

# **Vermietungsdokumentation**

**MFH Römerstrasse 114/116, 8404 Winterthur**



**Erstbezug 1. Juni 2026**



## Inhaltsverzeichnis

Ortsbeschreibung .....	3
Distanzen .....	4
Das Projekt .....	5
Mietzinsliste .....	5
Grundrisspläne .....	6
Materialisierung .....	25
Visualisierungen .....	26
Link zum Bewerbungsformular .....	28

## Ortsbeschreibung

Die Liegenschaft an der Römerstrasse 114/116 befindet sich im Stadtteil Oberwinterthur, genauer im Quartier Talacker, einem gut erschlossenen und lebendigen Zentrumsgebiet. Das Quartier verbindet eine lange Geschichte. Die Römerstrasse erinnert noch heute an die Siedlung „Vitodurum“ mit einer modernen, urbanen Wohn- und Lebensqualität.

### **Zentrum & Infrastruktur:**

Oberwinterthur bietet alles, was man im Alltag benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, Poststelle, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem gibt es vielfältige Gastronomieangebote, vom Café über Take-Away bis hin zu Restaurants.

### **Bildung & Kultur:**

Schulen und Kindergärten liegen nur wenige Gehminuten entfernt, darunter das traditionsreiche Schulhaus Römerstrasse. Auch die Bibliothek Oberwinterthur und verschiedene Vereine prägen die Quartierskultur. Historische Kirchen wie St. Arbogast und St. Marien geben dem Ort zusätzlich eine kulturelle Tiefe.

### **Verkehrsanbindung:**

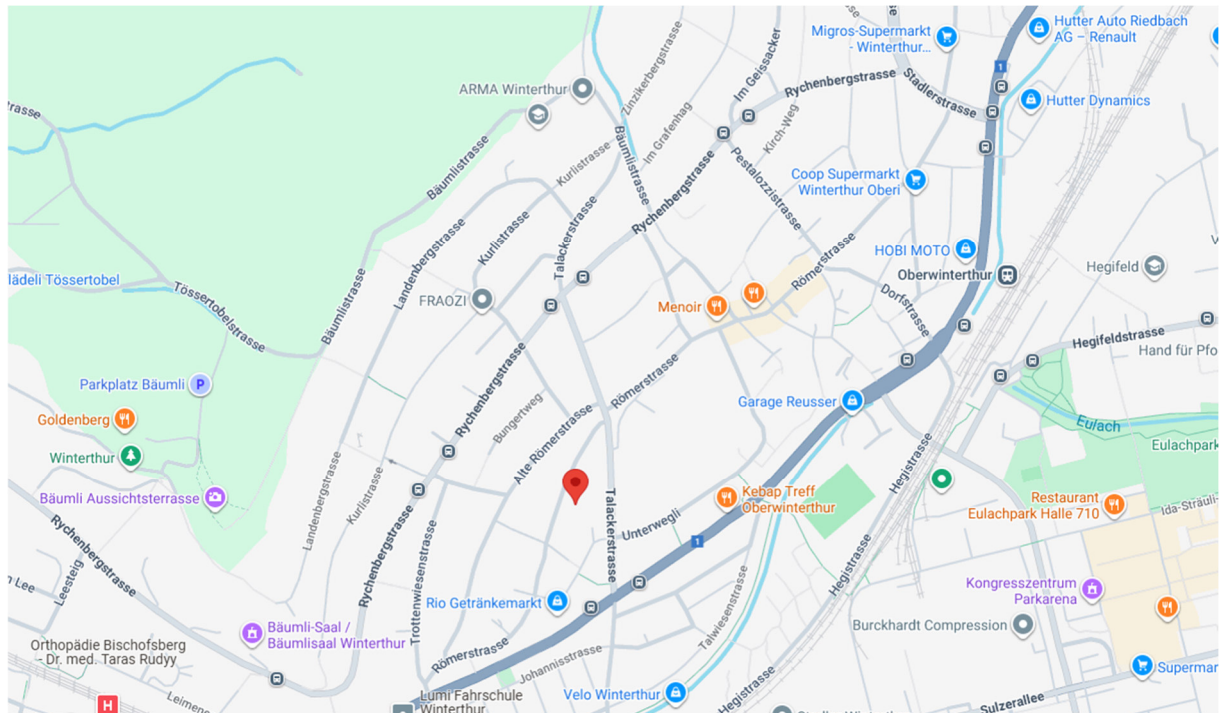
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verkehren direkt unterhalb der Römerstrasse, der Bahnhof Oberwinterthur liegt wenige Gehminuten entfernt. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in die Winterthurer Altstadt, nach Zürich, Frauenfeld oder Richtung Schaffhausen. Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn A1 ein Vorteil.

