

# Mit Potenzial!

für Immobilien  
**:tuwag**



# Bauland in wunderschönem Quartier!

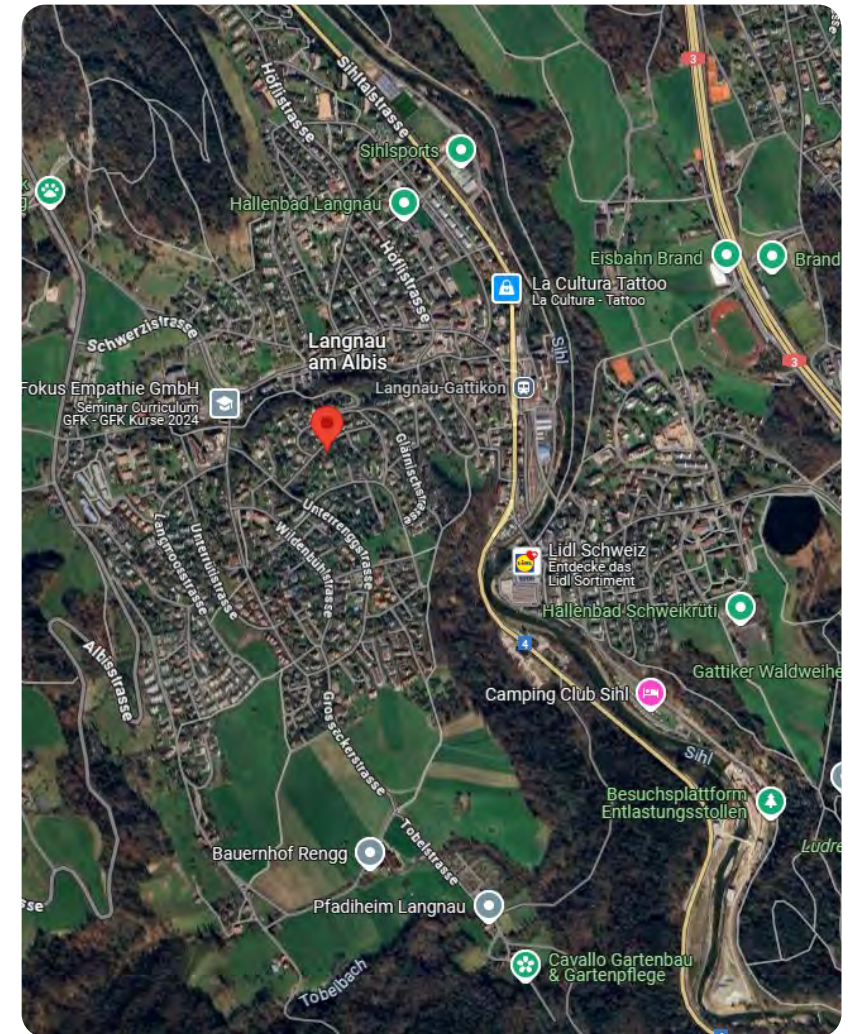
Mühlemattstrasse 12, Langnau am Albis



# Langnau am Albis

## Wohnen im Grünen – mit Stadtanschluss: Willkommen in Langnau am Albis

- Diese attraktive Immobilie befindet sich in Langnau am Albis – einer der beliebtesten Wohnlagen im Sihltal. Die Gemeinde vereint naturnahe Lebensqualität mit urbaner Nähe und hervorragender Infrastruktur.
- Nur rund 10 Kilometer von Zürich entfernt, ist Langnau dank der S-Bahn-Linie S4 bestens erschlossen: In ca. 20 Minuten erreichen Sie den Zürcher Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind Sie schnell in der City – über die Sihltalstrasse. Busverbindungen in die Nachbargemeinden runden die Mobilität ab.
- Langnau überzeugt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch eine solide Steuerpolitik mit einem Gemeindesteuerfuss von 106 % – attraktiv im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Zürich.
- Für den täglichen Bedarf finden Sie alles vor Ort: Migros, Coop, Denner, Bäckereien und diverse Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Wer mehr Auswahl wünscht, gelangt in wenigen Minuten nach Adliswil oder Thalwil, wo grössere Einkaufszentren und Spezialläden zur Verfügung stehen.
- Auch Freizeitliebhaber kommen auf ihre Kosten: Spaziergänge im Wildpark Langenberg, Wanderungen zur Hochwacht oder zur Ruine Schnabelburg, und erholsame Stunden in der Natur gehören hier zum Alltag.
- Ob für Paare, Familien oder Berufstätige – Langnau am Albis bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt. Ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Geniessen.
