

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 ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 2'612'195.00
Grundstückfläche	714 m ²
Baujahr	1937
Bauzone	Viergeschossige Wohnzone
Umgebung	Gartenanlage und Aussenparkplätze
Nutzungsmix	Wohnhaus mit Büro/Laden-Einheit
Anteil 3-Zimmer-Wohnung	108/1000
Wohnfläche	64 m ²
Nebenfläche	Balkon 4.5 m ² 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 (im Richtpreis nicht inbegriffen)

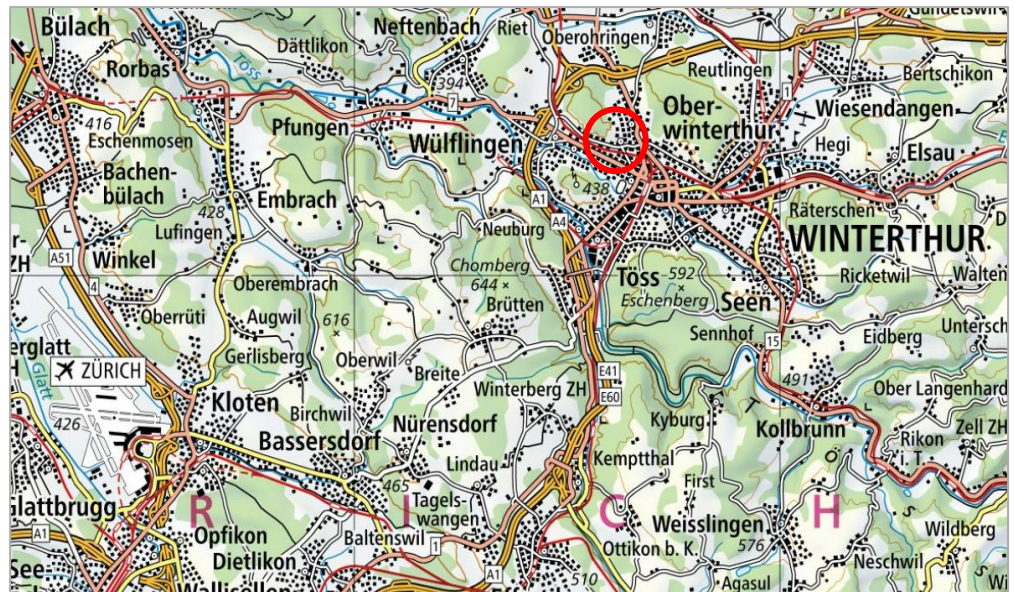
Makrolage / Winterthur

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.



Zahlen und Fakten Stadtgemeinde Winterthur



Einwohnerzahl	122'570 (per 30.4.2025)
Fläche	68,07 km ²
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

