

# Baubewilligtes Wohnprojekt an der Weinbergstrasse

Bestandesliegenschaft mit rechtskräftig bewilligter Umnutzung zu Wohnen - Umbau und Aufstockung - Weinbergstrasse 149, 8006 Zürich (Kreis 6 / Unterstrass)



*Bestandesliegenschaft Weinbergstrasse 149 – Ansicht Weinbergstrasse (Ost)*

# 01 Executive Summary

---

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobilie</b>                     | Geschäftshaus (Büro-/Gewerbenutzung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Adresse</b>                       | Weinbergstrasse 149, 8006 Zürich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Parzelle</b>                      | UN4263                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Grundstückfläche</b>              | 388 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zone</b>                          | W5 (Wohnzone 5, 5 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bewilligtes Projekt</b>           | Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und 1 Gewerbefläche<br>Rechtskräftig seit 26. September 2025 – gültig 3 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kaufpreis</b>                     | Auf Anfrage – Angebotsverfahren; der Verkaufsentscheid liegt im freien Ermessen der Verkäuferschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>         | 690 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Potenzieller Nettomiettertrag</b> | CHF 379'980 p.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Investment Highlights</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Toplage in der Stadt Zürich</li><li>- Rechtskräftige Baubewilligung seit 26.09.2025</li><li>- Gesicherte Ausnützung: Gemäss aufgelegter BZO-Totalrevision (Vorwirkung seit 18.03.2026) ist für die Parzelle neu die Quartiererhaltungszone II mit max. 4 Vollgeschossen vorgesehen – die bewilligte Aufstockung auf 5 Obergeschosse sichert damit ein Nutzungsmass, das künftig nicht mehr bewilligungsfähig wäre.</li></ul> |

## Vorteile für potenzielle Investoren

- Bewilligungsrisiko eliminiert: Planung, öffentliche Auflage, Lärnmachweis und kantonale Ausnahmegewilligung sind abgeschlossen
- Zeitgewinn von typischerweise 2–3 Jahren gegenüber einer Neuentwicklung
- Realisierung als Renditeliegenschaft im Eigenbestand
- Die noch offenen Auflagen des Bauentscheids (u.a. Veloabstellplätze, Umgebungsplan, Schadstoffkonzept) sind übliche, vor Baubeginn zu erfüllende Punkte

## Hinweis zur laufenden BZO-Totalrevision

Gemäss ÖREB-Kataster sieht die öffentlich aufgelegte BZO-Totalrevision der Stadt Zürich (Auflage 18.03.–01.06.2026) für die Parzelle neu die Quartiererhaltungszone II mit maximal 4 Vollgeschossen vor; seit der Auflage entfaltet die Planung Vorwirkung. Der vor der Auflage rechtskräftig erteilte Bauentscheid bleibt davon unberührt und sichert dem potenziellen Investor die Realisierung der bewilligten 5 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Ein Umfang, der unter der neuen BZO nicht mehr bewilligungsfähig wäre. Die Bewilligung ist am 26.09.2025 in Rechtskraft erwachsen; die gesetzliche Geltungsdauer beträgt drei Jahre, der Baubeginn hat somit bis September 2028 zu erfolgen.

## Weitere Hinweise

Eine Teilfläche der Parzelle (17 m<sup>2</sup>, 4 %) ist im Kataster der belasteten Standorte als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» eingetragen; es besteht weder Untersuchungs- noch Sanierungsbedarf. Das Bestandesgebäude ist im Spritzasbestkataster verzeichnet; das Entsorgungs- und Sanierungskonzept ist gemäss Bauentscheid vor Baubeginn beizubringen. Beide Punkte sind in den detaillierten Unterlagen dokumentiert.

## 02 Mieteinheiten und Ertragspotenzial

Der nachfolgende Soll-Mieterspiegel basiert auf dem baubewilligten Projekt und zeigt das Ertragspotenzial nach Realisierung (Nettomieten, exkl. HK/NK-Akonto) gemäss IAZI-Bewertung.

| Objekt       | Bezeichnung              | Lage  | m <sup>2</sup> | Nettomiete/Mt. CHF | Nettomiete/Jahr CHF |
|--------------|--------------------------|-------|----------------|--------------------|---------------------|
| EG 0.1       | Gewerberaum              | EG    | 30.4           | 1'600              | 19'200              |
| EG 0.2       | 1.5-Zi.-Wohnung          | EG    | 29.7           | 2'110              | 25'320              |
| EG 0.3       | 2.5-Zi.-Wohnung          | EG    | 56.3           | 3'010              | 36'120              |
| 1.OG 0.1     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 1. OG | 51.8           | 2'920              | 35'040              |
| 1.OG 0.2     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 1. OG | 57.2           | 3'060              | 36'720              |
| 2.OG 0.1     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 2. OG | 51.8           | 2'950              | 35'400              |
| 2.OG 0.2     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 2. OG | 57.2           | 3'090              | 37'080              |
| 3.OG 0.1     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 3. OG | 51.8           | 2'980              | 35'760              |
| 3.OG 0.2     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 3. OG | 57.2           | 3'120              | 37'440              |
| 4.OG 0.1     | 2.5-Zi.-Wohnung          | 4. OG | 82.2           | 3'790              | 45'480              |
| 5.OG 0.1     | 2.5-Zi.-Wohnung (Attika) | 5. OG | 51.9           | 3'035              | 36'420              |
| <b>Total</b> | <b>11 Einheiten</b>      |       | <b>577.5</b>   | <b>31'665</b>      | <b>379'980</b>      |

