



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation



**Helle und ruhige 3 1/2 Zi-Wohnung
im 2. OG mit 2 Balkonen und 1 PP**
Staffelackerstrasse 31, 8953 Dietikon

Lage

Makrolage

Bezirk	Dietikon
Gemeinde	Dietikon (www.dietikon.ch)
Einwohner	ca. 28'300
Steuerfuss	121 % (ohne Kirche)

Mikrolage

Umgebung:

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtteil von Dietikon am ruhigen und landschaftlich schönen Siedlungsrand von Bebauungen mit Eigentumswohnungen. Sicht ins Grüne in die nähere und weitere Umgebung. Gute Besonnung der Wohnung, die über einen Balkon ins Ostrichtung und einen in Westrichtung verfügt.

Quartier:

Die Liegenschaft liegt in einem Mehrfamilienhausquartier mit einer grossen Wiese westlich und Kinderspielplatz. Städtischer Kindergarten nebenan und Schule in 500 m Gehdistanz. Einkaufsmöglichkeiten in ca. 500 m fussläufig erreichbar. Kurzer Fussweg ins Grüne und in den Wald.

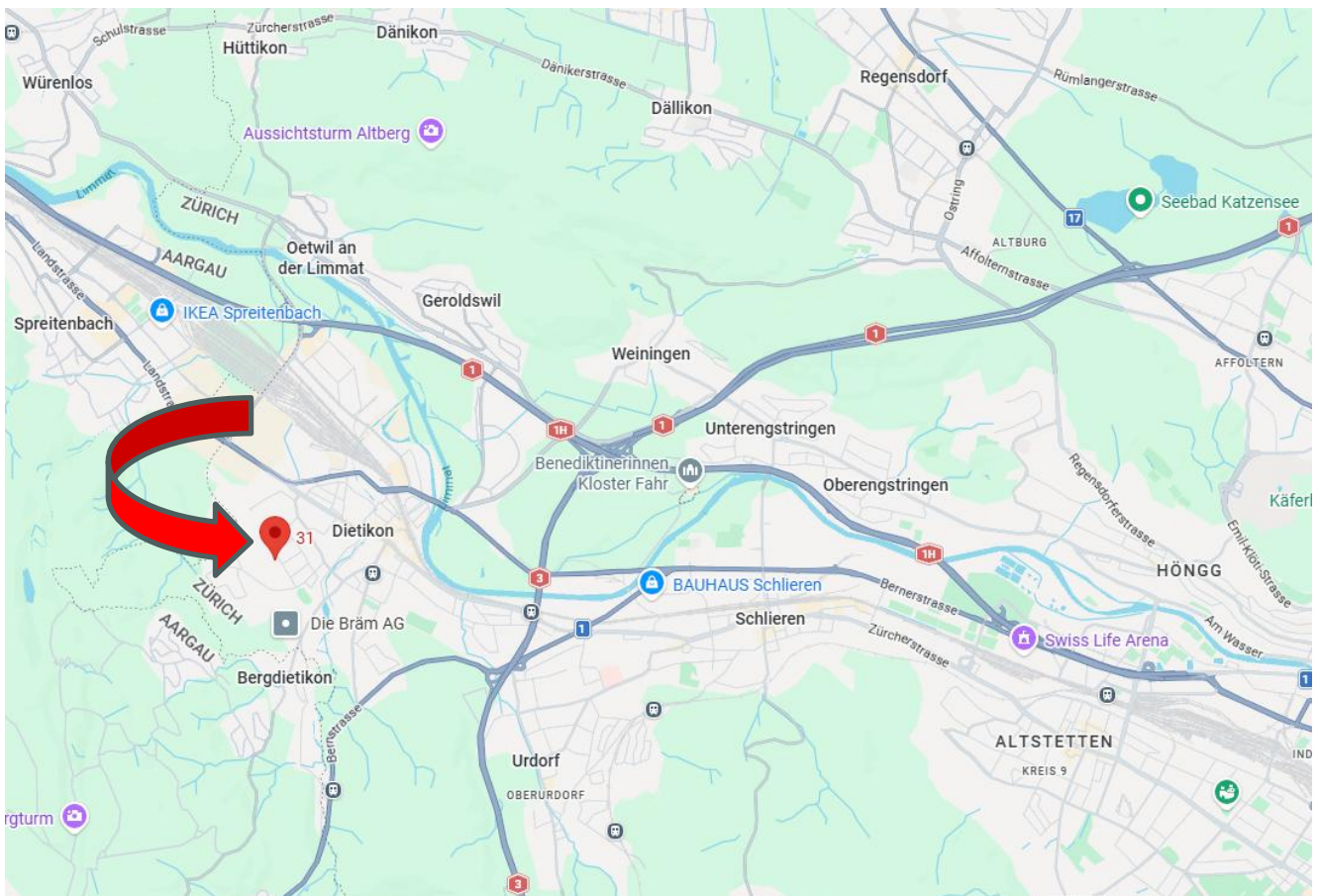
Öffentlicher Verkehr:

Bushaltestelle «Stelzenacker» in ca. 200 m fussläufig erreichbar. In ca. 6 Fahrminuten erreicht man den Bahnhof Dietikon. Der Bus fährt wochentags ca. alle 15 Minuten.

