



REIHENMITTELHAUS

# 5.5-ZI.-REIHENMITTELHAUS MIT SONNIGEM GARTEN IN NEFTENBACH

Winterthurstrasse 68, 8413 Neftenbach

5.5 Zimmer    139 m<sup>2</sup>    1978 Baujahr

VERKAUFSPREIS

**CHF 1'200'000**

# ☰ Inhalt

 Beschreibung	3
 Details	4
 Objektdaten	5
 Infos zur Lage	6
 Gemeindeinfos	7
 Galerie	8
 Grundrisse	18



## Tobias von Monkiewitsch

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

☎ +41 78 679 07 86

✉ [tobias@monkiewitsch.ch](mailto:tobias@monkiewitsch.ch)

VON  
**Monkiewitsch** | Beratung,  
**Immobilien** | Investment  
                          & Verkauf

**von Monkiewitsch Immobilien**

Euelstrasse 56, 8408 Winterthur

## Beschreibung

An erhöhter Lage in Neftenbach überzeugt dieses Reihenmittelhaus mit Süd-West-Ausrichtung, viel Licht & einem gepflegten Garten mit Terrasse. Auf vier Ebenen bietet es eine grosszügige Wohnküche mit direktem Gartenzugang, zwei Bädern und vier weitere Räumen. Garage, Aussenstellplatz sowie praktische Nebenräume mit Saunavorbereitung und Schutzraum machen das Haus zu Ihrem idealen neuen Zuhause.

### Sonniger Süd-West-Garten mit Sitzplatz und weiter Sicht.

Willkommen an der Winterthurstrasse 68 in 8413 Neftenbach: Dieses gepflegtes 5.5-Zimmer-Reihenhaus steht zum Kauf. Baujahr 1978, laufend unterhalten und erneuert (Küche, Einbauschränke, Garten etc.), Fenster teilweise ersetzt. Ca. 139 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, Grundstück 265 m<sup>2</sup> mit rund 150 m<sup>2</sup> Gartenanteil.

**Im Erdgeschoss** empfängt einen die praktische und sehr hochwertige Küche öffnet sich zum Wohnzimmer hin und von dort aus geht es weiter über die Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) zum sonnigen Süd-West-Garten. Im Entrée befindet sich ein Gäste-WC und eine Garderobe. Das **Obergeschoss** bietet ein grosses Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide, ein Badezimmer mit Badewanne & Dusche sowie zwei weitere (Kinder-) Zimmer. Den Zimmern zum Garten hin ist ein sonniger Balkon vorgelagert. Eine Etage weiter oben befindet sich ein flexibel nutzbares **Dachgeschoss** - ideal als Homeoffice, Studio oder Spielbereich. Diesen Raum könnte man aufgrund seiner Grösse auch in 2 kleinere Zimmer unterteilt werden. Das **Untergeschoss** bietet mit Keller, Schutzraum, Waschküche mit Dusche und möglicher Sauna viel Stauraum und Komfort. Technik: Wärmepumpe\* mit Fussbodenheizung, solide Gebäudehülle, teilweise bereits erneuerte Fenster im EG. Parkierung: Einzelgarage und ein Aussenstellplatz.

Lagevorteile: Bushaltestelle «Wolfzangen» praktisch direkt vor der Tür (Fahrzeit Winterthur HB: 17 min), Bahnhof Pfungen ca. 1.9 km, Autobahnanschluss Winterthur ca. 1.8 km, Flughafen Zürich rund 11 km.

### Soll dieses Reihenhaus in Neftenbach Ihr neues Zuhause werden?

Dann melden Sie sich jetzt für eine persönliche Besichtigung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir vor Besichtigung eine Finanzierungszusage Ihrer Bank für mindestens den ausgeschriebenen Kaufpreis benötigen. Danke!

\*Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist beschlossen und bereits vorbereitet, dadurch entstehen weitere Kosten von ca. CHF 20'000.- pro Haus (ca. 27 Häuser im Verbund).

