



5 moderne Eigentumswohnungen und 4 Einfamilienhäuser in der Wohnüberbauung «NeuFrohsinn» Stadel, vor den Toren von Winterthur.

neufrohsinn
Wohnen bei Winterthur



Wohnüberbauung NEUFROHSINN – Ihr neues Zuhause vor den Toren von Winterthur in Stadel

Die Wohnüberbauung NEUFROHSINN in Stadel bei Winterthur vereint modernes Wohnen mit einem durchdachten architektonischen Konzept in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Das Projekt umfasst vier Einfamilienhäuser sowie ein Mehr-

familienhaus mit mehreren modernen Eigentumswohnungen. Durch die ausgewogene Kombination aus individuellen Wohnhäusern und gemeinschaftlichem Wohnen im Mehrfamilienhaus entsteht ein harmonisches Quartier, das den Bedürfnissen verschiedener Lebenssituationen gerecht wird. Die optimale Erschliessung über die Unterdorfstrasse sowie

die gemeinsam genutzte Tiefgarage gewährleisten einen reibungslosen Zugang zu allen Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist die Barrierefreiheit der Wohnungen im Mehrfamilienhaus, die über einen komfortablen Lift erreichbar sind.

Einfamilienhäuser – Die vier Einfamilienhäuser innerhalb der Wohnüberbauung zeichnen sich durch ihre grosszügige Raumaufteilung und durchdachten Wohnbereich aus.

Die direkte Erschliessung über die Tiefgarage sorgt für maximalen Komfort und verbindet Funktionalität mit modernem Wohnambiente. Die Häuser erstrecken sich über drei Etagen – vom Untergeschoss mit direktem Zugang zur Tiefgarage bis hin zum Dachgeschoss, das als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Eine moderne, hochwertig ausgestattete Küche ist harmonisch in das Wohnkonzept integriert und bietet sowohl viel Stauraum als auch modernste Küchengeräte.

Die grosszügige Terrasse mit angrenzendem Garten und einer gemütlichen Pergola erweitert den Wohnraum nach draussen und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte mit zwei geräumigen Schlafzimmern und zwei stilvollen Badezimmern, das mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, der flexibel genutzt werden kann – sei für zwei weitere Schlafzimmer, als Homeoffice oder als Freizeitraum.



Neben den Einfamilienhäusern bietet das **Mehrfamilienhaus** verschiedene Wohnungstypen, die sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Die 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem funktionalen Grundriss und einem privaten Sitzplatz, der den Wohnbereich nach draussen erweitert. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich der Veloraum sowie die Kellerabteile der einzelnen Wohnungen, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Im Obergeschoss entstehen eine grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnung mit einer eleganten Loggia sowie eine geräumige 4.5-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen, die sich durch ihre grosszügige Raumgestaltung und ihr einzigartiges Wohngefühl unter dem Dach auszeichnen. Eine der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Alle Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind so konzipiert, dass sie durch grosszügige Wohnbereiche, moderne Küchen und modernen Bäder hohen Wohnansprüchen gerecht werden. Die offene Architektur ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume, während hochwertige Materialien und edle Oberflächen ein elegantes Wohnambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight der Wohnüberbauung ist die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Käufer haben die Möglichkeit, Bodenbeläge, Wandfarben, Küchenfronten und sanitäre Einrichtungen individuell auszuwählen und somit ihr Zuhause nach ihren persönlichen Wünschen zu gestalten. Ob elegante Parkettböden, moderne Steinfliesen oder stilvolle Design-Küchen – die zukünftigen Bewohner können aus einer Vielzahl hochwertiger Materialien und Ausstattungselemente wählen, um ihren Wohntraum zu verwirklichen.



Neben der gehobenen Ausstattung überzeugt die Wohnüberbauung NEUFROHSINN auch durch ihre individuelle Bauweise. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe (EKZ Contracting) mit Erdsonden, die eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Die Tiefgarage bietet grosszügige Parkmöglichkeiten, sodass die Autos sicher

und wettergeschützt untergebracht sind. Zusätzlich stehen Abstellräume für Velos und Kinderwagen zur Verfügung, um den Bewohnern maximalen Komfort zu bieten. Die gemeinschaftlichen Aussenflächen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bieten neben grünen Erholungszonen auch attraktive Spielflächen für Familien mit Kindern. Die Wohnüberbauung NEUFROHSINN ist

ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Architektur miteinander verbindet. Hier entstehen individuelle Wohnlösungen für Menschen, die Wert auf Qualität, Design und eine naturnahe Umgebung legen. Ob als Familie mit Kindern, als Paar oder als Einzelperson – hier findet jeder die passende Wohnform für seine individuellen Bedürfnisse.

Sie wohnen in einer Aussenwacht von Winterthur -

Die Aussenwacht Stadel gehört zum Stadtkreis Oberwinterthur und in ihrer Gemarkung liegt das Schloss Mörsburg. Sie zählt rund 300 Einwohner und konnte trotz einigen Neubauten den ländlichen Charakter halten.

Zu Stadel gehören auch Grundhof, Ruchegg, Mörsburg und Gussli. Dass Stadel mit seinen Weilern lebt beweisen nicht nur die verschiedenen Gewerbebetriebe, sondern auch in jedem Ortsteil eine bemerkenswerte Einrichtung. Im Grundhof, auf dem Weg zur Mörsburg gelegen, befindet sich seit Jahren die wertvolle begleitete Wohn- und Arbeitsstätte für Behinderte, auf dem Hügel über Stadel und Grundhof die Mörsburg, eine der geschichtsträchtigsten Burgen des Kantons Zürich. Und auf dem Gussli, hoch über den Stadler Weinbergen unterhält und vermietet die Stadt Winterthur das beliebte und begehrte Freizeithaus „Gusslihaus“.

Stadel ist auch ein Anziehungspunkt für Golfer oder solche die es werden wollen. Die Golf Driving Range. Nebst 12 Abschlagplätzen, wovon drei aus gedeckten Hütten, stehen auch verschiedene andere Golf-Situationen zu Übungszwecken zur Verfügung. Auch besteht ein Netz aus Gewerbetreibenden, einige Hofläden, einem Dorfbeizli und einem Dorfverein der diverse Anlässe organisiert.



Stadel - Wintert- hur

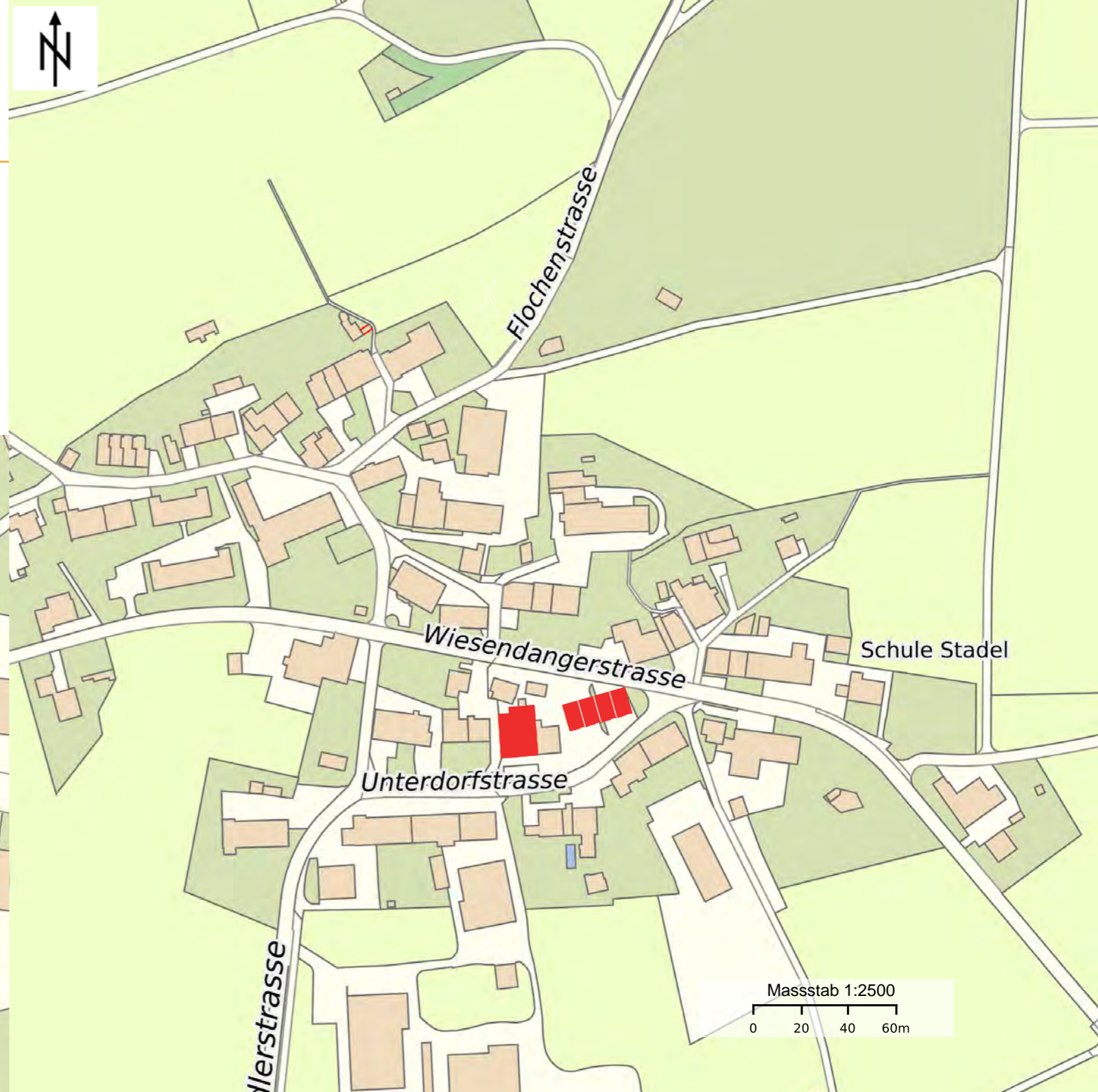


Kurze Wege zu Schulen und Bildung - Die Kinder besuchen den Kindergarten sowie die Unterstufe (1.-3. Klasse) in Stadel selbst, wobei vor allem die Durchführung des Kindergartens von der Anzahl Kindern abhängig ist, die für den Kindergarten gemeldet werden. Die Mittelstufe (4.-6. Klasse) besuchen die Stadler Kinder im Schulhaus des benachbarten Reutlingen. Für die Oberstufe wechseln die Schülerinnen und Schüler aus Stadel in eine der drei Oberwinterthurer Oberstufenschulen. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium befinden sich im Stadtzentrum.

