

6 Zimmer-Einfamilienhaus



«EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN»

OSTSTRASSE 26, 8400 WINTERTHUR

«EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN»

Herzlich willkommen an der Oststrasse 26 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 Tösstal 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.



Yannick Paravano

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

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

Eckdaten

Objekt	6 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Oststrasse 26, 8400 Winterthur
Baujahr	1937
Parkierung	in der blauen Zone
Kataster-Nr.	ST2908
Zone	W3/2.6
Kubatur	579 m ³
Grundstück	319 m ²
Wohnfläche	125.00 m ² Hauptnutzfläche 97.73 m ² Nebennutzfläche 254.00 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 400 m Kantonsschule 400 m Kindergarten 450 m Primarschule 750 m Migros Supermarkt 800 m Hauptbahnhof Winterthur 1.6 km Sekundarschule 1.4 km Einkaufszentrum Neuwiesen 2.2 km Autobahzufahrt Ohringen 3.2 km

Beschreibung

Ein Haus voller Möglichkeiten

Das einseitig angebaute 6 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich am Lindberg in der Nähe des Kantonsspitals. Die naturnahe Lage bietet Ihnen viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Velotouren und Vitaparcours auf dem Lindberg. 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 Autobahnzufahrt «Winterthur, Ohringen», welche Sie mit Zürich, St. Gallen und dem Flughafen Kloten verbindet, erreichen Sie in ca. 8 Fahrminuten. Die Bushaltestelle «Kantonsschule» befindet sich 400 m entfernt und verbindet Sie mit dem Bahnhof Winterthur, welcher über ausgezeichnete S-Bahn-Anschlüsse verfügt. Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Manor, Einkaufszentrum Rosenberg) sind in maximal 7 Fahrminuten erreichbar und in der näheren Umgebung befindet sich eine Vielzahl an Restaurants und Cafés. Kindergarten, Primar- sowie Sekundarschule liegen ebenfalls in nächster Nähe.

Das Einfamilienhaus verfügt über 125 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 6 Zimmers sowie 3 Nasszellen.

Der gedeckte Hauseingang befindet sich auf der Rückseite der Liegenschaft. Hinter der Haustür empfängt Sie ein grosszügiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe sowie Einbauschränke. Direkt auf der linken Seite liegt die erste Nasszelle mit Lavabo und WC. Gegenüber befindet sich die geräumige Küche, ausgestattet mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank und Spülbecken. Zahlreiche Schränke und Schubladen sorgen für viel Stauraum. Zudem bietet die Küche genügend Platz für einen kleinen Esstisch. Anschliessend gelangen Sie in den rund 20.0 m² grossen Wohnbereich mit Schwebenofen (Rohr fehlt). Über eine Schiebetür ist dieser mit einem weiteren Zimmer verbunden, das über 14.65 m² verfügt und direkten Zugang zum Balkon bietet.

Links vom Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich das erste Zimmer mit 14.65 m². Daneben liegt ein weiteres, 18.00 m² grosses Zimmer mit eigenem Balkon. Dank der südwestlichen Ausrichtung profitieren die Räume von viel Tageslicht. Danach folgt ein drittes Zimmer mit 10.13 m². Im Gang stehen praktische Einbauschränke zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Komplettiert wird diese Etage durch zwei Nasszellen: Die Erste ist mit Dusche und Lavabo ausgestattet, die Zweite mit einem WC.

