

# CASA LUCE

Licht, Luft, Lebensqualität.



6 x 4.5 Zimmer-Eigentumswohnungen

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**

# Willkommen im CASA LUCE

Casa Luce bringt Klarheit und Ruhe in den Alltag. Das Neubauprojekt an der Weiherstrasse 7 in Seuzach verbindet funktionale Architektur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist naturnah gestaltet und schafft Raum für Rückzug wie auch Begegnung. Verglaste Aussenbereiche, durchdachte Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum und ein durchgehendes Gestaltungskonzept tragen dazu bei, dass das Wohnen sich hier offen und zugleich geborgen anfühlt.

Die sorgfältige Planung zeigt sich in jedem Detail: vom überlegten Wohnungsspiegel bis zur ökologisch durchdachten Umgebungsgestaltung. So entsteht ein Ort, an dem Alltag, Erholung und Lebensqualität auf selbstverständliche Weise zusammenfinden.



Verkauf  
**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**

**Primo Immobilien AG**  
Sonnhaldenstrasse 9  
8413 Neftenbach



**Patrick Hubmann**  
+41 52 305 05 50  
p.hubmann@primoimmobilien.ch  
www.primoimmobilien.ch

“

Casa Luce vereint klare Grundrisse mit hochwertiger Gestaltung. Lichtdurchflutete Wohnräume, verglaste Aussenbereiche und ein naturnaher Garten schaffen ein ruhiges, wohnliches Umfeld mit hoher Lebensqualität.



## Über das Projekt

An bevorzugter Lage an der Weiherstrasse 7 in Seuzach entsteht das Neubauprojekt Casa Luce, ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs grosszügigen 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen. Das architektonisch klar strukturierte Gebäude überzeugt mit zeitloser Gestaltung, durchdachten Grundrisse und einer energieeffizienten Bauweise.

Die Wohnungen bieten komfortablen Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle, ob für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice. Grosse Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während Balkone und Terrassen den Wohnraum nach draussen erweitern. Im Innern erwartet Sie eine stimmige Materialwahl mit modernen Ausstattungsdetails, die sowohl funktional als auch stilvoll sind.

# Angebot

## Einfach gut **wohnen**

Die sechs 4.5-Zimmer-Wohnungen dieser Liegenschaft verbinden durchdachte Grundrisse mit ruhiger Architektur und naturnaher Umgebung. Jeder Raum erfüllt eine klare Funktion, ohne dabei an Atmosphäre zu verlieren. Wohnraum, der nicht nur heute passt, sondern der über den Moment hinausgedacht ist.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse oder dem gedeckten Sitzplatz. Große Fensterfronten lassen viel Licht in den Raum und schaffen eine natürliche Verbindung zwischen innen und aussen. Die Küche ist Teil des Raumes, schlicht, modern und mit Blick ins Grüne.

Die Schlafzimmer liegen ruhig und gut zoniert. Zwei Bäder, eines mit Dusche, eines mit Badewanne, sorgen für Alltagstauglichkeit, ohne dabei Kompromisse im Design zu machen. Ein separater Abstellraum in der Wohnung sowie ein Keller bieten Platz für alles, was nicht im Weg stehen soll.

Im Außenraum setzt die Gestaltung auf langfristige Qualität, ökologischen Mehrwert und ruhige Ästhetik.

Ob im Erdgeschoss mit direktem Zugang ins Grüne oder in den Obergeschossen mit Weitblick, hier entsteht Raum, in dem Sie sich entfalten können.



# Wohnung 1

4.5-Zimmer Wohnung, Ergeschoss rechts

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	126.1 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.4 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 90 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'280'000

Primo Immobilien AG  
+41 52 305 05 50  
p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**



# Wohnung 2

4.5-Zimmer Wohnung, Ergeschoss links

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	126.1 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.4 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 90 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'270'000

Primo Immobilien AG  
+41 52 305 05 50  
p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**



— 10 —



— 11 —

# Wohnung 3

4.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	125.7 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.0 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'280'000



