



Mehrfamilienhaus Salstrasse 51

Saniertes Altbau-Haus mit modernem Neubau – ruhig und zentral

Salstrasse 51 · 8400 Winterthur

8 EINHEITEN · 7 WHG + STUDIO	Alt + Neu ENSEMBLE	4 PARKPLÄTZE	189'600 SOLL-MIETE CHF/J.
---	------------------------------	------------------------	-------------------------------------

Überblick & Investment-Highlights

Charaktervolle Wohnliegenschaft an aussergewöhnlich ruhiger und zugleich zentraler Lage in Winterthur: ein sorgfältig sanierter Altbau mit historischem Charme, ergänzt durch einen modernen Neubau mit grosszügigen Balkonen. Die Kombination aus Bestand und Neubau vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und ergibt eine attraktive, voll vermietete Renditeliegenschaft.

Eckdaten

Objektart	Wohn-Renditeliegenschaft
Adresse	Salstrasse 51, 8400 Winterthur
Ensemble	Altbau (saniert) + Neubau
Einheiten	7 Wohnungen + 1 Studio
Wohnungstyp	7 x 2.5-Zimmer
Parkplätze	4 Aussenparkplätze
Soll-Bruttomiettertrag	CHF 189'600 p.a.
Neubau	erstellt um 2011
Assekuranz-Nº	822
Energie	Photovoltaik-Anlage
Lage	ruhig & zentral

Investment-Highlights

- › Aussergewöhnlich ruhige und zugleich zentrale Stadtlage
- › Zwei Gebäude – sanierter Altbau plus moderner Neubau
- › 7 Wohnungen (2.5-Zimmer) plus Studio – aktuell voll vermietet
- › Historischer Charme (Parkett, Täfer) trifft modernen Ausbau
- › Grosszügige Balkone und gepflegter Aussenraum
- › Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- › Eigene Parkplätze und Kellerabteile
- › Stabile Nachfrage durch Stadtlage Winterthur

SOLL-BRUTTOMIETERTRAG P.A. · VOLL VERMIETET

CHF 189'600

Altbau, Neubau & Ausstattung

Sanierter Altbau

Der historische Altbau wurde sorgfältig saniert und verbindet den Charme des Bestands – Eichenparkett, Wandtäfer und hohe Räume – mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die hellen Wohnungen bieten grosszügige, gut proportionierte Zimmer.

Moderner Neubau

Der angebaute Neubau ergänzt das Ensemble mit modernen, offen gestalteten Wohnungen, bodentiefen Fenstern und grosszügigen Balkonen mit Ausblick. Küche und Wohnbereich gehen fließend ineinander über.

Ausstattung & Energie

Beide Gebäude überzeugen mit hochwertigem Ausbau, modernen Küchen und Bädern. Auf dem Dach wurde neu eine Photovoltaik-Anlage erstellt, die eigenen Solarstrom produziert und das Objekt ökologisch aufwertet.

Aussenraum

Zum Ensemble gehören ein gepflegter Garten, Balkone auf der ruhigen Seite sowie eigene Parkplätze und Kellerabteile im Untergeschoss.



