



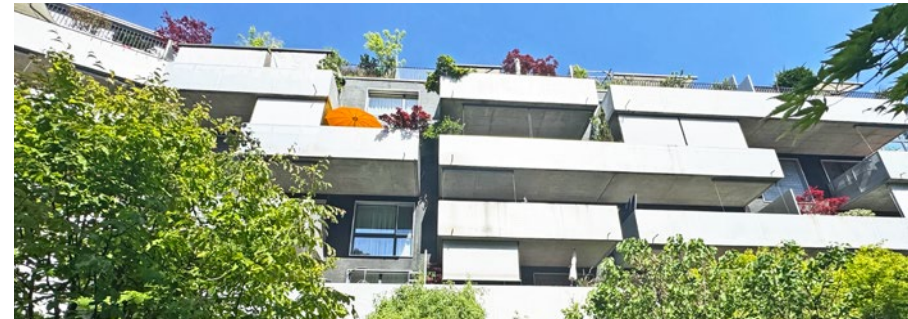
Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Rüdigerstrasse 3, 8045 Zürich

3.5-Zimmer-Attikawohnung mit 2 Terrassen
mit ca. 70 m² Wohnfläche





Verkaufsobjekt

Rüdigerstrasse 3 • 8045 Zürich

3.5-Zimmer-Attikawohnung mit 2 Terrassen

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Wohnung und Anlage 7

Objektbeschrieb • Ausbau • Raum- und Nutzungskonzept

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 12

Impressionen 15

Verkaufsbedingungen 25

Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung
Miet- und Pachtverträge • Grundpfandrechte

Besichtigung des Verkaufsobjektes 26

Einreichung von Offerten 26

Freizeichnung 26



Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines

Wiedikon (Stadtkreis 3) ist ein sehr vielseitiges, lebendiges und kontrastreiches Quartier in Zürich mit ca. 51 434 Einwohner.

Geografisch erstreckt es sich vom urbanen Sihltal am Fusse des Uetlibergs bis hinauf zu den grünen Hängen des Zürcher Hausbergs. Die Lage bietet einen idealen Mix aus Urban und Natur. Mit dem Einkaufszentrum Sihlcity, Kinos, Restaurants, Bars und einer perfekten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist alles vorhanden, was man von einer Grosstadt erwartet.

Mit dem Uetliberg direkt vor der Haustür ist man in wenigen Minuten im Wald, auf Wanderwegen oder Bikerails. Auch die Allmend Brunau, ein grosses Freizeitareal an der Sihl, bietet Raum für Sport und Erholung.

Weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-zuerich.ch





Verkaufsobjekt

Rüdigerstrasse 3 • 8045 Zürich

3.5-Zimmer-Attikawohnung mit 2 Terrassen



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Zürich, Sihlcity Nord sowie die gleichnamige Tramstation erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuss. Von dort aus bringt Sie das Tram der Linie 13 direkt an den Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die Wohnung befindet sich nur etwa drei Gehminuten von der Sihltalbahn-Station Giesshübel entfernt, von der aus man direkt zum Hauptbahnhof gelangt.

Privatverkehr

Den Autobahnanschluss Zürich, Brunau (A3) erreichen Sie nach ca. 1km Fahrzeit.

Einkaufen

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Sihlcity (unter anderem ein grosser Coop und Migros), welches ca. 350 m entfernt und in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

