



Verkaufsdokumentation

1 ½ Zimmer

Gartenwohnung in Zürich Seebach

Käshaldenstrasse 33, 8052 Zürich

3D-Rundgang:





Daniel Manhart

Co-Geschäftsführer

Verkaufsverantwortlicher
manhart@steiner-vorsorge.ch



Vanessa Kovacevic

Junior Mandatsleiterin

Assistentin Verkauf
vanessa.kovacevic@steiner-vorsorge.ch

Zögern Sie nicht, uns per E-Mail zu kontaktieren,
wenn Sie weitere Informationen wünschen.

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
Wohnen im Grünen – mit eigenem Sitzplatz in Zürich-Seebach	5
Grundstückdaten	6
Grundstückbeschreibung	6
Objektdaten	7
Grundstücklage	8
Katasterplan	9
Fotogalerie	10
Verkaufsprozess	14

ECKDATEN – DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Objekt	Gartenwohnung in Zürich Seebach inkl. Garagenparkplatz im Stockwerkeigentum Käshaldenstrasse 33, 8052 Zürich		
Anzahl Zimmer	1 ½		
Relevante Nutzfläche	38.6 m²		
Hauptnutzfläche	Wohnen / Essen	25 m ²	
	Küche	4.2 m ²	
	Vorraum / Garderobe	4.9 m ²	
	Badezimmer	4.5 m ²	
Aussennutzfläche	Gartensitzplatz	20 m ²	davon 10 m ² gedeckt
Verkäuferin	Steiner Vorsorge AG Fraumünsterstrasse 19 8001 Zürich		
Kontakt	immobilien@steiner-vorsorge.ch		
Verkaufsprozedere	An den Meistbietenden in Rücksprache mit der Erbengemeinschaft. Es findet ein Bieterverfahren mit zwei Bieter-Runden statt.		
Kaufangebot	Angebote per E-Mail mit Finanzierungsnachweis an: immobilien@steiner-vorsorge.ch		
Angebotsabgabe-Termin	Freitag, 30. Oktober 2026, 18.00 Uhr		
Mindestverkaufspreis	CHF 700'000. –		

WOHNEN IM GRÜNEN – MIT EIGENEM SITZPLATZ IN ZÜRICH-SEEBACH

Die gepflegte und 2022 umfassend sanierte 1 ½ -Zimmer-Gartenwohnung an der Käshaldenstrasse 33 verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt Zürich und den Flughafen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Überbauung in Zürich-Seebach und bietet rund 38.6 m² Hauptnutzfläche. Der helle Wohn- und Schlafbereich führt direkt zum teilweise gedeckten Gartensitzplatz – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Naherholungsgebiete wie der Katzenbach und der Seebacherpark befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Die Wohnung im Überblick

- 1 ½ Zimmer mit rund 38.6 m² Hauptnutzfläche
- Erdgeschosswohnung mit teilweise gedecktem Gartensitzplatz
- Umfassende Sanierung im Jahr 2022
- Moderne, halboffene Küche mit Granitabdeckung, Backofen, Geschirrspüler und Glaskeramikkochfeld
- Zeitgemässes Bad mit Dusche/WC
- Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge

Die Liegenschaft

Die Überbauung wurde 1974 gebaut und laufend unterhalten. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2022 modernisiert; dabei wurden unter anderem Küche, Nasszelle, Bodenbeläge und Fenster erneuert. Der vorhandene Erneuerungsfonds deckt gemäss Liegenschaftsbewertung die anstehenden gemeinschaftlichen Renovationskosten.

Die Lage

Zürich-Seebach ist ein beliebtes und gut erschlossenes Wohnquartier im Norden der Stadt. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und Nähe zu Naherholungsgebieten macht das Quartier besonders attraktiv.

