

Vermietungsdokumentation

MFH Römerstrasse 114/116, 8404 Winterthur



Erstbezug 1. Juni 2026



Kübler Immobilien AG
Lagerhausstrasse 5
8400 Winterthur

immobilien@kuebler.ch
052 235 12 02

Inhaltsverzeichnis

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



Ortsbeschrieb

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 „Vitudurum“ 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:

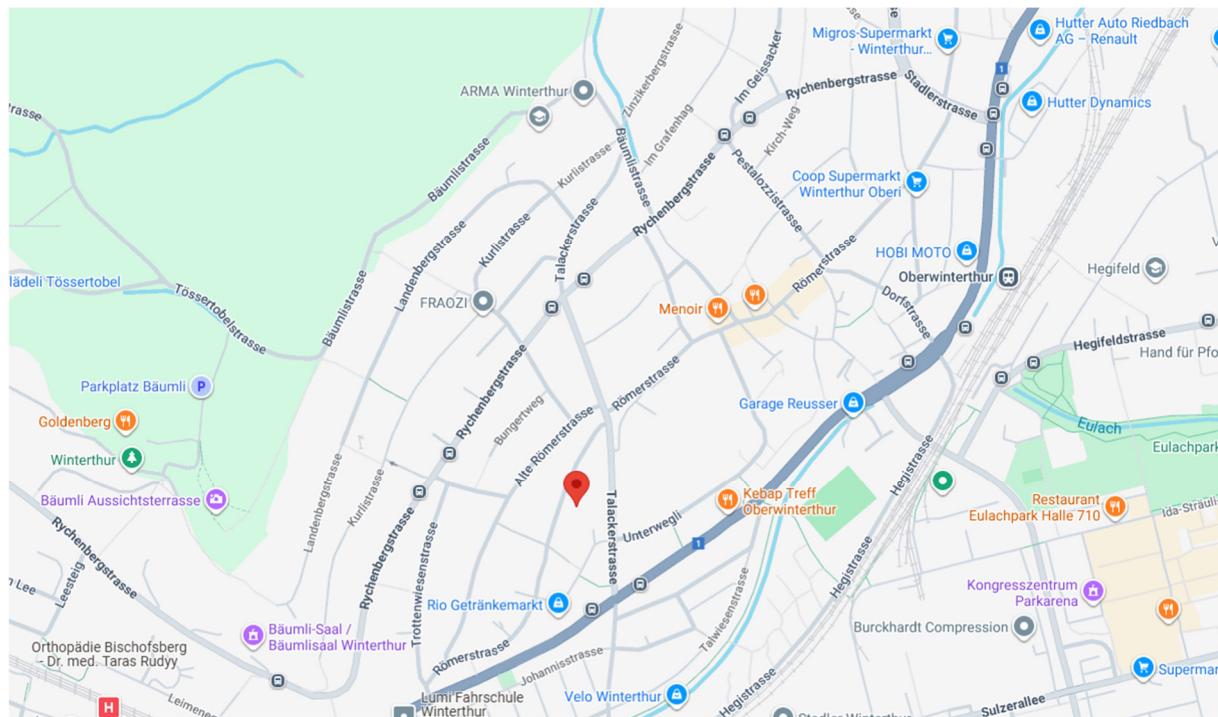
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verkehren direkt unterhalb der Römerstrasse, der Bahnhof Oberwinterthur liegt wenige Gehminuten entfernt. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in die Winterthurer Altstadt, nach Zürich, Frauenfeld oder Richtung Schaffhausen.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

