



Erstvermietung Obstgartenweg 8

Horgen

Ruhe und Seesicht an zentraler, erhöhter Lage

Ruhe und Seesicht an zentraler Lage

Zwei 5-Zi.-Whg. und zwei 6.5-Zi.-Whg. sowie ein Studio
am Obstgartenweg 8 in Horgen ab September 2026

Das familiäre Mehrfamilienhaus Obstgartenweg 8 überzeugt durch seine zeitlose Architektur und seine attraktive Wohnlage in erhöhter Position mit schönem Weitblick über den Zürichsee bis hin zu den Alpen. Während der letzten zwei Jahre wurde es umfassend saniert und modernisiert.

Sie profitieren von einer zentralen und dennoch ausgesprochen ruhigen Umgebung. Beide Bahnhöfe – Horgen See und Horgen Oberdorf –, die Bushaltestelle Bergli sowie der Dorfkern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Fachgeschäften sind bequem zu Fuss erreichbar.

Der Obstgartenweg wird ausschliesslich von Anwohnern und deren Besuchern befahren. Die Umgebung ist familienfreundlich und lädt zum Spielen und Verweilen ein. Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie öffentliche Spielplätze befinden sich in kurzer Gehdistanz, wie auch ein grosses Parkbad und ein Hallenbad.

Mit dem Auto erreichen Sie den Autobahnanschluss A3 (Zürich–Chur), die Seestrasse, die Fähre Horgen–Meilen sowie den Hirzelpass nach Zug und in die Innerschweiz in wenigen Fahrminuten.

Insgesamt verbindet die Lage am Obstgartenweg ruhiges, modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet damit ein besonders attraktives Lebensumfeld für Familien, Berufstätige und alle, die Ruhe, Aussicht und Lebensqualität in Zentrumsnähe schätzen.

Die Eigentümerfamilie baute das Haus vor 70 Jahren und bewohnt es heute in zweiter Generation. Familienfreundlichkeit, Offenheit, Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme bilden das Fundament für langfristiges Zusammenleben unter einem Dach.



350 m

FUSSWEG BIS
BAHNHOF OBERDORF

400 m

FUSSWEG BIS DORFKERN

450 m

FUSSWEG BIS
BAHNHOF SEE

600 / 250 m

FUSSWEG BIS
PARKBAD / HALLENBAD

Beliebte Wohngemeinde

Horgen

Horgen zählt mit rund 25'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den attraktivsten Seegemeinden in der Schweiz. Die direkte Lage am Zürichsee in Kombination mit der Nähe zu den Städten Zürich und Zug macht die Gemeinde besonders für Berufspendler und Familien zu einem begehrten Wohnort.

Die hohe Lebensqualität zeigt sich unter anderem in der ausgezeichneten Infrastruktur, den vielfältigen Wohnlagen – von der Seepromenade bis zum grünen Horgenberg – sowie in den zahlreichen Naherholungsgebieten, Wander- und Velowegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Moderne Schulhäuser, Kindergärten und ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot schaffen ideale Voraussetzungen für Familien. Mit dem See-Spital Horgen sowie zahlreichen Fachärzten und Therapeuten ist zudem eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet.

Auch das lebendige Dorfleben trägt wesentlich zur Attraktivität Horgens bei. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Gastronomieangebot sowie zahlreiche Freizeit-, Kultur- und Vereinsaktivitäten sorgen für ein aktives und abwechslungsreiches Umfeld. Trotz seiner Grösse hat sich Horgen seinen sympathischen, dörflichen Charakter bewahrt – es ist nicht ungewöhnlich, dass man sich auf der Strasse noch persönlich grüsst.

Darüber hinaus zählt Horgen mit einem Gemeindesteuerfuss von 90 Prozent zu den steuergünstigeren Gemeinden im Kanton Zürich.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde hervorragend erschlossen. Mit den beiden Bahnhöfen Horgen See und Horgen Oberdorf, den S-Bahn-Linien S2, S8 und S24, mehreren Buslinien, der Postautoverbindung Richtung Hirzel sowie dem direkten Anschluss an die Autobahn A3 (Zürich–Chur) ist Horgen optimal an die Region angebunden. Ergänzt wird das Angebot durch die Personen- und Autofähre Horgen–Meilen sowie die Hirzelpassstrasse in die Innerschweiz.