**Verfügbar ab 30.06.2026**

**Kaufpreis CHF 1'200'000.-**

## Details

### GEBÄUDE & LAGE

- Reihemittelhaus (Mittelhaus), Baujahr 1978, Modernisierung 1996
- 4 Geschosse: UG, EG, OG, DG
- 5.5 Zimmer, 2 Nasszonen
- Nettowohnfläche ca. 139 m<sup>2</sup>; Gebäudevolumen ca. 591 m<sup>3</sup>; Grundstück ca. 265 m<sup>2</sup>
- Ruhige, familienfreundliche Siedlung in Neftenbach ZH
- ÖV/Verkehr: Bahnhof Pfungen ca. 1.9 km, Autobahn Winterthur ca. 1.8 km, Flughafen Zürich ca. 11.2 km
- Sonnige Süd-West-Ausrichtung mit Aussicht

### AUSSENBEREICH & PARKEN

- Gartenfläche ca. 150 m<sup>2</sup> mit gepflegtem Vorgarten
- Grosser Sitzplatz/Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- Balkon zusätzlich vorhanden
- Einzelgarage sowie 1 zusätzlicher Parkplatz

### GRUNDRISS & RÄUME

- Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Sitzplatz
- Separate Küche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- UG: Keller, Schutzraum (16 Pers.), Sauna, Waschbereich
- OG mit Schlafzimmern; ausgebauter Dachraum/Studio
- Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- Praktischer Geräteraum am Sitzplatz

### HEIZUNG + ENERGIE

- Wärmepumpe
- Teilweise erneuerte Fenster



## OBJEKTDATA

Objektart	Reihenmittelhaus
Baujahr	1978
Renovationsjahr	1996
Badezimmer	2
Wohneinheiten	1
Garagen	1
Stockwerke	4
Adresse	Winterthurstrasse 68, 8413 Neftenbach
Parzelle	522
Parkplatz	1

## FLÄCHEN

Nettowohnfläche	139 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	265 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	40 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	150 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	591 m <sup>3</sup>

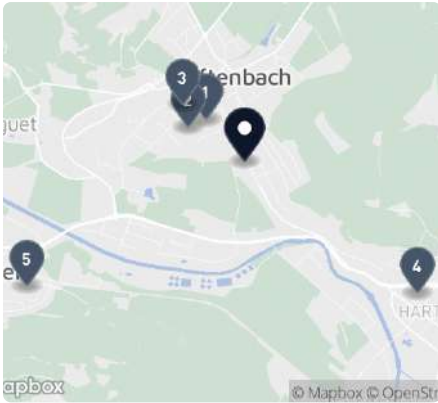
## ENERGIE

Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## FINANZEN

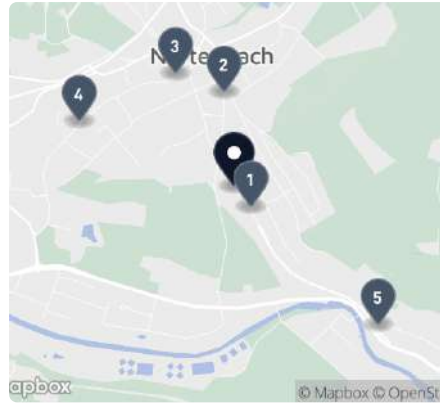
Verkaufspreis	CHF 1'200'000
Preis/m <sup>2</sup>	CHF 8'633
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	30.06.2026

## Infos zur Lage



### SCHULEN

1	Primarschule Auenrain	389 m
2	Sekundarschule Ebni	448 m
3	Kindergarten Drei Linden	574 m
4	Kindergarten Härti	1.5 km
5	Oberstufenschule Seebel	1.7 km



### ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	Wolfzangen	125 m
2	Alte Post	424 m
3	Wolfgässli	570 m
4	Herrgass	756 m
5	Haltenreben	909 m



