

Mehrfamilienhaus mit Lift und Einstellhalle in Pfäffikon ZH

Sieben Wohnungen an ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage im Zürcher Oberland
Russikerstrasse 69, 8330 Pfäffikon ZH · Kat.-Nr. 7032

CHF 4.5 Mio.

KAUFPREIS · FESTPREIS

7 Wohnungen

2 × 2.5 · 4 × 3.5 · 1 × 4.5 ZI. ·
610 M²

12 + 3 Plätze

EINSTELLHALLE UND
AUSSENPARKPLÄTZE

CHF 178'452

NETTOMIETERTRAG P.A. BEI
VOLLVERMIETUNG



Nordostfassade mit Einstellhallen-Zufahrt — Aufnahme April 2026.

Das Objekt in einer Minute. Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1989 an einer ruhigen Quartierstrasse, wenige Gehminuten vom Zentrum und vom Bahnhof Pfäffikon ZH entfernt. Sieben Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Personenlift, Einstellhalle mit zwölf Plätzen und drei Aussenparkplätze auf einer Parzelle von 1'214 m². Sechs Wohnungen sind langjährig vermietet; die 4.5-Zimmer-Dachwohnung ist mit einem lebenslangen Wohnrecht der Verkäuferschaft von 2022 belegt (ein Paar, beide kurz vor 90); danach geht die Dachwohnung in die reguläre Vermietung über — das Objekt trägt damit einen dokumentierten Ertragsschritt bereits in sich. Kanalisation 2026 gespült und TV-inspiziert, Bericht liegt vor.

Eckdaten

ADRESSE	Russikerstrasse 69, 8330 Pfäffikon ZH — Kat.-Nr. 7032, Grundbuchblatt 809, Grundstück 1'214 m ² , Wohnzone 2.7 – BZ 2.7, Lärmempfindlichkeitsstufe II, kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (ÖREB-Auszug 21.09.2026)
GEBÄUDE	Mehrfamilienhaus, Baujahr 1989, 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Gebäudevolumen 3'332 m ³ ; Personenlift, Balkone und Terrassen, Einstellhalle im Untergeschoss
NUTZUNG	2 × 2.5-Zimmer (EG) · 4 × 3.5-Zimmer (1. und 2. OG) · 1 × 4.5-Zimmer-Dachwohnung (3. OG, 138 m ² , zwei Balkone und Loggia) — rund 610 m ² Wohnfläche; 12 Einstellhallenplätze, 1 Aussenparkplatz, 2 Besucherplätze, Veloraum, Keller und Estriche
MIETERTRAG	Nettomiettertrag (Ist) CHF 135'732 p.a. (Mieterspiegel 01.06.2026, sechs Wohnungen und Parkierung); bei Vollvermietung inkl. Dachwohnung (gerechnet mit CHF 39'600 p.a.) CHF 178'452 p.a.
HAUSTECHNIK	Ölheizung, Personenlift (Ersatzofferte 01/2025 liegt vor), Kanalisation 21.04.2026 gespült und per Kanal-TV erfasst (Bachofner, Bericht im Datenraum)
KAUFPREIS	CHF 4'500'000 — Festpreis; Asset Deal, Eigentümerin UniSun Invest AG. Die bestehende Hypothek muss übernommen werden (Festhypothek 1.59 %, Restlaufzeit bis 15.10.2034)

Das Haus und sein Umfeld

Fotodokumentation April 2026 · Aussenraum, Erschliessung, Wohnungen



Südwestfassade mit Balkonen



Eingangsbereich



Treppenhaus



3.5-Zimmerwohnung, Wohnbereich



3.5-Zimmerwohnung, Küche



3.5-Zimmerwohnung, Balkon



4.5-Zimmer-Dachwohnung



Dachwohnung, Balkon mit Weitsicht



Einstellhalle, 12 Plätze

Lage

Pfäffikon ZH liegt am Nordufer des Pfäffikersees im Zürcher Oberland, rund 25 Bahnminuten von Zürich HB (S3) und 20 Autominuten von der Autobahn A1/A53 entfernt. Die Russikerstrasse ist eine ruhige Quartierstrasse mit überwiegend Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern; Zentrum, Bahnhof, Einkauf, Schulen und Seeufer sind zu Fuss erreichbar. Der Bezirk Pfäffikon gehört zu den wachsenden Wohnregionen des Kantons, die Angebotsmieten der Gemeinde liegen bei rund CHF 334 pro m² und Jahr (RealAdvisor, 06/2026) — deutlich über dem heutigen Mietniveau des Hauses.