**Soll-Mietertrag netto** CHF 379'980 pro Jahr (CHF 31'665 pro Monat)

**Flächenertrag** ca. CHF 660 pro m<sup>2</sup> Mietfläche und Jahr

**Hinweis** Es handelt sich um Soll-Mieten des unrealisierten, bewilligten Projekts.

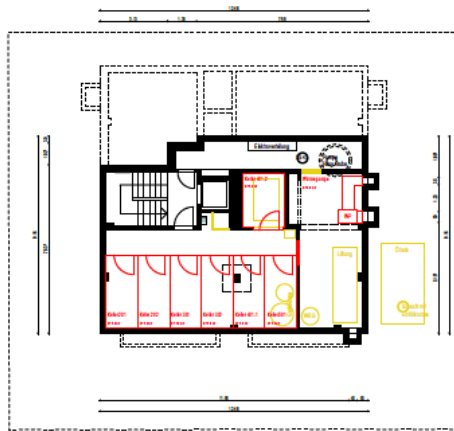
## 03 Flächen und Kennzahlen

Flächenangaben gemäss Baueingabeplänen (Stand Juni 2025). Bei sämtlichen Flächen handelt es sich um approximative Angaben aus den Plänen.

| Geschoss                           | Nutzung                                                          | HNF m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Erdgeschoss                        | Gewerberaum, 1.5-Zi.- und 2.5-Zi.-Wohnung, Velo-/Kinderwagenraum | 143.40             |
| 1. Obergeschoss                    | 2 × 2.5-Zi.-Wohnung                                              | 128.06             |
| 2. Obergeschoss                    | 2 × 2.5-Zi.-Wohnung                                              | 128.06             |
| 3. Obergeschoss                    | 2 × 2.5-Zi.-Wohnung                                              | 128.06             |
| 4. Obergeschoss (Aufstockung)      | 2.5-Zi.-Wohnung                                                  | 101.49             |
| Attikageschoss (Aufstockung)       | 2.5-Zi.-Wohnung mit Terrasse                                     | 61.64              |
| <b>Total Hauptnutzfläche (HNF)</b> |                                                                  | <b>690.71</b>      |

### Nebenräume

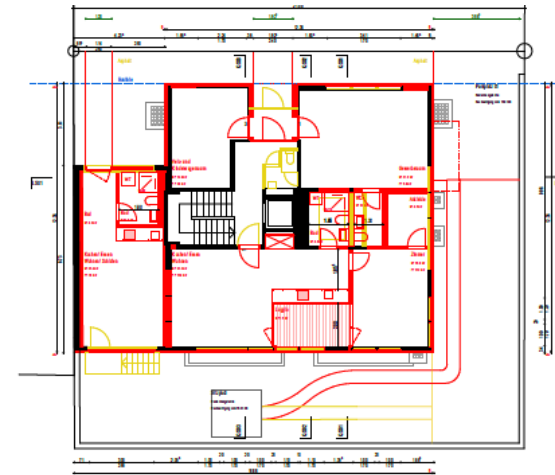
- 2 Untergeschosse mit Keller-/Technik- und Lagerräumen, Waschturm-/Waschküchenbereich gemäss Projekt
- Velo- und Kinderwagenraum im Erdgeschoss mit separatem Zugang



