

Brückenwaage, Thalheim

Attraktive Mietwohnungen im Zürcher Weinland

Thurtalstrasse 51/53/55, 8478 Thalheim an der Thur



THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil | St.Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

THOMA[®]
IMMOBILIEN TREUHAND





Inhalt

Zu Hause in Thalheim an der Thur	4
Lage der Überbauung	5
Brückenwaage	6
Situationsplan	8
Grundrissplan Untergeschoss	9
Grundrisspläne Haus 51	10
Grundrisspläne Haus 53	14
Grundrisspläne Haus 55	18
Kurzbaubeschrieb	22
Allgemeine Bestimmungen	23



Besuchen Sie unsere Projektwebseite:
www.brueckenwaage-thalheim.ch

Zu Hause in Thalheim an der Thur

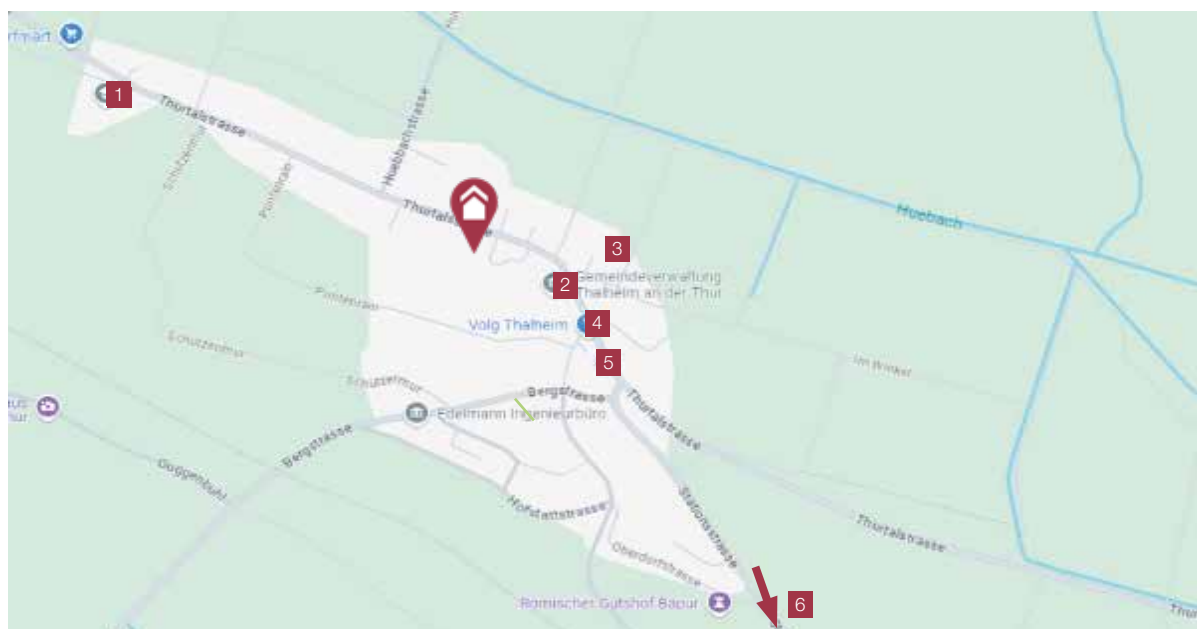
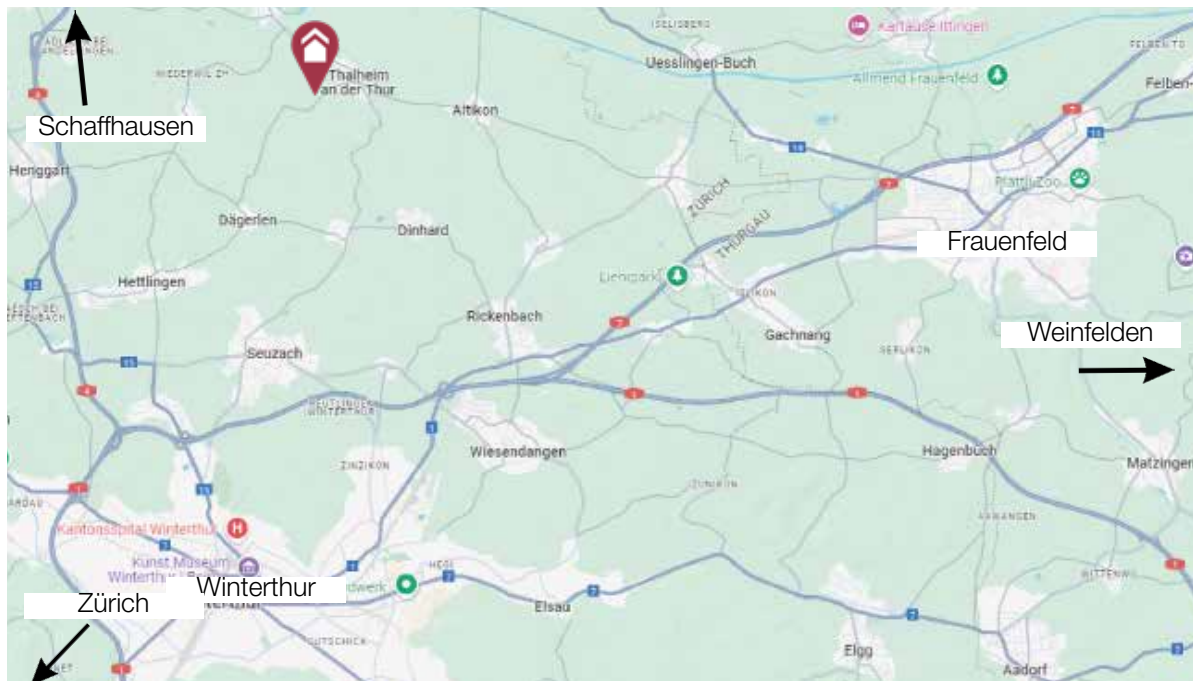
Eine charmante Gemeinde im Zürcher Weinland

Thalheim an der Thur ist eine Gemeinde im Zürcher Weinland mit rund 1'000 Einwohnern. Eingebettet in eine malerische Landschaft bietet Thalheim die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zu städtischer Infrastruktur.

