



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation

**Ensemble aus Wohn-/Bürogebäuden mit
Werkstatt in zentraler Stadtlage**

Paulstrasse 23, Tellstrasse 4, 4a, 4a.1, 4.1, 8400 Winterthur

Lage

Makrolage

Region	Winterthur
Gemeinde	Winterthur (www.stadt.winterthur.ch)
Einwohner	ca. 119'800
Steuerfuss	125 % (ohne Kirche)

Mikrolage

Quartier:

Die Liegenschaft befindet sich zentral zwischen Neuwiesen- und Schützenstrasse, rund 400 m westlich der Altstadt und direkt neben der Katholischen Kirche Peter und Paul. Gegenüber liegt das Stadion Schützenwiese. Der Bahnhof Winterthur ist nur 300 m entfernt.

Infrastruktur:

Die Liegenschaft ist umringt von Schulen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, u. a. Zentrum Neuwiesen, Restaurants, Stadion Schützenwiese, einem breiten kulturellen Angebot und vielen Naherholungsmöglichkeiten.

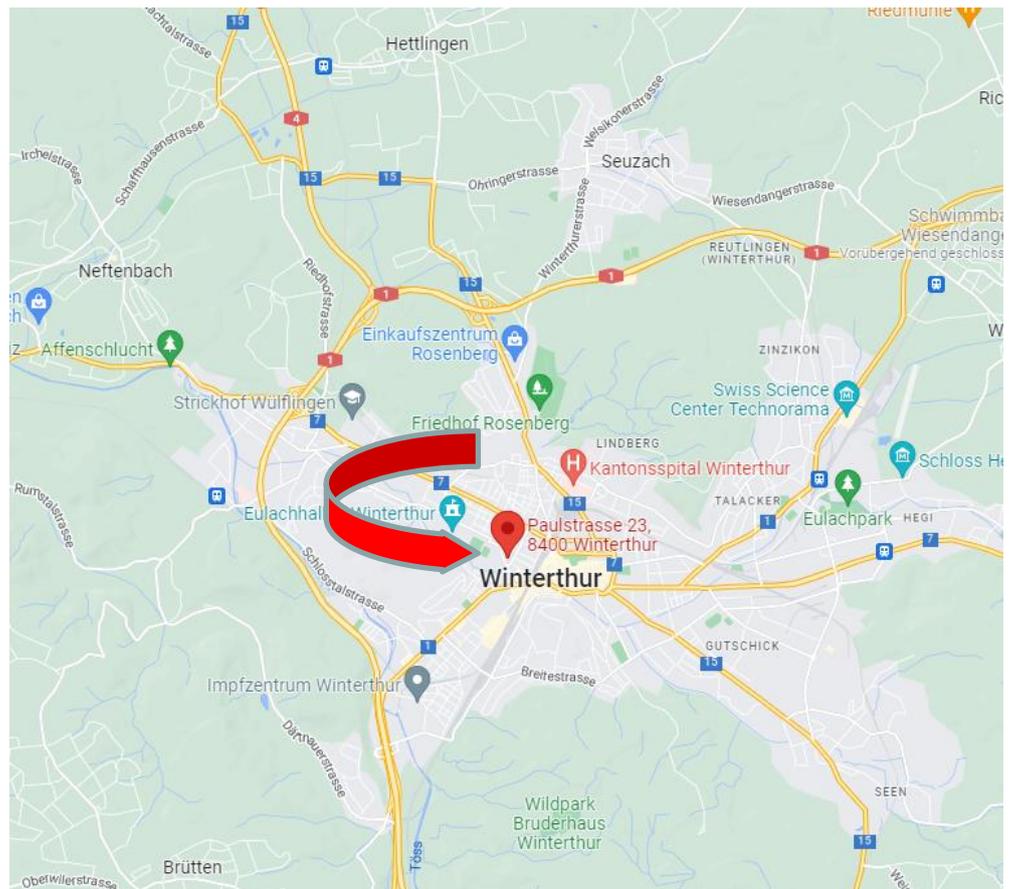
Öffentlicher Verkehr:

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft durch seine Lage zum Bahnhof Winterthur ideal gelegen. In nur 6 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof mit Zug- und Busanschlüssen in alle Richtungen. Den Flughafen Zürich kann man mit der Bahn binnen 18 Minuten erreichen.