### **Freizeit & Erholung:**

Oberwinterthur bietet nicht nur urbane Annehmlichkeiten, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Parks, Sportanlagen und der Römerpark liegen in Reichweite. Auch die beliebte Aussichtsterrasse «Bäumli» ist zu Fuss oder per Velo gut erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Naturerlebnissen ein.

### **Wohnumfeld:**

Die nähere Umgebung vereint ältere Wohnhäuser mit neuen Überbauungen, die nach modernen Standards erstellt wurden. So entsteht eine abwechslungsreiche, aber harmonische Durchmischung aus Geschichte und Gegenwart.



## Distanzen

Öffentlicher Verkehr (Bus)	ca. 270 m
Öffentlicher Verkehr (Bahnhof)	ca. 950 m
Kindergarten	ca. 300 m
Primarschule	ca. 210 m
Sekundarschule	ca. 350 m
Einkaufen	ca. 800 – 1000 m
Schwimmbad	ca. 1500 m

## Das Projekt

Der Altbau aus dem Jahr 1963 weicht einem neuen, modernen und nachhaltigen Neubau.

Insgesamt entstehen 15 neue Wohnungen. Der Wohnungsmix bietet sieben 3.5-Zimmerwohnungen und acht 2.5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen im obersten Stockwerk profitieren durch die spezielle Dachform von einer sehr hohen Raumhöhe.

Der Neubau überzeugt durch eine nachhaltige Hybridbauweise. Bis auf die Treppenhäuser und das Untergeschoss besteht der Bau komplett aus Holz. Auf dem Dach versorgt eine PV-Anlage inkl. Batterie die Liegenschaft mit Solarstrom, geheizt wird mit einer Wärmepumpe und die Tiefgarage ist für die Montage von E-Ladestationen vorbereitet.

In den Wohnungen wird viel Holz sichtbar bleiben, was zu einer warmen Atmosphäre beiträgt. Weiter laden die sehr grossen Lauben zum gemütlichen Verweilen ein. Durch die grossen Fenster werden die Wohnung mit natürlichem Licht gefüllt.

## Mietzinsliste

Wohnung-Nr.	Zimmer	m2	Laube / Balkon	Keller	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete
	<b>EG</b>						
116.1	3.5	86.9	26.1 m2	9.2 m2	2'600.00	250.00	2'850.00
116.2	2.5	65.3	20.8 m2	6.1 m2	2'100.00	200.00	2'300.00
114.1	2.5	65	20.6 m2	6.1 m2	2'100.00	200.00	2'300.00
114.2	2.5	71.4	27.9 m2	8 m2	2'240.00	210.00	2'450.00
114.3	2.5	66.9	9.9 m2	5.9 m2	1'900.00	200.00	2'100.00
	<b>1. OG</b>						
116.101	3.5	87.3	26.1 m2	8 m2	2'490.00	260.00	2'750.00
116.102	3.5	81.5	20.8 m2	8.3 m2	2'310.00	240.00	2'550.00
114.101	3.5	80.7	20.6 m2	8 m2	2'310.00	240.00	2'550.00
114.102	2.5	71.9	27.8 m2	6.8 m2	2'190.00	210.00	2'400.00
114.103	2.5	67	10 m2	5.9 m2	2'000.00	200.00	2'200.00
	<b>2. OG</b>						
116.201	3.5	86.5	26.1 m2	9.2 m2	2'640.00	260.00	2'900.00
116.202	3.5	81.3	20.8 m2	8 m2	2'560.00	240.00	2'800.00
114.201	3.5	80.7	20.6 m2	12.3 m2	2'560.00	240.00	2'800.00
114.202	2.5	71.4	27.8 m2	6.9 m2	2'290.00	210.00	2'500.00
114.203	2.5	66.7	10.1 m2	6 m2	2'100.00	200.00	2'300.00
	<b>UG</b>						
9 * Einstellplatz à CHF 150.-							

