

## Verkaufsdokumentation



### 8400 Winterthur, Löwenstrasse 21, mit Aussenparkplatz

Charmante 3-Zimmer-Wohnung an zentraler Lage im beliebten Winterthurer Stadtteil Veltheim, mit freier Sicht auf den Delphinplatz; zweckmässiges Raumkonzept mit angemessen grossen, hellen Zimmern; 1. Obergeschoss (ohne Lift); Erstellungsjahr 1937 in Massivbauweise, Gebäudehülle 1993 saniert; Innenausbau in einfachem Standard für Wohneigentum; kurzfristiger Sanierungsbedarf besteht bei den Böden (Teppich) sowie beim Bad, aktuell ist keine Küche eingebaut, die Anschlüsse sind jedoch vorhanden.

## Objektdaten

---

Kat.-Nr.	VE3124
Gebäude Vers.-Nr.	230-VE00275
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	2'655 m <sup>3</sup>
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 2'612'195.00
Grundstückfläche	714 m <sup>2</sup>
Baujahr	1937
Bauzone	Viergeschossige Wohnzone
Umgebung	Gartenanlage und Aussenparkplätze
Nutzungsmix	Wohnhaus mit Büro/Laden-Einheit
Anteil 3-Zimmer-Wohnung	108/1000
Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	Balkon 4.5 m <sup>2</sup> sowie separater Kellerraum
Aussenparkplatz	1 (im Verkaufspreis inbegriffen)
Keller	Separates Kellerabteil
Aktueller Steuerwert	CHF 205'000.00
Eigenmietwert	CHF 9'200.00
Anteil Erneuerungsfonds aktuell	CHF 6'624.00, Stand 2024 (im Richtpreis inbegriffen)
Nebenkosten	rd. CHF 2'200.00 p.a.

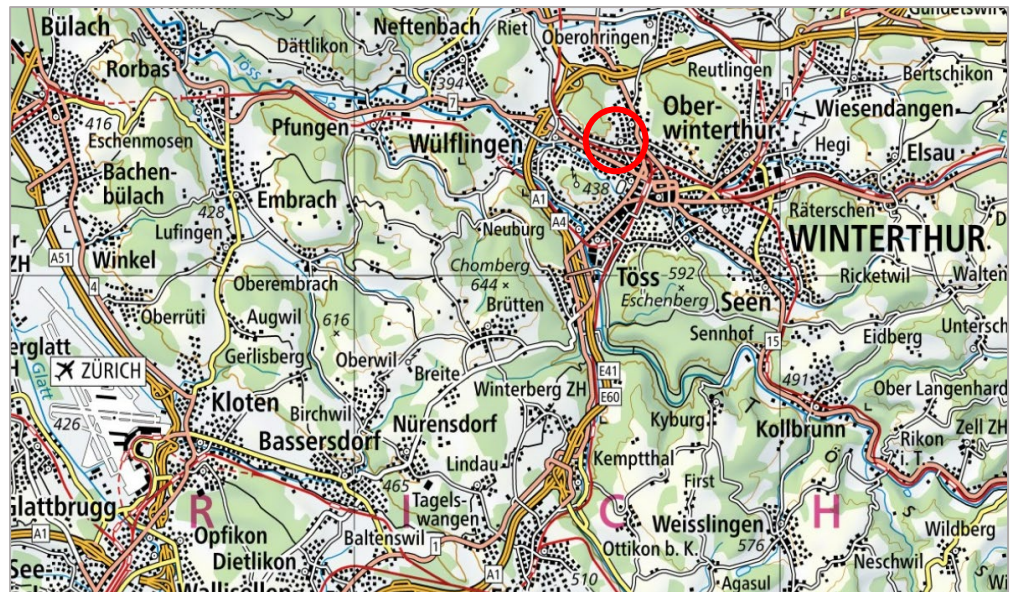
## Makrolage / Winterthur

Winterthur als sechstgrösste Stadt der Schweiz ist Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration. Von Winterthur aus können innerhalb einer halben Stunde über 1'300'000 Einwohner und fast eine Million Beschäftigte erreicht werden.

