

Wohn- und Gewerbehaus an Toplage



«ATTRAKTIVE RENDITEANLAGE IM HERZEN VON WINTERTHUR»

OBERER GRABEN 14, 8400 WINTERTHUR

«ATTRAKTIVE RENDITEANLAGE IM HERZEN VON WINTERTHUR»

Herzlich willkommen im Oberen Graben 14 in Winterthur

Winterthur ist mit rund 120'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Die Stadt ist zugleich der Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Der Bahnhof Winterthur bewältigt die fünftöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bus-systems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrspartenfachhochschulen bekannt.

Der internationale Flughafen Zürich liegt nur 15 Kilometer südwestlich und kann mit der S29 in 30 Minuten erreicht werden.

Die grosse Eulachebene, in der die Stadt liegt, wird von mehreren bewaldeten Hügeln umgeben (Eschenberg, Brühlberg, Wolfensberg, Lindberg).

Im südlichen Teil des Stadtwaldes Eschenberg befinden sich auf zwei Lichtungen eine Sternwarte sowie der Wildpark Bruderhaus. Am südlichen Rand des Lindbergwaldes liegt der von allen hoch geschätzte Goldenberg, ein Aussichtspunkt mit Blick über die Stadt, an dessen Hang Weinbau betrieben wird.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

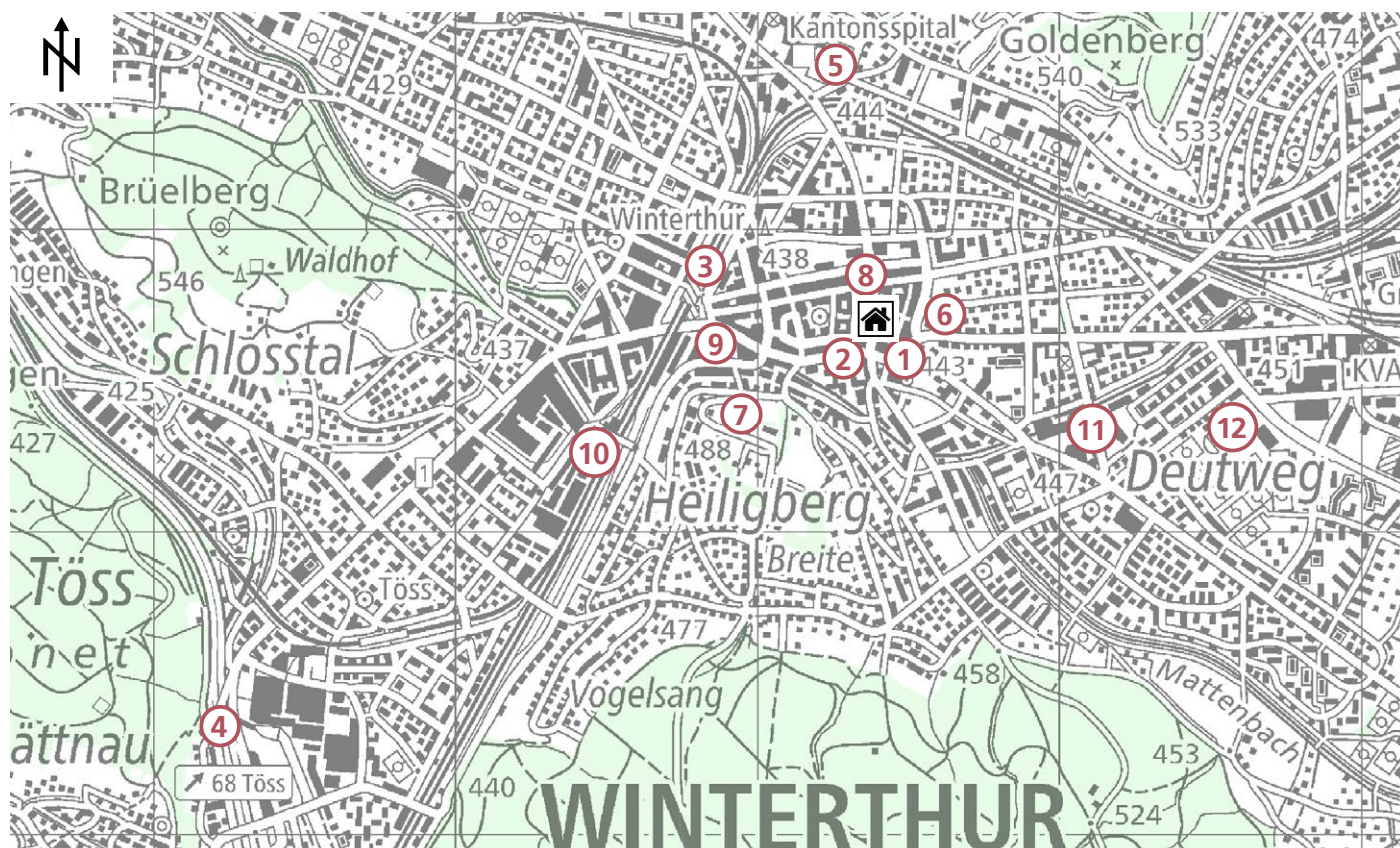
Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	Wohn- und Gewerbehäuser mit 1 Wohneinheit und 1 Gewerbefläche
	Wohnfläche/Gewerbefläche 1 x 3.5 Zimmer-Wohnung à 160 m ² 1 x Gewerbe à 133 m ²
Adresse	Oberer Graben 14, 8400 Winterthur
Baujahr	1720
Parkierung	Ausserhalb des Grundstücks (Blaue- / Weisse-Zone)
Kataster-Nr.	ST7540
Zone	Kernzone Altstadt
Kubatur	967 m ³
Grundstück	146 m ²
Vermietbare Fläche	293.18 m ²
Mietertrag Netto	CHF 77'640.— per anno
Bruttorendite	3.55 %
Vermietungsstand	vollvermietet