Das Gebäude

Massivbau von 1989 mit Steildach, drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Pro Geschoss zwei Wohnungen, im Dach eine 4.5-Zimmerwohnung über die ganze Grundfläche mit zwei Balkonen, einer Loggia und Weitsicht. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder Sitzplatz, Bad mit Dusche, Einbauküche und Kellerabteil; das Haus ist über Treppenhaus und Personenlift erschlossen. Im Untergeschoss liegen die Einstellhalle mit zwölf Plätzen, Waschküche, Heizung (Öl) und Nebenräume; im Aussenraum ein Parkplatz, zwei Besucherplätze und Grünflächen.

Das Potenzial. Die sechs vermieteten Wohnungen erzielen heute rund **CHF 257 pro m² und Jahr** — gegenüber Angebotsmieten von rund CHF 334 in der Gemeinde. Jeder Mieterwechsel bringt das Haus näher an den Markt. Dazu kommt die Dachwohnung: Sie ist heute mit einem Wohnrecht belegt und trägt nichts zum Ertrag bei; mit dem Übergang in die reguläre Vermietung bringt sie, vorsichtig mit CHF 3'300 pro Monat gerechnet, **CHF 42'720 p.a.** zusätzlich (inkl. zwei Einstellplätze) — die Bruttorendite auf den Kaufpreis steigt damit von heute 3.0 % auf rund **4.0 %**, ohne dass die Käuferschaft investieren muss.

Ertrag, Lasten und Kaufpreis

Mieterspiegel der Verwaltung per 01.06.2026 · Mietzinsbasis 01.04.2026 · Kaufvertrag und Grundbuch 2022

Mietertrag

EINHEIT	SEIT	NETTO / MT.	NETTO P.A.	REF.-ZINS
2.5-Zimmerwohnung EG links	2019	1'551	18'612	1.25 %
2.5-Zimmerwohnung EG rechts	2017	1'520	18'240	1.25 %
3.5-Zimmerwohnung 1. OG links	2025	1'536	18'432	1.50 %
3.5-Zimmerwohnung 1. OG rechts	2022	1'821	21'852	1.25 %
3.5-Zimmerwohnung 2. OG links	2018	1'809	21'708	1.75 %
3.5-Zimmerwohnung 2. OG rechts	2022	1'864	22'368	1.25 %
4.5-Zimmerwohnung 3. OG (Dach) · lebenslanges Wohnrecht (Grundbuch), 138 m ²	1989	—	—	—
Einstellhalle und Aussenparkplätze 9 vermietete Plätze à CHF 65–130, 1 frei, 2 im Wohnrecht		1'210	14'520	
Nettommietertrag (Ist, Mieterspiegel 01.06.2026)		11'311	135'732	

Nebenkosten-Akonti zusätzlich CHF 1'525 pro Monat. Leerstand: ein Einstellhallenplatz (CHF 125). Mietzinse per Referenzzinssatz 1.25 % (vier Verträge), 1.50 % und 1.75 % (je einer). Mieternamen und Verträge liegen im Datenraum.

