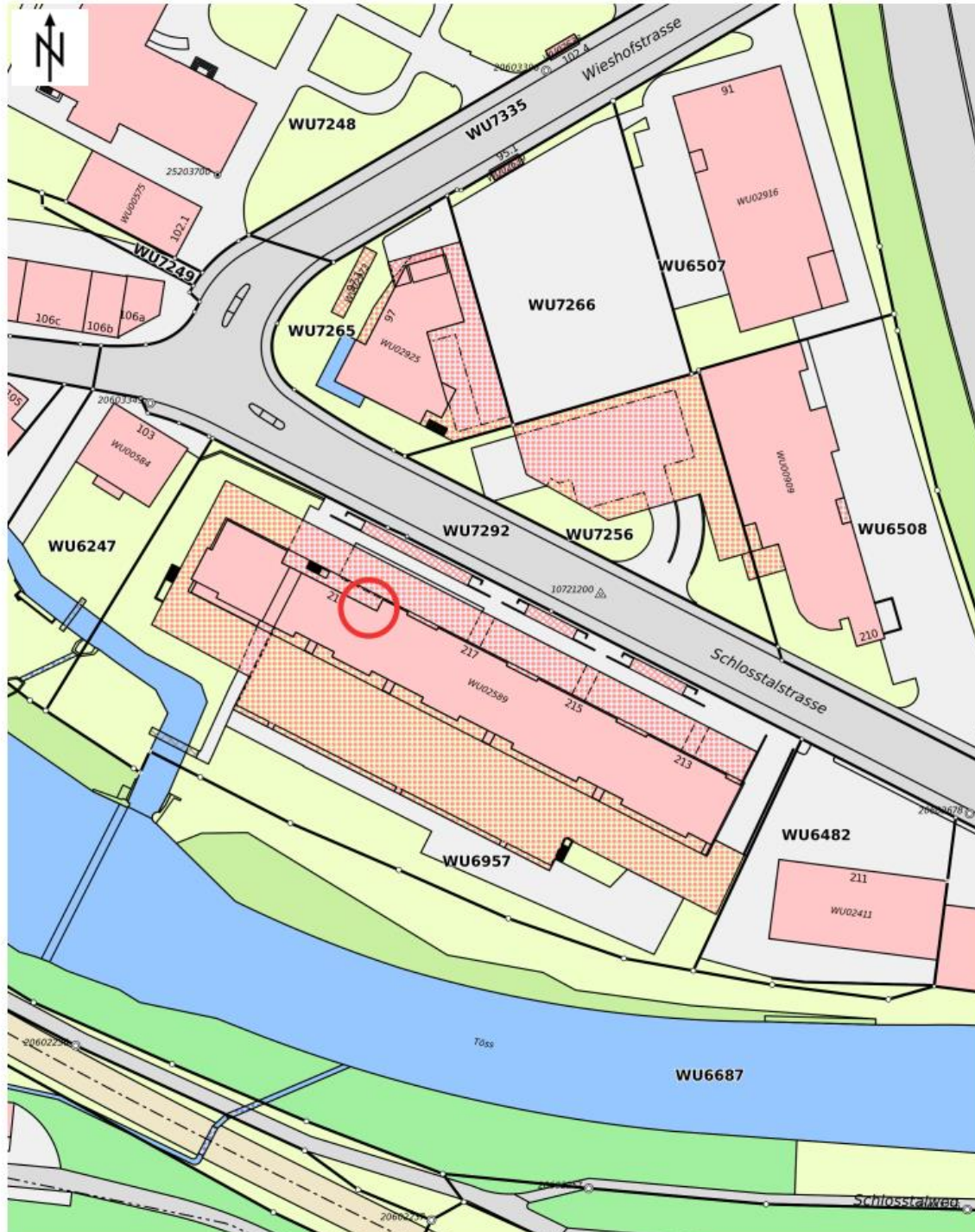
## 5. Katasterplan



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**



## 6. Infos

### 6.1 Verhandlungspreis

**Fr. 820'000.-**

Verkauft wird an den Meistbietenden. Kaufinteressenten müssen ihr Angebot schriftlich einreichen.

Die Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt.