## Grundrisspläne

### ERDGESCHOSS



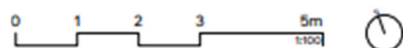
**ERDGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
116.1

WOHNFLÄCHE  
86.8m<sup>2</sup>

LAUBE  
26.1m<sup>2</sup>

KELLER  
9.2m<sup>2</sup>



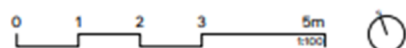
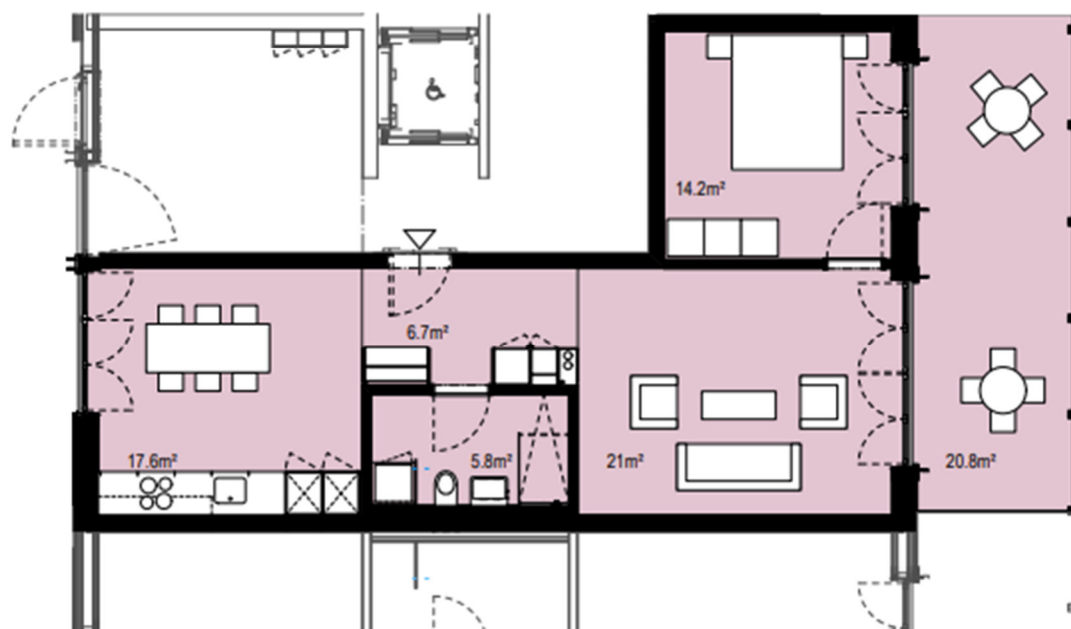
**ERDGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**116.2**

WOHNFLÄCHE  
**65.3m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.8m<sup>2</sup>**