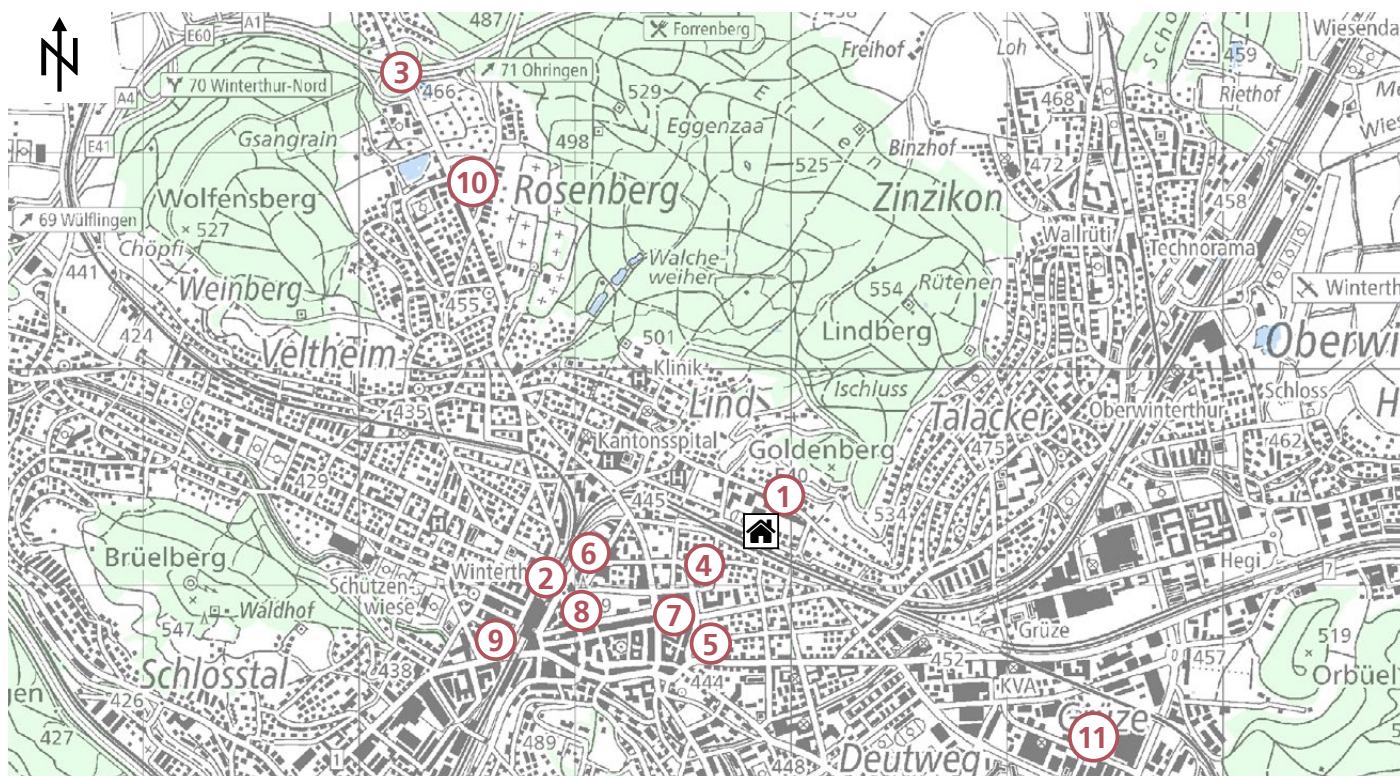
Im Dachgeschoss erwartet Sie neben grosszügiger Staufläche ein weiteres ausgebautes Zimmer mit 11.55 m².



Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Naturkeller, der sich ideal zur Lagerung von Lebensmitteln oder Wein eignet, ein Heizungsraum, eine Waschküche mit Wasserbecken sowie ein grosszügiger Kellerraum. Zusätzlich besteht von hier aus ein direkter Zugang in den Garten.

Abgerundet wird das Angebot durch den Umschwung mit Baumbestand – ideal für Gartenliebhaber, Tierfreunde oder Familien mit Kindern.

