



8414 Buch am Irchel

Kühlwiesstrasse 2

BWF
ca. 114 m²

1 Balkon
1 Kellerabteil

Zimmer 4^{1/2}
+ Giebel ~25m²

2 Garagen PP

Nasszellen
1

Verfügbar
1.April / n.V.

Volg / Post: 240 m

Schule: 300 m

Rhein / Thur: 10 min

Winterthur: 10 min 

öV / Bus: 200 m

Winterthur: 25 min 

Charmante 4.5-Zi-DG-Wohnung mit Aussicht Natur & Stadt in perfekter Balance

Diese lichtdurchflutete und großzügige Dachwohnung mit Giebelraum-Galerie besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Gelegen im idyllischen Buch am Irchel, nahe Winterthur, vereint sie naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Die Schule mit Sportplatz sowie der Volg sind in nur 3–5 Gehminuten erreichbar.

Direkt vor der Haustür lädt das Naherholungsgebiet rund um den „Hausberg“ Irchel zu Wanderungen ein, während legendäre MTB-Trails, die nahegelegene Thur und der Rhein mit ihren erfrischenden Badeplätzen für Freizeitgenuss sorgen.

Winterthur-Wülflingen liegt nur 10 Autominuten entfernt, der Hauptbahnhof Winterthur ist in 30 Minuten mit dem Bus erreichbar (zu Stoßzeiten im 30-Minuten-Takt), und Zürich-Stadelhofen in nur 44 Minuten.

Dank ganztägiger Besonnung bietet die Wohnung ein behagliches Wohnklima – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf und Homeoffice. Die drei Balkone laden zu sonnigen Stunden mit herrlicher Aussicht ein.

- * Baujahr 2004 mit Lift bis Garagenebene
- * Ideal für eine Familie oder Paar mit Platzbedarf (Homeoffice)
- * Ca. 114 m² plus ca. 25m² Giebelraum
- * Bodenheizung und Schwedenofen
- * 1 Nasszellen, weiches Wasser durch Enthärter
- * Spielplatz & Wiese in der Siedlung
- * 1 Balkon West + 2 x Balkonfeeling Nord, Süd
- * 2 Garagenparkplatz mit Direktzugang
- * Nähe top Naherholungsgebiete
- * Kindergarten und Primarschule im Dorf
- * Lebensmittel & Post (Volg) im Dorf
- * Waschküche mit eigenem Waschautomat
- * Gemeinsamer Velo-Keller
- * Gemeinsamer Trockenraum
- * Kellerraum

2 Mietparkplätze (über Lift im gleichen Haus)
pro Garagenparkplatz: 140.-/Monat

Netto-Miete 1983.-/Mt.
Nebenkosten 280.-/Mt.

Brutto-Miete 2263.-/Mt.

