



Erleben Sie traumhaftes Wohnen im Spiegelgut nahe Wald

BEZUG
Herbst
2027

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

Vermarktung & Vermietung
Gloor Immo AG
Kreuzgutweg 22
8207 Schaffhausen

T +41 52 644 80 44
info@gloor-immo.ch
www.gloor-immo.ch

Generelles

Eckdaten

Adresse

- Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

Baujahr

- 2026-2027

Bezug

- Herbst 2027

Wohnungen gemäss neuer Aufstellung

- 14 Wohnungen total
- Total Wohnfläche: 1'794 m²

Aufteilung

- 3½-Zimmer-Wohnungen: 3x
- 4½-Zimmer-Wohnungen: 6x
- 5½-Zimmer-Wohnungen: 3x
- 4½-Attikawohnung: 1x
- 5½-Attikawohnung: 1x

Zusätzlich:

- 6 Disponibel-/Bastelräume
- 21 Innen Parkplätze
- 2 Aussen Parkplätze

Gemeinde Schaffhausen

- rund 39'000 Einwohner (Stand heute)

Steuerfüsse

- natürliche Personen: 86 %
- Kantonssteuer: 81 %
- evang.-ref. Kirchensteuer: 13 %
- röm.-kath. Kirchensteuer: 14.5 %



Gemeindebeschrieb

Schaffhausen zählt rund 39'000 Einwohnerinnen und Einwohner und gehört zu den attraktiven mittelgrossen Städten der Schweiz. Die historische Altstadt, die Lage am Rhein sowie die hohe Lebensqualität machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Zürich, Winterthur und der Flughafen Zürich schnell erreichbar.

Gleichzeitig bieten der Rhein, der Randen und zahlreiche Naherholungsgebiete vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight der Region ist der nahegelegene Rheinfall in Neuhausen am Rheinfall, der grösste Wasserfall Europas.

Schaffhausen verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Nordostschweiz.

Lageplan

Die Liegenschaft an der Spiegelgutstrasse befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier von Schaffhausen. Die naturnahe Umgebung mit Wald- und Spazierwegen bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Spital, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig liegt das Stadtzentrum von Schaffhausen nur wenige Minuten entfernt.

In Kartenapp anzeigen

<https://maps.app.goo.gl/yRApvRXebhxxCp2v7>



Impressionen

Die Impressionen zeigen Renderings der Innenbereiche der Attika und der Küchen. Diese Darstellungen dienen als Beispiele und können leichte Abweichungen aufweisen.



Visualisierung
Innenansicht Attika



Visualisierung
Küche Eukalyptusgrün



Visualisierung
Küche Anthrazit

Ausbau und Materialien

Highlights

- Erdsonden-Wärmepumpe mit Freecooling
- Photovoltaikanlage
- E-Mobility

Konstruktion und Fassade

- Massivbauweise mit Stahlbeton und Backsteinmauerwerk. Hochwertige Kompaktfassade mit Mineralwolledämmung sowie Balkone und Vordächer in Sichtbetonoptik.

Fenster und Beschattung

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Rafflamellenstoren und Sonnenstoren sind elektrisch bedienbar.

Heizung und Energie

- Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine moderne Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung inklusive Freecooling im Sommer. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Küchen

- Moderne Küchen mit Keramik-Abdeckung, Umluft und grosszügigen Stauraumlösungen sowie hochwertigen Küchengeräten.

Bodenbeläge

- Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Eichenparkett in Landhausdielenoptik. Nasszellen mit keramischen Boden- und Wandplatten.

Wand- und Deckenoberflächen

- Wände mit hellem Abrieb gestrichen, Decken in Weissputz ausgeführt.

Nasszellen

- Modern ausgestattete Badezimmer mit grosszügigen Spiegelschränke, Waschtische und Badmöbel. Bodenebene Duschen sowie hochwertige Armaturen.

Waschen / Trocknen

- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Elektro / Multimedia

- Moderne Elektroinstallationen mit Multimediaanschlüssen, LED-Beleuchtung sowie vorbereitetem Glasfaseranschluss. Video-Gegensprechanlage beim Hauseingang.
- Photovoltaikanlage + E-Mobility

Lüftung

- Badezimmer, Reduit und Kellerräume werden mechanisch entlüftet.

Lifanlage

- Rollstuhlgängiger Personenlift in jedem Treppenhaus.