KELLER  
**6.1m<sup>2</sup>**



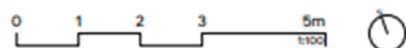
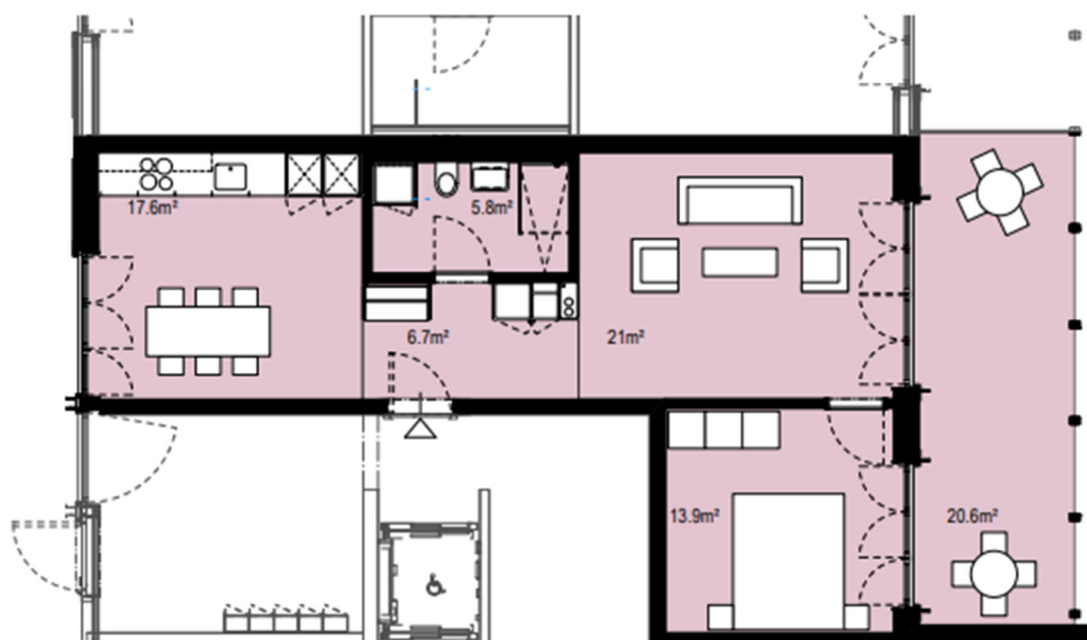
**ERDGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.1**

WOHNFLÄCHE  
**65.0m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.6m<sup>2</sup>**

KELLER  
**6.1m<sup>2</sup>**



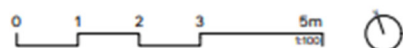
**ERDGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
114.2

WOHNFLÄCHE  
71.5m<sup>2</sup>

LAUBE  
27.9m<sup>2</sup>

KELLER  
8.0m<sup>2</sup>



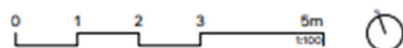
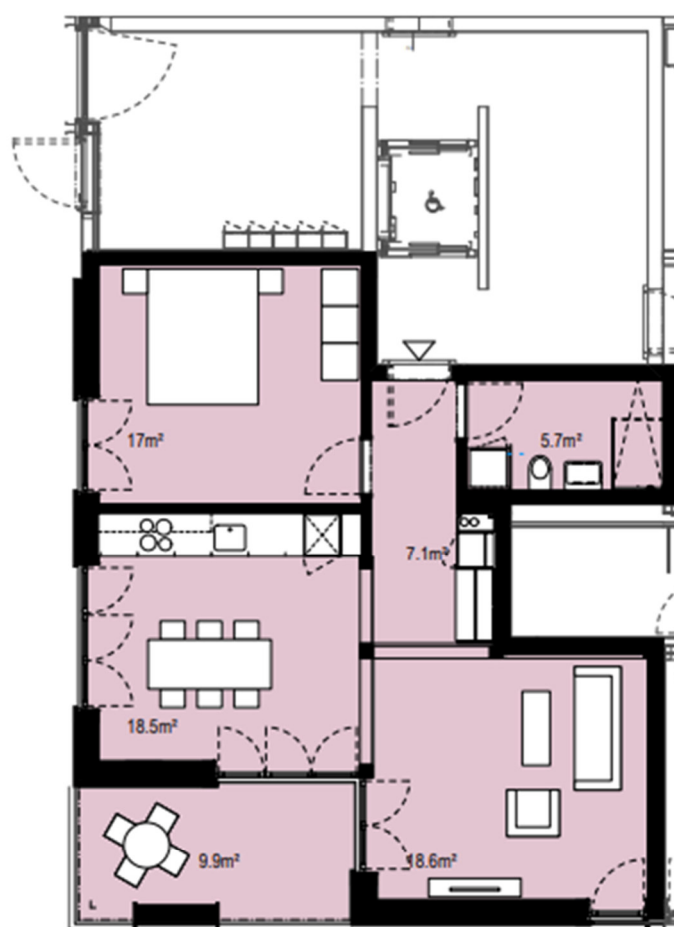
**ERDGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.3**