Standort Winterthur

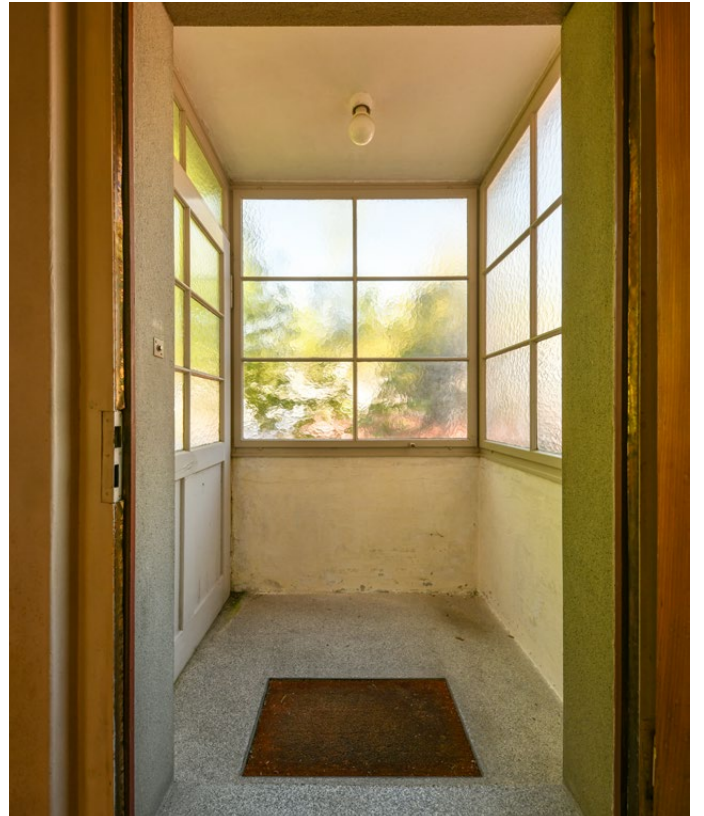


- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Kantonsschule» Linie 10,
Kantonsschule «Im Lee», Kantonsschule Rychenberg | 400 m |
| 2. | Hauptbahnhof Winterthur, Parkhaus, Post Filiale | 1.6 km |
| 3. | Autobahnzufahrt «Ohringen» | 3.2 km |
| 4. | Kindergarten «Inneres Lind» | 450 m |
| 5. | Primarschule Geiselweid, Vogelpark Winterthur | 750 m |
| 6. | Sekundarschule St. Georgen | 1.4 km |
| 7. | Migros Supermarkt Obertor | 800 m |
| 8. | Coop Supermarkt am Stadtgarten, Manor, Apotheke | 1.5 km |
| 9. | Einkaufszentrum Neuwiesen, Apotheke | 2.2 km |
| 10. | Einkaufszentrum Rosenberg, Tankstelle mit Migrolino Shop | 2.7 km |
| 11. | Einkaufszentrum Grüze Markt, Tankstelle mit Pronto Shop | 3.3 km |