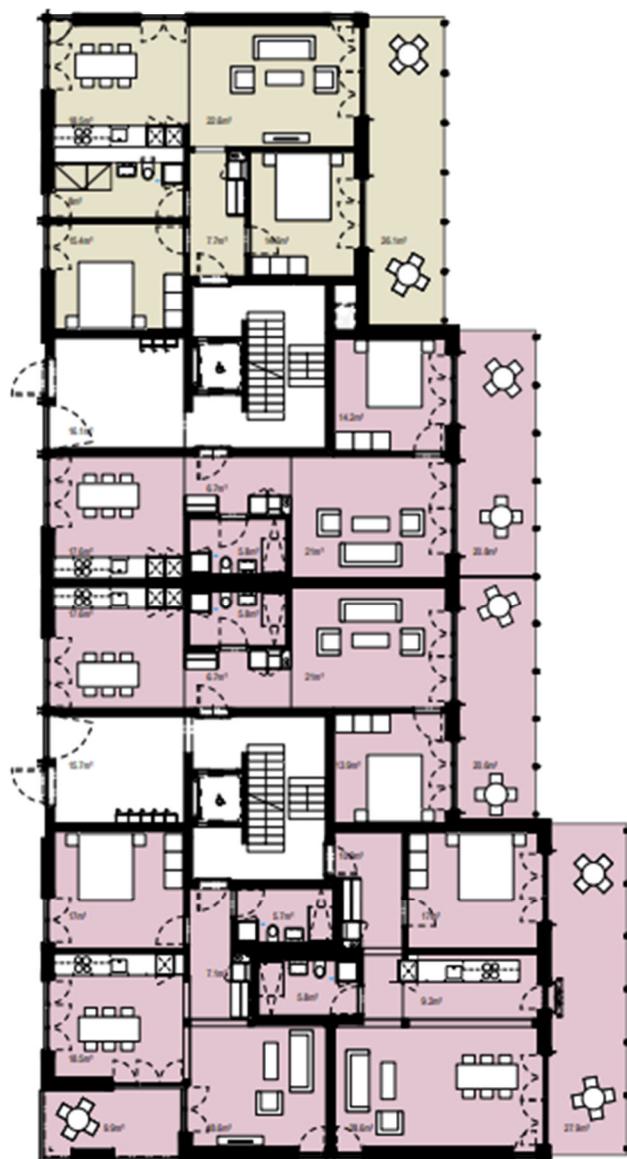
In den Wohnungen wird viel Holz sichtbar bleiben, was zu einer warmen Atmosphäre beiträgt. Weiter laden die sehr grossen Lauben zum gemütlichen Verweilen ein. Durch die grossen Fenster werden die Wohnung mit natürlichem Licht gefüllt.

Mietzinsliste

Wohnung-Nr.	Zimmer	m2	Laube / Balkon	Keller	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete
	EG						
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
	1. OG						
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
	2. OG						
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
	UG						
9 * Einstellplatz à CHF 150.-							

Grundrisspläne

ERDGESCHOSS





Kübler Immobilien AG
Lagerhausstrasse 5
8400 Winterthur

immobilien@kuebler.ch
052 235 12 02

**ERDGESCHOSS
3.5 ZIMMER**

WOHNUNGNUMMER
116.1

WOHNFLÄCHE
86.8m²

LAUBE
26.1m²

KELLER
9.2m²



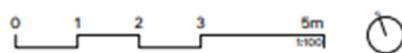
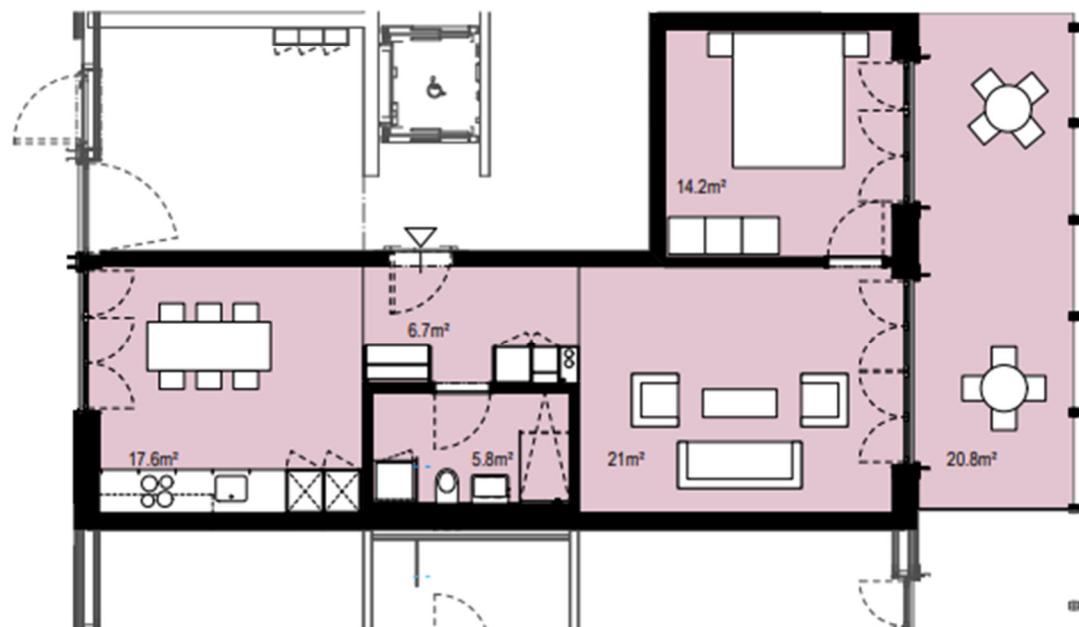
ERDGESCHOSS
2.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
116.2