NEUBAU MIT GROSSZÜGIGEN BALKONEN UND GARTENBEZUG

Wohnen im sanierten Altbau



WOHNBEREICH MIT PARKETT UND TÄFER



OFFENER ESS- UND KOCHBEREICH



HELLES SCHLAFZIMMER

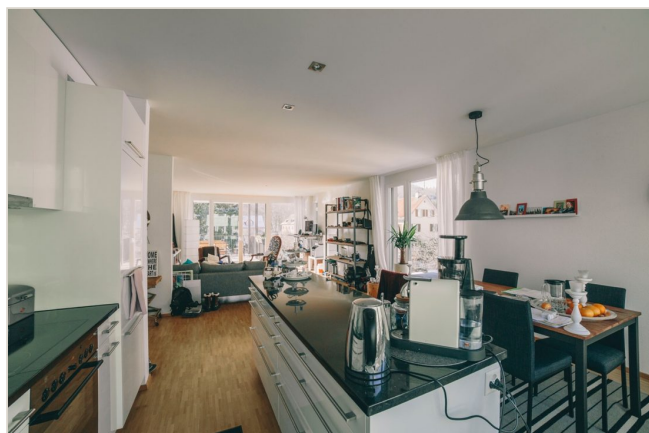


ENTREE MIT EINBAUSCHRÄNKEN

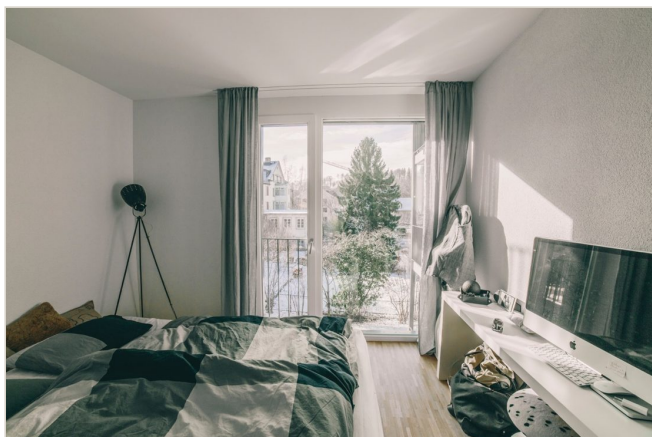
Wohnen im modernen Neubau



OFFENER WOHN-/ESSBEREICH



ESSBEREICH MIT BALKONZUGANG



SCHLAFZIMMER MIT AUSBLICK



MODERNES BADEZIMMER

Lage & Umgebung

Aussergewöhnlich ruhig – und doch mitten in Winterthur.

Die Salstrasse 51 liegt an einer besonders ruhigen Wohnlage und ist trotzdem zentral: Das Stadtzentrum von Winterthur, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete sind in kurzer Distanz erreichbar.

Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz, ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität und stabiler Mietnachfrage. Die zentrale und zugleich ruhige Lage macht das Objekt für Mieterinnen und Mieter besonders attraktiv.



RUHIGER AUSSENRAUM MIT GARTEN UND BALKONEN

Lagequalitäten

- › Ruhige Wohnlage abseits von Durchgangsverkehr
- › Zentral – kurze Wege ins Stadtzentrum
- › ÖV, Bahnhof und Einkauf in der Nähe
- › Bildungs- & Wirtschaftsstandort Winterthur

Wohnungs- & Mieterspiegel

NR.	OBJEKT	LAGE	ZIMMER	NETTOMIETE/MT	NETTOMIETE/JAHR
Altbau (saniert)					
1	Wohnung	EG	2.5	1'970	23'640
2	Wohnung	1. OG	2.5	1'970	23'640
3	Wohnung	2. OG	2.5	1'962	23'544
4	Wohnung	3. OG	2.5	2'238	26'856
Zwischentotal Altbau				8'140	97'680
Neubau					
5	Studio	UG	1	1'235	14'820
6	Wohnung	HP	2.5	2'070	24'840
7	Wohnung	1. OG	2.5	1'966	23'592
8	Wohnung	2. OG	2.5	2'069	24'828
Zwischentotal Neubau				7'340	88'080
4 × Aussenparkplatz (à CHF 80)				320	3'840
Total Soll-Bruttomiettertrag				15'800	189'600

Quelle: Mieter-/Eigentümerspiegel, Stichtag 01.10.2026 (Mieternamen aus Datenschutzgründen nicht dargestellt). Sämtliche Einheiten sind vermietet. Nettomietzinse ohne Heiz-/Nebenkosten. Beträge in CHF.

Rendite & Bewertung

Ertragsübersicht

Mieterträge Altbau (4 Whg)	97'680
Mieterträge Neubau (3 Whg + Studio)	88'080
Parkplätze (4)	3'840
Soll-Bruttomiettertrag p.a.	189'600

Annualisierte Soll-Nettomietzinse gemäss Mieterspiegel (Stichtag 01.10.2026), voll vermietet.

