

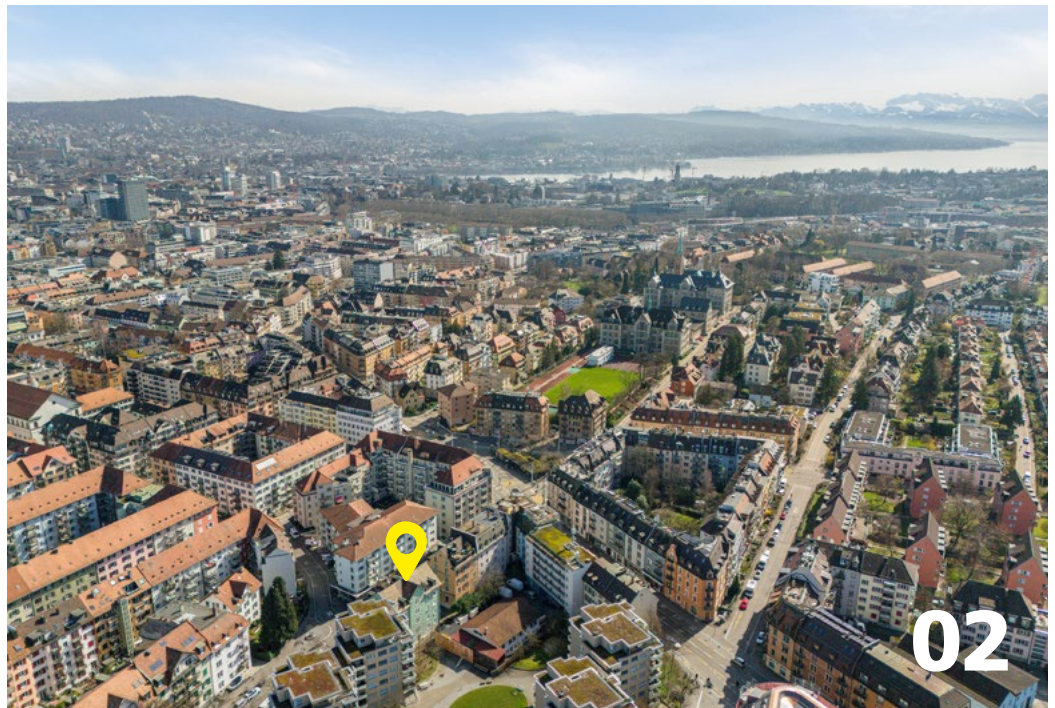
Liegenschaft mit Potenzial im Trendquartier Wiedikon

Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten in Zürich Wiedikon, Goldbrunnenstrasse 121, 8055 Zürich



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Ablauf des Verkaufsprozesses	08
Vertraulichkeitserklärung	09
Aussen-/Innenansichten	10
Grundstücksdaten	17
Bau- und Zonenordnung	18
Pläne	19
Lage	24
Kontakt	27





Vollvermietetes Renditeobjekt an zentraler Lage

Im Quartier Wiedikon in der Stadt Zürich veräussern wir ein lukratives Mehrfamilienhaus an zentraler Lage am Goldbrunnenplatz.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- Vollvermietung der Wohneinheiten und Aussenparkplätze
- guter Wohnungsmix bestehend aus 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen
- in Gehdistanz erreichbare Infrastruktur wie Schulen, ÖV, Einkauf und Naherholungsgebiet
- das mögliche Erweiterungspotenzial der Parzelle (siehe Seite 18)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	Mehrfamilienhaus
Adresse	Goldbrunnenstrasse 121, 8055 Zürich
Parzellennummer	WD1646
Bau- und Zonenordnung	QI/5b Quartiererhaltungszone
Grundstückfläche	312 m ²
Baujahr	1895
Kubatur	3'140 m ³
Anzahl Einheiten	18 Wohneinheiten
Nebenträume	Waschküche, Trockenraum, Keller- und Estrichabteile, Technikraum, Veloraum
Stockwerke	5 exkl. Dach- und Untergeschoss
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Radiatoren
Lift	nicht vorhanden
Altlasten	das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Mieteinheiten im Detail
(Stand 04.2024)

Mieteinheit	Stockwerk	Wohnfläche	Nettomiete/p.a.
Wohnungstyp I 1.5-Zimmer	Erdgeschoss – 3. Obergeschoss	ca. 29 m ²	siehe Mieterspiegel
Wohnungstyp II 1-Zimmer	Erdgeschoss – 3. Obergeschoss	ca. 29 m ²	siehe Mieterspiegel
Wohnungstyp III 2-Zimmer	1 – 3. Obergeschoss	ca. 56 m ²	siehe Mieterspiegel
Wohnungstyp IV 3-Zimmer	4. Obergeschoss	ca. 76 m ²	siehe Mieterspiegel
Total 18 Wohnungen		ca. 697 m²	232'860 CHF p.a.

Total Mietertrag IST
(Stand 04.2024)

236'940 CHF p.a.

Mietertrag Parkplätze IST
(Stand 04.2024)

4'080 CHF p.a.

Leerstände

keine

Parkieren

3 x Aussenparkplätze

Materialisierung

- Aussenwände: Massivbauweise
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Verdunkelung mittels Rollläden (manuell betrieben)

Renovationen/Investitionen

2023	1-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss hinten rechts: Renovationsarbeiten infolge Mieterwechsel (Elektro-/Maler- und Bodenbelagsarbeiten)	9'000 CHF
2022	2-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss hinten links: Renovationsarbeiten infolge Mieterwechsel (Maler- und Bodenbelagsarbeiten)	4'500 CHF
2020	2-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss hinten links: Renovationsarbeiten infolge Mieterwechsel (Maler- und Bodenbelagsarbeiten)	5'500 CHF
2019	Sanierung der 1.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss vorne rechts (Nasszelle, Küche, Maler- und Bodenbelagsarbeiten)	54'000 CHF
<hr/>		
Total Renovationen/Investitionen rund		73'000 CHF

Nach einem Mieterwechsel wurden in den Wohnungen entsprechende Unterhaltsarbeiten wie Maler-/Bodenbelagsarbeiten ausgeführt.

Hinweis: Die Liegenschaft weiss seit zirka 5 Jahren Senkungen auf, weshalb regelmässige Messungen durch die terra vermessungen ag durchgeführt wurden. Die Kosten der daraufhin ergriffenen Massnahmen betragen ca. 320'000 CHF.

