



ISLER-CONSOLIS

Verkaufsobjekt

Freistehendes 5 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus mit fantastischer Fernsicht in die Berge, an nachgefragter Wohnlage



Drohnenaufnahme

Objektart: 5 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus

Adresse: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Kontakt: Isler-Consolis AG
Technikumstrasse 73
Postfach 1984
8401 Winterthur
Tel. 052 267 81 00
info@isler-consolis.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage	Seite 3
1.1	Kartenausschnitt 1 : 15'000	Seite 4
1.2	Drohnenbilder	Seite 5
2.	Liegenschaftsbeschrieb	Seite 6
2.1	Architektur	Seite 6
2.2	Baujahr	Seite 6
2.3	Objektzustand	Seite 6
2.4	Konstruktion	Seite 7
2.5	Aufteilung und Raumflächen	Seite 8
2.6	Gebäudevolumen	Seite 9
2.7	Gebäudeversicherungswert	Seite 9
2.8	Umgebung	Seite 9
3.	Verhandlungspreis	Seite 9
4.	Besichtigung	Seite 8
5.	Katasterplan	Seite 10
6.	Grundbuchauszug	Seite 11 - 19
7.	Gebäudeversicherung	Seite 20
8.	Fotos	Seite 21 - 25
9.	Grundrisspläne	Seite 26 - 27

1. Lage

Allgemein

Die Gemeinde Russikon liegt 3 km nördlich von Pfäffikon ZH an erhöhter Südlage und bietet traumhafte Aussichten, wunderschöne Landschaften und Naherholungsgebiete. Die Gemeinde lebt durch zahlreiche Vereine, was ein aktives Dorfleben garantiert. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, praktisch vor der Haustüre, laden zur Erholung ein.

Kinder verbringen ihre Schulzeit vom Kindergarten, über die Primar- bis in die Sekundarschule in Russikon.

Für den kleineren Einkauf bietet Russikon einige Einkaufsmöglichkeiten, für die grösseren Besorgungen liegen Pfäffikon und Fehraltorf nicht weit entfernt.

In Russikon liegt der Steuerfuss für 2024 bei 113% (ohne Kirchensteuer).

Verkehr

Verkehrstechnisch liegt Russikon gut. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in kürzester Zeit in Zürich, Winterthur und am Flughafen Kloten.

Lage des Objekts

Das freistehende 5 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus liegt an einem Hang in einem ruhigen Quartier. Das Haus hat eine sehr gute Besonnung und eine unverbaubare und sehr attraktive Fernsicht. Das familienfreundliche Quartier besticht durch kurze Distanzen zum Kindergarten und den Schulen.

Naherholungszonen und Freizeitangebote sind in Fussdistanz schnell erreichbar.