Impressionen

Hauszugang und Garten





Entrée



WC 1



Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Balkon



Vorplatz OG



WC 2



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon



Zimmer 3



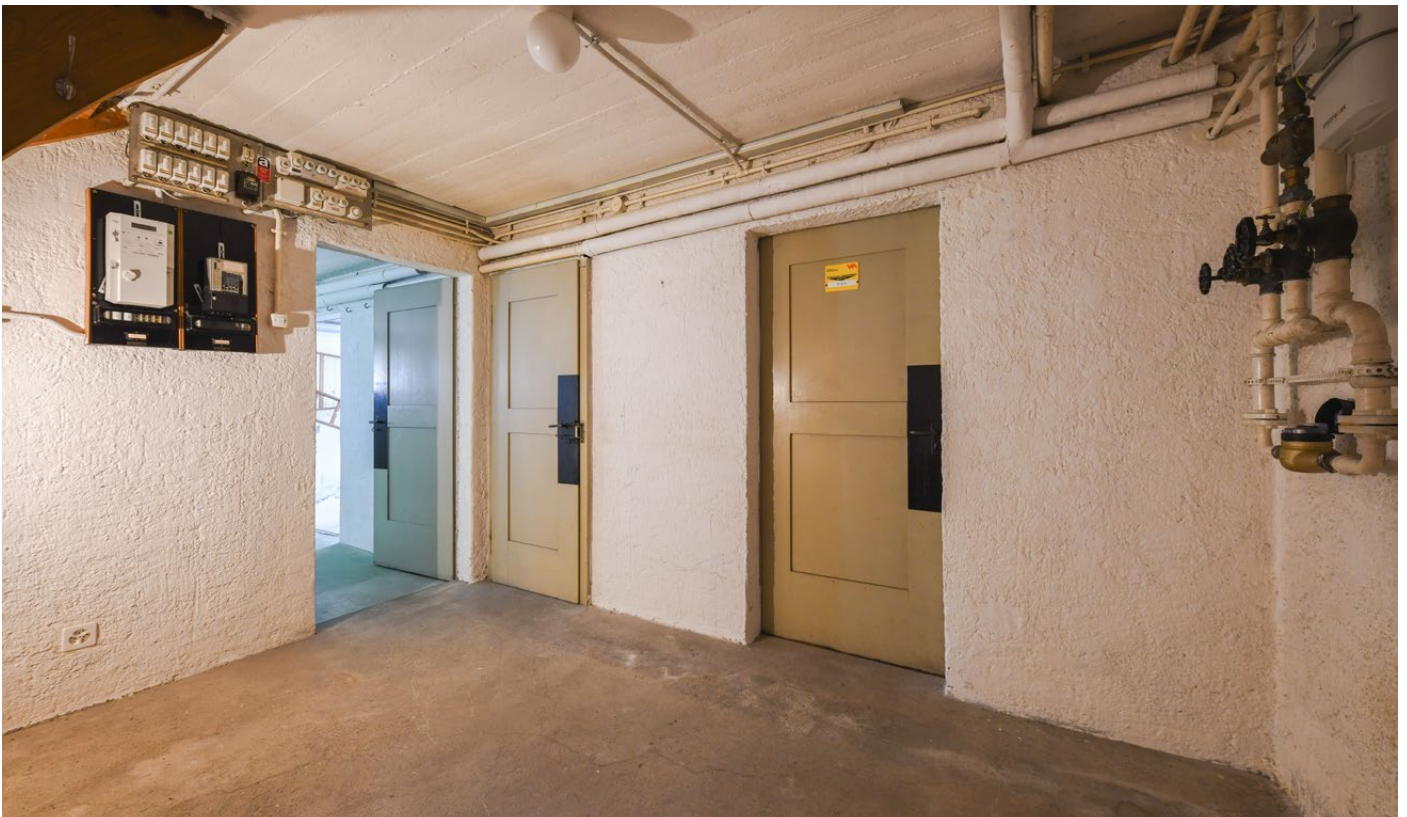
Estrich



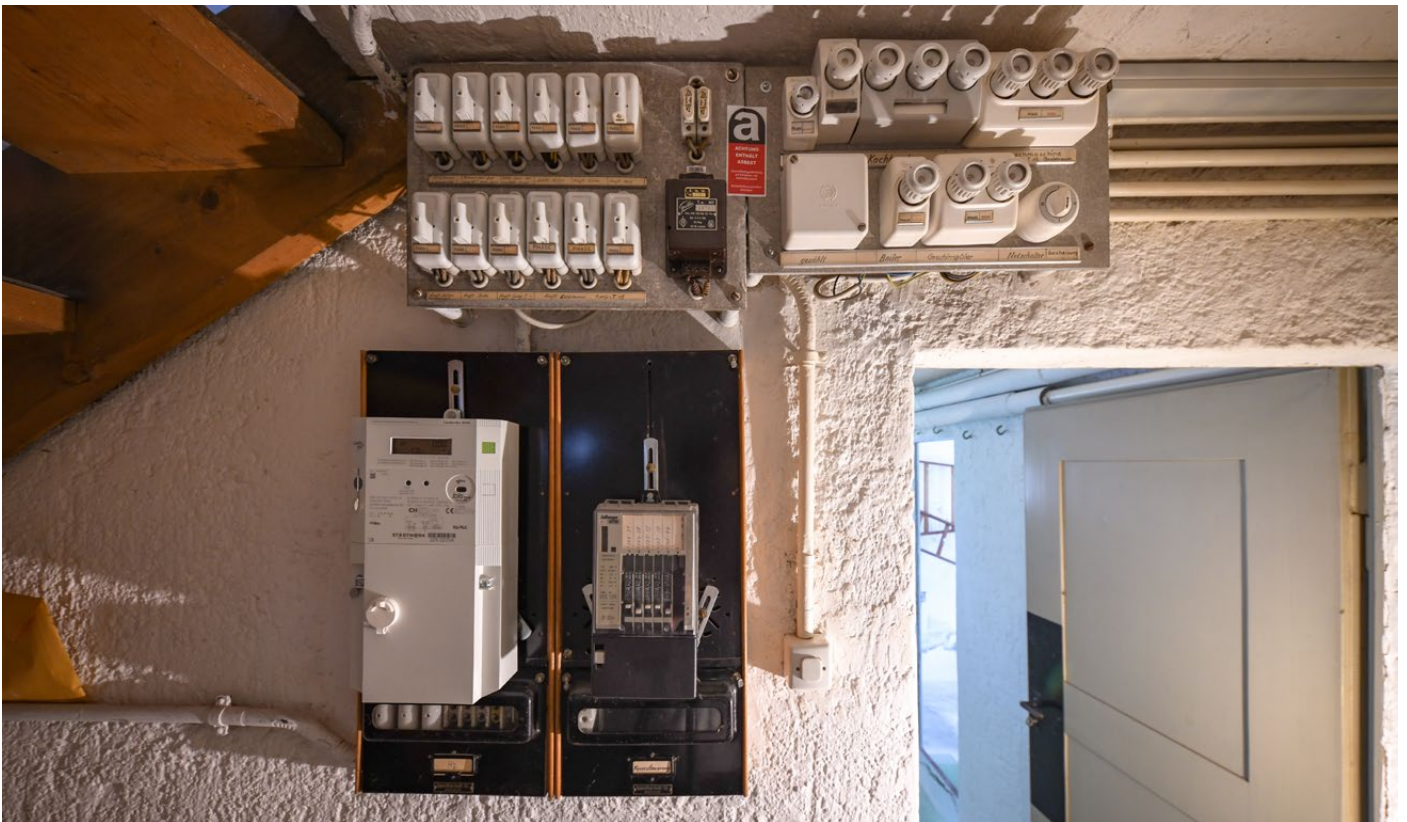
Zimmer 4



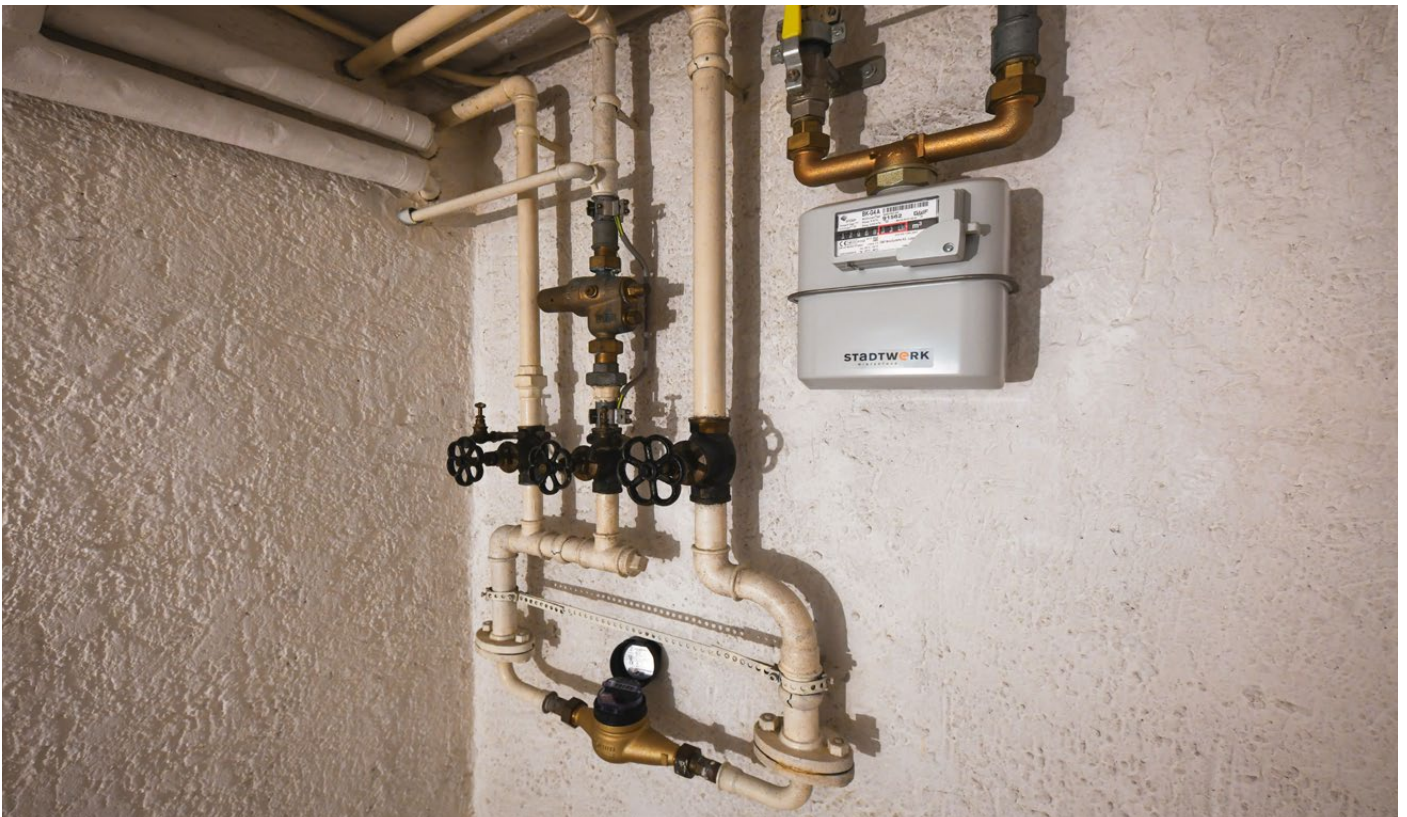
Vorplatz UG



Elektrotabelleau



Gas- und Wasserzähler



Naturkeller



Boiler



Heizungsraum



Trocknungsraum



Waschküche



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

6 ZIMMER-EFH

OSTSTRASSE 26

Hauptnutzfläche

58.87 m²

Aussennutzfläche

249.00 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

6 ZIMMER-EFH

OSTSTRASSE 26

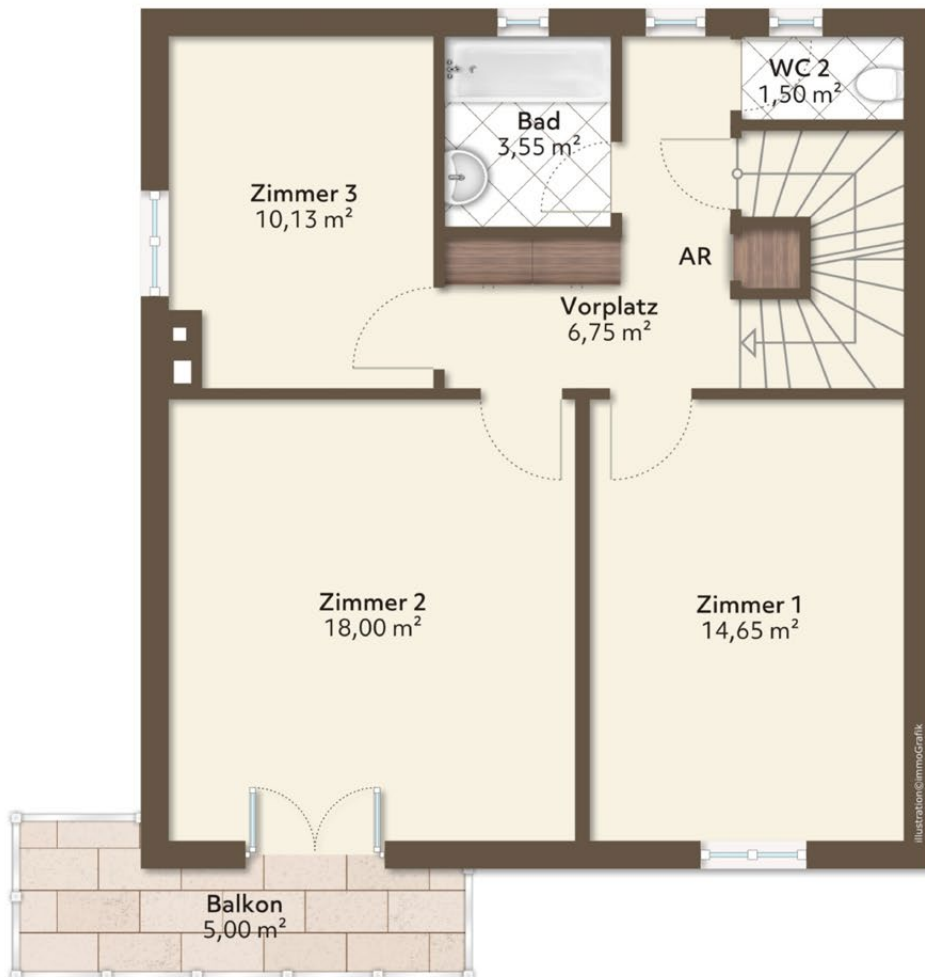