Standort Winterthur



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Gewerbeschule» Linie 2/2E/3 | 200 m |
| 2. | Hochschule ZHAW, Bushaltestelle «Technikum» Linie 2/2E/3/4 | 220 m |
| 3. | Hauptbahnhof Winterthur, Hauptpost, Restaurant National | 800 m |
| 4. | Autobahnzufahrt «Winterthur-Töss» | 3.2 km |
| 5. | Kantonsspital Winterthur, Parkhaus | 1.4 km |
| 6. | Kindergarten, Primarschule Geiselweid | 280 m |
| 7. | Sekundarschule Heiligberg, Park Rosengarten | 750 m |
| 8. | Einkaufsstrasse Marktgasse, Rathaus Apotheke | 120 m |
| 9. | Einkaufszentrum «Archhöfe City Mall» | 650 m |
| 10. | Freizeitzentrum «Skills Park» | 1.6 km |
| 11. | Hallen- und Freibad Geiselweid, Migros Supermarkt | 1.4 km |
| 12. | Stadion Deutweg, Eissportanlage, Tennishalle | 1.6 km |

Makrolage

In Winterthur leben mehr als 120'000 Menschen. Trotzdem hat die sechstgrösste Stadt der Schweiz ihren persönlichen Charakter und Charme bewahrt. Winterthur ist überschaubar und übersichtlich, im Herzen der Stadt genauso wie in den Quartieren. Das Leben pulsiert tagsüber und nachts in der historischen Altstadt und erholt sich in den grünen Oasen darum herum. Die Lebensqualität der Stadt, die idyllisch zwischen sieben bewaldeten Hügeln liegt, ist überdurchschnittlich hoch.

Die Winterthurerinnen und Winterthurer lieben ihre Stadt, weil sie hier alles finden, was das Leben lebenswert macht: Eine kulturelle Vielfalt, die schweizweit einmalig ist, praxisnahe Ausbildungen, attraktiven, aber dennoch preiswerten Wohnraum und zukunftsorientierte Arbeitsplätze. Ausserdem sind Zürich (20 Minuten mit der S-Bahn oder Auto) und der Flughafen Zürich-Kloten (15 Minuten mit dem Zug oder Auto) näher, als einige der sieben Quartiere auseinanderliegen. Zudem verfügt Winterthur mit mehr als 175 km Radroutennetz über ein ausserordentlich gutes Fahrradnetz.

Mikrolage

Lage

Die Liegenschaft liegt im Herzen der Altstadt von Winterthur und ist von zahlreichen Einkaufsläden und Restaurants umgeben.

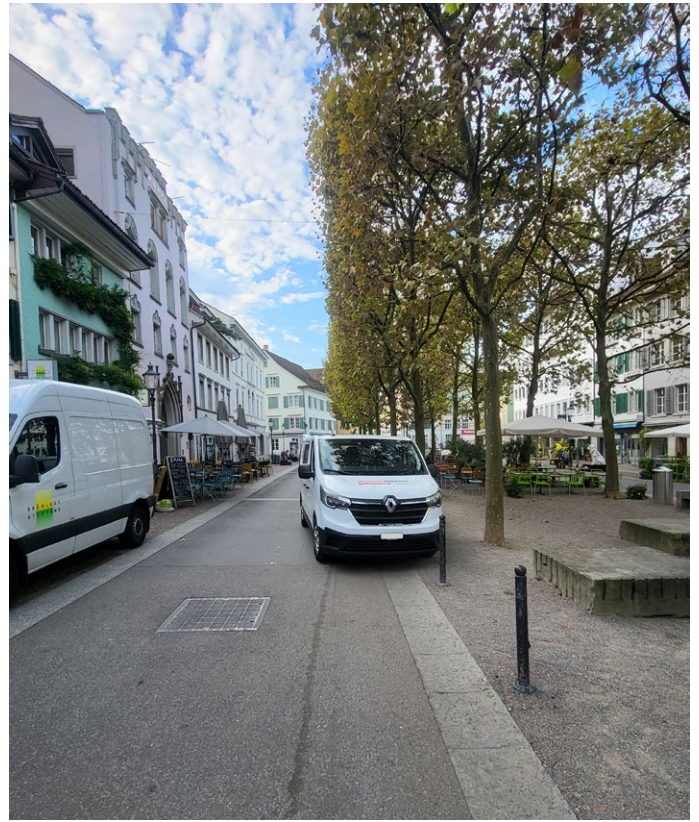
Verkehr

In nur 10 Gehminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Winterthur, wo Sie von guten S-Bahn Anschlüssen profitieren. Lediglich 220 m entfernt befinden sich die Bushaltestellen «Gewerbeschule» und «Technikum». Die Autobahnanschlüsse «Winterthur-Wülflingen» und «Winterthur-Töss» erreichen Sie sich in zirka 10 Fahrminuten und bieten einen guten Anschluss nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten.