Lasten aus dem Erwerb 2022 — offen deklariert

LAST	INHALT
Wohnrecht Personaldienstbarkeit, Grundbuch	Lebenslängliches Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB) an der 4.5-Zimmer-Dachwohnung samt Keller 3.1, Estrich 4.1 und Einstellhallenplätzen 10 und 11 zugunsten eines Paares — des früheren Eigentümers (Jg. 1938) und seiner Partnerin (Jg. 1940), beide kurz vor 90. Unterhalt und Nebenkosten der Wohnung trägt die Eigentümerschaft. Die Berechtigten haben sich verpflichtet, der Löschung zuzustimmen, sobald beide dauerhaft in eine Pflegeinstitution übertreten oder ihren Wohnsitz dauernd verlegen — entschädigungslos. Kapitalisiert 2022 mit CHF 440'100 (Staiger Rechtsanwälte).
Monatliche Zahlung Kaufpreisbestandteil 2022 — keine Last für die Käuferschaft	CHF 4'000 pro Monat an den früheren Eigentümer, gedeckelt auf total CHF 371'400 (Kaufvertrag 14.02.2022), längstens bis zu dessen Ableben. Die Verpflichtung verbleibt bei der Verkäuferin und wird bei der Handänderung abgelöst — die Käuferschaft übernimmt keine Zahlungspflicht; der Kaufpreis ist entsprechend kalkuliert.

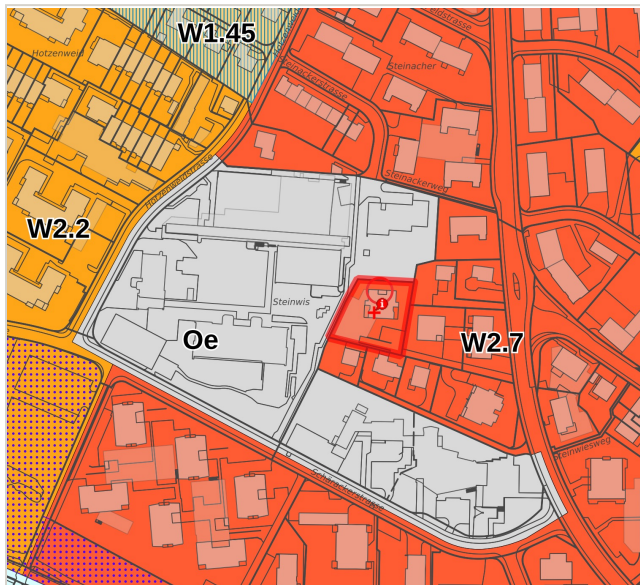
Kaufpreis und Rendite

KENNZAHL	BETRAG	AUF CHF 4.5 MIO.
Nettommietertrag heute (Ist, 6 Wohnungen + Parkierung)	CHF 135'732	3.02 % brutto
Nettommietertrag bei Vollvermietung Dachwohnung 138 m ² mit CHF 39'600 p.a. und 2 Plätze, übrige Mieten unverändert	CHF 178'452	3.97 % brutto
Marktmiete gemäss Bewertung 2022 (ZBI, Dr. M. Del Puppo)	CHF 189'600	4.21 % brutto
Kaufpreis (Festpreis) CHF 7'377 pro m ² Wohnfläche · Marktwert Bewertung 2022: CHF 5'640'000	CHF 4'500'000	

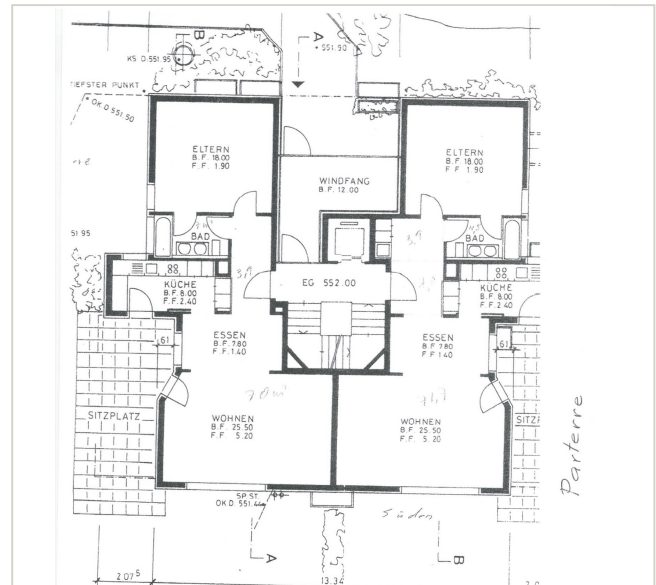
Bruttorendite = Nettommietertrag / Kaufpreis. Die Bewertung 2022 (Ertragswertmethode, Kapitalisierungssatz 2.96 %) liegt im Datenraum.

