



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



BLaw Olivia Kaufmann

Kundenberaterin | Nachlass Sachbearbeiterin

Assistentin Verkauf
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

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		
	Schaffhauserstrasse 641, 8052 Zürich		
Anzahl Zimmer	2 ½		
Relevante Nutzfläche	49 m²		
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
Wohnrecht	Dem derzeitigen Eigentümer wird ein Wohnrecht für 10 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrags eingeräumt.		
Verkäuferin	Steiner Vorsorge AG Fraumünsterstrasse 19 8001 Zürich		
Kontakt	immobilien@steiner-vorsorge.ch		
Verkaufsprozedere	An den Meistbietenden in Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer.		
	Es findet ein Bieterverfahren mit zwei Bieter-Runden statt.		
Kaufangebot	Angebote per E-Mail mit Finanzierungsnachweis an: immobilien@steiner-vorsorge.ch		
Angebotsabgabe-Termin	Freitag, 27. November 2026, 18.00 Uhr		
Mindestverkaufspreis	CHF 565'000. –		

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 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

- 2 ½ Zimmer mit rund 49 m² Hauptnutzfläche
- Erdgeschosswohnung mit teilweise gedecktem Gartensitzplatz
- Sanierung der Nasszellen sowie der Heizung im Jahr 2024
- Moderne, halboffene Küche mit 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

Gemeinde	Zürich
Grundstück-Nr.	SE6215
Grundstückfläche m²	1'577
Grundbuch Blatt	3005
Wertquote	28/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3005
Sonderrecht	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

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

OBJEKTDATEN

Grundangaben

Baujahr	1997
Assek. -Neuwert CHF	6'879'341.00
Assek. -Nummer	261-SE00546
Basiswert 1997 CHF	568'783.00
Sanierungen / Erneuerungen	2024: Nasszellen (Ersatz Badewanne durch Dusche) und Heizung 2016: Küche (Ersatz Kühlschrank und Abwaschmaschine) 2003: Bodenbeläge

Baubeschrieb

Bauweise	Mittelhaus in einer Mehrfamiliensiedlung, Massivbau Betondecken
Fassade	Kompaktfassade, kompakt
Dach	Flachdach
Heizung	Contracting Fernwärme, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung
Fenster und Verglasung	Isolierverglasung, Kunststoffrahmen, Rafflamellenstoren mit Handkurbel, Einbruchsicherung
Sonnenschutz / Verdunkelung	Rollläden / Sonnenstore
Bodenbeläge	Feinsteinzeugplatten in Küche, Wohnbereich und Nasszellen. Lino- leum im Schlafzimmer. Schwarzer Bodenbelag im Badezimmer ist nur aufgelegt und kann leicht entfernt werden, Original ist wie Wohnzimmer mit Platten
Küche	Halboffen, Abdeckung aus Holz mit Kunststoff, Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramikkochplatte
Sanitäreinrichtungen	Dusche/WC, modern, zeitgemäss, innenliegend
Wohnungskeller	Mit gemauertem Abschluss, Zementboden
Garage	vorhanden

