

Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten



«VIEL POTENZIAL IM LINDQUARTIER»

RYCHENBERGSTRASSE 104, 8400 WINTERTHUR

«VIEL POTENZIAL IM LINDQUARTIER»

Herzlich willkommen an der Rychenbergstr. 104 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 4.5 Zimmer-Whg à 93.12 m ² im EG 1x 4.5 Zimmer-Whg à 84.21 m ² im OG
Adresse	Rychenbergstrasse 104 8400 Winterthur
Baujahr	1922
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	ST8608
Zone	W3/2.6
Kubatur	943 m ³
Grundstück	480 m ²
Wohnfläche	190.98 m ² Hauptnutzfläche 72.10 m ² Nebennutzfläche 368.35 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 20 m Kantonsschule 100 m Kantonsspital 1.0 km Primarschule 1.4 km Kindergarten 1.6 km Sekundarschule 1.6 km Migros Supermarkt 1.6 km Hauptbahnhof 1.7 km Autobahnzufahrt 2.7 km

Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

Beschreibung

Die Liegenschaft mit Potenzial befindet sich im Stadtquartier Lind in der Nähe des Hauptbahnhof Winterthur. Die Umgebung ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die naturnahe Lage bietet Ihnen viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Velotouren. Die Vitaparcours auf dem Lindberg sind zudem eine ideale Möglichkeit, sich fit zu halten. Trotzdem profitieren Sie von der städtischen Infrastruktur mit guten Verkehrsanschlüssen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielen Vereinsangeboten.

An dieser Lage sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an den Individualverkehr angebunden. Die nahe Autobahnzufahrt «Winterthur, Ohringen», welche Sie mit Zürich, St. Gallen und dem Flughafen Kloten verbindet, erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten. Die Bushaltestelle «Winterthur, Musikschule» befindet sich 20 m entfernt und verbindet Sie mit dem Bahnhof Winterthur, welcher über ausgezeichnete S-Bahn-Anschlüsse verfügt. Der Bahnhof Winterthur kann alternativ auch zu Fuss oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Manor, Einkaufszentrum Rosenberg) und eine Vielzahl an Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung, während eine Vielzahl an Kindergärten, Primar- sowie Sekundarschulen gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Highlights

- zentrale Lage
- ideale ÖV-Anbindungen
- umliegende Schulen in Gehdistanz
- eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus
- 2 Wohneinheiten
- grosszügiger Umschwung
- 1 Aussenparkplatz

Aufbau

Das Mehrgenerationenhaus verfügt über 190.98 m² Hauptnutzfläche, 2 Wohneinheiten, insgesamt 10 Zimmer sowie 2 Nasszellen.

Durch das eiserne Gartentor und über den gepflasterten Weg gelangen Sie von der Strasse zum Haupteingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Treppenhaus. Von hier bis ins erhöhte Erdgeschoss ist dieses mit einem Treppenlift ausgestattet. Dort befindet sich die erste Wohneinheit. Hinter der Eingangstür eröffnet sich der Vorplatz mit praktischen Einbauschränken und genügend Stauraum für Ihre Alltagskleidung. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich das erste Zimmer mit 12.25 m².



Entlang des Vorplatzes liegen zwei weitere Zimmer mit jeweils 15.87 und 13.40 m². Beide Räume sind südwestlich ausgerichtet und somit optimal besonnt. Das grössere Zimmer ist zudem mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Auf der rechten Seite des Vorplatzes befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Es folgt die Küche, welche ein Spülbecken sowie Schänke mit viel Stauraum umfasst. Der grosszügige Raum bietet zudem genügend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Angrenzend erstreckt sich das 16.90 m² grosse Wohnzimmer, welchem durch den Kachelofen und die Holztäfelung ein ganz eigener Charme verliehen wird. Abgerundet wird die Wohneinheit durch ein Abstellraum mit 6.51 m² mit viel Tageslicht

Im Obergeschoss liegt die zweite Wohneinheit. Rechterhand des Eingangs befindet sich zunächst das Bad, welches Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank sowie WC umfasst. Danach schliesst die Küche mit Spülbecken, Kochherd, Backofen, Boiler und Stauraum für Ihre Küchenutensilien an. Auf die Küche folgen zwei Zimmer mit jeweils 15.20 und 19.20 m². Beide Räume verfügen über einen praktischen Einbauschränk und das kleinere Zimmer hat einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in die umliegenden Gärten. Die Beschattung ist durch eine Knickarmmarkise sichergestellt. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer auf der südöstlichen Seite der Liegenschaft. Die beiden Räume mit jeweils 12.25 und 15.87 m² profitieren neben den Einbauschränken von vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Tageslicht.

