

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 Grundrissen 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 zониert. 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.

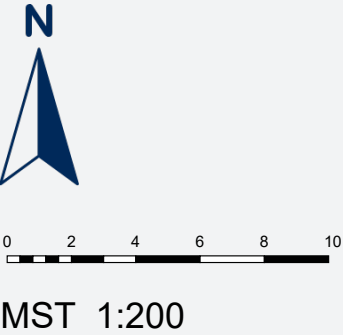
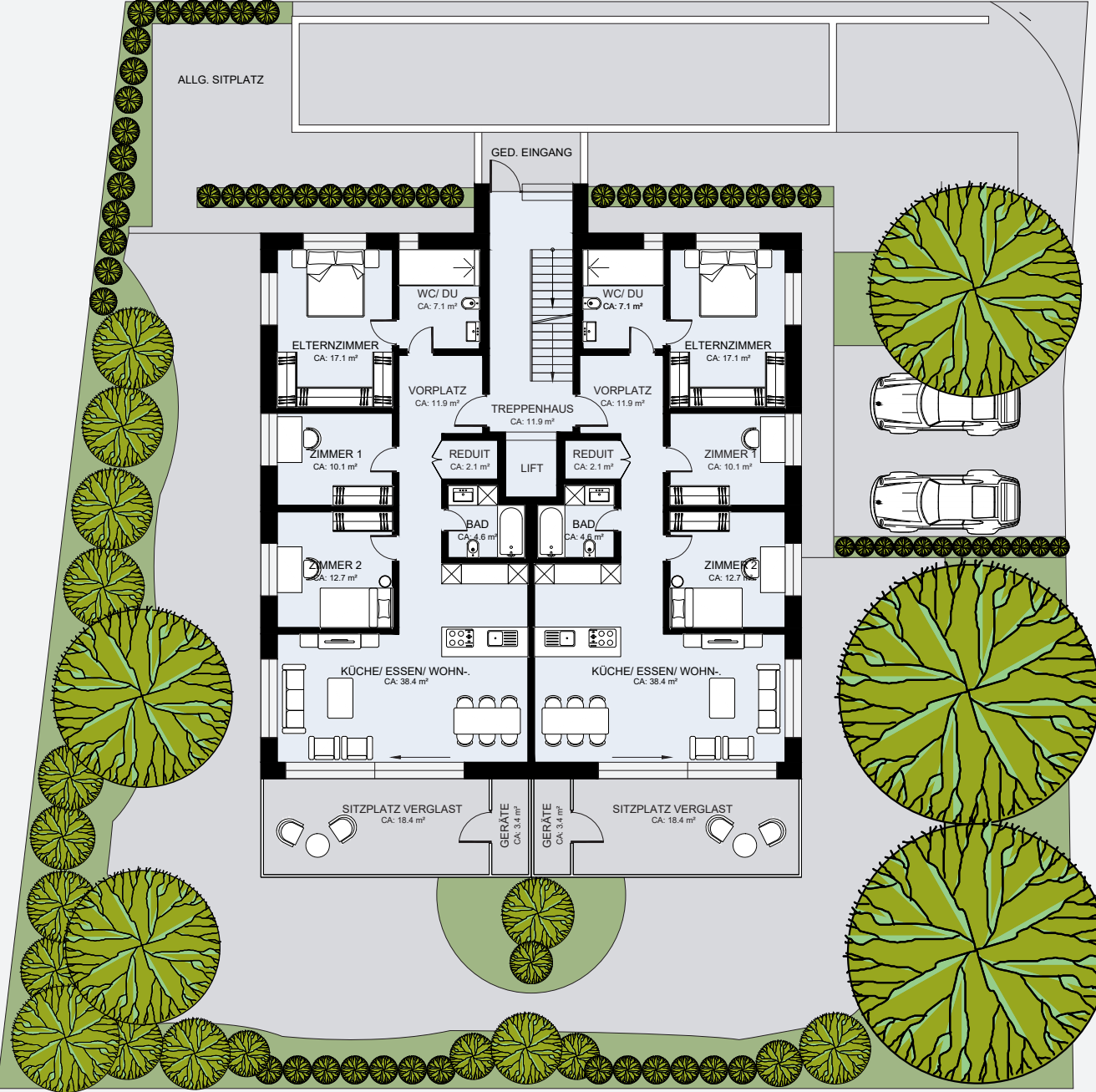
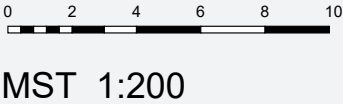
Wohnung 1