In Grundhof besteht in einem Bauernhaus mit der Werkschule Grundhof ein Sonderschulheim für Sekundarschüler mit acht Schulplätzen.

Sie wohnen bei Winterthur - Stadel selbst besitzt keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr, auch keinen Anschluss an das Nachtnetz des Zürcher Verkehrsverbunds. Der nächste Anschluss an das ÖV-Netz ist die Bahnstation Reutlingen an der Bahnstrecke Winterthur–Etwilen, die stündlich

von der S-Bahn S 11 und im Halbstundentakt von der S 29 bedient wird. Strassenverbindungen bestehen nach Oberwinterthur (A1), Seuzach, Wiesendangen und Sulz (gehört zur Gemeinde Rickenbach). Eine Nebenstrasse führt von Grundhof her nach Dinhard.



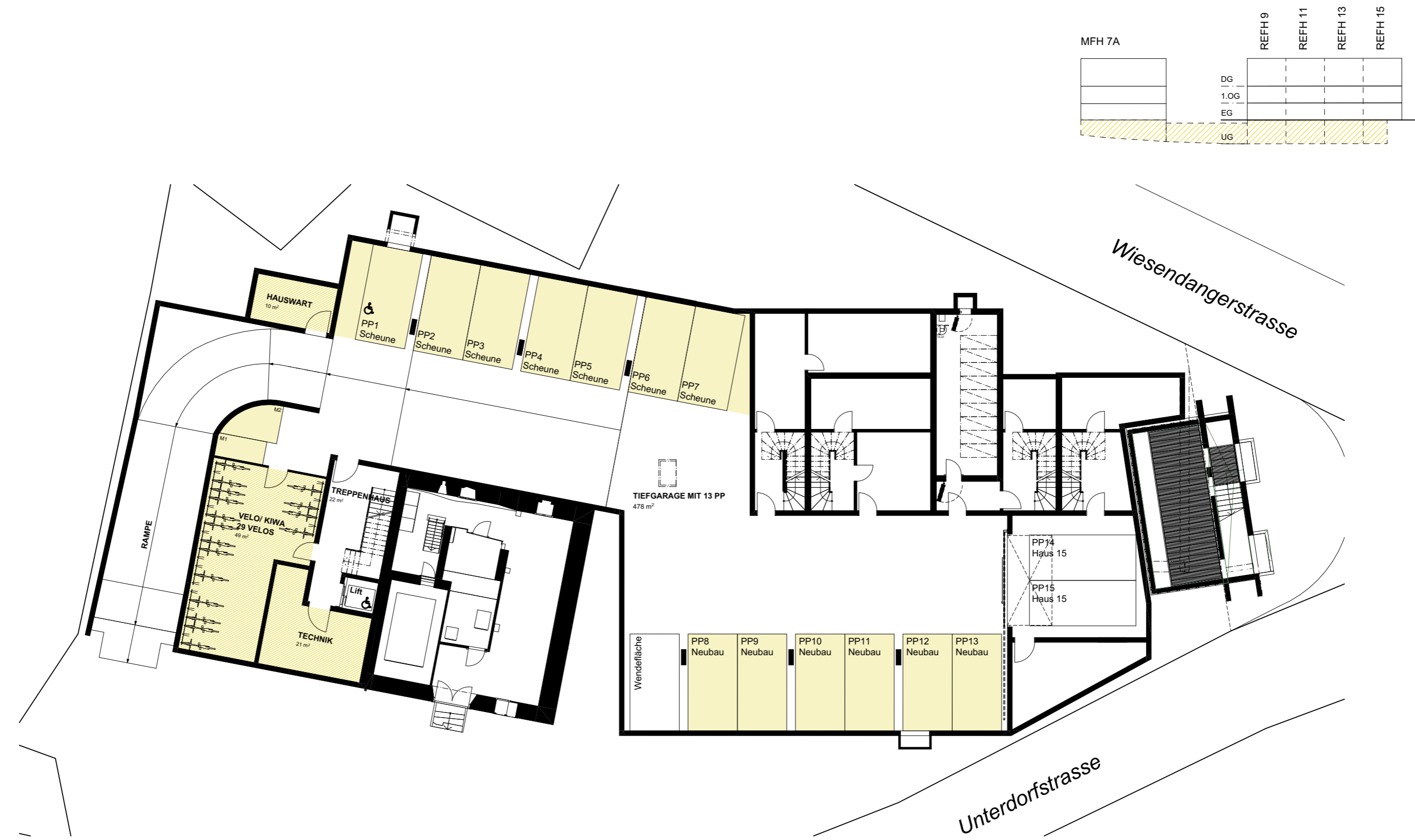
Lage - Anbindung

Unternehmen Sie Ausflüge, entdecken Sie die Region auch mit dem Fahrrad: die Mörsburg, Züricher Weinland, Hüttwiler Seen, Stein am Rhein, Untersee/Bodensee – Sie wohnen mitten in einem wunderschönen Naherholungsgebiet.

Situation

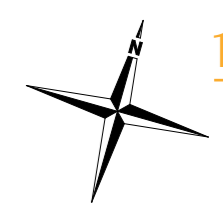


Tiefgarage



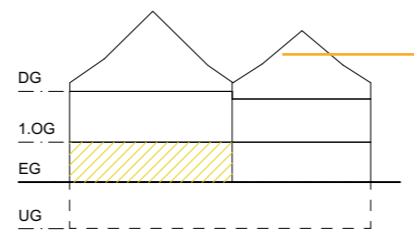
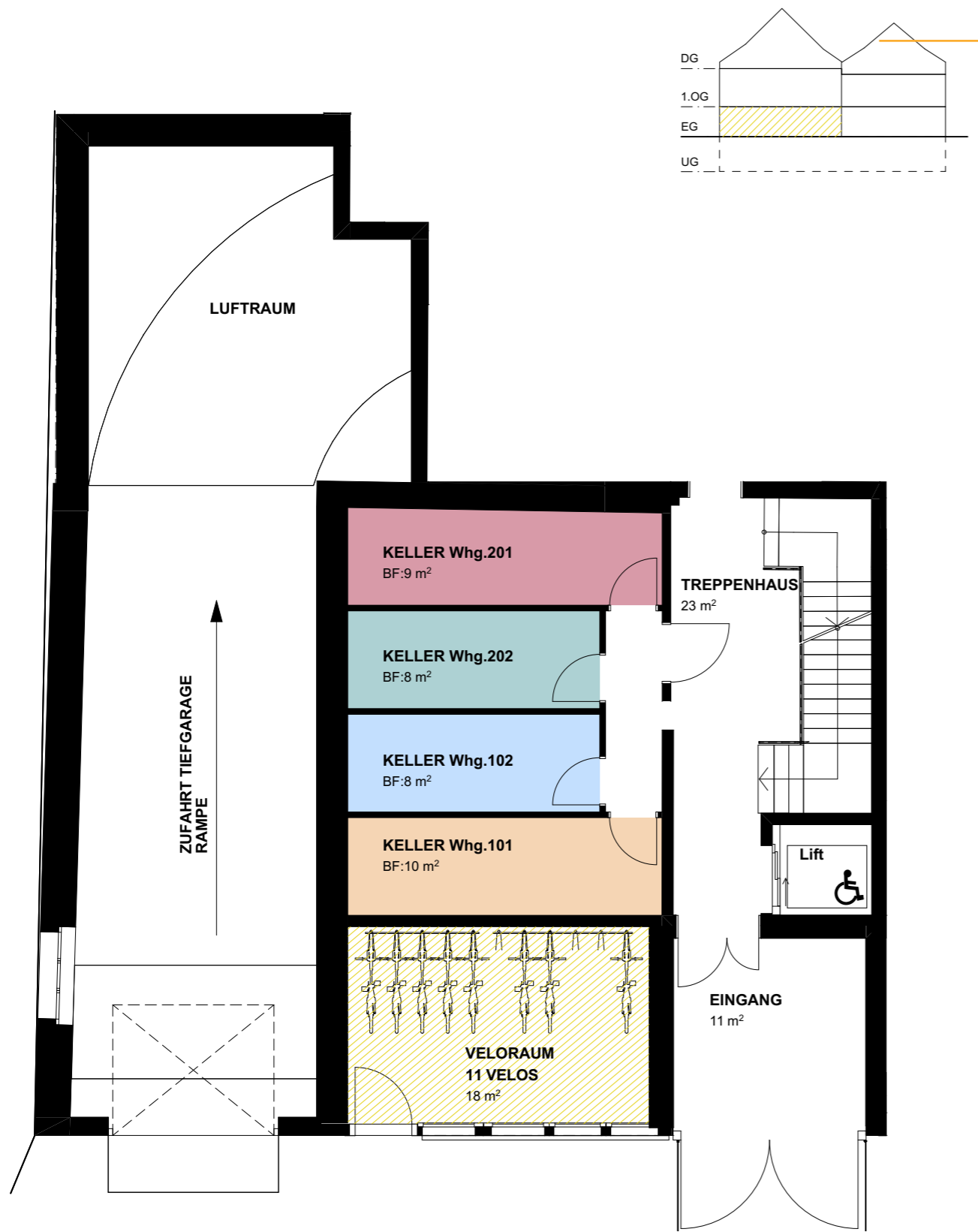
MFH 7A