Hauptnutzfläche

54.58 m²

Aussennutzfläche

5.00 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

DACHGESCHOSS

6 ZIMMER-EFH

OSTSTRASSE 26

Hauptnutzfläche

11.55 m²

Nebennutzfläche

43.00 m²

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

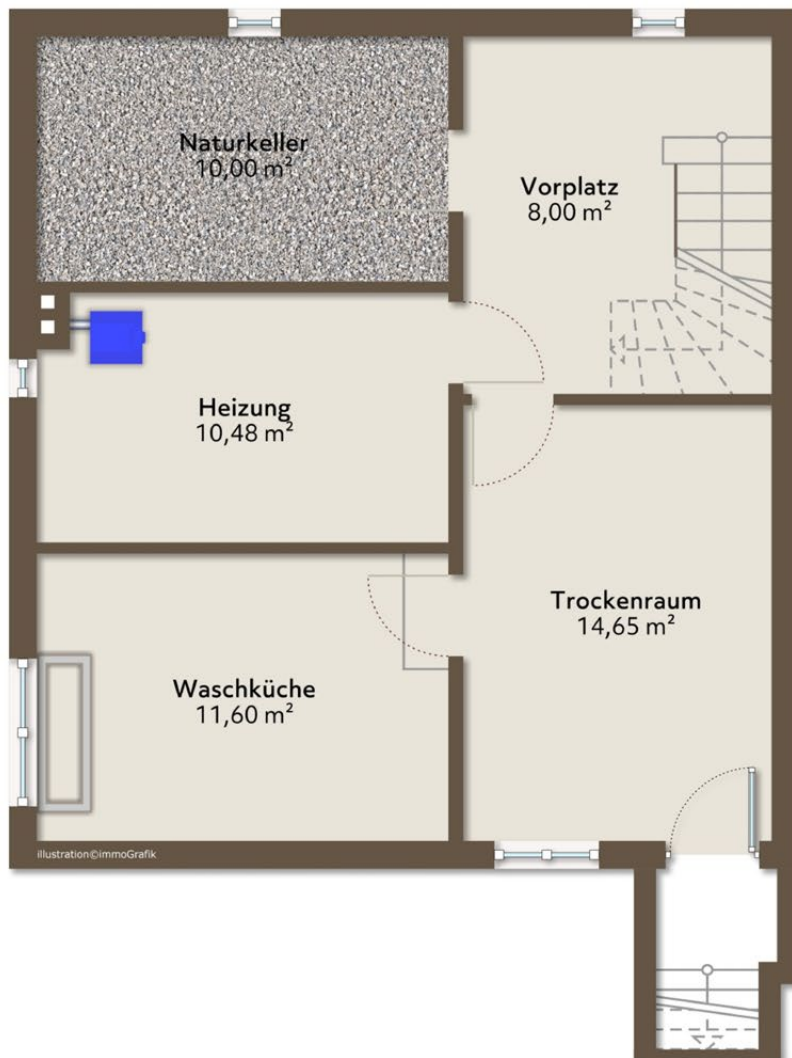
6 ZIMMER-EFH

OSTSTRASSE 26

Nebennutzfläche

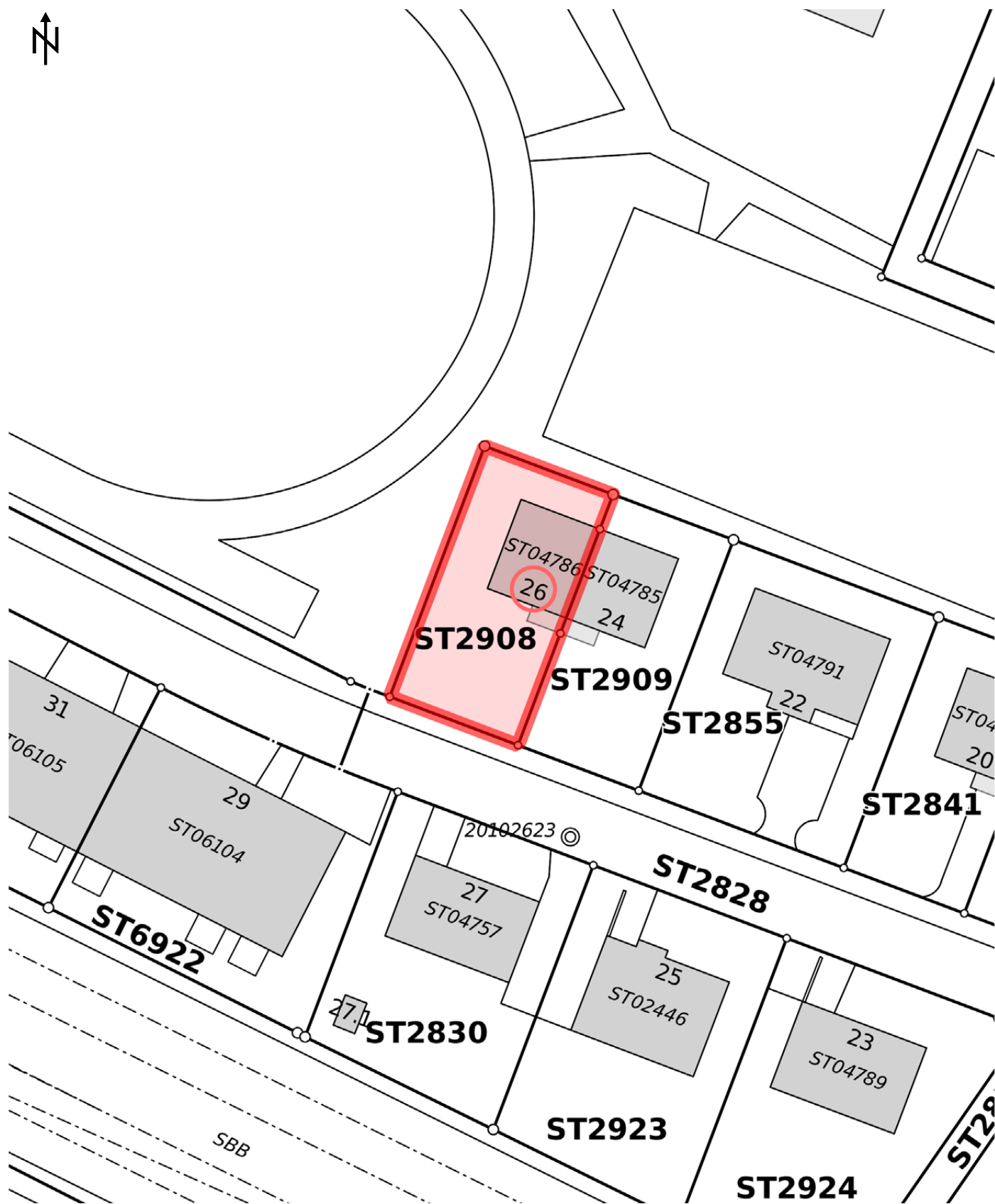
54.73 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/3
Winterthur-Stadt		2377		CH392078310857			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche		Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg
			Kataster ST2908, Plan 69, Oststrasse			25.08.2025	
	3	19	Gesamtfläche				Bestandesänderung
		70	Gebäude				
		70	Gebäude Wohnen, Nr. 230ST04786, Oststrasse 26				