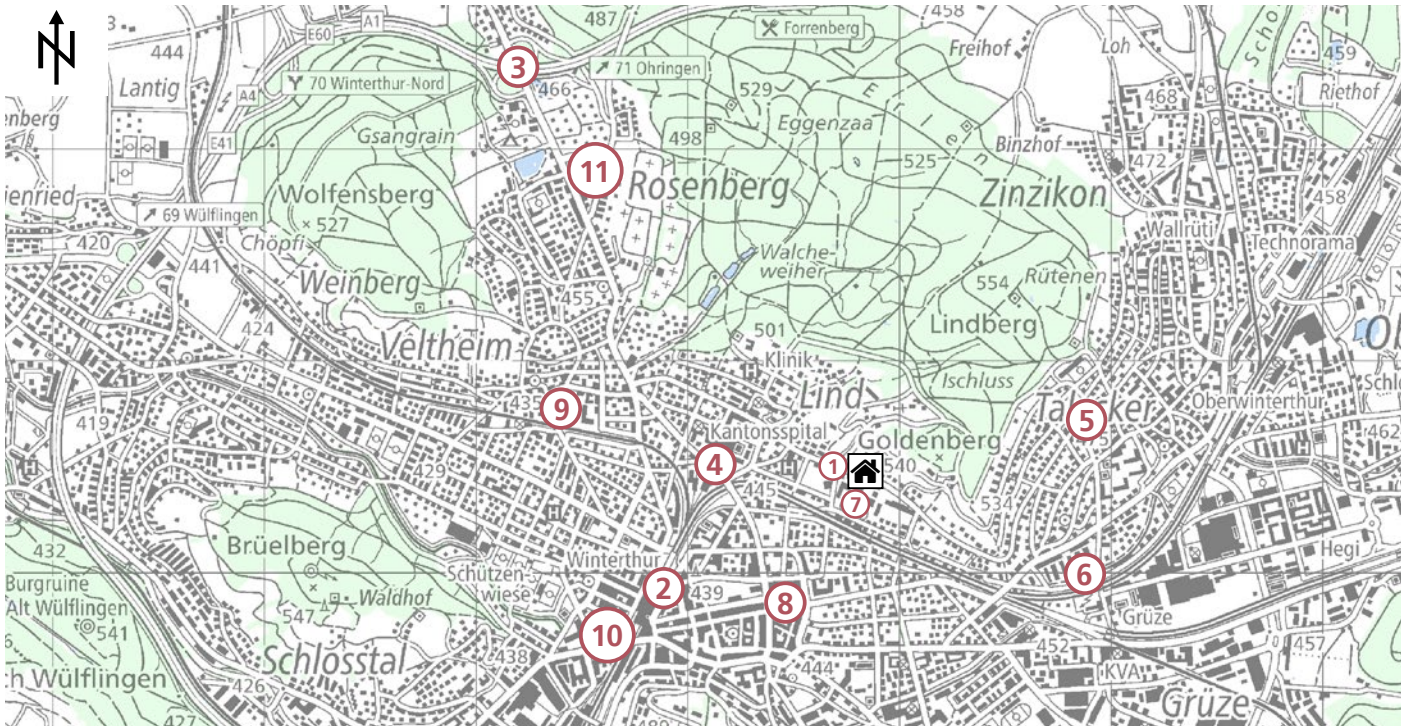
Im Dachgeschoss steht Ihnen eine grosszügige Estrichfläche zur Verfügung.

