



12.12.2025

VERKAUFSDOKUMENTATION

5 Eigentumswohnungen in Seuzach

ADRESSE
Birchstrasse 31
8472 Seuzach

KONTAKT
Blatter Baumanagement AG
luca.blatter@blnb.ch
052 320 07 23

BAUHERRSCHAFT

Blatter

Liegenschaften

Blatter Liegenschaften AG

www.blatter-bau.ch

VERKAUF

Blatter

Baumanagement

Blatter Baumanagement AG

Luca Blatter
luca.blatter@blatter-bau.ch
052 320 07 23
www.blatter-bau.ch

BAULEITUNG

Blatter

Baumanagement

Blatter Baumanagement AG

052 320 07 23
www.blatter-bau.ch

ARCHITEKT

Architektengruppe 4 Planung GmbH

052 242 59 59
www.ag4.ch

BANK



Zürcher
Kantonalbank

Zürcher Kantonalbank

www.zkb.ch
(Preise durch ZKB geprüft.
Finanzierungsbespiele 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 ausgebauten 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
Senkrechtkarikisen 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
Sanitäraparate

Decken

Wohn- und Schlafräume mit mineralischem Glatputz (Weissputz)
Vorhangschienen 2-schienig
Kellerdecken roh, weiss gestrichen (teilweise sichtbare Leiungen
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. Brandschutzbauvorschriften
Innentüren mit Stahlzargen, Türblätter Kunstharz beschichtet
Garderoben mit Schrank (Putzschränke), offener Garderobenteil
mit Sitzfläche, Hutablage, Kleiderstange, Schuhablage, 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

= Fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

Fr./m² 100.00

Fr./m² 140.00

Keramische Plattenbeläge

In Nassräumen, Plattengrößen 30/60cm,

Materialbudget exkl. Verlegearbeiten

Fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten

Fr./m² 65.00

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

Budgetstandard

Apparatebudget brutto für Whg. 102, OG rechts

vor Vertragsabschluss

Apparatebudget brutto für Whg. 201, Attika

Waschmaschine / Tumbler

Qualitätsgeräte V-Zug

Produktreihe V2000

Duschtrennwand

Echtglas Modelle,

Ecklösung, Front mit Tür 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

Grundstücksgewinnsteuer

Verkäufer ganz (GGST-Sicherstellung)

Vertragsform

Beurkundung mit Kaufvertrag und Baubeschreibung
Erstellung der Bauten durch die Bauherrschaft

Die Eigentumswohnungen werden als Stockwerkeigentümergemeinschaft (STWEG) begründet.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden als Miteigentümergemeinschaft (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 Benützungsrechten 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



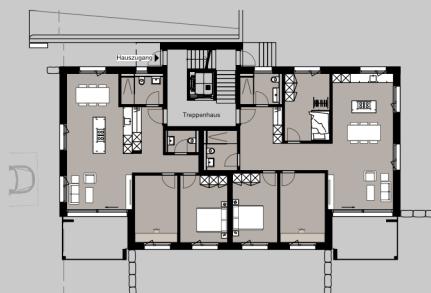
Innenvisualisierung Essen / 4.5 Zi. Wohnung