Den Zürcher Hauptbahnhof erreicht man mit dem Zug in nur 18 Minuten. Dank der beiden vom Obstgartenweg bequem zu Fuss erreichbaren Bahnhöfe bestehen bis zu zwölf Zugverbindungen pro Stunde in alle Richtungen. Der Bahnhof Horgen Oberdorf liegt zudem an der Strecke Zug/Gotthard/Luzern und bietet damit auch für Pendler Richtung Innerschweiz eine ausgezeichnete Anbindung (Fahrzeit nach Zug 12 Minuten).

Die Nähe zum Zürichsee mit Hafen, Kursschiffahrt, Badeanstalten und öffentlichen Seezugängen sowie die Spazier-, Wander und Velowege entlang des Ufers tragen zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Auch die umliegenden Erholungsgebiete wie der Horgenberg, der Wildnispark Sihlwald oder das Aabachtobel bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Naturerlebnisse. Ein Grossteil des Gemeindegebiets Horgen ist bewaldet.

Wer den Weg vom Dorf hinauf zum Obstgartenweg lieber mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegt, profitiert von gleich drei verschiedenen Buslinien. Eine davon verbindet die nahegelegene Bushaltestelle «Bergli» mit den Berggemeinden Hirzel, Schönenberg und Hütten bis nach Wädenswil – eine attraktive Verbindung durch die reizvolle Zürcher Hügellandschaft und die umliegenden Naherholungsgebiete.

Wer einen Wohnort sucht, der naturnah, lebendig und gleichzeitig hervorragend erschlossen ist, findet in Horgen ein ideales Zuhause.



25'000

EINWOHNER

zahlreiche

FREIZEIT- UND
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

18 Minuten

MIT DEM ZUG NACH ZÜRICH
HAUPTBAHNHOF

mit 90 %

TIEFER GEMEINDESTEUERFUSS

Obstgartenweg 8: Ihr neues Zuhause?

Die fünf neu entstandenen Mietwohnungen im umfassend sanierten und modernisierten Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren wurden im gehobenen Standard ausgebaut und überzeugen durch grosszügig bemessene, flexibel nutzbare Grundrisse sowie den Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien.

Grosszügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit natürlichem Licht, schaffen ein aussergewöhnliches Gefühl von Offenheit und ermöglichen auf allen Etagen eine beeindruckende See- und Weitsicht, vom Üetliberg, über die Stadt Zürich, seeaufwärts, entlang des Pfannenstils bis zu den Voralpen und Alpen. Von allen vier grossen Wohnungen aus kann man die typischen Horgner Wahrzeichen geniessen: die markante Dorfkirche, den beleuchteten Springbrunnen, den Fährverkehr, den märchenhaften Seerosenpark, die alte Sust und viele eindrückliche Mammutbäume (Redwoods) aus der Blütezeit der Seidenindustrie.

Die beiden 5-Zimmer-Wohnungen sind seeabwärts Richtung Zürich ausgerichtet und profitieren von Nachmittags- und Abendsonne, während die beiden 6.5-Zimmer-Wohnungen seeaufwärts Richtung Rapperswil und Alpen orientiert sind und Morgen- sowie Mittagssonne geniessen.

Sowohl das Studio wie auch die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über einen eigenen Gartensitzplatz. Alle vier grossen Wohnungen bieten je einen offenen Balkon und eine Loggia. Die beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss verfügen zusätzlich über einen französischen Balkon.