GRUNDSTÜCKLAGE

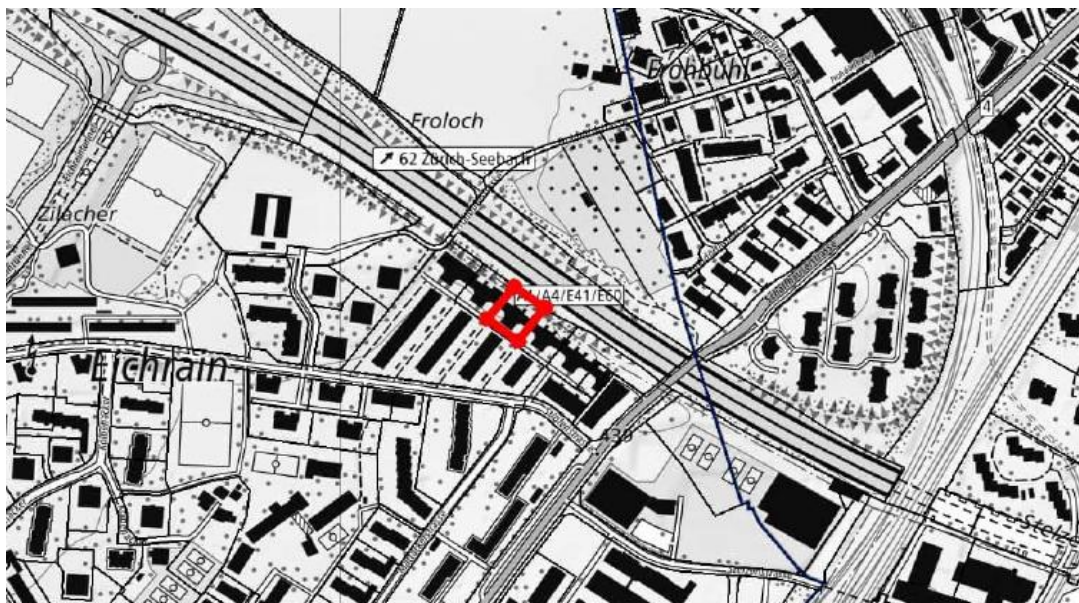
Makrolage

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!

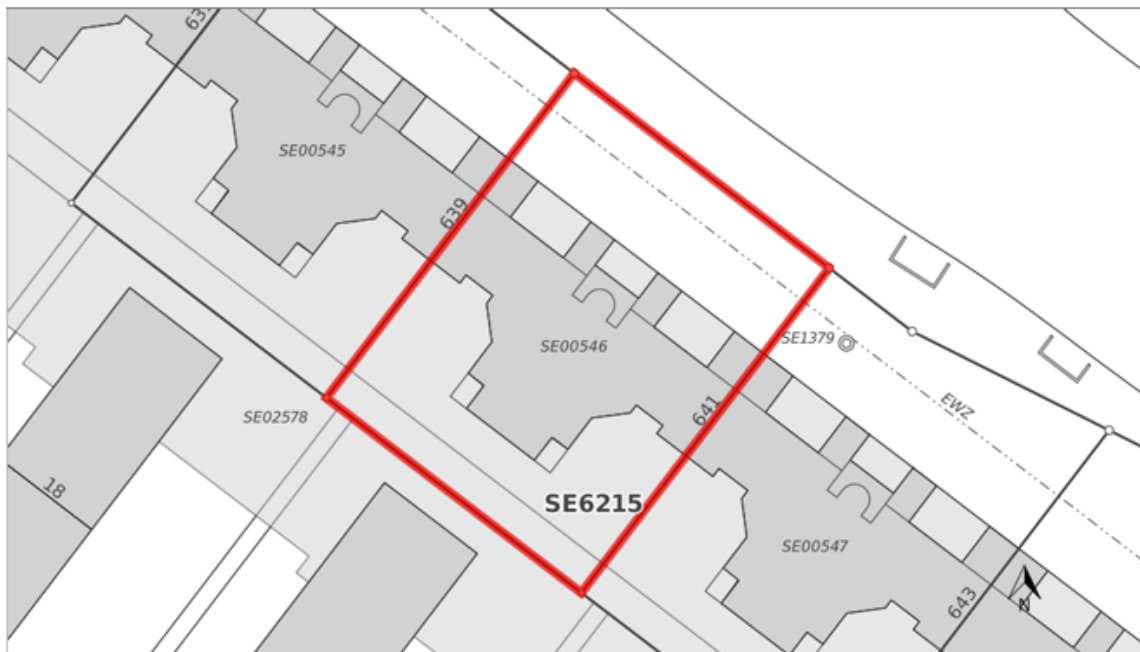


Mikrolage

Die Gartenwohnung liegt in einem - vom Fluglärm abgesehen - ruhigen, 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)



Grundstück-Nr.	SE6215
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH667999913750
Gemeinde (BFS-Nr.)	Zürich (261)
Fläche	1577 m²
Stand der amtlichen Vermessung	17.09.2026

Auszugsnummer	20260917133346879
Erstellungsdatum des Auszugs	17.09.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html

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