### 6.2 Wohnungsbesichtigung

Besichtigungen werden durch die Isler-Consolis AG koordiniert.

Die Interessenten werden gebeten, den Besichtigungstermin vorab zu vereinbaren.

Zwischenverkauf und allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer Vereinbarung.

Jede Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

### 6.3 Kontakt

#### **Isler-Consolis AG**

Technikumstrasse 73

Postfach

8401 Winterthur

Tel. 052 267 81 00

[info@isler-consolis.ch](mailto:info@isler-consolis.ch)

[www.isler-consolis.ch](http://www.isler-consolis.ch)

#### **Ihre Ansprechperson:**

Dorentina Bytyqi

[dorentina.bytyqi@isler-consolis.ch](mailto:dorentina.bytyqi@isler-consolis.ch)

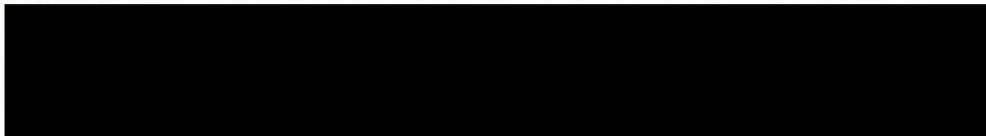


## 7. Grundbuchauszug

# A U S Z U G

aus dem Grundbuch

### Eigentümer



### Grundstücksbeschreibung

#### Stadtquartier Wülflingen-Winterthur

1.

Grundbuch Blatt 3735, Stockwerkeigentum, EGRID CH872577725049,

134 / 10000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3685, Kataster WU6957, EGRID CH167720081295, Wülflingen-Winterthur mit Sonderrecht an der Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses Schlosstalstrasse 219, mit Waschraum Nr. 44 und Keller Nr. 44 im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen blau bemalt und mit Nummer 44 bezeichnet, laut Begründungserklärung Bel. 444/2005 und Aufteilungspläne Planakten Nr. 533.

### Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.  
dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-35971
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-36063  
Änderungen:  
31.10.2007, Beleg 413

**Keine Vormerkungen und Dienstbarkeiten eingetragen**

**Gesamtpfandrecht lastend auf Grundbuch Blättern 3735 und 3778, gemäss Ziffern 1. und 2.**

CHF 300'000.00      Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 21.05.2008, Beleg 288  
1. Pfandstelle  
Maximalzinsfuss 10 %

**2.**

Grundbuch Blatt 3778, Miteigentumsanteil, EGRID CH687450257740,

1 / 89 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3773, EGRID CH867750257951, Wülflingen-Winterthur

**Anmerkung**

andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentümergeinschaft  
dat. 06.12.2005, Beleg 445, EREID CH5883-0000-0015-47873

**Vormerkung**

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer, dat.  
06.12.2005, Beleg 444

**Keine Dienstbarkeiten eingetragen**

**Gesamtpfandrecht gemäss Ziffer 1.**

**Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks**

Grundbuch Blatt 3773, Stockwerkeigentum, EGRID CH867750257951,

790 / 10000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3685, Kataster WU6957, EGRID  
CH167720081295, Wülflingen-Winterthur  
mit Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss,  
im Aufteilungsplan anthrazit bemalt,  
laut Begründungserklärung Bel. 444/2005 und Aufteilungspläne Planakten Nr.  
533.

### **Anmerkungen**

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Miteigentumsanteile verpfändet.  
EREID CH5883-0000-0015-36366
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-36063  
Änderungen:  
31.10.2007, Beleg 413
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.  
dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-36164
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentümergeinschaft.  
dat. 06.12.2005, Beleg 445, EREID CH5883-0000-0015-36265

**Keine Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte eingetragen**

### **Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks**

Grundbuch Blatt 3685, Liegenschaft, Kataster WU6957, EGRID CH167720081295, Schlosstalstrasse

#### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster WU6957, EGRID CH167720081295, Schlosstalstrasse, Plan 43  
7222 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### **Gebäude:**