4.5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss rechts

Wohnfläche	104.3 m ²
Total Quadratmeter	126.1 m ²
Gedeckter Sitzplatz	18.4 m ²
Geräte	3.4 m ²
Garten	ca. 90 m ²
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, Erdgeschoss links

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

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

PRIMO
IMMOBILIEN AG



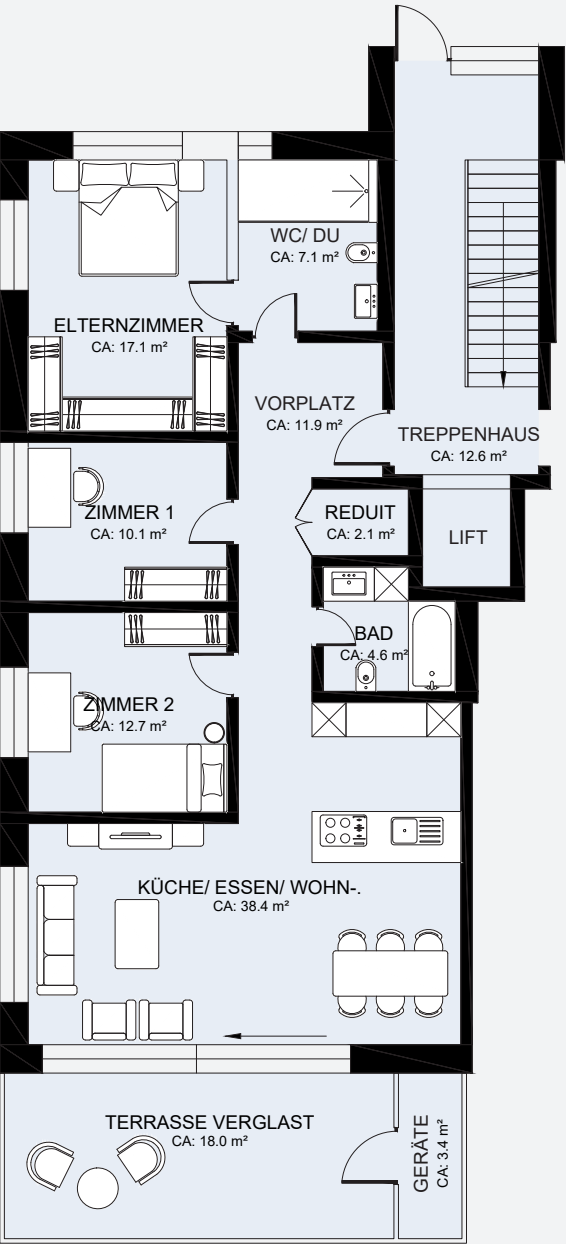
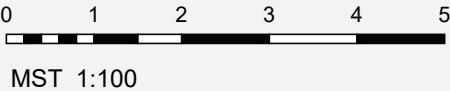
Wohnung 3

