

Verkaufsdokumentation



8048 Zürich, Wickenweg 7

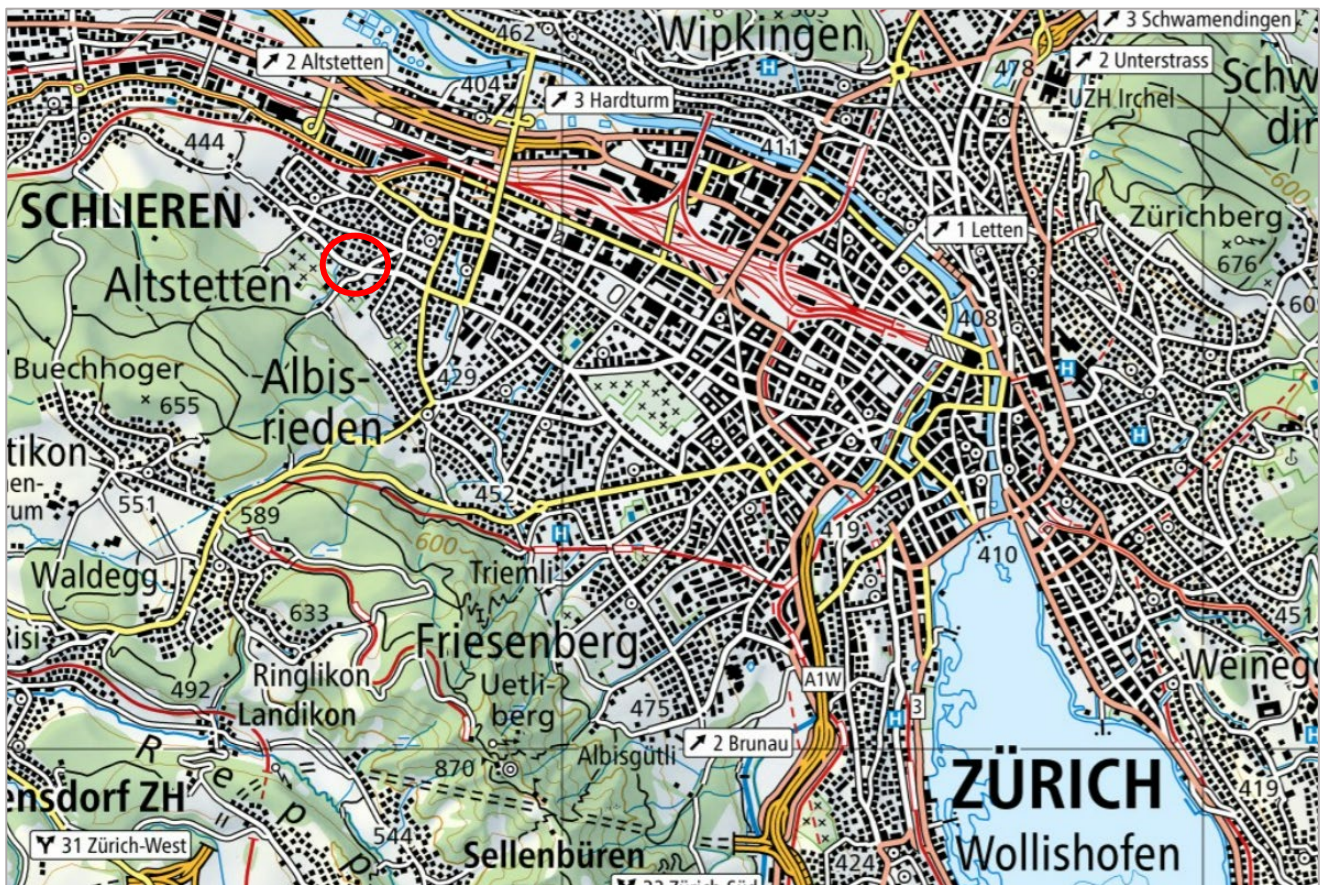
Einseitig angebautes Einfamilienhaus an ruhiger Lage in Zürich Altstetten (Kr. 9) mit 110 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen, hübschem Garten sowie Carport; viel Grünfläche und sehr gute Lage nahe des Bahnhofs Altstetten; gepflegter Unterhaltszustand, kaum unmittelbarer Renovationsbedarf.

