

Freistehendes Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten



«PANORAMABLICK AUF LEBZEIT»

IRCHELSTRASSE 34, 8400 WINTERTHUR



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

«PANORAMABLICK AUF LEBZEIT»

Herzlich willkommen an der Irchelstrasse 34 in Winterthur

Winterthur zählt mehr als 122'000 Einwohner und ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Sie ist eingebettet in eine grüne Kulisse von sieben Hügeln und den Naherholungsgebieten Tössal und Zürcher Weinland. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute eine Dienstleistungs- und besonders eine Bildungsstadt. Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist die grösste Mehrsparten-Fachhochschule der Schweiz. Fünf der acht Departemente sind in Winterthur. Über 9'600 Studierende besuchen die School of Management and Law, School of Engineering, die drei Departemente Architektur-Gestaltung-Bauwesen, Linguistik und Gesundheit.

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).

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.



Eckdaten

Objekt	Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten
	1x 2.5 Zi.-Whg à 63.89 m ² im EG 1x 6 Zi.-Whg à 128.90 m ² im OG & DG
Adresse	Irchelstrasse 34, 8400 Winterthur
Baujahr	1935
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	ST2756
Zone	QE22
Kubatur	1'075 m ³
Grundstück	592 m ²
Wohnfläche	192.79 m ² Hauptnutzfläche 74.29 m ² Nebennutzfläche 507.21 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 400 m Spar Supermarkt 500 m Kindergarten 500 m Primarschule 1.0 km Sekundarschule 1.5 km Einkaufszentrum Lokwerk 1.5 km Hauptbahnhof Winterthur 1.8 km Kantonsschule Büelrain 2.0 km Autobahnzufahrt 2.3 km

Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Beschreibung

Das freistehende Mehrgenerationenhaus befindet sich ruhig gelegen im Stadtquartier Heiligberg und ist von anderen Einfamilienhäusern umgeben. Die Lage ist dank der verkehrsberuhigten Quartierstrassen sehr familien- und kinderfreundlich. Trotz der urbanen Umgebung befinden Sie sich in kürzester Zeit im Naherholungsgebiet (z.B. Wildpark Bruderhaus) und können ausgedehnte Spaziergänge, Velotouren oder Vitaparcours auf dem Eschenberg geniessen.

Die Bushaltestellen «Storchenbrücke» und «Irchelstrasse» liegen ca. 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Von hier aus sind Sie mit dem Bus in wenigen Minuten am Bahnhof Winterthur, wo Sie von guten S-Bahn Anschlüssen profitieren. Mit dem Auto gelangen Sie zudem rasch zum Autobahnanschluss Winterthur-Töss, der eine gute Anbindung an Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Der SPAR kann gut zu Fuss erreicht werden (500 m), während weitere Einkaufsmöglichkeiten mit dem Bus oder Fahrrad in nächster Nähe liegen. Familien profitieren hier von einem breiten Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen befinden sich in der Umgebung und sind bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Highlights

- urban gelegen mit Nähe zur Natur
- gute ÖV-Anbindungen
- beliebtes Quartier
- umliegende Schulen in nächster Nähe
- eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus
- 2 Wohneinheiten
- schöner Blick über Winterthur
- grosszügiger, terrassierter Umschwung
- unbeheizter Wintergarten
- 1 Aussenparkplatz

Aufbau

Das Mehrgenerationenhaus verfügt über 192.79 m² Hauptnutzfläche, 2 Wohneinheiten, insgesamt 8.5 Zimmer, 3 Nasszellen sowie 1 Aussenparkplatz.

Durch das hölzerne Gartentor und über den gepflasterten Weg gelangen Sie von der Strasse zum Haupteingang des Mehrgenerationenhauses. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Treppenhaus, welches Sie mit den verschiedenen Stockwerken und den Wohneinheiten im Erd- sowie Ober- und Dachgeschoss verbindet. Beim Betreten der Wohneinheit im Erdgeschoss liegt direkt zu Ihrer Linken das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC.



Entlang des Ganges eröffnet sich rechterhand das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit 31.35 m². Zwei Fenstertüren führen direkt in den 10.25 m² grossen, unbeheizten Wintergarten. Hier profitieren Sie dank der raumbreiten Fensterfläche von einem weitläufigen Ausblick über Winterthur und können in den Abendstunden den Sonnenuntergang geniessen. Über die Falttüren gelangen Sie auf die angrenzende Terrasse. Vis-à-vis des Wohnzimmers liegt die Küche, welche Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Wandtisch und Spülbecken umfasst. Die zahlreichen Schrank- und Schubladenelemente bieten zudem viel Platz für Ihre Küchenutensilien. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein 11.81 m² grosses Zimmer mit viel Tageslicht.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich linkerhand des Eingangs zunächst das Badezimmer, welches Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank sowie WC umfasst. Angrenzend schliesst die ehemalige Küche mit Spülbecken an. Die entsprechenden Anschlüsse für den Ausbau der Küche sind vorhanden. Auf die Küche folgt ein 11.81 m² grosses Zimmer mit guter Besonnung in den Nachmittags- und Abendstunden. Auf der rechten Seite des Eingangs erstrecken sich zwei weitere Zimmer mit jeweils 14.64 und 16.71 m². Das Kleinere profitiert von einem direkten Zugang zum 5.21 m² grossen Balkon, der einen Ausblick über die Dächer Winterthurs bis hin zu den umliegenden Hügelzügen ermöglicht.