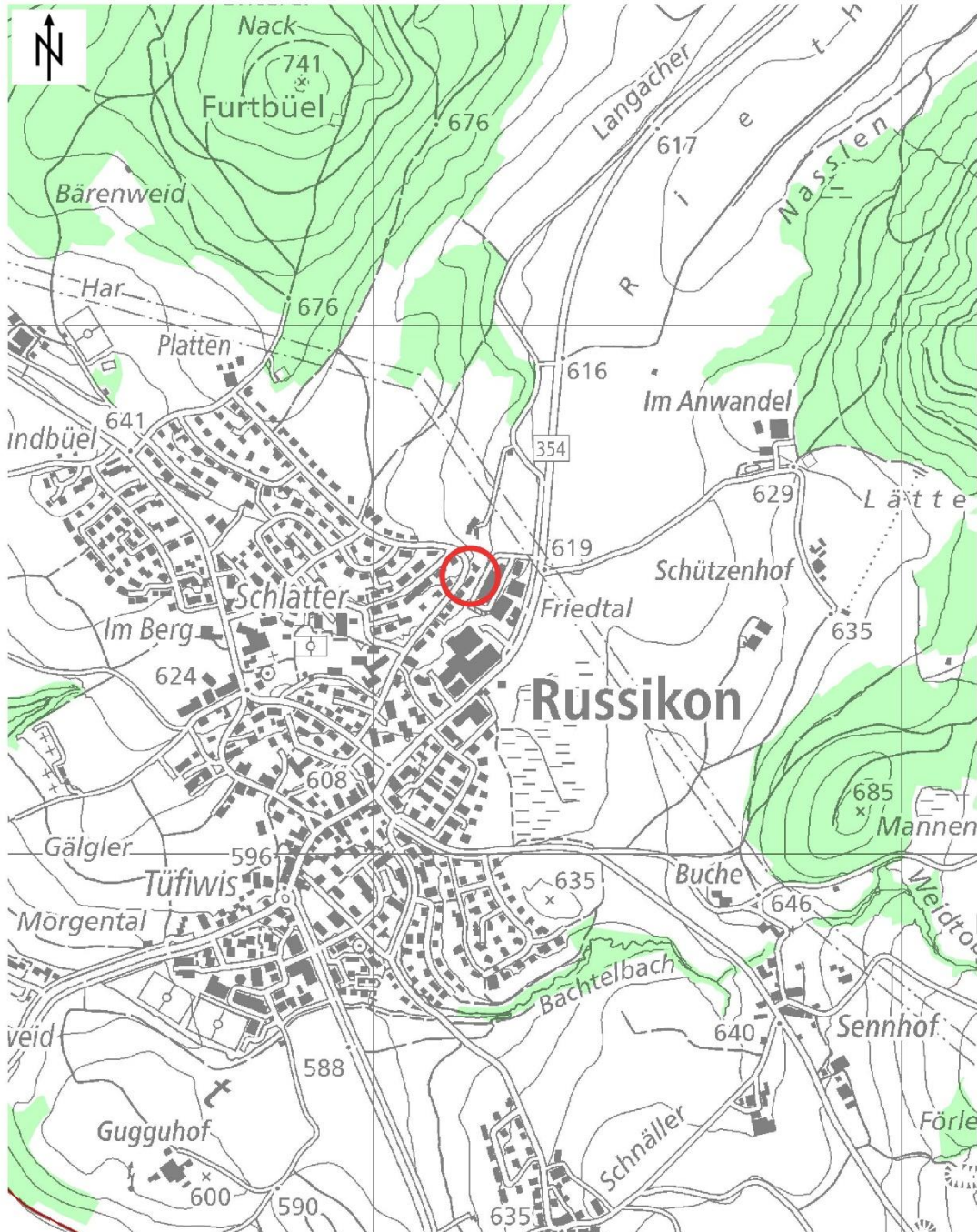
1.1. Kartenausschnitt



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 25.04.2024 09:30:13

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:10000

0 100 200 300m

Zentrum: [2701224.43,1250443]

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

1.2. Luftaufnahmen



Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

2. Liegenschaftenbescrieb

2.1. Architektur

Das freistehende 5 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus ist in überdurchschnittlicher Architektur gebaut. Das Grundrisskonzept ist praktisch und die Raumgestaltung zweckmässig. Das Haus besticht durch viele, zusätzlich eingebaute Annehmlichkeiten.

Das Wohnhaus besteht aus drei Wohngeschossen. Im Untergeschoss befinden sich ein Bastelraum (beheizt) sowie diverse Neben- und Disporäume und ein Naturkeller. Im Erdgeschoss findet man das grosszügige Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich sowie ein Badezimmer mit WC/Dusche. Die grosszügige Terrasse mit fantastischem Ausblick in die Berge lädt zum Verweilen ein. Ein Wirtschaftsraum sowie die Heizung befinden sich ebenfalls auf diesem Stockwerk. Im Obergeschoss befindet sich der Hauseingang, sowie 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC/Badewanne. Im Dachgeschoss findet man nochmals ein Zimmer in der Dachschräge (unbeheizt) mit begehbarem Kleiderschrank sowie einem Abstellraum, der durch eine kleine Türe erreichbar ist.

Eine ans Haus angebaute und vollständig unterkellerte Doppelgarage und 2 Autoabstellplätze stehen für die Parkierung zur Verfügung.

Eine gedeckte Pergola und der zum Teil am Hang angelegte Garten vervollständigen diese ansprechende Liegenschaft.

Zone: Wohnzone W2/35

6

2.2. Baujahr

1985

2.3. Objektzustand

Das Haus ist sehr gut unterhalten und es sind keine nennenswerten Mängel vorhanden. Es besteht kein akuter Erneuerungs-/Renovationsbedarf. Totalsanierung im Jahr 2014

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

2.4. Konstruktion

Kurzbaubeschrieb

Rohbau Untergeschoss

Fundament:	Betonplatte P 300 armiert mit Zusatz von Dichtungsmittel
Aussenwände:	Betonmauerwerk P 225-250, mit Zusatz von Dichtungsmittel
Innenwände:	Backsteinmauerwerk, mind. 12 cm stark, mit Dachpap- penunterlagen gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Decke/Treppe:	Beton P 300 armiert, rohe Schalung

Rohbau Erdgeschoss

Aussenwände:	Zweischalenmauerwerk
Innenwände:	Backsteinmauerwerk, 12 cm bzw. 7,5 cm stark
Decke:	Beton P 300 armiert, rohe Deckenschalung
Treppe:	Beton P 300 armiert, rohe Schalung
Bodenbeläge:	Wohnzimmer: Parkett Eiche Landhausdielen geölt Schlafzimmer: Laminat Korridor/Treppe/WC: Keramikplatten Bad: Vinyl WC/Dusche: Kermaikplatten
Beschattung:	Fenster Südosten: Motorisierte Sonnenstore Überdachte Pergola: Sonnenstore
Fenster:	Erdgeschoss: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung Übrige: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
Dach:	Satteldachkonstruktion, Eindeckung Ton-Flachziegel, Unter- dach aus Hartpavatex-Platten
Geräte Küche:	Steamer: Siemens Backofen: Electrolux Kühlschrank: Siemens Induktionsherd
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonde (Bj. 2009) Photovoltaikanlage 2021 inkl. Batteriespeicher Bodenheizung Entkalkungsanlage mit Salz