		70	Unterirdisches Gebäude, Nr. 230ST04786, Oststrasse 26				
		70	Bodenbedeckung				
	2	49	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer		Bezeichnung		Erwerbsart		Datum	Beleg
Anmerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Rechtswirksame Eintragungen

13.04.2026, 08.56 Uhr

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch		Blatt		EGRID			2/3
Winterthur-Stadt		2377		CH392078310857			
Vormerkungen							
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur			08.04.1937	NS GP Y/29/30	CH2211-0000-0033-06244	
Last	Grunddienstbarkeit Kanalisationsableitungsrecht zugunsten Blatt 2378, Kataster ST2909, EGRID CH383120087871, Winterthur-Stadt			31.10.1983	309, NS	CH2211-0000-0033-06143	
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Rechtswirksame Eintragungen

13.04.2026, 08.56 Uhr

Grundbuchamt Winterthur-Altstadt

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Winterthur-Stadt	2377	CH392078310857	

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	13.04.2026, 08.56 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

13.04.2026, 08.56 Uhr

Datum/Zeit:
13.04.2026, 08:56 Uhr

GRUNDBUCHAMT WINTERTHUR-ALTSTADT

A26-000727/mh
Auszug 2026/322



Gebühr CHF 34.00

Angela Fries, Notariatsassistentin

Coll: 



Policen-Nr. 293'569
Gemeinde/Quartier Winterthur-Stadt
Grundstück-Nr. 230.ST2908

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

626'926

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-ST04786	Oststrasse 26 8400 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1937 Schätzung vom 07.09.2020 Schätzgrund: Revision	579	52'683	626'926

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung 2008 Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung 2007 / 2009 Holzfenster: Wohnzimmer, Zimmer 4
Sonnenschutz	Alu-Fensterläden ausser Wohnzimmer
Sanitäranlagen	EG: Lavabo, WC OG: Badewanne, Lavabo, WC
Parkierung	In der blauen Zone
Sonstiges	Schwedenofen (ohne Rohr)
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'190'000.—

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 1'190'000.—

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 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

«EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN»

OSTSTRASSE 26, 8400 WINTERTHUR