WOHNFLÄCHE
65.3m²

LAUBE
20.8m²

KELLER
6.1m²



ERDGESCHOSS
2.5 ZIMMER

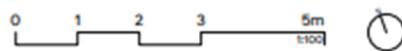
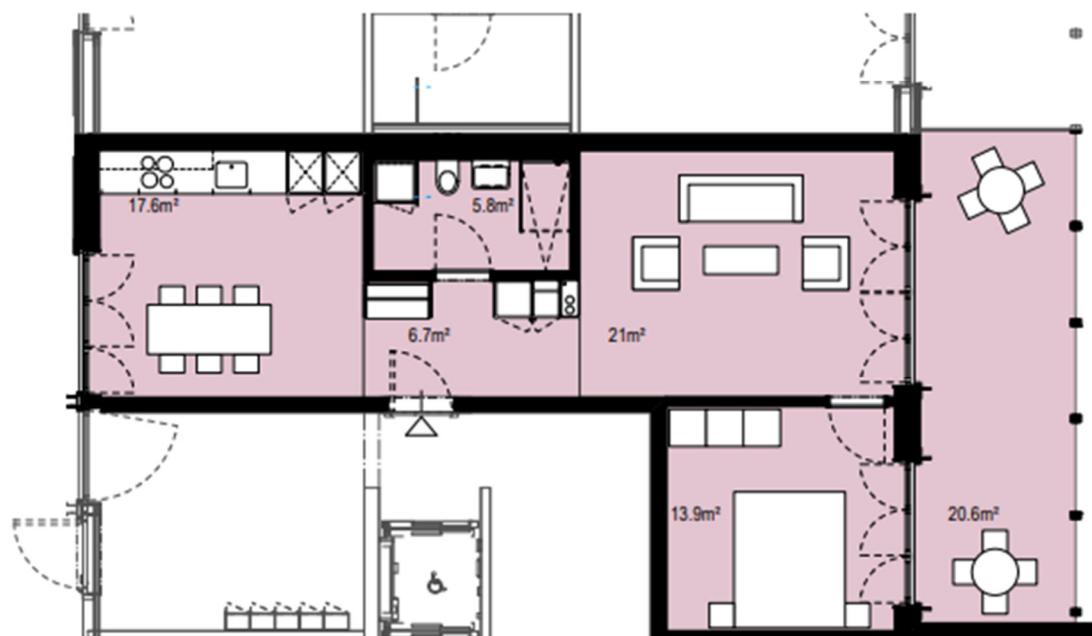
WOHNUNGSNUMMER