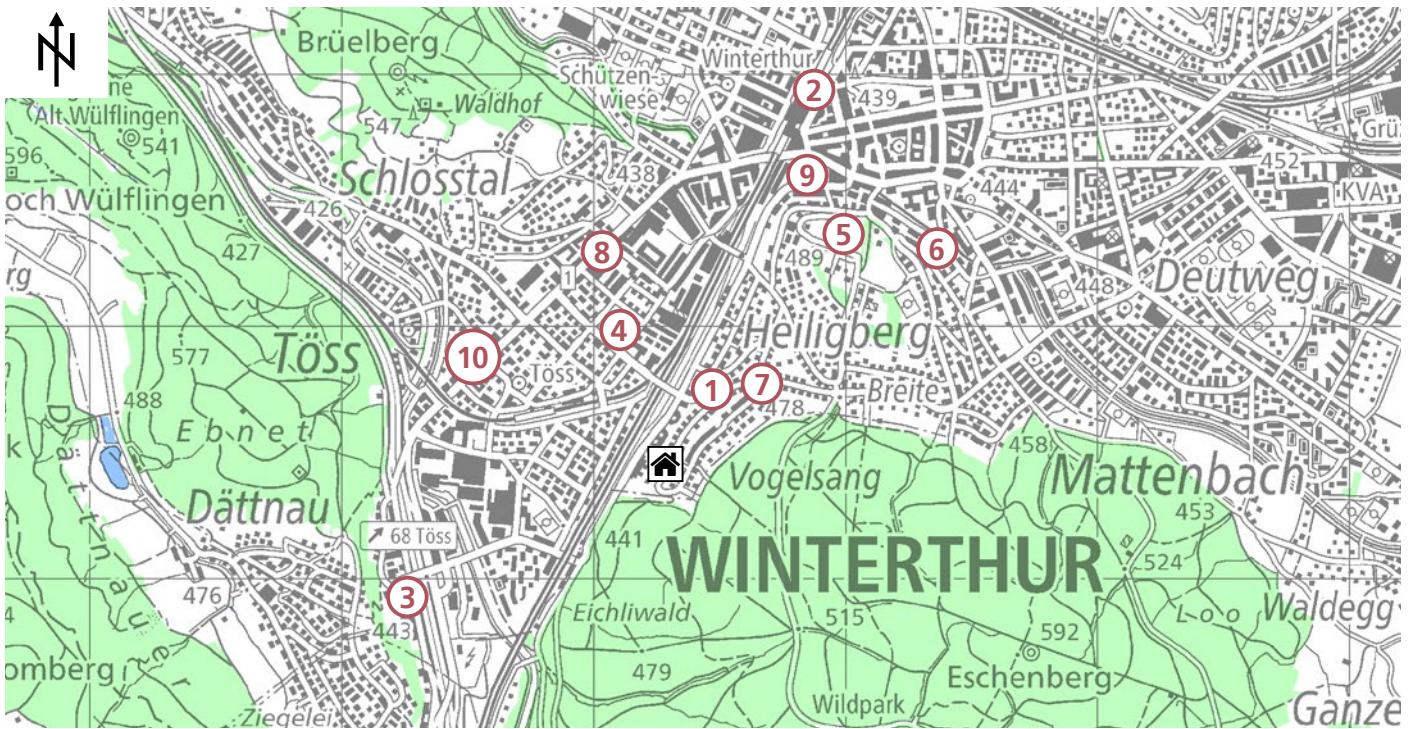
Vis-à-vis des Treppenaufgangs ins Dachgeschoss befindet sich ein 14.85 m² grosses Zimmer mit Dachfenstern. Linkerhand gelangen Sie zunächst ins Badezimmer samt Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Die Wohneinheit wird durch zwei weitere Zimmer mit jeweils 13.60 und 18.75 m² ergänzt. Die grosszügigen Fensterflächen verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre und bieten ideale Voraussetzungen für Homeoffice, kreative Projekte oder individuelle Rückzugsbereiche.

Im Untergeschoss liegt direkt beim Treppenaufgang eine Abstellkammer. Gegenüber befindet sich der Heizungsraum mit Ölheizung, Lavabo, Einbauschränk und direktem Zugang zum Garten. Über eine Bodenluke gelangen Sie zudem in ein Kellerabteil sowie den Tankraum. Linkerhand des Heizungsraumes folgt ein weiteres Kellerabteil mit zusätzlicher Staufläche. Direkt daran schliesst der Naturkeller an – ideal für die Lagerung von Vorräten. Die Waschküche samt Waschturm und direktem Gartenzugang komplettiert das Untergeschoss.