Einstellhalle und Nebenräume

- Direkter Zugang von der Tiefgarage zu den Wohnungen. Einstellhalle mit elektrischem Garagentor. Keller-, Disponibel- und Veloräume im Untergeschoss vorhanden.
- E-Mobility

Attikawohnungen

- Die Attikawohnungen verfügen zusätzlich über einen vorbereiteten Cheminée-Anschluss.

Erstvermietung

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

Stockwerk	Wohung	Zimmer	Keller Nr.	Wohnfläche	Nettomietzins	HK/NK Akonto	Bruttomietzins	Vermietet?
EG	A01	5 ½	UG1-01	140.3 m ²	CHF 2'450.00	CHF 250.00	CHF 2'700.00	○
EG	A02	3 ½	UG1-02	111.0 m ²	CHF 2'020.00	CHF 220.00	CHF 2'240.00	○
EG	B01	4 ½	UG2-01	114.8 m ²	CHF 2'210.00	CHF 230.00	CHF 2'440.00	○
EG	B02	4 ½	UG2-02	131.3 m ²	CHF 2'380.00	CHF 240.00	CHF 2'620.00	○
1 OG	A03	5 ½	UG1-03	140.3 m ²	CHF 2'430.00	CHF 250.00	CHF 2'680.00	○
1 OG	A04	3 ½	UG1-04	111.0 m ²	CHF 2'000.00	CHF 220.00	CHF 2'220.00	○
1 OG	B03	4 ½	UG2-03	114.8 m ²	CHF 2'170.00	CHF 230.00	CHF 2'400.00	⊗
1 OG	B04	4 ½	UG2-04	131.3 m ²	CHF 2'360.00	CHF 240.00	CHF 2'600.00	○
2 OG	A05	5 ½	UG1-05	140.3 m ²	CHF 2'450.00	CHF 250.00	CHF 2'700.00	○
2 OG	A06	3 ½	UG1-06	111.0 m ²	CHF 2'020.00	CHF 220.00	CHF 2'240.00	⊗
2 OG	B05	4 ½	UG2-05	114.8 m ²	CHF 2'250.00	CHF 230.00	CHF 2'480.00	⊗
2 OG	B06	4 ½	UG2-06	131.3 m ²	CHF 2'380.00	CHF 240.00	CHF 2'620.00	○
Attika	A07	5 ½	UG1-07	175.2 m ²	CHF 3'350.00	CHF 340.00	CHF 3'690.00	⊗
Attika	B07	4 ½	UG2-07	126.4 m ²	CHF 2'690.00	CHF 290.00	CHF 2'980.00	⊗

