



Willkommen an der Rebbergstrasse

Wohnen in den Rebbergen von Weiningen
Freistehendes 4 ½ Zimmer-Einfamilienhaus
mit Garten & Pool

Rebbergstrasse 72, 8104 Weiningen

Verkauf & Beratung



Daniel Manhart

Co-Geschäftsführer

Verkaufsverantwortlicher
manhart@steiner-vorsorge.ch



Jill Manhart

Mitglied der Geschäftsleitung
MA Business Administration

Assistentin Verkauf
jill.manhart@steiner-vorsorge.ch

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen
oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren.

Wir sind gerne für Sie da.



Steiner Vorsorge AG
Fraumünsterstrasse 19
8001 Zürich

T +41 44 200 71 20
immobilien@steiner-vorsorge.ch

Inhalt

Verkauf & Beratung	2
Eckdaten – Das Wichtigste in Kürze	4
Grundstückdaten	5
Grundstückbeschrieb	5
Objektdatei	6
Grundstücklage	7
Katasterplan	8
Wohnen in den Rebbergen von Weiningen	9
Raumprogramm	10
3D-Tour	11
Fotogalerie	12
Verkaufsprozess	30

Eckdaten – Das Wichtigste in Kürze

Objekt	Freistehendes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Garten & Pool
Anzahl Zimmer	4½ Zimmer
Relevante Nutzfläche ca.	ca. 230.1 m ²
Verkäuferin	Steiner Vorsorge AG Fraumünsterstrasse 19 8001 Zürich
Kontakt	immobilien@steiner-vorsorge.ch
Verkaufsprozedere	An den Meistbietenden in Rücksprache mit den Eigentümern. Es findet ein Bieterverfahren mit zwei Bieter-Runden statt.
Kaufangebot	Kaufangebot bitte mit Finanzierungsnachweis an: Steiner Vorsorge AG Daniel Manhart Fraumünsterstrasse 19 8001 Zürich immobilien@steiner-vorsorge.ch
Angebotsabgabe-Termin	Freitag, 10. Juli 2026, 18:00 Uhr per E-Mail (siehe Kontakt) mit Finanzierungsnachweis
Mindestverkaufspreis	CHF 2'690'000.00

Grundstückdaten

Gemeinde	Weiningen
Grundstück-Nr.	1532
Fläche m²	709 m ²
Kulturart	Wohnhausgrundstück
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz bekannt
Bauvorschriften	W2 30 (Wohnzone) 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss, Quartierplan Chüegass
Ausnutzungsziffer	30%
Vollgeschosse	2
Dachgeschosse	1
Untergeschoss	1

Grundstückbeschreibung

Grundstückform und Topografie	Annähernd quadratisch, starke Westhangneigung, terrasiert
Bauzone	Wohnzone W2 30
Standort	Erhöhte Lage im nordwestlichen Ortsteil von Weiningen, angrenzend an Rebberg (Landwirtschaftszone)
Besonnung, Aussicht	Gute Besonnung, W-S-Hauptausrichtung, Fernsicht
Verkehrstechnische Erschliessung	Haltestelle öffentlicher Verkehr ca. 440 m Gehdistanz
Nachbarschaftsqualität	mittleres bis gehobenes Segment, Einfamilienhäuser
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten ca. 350 m Gehdistanz
Bildung	Schule/Kindergarten ca. 600 m Gehdistanz
Freizeitangebot	Rebberg, Spazierwege und Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe

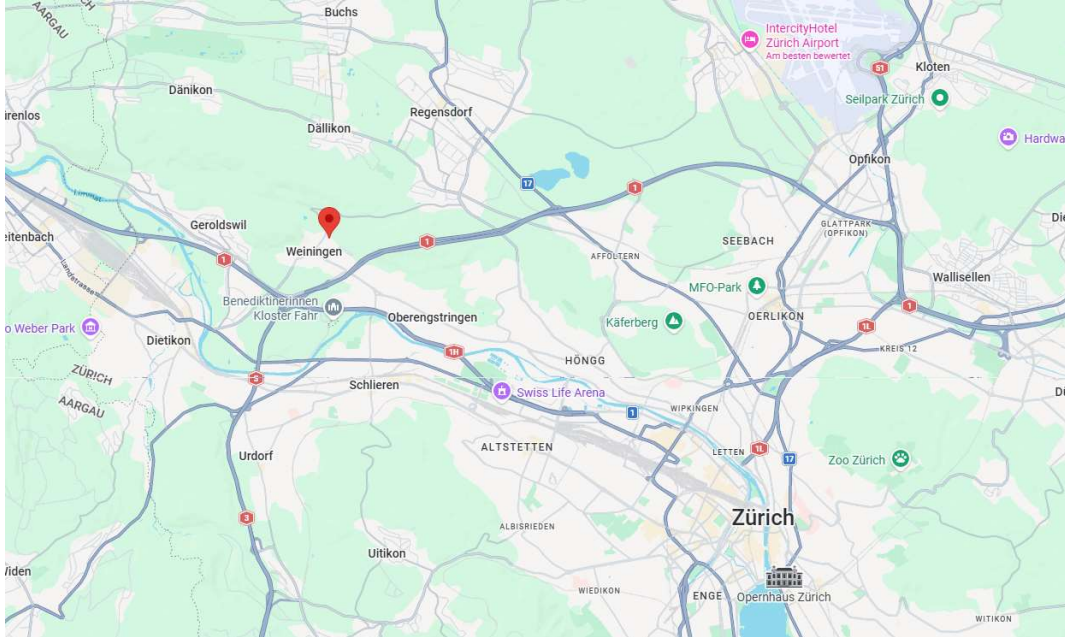
Objektdaten

Grundangaben	Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr	1979
Nutzfläche ca.	ca. 230.1 m ²
Sanierungen / Erneuerungen	Heizung ersetzt 2016, Garagentor erneuert 2016, Schiebetüre Pflanzenhaus ersetzt 2025
Baubeschrieb	
Bauart	Freistehend, massives Zweischalenmauerwerk, teils Betondecken, teils Holzkonstruktion
Fassade	Verputz gestrichen / Holzschalung
Dach	Gedämmtes Satteldach mit Quergiebeln, Biberschwanzziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung (Baujahr 2016) mit Bodenheizung
Warmwasser	Kombikessel
Elektroinstallationen	Unterputzinstallationen, Elektrotabelleau mit FI-Schaltern
Transportanlagen	Keine
Fenster und Verglasung	Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Elektrische Rafflamellenstoren und Markisen
Bodenbeläge	Naturstein, Parkett, Klickvinyl, Marmor in Nassräumen
Wände	Abrieb, teilweise Marmorplatten
Decken	Teilweise Abrieb, teilweise Holzverkleidung
Küche	Granitabdeckung, Kunstharzfronten, Induktion, Steamer/Backofen, Foodcenter, Geschirrspüler
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Sprudelwanne, Dusche, Doppellavabo, Closomat; zusätzliche Dusche/WC
Besonderes	Cheminée, Einbauten, Entkalkungsanlage, Alarmanlage, Windwächter für Storen
Umgebungsgestaltung	Gepflegte Gartenanlage mit Aussenpool, Rasenfläche, Hecken, Sträuchern, gedeckten Sitzplätzen
Untergeschoss	Vorraum, Abstellraum, Heizungsraum, Tankraum, Weinkeller, ausgebauter Hobbyraum
Garage	Doppelgarage mit automatischem Tor und direktem Hauszugang
Zusätzliche Parkiermöglichkeiten	Bis zu zwei Aussenabstellplätze auf dem Vorplatz

