



12.12.2025

# **VERKAUFSdokUMENTATION**

## **5 Eigentumswohnungen in Seuzach**

**ADRESSE**  
Birchstrasse 31  
8472 Seuzach

**KONTAKT**  
Blatter Baumanagement AG  
[luca.blatter@blnb.ch](mailto:luca.blatter@blnb.ch)  
052 320 07 23



# BAUHERRSCHAFT

**Blatter**

Liegenschaften

**Blatter Liegenschaften AG**

[www.blatter-bau.ch](http://www.blatter-bau.ch)

# VERKAUF

**Blatter**

Baumanagement

**Blatter Baumanagement AG**

Luca Blatter

[luca.blatter@blatter-bau.ch](mailto:luca.blatter@blatter-bau.ch)

052 320 07 23

[www.blatter-bau.ch](http://www.blatter-bau.ch)

# BAULEITUNG

**Blatter**

Baumanagement

**Blatter Baumanagement AG**

052 320 07 23

[www.blatter-bau.ch](http://www.blatter-bau.ch)

# ARCHITEKT

**Architektengruppe 4 Planung GmbH**

052 242 59 59

[www.ag4.ch](http://www.ag4.ch)

# BANK



Zürcher  
Kantonalbank

**Zürcher Kantonalbank**

[www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

(Preise durch ZKB geprüft.  
Finanzierungsbeispiele auf Anfrage erhältlich)

# EIGENTUMSWOHNUNGEN IN SEUZACH

## Moderne Eigentumswohnungen in ruhiger Wohnlage

In Seuzach entstehen bis 2027 attraktive 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen mit lichtdurchfluteten Grundrissen, hochwertigen Materialien und einem modernen, zur Umgebung passenden Ausbau. Die Wohnungen überzeugen durch einen hohen Eigentumsstandard und ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien, Paare und Einzelpersonen.

## Lebensqualität in Seuzach

Seuzach ist eine beliebte, gut ausgebaute Gemeinde mit hoher Lebensqualität, ländlichem Charme und starker Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebiete und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Winterthur: ca. 10 Minuten mit dem Auto oder ÖV

Zürich: ca. 30 Minuten mit dem Auto oder ÖV

Flughafen: ca. 25 Minuten mit dem Auto oder ÖV

Ein ideales Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt oder am Flughafen sein möchten.

# ORTSPLAN SEUZACH





# KURZBAUBESCHRIEB

## BAUTEILE, KONSTRUKTION, MATERIALISIERUNG

### Wände (Rohbau)

Untergeschoss: Aussenwände in Stahlbeton,  
Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein  
Wohngeschosse: Aussenwände in Massivbauweise aus  
Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton,  
Tragende Innenwände in Backstein, wo notwendig in Stahlbeton

### Betonboden / Decken (Rohbau)

Fundamentplatten und Geschossdecken in Stahlbeton

### Treppenhaus

Elementtreppen in Beton, Kugelgarnteppich als Bodenbelag  
Wände mit Abrieb, gestrichen  
Liftschachtwände als Betonelemente, Abrieb gestrichen

### Dach

Gedämmter Flachdachaufbau mit extensiver Begrünung,  
PV-Anlage aufgeständert, Spenglerarbeiten in Uginox

### Fassade

Aussendämmung verputzt und gestrichen,  
Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung  
Pro Fenster ein Flügel mit Dreh-/ Kippöffnung  
Aluminium-Fensterbänke  
Hebeschiebetüren gem. Planbeilagen

### Sonnenschutz

bei allen Fenstern der Wohn- und Schlafräume:  
Verbundraffstoren mit beweglichen Lamellen, mit  
Elektroantrieb  
Senkrechtmarkisen mit Seilführung bei Balkonen EG / OG

### Umgebung

Sitzplätze, Balkone, Loggias mit Zementplatten  
Zugangswege mit Verbundsteinen, einzelne Flächen mit Belag  
Begrünung mit Rasen / Wiese, Grundbepflanzung mit Bäumen  
und Sträuchern (Bepflanzung auf Plänen und Visualisierungen  
ist schematisch und kann ändern)  
Containerplatz in der Nähe der Einfahrt geplant  
Aussenveloabstellplätze für Besucher vorhanden