Primo Immobilien AG

+41 52 305 05 50

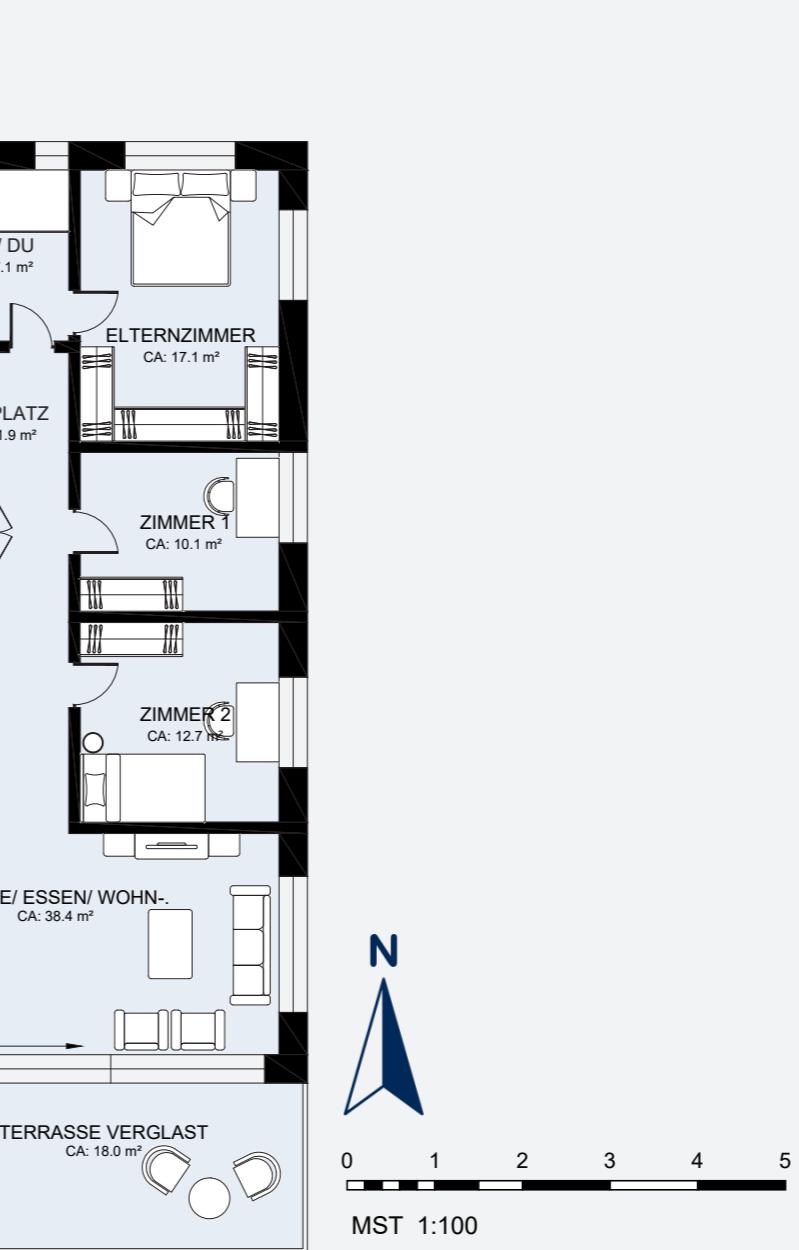
p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
IMMOBILIEN AG

# Wohnung 4

4.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss links

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	125.7 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.0 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'270'000



Primo Immobilien AG

+41 52 305 05 50

p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
IMMOBILIEN AG

# Wohnung 5

4.5-Zimmer Wohnung, Attikageschoss rechts

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	125.7 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.0 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'370'000