	REFH 9	REFH 11	REFH 13	REFH 15
DG				
1.OG				
EG				
UG				



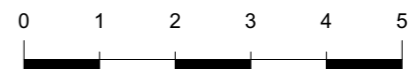
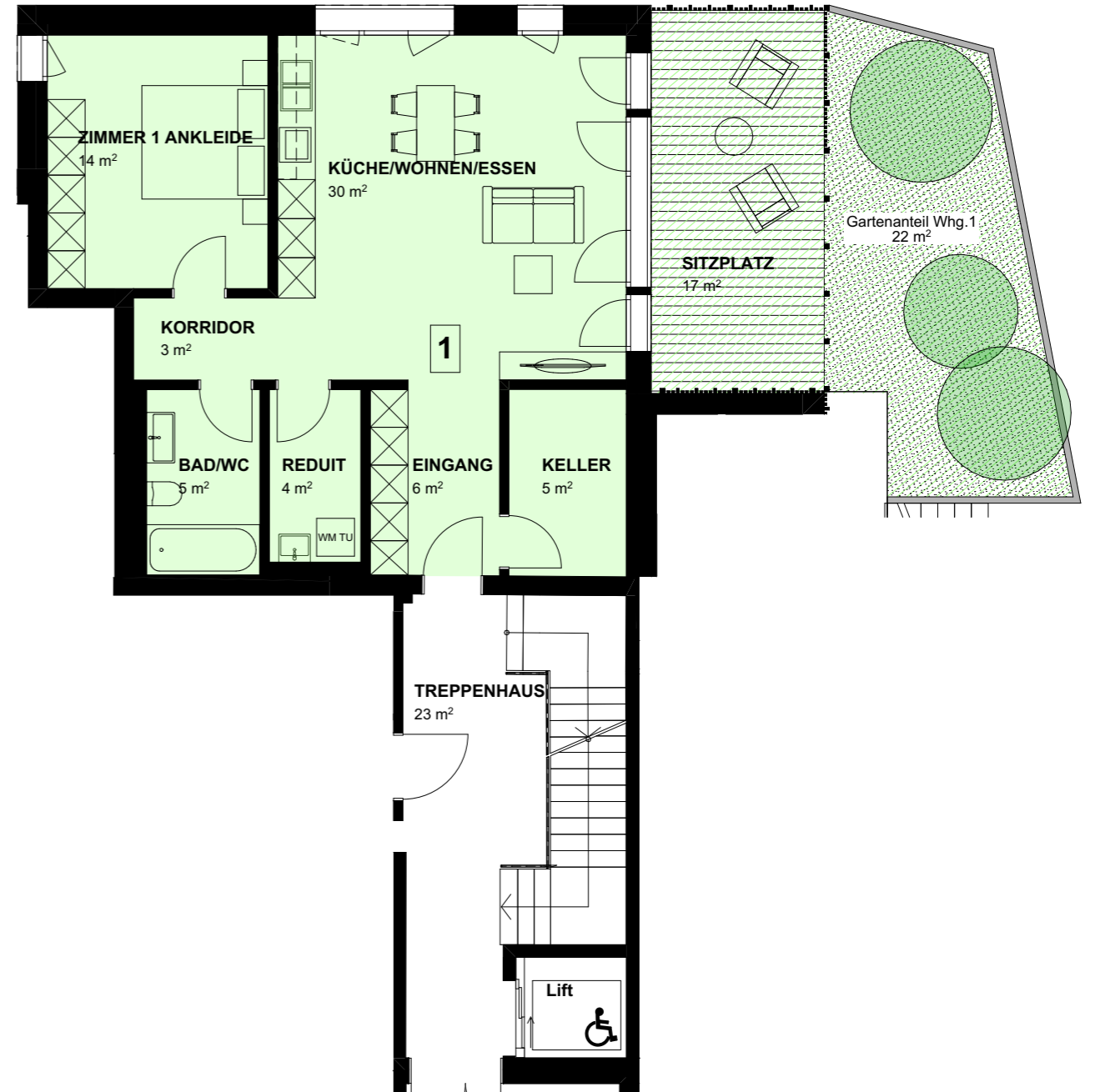
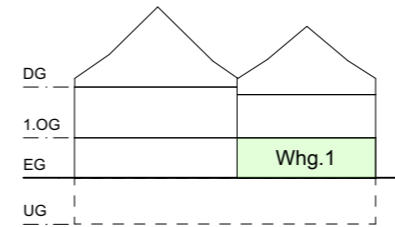


Erdgeschoss Mehrfamilienhaus





2.5 Zimmerwohnung 1
Erdgeschoss, 72m² Wohnfläche



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025





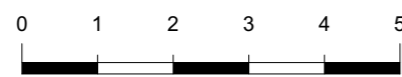
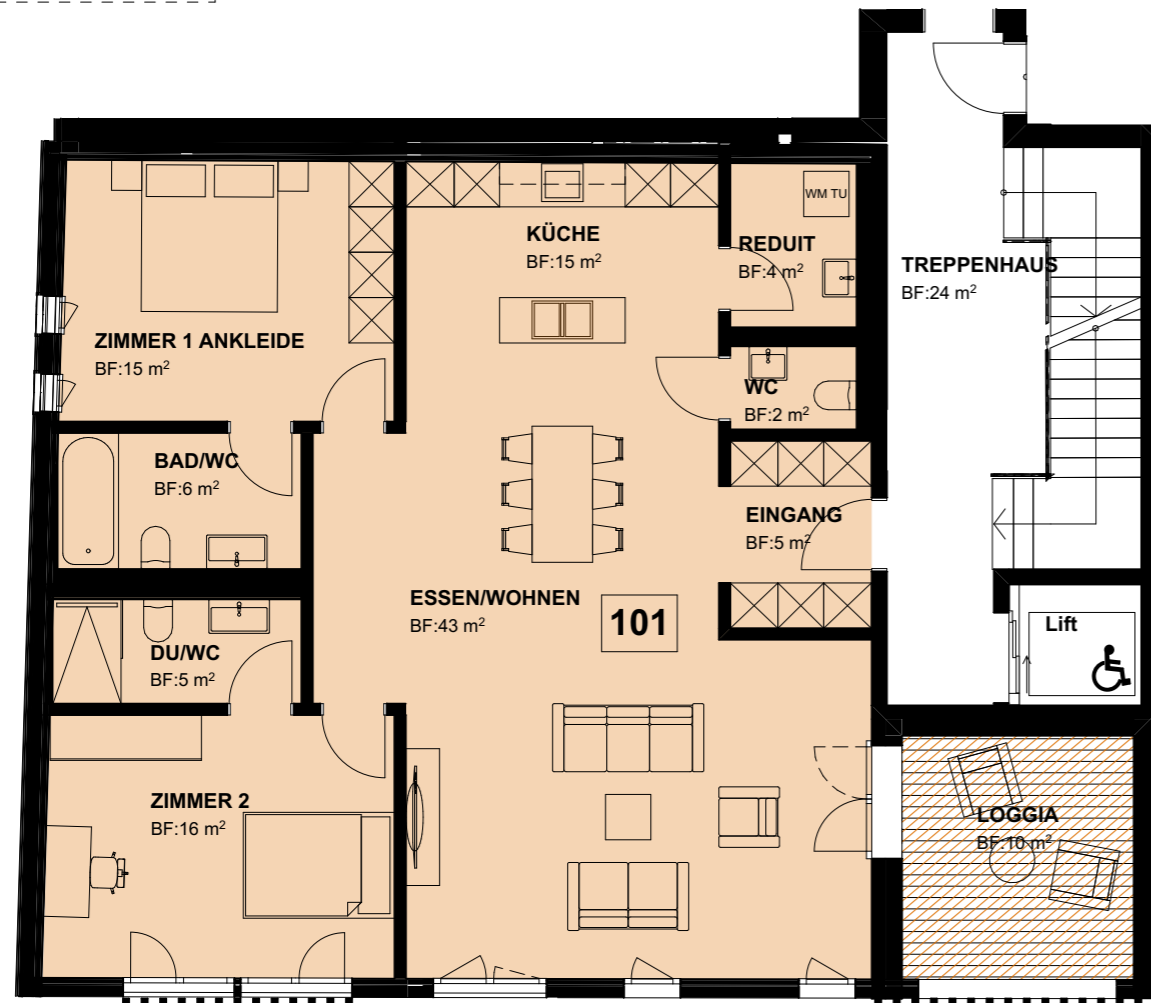
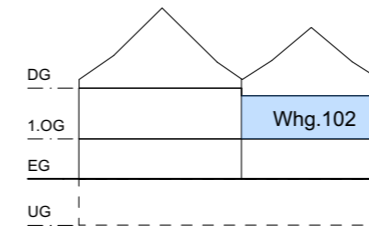
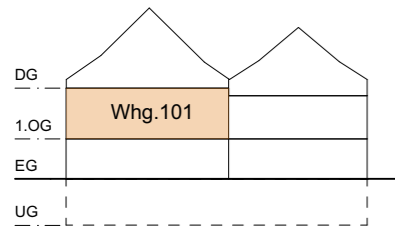
Wohnung 101 - 1. Obergeschoss
Wohnen / Essen