- Dieses Zuhause bietet nicht nur Komfort und Ruhe, sondern auch eine einmalige Lage am Sihlwald. Genießen Sie die Aussicht ins Grüne und profitieren Sie vom direkten Zugang zu einem der schönsten Naturerholungsgebiete der Schweiz. Ob für Spaziergänge, Jogging, Biken über den Albispass oder die Buchenegg oder einfach zum Durchatmen.





# Objektübersicht / Kaufpreis

- Grundbuch 1354 / EGRID CH2077977689958
- Baujahr 1972
- Grundstücksfläche 962 m<sup>2</sup>
- Katasternummer / Grundstück 3000 / Wohnzone W 1.5 (BMZ) / erlaubt Kubik 1443 Baumasse
- Kaufpreis auf Anfrage
- Projektstudie ist vorhanden und kann gerne eingereicht werden
- Bezug nach Vereinbarung
- GVZ – Wert CHF 766'186.00 / Kubik 810
- Notariats und Grundbuchkosten Werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen
- Zahlungsabwicklung CHF 80'000.00 bei Unterzeichnung der Kaufzusage, - noch zu vereinbarenden Anzahlung bei Beurkundung Kaufvertrag,  
- Restbetrag zahlbar bei Eigentumsübertragung

 **Zürichsee**  
ÖV 35 Min  
Auto 13 Min

 **Rapperswil**  
ÖV 1 Stunde  
Auto 40 Min

 **Zürich HB**  
ÖV 46 Min  
Auto 33 Min

 **Restaurants**  
Diverse Restaurants in  
10–20 Min zu Fuss

 **Wanderwege**  
Gattiker Waldweiher: Zu Fuss 40 Min  
Sprächerberg: Zu Fuss 1 h 36 Min  
Türlersee: Zu Fuss 1 h 30 Min

 **Läden**  
Ländi: Auto 10 Min  
Coop: zu Fuss 12 Min

 **Coop im Dorf**  
Zu Fuss 12 Min

 **Wildnispark Langenberg**  
Auto 8 Min  
Zu Fuss 25 Min

 **Üetliberg**  
Zu Fuss 2 h 50 Min  
ÖV 1 h 12 Min  
Auto 25 Min

 **Zug**  
ÖV 56 Min  
Auto 26 Min

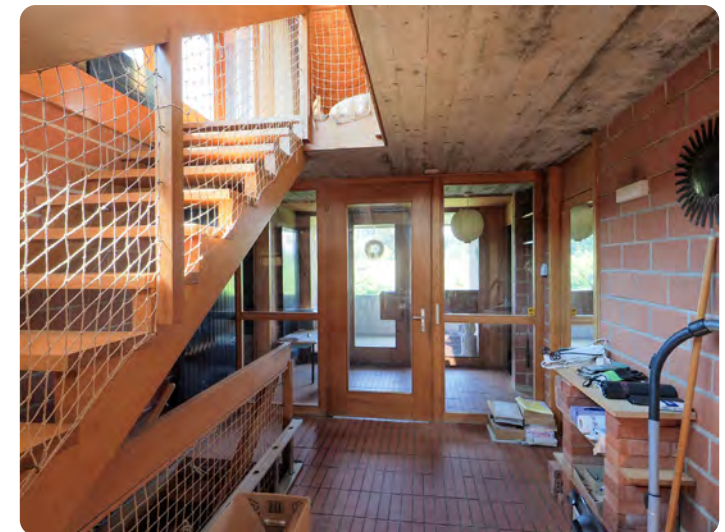
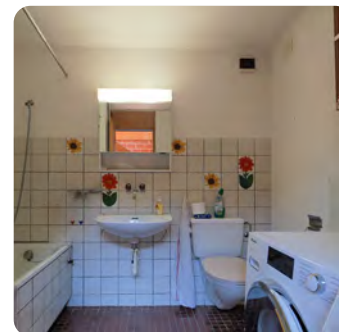