Die grosszügigen Wohnküchen bieten viel Arbeitsfläche und Stauraum. Hochwertige Küchengeräte machen das Kochen mit Seesicht zum Erlebnis. Die Schrankfronten in Toffee harmonisieren perfekt mit der matten, cremefarbenen Abdeckung. Warme Holzelemente runden das elegante Gesamtbild ab. Ein besonderes Highlight bilden die integrierten Theken am Fensterplatz, welche die Wohnküchen um einen stimmungsvollen Ort mit Morgensonne für Frühstück, Lektüre oder einen entspannten Tagesausklang mit Blick auf den beleuchteten Springbrunnen und das Lichterband rund um den Zürichsee ergänzen.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein heller, gebürsteter und geölter Eichenparkett verlegt. Die Eingangsbereiche, die Wohnküchen sowie die Durchgänge sind mit einem weiss-sandfarbenen KBS-Steinboden ausgestattet, der den modernen und hochwertigen Charakter der Wohnungen unterstreicht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über direkten Zugang zum Badezimmer mit Doppellavabo, Toilette und hindernisfreier Dusche. Die modernen beigefarbenen Wandplatten harmonisieren mit dem praktischen, rutschfreien Bodenbelag und verleihen dem Raum eine ruhige und freundliche Atmosphäre.

Das zweite Badezimmer mit WC, Badewanne, Waschturm und zwei Lavabos kann dank praktischer Abtrennung zusätzlich als Gäste-WC genutzt werden.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen ein gemeinsamer Veloraum sowie ein zusätzlicher Trocknungsraum mit Waschtrog und Secomat zur Verfügung. Sämtliche Etagen sind hindernisfrei gestaltet und bequem mit dem Lift erreichbar.

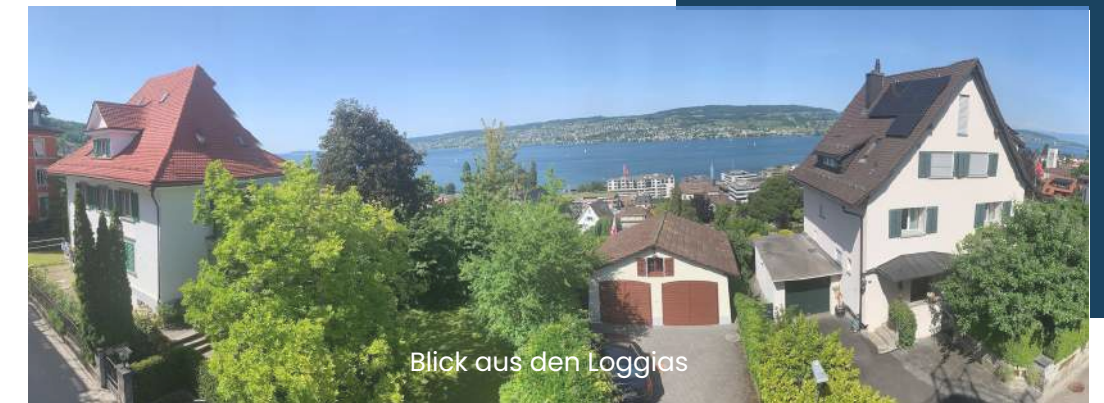
Beheizt wird die Liegenschaft mittels Erdsondenheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Wohnungen über eine angenehme, pro Raum regulierbare Bodenheizung, welche an heissen Sommertagen auf Freecooling umstellt und die Räume geräuschlos und ohne Zugluft merklich abkühlt.

Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbares Kellerabteil mit Stromanschluss im Erdgeschoss.

Alle Schlafräume sind mit Insekten-Rollos ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über einen Glasfaseranschluss.

Zusätzlich können insgesamt vier Einzelgaragen sowie fünf Aussenabstellplätze dazu gemietet werden. E-Ladestationen Innen und Aussen sind bereits vorbereitet und können bei Bedarf betrieben/gemietet werden.

Die Pläne auf den folgenden Seiten vermitteln Ihnen einen detaillierten Eindruck der durchdachten Raumgestaltung.