114.1

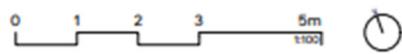
WOHNFLÄCHE
65.0m²

LAUBE
20.6m²

KELLER
6.1m²



ERDGESCHOSS
2.5 ZIMMER
WOHNUNGSNUMMER
114.2
WOHNFLÄCHE
71.5m²
LAUBE
27.9m²
KELLER
8.0m²

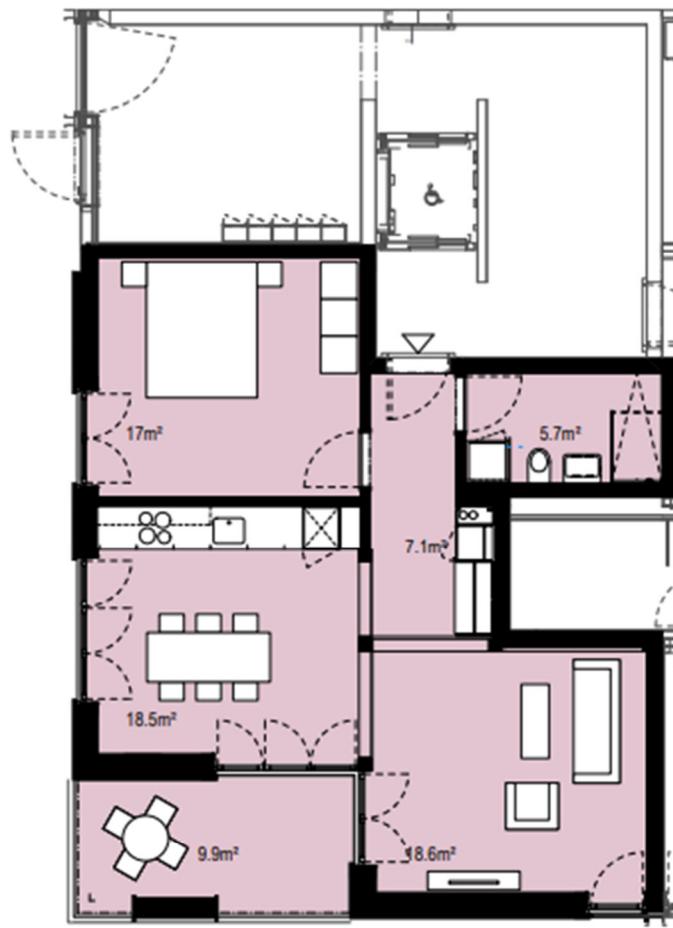


ERDGESCHOSS WOHNUNGSNUMMER
2.5 ZIMMER 114.3

WOHNFLÄCHE
66.9m²

BALKON
9.9m²

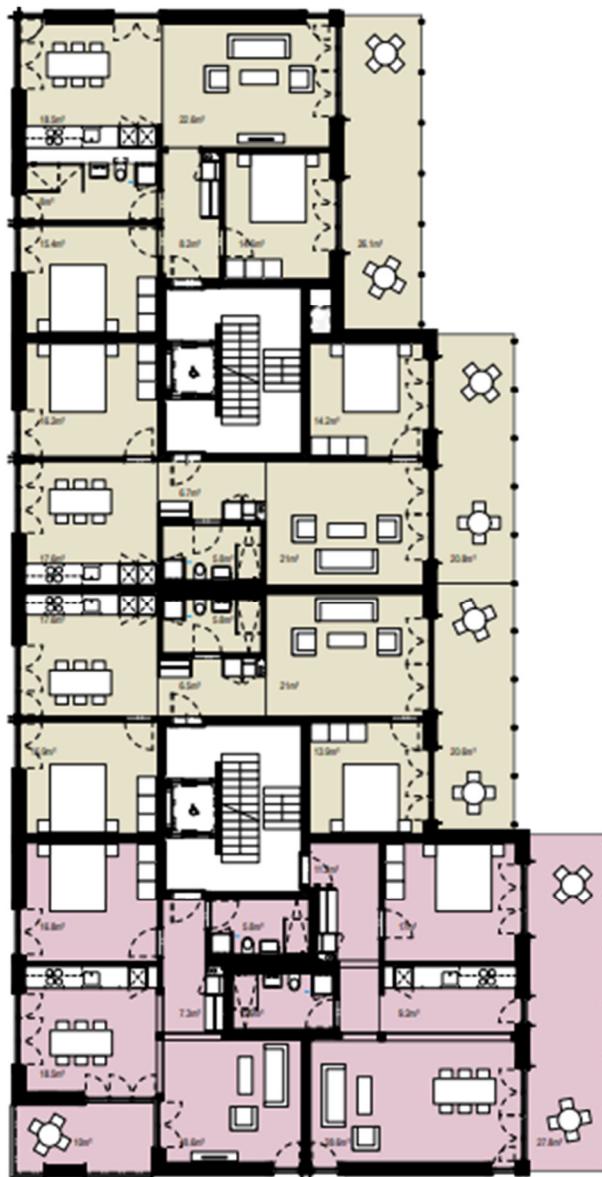
KELLER
5.9m²



0 1 2 3 5m
1:100



1. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER

116.101

WOHNFLÄCHE

87.3m²

LAUBE

26.1m²

KELLER

8.0m²



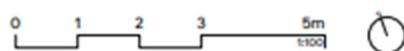
1. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
116.102

WOHNFLÄCHE
81.5m²

LAUBE
20.8m²

KELLER
8.3m²



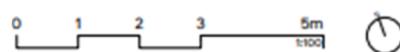
1. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
114.101

WOHNFLÄCHE
80.7m²

LAUBE
20.6m²

KELLER
8.0m²



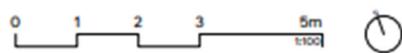
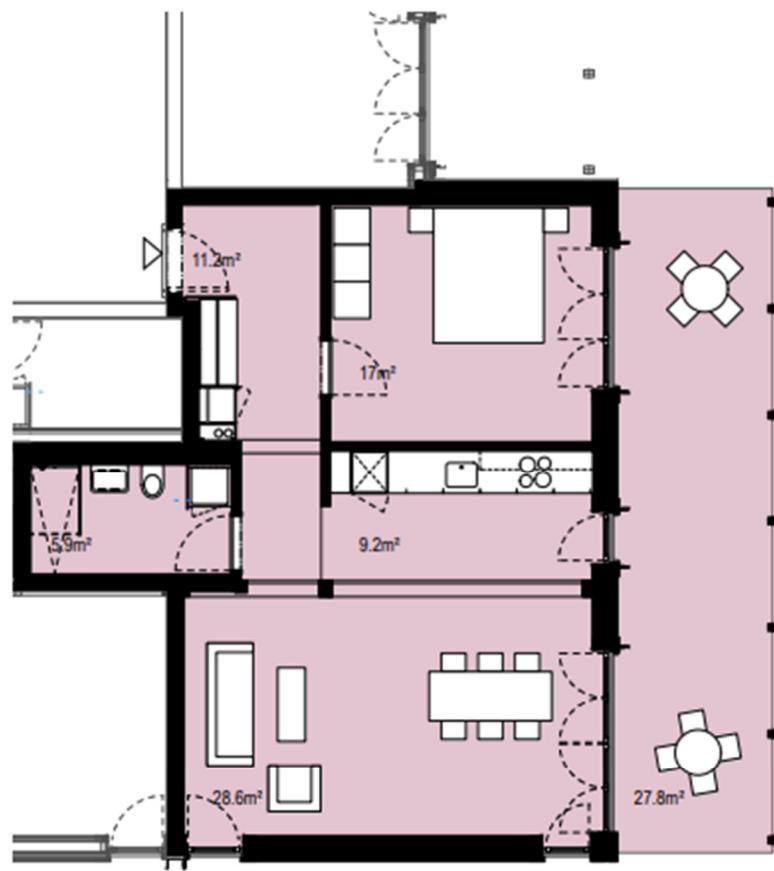
1. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
114.102

WOHNFLÄCHE
71.9m²

LAUBE
27.8m²

KELLER
6.8m²



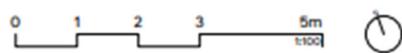
1. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
114.103