für Immobilien  
**:tuwag**

# Das bestehende Einfamilienhaus!

---

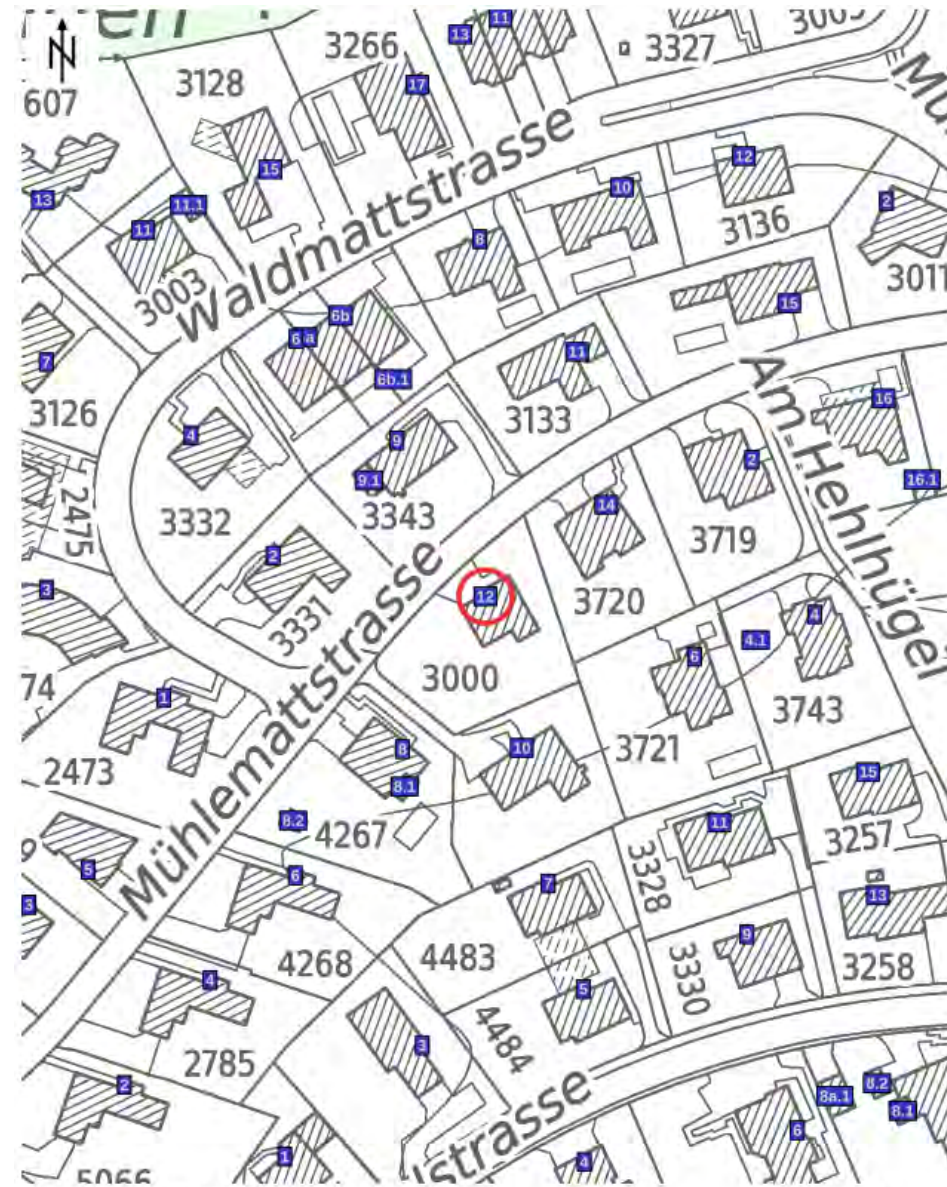


**Mit viel Umschwung  
und Bäume!**

---



# Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.07.2025 13:41:01

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2683098.02, 1237802.66]



