

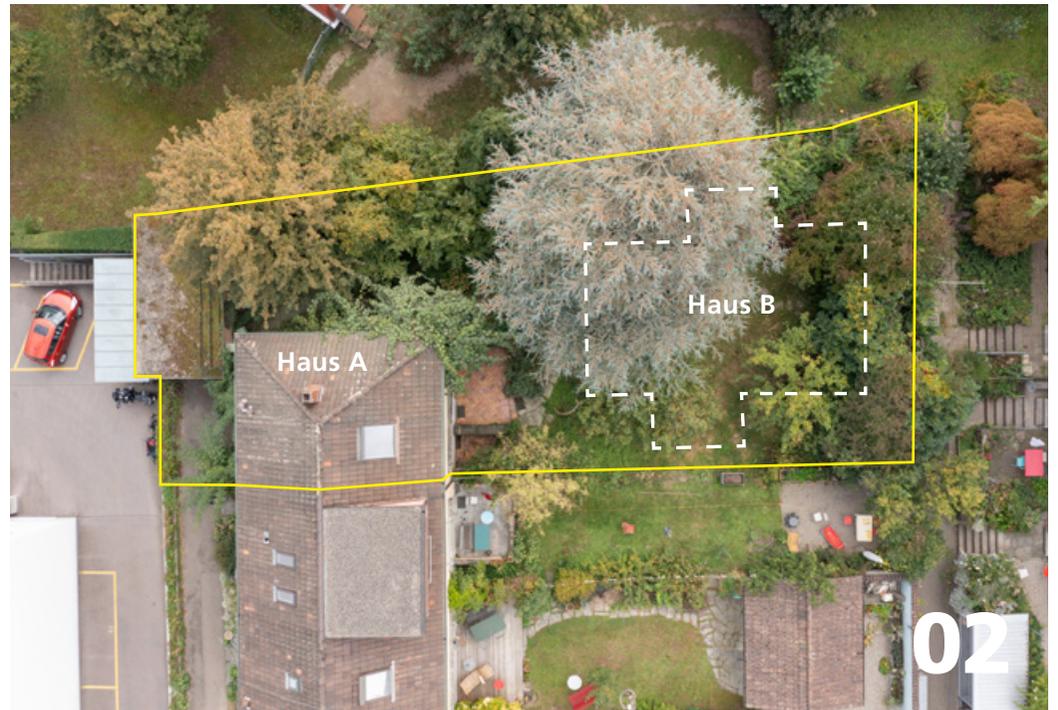
# Eine grüne Oase in der Stadt Zürich mit bewilligtem Bauprojekt

Reiheneinfamilien-Eckhaus, Schaffhauserstrasse 226b, 8057 Zürich



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Ablauf des Verkaufsprozesses	07
Aussen-/Innenansichten	08
Katasterplan	16
Grundbuchauszug	17
Pläne	18
Bewilligtes Bauprojekt	23
Bau- und Zonenordnung	27
Lage	28
Weiteres Vorgehen	32





### Altbaucharme mit viel Potenzial

Im Zürcher Kreis 11 veräussern wir ein charmantes Reiheneinfamilien-Eckhaus mit grosszügigem Umschwung. Die Liegenschaft und das Grundstück verfügen über viel Ausnutzungspotenzial und ermöglicht so die Realisation spannender Projekte sowohl im Umbau als auch Neubau.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- grosses Ausnutzungspotenzial
- Blick ins Grüne von nahezu allen Fenstern
- Schwedenofen im Wohnbereich
- grosszügiger Gartenumschwung mit viel Potenzial
- viel Stauraum durch Wandschränke und Estrich
- Altbaucharme in modernem Quartier
- zentrale und familienfreundliche Lage
- sonnenverwöhnter Standort

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

## Überblick Immobilie der IST-Situation

Immobilie	Reiheneinfamilien-Eckhaus mit Umschwung
Adresse	Schaffhauserstrasse 226b, 8057 Zürich
Parzellennummer	OE3021
Grundstückfläche	480 m <sup>2</sup>
Bau- und Zonenordnung	W4
Bebauungspotenzial	siehe Bau- und Zonenordnung auf Seite 27
Baujahr	1931
Kubatur	592 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup> (Untergeschoss)
Stockwerke	4 inkl. Untergeschoss
Nebenräume	Keller- sowie Heizungsraum
Aussenraum	Terrasse mit grosszügigem Garten
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Radiatoren

Parkieren	Garagenbox für 1 Fahrzeug, Platz für ein weiteres Fahrzeug in der Zufahrt
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Ablauf des Verkaufsprozesses	siehe Seite 7
Verkaufspreis	3.6 Mio. CHF
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 Usanzen – 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.

## Materialisierung

Dach	Walmdach mit Ziegelerdeckung, Spenglerarbeit: Kupfer
Fassade	Massivbauweise, Fassade verputzt
Fenster	Holz mit 2-fach Isolierverglasung Verdunkelung mittels Lamellenstoren (manuell)
Bodenbeläge	Wohnbereich: Laminat Zimmer: Parkett Küche: Kunststoffbelag Nasszellen: keramische Platten Dachgeschoss: Laminat
Wände	Wohnbereich: Tapete Zimmer: Tapete Nasszellen: keramische Platten, Edelputz Dachgeschoss: Holztäfer
Küche/Geräte	Fronten: Kunstharz Arbeitsplatte: Holz Geräte: Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler

## Ablauf des Verkaufsprozesses



### Sie sind am Objekt interessiert und möchten die Liegenschaft besichtigen

Damit wir Sie im weiteren Prozess berücksichtigen können, bitten wir Sie um Zustellung Ihres **unverbindlichen Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis\*** an: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch) (Vermerk: NBO REFH, 8057 Zürich).

\* Sofern es sich bei Ihrer Firma um einen «qualifizierten Anleger» gemäss KAG handelt, kann auf einen Finanzierungsnachweis verzichtet werden.



### Durchführung der Besichtigungen vor Ort

Wir stellen die Angebote unserem Auftraggeber vor und führen Besichtigungen mit einer auserwählten Anzahl möglicher Käufer durch. An der Besichtigung können Sie gerne Schätzer und Fachleute miteinbeziehen.



### Sie möchten die Liegenschaft kaufen

Nach der Besichtigung stellen wir Ihnen sämtliche Liegenschaftsunterlagen für Ihre vertiefte Liegenschaftsprüfung zur Verfügung. Anschliessend erwarten wir gerne Ihr verbindliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsnachweis an: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch) (Vermerk: BO REFH, 8057 Zürich).

Die Angebote werden unserem Auftraggeber vorgelegt und besprochen. Der finale Entscheid erfolgt durch unseren Auftraggeber. Die Übernahmebedingungen und das weitere Vorgehen wird auf die Parteien abgestimmt.