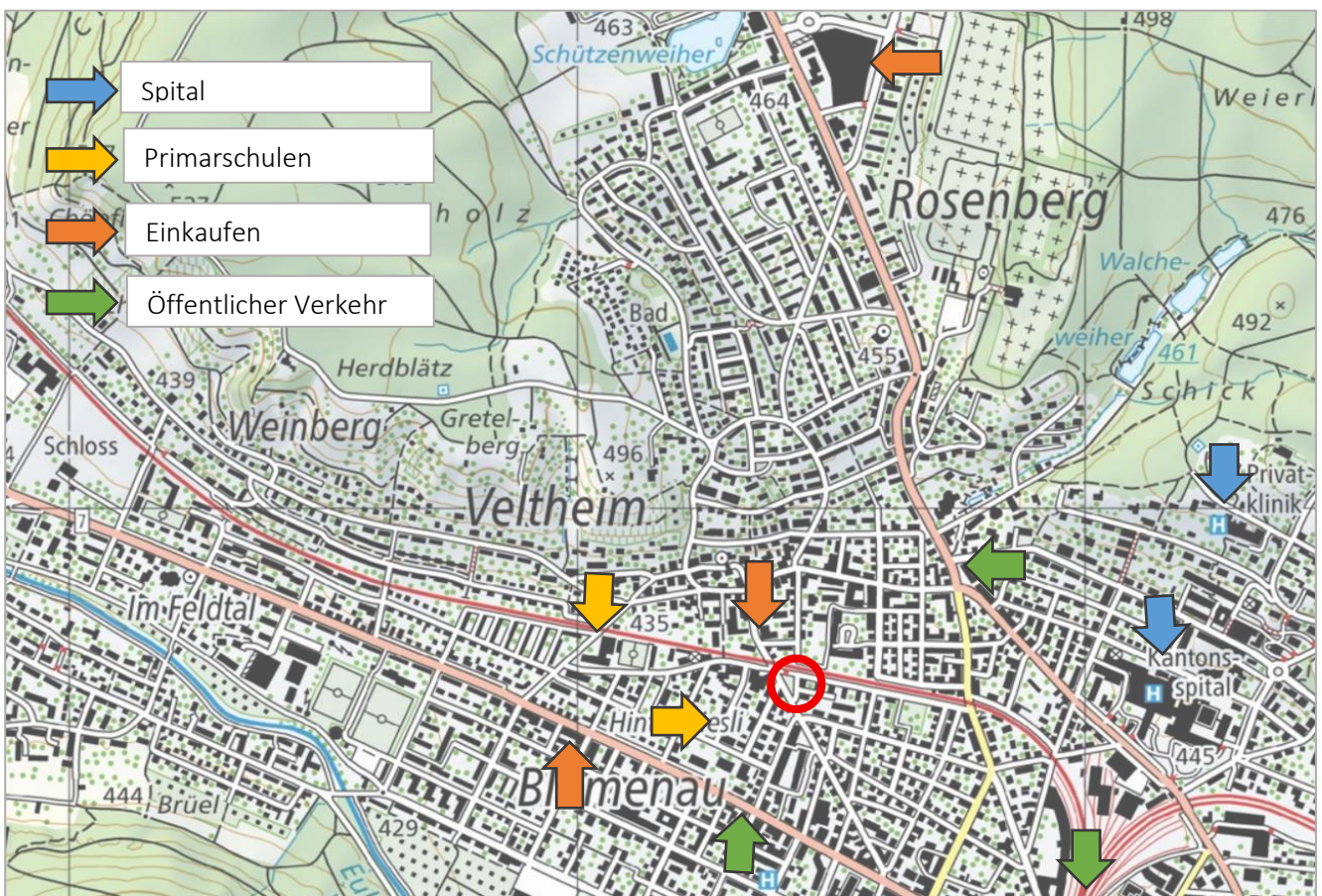
Der beliebte Stadtteil Veltheim liegt im Westen von Winterthur und überzeugt durch seine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnaher Umgebung und hervorragender Erreichbarkeit. Das Quartier zeichnet sich aus durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit gepflegten Liegenschaften, viel Grünraum und einer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