Die Stadt Winterthur verfügt über hervorragende Infrastrukturen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch in kultureller Hinsicht lässt Winterthur kaum Wünsche offen.

Winterthur liegt strategisch günstig zwischen Zürich und der Ostschweiz, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und den privaten Fern- und Nahverkehr. Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist in Gehdistanz (unter 1 km) vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen. Er zählt mit täglich rund 123'000 Bahnreisenden zu den meistfrequentierten der Schweiz.

Winterthur bietet allgemein eine hohe Standortqualität mit starker Infrastruktur, exzellenten Bildungseinrichtungen und hoher Lebensqualität.



Winterthur bietet allgemein eine hohe Standortqualität mit starker Infrastruktur, exzellenten Bildungseinrichtungen und hoher Lebensqualität.

### Zahlen und Fakten Stadtgemeinde Winterthur



Einwohnerzahl	122'570 (per 30.4.2025)
Fläche	68,07 km <sup>2</sup>
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahn- und Stadtbusnetz
	400 – 500 m bis zu den nächsten Bushaltestellen
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss)

## Mikrolage / Standort

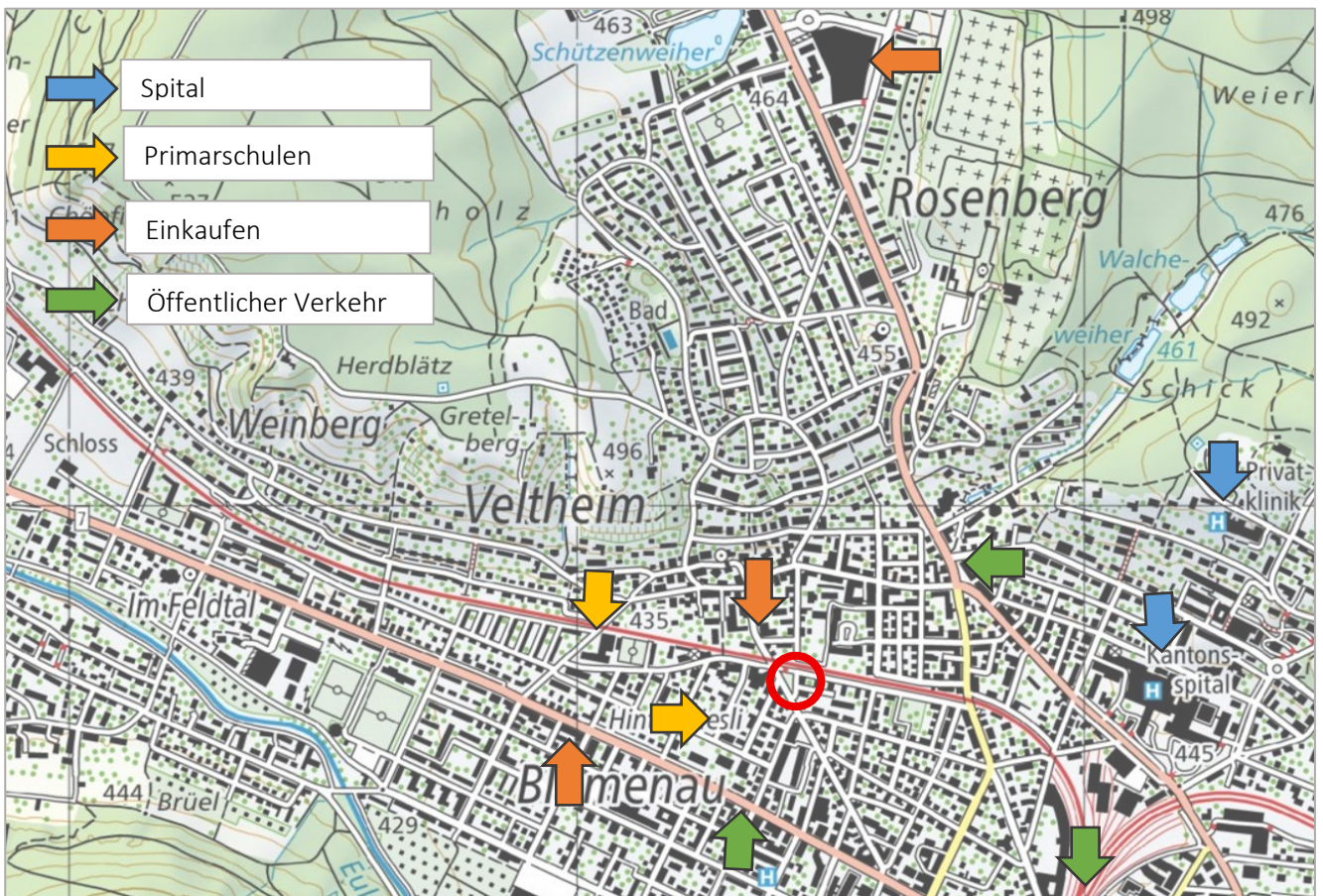
Der beliebte Stadtteil Veltheim liegt im Westen von Winterthur und überzeugt durch seine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnaher Umgebung und hervorragender Erreichbarkeit. Das Quartier zeichnet sich aus durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit gepflegten Liegenschaften, viel Grünraum und einer guten Durchmischung von Jung und Alt.