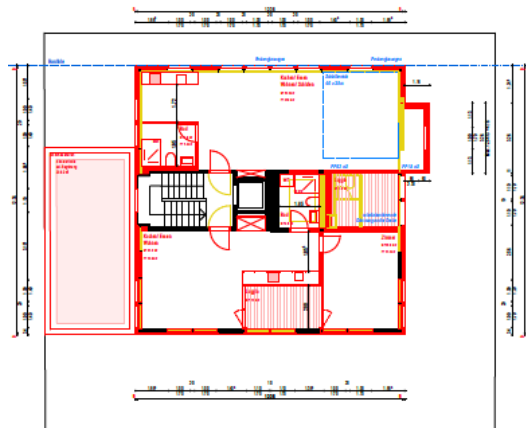
2. Etage



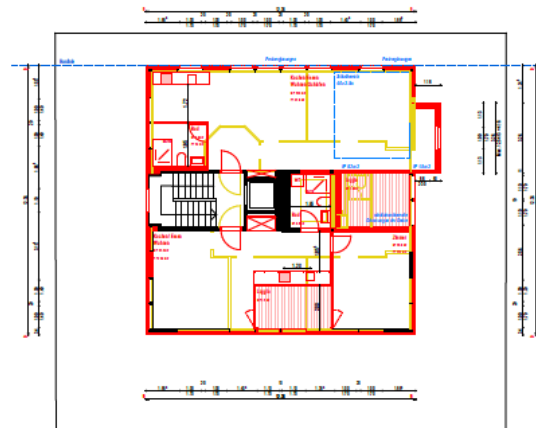
1. Etage



Erdgeschoss



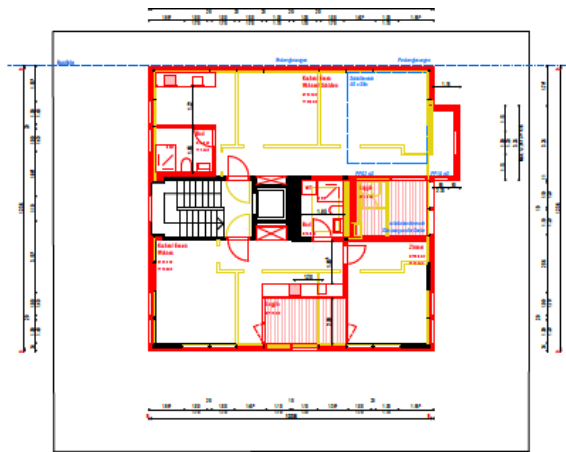
Obergeschoss 01



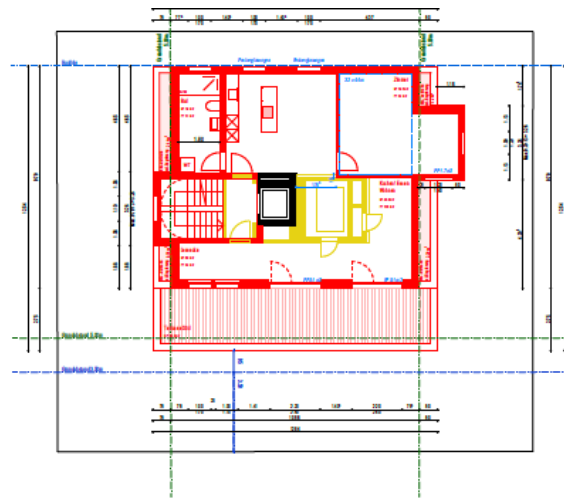
Obergeschoss 02

**Perfekte Berechnung**  
 Perfekter Baukörper  
 1 PP pro 100.00 m² HNF  
 Geplante Hauptfläche HNF  
 Erdgeschoss 143.40 m²  
 OG 01/02/03 128.08 m²  
 OG 04 101.49 m²  
 AG 05 81.64 m²  
 HNF<sub>max</sub> 690.71 m²  
 Berechnung  
 Mittel 690.71 m² / 135.00 m² x 0.40 = 2.10 > 2.00 PP  
 Max 690.71 m² / 100.00 m² x 0.70 = 4.00 > 4.00 PP  
 Bestehende Parkflächen 3.00 PP, davon mind. 1 PP für Besucher