Objektdaten

Baujahr:	1947
Grundstückfläche:	328 m ²
Wohnfläche ohne Nutzflächen:	110 m ²
Gebäudevolumen:	550 m ³
Gebäudeversicherungswert:	CHF 650'088.00
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk verputzt, gestrichen, im Sockel Natursteinverblendung, Erkerkonstruktion aus Metall
Dach:	Steildach mit Ziegeleindeckung
Hauseingang:	Steinstufen mit Geländer
Heizung:	Wärmepumpe Luft/Wasser, neu 2024
Warmwasser:	zentraler Elektroboiler
Leitungen / Installationen:	Unter Putz verlegt, ordnungsgemässer Zustand
Parkiermöglichkeit:	Carport und Aussenparkplatz
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen:	Ein Eintrag im Prüfperimeter kann bestehen, ist aber nur von Bedeutung, wenn Erdreich abgeführt wird.
Kataster der belasteten Standorte:	Kein Eintrag
Naturgefahrenkarte:	Keine Gefährdung

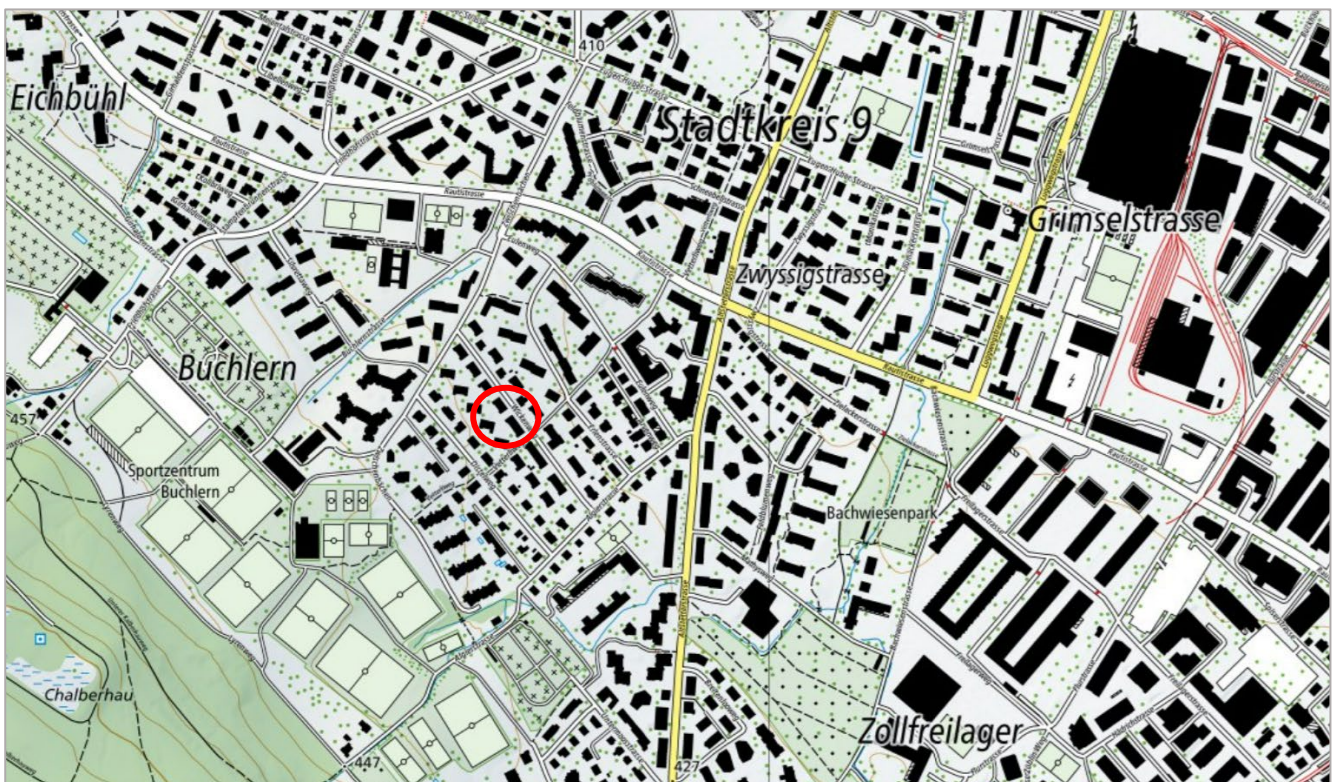
Zürich-Altstetten (Kreis 9)