### EINKAUFEN

1	Coop Supermarkt	394 m
2	Denner	509 m
3	Volg	573 m
4	LANDI Neftenbach	904 m
5	Lidl	966 m

# Gemeinde Neftenbach



## STEUERBELASTUNG

Gemeindesteuer

**9.8%**

Kantonssteuer

**10%**



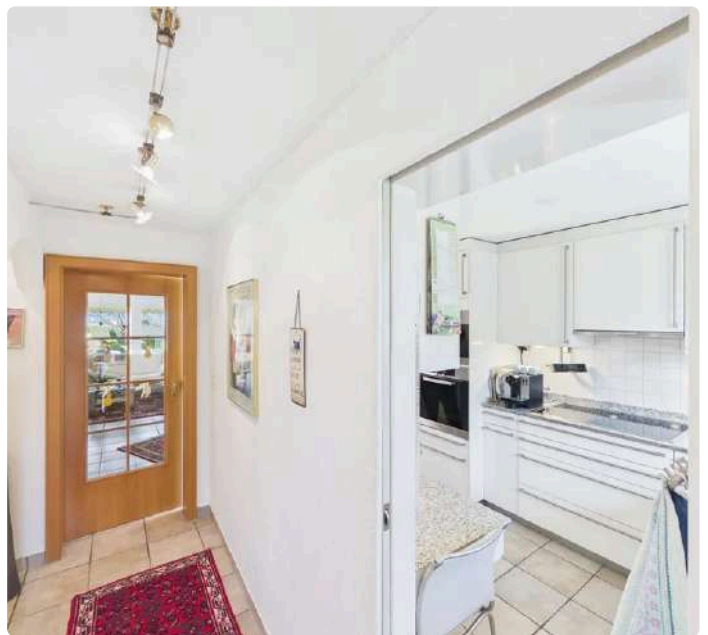
## GEOGRAPHIE

Neftenbach (ZH) mit rund 5'800 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt westlich von Winterthur. Stadtbus Winterthur fährt im 10-15-Min.-Takt nach Winterthur; zum Bahnhof Pfungen-Neftenbach (S41) sind es per Bus etwa 5 Min. Die A1 (Ausfahrt Winterthur-Wülflingen) und A4 (Winterthur-Nord) erreicht man in 7-10 Min. Kitas, Primarschule und Sekundarschule sind vor Ort; Gymnasien in Winterthur (Kanti Rychenberg, Im Lee) 10-15 Min. Einkauf bei Coop und Volg im Ort sowie regionale Anbieter; weitere Anbieter in Winterthur. Irchel ab 3 km und Tössuferwege ab 2 km; lokales Gewerbe und Weinbau, viele Jobs in Winterthur (7 km).

Die Gemeinde Neftenbach verbindet ÖV Richtung Winterthur, kurze Wege zur A1/A4 und Naherholung am Irchel - prüfen Sie die Lage für Ihren Alltag mit kurzen Wegen.