Grundstücklage

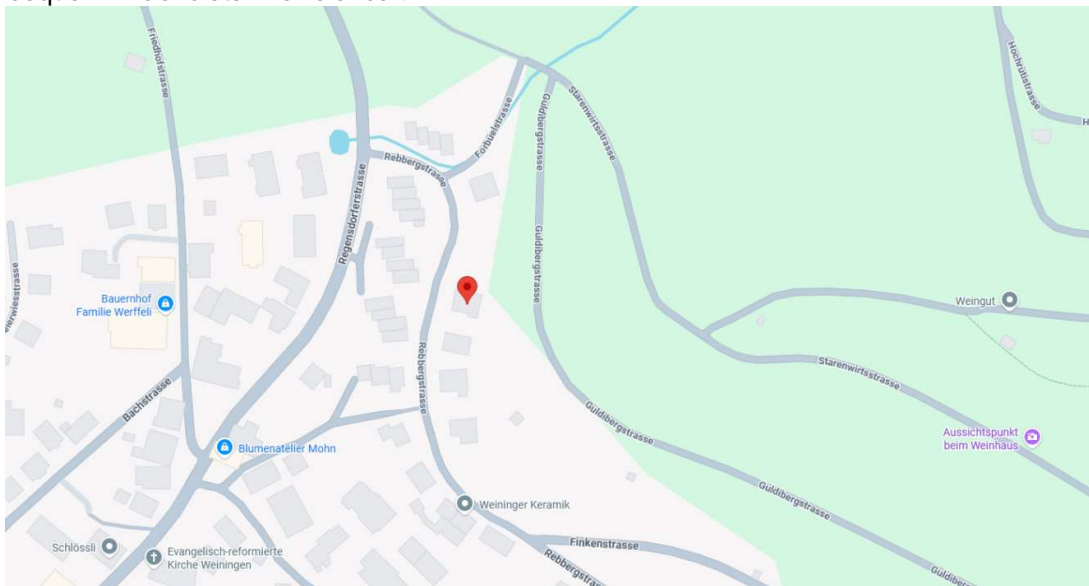
Makrolage

Weiningen liegt attraktiv im Limmattal, am westlichen Stadtrand von Zürich, und verbindet eine dörfliche Wohnqualität mit der Nähe zur Stadt. Die Gemeinde bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren und ist gleichzeitig von Rebbergen, Natur und Naherholungsgebieten geprägt. Familien profitieren zudem von Schulen und Kindergärten in gut erreichbarer Nähe sowie einer gewachsenen, überschaubaren Gemeindestruktur.