Altstetten ist ein Stadtteil im Westen von Zürich und gehört zum Stadtkreis 9. Es zeichnet sich durch seine hervorragende Lage und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, was es zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsgebiet macht. Altstetten verfügt über einen eigenen Bahnhof, der als wichtiger Verkehrsknotenpunkt fungiert. Der Bahnhof Zürich Altstetten bietet direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof Zürich sowie zu anderen Städten in der Schweiz. Zudem ist Altstetten durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien gut erschlossen. Die Nähe zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Altstetten bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben. Das Einkaufszentrum Letzipark sowie zahlreiche kleinere Geschäfte decken den täglichen Bedarf ab. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden und gut erreichbar. Altstetten ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl von Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Insbesondere die Nähe zum Zentrum von Zürich und die gute Erreichbarkeit machen den Stadtteil attraktiv für Firmen. Dies führt zu einer hohen Arbeitsplatzdichte und einem breiten Angebot an Arbeitsmöglichkeiten. Für die Freizeitgestaltung bietet Altstetten zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Üetliberg lädt zu Wanderungen und Ausflügen in die Natur ein. Sporteinrichtungen, Parks und Grünanlagen sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.



Mikrolage Verkaufsobjekt

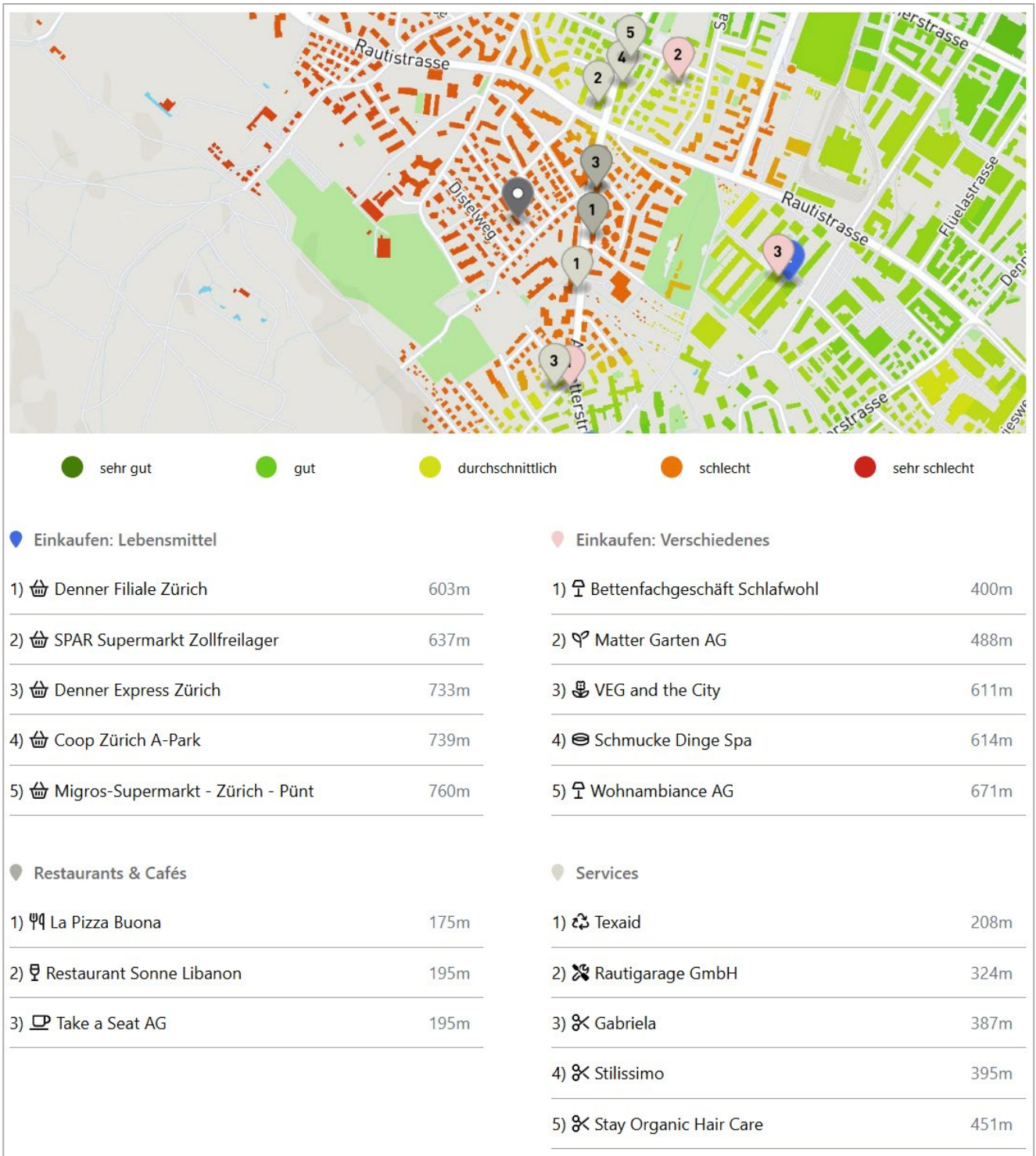
Die Wohnliegenschaft befindet sich im dynamischen und aufstrebenden Stadtteil Altstetten, welcher zum Zürcher Stadtkreis 9 gehört. Altstetten zeichnet sich durch eine hervorragende Lage und eine ideale Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz als auch an die Straßeninfrastruktur aus. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 217 Meter Distanz. Der Bahnhof Altstetten, ein zentraler Knotenpunkt im öffentlichen Verkehrsnetz, ist mit dem ÖV in 12 Minuten erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.5 Kilometer entfernt. Der nächste Lebensmittelhändler (Denner) liegt rund 603 Meter entfernt. Die Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum beträgt 900 Meter. Altstetten bietet eine ausgewogene Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Bauten treffen auf moderne Architektur und schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Die soziale Struktur ist vielfältig, geprägt von einer guten Durchmischung verschiedener Alters- und Einkommensgruppen. Familien profitieren von einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen. Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote bereichert. Naherholungsgebiete wie der Käferberg und der Uetliberg bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung im Grünen, während das vielfältige gastronomische Angebot das Viertel zusätzlich belebt. Insgesamt bietet Zürich-Altstetten eine ideale Kombination aus städtischem Leben, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, was die Wohnliegenschaft zu einer besonders attraktiven Immobilie macht.