Individualverkehr:

Den ca. 3 km entfernten Autobahnanschluss Winterthur-Töss auf die A 1 erreicht man in ca. 6 Autominuten. Der kürzeste Weg mit dem Auto zum Flughafen Zürich beträgt 17 km.

Standort





Objekt

Eckdaten

Paulstrasse 23

Art	Einseitig angebaute Kindertagesstätte
Zimmer	7
Autoabstellplatz	keine
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Volumen	663 m ³
Grundstückfläche	217 m ²
Baujahr	1870
Garten	keiner
Balkone	keiner
Assek.-Nr.	787
Versicherungswert	CHF 683'512 (2017)

Raumkonzept

Untergeschoss	2 Räume
Erdgeschoss	2 Zimmer, 1 WC, Küche, Flur
1. Obergeschoss	3 Zimmer, Bad
Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, WC

Mietverhältnisse

Das Haus ist vermietet. Die jährlichen Bruttomietzinseinnahmen betragen Fr. 41'136.00 Der Mietvertrag muss übernommen werden.

Unterhaltszustand

Die Liegenschaft wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt. Das Haus ist ordentlich unterhalten und weist einen altersbedingten Unterhalts-Erneuerungsbedarf auf. Eine teilweise Sanierung fand 1990 statt. Der Standard der Küchen und Nasszellen ist zweckmässig und funktionstüchtig. Holzfenster mit Isolierverglasung von 1990. Wärmeerzeugung und Warmwasserbezug vom angebauten Hausteil Tellstrasse 4 (Gasheizung von 2013). Wärmeverteilung über Wandheizkörper.

Bodenbeläge: Parkett, Holzriemen, Keramikplatten. Innenwände teils mit Holz-Kassetten-Verkleidungen

Kein Lift im Haus. Keine Parkplätze.



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 22 25
anja.sundmacher@bd.zh.ch
www.immobilienamts.zh.ch

Objekte

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kat.-Nr.	ST4176
Dienstbarkeiten	Last: Grunddienstbarkeiten (Balkeneinbaurecht und Fuss- und Fahrwegrecht)

Keine Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten, Grundpfandrechte

Bauvorschriften

KII - Kernzone Wartstrasse

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur unter: www.stadt.winterthur.ch

Genauere Informationen zum Umgebungsschutz bekommen Sie bei der Stadt Winterthur, Department Bau, Amt für Städtebau, Pionierstr. 7, 8403 Winterthur, Tel. 052 267 54 62, www.stadt.winterthru.ch/staedtebau



Objekt

Eckdaten

Tellstrasse 4

Art	Einseitig angebautes Wohn-/Bürogebäude
Zimmer	8
Autoabstellplatz	2
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Volumen	824 m ³
Grundstückfläche	744 m ² (mit Tellstr. 4a, 4a.1 zusammen)
Baujahr	1872
Garten	keiner
Balkone	keiner
Assek.-Nr.	821
Versicherungswert	CHF 848'823 (2017)

Raumkonzept

Untergeschoss	1 Raum, Gas-Heizung (2013)
Erdgeschoss	3 Zimmer, WC, Küche, Flur
1.Obergeschoss	3 Zimmer, Bad
Dachgeschoss	2 Zimmer mit Teeküche

Eckdaten

Tellstrasse 4a, 4a.1, 4.1

Art	Wohn-/Bürohaus mit Werkstatt (Nr. 4a, 4a.1) und Nebengebäude (Nr. 4.1)
Zimmer	8
Garagen	2
Autoabstellplatz	vor der Werkstatt
Wohnfläche	ca. 306 m ²
Volumen	1'848 m ³
Grundstückfläche	744 m ² (mit Tellstr. 4 zusammen)
Baujahr	1888
Garten	keiner
Balkone	keine, aber 2 Dachterrassen
Assek.-Nr.	795
Versicherungswert	1'389'117 (2017)