Pläne, Verkaufsprozess und Kontakt

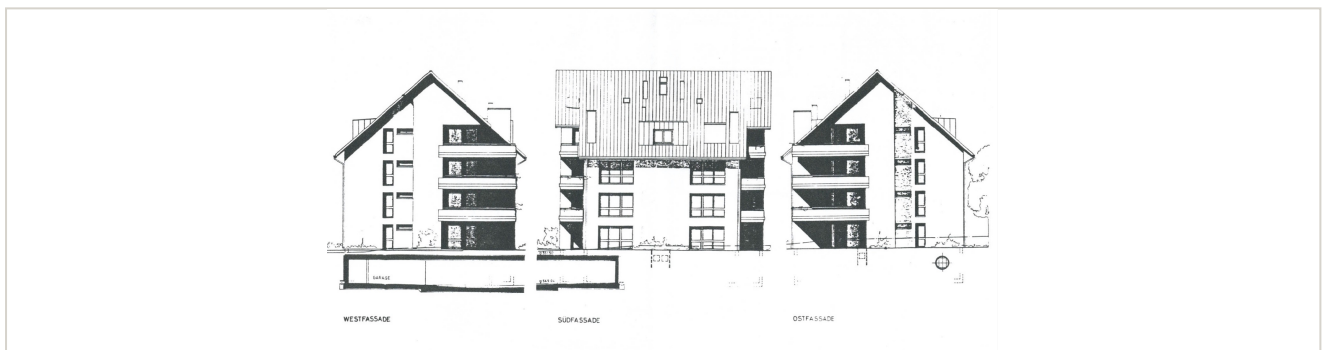
Baupläne 1988 (Auszug) · Situationsplan Zonenplan Pfäffikon ZH



Situation: Parzelle 7032 rot umrandet, Wohnzone.



Erdgeschoss: zwei 2.5-Zimmerwohnungen mit Sitzplatz.



West-, Süd- und Ostfassade (Baueingabe 1988). Weitere Grundrisse, Schnitte und der Tiefgaragenplan liegen im Datenraum.

Verkaufsprozess

ABLAUF	Erstkontakt → Vertraulichkeitserklärung → Zugang zum Datenraum (Mieterspiegel mit Namen, Mietverträge, Grundbuchauszug, Kaufvertrag 2022 mit Wohnrecht, Bewertung 2022, Kanal-TV-Bericht, Pläne, Nebenkostenabrechnungen) → Besichtigung → indikatives Angebot → Kaufvertrag beim Notariat Pfäffikon ZH
KAUFPREIS	CHF 4'500'000 (Festpreis); kein Bieterverfahren, sondern ein direkter und zügiger Prozess. Die bestehende Hypothek muss übernommen werden (Festhypothek 1.59 %, Restlaufzeit bis 15.10.2034).
BESICHTIGUNG	Nach Vorliegen der Vertraulichkeitserklärung, in Absprache mit der Verwaltung und der Mieterschaft
VERWALTUNG	Burgring ZüriOberland AG, Wetzikon — Mieterspiegel, Nebenkosten und Unterhalt sind dokumentiert

Nächster Schritt. Melden Sie Ihr Interesse per E-Mail oder Telefon; Sie erhalten die Vertraulichkeitserklärung und anschliessend den Zugang zum Datenraum. Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Unterlagen der Eigentümerin und der Verwaltung; die Kaufinteressentin ist gehalten, vor Abgabe eines Angebots ihre eigene Prüfung vorzunehmen. Offerte freibleibend, Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.

Kontakt: UniSun Invest AG · Roberto Maione · maione@unisun-invest.ch · +41 79 261 99 99