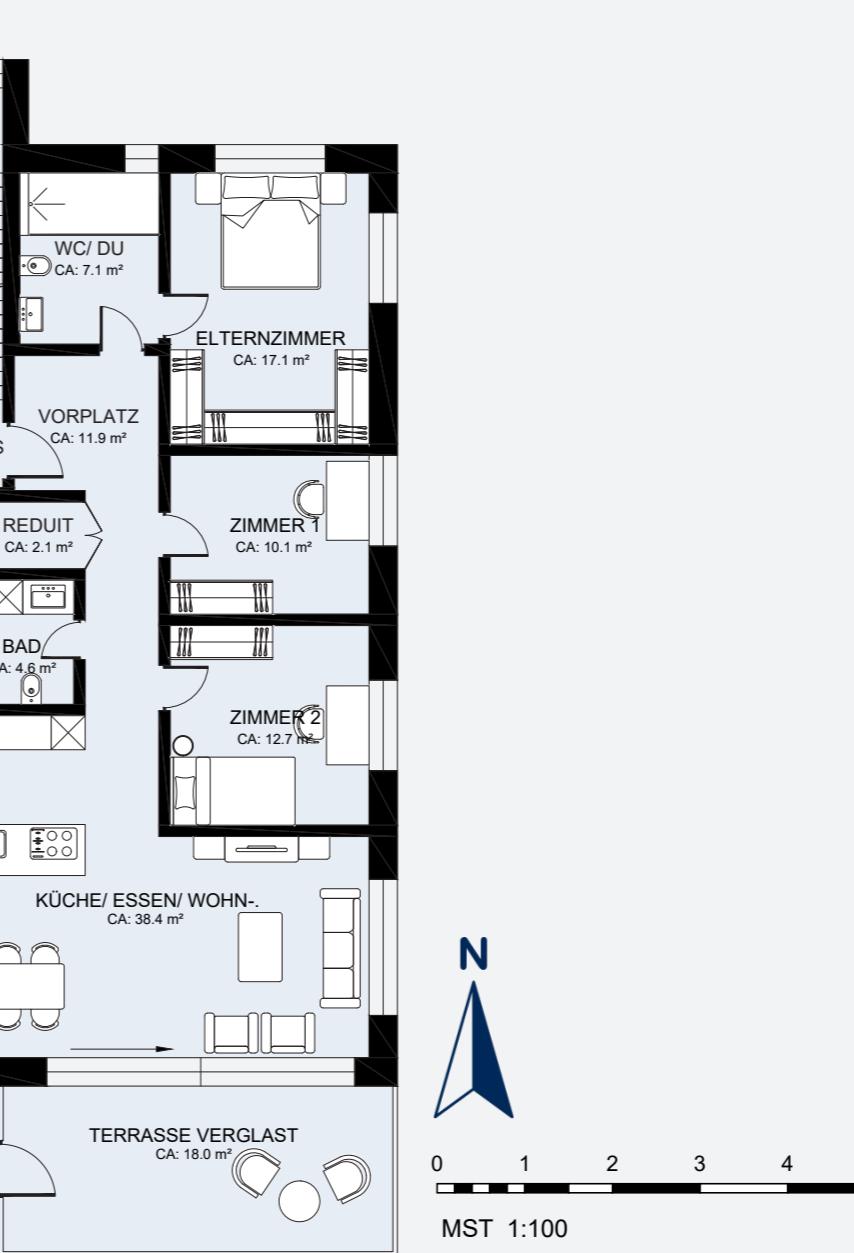
Primo Immobilien AG  
+41 52 305 05 50  
p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**

# Wohnung 6

4.5-Zimmer Wohnung, Attikageschoss links

Wohnfläche	104.3 m <sup>2</sup>
Total Quadratmeter	125.7 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	18.0 m <sup>2</sup>
Geräte	3.4 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 1'360'000



Primo Immobilien AG  
+41 52 305 05 50  
p.hubmann@primoimmobilien.ch

**PRIMO**  
**IMMOBILIEN AG**

# Kurzbaubeschrieb

## Allgemein

Der ausführliche Baubeschrieb bestimmt die Art, Konstruktion und Qualität der Ausführung. Wo und in welcher Menge die Produkte zur Anwendung kommen, ist den Plänen zu entnehmen.

## Bodenplatte und Decken

Bodenplatte und Zwischendecken in Beton. Alle beheizten Räume mit folgendem Bodenaufbau: Unterlagsboden, Trennlagenfolie PE, Wärme- und Trittschalldämmungen.

## Aussenwände und Fassade

Keller- und Tiefgaragen Umfassungsmauern in Hartbeton, ab Erdgeschoss Umfassungsmauern in Backstein mit vereinzelten Betonscheiben.  
Hinterlüftete Holzfassade mit vertikaler Holzschalung.

## Dach

Nicht begehbares Flachdach, extensiv begrünt. Spenglerarbeiten in Uginox.

## Lift

Rollstuhlgängiger Personenlift ohne Überfahrt. Ausführung gem. den behördlichen Vorschriften.