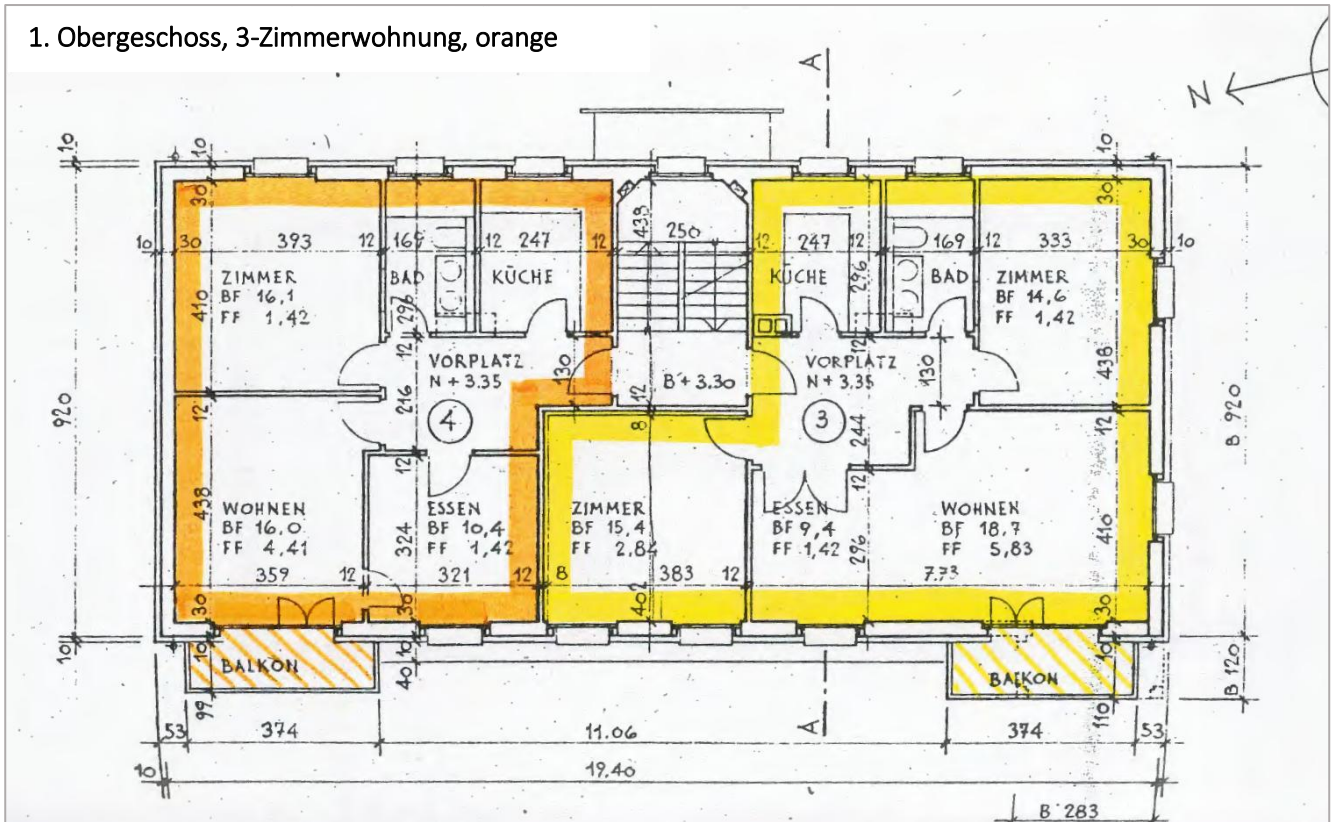
Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten – alle Bildungsstufen sind bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Mehrere Spielplätze und Sportanlagen im Quartier sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

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.