### Gestaltung Fassade

Gemäss Farb- und Materialkonzept Bauherrschaft und Architekt

## AUSBAU

### Kücheneinrichtung (Standard, Auswahl bei Küchenbauer)

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Küchenapparaten der  
Firma V-Zug, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld mit  
integriertem Umluftkochfeldabzug, Backofen / Steamer kombiniert,  
Kühlschrank vollintegriert  
Küchenfronten mit Kunstharz beschichtet (Farbe aus Sortiment)  
Arbeitsfläche aus Naturstein 20mm  
Rückwandbereich mit ESG Glas  
Chromstahl-Spülbecken

### Wandoberflächen

Wohn- und Schlafräume mit mineralischem Deckputz (1,0mm)  
weiss gestrichen,  
Kellerräume roh, weiss gestrichen  
Keramische Wandplatten in den Nasszellen im Bereich der  
Sanitärapparate

### Decken

Wohn- und Schlafräume mit mineralischem Glattputz (Weissputz)  
Vorhangschienen 2-schienig  
Kellerdecken roh, weiss gestrichen (teilweise sichtbare Leierungen  
an Decke Keller)

### Bodenbeläge

Schwimmender Zementestrich mit Bodenheizung  
Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Bauphysik  
Parkett oder keramische Platten gem. Auswahl Käufer  
Zementüberzug im Untergeschoss roh, gestrichen

### Metallbau

Geländerabschlüsse als Metallkonstruktion, Staketengeländer  
feuerverzinkt gem. Farb- und Materialkonzept Architekt

### Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre mit Rahmen, Türblätter zum streichen  
Brandschutzklasse gem. Brandschutzvorschriften  
Innentüren mit Stahlzargen, Türblätter Kunstharz beschichtet  
Garderoben mit Schrank (Putzschrank), offener Garderobenteil  
mit Sitzfläche, Hutablage, Kleiderstange, Schuhtablar, Fronten  
Kunstharz beschichtet  
Simsen (bei Fenstern mit Brüstungen)  
Holzwerkstoffplatte lackiert oder kunstharzbeschichtet, weiss

## INSTALLATIONEN

### Elektroanlagen

Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung pro Wohnung  
Nötige Leuchtenanschlüsse und Steckdosen in allen Räumen  
LED-Spots im Eingangs- und Küchenbereich  
Grundbeleuchtung in den Keller- und Technikräumen  
2 Multimediaanschlüsse (1x Zimmer, 1 x Wohnzimmer)  
(restliche Zimmer mit Leerrohr vorbereitet)  
E-Mobilität in Tiefgarage: Grundinstallation mit Flachbandkabel  
vorbereitet

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe (Sole / Wasser) im  
Technikraum, mit Erdsondenbohrungen.  
Wärmeverteilung mit Niedertemperatur: Fussbodenheizung in  
allen Wohnräumen, Raumregulierung pro Raum möglich,  
Handtuchradiatoren optional in Nassräumen  
Kühlung: passive Kühlung in den Wohnräumen (Free Cooling)

### Lüftungsanlage

Innenliegende Nasszellen und Kellerräume werden mechanisch  
entlüftet.

### Sanitäranlage

Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage  
Kalt- und Warmwasseranschluss bei allen Wasserstellen in  
der Wohnung und im Keller  
Aussenwasserstelle bei allen Wohnungen mit Sitzplatz im EG  
und auf der Terrasse Attikawohnung  
Apparate und Armaturen mit Waschmaschine und Tumbler gem.  
separater Apparatliste.  
Wäschetrocknungs-/ Raumentfeuchtungsgerät mit Leinensystem  
im Waschraum im UG  
Zentrale Wasser-Entkalkungsanlage auf Basis Ionentausch (Salz)

### PV-Anlage

PV-Anlage auf dem Dach gemäss den Darstellungen auf den  
Plänen.

(Dieser Kurzbaubeschrieb dient der allgemeinen Information und  
ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages)

# VERKAUFS- UND VERTRAGSMODALITÄTEN

## BUDGETBETRÄGE / DEFINITIONEN STANDARD

Parkettbeläge und andere Bodenbeläge  
In Wohn- und Schlafräumen z.B. Parkettbeläge

Materialbudget exkl. Verlegearbeiten	Fr./m2	100.00
= Fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten	Fr./m2	140.00

### Keramische Plattenbeläge

In Nassräumen, Plattengrössen 30/60cm,

Materialbudget exkl. Verlegearbeiten	Fr./m2	65.00
Fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten	Fr./m2	140.00

### Sanitärapparate

(Preisbasis Brutto Sanitas Trösch 2025)      gem. sep. Sanitärapparateliste

Apparatebudget brutto für Whg. 001, EG links  
Apparatebudget brutto für Whg. 002, EG rechts  
Apparatebudget brutto für Whg. 101, OG links  
Apparatebudget brutto für Whg. 102, OG rechts  
Apparatebudget brutto für Whg. 201, Attika