In unmittelbarer Nähe des Verkaufsobjektes befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Quartierläden. Auch gastronomisch bietet Veltheim eine attraktive Auswahl an Restaurants und Cafés.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten – alle Bildungsstufen sind bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Mehrere Spielplätze und Sportanlagen im Quartier sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

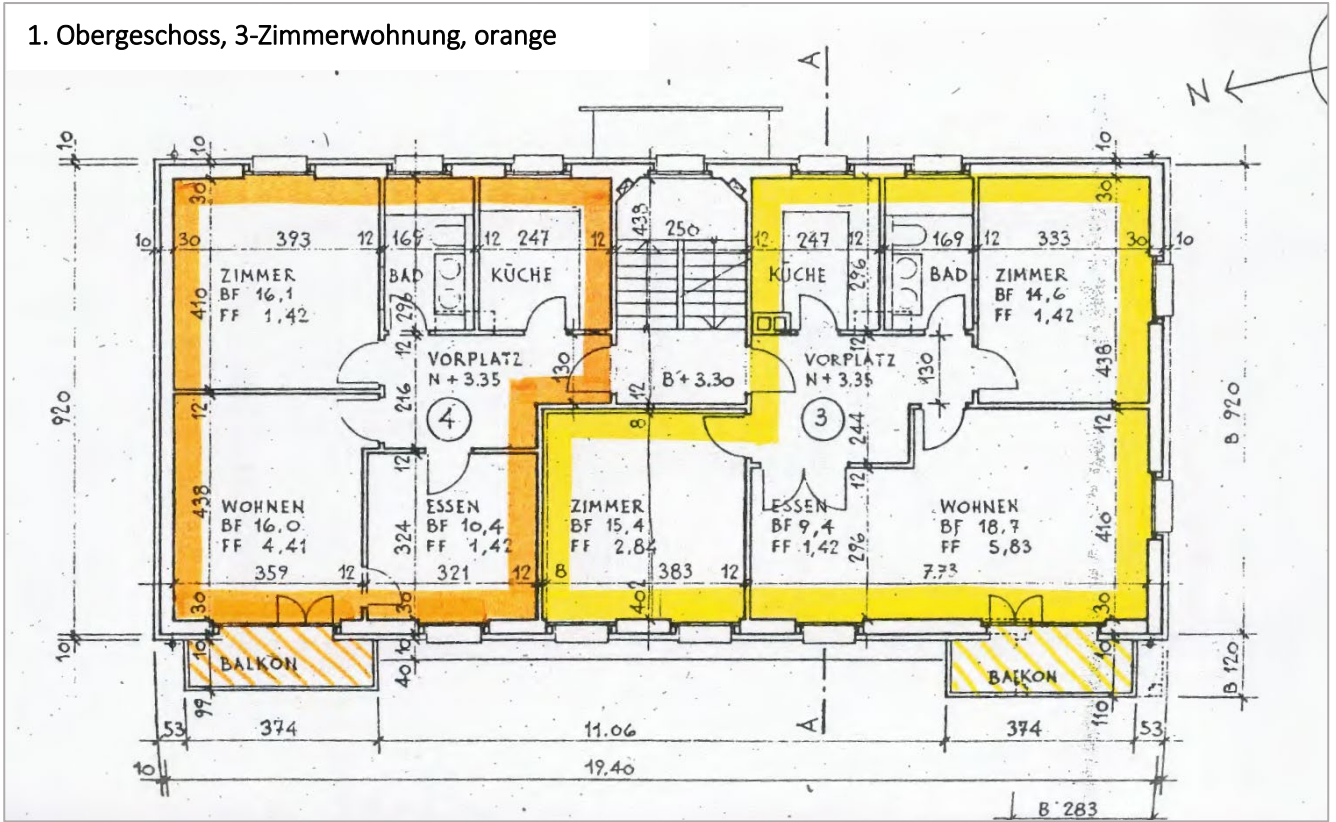
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinien verbinden Veltheim in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Winterthur, von wo aus regelmässige Zugverbindungen nach Zürich, zum Flughafen, nach Schaffhausen und in die gesamte Region bestehen. Autofahrer schätzen die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A1 via die Anschlüsse Winterthur-Ohringen, Wülflingen oder Töss.