2.5. Aufteilung und Raumflächen

Untergeschoss:	Vorplatz	ca. 10.0 m ²
	Bastelzimmer (beheizt)	ca. 19.0 m ²
	Keller	ca. 8.9 m ²
	Keller	ca. 20.0 m ²
	Naturkeller	ca. 30.5 m ²
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer/Küche	ca. 53.2 m ²
	Dusche/WC	ca. 5.0 m ²
	Wirtschaftsraum	ca. 17.0 m ²
	Heizung	ca. 10.0 m ²
	Pergola	ca. 9.0 m ²
	Terrasse mit Holzbelag	ca. 56.0 m ²
Obergeschoss:	Zimmer	ca. 13.5 m ²
	Zimmer	ca. 12.1 m ²
	Zimmer	ca. 16.0 m ²
	Bad/Dusche/WC	ca. 10.5 m ²
	Korridor (Hauseingang)	ca. 12.0 m ²
Dachgeschoss:	Zimmer	ca. 12.1 m ²
	Begehbarer Kleiderschrank	ca. 5.7 m ²
	Abstellraum unter Dach	ca. 9.0 m ²
Doppelgarage:		ca. 29.0 m ²
Total Nettowohnfläche		ca. 140.0 m²

Die Massangaben erfolgen ohne Gewähr.

2.6. Gebäudevolumen

956 m³ GVZ

2.7. Gebäudeversicherungswert

Fr. 885'838.-

2.8. Umgebung

Ruhiges und sonniges Einfamilienhausquartier nahe der Natur. Schöner Garten und Umschwung um sich wohlfühlen.

3. Verhandlungspreis

Fr. 1'730'000.-

Die Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt.

4. Besichtigung/Diverses

Besichtigungen werden durch die Isler-Consolis AG koordiniert. Die Interessenten werden gebeten, den Besichtigungstermin vorab zu vereinbaren.

Zwischenverkauf und allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer Vereinbarung.

Jede Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

5. Katasterplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:500
0 5 10 15m
Zentrum: [2701166.22,1250537.72]

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

6. Grundbuchauszug

Grundbuchamt Pfäffikon		Blatt 1577	EGRID CH57347745393	1/4		
Grundregister Russikon						
Grundstücksbeschreibung						
Beschreibung						
Fläche	ha	a	m2	Änderung Datum		
				Beleg		
				Mutation		
5	52					
Kataster 777, Plan 11, Schibenrain						
Gesamtfläche						
76						
Gebäude						
32						
Gebäude Wohnen, Nr. 17800386, Wettsteinstrasse 36						
Nebengebäude, Nr. 17800386						
Unterirdisches Gebäude, Nr. 17800271, Teil						
1						
Bodenbedeckung						
37						
befestigte Fläche						
4						
Gartenanlage						
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.			Kauf	03.03.2014	61	
2.			Kauf	03.03.2014	61	

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundregister	Blatt 1577	EGRID CH57347745393			2/4
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Zum Miteigentumsanteil von Girschweiler Thomas, 08.01.1971, M, Hombrechtikon ZH: Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG Weiteres: nicht öffentlich		03.03.2014	64	CH9356-0000-0011-43056	
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Zum Miteigentumsanteil von Girschweiler-Graf Astrid Rebekka, 06.08.1970, F, Stein am Rhein SH, Rebstein SG, Hombrechtikon ZH: Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG Weiteres: nicht öffentlich		03.03.2014	65	CH9356-0000-0011-43157	
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung sowie Anschlussrecht zuleasten Blatt 996, Kataster 950, EGRID CH173477765329, Russikon	22.08.1984	245	CH9356-0000-0015-09567	
Last	Grunddienstbarkeit Baurecht für Garagegebäude und Werkgebäudetrakt zugunsten Blatt 996, Kataster 950, EGRID CH173477765329, Russikon	22.08.1984	245	CH9356-0000-0015-09668	

Rechtswirksame Eintragungen

16.04.2024, 15.10 Uhr

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Grundbuchamt Pfäffikon

Grundregister	Blatt 1577	EGRID CH573477745393				3/4
Russikon						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 1342, Kataster 774, EGRID CH443453777471, Russikon Blatt 1576, Kataster 778, EGRID CH587453347720, Russikon Blatt 1578, Kataster 776, EGRID CH467753347441, Russikon Blatt 1579, Kataster 775, EGRID CH457453773417, Russikon	22.08.1984	245	CH9356-0000-0015-09466		
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

Auftragsnummer: A24-001924
Auszug 2024/328

Gebühr: CHF 40.00

Coll:



FÜR RICHTIGEN AUSZUG



GRUNDBUCHAMT PFÄFFIKON ZH

Jennifer Brunner, Notariatsassistentin



Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Russikon das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge
- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können
 - und
 - die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Grunddienstbarkeit

Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung sowie Anschlussrecht

zugunsten

Blatt 1342, Kataster 774, EGRID CH443453777471, Russikon
Blatt 1576, Kataster 778, EGRID CH587453347720, Russikon
Blatt 1577, Kataster 777, EGRID CH573477745393, Russikon
Blatt 1578, Kataster 776, EGRID CH467753347441, Russikon
Blatt 1579, Kataster 775, EGRID CH457453773417, Russikon

zulasten

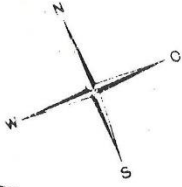
Blatt 996, Kataster 950, EGRID CH173477765329, Russikon

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke das Durchleitungsrecht für eine Meteorwasserleitung sowie das Anschlussrecht an den bestehenden Schacht, wie im Plan Nr. 184 rot eingezeichnet.

Unterhalts- und Reparaturarbeiten dürfen jederzeit ausgeführt werden gegen Vergütung des entstandenen Kulturschadens.

Russikon, 22.08.1984, Beleg 245

Plan bei den Planakten 184



Russikon
Russikon
Russikon

Plan Nr. 184

(zu Beleg 1984/245 Zf. 4 c,
SP583)

JULI 1983 82
DR. DIEBOLD AG
KANTONALE MASSENBÜRO
ZÜRICH

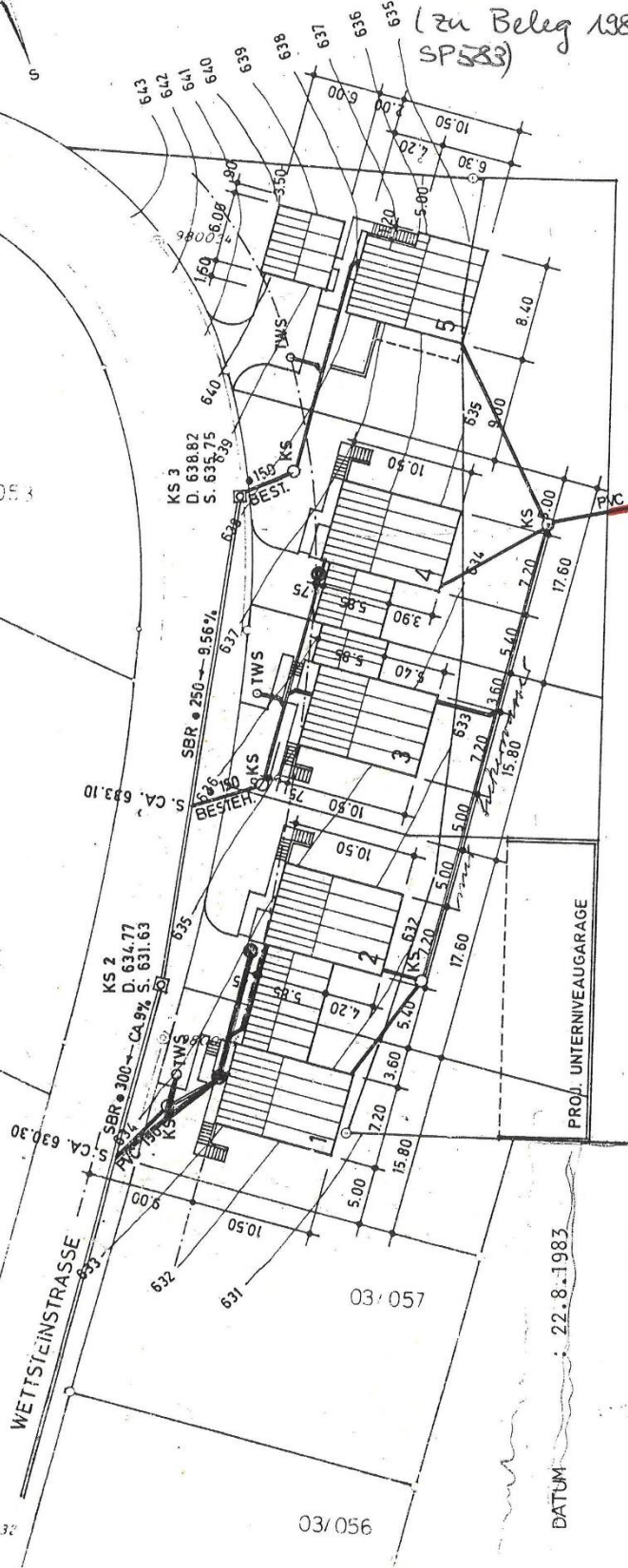
Präfädum AG
Generalunternehmen
Theaterstrasse 29
8400 Winterthur
Telefon 052 23 82 21