WOHNZIMMER



GANG / GIEBELRAUM



WOHN-KÜCHE



WOHNZIMMER



GANG / GIEBELRAUM



AUSSICHT WEST



ZIMMER 1



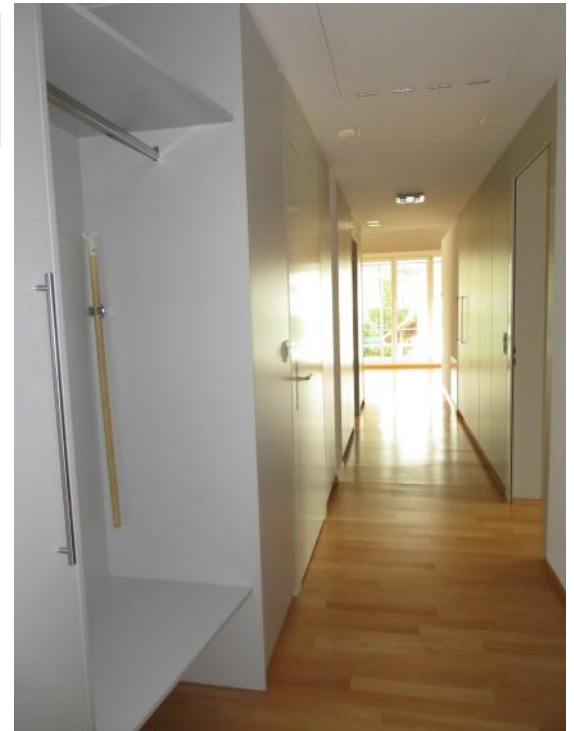
ZIMMER 2



ZIMMER MIT EINBAUSCHRÄNKE



GANG
MIT EINBAUSCHRÄNKE



GIEBELRAUM



SICHT INS WOHNZIMMER



BAD - WC



DUSCHE



DOPPEL LAVABO



KELLER ABTEIL



WASCHKÜCHE



TROCKENRAUM



DIE MAKRO-LAGE

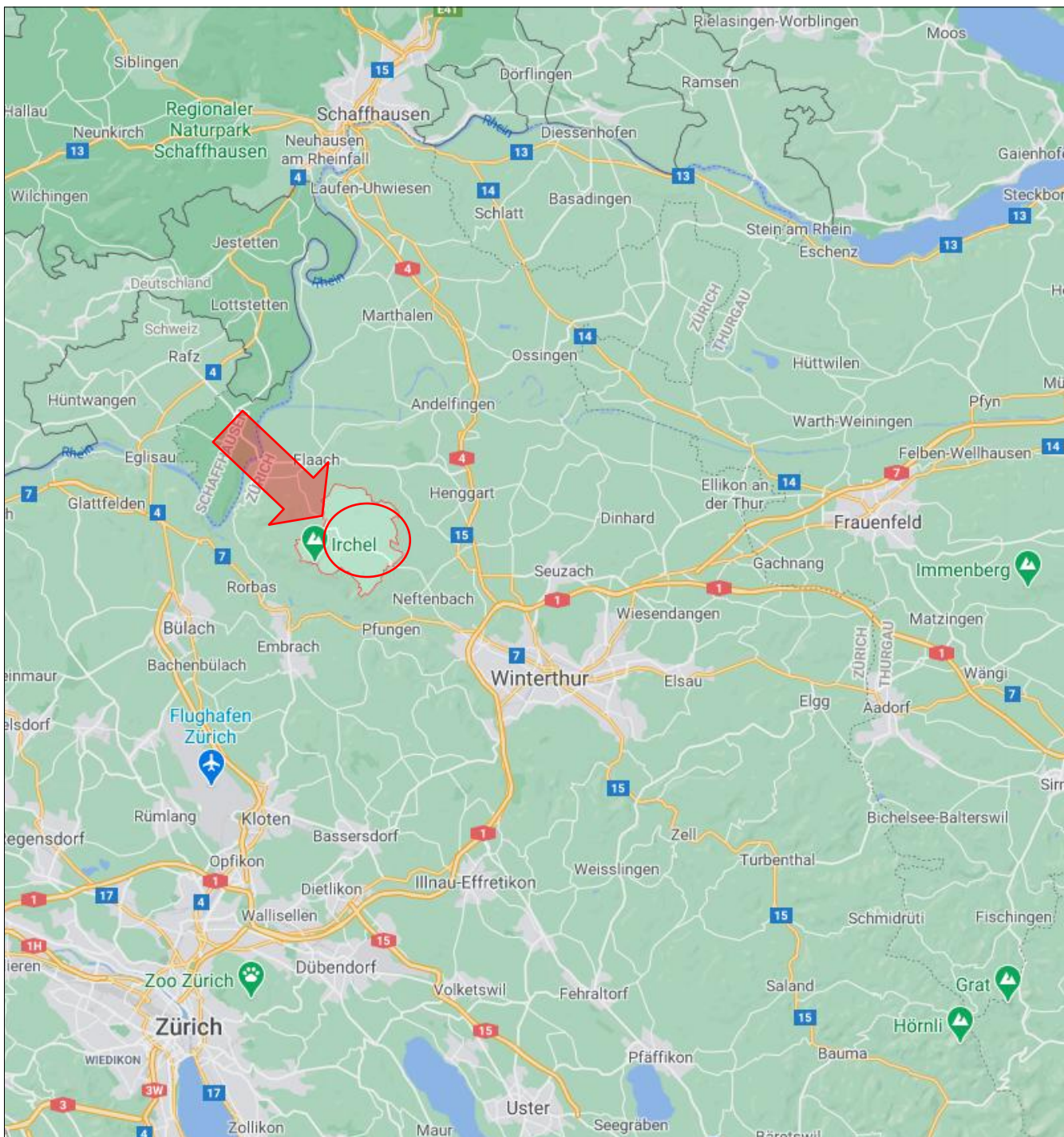
Buch am Irchel

Buch am Irchel liegt am Fusse des Irchels. Heute leben ca. 1'020 Einwohner in der schönen Landgemeinde. Am höchsten Punkt von Buch am Irchel – 694 m.ü.M. erfreut man sich des Öfteren nebelfreier Tage, währenddessen die Umgebung im Nebel versinkt. Viel landwirtschaftliches Kulturland und auch ausgedehnte Wälder laden in „Buech“ zu ausgedehnten Spaziergängen, MTB Ausflügen und Wanderungen ein.