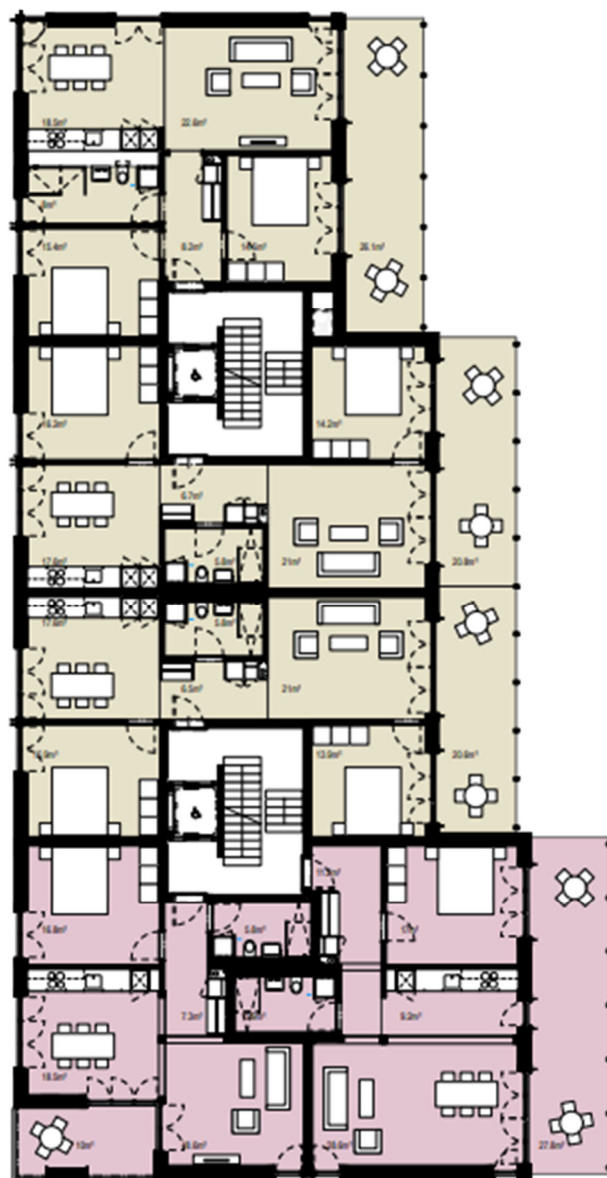
WOHNFLÄCHE  
**66.9m<sup>2</sup>**

BALKON  
**9.9m<sup>2</sup>**

KELLER  
**5.9m<sup>2</sup>**



## 1. OBERGESCHOSS



**1. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**116.101**

WOHNFLÄCHE  
**87.3m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**26.1m<sup>2</sup>**

KELLER  
**8.0m<sup>2</sup>**



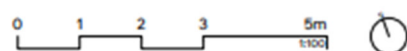
**1. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**116.102**

WOHNFLÄCHE  
**81.5m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.8m<sup>2</sup>**

KELLER  
**8.3m<sup>2</sup>**



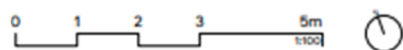
**1. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.101**

WOHNFLÄCHE  
**80.7m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.6m<sup>2</sup>**

KELLER  
**8.0m<sup>2</sup>**



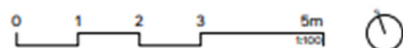
**1. OBERGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.102**

WOHNFLÄCHE  
**71.9m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**27.8m<sup>2</sup>**

KELLER  
**6.8m<sup>2</sup>**



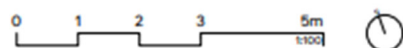
**1. OBERGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.103**

