Verkaufsdokumentation



1'128 m^2 Bauland, 8400 Winterthur, Waldeggweg 18

Hux AG
Dr. iur. Thomas Hux
Obergasse 5
8400 Winterthur
Telefon: 052 368 77 77
thomas.hux@hux.ch

Attraktive Möglichkeit für eine zeitgemässe Neubebauung in einem bestehenden Wohnquartier.

Ruhige und doch zentrale, begehrte Wohnlage in verkehrsberuhigtem Quartier.

Verkauf als Bauland mit bestehendem Abbruchobjekt ohne Architekturverpflichtung.

Bauzone W3 / 2.6 – dreigeschossige Wohnzone.

Richtpreis: CHF 2’300'000.00

Makrolage Winterthur

Winterthur als sechstgrösste Stadt der Schweiz ist ein bedeutender Wohn-, Bildungs- und Wirtschaftsraum im Kanton Zürich. 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 mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kultur- und Freizeitangeboten.



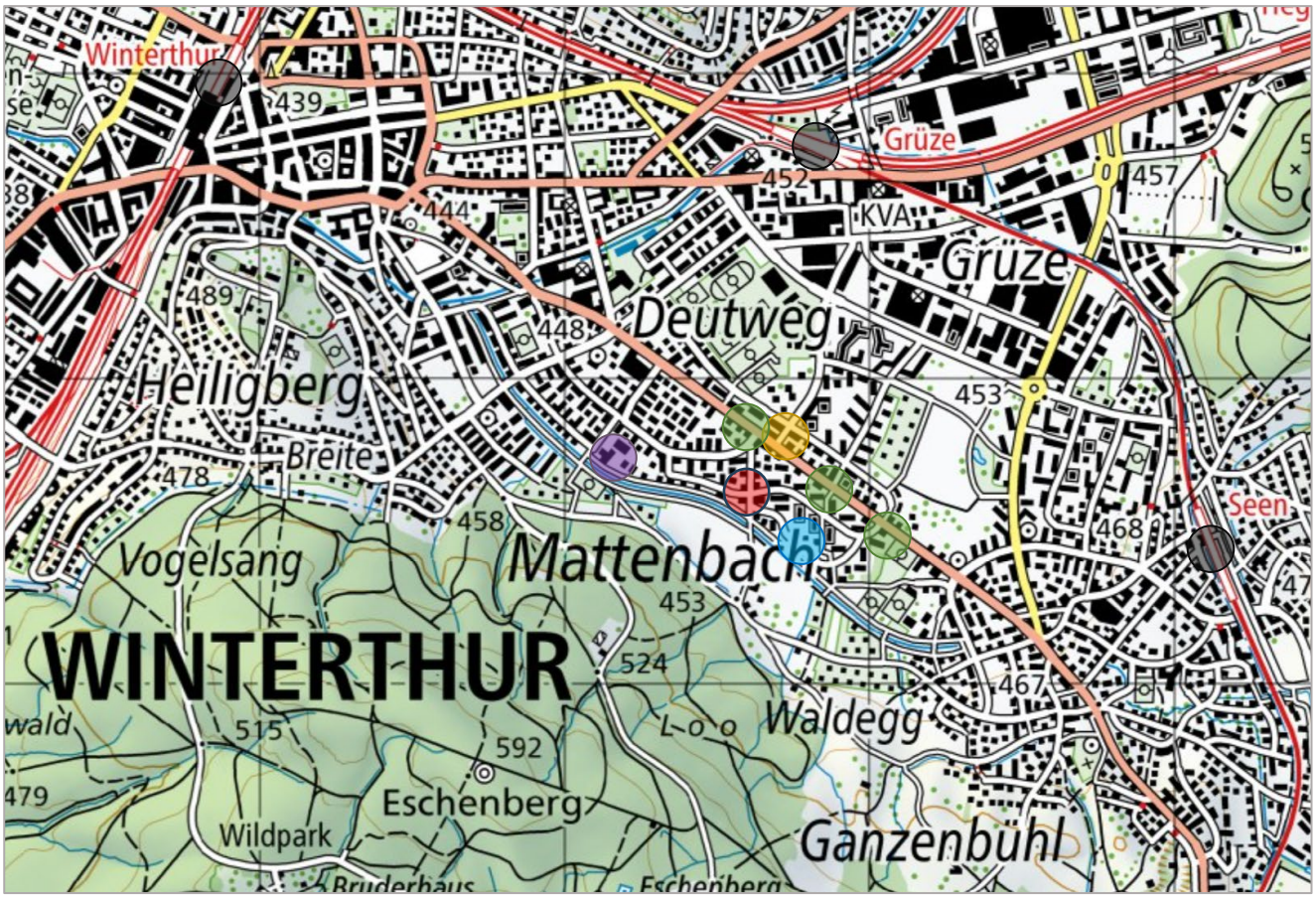
Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Verbindungen in Richtung Zürich, Flughafen und Ostschweiz. Auch die überregionale Strassenanbindung ist hervorragend.

Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen in der Stadt Winterthur liegt aktuell bei 0,2 und damit deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0,93 % (Stand 1. Juni 2026).

Winterthur gilt als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen. Das hervorragende Standort- und Marktrating für Mietwohnungen hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

Mikrolage / Standort

Die Verkaufsparzelle liegt im Mattenbachquartier am Waldeggweg 18 in einem bereits bebauten Wohnquartier. Das Umfeld ist von Wohnliegenschaften unterschiedlicher Grösse geprägt. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich allesamt in Gehdistanz. Diverse Bushaltestellen entlang der Tösstalstrasse liegen ebenfalls in nächster Nähe des Verkaufsobjektes.



Verkaufsobjekt

Einkauf (Migros Supermarkt)

Bahnhöfe

Sekundarschule Mattenbach

Kindergarten

Bushaltestellen

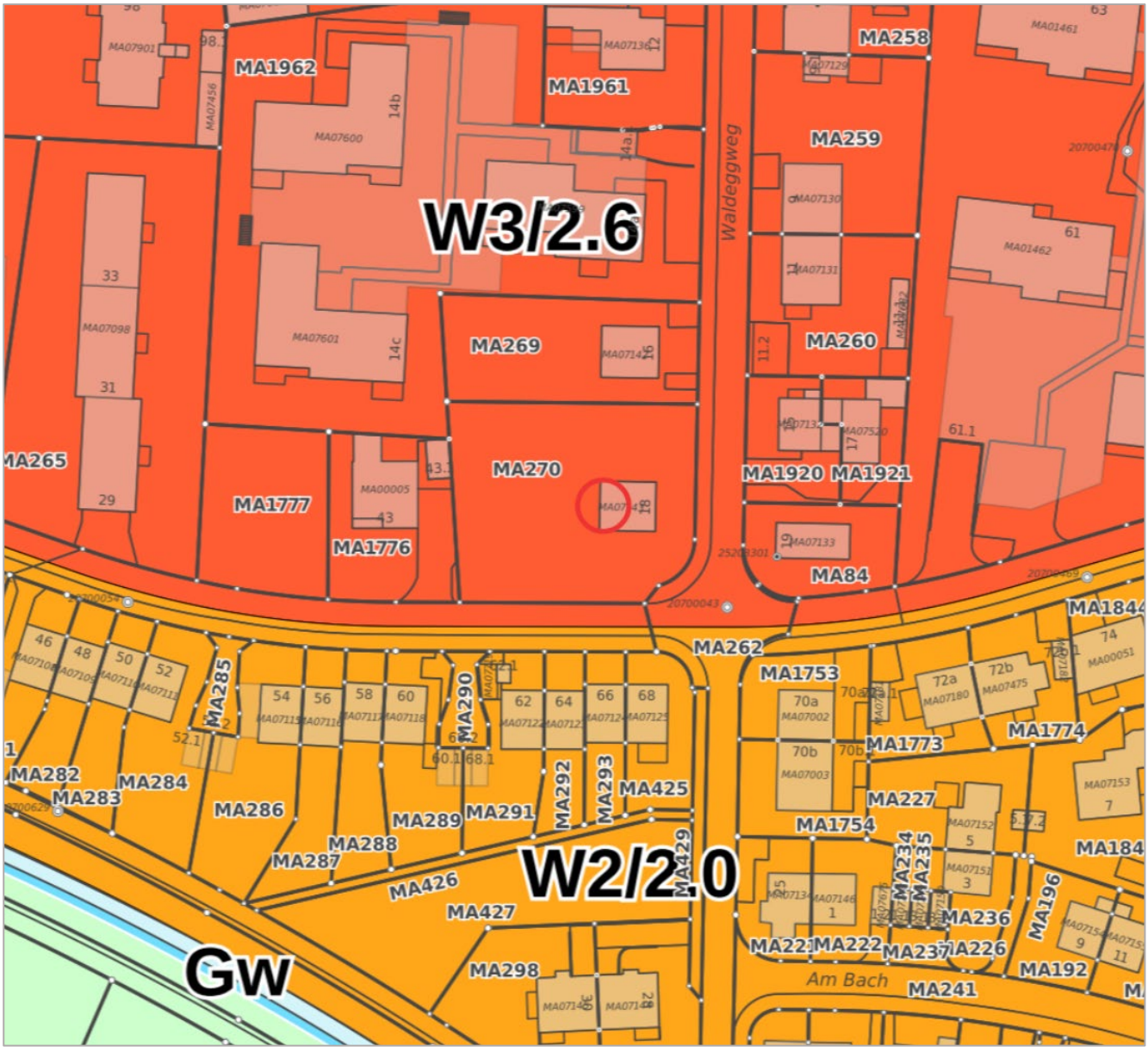
Grundstückbeschrieb / Baurechtliches

Grundstück:

Zum Verkauf steht das Grundstück Kat.-Nr. MA270 mit einer Gesamtfläche von 1’128 m². Laut Grundbuch sind 66 m² als Gebäudegrundfläche und 1’062 m² als Gartenanlage erfasst. Die Parzelle ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus überbaut; verschiedene hohe Bäume prägen die Umgebung der Liegenschaft. Aufgrund des Gebäudezustandes wird das Grundstück ausdrücklich als Bauland mit Abbruchobjekt angeboten. Eine Neubebauung setzt den fachgerechten Rückbau und die erforderlichen Bewilligungen voraus

Zone:

Die zum Verkauf stehende Parzelle liegt in der Wohnzone W3 mit einer Baumassenziffer von 2.6 m^3/m^2.



Baulinien:



Überbauungsmöglichkeiten:

Die Grösse von 1'128 m² und die Zonierung W3/2.6 eröffnen interessante Perspektiven für eine verdichtete Wohnnutzung, etwa in Form eines Mehrfamilienhauses. Zahl und Grösse möglicher Wohnungen, Parkierung, Zufahrten, Freiraumgestaltung und wirtschaftlich nutzbare Geschossflächen hängen von einem konkreten Architektur- und Bauprojekt ab. Die vorstehenden Angaben sind keine Baubewilligung und keine Zusicherung einer bestimmten Überbauung.

Bestehendes Gebäude / Rückbau

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1922 erstellt. Gebäudezustand und Bauqualität sind schlecht, eine Sanierung wird nicht als Vermarktungsziel verfolgt. Die Wertbestimmung des Grundstückes richtet sich weitgehend nach den aktuellen Preisen für Bauland in dieser Wohnzone. Abbruchkosten, Rückbaukosten, Schadstoffe, Entsorgung, Leitungen und allfällige Schutz- oder Inventareinträge sind vor dem Erwerb beziehungsweise vor Projektierung gesondert abzuklären.

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 2'300’000.00 (das Grundstück wird dem Meistbietenden verkauft).
Angebote	Per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung bis **20. November 2026** an thomas.hux@hux.ch, oder Hux AG, Obergasse 5, 8400 Winterthur Je nach Anzahl der eingehenden Offerten und Höhe der Angebote werden fünf Interessenten zu einer zweiten (und letzten) Offertrunde eingeladen. Eine Garantie über die Durchführung einer zweiten Offertrunde wird nicht abgegeben. Die Verkäuferschaft behält sich vielmehr vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Bei Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Obergasse 5
8400 Winterthur

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.

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	**Winterthur-Mattenbach**	
Blatt	**231**	
EGRID	CH557220780866	
Grundstücksart	Liegenschaft	

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster:	**MA270**	
Flurname/Strasse:	Waldeggweg	
Plan:	9	
Gesamtfläche:	1128 m²	
Gebäude:	Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 230MA07143 Waldeggweg 18, 8400 Winterthur	66 m²
Bodenbedeckung:	Gebäude	66 m²
	Gartenanlage	1062 m²

Eigentum

Erwerb:
- 28.05.1971, Beleg 1971/188, Erbgang
- 28.05.1971, Beleg 1971/190, Erbgang
- 28.05.1971, Beleg 1971/191, Erbgang
- 03.12.1971, Beleg 1971/33, Namensänderung zufolge Verheiratung
- 03.07.1978, Beleg 1978/78, Namensänderung zufolge Scheidung

Anmerkungen

Keine Eintragungen

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundbuchamt
Winterthur-Altstadt

Auszug aus dem Grundbuch

Grundstück	Grundbuch	Blatt	EGRID
1	Winterthur-Mattenbach	231	CH557220780866

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, 10.08.2026, 15:52 Uhr, Datenstand per 10.08.2026, 15:52 Uhr

Für richtigen Auszug

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Angela Fries, Notariatsassistentin

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt
Kanton Zürich

Grundbuchauszug







