

Ein Zuhause mit Weitblick: Alpenpanorama und Raum für eigene Ideen



5.5-Zimmer-Einfamilienhaus
mit 1-Zimmer-Einliegerwohnung

Im Rigiblick 7,
8623 Wetzikon

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----------------------------------|-------|
| 1. Portrait und Fakten | 2 |
| 2. Die Liegenschaft | 4 |
| 3. Objektdaten | 4 |
| 4. Raumprogramm | 7 |
| 5. Materialisierung | 8 |
| 6. Das Finanzielle | 10 |
| 7. Verfügbarkeit / Kontakt | 10 |
| 8. Fotodokumentation | 11 |
| 9. Situationspläne | 19 |
| 10. Grundrisse / Fassaden | 22 |

1. Portrait & Fakten:

1.1. Allgemeine Standortfaktoren Wetzikon

Wetzikon liegt am Pfäffikersee und gilt als das Herz des Zürcher Oberlandes. Die politische Gemeinde gehört zum Bezirk Hinwil im Kanton Zürich und liegt südlich des Pfäffikersees. Neben dem Hauptort umfasst sie die Ortsteile Kempten (mit Burg), Ettenhausen, Robenhausen, Medikon und Linggenberg-Robank.

Die Stadt ist nicht nur für ihre malerische Landschaft und modernen Annehmlichkeiten bekannt, sondern auch für ihre reiche, tief in der Region verwurzelte Geschichte. Rund 27'000 Einwohnerinnen und Einwohner zählt Wetzikon heute (Stand 2024).

Als Regionalzentrum und wichtiger Verkehrsknotenpunkt bietet die Stadt ein vielseitiges Angebot an Arbeitsplätzen und kulturellen Anlässen. Zudem hat sich Wetzikon zu einem bedeutenden Schul- und Bildungszentrum entwickelt. Die Infrastruktur ist entsprechend gut ausgebaut und umfasst Schulen aller Stufen, ein Spital, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Restaurants sowie ein breites Kulturangebot.

1.2. Das Wichtigste – «Im Rigiblick 7»

Das im Jahr 1972 erbaute 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich an erhöhter, privilegierter und unverbaubarer Lage mit hervorragender Besonnung. Der überwältigende Weitblick in die Glarner Alpen sowie auf die Rigi und den Pilatus bietet ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Die Liegenschaft «Im Rigiblick» liegt in einem ruhigen, gut erschlossenen Wohnquartier am südlichen Hang oberhalb des Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer sehr hohen Wohnqualität, eingebettet in die Wohnzone (W1.3A) mit viel Grün und Ruhe. Die Ausnutzungsziffer ist derzeit noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass beispielsweise eine Aufstockung um ein Geschoss möglich wäre.

Das Haus bietet auf 133 m² grosszügige Raumverhältnisse und eine klare Grundstruktur. Die zusätzliche Einliegerwohnung von 28 m² schafft Flexibilität, sei es für Gäste, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Die eingeschossige Liegenschaft präsentiert sich weitgehend im Originalzustand und bietet damit echtes Gestaltungs-Potenzial für Ihre persönliche Handschrift.

Für Menschen, die den besonderen Wert dieses Standorts schätzen und Freude daran haben, Bestehendes behutsam weiterzuentwickeln, bietet die Liegenschaft eine hervorragende Ausgangslage. Das Haus überzeugt durch seine klare Grundstruktur, die grosszügigen Raumverhältnisse sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob punktuelle Erneuerungen, individuelle Anpassungen oder eine schrittweise Modernisierung: Hier lässt sich wohnen mit persönlicher Handschrift und langfristiger Perspektive realisieren.