\*Baubewilligung vom 18.07.2008



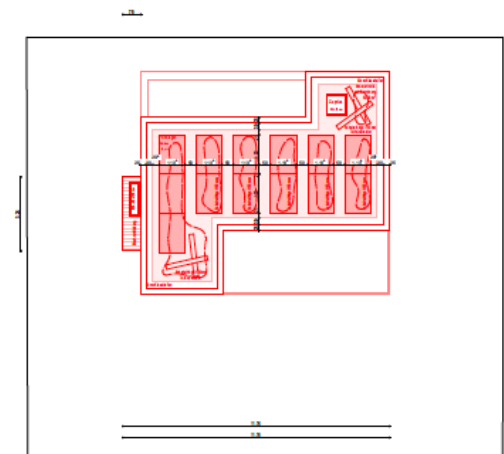
Obergeschoss 03



Obergeschoss 04



Obergeschoss 05



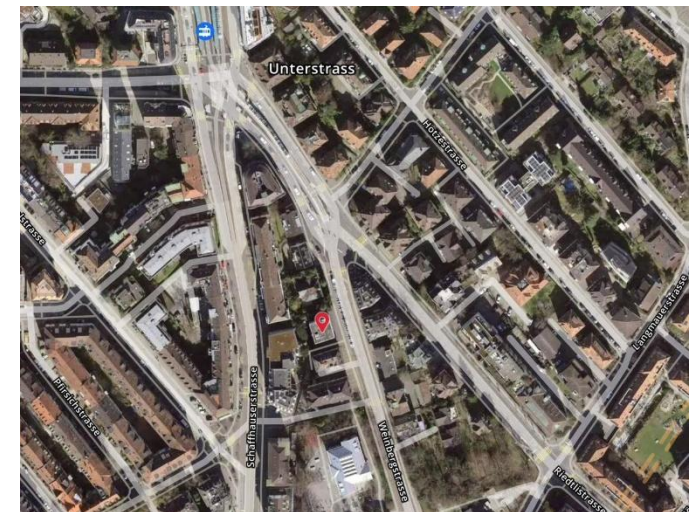
Dachstuhl

## 04 Lage und Erschliessung

Die Liegenschaft liegt an der Weinbergstrasse im Stadtquartier Unterstrass (Kreis 6), einem der beliebtesten Wohnquartiere Zürichs, geprägt von dicht stehenden Stadthäusern verschiedener Epochen. Der Schaffhauserplatz mit Tram- und Busanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegt in unmittelbarer Gehdistanz. Universität, ETH und das Universitätsspital sowie die Zürcher Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar – zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV.

### Distanzen (ca.-Angaben)

| Ziel                                                        | Distanz        |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Tram-/Bushaltestelle Schaffhauserplatz (Tram 11/15, Bus 33) | ca. 200 m      |
| Einkauf (Coop/Migros im Quartier)                           | ca. 300 m      |
| Schulen und Kindergärten im Quartier                        | ca. 100–600 m  |
| Bahnhofstrasse, Zürich                                      | ca. 1.8 km     |
| Universität Zürich / ETH Zentrum                            | ca. 1.3 km     |
| Zürich Hauptbahnhof                                         | ca. 1.5 km     |
| Naherholung Käferberg / Irchelpark                          | ca. 1.0–1.5 km |



## 05 Prozess und Bedingungen

---

|                      |                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufspreis</b> | Auf Anfrage – Angebotsverfahren; der Verkaufsentscheid liegt im freien Ermessen der Verkäuferschaft |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsobjekt</b> | Bestandesliegenschaft inkl. rechtskräftigem Bauentscheid und vollständigen Projektunterlagen (Baueingabepläne, Fachnachweise) |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Ablauf des Prozesses

- Unverbindliches Kaufangebot: Ihr indikatives Angebot inkl. Finanzierungs- oder Vermögensnachweis senden Sie per E-Mail an [info@innovative-immobilien.ch](mailto:info@innovative-immobilien.ch) (Vermerk: NBO Weinbergstrasse 149).
- Selektion einer kleinen Gruppe möglicher Investoren für die Besichtigung vor Ort, Fachleute können beigezogen werden.
- Verbindliches Kaufangebot: Ihr verbindliches und finales Angebot inkl. Finanzierungs- oder Vermögensnachweis senden Sie per E-Mail an [info@innovative-immobilien.ch](mailto:info@innovative-immobilien.ch) (Vermerk: NBO Weinbergstrasse 149).
- Angebote werden geprüft und alle Investoren, welche ein verbindliches Angebot eingereicht haben, werden kontaktiert.

## Unterlagen

Die Abgabe der Unterlagen erfolgt gestaffelt:

### **Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung:**

- Bewilligte Pläne

### **Nach Eingang eines unverbindlichen Kaufangebots inkl. Finanzierungs- oder Vermögensnachweis:**

- Baumentscheid im Volltext inkl. Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich
- Vollständiger Detailplansatz der Baueingabe (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung) sowie Bestandespläne
- Fachnachweise (Lärmschutzgutachten, Energienachweis, Brandschutzunterlagen)
- Grundbuchauszug
- Sonstige gewünschte Unterlagen

Hinweis: Der aufgeführte Prozess stellt einen möglichen Ablauf dar und kann jederzeit angepasst werden. Die Eigentümerschaft behält sich vor, vom Verkauf abzusehen, sofern kein angemessenes Angebot vorliegt; ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## 06 Vertraulichkeitserklärung

---

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen interessieren, bitten wir Sie, uns die vorliegende Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet zuzustellen (per E-Mail).

Mit Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftlichen oder mündlichen Informationen und Dokumente über die Liegenschaft Weinbergstrasse 149, 8006 Zürich, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällig beigezogene Berater. Bei Abbruch des Prozesses sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten zu löschen.

Die Dokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

### Angaben zur Kaufinteressentin / zum Kaufinteressenten

Unternehmen/Privatperson \_\_\_\_\_

Name der Kontaktperson \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Rechtsgültige Unterschrift(en) \_\_\_\_\_