Der grosszügige, terrassierte Umschwung mit Gartenfläche, üppiger Bepflanzung und befestigter Sitzfläche eignet sich ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde. Vervollständigt wird das Angebot durch einen Aussenparkplatz.



Standort Winterthur



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Irchelstrasse» Linie 4 | 400 m |
| 2. | Hauptbahnhof Winterthur, Post Filiale, Restaurant National | 1.8 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Winterthur-Töss», Baumarkt Jumbo | 2.3 km |
| 4. | Kindergarten, Primarschule Tössfeld | 1.0 km |
| 5. | Sekundarschule Heiligberg | 1.5 km |
| 6. | Kantonsschule Büelrain, Handels- und Informatikmittelschule | 2.0 km |
| 7. | Spar Supermarkt | 500 m |
| 8. | Einkaufszentrum Lokwerk, Tankstelle mit Migrolino Shop | 1.5 km |
| 9. | Einkaufszentrum «Archhöfe City Mall» | 1.5 km |
| 10. | Migros Supermarkt, Bäckerei Café Schneider, Denner, Medbase Apotheke, Post Filiale, Parkhaus | 1.6 km |

Impressionen

Hauszugang



Windfang



Entrée

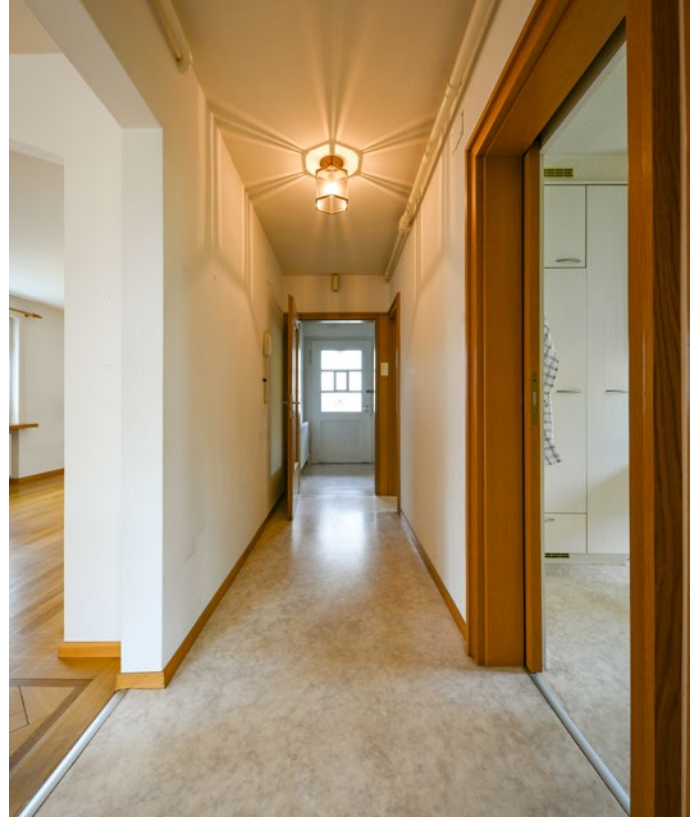


Treppenhaus

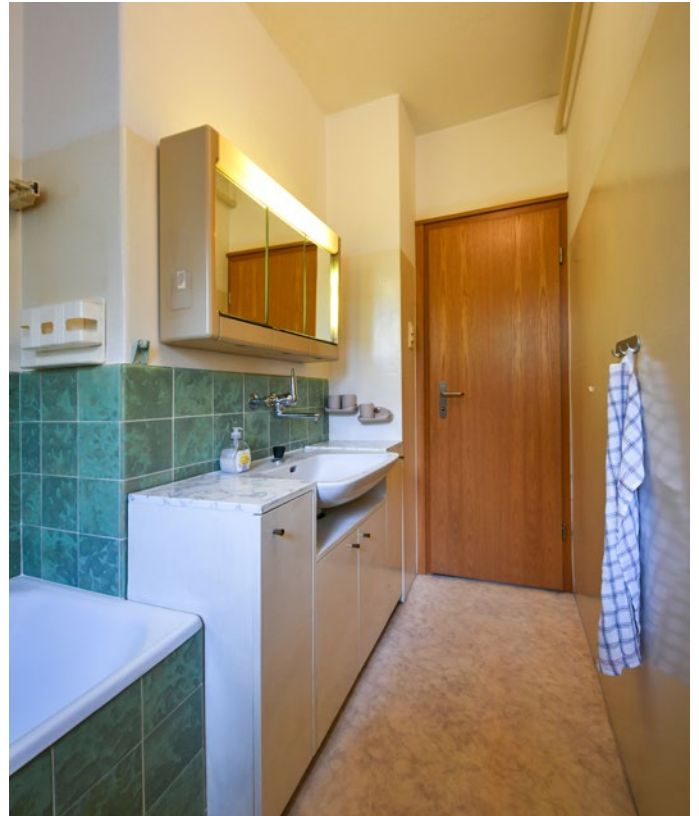


Wohninheit im Erdgeschoss

Gang



Badezimmer



Küche



Zimmer 1



Wohnzimmer



unbeheizter Wintergarten



Terrasse

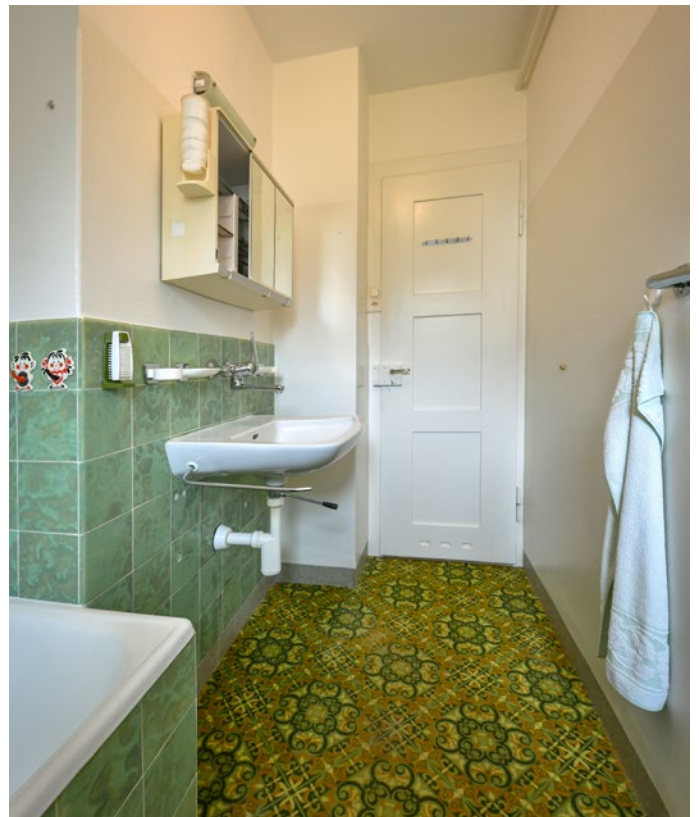


Wohneinheit im Ober-/Dachgeschoss

Gang



Badezimmer



Küche



Zimmer 2



Zimmer 3



Wohnzimmer



Balkon

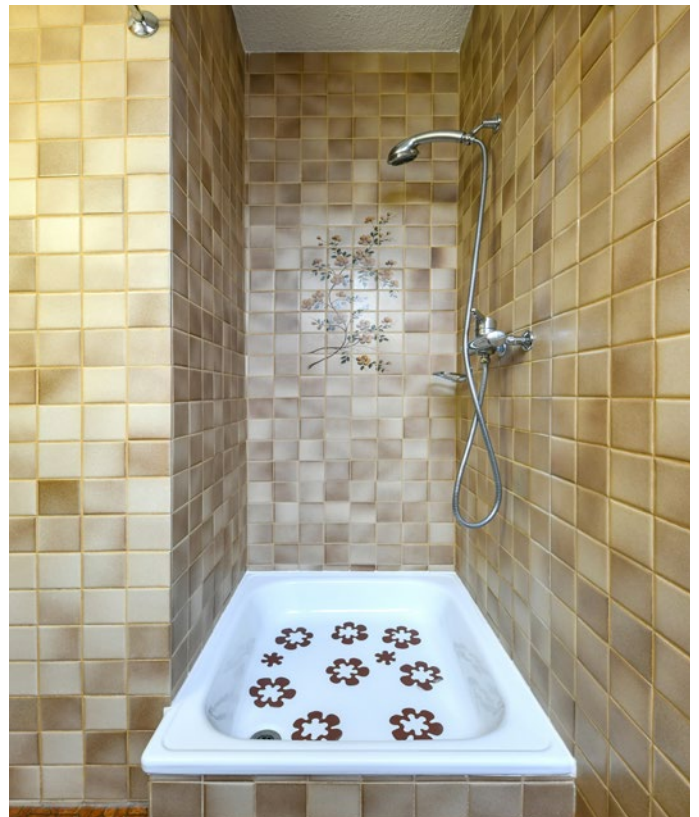


Dachgeschoss

Vorplatz



Badezimmer



Zimmer 4



Zimmer 5

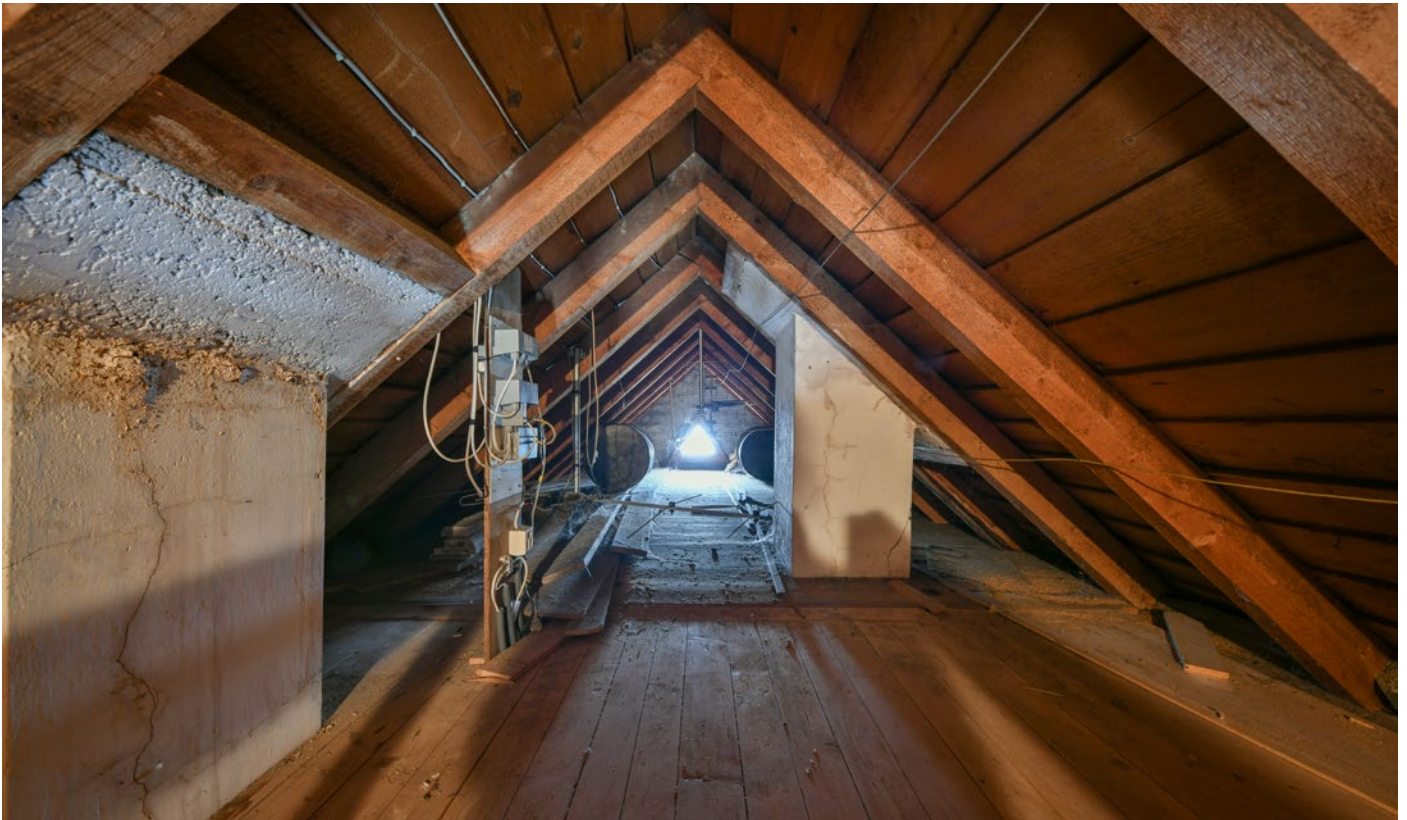




Zimmer 6



Estrich



Untergeschoss

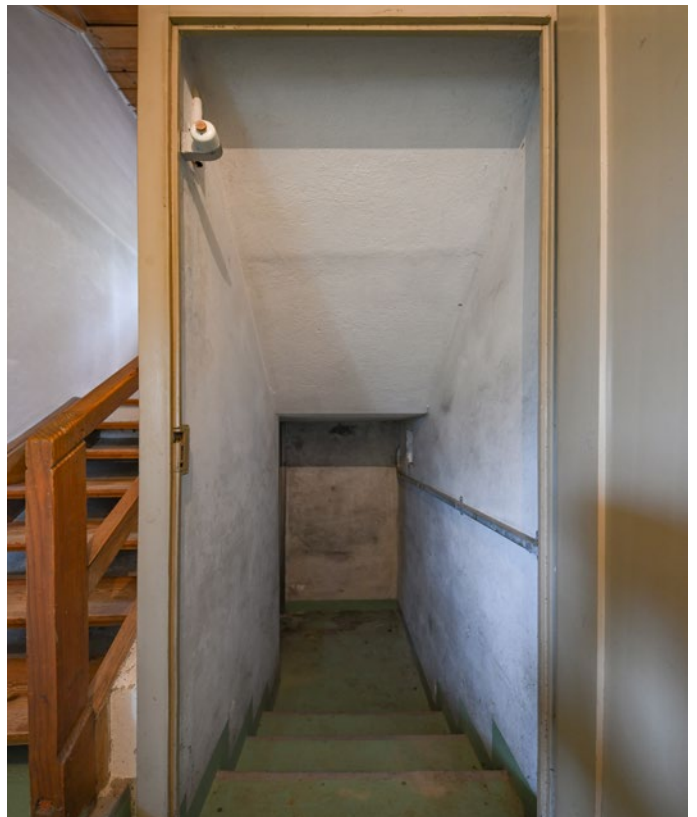
Gang



Elektrotafel



Abstellkammer



Keller 1



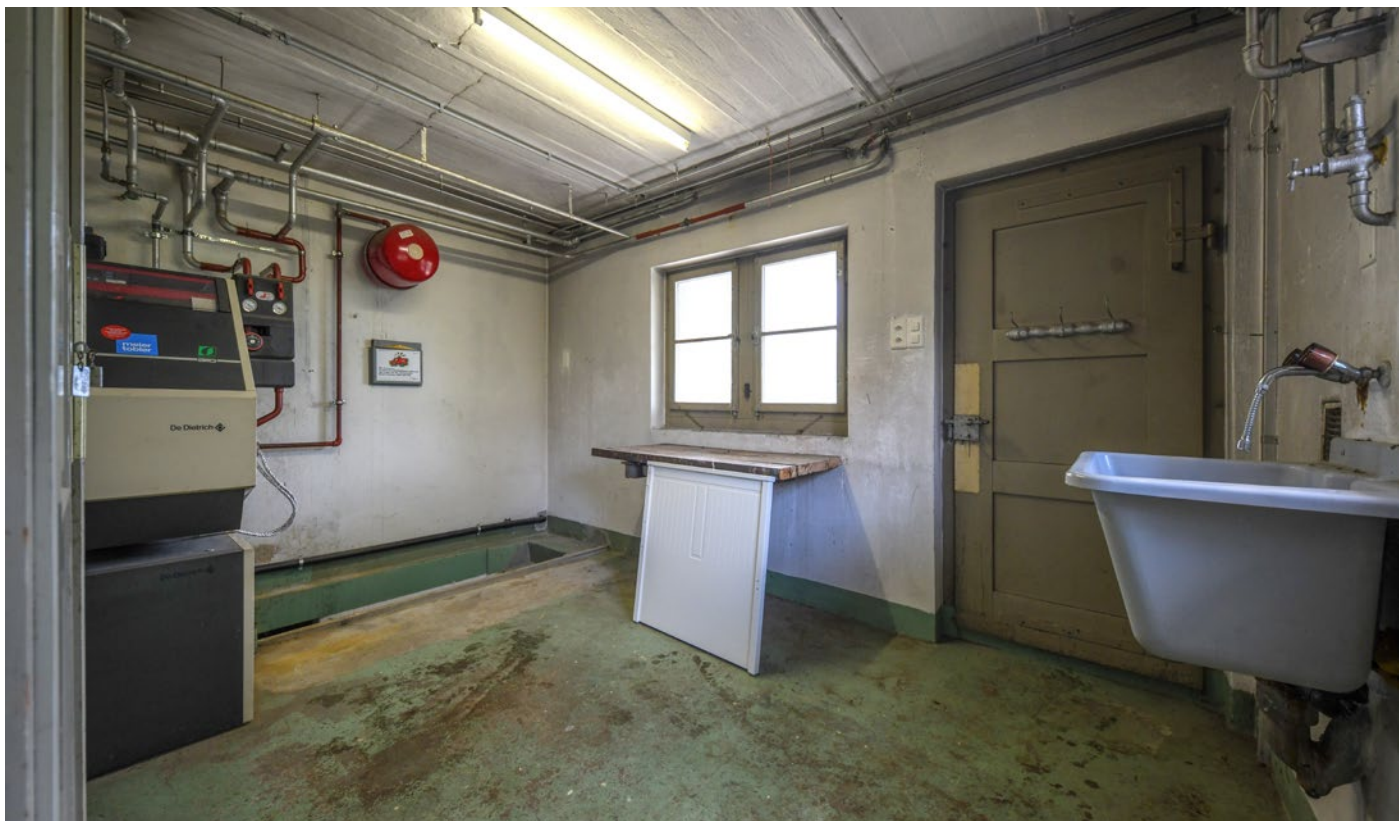
Naturkeller



Waschküche



Heizungsraum





Tankraum



Keller 2



Aussenbereich

Aussenparkplatz



Sitzplatz

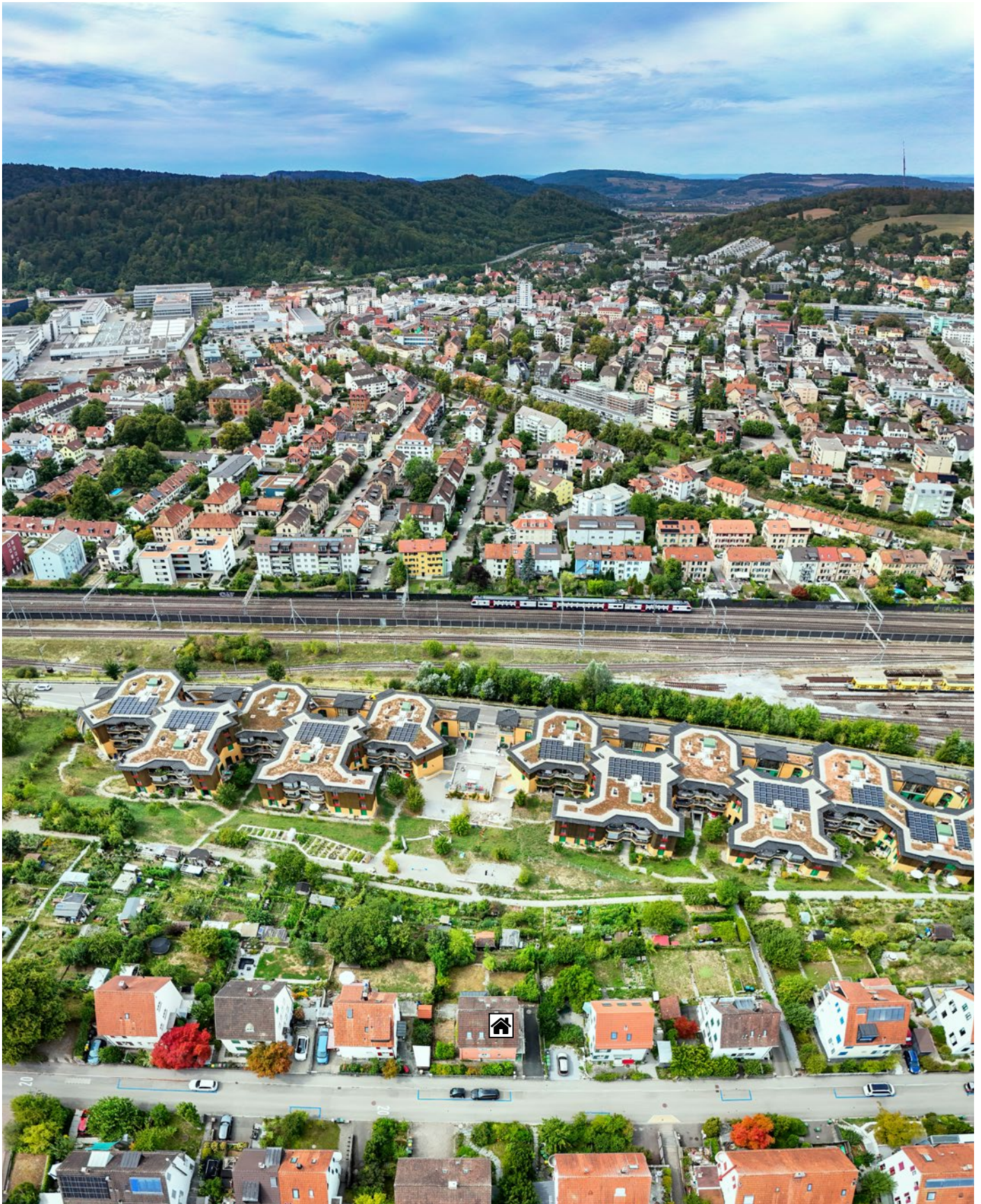


Garten





Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