Unterlagen

Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung (Seite 9) senden wir Ihnen gerne nachfolgende Unterlagen:

Unverbindliches Kaufangebot

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Gebäudepläne
- Mieterspiegel

Verbindliches Kaufangebot

- sämtliche Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnungen

Übernahmetermine

ab sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsprozess

siehe Seite 8

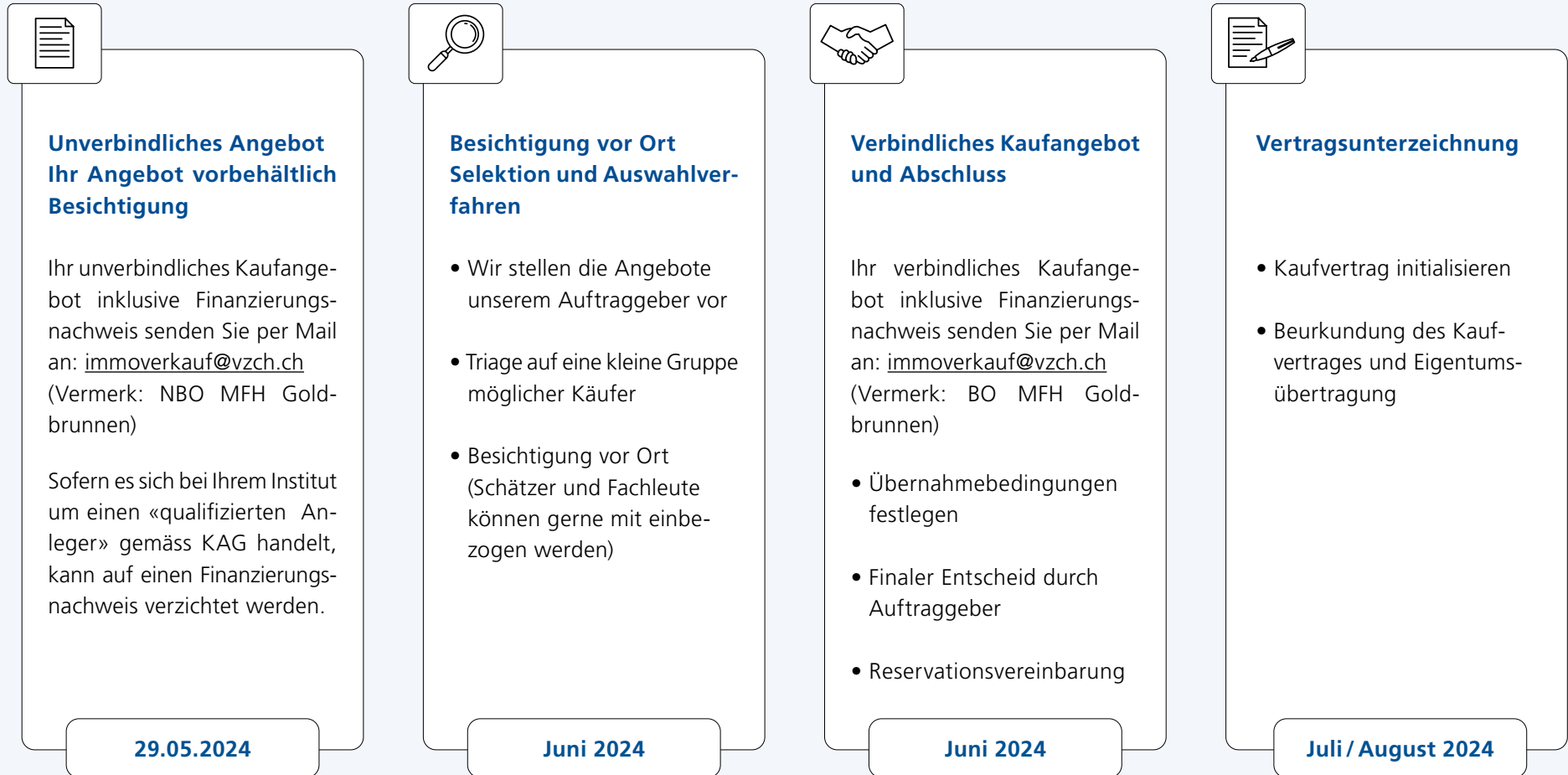
Verkaufspreis

8.5 Mio. CHF (Verhandlungsbasis)

Verkaufsbedingungen

5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Ablauf des Verkaufsprozesses



Hinweis:

- Der aufgeführte Verkaufsprozess stellt einen möglichen Prozessablauf dar, welcher jederzeit angepasst werden kann.
- Ein Zwischenverkauf (Verkauf ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten Fristen) bei einem höheren Kaufangebot bleibt vorbehalten.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG | Mehrfamilienhaus, Goldbrunnenstrasse 121, 8055 Zürich

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen interessieren, bitten wir Sie, uns die vorliegende Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet zuzustellen. Sie können diese per E-Mail oder Post übermitteln.

Mit Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftliche oder mündliche Informationen und Dokumente über die Liegenschaft Mehrfamilienhaus, Goldbrunnenstrasse 121, 8055 Zürich, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällig beigezogene Berater. Bei Abbruch der Kaufverhandlungen sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten zu löschen.

Die Verkaufsdokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Angaben zum Kaufinteressent

Unternehmung: _____

Name der Kontaktperson: _____

Strasse: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

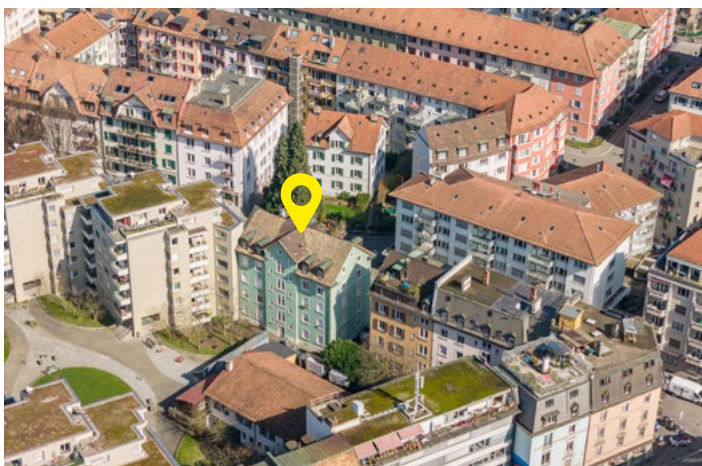
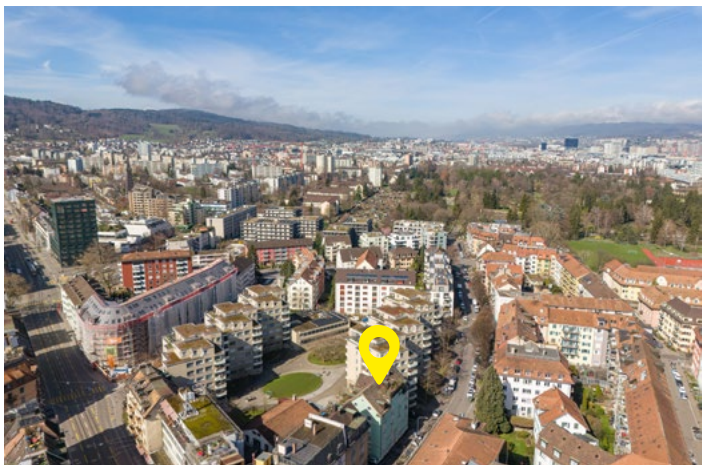
Ort, Datum: _____