Budgetstandard  
vor Vertragsabschluss

### Waschmaschine / Tumbler

Qualitätsgeräte V-Zug  
Produktreihe V2000

### Duschtrennwand

Echtglas Modelle,  
Ecklösung, Front mit Türe oder Einzelwand  
oder gemauerte Wand  
Gemäss Plan vor Vertragsabschluss  
Lieferung und Montage

Budgetstandard

### Küchen

gemäss sep. Plan- und Beschrieb  
vor Vertragsabschluss

Budgetstandard

### Garderobe

gemäss sep. Plan- und Beschrieb  
vor Vertragsabschluss

Budgetstandard

## ZAHLUNGSABWICKLUNG

(Zahlungen gemäss Kaufvertrag)

Bei Objektreservation      Fr. 40'000.00

Bei Beurkundung      10% des Kaufpreises

Restkaufpreis      bei Eigentumsübertragung

Verkaufspreise      gemäss sep. Liste zu den Verkaufsunterlagen

Mehrpreise      auf alle Mehrpreise werden von der Verkäuferin 10% aufgerechnet (für erhöhte Anschlussgebühren und Bearbeitungsgebühren). Werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.

Handänderungskosten      Verkäufer / Käufer je zur Hälfte

Grundstückgewinnsteuer      Verkäufer ganz (GGST-Sicherstellung)

### Vertragsform

Beurkundung mit Kaufvertrag und Baubeschreibung  
Erstellung der Bauten durch die Bauherrschaft

Die Eigentumswohnungen werden als Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) begründet.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden als Miteigentümergeinschaft (MEG) begründet.

Die Eigentumsübertragung findet unmittelbar vor dem Bezug (Ingebrauchnahme) statt, sämtliche Rechte und Pflichten zu Nutzungen, Unterhalt und Erneuerungen werden mit entsprechenden Reglementen, Dienstbarkeiten und Benützungsrchten geregelt.

### Besprechung / Besichtigungen

nach telefonischer Vereinbarung

### Vermittlung

Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.



# VISUALISIERUNGEN



**Innenvisualisierung Essen / 4.5 Zi. Wohnung**



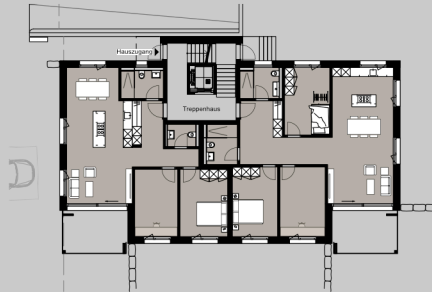


**Innenvisualisierung Wohnen / 3.5 Zi. Wohnung**



# VERKAUFSPLÄNE

Erdgeschoss

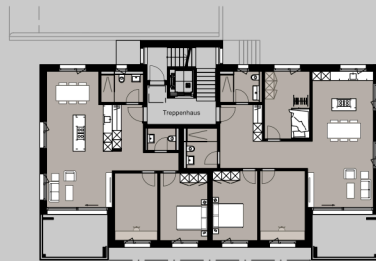


WHG 002  
3.5 Zimmer WHG  
84.2 m<sup>2</sup>

WHG 001  
4.5 Zimmer WHG  
107.3 m<sup>2</sup>



Obergeschoss



WHG 102  
3.5 Zimmer WHG  
84.2 m<sup>2</sup>

WHG 101  
4.5 Zimmer WHG  
107.3 m<sup>2</sup>



Attikageschoss



WHG 201  
5.5 Zimmer WHG  
136.3 m<sup>2</sup>



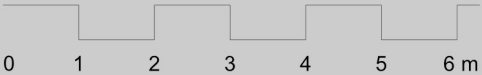
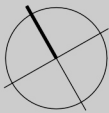
Erdgeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 001  
4.5 Zimmer - 107.3 m2

07.08.2025



Legende		m <sup>2</sup>
01	Entrée/Garderobe	6.9
02	Korridor	10.4
03	Küche	10.5
04	Wohnen/Essen	27.2
05	Du/WC	5.3
06	Du/WC	5.5
07	Zimmer 1	13.5
08	Zimmer 2	14.0
09	Zimmer 3	14.0
10	Balkon	12.3
-	Keller 1	14.9

