



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Morgenweg 12 8404 Winterthur



#### Gemeinde:

Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste im Kanton Zürich. Der Stadtteil Seen liegt im südöstlichen Teil von Winterthur und zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlichem Charakter aus. Seen ist bei Familien besonders beliebt, bietet aber auch Singles und Senioren eine hohe Lebensqualität. Der Stadtteil, in dem der Morgenweg liegt, ist ruhig und familienfreundlich.

#### Verkehr:

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden die Quartiere mit dem Bahnhof Winterthur, von wo aus man in weniger als 20 Minuten nach Zürich gelangt. Auch der Anschluss an die Autobahn A1 ist in kurzer Zeit erreichbar.

#### Schulen:

Für Familien gibt es in der Nähe verschiedene Kindergärten und Schulen, darunter Primarschulen sowie weiterführende Schulen in der Stadt. Winterthur ist zudem Standort der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), was die Stadt auch für Studierende attraktiv macht.

#### Einkauf:

Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Quartier selbst sowie im nahegelegenen Stadtzentrum. Neben den grossen Detailhändlern gibt es Wochenmärkte und viele kleine Fachgeschäfte.

## Willkommen in Winterthur...

#### Freizeit:

Ihre Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Winterthur ist bekannt für seine Museen, das Theater Winterthur und zahlreiche Festivals. Zudem gibt es viele Parks, Wälder und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Velotouren oder Sport einladen.

#### Steuerfuss:

Der aktuelle Steuerfuss der Stadt Winterthur beträgt im Jahr 2025 125% .



### Charmante 3½-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Oberwinterthur – mit Aussicht und Top-Infrastruktur

Diese attraktive 3½-Zimmer-Wohnung liegt an sonniger, erhöhter Lage im familienfreundlichen Quartier von **Oberwinterthur** – eingebettet in eine gepflegte Überbauung mit viel Grün und verkehrsberuhigter Umgebung (30er-Zone/Sackgasse).

Die perfekte Kombination aus Ruhe und Stadtnähe!

#### Die wichtigsten Highlights im Überblick:

- **82.5 m<sup>2</sup>** durchdacht genutzte Wohnfläche **Sonniger Balkon** mit schöner Aussicht Richtung Winterthur
- **Zwei helle, grosszügige Schlafzimmer**
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Badezimmer mit Badewanne** sowie **separate Dusche**
- **Direkter Balkonzugang** vom Wohn- und Elternschlafzimmer
- **Eigene, beheizte Waschküche** und separates Kellerabteil
- **Tiefgaragenplatz inklusive** – mit Grundinstallation für E-Mobility
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Hallenbad, Sauna, Fitnessraum & Aufenthaltsraum
- Ruhige, **familienfreundliche Lage** mit viel Privatsphäre
- **Bushaltestelle "Zinzikon"** in nur 5 Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖV in bequemer Distanz