Weiteres

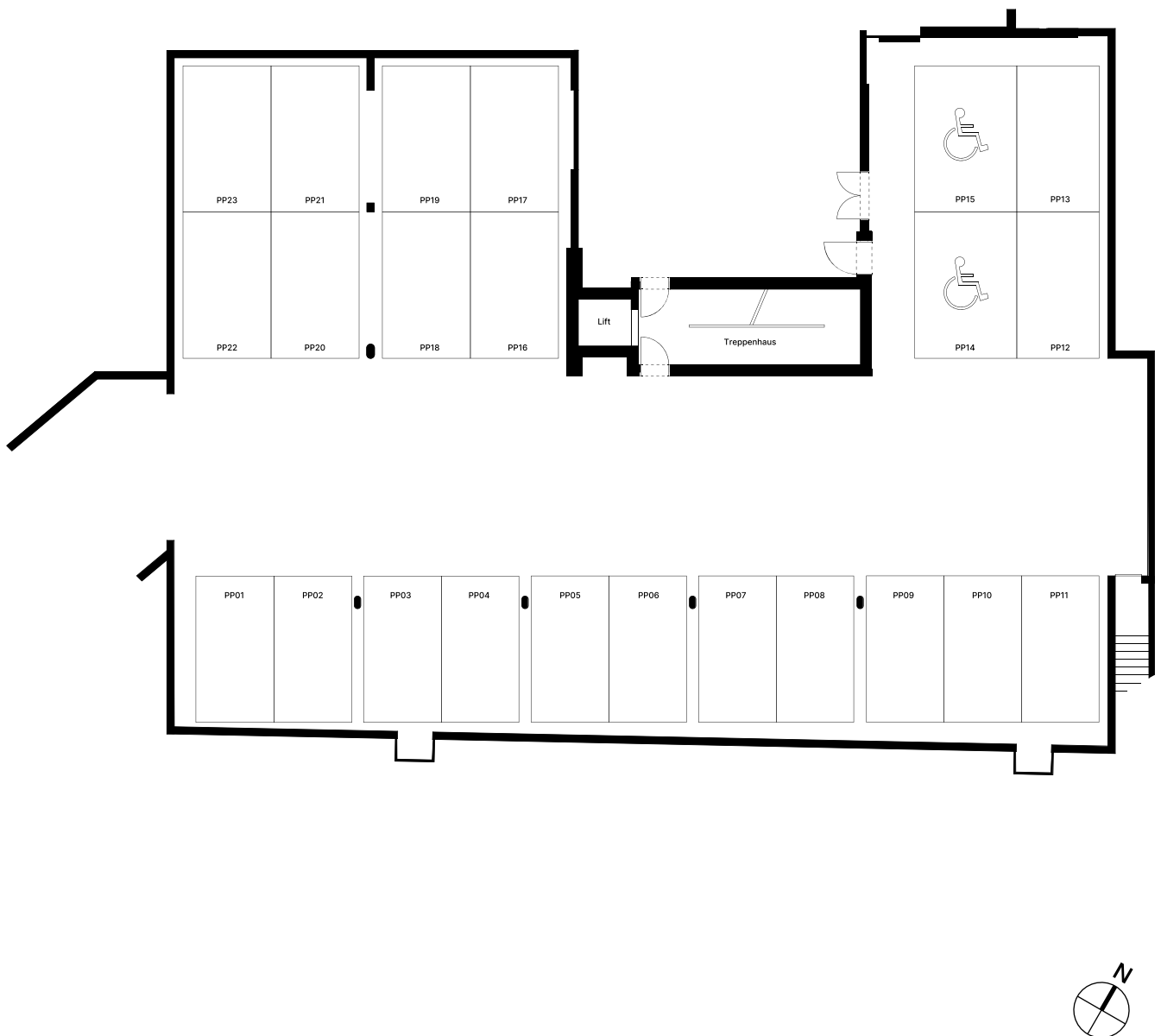
Typ	Stück	Preis
Garagenplatz	11	CHF 145.00
Doppelgaragenplatz	4	CHF 230.00
Doppelgaragenplatz (gross)	1	CHF 300.00
Behindertengerechter Garagenplatz	1	CHF 170.00
Aussenparkplatz	2	CHF 50.00
Motorradgaragenplatz	4	CHF 50.00

Typ	Fläche	Stück	Preis
Bastel-/ Disponibelräume	23.0 m ²	1	CHF 185.00
Bastel-/ Disponibelräume	20.0 m ²	1	CHF 175.00
Bastel-/ Disponibelräume	16.0 m ²	1	CHF 155.00
Bastel-/ Disponibelräume	14.0 m ²	1	CHF 145.00
Bastel-/ Disponibelräume	12.0 m ²	2	CHF 135.00

Gemeinsames WC und Brünneli für die Bastel-/Disponibelräume vorhanden.

Hinweis:

Die Preise sind unverbindlich und freibleibend.

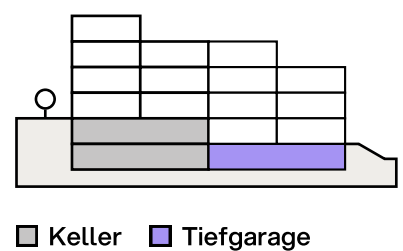


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

Innenparkplätze • 19

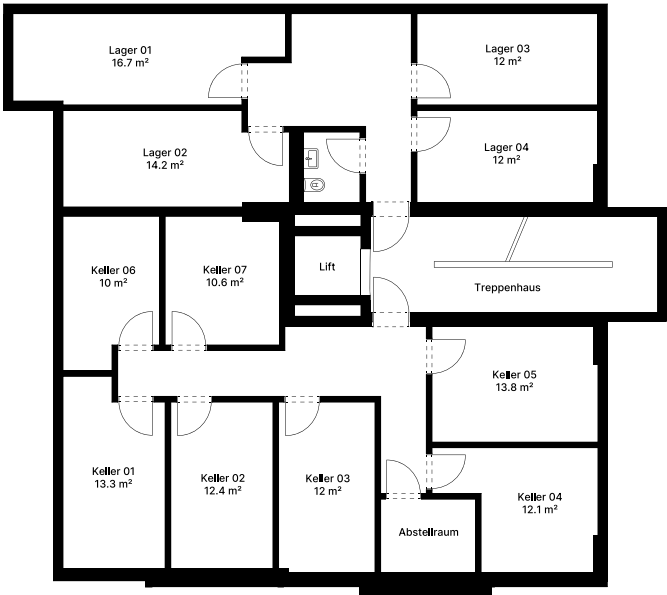
Stockwert	Anzahl	Preis
Garagenplatz	11	CHF 145.00
Doppelgaragenplatz	3	CHF 230.00
Doppelgaragenplatz (gross)	1	CHF 300.00
Behindertengerechter Garagenplatz	1	CHF 170.00