Raumkonzept

Wohnhaus 4a , 4a.1

Untergeschoss	1 Raum
Erdgeschoss	Waschküche, WC, Abstellraum
1. Obergeschoss	3 Räume (Büro – Leerstand), WC auf Flur, 1 Wohn-/Essraum mit offener Küche und Abstellkammer und Zugang Dachterrasse
Dachgeschoss	4 Räume, Bad, Zugang Dachterrasse

Nebengebäude 4.1

Art	1 Abstellraum
Volumen	135 m ³
Grundstückfläche	181 m ²
Baujahr	1897
Assek.-Nr.	1049
Versicherungswert	99'165 (2011)



Objekt

Mietverhältnisse

Tellstrasse 4 steht leer. Es muss kein Mietvertrag übernommen werden.

Tellstrasse 4 a steht teilweise leer. Die Wohnung im 1. OG und die Werkstatt im EG sind vermietet. Die jährlichen Bruttomietzinseinnahmen betragen Fr. 28'500.00. Die Mietverträge müssen übernommen werden.

Unterhaltszustand

Tellstrasse 4 steht derzeit leer und wurde bisher als Büro genutzt. Das Haus ist ordentlich unterhalten und weist einen altersbedingten Unterhalts- Erneuerungsbedarf auf. Die teilweise Sanierung fand 1990 statt. Der Standard der Küchen und Nasszellen ist zweckmässig und funktionstüchtig. Holzfenster mit Isolierverglasung von 1990. Wärmeerzeugung und Warmwasserbezug vom angebauten Hausteil Tellstrasse 4 (Gasheizung von 2013). Wärmeverteilung über Wandheizkörper.

Bodenbeläge: Parkett, Holzriemen, Keramikplatten. Innenwände teils mit Holz-Kassetten-Verkleidungen

Kein Lift im Haus. Ein Parkplatz direkt neben dem Eingang.

Tellstrasse 4 a, 4 a.1 werden als Werkstatt, Wohnung und Büro (Leerstand) genutzt. Die Gebäude weisen in vielen Teilen einen erheblichen Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf auf. Der einfache Baustandard entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Ölheizung (2000 erneuert). Holzfenster mit Isolierverglasung 1990 erneuert. Einfaches Installationskonzept.

Bodenbeläge: Laminat, Kunststoffbeläge

Parkplätze in der Garage und vor der Werkstatt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 22 25
anja.sundmacher@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Objekte

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kat.-Nr.	ST4177
Dienstbarkeiten	Recht: Grunddienstbarkeiten (Balkeneinbaurecht und Fuss- und Fahrwegrecht)
Anmerkung	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Beseitigungsrevers)
Kat.-Nr.	ST9014
	Last: Grunddienstbarkeit (ausschliessliches Benützungsrecht an Teil des Hofraums)
	Recht: Grunddienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht)
Anmerkung	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ausnutzungsrevers)

Bei Kat.-Nr. ST4177 und ST9014:
Keine Vormerkungen, Grundlasten, Grundpfandrechte

Bauvorschriften

325 m2 in KII - Kernzone Wartstrasse
419 m2 in Z6 – Zentrumzone 6

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur unter: www.stadt.winterthur.ch

Genauere Informationen zum Umgebungsschutz bekommen Sie bei der Stadt Winterthur, Department Bau, Amt für Städtebau, Pionierstr. 7, 8403 Winterthur, Tel. 052 267 54 62, www.stadt.winterthru.ch/staedtebau



Objekte

Für Paulstrasse 23 und Tellstrasse 4, 4a 4a.1 und 4.1. gilt:

Gebietscharakter

Die Häuserzeilen entlang der Wartstrasse sind im Abschnitt zwischen Rudolfstrasse und Neuwiesenstrasse durch eine geschlossene und einheitliche Bauweise gekennzeichnet. Die Gebäude folgen im wesentlichen dem Stil der Neurenaissance. Im westlichen Teil besteht eine harmonische offene Randbebauung, die für die Kirche St. Peter und Paul mit dem Park von städtebaulich erheblicher Bedeutung ist.

Der typische Vorstadtcharakter dieses Bereichs der Wartstrasse und die Parkrandbebauung um die Kirche sind zu wahren.