PROJEKT
FÜR HERRN KLAUS SCHÖNENBERGER, MADETSCHWILERSTR. RUSSIKON 236-240
PLAN NR. 1A
RY. 18.08.83 37/053

SITUATION KANALISATION

1:500

3. EINFAMILIENHAUS IN GROSSEN RUSSIKON ZH
FÜR HERRN KLAUS SCHÖNENBERGER, MADETSCHWILERSTR. RUSSIKON 236-240
PLAN NR. 1A
RY. 18.08.83 37/053



22. Aug. 1983
Pfäffikon-ZH,
K. Schürmberger

DATUM : 22.8.1983
DER BAUHERR : *K. Schürmberger*

DER ARCHITEKT : Präfädum AG
Generalunternehmen
Theaterstrasse 29
8400 Winterthur
K. Schürmberger

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Grunddienstbarkeit

Baurecht für Garagegebäude und Werkgebäudetrakt

zugunsten

Blatt 996, Kataster 950, EGRID CH173477765329, Russikon

zulasten

Blatt 1342, Kataster 774, EGRID CH443453777471, Russikon

Blatt 1576, Kataster 778, EGRID CH587453347720, Russikon

Blatt 1577, Kataster 777, EGRID CH573477745393, Russikon

Blatt 1578, Kataster 776, EGRID CH467753347441, Russikon

Blatt 1579, Kataster 775, EGRID CH457453773417, Russikon

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gestatten dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes ein Baurecht für die Erstellung und den Fortbestand eines Garagegebäudes und Werkgebäudetraktes wie in den Plänen Nrn. 183 A + B eingezeichnet.

Die belasteten Eigentümer sind gehalten, im Bereich des Bauwerkes keine Bäume oder Sträucher zu pflanzen, welche die Baute in ihrem Bestand gefährden.

Dieses Baurecht beinhaltet auch das Recht, die belasteten Grundstücke zwecks Reparaturen, Unterhalt und Bepflanzung der Betonmauer des Bauwerkes zu betreten. Allenfalls entstehender Kulturschaden ist angemessen zu entschädigen.

Aufgrund dieses Baurechts wurde erstellt: Gebäude Versicherungs-Nr. 271

Russikon, 22.08.1984, Beleg 245

Plan bei den Planakten Nr. 183

Plan Nr. 183A zu gross zum Einbinden. Kann beim Grundbuchamt eingesehen werden.

RUSSIKON

1:500

5 EINFAMILIENHÄUSER IN 8332 RUSSIKON ZH
FÜR HERRN KLAUS SCHÖNENBERGER, MADET WILDERSTR. RUSSIKON

SITUATION

Prefadom AG
Generalunternehmen
Theaterstrasse 29
8400 Winterthur
Telefon 052 23 82 21

PROJ. NR. 236-240
PLAN NR. 1

8.08.83 BY
REV. 13.12.83 RW /053
REV. 15.5.84 HS

03/052

03/056

Genehmigt

Vorbehalten bleiben die besonderen Bedingungen der Baubewilligung vom 13. JUNI 1984

Gemeinderat Russikon

Der Präsident: *K. Schönenberger*
Der Schreiber: *K. Schönenberger*
in Vertretung:

Plan Nr.

(zu Beleg 1984/245 ZF. 4a, SP.58)