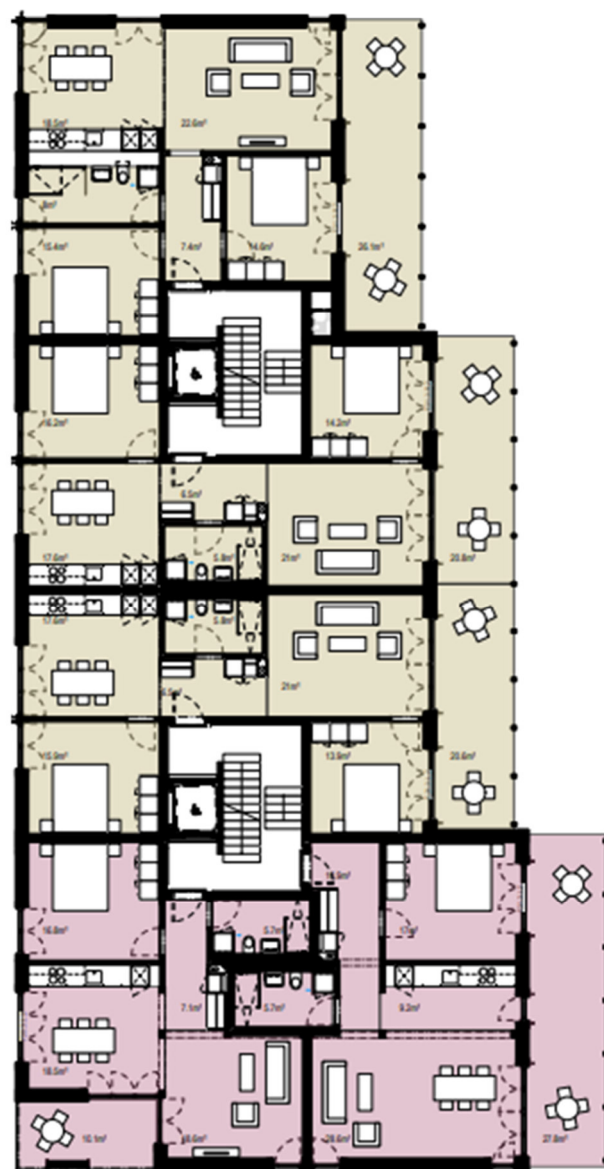
WOHNFLÄCHE  
**67.0m<sup>2</sup>**

BALKON  
**10.0m<sup>2</sup>**

KELLER  
**5.9m<sup>2</sup>**



## 2. OBERGESCHOSS



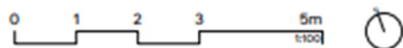
**2. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**116.201**

WOHNFLÄCHE  
**86.5m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**26.1m<sup>2</sup>**

KELLER  
**9.2m<sup>2</sup>**



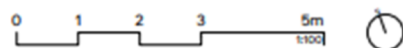
**2. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**116.202**

WOHNFLÄCHE  
**81.3m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.8m<sup>2</sup>**

KELLER  
**8.0m<sup>2</sup>**



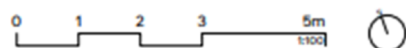
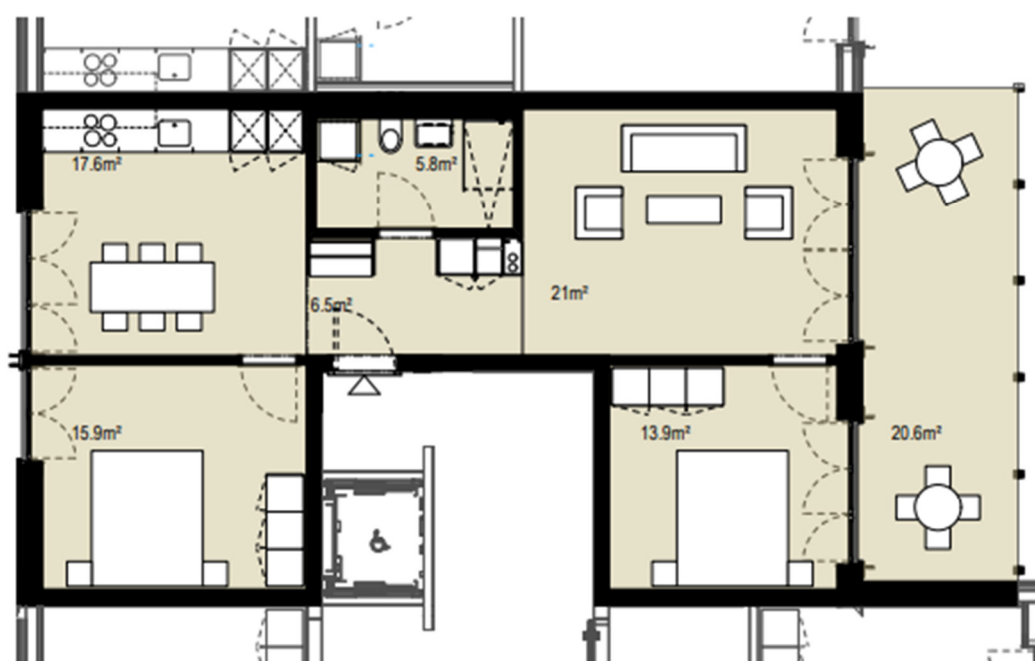
**2. OBERGESCHOSS**  
**3.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.201**