Innenvisualisierung Wohnen / 3.5 Zi. Wohnung

VERKAUFSPLÄNE

Erdgeschoss

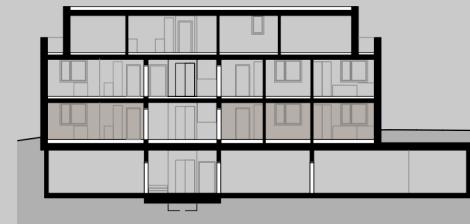


WHG 002

3.5 Zimmer WHG
84.2 m²

WHG 001

4.5 Zimmer WHG
107.3 m²



Obergeschoss

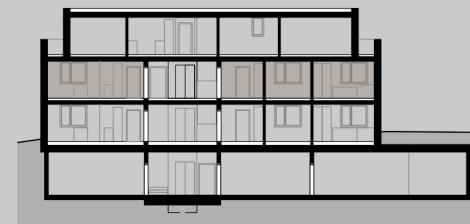


WHG 102

3.5 Zimmer WHG
84.2 m²

WHG 101

4.5 Zimmer WHG
107.3 m²

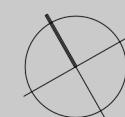


Attikageschoss



WHG 201

5.5 Zimmer WHG
136.3 m²



Erdgeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

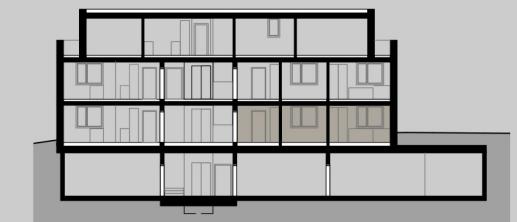
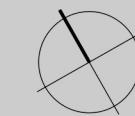
Wohnung 001