## Elektroinstallationen

Installationen/Details gemäss Projektpläne. Aufputz-Installationen im Untergeschoss, alle übrigen Installationen Unterputz. Unterverteilung in Wohnungen: 4 Steckdosen pro Zimmer, 6 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, davon 1-mal geschaltet. 12 LED-Decken-spots. 2 Steckdose pro Keller. 1 Steckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon/Terrasse. Sonnerei mit Gegensprechanlage.

## PV-Anlage

Ausführung gem. Angabe Fachplaner.

## Innenwände

Backstein, im Wohnbereich Grundputz, Abrieb (Körnung 1,5 mm). Nassräume: Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, oberhalb Wandplatten Abrieb (Körnung 1,5 mm).

## Decken

Wohnbereich Weissputz glatt. Vorhangschieneprofil Metall.

## Küchen

Ober- und Unterbauten Kunstharpz-beschichtet. Sockel in Frontfarbe. Farbwahl gemäss Kollektion.

Unterbauten, Hochschränke und Oberschränke grifflos, Schränke zu Wohnen/Essen mit Tip-On.

LED-Einbaustrahler in Oberschränken. Arbeitsplatte Granit Preisklasse 3, 20 mm stark, Oberfläche poliert.

Glaskeramikherd mit Umluftbetrieb, Geschirrspüler, Backofen, Backofen/Steamer, Kühl-Gefrierkombination, Spültischmixer mit Auszugsbrause. Auszug mit Kehrrichttrennsystem.

## Multimedia

Anschluss im Wohn- und einem Schlafzimmer. Zentraler Internetanschluss je Wohnung. Installation sternförmig verlegt als Vorbereitung für Multimedia-Verkabelung.

Leerrohre in restlichen Zimmern. Zusätzliche 230 V Steckdose bei den R/TV-Anschlüssen.

## E-Mobility

Breitbandkabel entlang der Wand-Decke in Tiefgarage. Pro Garagenplatz ein Ladeanschluss möglich. Wallbox und Anschluss mit Breitbandkabel ist Sache der Käufer.

## Fenster und Türen

Holz-Metall-Fenster und Fenstertüren in Wohn- und Schlafzimmer mit 3-fach Isolierverglasung.

Pro Wohnung ein Hebeschiebefenster von Wohnzimmer auf Balkon, Sitzplatz oder Terrasse.

Hauseingangstüren aus wärmegedämmten Metallprofilen, einflügig, 4-Punktverschluss, Glasfüllung.

## Wintergarten

Schiebe-Drehverglasung (rahmenlos). Ausführung bei: Sitzplatz EG, Balkon OG und DG.

## Heizsystem

Zur Wärmeerzeugung für das Beheizen der Räume sowie zur Aufladung des Wassererwärmers wird das Objekt an das Fernwärmennetz der Gemeinde Seuzach angeschlossen. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung (Niedertemperatur-Bodenheizung) und Warmwasserversorgung. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmezähler) und Einzelraumregulierung. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

## Schreinerarbeiten

Zimmertüren und Kellertüren: Röhrenspan-Türblätter, kunstharpzbelegt, Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Jeweils eine Garderobe im Eingangsbereich pro Wohnung: Spanplatten kunstharpzbeschichtet, Farbwahl und Griffe gemäss Kollektion. Fenstersimse aus MDF.

## Umgebung

Gem. Projekt Landschaftsarchitekt. Zugangswege mit Verbundsteine und Sitzplätze mit Zementplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat inkl. erstem Schnitt. Mit Erstbepflanzung, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten. Aussenbeleuchtung der Zugangswege.

## Bodenbeläge /Wandbeläge

Bodenbeläge Wohnungen Parkett oder keramische Platten auf Zementsunterlagsboden geklebt, Ausführung in gesamter Wohnung.

Bodenbelagsbudget CHF 150.--/m<sup>2</sup> fertig verlegt.

## Wandbeläge

Keramische Platten auf Zement-Grundputz geklebt. Ausführung bei Dusche/WC im Duschbereich rauh-hoch, ansonsten bis ca. 120 cm Höhe. Bad/WC allseitig bis ca. 120 cm Höhe.