Die Umgebung von Thalheim ist geprägt von weitläufigen Feldern und grünen Wäldern. Für Natur- und Sportbegeisterte bietet die Region unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren entlang der Thur oder durch das umliegende Weinbaugebiet. Die Ruhe und der Charme des Dorfes machen Thalheim zu einem perfekten Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Obwohl Thalheim seine ländliche Atmosphäre bewahrt hat, profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Winterthur und Frauenfeld sind nicht weit entfernt. Dank des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes können Pendler das Beste aus beiden Welten geniessen.

Kindergarten und Primarschule können in Thalheim absolviert werden, was die Gemeinde für Familien attraktiv macht. Das Oberstufenzentrum wird im benachbarten Andelfingen besucht.





Lage der Überbauung

Zahlen und Fakten

Fläche:	644 ha
Bezirk:	Andelfingen ZH
Höhe über Meer:	385 m
Anzahl Einwohner:	1'027 (Stand 31.12.2023)

Distanzen

Von Thalheim	Auto	ÖV
nach Winterthur	16 min	17 min
nach Frauenfeld	18 min	17 min
nach Schaffhausen	20 min	32 min
nach Weinfelden	24 min	47 min
nach Kreuzlingen	27 min	72 min
nach Zürich	43 min	31 min

Legende

- 1 Primarschule / Kindergarten
- 2 Gemeindehaus
- 3 Kirche
- 4 Volg
- 5 Bushaltestelle
- 6 Bahnhof Thalheim-Altikon

Brückenwaage

Wohnräume für vielfältige Lebensstile und Ansprüche

An der Thurtalstrasse 51/53/55 entstehen drei Mehrfamilienhäuser, die insgesamt 28 Mietwohnungen sowie eine Gewerbefläche umfassen.

Der attraktive Wohnungsmix mit 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen wird den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht. Die Wohnungen der jeweils obersten Etage sind auf zwei Stockwerke verteilt (Maisonette) und bieten mit den heimeligen Dachschrägen ein ganz besonderes Wohnenerlebnis. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine grosszügige Loggia (bzw. zwei Loggien bei Maisonette-Wohnungen), auf welcher sich erholsame Stunden geniessen lassen. Für tiefe Strom- und Heizkosten sorgen eine zeitgemässe Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung sowie die auf den Dächern installierte PV-Anlage mit EVG.

Die Tiefgarage verbindet die drei Gebäudekörper unterirdisch. 43 Tiefgaragenplätze stehen zur Verfügung, wobei auch die Möglichkeit besteht, Elektroautos zu laden. Des Weiteren können Motorradabstellplätze gemietet werden.

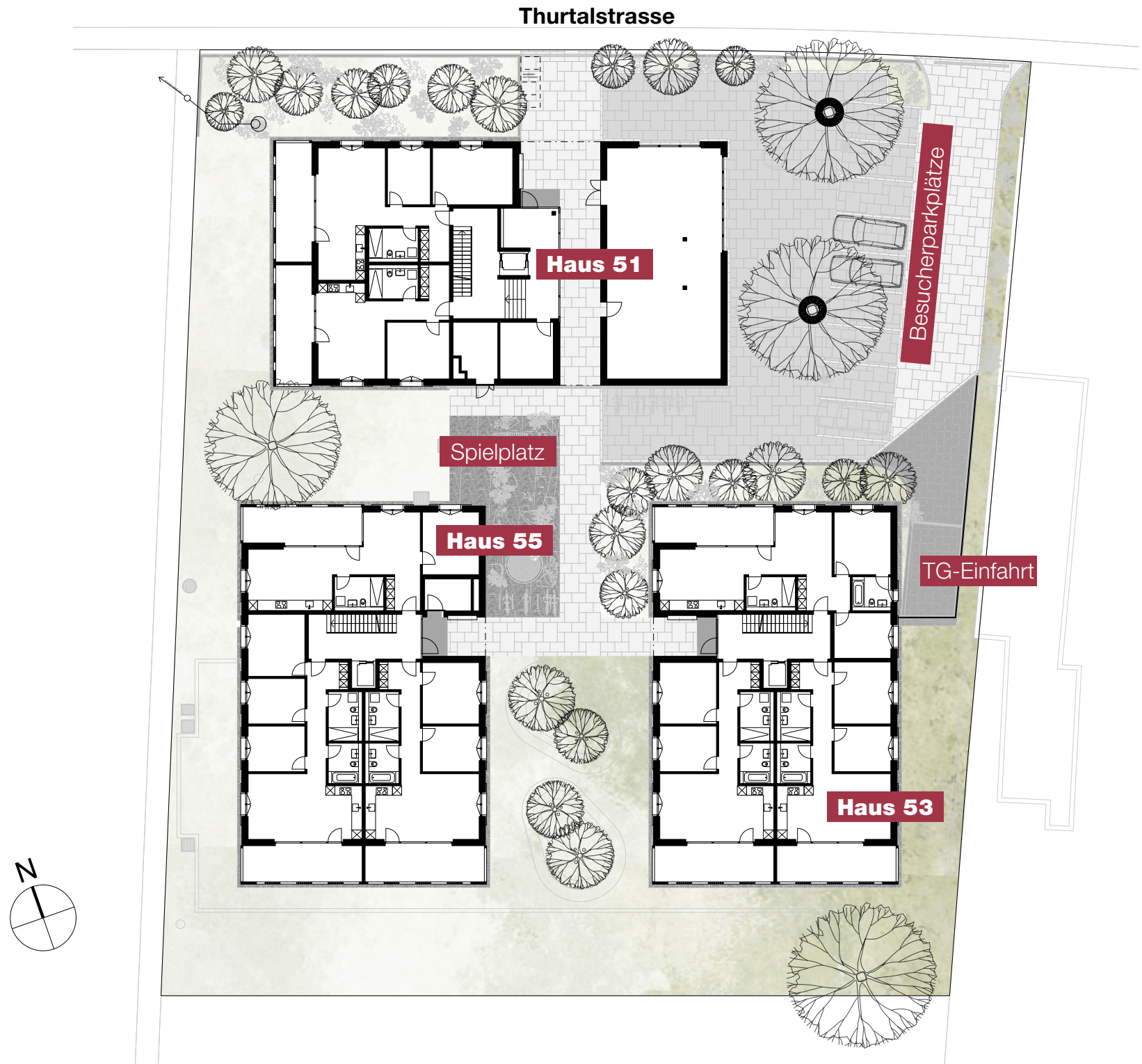
Die Überbauung wird in einem hohen Standard erstellt, welcher sich von der Umgebung zur Konstruktion über die Fassade bis zu den Innenräumen durchzieht. Auf die Nachhaltigkeit und Qualität der Materialien und Produkte wird viel Wert gelegt. Es entsteht ein zeitgemässer Neubau, welcher in vielen Themen bewusst über die aktuellen Baustandards hinausgeht.