IRCHELSTRASSE 34

Hauptnutzfläche 63.89 m²

Nebennutzfläche 10.25 m²

Aussennutzfläche 502.00 m²



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

IRCHELSTRASSE 34

Hauptnutzfläche

69.85 m²

Aussennutzfläche

5.21 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS

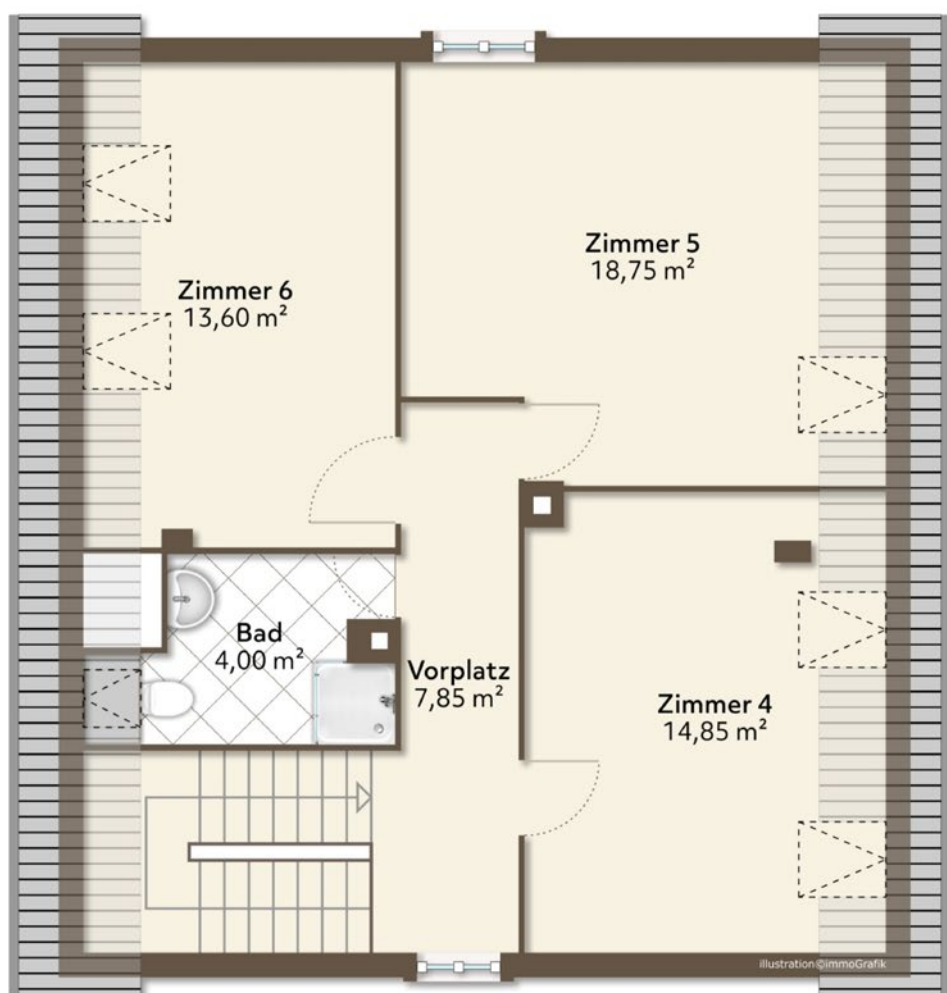
MEHRGENERATIONENHAUS

IRCHELSTRASSE 34

Hauptnutzfläche

59.05 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

IRCHELSTRASSE 34

Nebennutzfläche

64.04 m²

Untergeschoss



Katasterplan



Grundbuch und GVZ

**Grundbuchamt
Winterthur-Altstadt**

Auszug aus dem Grundbuch

Grundstück	Grundbuch	Blatt	EGRID
1	Winterthur-Stadt	4559	CH258520790808

Hinweise

1. Angaben der amtlichen Vermessung haben keine Grundbuchwirkung.
2. Alle Angaben bezüglich des Pfandgläubigers, ausgenommen bei Register-Schuldbriefen, haben keine Grundbuchwirkung.
3. Wohnadresse/Domiziladresse sind ohne Gewähr.
4. Der Auszug (inklusive der Titelseite; ohne allfällige Beilagen) umfasst drei Seiten.