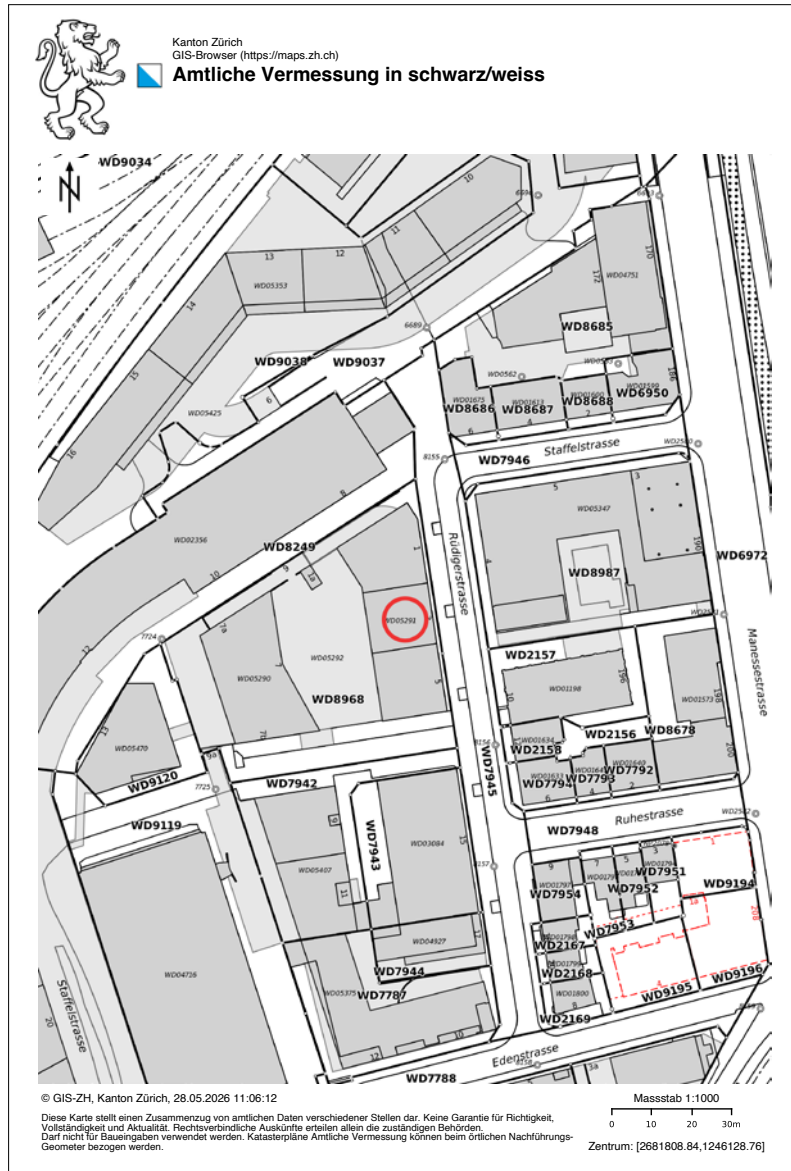
Schulen

- Kindergarten: ca. 400 m
- Primarschule: ca. 600 m
- Oberstufe: ca. 1.2 km
- Kantonsschule: Wiedikon, Freudenberg oder Enge