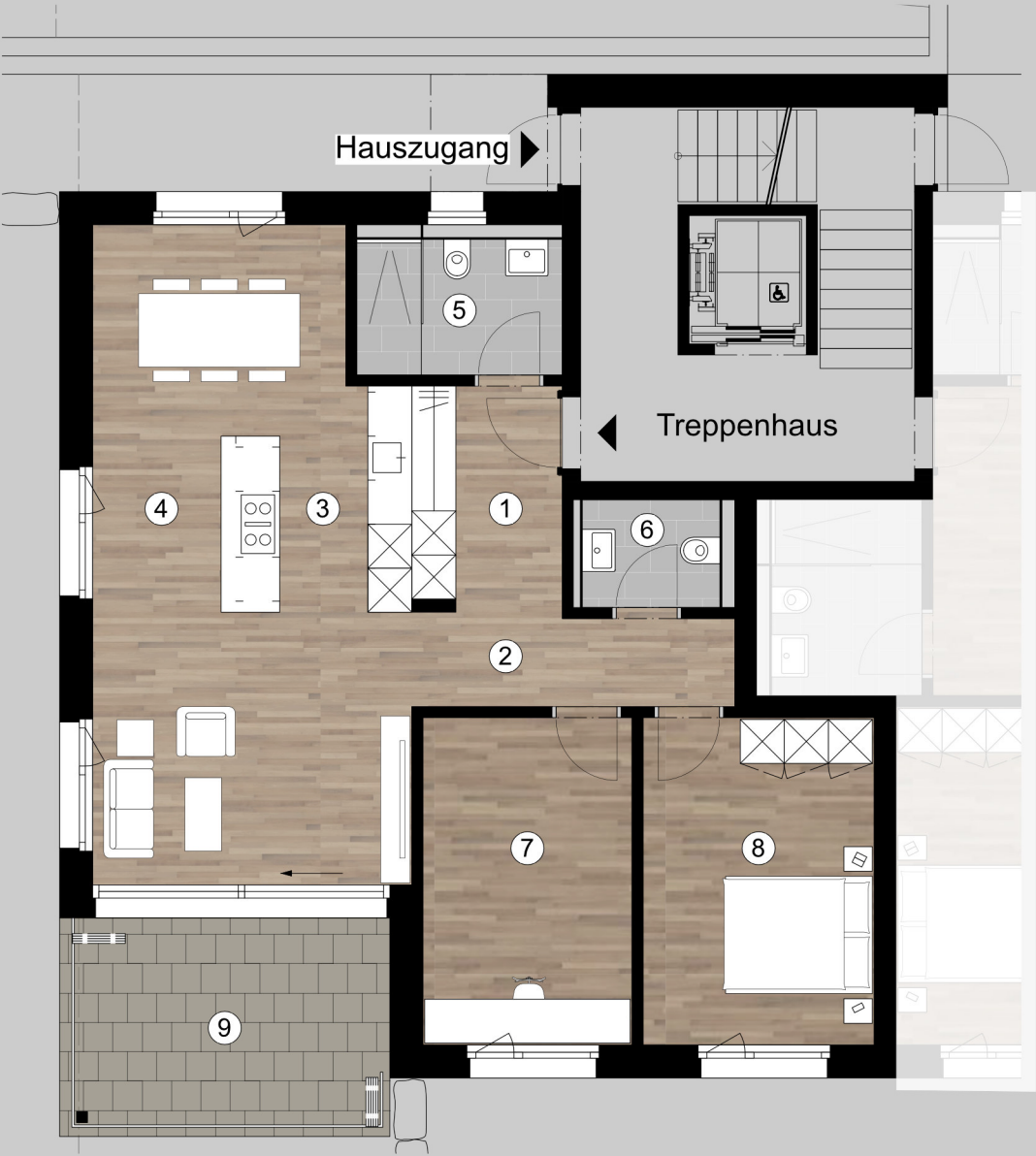




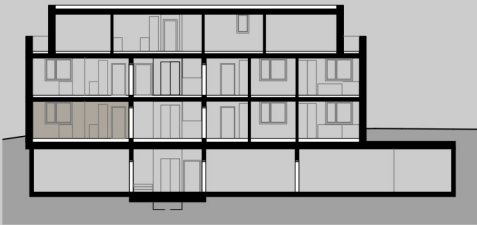
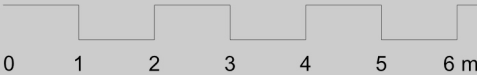
Erdgeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 002  
3.5 Zimmer - 84.2 m2