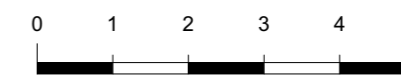
Wohnung 101 1. Obergeschoss
Essen/Wohnen

3.5 Zimmerwohnung 101
Erdgeschoss, 117m² Wohnfläche

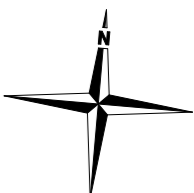
4.5 Zimmerwohnung 102
1.Obergeschoss, 96m² Wohnfläche



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025

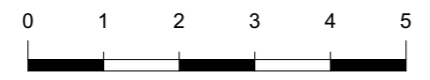
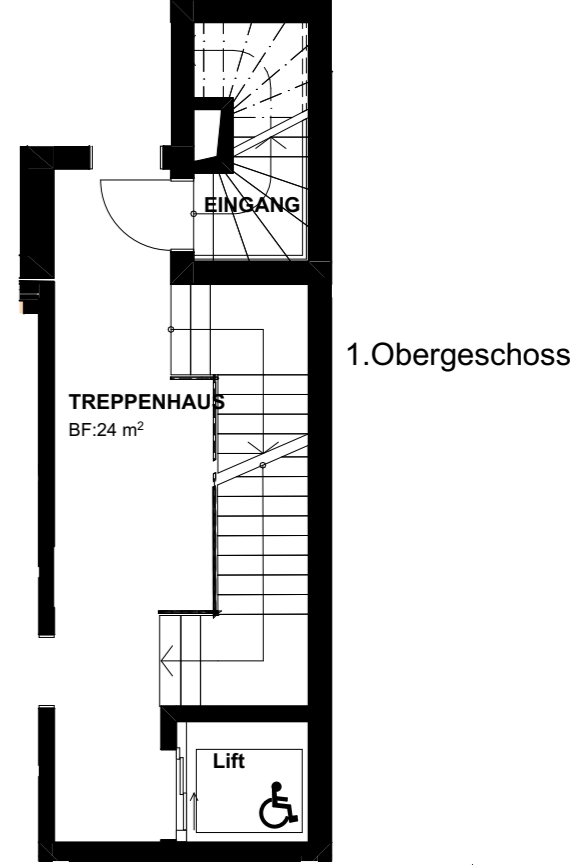
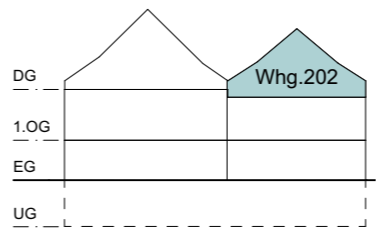
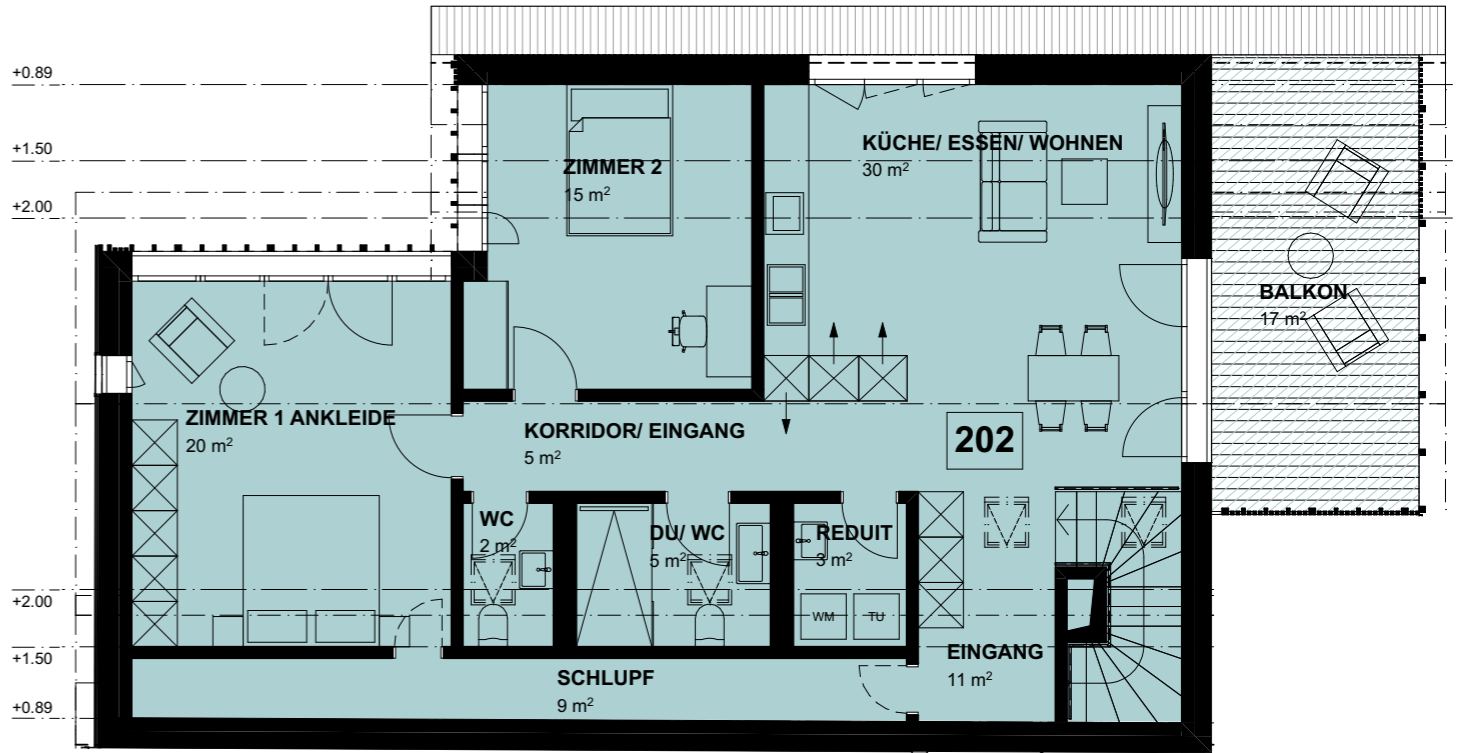
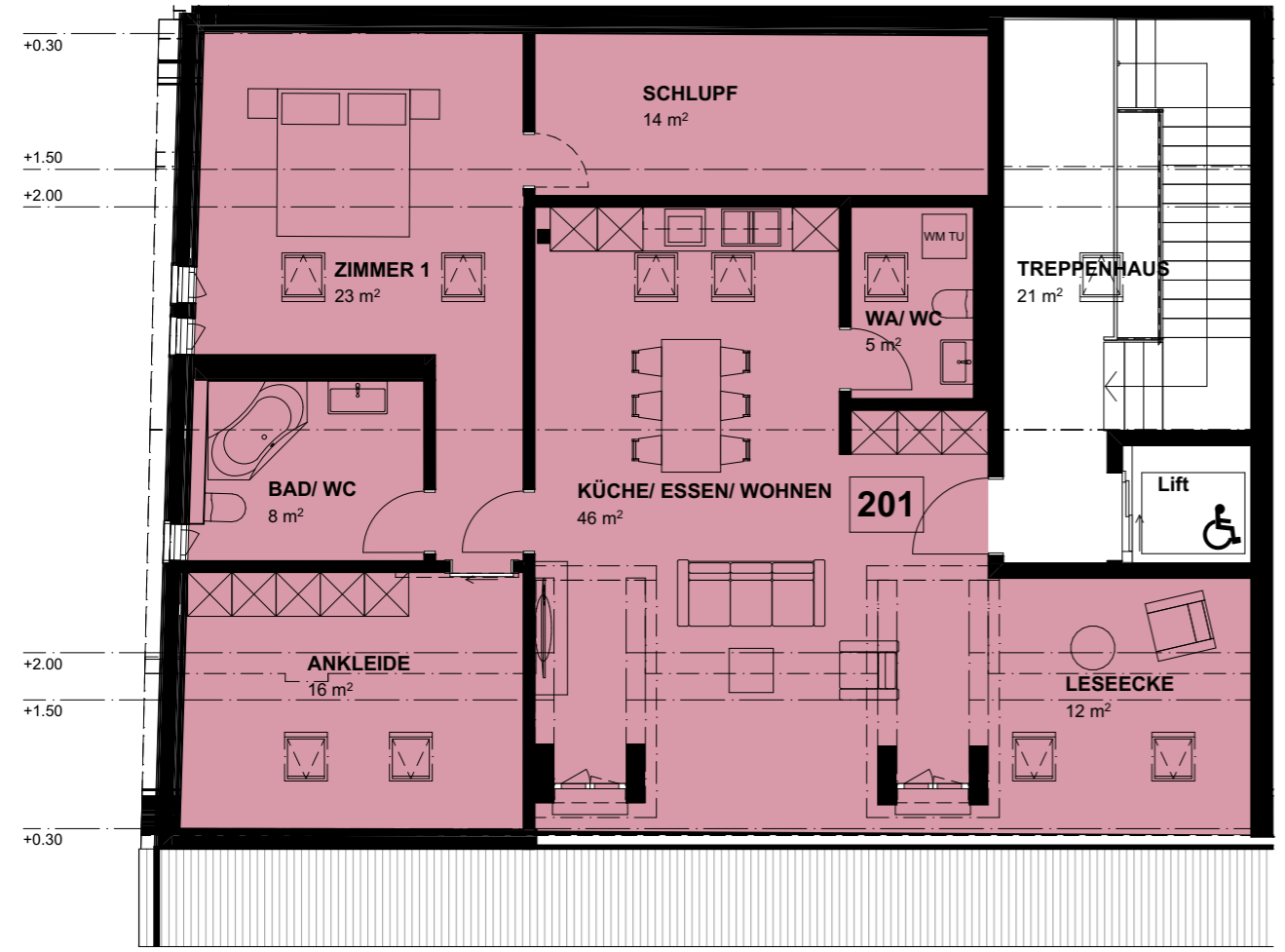
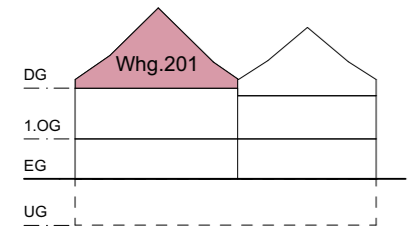