Die Objekte werden voraussichtlich per 01.02.2026 bezugsbereit.

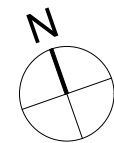




Situationsplan

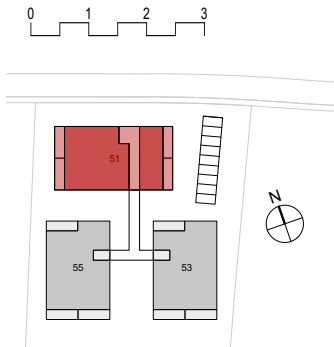
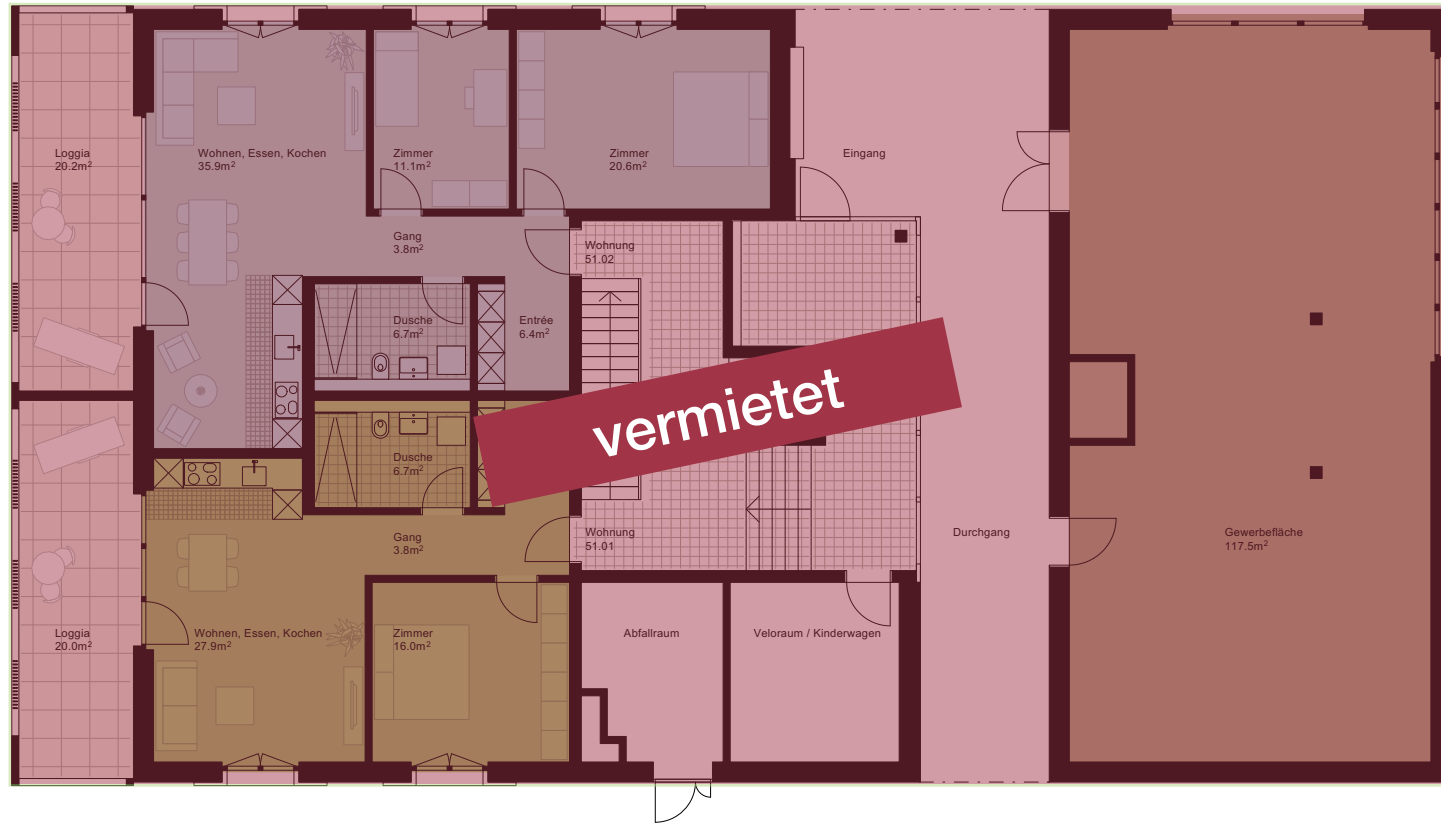


Untergeschoss



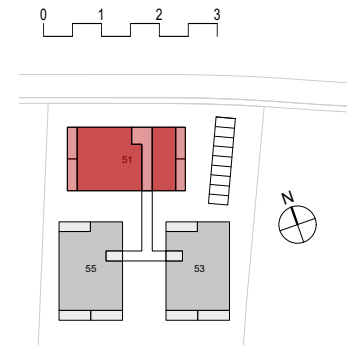
Haus 51

Hochparterre



Haus 51

1. Obergeschoss



■ Wohnung	51.11
Anzahl Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	65.1 m ²
Loggia	20.2 m ²