4.5 Zimmer - 107.3 m²

07.08.2025



Legende		m ²
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

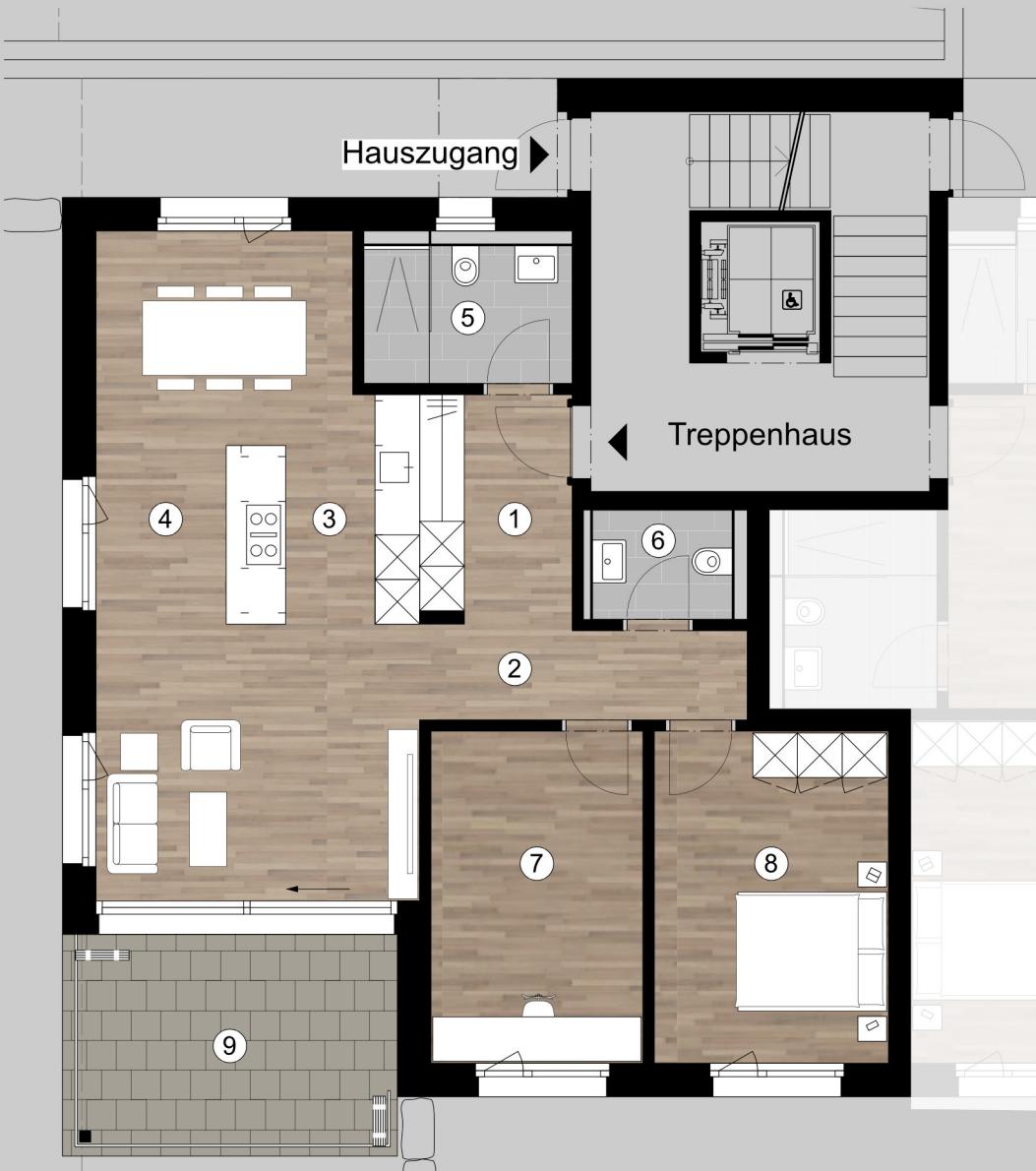


Erdgeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 002

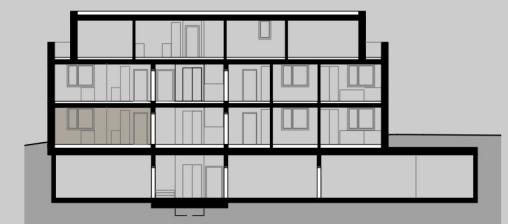
3.5 Zimmer - 84.2 m²

07.08.2025



Legende

		m ²
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

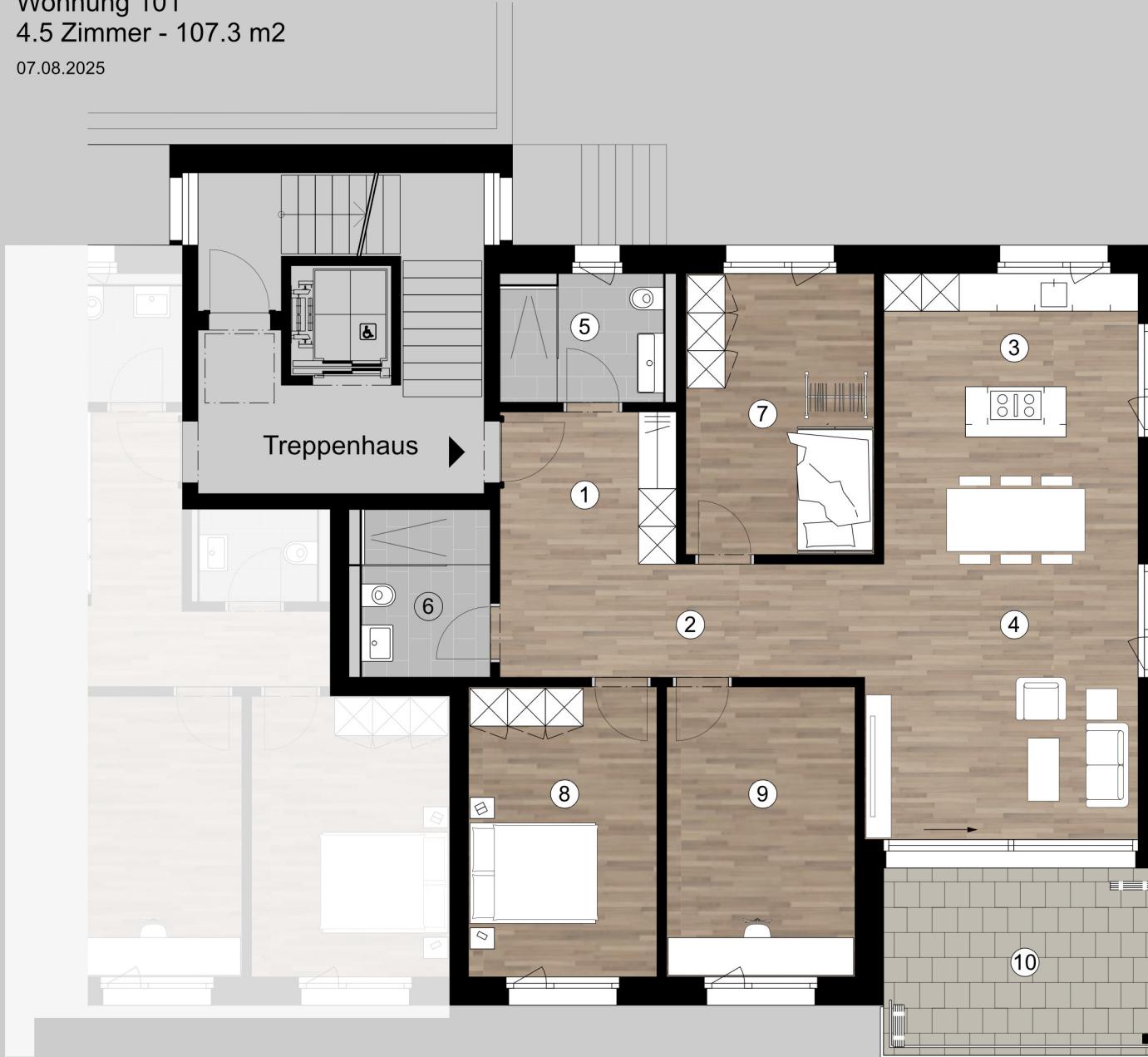


Obergeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

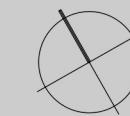
Wohnung 101

4.5 Zimmer - 107.3 m²

07.08.2025



Legende		m ²
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

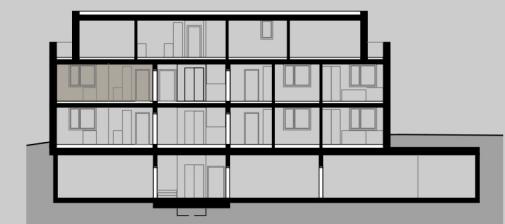
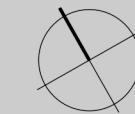
Wohnung 102

3.5 Zimmer - 84.2 m²

07.08.2025



Legende		m ²
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



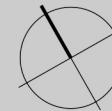
Attikageschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 201

5.5 Zimmer - 136.3 m²

07.08.2025

> Zugang Attikawohnung evtl. im Obergeschoss
Noch offen.



Legende

		m ²
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



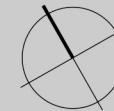
Attikageschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Wohnung 201 (optional)