4.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss rechts

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

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

PRIMO
IMMOBILIEN AG



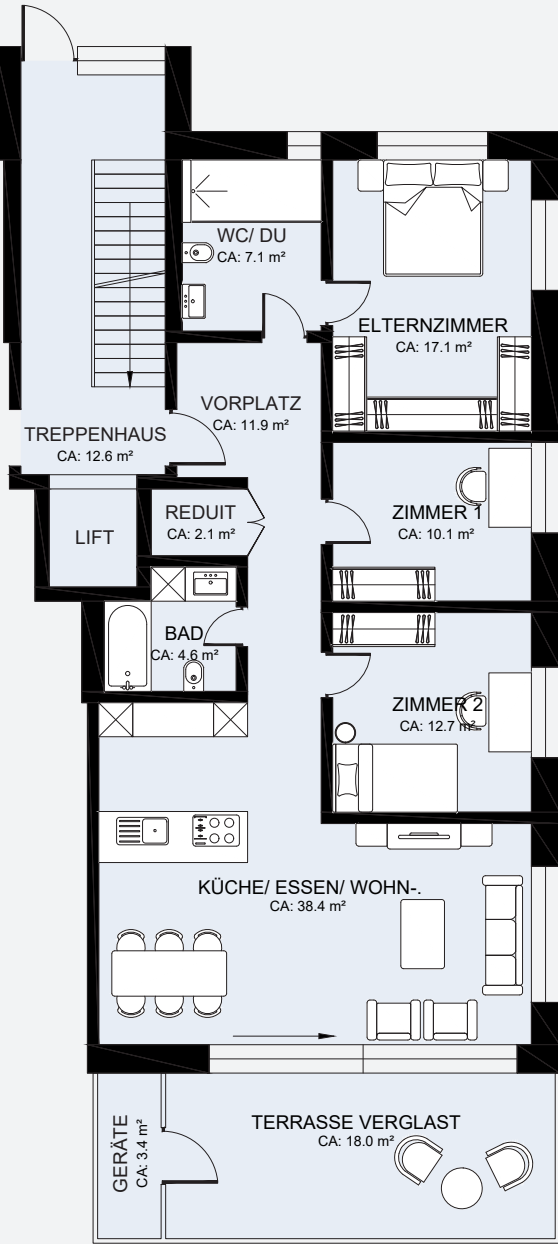
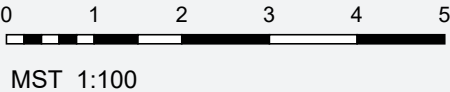
Wohnung 4

4.5-Zimmer Wohnung, 1. Obergeschoss links

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

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

PRIMO
IMMOBILIEN AG



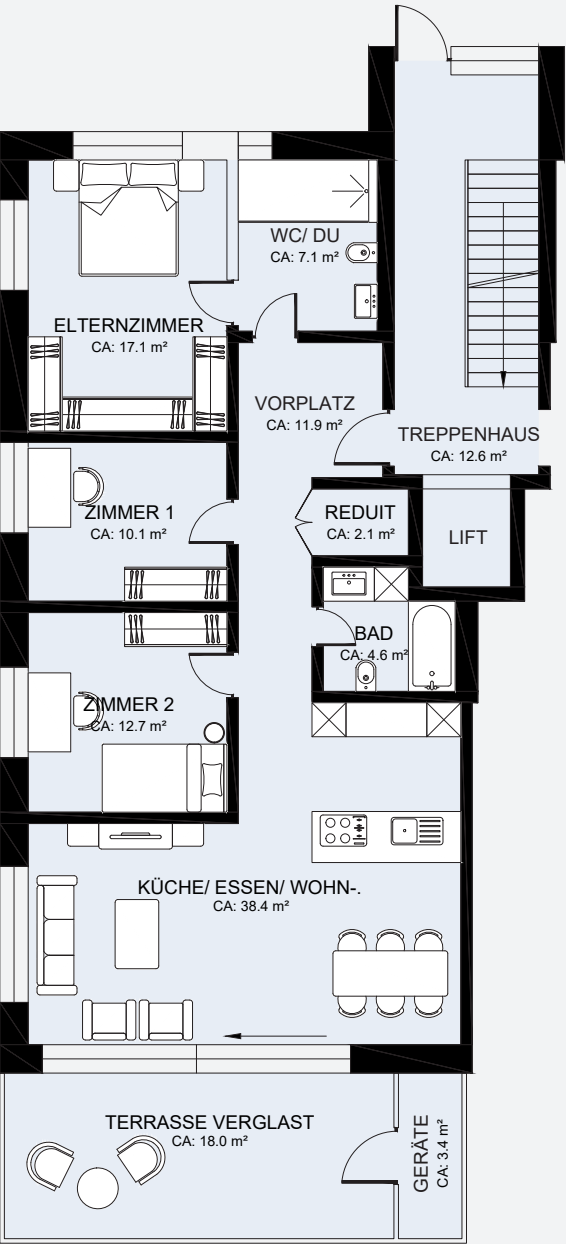
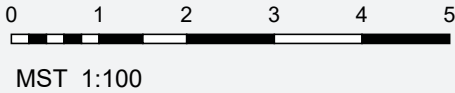
Wohnung 5