Die Zentren Winterthur, Zürich und der Flughafen Zürich sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.



Mehr Info erhalten Sie über den QR-Code →



DIE VERKEHRSANBINDUNG VON BUCH AM IRCHEL

Auto

| | |
|--|-----------------|
| Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen: | 10 Min. / 7Km |
| Zürich- Flughafen: | 25 Min. / 21Km |
| Zürich-Zentrum: | 33 Min. / 32 Km |
| Frauenfeld: | 25 Min. / 25 Km |
| Schaffhausen: | 25 Min. / 25 Km |

Alle Angaben ca. Werte

Routenplaner:

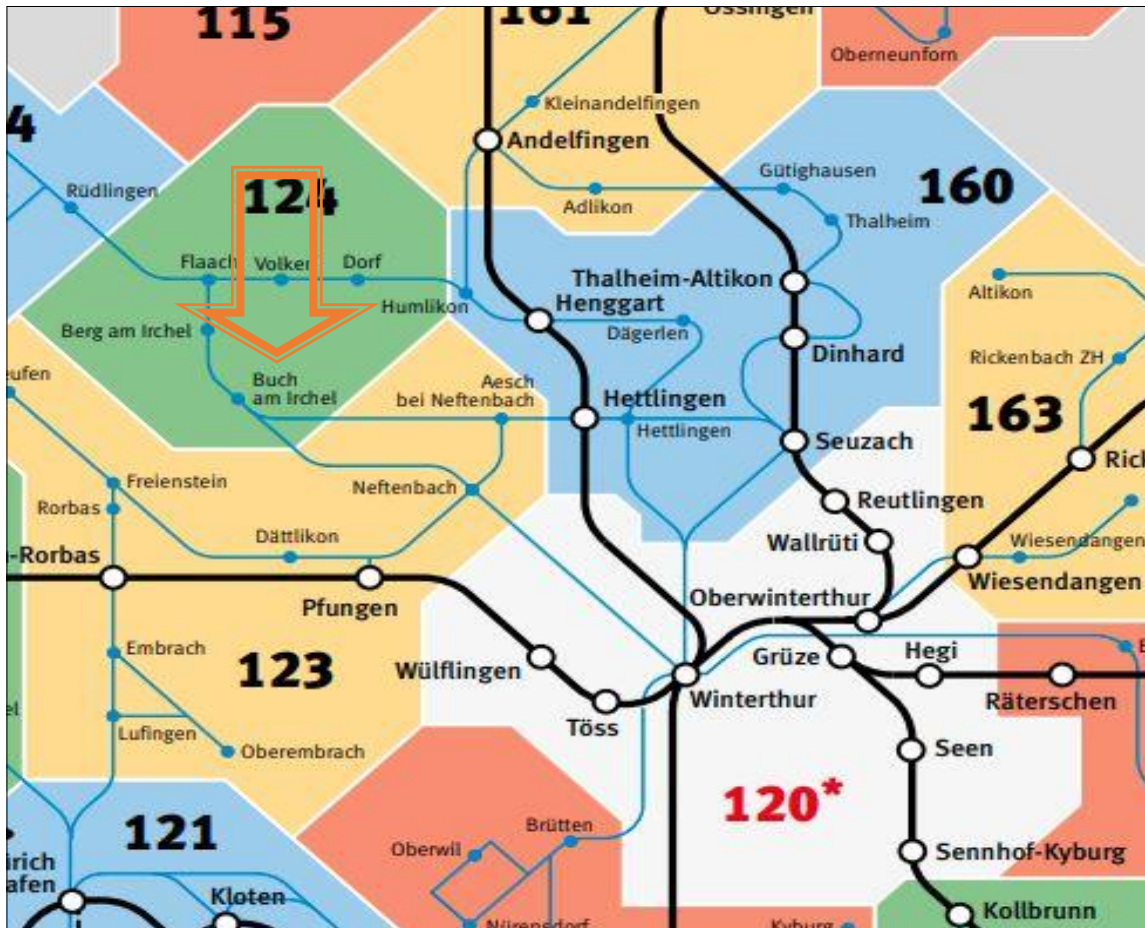


Öffentlicher Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Winterthur HB | 25 Min. |
| Zürich- Flughafen | 55 Min. |
| Frauenfeld | 55 Min. |
| Schaffhausen | 50 Min. |