#### Hinweis:

Der aufgeführte Verkaufsprozess stellt einen möglichen Prozessablauf dar, welcher jederzeit angepasst werden kann. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



### Stadt Vorteile und Märchengarten

Das hübsche Reiheneckhaus liegt im südlichen Teil des Kreises 11, der im Norden von Zürich liegt und die Stadtteile Affoltern, Seebach sowie Oerlikon umfasst. Als Wohn- und Geschäftsquartier ist der Kreis 11 als belebtes Einkaufsviertel bekannt und bietet neben verschiedenen Ladenketten und kleinen Geschäften auch Restaurants aller Art. Durch die südliche Lage im Kreis 11 liegt die Liegenschaft an der Grenze zum Kreis 6 und profitiert auch hier von allen Vorzügen der Stadt wie Einkaufen, Bildung, Freizeitaktivitäten und Naherholungsgebieten.

Das Haus und der Garten sind nach Süden ausgerichtet, so dass viel Sonne und Licht auf das Grundstück fällt. Verschiedene Arten und Grössen von Gehölzen spenden Schatten und Privatsphäre. Der Garten umfasst einen Sitzplatz, eine Rasenfläche und einen Grillplatz. Derzeit ist die Grünanlage etwas verwildert, hat aber einen märchenhaften Charme und viel Potenzial.

Das Eckreihenhaus wird über eine kleine Zufahrtsstrasse erschlossen und bildet die letzte Einheit.





### Willkommen Zuhause!

Der Altbau aus dem Jahr 1931 befindet sich zum Teil noch im Originalzustand und wurde zum Teil renoviert. Insbesondere im Eingangsbereich und im Treppenhaus sind die altbautypischen Elemente mit viel Charme zu erkennen. Dies bietet die optimale Möglichkeiten, die Immobilie nach eigenen Wünschen zu sanieren, umzubauen oder auch rückzubauen. Letzteres bietet viel Potenzial, da das Grundstück derzeit nicht voll ausgenutzt wird.

Viele kleine Besonderheiten machen dieses Objekt zu einem Gesamthighlight. Dazu gehören die zentrale Lage in Zürich, der grosszügige Garten, die freistehende Garage, aber auch die Liegenschaft mit ihrem Altbaucharme und dem grossen Potenzial.

Insgesamt bietet das Grundstück unzählige Möglichkeiten, die sowohl die Nutzung des Bestandes als auch die Realisierung eines Neubaus umfassen.







Zimmer, Obergeschoss



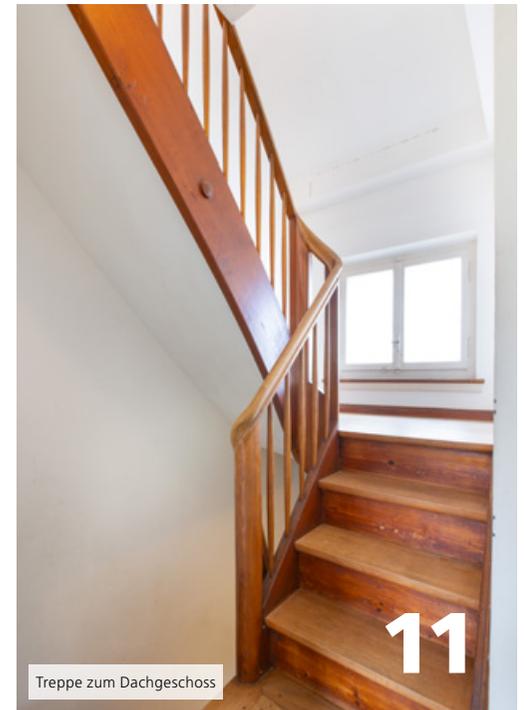
Zimmer, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Reduit, Obergeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer, Dachgeschoss