Erholung und Natur liegen gleich vor der Haustüre: Der nahegelegene Wolfensberg, die Walchen-, der Schützenweiher und die Badi Wolfensberg mit Blick über Winterthur laden ein zu Freizeitaktivitäten im Grünen.

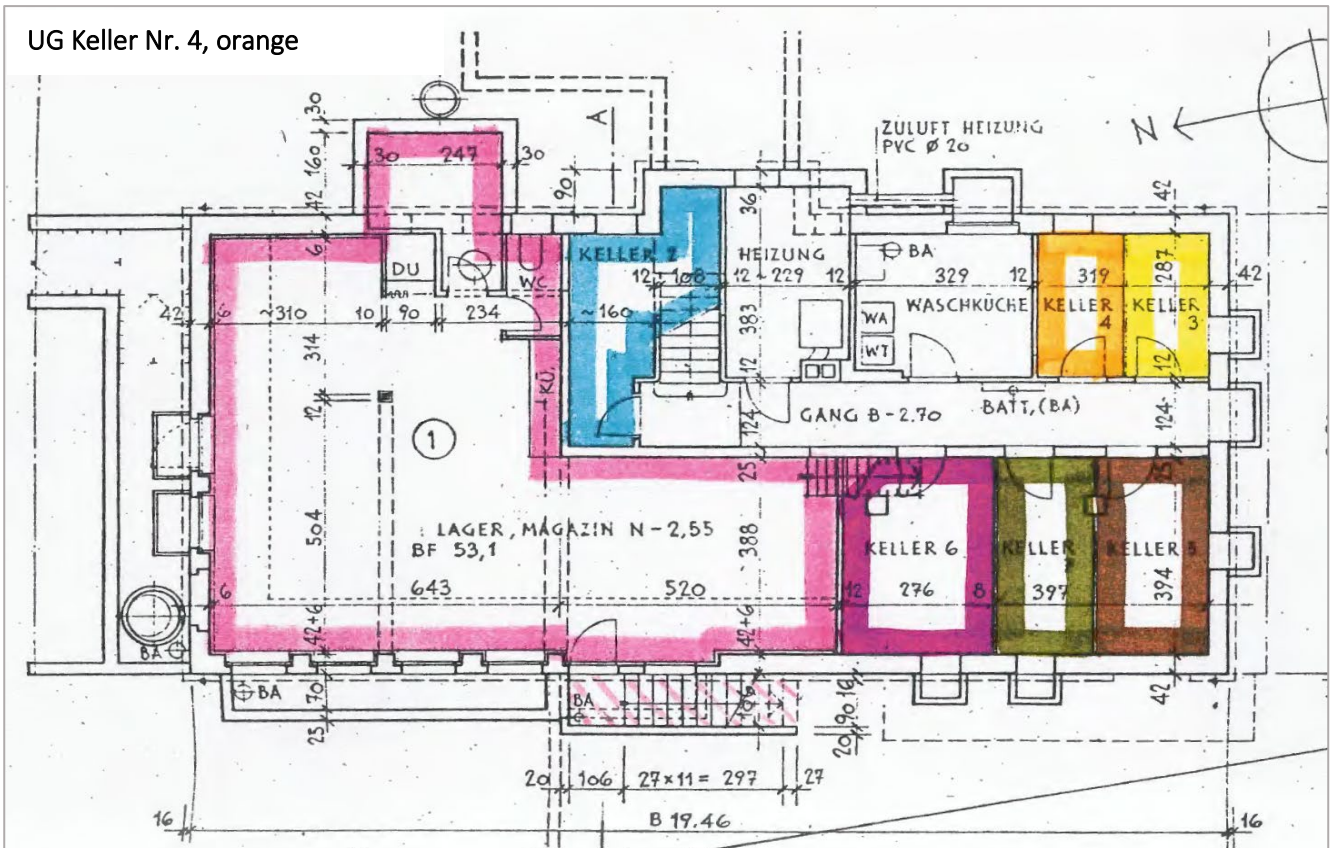


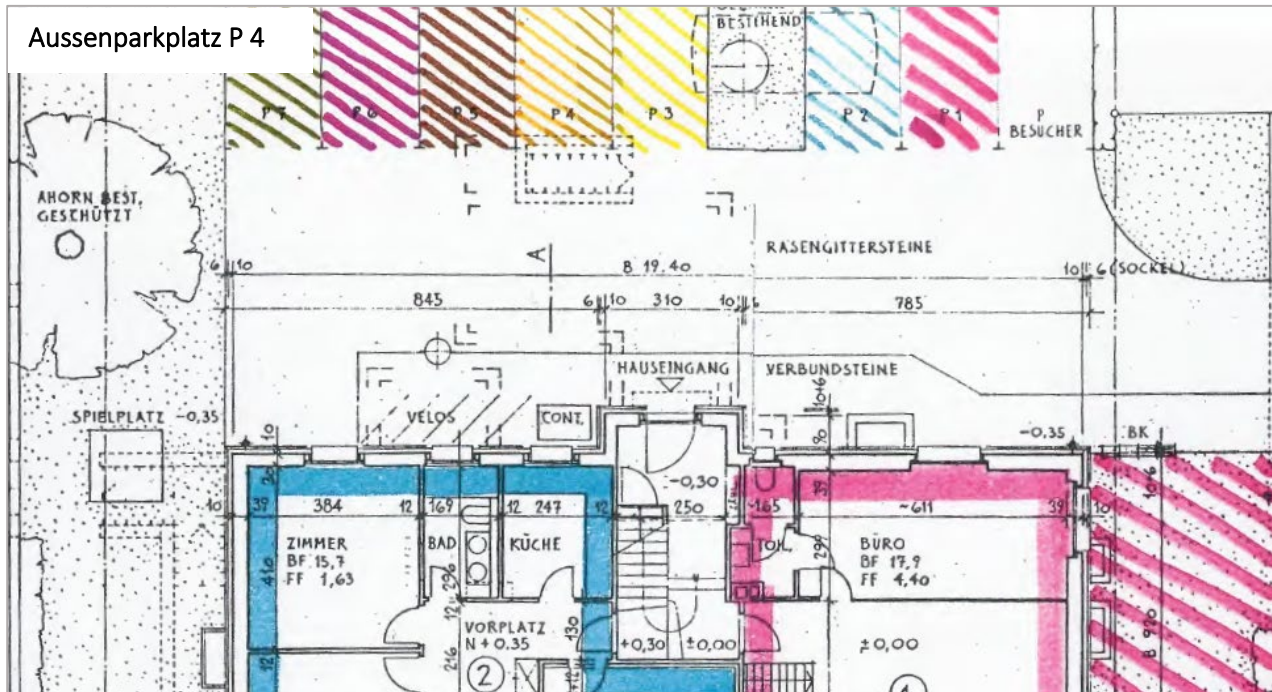
## Grundrisse / Einteilung / Beschreibung