Alle Angaben ca. Werte

ZVV Fahrplan



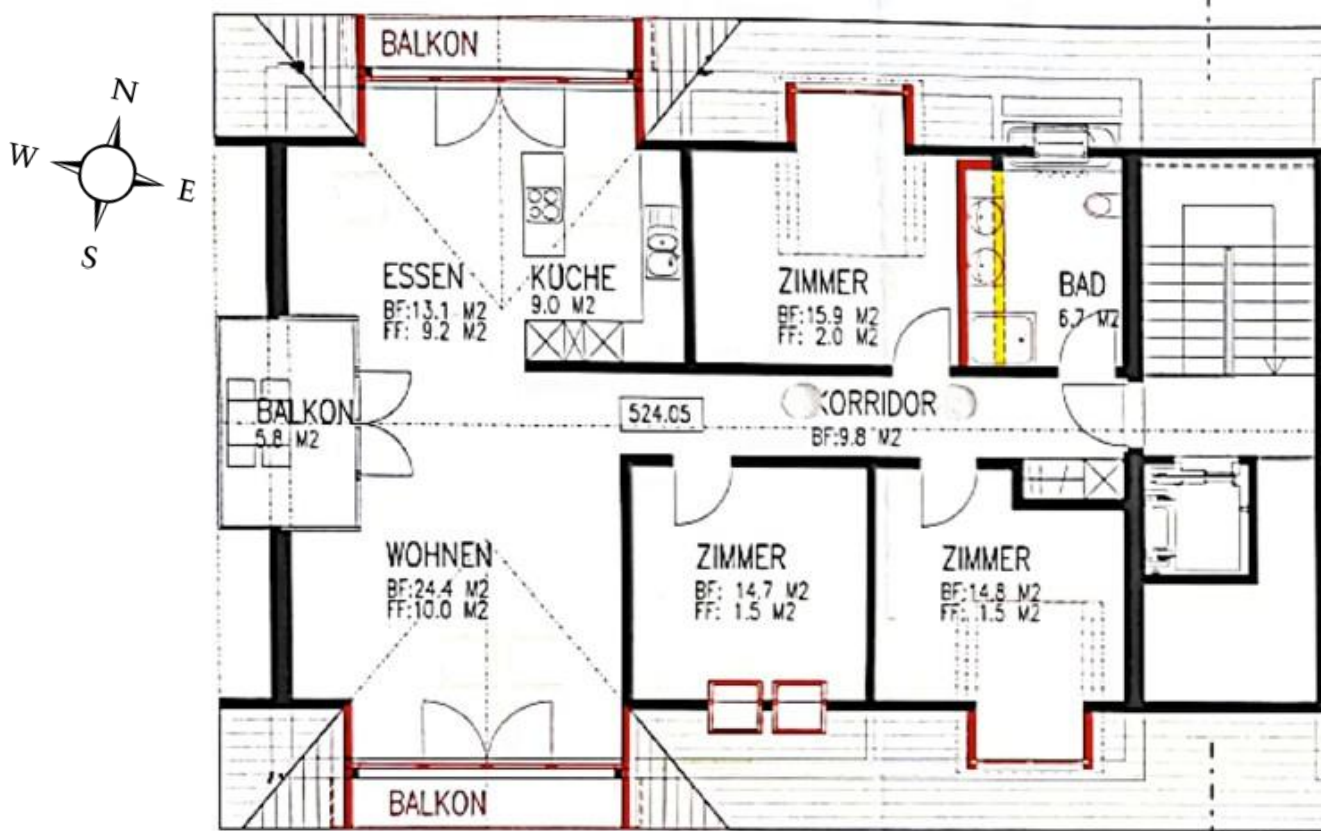
Die Überbauung

Die Siedlung umfasst ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen (Kählwiesstrasse 2) und 3 REFH (Kählwiesstrasse 4 a-c. Die im Jahr 2004 erstellte Überbauung ist in einer STWE Gemeinschaft vereint.

Gemeinschaftlich betrieben sind der Spielplatz, die Einstellhalle / Garage, die Zentralheizung und der Container-Platz.

Das gegenseitige Einvernehmen ist unkompliziert und freundlich. Die Verwaltung erfolgt von LeanLiner GmbH. Weitere Informationen erhalten Sie direkt vom Verwalter.

Grundriss Velokeller, Waschen / Trocknen, Keller



LeanLiner GmbH
Thomas Müller
Gotthelfstrasse 75
8472 Seuzach

verwaltung@leanliner.ch
052 301 16 00 / ComBox
www.leanliner.ch



LeanLiner
GmbH