



# Verkaufsdokumentation

**2 ½ Zimmer**  
**Gartenwohnung in Zürich Seebach**  
**belastet mit Wohnrecht für 10 Jahre**

Schaffhauserstrasse 641  
8052 Zürich

## VERKAUF & BERATUNG

---



**Daniel Manhart**

Co-Geschäftsführer

Verkaufsverantwortlicher  
[manhart@steiner-vorsorge.ch](mailto:manhart@steiner-vorsorge.ch)



**BLaw Olivia Kaufmann**

Kundenberaterin | Nachlass Sachbearbeiterin

Assistentin Verkauf  
[olivia.kaufmann@steiner-vorsorge.ch](mailto:olivia.kaufmann@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](mailto: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

---

|                              |                                                                                                                                         |         |                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| <b>Objekt</b>                | Gartenwohnung in Zürich Seebach inkl. Garagenparkplatz<br>im Stockwerkeigentum                                                          |         |                    |
|                              | Schaffhauserstrasse 641, 8052 Zürich                                                                                                    |         |                    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | 2 ½                                                                                                                                     |         |                    |
| <b>Relevante Nutzfläche</b>  | <b>49 m²</b>                                                                                                                            |         |                    |
| Hauptnutzfläche              | Küche / Wohnen / Essen                                                                                                                  | 26.9 m² |                    |
|                              | Zimmer                                                                                                                                  | 13 m²   |                    |
|                              | Gang                                                                                                                                    | 4 m²    |                    |
|                              | Badezimmer                                                                                                                              | 5.3 m²  |                    |
| Aussennutzfläche             | Sitzplatz mit Garten                                                                                                                    | 40 m²   | davon 7 m² gedeckt |
| <b>Wohnrecht</b>             | <b>Dem derzeitigen Eigentümer wird ein Wohnrecht für<br/>10 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrags eingeräumt.</b>                         |         |                    |
| <b>Verkäuferin</b>           | Steiner Vorsorge AG<br>Fraumünsterstrasse 19<br>8001 Zürich                                                                             |         |                    |
| <b>Kontakt</b>               | <a href="mailto:immobilien@steiner-vorsorge.ch">immobilien@steiner-vorsorge.ch</a>                                                      |         |                    |
| <b>Verkaufsprozedere</b>     | <b>An den Meistbietenden in Rücksprache mit dem<br/>derzeitigen Eigentümer.</b>                                                         |         |                    |
|                              | Es findet ein Bieterverfahren mit zwei Bieter-Runden<br>statt.                                                                          |         |                    |
| <b>Kaufangebot</b>           | Angebote per E-Mail mit Finanzierungsnachweis an:<br><a href="mailto:immobilien@steiner-vorsorge.ch">immobilien@steiner-vorsorge.ch</a> |         |                    |
| <b>Angebotsabgabe-Termin</b> | <b>Freitag, 27. November 2026, 18.00 Uhr</b>                                                                                            |         |                    |
| <b>Mindestverkaufspreis</b>  | <b>CHF 565'000. –</b>                                                                                                                   |         |                    |

## WOHNEN IM GRÜNEN – MIT EIGENEM SITZPLATZ IN ZÜRICH-SEEBACH

---

Die gepflegte und im Jahr 2024 teilweise sanierte 2 ½ -Zimmer-Gartenwohnung an der Schaffhauserstrasse 641 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 49 m<sup>2</sup> 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

- 2 ½ Zimmer mit rund 49 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Erdgeschosswohnung mit teilweise gedecktem Gartensitzplatz
- Sanierung der Nasszellen sowie der Heizung im Jahr 2024
- Moderne, halboffene Küche mit Granitabdeckung, Backofen, Geschirrspüler und Glaskeramikkochfeld
- Zeitgemässes Bad mit Dusche/WC
- Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge

### Die Liegenschaft

Die Überbauung wurde 1997 gebaut und laufend unterhalten. Die Nasszelle sowie die Heizung im Jahr 2024 modernisiert. Die anstehende Liftsanierung wird durch den Erneuerungsfonds gedeckt. Für die weiteren anstehenden Arbeiten wurde für das Jahr 2026 eine zusätzliche Einlage von CHF 30'000.00 in den Erneuerungsfonds beschlossen.

### 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.

### Wohnrecht für 10 Jahre

Mit dem Verkauf wird zugunsten des heutigen Eigentümers ein **Wohnrecht für die Dauer von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags** begründet. Während dieser Zeit steht die Wohnung dem Käufer **nicht zur Eigennutzung zur Verfügung**.

### Marktwert und Mindestverkaufspreis

Der Marktwert der 2½-Zimmer-Gartenwohnung wurde im Rahmen einer **unabhängigen Liegenschaftsbewertung vom 13. April 2026 auf CHF 720'000.–** festgelegt. Der Verkauf erfolgt unter Berücksichtigung des zugunsten des heutigen Eigentümers neu zu begründenden 10-jährigen Wohnrechts. **Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 565'000.–.**

## Kostentragung

Der Wohnrechtsberechtigte trägt die Kosten des gewöhnlichen, laufenden Unterhalts, die unmittelbar durch die Nutzung verursachten Kosten sowie die Nebenkosten. Der Käufer beziehungsweise neue Eigentümer trägt die Kosten für ausserordentlichen Unterhalt, Erneuerungen, mit der Stockwerkeigentumsgemeinschaft im Zusammenhang stehende Kosten wie Eingaben in den Erneuerungsfonds und wertvermehrende Investitionen.