1.3. Lage / Verkehrsverbindungen

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standort: | Im Ortsteil Kempten/Emmetschloo, ca. 100 Meter Luftlinie nord-westlich der Bushaltestelle «Emmetschloo» |
| Besonnung/Aussicht: | südwestliche Ausrichtung mit guter Besonnung, Fernsicht |
| Immissionen: | ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr |
| Nachbarschaftsqualität: | Einfamilienhausquartier |

Verkehrstechnische / Erschliessung:

- ca. 3 Gehminuten bis zur Bushaltestelle «Emmetschloo»
- ca. 30 Gehminuten bis zum Kindergarten und der Primarschule
- ca. 30 Gehminuten zu Einkaufsmöglichkeiten oder kurze Fahrdistanz

2. Die Liegenschaft



Die Architektur des Gebäudes ist typisch für Einfamilienhäuser der 1970er-Jahre. Auf einen ausführlichen Bau- und Konstruktionsbeschreibung wird verzichtet. Die vorliegende Beschreibung stützt sich auf die besichtigten Räumlichkeiten sowie die erhaltenen Angaben.

3. Objektdaten

3.1. Gebäudeversicherung: Liegenschaft «Im Rigiblick 7», Kempten/Emmetschloo

| | |
|-------------------|--------------------|
| Assek.-Nummer | 3203 |
| Baujahr | 1972 |
| Grundstück | 706 m ² |
| Umbauter Raum GVA | 845 m ³ |

3.2. Ausbaumöglichkeit:

Die Ausnutzungsziffer ist aktuell nicht voll ausgeschöpft, was die Erhöhung um ein Geschoss zulassen würde.

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Rückbau bestehendes Dach, ca. | - 220.0 m ³ |
| zusätzliches Volumen, ca. | + 400.0 m ³ |

3.3. Grundstückbeschreibung

| | |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | polygonale Grundstücksform |
| Topografie: | gegen Südwesten abfallend |
| Zonen- und Bauordnung: | Wohnzone W1.3A |
| Erschliessung | über die Quartierstrasse «Im Rigiblick» |

3.4. Gebäudebeschreibung, Gebäudekonstruktion

Auf einen ausführlichen Bau- und Konstruktionsbeschreibung wird verzichtet. Der Beschreibung stützt sich auf die besichtigten Räumlichkeiten und erhaltenen Angaben.

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise | freistehend, massiv, Betondecke |
| Fassade | verputzt, gestrichen Zweischalenmauerwerk |
| Blechwesen | Kupferblech |
| Fenster | Isolierverglasung (1992) |
| Sonnenschutz/Verdunkelung | Rollläden, manuell bedienbar |
| Dach | Satteldach Faserzement-Schieferplatten Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Standards. |
| Interne Treppe ins UG | massive Stufen |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung: | Zentralheizung (Baujahr 1986) mit Ölfeuerung, Innentank Wärmeverteilung über Radiatoren Cheminée im Wohn-/Esszimmer |
| Leitungen/Installationen: | unter/auf Putz (sanierungsbedürftig) |
| Sanitäreinrichtungen: | nicht mehr zeitgemäss |
| Böden: | mehrheitlich Teppichbelag, Parkett im Wohn-/Esszimmer Keramikplatten in der Küche und den Nasszellen |
| Wände/Decken: | Abrieb, Tapeten oder Täfer Keramikplatten in der Küche und den Nasszellen |
| Waschen/Trocknen: | Waschvollautomat |
| Keller/Luftschuttkeller: | mit gemauertem Abschluss, Zementboden |
| Dachgeschoss: | Estrich, Aufgang mit Zugtreppe bezüglich Raumhöhe ausbaubar (baurechtlich abzuklären) |
| Parkmöglichkeit: | Doppelgarage, automatisches Kipptor, Funksteuerung, direkter Zugang ins Gebäude Abstellplatz im Freien |
| Prüfperimeter für Bodenver- schiebung (GIS) bzw. Kataster der belasteten Standorte | Ein allfälliger Eintrag im Prüfperimeter kann bestehen, ist aber nur von Bedeutung, wenn Erdreich abgeführt wird (Abfuhr und Entsorgungskosten). Keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte. |