4.5-Zimmer Wohnung, Attikageschoss rechts

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

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

PRIMO
IMMOBILIEN AG



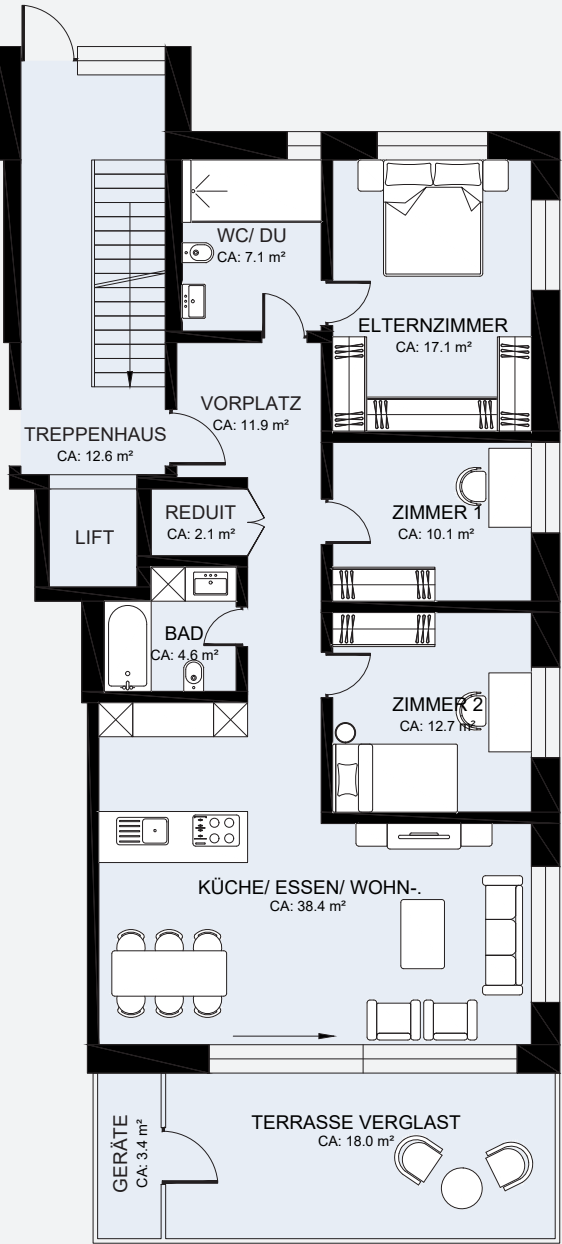
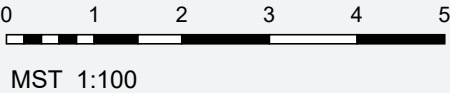
Wohnung 6

4.5-Zimmer Wohnung, Attikageschoss links

Wohnfläche	104.3 m ²
Total Quadratmeter	125.7 m ²
Gedeckter Sitzplatz	18.0 m ²
Geräte	3.4 m ²
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 vereinzelt Betonscheiben. Hinterlüftete Holzfassade mit vertikaler Holzschalung.

Dach

Nicht begehbare 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- Deckenspots. 2 Steckdose pro Keller. 1 Steckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon/Terrasse. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

PV-Anlage

Ausführung gem. Angabe Fachplaner.

Multimedia

Anschluss im Wohn- und einem Schlafzimmer. Zentraler Internetanschluss je Wohnung. Installation sternenförmig 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 wärme gedämmten Metallprofilen, einflüglig, 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 Fernwärmenetz der Gemeinde Seuzach angeschlossen. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung (Niedertemperatur-Bodenheizung) und Warmwasserversorgung. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmehöher) und Einzelraumregulierung. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

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. Vorhangschienenprofil Metall.

Küchen

Ober- und Unterbauten Kunstharz-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, Spültischmischer mit Auszugsbrause. Auszug mit Kehrriecht trennsystem.