Standortqualität Verkaufsobjekt

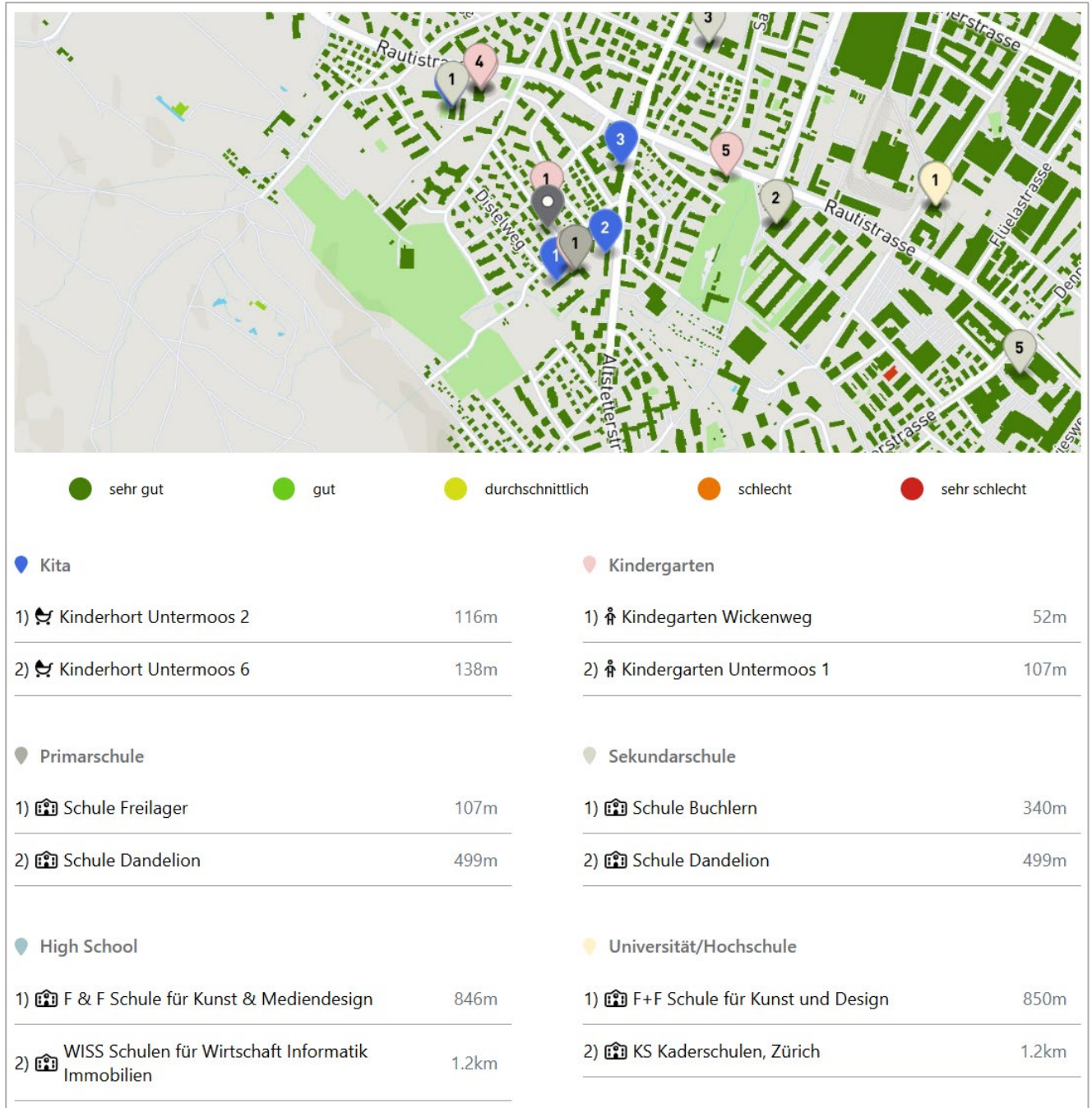
Einkaufen

Einkaufen, Restaurants und andere Dienstleistungen in Luftlinie Entfernung



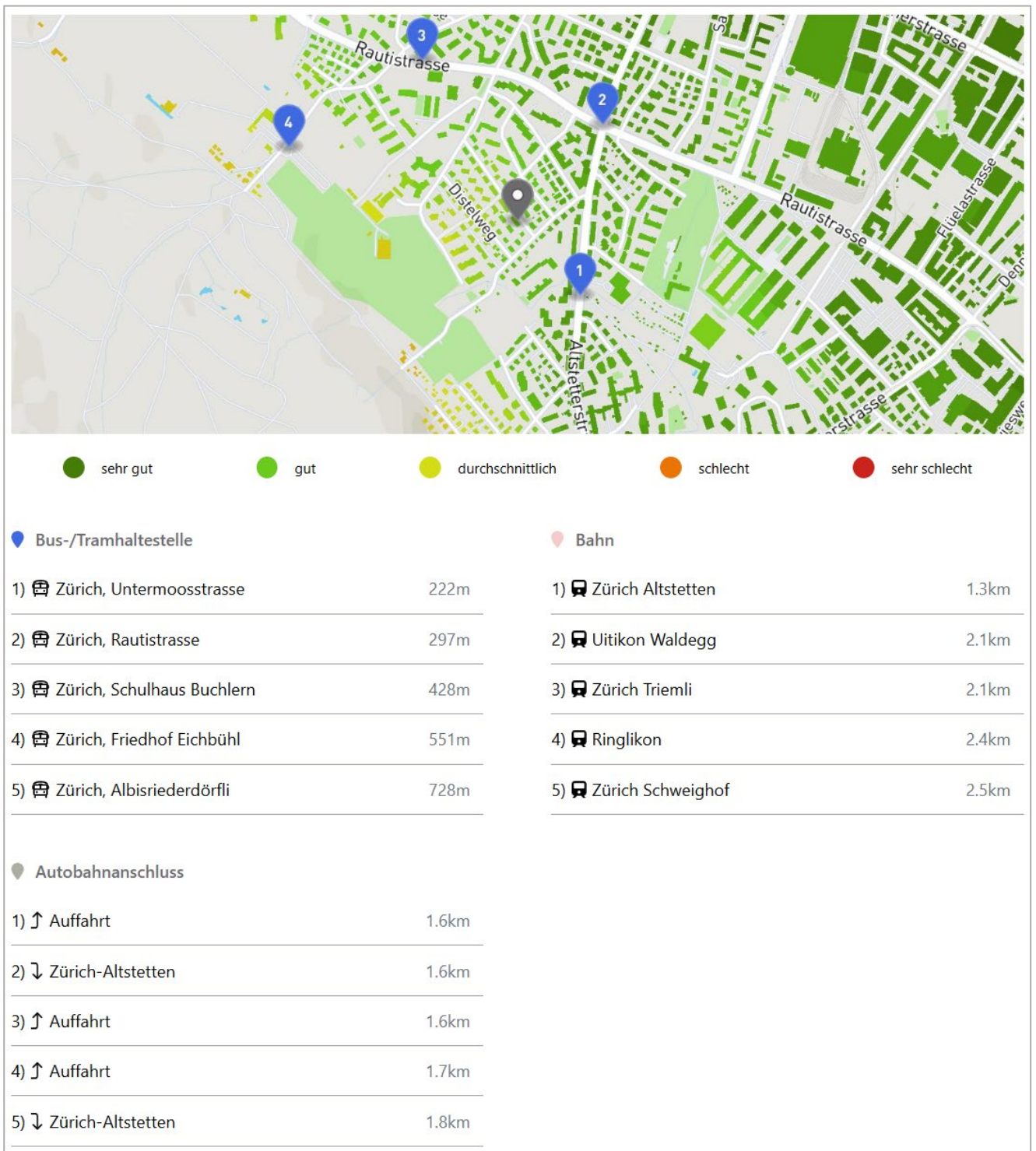
Bildung

Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Universitäten und Hochschulen



Konnektivität

Zug- und Bushaltestellen, Autobahnanschlüsse und Flughäfen