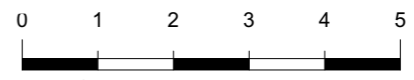
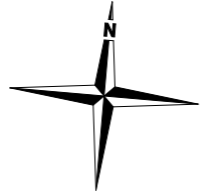
Wohnung 102 1. Obergeschoss
Essen/Wohnen

3.5 Zimmerwohnung 201
Dachgeschoss, 129m² Wohnfläche

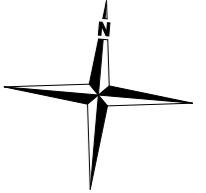
3.5 Zimmerwohnung 202
Dachgeschoss, 104m² Wohnfläche



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025



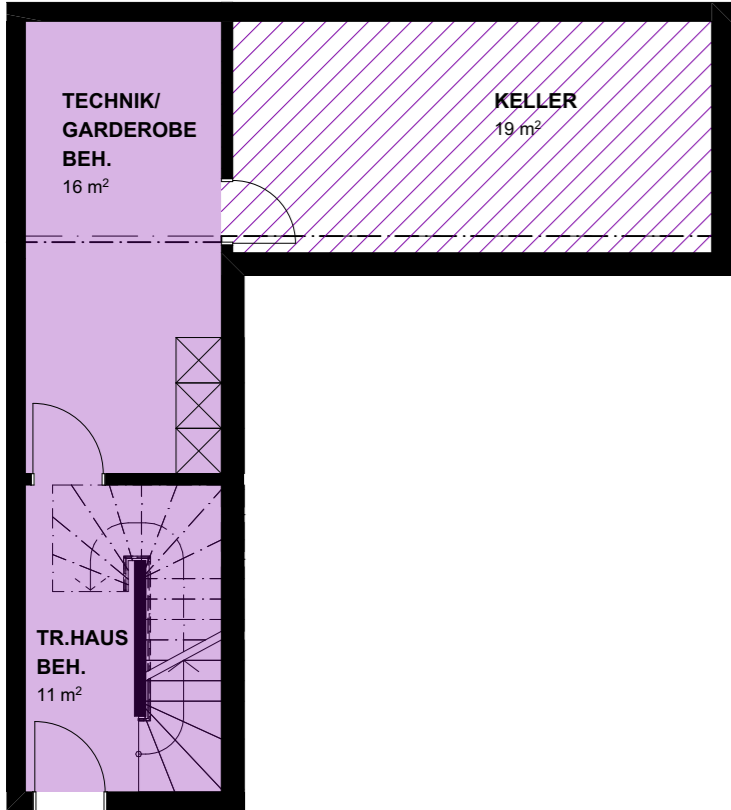
Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025