## GRUNDSTÜCKDATEN

---

|                                       |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde</b>                       | Zürich                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Grundstück-Nr.</b>                 | SE6215                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Grundstückfläche m<sup>2</sup></b> | 1'577                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Grundbuch Blatt</b>                | 3005                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wertquote</b>                      | 28/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3005                                                                                                                                                                     |
| <b>Sonderrecht</b>                    | Sonderrecht an der 2 ½ -Zimmerwohnung in den Aufteilungsplänen mit Nr. 3 bezeichnet im Erdgeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss sowie Sondernutzungsrecht am Gartensitzplatz und 1 Einstellplatz Tiefgarage |

## GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

---

|                                         |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erschliessung</b>                    | über verkehrsberuhigte Quartierstrassen                                                                                                                                       |
| <b>Standort</b>                         | 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 |
| <b>Besonnung, Aussicht</b>              | Mässig gut besonnt, Aussicht in das umliegende Quartier                                                                                                                       |
| <b>Verkehrstechnische Erschliessung</b> | Öffentlicher Verkehr: ca. 100 m zur nächsten Bushaltestelle (1-2 Gehminuten), ca. 2 km zum Bahnhof Oerlikon (25 Gehminuten)                                                   |
| <b>Einkaufsmöglichkeiten</b>            | ca. 150 m (1-2 Gehminuten)                                                                                                                                                    |
| <b>Schulen und Kindergärten</b>         | ca. 300 m (3-4 Gehminuten) zu nächstgelegenen Einrichtungen                                                                                                                   |

## OBJEKTDATEN

---

### Grundangaben

|                                   |                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr</b>                    | 1997                                                             |
| <b>Assek. -Neuwert CHF</b>        | 6'879'341.00                                                     |
| <b>Assek. -Nummer</b>             | 261-SE00546                                                      |
| <b>Basiswert 1997 CHF</b>         | 568'783.00                                                       |
| <b>Sanierungen / Erneuerungen</b> | 2024: Nasszellen und Heizung<br>2016: Küche<br>2003: Bodenbeläge |

### Baubeschrieb

|                                    |                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauweise</b>                    | Mittelhaus in einer Mehrfamiliensiedlung, Massivbau Betondecken                     |
| <b>Fassade</b>                     | Kompaktfassade, kompakt                                                             |
| <b>Dach</b>                        | Flachdach                                                                           |
| <b>Heizung</b>                     | Contracting Fernwärme, Wärmeverteilung über Bodenheizung                            |
| <b>Warmwasser</b>                  | Zentrale Warmwasserversorgung                                                       |
| <b>Fenster und Verglasung</b>      | Isolierverglasung, Kunststoffrahmen, Rafflamellenstoren mit Handkurbel              |
| <b>Sonnenschutz / Verdunkelung</b> | Rollläden / Sonnenstore                                                             |
| <b>Bodenbeläge</b>                 | Holzlaminat in Wohn-/Schlafzimmern, Feinsteinzeugplatten in Küche und Nasszellen    |
| <b>Küche</b>                       | Halboffen, modern, Granitabdeckung, Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramikkochplatte |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>        | Dusche/WC, modern, zeitgemäss, innenliegend                                         |
| <b>Wohnungskeller</b>              | Mit gemauertem Abschluss, Zementboden                                               |
| <b>Garage</b>                      | vorhanden                                                                           |