Rechtsgültige Unterschrift(en): _____

Ihre Ansprechpartnerin:

VZ VermögensZentrum
 Immobilienverkauf, z.H. Sabrina Oberholzer
 Gotthardstrasse 6
 8002 Zürich

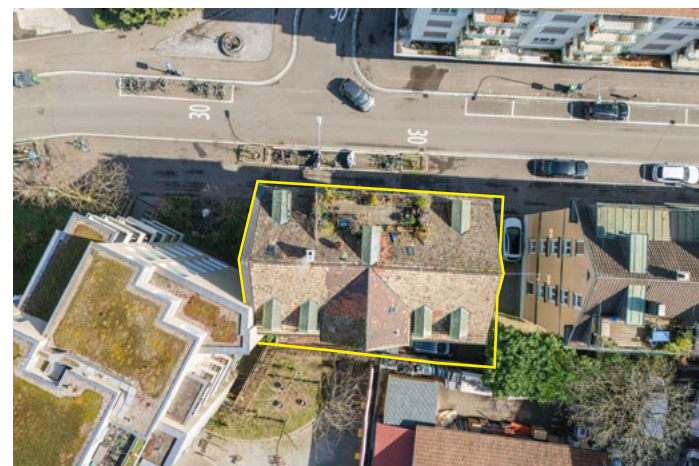
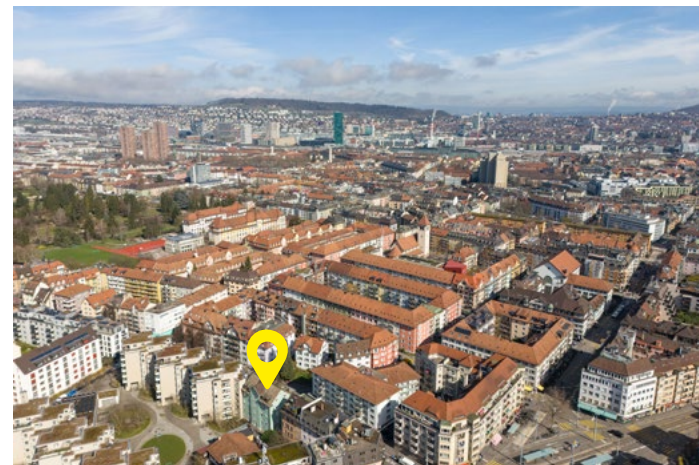
Telefon: 044 207 26 26
 E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Mehrfamilienhaus im vielfältigen Stadtquartier Wiedikon

Das Anlageobjekt beeindruckt nicht nur durch zentralen Standort, sondern bietet alle Vorzüge, die ein spannendes Renditeobjekt auszeichnen. Die vollvermietete Liegenschaft mit Erweiterungspotenzial liegt an einer hervorragenden und doch ruhigen Wohnlage und ist bestens erschlossen. Die Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel sowie das Naherholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Das Stadtquartier Wiedikon befindet sich an einem gut ausgebauten und erschlossenem Strassennetz. Die wirtschaftlich und kulturellen Zentren Basel, Luzern und Zürich sind dank der guten Verkehrsverbindung schnell erreichbar.





Wohnungstyp I

1.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss
vorne Links

Nettowohnfläche ca. 29 m²

Wohn-/Schlafbereich

- Boden: Parkett
- Doppelfenster mit viel Lichteinfall
- Raffstoren mit Zugband
- heller und grosszügiger Raum

Abgeschlossene Küche mit Fenster

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen,
Dampfabzug, Kühlschrank

Nasszelle

- Boden: Mosaikplatten
- Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank





Wohnungstyp II

1-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss
hinten Rechts

Nettowohnfläche ca. 29 m²

Wohn-/Schlafbereich

- Boden: Laminat
- Doppelfenster mit viel Lichteinfall
- Raffstoren mit Zugband
- heller und grosszügiger Raum

Kleine Küche

- Boden: Laminat
- Geräte: 2er Glaskeramikkochfeld, Dampf-
abzug, kleiner Kühlschrank

Nasszelle

- Boden: Mosaikplatten
- Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank,
Tageslichtfenster

Besonderes

- Einbauschränk im Eingangsbereich





Wohnungstyp III

2-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

hinten Links

Nettowohnfläche ca. 56m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- Doppelfenster mit viel Lichteinfall
- Raffstoren mit Zugband
- heller und grosszügiger Raum

Abgeschlossene Küche mit Fenster

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen, Dampfabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler

Zimmer

- Boden: Parkett
- Doppelfenster mit viel Lichteinfall
- Raffstoren mit Zugband
- heller und grosszügiger Raum

Nasszelle

- Boden: Linoleum
- Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Tageslichtfenster





Wohnungstyp IV

3-Zimmer-Wohnung, 4. Obergeschoss

Links

Nettowohnfläche ca. 76 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- Doppelfenster mit viel Lichteinfall
- Raffstoren mit Zugband
- heller und grosszügiger Raum

Abgeschlossene Küche mit Fenster

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen
Dampfabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Raffstoren mit Zugband

Zwei Zimmer

- Boden: Parkett
- Raffstoren mit Zugband
- helle und grosszügige Räume

Nasszelle

- Boden: Feinsteinzeugplatten
- Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank,
Tageslichtfenster