5.5 Zimmer - 136.3 m²

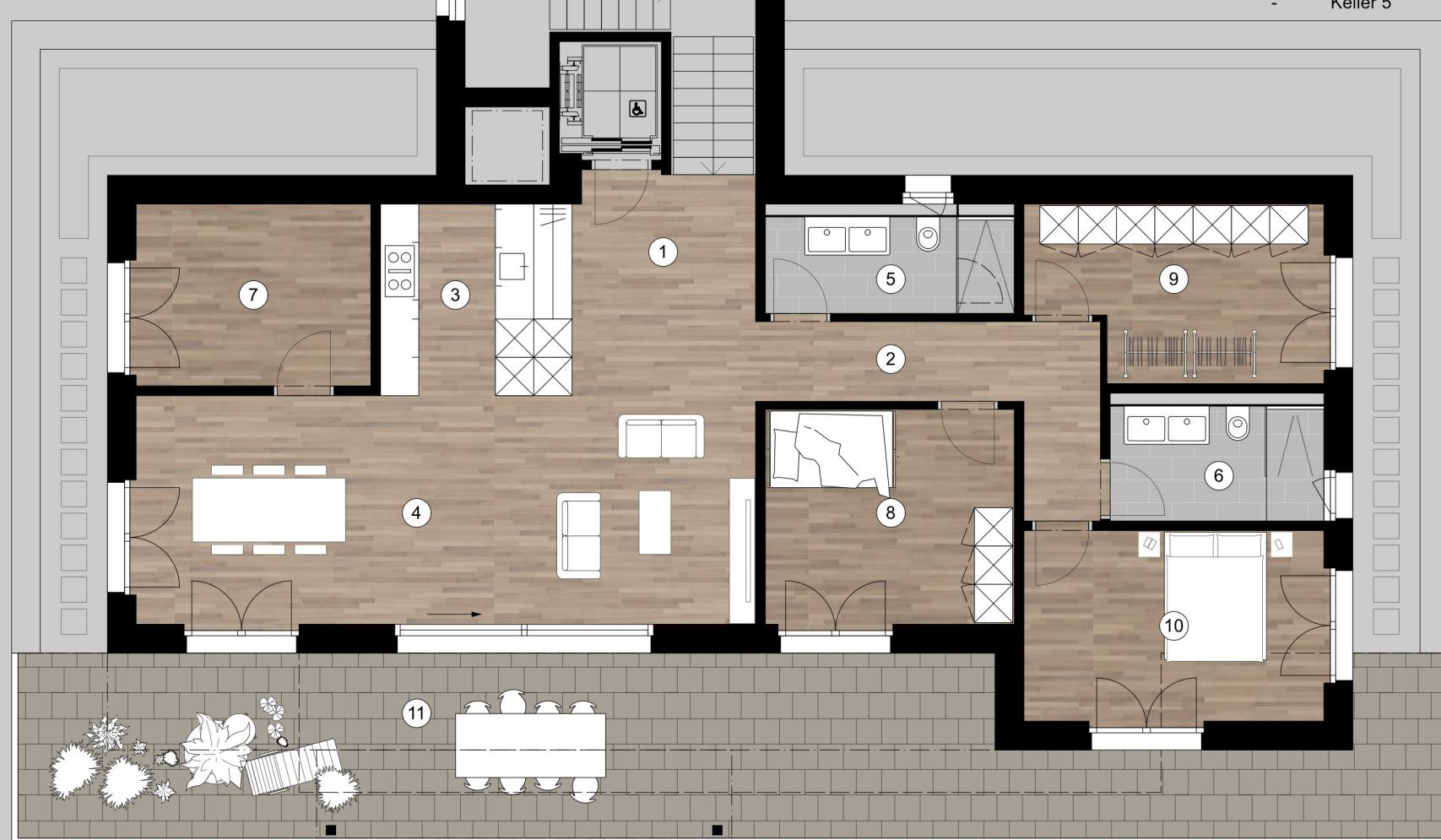
07.08.2025

> Zugang Attikawohnung evtl. im Obergeschoss
Noch offen.



Legende

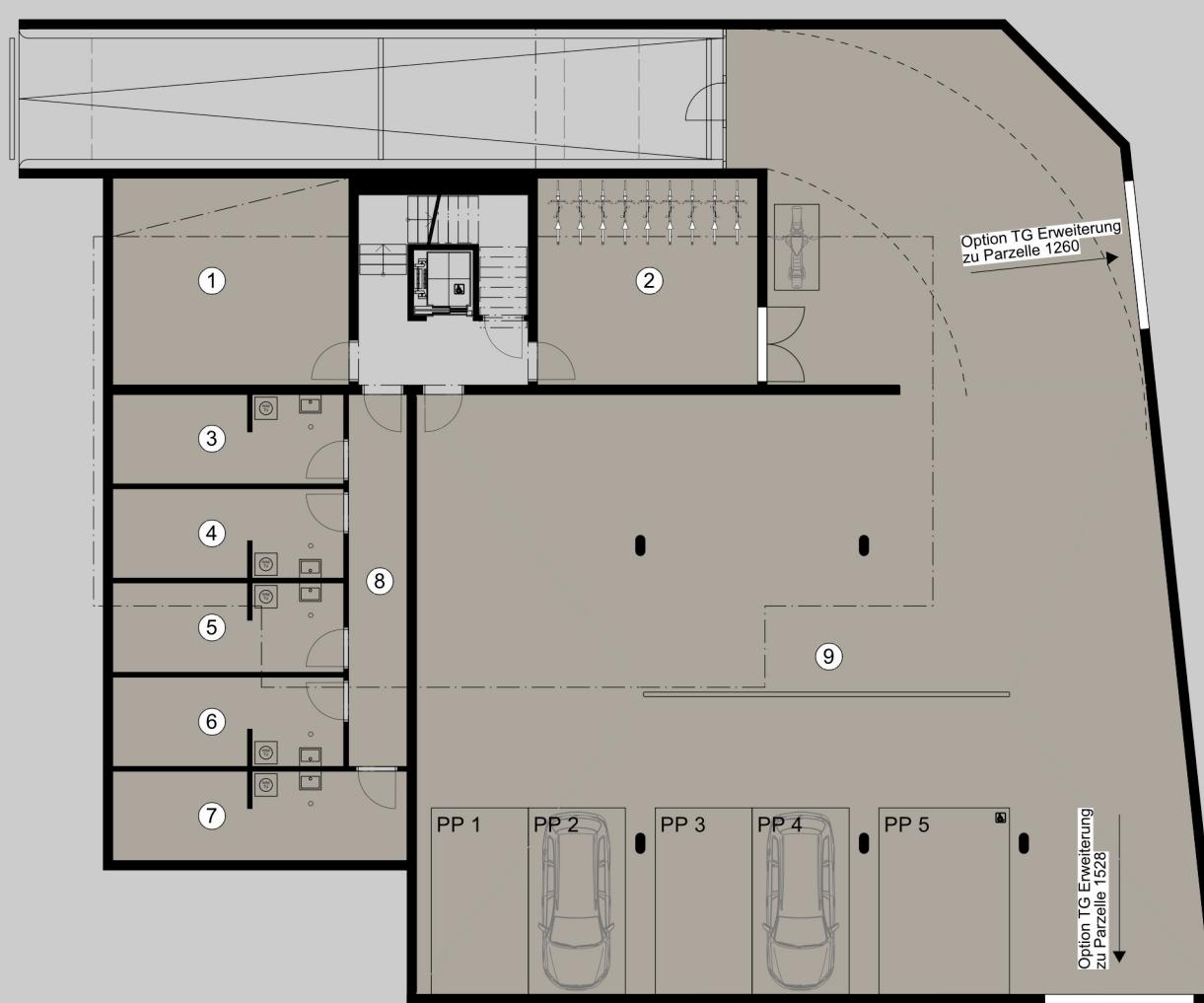
		m ²
01	Entrée/Garderobe	21.9
02	Korridor	9.3
03	Küche	7.2
04	Wohnen/Essen	35.1
05	Du/WC	6.0
06	Du/WC	6.0
07	Zimmer 1	10.8
08	Zimmer 2	13.4
09	Zimmer 3	12.1
10	Zimmer 4	14.5
11	Terrasse gedeckt	30.1
	Terrasse komplett	105.8
-	Keller 5	19.0