Elektrogeräte:
-Geschirrspüler V-ZUG AdoraSpülen V2000 V/VG
-V-ZUG Combi-Steamer V4000 45, Spiegelglas schwarz
-Backofen V-ZUG Combair V2000 60, Spiegelglas schwarz
-Kochfeld Induktion BORA Pure PURU, Umluftbetrieb
-CombiCooler V-ZUG V2000

Sanitär:
-Unterbaubecken SUTER Daneo DAN50U, Edelstahl matt, Tipventil
-Küchenarmatur LAUFEN Twin, Chrom mit Zugauslauf

Sanitäre Anlagen

Standard-Sanitärapparate inkl. Sanitärzubehör. Spiegelschränke in Duschen und Badezimmer, Unterbaumöbel in Badezimmer. Bodenebene Duschen mit Duschtrennwand aus Echtglas. Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung (Schulthess Superb). Je Wohnung 1 frostsicheres Gartenventil. Entkalkungsanlage für 6 Wohneinheiten in Technikraum.

Schreinerarbeiten

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

Bodenbeläge /Wandbeläge

Bodenbeläge Wohnungen
Parkett oder keramische Platten auf Zementsunterlagsboden geklebt, Ausführung in gesamter Wohnung.
Bodenbelagsbudget CHF 150.--/m2 fertig verlegt.

Wandbeläge
Keramische Platten auf Zement-Grundputz geklebt. Ausführung bei Dusche/WC im Duschbercih raumhoch, ansonsten bis ca. 120 cm Höhe. Bad/WC allseitig bis ca. 120 cm Höhe.
Wandbelagsbudget: CHF 150.--/m2 fertig verlegt.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren und Kellertüren: Röhrenspan-Türblätter, kunstharzbelegt, Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Jeweils eine Garderobe im Eingangsbereich pro Wohnung: Spanplatten kunstharzbeschichtet, 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 Staketten, einbrennlackiert, Handlauf wandseitig.
Aussengeländer Balkone: Flachstaketengeländer einbrennlackiert, ohne Handlauf
Absturzsicherung bei Garagenrampe in Stahl mit Staketten, feuerverzinkt.
Briefkastenanlage nach Vorschrift mit integrierter Sonnerie 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. Mit Erstbepflanzung, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten. Aussenbeleuchtung der Zugangswege.

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.

Mehr-/Minderkosten

Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren für Kanalisations-, Wasser- und Stromanschlusskosten, Swisscom, TV-Anbieter sowie der Kantonalen Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers und werden mit 7% festgelegt (auf Mehrwert, BKP2). Auf reinen Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag erhoben (Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration, Änderungswesen). Zusätzlich zu den Anschlussgebühren wird 5% auf alle Änderungen aufgerechnet. Küchen werden allerdings nur mit zusätzlich 5% vom Mehrwert verrechnet. Das Bearbeitungshonorar für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen.

Budgetbeträge

Duschtrennwand CHF 2'000.-- inkl. MwSt.
Keramische Platten CHF 150.--/m2 inkl. MwSt. (verlegt)
Bodenbeläge in Holz CHF 150.--/m2 inkl. MwSt. (verlegt)

Bemerkungen

Nicht inbegriffen:
Notariats und Grundbuchkosten (1/2 Käuferanteil), Schuldbrieferrichtungsgebühren (vollumfänglich 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 Preisliste. 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 Grundstückgewinnsteuer - zuzüglich der Mehrkosten sind per Eigentumsübertragung und vor Schlüsselübergabe zu zahlen.

Vorbehalt

Das Bauvorhaben befindet sich in der Realisierungsphase. Änderungen gegenüber des Baubeschriebs 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.