- Nebenbaute, Nr. n.n. 25 m<sup>2</sup>
- Nebenbaute, Nr. n.n. 23 m<sup>2</sup>
- Nebenbaute, Nr. n.n. 50 m<sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 230WU02589, Schlosstalstrasse 219, Schlosstalstrasse 217, Schlosstalstrasse 215, Schlosstalstrasse 213
- Gebäude Wohnen, Nr. 230WU02589, Schlosstalstrasse 219, Schlosstalstrasse 217, Schlosstalstrasse 215, Schlosstalstrasse 213 1460 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude	1460 m <sup>2</sup>
- fließendes Gewässer	192 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	3488 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	2082 m <sup>2</sup>

**Anmerkungen**

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Stockwerkeinheiten verpfändet.  
EREID CH5883-0000-0015-35870
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
der Stadtgemeinde Winterthur: Pflicht zur Duldung eines reduzierten  
Grenz- und Gebäudeabstandes (§ 270 Abs. 3 PBG), zg Gbl. 3684.  
dat. 14.06.2005, Beleg 204, EREID CH5883-0000-0015-35264
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
der Stadtgemeinde Winterthur, Baubeschränkung (Arealüberbauung).  
dat. 28.07.2005, Beleg 277, EREID CH5883-0000-0015-35365
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
der Stadtgemeinde Winterthur, Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers  
bzgl. die im Baulinienbereich gelegenen, bewilligten Bauteile (Mauer mit  
Containerplätzen und Velounterständen).  
dat. 28.07.2005, Beleg 277, EREID CH5883-0000-0015-35466
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
der Stadtgemeinde Winterthur, das Grundstück ist durch das bewilligte  
Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus mit 50 Wohnungen und Tiefgarage) bau-  
lich voll ausgenützt.  
dat. 28.07.2005, Beleg 277, EREID CH5883-0000-0015-35567
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.  
dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-35668
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum  
Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Gemeinschaft der Stock-  
werkeigentümer, dat. 06.12.2005, Beleg 444, EREID CH5883-0000-0015-  
35769  
Änderungen:  
31.10.2007, Beleg 413

**Keine Vormerkungen eingetragen**

### Dienstbarkeiten

- Last / Grunddienstbarkeit  
Durchleitungsrecht für den bestehenden Kanal zum Turbinengebäude und Anschlussrecht an die Turbine  
Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht;  
dat. 14.06.2005, Beleg 204, EREID CH5883-0000-0021-76468
- Last: Ausschliessliches Benützungsrecht für Töffparkplatz, dat. 28.03.2008, SP 2745
- Last: Ausschliessliches Benützungsrecht am Töffparkplatz Nr. 1, zg der L+B AG, HGV, Winterthur, dat. 02.09.2008, SP 2760, Änderung, dat. 08.01.2009, Beleg 12
- Last: Ausschliessliches Benützungsrecht am Töffparkplatz Nr. 3, zg der L+B AG, HGV, Winterthur, CHE-106.029.652, dat. 02.09.2008, SP 2761, Änderungen, dat. 08.01.2009, Beleg 11, 25.10.2013, Beleg 519

### Keine Grundpfandrechte eingetragen

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG


Datum/Zeit:  
16.06.2026, 09:00 Uhr

GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR

A26-003261  
Auszug 2026/1134

Gebühr Fr. 107.00

Robin Rusch, Notar-Stv.

Coll: ms / 



## 8. Gebäudeversicherung



Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Weber + Schweizer  
Immobilien-Treuhand AG  
Zürcherstrasse 14  
Postfach 2546  
8400 Winterthur

**Policen-Nr.** 255'127  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Wülflingen  
**Grundstück-Nr.** 230.WU6957  
16. Juni 2026

### Versicherungspolice

#### Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Schlosstalstr. 213, 8408 Winterthur (K10780600)

#### Versicherungssumme Total CHF

**25'906'194**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>2</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Winterthur-Wülflingen	230-WU02589	Schlosstalstrasse 213-219 8408 Winterthur und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2006 Schätzung vom 19.09.2023 Schätzgrund: Revision	32'012	2'176'991	25'906'194