Keller 2UG

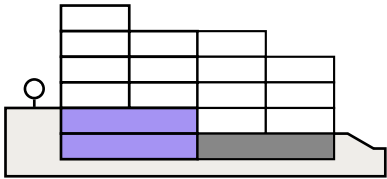


Keller 1UG



Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen



■ Keller ■ Tiefgarage

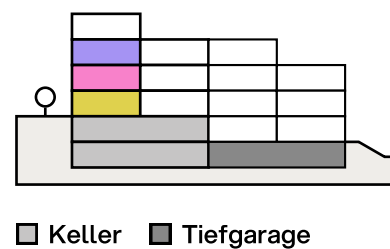


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

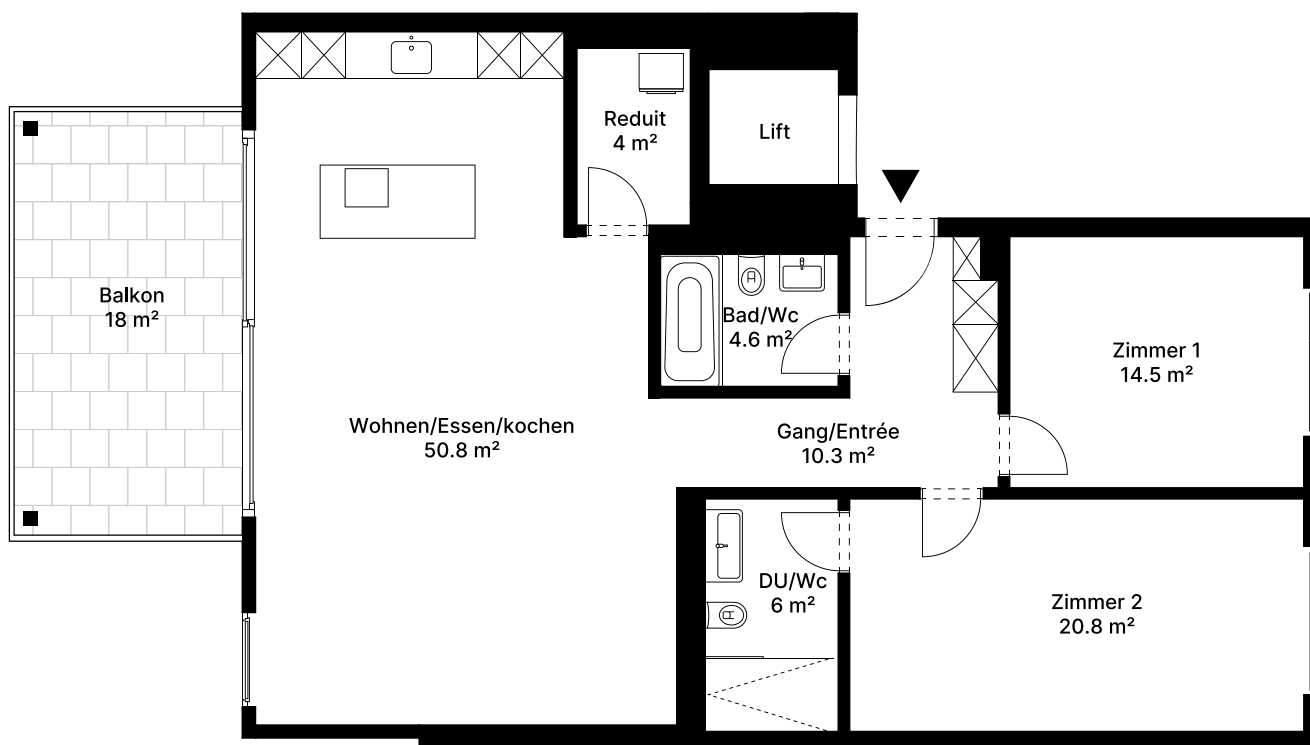
5 ½ Zimmerwohnungen • 140.3 m²

Stockwert	Wohnung	Keller Nr.	Bruttomietzins
2 OG	A05	UG1-05	CHF 2'700.00
1 OG	A03	UG1-03	CHF 2'680.00
EG	A01	UG1-01	CHF 2'700.00



Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

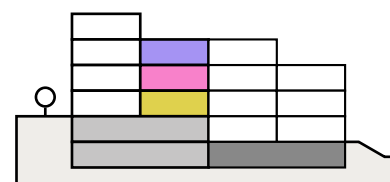


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

3 ½ Zimmerwohnungen • 111.0 m²

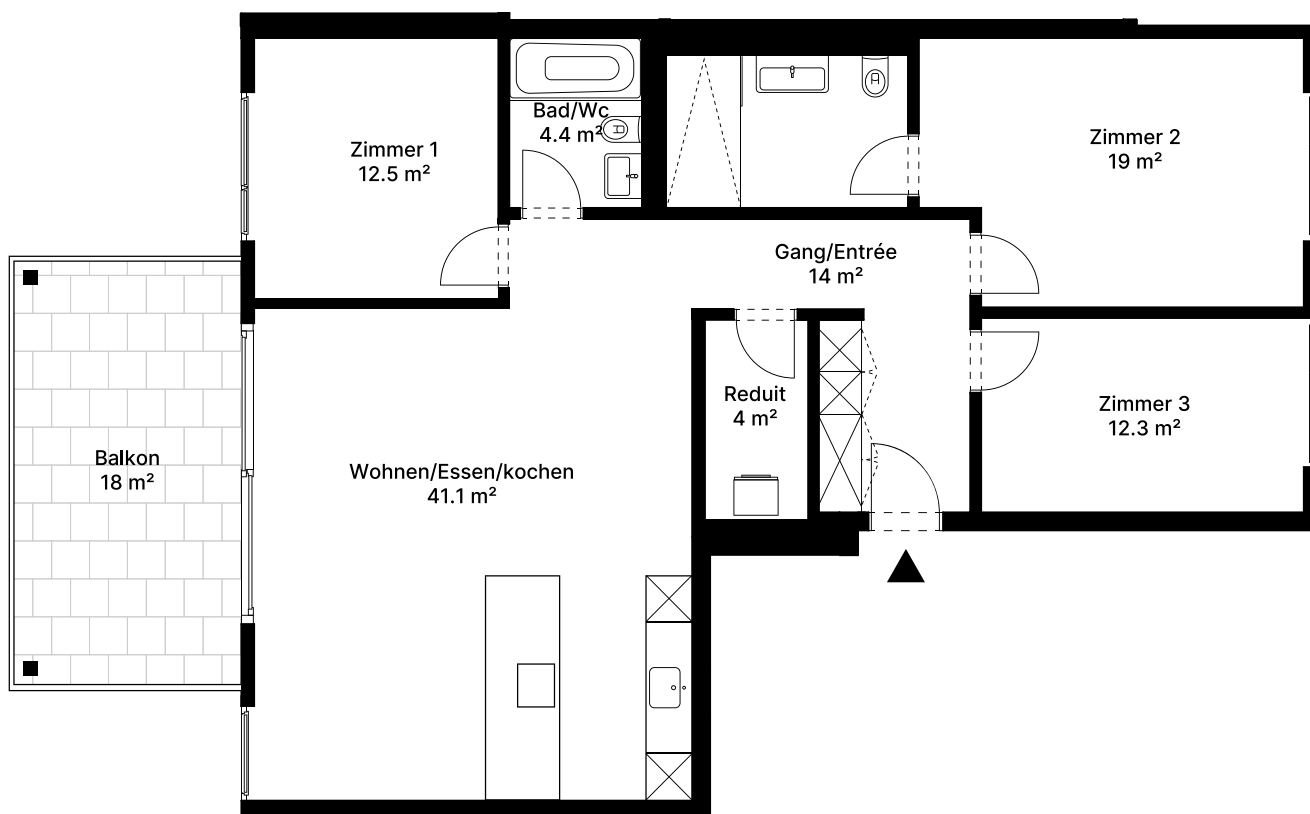
Stockwert	Keller Nr.	Keller Nr.	Bruttomietzins
2 OG	A06	UG1-06	CHF 2'240.00
1 OG	A04	UG1-04	CHF 2'220.00
EG	A02	UG1-02	CHF 2'240.00