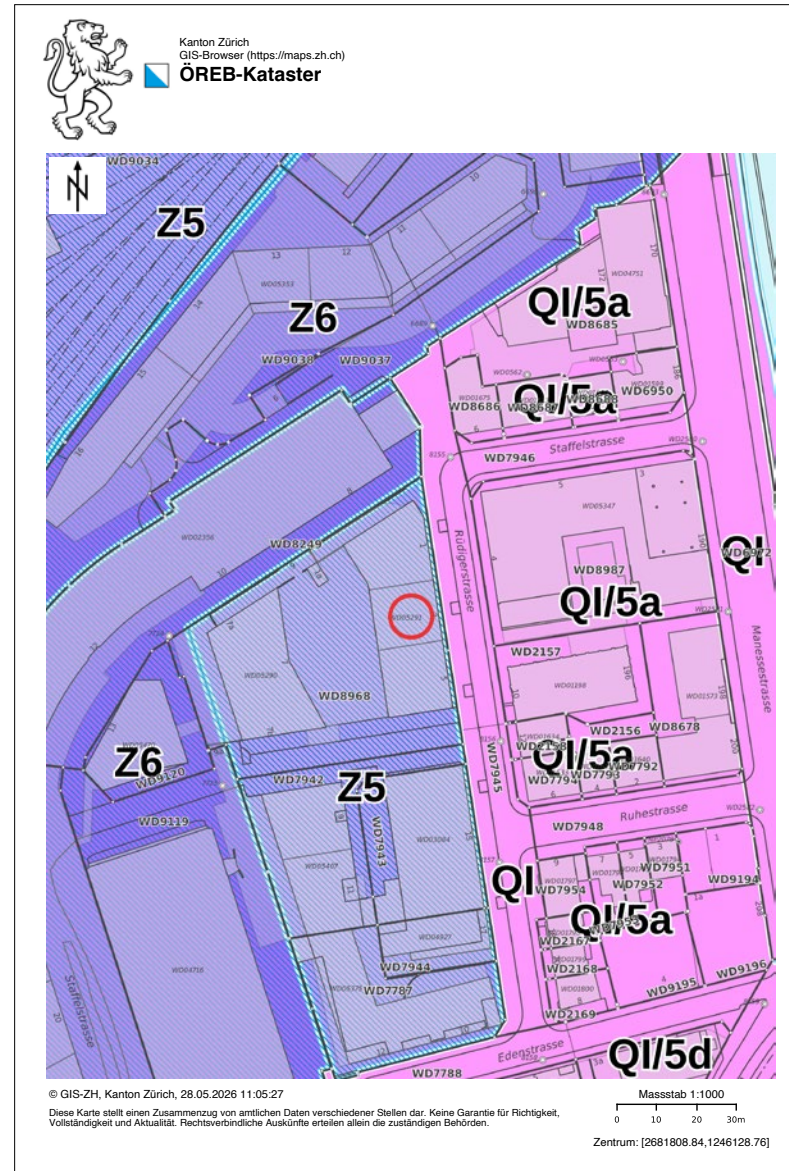
Steuerfuss

Gemeinde 119 %, Kanton 95 % und Kirche 10–14 %

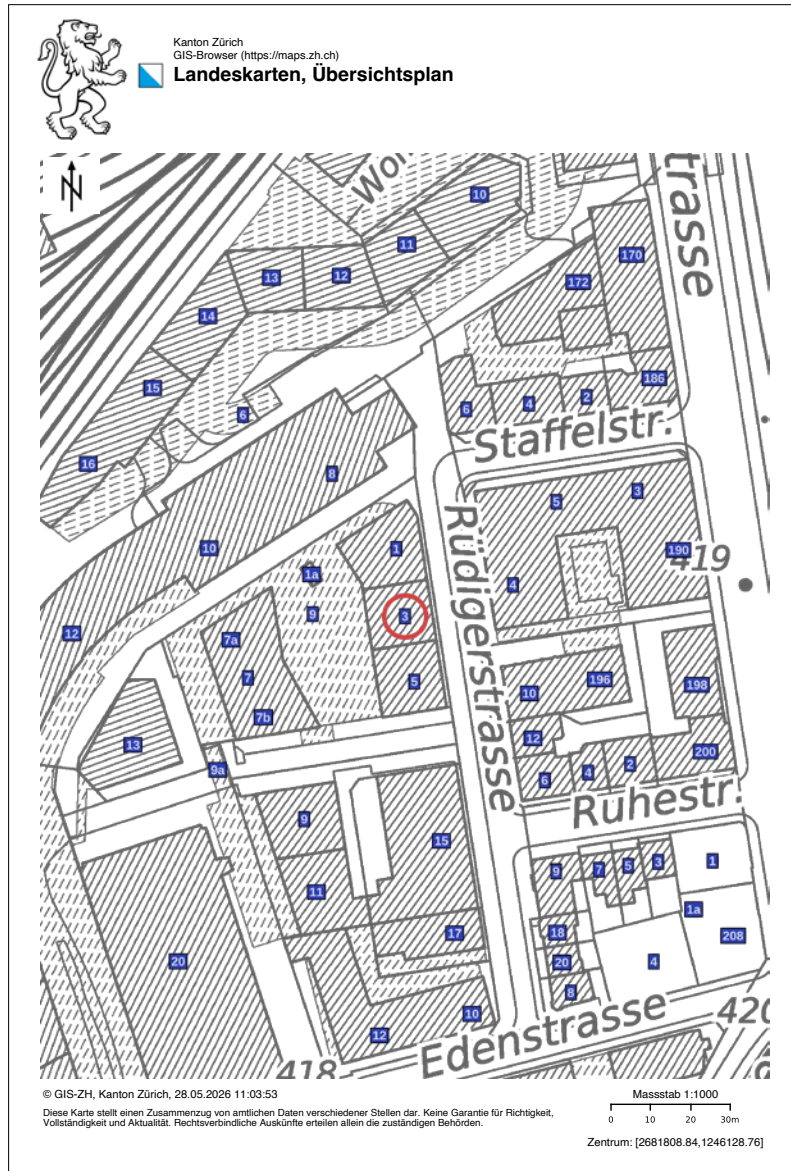
Amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten/Übersichtsplan



Orthofoto



Wohnung und Anlage

Objektbeschreibung

3.5-Zimmerwohnung im Attikageschoss mit 2 Terrassen, Kellerabteil und einem Einstellplatz in der Tiefgarage. Im «edeneins», Rüdigerstrasse 1, 3, 5, 7a, 7, 7b, 8045 Zürich sind 61 Stockwerkeigentümer wohnhaft.

Baujahr	2006
Kataster Nr.	WD8968
Wohnfläche	ca. 70 m ²
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

Ausbau

Wärmeerzeugung/ -verteilung	Bivalentes Heizsystem: Gasheizkessel und Luft/Wasser-Wärmepumpe mittels Bodenheizung
Boden	Parkett
Küche	Einbauküche vorhanden
Nasszellen	Badewanne, Lavabo und WC

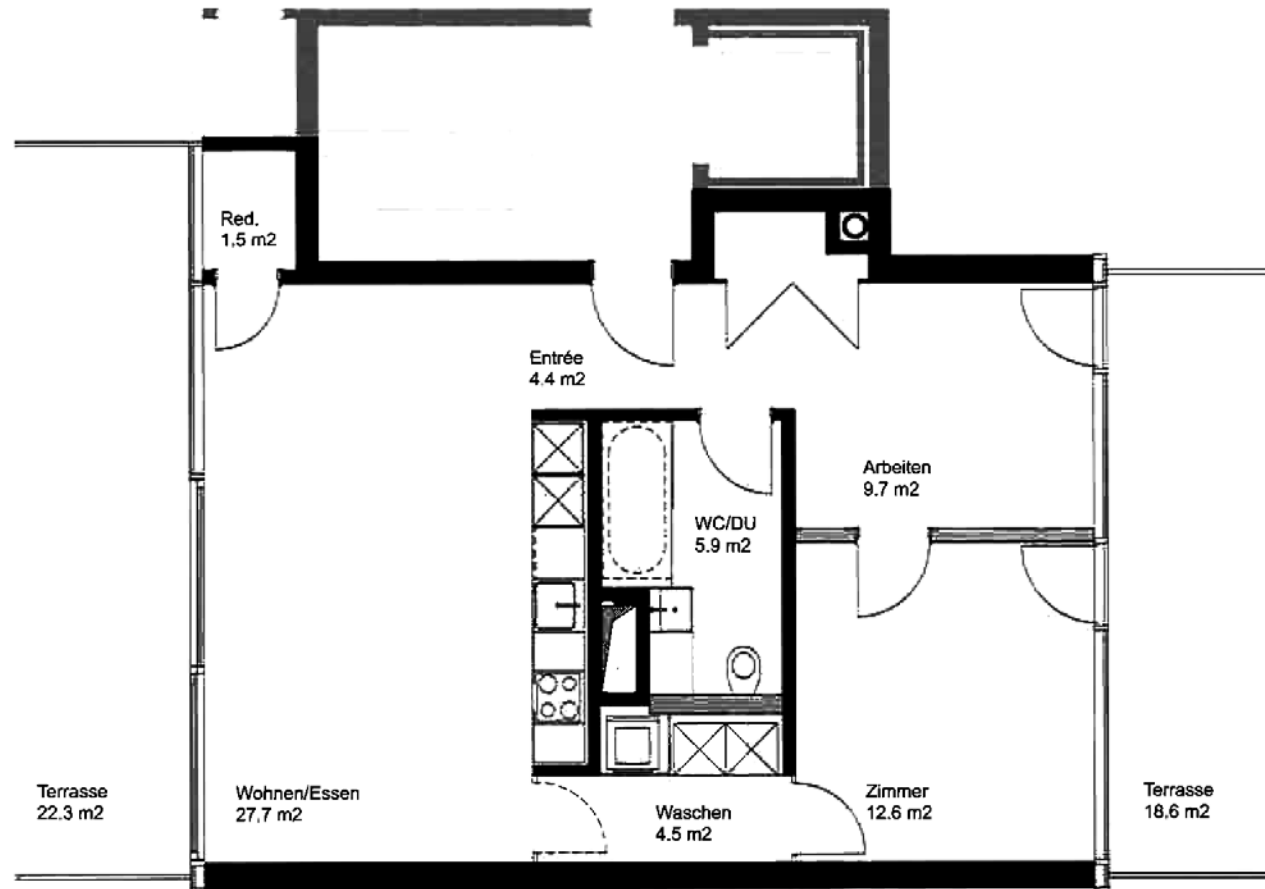
Raum- und Nutzungskonzept

Kellerabteil	Im 2. Untergeschoss zur Alleinbenützung, Keller B604
Waschen	Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
Parkierung	Einzelabstellplatz Nr. 89 in der Tiefgarage (2. UG)
Besonderes	Diese Wohnung verfügt über 2 Terrassen

Grundrissplan

Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.