Wandbelagsbudget: CHF 150.--/m<sup>2</sup> fertig verlegt.

## Änderungen durch Ersteller

Änderungen der beschriebenen Ausführungen bleiben vorbehalten. Diese unterliegen der allgemeinen Bauentwicklung oder werden seitens der Behörden angeordnet. Die Bauleitung behält sich das Recht vor, Materialien, Konstruktionen und Masse den Gegebenheiten gleichwertig anzupassen.

## Änderungen durch Käufer

Wände, Hauptinstallationen und weitere strukturelle Bauteile können grundsätzlich nicht geändert werden. Anderweitige Änderungen werden vom Architekten abgeklärt und der Entscheid über das Mögliche liegt beim Ersteller. Allfällige Umplanungskosten werden vorgängig offeriert.

## Schreinerarbeiten

Zimmertüren und Kellertüren: Röhrenspan-Türblätter, kunstharpzbelegt, Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Jeweils eine Garderobe im Eingangsbereich pro Wohnung: Spanplatten kunstharpzbeschichtet, Farbwahl und Griffe gemäss Kollektion. Fenstersimse aus MDF.

## Sonnen- und Sichtschutz

Verbund-Rafflamellenstoren, Alu einbrennlackiert, Elektroantrieb.

Senkrechtmarkisen frontseitig auf Balkon, Sitzplatz oder Terrasse.

## Metallbau

Treppenhausgeländer aus Stahl mit Staketen, einbrennlackiert, Handlauf wandseitig.

Aussengeländer Balkone: Flachstaketengeländer einbrennlackiert, ohne Handlauf

Absturzsicherung bei Garagenrampe in Stahl mit Staketen, feuerverzinkt.

Briefkastenanlage nach Vorschrift mit integrierter Sonnerei und Gegensprechanlage.

## Schliessanlage

Sicherheitszylinder KABA-Star oder äquivalent, Schliessung Hauseingangstüren und Briefkasten mit gleichem Schlüssel.

## Umgebung

Gem. Projekt Landschaftsarchitekt. Zugangswege mit Verbundsteine und Sitzplätze mit Zementplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat inkl. erstem Schnitt.

Mehrwertsteuer zum aktuell gültigen Satz.

Alle Budgetbeträge inkl. 8.1% MwSt.

## Bemerkungen

Nicht inbegriffen:  
Notariats und Grundbuchkosten (1/2 Käuferanteil), Schuldbrieferrichtungsgebühren (volumfähig zu lasten der Käufer).

Mehrwertsteuer zum aktuell gültigen Satz.

Alle Budgetbeträge inkl. 8.1% MwSt.

## Zahlungsabwicklung

## Verkaufspreis

Die Kaufpreise für die Wohnungen entnehmen Sie bitte der separaten Preiliste. Die Kaufpreise verstehen sich als Festpreis bestehend aus Werkpreis und Landanteil.

## Reservation

Mit der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages und der Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 30'000.-- je Wohnung ist die Einheit verbindlich reserviert.

## Kaufvertrag

Mit der Beurkundung des Kaufvertrages wird eine weitere Anzahlung von rund 10% des Kaufpreises fällig. Der Restkaufpreis - abzüglich Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer – zuzüglich der Mehrkosten sind per Eigentumsübertragung und vor Schlüsselübergabe zu zahlen.

## Vorbehalt

Das Bauvorhaben befindet sich in der Realisierungsphase. Änderungen gegenüber des Baubeschreibs und der Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig sind - ohne Minderung der Bauqualität - bleiben dem Ersteller vorbehalten. Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt ebenfalls vorbehalten.