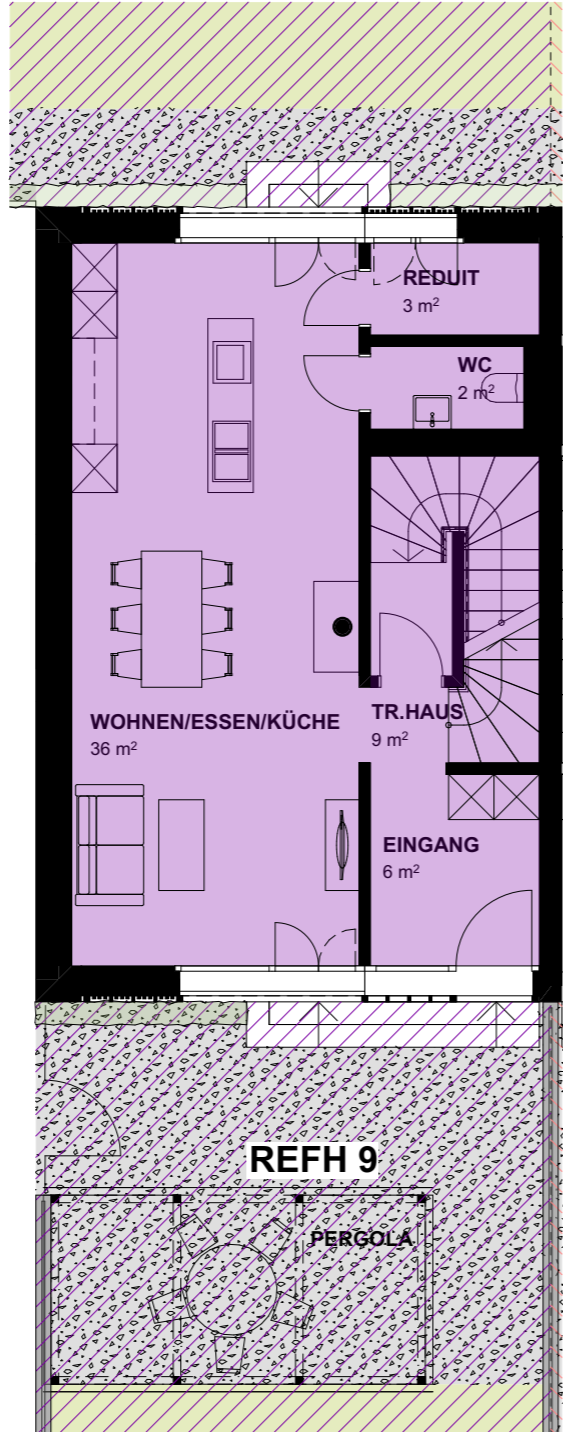


Wohnung 201 Dachgeschoss
Wohnen/Essen

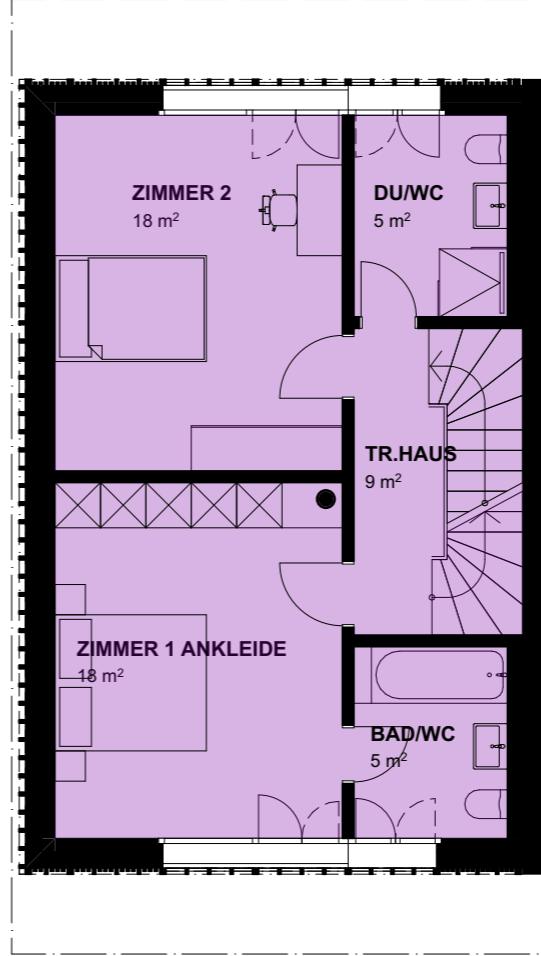




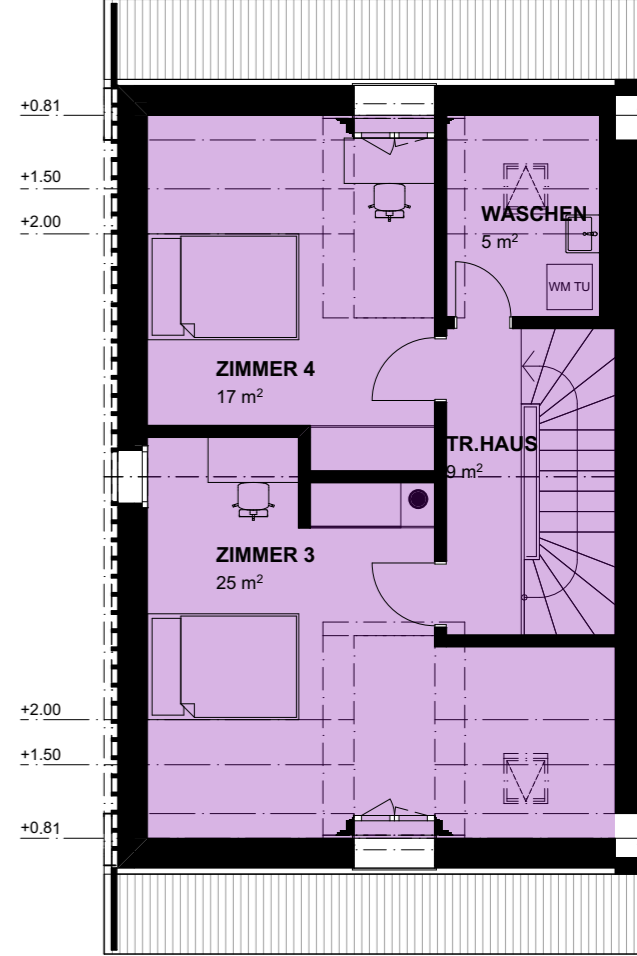
Untergeschoss



Erdgeschoss

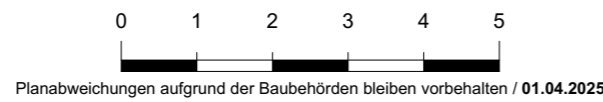


1.Obergeschoss

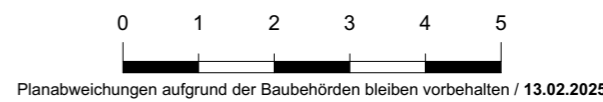


Dachgeschoss

	REFH 9	REFH 11	REFH 13	REFH 15
DG				
1.OG				
EG				
UG				



	REFH 9	REFH 11	REFH 13	REFH 15
DG				
1.OG				
EG				
UG				





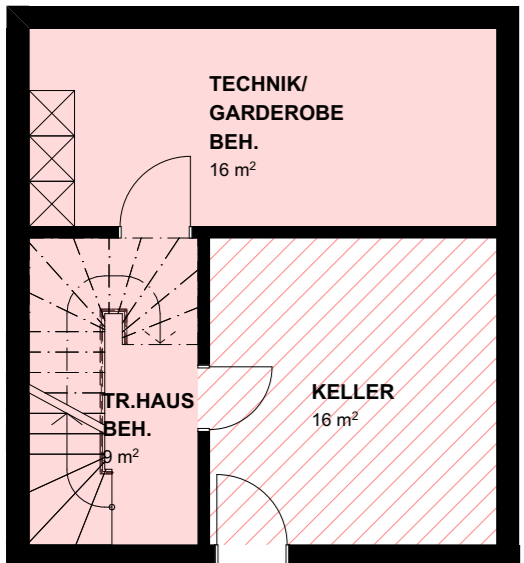
Einfamilienhaus 9 Erdgeschoss
Küche/Essen



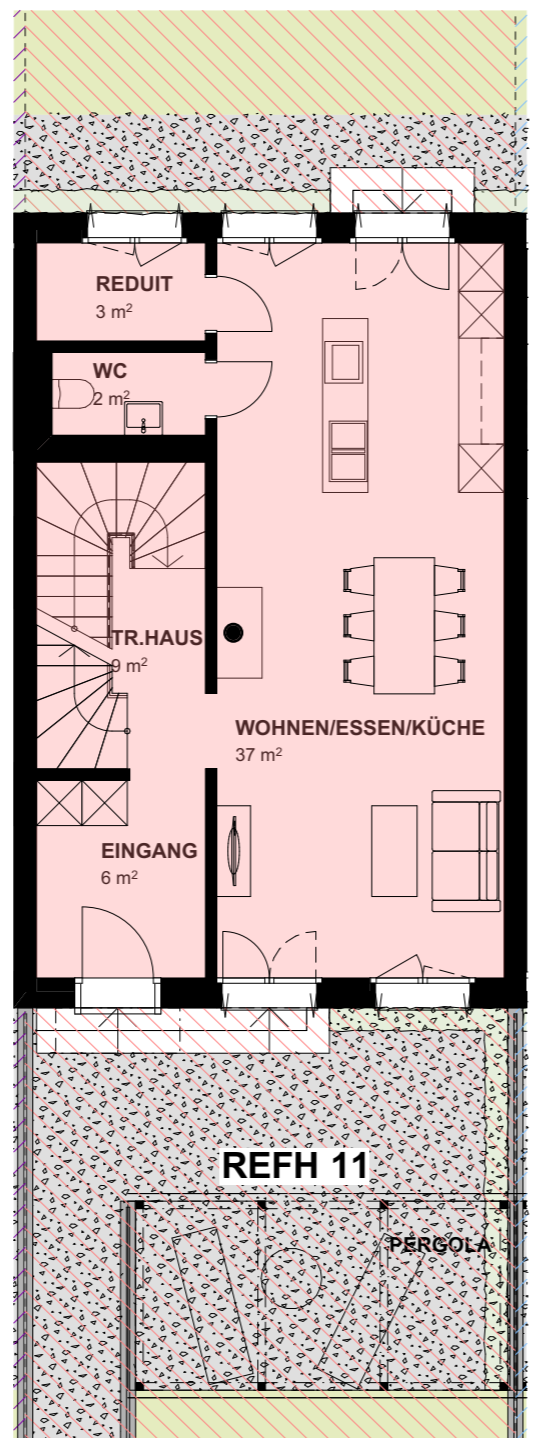
Einfamilienhaus 9 Erdgeschoss
Wohnen/ Essen



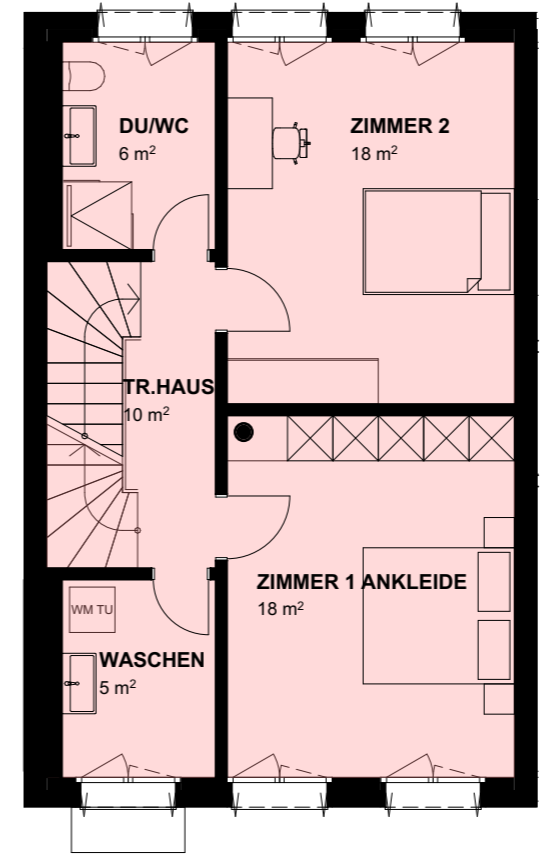
Einfamilienhaus 9 Erdgeschoss
Wohnen/Essen, Variante offen



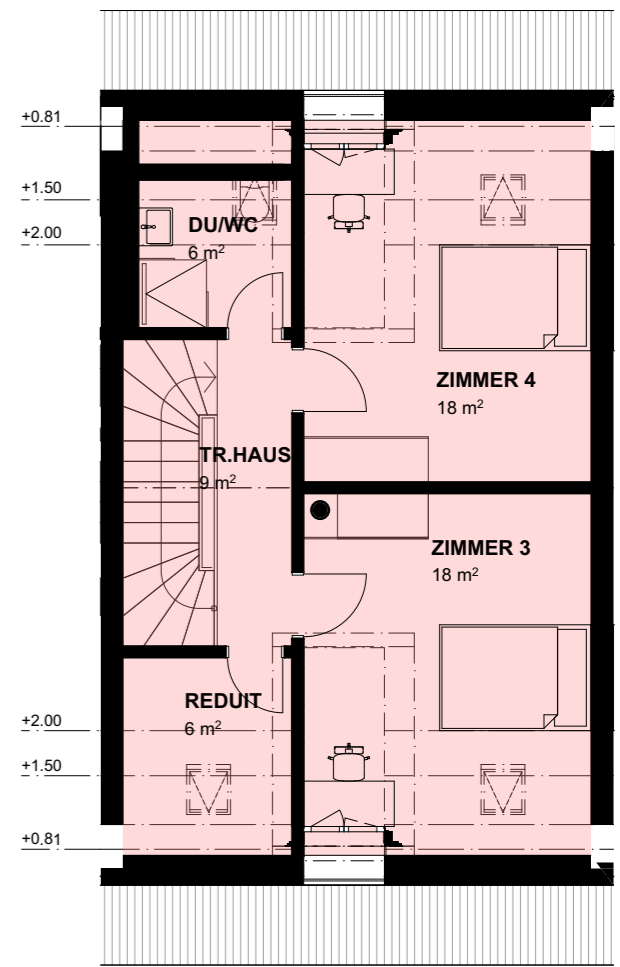
Untergeschoss



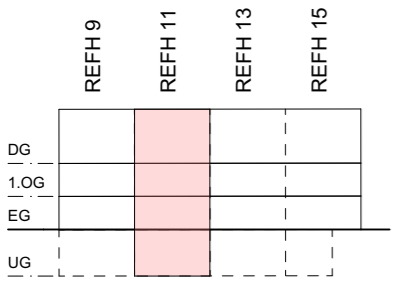
Erdgeschoss



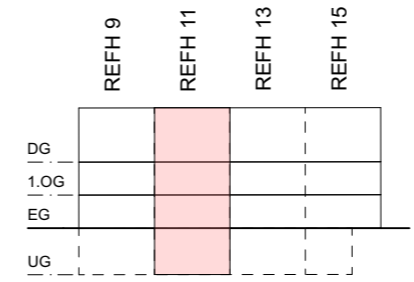
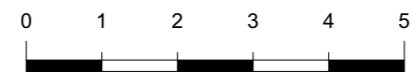
1.Obergeschoss