Wohnung B604

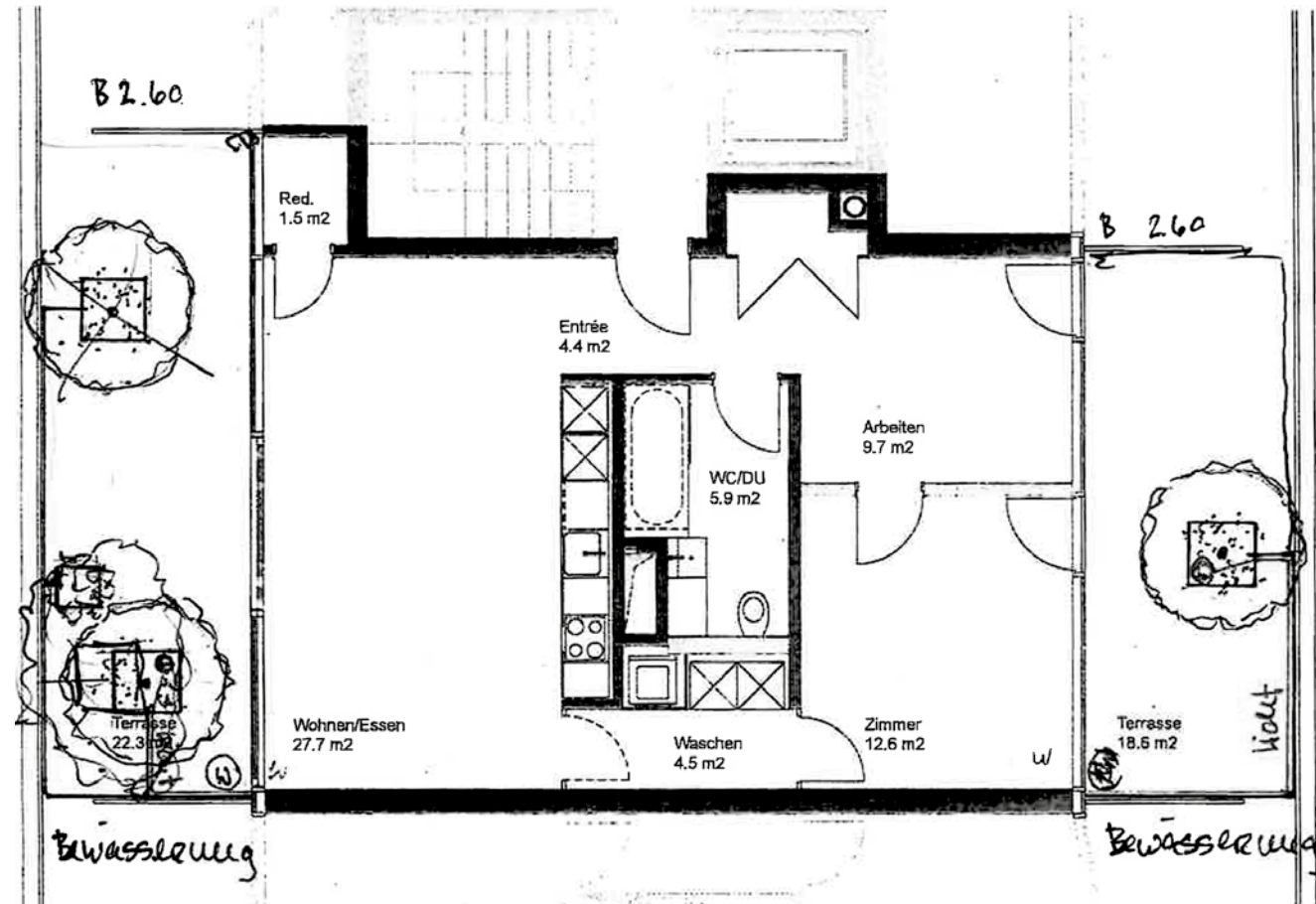


Grundrissplan

Wohnung B604

Terrassen

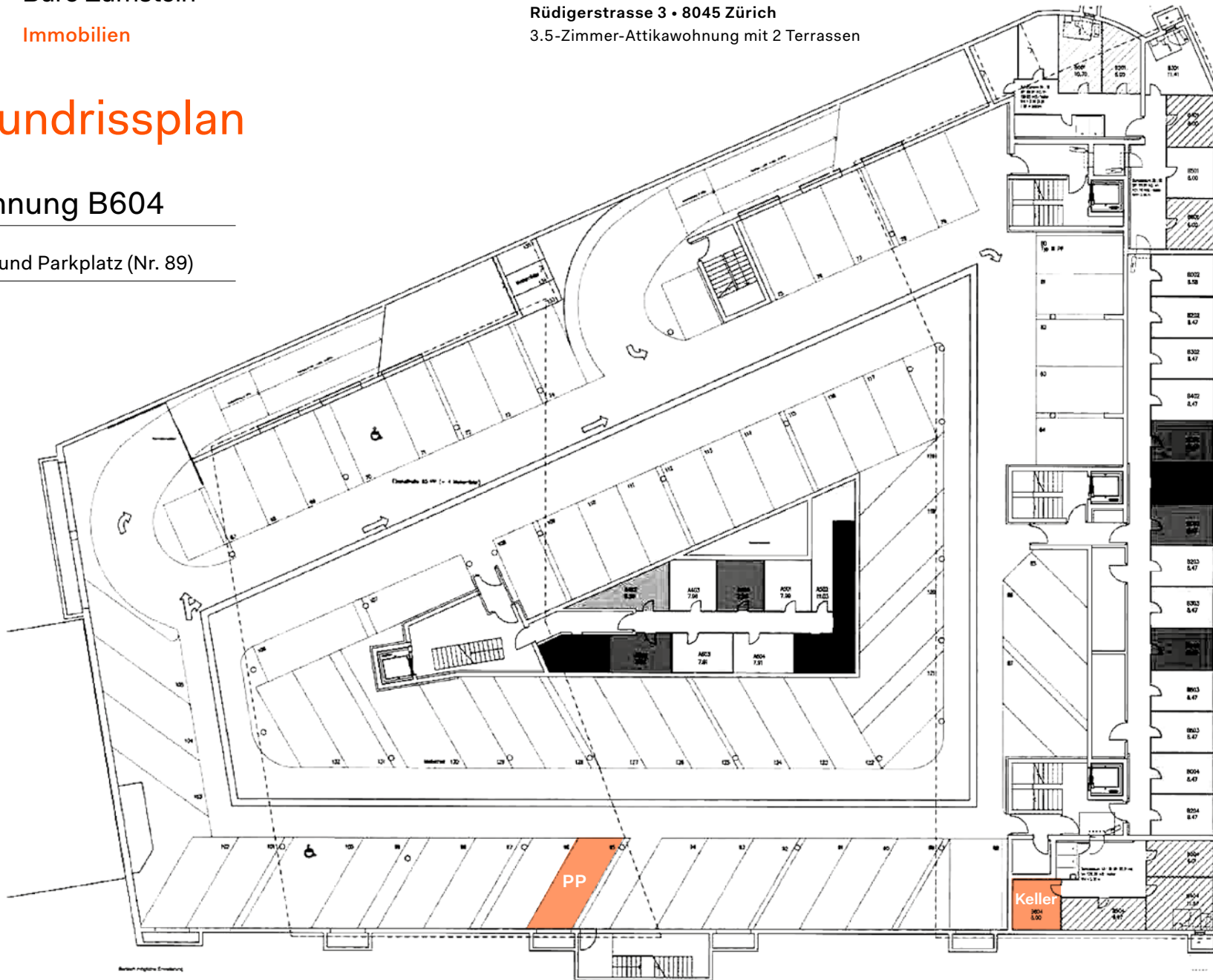
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