WOHNFLÄCHE  
**80.7m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**20.6m<sup>2</sup>**

KELLER  
**12.3m<sup>2</sup>**



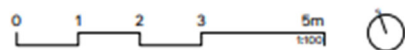
**2. OBERGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.202**

WOHNFLÄCHE  
**71.4m<sup>2</sup>**

LAUBE  
**27.8m<sup>2</sup>**

KELLER  
**6.9m<sup>2</sup>**



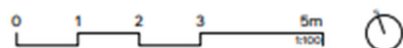
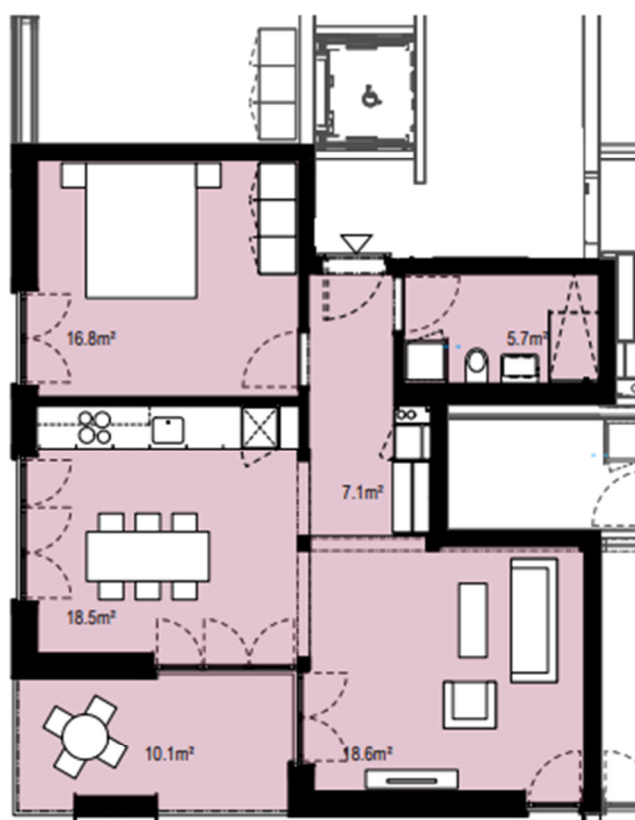
**2. OBERGESCHOSS**  
**2.5 ZIMMER**