Besonderes

- die zwei Dachgeschosswohnungen haben
Zutritt auf die Dachterrasse







Waschküche, Untergeschoss



Veloabstellraum, Untergeschoss

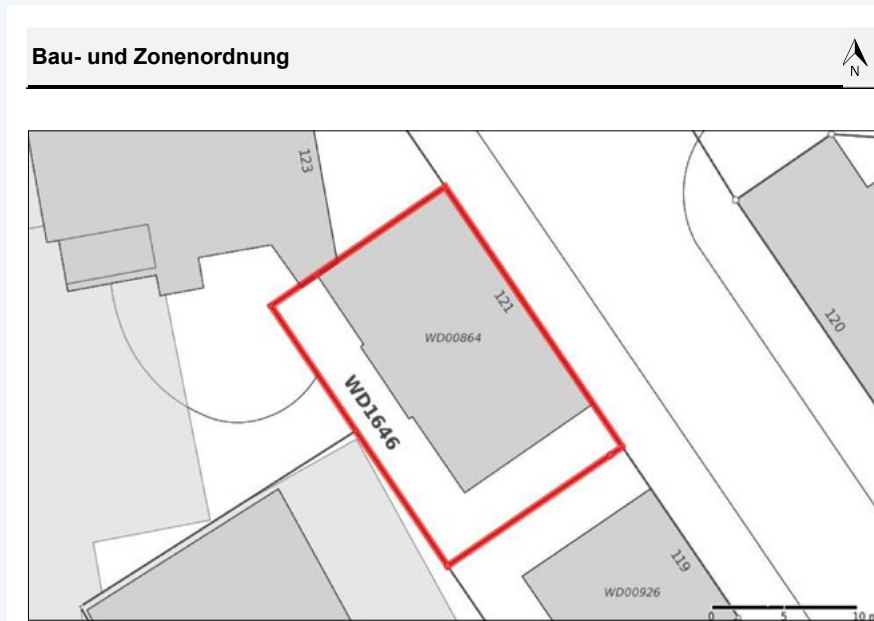


Treppenhaus



Hauseingang

Grundstücksdaten



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Zürich

Grundstücksdaten

Kataster-Nummer

Nr. 1646

Grundstücksfläche

312 m²

Anmerkungen / Vormerkungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Anmerkungen / Vormerkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist eine Dienstbarkeit (Lasten und Recht) eingetragen.

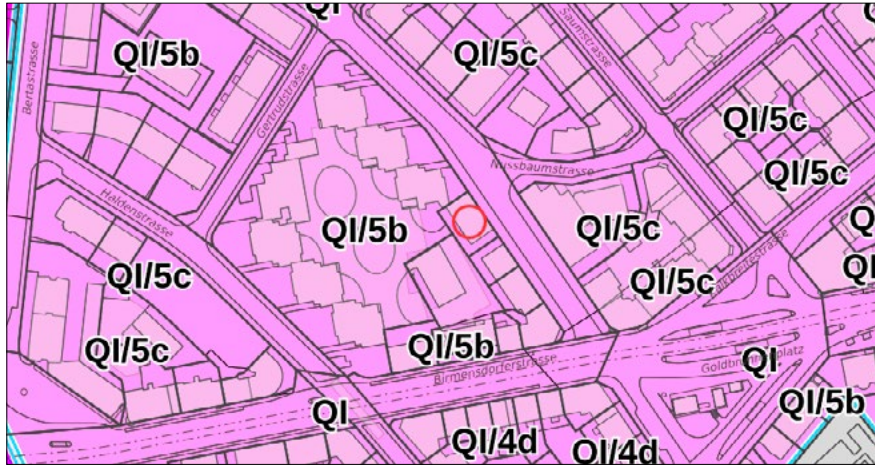
Grundlasten

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Grundlasten eingetragen.

Die hier nicht explizit erwähnten Eintragungen haben, soweit erkennbar, keinen wertrelevanten Einfluss auf die Ausarbeitung.

Kommunale Bau- und Zonenordnung

Zonenplan



Quelle: <https://maps.zh.ch>

Bemerkung

Um das Potenzial voll auszuschöpfen, bieten sich mehrere Optionen wie Aufstockung eines zusätzlichen Geschosses oder Rück- und Neubau an.

Hinweis

Die Optionen wurden nicht im Detail mit den zuständigen Behörden abgeklärt. Für rechtsverbindliche Auskünfte verweisen wir höflich an die zuständigen Behörden der Stadt Zürich.

¹ Die Ausführungen sind nicht abschliessend. Für weitere Informationen zu den baulichen Bestimmungen ist das Zonenreglement der Stadt Zürich, das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons Zürich sowie das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) einzusehen.

Bau- und Zonenordnung

Zone

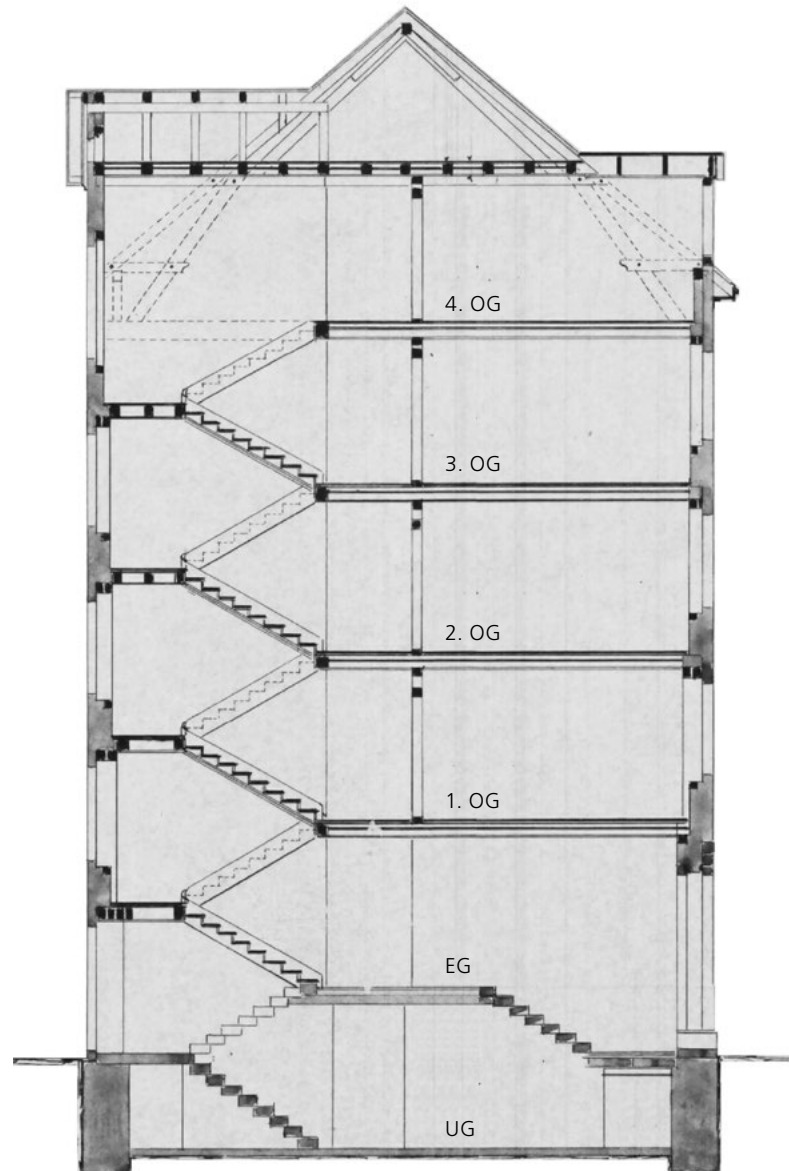
Quartiererhaltungszonen 5b¹

§24g Bau- und Zonenordnung im Überblick

Vollgeschosse max.	3	4	5	6
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m	18 m	21,5 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	5 m	5 m
seitlicher Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m