Wohnung B604

Keller und Parkplatz (Nr. 89)

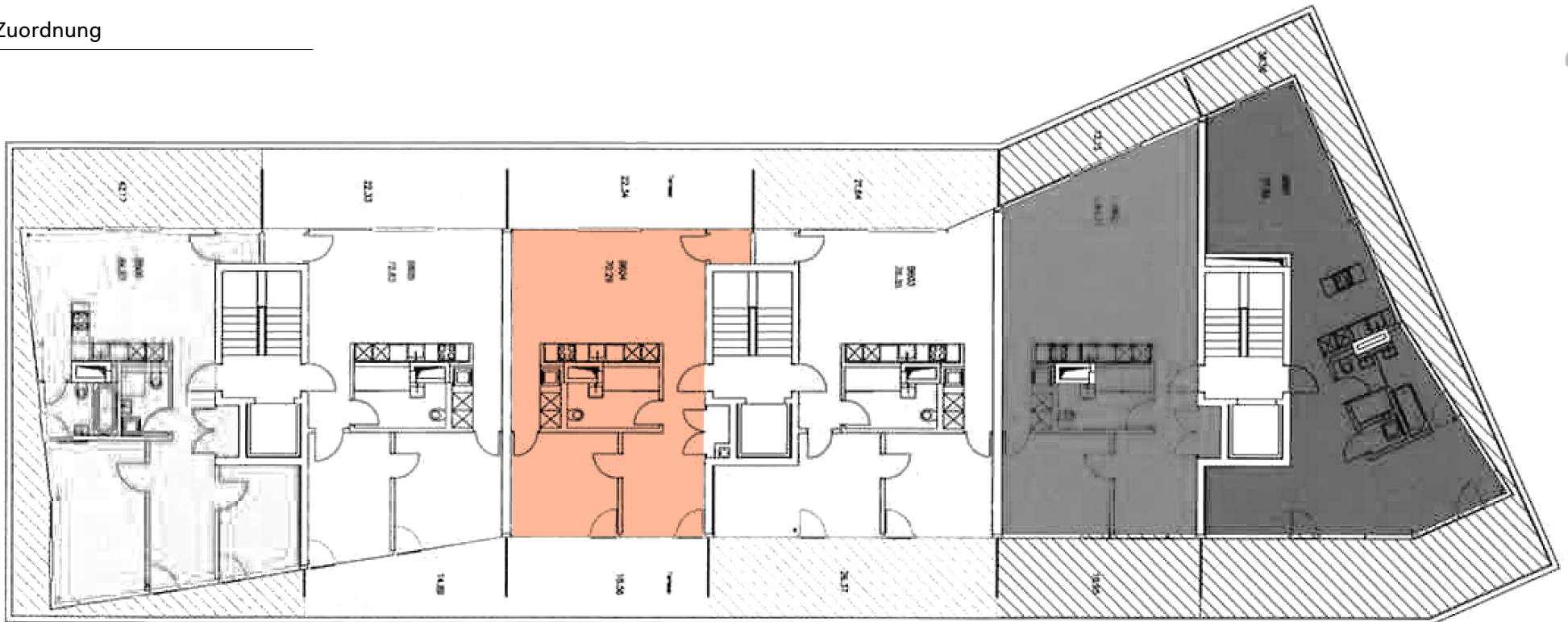


Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.