Umgebungsschutz

Die Liegenschaft befindet sich im Bereich des Umgebungsschutzes um die Kirche St. Peter und Paul. Neubauten in diesem Bereich sind nur innerhalb des alten Grundrisses und nur mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

Denkmalschutz

Die Gebäude sind nicht im Inventar der kommunalen oder kantonalen Denkmalpflege eingetragen und steht nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Das Grundstück ist im Prüfperimeter der Bodenverschiebungen erfasst (PBV). Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen im Gebäude oder den Wohnungen.

Verwaltungsvertrag

Ein Verwaltungsvertrag muss nicht übernommen werden

Kaufpreis- vorstellung

Keine Mindestkaufpreisvorstellung
(zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren)



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Neumühlequai 10
8090 Zürich,
Telefon 043 259 22 25
anja.sundmacher@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Bitte melden Sie sich mit Angabe der Personenzahl für einen der Besichtigungstermine per Mail an: anja.sundmacher@bd.zh.ch

1. Besichtigung: Donnerstag, 26.09.2024

2. Besichtigung: Dienstag, 01.10.2024

Jeweils zwischen 09:30 Uhr bis 11:30 Uhr.

Angebot

Angebote nur für ein Grundstück können nicht berücksichtigt werden. Es finden nur Angebote über alle drei Grundstücke Berücksichtigung.

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes für alle drei Grundstücke zusammen mit folgenden Angaben bis **spätestens (Posteingang): Montag, 28.10.2024**

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Paulstrasse/Tellstrasse, Winterthur»

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Anja Sundmacher
Neumühlequai 10
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