Winterthur, 16.07.2026, 13:13 Uhr, Datenstand per 16.07.2026, 13:13 Uhr

Für richtigen Auszug



Geschäftsfall-Nr. A26-001442

Notariate  
Kanton Zürich

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	Winterthur-Stadt
Blatt	4559
EGRID	CH258520790808
Grundstücksart	Liegenschaft

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster:	ST2756	
Flurname/Strasse:	Irchelstrasse	
Plan:	26	
Gesamtfläche:	592 m ²	
Gebäude:	Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 230ST04715 Irchelstrasse 34, 8400 Winterthur	104 m ²
Bodenbedeckung:	befestigte Fläche	78 m ²
	Gebäude	104 m ²
	Gartenanlage	410 m ²

Eigentum

Anmerkungen

Keine Eintragungen

Vormerkungen

Keine Eintragungen



Dienstbarkeit

Personaldienstbarkeit:

Last: Bewilligungspflicht für bauliche Massnahmen

zugunsten

Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.131

04.07.1935, Beleg 1935/SS GP 23/447, EREID CH2211-0000-0033-77858

Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrechte



Servitutenprotokoll

EREID CH2211-0000-0033-77858

**Grundbuchamt
Winterthur-Altstadt**

Personaldienstbarkeit

Bewilligungspflicht für bauliche Massnahmen

zugunsten

Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.131

zulasten

Blatt 4559, Kataster ST2756, EGRID CH258520790808, Grundbuch Winterthur-Stadt

An den gemäss stadträtlich genehmigten Bauplänen errichteten Gebäuden und Einfriedigungen auf der belasteten Liegenschaft dürfen ohne Zustimmung des Stadtrates Winterthur keine Änderungen vorgenommen werden. Einrichtungen oder Anlagen jeglicher Art auf der belasteten Liegenschaft, die das Gesamtbild stören, oder den genehmigten Plänen nicht entsprechen, müssen auf Verlangen des Stadtrates Winterthur weggeräumt werden.

04.07.1935, Beleg Winterthur-Stadt 1935, SS GP 23/447

16.07.2026, 13:13 Uhr, Datenstand: 16.07.2026, 13:13 Uhr

Notariate 
Kanton Zürich

Policen-Nr. 213'038
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST2756

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

870'702

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST04715	Irchelstrasse 34 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1935 Schätzung vom 19.02.2013 Schätzgrund: Revision	1'075	73'168	870'702

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Fenster (Dachfenster in Holz) Isolierverglasung
Sonnenschutz	Fensterläden
Sanitäranlagen	EG: Duschbadewanne, Lavabo, WC OG: Duschbadewanne, Lavabo, WC DG: Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Sonstiges	Unbeheizter Wintergarten
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'690'000.—

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 1'690'000.—

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

VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu 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

«PANORAMABLICK AUF LEBZEIT»

IRCHELSTRASSE 34, 8400 WINTERTHUR