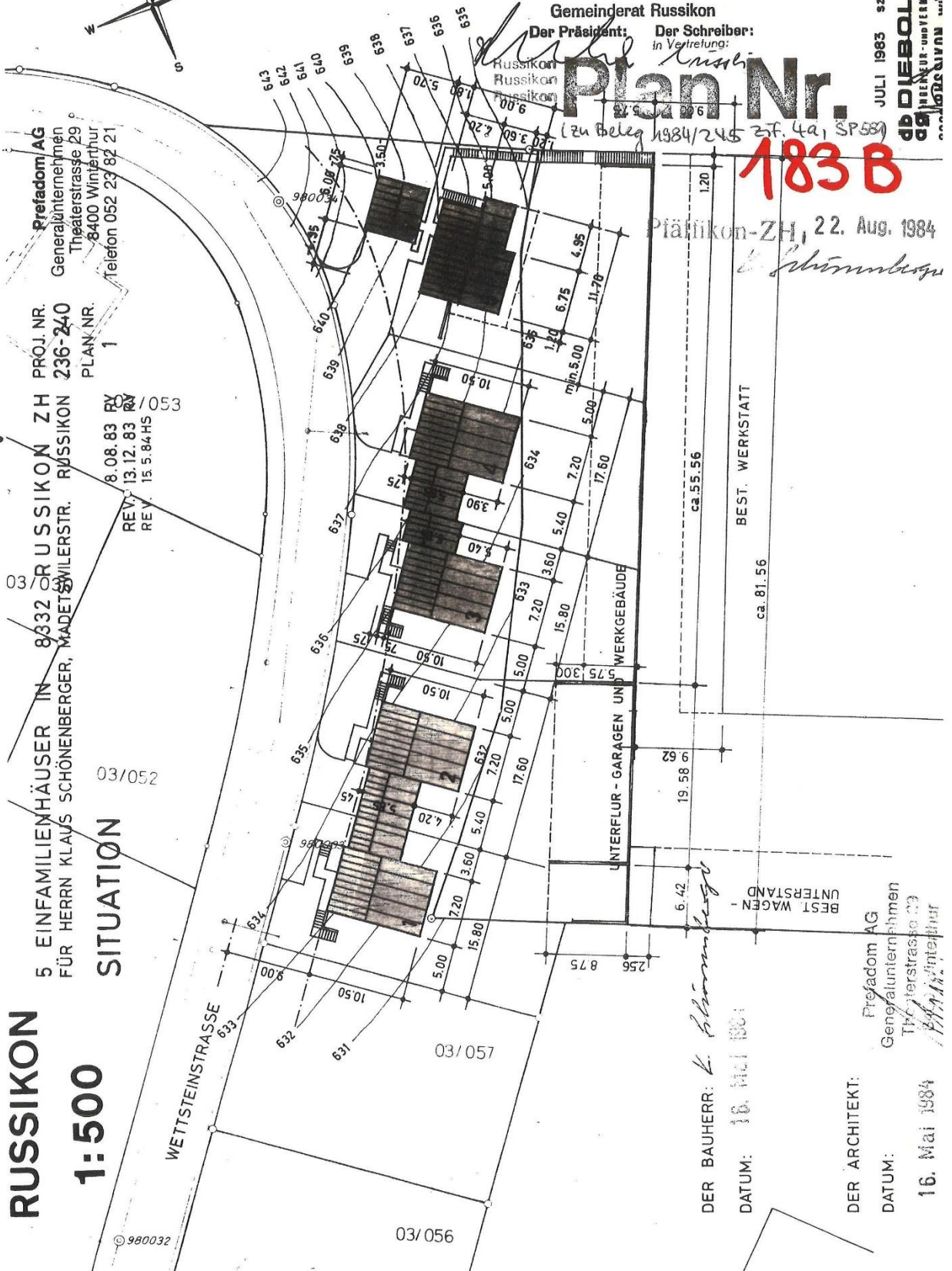
183 B

Pfäfikon-ZH, 22. Aug. 1984

K. Schönenberger

JULI 1983 SZ

db DIEBOLD AG
ARCHITECTUR-UND VERMESSUNGSBÜRO
MILITÄRSTRASSE 11
8000 ZÜRICH



DER BAUHERR: *K. Schönenberger*

DATUM: 16. Mai 1984

DER ARCHITEKT: *K. Schönenberger*

DATUM: 16. Mai 1984

Prefadom AG
Generalunternehmen
Theaterstrasse 29
8400 Winterthur

BEST. WERKSTATT

ca. 81.56

UNTERFLUR - GARAGEN UND WERKGEBÄUDE

ca. 55.56

BEST. WAGEN - UNTERSTAND

ca. 19.58 m²

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen

zugunsten und zulasten

Blatt 1342, Kataster 774, EGRID CH443453777471, Russikon

Blatt 1576, Kataster 778, EGRID CH587453347720, Russikon

Blatt 1577, Kataster 777, EGRID CH573477745393, Russikon

Blatt 1578, Kataster 776, EGRID CH467753347441, Russikon

Blatt 1579, Kataster 775, EGRID CH457453773417, Russikon

Die Eigentümer der beteiligten Grundstücke gestatten sich gegenseitig das Recht auf Fortbestand, Erneuerung, Durchleitung und Anschluss der in ihren Grundstücken erstellten und für den Betrieb der Bauwerke erforderlichen Werkleitungen (Leitungen, Schächte und dergl. für Kanalisation, Wasser, Meteorwasser, Sickerwasser, Elektrizität, Telefon und dergleichen).

Der Unterhalt dieser Leitungen geht zulasten der Eigentümer, denen sie dienen, wobei bei gemeinschaftlich benützten Leitungen oder Teilen hiervon jeder Eigentümer gleichviel beizutragen hat.

Russikon, 22.08.1984, Beleg 245

7. Gebäudeversicherung



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

P.P. CH-8050 Zürich PostCHAG

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 283'327
Gemeinde/Quartier Russikon
Grundstück-Nr. 178.777



7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

885'838

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Russikon	178-00386	Wettsteinstrasse 36 8332 Russikon 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1985 Schätzung vom 25.05.2018 Schätzgrund: Umbau	956	74'440	885'838

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.