4. Raumprogramm, HNF 161.0 m²

| Geschoss | Raum |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Untergeschoss | Einliegerwohnung à 28 m² 1-Zimmer-Wohnung (19.6 m ²) mit Kochnische und Dusche/WC, separater Keller |
| | Keller Waschen/Trocknen, Luftschutzkeller, Heizung und Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus. |
| Erdgeschoss, ca. 133m ² | Eingang/Vorplatz/Gang, ca. 16.50 m² |
| | Küche, 7.80 m² Nicht mehr zeitgemäss. Fronten: Kunststoffbelag, Kunststoffabdeckung, Hochbackofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler und Kühl-/Tiefkühlschrank |
| | Wohn-/Esszimmer 44.35 m² |
| | Eltern-Zimmer 16.00 m² |
| | Kinder-Zimmer 1, 11.70 m² |
| | Kinder-Zimmer 2, 11.00 m² |
| | Gäste/Büro 9.30 m² |
| | Bad/Dusche/WC 6.20 m² Nicht mehr zeitgemäss |
| | WC 2.40 m² |
| | Gedeckter Sitzplatz 7.30 m² |
| | Garten |
| Estrich, ca. 100 m ² | Über eine Auszugsleiter im Gang/EG erreichbar. Bedingt durch das Satteldach, ist die Raumhöhe nur mittig zum Aufrechtstehen geeignet. |

4.1. Baulicher Zustand

Das im Jahr 1972 erbaute Gebäude befindet sich überwiegend im Originalzustand. Entsprechend besteht ein altersbedingter Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere in technischen und ausstattungspezifischen Bereichen. Die solide Bausubstanz sowie die klare Gebäudestruktur bieten jedoch eine gute Grundlage für eine zeitgemässe Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse, sei es durch gezielte Investitionen oder eine schrittweise Modernisierung.

4.2. Gebäudeumschwung

Der Gebäudeumschwung erstreckt sich über zwei Ebenen und ist gut in die Hanglage eingebettet. Der gepflasterte Abstellplatz an der Strasse «Im Rigiblick» sowie die direkte Zufahrt zur Garage gewährleisten eine komfortable Erschliessung. Der einfach und pflegeleicht gestaltete Garten mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern bietet Potenzial für individuelle Aufwertungen und ergänzt die Liegenschaft als ruhige, private Aussenfläche.

5. Materialisierung Innenausbau

Auf einen ausführlichen Bau- und Konstruktionsbeschreibung wird verzichtet. Der Beschreibung stützt sich auf die besichtigten Räumlichkeiten und erhaltenen Angaben.

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise: | freistehend, massiv, Betondecken |
| Gebäudehülle: | |
| Fassade: | verputzt, gestrichen, Zweischalenmauerwerk |
| Blechwaren: | Kupferblech |
| Fenster: | Isolierverglasung (Baujahr 1972/1992) Rahmen aus Holz |
| Beschattung: | Rollläden, manuell bedienbar |
| Dach: | Satteldach Faserzement-Schieferplatten Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Standards |
| Interne Treppe: | massive Stufen |

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung: | Zentralheizung (Baujahr 1986) mit Ölfeuerung, Innentank. Wärmeverteilung über Radiatoren Cheminée im Wohn-/Esszimmer |
| Innenausbau: | |
| Bodenbeläge: | mehrheitlich textile Bodenbeläge in den Zimmern, Parkett im Wohn-/Esszimmer Keramikplatten in der Küche und den Nasszellen |
| Wand/Decke: | Tapeten, Abrieb oder Keramikplatten |
| Küche: | Fronten: Kunststoffbelag, Hochbackofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlschrank. |
| Sanitäreinrichtungen: | Bad/Dusche/WC, Einzelwaschtisch separates WC, Einzelwaschtisch |
| Waschküche: | Waschvollautomat/Trockenraum |
| Keller/Luftschutzraum: | mit gemauertem Abschluss, Zementboden |
| Parkierung: | Doppelgarage mit elektrischem Kipptor, direkter Zugang ins Gebäude, Garagenvorplatz |

6. Das Finanzielle

Gerne zeigen wir Kaufinteressenten mit einem Finanzierungsnachweis von mindestens CHF 1'800'000.00 diese aussergewöhnliche Liegenschaft.