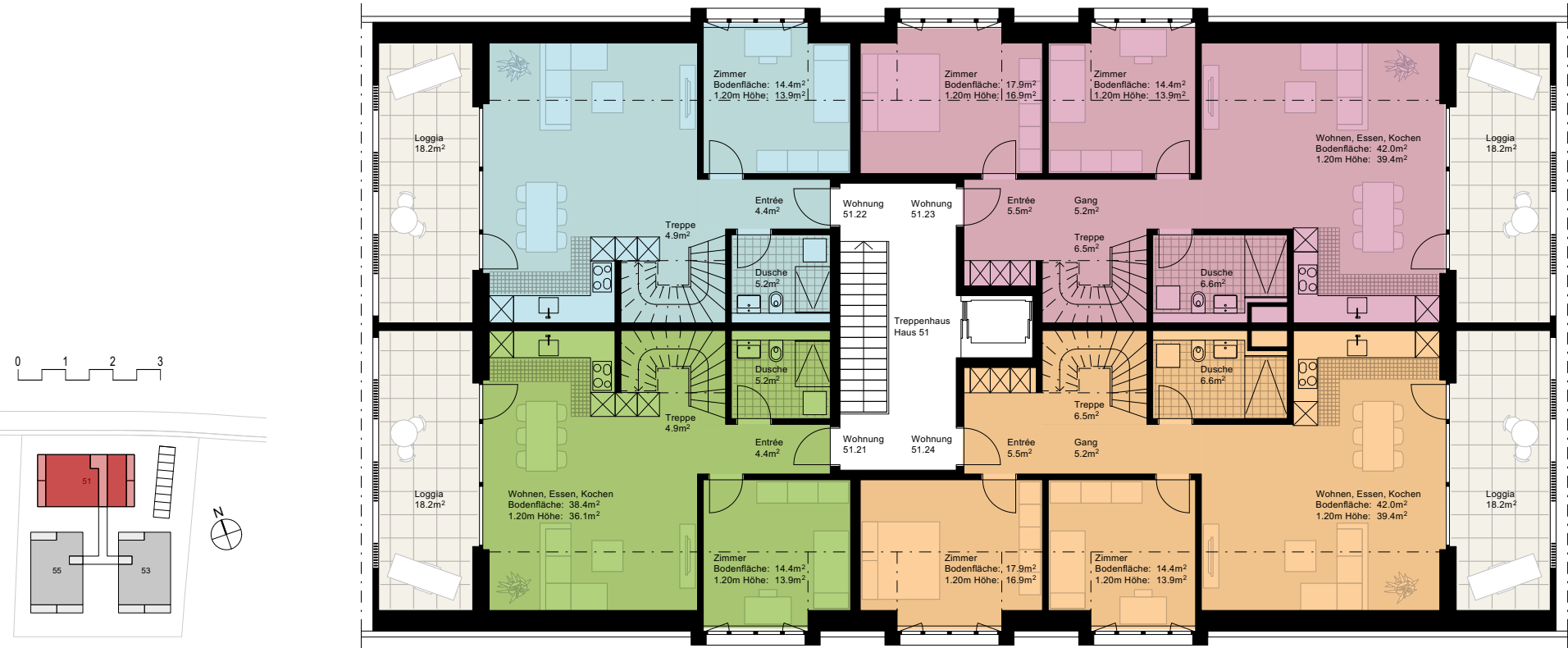
■ Wohnung	51.12
Anzahl Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	65.1 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung	51.13
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	98.8 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung	51.14
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	98.8 m ²
Loggia	20.2 m ²

Haus 51

1. Dachgeschoss



Wohnung	51.21
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche*	112.3 m ²
Loggien	27.9 m ²

Wohnung	51.22
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	112.3 m ²
Loggien	27.9 m ²

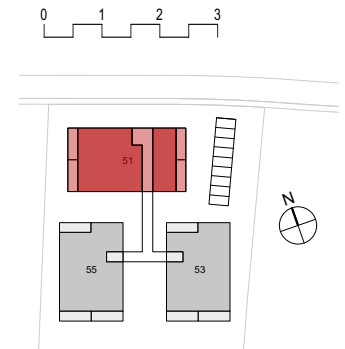
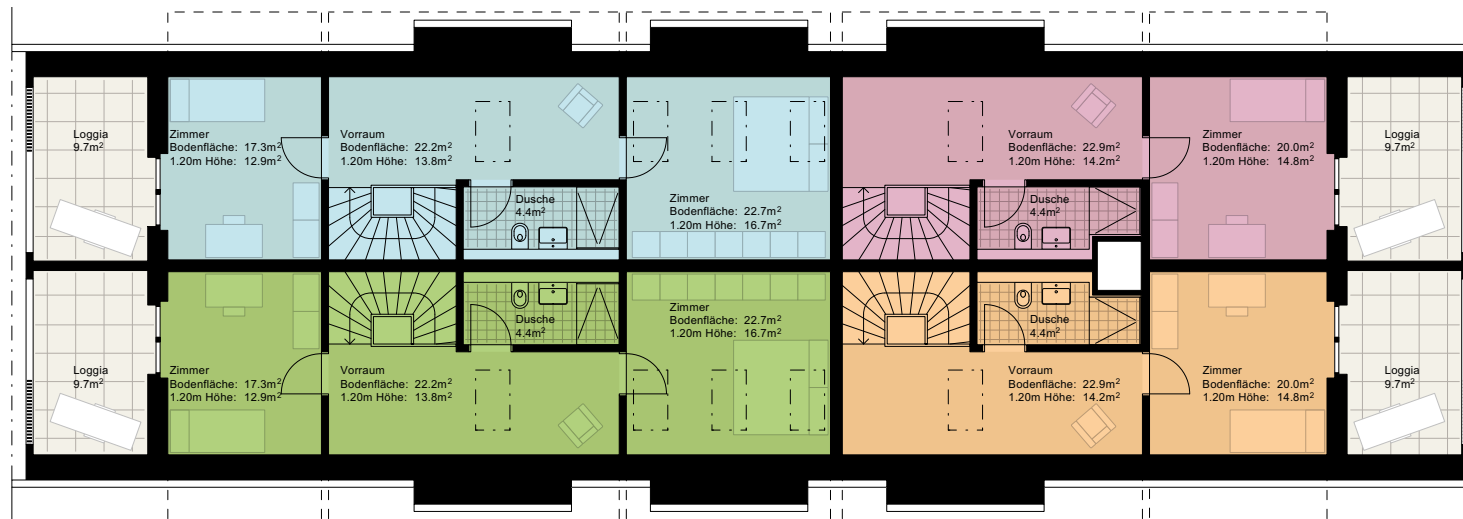
Wohnung	51.23
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	127.4 m ²
Loggien	27.9 m ²

Wohnung	51.24
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	127.4 m ²
Loggien	27.9 m ²