Zimmer, Dachgeschoss



Treppe/Vorplatz, Untergeschoss



Heizraum, Untergeschoss



Keller, Untergeschoss



Terrasse



Garten

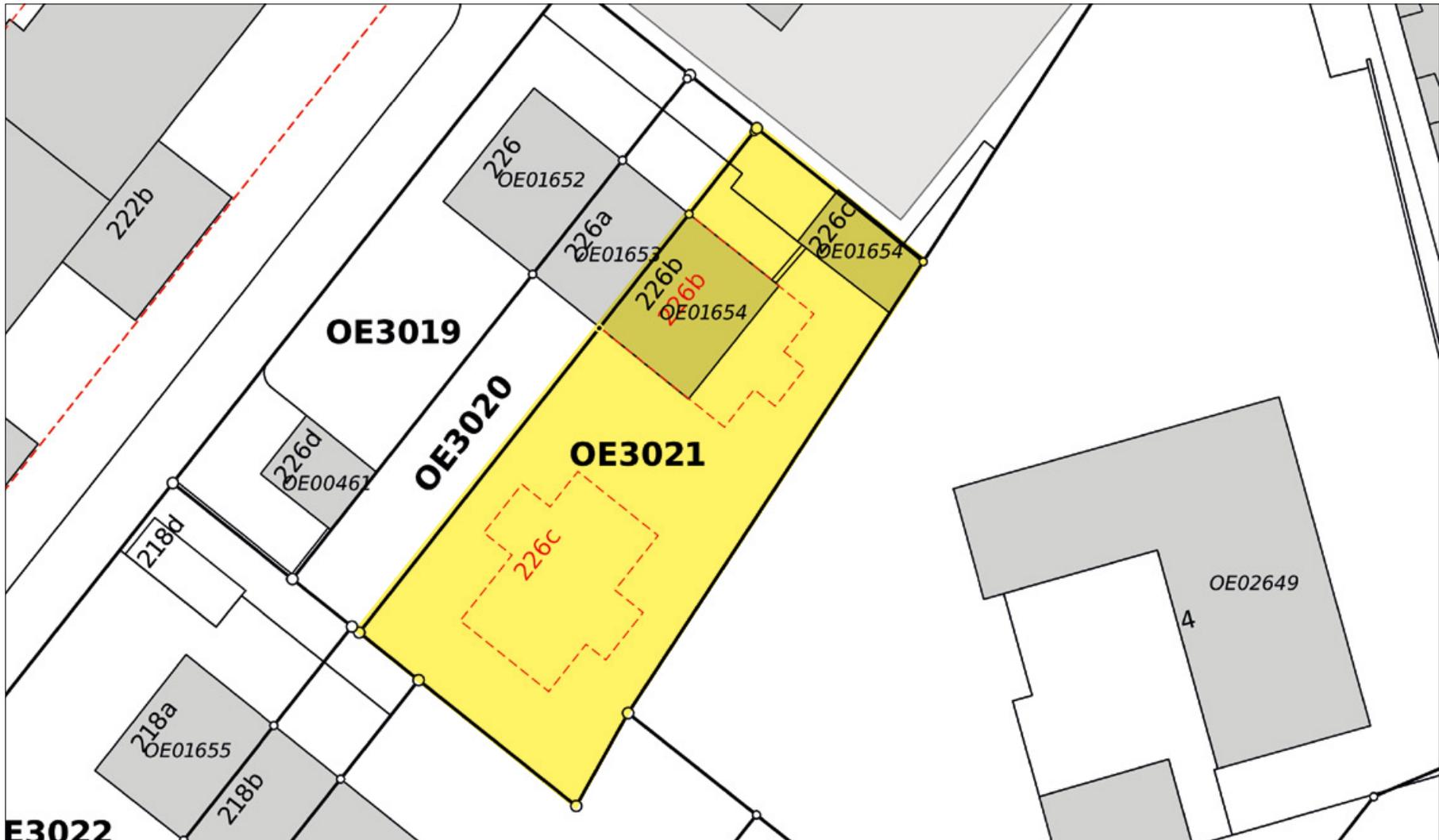


Garten



Garten





E3022

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

## Grundbuchauszug

### A U S Z U G

aus dem Grundbuch

#### Eigentümer



#### Grundstücksbeschreibung

#### Gemeinde/Stadtquartier Zürich-Oerlikon

Grundbuch Blatt 1684, Liegenschaft, Kataster OE3021,  
EGRID CH849199774746, Hirschenwis

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster OE3021, EGRID CH849199774746, Hirschenwis, Plan OE10  
480 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 261OE01654, Schaffhauserstrasse 226b 51 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 261OE01654 (Teil), Schaffhauserstrasse 226c 22 m<sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. n.v., Schaffhauserstrasse 226b (projektiert)
- Gebäude Wohnen, Nr. n.v., Schaffhauserstrasse 226c (projektiert)

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 73 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 19 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 388 m<sup>2</sup>

#### Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Zu Gunsten der Stadt Zürich, betreffend Verzicht auf Erstellung von  
Dachaufbauten.  
dat. 16.04.1958, Beleg 189, EREID CH2329-0000-0009-81563

#### Vormerkungen

Kein Eintrag

#### Hinweis:

Allfällige Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte

- 1 -

#### Dienstbarkeiten

- Recht  
Anschlussrecht an die Kanalisations- und Werkleitung zulasten  
Kat. Nr. 5292  
Dat. 16.03.1931 SP 332
- Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 5292  
Dat. 16.03.1931 SP 333, 334
- Recht  
Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht zulasten  
Kat. Nrn. 3019/3020  
Dat. 10.12.1931 SP 365
- Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 3019, 3020  
Dat. 23.04.1957 SP 984
- Recht und Last  
Gegenseitiges Näherbaurecht, zugunsten und zulasten Kat. Nr. 1890  
Dat. 05.05.2020 SP 2662

#### Grundpfandrecht

Fr. 605'000.00 Papier-Namenschuldbrief  
Dat. 30.09.2005  
Maximalzinsenfandrecht 9 %  
1. Pfandstelle Beleg 336

#### Hinweis:

- Dieser Auszug ist ein **Tellauszug im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV)**.
- Allfällige im Grundbuch eingetragene **Bemerkungen** (zu den Einträgen in allen Abteilungen des Grundbuchs) **im Sinne von Art. 130 GBV sind in diesem Auszug nicht enthalten.**

Zürich

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:  
23.11.2023, 13:30 Uhr

GRUNDBUCHAMT OERLIKON-ZÜRICH

A23-005356  
Auszug 2023/2068/ps

Gebühr Fr. 40.00

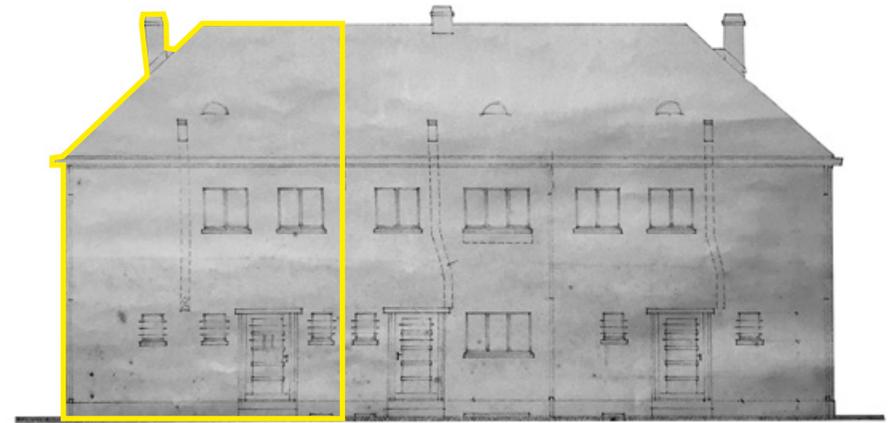
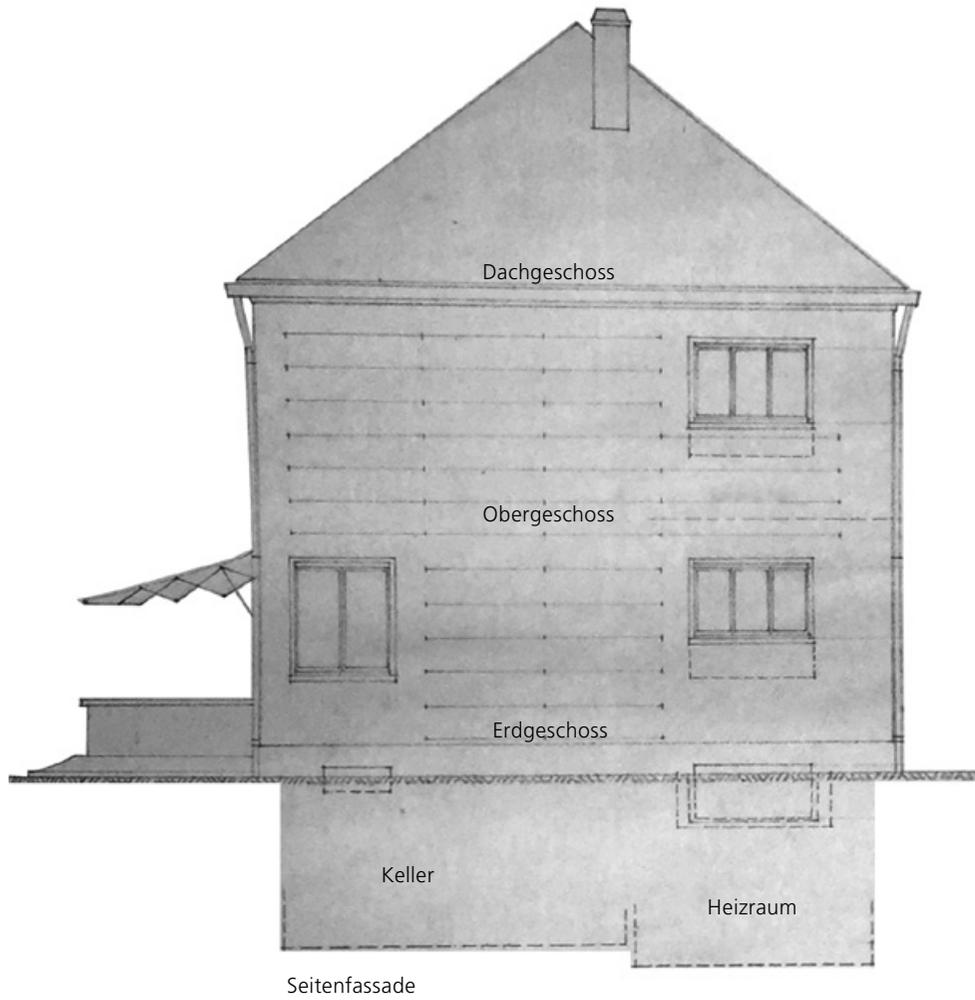
Lukas Hinder, Notar

