

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit langfristigem Potenzial.



Verkaufsdossier Mehrfamilienhaus

Alte Winterthurerstrasse 110

8304 Wallisellen

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in Wallisellen umfasst sechs vermietete Wohneinheiten und bietet eine attraktive Kombination aus solidem Bestand und langfristigem Potenzial. In den vergangenen Jahren wurden gezielte Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen vorgenommen und damit wichtige Investitionen in den Werterhalt der Liegenschaft getätigt. Gleichzeitig eröffnet das vorhandene Mietzinspotenzial interessante Perspektiven für eine nachhaltige Ertragsentwicklung. Der gefragte Standort Wallisellen ergänzt die Qualität dieser attraktiven Wohnliegenschaft.

Facts & Figures	3
Mieterspiegel	4
Lage & Umgebung	6
Impressionen	8
Grundrisse	20
Verkaufsprozess	24
Konditionen & Verkauf	25

Facts & Figures

Adresse
Alte Winterthurerstrasse 110, 8304 Wallisellen

Verkaufsobjekt
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

Kataster
6492

Grundstückfläche
807 m²

Gebäudekubatur
1'923 m³

Baujahr
1959

Bauzone
Wohnzone 1.6

Mietfläche
ca. 360 m²

Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung
Gas / Radiatoren

Potenzial
Mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie Mietzinspotenzial vorhanden.

Renovationen
2025 Fassadendämmung
2024 Dämmung Kellerdecke
2018 Briefkastenanlage und Enthärtungsanlage
2017 Gasheizung und Entkalkungsanlage
2009 Fenster

Zustand
Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Der Innenausbau bietet mittelfristig Potenzial für eine gezielte Aufwertung.

Schutzstatus
Kein Denkmalschutz

Altlasten
Kein Eintrag

Dienstbarkeiten
Gemäss Grundbuchauszug

Ertrag

Mietzinseinnahmen Netto IST
CHF 97'272 p.a. - Stand 1.8.2026

Mietzinsniveau IST
CHF 270/m² p.a.

Mieterspiegel

Stand 01.08.2026

Geschoss	Mietobjekt	Mietfläche ca.	CHF/m² p.a.		Nettomietzins/Mt.		Akonto/Mt.	
EG	3.0-Zimmer-Wohnung, rechts	60 m²	CHF	271	CHF	1'355	CHF	321
EG	3.0-Zimmer-Wohnung, mitte	60 m²	CHF	278	CHF	1'390	CHF	361
EG	3.0-Zimmer-Wohnung, links	60 m²	CHF	235	CHF	1'177	CHF	321
1.OG	3.0-Zimmer-Wohnung, rechts	60 m²	CHF	286	CHF	1'428	CHF	321
1.OG	3.0-Zimmer-Wohnung, mitte	60 m²	CHF	295	CHF	1'475	CHF	361
1.OG	3.0-Zimmer-Wohnung, links	60 m²	CHF	256	CHF	1'281	CHF	361
Total		Mietfläche ca.	CHF/m² p.a.		pro Monat		pro Jahr	
Total Netto Mietzinseinnahmen IST		360 m²	CHF	270	CHF	8'106	CHF	97'272