7. Verfügbarkeit

Grundsätzlich ist die Liegenschaft sofort verfügbar oder nach Vereinbarung.

7.1. Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Für eine Besichtigung bitten wir um eine Terminvereinbarung mit Ihrem Berater:

Daniel P. Gross

dg@boksbergerconsulting.ch

8. Fotodokumentation

Süd-Fassade



Nord-Fassade / Eingangsbereich



West-Fassade



Ost-Fassade



Wohn-/ Esszimmer



4 Schlafzimmer



Küche



Bad



Gäste-WC



Auszugsleiter zu Estrich



Estrich



Untergeschoss

Treppenaufgang zu EG



Heizung



Hobbyraum



Doppelgarage



Eingang Einliegerwohnung



Badezimmer/Dusche

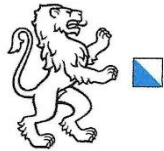


Wohn-/Schlafzimmer

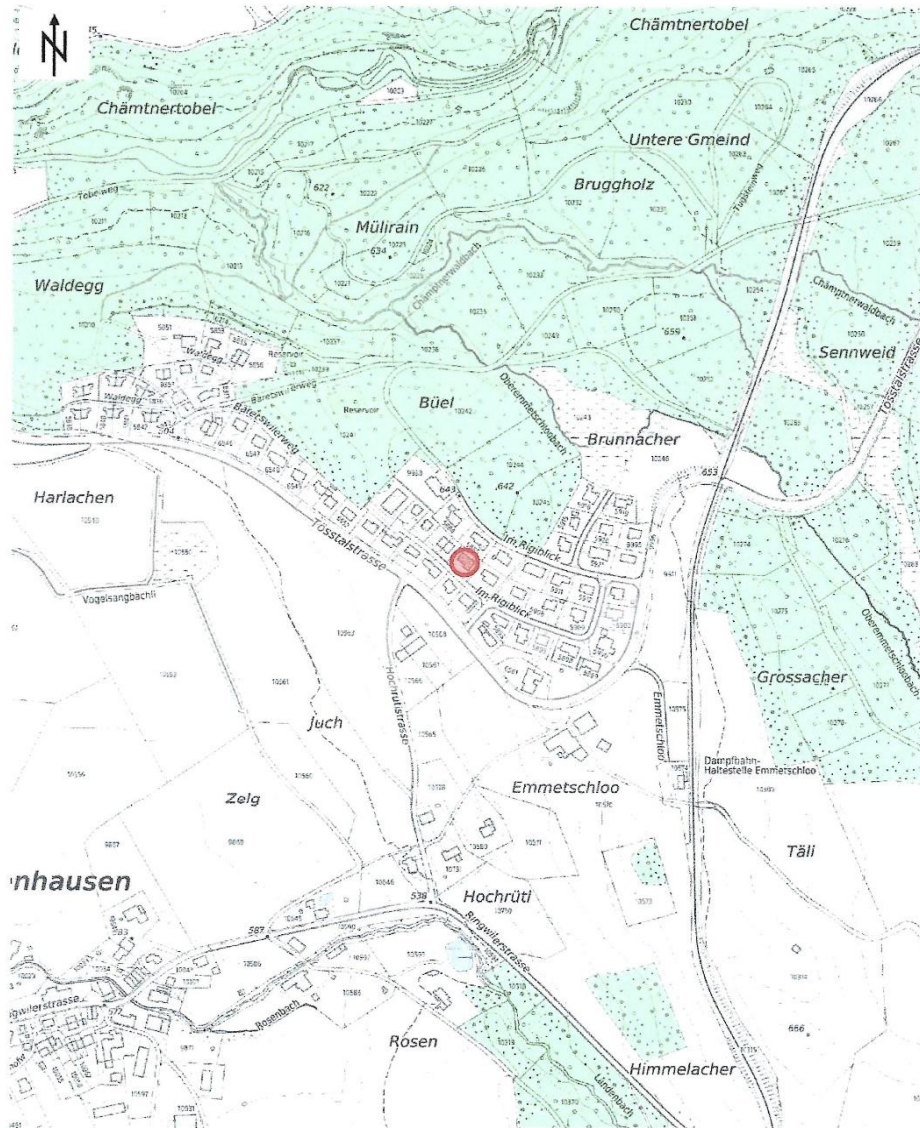


9. Situationspläne

Übersicht / Landeskarte 1:5000



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



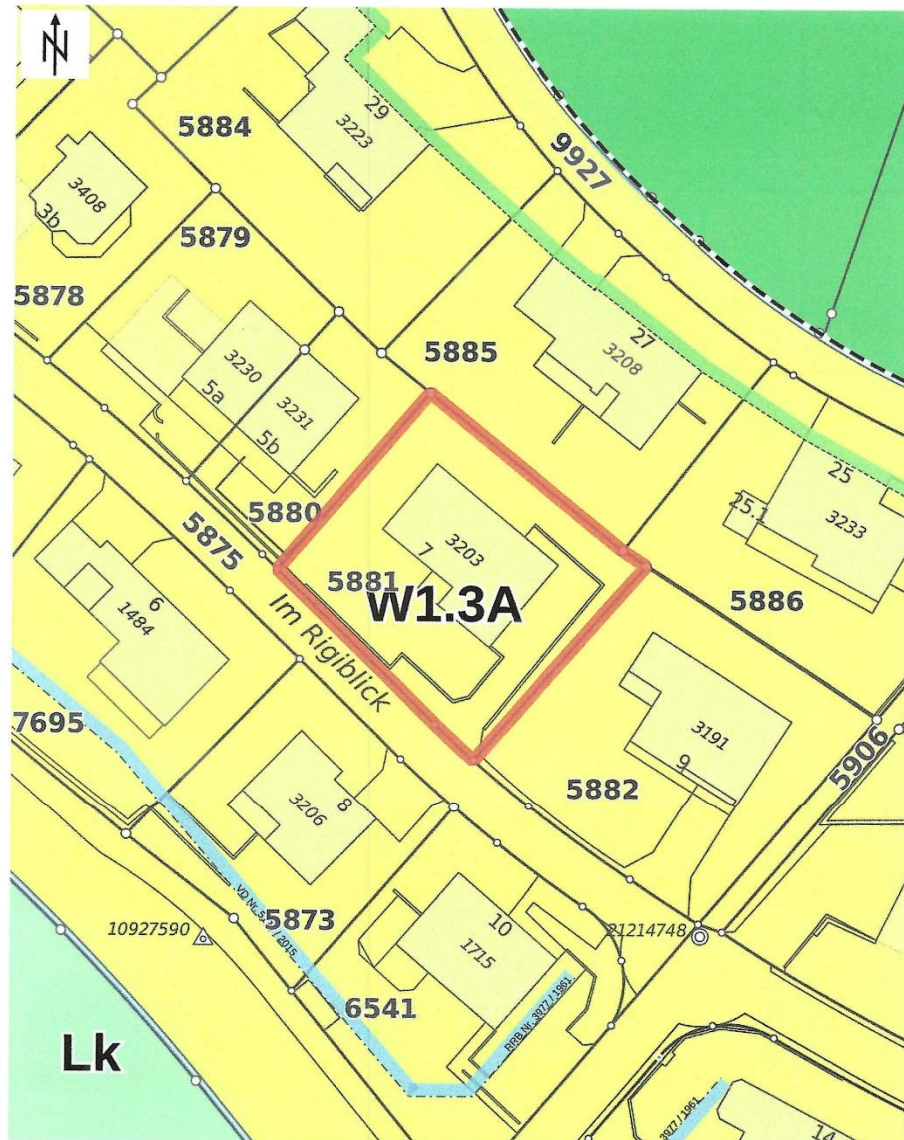
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.01.2026 15:33:25
Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Masstab 1:5000
0 50 100 150m
Zentrum: 2705285 / 1242711