Coll:



- 2 -

Seitenansichten (IST-Situation)



Nordfassade



Südfassade



### Grundrisse IST-Situation Erdgeschoss

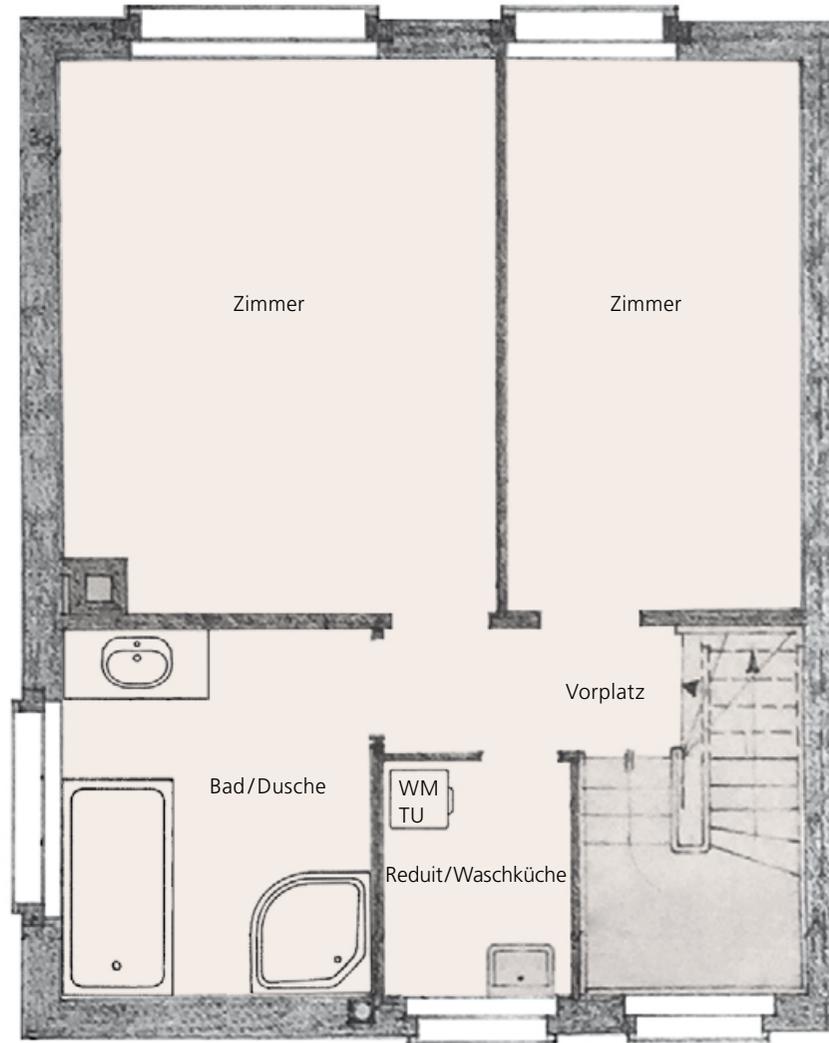
- Wohnbereich
- Terrasse





## Grundriss IST-Situation Obergeschoss

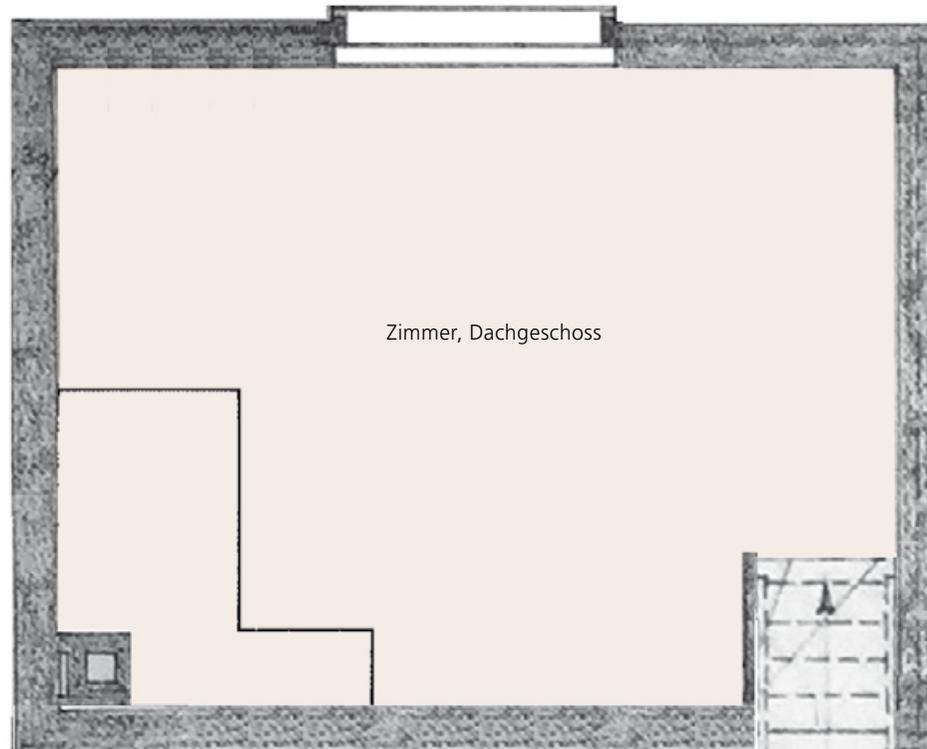
■ Wohnbereich





## Grundriss IST-Situation Dachgeschoss

■ Wohnbereich

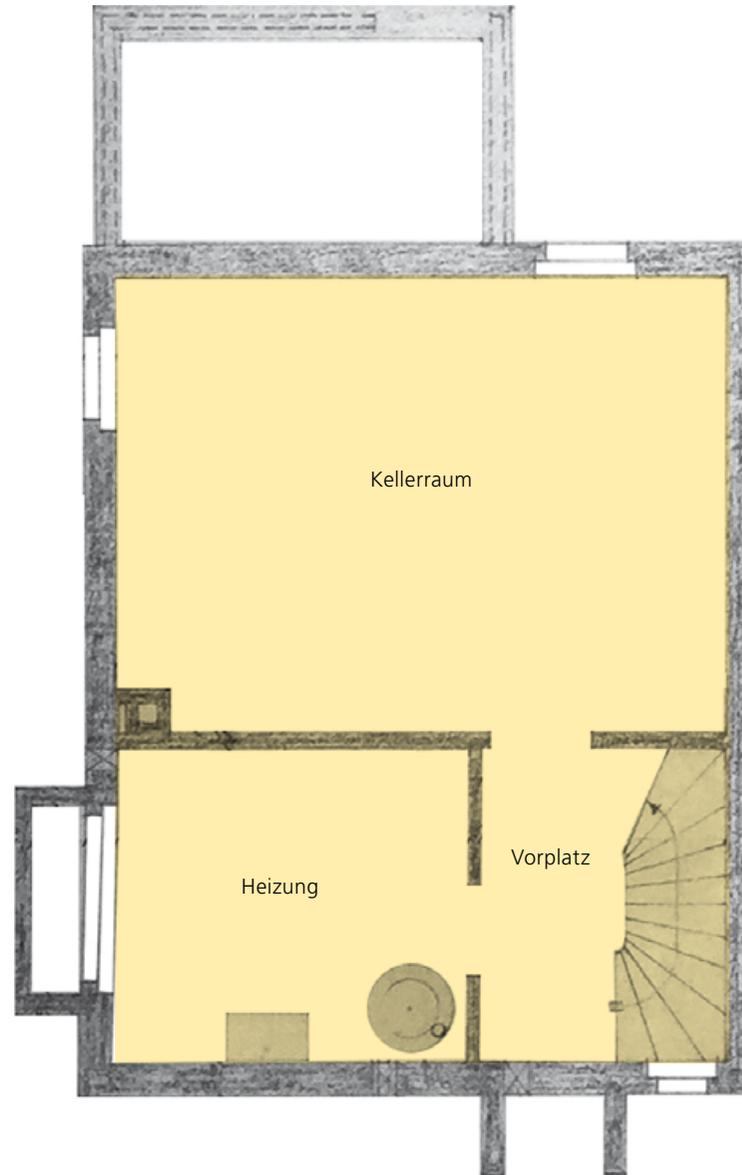


**Hinweis:** Schematische Eigendarstellung, kein Originalplan vorhanden.

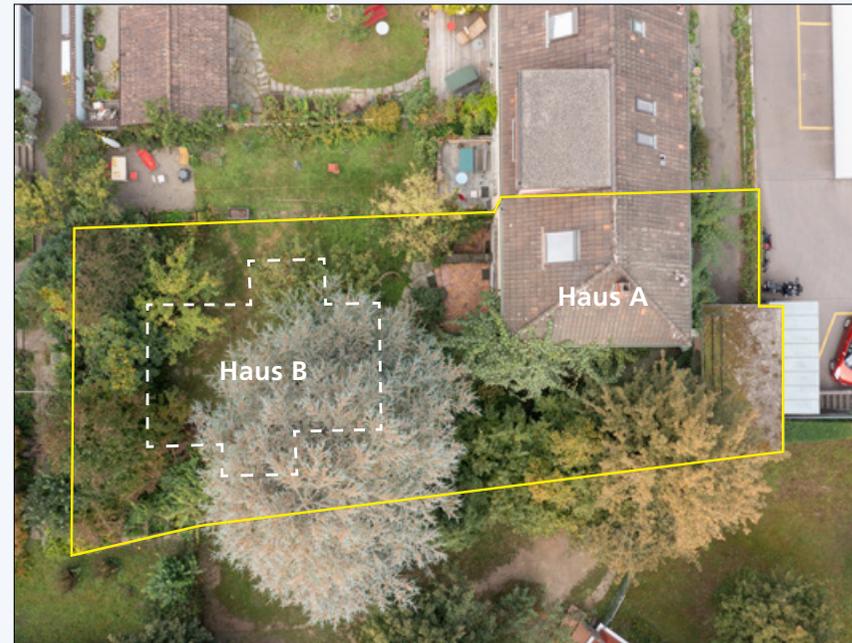
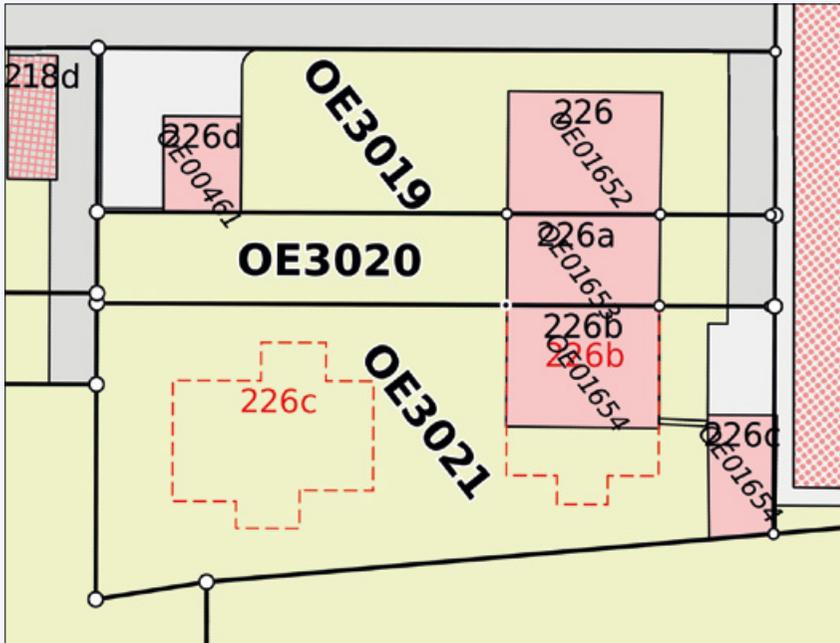


## Grundriss IST-Situation Untergeschoss

■ Nebenräume



# Bewilligtes Bauprojekt



## Eine seltene Chance welche Sie sich nicht entgehen lassen dürfen

### Wohnbauland mit rechtskräftig bewilligtem Neubauprojekt für 6 Wohnungen im Stadtquartier Zürich Oerlikon

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Kataster Nummer OE3021, liegt in der Bauzone W4 mit einer Ausnutzung von 120 % und ist derzeit mit einem Reiheneinfamilienhaus bebaut. Zusammen mit dem Baugrundstück wird im Sinne eines «Pakets» ein rechtskräftig baubewilligtes Neubauprojekt verkauft.

