



# Traumhaus mit Airbnb-Ertrag – Wohnen & Vermieten perfekt kombiniert

Dättnauerstrasse 128, 8406 Winterthur  
7.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Entdecken Sie  
die Immobilie  
virtuell!





# Wohnen im Grünen mit Stadtnähe

## Idyllische Lage in Winterthur-Dätttau mit perfekter Anbindung und Infrastruktur

### 1. Idyllisch eingebettet – Natur trifft urbanen Lebensstil

Die Dättnauerstrasse 128 befindet sich im Quartier Dätttau, einem ruhigen, leicht erhöhten Seitental westlich von Winterthur im Stadtkreis 4 (Töss). Das Quartier ist beinahe vollständig von Wald und Landwirtschaftsflächen umgeben, was dem Ort einen dörflichen, naturnahen Charakter verleiht – unmittelbar verbunden mit zahllosen Wander- und Velowegen sowie dem naturnahen Dätttau-erweiher.

### 2. Perfekte Infrastruktur – Schulen, ÖV & Einkauf in unmittelbarer Nähe

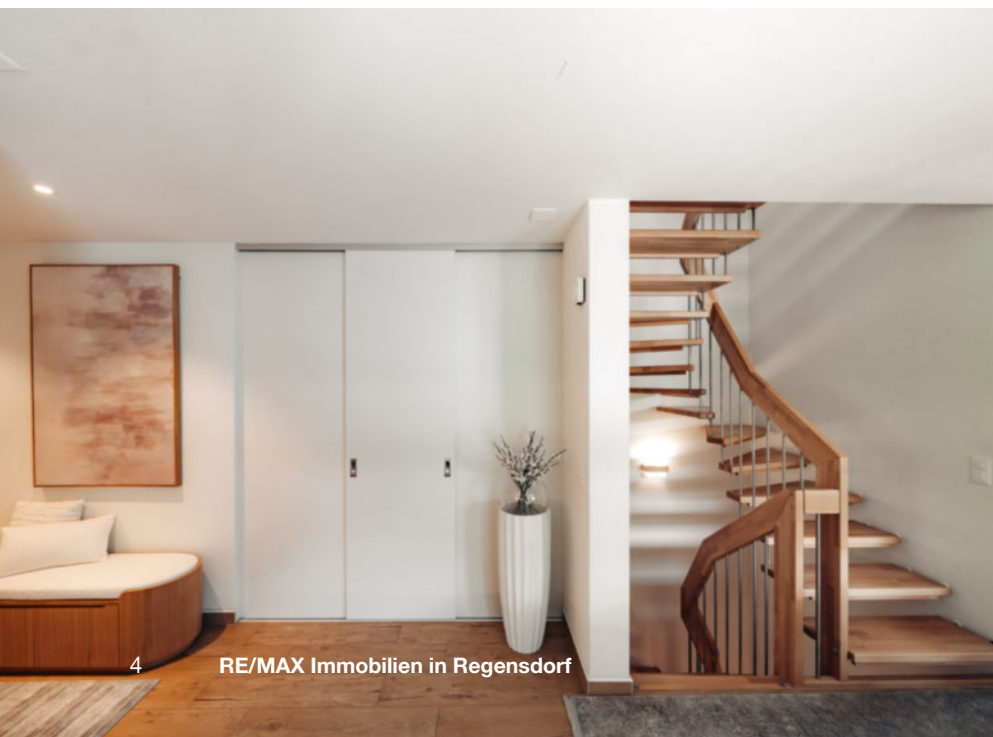
Die Lage ist ideal für Familien: in wenigen Gehminuten erreichen Sie den Kindergarten Dätttau, die Primarschule Laubegg sowie Schul- und Freizeitanlagen – perfekt für den täglichen Bedarf. Der neu entstandene „Ziegeleiplatz“ mit Migros und Denner bietet zusätzlich einen zentralen Treff- und Einkaufsort für die Nachbarschaft. Dank der Buslinie 5, die im 15-Minuten-Takt verkehrt, gelangen Sie in rund 19 Minuten zum Bahnhof Winterthur oder in ca. 44 Minuten zum Zürich HB – eine sehr gute

ÖV-Anbindung direkt vor der Haustür. Für den Individualverkehr ist der Autobahnanschluss Winterthur-Töss (A1/A4) in wenigen Minuten erreichbar, sodass Zürich Zentrum (ca. 26 Min.) und Flughafen (ca. 17 Min.) bequem erreichbar sind.

