

RÜTIHOF 33

Wohnung mit Aussicht
und Potential

4.5 Zimmer · 125 m²
4. OG · Grosser Balkon
2 Parkplätze

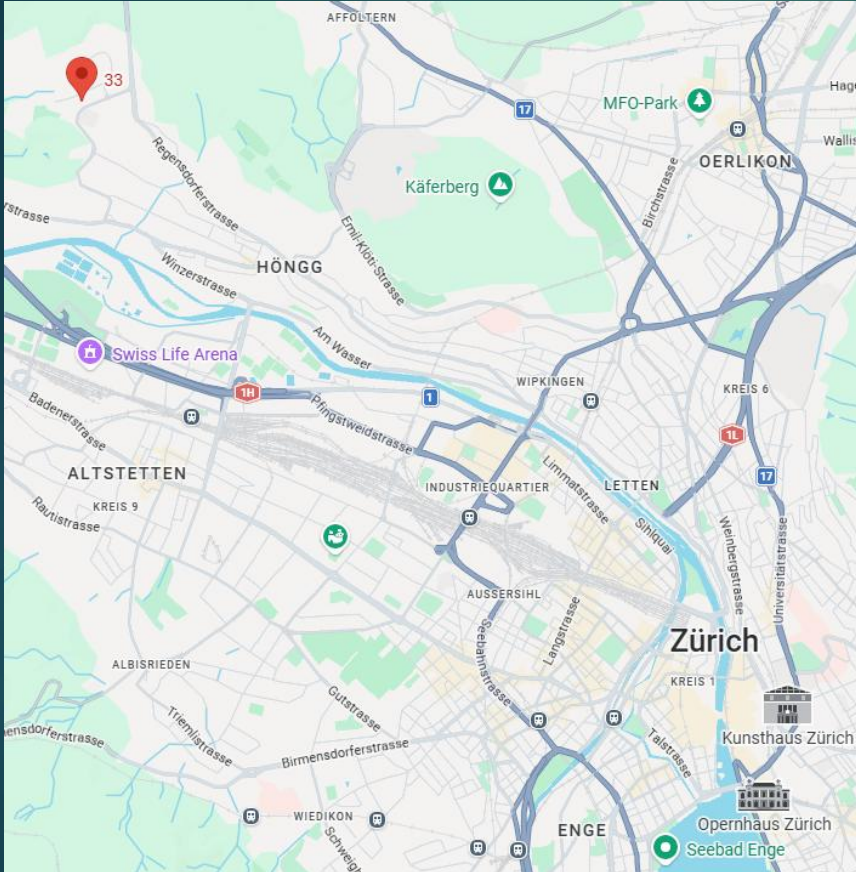


Grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit 125 m² und grossem Balkon im 4. OG an der Rütihofstrasse 33 in Zürich-Höngg

Zum Verkauf steht eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Aussicht an ausgezeichneter Lage. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenparkplätze. Die Wohnung verfügt über einen äusserst durchdachten Grundriss und eine sehr solide Bausubstanz. Es besteht ein gewisser Erneuerungsbedarf, der jedoch die Verwirklichung Ihrer Wohnträume ermöglicht. Eine seltene Gelegenheit in der Stadt Zürich, Wohneigentum zu tiefen Kosten zu erwerben, da die Wohnung im Baurecht erstellt wurde. Die Wohnung ist perfekt für Familien und ab sofort verfügbar.



Die Lage



Erholungsgebiete Gubrist-Wald, Käferberg, Limmat (Werdinsel) und das Freibad Zwischen den Hölzern in unmittelbarer Nähe

Nur wenige Schritte zur Endhaltestelle der Buslinie 46 mit direkter Verbindung zum Meierhofplatz, Bahnhof Wipkingen und zum Hauptbahnhof Zürich. Bus 485 nach Regensdorf sowie Bus 485 und 78 zum Bahnhof Altstetten in 300 m Distanz.