Es bestehen keine Architektur-, Bau-, Verkaufs-/Vermietungsverpflichtungen.

#### Projektkennzahlen

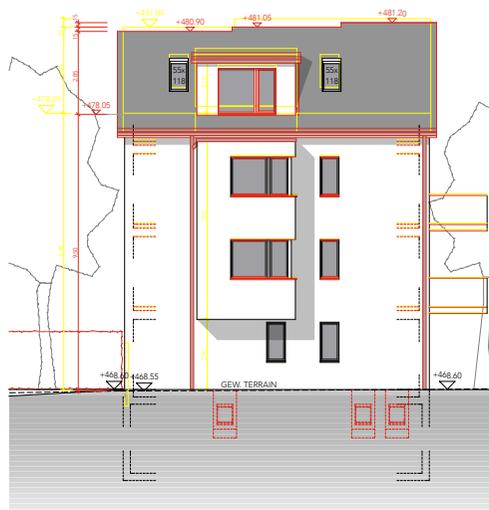
Anrechenbare Geschossfläche	Haus A: 124 m <sup>2</sup> Haus B: 179 m <sup>2</sup>	Transportanlage	kein Aufzug
Wohneinheiten	6	Geschosse	Haus A: 1 Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss
Wohnungsmix	Haus A: 3 x 2-Zimmer-Wohnungen Haus B: 2 x 2-Zimmer-Wohnungen 1 x 4-Zimmer-Wohnung	Geschosse	Haus B: 1 Untergeschoss 3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss
Wohnflächenanteil	75 %	Gesamtkubatur	Haus A: 795 m <sup>3</sup> Haus B: 983 m <sup>3</sup>
Parking	1 Garagenbox		

**Hinweis:** Investoren sind angehalten, eine selbständige Überprüfung vorzunehmen und ihre Entscheide auf Basis eigener Abklärungen zu treffen. Sämtliche Kosten, welche mit der Prüfung und Bewertung vom vorliegenden möglichen Kauf entstehen, hat jeder Kaufinteressent, einschliesslich aller Honorare für seine Berater, selbst zu tragen.

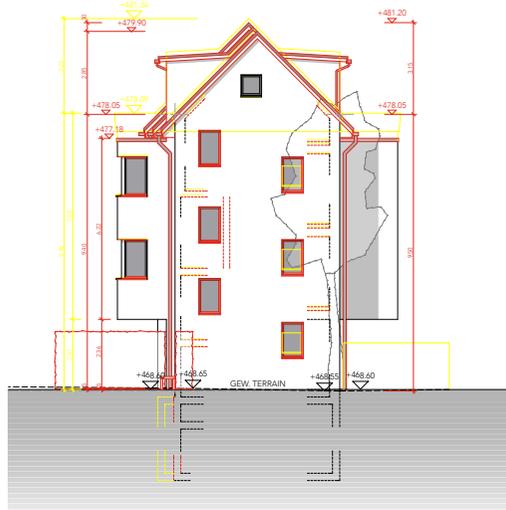
# Fassadenschnitte Haus A, bewilligtes Projekt



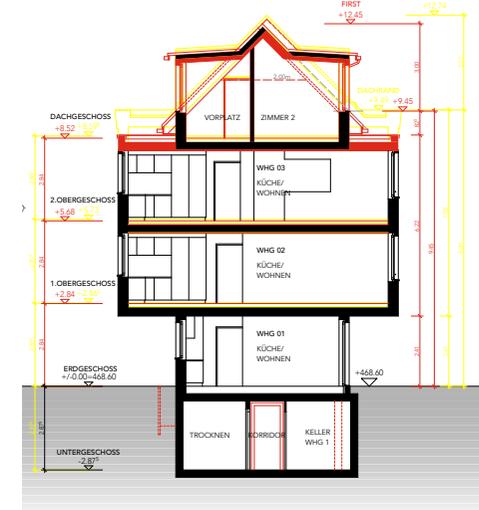
# Fassadenschnitte Haus B, bewilligtes Projekt



NORDWESTFASSADE



NORDOSTFASSADE



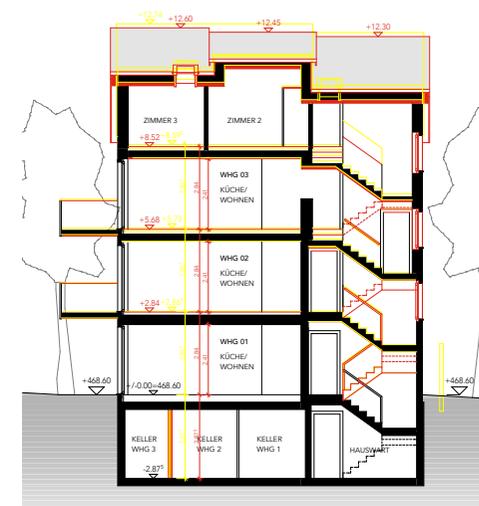
SCHNITT A-A



SÜDWESTFASSADE



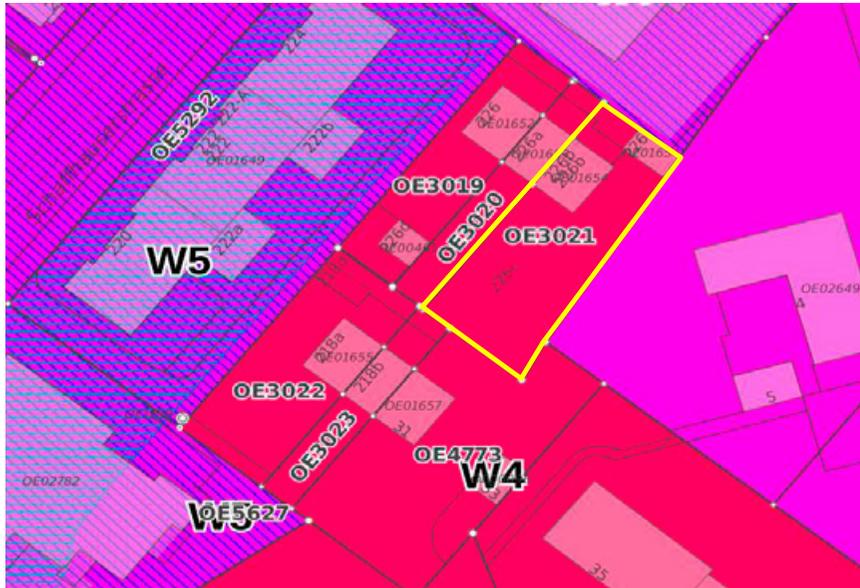
SÜDOSTFASSADE



SCHNITT B-B

## Bau- und Zonenordnung

### Zonenplan



■ viergeschossige Wohnzone

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

### Bau- und Zonenordnung

#### Zone

#### Wohnzone 4 <sup>1)</sup>

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	0	0	0*	0*	0*
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9 m	9 m	9 m	9 m	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m							
Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %	45 %	60 %	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungsziffer Hauptgebäude max.	22 %	22 %	25 %						