Wohnungen 1. Obergeschoss



6.5-Zimmer-Wohnung (160 m²)

Netto-Mietzins: CHF 5'585.00

Nebenkosten-Akonto: CHF 400.00

Brutto-Mietzins: CHF 5'985.00

5-Zimmer-Wohnung (131 m²)



Küche 6.5-Zimmer-Wohnung



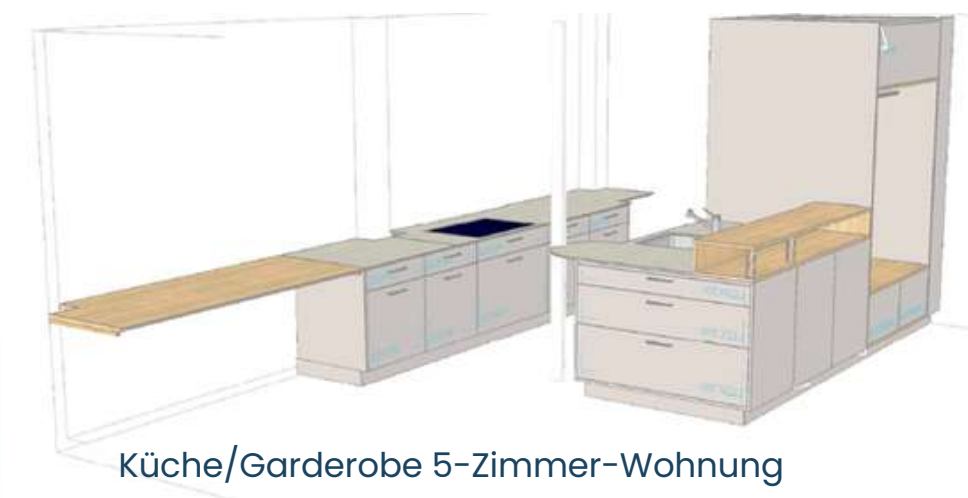
Wohnungen 2. Obergeschoss



6.5-Zimmer-Wohnung (160 m²)

5-Zimmer-Wohnung (131 m²)

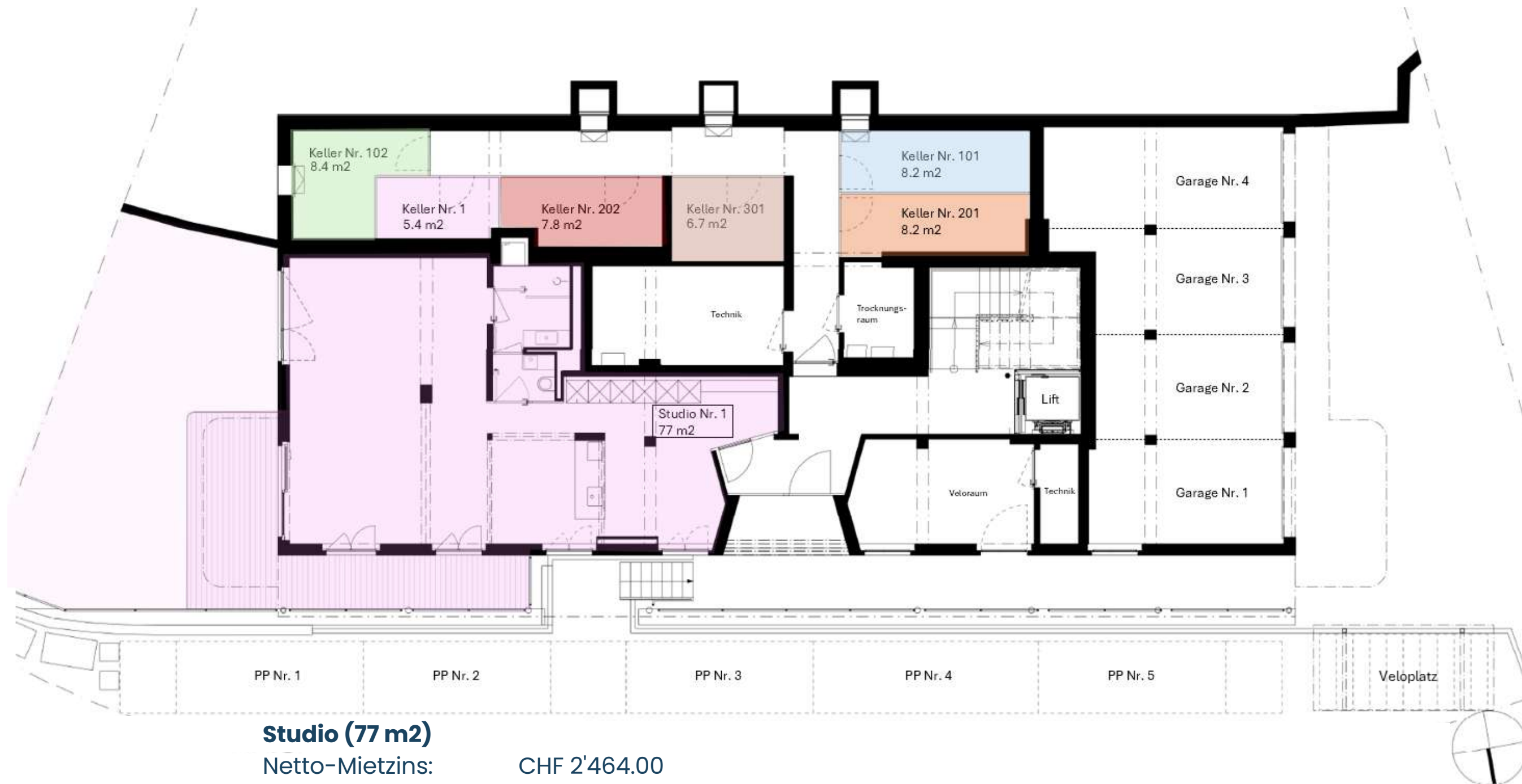
Netto-Mietzins: CHF 4'585.00
Nebenkosten-Akonto: CHF 350.00
Brutto-Mietzins: CHF 4'935.00