Individualverkehr:

Den ca. 3 km entfernten Autobahnanschluss auf die A 1 bzw. A 3 erreicht man in ca. 5 Autominuten. Der Weg zum Flughafen mit dem Auto beträgt 18 km.

Standort



Objekt

Eckdaten

Art	3 ½-Zi.-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen (Richtung Osten und Westen) und 1 PP in Einstellhalle		
Aufteilung	Flur bzw. Vorplatz	10,3 m ²	
	Abstellraum	2,5 m ²	
	Elternzimmer	15,7 m ²	
	Kinderzimmer	11,4 m ²	
	Badezimmer	3,7 m ²	
	Separates WC	2,0 m ²	
	Küche	7,9 m ²	
	Essplatz	6,2 m ²	
	Wohnzimmer	<u>24,1 m²</u>	
	insgesamt Wohnnutzfläche	83,8 m²	
	zuzüglich 2 Balkone (ohne m ² -Angabe) und 1 Keller mit 4,9 m ² . Die Bruttofläche incl. Mauern beträgt 105,5 m ² . Alle Flächenangaben sind circa-Masse.		
Baujahr	1973		
Assek.-Nr.	234-02739 (Wohnung) und 243-02740 (Einstellhalle)		

Mietverhältnisse

Es besteht kein Mietvertrag.

Nebenkosten

Die Nebenkosten incl. Erneuerungsfonds für die Wohnung betrugen im Jahr 2025 Fr. 6'097.00 (darin enthalten sind Fr. 1'630.00 für den Erneuerungsfonds) und für die Garage Fr. 229.00 (darin enthalten sind Fr. 64.10 für den Erneuerungsfonds), also ca. Fr. 530.00 pro Monat (im Vergleich: 2024 waren es Fr. 580.00 pro Monat).

Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag von 03.08. 2017 mit Fa. Kressig Immobilien GmbH, Industriestrasse 10, 8157 Dielsdorf, melina.glesti@kressigimmobilien.ch, Tel. +41 44 521 20 94, muss übernommen werden. Die Hauswartung wird von der DBU Facility Services AG erledigt.

Erneuerungsfonds

Der 126/10000-Anteil am Erneuerungsfonds beträgt für die Wohnung Fr. 15'301.61 vom Gesamtfonds über Fr. 375'496.72 (Stand 31.12.2025).

Der 1/78-Anteil am Erneuerungsfonds der Garage für den Parkplatz beträgt Fr. 627.78 vom Gesamtfonds über Fr. 15'066.71 (Stand 31.12.2025).

Unterhaltszustand

Die Wohnung ist komplett renovationsbedürftig (Küche ohne Kühlschrank, Sanitär, Böden, Wandbeläge). Einfacher Ausbaustandard. Holzfenster mit Isolierverglasung und Rafflamellenstoren und Balkonmarkise. Grösstenteils Teppichboden. Leitungen aus dem Baujahr 1973. Balkone mit Waschbetonplatten. Gegensprechanlage. Wohnung direkt neben dem Lift. Kellerabteil mit Lattenverslag und Zementboden.

Allgemeine Räume: Veloraum und Waschküche (Waschvollautomaten und Tumbler). 2001 Sanierung der Wasserleitungen. 2011 Ersatz der Liftanlage. 2025 Ersatz der Schliessanlage der gesamten Liegenschaft.

Seit 2018: Anschluss an Fernwärme. Die Verteilung in der Wohnung erfolgt über Radiatoren. Medienanschlüsse vorhanden. Glasfaseranschluss verfügbar. Einstellhalle mit automatischem Tor und via Treppenhaus bzw. Lift von PP Nr. 72 in die Wohnung.

Die Liegenschaft ist in einem gut unterhaltenen Zustand. Künftiger langfristiger Investitionsbedarf besteht bei Flachdach und Fassade.