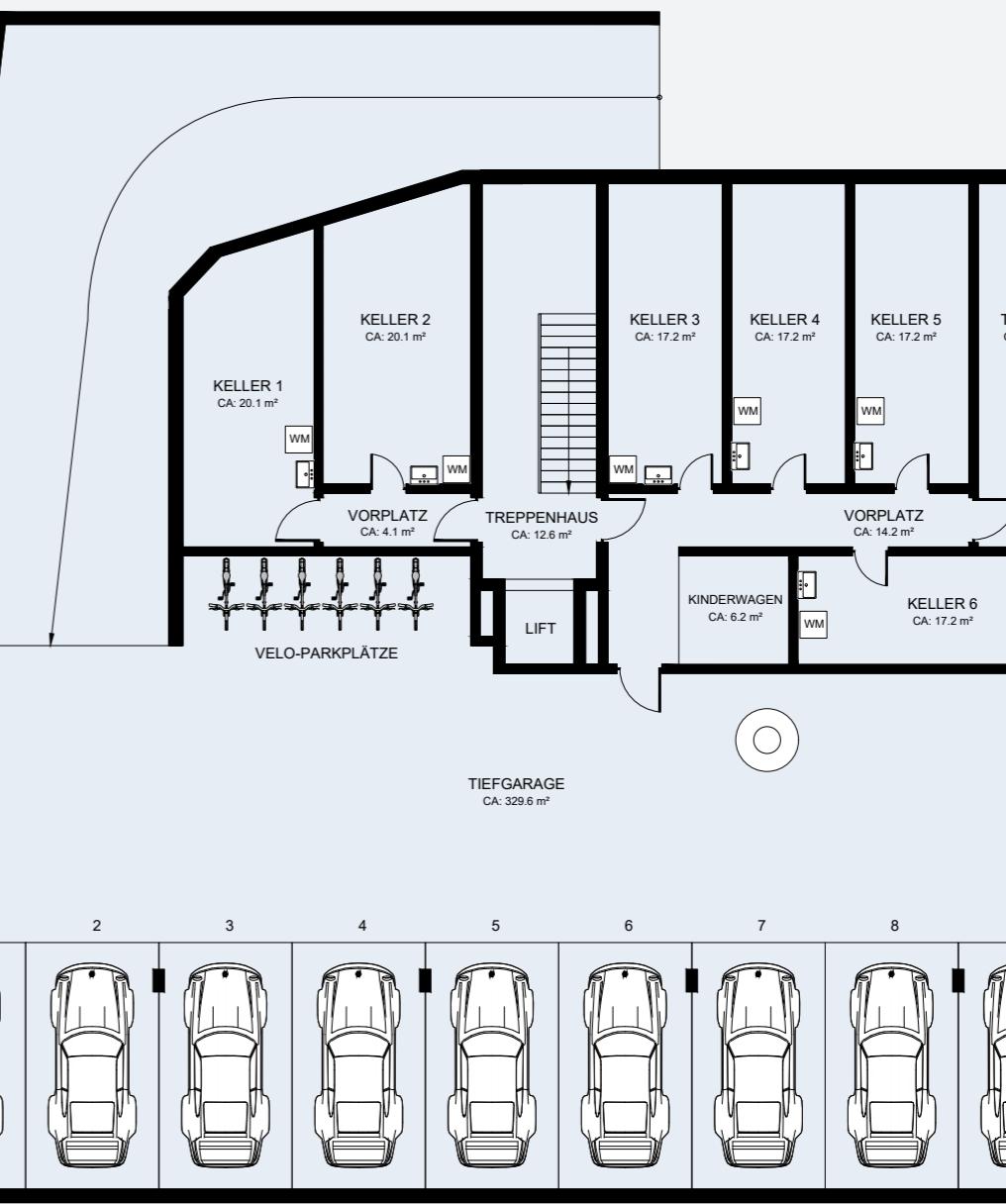
## Untergeschoss

Das Untergeschoß von Casa Luce ist funktional und grosszügig gestaltet. Allen Wohnungen ist ein privater Kellerraum mit Waschmaschine, Tumbler und Secomat zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Keller der Attikawohnungen sind besonders grosszügig dimensioniert (je 22.8 m<sup>2</sup>), während die übrigen Einheiten jeweils über 17.2 m<sup>2</sup> verfügen.

In der gemeinsamen Tiefgarage stehen neun Parkplätze zur Verfügung, die mit einer Vorbereitung für E-Mobilität ausgestattet sind. Die Parkplätze können für CHF 45'000 erworben werden. Die Zufahrt erfolgt über ein automatisches Tor. Ergänzt wird das Untergeschoß durch praktische Nebenräume wie Technikraum, Veloraum und Kinderwagenabstellplatz.

Ein direkter Zugang zum Treppenhaus und Lift sorgt für kurze, wettergeschützte Wege von der Tiefgarage bis zur Wohnung.