Grundrissplan

Wohnung B604

Zuordnung



Grundbuchauszug

Seite 1 und 2 Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

A U S Z U G
aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung:

Stadtquartier: Zürich-Wiedikon

1.
Grundbuch Blatt 5402, Stockwerkeigentum,
102 / 10000 Miteigentum an GBBI 2332 , Kat. Nr. WD8968,
mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. B604 im Attikageschoss,
in den Aufteilungsplänen hell-grün bemalt,
gemäss Begründungsakt Beleg 2006 Nr. 236

Anmerkungen

1. Mit- und Stockwerkeigentum:
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung der Gebäude
Dat. 20.06.2006, Bel. 236

2. Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Dat. 20.06.2006, Bel. 237

Vormerkungen und Dienstbarkeiten
Keine

Grundpfandrecht
Fr. 500'000.00 (Franken fünfhunderttausend)
Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 14.03.2008
1. Pfandstelle
Max. Zins 10 %, Bel. 214
Mitverpfändet ist GBBI. 5440

21.07.2014/2014-442.xml - 1 -

2.
Grundbuch Blatt 5440, Miteigentumsanteil,
2 / 134 Miteigentum an GBBI 5405

Anmerkung
Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Tiefgarage
Dat. 20.06.2006, Bel. 238
Ergänzung:
Dat. 14.01.2008, Bel. 13

Vormerkung
Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechtes
Dat. 20.06.2006, Bel. 236

Dienstbarkeiten
Keine

Grundpfandrecht
Fr. 500'000.00 (Franken fünfhunderttausend)
Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 14.03.2008
1. Pfandstelle
Max. Zins 10 %, Bel. 214
Mitverpfändet ist GBBI. 5402

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 5405, Stockwerkeigentum,
2000 / 10000 Miteigentum an GBBI 2332 , Kat. Nr. WD8968,
mit Sonderrecht an der Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss,
in den Aufteilungsplänen hellgrau bemalt,
gemäss Begründungsakt Beleg 2006 Nr. 236

Anmerkungen

1. Mit- und Stockwerkeigentum:
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung der Gebäude
Dat. 20.06.2006, Bel. 236

2. Mit- und Stockwerkeigentum:
Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Dat. 20.06.2006, Bel. 237

21.07.2014/2014-442.xml - 2 -

Grundbuchauszug

Seite 3 und 4 Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

Vormerkungen	
Keine	
Dienstbarkeiten	
a) <u>Last:</u> Benützungsberechtigt an Hauswartzwecken und Abstellflächen für Hauswartzwecke mit Zugangsrecht Dat. 20.06.2006	SP 3490
b) <u>Last:</u> Ausschliessliches Benützungsberechtigt an 53 Autoabstellplätzen Dat. 20.06.2006	SP 3491
c) <u>Last:</u> Ausschliessliches Benützungsberechtigt an 1 Autoabstellplatz Dat. 20.06.2006	SP 3492
d) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz C z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3495
e) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz D z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3496
f) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz E z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3497
g) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz F z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3498
h) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz G z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3499
i) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Motorradabstellplatz H z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3500

21.07.2014/2014-442.xml - 3 -

j) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Motorradabstellplatz I z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3501
k) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz J z.G. Rüdiger Immobilien AG, AG, Zürich, CHE-409.961.209 Dat. 20.06.2006 Dat. 23.05.2013	SP 3502 Bel. 450
l) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz K z.G. Rüdiger Immobilien AG, AG, Zürich, CHE-409.961.209 Dat. 20.06.2006 Dat. 23.05.2013	SP 3503 Bel. 450
m) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt am Autoabstellplatz L z.G. Rüdiger Immobilien AG, AG, Zürich, CHE-409.961.209 Dat. 20.06.2006 Dat. 23.05.2013	SP 3504 Bel. 450
n) <u>Last:</u> Ausschliessliches übertragbares Benützungsberechtigt an abstellfläche z.G. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG Dat. 20.06.2006	SP 3505
Grundpfandrechte	
Keine	
Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks	
<u>Grundbuch Blatt 2332, Liegenschaft, Kataster Nr. WD8968, Giesshübel</u>	
Angaben der amtlichen Vermessung: <u>Kataster Nr. WD8968, Giesshübel, Plan Nr. WD69</u> 3462 m ² , mit folgender Aufteilung:	
Gebäude:	
- Nebengebäude, Nr. 27705292, Rüdigerstrasse 1a	16 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 27705291, Rüdigerstrasse 5	281 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 27705291, Rüdigerstrasse 3	251 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 27705291, Rüdigerstrasse 1	318 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 27705290, Rüdigerstrasse 7, Rüdigerstrasse 7a, Rüdigerstrasse 7b	621 m ²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 27705292, Staffelstrasse 9	m ²

21.07.2014/2014-442.xml - 4 -

Grundbuchauszug

Seite 6 und 7 Der komplette Grundbuchauszug für die Liegenschaft kann bei uns bestellt werden.

10. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Freiflächenrevers (Ziff. I/3 des Beschlusses) Dat. 14.02.2008, Bel. 63	
11. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Wohnflächenrevers (Ziff. I/4 des Beschlusses) Dat. 14.02.2008, Bel. 63	
Vormerkungen	
Keine	
Dienstbarkeiten	
a) <u>Last:</u> Fuss- und Fahrwegrecht Dat. 19.03.1956	SP 1584
b) <u>Recht:</u> Fuss- und Fahrwegrecht Dat. 19.03.1956	SP 1585
c) <u>Recht:</u> Grenzbaurecht für Garagenbaute und Begrenzungsmauer Dat. 20.06.2006	SP 3481
d) <u>Last:</u> Anschluss-, Näher- und Grenzbaurecht für Tiefgarage samt Mitbenützungsrecht Dat. 20.06.2006	SP 3482
e) <u>Last:</u> Nutzungsbeschränkung Dat. 20.06.2006	SP 3483
f) <u>Recht und Last:</u> Gemeinsame Werkleitungen und Anlagen mit Regelung der Unterhaltspflicht Dat. 20.06.2006	SP 3484
g) <u>Recht:</u> Näherbaurecht Dat. 20.06.2006	SP 3485
h) <u>Last:</u> Überbaurecht und Recht auf Festereinbau Dat. 20.06.2006	SP 3486
i) <u>Last:</u> Näherbaurecht Dat. 20.06.2006	SP 3487

21.07.2014/2014-442.xml - 6 -

j) <u>Last:</u> Mitbenützungsrecht an Veloabstellplätzen Dat. 20.06.2006	SP 3488
k) <u>Recht und Last:</u> Fuss- und Fahrwegrecht Dat. 20.06.2006 Dat. 14.01.2008	SP 3489 Bel. 12
l) <u>Recht:</u> Benützungsrecht an Hauswartsräumen und Abstellflächen für Hauswartszwecke mit Zugangsrecht Dat. 20.06.2006	SP 3490
m) <u>Last:</u> Näherbaurecht für Dachaufbauten Dat. 11.02.2008	SP 3569
Grundpfandrechte	
Keine	
<u>Hinweis:</u> Dieser Auszug ist ein Teilauszug 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 Sinn von Art. 130 GBV sind in diesem Auszug nicht enthalten.	
Zürich	FÜR RICHTIGEN AUSZUG
Datum/Zeit: 18.07.2014, 14:10 Uhr	GRUNDBUCHAMT WIEDIKON-ZÜRICH
A14-001365 Auszug 2014/442	
Gebühr Fr. 214.00	Andreas Widmer, Grundbuchsekretär
Angef. sd/Coll: J	

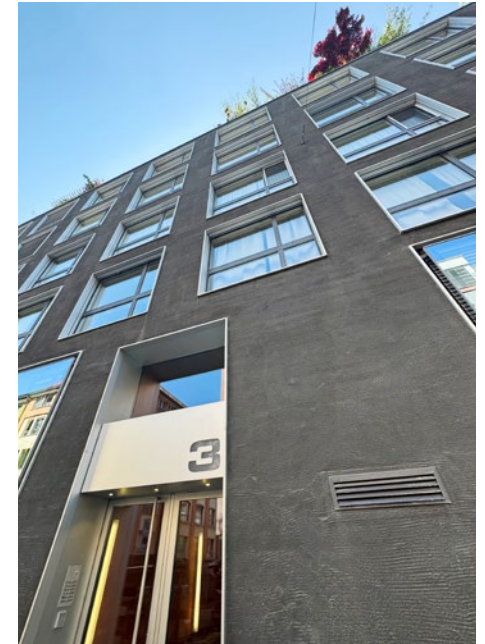
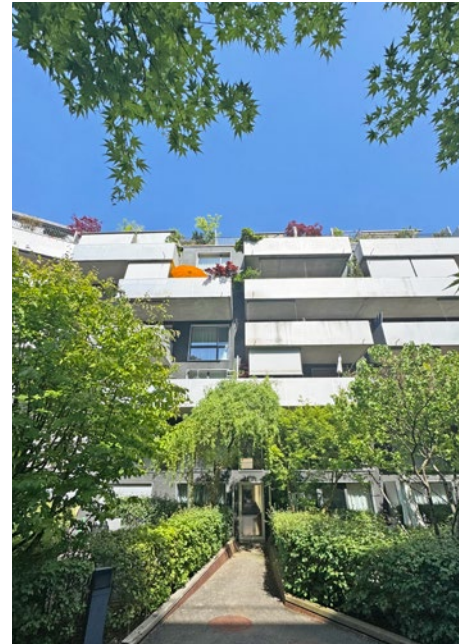
21.07.2014/2014-442.xml - 7 -