Auf der linken Seite vom Treppenabgang ins Untergeschoss befinden sich ein Kellerabteil mit Elektrotafelung und der Heizungsraum samt Fernwärmeanschluss. Entlang des Vorplatzes gelangen Sie zunächst in die grosszügige Waschküche, welche eine Waschmaschine, ein Waschbecken und einen historischen Waschküchenofen umfasst. Danach folgt die 16.50 m² grosse Werkstatt – optimal für kreative Projekte. Von hier gelangen Sie zudem direkt auf den befestigten Aussensitzplatz sowie den Garten. Am Ende des Vorplatzes eröffnet sich ein weiteres ausgebautes Zimmer mit 13.65 m². Der Raum mit Lavabo besticht durch südwestlich ausgerichtete Fenster und eine Besonnung bis in die späten Abendstunden. Abgerundet wird das Untergeschoss durch zwei weitere Kellerabteile mit zusätzlicher Staufläche.

Der sehr grosse eingezäunte Umschwung mit altem Baumbestand und befestigter Sitzfläche eignet sich ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde. Vervollständigt wird das Angebot durch einen Aussenparkplatz.



Standort Winterthur



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Musikschule» Linie 10 | 20 m |
| 2. | Hauptbahnhof Winterthur, Post Filiale, Restaurant National | 1.7 km |
| 3. | Autobahnezufahrt «Ohringen» | 2.7 km |
| 4. | Kantonsspital Winterthur, Apotheke, Parkhaus | 1.0 km |
| 5. | Kindergarten, Sekundarschule Rychenberg | 1.6 km |
| 6. | Primarschule Rychenberg | 1.4 km |
| 7. | Langgymnasium «Kantonsschule Rychenberg»,
Gymnasium «Im Lee», Musikschule und Konservatorium | 100 m |
| 8. | Migros Supermarkt, Einkaufsstrasse Altstadt | 1.6 km |
| 9. | Coop Supermarkt | 1.7 km |
| 10. | Einkaufszentrum Neuwiesen, Neuwiesen Apotheke Drogerie | 2.2 km |
| 11. | Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop | 2.4 km |