*Fläche ab 1.20 m Höhe

Haus 51

2. Dachgeschoss



Haus 53

Erdgeschoss/Hochparterre

Wohnung (Hochparterre) 53.01

Anzahl Zimmer 3.5

Nettowohnfläche 92 m²

Loggia 20.3 m²

Wohnung (Erdgeschoss) 53.02

Anzahl Zimmer 3.5

Nettowohnfläche 84.7 m²

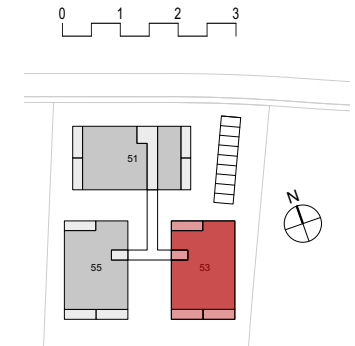
Sitzplatz 20.2 m²

Wohnung (Erdgeschoss) 53.03

Anzahl Zimmer 3.5

Nettowohnfläche 84.6 m²

Sitzplatz 20.2 m²



Haus 53

1. Obergeschoss

■ Wohnung 53.11

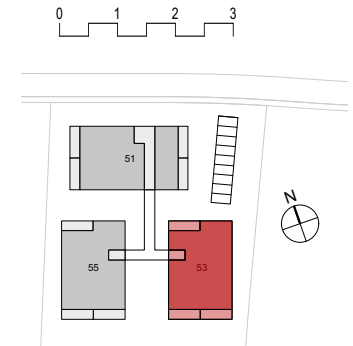
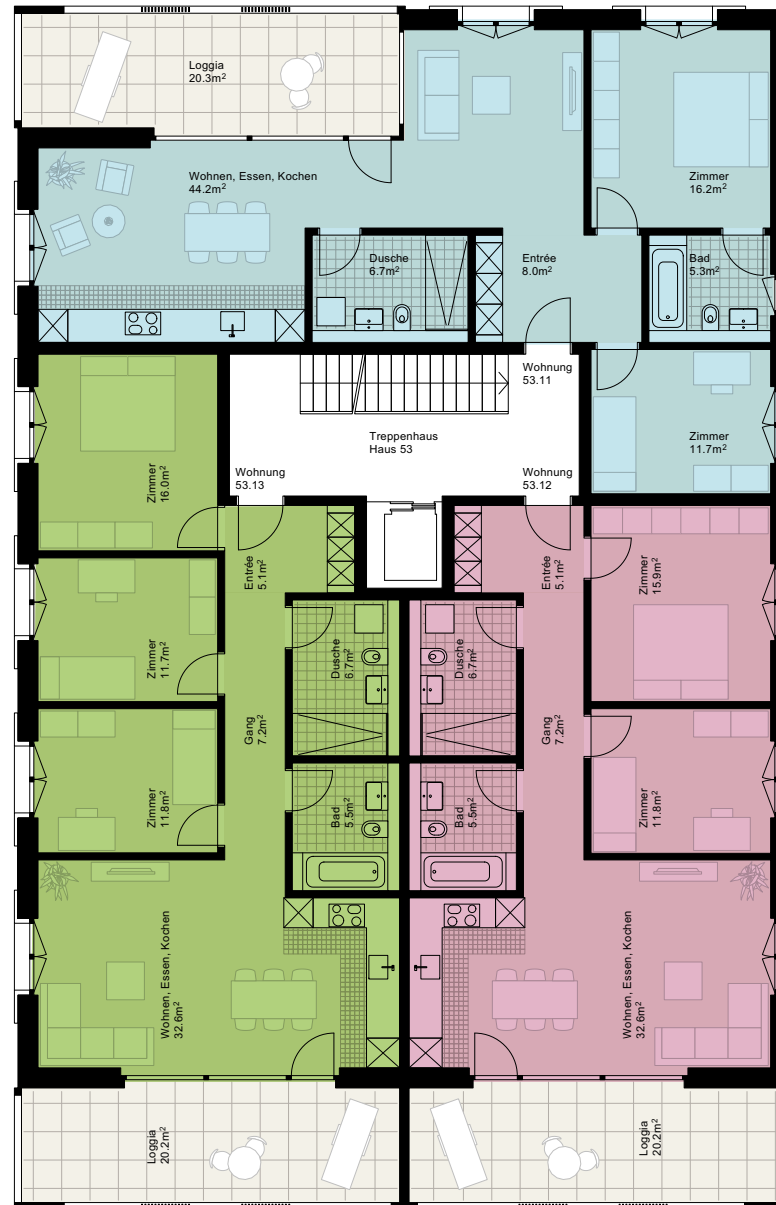
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	92.1 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung 53.12

Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	84.8 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung 53.13