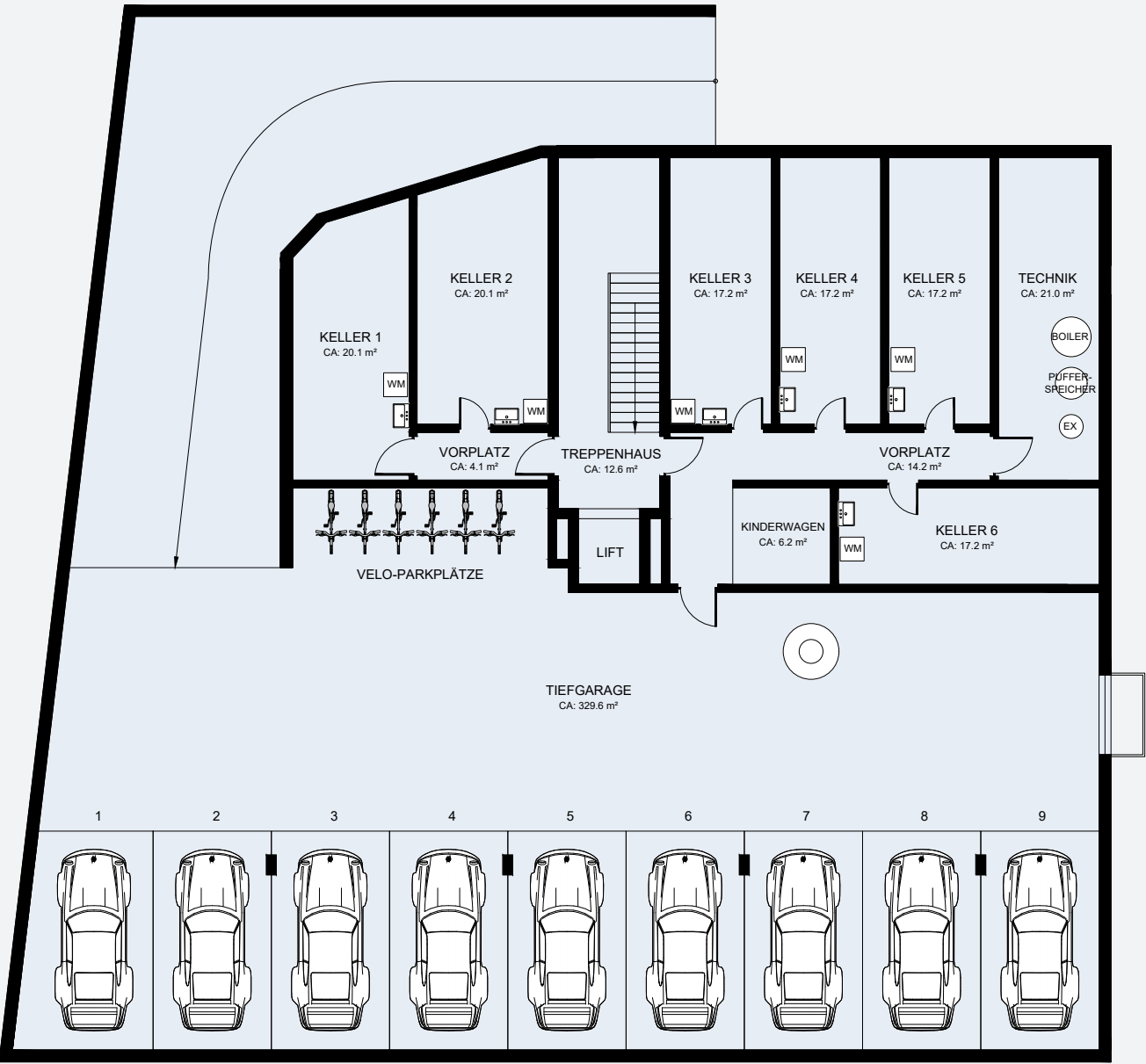
Untergeschoss

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 m²), während die übrigen Einheiten jeweils über 17.2 m² 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 ²
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.