Indikative Bewertung

bei Bruttorendite 3.25 %	CHF 5'830'000
bei Bruttorendite 3.50 %	CHF 5'420'000
bei Bruttorendite 3.75 %	CHF 5'060'000

Indikativer Verkehrswert = Soll-Bruttomiettertrag / Bruttorendite.
Marktübliche Bruttorenditen für zentrale Wohnliegenschaften in Winterthur; Werte indikativ und ohne Gewähr.

Kennzahlen

Soll-Bruttomiettertrag	CHF 189'600
Einheiten	7 Wohnungen + 1 Studio
Wohnungstyp	7 x 2.5-Zimmer
Parkplätze	4 Aussenparkplätze
Ø Miete Wohnung	ca. CHF 2'035 / Mt
Vermietung	voll vermietet
Indikativer Verkehrswert	ca. CHF 5.0 – 5.8 Mio.

Weitere Angaben

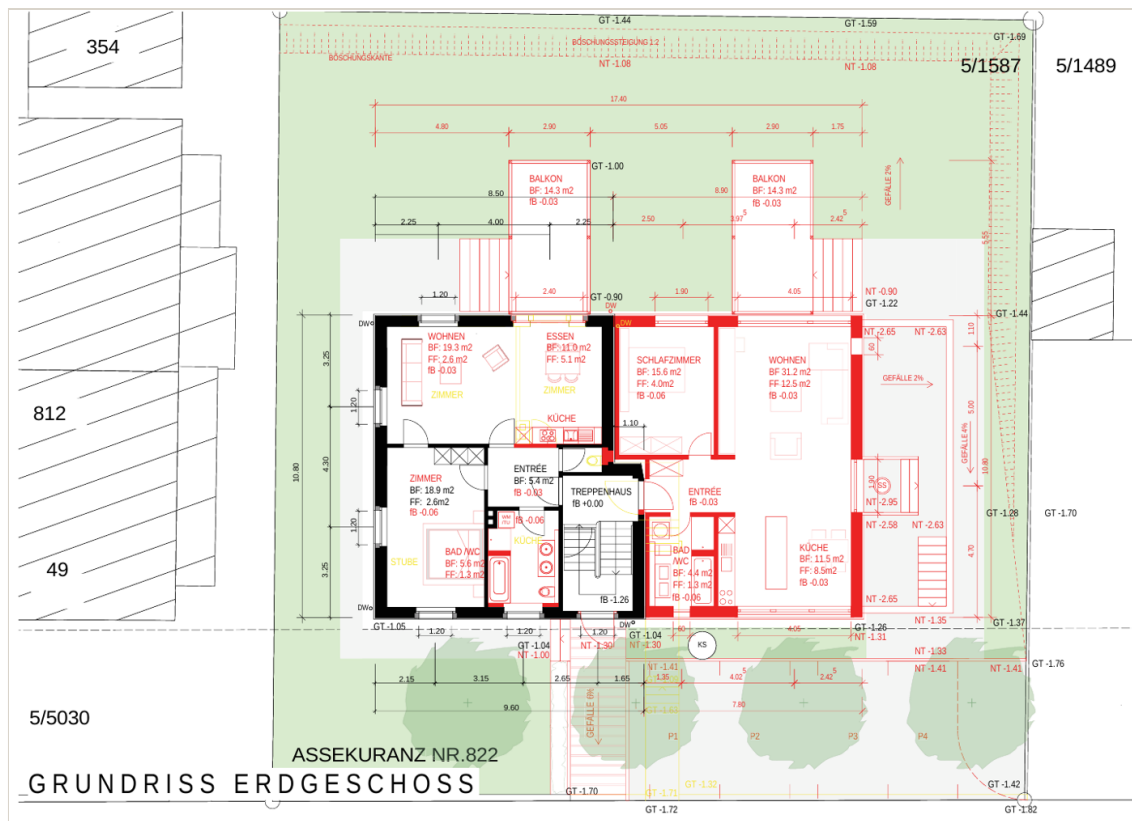
Bauweise	Altbau (saniert) + Neubau
Neubau	erstellt um 2011
Energie	Photovoltaik-Anlage