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	96.6 m ²
Loggia	20.2 m ²



Haus 53

1. Dachgeschoss

■ Wohnung 53.21

Anzahl Zimmer 4.5

Nettowohnfläche 126.5 m²

Loggien 28.3 m²

■ Wohnung 53.22

Anzahl Zimmer 5.5

Nettowohnfläche 145.7 m²

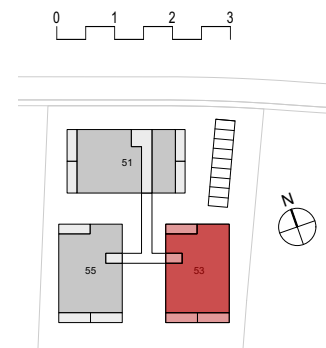
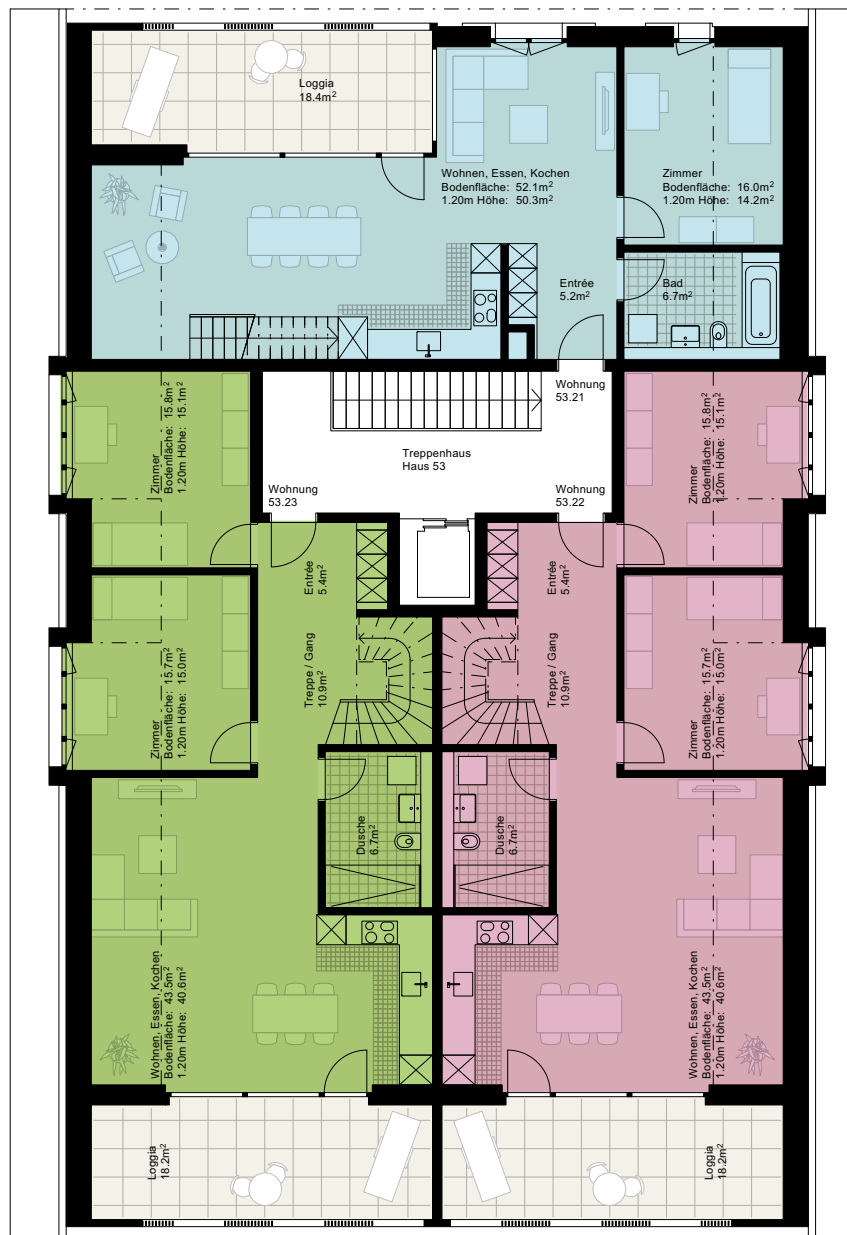
Loggien 27.9 m²

■ Wohnung 53.23

Anzahl Zimmer 4.5

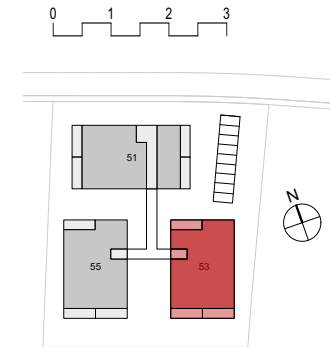
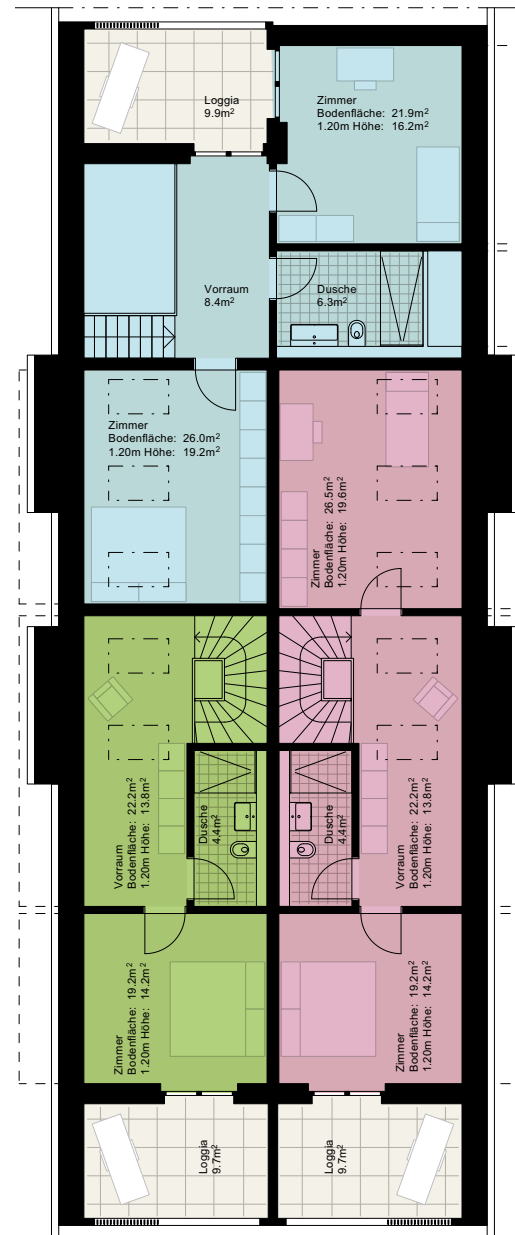
Nettowohnfläche 126.1 m²

Loggien 27.9 m²



Haus 53

2. Dachgeschoss



Haus 55

Erdgeschoss

Wohnung 55.01

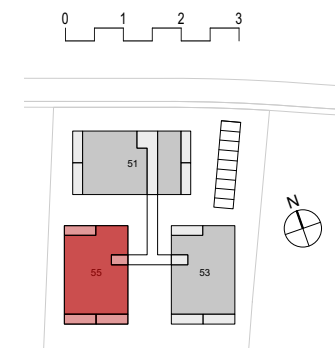
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	84.7 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²

Wohnung 55.02

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	96.6 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²

Wohnung 55.03

Anzahl Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	72.2 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²



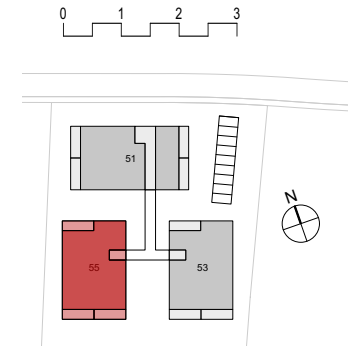
Haus 55

1. Obergeschoss

■ Wohnung	55.11
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	84.8 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung	55.12
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	96.6 m ²
Loggia	20.2 m ²