Stille

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr

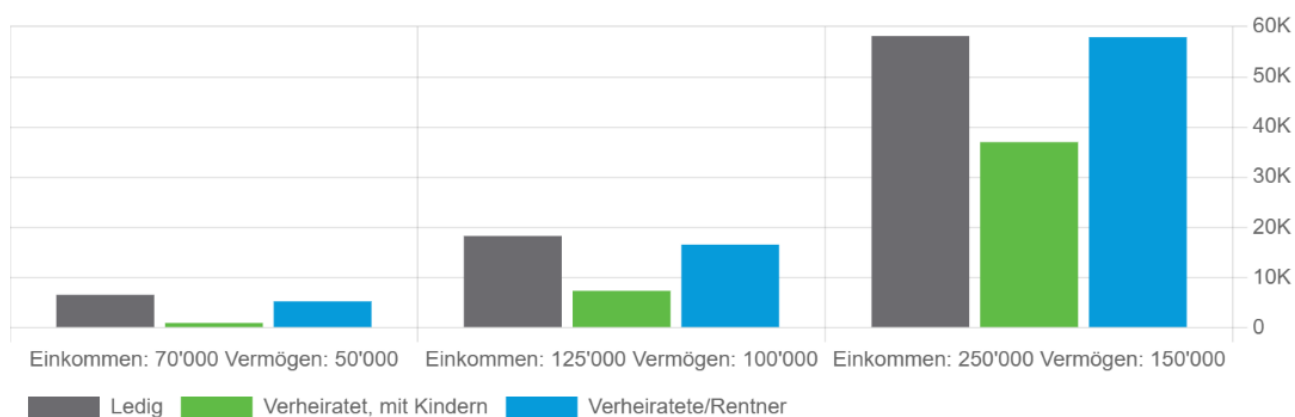


Steuern und Krankenkasse

Typ	Zürich	kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeindesteuerfuss	119.00 %	106.78 %	140
Kirchensteuer (römisch-katholisch)	10.00 %	11.95 %	27
Kirchensteuer (evangelisch)	10.00 %	12.03 %	30