Kindergarten und Schulen

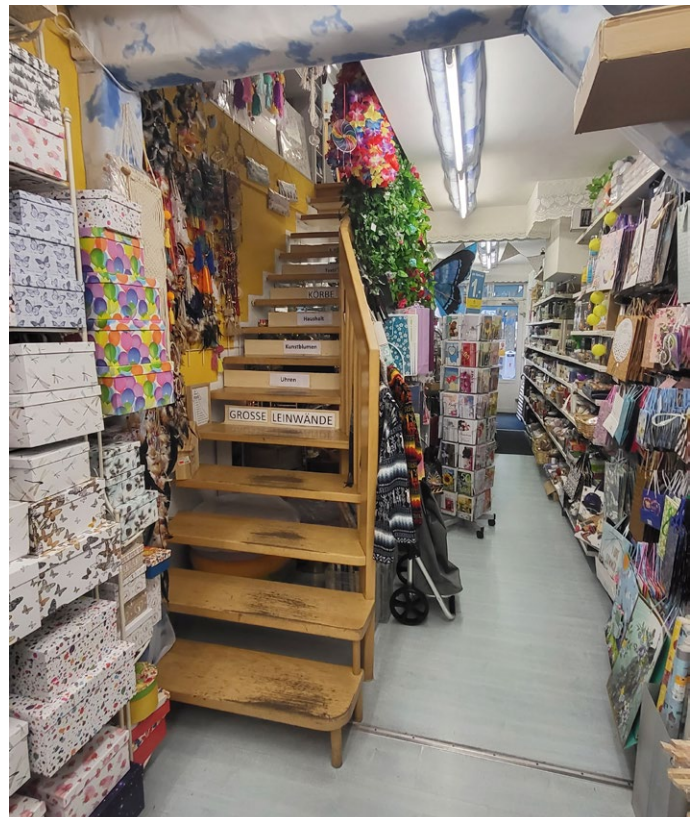
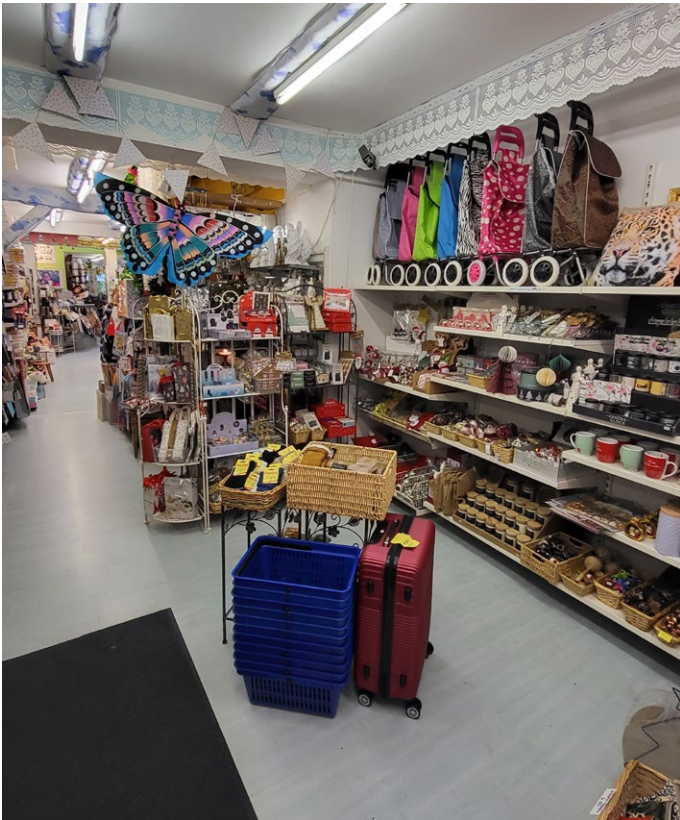
Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe liegen in nächster Nähe und können bequem zu Fuss erreicht werden.

Impressionen





Gewerbe EG

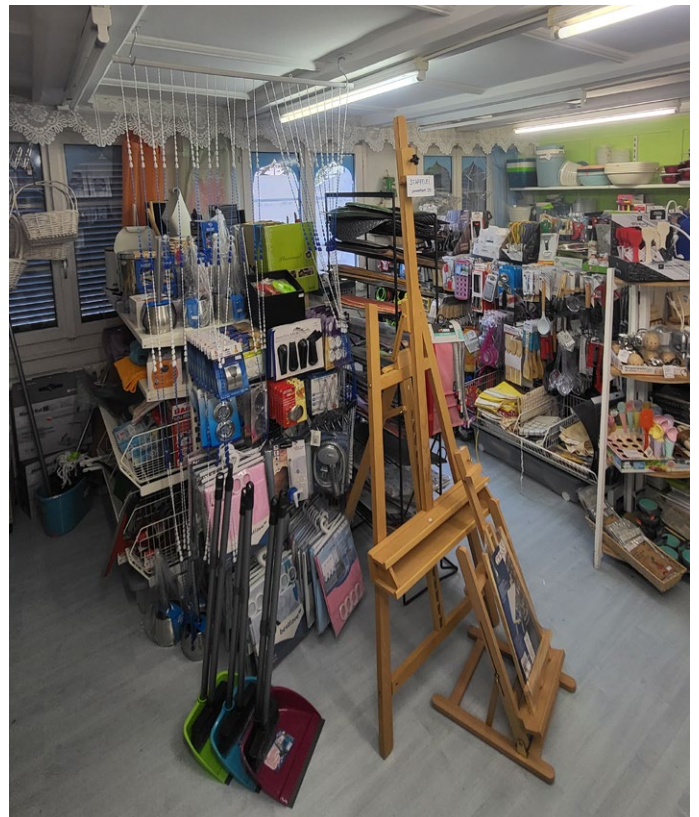
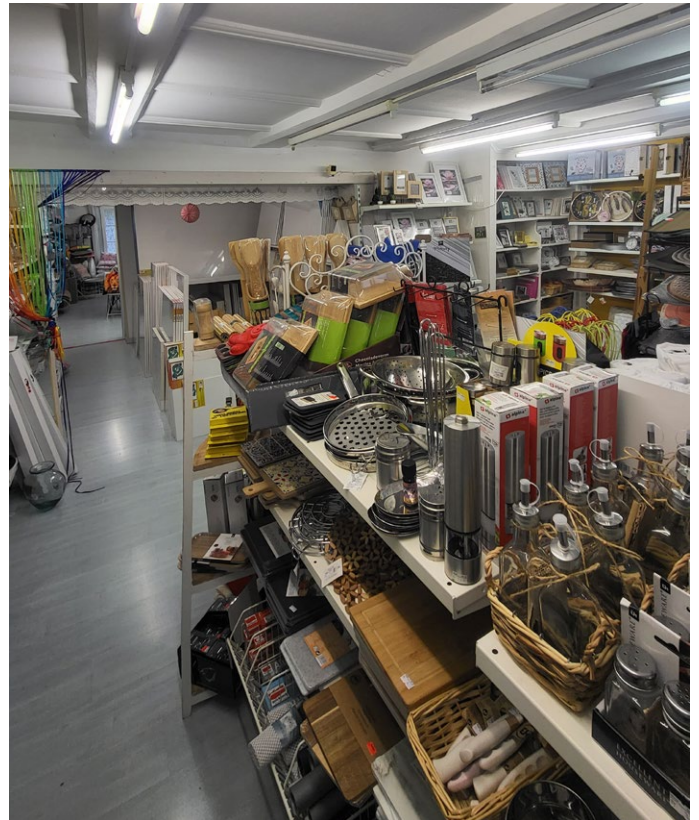