□ Keller ■ Tiefgarage

Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

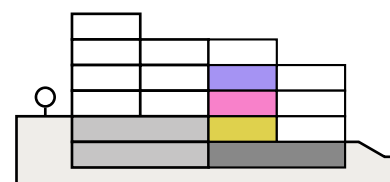


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

4 ½ Zimmerwohnungen • 114.8 m²

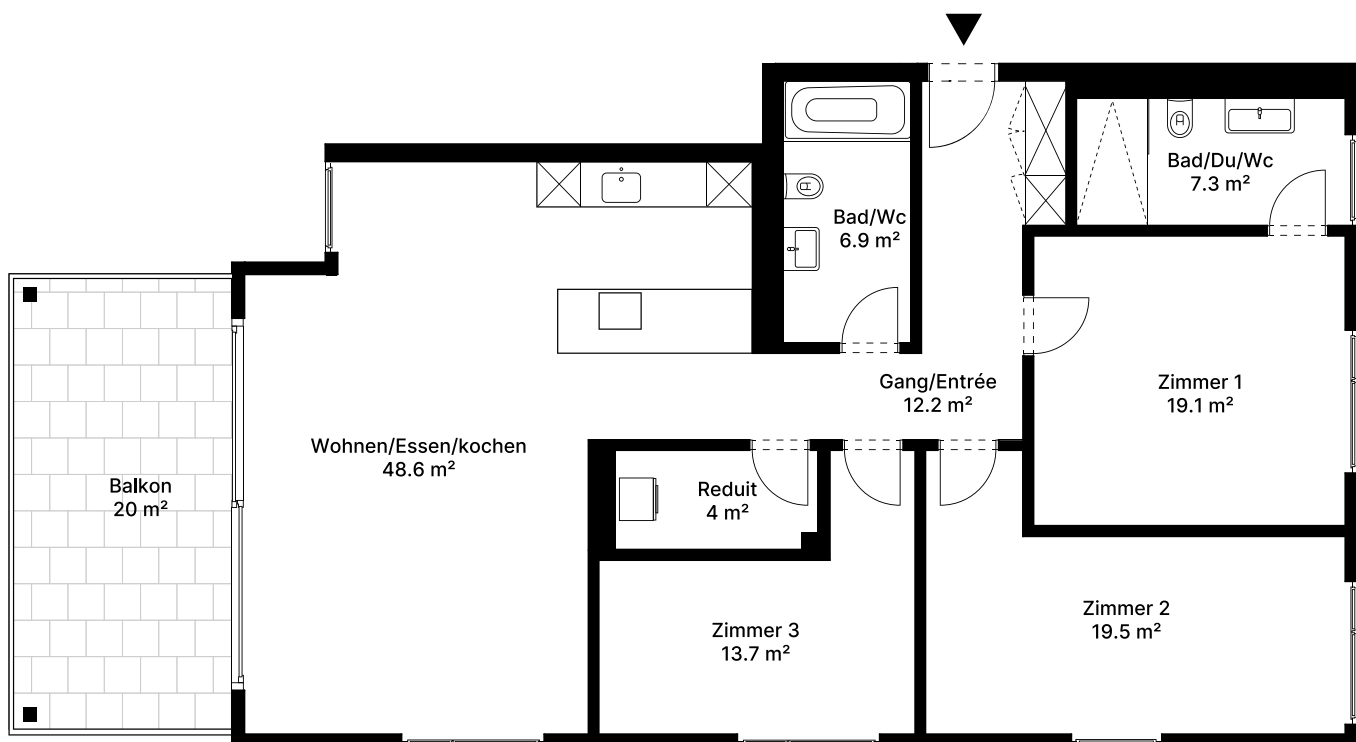
Stockwert	Wohnung	Keller Nr.	Bruttomietzins
2 OG	B05	UG2-05	CHF 2'480.00
1 OG	B03	UG2-03	CHF 2'400.00
EG	B01	UG2-01	CHF 2'440.00