Quelle: <https://www.stadt-zuerich.ch>

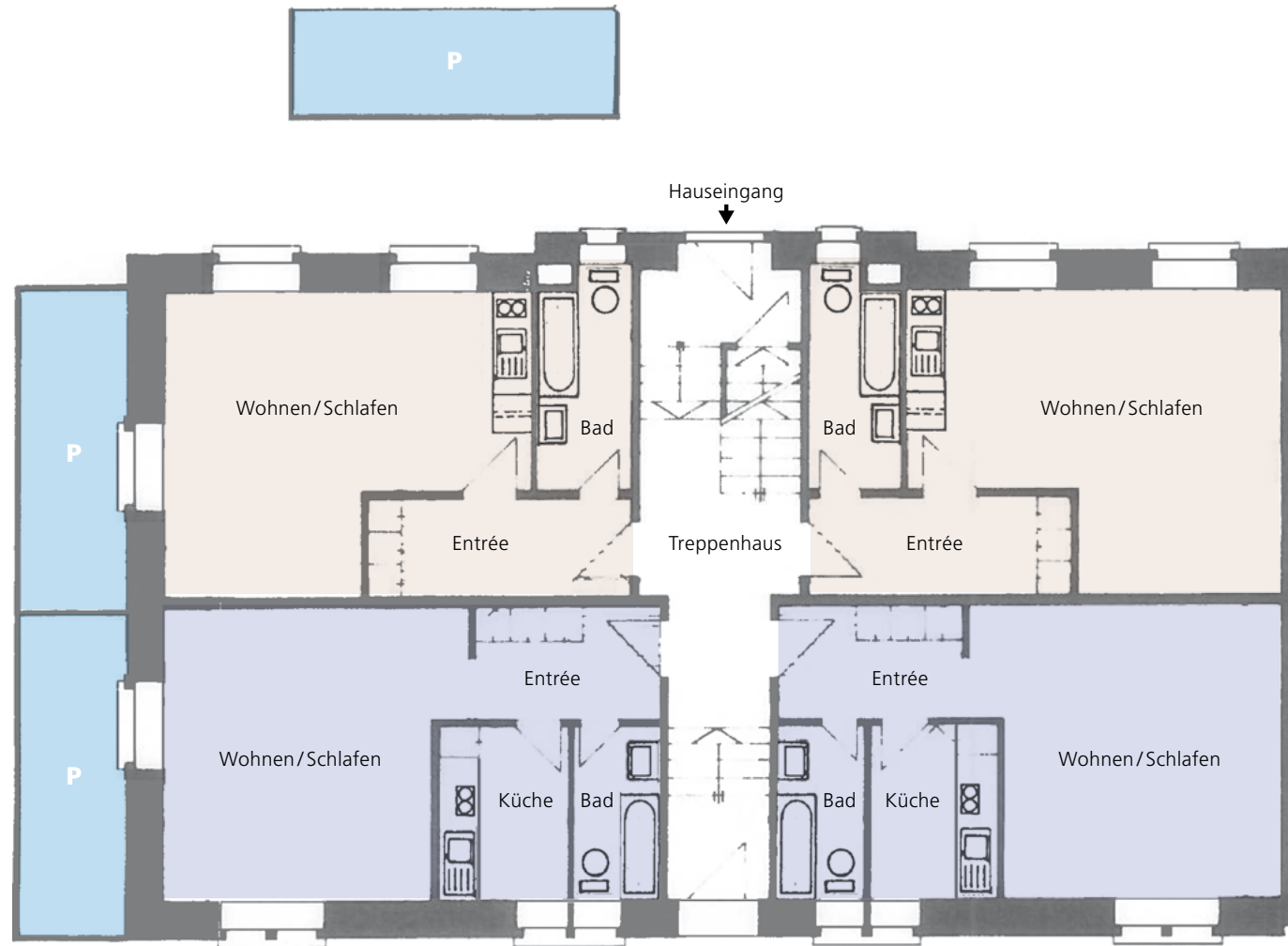
Querschnitt





Grundriss Erdgeschoss

- Wohnungstyp I, 1.5-Zimmer-Wohnung, vorne links + rechts, ca. 29 m²
- Wohnungstyp II, 1-Zimmer-Wohnung, hinten links + rechts ca. 29 m²
- Parkplätze