20



21698 1/2 X

1 / 1

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

8. Fotos



Hauseingang mit Garage



Holzterrasse



Eingangsbereich OG



Zimmer OG

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon



Zimmer OG



Zimmer OG



Wohnraum EG

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon



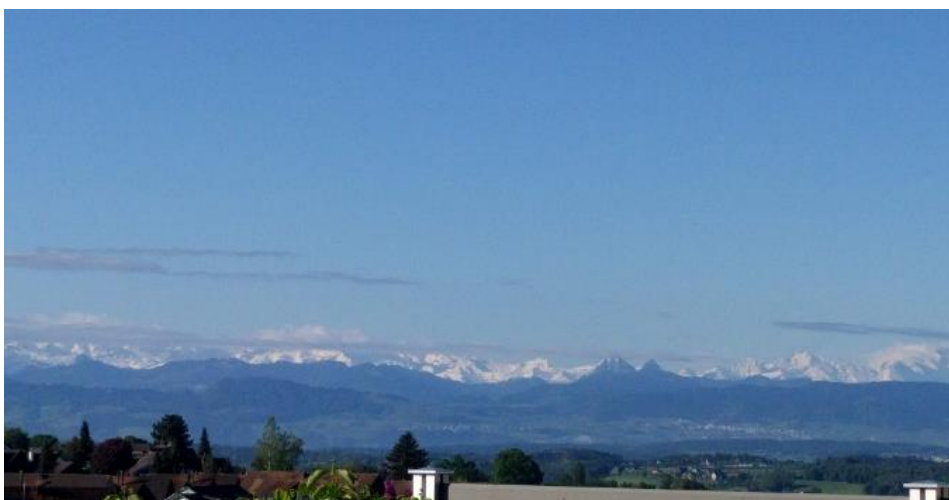
Küche EG



Bad OG



Dusche/WC EG



Holzterrasse mit Fernsicht



Zimmer Dachgeschoss



Begehrbarer Kleiderschrank Dachgeschoss

