

# GEMMA

Wohnperfektion mit Ausblick.



---

**Sechs hochwertige Terrassenhäuser im Eigentum.**

Sonnenaufgang am Lindberg.

Sie suchen exklusives Wohneigentum? An einer erstklassigen Lage? Wenn Sie diese Fragen beide mit «Ja» beantworten, sollten Sie sich Gemma näher anschauen – unser Projekt für Terrassenhäuser am Lindberg in Winterthur. Sichern Sie sich eines der sechs individuell gestalteten Häuser. Gemma bringt für Sie intelligente Architektur, eine ruhige Lage und urbane Standortqualität unter einem Dach zusammen, sei es für eine Familie, für Paare oder auch Singles. Gemma – Ihr Wohnjuwel in der Kultur- und Gartenstadt Winterthur.



Privilegierte Lage am Hang.

**Winterthur ist mit hochwertigen Zentrumsangeboten, attraktiven Quartieren und überschaubaren Lebensverhältnissen ein begehrter Wohnort. Die sechs Terrassenhäuser am Lindberg verfügen über eine einmalige Lage mit Blick Richtung Stadt. Es handelt sich um eine der letzten Parzellen von solch hoher Qualität.**

Einzigartig.

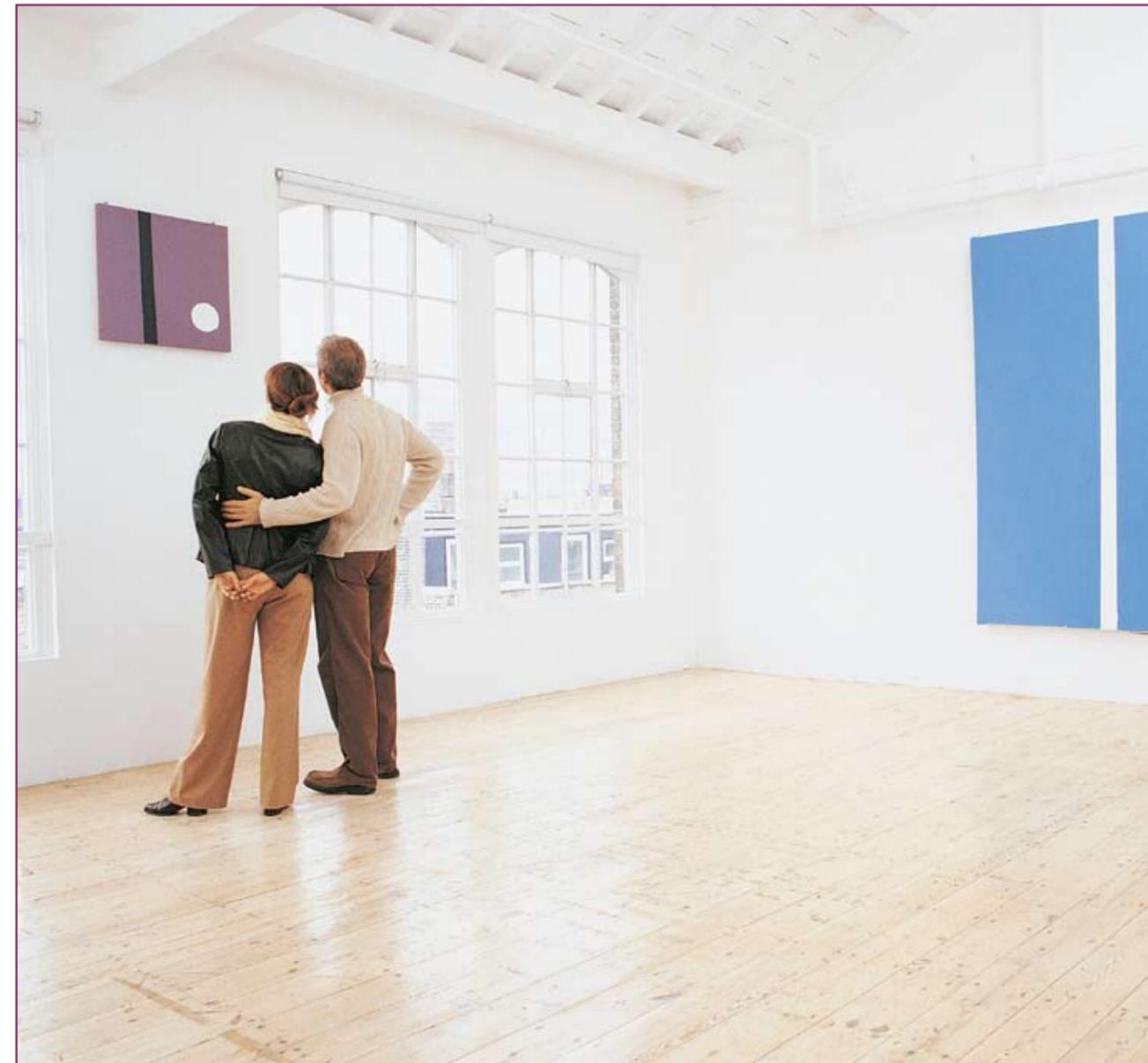
Winterthur liegt mit dem Zug nur rund 20 Minuten von Downtown Zürich entfernt. Trotzdem hat die Stadt mit ihrer pittoresken Altstadt ihren eigenen Charakter bewahrt, den immer mehr Leute schätzen. Der Flughafen Zürich ist über die Autobahn A1 in 20 Minuten erreichbar. Nach St. Gallen ist es eine halbe Stunde – Winterthur ist das Tor zur Ostschweiz.