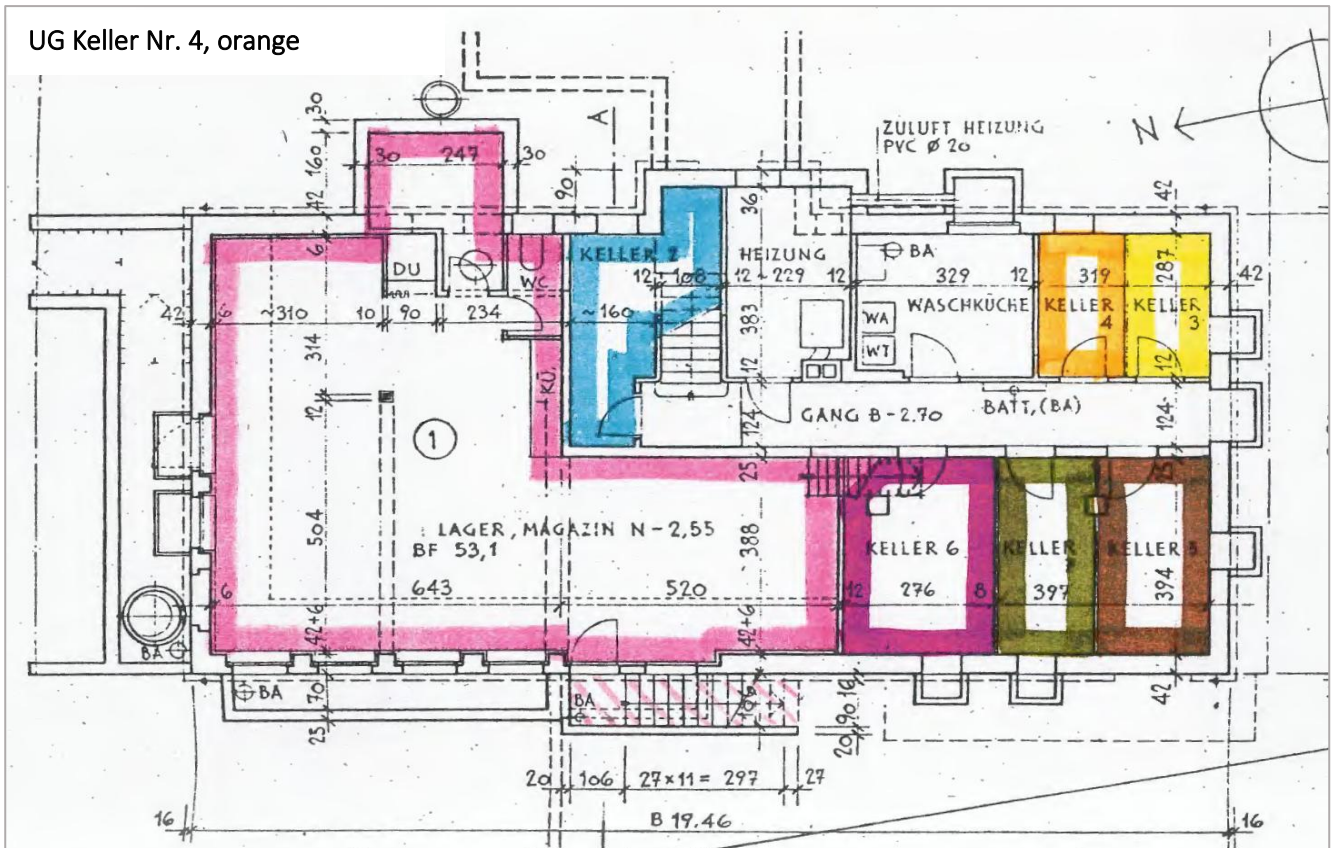
Erholung und Natur liegen gleich vor der Haustüre: Der nahegelegene Wolfensberg, die Walchen-, der Schützenweiher und die Badi Wolfensberg mit Blick über Winterthur laden ein zu Freizeitaktivitäten im Grünen.