07.08.2025



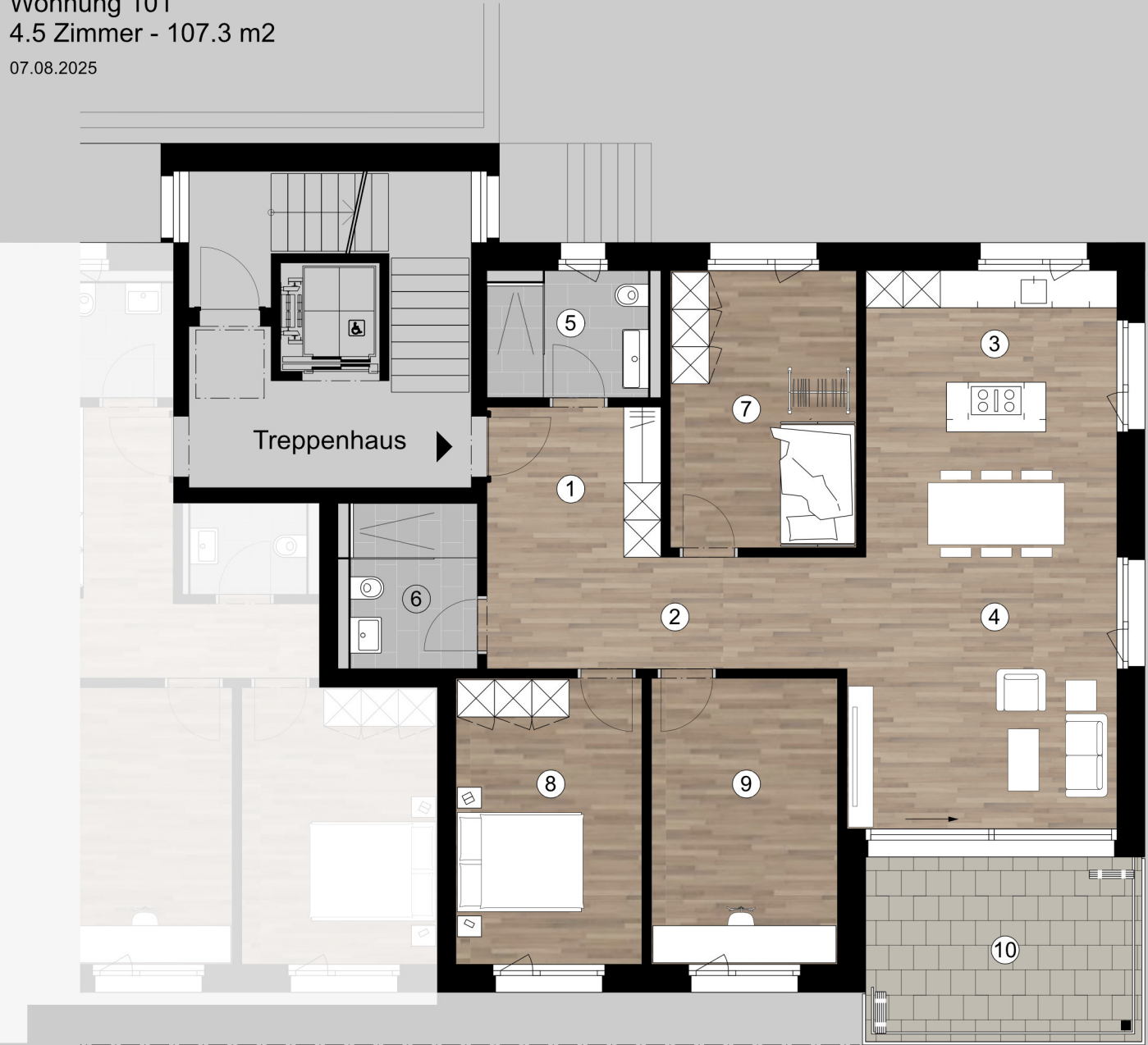
Legende		m²
01	Entrée/Garderobe	6.3
02	Korridor	5.7
03	Küche	8.0
04	Wohnen/Essen	29.2
05	Du/WC	5.2
06	WC	2.8
07	Zimmer 1	12.8
08	Zimmer 2	14.2
09	Balkon	12.3
-	Keller 2	14.9



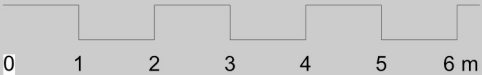
Obergeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 101  
4.5 Zimmer - 107.3 m2