Impressionen

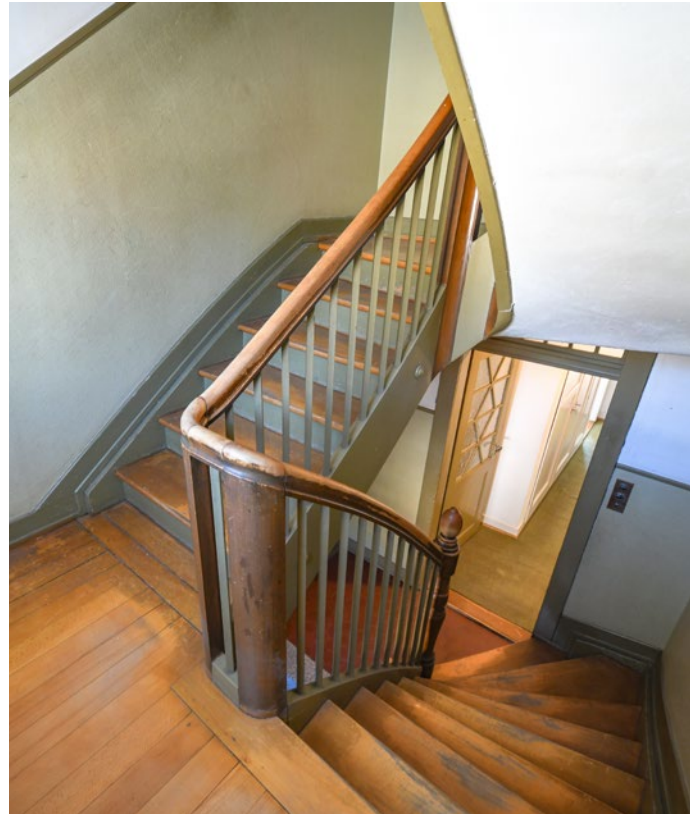
Hauszugang



Eingang

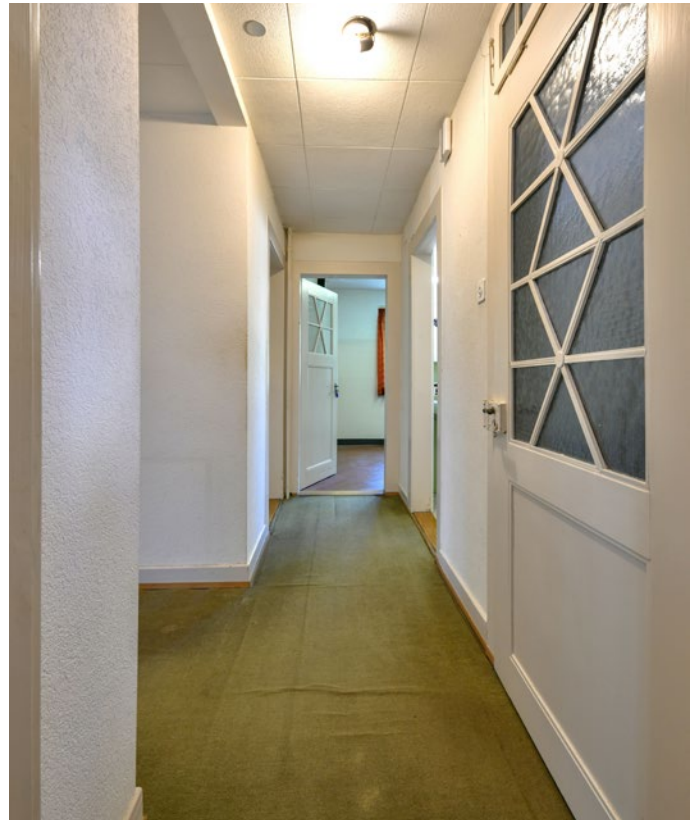


Treppenhaus



Wohneinheit im Erdgeschoss

Vorplatz



Badezimmer



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Wohnzimmer

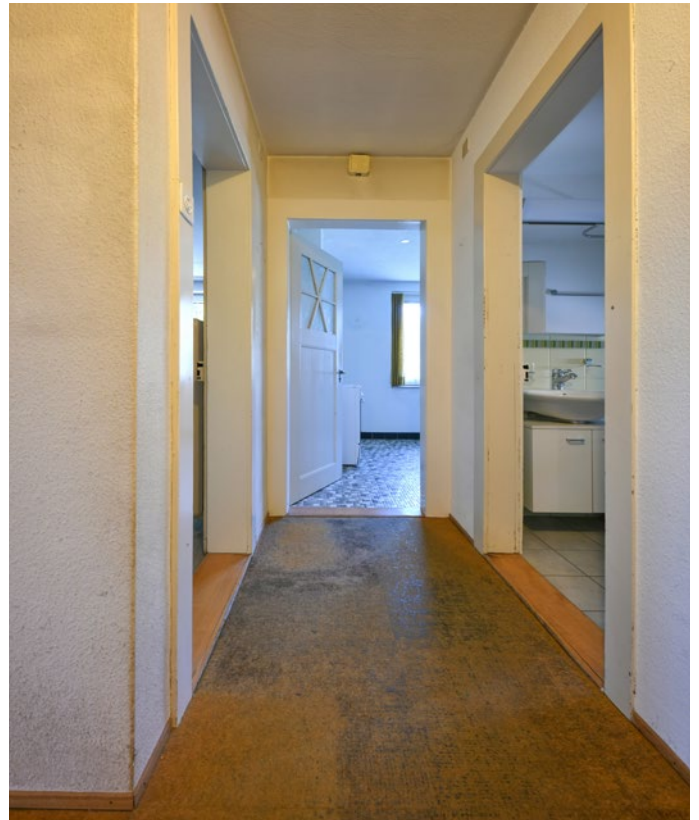


Abstellraum



Wohneinheit im Obergeschoss

Vorplatz



Badezimmer



Küche



Zimmer 4



Balkon



Zimmer 5



Zimmer 6



Zimmer 7



Dachgeschoss



Untergeschoss

Vorplatz



Heizung



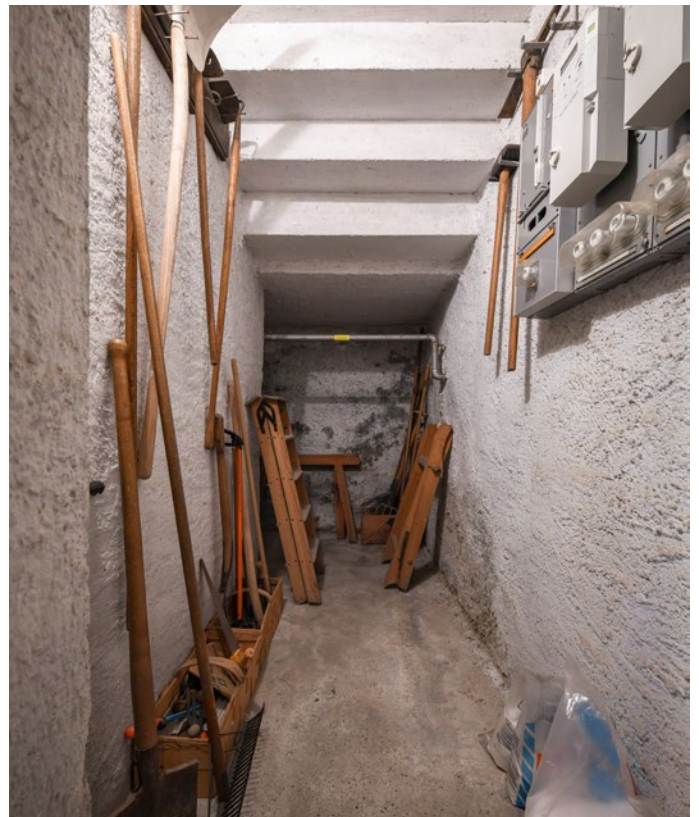
Keller 1



Kohlen 1



Kohlen 2



Waschküche



Dunkelkammer



Werkstatt



Zimmer 8



Aussenbereich

gedeckter Aussensitzplatz



Garten







Aussenparkplatz



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

RYCHENBERGSTR. 104

Hauptnutzfläche

93.12 m²

Aussennutzfläche

366.00 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

RYCHENBERGSTR. 104

Hauptnutzfläche

84.21 m²

Aussennutzfläche

2.35 m²



UNTERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

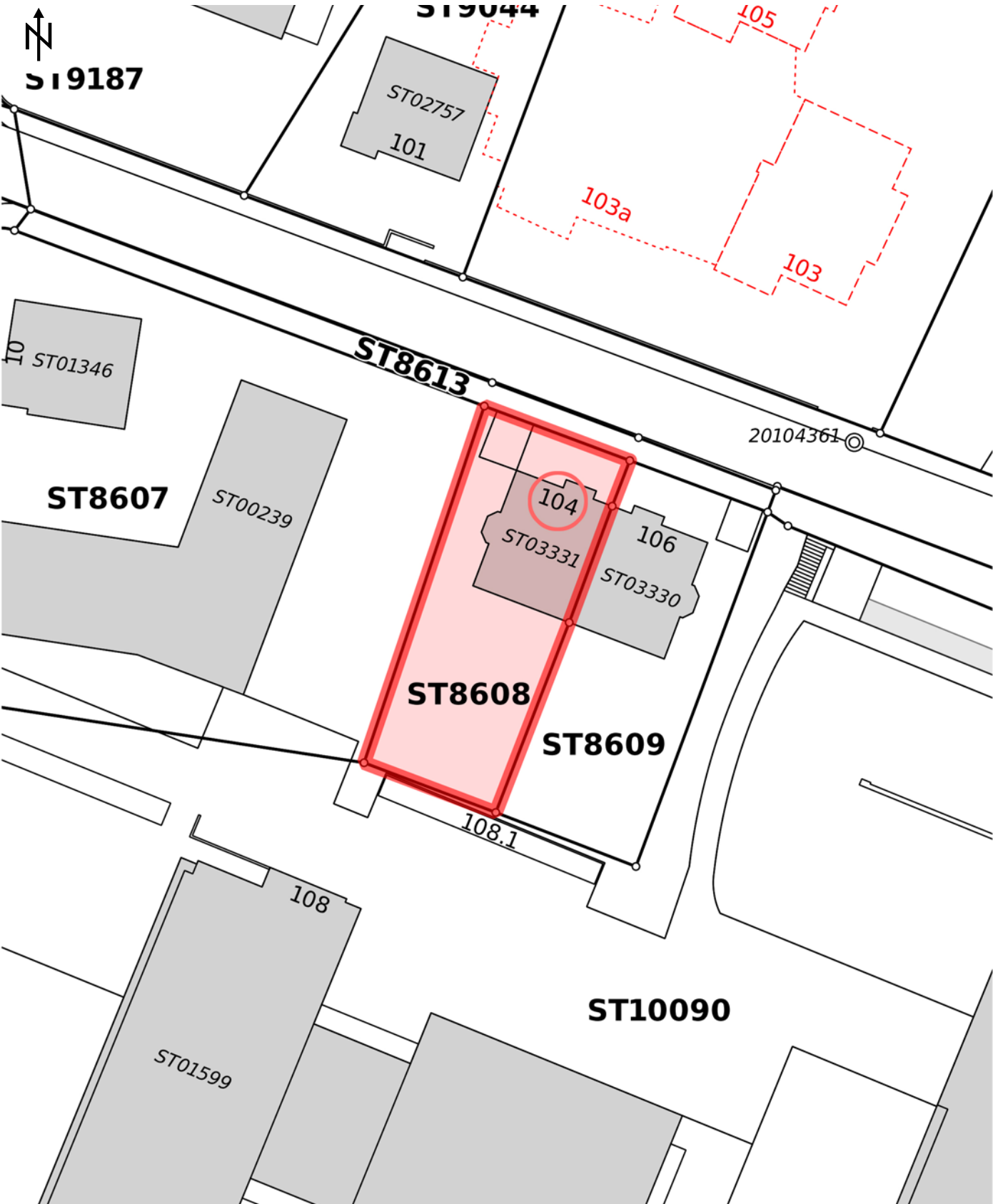
RYCHENBERGSTR. 104

Hauptnutzfläche	13.65 m ²
-----------------	----------------------

Nebennutzfläche	72.10 m ²
-----------------	----------------------



Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt
Geschäftsfall-Nr. A26-001648 | Seite 1 von 2

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	Winterthur-Stadt	
Blatt	2335	
EGRID	CH807908772085	
Grundstücksart	Liegenschaft	
Angaben der amtlichen Vermessung:		
Kataster:	ST8608	
Flurname/Strasse:	Rychenbergstrasse	
Plan:	69	
Gesamtfläche:	480 m²	
Gebäude:	Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 230ST03331 Rychenbergstrasse 104, 8400 Winterthur	114 m²
Bodenbedeckung:	befestigte Fläche	17 m²
	Gartenanlage	349 m²
	Gebäude	114 m²

Eigentum

Anmerkungen

Keine Eintragungen

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Grunddienstbarkeit:
Last: Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage; nebensächliche
Leistungspflicht
zugunsten
Grundbuch Blatt 2336, Kataster ST8609, EGRID CH953020770897, Grundbuch Winterthur-Stadt
29.04.2022, Beleg 2022/223, EREID CH2211-0000-0039-77157



Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht**Auszug aus dem Grundbuch**

Grundstück	Grundbuch	Blatt	EGRID
1	Winterthur-Stadt	2335	CH807908772085

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, 25.08.2026, 13:27 Uhr, Datenstand per 25.08.2026, 13:27 Uhr

Für richtigen Auszug

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Sina Schwager, Notar-Stellvertreterin



Policen-Nr. 259'149
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST8608

26. August 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'080'000

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur- Stadt	230-ST03331	Rychenbergstrasse 104 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1922 Schätzung vom 28.03.2025 Schätzgrund: Revision	943	90'756	1'080'000

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Fernwärme Wärmeverteilung über Radiatoren
Fenster	Holzfenster Isolierverglasung
Sonnenschutz	Fensterläden Knickarm-Markise bei Aussensitzplatz und Balkon Rollläden
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Duschbadewanne, Lavabo, WC Obergeschoss: Duschbadewanne, Lavabo, WC
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Merkmale	Kachelofen im Obergeschoss Treppenlift
Schutzstatus	Inventarobjekt kommunal
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Sofort

Verkaufsrichtpreis **CHF 1'590'000.—**

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 1'590'000.—

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!



Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«VIEL POTENZIAL IM LINDQUARTIER»

RYCHENBERGSTRASSE 104, 8400 WINTERTHUR