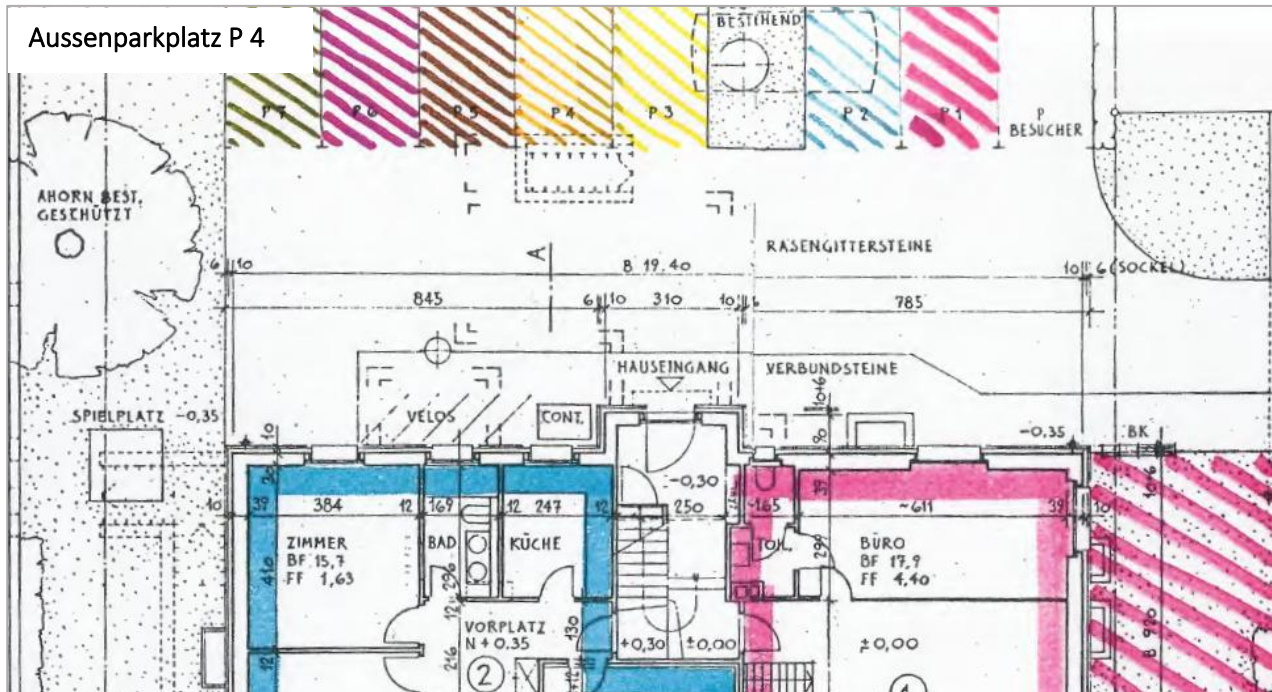


1. Obergeschoss, 3-Zimmerwohnung, orange



UG Keller Nr. 4, orange





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

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. Wärmeerzeugung 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.

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

Richtpreis	CHF 590'000.00 (inkl. Aussenparkplatz, jedoch ohne Anteil Erneuerungsfonds)
Angebot	Per E-Mail oder per Post bis Freitag, 13. Februar 2026 an Hux AG, Claudia Gerber, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. claudia.gerber@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 Käufern und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Claudia Gerber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 74 / claudia.gerber@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		10.01.1994	7	CH2677-0000-0007-10155	1
Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft					
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 CH379377774423, 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	
Erläuterungen a Aren EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation EREID Eidgenössische Rechteidentifikation F Frau ha Hektaren M Mann M[Zahl] Maximalzinsfuss m2 Quadratmeter Auszugsart Erstellungszeitpunkt 21.07.2025, 09.31 Uhr Führungsart eidgenössisch Erwerbsart unterdrückt Grundpfandrechte * ohne Grundbuchwirkung Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug			

Beschreibung des gemeinschaftlichen Grundstückes

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

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Winterthur-Veltheim	1468	CH210842207790	

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	3/3
Winterthur-Veltheim	1468	CH210842207790	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	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]	Maximalzinssfuß		
m2	Quadratmeter		