07.08.2025



Legende		m²
01	Entrée/Garderobe	6.9
02	Korridor	10.4
03	Küche	10.5
04	Wohnen/Essen	27.2
05	Du/WC	5.3
06	Du/WC	5.5
07	Zimmer 1	13.5
08	Zimmer 2	14.0
09	Zimmer 3	14.0
10	Balkon	12.3
-	Keller 3	14.9





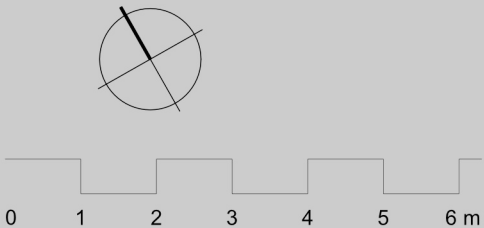
# Obergeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 102  
3.5 Zimmer - 84.2 m2

07.08.2025



Legende		m²
01	Entrée/Garderobe	6.3
02	Korridor	5.7
03	Küche	8.0
04	Wohnen/Essen	29.2
05	Du/WC	5.2
06	WC	2.8
07	Zimmer 1	12.8
08	Zimmer 2	14.2
09	Balkon	12.3
-	Keller 4	14.9



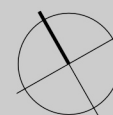
# Attikageschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 201

5.5 Zimmer - 136.3 m<sup>2</sup>

07.08.2025

> Zugang Attikawohnung evtl. im Obergeschoss  
Noch offen.



Legende		m <sup>2</sup>
01	Entrée/Garderobe	21.9
02	Korridor	5.2
03	Küche	7.2
04	Wohnen/Essen	35.1
05	Du/WC	6.0
06	Du/WC	6.0
07	Zimmer 1	10.8
08	Zimmer 2	13.4
09	Zimmer 3	16.2
10	Zimmer 4	14.5
11	Terrasse gedeckt	30.1
	Terrasse komplett	105.8
-	Keller 5	19.0





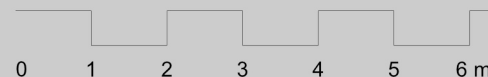
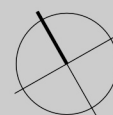
# Attikageschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 201 (optional)