Lage & Umgebung



1 min

zu Fuss zur Haltestelle
Bützacker

6 min

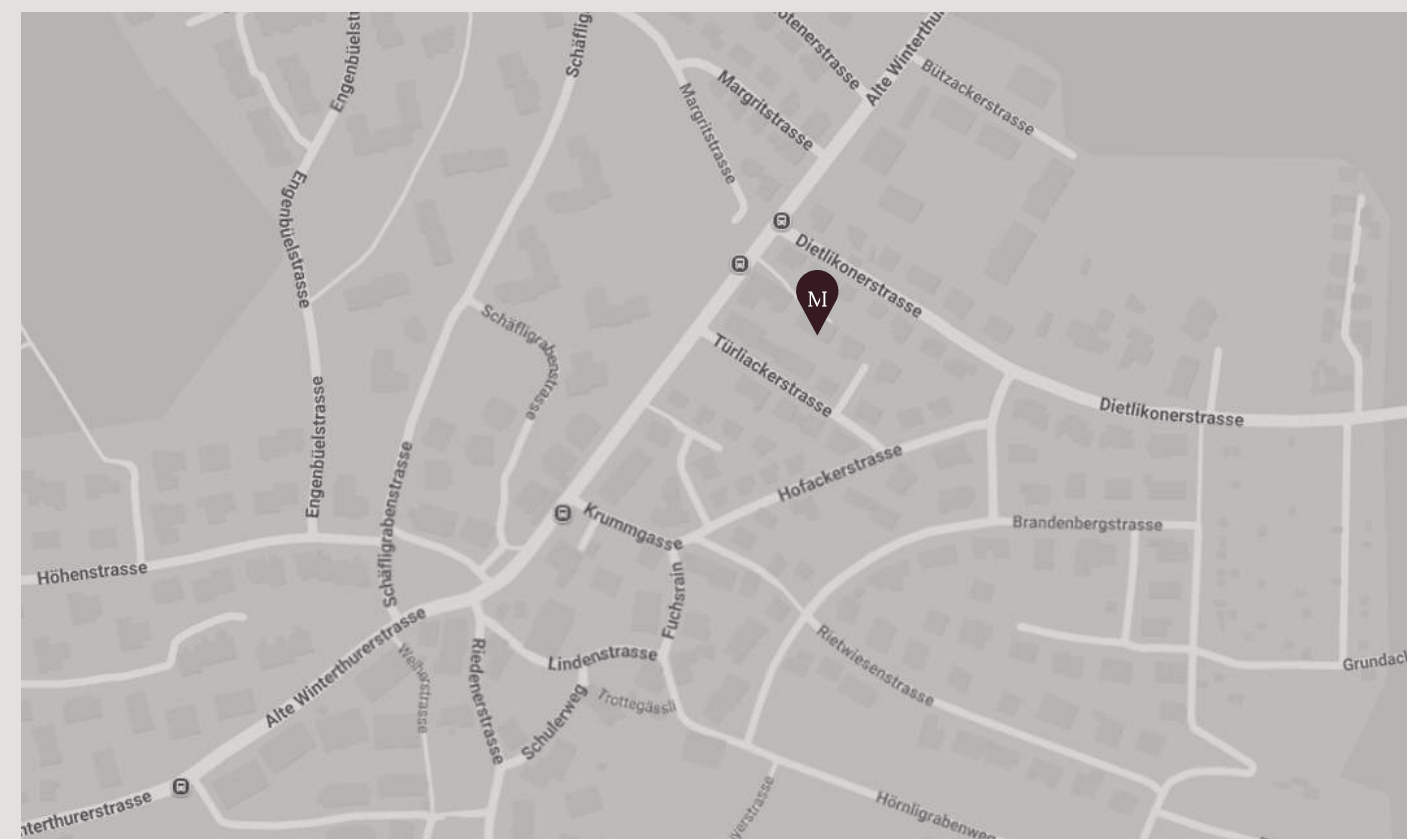
mit dem Auto zum
Einkaufszentrum Glatt

11 min

mit dem Auto zum
Flughafen

Die Alte Winterthurerstrasse 110 befindet sich in einem attraktiven Wohnquartier von Wallisellen, einer der gefragtesten Gemeinden im Grossraum Zürich. Die Lage verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Zürich sowie den Flughafen Zürich. Dank der kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde und ihrer wirtschaftlichen Stärke zählt Wallisellen seit Jahren zu den bevorzugten Wohn- und Investitionsstandorten der Region. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnliegenschaften, grosszügigen Grünflächen und einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Das Zentrum von Wallisellen mit seinem breiten Angebot sowie das Einkaufszentrum Glatt sind in weni-

gen Minuten erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Hardwald, weitläufige Spazier- und Velowege sowie verschiedene Sport- und Freizeitanlagen ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Auch in Bezug auf Bildung und Mobilität überzeugt der Standort. Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich in komfortabler Distanz und sind teilweise bequem zu Fuss erreichbar. Der Bahnhof Wallisellen sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Zürcher Innenstadt, den Flughafen Zürich und die umliegenden Gemeinden. Ergänzt wird die ausgezeichnete Erreichbarkeit durch die Nähe zu den Autobahnanschlüssen A1 und A51, welche eine optimale Verbindung in alle Richtungen sicherstellen.



