Im Auftrag
zu verkaufen

Zweifamilienhaus am Dorfrand
in 8322 Gündisau (Russikon)



Zürcher Bauernverband
Christian Weber
044 217 77 45

2. November 2026

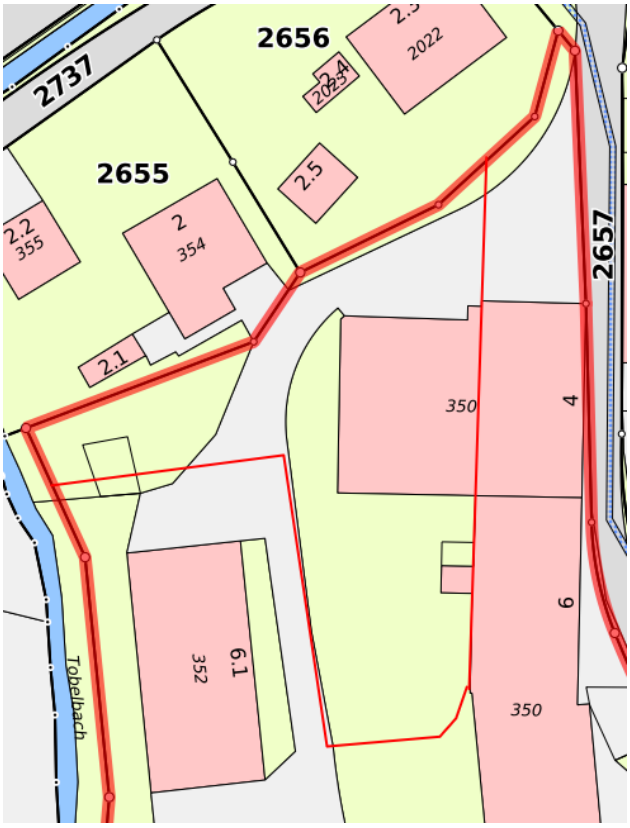
Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft umfasst ein Zweifamilienhaus mit Umschwung in der Landwirtschaftszone.

Das Objekt liegt direkt am Dorfrand des ruhig gelegenen Weilers Gündisau (Russikon) im Zürcher Oberland. Die Liegenschaft liegt in einem etwas abgeschirmten Dorf zwischen dem Kempttal und Tösstal – abseits der Hauptverkehrsachsen. Ideal für alle, welche die Natur, Ruhe und den Charakter eines kleinen Dorfes zu schätzen wissen.

Die Adresse lautet:

Alte Pfäffikerstrasse 4 + 6
8322 Gündisau (Russikon)