### Fazit – Die Lage in Kürze

**Natur & Ruhe dank Hanglage und Waldumgebung Kindergärten und Primarschule in direkter Nähe Moderne Quartier-Infrastruktur mit Einkaufs- und Treffpunkten Hervorragende ÖV- sowie Autobahnanbindung.**





## Offenes Wohnen mit Stil

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Sitzplatz nach Südwesten, ideal für gemütliche Abendstunden. Die hochwertige, grosszügige Küche bietet viel Arbeitsfläche, moderne Geräte und durchdachten Stauraum perfekt für kulinarisch ambitionierte Haushalte.





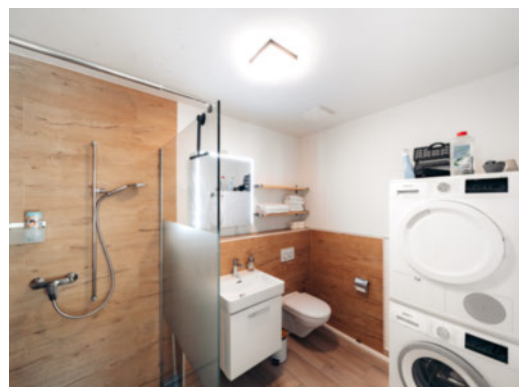
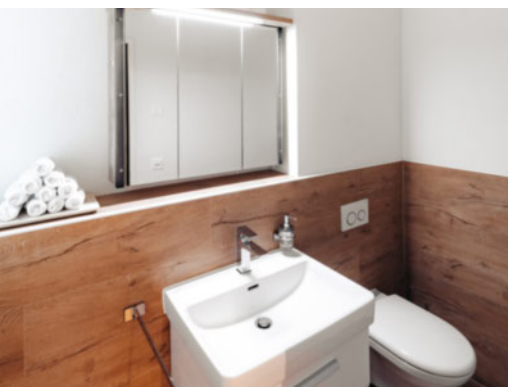
## Privater Rückzugsort im Dachgeschoss und 3 weitere Zimmer im mittleren Geschoss

Der ausgebaut Dachstock ist ein absolutes Highlight: ein stilvolles En-Suite-Badezimmer mit freistehender Badewanne macht diesen Bereich zu einer exklusiven privaten Rückzugsoase. Im mittleren Geschoss bieten 3 weitere Zimmer idealen Platz für die Kinder, Home-Office oder Ankleide.



## 3 Badezimmer und 1 Gäste-WC

Das Haus verfügt insgesamt über 3 Badezimmer und einem Gäste-WC. Im Dachstock bietet es ein stilvolles En-Suite-Badezimmer mit freistehender Badewanne



## Praktische 2.5-Zimmer- wohnung im Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich die 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit einer vollwertigen Küche und Badezimmer. Diese wird aktuell als Airbnb genutzt und generiert Mieteinnahmen von ca. CHF 30'000.- pro Jahr.





## Sonniger Rückzugsort mit Stil

Der nach Südwesten ausgerichtete Gartensitzplatz mit Pergola lädt zum Verweilen ein – ob bei einem gemütlichen Frühstück, entspannten Sommerabenden oder geselligen Grillmomenten. Die elegante Pergola spendet Schatten und schafft eine wohnhliche Atmosphäre im Freien.