\*vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

#### Art. 8 Abs. 7

Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 folgendes:

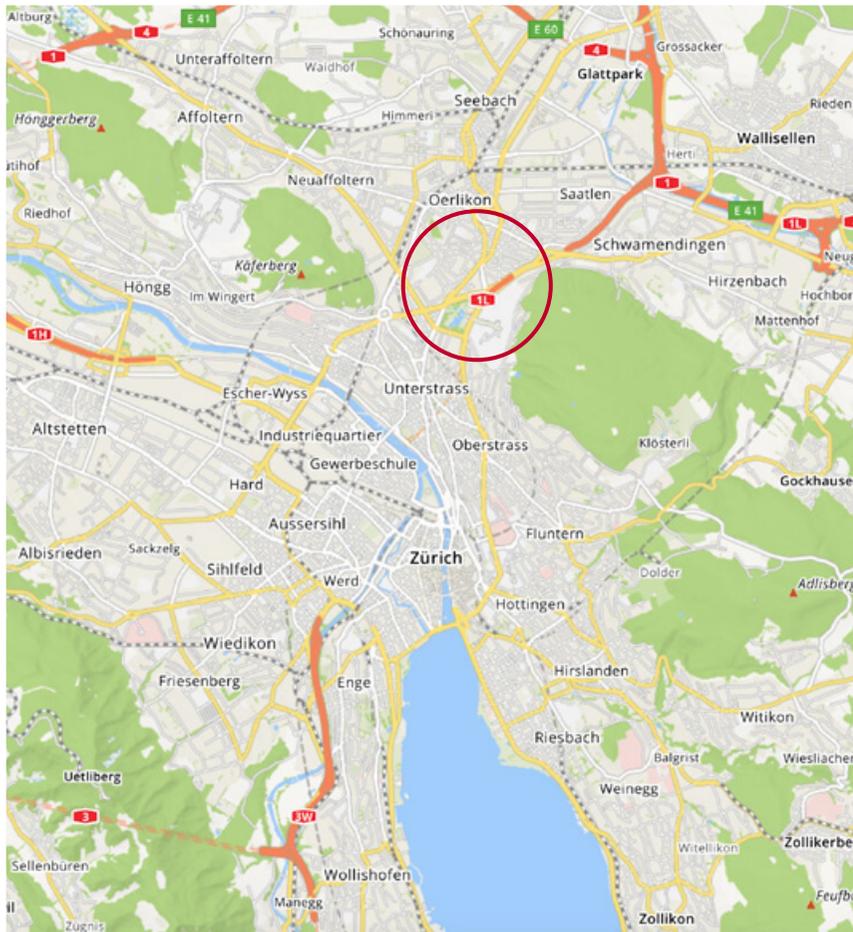
- ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;
- das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;
- der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses darf dabei höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

Quelle: Bau- und Zonenreglement Stadt Zürich

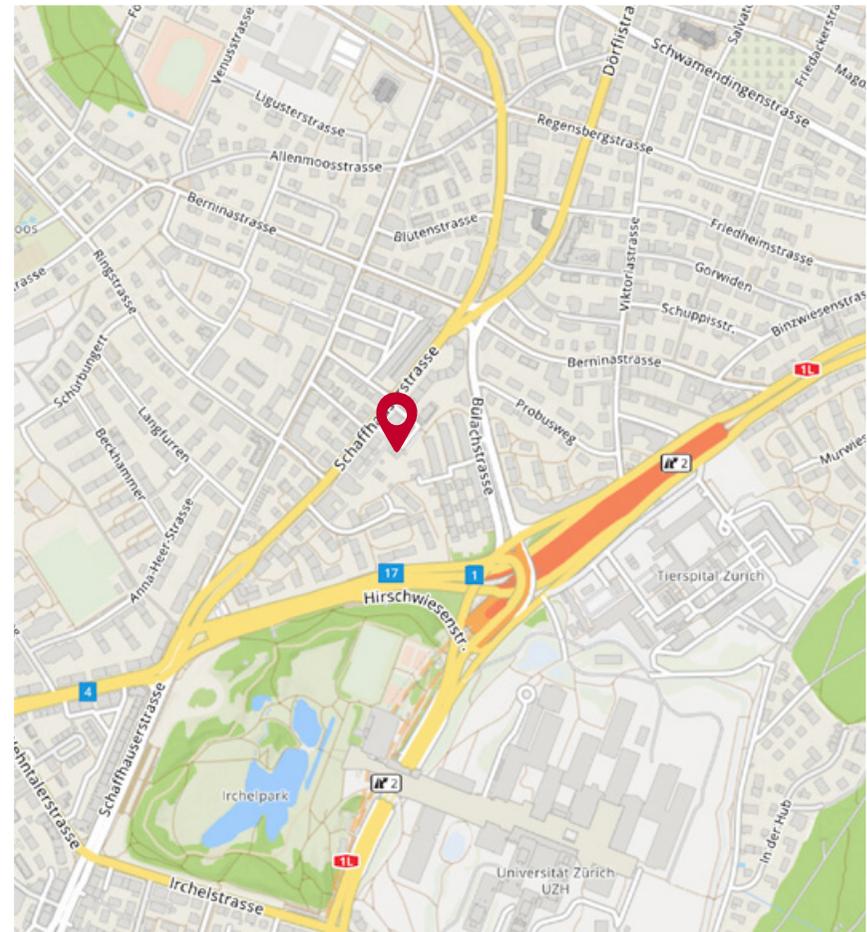
<sup>1)</sup>Die Ausführungen sind nicht abschliessend. Für weitere Informationen zu den baulichen Bestimmungen ist das Baureglement der Gemeinde Einsiedeln, das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürichs sowie das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) einzusehen.

