

RIETERSTRASSE 91 - 8002 ZÜRICH

Zeitlose Eleganz: Exklusive Eigentumswohnungen im Jugendstil mit modernem Ausbau

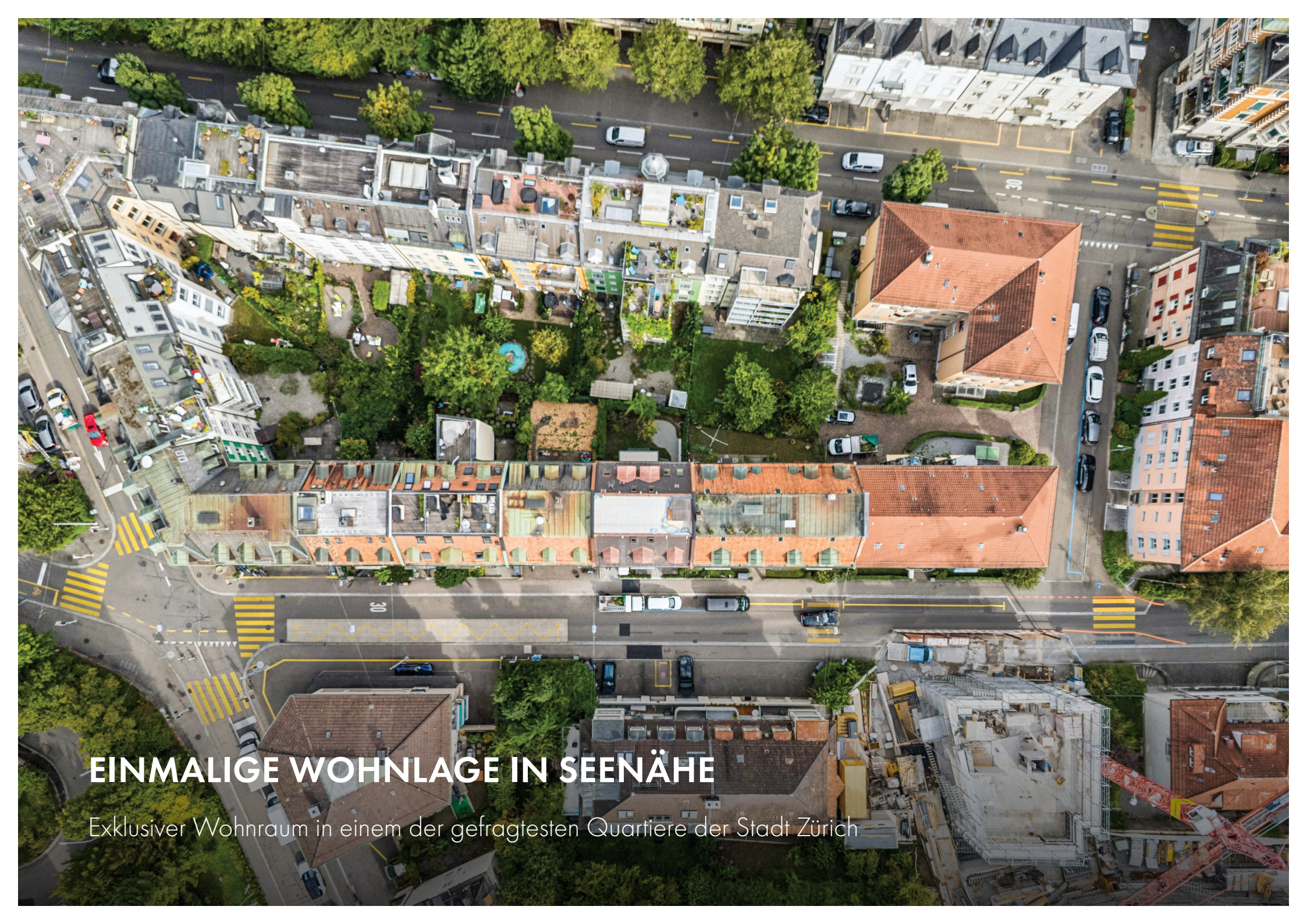


recapital

WAS SIE ERWARTET

Die Inhalte im Überblick

LAGEBESCHRIEB	05
ECKDATEN AUF EINEN BLICK	07
DIE HIGHLIGHTS	08
BESCHRIEB IMMOBILIE	10
BAUBESCHRIEB	13
GRUNDBUCH- UND ZONENRECHTLICHE INFOS	16
IMPRESSIONEN	17
GRUNDRISSE	29
VERKAUFSPROZESS & KONDITIONEN	38
IHR PERSÖNLICHER KONTAKT	39