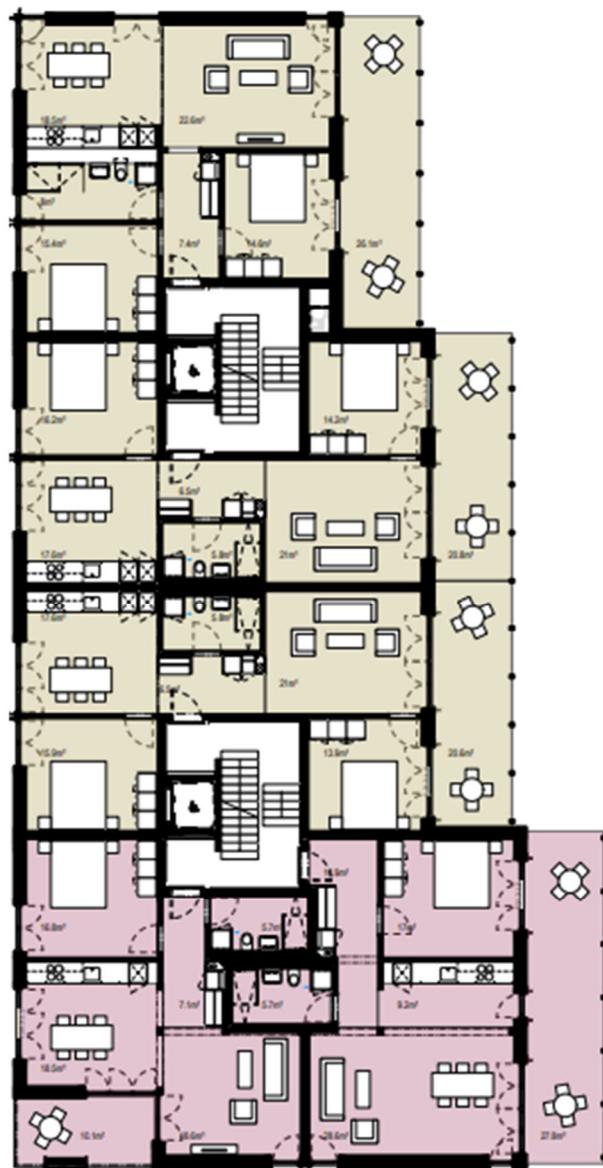
WOHNFLÄCHE
67.0m²

BALKON
10.0m²

KELLER
5.9m²



2. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
116.201

WOHNFLÄCHE
86.5m²

LAUBE
26.1m²

KELLER
9.2m²



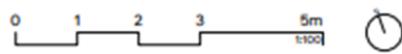
2. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
116.202

WOHNFLÄCHE
81.3m²

LAUBE
20.8m²

KELLER
8.0m²



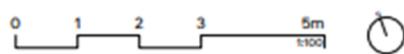
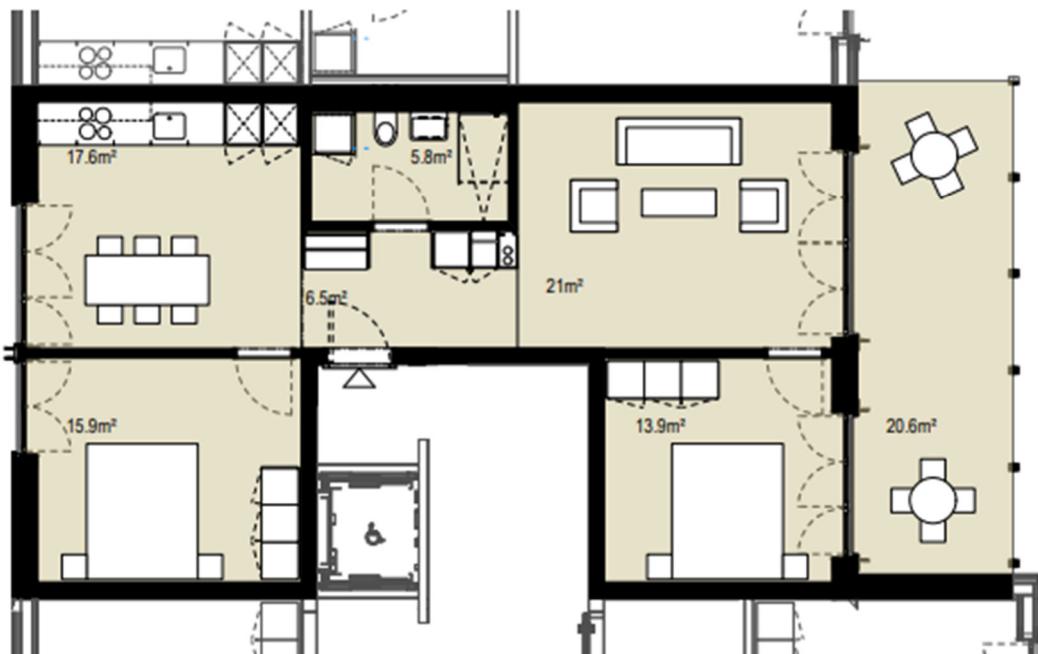
2. OBERGESCHOSS
3.5 ZIMMER