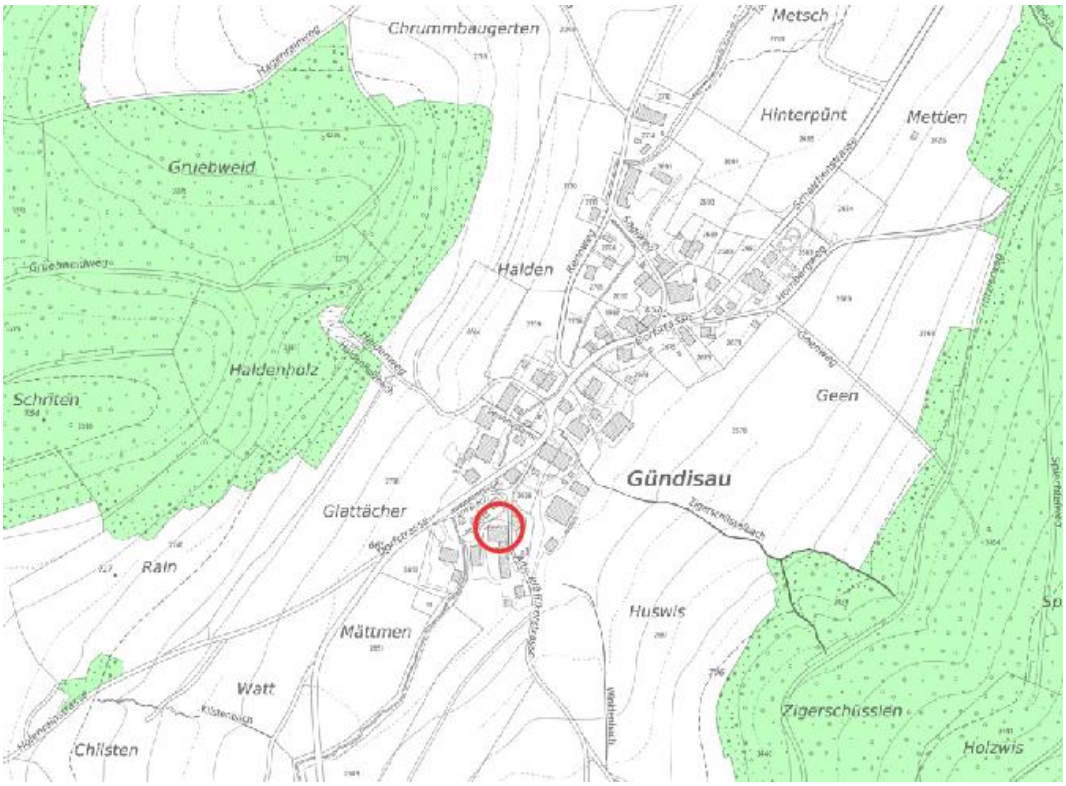


Auszug Katasterplan Alte Pfäffikerstrasse 4 + 6 mit skizzierter Grenzführung

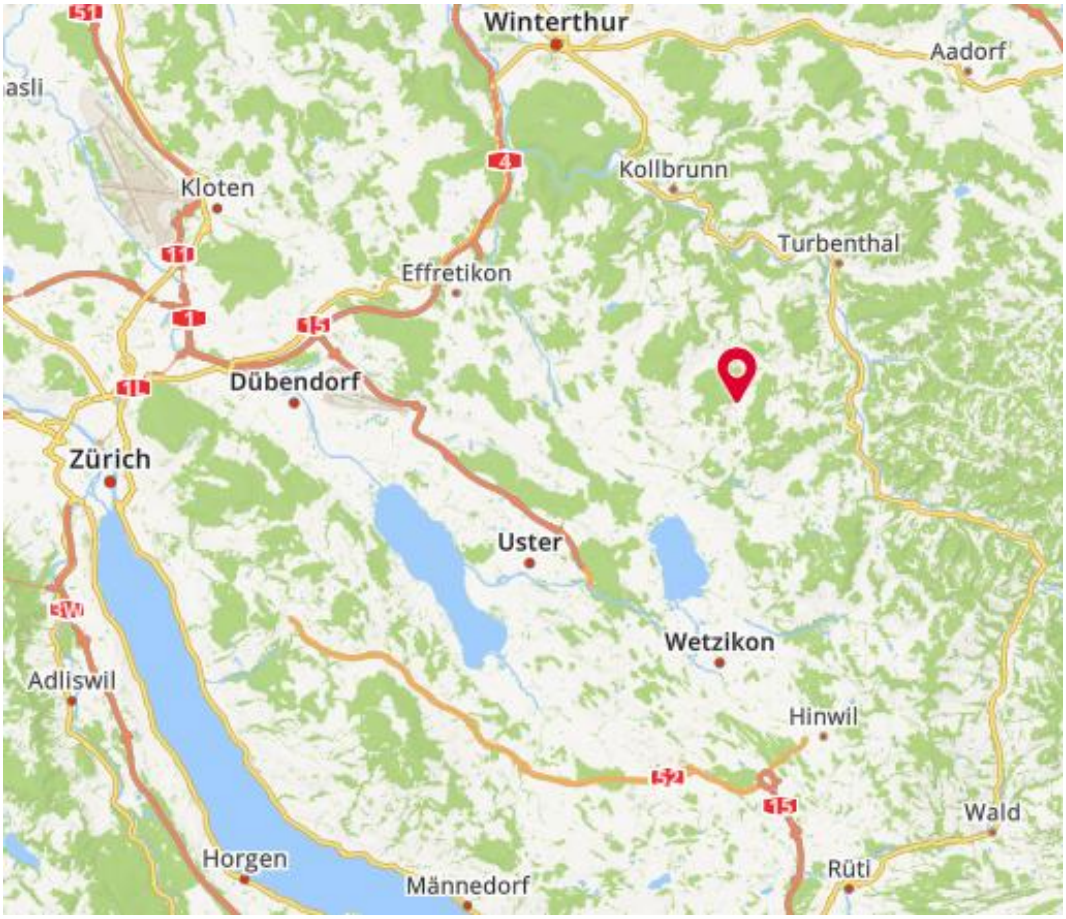
Die Distanzen von der Liegenschaft zu Orten von Interesse betragen:

Russikon	4.4 km
Pfäffikon ZH	5 km
Wetzikon	11 km
Winterthur	16.5 km
Flughafen Kloten	29 km

Bushaltestelle	2.1 km
Kindergarten & Primarschule	4.8 km
Oberstufe	5 km
Autobahn A15	11 km



Lage am Dorfrand von Gündisau



Lage im Zürcher Oberland

Gemeinde Russikon

Russikon ist eine Gemeinde im Bezirk Pfäffikon im Zürcher Oberland mit knapp 4'700 Einwohner. Zur Gemeinde Russikon gehören die sechs Aussenwachten Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Sennhof, Gündisau und Ludetswil.

Die Liegenschaft liegt am Dorfrand der Aussenwacht Gündisau. Das Dorf liegt etwas abgeschirmt, mitten im Naherholungsgebiet. Ideal für alle, welche die Ruhe in der Natur und den Charakter eines kleinen Dorfes zu schätzen wissen. Sowohl der Spaziergang in der Natur als auch die Velotour starten direkt vor dem Haus. Von den Verkehrsachsen zwischen Kempt- und Tösstal ist man hingegen durch einen bewaldeten Hügel abgeschirmt.

Von Gündisau aus, kann man sich in Richtung Kempttal oder Tösstal orientieren. Beides ist mit dem Auto gut erreichbar. Der nächste Anschluss an den ÖV ist im Weiler Humbel, Pfäffikon ZH in Richtung Pfäffikon oder Wila.

In Russikon kann man sich für den täglichen Bedarf versorgen. Für den grösseren Einkauf bietet sich Pfäffikon, die Städte Wetzikon und Uster oder Winterthur an. Vom Kindergarten bis zur Oberstufe geht es mit dem Schulbus (Haltestelle wenige Meter neben dem Haus) nach Russikon. Ein aktives Vereinsleben in den verschiedensten Bereichen rundet das Gemeindeleben ab.

Beschreibung der Liegenschaft

Grundlagen

Mutationsplan vom 2. November 2026

Kat.-Nr. 3601 mit insgesamt 812m^2 Grundfläche.

Angaben der Gebäudeversicherung

Wohnhaus inkl. Heizanlage (Vers.-Nr. 350)
Baujahr: 1870
Gebäudevolumen: 1’366 m^3
Versicherungssumme: CHF 1'097’997.-

➔ **Vorbehalt:**
Sämtliche Massangaben sind als ca. Masse zu betrachten und daher unverbindlich. Es können aus den Angaben dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Rechte und Ansprüche abgeleitet werden.

Wohnung Ost (Nr. 4), Vers.-Nr. 350

Allgemeine Angaben

Baujahr 1870. Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 66m^2 und erstreckt sich über 2 Stockwerke. Zudem befindet sich ein Zimmer im westlichen Hausteil, wobei der Zugang von beiden Wohnungen möglich ist. Südlich folgt der eingezäunte Garten mit einem kleinen Sitzplatz.