Wallisellen



Mikrolage

Impressionen





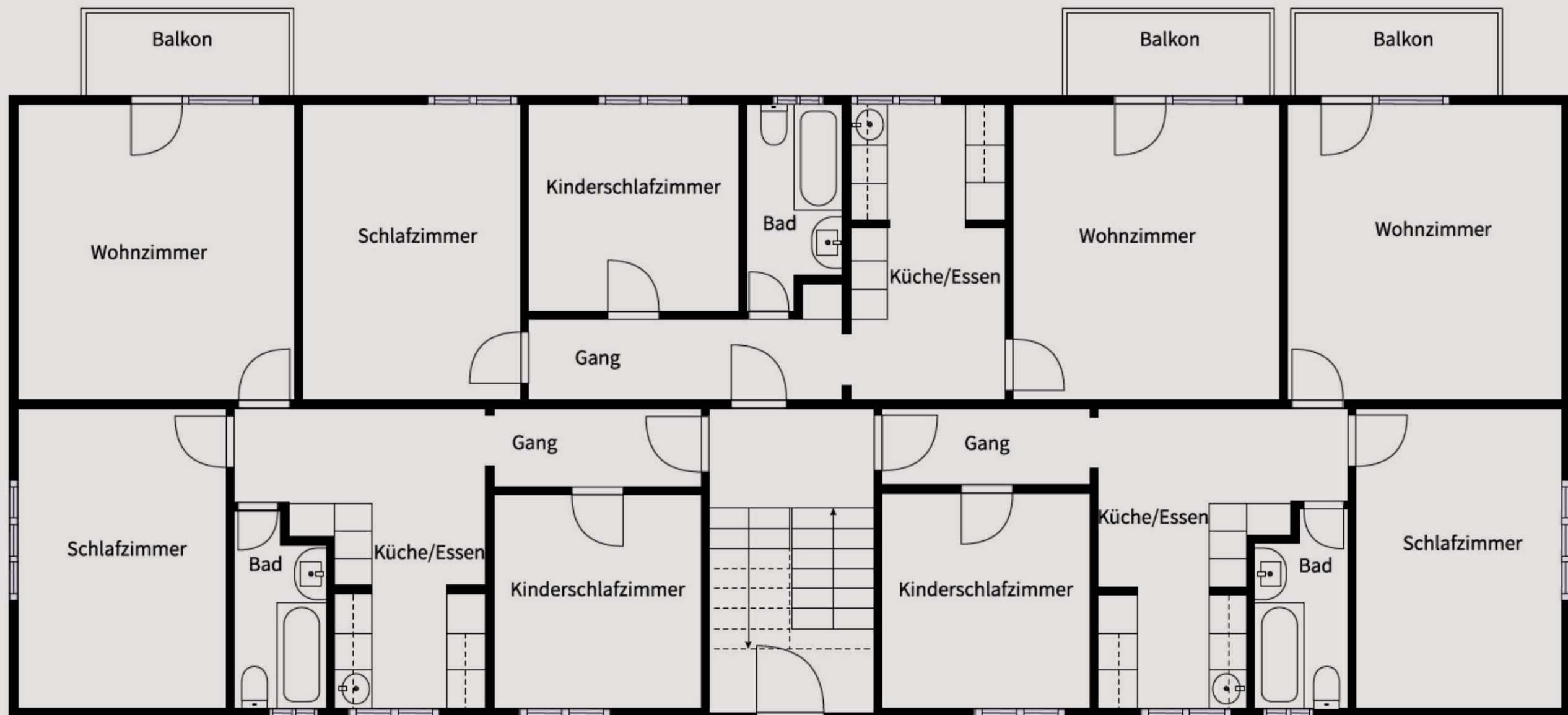




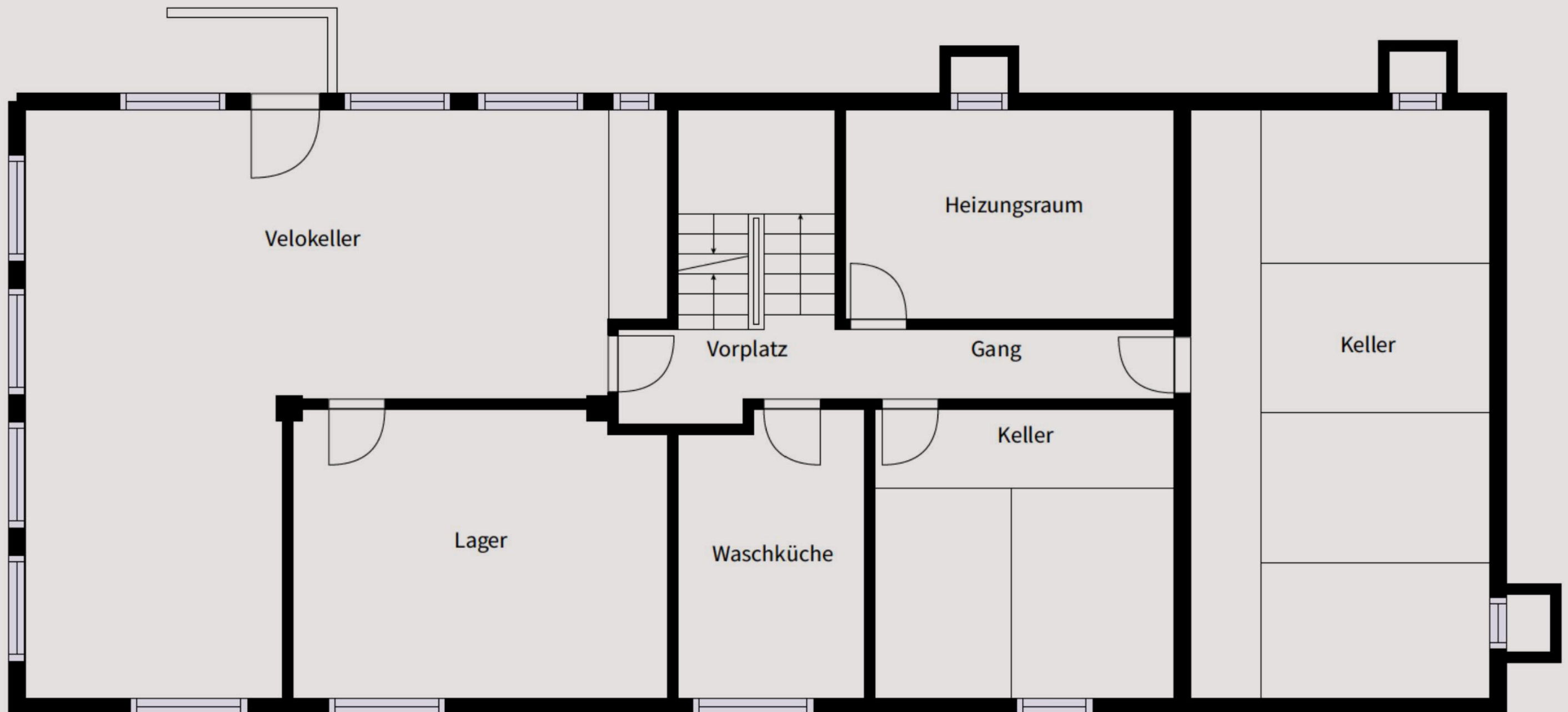




Grundrisse EG & OG



Grundrisse UG



Verkaufsprozess Phase 1–3



1

Desk Due Diligence & Besichtigung

Gerne stellen wir Ihnen den Datenraum mit allen relevanten Objektunterlagen zur Verfügung. Nach telefonischer Vereinbarung können Sie die Liegenschaft besichtigen.

2

Einreichung Kaufangebot

Verbindliche Kaufangebote inkl. Finanzierungsnachweis nehmen wir bis **Donnerstag, 17. September 2016 um 12.00 Uhr** entgegen.

Abgabe des Angebots an:
Sila Eggebrecht, eggebrecht@moser-immo.com

3

Zuschlagserteilung & Abschluss

Bei mehreren gleichwertigen Angeboten behält sich die veräussernde Partei vor, eine zweite Angebotsrunde durchzuführen. Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den Meistbietenden, wobei weitere Entscheidungsfaktoren mit einbezogen werden können.

Konditionen & Verkauf

Mindestverkaufspreis
CHF 3'700'000

Notariatsgebühren
Werden von Käufer und Verkäufer
je zur Hälfte getragen

Disclaimer — die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Es ist Sache des Käufers, die in dieser Dokumentation aufgeführten Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.



Sila Eggebrecht
Direkt 043 288 50 62
Mobile 076 420 26 84
eggebrecht@moser-immo.com



Thomas Moser
Direkt 043 288 50 61
Mobile 076 322 94 98
moser@moser-immo.com

Interessiert an diesem Objekt?

Dann freuen wir uns, Sie persönlich kennenzulernen. Denn bei uns stehen nicht nur Immobilien im Mittelpunkt, sondern die Menschen dahinter.

Als Immobilien-Boutique begleiten wir Sie mit Erfahrung, Offenheit und einem feinen Gespür für das Wesentliche. Verlässlich, persönlich und auf Augenhöhe.