GRUNDSTÜCKDATEN

Gemeinde	Zürich
Grundstück-Nr.	SE5702
Grundstückfläche m²	13'081
Grundbuch Blatt	2726
Wertquote	5/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2543
Sonderrecht	Sonderrecht an der 1 ½ -Zimmerwohnung Nr. 112 im Erdgeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss sowie Sondernutzungsrecht am Gartensitzplatz und 1 Einstellplatz Tiefgarage

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Erschliessung	über verkehrsberuhigte Quartierstrassen
Standort	Sehr gute Mikrolage mit kurzen, klar strukturierten Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen, ruhigem Wohnumfeld und effizienter ÖV-Anbindung an die Stadt und an den Flughafen
Besonnung, Aussicht	Gut besonnt, Aussicht in die unmittelbare Umgebung
Verkehrstechnische Erschliessung	Öffentlicher Verkehr: ca. 250 m zur nächsten Bushaltestelle (3–4 Gehminuten), ca. 850 m zum Bahnhof Zürich Seebach (11–13 Gehminuten, S-Bahn Richtung HB/Flughafen)
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 650 m zur Migros Seebach und ca. 750 m zum Coop (8–10 Gehminuten)
Schulen und Kindergärten	ca. 350–550 m (5–7 Gehminuten) zu nächstgelegenen Einrichtungen im Quartier Seebach

OBJEKTDATEN

Grundangaben

Baujahr	1974
Assek. -Neuwert CHF	15'185'538.00
Assek. -Nummer	261-SE02466
Basiswert 1939 CHF	1'276'096.00
Sanierungen / Erneuerungen	2022: Küche, Nasszelle, Bodenbeläge und Fenster

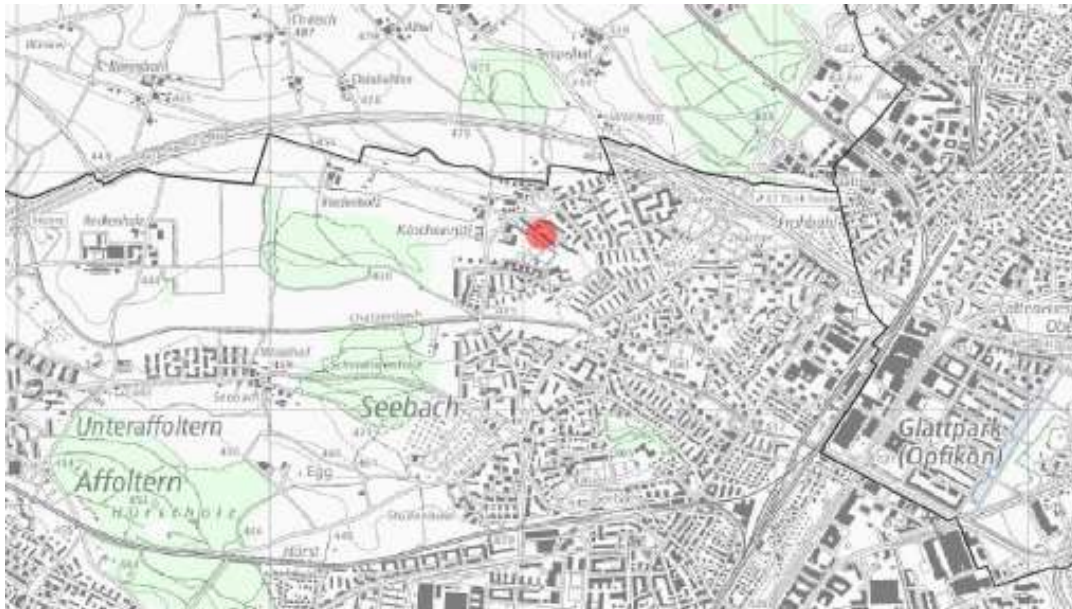
Baubeschrieb

Bauweise	Mittelhaus massiv, Holzbalkendecken, Untergeschoss massiv
Fassade	Einschalenmauerwerk, verputzt
Dach	Flachdach
Heizung	Fernwärme, Energiezone
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung, Heizkörper
Fenster und Verglasung	Erneuert im Jahr 2022, Isolierverglasung, Kunststoffrahmen, Metall-Rollläden (nicht ersetzt)
Sonnenschutz / Verdunkelung	Rollläden / Sonnenstore
Bödenbeläge	Holzlaminat in Wohn-/Schlafzimmern, Feinsteinzeugplatten in Küche und Nasszellen
Wände	Täfer, Kunststoffbelag, Keramikplatten
Decken	Täfer, Putz, Polystyrol
Küche	Halboffen, modern, Granitabdeckung, Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramikkochplatte
Sanitäreinrichtungen	Dusche/WC, modern, zeitgemäss, innenliegend
Wohnungskeller	Mit gemauertem Abschluss, Zementboden
Garage	vorhanden

GRUNDSTÜCKLAGE

Makrolage

Die Stadt Zürich ist die grösste Stadt der Schweiz und ein wichtiges Zentrum für Wirtschaft, Kultur und Bildung. Entdecken Sie eine pulsierende Metropole, die für ihre Kultur, Kunst, Musik, Kulinarik und den See bekannt ist. Zürich ist die perfekte Destination für alle, die das Leben in vollen Zügen geniessen möchten!