# Galerie

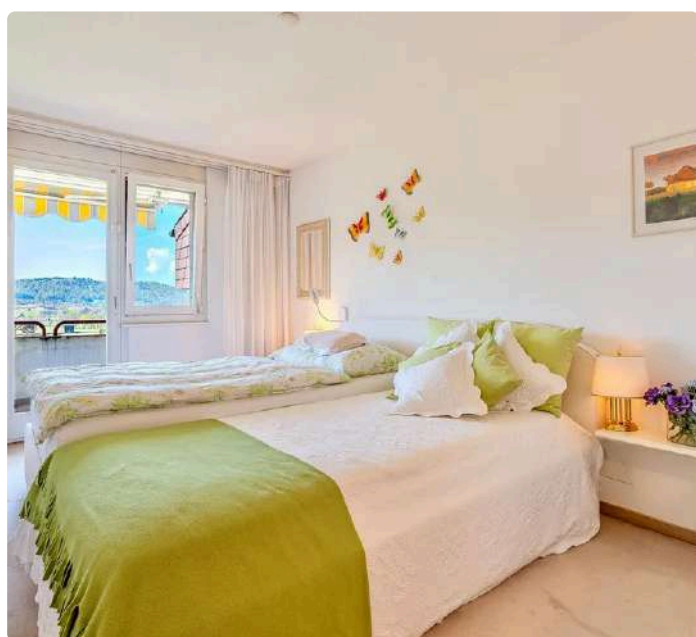
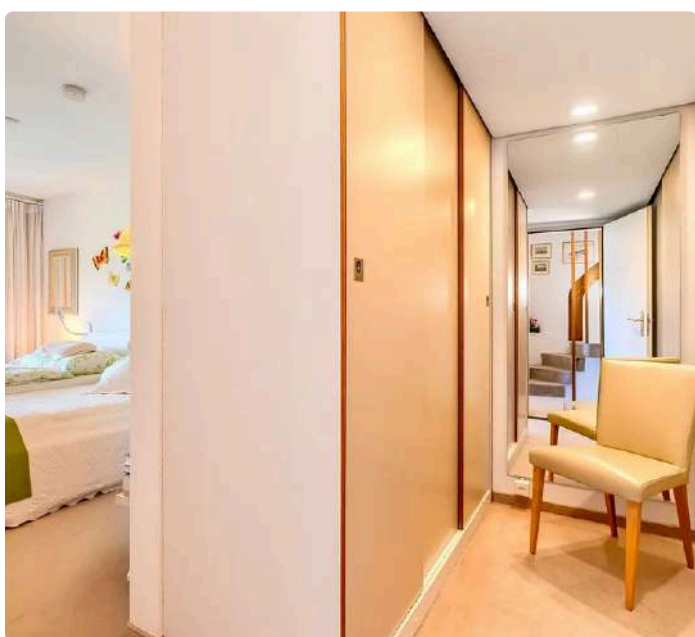