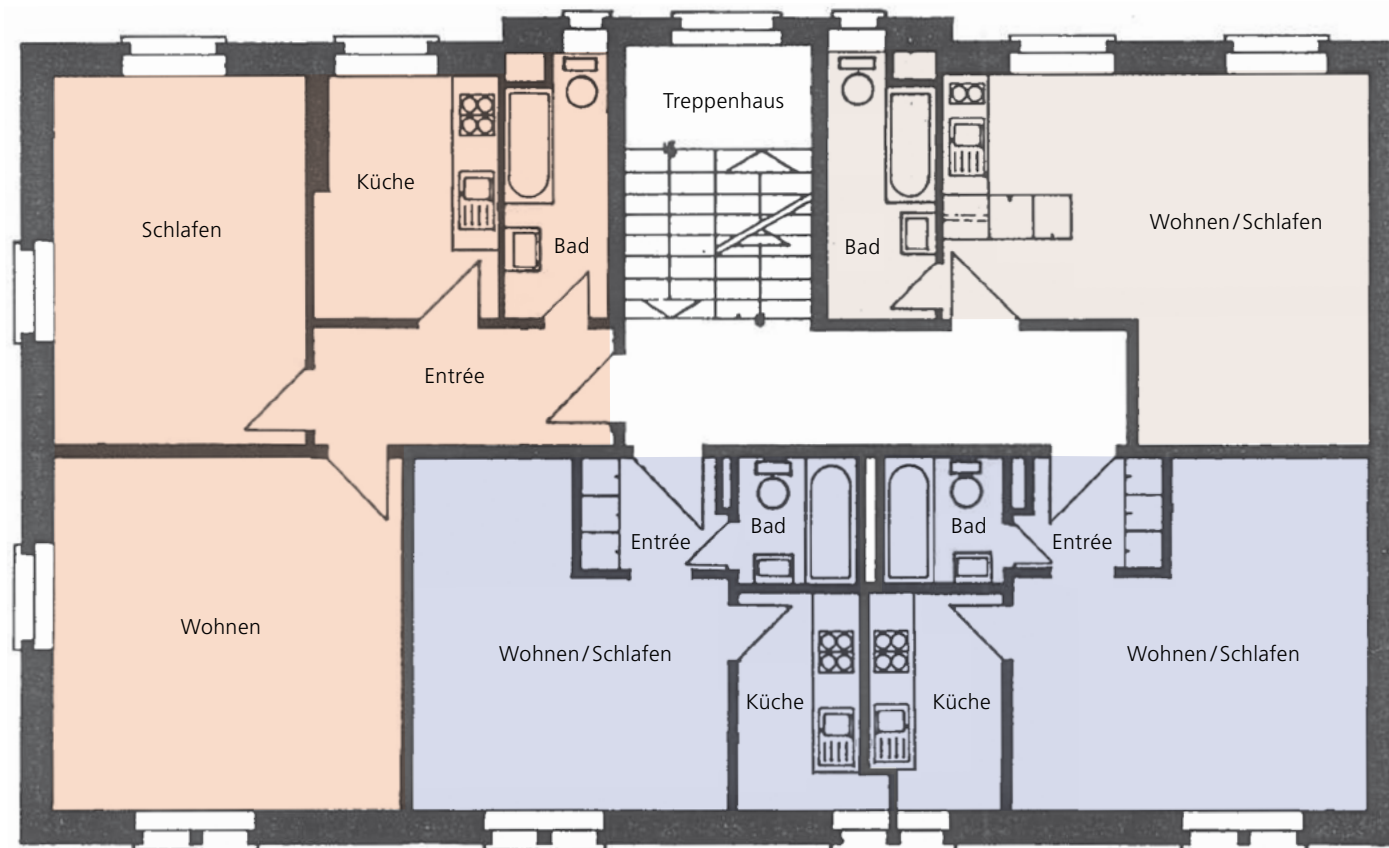


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 1. – 3. Obergeschoss

- Wohnungstyp I, 1.5-Zimmer-Wohnung, vorne links + rechts, ca. 29 m²
- Wohnungstyp II, 1-Zimmer-Wohnung, hinten links + rechts, ca. 29 m²
- Wohnungstyp III, 2-Zimmer-Wohnung, hinten links, ca. 56 m²