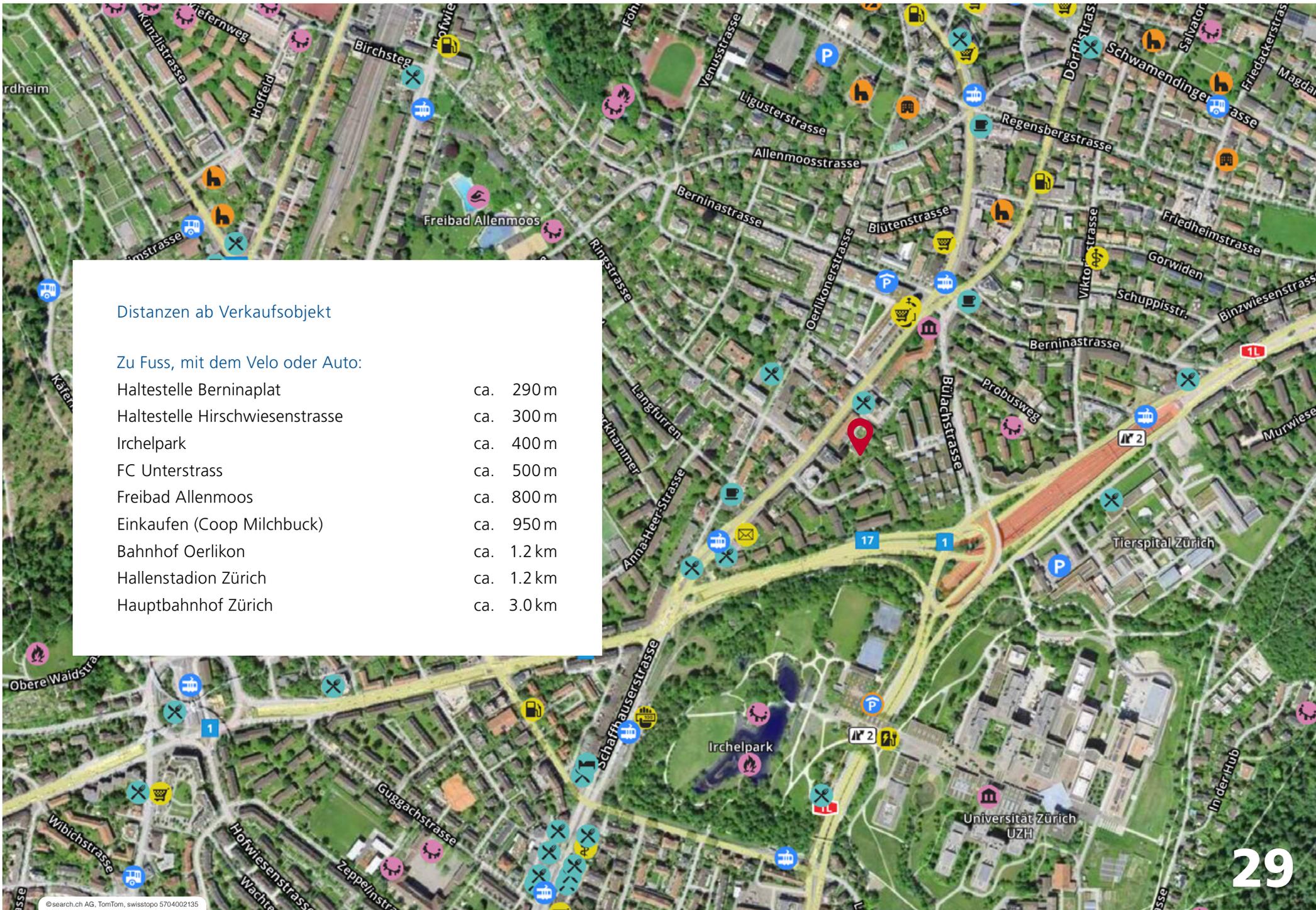
# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage



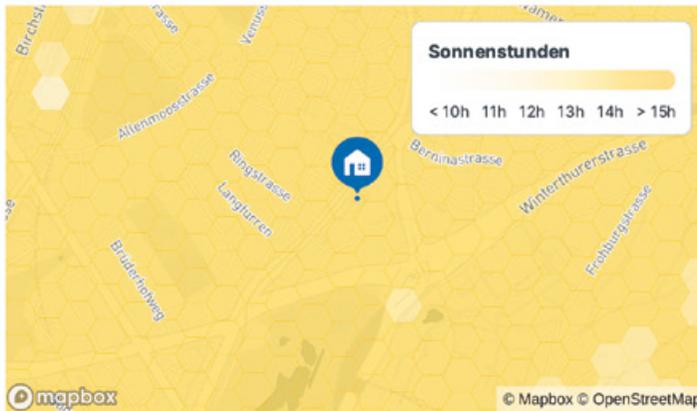


### Distanzen ab Verkaufsobjekt

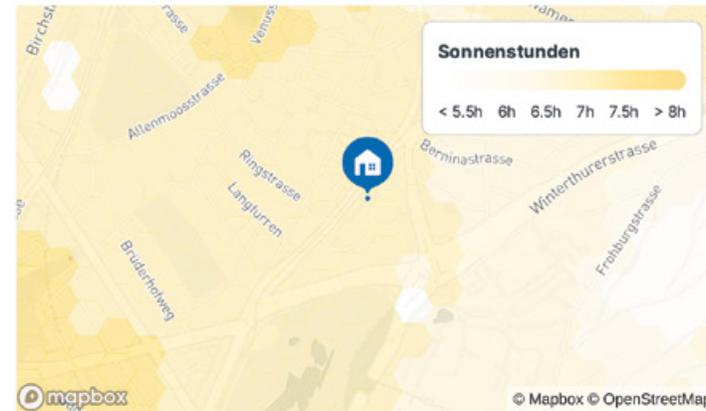
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Haltestelle Berninaplat	ca. 290 m
Haltestelle Hirschwiesenstrasse	ca. 300 m
Irchelpark	ca. 400 m
FC Unterstrass	ca. 500 m
Freibad Allenmoos	ca. 800 m
Einkaufen (Coop Milchbuck)	ca. 950 m
Bahnhof Oerlikon	ca. 1.2 km
Hallenstadion Zürich	ca. 1.2 km
Hauptbahnhof Zürich	ca. 3.0 km

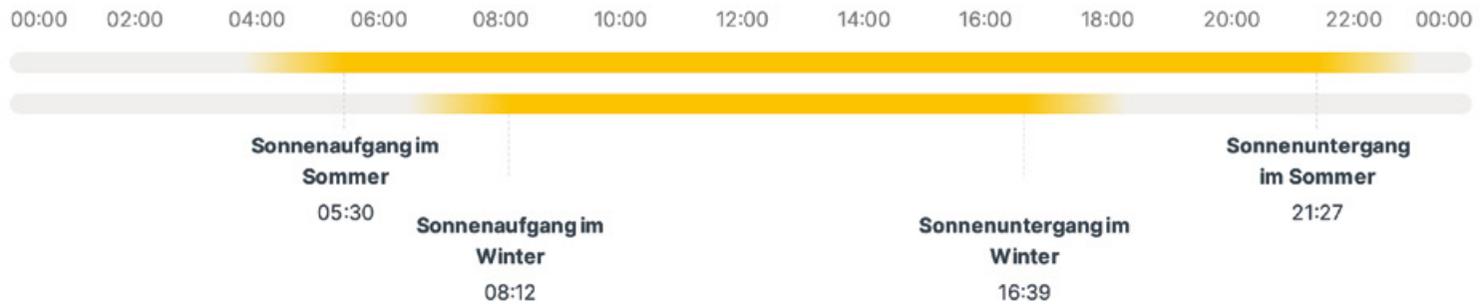
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 7h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

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](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://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.