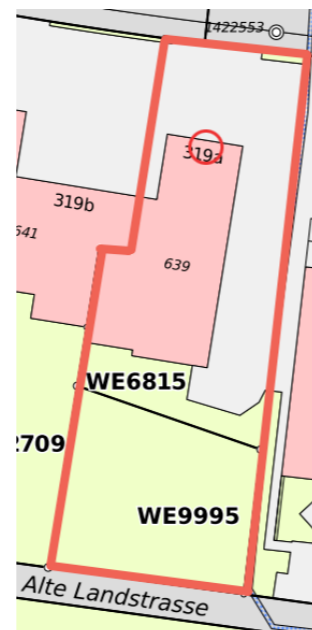




ENTWICKLUNGSOBJEKT IN MISCHZONE AM LINKEN ZÜRICHSEE

Vertrauliches Verkaufsdossier für Investoren und Entwickler

Seestrasse 319a, 8820 Au Wädenswil



EXECUTIVE SUMMARY

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL 1'144 m²

Das Grundstück umfasst insgesamt 1'144 m² in einer Mischzone mit sehr guter infrastruktureller Anbindung.

Grundstücksstruktur

- 755 m² Hauptparzelle
- 389 m² rückwärtige Reservefläche
- Total: 1'144 m²

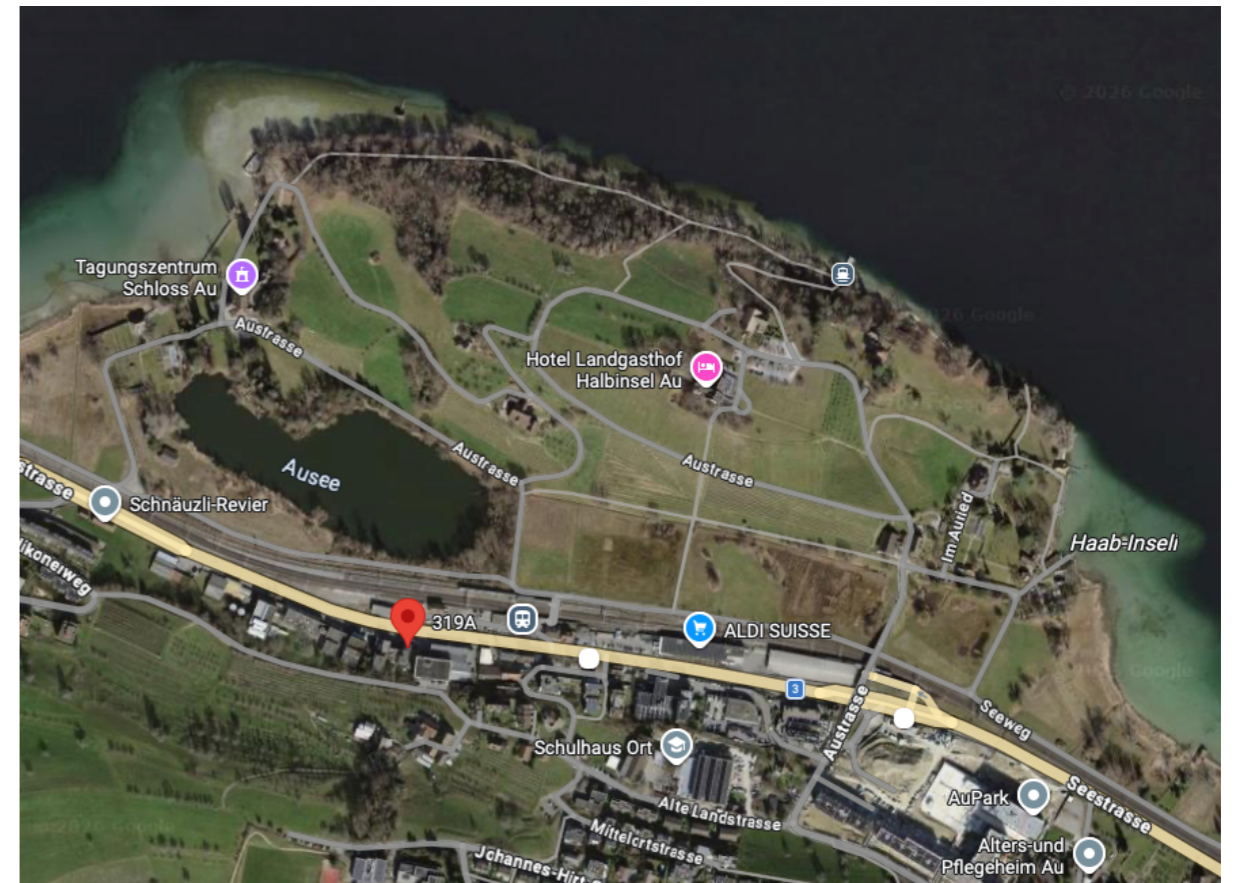
Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (ca. 140 m) und verfügt damit über eine überdurchschnittlich gute Erschliessung sowie hohe Standortqualität für zukünftige Wohn- oder Mischnutzungen.

Entwicklungsperspektiven

Das Objekt eignet sich insbesondere für:

- Weiterentwicklung im Bestand
- Umnutzung bestehender Strukturen
- vollständige Neuentwicklung (Ersatzneubau)

Der zentrale Wert des Grundstücks liegt nicht im Bestand, sondern im baurechtlichen und städtebaulichen Entwicklungspotenzial innerhalb der Mischzone.