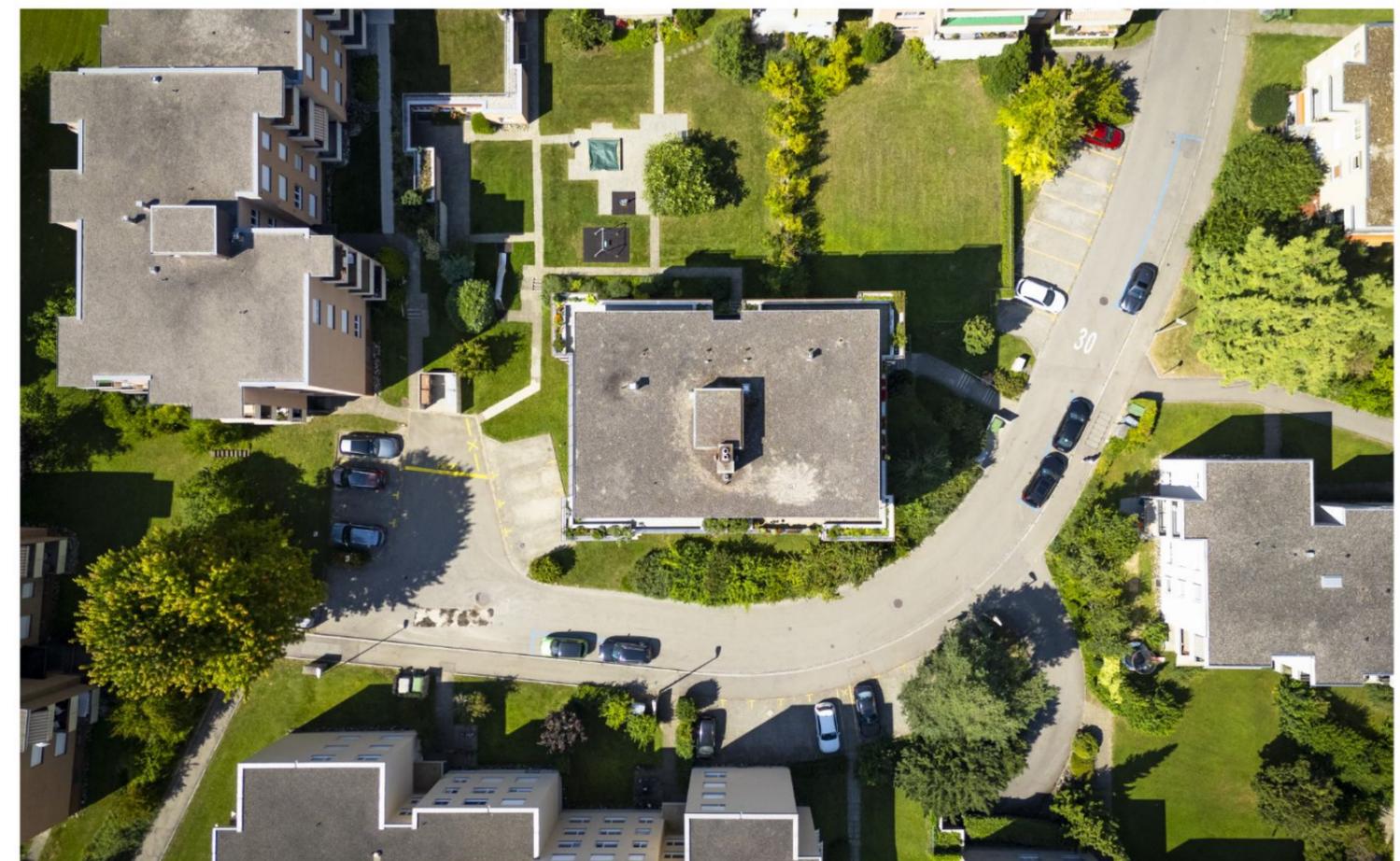
Der Grundriss überzeugt durch eine praktische Aufteilung mit viel Tageslicht.

Der offene Wohnbereich schafft ein wohnliches Ambiente – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende mit Gästen.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit seinem beruhigenden Ausblick – ein echtes Highlight dieser Wohnung!

#### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns, Ihnen diese charmante Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Morgenweg 12  
8404 Winterthur
- Baujahr: 1976
- Wohnfläche: 82.5 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 3½ Zimmer
- Etage: 3. Obergeschoss
- Nasszelle: 1 + Separate Dusche
- Heizung: Öl mit Radiatoren
- Wertquote: 16 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 10'500.-
- Garage: 1 (inkl. Zusatzraum)
- Spezielles: Keller und eigene Waschküche  
  
Sauna, Fitnessraum, Hallenbad und  
Gemeinschaftsraum mit Küche zur  
Mitbenutzung

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.



Exposéplan, nicht maßstäblich



**Offertcharakter**

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

**Verkaufsabwicklung**

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 26'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

# Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien  
Rebbergstrasse 20  
8113 Boppelsen  
044 215 67 00

[www.pfandler.ch](http://www.pfandler.ch)

**Rolf Pfändler**  
076 59 39 99 4  
rolf@pfandler.ch

**Alannah Da Silva Pfändler**  
079 558 54 06  
alannah@pfandler.ch

## **Immobilienbesitzer aufgepasst!**

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



---

Pfändler & Pfändler Immobilien