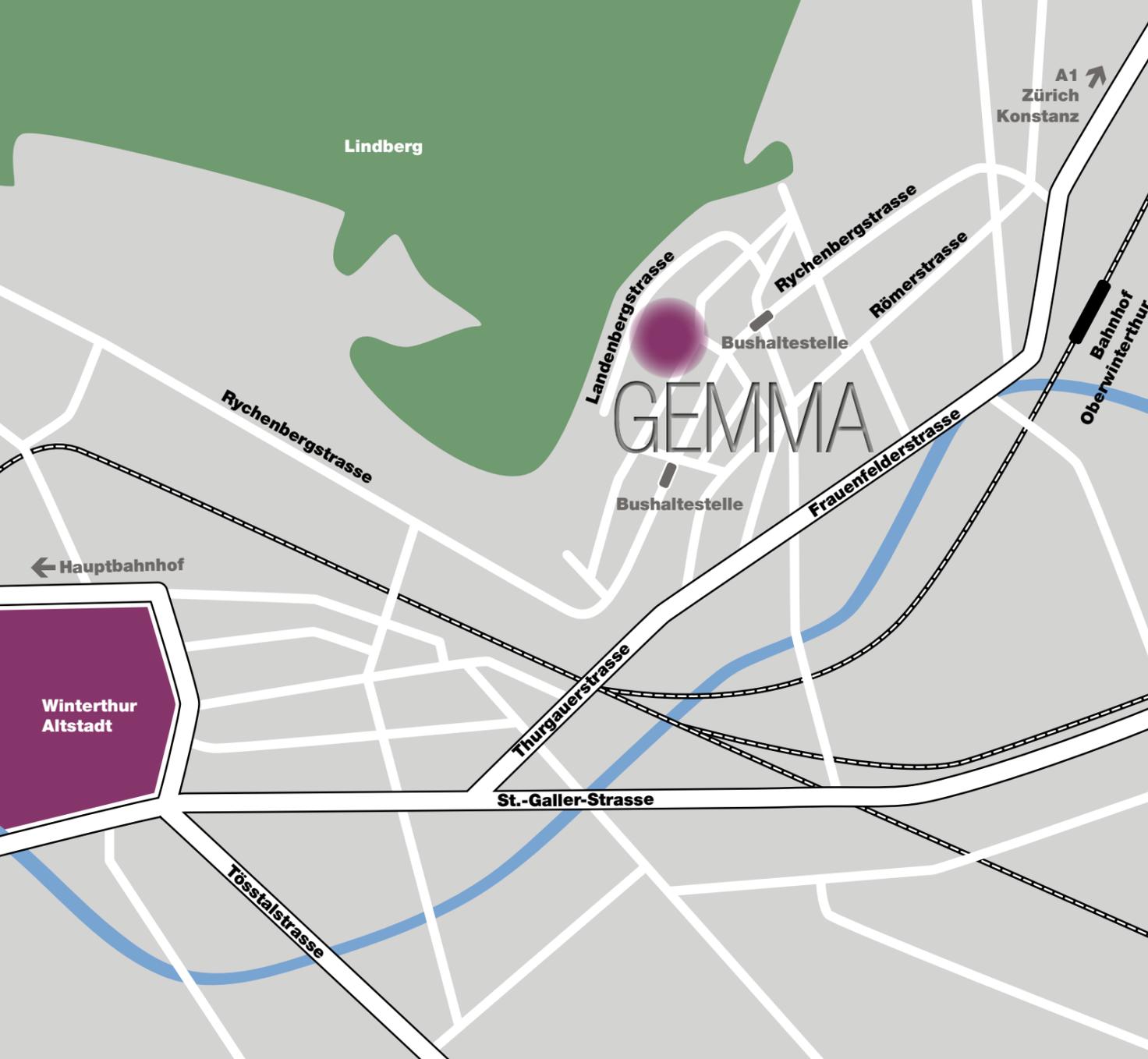


# Kulturstadt.

Winterthurs Kultur hat Weltformat. Von der Fotostiftung Schweiz über das Kunstmuseum Oskar Reinhart am Römerholz bis zum Swiss Science Center Technorama ziehen 16 Museen und viele Ausstellungen jedes Jahr Zehntausende von Besucherinnen und Besuchern an. Das Comedy-Theater Casino, die Kurzfilmtage und Musikfestivals wie die Afro-Pfingsten tragen zu einem vibrierenden Kulturleben bei. Für ruhigere Momente zieht man sich in die trendigen Cafés und Bars zurück, die Winterthur in den letzten Jahren ein modernes und urbanes Gepräge gegeben haben.

## Museen, Kinos, Gastronomie.





Winterthur hat seit jeher einen Ruf als grüne Stadt. Und dies zu Recht: Rundherum erstrecken sich auf den Hügeln weitläufige und urwüchsige Wälder. Im Bruderhaus hat die Stadt einen Wildpark mit früher heimischen Tieren wie Wildpferden und Wölfen eingerichtet. Im Stadtgebiet selbst verbinden Velowege die Wohnquartiere mit dem Zentrum. Und obwohl Winterthur mit über 100 000 Einwohnern dicht besiedelt ist, hat man nie das Gefühl von Enge oder Hektik. Dafür sorgen weitläufige Gärten und Parks mit einem alten Baumbestand. Winterthur, die Gartenstadt: So positioniert sie sich und ihre Wohnqualität heute erfolgreich.