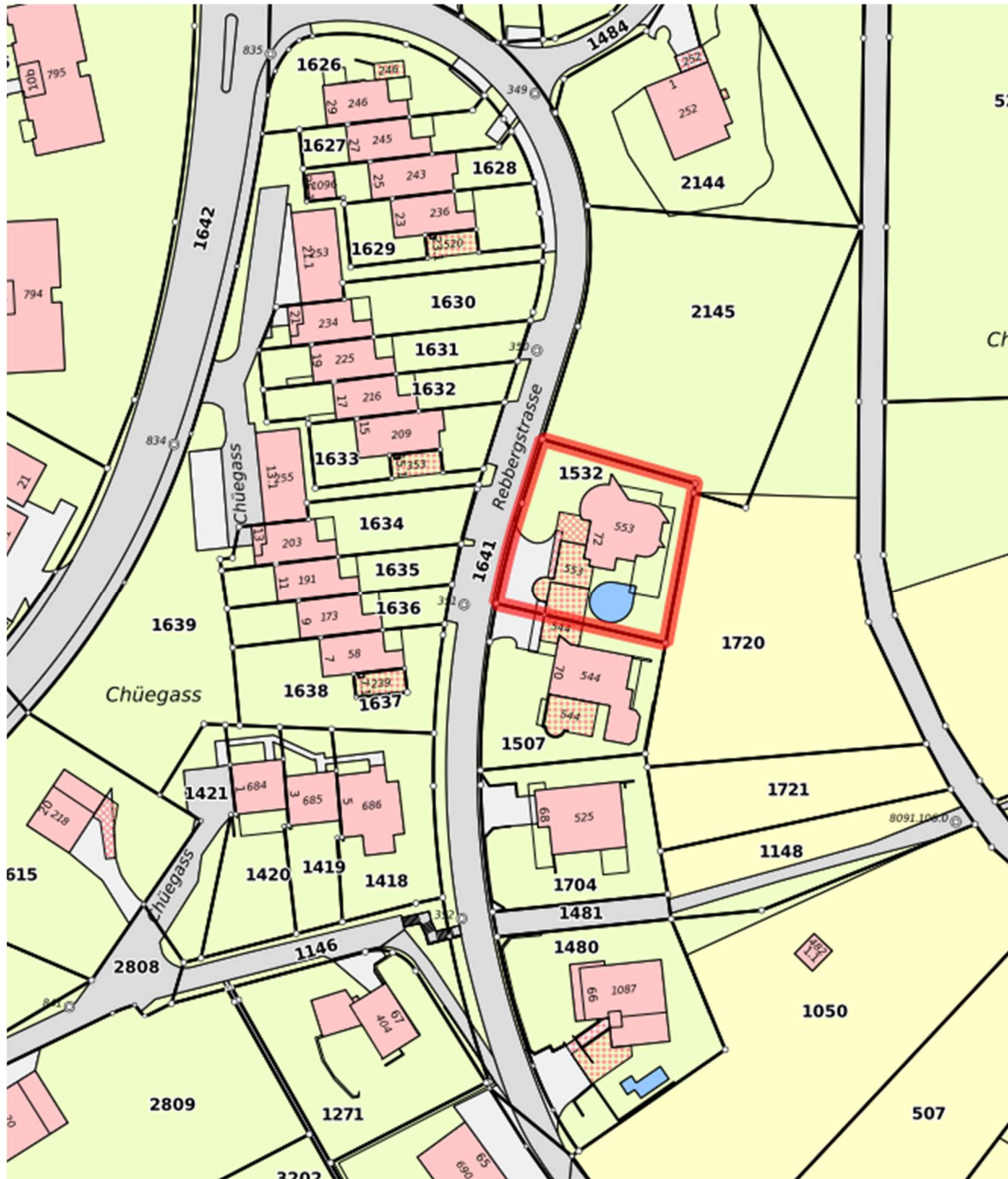


Mikrolage

Die Rebbergstrasse 72 befindet sich an erhöhter Lage im nordwestlichen Ortsteil von Weinigen, bergseitig angrenzend an den Rebberg. Die Lage überzeugt durch gute Besonnung, schöne Fernsicht und ein ruhiges Wohnumfeld mit Einfamilienhäusern im mittleren bis gehobenen Segment. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen/Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem in Gehdistanz erreichbar.



Katasterplan



Wohnen mit Charakter in den Rebbergen von Weiningen

An erhöhter Lage am nordwestlichen Ortsrand von Weiningen befindet sich dieses freistehende 4½-Zimmer-Einfamilienhaus an der Rebbergstrasse 72. Die Liegenschaft liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit Einfamilienhäusern und grenzt bergseitig unmittelbar an den Rebberg. Die ruhige, naturnahe Umgebung, die gute Besonnung sowie die west- bis südorientierte Ausrichtung schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Weitsicht.

Das 1979 erstellte Wohnhaus überzeugt durch eine aussergewöhnliche und grosszügige Grundrissgestaltung. Unterschiedliche Ebenen, offene Übergänge und besondere Raumbezüge verleihen dem Haus viel Charakter. Der Wohnbereich mit Cheminée, der Essbereich, das Pflanzenhaus und der Gartenzugang bilden zusammen den Mittelpunkt des Hauses. Mit einer relevanten Nutzfläche von rund 230 m² bietet die Liegenschaft deutlich mehr Raum, als die Zimmerzahl vermuten lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Mehrzweckraum, Weinkeller, Abstellflächen sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Ein besonderer Vorzug ist der gepflegte Aussenbereich. Das 709 m² grosse Grundstück ist terrassiert angelegt und verfügt über Rasenflächen, Hecken, Sträucher, zwei gedeckte Aussensitzplätze sowie einen Aussenpool. Der Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Verweilen, Entspannen und Geniessen ein.

Weiningen verbindet ländliche Wohnqualität mit der Nähe zu Zürich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentlicher Verkehr befinden sich in gut erreichbarer Distanz. Damit eignet sich diese Liegenschaft ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein charaktervolles Zuhause mit viel Platz, Gartenqualität und ruhiger Lage suchen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Raumprogramm