Rasche Erreichbarkeit der Autobahn A1

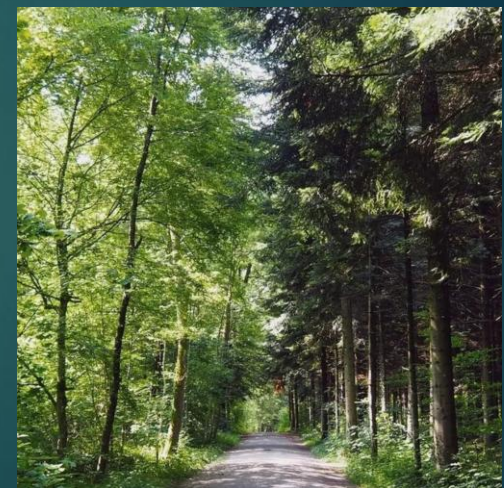
In wenigen Minuten am Flughafen Zürich

Coop im Quartier

Viele Spielplätze, Kindergarten und Schulen in sehr kurzer Gehdistanz

Unverbaubare Aussicht auf Uetliberg und Glarner Alpen







Das Gebäude

Baujahr 1991

Fortlaufend erneuert

Gas-Heizung

Lift

9 überdachte

Besucherparkplätze

2 grosse Waschküchen /

Trockenräume

Geräumiger Veloabstellraum



Die Wohnung



4. Obergeschoss

4.5 Zimmer

Raumhöhe: 2.45 m

Separate Ess-Küche (kann relativ einfach zu offener Küche umgebaut werden)

Geräumiges Reduit

Grosszügiges Wohn-/Esszimmer mit Cheminée

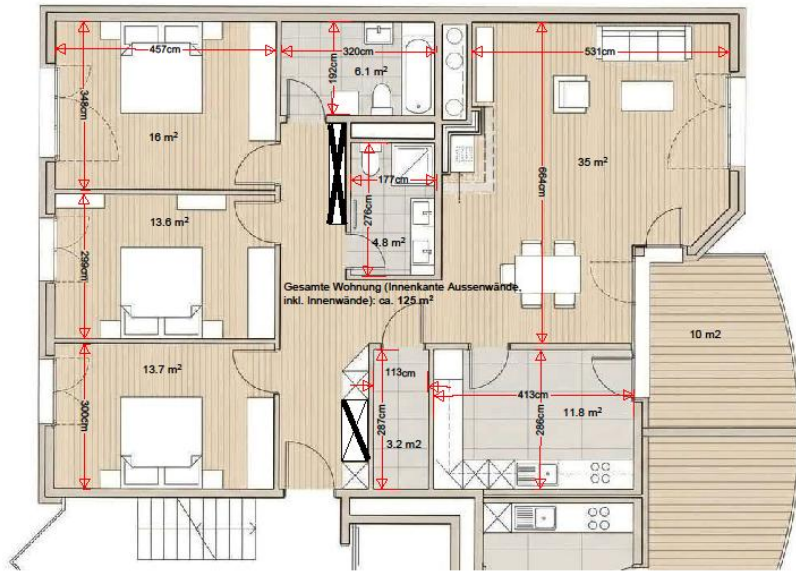
Zwei grosse Bäder (mit Anschluss für eigene Waschmaschine/Tumbler)

Schlafzimmer, Büro und Kinderzimmer

Grosser Balkon

Kellerabteil und zwei Parkplätze in der Tiefgarage

(Die Fotos und Visualisierungen zeigen teilweise Gestaltungsmöglichkeiten und entsprechen nicht der aktuellen Situation.)