Situationsplan/Katasterplan 1:500



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



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.01.2026 15:35:39

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.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

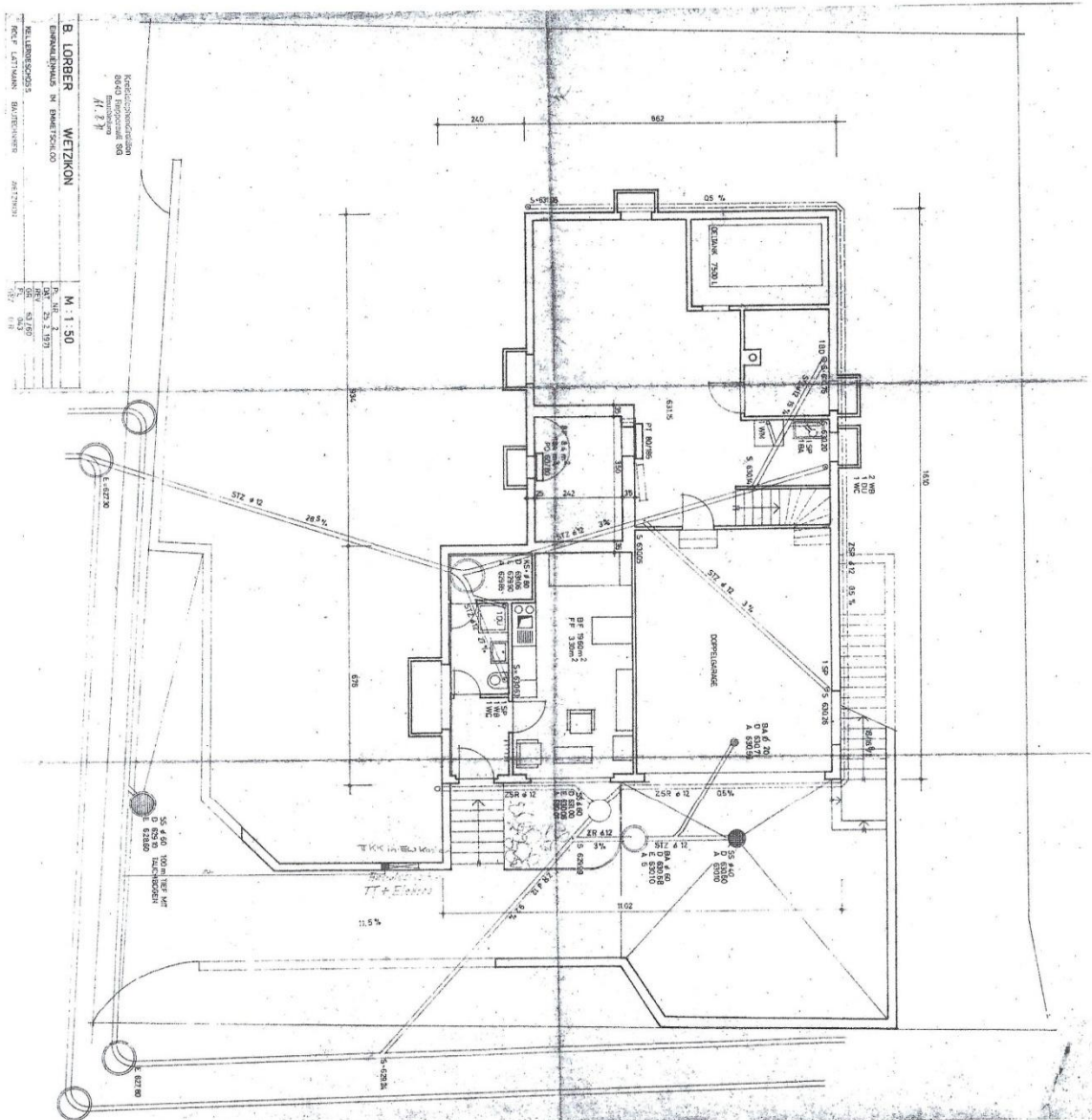
Zentrum: [2705282.24,1242717.79]