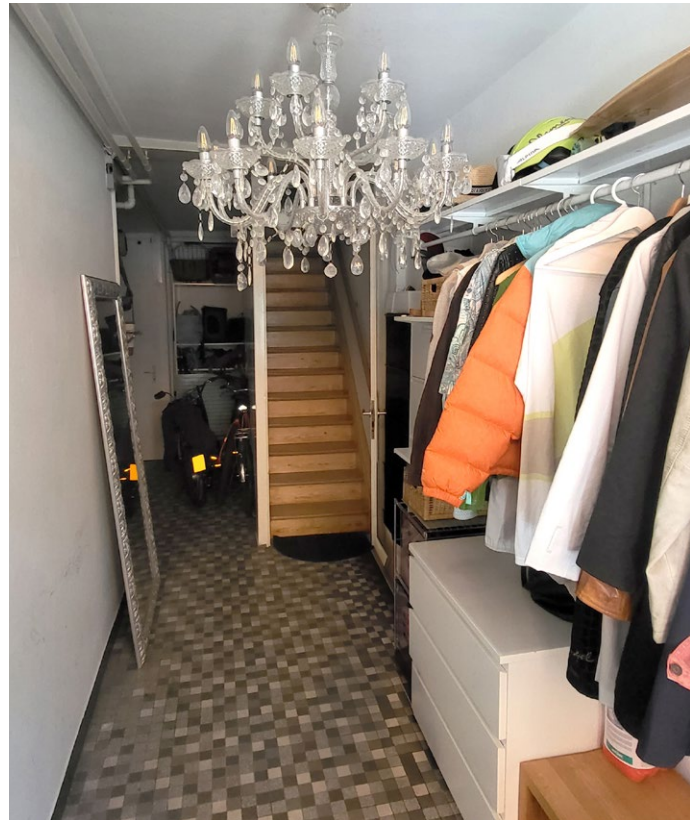
Gewerbe Sitzplatz



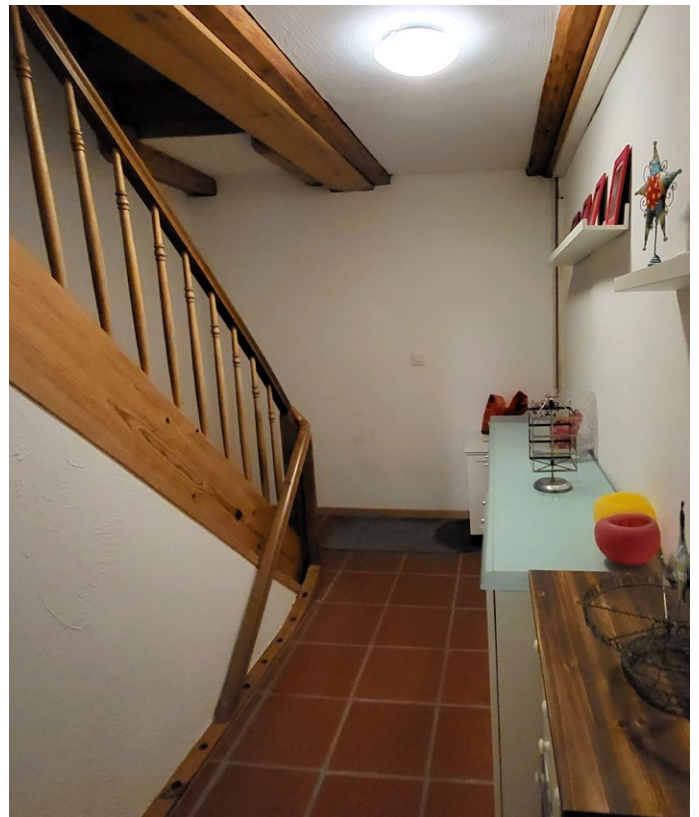
Gewerbe 1. OG



Wohnung Entrée



Wohnung 1. OG

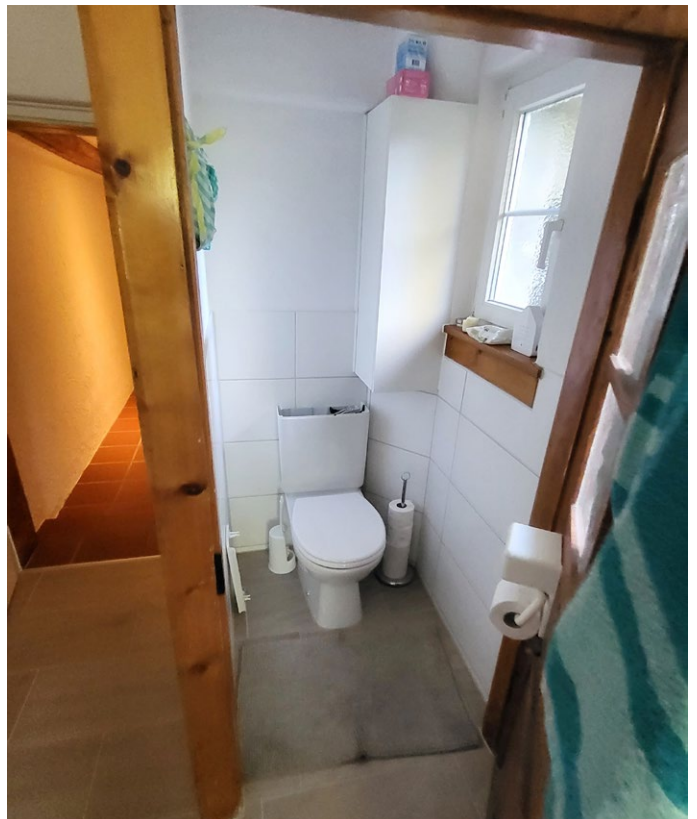
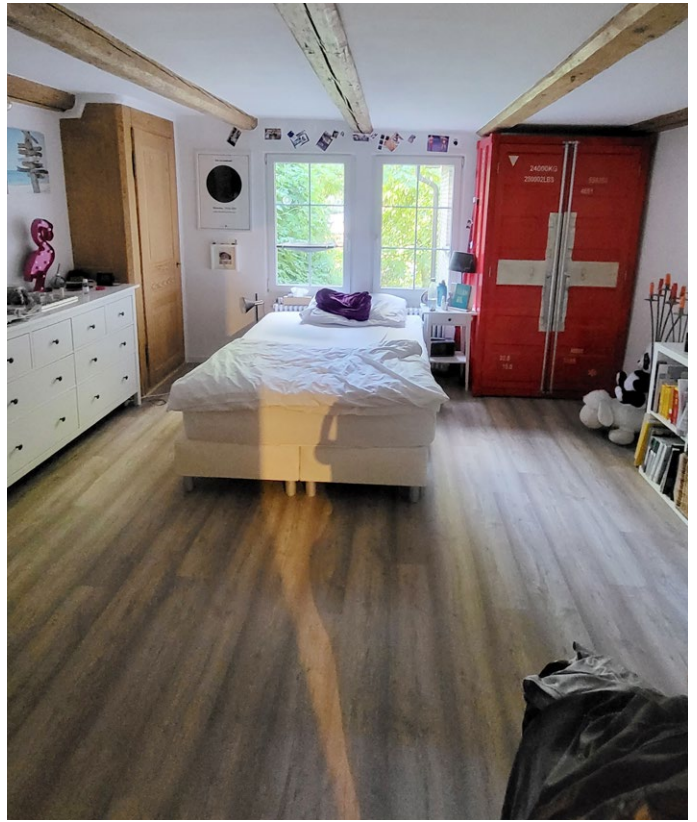