		Nutzfläche in m ²	
		effektiv	relevant
Untergeschoss	Doppelgarage	35.3	
	Abstellraum	5.4	
	Halle / Eingang inkl. Treppe		28.7
	Zimmer 3		36.6
	Badezimmer mit WC & Dusche		5.2
	Heizungsraum	8.6	
	Tankraum	8.6	
	Vorraum / Abstellraum	6.0	
	Weinkeller	8.1	
Erdgeschoss	Essen / rückwärtiger Gartenausgang		46.5
	Wohnzimmer		39.6
	Pflanzenhaus	k.A.	
	Küche		8.2
	Mehrzweckraum		8.2
Dachgeschoss	Korridor		3.0
	Zimmer 1		23.09
	Zimmer 2 mit Balkon		17.4
	Badezimmer mit WC, Badewanne und Dusche		12.8
			230.1 m²
Gebäudeumschwung	Gepflegte Gartenanlage mit Aussenpool, Rasenfläche, Hecken, Sträuchern, Rabatten, zwei gedeckten Aussensitzplätzen. Hartbeläge mit Natursteinen, Rasenroboter installiert, Böschungsbe- pflanzung, Vorplatz mit Pflastersteinen.		

3D-Tour



Für eine 360° – Tour durch das charaktervolle Haus an der
Rebbergstrasse benützen Sie gerne den folgenden QR-Code oder Link:
<https://my.matterport.com/show/?m=hW8q1Ny8CZv>

Fotogalerie



Abbildung 1 - Westansicht



Abbildung 2 - Ostansicht



Abbildung 3 – Nordansicht



Abbildung 4 - Hauseingang von Aussen



Abbildung 5 - Garten mit Pool und Blick aufs Haus



Abbildung 6 - Garten mit Blick auf Aussensitzplatz



Abbildung 7 - Überdachter Aussitzplatz beim Pool



Abbildung 8 - Hauseingang 1



Abbildung 9 - Hauseingang 2



Abbildung 10 - Schlafzimmer 3 im Parterre



Abbildung 11 - Schlafzimmer 3 im Parterre



Abbildung 12 - Badezimmer mit Dusche im Parterre



Abbildung 13 - Badezimmer mit Dusche im Parterre



Abbildung 14 - Esszimmer mit Blick in die Küche



Abbildung 15 - Küche



Abbildung 16 - Küche



Abbildung 17 - Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer



Abbildung 18 - Wohnzimmer mit Cheminée



Abbildung 19 - Mehrzweckraum mit Waschturm



Abbildung 20 - Mehrzweckraum mit Waschturm



Abbildung 21 - Schlafzimmer 1



Abbildung 22 - Schlafzimmer 1



Abbildung 23 - Schlafzimmer 2



Abbildung 24 - Schlafzimmer 2



Abbildung 25 - Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Abbildung 26 - Badezimmer mit Badewanne und Dusche