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon



Bastelraum/Büro UG



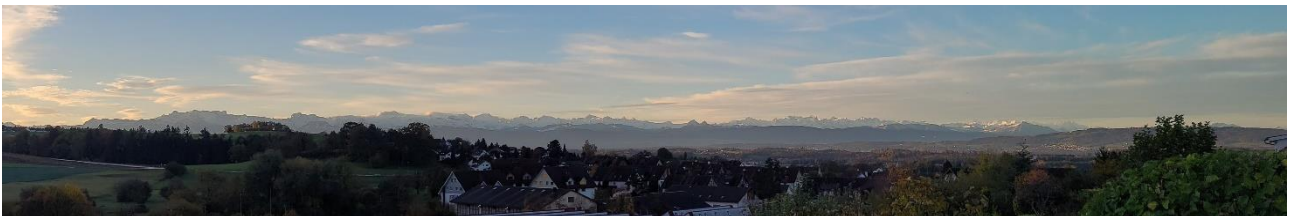
Kellerraum UG



Keller UG



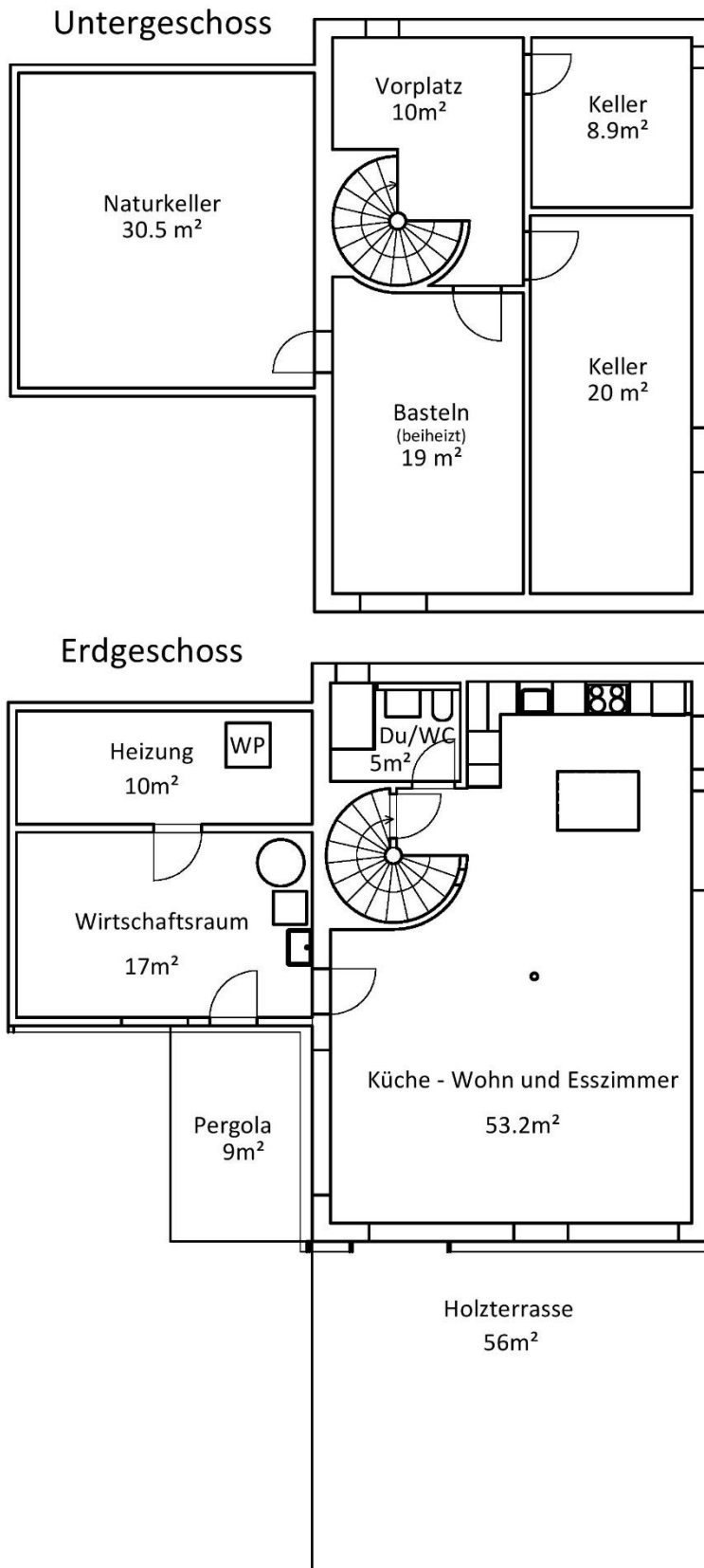
Vorplatz mit Technik UG



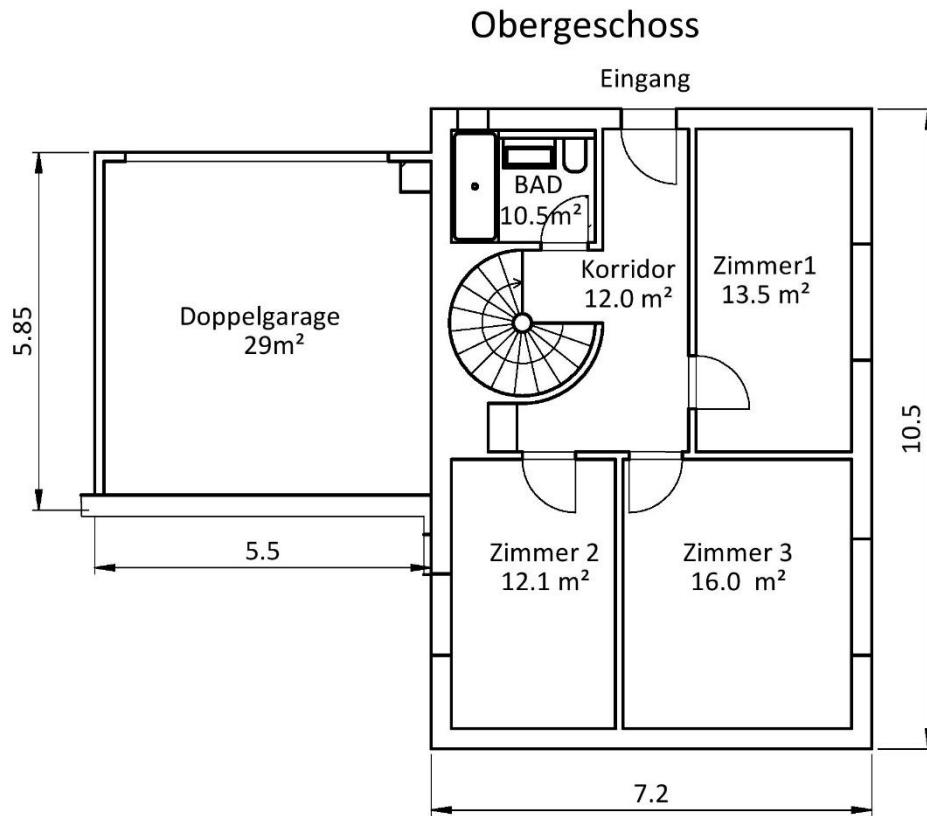
Fantastische Weitsicht

Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon

9. Grundrissplan Unter-/Erdgeschoss

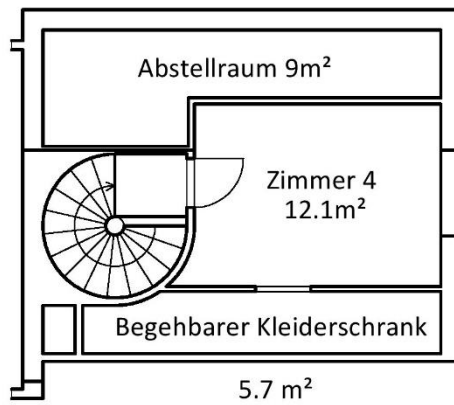


10. Grundrissplan Ober-/Dachgeschoss



27

Dachgeschoss



Verkaufsobjekt: Wettsteinstr. 36, 8332 Russikon