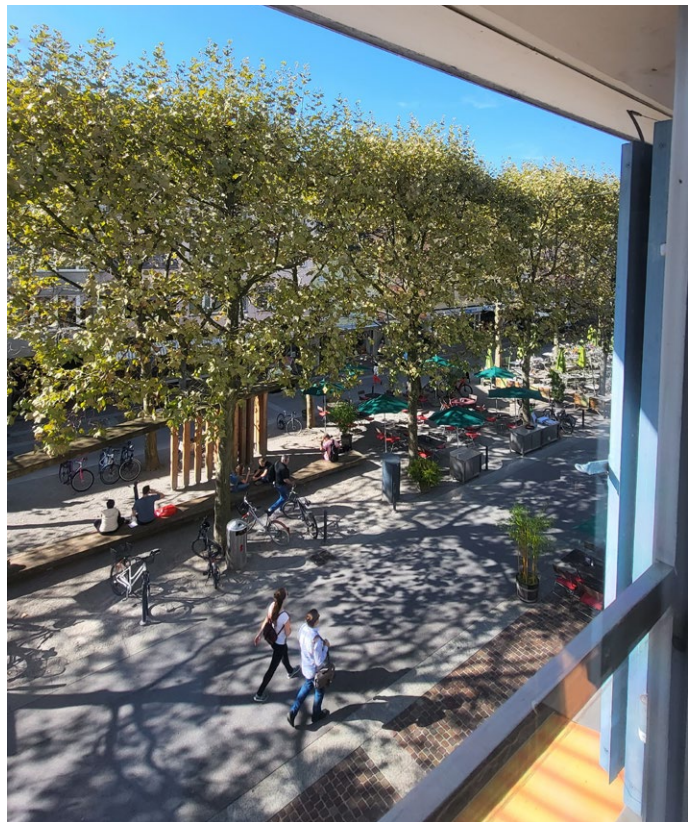


Wohnung Terrasse

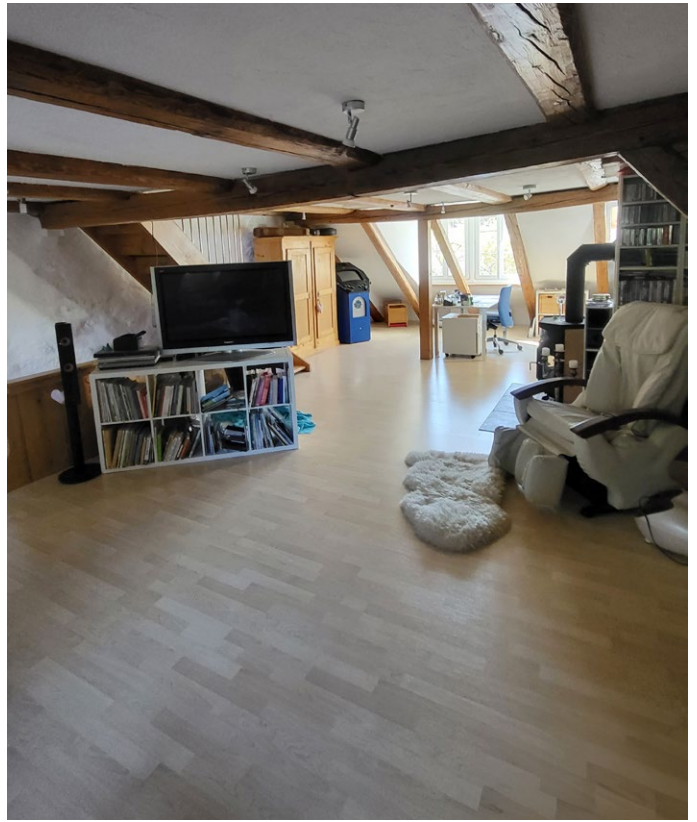


Wohnung 2. OG





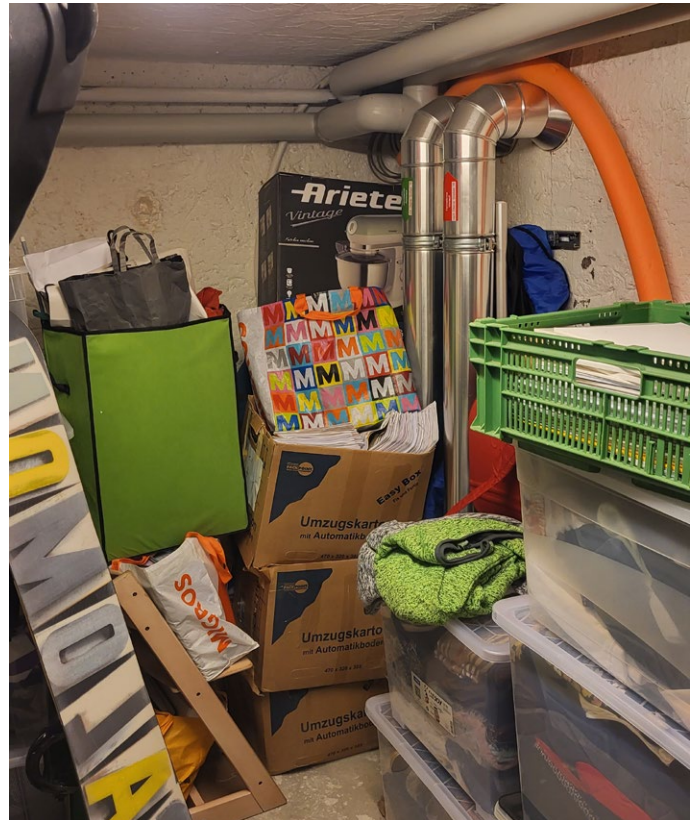
Wohnung 3. OG



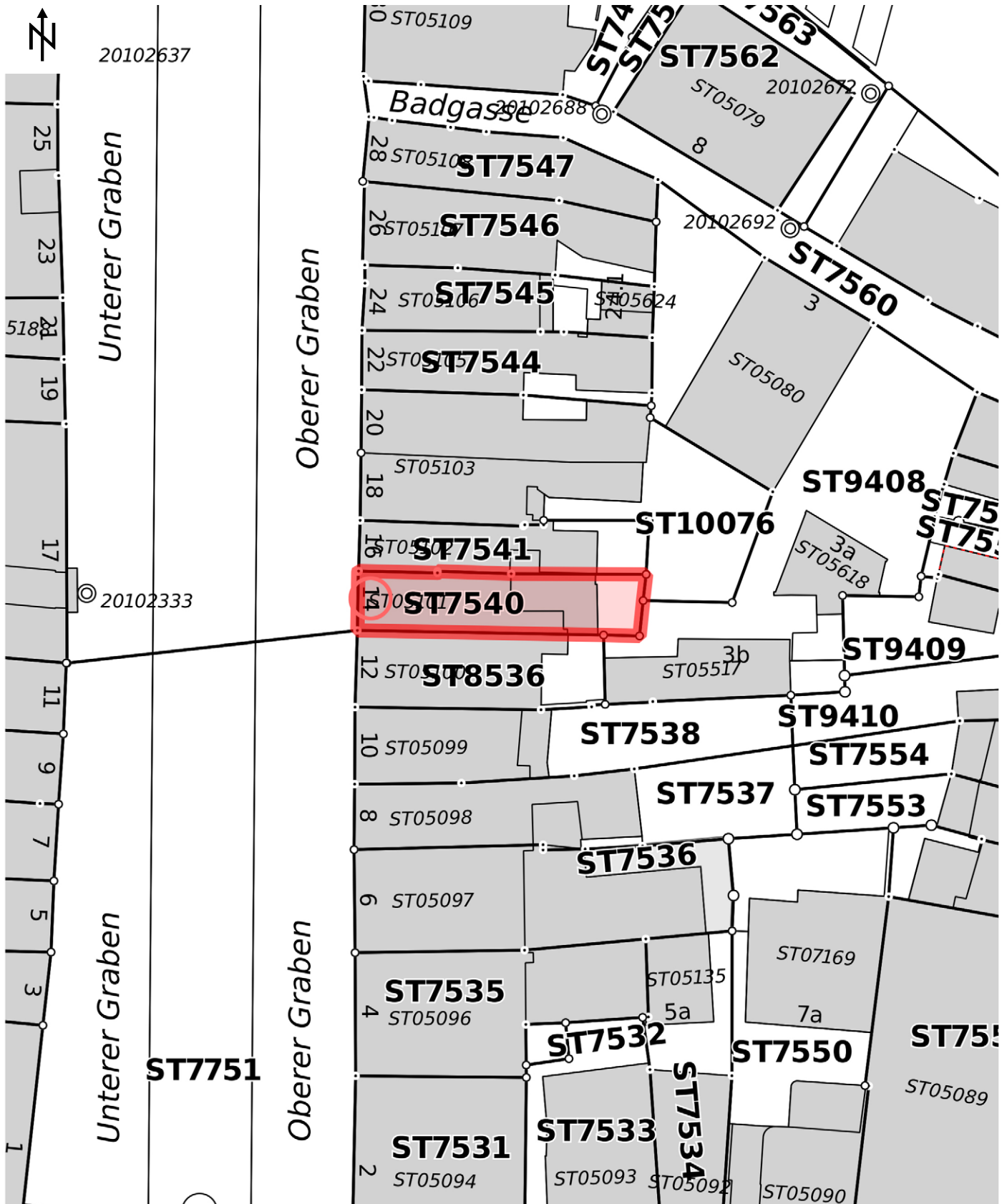
Wohnung DG



Wohnung UG



Katasterplan



Policen-Nr. 214'596
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST7540

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

937'018

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST05101	Oberer Graben 14 8400 Winterthur 2550, Wohnhaus mit Laden, Neuwert Erstellungsjahr: 1720 Schätzung vom 13.05.2011 Schätzgrund: Revision	967	82'922	937'018

Grundrisse

ERDGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

OBERER GRABEN 14

■ Hauptnutzfläche Gewerbe	82.15 m ²
■ Aussennutzfläche Gewerbe	20.33 m ²
■ Hauptnutzfläche Wohnung	10.73 m ²