Steuerbelastung CHF

Quelle: BFS 2023



Krankenkasse

Quelle: BAG 2024

Typ	Kinder	Junge Erwachsene	Erwachsene
Durchschnittskosten	CHF 125	CHF 327	CHF 449

Raumprogramm / Ausbau / Zustand / Areal

Obergeschoss

Kinderzimmer, Elternzimmer; Bad/WC

Erdgeschoss

Eingangsbereich, Küche, Wohnen, Essen, Zimmer, Dusche/WC

Untergeschoss

Nebenräume (Keller, Technik, Waschen)

Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut. Es wurde im Jahre 1947 mit Satteldach erstellt und ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 4,5 bis 5 Zimmer mit insgesamt 110 m² Wohnfläche und Nebennutzflächen. Der bauliche Zustand ist insgesamt gut. Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe, die Wärmeverteilung über Radiatoren. Die Warmwassererzeugung erfolgt durch einen zentralen Elektroboiler.

Der Ausbaustandard ist im üblichen Rahmen, die Raumaufteilung zweckmässig. Die Raumhöhen betragen wie üblich 2,4 bis 2,6 Meter.

Die Ausstattung der Küche (2010 eingebaut) ist im normalen Rahmen. Es stehen zwei Nasszellen zur Verfügung, einmal Bad/WC und einmal Dusche/WC.

Bodenbeläge sind von üblicher Qualität (Klötzliparkett, Laminat und Platten).

Durchgeführte Renovationen:

2024 Einbau neue Luft-Wärmepumpenheizung

2015 Teilrenovation

2014 Fenster Erdgeschoss gartenseits

2010 Küche

Das Grundstück liegt in der Zone W2bII und umfasst eine Fläche von 328 m². Die Ausnützungsziffer beträgt 0,4, die Überbauungsziffer 0.22. Es sind keine wertrelevanten Servitute / Nutzungsbeschränkungen bekannt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt. Es wurden keine Abklärungen bezüglich schädlicher Baustoffe getroffen. Angesichts des Baujahres (1947) kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Baustoffe vorhanden sind.

Verkaufskonditionen

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'800'000.00
gemäss aktuellem Schätzungsgutachten	
Angebotsfrist	4. Oktober 2024 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt / Mietverhältnis	Antritt nach Vereinbarung. Die Liegenschaft ist aktuell vermietet, der monatliche Nettomietzins beträgt CHF 3'104.00. Der Mietvertrag ist 3-monatlich im Voraus kündbar jeweils auf Ende März, Ende Juni und Ende September.
Anzahlung	CHF 40'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käufern und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Altstetten-Zürich

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Zürich-Altstetten	1977	CH207791539974	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	3	28	Kataster AL5077, Plan AL57, Algier			
			Gesamtfläche			
	76		Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 261AL01985, Wickenweg 7			
	76		Bodenbedeckung			
			Gebäude			
	52		Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Bauliche Ausnützung (BSB 1807/45 Ziffer 1.2.a)	05.03.1946	39, GP 48	CH1957-0000-0010-00148	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Bebauungs- und Quartierplan (BSB 1807/45 Ziffer 1.2.b)	05.03.1946	39, GP 48	CH1957-0000-0010-00249	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Spätere Verbreiterung des öffentlichen Weges (BSB 1807/45 Ziffer 1.2.c)	05.03.1946	39, GP 48	CH1957-0000-0010-00350	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vorgartengebiete	13.08.1948	249, GP 50	CH1957-0000-0010-00451	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Altstetten-Zürich

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Zürich-Altstetten	1977	CH207791539974	

Dienstbarkeiten

Recht/ Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Stadt Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.289, Stadthausquai 17, 8001 Zürich	09.06.1950	131	CH 1957-0000-0013-80159	

Grundlasten

Recht/ Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art/ Gläubiger	Pfandsomme CHF	Zins%	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart:	Auszug
Erstellungszeitpunkt	19.02.2024, 11.11 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 227'574
Gemeinde/Quartier Zürich-Altstetten
Grundstück-Nr. 261.AL5077

7. Januar 2024

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **650'088**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Zürich- Altstetten	261-AL01985	Wickenweg 7 8048 Zürich 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1947 Schätzung vom 19.03.2014 Schätzgrund: Revision	550	54'629	650'088

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



Fotos



Zimmer



Zimmer



Wohnen



Essen