■ Wohnung	55.13
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	92.1 m ²
Loggia	20.3 m ²



Haus 55

1. Dachgeschoss

■ Wohnung 55.21

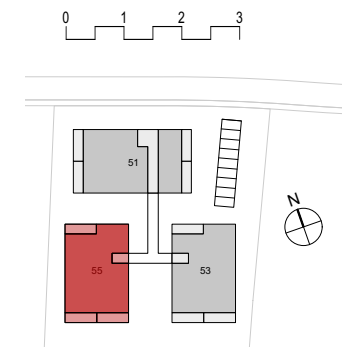
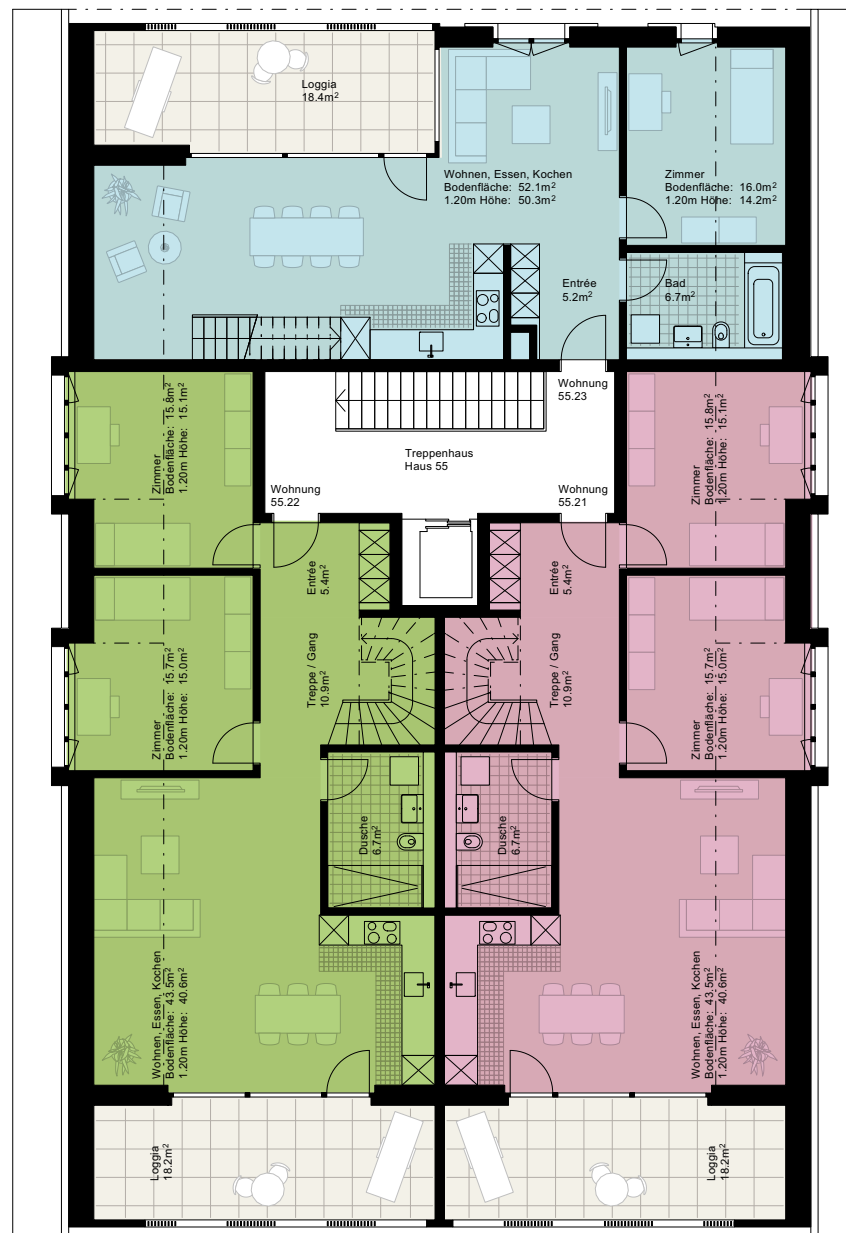
Anzahl Zimmer	5.5
Nettowohnfläche	145.7 m ²
Loggien	27.9 m ²

■ Wohnung 55.22

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	126.1 m ²
Loggien	27.9 m ²

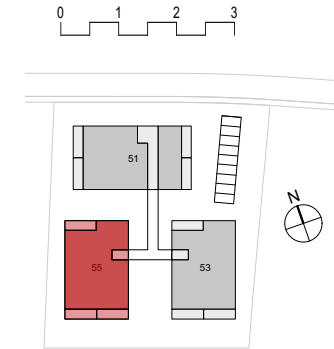
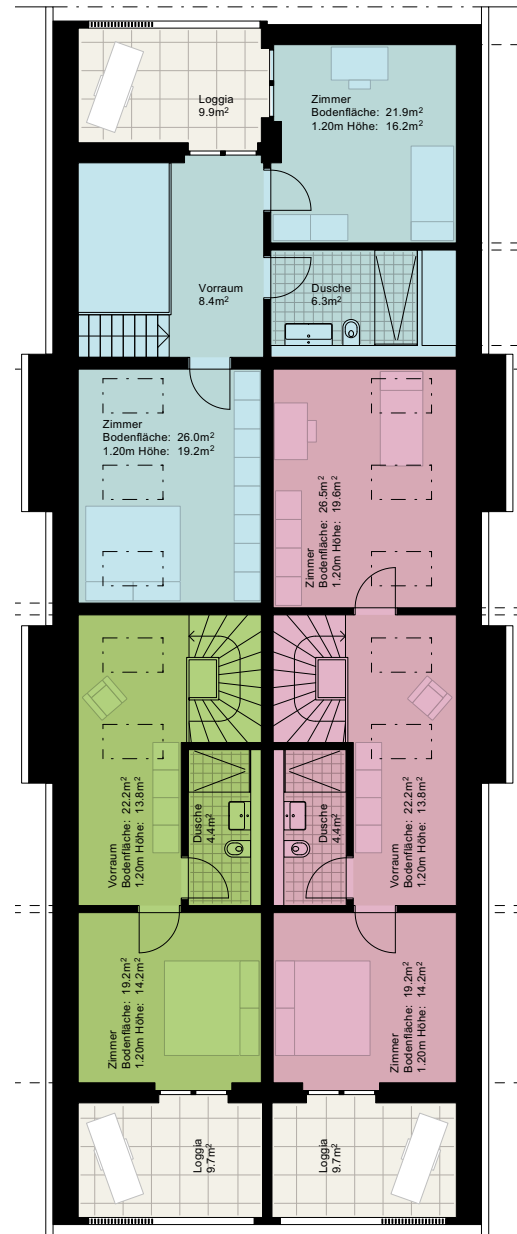
■ Wohnung 55.23