Der Grundriss und die Masse



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer





Schlafzimmer und Büro



Büro und Kinderzimmer



Bäder





Küche, Reduit und Balkon



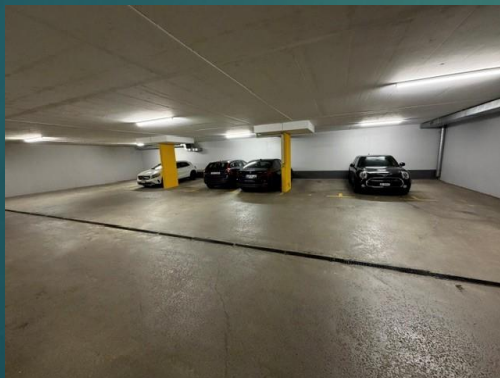
Gang



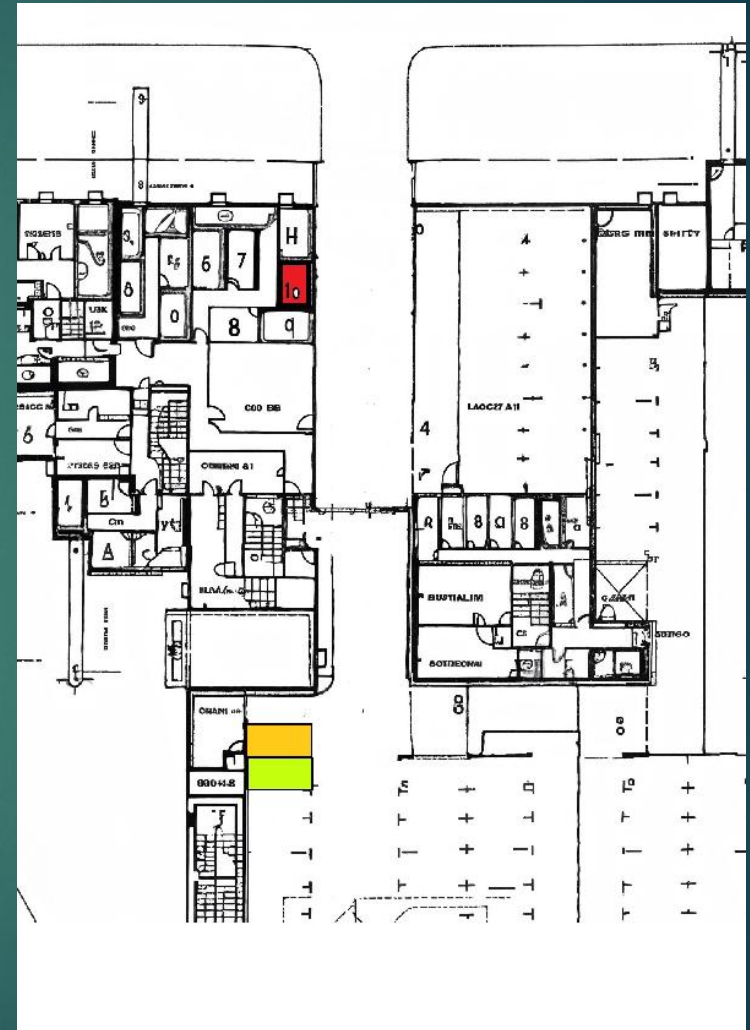
Die Garage und der Keller

Parkplätze (gelb und grün), nahe
beim Eingang gelegen

Kellerabteil Nr. 10 (rot)



9 überdachte Besucherparkplätze



Waschküchen und Veloraum



Die Schlüsseldaten

Grundbuchauszüge

Zürich-Höngg, Grundbuch Blatt 5756

Stockwerkeigentum

26/1000 Miteigentum an Grundstück Blatt 5744

Sonderrecht an 4.5 Zimmerwohnung Nr. 33.41, 4. Obergeschoss links

Kellerabteil 10

Anmerkungen: Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft

Vormerkungen: keine

Dienstbarkeiten: keine

Grundlasten: keine

Grundpfandrechte: keine

Zürich-Höngg, Grundbuchblatt 5786

Miteigentumsanteil 1/92 an Grundstück Blatt 5773 (Garage)

Parkplatz

Zürich-Höngg, Grundbuchblatt 5785

Miteigentumsanteil 1/92 an Grundstück Blatt 5773 (Garage)

Parkplatz

Weitere Informationen

Erneuerungsfonds Rütihof 31 – 37:

CHF 536'000

Anteil Wohnung:

CHF 18'757

Erneuerungsfonds Tiefgarage:

CHF 120'000

Anteil Parkplätze

CHF 6'100

Betriebskosten 2025

Wohnung und Parkplätze

(inklusive Erneuerungsfonds):

CHF 4'552

Baurechtszins pro Jahr:

CHF 7'168

Heiz- und Warmwasserkosten 2024/2025:

CHF 1'840

Gebäudeversicherungswert Rütihof 31 – 37:

CHF 17'855'805

Steuerwert der Wohnung:

CHF 339'000

Eigenmietwert

(wird per 01.01.2029 abgeschafft):

CHF 19'300

Baujahr: 1991

Baurecht: Bis 2089

Das Verfahren und die Konditionen

Der Weg zur Verwirklichung Ihres Traums einer eigenen Wohnung in der Stadt Zürich



Verfahren

Besichtigungen:	17.00 - 19.00 Uhr, 23.09.2026 10.00 - 12.00 Uhr, 26.09.2026 Weitere Termine auf Anfrage
Unverbindliche Angebote an Ruetihof33@gmail.com bis:	23.10.2026
Entscheid über die Bieter für die 2. Runde und Zur-Verfügung-Stellung der Unterlagen für die vertiefte Prüfung:	27.10.2026
Weitere Besichtigungen nach Vereinbarung	
Verbindliche Angebote an Ruetihof33@gmail.com bis:	20.11.2026
Entscheid über Zuschlag:	24.11.2026
Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Zahlung der Reservationsgebühr (CHF 30'000) bis:	27.11.2026
Unterzeichnung des Kaufvertrags und Eigentumsübertragung:	18.12.2026
Verfügbarkeit:	Ab sofort

Kontakt: Josef Caleff, Ruetihof33@gmail.com

Konditionen

Preisvorstellung: Mind. CHF 1.1 Mio.
Notariats- und Grundbuchgebühren: Je hälftig
Grundstückgewinnsteuer: Zu Lasten Verkäuferin
Abtretung Erneuerungsfonds: inkl.
Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten für den Erwerb: Zu Lasten Käufer/in