Mikrolage



Die Gartenwohnung liegt in einem - vom Fluglärm abgesehen - ruhigen, durchgrünten Wohnquartier in Zürich Seebach mit wenig Verkehr und angenehmem Quartiercharakter. Sehr gute Mikrolage mit kurzen, klar strukturierten Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen, ruhigem Wohnumfeld und effizienter ÖV-Anbindung an die Stadt und an den Flughafen.

KATASTERPLAN

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	SE5702
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH749199792992
Gemeinde (BFS-Nr.)	Zürich (261)
Fläche	13081 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	24.08.2026

Auszugsnummer	20260824174556476
Erstellungsdatum des Auszugs	24.08.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html

FOTOGALERIE



Küche



Wohnbereich



Badezimmer



Eingangsbereich



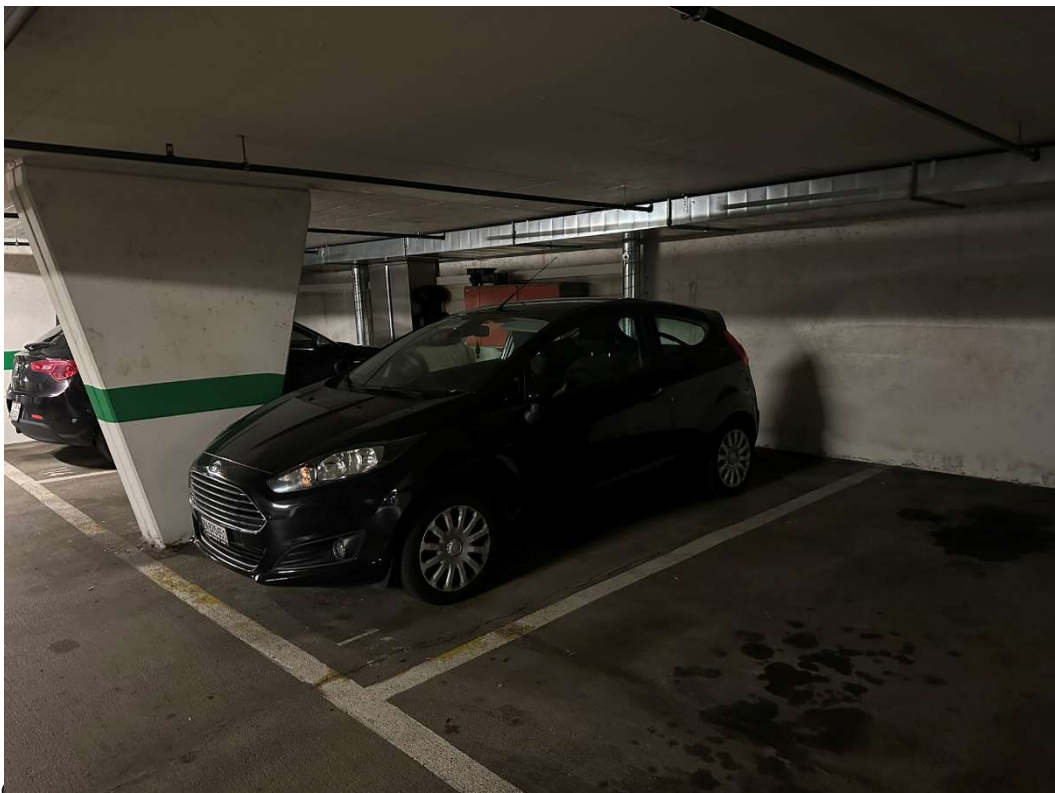
Sitzplatz



Kellerabteil



Hauseingang



Einstellparkplatz Nr. 112

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 Freitag, 30. Oktober 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 Erbgemeinschaft.

3D-RUNDGANG



Für eine 3D – Tour durch die Wohnung an der Käshaldenstrasse benützen
Sie gerne den folgenden QR-Code oder Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=6r8jrdTiH2k>



Steiner Vorsorge AG
Fraumünsterstrasse 19
8001 Zürich

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