Weitere Unterlagen

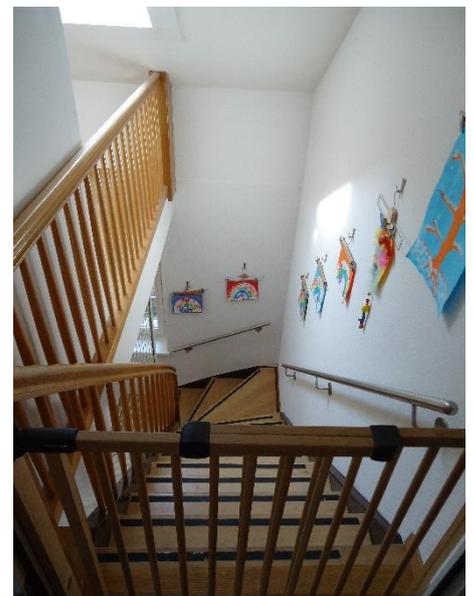
www.zh.ch/immobilien-verkauf

Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

Bilder

Paulstrasse 23



Bilder

Tellstrasse 4



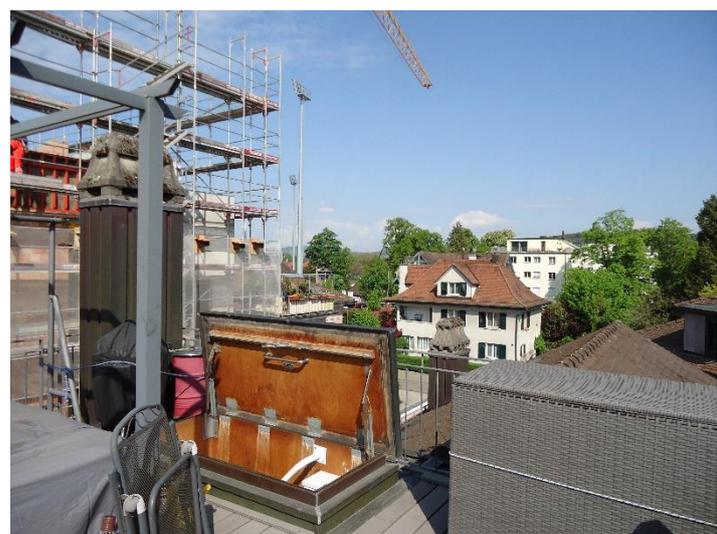
Bilder

Tellstrasse 4a, 4a.1, 4.1



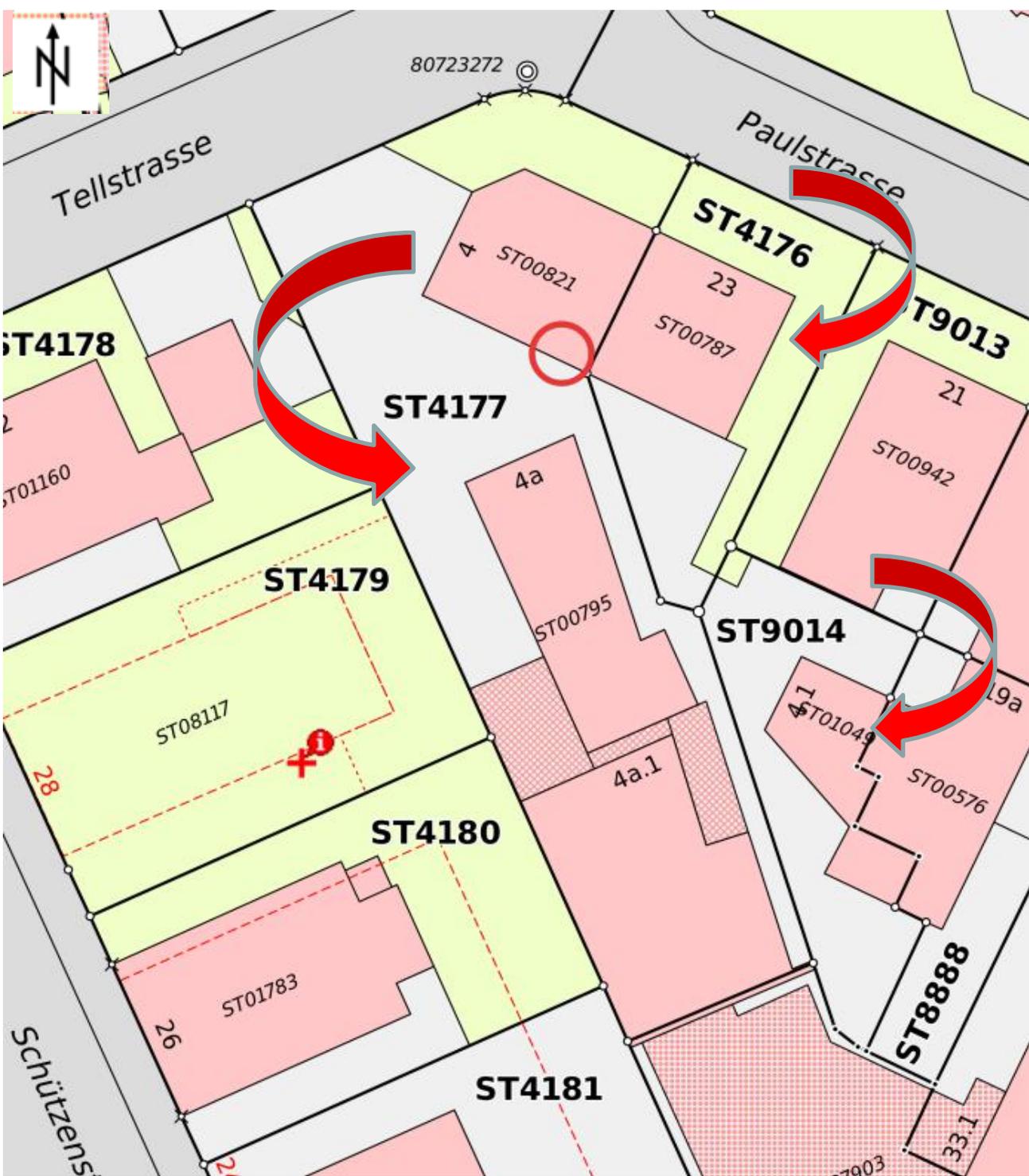
Bilder

Tellstrasse 4a, 4a.1, 4.1



Situationsplan

Kat.-Nrn. ST4176, ST4177, ST9014



Situationsplan

**Paulstrasse
23**

**Kat.-Nr.
ST4176**



**Tellstrasse
4, 4a, 4a.1**

**Kat.-Nr.
ST4177**



**Tellstrasse
4.1**

**Kat.-Nr.
ST9014**