Rendite-Sensitivität nach Kaufpreis

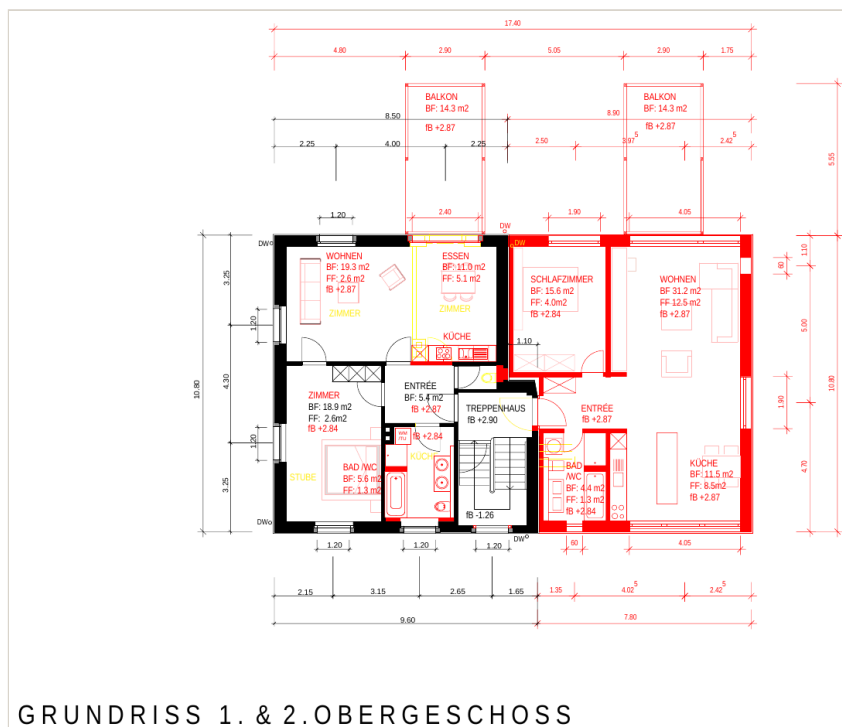
KAUFPREIS (CHF)	BRUTTORENDITE	BRUTTOMIETZINSFAKTOR
5'000'000	3.79 %	26.4x
5'250'000	3.61 %	27.7x
5'500'000	3.45 %	29.0x
5'750'000	3.30 %	30.3x

Bruttorendite = Soll-Bruttomiettertrag / Kaufpreis. Bruttomietzinsfaktor = Kaufpreis / Soll-Bruttomiettertrag. Der Kaufpreis wird auf Anfrage bekanntgegeben; die Tabelle dient der Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS – ALTBAU (BESTAND) UND NEUBAU (ANBAU)



GRUNDRISS 1. & 2. OBERGESCHOSS

Pläne gemäss Baugesuch (Assekuranz-Nº 822). Bestand in Schwarz, Neubau in Rot dargestellt. Weitere Pläne (Keller, Fassaden, Schnitte) auf Anfrage erhältlich.

Interesse & nächste Schritte

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Eigentümer

Name

Stefan Keiser

Adresse

Allenmoosstrasse 9, 8057 Zürich

Auf Anfrage erhältlich

Detaillierter Mieterspiegel · Baugesuch & Pläne (Keller, Fassaden, Schnitte) · Angaben Photovoltaik-Anlage · weitere Objektfotos

Rechtlicher Hinweis: Diese Dokumentation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar.

Ertragsangaben gemäss Mieter-/Eigentümerspiegel (Stichtag 01.10.2026). Angaben zu Baujahren und Flächen teilweise aus den vorhandenen Plänen abgeleitet. Die indikative Bewertung dient der Orientierung und ersetzt keine Verkehrswertschätzung. Massgebend sind die Originaldokumente. Alle Angaben ohne Gewähr.