Allgemeiner Zustand

Das Wohnhaus weisst ein gewissen Renovationsbedarf aus, kann aber auch direkt bezogen werden.

Innenausstattung

Das Wohnhaus hat in den meisten Räumen einen Laminatboden. Die Wände und Decken sind entweder verputzt oder mit Holz verkleidet. Das Badezimmer ist auf dem Boden und an den Wänden gekachelt.

Küchen

Die Küche verfügt über einen Holz- und Elektroherd, einen Geschirrspüler und etwas Stauraum.

Sanitäre Anlagen

Das Badezimmer befindet sich im Obergeschoss und ist mit einem WC, Lavabo und einer Badewanne sowie einer Waschmaschine/Tumbler ausgestattet.

Heizung

Beide Hausteile werden über eine Ölheizung (Jg. 2023) im Keller der Wohnung Ost geheizt. Zudem steht in der Stube in Kachelofen.

Raumprogramm

EG: Küche (13.2m²), Esszimmer (13.2m²), Stube (23.6m²), Gang (16.3m²)
OG: Schlafzimmer (13.2m²), Stube (22.5m²), Bad (6.2m²), Gang (24.3m²),
Von beiden Wohnungen zugängliches Zimmer (23.9m²)

Wohnung West (Nr. 6), Vers.-Nr. 350

Allgemeine Angaben

Baujahr 1870. Letzte Renovation 2023. Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 73m^2 und erstreckt sich über 2 Stockwerke. Zudem gehört der gesamte Estrich zu dieser Wohnung. Südlich folgt eine kleine Grünfläche mit einem Schopf.

Allgemeiner Zustand

Das Wohnhaus wurde innen vor kurzem renoviert.

Innenausstattung

Das Wohnhaus hat in den meisten Räumen einen Laminatboden und verputzte Wände. Die Decken sind entweder verputzt mit Sichtbalken oder mit Holz verkleidet. Die Badezimmer sind auf dem Boden und an den Wänden gekachelt.

Küchen

Die Küche ist grossräumig und verfügt über einen Holz- und Elektroherd, einen Geschirrspüler und einige Einbauschränke.

Sanitäre Anlagen

Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit WC, Dusche und Lavabo.
Im Obergeschoss verfügt das Bad über ein WC, eine Badewanne und ein Lavabo.
Beide Badezimmer wurden renoviert.

Heizung

Beide Hausteile werden über eine Ölheizung (Jg. 2023) im Keller der Wohnung Ost geheizt. Zudem steht in der Stube in Kachelofen.

Raumprogramm

EG: Küche (19.8m²), Zimmer (17.6m²), Stube (23.2m²), Bad (3.1m²), Gang (7m²), Abstellraum (0.9m²)
OG: Zimmer (10.2m²), Zimmer (16.2m²), Bad (8m²), Gang (13.4m²), Abstellraum (0.9m²)
2. OG: Estrich (162m²)

Rechtliche Grundlagen

Zone

Die Liegenschaft befindet sich in der Landwirtschaftszone, untersteht aber nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).

Raumplanung

Das Wohnhaus fällt unter die Bestimmungen nach Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Eine massvolle Erweiterung, sowie ein Abriss/Neubau sind im Grundsatz möglich. Die konkrete Bewilligung dafür ist durch die neue Eigentümerschaft einzuholen.

Kataster der belasteten Standorte

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Auflage vor Eigentumsübertragung

Zwischen der Scheune und dem Wohnhaus muss die Mauer zu einer Brandmauer ertüchtigt werden. Gemäss Kostenvoranschlag ist dabei mit Kosten von knapp CHF 51'000.- zu rechnen. Die Organisation und die Kosten gehen zu Lasten der Käufer.

Zudem wird auf dem Weg bis zur benachbarten Scheune ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit der Nachbarparzelle eingetragen werden.