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	126.4 m ²
Loggien	28.3 m ²



Haus 55

2. Dachgeschoss



Baubeschrieb

Allgemeines

Die Überbauung verfügt über einen hohen Standard, der sich von der Umgebung zur Konstruktion über die Fassade bis zu den Innenräumen durchzieht. In der Planung wurde grossen Wert auf die Qualität und Langlebigkeit der Materialien und Produkte gelegt. Entstanden ist ein nachhaltiges und zeitgemässes Neubauprojekt, das den aktuellen Baustandards vollumfänglich entspricht und in vielen Themen bewusst über den Standard hinaus geht.

Entrée

Bodenbeläge: Holz-Parkett, Bauwerk Studio-park Eiche Farina 170x15cm

Wandbeläge: 2-schichtiger Verputz, Abrieb, weiss gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen

Wohn- und Essraum

Bodenbeläge: Holz-Parkett, Bauwerk Studio-park Eiche Farina 170x15cm

Wandbeläge: 2-schichtiger Verputz, Abrieb, weiss gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen, Dreischichtplatte sichtbar im 2. Dachgeschoss

Ein- / Ausbauten: Zimmertüren weiss, Türrahmen weiss, Vorhangsschiene 2-läufig

Zimmer

Bodenbeläge: Holz-Parkett, Bauwerk Studio-park Eiche Farina 170x15cm

Wandbeläge: 2-schichtiger Verputz, Abrieb, weiss gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen, Dreischichtplatte sichtbar im 2. Dachgeschoss

Ein- / Ausbauten: Zimmertüren weiss, Türrahmen weiss, Vorhangsschiene 2-läufig

Küche

Bodenbelag: 60cm Plattenstreifen vor der Küchenecke, Marazzi Confetto Bone 10x10cm

Wandbeläge: Glasrückwand ESG im Arbeitsbereich RAL 9016, weiss

Decke: Weissputz gestrichen

Einrichtungen: Fronten Kunstharz sandbeige, Arbeitsfläche Keramik Typ Dekton Sirius, Spülbecken und Spültischmischer in Edelstahl, LED Beleuchtung unter Oberbau

Elektrogeräte Elektrolux: Induktions-Kochfeld, Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlteil, Geschirrspüler, Backofen

Nasszellen

Bodenbelag: Marazzi D_Segni blend verde 20x20

Wandbelag: Marazzi Confetto bianco 10x10 im Spritzbereich, Restflächen Abrieb weiss gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen

Sanitärapparate: Waschtisch Alterna calea mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke mit LED Beleuchtung bei jedem Waschtisch, Dusche bodeneben mit Glas-Duschtrennwand und Duschenrinne Geberit Cleanline, Armaturen / Garnituren: Alterna verchromt

Loggia / Sitzplatz

Bodenbelag: HGC TAOS beige 60x60cm

Wände: Wormserputz gestrichen grau an der Fassade, Fertigbetonelemente als Loggiaverkleidung

Decke: weiss gestrichen

Fenster

Kunststoff-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, ein Dreh-Kippfenster pro Fenster, innen weiss, aussen braun

Waschmaschine / Tumbler

In einer Nasszelle integriert

Verdunkelung / Sonnenschutz

Stoffstoren elektrisch betrieben, grün

Elektroanlagen

Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner, alle Wohn- und Schlafräume mit Steckdosen und Lampenstellen in genügender Anzahl, Glasfaseranschluss bis in die Wohnung, Multimediasdosen in Elektroverteilung und Wohnräumen, Einbauspots LED in Nasszellen, Gang, und Treppenhaus, allgemeine Räume wie Keller, Garage und Umgebung sind beleuchtet

Heizungsanlage

Wärmepumpenanlage mit Erdsonden, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, regelbar, Verbrauchsmessung pro Wohnung

Belüftung

Einzelraumventilatoren in Nasszellen, geeignete Nachströmung über Fenster. Kellerräume entfeuchtet, Tiefgarage mechanisch entlüftet

PV-Anlage

Photovoltaik Indach Anlage zur Stromgewinnung, EVG Zusammenschluss und Abrechnung mit Modell EKZ X

Lifтанlagen

Personenaufzüge pro Haus

Keller

Pro Wohnung ein Kellerabteil mit Steckdose, weitere Kellerabteile mietbar

Parkierung

43 Tiefgaragenplätze, Möglichkeit zum Laden von E-Autos, 4 Motorradabstellplätze, grosser Veloraum in Tiefgarage, Besucherparkplätze im Freien

Umgebung

Spielplatz chaussiert mit Ruderalbepflanzung, Gehwege und Platz mit Betonverbundsteinen Tegula, Veloparkplätze, Besucherparkplätze, reichhaltige Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern, Sitzgelegenheiten und Rasenflächen, Abfallraum für Kehricht

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen und architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt entstehen dadurch nicht.

Allgemeine Bestimmungen

Baubeschrieb

Der Baubeschrieb erfolgt nach dem heutigen Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklung sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Vermietungsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierung sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Mietpreis nicht inbegriffen.

Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Generell

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen sowie Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtfläche innenkannt Aussenmauer, ohne allgemeine Schächte/Steigzonen. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

Vorbehalt

Dieser Prospekt ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Kurzbaubeschrieb und den Plänen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Die Visualisierungen sind unverbindlich und können im Bezug auf Materialisierung und Farbgebung abweichen.

Erstvermietung

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Tel. 071 414 50 40
www.thoma-immo.ch

Bauherrschaft

LM Immobilien AG
Rosenbergweg 19
9000 St. Gallen

Architekt

Itten+Brechtbühl AG
Dürrenmattstrasse 24
9000 St. Gallen



Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft



Mitglied des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes



Zertifizierte Immobilienmakler der Maklerkammer