WOHNUNGNUMMER
114.201

WOHNFLÄCHE
80.7m²

LAUBE
20.6m²

KELLER
12.3m²



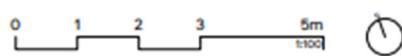
2. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
114.202

WOHNFLÄCHE
 71.4m^2

LAUBE
 27.8m^2

KELLER
 6.9m^2



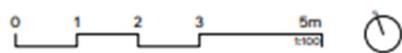
2. OBERGESCHOSS
2.5 ZIMMER

WOHNUNGSNUMMER
114.203

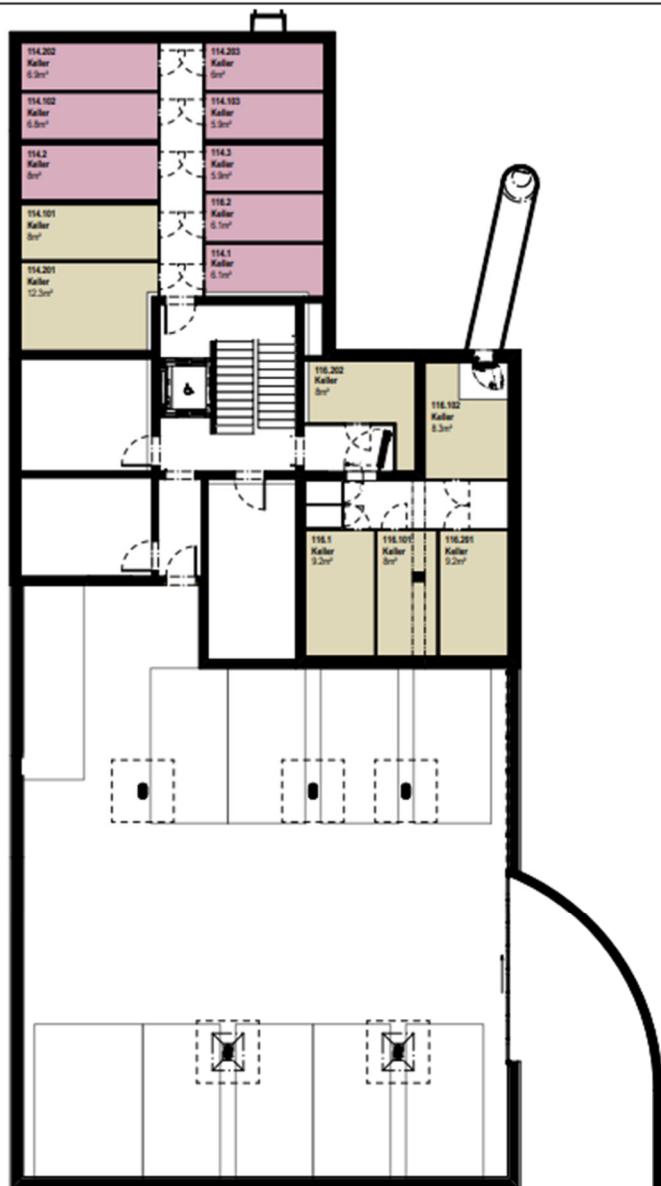
WOHNFLÄCHE
66.7m²

BALKON
10.1m²

KELLER
6.0m²



1. UNTERGESCHOSS



Materialisierung

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

Visualisierungen





Kübler Immobilien AG
Lagerhausstrasse 5
8400 Winterthur

immobilien@kuebler.ch
052 235 12 02





Kübler Immobilien AG
Lagerhausstrasse 5
8400 Winterthur

immobilien@kuebler.ch
052 235 12 02



Link zum Bewerbungsformular

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