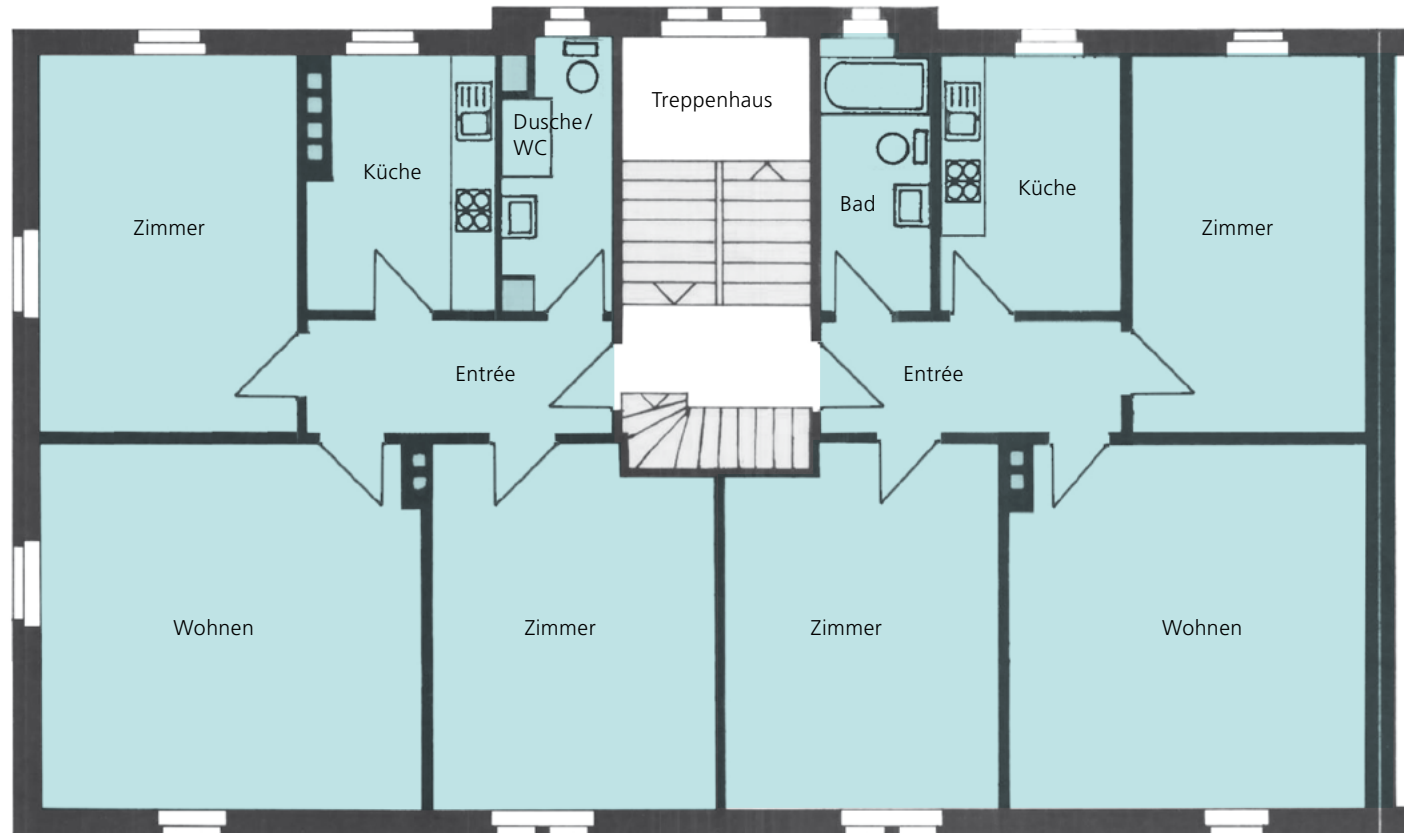


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 4. Obergeschoss

■ Wohnungstyp IV, 3-Zimmer-Wohnung, links und rechts, ca. 76 m²

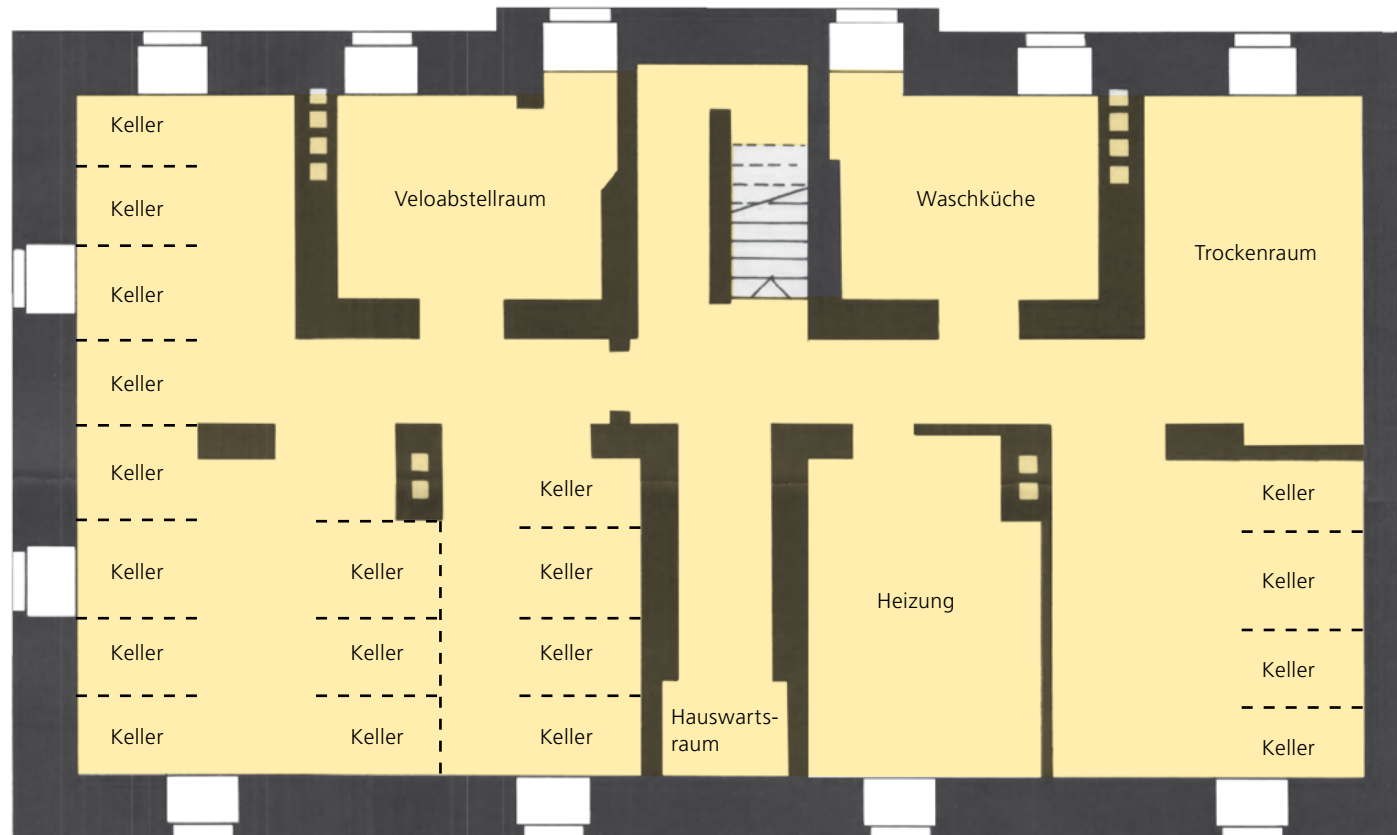


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

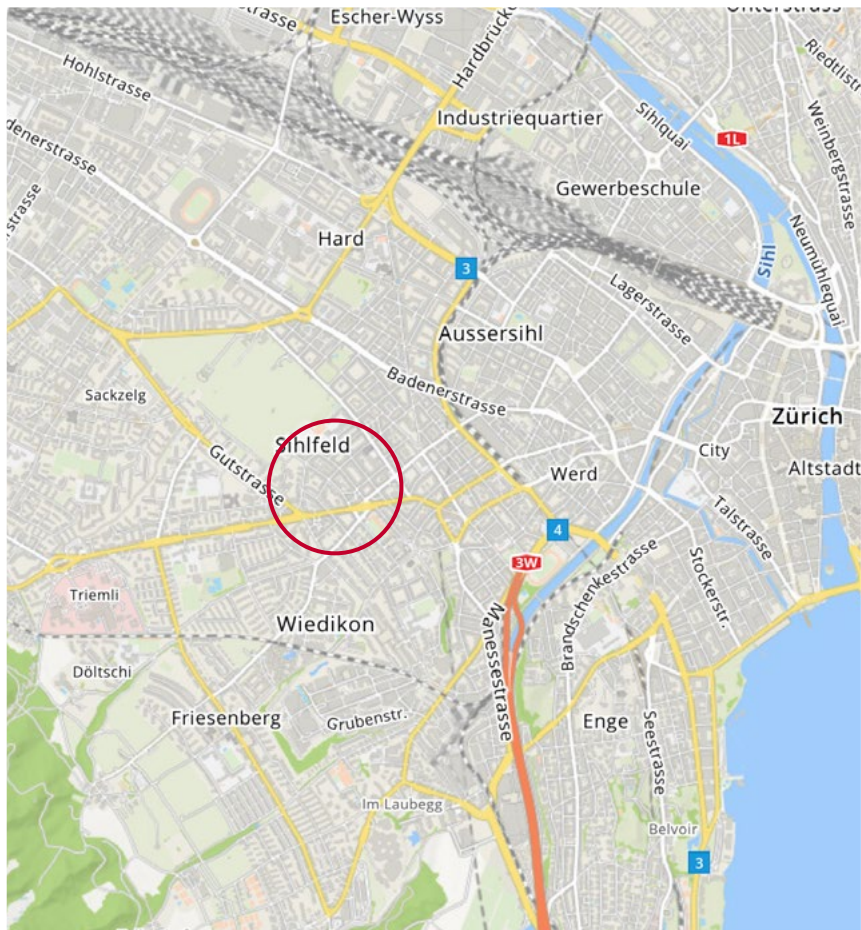
■ Nebenräume



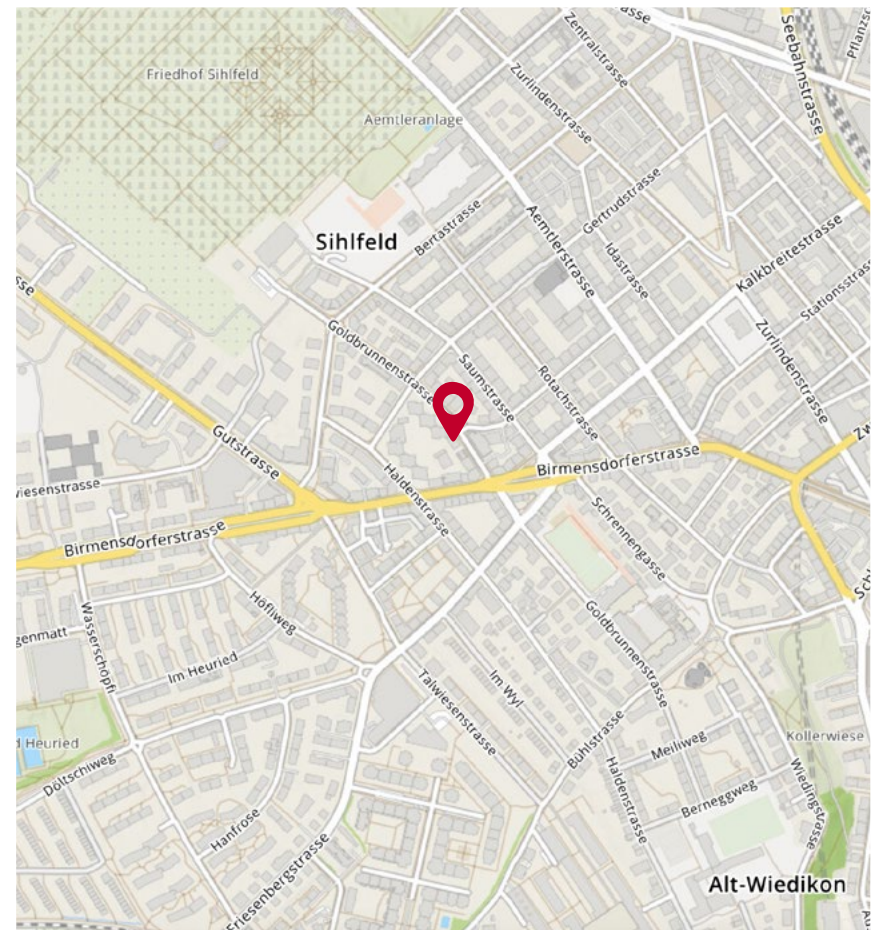
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

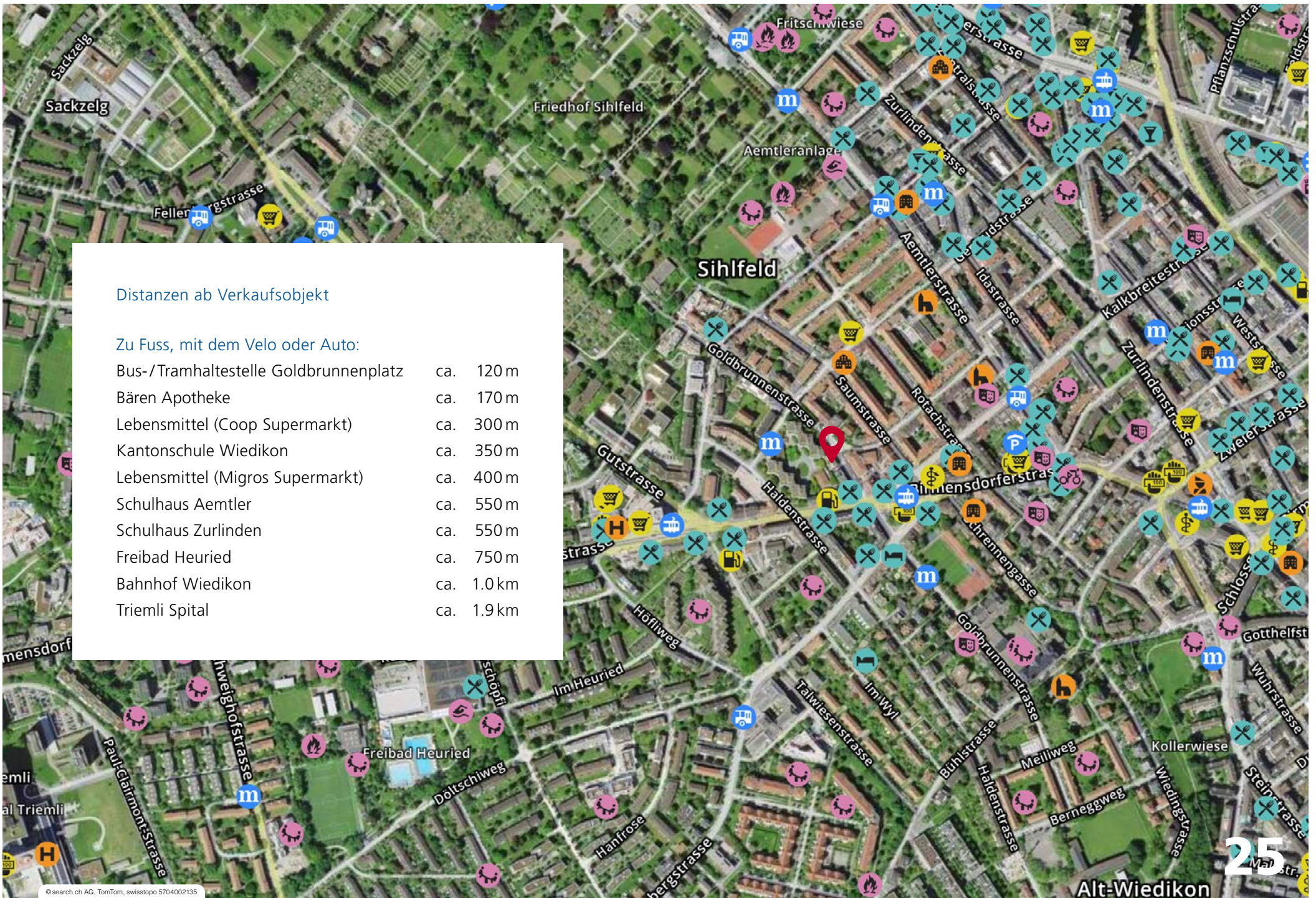
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage





Distanzen ab Verkaufsobjekt

Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Bus-/Tramhaltestelle Goldbrunnenplatz	ca. 120 m
Bären Apotheke	ca. 170 m
Lebensmittel (Coop Supermarkt)	ca. 300 m
Kantonschule Wiedikon	ca. 350 m
Lebensmittel (Migros Supermarkt)	ca. 400 m
Schulhaus Aemtler	ca. 550 m
Schulhaus Zurlinden	ca. 550 m
Freibad Heuried	ca. 750 m
Bahnhof Wiedikon	ca. 1.0 km
Triemli Spital	ca. 1.9 km



Haben Sie Interesse an dieser Liegenschaft?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.