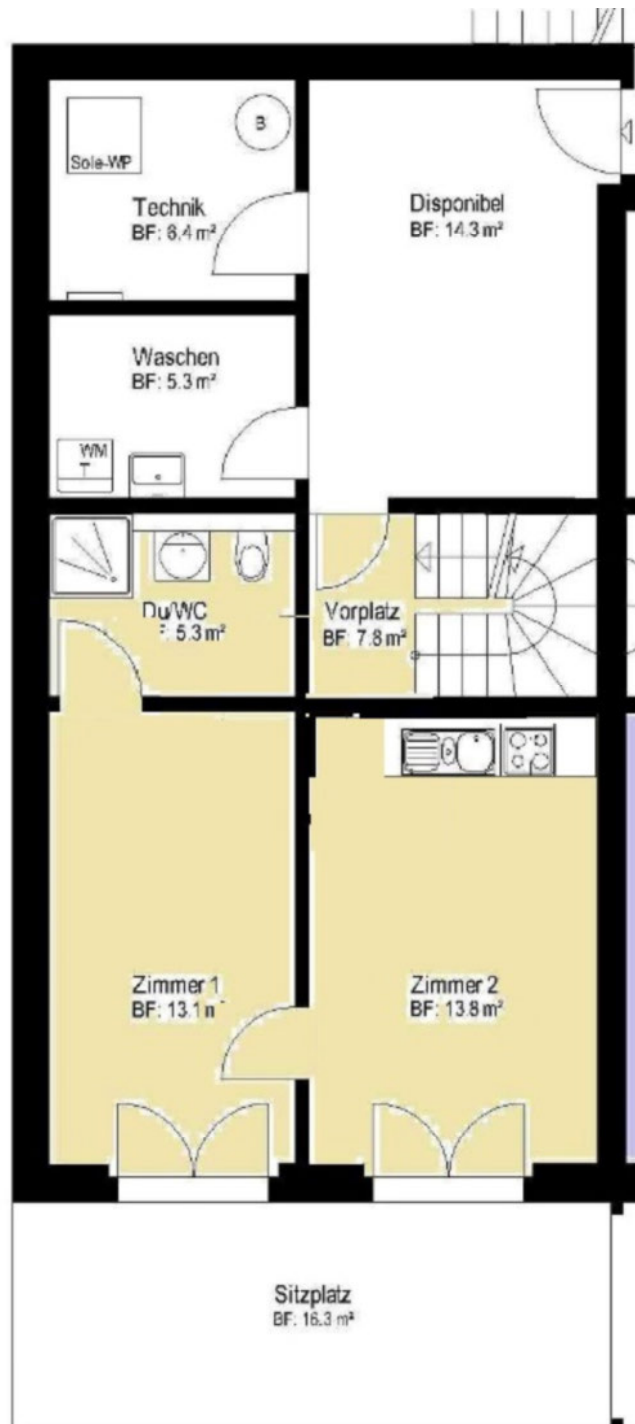
# RE/MAX

Immobilien in Regensdorf



www.remax.ch/regensdorf





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Adresse          | Dättnauerstrasse 128   |
| Ort              | 8406 Winterthur        |
| Objekttyp        | Doppel-Einfamilienhaus |
| Anz. Etagen      | 4                      |
| Einliegerwohnung | Ja                     |
| Baujahr          | 2018                   |
| Zustand          | Neuwertig              |
| Verfügbar ab     | nach Vereinbarung      |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung    |
| Befuerung   | Erdsonde-Wärmepumpe |

## AUSSTATTUNG

|                      |                           |                       |   |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Anz. Carport         | 1                         | Anz. Aussenstellplatz | 1 |
| Bodenbelag EG und DG | Bodenplatten in Holzoptik |                       |   |
| Bodenbelag OG        | Laminat                   |                       |   |

## PREIS

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Kaufpreis                   | CHF 2'190'000— |
| Zwischenverkauf vorbehalten |                |

## OFFERTCHARAKTER

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf.

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

## VERKAUFSABWICKLUNG

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30'000.-, bei der Eigentumsübertragung wird der Restbetrag fällig. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

## FLÄCHEN

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Netto-Wohnfläche total   | 200 m <sup>2</sup> |
| EG                       | 66 m <sup>2</sup>  |
| OG                       | 62 m <sup>2</sup>  |
| DG                       | 31 m <sup>2</sup>  |
| Einliegerwohnung UG      | 40 m <sup>2</sup>  |
| Keller, Waschen, Technik | 30 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche        | 381 m <sup>2</sup> |
| Anz. Zimmer              | 7.5                |
| Anz. Schlafzimmer        | 5                  |
| Anz. Badezimmer          | 3                  |
| Anz. separates WC        | 1                  |
| Anz. Terrassen           | 2                  |
| Gebäudevolumen           | 850m <sup>3</sup>  |

## HIGHLIGHTS

- / Separate 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. CHF 30'000.- Airbnb-Jahresertrag
- / Leichte Hanglage mit schöner Aussicht
- / Hochwertige, moderne Küche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche
- / Insgesamt 3 Badezimmer + Gäste-WC
- / Ausgebauter Dachstock mit En-Suite-Badezimmer und freistehender Badewanne
- / Erdsonden-Wärmepumpe für umweltfreundliches Heizen
- / Ruhiges, familienfreundliches Quartier mit viel Grün
- / Nahe Kindergarten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten
- / Hervorragende ÖV-Anbindung (Buslinie 5, Stadtzentrum in ca. 19 Min.)
- / Schneller Autobahnanschluss (Winterthur-Töss)





# Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien in Regensdorf

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Regensdorf wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller

Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

## Serkan Düzgün

**Broker / Owner  
Immobilienmakler**

M +41 76 629 59 49  
T +41 44 620 59 49  
E [serkan.duezguen@remax.ch](mailto:serkan.duezguen@remax.ch)

**Farkas Immobilien, Inhaber Düzgün**

Rägipark  
Ostring 6  
8105 Regensdorf  
E [regensdorf@remax.ch](mailto:regensdorf@remax.ch)  
[www.remax.ch/regensdorf](http://www.remax.ch/regensdorf)

**RE/MAX**  
Immobilien in Regensdorf