Luftaufnahme

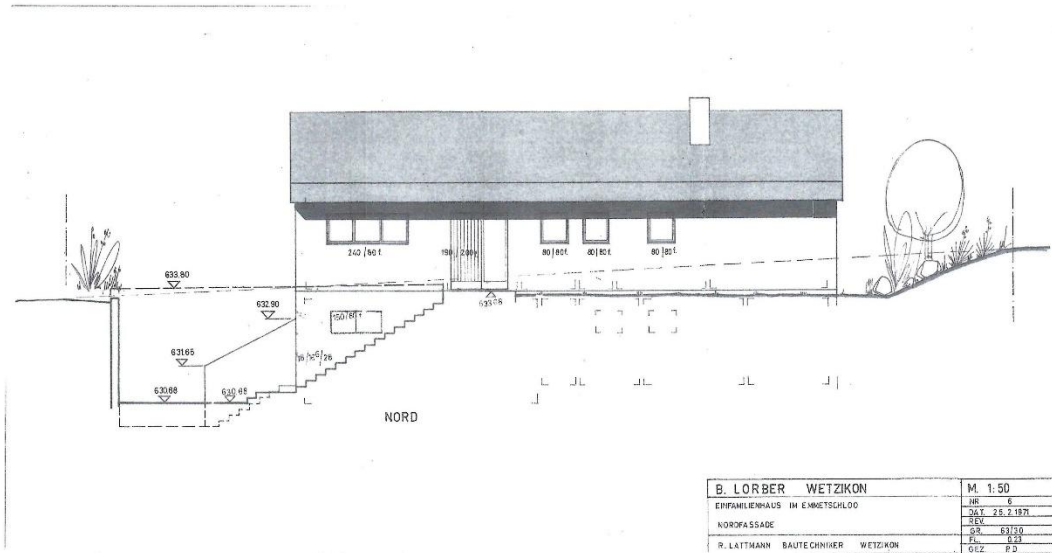


10. Pläne

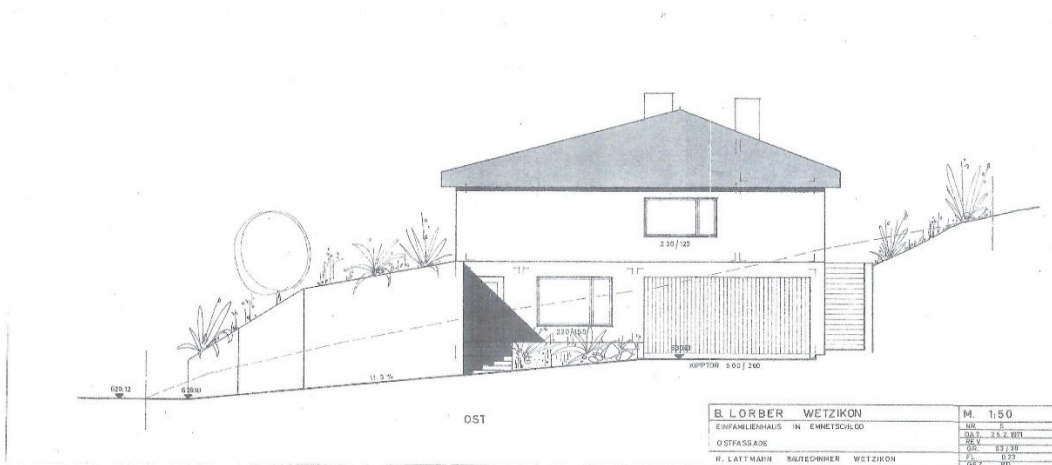
Grundriss Untergeschoss



Nord-Fassade



Ost-Fassade



West-Fassade



Katasterplan für Baueingabe