## GRUNDSTÜCKLAGE

---

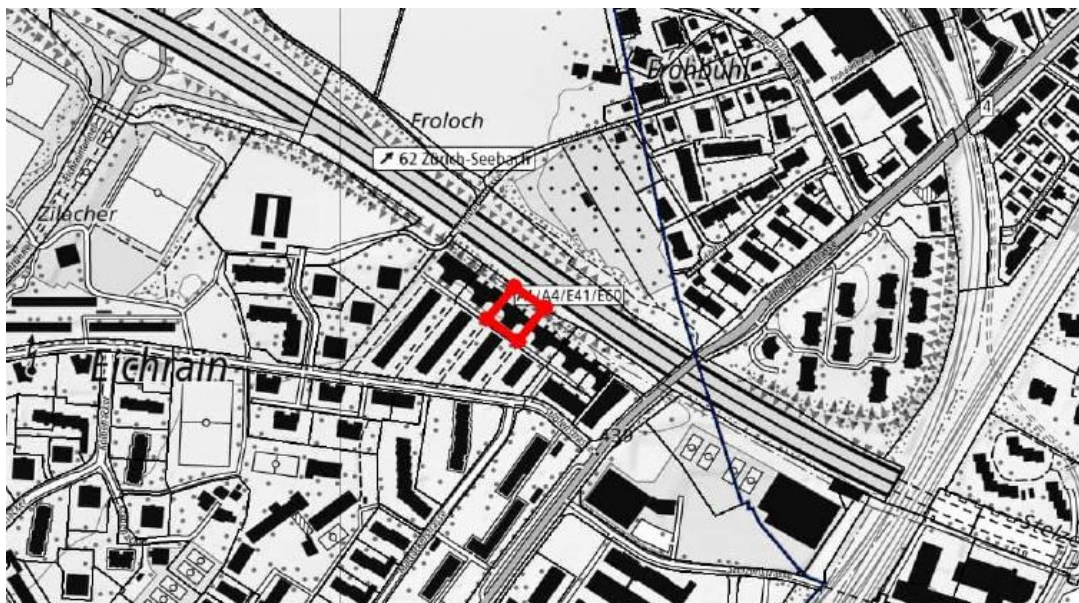
### Makrolage

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!

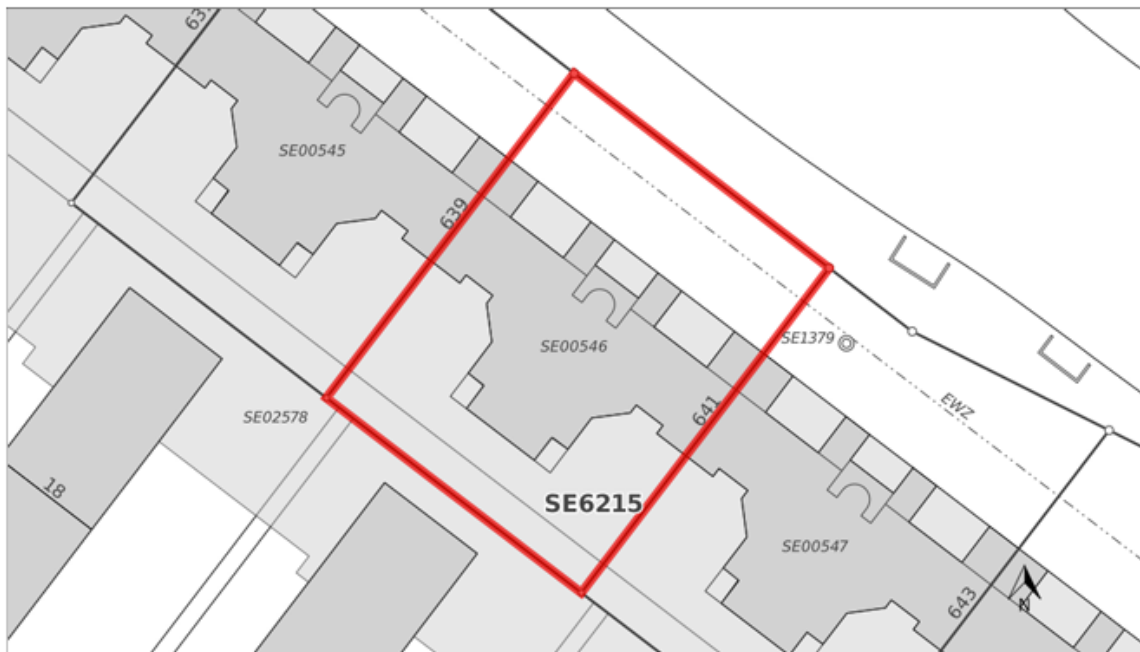


### Mikrolage

Die Gartenwohnung liegt in einem - vom Fluglärm abgesehen - ruhigen, durchgrüntem 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.



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



|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>Grundstück-Nr.</b>          | <b>SE6215</b>       |
| Grundstückart                  | Liegenschaft        |
| E-GRID                         | CH667999913750      |
| Gemeinde (BFS-Nr.)             | Zürich (261)        |
| Fläche                         | 1577 m <sup>2</sup> |
| Stand der amtlichen Vermessung | 17.09.2026          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auszugsnummer</b>           | <b>20260917133346879</b>                                                                                                                                                                                        |
| Erstellungsdatum des Auszugs   | 17.09.2026                                                                                                                                                                                                      |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Raumentwicklung<br>Stampfenbachstrasse 12<br>8090 Zürich<br><a href="https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html">https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html</a> |

**Hinweis zu den Bildern:**

Die Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Dabei wurden persönliche Gegenstände und Möbel entfernt sowie einzelne Wandfarben neutral dargestellt. Die Bilder dienen der besseren Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

**FOTOGALERIE**

Wohn, Koch- und Essbereich



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Gedeckter Sitzplatz



Einstellparkplatz Nr. 29



Kellerabteil



Aussenfassade

### 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, 27. November 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 dem derzeitigen Eigentümer.**

---

Steiner Vorsorge AG  
Fraumünsterstrasse 19  
8001 Zürich

T +41 44 200 71 20  
[immobilien@steiner-vorsorge.ch](mailto:immobilien@steiner-vorsorge.ch)