# Gartenstadt.

## Wohnen am Waldrand.

**Ihr neuer Wohnort liegt perfekt nach Südosten ausgerichtet an einem Hang, von dem sich weite Blicke Richtung Oberwinterthur und Tösstal öffnen. Für Spaziergänge und das abendliche Joggen sind Sie in drei Minuten im idyllischen Eichwald.**

**Der Lindberg liegt zwischen der Altstadt und Oberwinterthur mit seinem römischen Erbe. Über das gut ausgebaute Busnetz erreichen Sie beide Stadtteile mit ihren Bahnhöfen in kurzer Zeit. Der Bahnhof Oberwinterthur liegt sogar in Gehdistanz.**



Die sechs Gemma-Terrassenhäuser verfügen über offen gestaltete und weitläufige Räume mit einer sehr hohen Wohnqualität. Die moderne Küche ist der Dreh- und Angelpunkt zwischen Wohn- und Essbereich. Ein entspannter Abend mit einem Apéro auf der Terrasse, einem nahtlosen Übergang zu Häppchen im Wohnbereich und danach einem wunderbaren Nachtessen mit spannenden Gesprächen, und Sie als Gastgeberin oder Gastgeber immer mittendrin. Gemma, ein Juwel eben.

**Die Ausrichtung nach Südost bringt viel Licht in die Gemma-Terrassenhäuser. An Ihrem neuen Wohnort stehen Sie mit der Morgensonne auf und erleben deren Lauf bis in den späten Nachmittag hinein. Die Lage oberhalb der Stadt ist ruhig und vermittelt ein Gefühl von Freiheit. Heimkommen und loslassen nach einem langen Arbeitstag – dafür ist Gemma der perfekte Ort.**



# Raumerlebnis.

Wohnfreude pur.