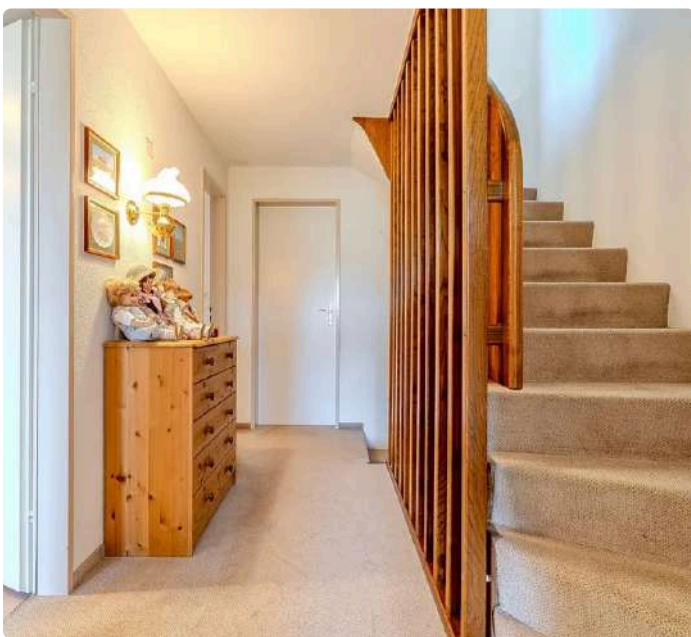










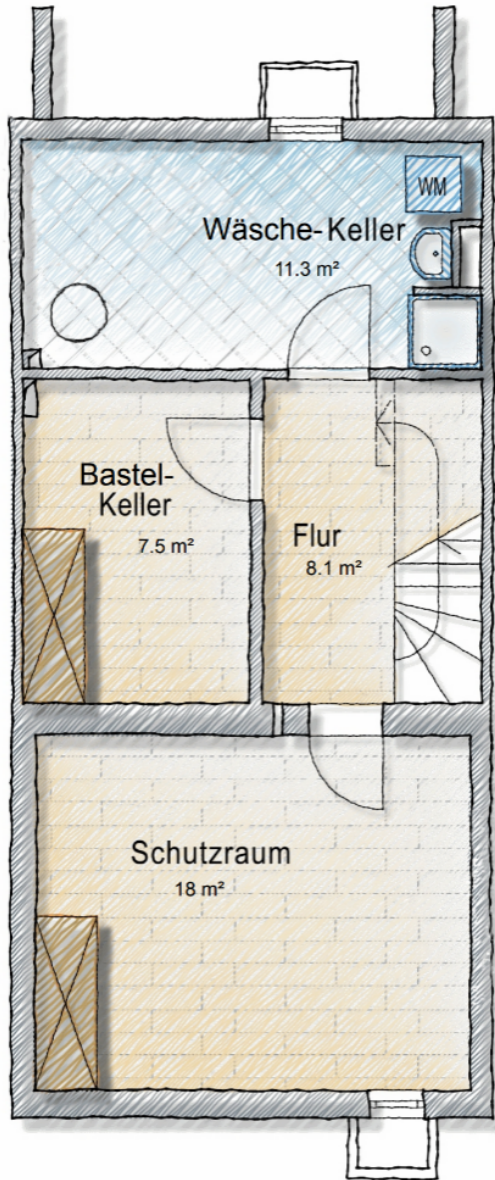




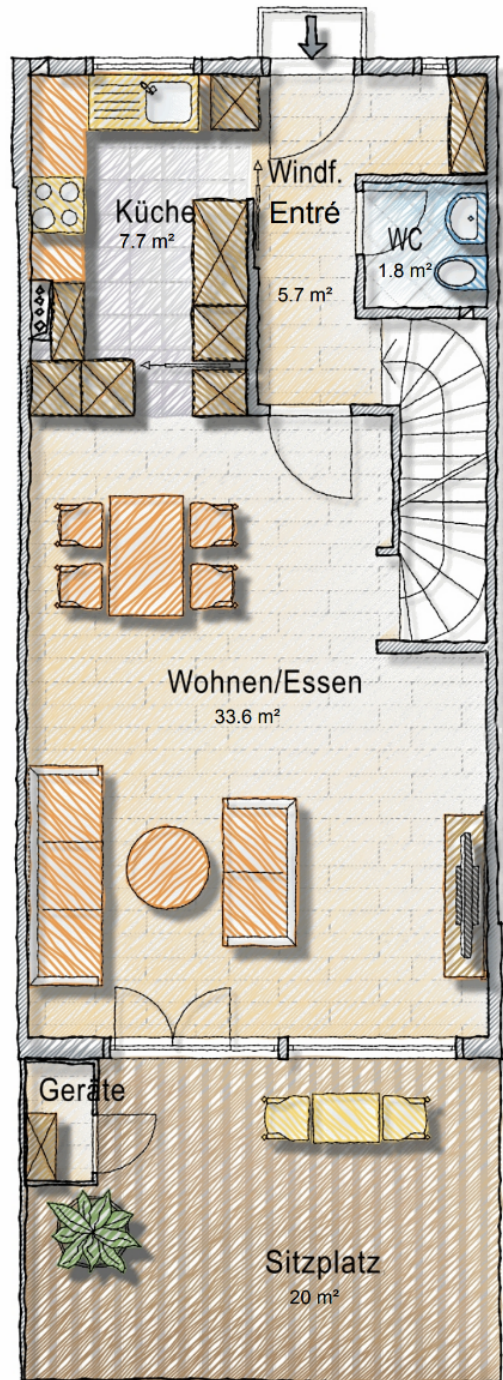


# Grundrisse

Untergeschoss

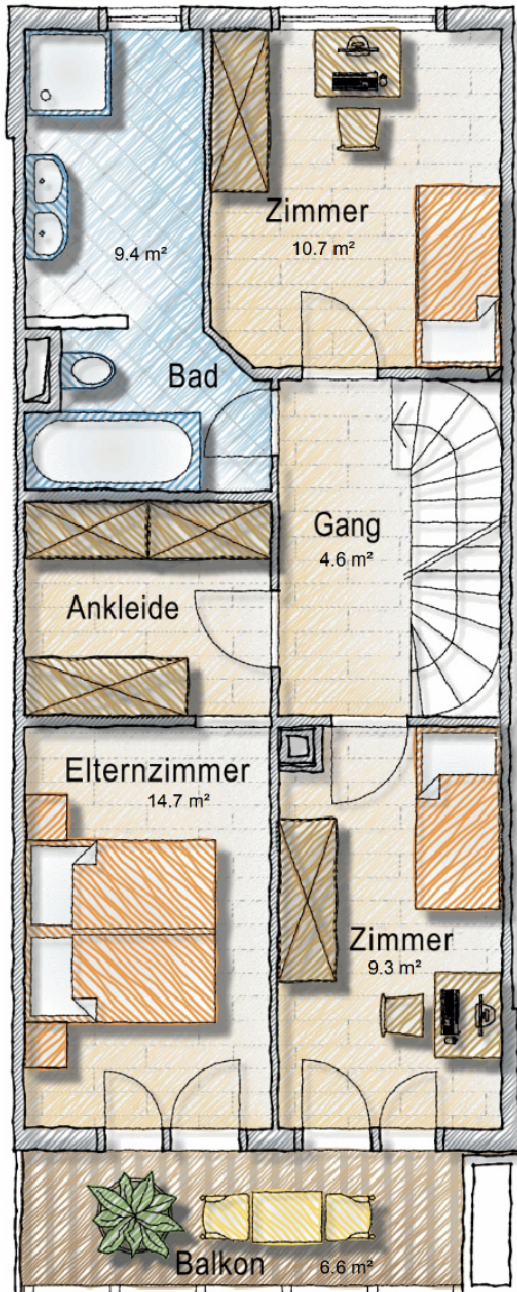


Erdgeschoss

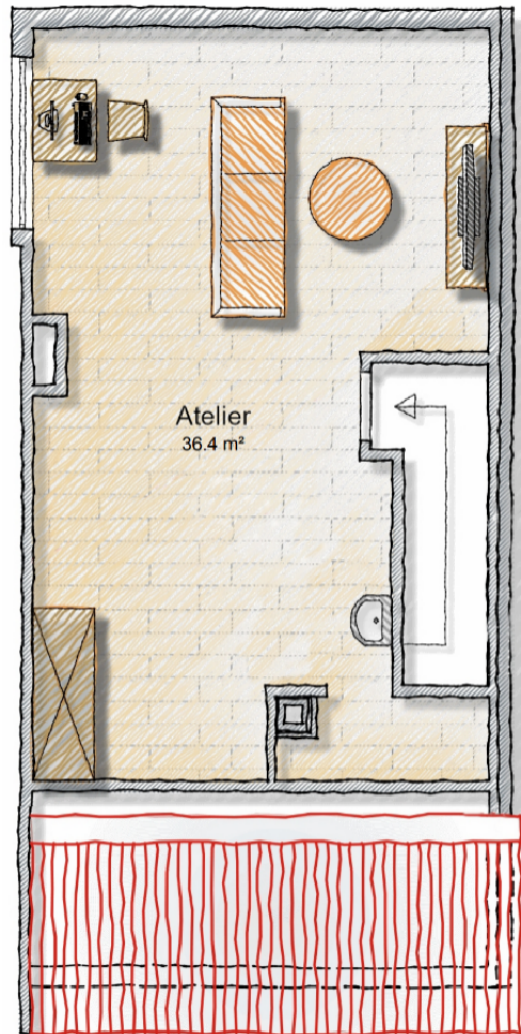


# Grundrisse

## Obergeschoss



## Dachgeschoss



## Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



IHR ANSPRECHPARTNER

## Tobias von Monkiewitsch

Dipl. Immobilienberater

 +41 78 679 07 86

 tobias@monkiewitsch.ch

**VON**  
**Monkiewitsch** | Beratung,  
**Immobilien** | Investment  
& Verkauf

**von Monkiewitsch Immobilien**

Euelstrasse 56, 8408 Winterthur · +41 78 679 07 86 · monkiewitsch.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.



### ONLINE-EXPOSÉ

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

[https://avendo.ch/immo/28413WI601?utm\\_source=documentation](https://avendo.ch/immo/28413WI601?utm_source=documentation)