Verkaufspreis TG-Plätze: je CHF 45'000



# Ihr neues Zuhause in Seuzach

Ländlicher Charme trifft auf städtische Nähe

Seuzach ist eine eigenständige, familienfreundliche Gemeinde im Bezirk Winterthur mit rund 8'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Eingebettet in eine idyllische Landschaft bietet sie eine hohe Wohn- und Lebensqualität geprägt von naturnaher Umgebung, aktiver Dorfgemeinschaft und hervorragender Infrastruktur. Die Nähe zur Stadt Winterthur sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen Seuzach zu einem beliebten Wohnort für Berufstätige, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Weiherstrasse 7 befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit wenig Verkehr, aber dennoch zentral gelegen. Alles für den täglichen Bedarf, vom Einkaufen über Schulen bis hin zu ÖV-Haltestellen ist bequem zu Fuss erreichbar.



## Zahlen und Eigenschaften

Einwohnerzahl	rund 8'000 Einwohner
Haushalte	ca. 3'500 Haushalte
Gemeindefläche	7.6 km <sup>2</sup>
Steuerfuss (2024)	99 %



# Seuzach Lage

## Verkehr

Seuzach ist optimal erschlossen. Der Bahnhof Seuzach liegt nur wenige Gehminuten von der Weiherstrasse 7 entfernt. Die S-Bahn bringt Sie in nur 12 Minuten nach Winterthur und in 36 Minuten direkt nach Zürich. Auch die Autobahnanschlüsse A1 und A4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Innerorts verkehren Busse, die das Gemeindegebiet und die Region ergänzen.

## Bildung & Betreuung

Die Gemeinde bietet ein ausgezeichnetes Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Primarschulen und einer Sekundarschule. Die Schulhäuser befinden sich in naher Gehdistanz. Für weiterführende Schulen sowie berufliche Ausbildungen steht das umfassende Angebot in Winterthur zur Verfügung.

## Einkauf

Seuzach verfügt über eine sehr gute Nahversorgung: Coop, Migros, Bäckerei, Metzgerei und weitere Dienstleister befinden sich nur wenige Gehminuten von der Weiherstrasse 7 entfernt. Auch Post, Banken und Apotheken sind bequem erreichbar.

## Freizeit, Kultur & Naherholung

Seuzach bietet ein breites Freizeitangebot für alle Generationen. Sportanlagen, Turnhallen, ein Hallenbad sowie ein aktives Vereinsleben prägen das Gemeindeleben. Die ländliche Umgebung mit Wiesen, Feldern und nahegelegenen Wäldern lädt zu Spaziergängen, Velotouren und Joggingrunden ein, ideal für Naturliebhaber.

