



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt

# Verkaufsdokumentation

**Mehrfamilienhaus mit 5  
Wohnungen und 3 Garagen**

Sandackerstrasse 4 und 6  
8462 Rheinau



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
www.immobilienamts.zh.ch

## Lage

### Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Weinland / Andelfingen
Gemeinde	Rheinau ( <a href="http://www.rheinau.ch">www.rheinau.ch</a> )
Einwohner	1'284 (per 31.12.2023)
Steuerfuss	114 % (2024 - ohne Kirchen)

Der Bezirk Andelfingen wird allgemein als «Zürcher Weinland» bezeichnet, es gibt aber keine klare politische Definition dieser Region. Das Zürcher Weinland wird im Westen und Norden durch den Rhein, im Osten gegen den Kanton Thurgau hin durch den Höhenzug Cholfirst und im Süden durch den Irchel begrenzt. Es ist ein noch vorwiegend ländlich geprägter Raum. Das Klima ist vergleichsweise mild und sonnenreich.

### Mikrolage

Rheinau liegt nur 6 km vom weltberühmten Rheinfall bei Schaffhausen und 30 km vom Flughafen Kloten, zwischen Winterthur und Schaffhausen.

Der Rhein prägt das Dorf Rheinau - grossartig ist die Rheindoppelschleife mit dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. In der prächtigen Klosterkirche finden regelmässig Konzerte statt. Eine Landschaft wie geschaffen zum Wandern, Velofahren, Tauchen und Baden. In Rheinau ansässig sind etwa 50 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit über 800 Beschäftigten. Die Psychiatrische Universitätsklinik Rheinau ist die weitaus grösste Arbeitgeberin.

#### Quartier:

Die Liegenschaft liegt an zentraler und ruhiger Lage – in einem durchgrüntem historisch gewachsenen Quartier von hauptsächlich älteren Bauten am Rand der Bauzone (Kernzone). Wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt ist das traditionsreiche Gasthaus zum Salmen und die historische gedeckte Holzbrücke über den Rhein nach Jestetten (Deutschland).

#### Infrastruktur:

Rheinau verfügt über eine Mehrzweckhalle sowie über ein Hallen- und Freibad. Mit Kindergarten und Primarschule in Rheinau und Sekundarschule in der Nachbargemeinde Marthalen ist Rheinau gut für die Bildung der Kinder und Jugendlichen ausgestattet. In Rheinau befindet sich ein VOLG-Laden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in benachbarten Gemeinden - in der Schweiz wie auch in Deutschland.

#### Verkehrsanbindung:

Bahn-, Bus- und Strassennetz sorgen für gute Verbindungen in alle Richtungen.