□ Keller ■ Tiefgarage

Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

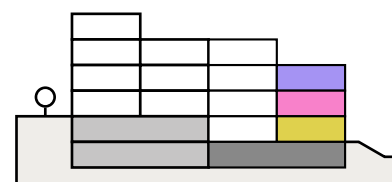


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

4 ½ Zimmerwohnungen • 131.3 m²

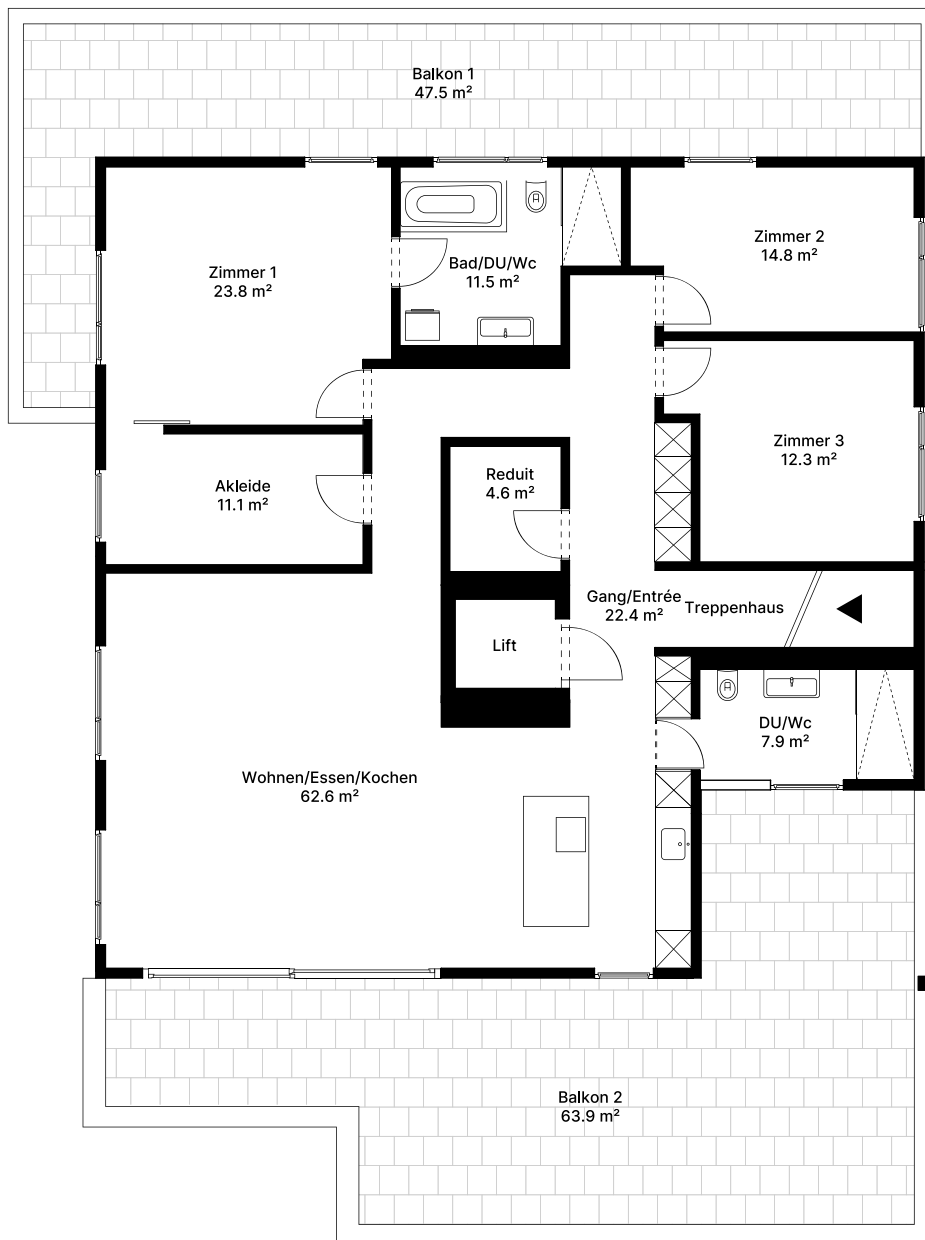
Stockwert	Stockwert	Stockwert	Bruttomietzins
2 OG	B06	UG2-06	CHF 2'620.00
1 OG	B04	UG2-04	CHF 2'600.00
EG	B02	UG2-02	CHF 2'620.00