Impressionen

Aussenansicht



Aussenansichten

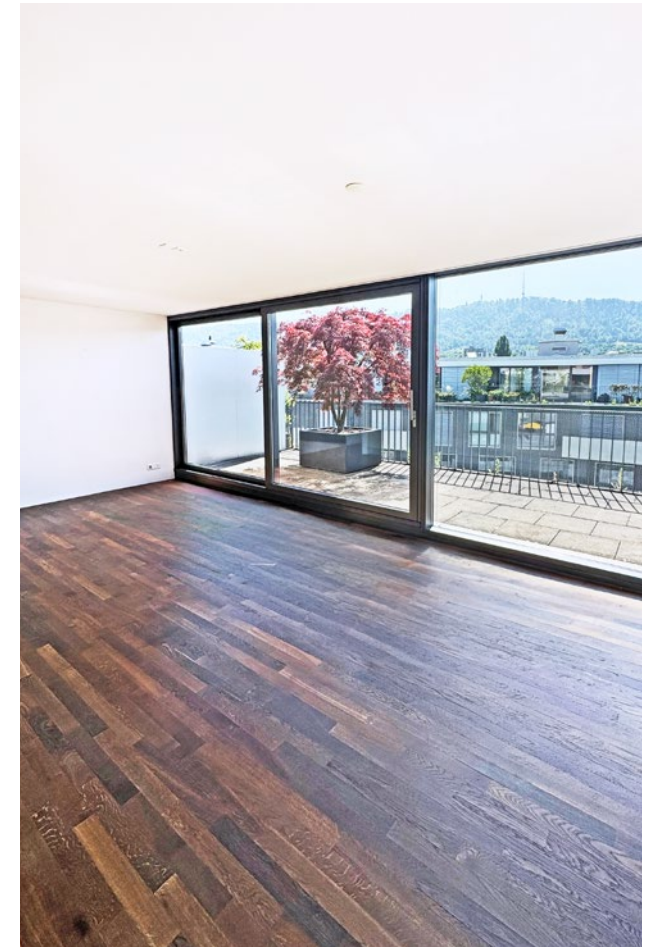


Attikageschoss • Entrée, Wohn- und Essbereich

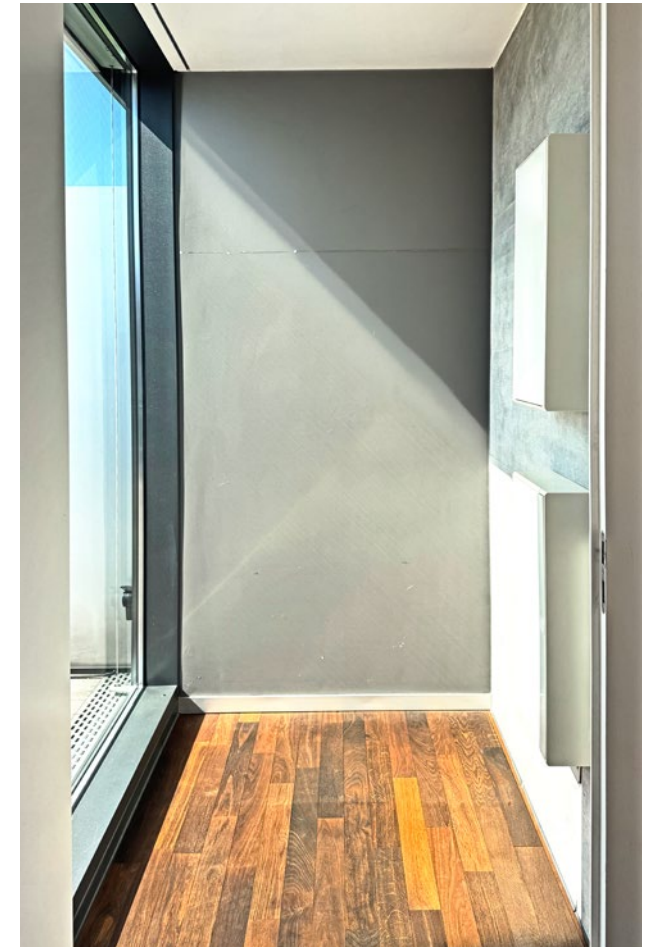




Attikageschoss • Wohn- und Essbereich



Attikageschoss • Réduit





Attikageschoss • Arbeitszimmer



Attikageschoss • Nasszelle





Attikageschoss • 1 Zimmer, Waschbereich und Durchgang





Attikageschoss • Terrasse 1



Attikageschoss • Terrasse 2



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 600 000.—**.
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

Im Kaufpreis inbegriffen ist der Erneuerungsfond in der Höhe von ca. CHF 8 000.— (Anteil Kaufobjekt).

Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung durch Banküberweisung zu bezahlen.

2. Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist so schnell als möglich ein Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, so schnell als möglich zu erfolgen.

3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. Grundstücksgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen.
Der mutmaßliche Steuerbetrag wird anlässlich der Eigentumsübertragung sichergestellt.

5. Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird ausdrücklich aufgehoben.

Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt wie besichtigt, das heisst im heutigen Zustand. Auf Rechnung der Verkäuferschaft werden folglich keine Reparatur-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

7. Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind im Grundbuch eingetragen.

Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten.

Einreichung von Offerten

Wir bitten Sie, Ihre **verbindliche Kaufofferte** so schnell als möglich schriftlich an uns zu richten.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit mit einem Käufer einen Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Mit Zwischenhändler und Mäklern werden keine Verhandlungen geführt. Ihre allfällige Kontaktnahme ist unerwünscht. Jegliche Provisionsforderungen werden zurückgewiesen.

Freizeichnung

Der Verfasser dieser Dokumentation hat sich bemüht, umfassend und fehlerfrei über die Grundstücke und deren Überbaubarkeit zu orientieren. Es ist ihm aber nicht möglich, sämtliche Aspekte anzusprechen. Gewährleistungsansprüche werden in diesem Zusammenhang vom Verfasser für sich und die Verkäuferschaft wegbedungen. Die Prüfung von Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben sowie deren allfällige Ergänzung und die Beurteilung der baurechtlichen Möglichkeiten und Chancen obliegt allein dem Interessenten.

Niederhasli, im Juni 2026



Büro Zumstein

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG
Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

Lägerstrasse 20 · 8155 Niederhasli
TEL 044 851 50 70
FAX 044 851 50 80
info@buerozumstein.ch
www.buerozumstein.ch