INVESTMENT-LOGIK & BEWERTUNGSANSATZ

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt im Kontext einer potenziellen Entwicklungs- und Nutzungsperspektive innerhalb der bestehenden Zonierung.

Im Vordergrund steht dabei die zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks im Rahmen möglicher Projektentwicklungen.

Die marktübliche Beurteilung vergleichbarer Entwicklungsstandorte erfolgt anhand projektbasierter Parameter, insbesondere:

- Nutzungspotenzial der Parzelle
- lokale Marktverhältnisse
- bauliche Rahmenbedingungen
- Entwicklungs- und Projektrisiken
- erforderliche Investorenrenditen

Die wirtschaftliche Einschätzung erfolgt in der Praxis regelmässig im Kontext einer projektbezogenen Gesamtbetrachtung.

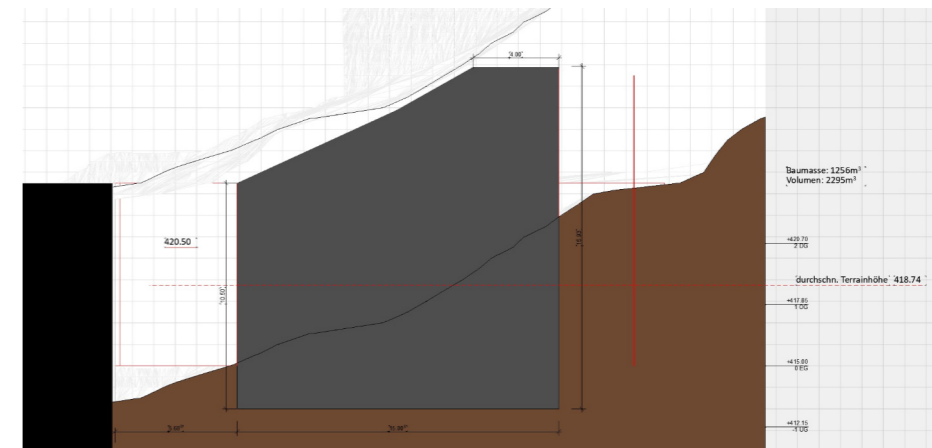
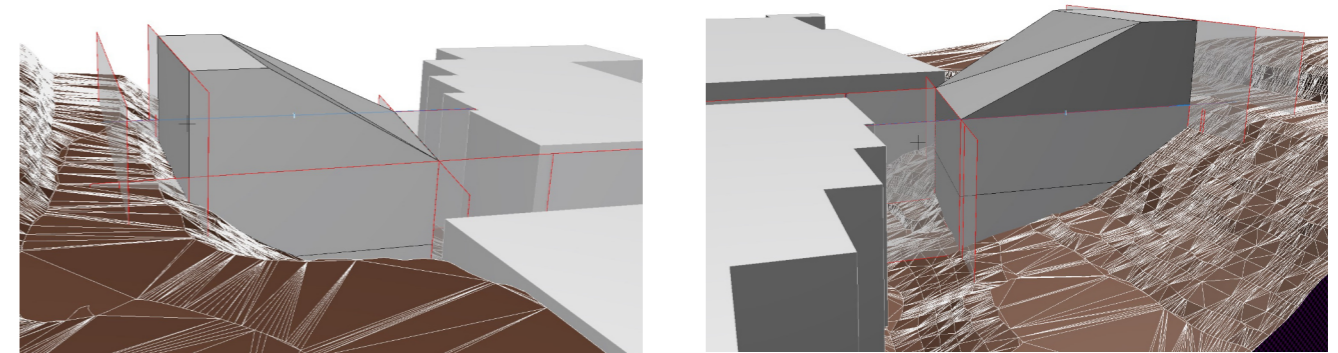
Im vorliegenden Fall ist das Grundstück entsprechend als Entwicklungsstandort innerhalb einer Mischzone zu verstehen, dessen Wert sich aus der zukünftigen baulichen Nutzung ableitet.

ENTWICKLUNGSSTUDIE – UNBEBAUTE RESERVEPARZELLE

Für die rückwärtige Reservefläche (389 m²) liegt eine erste konzeptionelle Entwicklungsstudie vor.

Diese zeigt grundsätzliches Potenzial für eine bauliche Ergänzung bzw. Verdichtung innerhalb der bestehenden Zonierung.

Die Studie dient als indikative Grundlage zur Beurteilung möglicher Bebauungsoptionen und zeigt auf, dass eine zusätzliche bauliche Nutzung im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben grundsätzlich denkbar ist.



INVESTMENT FRAMEWORK

Grundstück

Gesamtfläche: 1'144 m²

(755 m² Hauptparzelle / 389 m² Reservefläche)

Lage

Linke Zürichsee Region

Sehr gute Erschliessung, Bahnhof in unmittelbarer Nähe (ca. 140 m)

Zonierung

Mischzone

Transaktionsrahmen

Preisvorstellung: CHF 4,8 Mio

Vermerk

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma, Sihl Immobilien AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung von Provisionen oder sonstigen Entschädigungen.

Hinweis

Diese Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Projektstand. Änderungen, Anpassungen sowie der Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Visualisierungen, Pläne und Skizzen dienen der Illustration und können vom finalen Projekt abweichen. Verbindlich sind ausschliesslich die definitiven Vertragsunterlagen sowie genehmigte Pläne. Preisänderungen bleiben vorbehalten.