■ Keller ■ Tiefgarage

Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

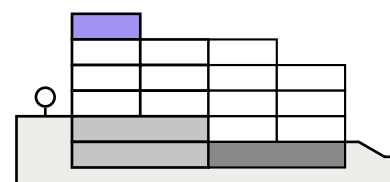


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

5 ½ Attika • 175.2 m²

Stockwert	Wohnung	Stockwert	Bruttomietzins
Attika	A07	UG1-07	CHF 3'690.00

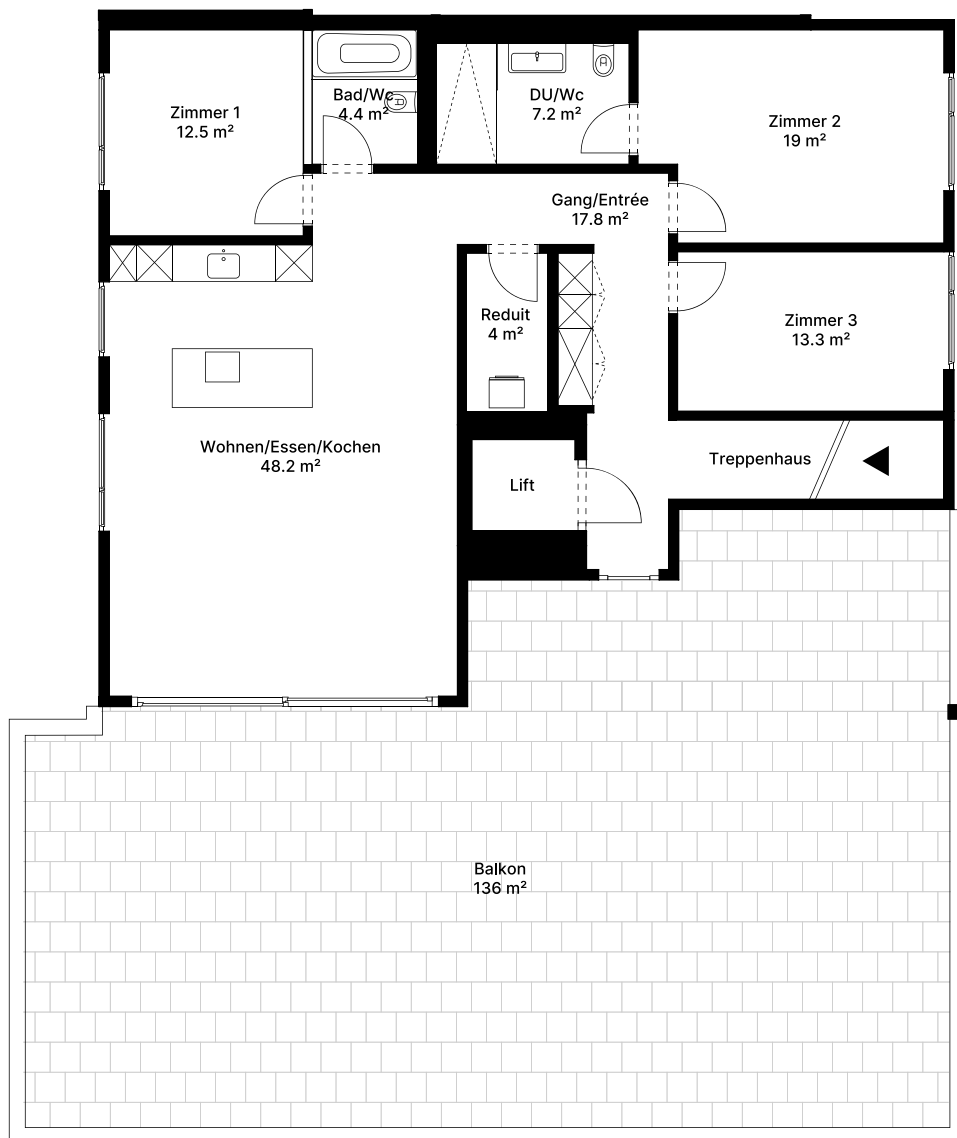


□ Keller ■ Tiefgarage

Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Alle Angaben ohne Gewähr

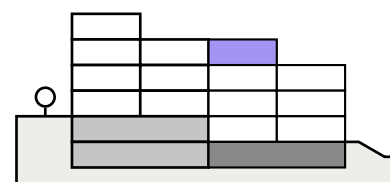


Wohnen im Spiegelgut

Spiegelgutstrasse 35 + 37, 8200 Schaffhausen

4 ½ Attika • 126.4 m²

Stockwert	Wohnung	Stockwert	Bruttomietzins
Attika	B07	UG2-07	CHF 2'980.00



□ Keller ■ Tiefgarage

Hinweis:

Bei sämtlichen Flächen und Massen handelt es sich um Circa-Angaben. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrer neuen Wohnung.

GLOOR IMMO AG

Verkauf · Verwaltung · Beratung

Vermarktung & Vermietung

Gloor Immo AG
Kreuzgutweg 22
8207 Schaffhausen

T +41 52 644 80 44
info@gloor-immo.ch
www.gloor-immo.ch

Prozess

Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung.
Gerne zeigen wir Ihnen die verfügbaren Wohnungen vor Ort und beraten Sie bei der Auswahl.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen die Bewerbungsunterlagen im Anschluss zu.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses Wohnangebot persönlich näherzubringen.