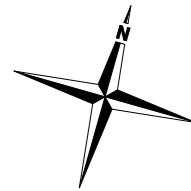
Dachgeschoss

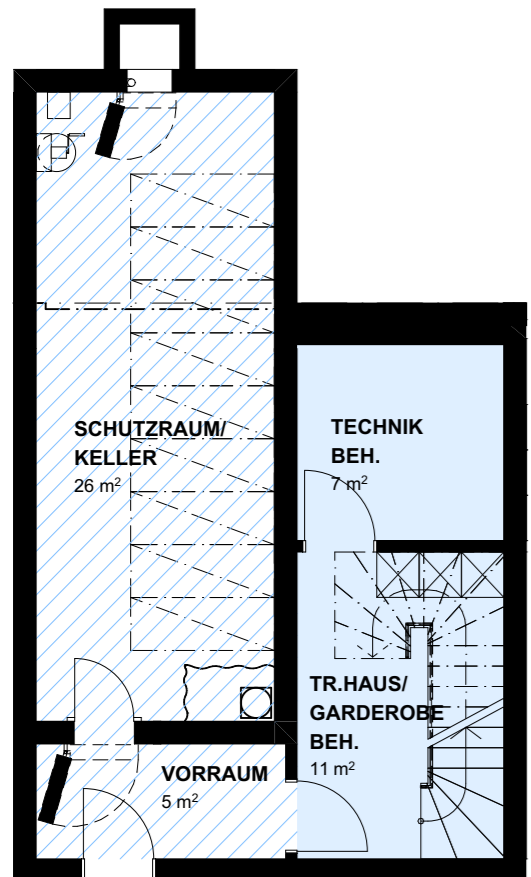


Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 01.04.2025

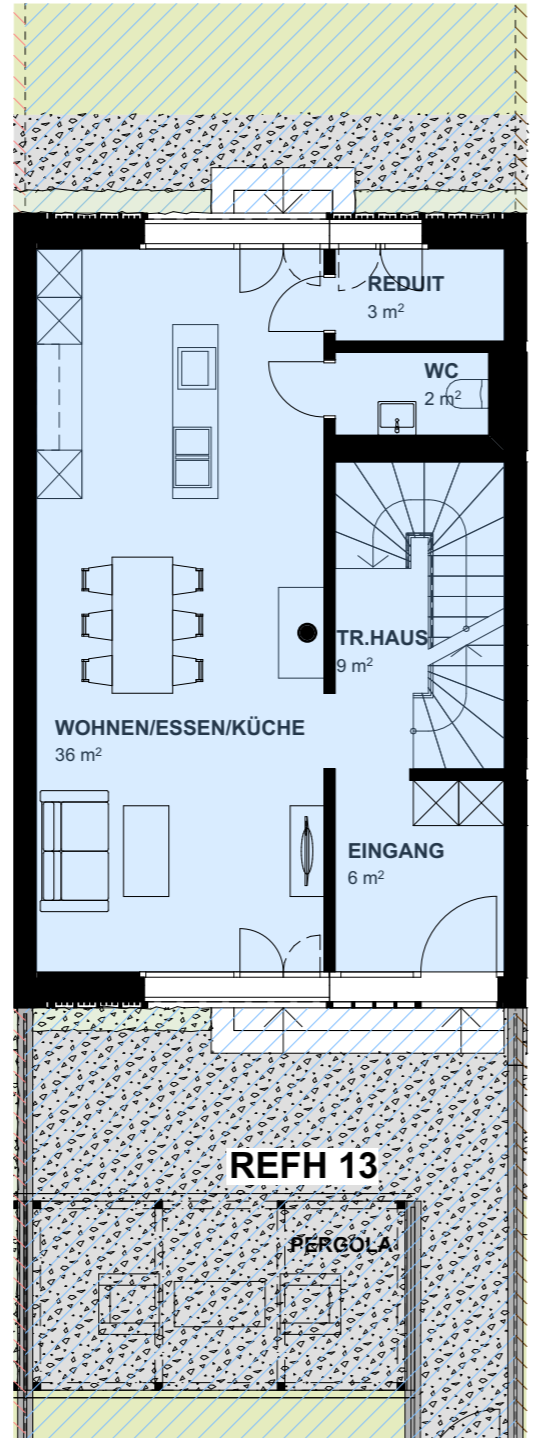


Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025

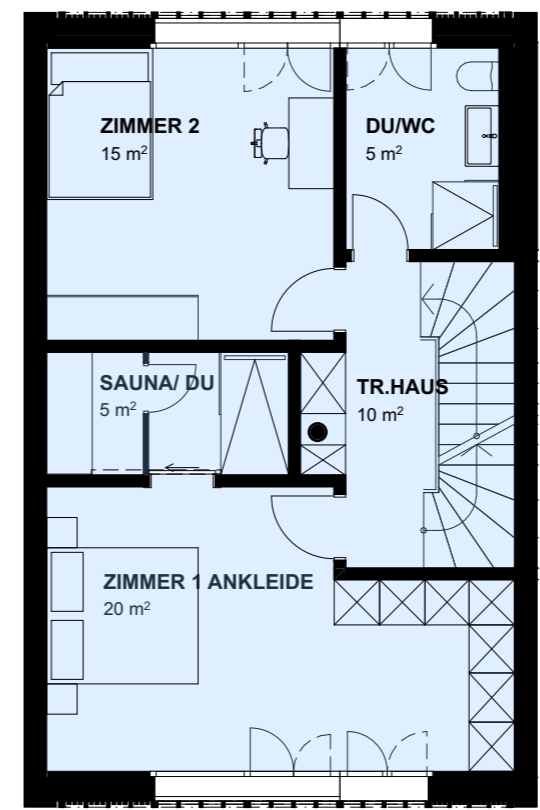




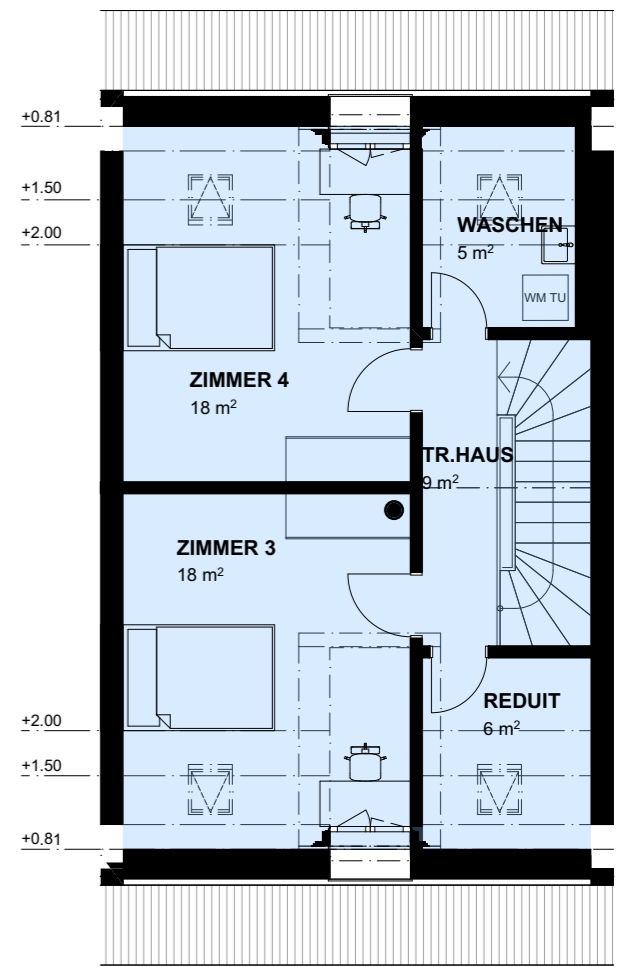
Untergeschoss



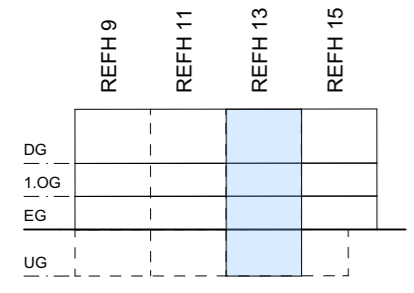
Erdgeschoss



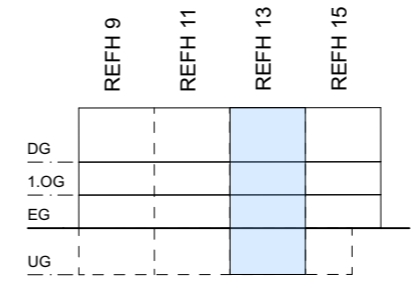
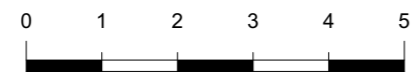
1.Obergeschoss