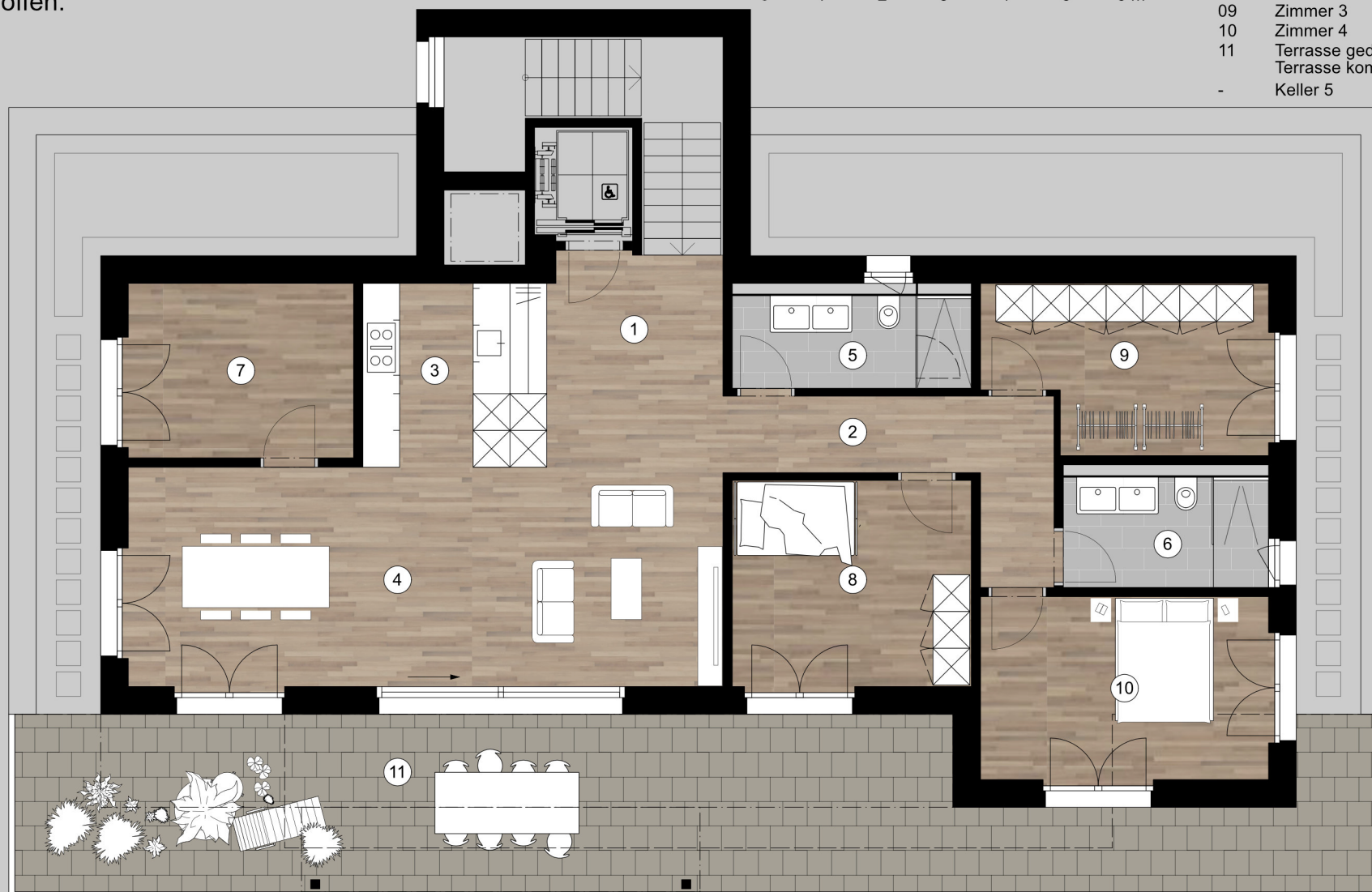
5.5 Zimmer - 136.3 m<sup>2</sup>

07.08.2025

> Zugang Attikawohnung evtl. im Obergeschoss  
Noch offen.



Legende		m <sup>2</sup>
01	Entrée/Garderobe	21.9
02	Korridor	9.3
03	Küche	7.2
04	Wohnen/Essen	35.1
05	Du/WC	6.0
06	Du/WC	6.0
07	Zimmer 1	10.8
08	Zimmer 2	13.4
09	Zimmer 3	12.1
10	Zimmer 4	14.5
11	Terrasse gedeckt	30.1
	Terrasse komplett	105.8
-	Keller 5	19.0