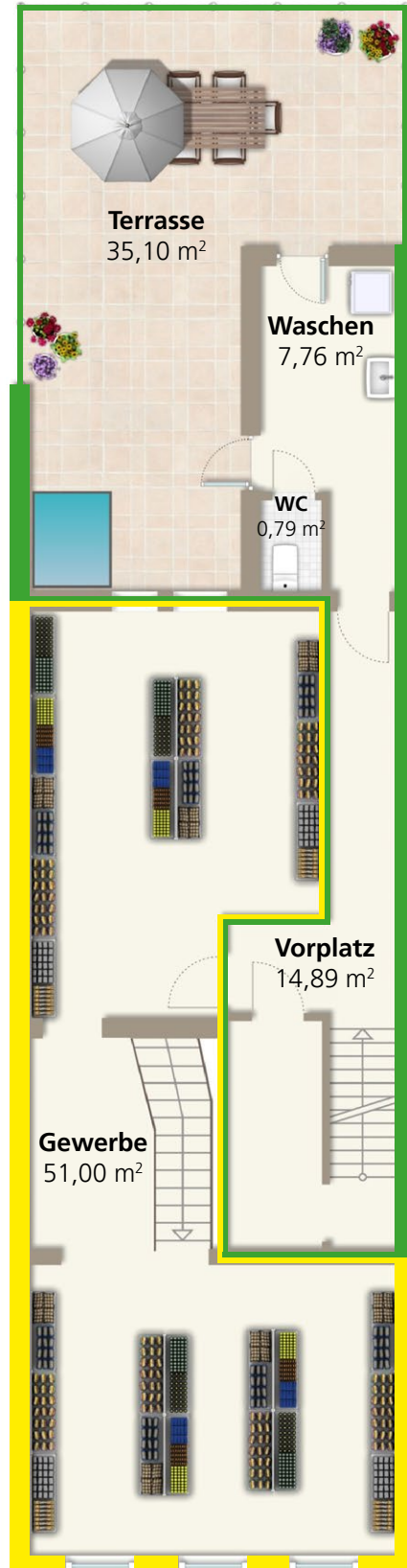


1. OBERGESCHOSS

MEHRFAMILIENHAUS

OBERER GRABEN 14

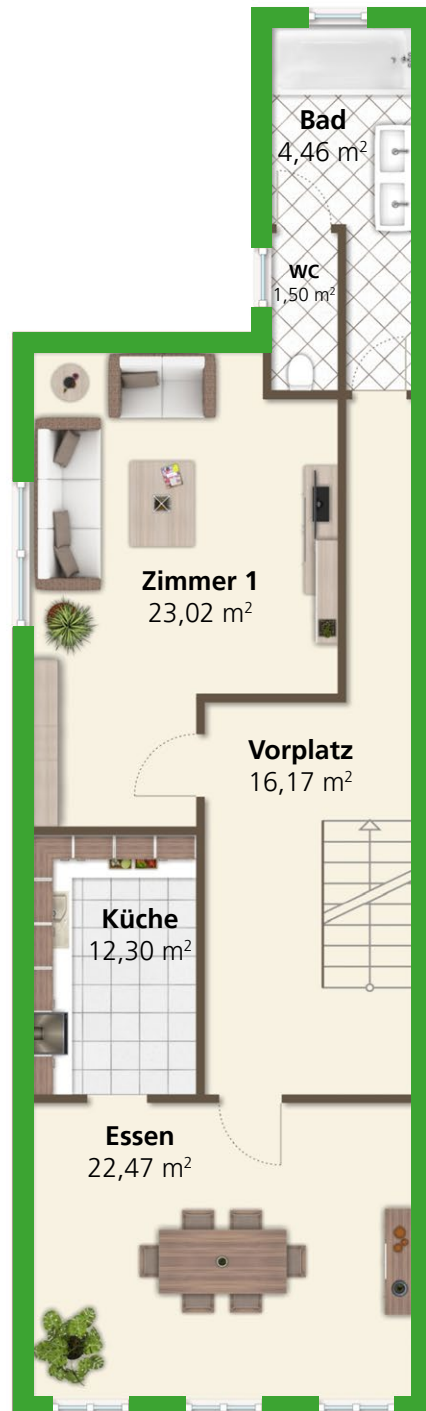
■ Hauptnutzfläche Gewerbe	51.00 m ²
■ Hauptnutzfläche Wohnung	23.44 m ²
■ Aussennutzfläche Wohnung	35.10 m ²





2. OBERGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS
OBERER GRABEN 14

■ Hauptnutzfläche Wohnung 79.92 m²





3. OBERGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS
OBERER GRABEN 14

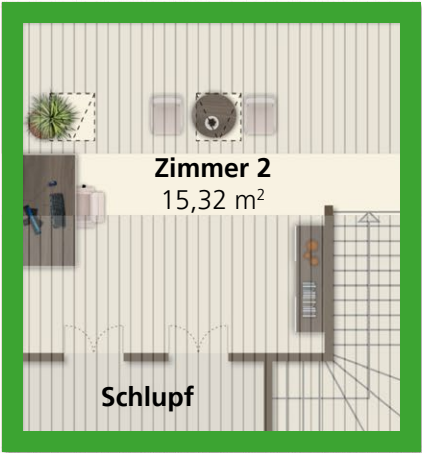
■ Hauptnutzfläche Wohnung 30.63 m²





DACHGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS
OBERER GRABEN 14

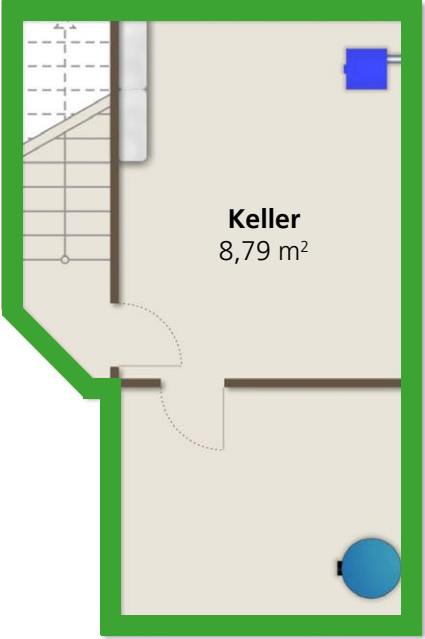
■ Hauptnutzfläche Wohnung 15.32 m²





UNTERGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS
OBERER GRABEN 14

■ **Nebennutzfläche Wohnung** **8.79 m²**





UNTERGESCHOSS
MEHRFAMILIENHAUS
OBERER GRABEN 14

■ **Nebennutzfläche Gewerbe** **23.50 m²**



Mieterspiegel

Mieterspiegel - Oberer Graben 14, 8400 Winterthur

		Fläche	Nettomietzins	Nebenkosten	Bruttomietzins	Referenzzinssatz
3.5 Zimmerwohnung EG - DG	Wohnung	160	CHF 2'900	CHF 245	CHF 3'145	1.25%
Ladenlokal EG - 1. OG	Gewerbe	133	CHF 3'570	CHF 230	CHF 3'800	3.25%

Total / Monat		CHF 6'470	CHF 475	CHF 6'945
Total / Jahr		CHF 77'640	CHF 5'700	CHF 83'340



Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Fernwärme 2014 Wärmeabgabe über Radiatoren Schwedenofen in der Wohnung
Fenster	Westseite: Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung Ostseite: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Aluminiumfensterläden
Parkierung	Ausserhalb des Grundstücks (Blaue- / Weisse-Zone)
Investitionen	Wasserenthärtungsanlage 2014 <u>Wohnung</u> (Total CHF 123'500.—) Badezimmer und WC 2021 Küche 2021 Waschmaschine 2021 Bodenbelag 2021 Geländer Terrasse 2021 <u>Gewerbe</u> Haupteingang inkl. Türe 2021
Schutzobjekt / Sonstiges	Gerne stellen wir Ihnen das kommunale Inventar sowie die erweiterten Unterlagen auf Anfrage zu.
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 2'190'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt **CHF 2'190'000.—**

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«ATTRAKTIVE RENDITEANLAGE IM HERZEN VON WINTERTHUR»

OBERER GRABEN 14, 8400 WINTERTHUR