### 1. Obergeschoss, 3-Zimmerwohnung, orange



### UG Keller Nr. 4, orange





Eingang / Flur	8.9	m <sup>2</sup>	Küche	7.3	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	16.0	m <sup>2</sup>	Zimmer 1	10.4	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16.1	m <sup>2</sup>	Bad/WC	5.0	m <sup>2</sup>
Balkon	4.5	m <sup>2</sup>			

### Ausbau

Geschossdecken in Eisenbeton, Zwischenwände mit Backsteinmauerwerk (12 cm), Wohnungstrennwände in Backsteinmauerwerk (12 + 8 cm). Aussenwände mit Backsteinmauerwerk (30 cm) mit Aussenisolation (10 cm) und Eternitverkleidung. Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit Ziegeln. Wärmeenerzeugung via gemeinschaftliche Gasheizung (Baujahr 2011), die Wärmeverteilung erfolgt durch Radiatoren.

Aktuell ist keine Küche eingebaut. Nasszelle mit Doppellavabo, Dusche, WC und Handtuchradiator.

Bodenbelag Teppich, Bodenplatten in Nasszelle und Küche. Deckenverkleidungen entweder mit Abrieb oder Holztäferverkleidung. Die Fenster sind aus Holz, 2-fache Isolierverglasung, Baujahr 1993. Überall sind elektrisch betriebene Lammellenstoren installiert, den Balkon beschattet eine Markise. Die Gasheizung wurde 2011 eingebaut.

### Allgemeine Angaben

Die Aussicht richtet sich auf den Delphinplatz im Westen mit seinen einladenden Erholungsbereichen. Im Osten schaffen Parkplätze mit reichem Baumbestand einen grosszügigen Abstand zum Nachbargebäude und sorgen so für ein hohes Mass an Privatsphäre.

## Verkaufskonditionen /Besichtigungen

---

Verkaufspreis	CHF 580'000.00 (inkl. Aussenparkplatz und Anteil Erneuerungsfonds)
Angebot	Per E-Mail oder per Post <b>mit</b> Finanzierungsbestätigung Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000.00 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

### Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG  
Landstrasse 43a  
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur					
Grundbuch	Blatt	EGRID			1/3
Winterthur-Veltheim	2931	CH567744937210			
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Löwenstrasse 21 Stockwerkeigentum 108/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1468, Kataster VE3124, EGRID CH210842207790, Winterthur-Veltheim mit Sonderrecht an der 3-Zimmerwohnung im 1. OG rechts, mit Kellerabteil im UG, Nr. 4, in den Plänen orange umrandet, laut Begründungserklärung samt Aufteilungsplänen Beleg 1994 Nr. 7					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
		01.02.1994	44		
Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benützung- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	10.01.1994	7	CH2677-0000-0007-10155	1	
Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur								
Grundbuch	Blatt	EGRID					2/3	
Winterthur-Veltheim	2931	CH567744937210						
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief		M10	1	01.02.1994	45	CH2677-0000-0014-60764	G1	
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID				
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 2930, EGRID CH37937774423, Winterthur-Veltheim Blatt 2931, EGRID CH567744937210, Winterthur-Veltheim			CH2677-0000-0014-60764				
1	Änderung	15.01.2014	11	CH2677-0000-0007-10155				