## 9. Fotos



Einfahrt in die Tiefgarage



Gebäudeansicht Norden



Gebäudeansicht Osten



Gebäudeansicht Nord-Westen



Gebäudeansicht Süden



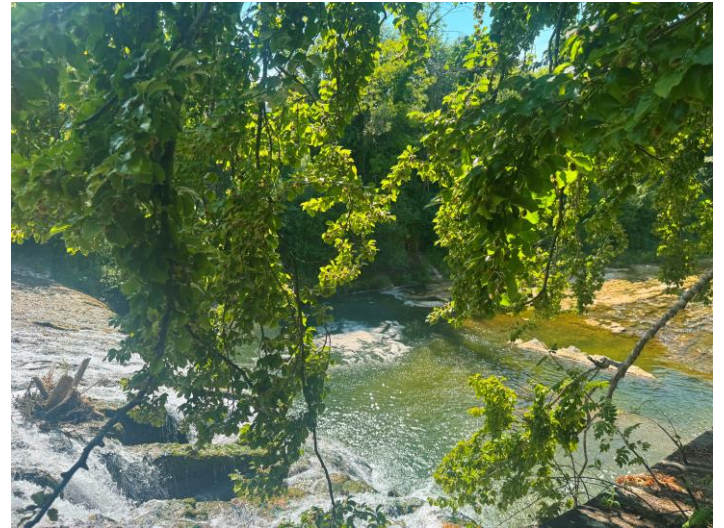
Wohnungseingang



Aussicht gegen Süden



Spiel- und Grillplatz Südseite



Winterthurer Wasserfall



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafzimmer



WC und Dusche



Terrasse gegen Süden mit Geräteraum

## 9. Fotos



Terrasse gegen Norden



Waschraum im Untergeschoss



Keller im Untergeschoss



Autoeinstellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage

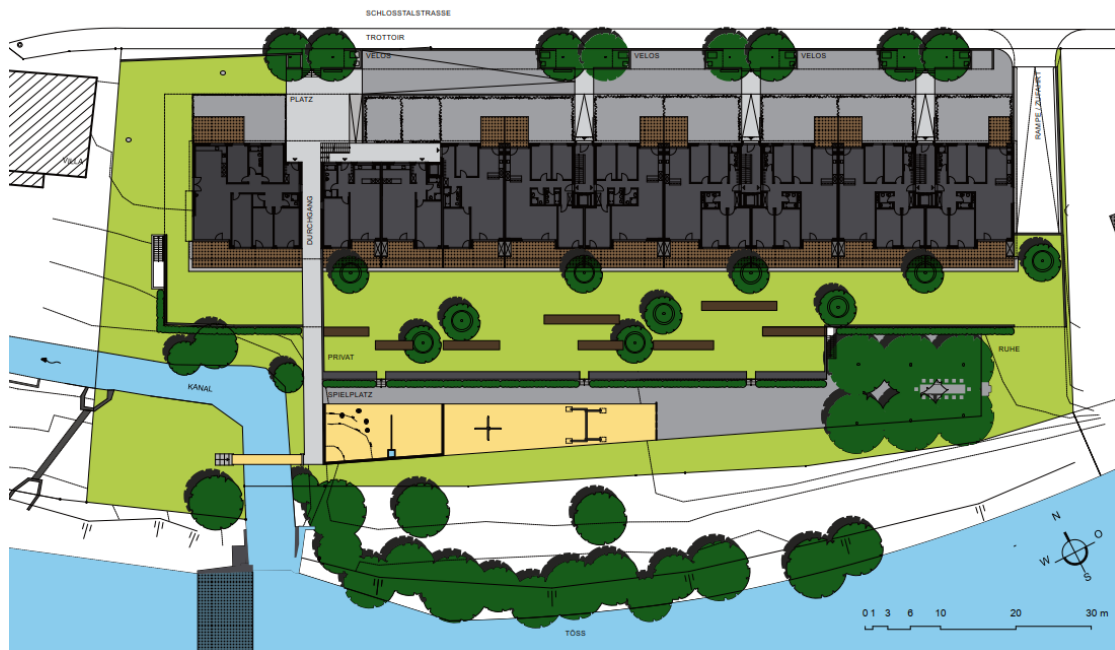


Besucherparkplätze in der Tiefgarage

# 10. Grundrisspläne

## 10.1 Situationsplan und Fassaden

### SITUATIONSPLAN > ÜBERBAUUNG WESPIMÜHLE



### FASSADEN > SÜD / NORD



## 10.2 Grundriss Wohnung