Einkaufen

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

Einkaufen

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

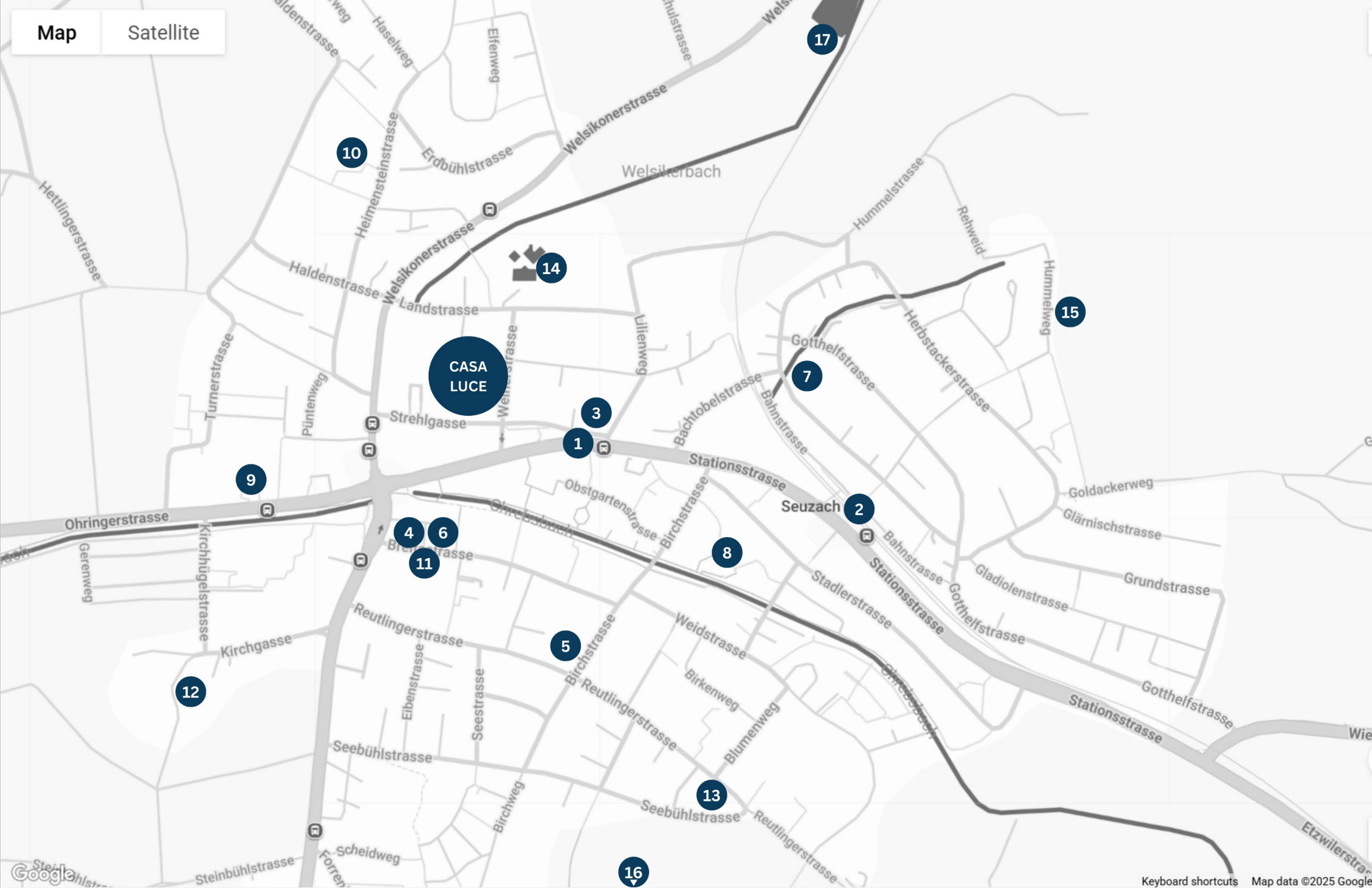
Katholische Kirche St. Martin
- 14

Schwimmbad Weiher
- 15

Vitaparcours Seuzach
- 16

Sportanlage Rolli
- 17

Naturschutzgebiet "Weiher"



Verkauf & Beratung

Primo Immobilien AG

Sonnhaldenstrasse 9
8413 Neftenbach

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



PRIMO
IMMOBILIEN AG

Architektur

Kunz & Partner Architekten GmbH

Bachtobelstrasse 2
8472 Seuzach

+41 52 320 50 80
kunz-partner@bluewin.ch
www.kunz-partner.ch



Partnerfirmen

Blatter
Liegenschaften



Sprenger
Söhne AG



Karl Erb Immobilien AG
Im Obmann 6
8478 Thalheim an der Thur
Telefon 052 320 82 10
www.erb-immo.ch