# Verkehr 1-2

# Einkauf 3-6

# Bildung 7-10

# Einrichtungen 11-13

# Aktivitäten 14-17

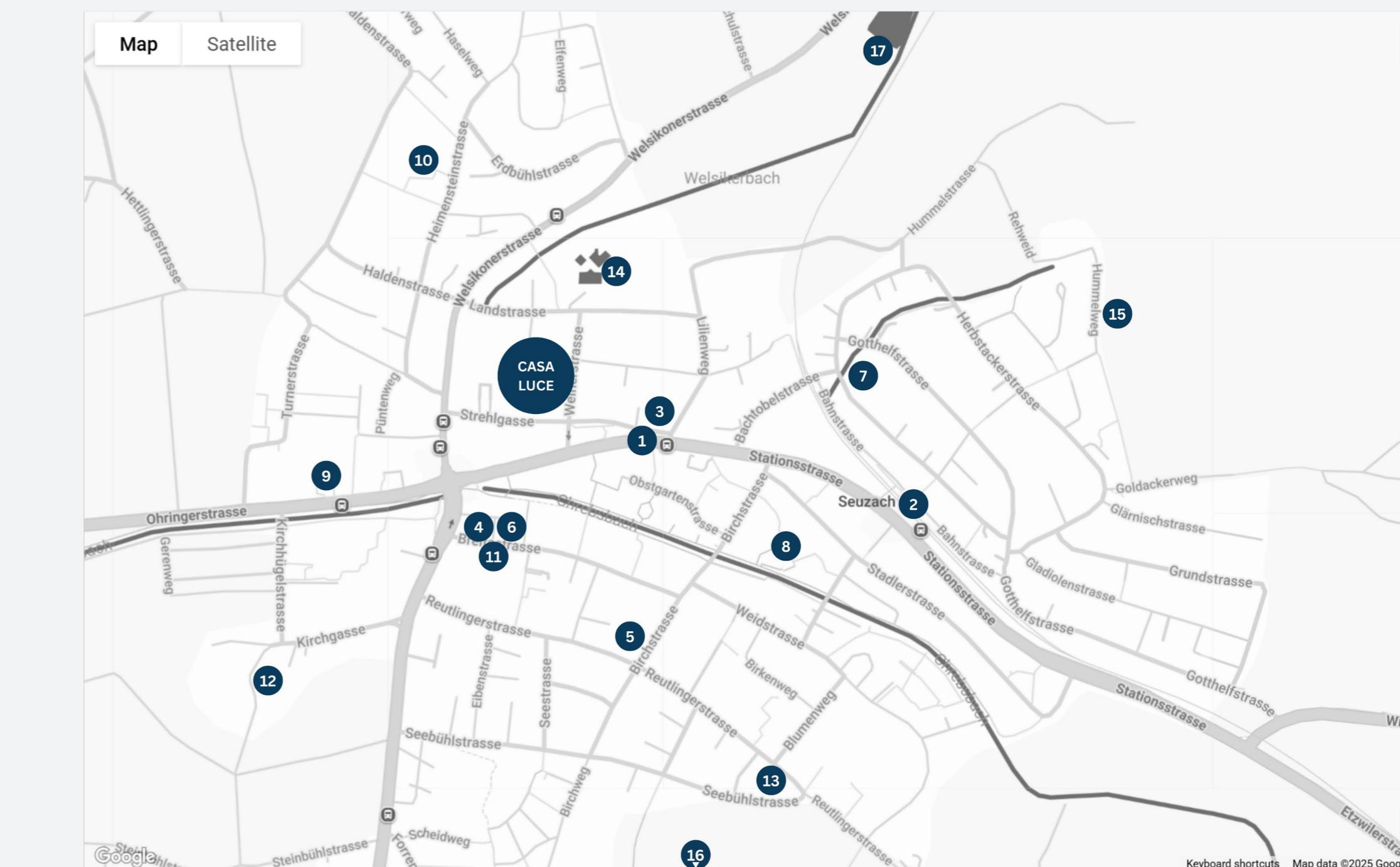
- 1 Bushaltestelle Mörsburgstrasse
- 2 Bahnhof Seuzach

- 3 Coop Supermarkt
- 4 Migros Supermarkt
- 5 Volg
- 6 Apotheke

- 7 Kindergarten Bachtobel
- 8 Primarschulhaus Birch
- 9 Primarschulhaus Rietacker
- 10 Sekundarschulhaus Halden

- 11 Bibliothek Seuzach
- 12 Reformierte Kirche
- 13 Katholische Kirche St. Martin

- 14 Schwimmbad Weiher
- 15 Vitaparcours Seuzach
- 16 Sportanlage Rolli
- 17 Naturschutzgebiet "Weiher"



# Verkauf & Beratung

## Primo Immobilien AG

Sonnhaldestrasse 9  
8413 Neftenbach

Patrick Hubmann  
+41 52 305 05 50  
[p.hubmann@primoimmobilien.ch](mailto:p.hubmann@primoimmobilien.ch)  
[www.primoimmobilien.ch](http://www.primoimmobilien.ch)



**PRIMO**  
IMMOBILIEN AG

# Architektur

## Kunz & Partner Architekten GmbH

Bachtobelstrasse 2  
8472 Seuzach

+41 52 320 50 80  
[kunz-partner@bluewin.ch](mailto:kunz-partner@bluewin.ch)  
[www.kunz-partner.ch](http://www.kunz-partner.ch)



# Partnerfirmen

**Blatter**  
Liegenschaften



Sprenger  
Söhne AG

**KE**  
Karl Erb Immobilien AG  
Im Obmann 6  
8478 Thalheim an der Thur  
Telefon 052 320 82 10  
[www.erb-immo.ch](http://www.erb-immo.ch)