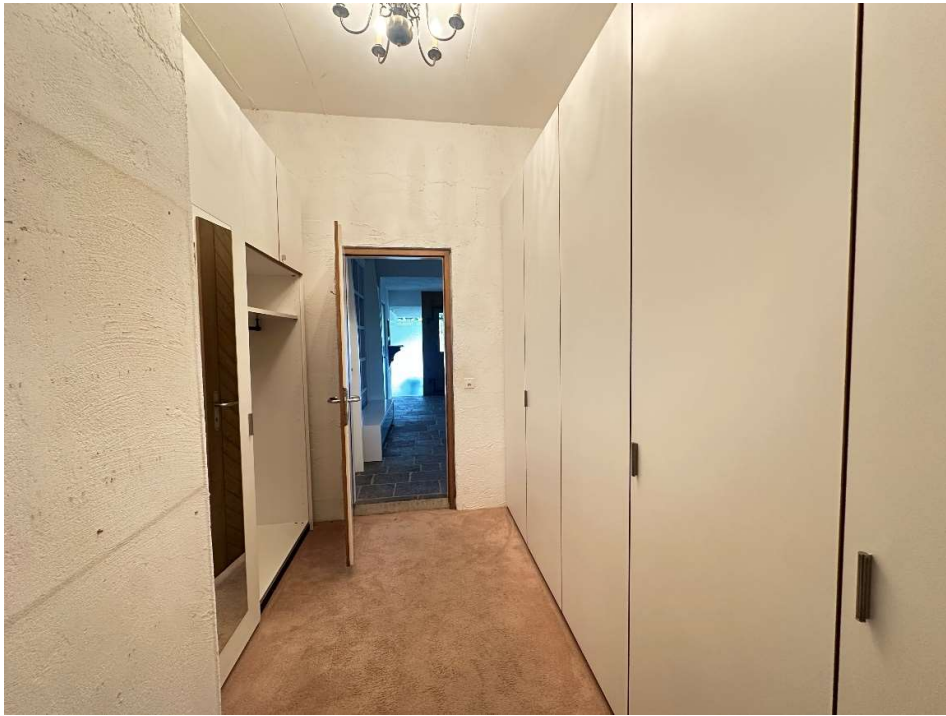


Abbildung 27 – Garderobe im Parterre



Abbildung 28 – Weinkeller im Parterre



Abbildung 29 - Garage



Abbildung 30 - Garage



Abbildung 31 - Lagerraum in Garage

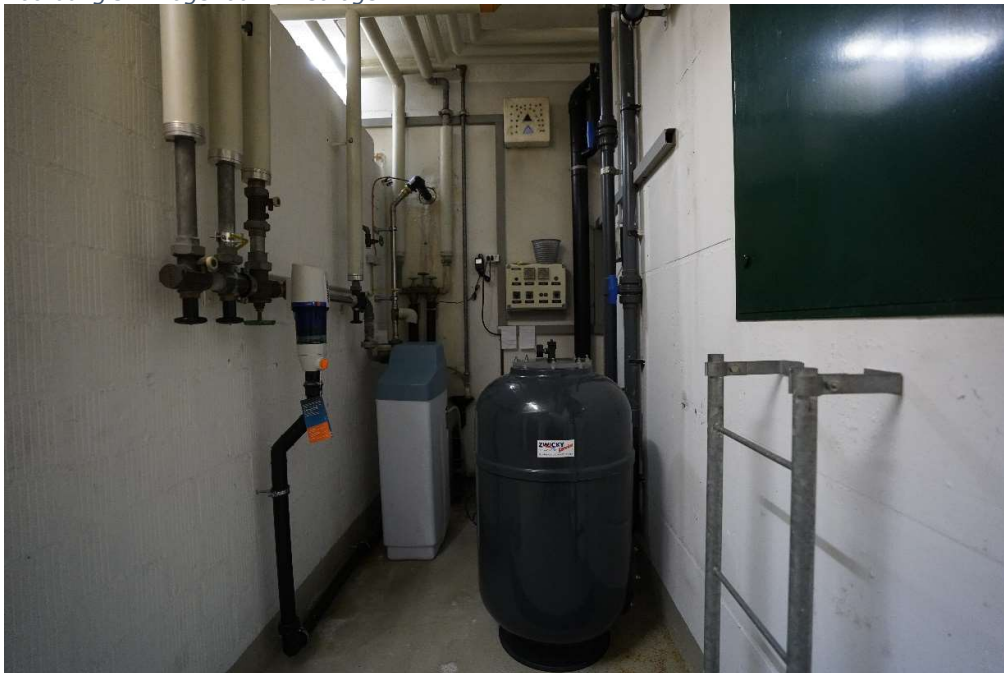


Abbildung 32 - Heizung und Pool



Abbildung 33 - Heizung und Pool

Verkaufsprozess

Verkaufsprozess

Bieterverfahren mit zwei Runden

Erste Runde

Im Rahmen des Bieterverfahrens werden den Interessenten Informationen zur Verfügung gestellt, welche die Prüfung des Kaufs unter überschaubarem Aufwand ermöglichen sollen. Die Interessenten sind gebeten, ihr Kaufangebot inklusive Finanzierungsnachweis zum 10. Juli 2026, 18:00 Uhr, schriftlich per Mail einzureichen.

Zweite Runde

Schliesslich dürfen in der zweiten Runde alle Kaufinteressenten, die in der ersten Stufe ein Angebot abgegeben haben, nochmals ein letztes und verbindliches Angebot einreichen.

Der Zuschlag erfolgt an den Meistbietenden in Rücksprache mit der Eigentümerin.



Steiner Vorsorge AG
Fraumünsterstrasse 19
8001 Zürich

T +41 44 200 71 21
immobilien@steiner-vorsorge.ch