für Immobilien  
**:tuwag**

# Grundbuchauszug

## TEIL - AUSZUG

aus dem Grundbuch des Grundbuchkreises Thalwil

Für richtigen Auszug

Thalwil, 24.01.2025, 08:50 Uhr

A25-000399

Auszug 2025/174

Gebühr Fr. 30,00

Coll: as *ce*

GRUNDBUCHAMT THALWIL



Daniel Bomer, Grundbuchsekretär

**Bemerkung:** Derzeit erfolgt die Umstellung auf das elektronische Grundbuch. In dieser Übergangszeit ist es möglich, dass die Darstellung der Grundstücke unterschiedlich ist, da gewisse Daten noch aus dem handgeschriebenen Hauptbuch und andere Daten aus dem elektronischen System ergehen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Umstellung auf die EGRID (eid, Grundbuchidentifikations-Nummer).

Desgleichen erhalten alle beschränkten dinglichen Rechte neu eine EREID Nummer. Wir danken für Ihr Verständnis.

Grundbuch		Blatt		EGRID		1/2			
Langnau a.A.		1354		CH207797768958					
<b>Grundstücksbeschreibung</b>									
Fläche		Beschreibung				Änderung			
ha	a	m2					Datum	Beleg	Mutation
	9	62	Kataster 3000, Plan 25, Mühlhalden						
	1	17	Gesamtfläche						
			Gebäude						
			Gebäude Wohnen, Nr. 13601187, Mühlemattstrasse 12						
	7	87	Bodenbedeckung						
		58	Gartenanlage						
	1	17	befestigte Fläche						
			Gebäude						
<b>Eigentum</b>									
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen		
1.	[REDACTED]				19.04.2022	102			
<b>Anmerkungen</b>									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
<b>Dienstbarkeiten</b>									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine (SP 1012) zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	04.11.1971	376	CH5753-0000-0015-59569					
<b>Grundlasten</b>									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
	keine								

Rechtswirksame Eintragungen

24.01.2025, 08:44 Uhr

# Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	F/GREID	
Langnau a.A.	1354	CH207797768958	2/2
<b>Bemerkungen</b>			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
	keine		
			Betrifft EREID

**Erläuterungen**

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.01.2025, 08.44 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



für Immobilien  
**:tuwag**

# Ihre Ansprechpartner



## **Martin Stamm**

Eidg. Dipl. Bauleiter  
Schätzungsexperte SIV  
E: martin.stamm@tuwag.ch  
T: 044 783 15 55



## **Corina Maranta**

Immobilienvermarkterin  
Praxiskompetenz in der  
Transaktionsanalyse  
Berufsbildnerin  
E: corina.maranta@tuwag.ch  
T: 044 783 15 56

„Die Kunst der Vermarktung besteht in der perfekten Mischung aus Know-how und Innovation. Wir streben in all unseren Tätigkeiten genau diese Perfektion für Sie und Ihre Immobilie an.“

Disclaimer: Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie geben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Umsetzung der Pläne. Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Tuwag Immobilien AG und dürfen nicht durch, bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Änderungen in der Gestaltung sowie in der Bauweise der Liegenschaft bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Objekt bleiben vorbehalten. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Offerten unverbindlich und frei bleibend, Zwischenverkauf vorbehalten S.E. & O.

📍 **Einsiedlerstrasse 25, Wädenswil**

☎ **044 783 15 50**

✉ **tuwag@tuwag.ch**

🌐 **www.tuwag.ch**