Die sechs Terrassenhäuser sind in zwei Clustern angeordnet und so positioniert, dass für die Besitzer ein Maximum an Ruhe und Privatsphäre entsteht. Von den Terrassen aus haben Sie Ausblick über die Stadt bis zu den umliegenden grünen Hügeln und in Richtung Tösstal. Zuunterst befindet sich eine Garage mit je zwei Plätzen pro Haus. Die drei Ebenen sind von der Garage aus mit einem intelligent in der Mitte platzierten Lift und zusätzlich über Treppen erschlossen. Von der obersten Ebene aus gelangt man wieder in den öffentlichen Strassenraum und Richtung Wald.



# Situation.

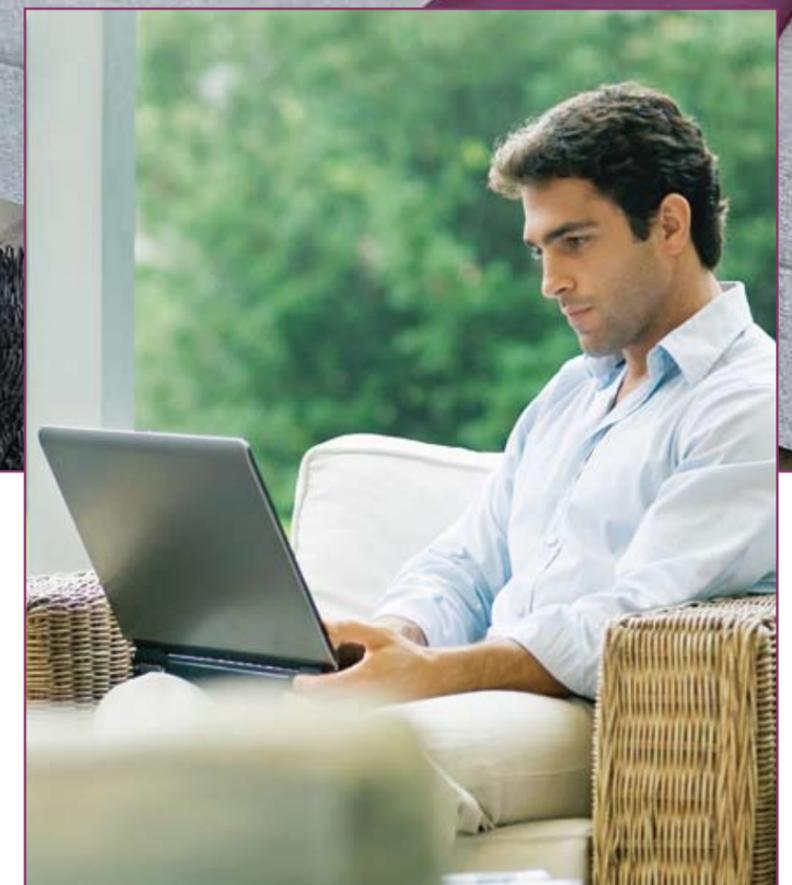


# Architekturdesign in Vollendung.

Die Gemma-Terrassenhäuser werden in Minergie-Bauweise erstellt. Eine Niedrigtemperatur-Bodenheizung sorgt für behagliches Wohnen. Jedes Haus verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung, die ein optimales Raumklima garantiert.



Gemma bietet Ihnen einen edlen Standard – wie es sich für ein Juwel eben gebührt. Architektur und Interior Design gehen Hand in Hand, um Ihnen ein einmaliges Wohnenerlebnis zu ermöglichen. Von hochwertigen Bodenbelägen und erlesenen Küchenoberflächen über ausgesuchte Küchen- und Badeinrichtungen bis zu den Granitplatten der Terrassen ist alles aufeinander abgestimmt – und doch so flexibel gestaltet, dass wir auf Ihre Wünsche jederzeit eingehen können.