Küche/Garderobe 5-Zimmer-Wohnung



Plan Studio, Keller, Parkplätze und allgemeine Flächen



Studio (77 m²)

Netto-Mietzins: CHF 2'464.00

Nebenkosten-Akonto: CHF 250.00

Brutto-Mietzins: CHF 2'714.00



Küche/Garderobe Studio



Wohnungspiegel

Wohnung Nr.	Anzahl Zimmer	Geschoss	beheizbare Wohnfläche	Nettomietzins	Akonto NK	Bruttomietzins	Mietbeginn
1	Studio	Erdgeschoss	77 m2	CHF 2'464.00	CHF 250	CHF 2'714.00	1. September 2026
101	6.5-Zimmer-Wohnung	1. Obergeschoss	160 m2	CHF 5'585.00	CHF 400.00	CHF 5'985.00	1. September 2026
102	5-Zimmer-Wohnung	1. Obergeschoss	131 m2	reserviert			
201	6.5-Zimmer-Wohnung	2. Obergeschoss	160 m2	reserviert			
202	5-Zimmer-Wohnung	2. Obergeschoss	131 m2	CHF 4'585.00	CHF 350.00	CHF 4'935.00	1. September 2026
301	Eigentümerwohnung	3. Obergeschoss	220 m2				



Parkplatzangebot

	Nettomietzins	zus. Ladestation (exkl. Stromkosten)
Abstellplätze Nrn. 1 - 5	CHF 80.00	+ CHF 20.00
Garagen Nrn. 1 - 4	CHF 150.00	+ CHF 15.00



Kontakt

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese fünf traumhaften Wohnungen im Auftrag der Eigentümerfamilie zur Miete anbieten zu dürfen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnungen und erteilen Ihnen weiterführende Auskünfte.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



Baumgartner Immobilien AG

Kevin Hensel und Anja Felix

Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen
Tel. +41 44 725 21 14 - info@baumgartner-immobilien.ch

www.baumgartner-immobilien-horgen.ch