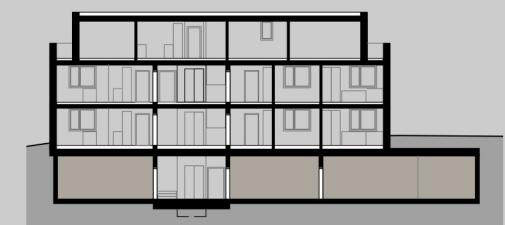
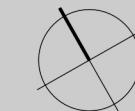
Untergeschoss, MFH Birchstrasse 31, 8472 Seuzach

Tiefgarage/Kellerräume

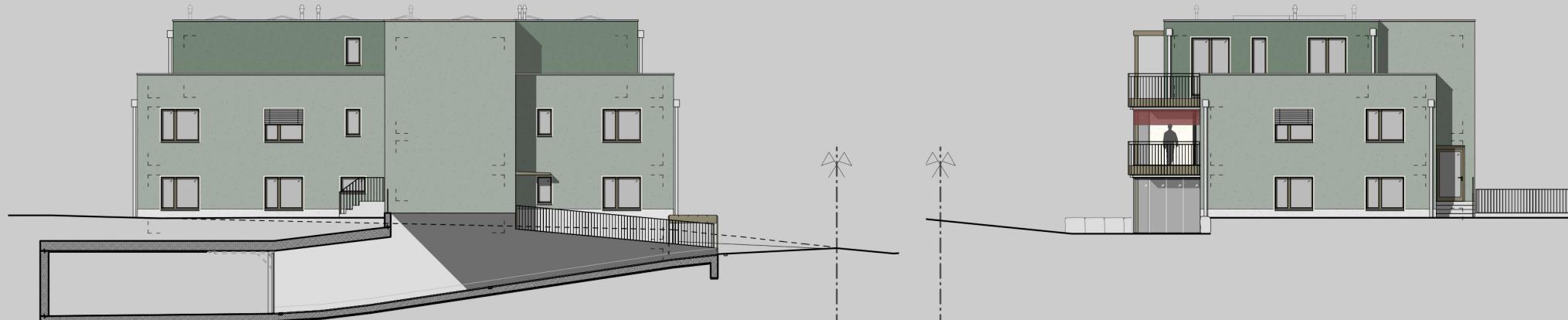
07.08.2025



Legende		m ²
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