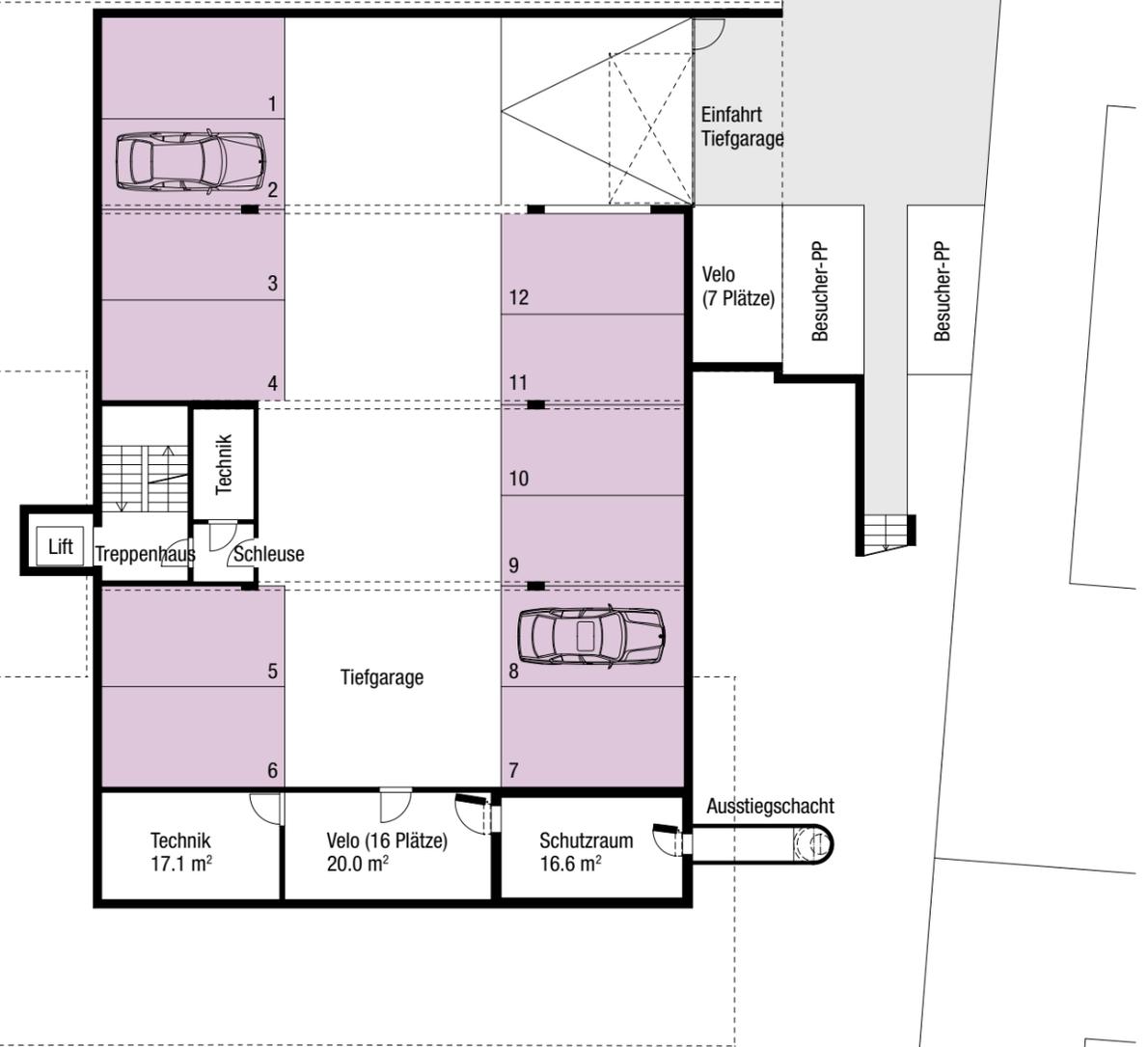




Die Parkgarage verfügt für jedes Haus über zwei Parkplätze. Ihre Bikes für die Touren ins Tösstal oder die abendliche Runde im Eichwald stellen Sie in einem separaten Raum ein. Ein Lift führt von der Parkgarage aus auf alle drei Wohnebenen, von wo aus die Häuser erschlossen sind. Sportliche Bewohner legen die Wege auf den Treppen zurück, die alle Ebenen zusätzlich miteinander verbinden.

# Parkgeschoss.

Landenbergstrasse



Die Architekten haben die Grundrisse der Gemma-Terrassenhäuser so gestaltet, dass für Sie ein maximaler Wohnnutzen entsteht. Die Schlafräume sind vom Wohn- und Essbereich abgesetzt, so dass Sie sich jederzeit zurückziehen können. Die intelligente Platzierung von Terrassen, Sitzplätzen und Fenstern ermöglicht eine optimale Lichtführung und viel Helligkeit den ganzen Tag über.



Von A bis Z.