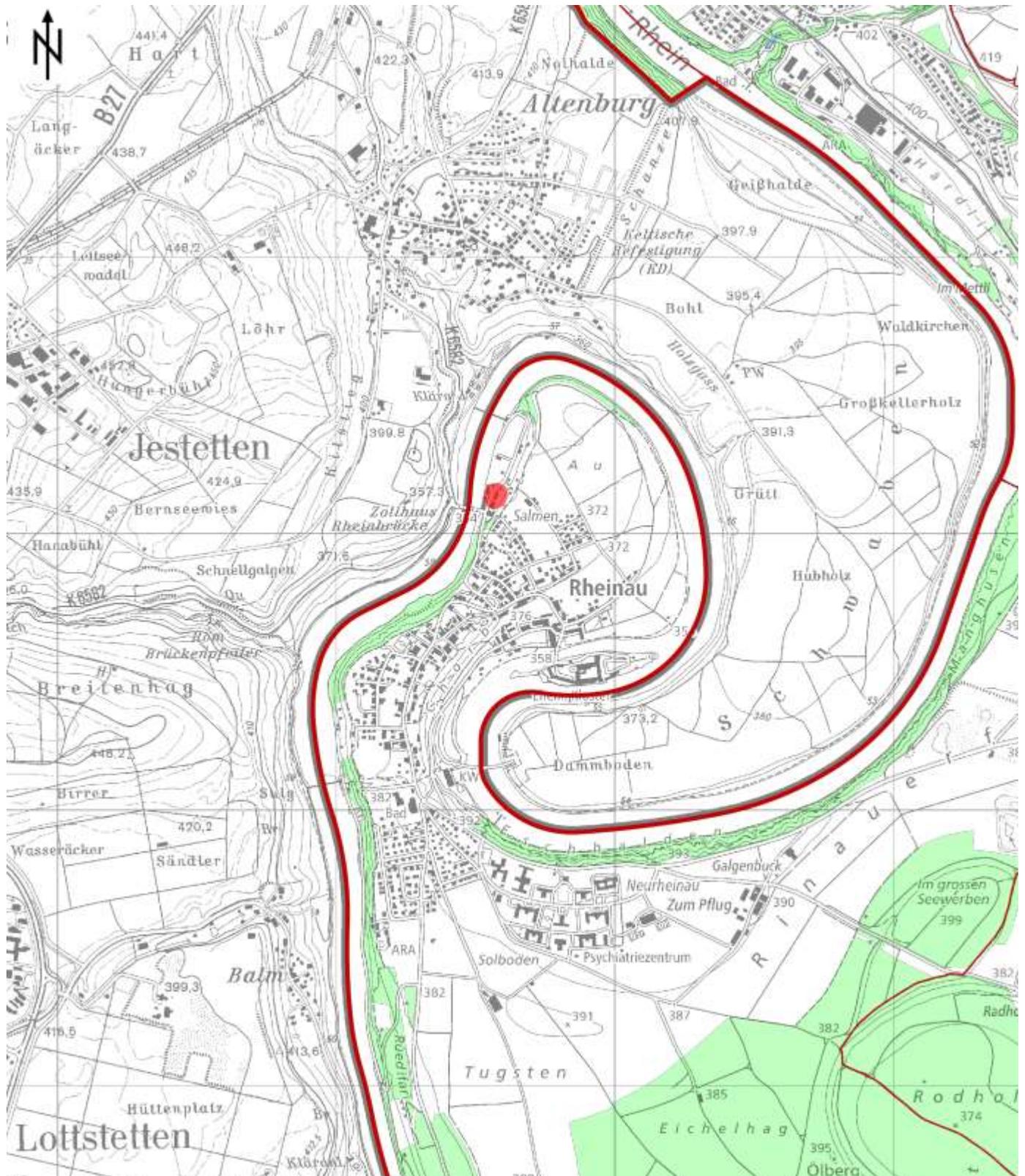
#### Öffentlicher Verkehr:

Rheinau ist über den Bahnhof Marthalen mit dem Bus gut erreichbar. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Andelfingen (22 Min.), Schaffhausen (36 Min.) und Winterthur (44 Min.).

#### Individualverkehr:

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rheinau aus erreichbaren Zentren sind Andelfingen (13 Min.), Schaffhausen (16 Min.) und Winterthur (24 Min.).

## Lage





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
www.immobilienamt.zh.ch

## Objekt

### Eckdaten

Art	Mehrfamilienhaus (Gebäudeeingänge: Sandackerstrasse 4 und 6)
Anzahl Wohnungen	5 Wohnungen
Anzahl Einzelgaragen	3 Einzelgaragen
Autoabstellplätze	4 (je einer vor jeder der drei Garagen und ein zusätzlicher)
Veloabstellplätze	1 gedeckter Veloabstellplatz
Wohnfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>
Volumen	1'860 m <sup>3</sup>
Grundstückfläche	1'220 m <sup>2</sup>
Baujahr	1723 und Ende der 1960-er Jahre: Das Gebäude wurde Ende der 1960-er Jahre innen und aussen total umgebaut. Im Jahr 1993 erfolgte eine umfassende Sanierung (Details dazu s. nächste Seite «Unterhaltszustand»).
Heizung	Öl-Zentralheizung
Garten	Ja
Balkone	Nein
Assek.-Nr.	45
Versicherungssumme	CHF 1'660'000.-- (indexiert per 2024)

### Raumkonzept

<b>Sandackerstrasse 4</b>	Erdgeschoss	4 Zi.-Wohnung, aWN 2	ca. 70 m <sup>2</sup>
	1. Obergeschoss	4 Zi.-Wohnung, aWN 103	ca. 78 m <sup>2</sup>
	2. Obergeschoss	Estrich (über Estrichtreppe in Estrichbodenluke vom 1. OG her erreichbar)	
<b>Sandackerstrasse 6</b>	Erdgeschoss	Kellerabteile, Heizungsraum, Waschküche	
	1. Obergeschoss	3 Zi.-Wohnung, aWN 1	ca. 70 m <sup>2</sup>
		3 Zi.-Wohnung, aWN 101	ca. 77 m <sup>2</sup>
		1 Zi.-Wohnung, aWN 102	ca. 31 m <sup>2</sup>
	2. Obergeschoss	Estrich (über Estrichtreppe in Estrichbodenluke vom 1. OG her erreichbar)	
<b>Sandackerstrasse 6 (Garagenanbau)</b>	Erdgeschoss	3 Einzelgaragen mit dazugehörenden Abstellräumen Heizöltank (9'600 l)	

### Mietverhältnisse

Die fünf Wohnungen und eine Garage sind vermietet. Zwei Garagen und der Parkplatz sind nicht vermietet. Der Bruttomietzins beträgt Fr. 73'056.00 p.a. Die Nebenkosten liegen bei durchschnittlich ca. Fr. 12'780.00 p.a. Sämtliche Mietverträge müssen übernommen werden. Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate - jeweils auf Ende jedes Monats - ausgenommen Dezember.