Winterthur
Datum/Zeit:
21.07.2025, 09.35 Uhr

FÜR RICHTIGEN AUSZUG
GRUNDBUCHAMT WÜLFINGEN-WINTERTHUR

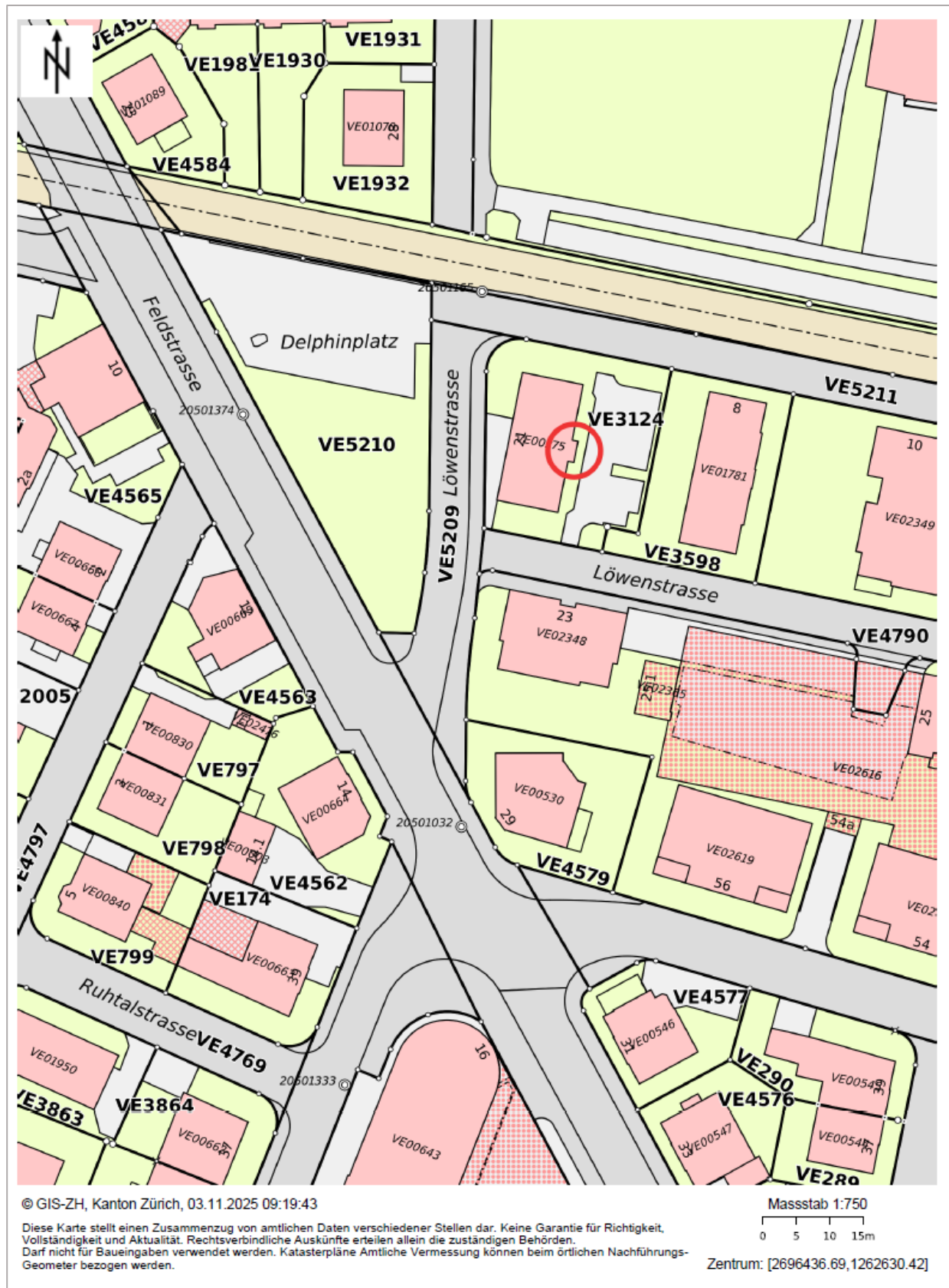
Auszug 2025/1290

Gebühr CHF 79.00

Coll: gn / *gn*

Nils Werner
Nils Werner, Notariatsassistent





Impressionen



Ostansicht mit Parkplätzen



Nordwestansicht



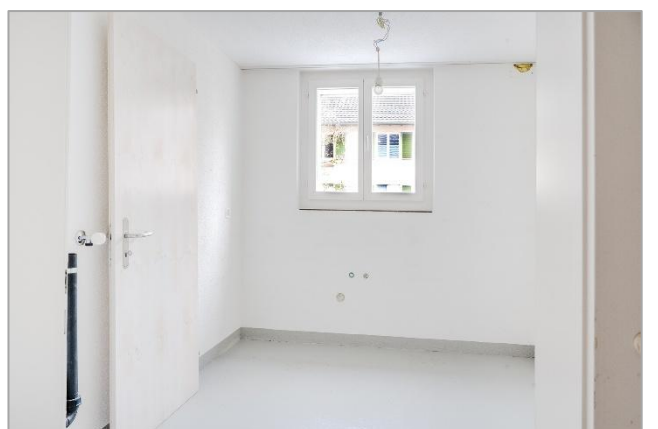
Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer



Zimmer



Küche (ausgebaut)



Dusche/WC



Korridor



Keller



Südwestansicht



Westansicht