Vorgehen

Alle Kaufinteressierten können bis am 23. November 2026 ein schriftliches Kaufangebot abgeben. Die Verkäuferschaft behält sich vor weitere Angebotsrunden zu machen, bei welcher die berücksichtigten Kaufinteressierten über den Betrag des höchsten Kaufangebotes informiert werden und gleichzeitig die Gelegenheit erhalten, ihre Kaufofferte entsprechend nach oben anzupassen.

Verhandlungspreis

Verkaufspreis (Verhandlungsbasis): CHF 1'400'000.-

Auswahlverfahren

Der Makler erteilt in Absprache mit der Verkäuferschaft den Verkaufszuschlag an einen Bieter aus dem Kreis der Meistbietenden.

Mit der Reservation ist eine Anzahlung zu leisten.

Besichtigung

Offizieller Besichtigungstermin ohne Anmeldung:

Samstag, 14. November 2026 10.00 bis 14.00 Uhr

Kaufangebot

Bitte senden Sie ihr Kaufangebot bis am 23. November 2026 an folgende Adresse:

Zürcher Bauernverband
Christian Weber
Lagerstrasse 14
8600 Dübendorf ZH
weber@zbv.ch
044 217 77 45

Fotos



Südwestseite Wohnhaus



Nordansicht Wohnhaus



Garten mit Sitzplatz



Küche EG
Wohnung Ost

Esszimmer EG
Wohnung Ost





Stube EG
Wohnung Ost



Stube OG
Wohnung Ost



Badezimmer OG
Wohnung Ost



Schlafzimmer OG
Wohnung Ost



Zimmer OG
Zugang aus beiden
Wohnungen möglich



Gang OG
Wohnung Ost



Keller mit Heizung
Wohnung Ost



Küche EG
Wohnung West



Badezimmer EG
Wohnung West



Stube EG
Wohnung West



Zimmer EG
Wohnung West



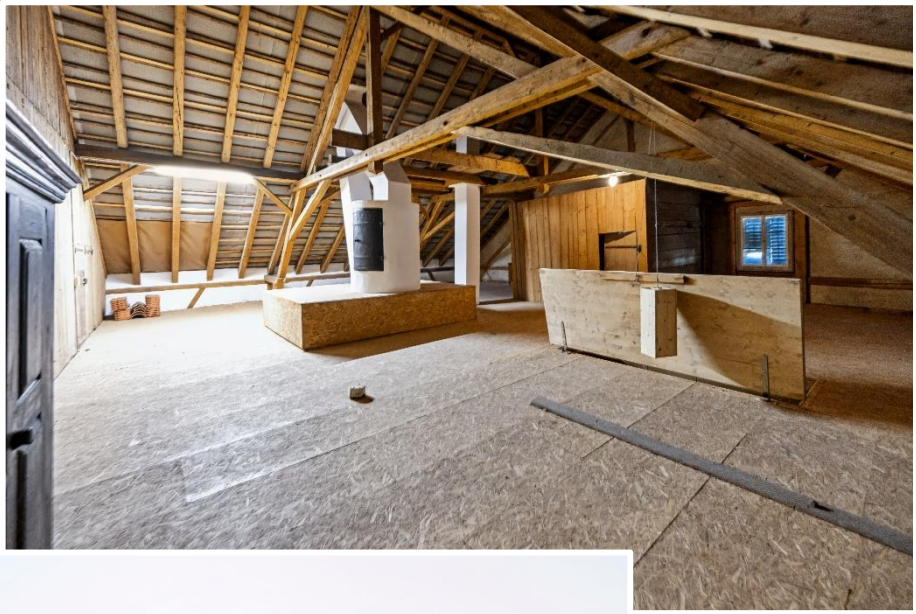
Gang OG
Wohnung West



Badezimmer OG
Wohnung West



Zimmer OG
Wohnung West



Estrich



Westansicht
Wohnhaus