### Verwaltungsvertrag

Es besteht ein Verwaltungsvertrag mit der H&B Real Estate, Lagerstrasse 107, 8004 Zürich. Falls käuferseits gewünscht, kann die Liegenschaft nach dem Verkauf weiterhin durch die genannte Firma verwaltet werden. Es müsste diesbezüglich ein neuer Verwaltungsvertrag abgeschlossen werden.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
www.immobilienamts.zh.ch

## Objekt

### Unterhaltszustand

Das Gebäude ist ordentlich unterhalten, weist aber einen altersbedingten Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf. Der Heizöltank befindet sich im Garagenanbau und hat ein Tankvolumen von 9'600 Litern, letzte Tankrevision: 2022.

Im Jahr 1993 erfolgte eine umfassende Sanierung des Gebäudes, welche folgendes umfasste:

- Trockenlegung des Sockelmauerwerks und Anlegen einer Geröllpackung,
- Ersatz des Dachstuhls, Einbau eines Unterdachs, Installation neuer Dachrinnen und Ablaufrohre in Kupfer, neue Blitzschutzanlage,
- Isolation des Dachbodens und des Estrichaufgangs,
- Aufbringung eines Haft- und Deckputzes auf der Fassade und der Dachuntersicht, Malen des Holzwerks.

### Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kat.-Nr.	827
Dienstbarkeiten	keine
Anmerkung	Bedingungen betreffend Instandhaltung einer Wasserleitung (aus dem Jahr 1848)
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine

### Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen in Gebäuden.

### Bauvorschriften

Kernzone 2

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau unter:

[http://www.rheinau.ch/dl.php/de/61c183904f3ad/Bau-und\\_Zonenordnung\\_31.10.2012.pdf](http://www.rheinau.ch/dl.php/de/61c183904f3ad/Bau-und_Zonenordnung_31.10.2012.pdf)

Auskünfte in baurechtlichen Fragen erteilt:  
Gemeinde Rheinau  
Frau Tiffany Steiger, Bausekretariat  
Schulstrasse 11, 8462 Rheinau  
Tel. 052 305 40 86  
bau@rheinau.ch - www.rheinau.ch  
(jeweils am Dienstag und Mittwoch anwesend)

### Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht im Inventar der kommunalen oder kantonalen Denkmalpflege eingetragen und stehen nicht unter Denkmalschutz.

### Archäologische Zone

Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

### Kaufpreisvorstellung

Kein Mindestkaufpreis.  
Das Grundstück wird im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft. Der Käufer trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
www.immobilienamts.zh.ch

## Ablauf und Termine

### Besichtigungen

Unter Voranmeldung bei: [markus.fritschi@bd.zh.ch](mailto:markus.fritschi@bd.zh.ch)

- 1. Besichtigung: Donnerstag, 18.04.2024**
- 2. Besichtigung: Donnerstag, 25.04.2024**

**(geführte Besichtigungen)**

**Beginn jeweils um 14:30, 15:30 oder 16:30 Uhr**

**Bitte melden Sie sich für die Besichtigung per E-Mail an. Wir werden vor Ort sein und Sie auf dem Vorplatz empfangen.**

### Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens (Posteingang): **15.06.2024**.

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

#### **«Vertraulich Verkauf Rheinau»**

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt  
Markus Fritschi  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

### Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

### Weitere Unterlagen

Pläne, Grundbuchauszug, GVZ-Daten, Mieterspiegel etc. finden Sie auf unserer Website unter:  
[www.zh.ch/immobilien-verkauf](http://www.zh.ch/immobilien-verkauf)

### Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobilienamts.zh.ch](http://www.immobilienamts.zh.ch)

## Bilder





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich,  
Telefon 043 259 56 16  
Markus.fritschi@bd.zh.ch  
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,  
Do. vormittags  
[www.immobilienamts.zh.ch](http://www.immobilienamts.zh.ch)

## Bilder



## Bilder



## Bilder



## Situationsplan