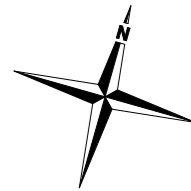
Dachgeschoss



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 01.04.2025

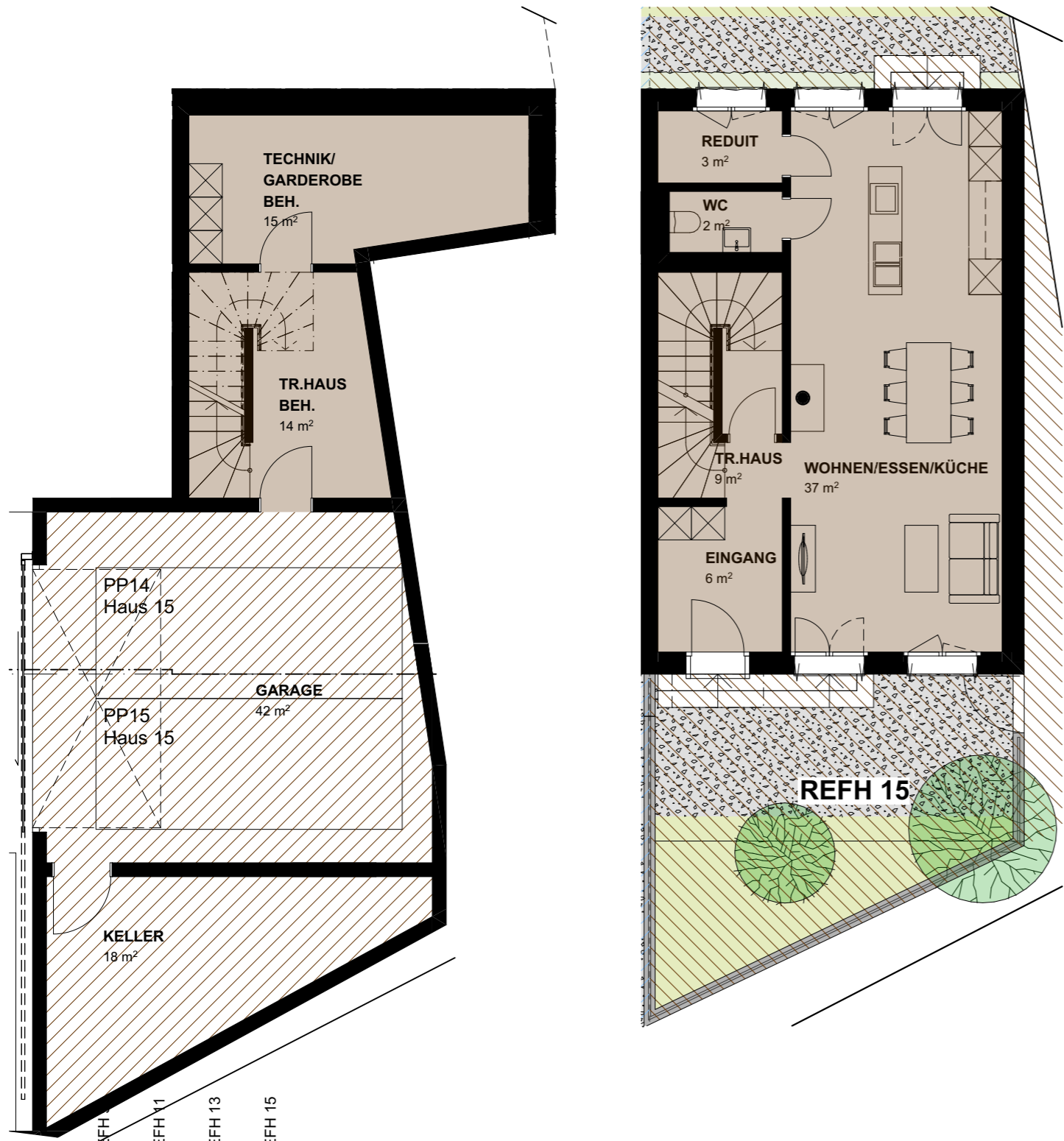


Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 13.02.2025

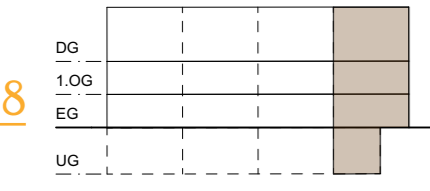




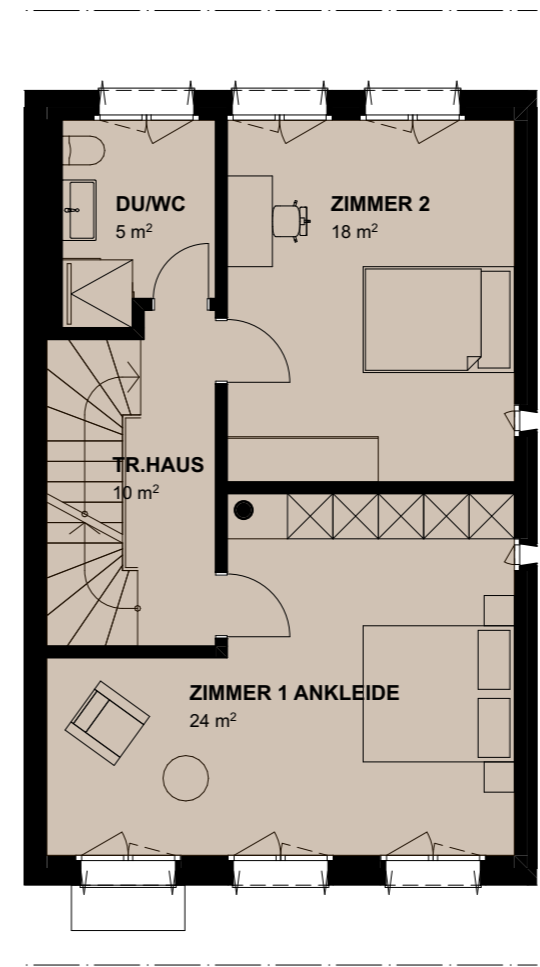
Einfamilienhaus 9 Obergeschoss
Schlafzimmer



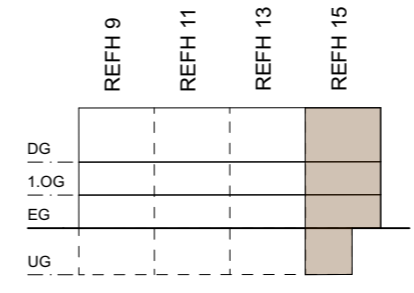
Erdgeschoss



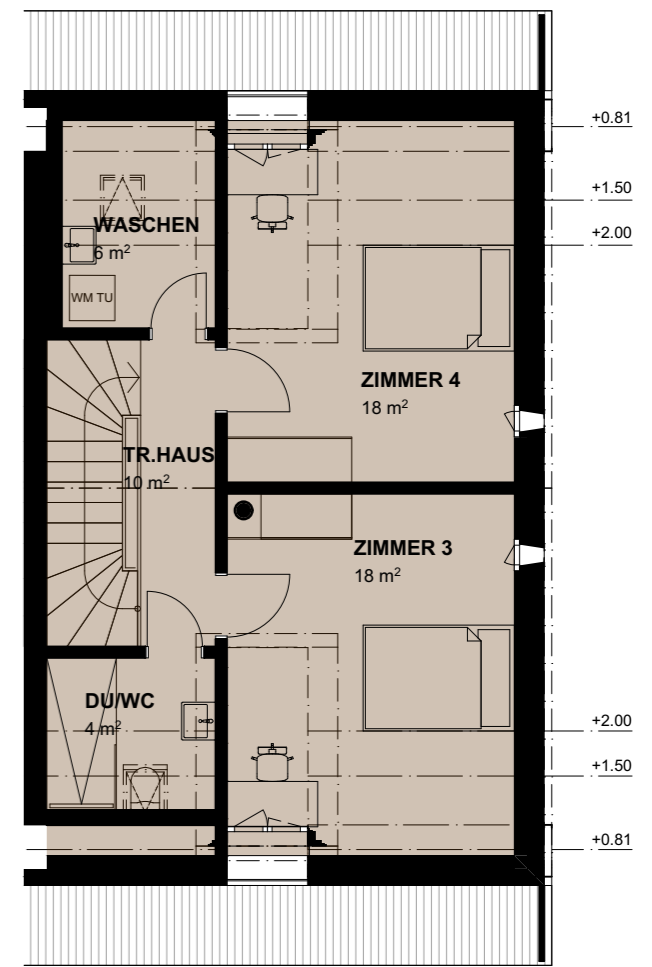
Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 01.04.2025



1.Obergeschoss



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 17.02.2025



Dachgeschoss



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 17.02.2025

Erstellerin



Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
www.immobilientraum.info

Beratung und Verkauf



impuls immobilien ag
Birchweg 17
8472 Seuzach

Verkauf / Ausstellung:
Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur

info@impuls-immobilien.ch
www.impuls-immobilien.ch Tel 052 338 07 09

Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation dienen der Veranschaulichung des Angebotes.
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