**Ihr neues Heim ist geprägt von vielen Ausblicken und Durchblicken. Jeder Raum verfügt so über ein individuelles Ambiente, das Sie mit Ihren Wohnideen weiter ausgestalten können.**

# Ebene 1.

Terrassenhaus EG rechts

Das Terrassenhaus im Erdgeschoss rechts bietet Ihnen 4.5 grosszügige Zimmer mit 153.0 m<sup>2</sup>.

- Kombiniertes Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 2 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide und eigenem Bad
- Büro, das auch als Schlafzimmer genutzt werden kann
- Dusche/WC
- Reduit mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum (direkt zugänglich)
- Sitzplatz/Terrasse mit 42.0 m<sup>2</sup> und Sitzplatz mit 14.5 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung





Das Terrassenhaus im Erdgeschoss links bietet Ihnen 3.5 grosszügige Zimmer mit 139.5 m<sup>2</sup>.

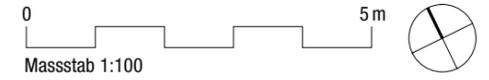
- Kombiniertes Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 1 Schlafzimmer
- Büro, das auch als Schlafzimmer genutzt werden kann
- Ankleide
- Bad/WC
- Dusche/WC, optional mit Sauna
- Reduit mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum (direkt zugänglich)
- Sitzplatz mit 43.5 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung

# Ebene 1.

Terrassenhaus EG links

# Ebene 2.

Terrassenhaus 1. Obergeschoss rechts



Das Terrassenhaus im 1. Obergeschoss rechts bietet Ihnen 4.5 grosszügige Zimmer mit 160.5 m<sup>2</sup>.

- Kombiniertes Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 3 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide
- Bad/WC
- Dusche/WC mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum (direkt zugänglich)
- Terrasse mit 42.5 m<sup>2</sup> und Sitzplatz mit 14.5 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung

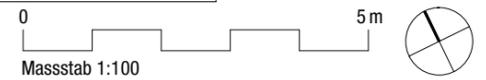
Das Terrassenhaus im 1. Obergeschoss links bietet Ihnen 4.5 grosszügige Zimmer mit 160.5 m<sup>2</sup>.

- Kombierter Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 3 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide und eigenem Bad
- Dusche/WC
- Reduit mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum (direkt zugänglich)
- Terrasse mit 40.5 m<sup>2</sup> und Sitzplatz mit 23.0 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung



# Ebene 2.

Terrassenhaus 1. Obergeschoss links

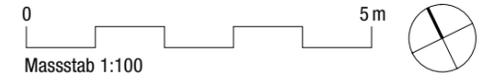


# Ebene 3.

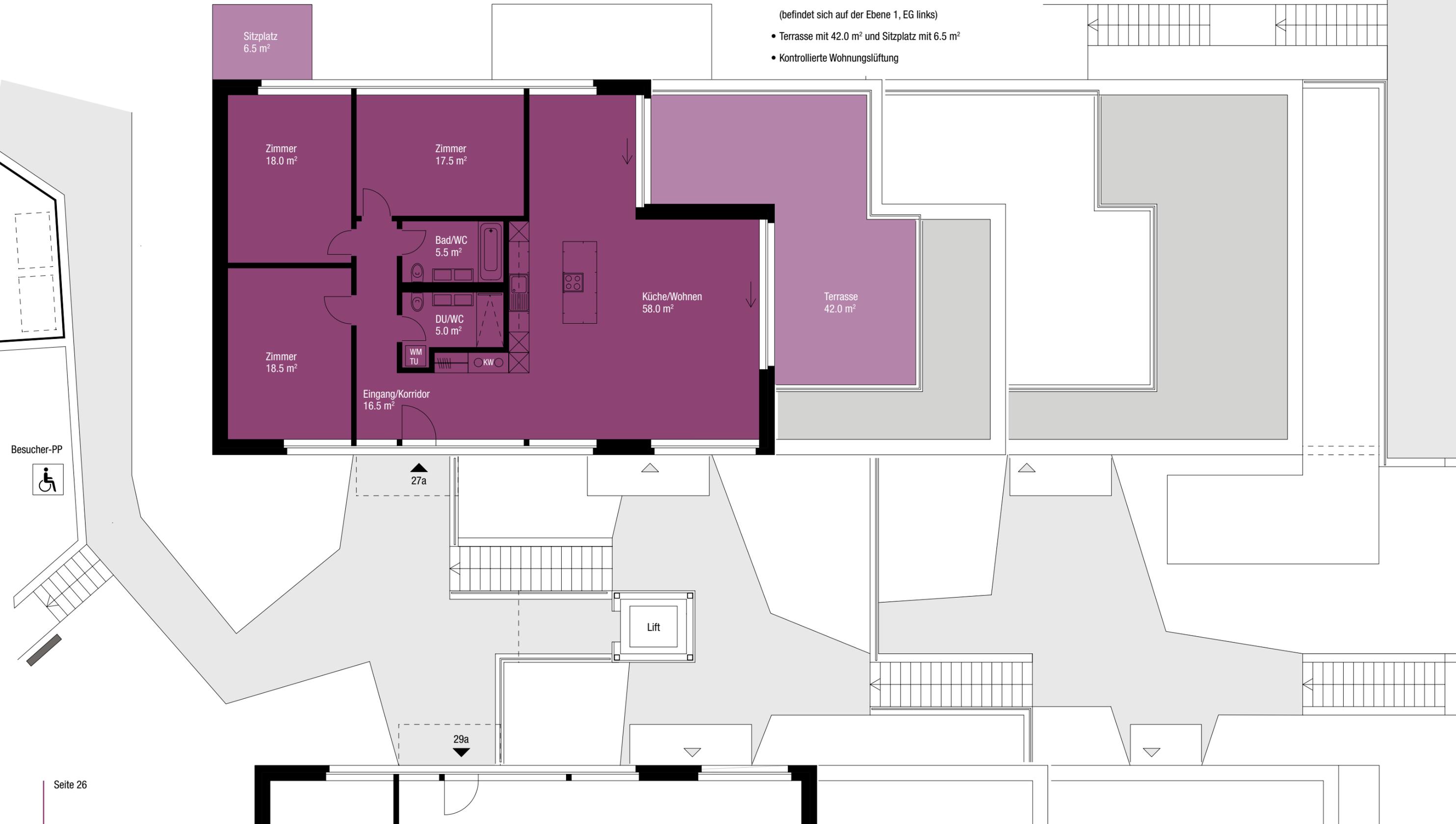
Terrassenhaus 2. Obergeschoss rechts

Das Terrassenhaus im 2. Obergeschoss rechts bietet Ihnen

4.5 grosszügige Zimmer mit 145.0 m<sup>2</sup>.



- Kombiniertes Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad/WC
- Dusche/WC mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum ohne kontrollierte Wohnungslüftung  
(befindet sich auf der Ebene 1, EG links)
- Terrasse mit 42.0 m<sup>2</sup> und Sitzplatz mit 6.5 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung



Besucher-PP



27a

Lift

29a

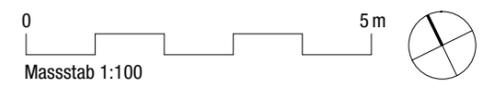
# Ebene 3.

Terrassenhaus 2. Obergeschoss links



Das Terrassenhaus im 2. Obergeschoss links bietet Ihnen  
4.5 grosszügige Zimmer mit 145.0 m<sup>2</sup>.

- Kombierter Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad/WC
- Dusche/WC mit Waschmaschine/Tumbler
- Kellerraum ohne kontrollierte Wohnungslüftung  
(befindet sich auf der Ebene 1, EG links)
- Terrasse mit 42.0 m<sup>2</sup> und Sitzplatz mit 21.5 m<sup>2</sup>
- Kontrollierte Wohnungslüftung



**Gefallen Ihnen die Gemma-Terrassenhäuser mit ihrer einzigartigen Lage und den individuellen Grundrissen? Möchten Sie Details in Erfahrung bringen oder haben Sie Fragen?**

# Kontakt.



Unsere Beraterinnen und Berater stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung – auch für ein persönliches Gespräch.

Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation (Bilder, Pläne, Beschriebe) dienen der Veranschaulichung des Angebots. Änderungen vorbehalten.

## **Beratung und Verkauf**



CSL Immobilien AG

Zürcherstrasse 124

CH-8406 Winterthur

Telefon 052 234 97 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch

## **Erstellerin**



GENERALUNTERNEHMUNG AG

[LerchPartner.ch](http://LerchPartner.ch)

**MINERGIE®**

**MEMBER**

CH-8406 Winterthur

## **Architekt Bauprojekt**

Bednar Albisetti Architekten

Talackerstrasse 89

CH-8404 Winterthur