Objekt

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Stockwerkeigentum	<u>Stockwerkeinheit Wohnung und Keller Nr. 509:</u> 126/10000 Miteigentumsanteil an Kat.-Nr. 8657 mit Sonderrecht an der 3 ½ Zimmerwohnung (im 2. OG) mit Keller und einem Autostellplatz Nr. 72
Anmerkungen	Begründung Stockwerkeigentum und Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft von 1973
Keine Vormerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten	
Einstellhalle	1/78 Miteigentumsanteil (an 420/10000 Stockwerkeigentum von Kat.-Nr. 8657)
Anmerkung	Benutzungs- und Verwaltungsordnung von 1973
Vormerkung	Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
Keine Grundlasten und Dienstbarkeiten	
Gesamtpfandrechte	Papier-Inhaberschuldbriefe über CHF 175'000.00 und über CHF 45'000.00 (Schulden sind abgelöst)

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8657 sind diverse Dienstbarkeiten als Recht bzw. Last eingetragen, z. B. Fernheiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage zG und zL Kat.-Nr. 8932 und 8933 und gegenseitiges Benützungsrecht betr. Kinderspielplätze zG und zL Kat.-Nr. 8933 (siehe Grundbuchauszug)

Altlasten

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Verkauf erfolgt unter praxisüblicher Wegbedingung der Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund sowie etwaiger Schadstoffbelastungen in Gebäuden.

Kaufpreisvorstellung

Keine Mindestkaufpreisvorstellung
(zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren)

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Bitte anmelden mit Angabe des genauen Termins und der Personenzahl unter: anja.sundmacher@bd.zh.ch

1. Besichtigung: Donnerstag, 17.09.2026

2. Besichtigung: Mittwoch, 23.09.2026

jeweils von 13:30 bis 15:30 Uhr

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben **bis spätestens (Posteingang) Montag, 05.10.2026:**

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Staffelackerstrasse 31, Dietikon»

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Anja Sundmacher
Zollstrasse 36
8090 Zürich

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an die/den Meistbietende/n. Angebote ohne Vorbehalte werden bevorzugt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessenten durchgeführt werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

Weitere Unterlagen

Weitere Dokumente zur Liegenschaft sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter www.zh.ch/immobilien-verkauf

Anmerkungen

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

Kontakt

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich
Telefon 043 259 22 25
anja.sundmacher@bd.zh.ch

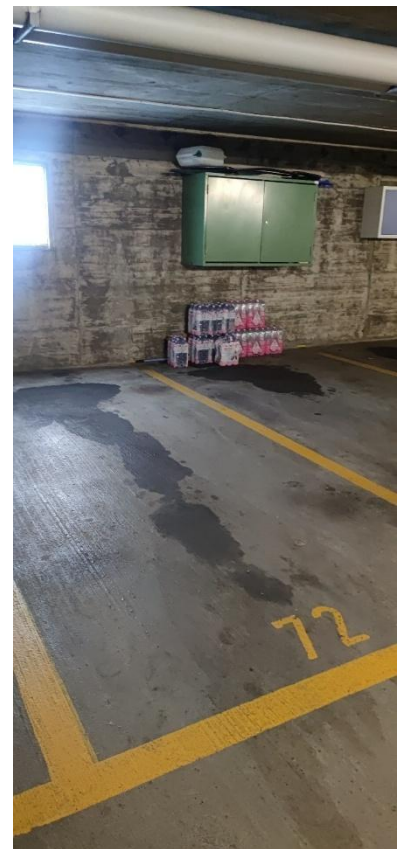
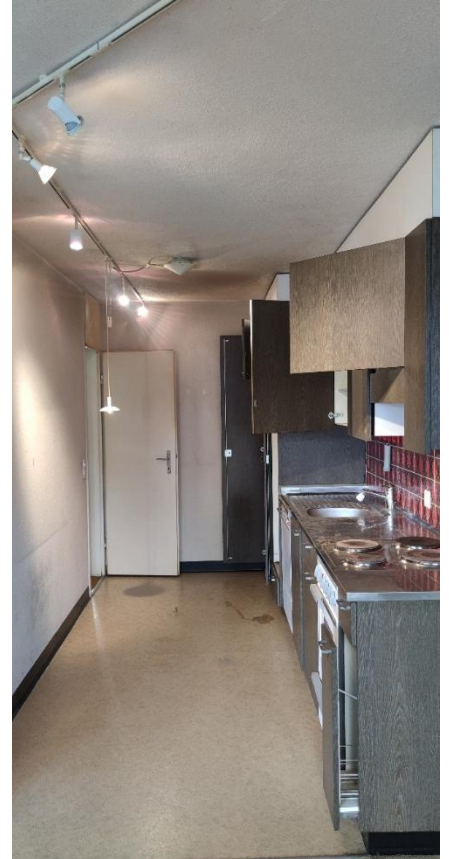
Bilder



Bilder



Bilder



Situationsplan