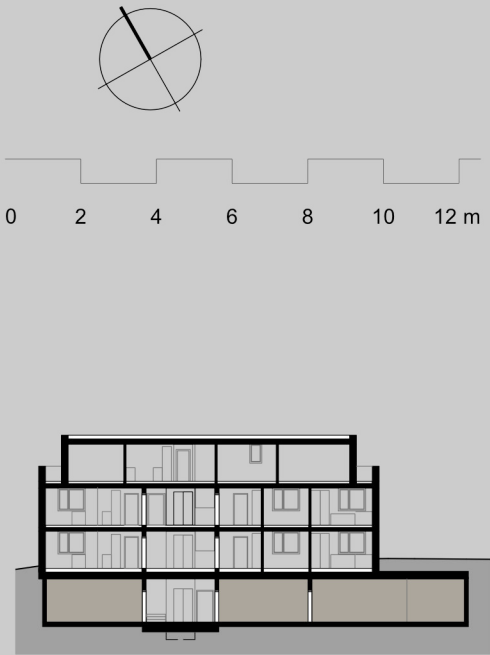
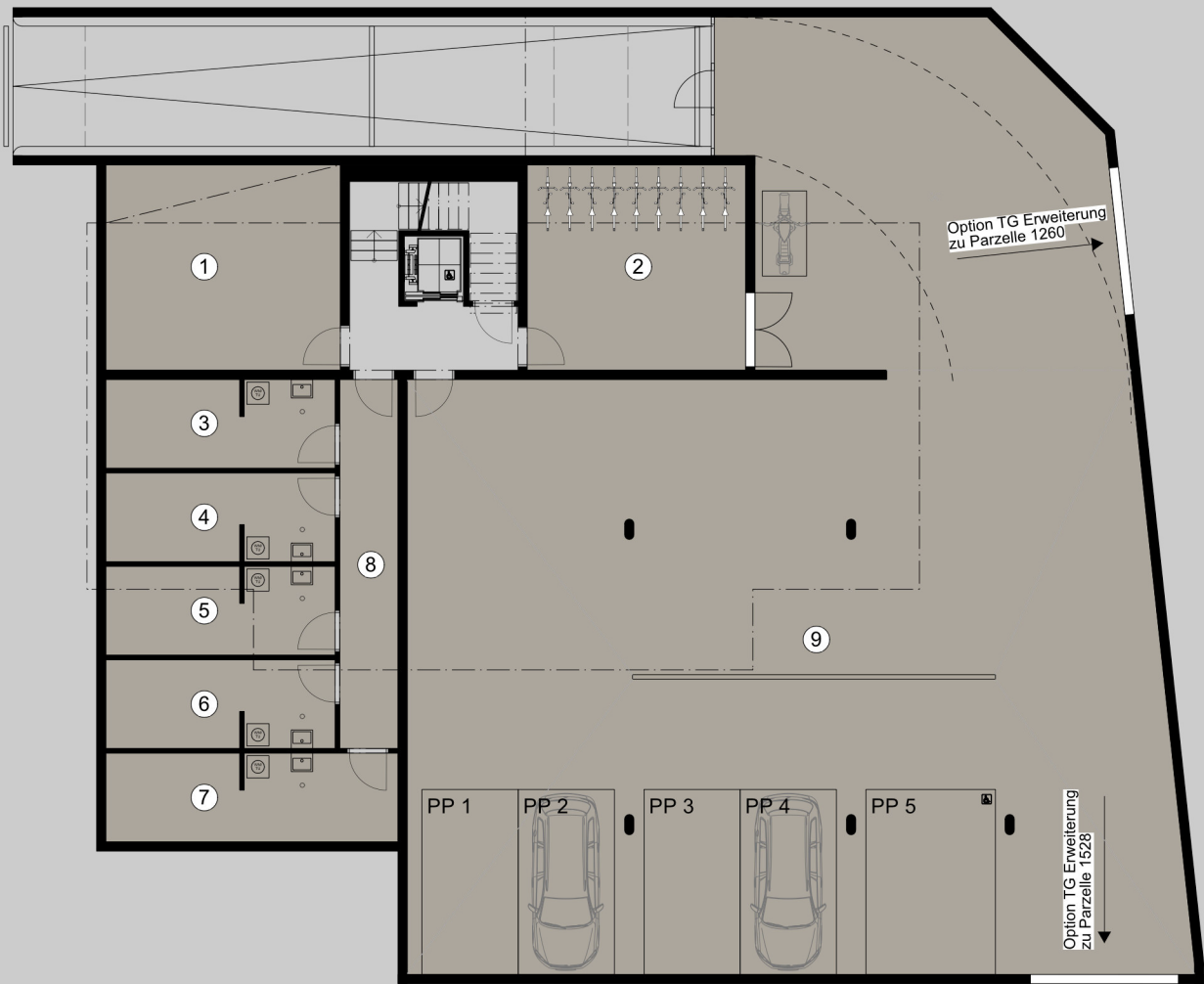


# Untergeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

## Tiefgarage/Kellerräume

07.08.2025

Legende		m²
01	Technikraum	35.2
02	Fahrradraum	32.8
03	Keller 1 - WHG 001	14.9
04	Keller 2 - WHG 002	14.9
05	Keller 3 - WHG 101	14.9
06	Keller 4 - WHG 102	14.9
07	Keller 5 - WHG 201	19.0
08	Korridor	15.7
09	Tiefgarage	422.3





## Fassadenstudie, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach



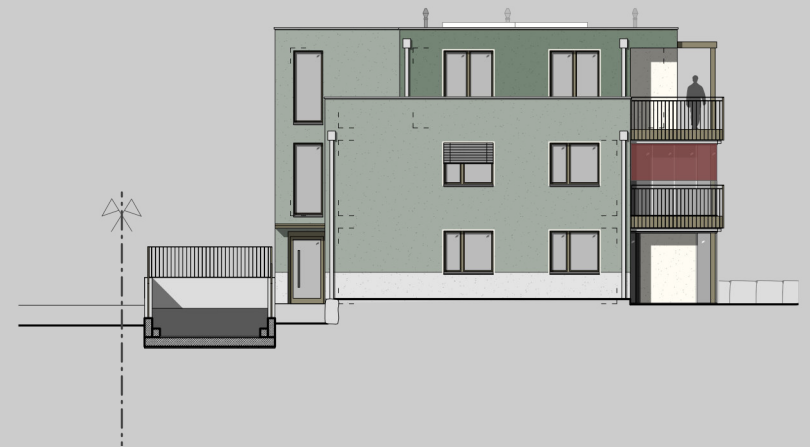
Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade