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur			
Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Veltheim	2931	CH567744937210	
<b>Erläuterungen</b>			
a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	21.07.2025, 09.31 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

### Beschreibung des gemeinschaftlichen Grundstückes

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur						
Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3			
Winterthur-Veltheim	1468	CH210842207790				
<b>Grundstücksbeschreibung</b>						
Fläche			Beschreibung			Änderung
ha	a	m2				Datum
			Kataster VE3124, Plan 6, Löwenstrasse			
	7	14	Gesamtfläche			
	1	85	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 230VE00275, Löwenstrasse 21			
	1	85	Bodenbedeckung			
	2	79	Gebäude			
	2	50	Gartenanlage			
			befestigte Fläche			
<b>Anmerkungen</b>						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet			CH2677-0000-0007-10256			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- / Beseitigungsrevers betreffend Aussentreppe gem. BAB Nr. 6331 f-I-90 vom 08.03.1990	28.03.1990	55	CH2677-0000-0007-09971			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- / Beseitigungsrevers betreffend Bauteile im Baulinienbereich	06.07.1993	175	CH2677-0000-0007-10054			
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	10.01.1994	7	CH2677-0000-0007-10155	1		

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur							
Grundbuch		Blatt		EGRID			
Winterthur-Veltheim		1468		CH210842207790		2/3	
Anmerkungen							
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- / Beseitigungsrevers beim Ausbau von Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse (Ausbau der Löwenstrasse, Bau von Werkleitungen, Beleuchtungseinrichtungen etc.) bezüglich des im Baulinienbereich gelegenen Parkplatzes		21.06.2017		177 CH2677-0000-0009-17871			
Vormerkungen							
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur							
Grundbuch		Blatt		EGRID			
Winterthur-Veltheim		1468		CH210842207790		3/3	
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Änderung	15.01.2014	11	CH2677-0000-0007-10155			
Erläuterungen							
a	Aren	Auszugsart	Teilauszug				
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	21.07.2025, 09.32 Uhr				
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch				
F	Frau	Eigentum	unterdrückt				
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug				
M	Mann						
M[Zahl]	Maximalzinsfuss						
m2	Quadratmeter						

Winterthur  
Datum/Zeit:  
21.07.2025, 09.35 Uhr

FÜR RICHTIGEN AUSZUG  
GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR

Auszug 2025/1290

Gebühr CHF 79.00

Coll: gn / *nlw*

*Nils Werner*  
Nils Werner, Notariatsassistent





## Impressionen

---



Ostansicht mit Parkplätzen



Nordwestansicht



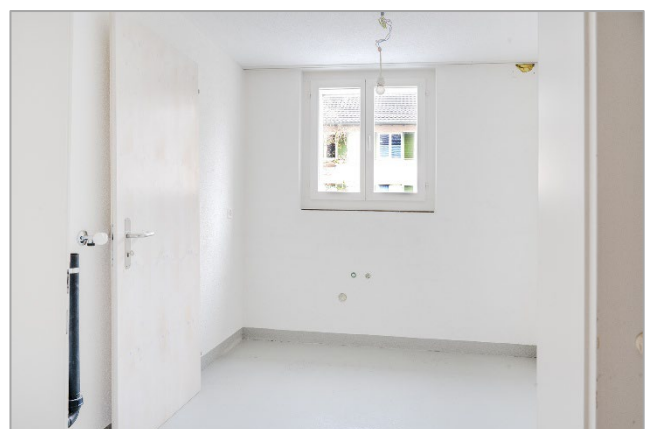
Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer



Zimmer



Küche (ausgebaut)



Dusche/WC



Korridor



Keller



Südwestansicht



Westansicht