WOHNUNGSNUMMER  
**114.203**

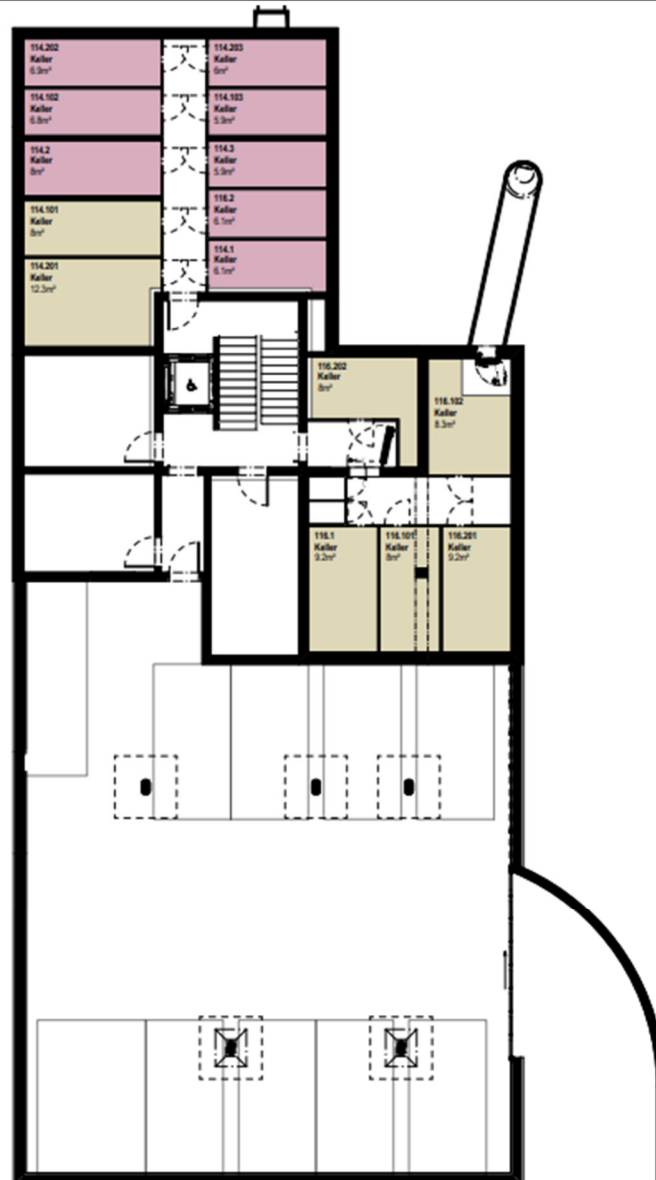
WOHNFLÄCHE  
**66.7m<sup>2</sup>**

BALKON  
**10.1m<sup>2</sup>**

KELLER  
**6.0m<sup>2</sup>**



## 1. UNTERGESCHOSS



## Materialisierung

<b>Fassade:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinterlüftetes Aussenwandsystem (Holz)</li> </ul>	<b>Badezimmer und WC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spiegelschränke mit Beleuchtung</li> <li>- Duschen mit Glastrennwänden</li> <li>- Sanitärapparate Keramik, weiss</li> </ul>
<b>Fenster, Türen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster aus Holz-Metall, Wärmeschutzverglasung 3-fach</li> <li>- Wohnungseingang: Türblatt EI30, kunstharzbelegt weiss</li> </ul>	<b>Heizung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wärmepumpenanlage mit Erdsonden</li> <li>- Stromerzeugung über PV-Anlage</li> <li>- Fussbodenheizung in Wohnungen</li> </ul>
<b>Bodenbeläge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anhydrit Böden in allen Zimmern sowie Küche, Essen und Wohnen</li> <li>- Nasszellen mit Keramikplatten</li> </ul>	<b>Waschen/Trocknen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jede Wohnung hat einen eigenen Waschturm in der Wohnung</li> </ul>
<b>Wände und Decken:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wände: Trockenputz mit Abrieb 1,0 mm gestrichen, weiss</li> <li>- Decken: Holz</li> </ul>	<b>Lift:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Personenlift pro Hauseingang (Der Zugang zu den Kellern und zur Tiefgarage ist <b>nur</b> vom Haus 114 mit dem Lift möglich)</li> </ul>
<b>Küchen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunststeinabdeckung</li> <li>- Spülbecken in Chromstahl</li> <li>- Geräte: Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Induktionskochfeld</li> <li>- Schubladen mit Dämpfungssystem</li> </ul>	<b>Parkmöglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pro Garagenplatz ein Ladeanschluss vorbereitet.</li> </ul>

## Visualisierungen







**Link zum Bewerbungsformular**

<https://www.kuebler-immobilien.ch/mieterservices/downloadcenter/>