EINMALIGE WOHNLAGE IN SEENÄHE

Exklusiver Wohnraum in einem der gefragtesten Quartiere der Stadt Zürich

LAGEBESCHRIEB

Die Liegenschaft an der Rieterstrasse 91 befindet sich in einer der begehrtesten und lebenswertesten Wohnlagen Zürichs. Das beliebte Quartier Enge im Kreis 2 verbindet auf ideale Weise urbanes Leben, hohe Wohnqualität und die Nähe zur Natur. Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zum Zürichsee macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Rieterstrasse überzeugt durch ihren gepflegten Quartiercharakter, während das Zürcher Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Bushaltestelle «Brunau/Mutschellenstrasse» befindet sich direkt vor der Liegenschaft. Zudem sind der Bahnhof Brunau sowie der Bahnhof Zürich Enge bequem erreichbar und bieten optimale Verbindungen zum Hauptbahnhof, Flughafen Zürich und in die gesamte Region.

Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zu Sihlcity, einem der beliebtesten Einkaufs- und Freizeitzentren Zürichs. Das vielseitige Angebot umfasst zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bars, ein Kino sowie Fitness- und Freizeitangebote und sorgt für eine hohe Standortattraktivität im Alltag.

Auch der Zürichsee, die Sihl sowie verschiedene Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Spazierwege, Sportmöglichkeiten und Erholungsflächen schaffen eine hohe Lebensqualität und bieten einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.

In direkter Umgebung befinden sich zudem Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Quartier Enge zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Zürichs und überzeugt durch seine zentrale Lage, das hochwertige Umfeld und seine hohe Standortqualität.





DISTANZEN

Einkaufszentrum Sihlcity

950m

13 Gehminuten

Bahnhof Brunau

400m

6 Gehminuten

Bushaltestelle Brunau/ Mutschellenstrasse

10m

1 Gehminute

Strandbad Mythenquai

1.5km

22 Gehminuten

ECKDATEN AUF EINEN BLICK

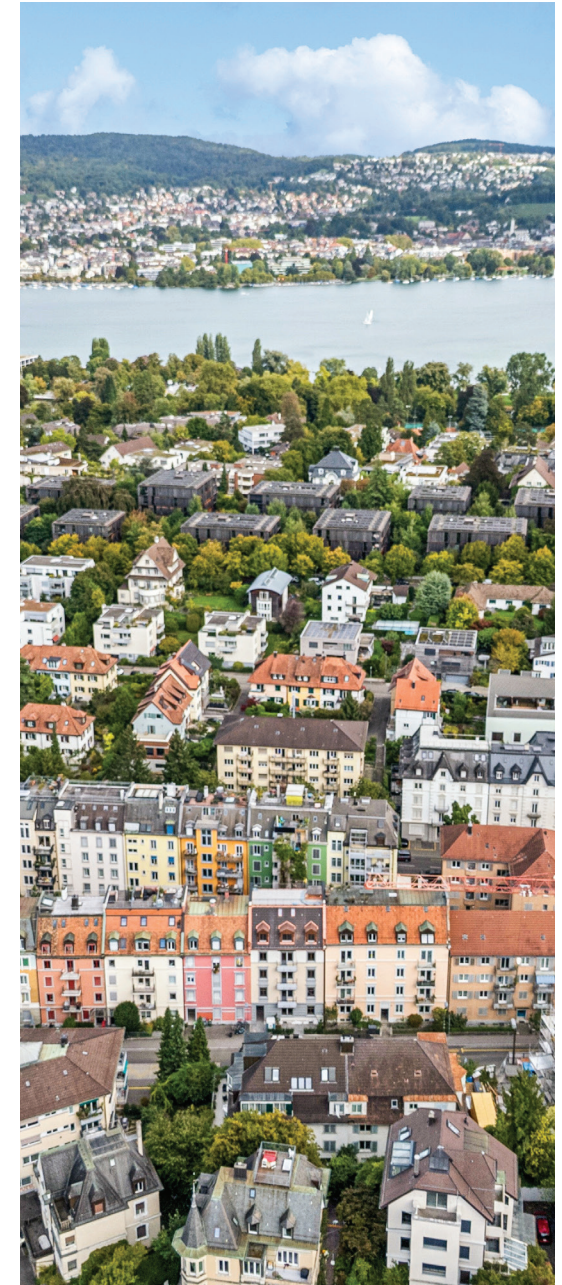
ADRESSE	Rieterstrasse 91, 8002 Zürich
IMMOBILIE	Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen
EIGENTUMSFORM	Stockwerkeigentum
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	241 m ²
ANZAHL GESCHOSSE	5
ERNEUERUNGSFONDS	CHF 20'000.00
BAUJAHR	1903
TOTALSANIERUNG	2024/2025
HEIZUNG	Wärmepumpe
WÄRMEVERTEILUNG	Radiatoren
VERFÜGBARKEIT	Per sofort, nach Vereinbarung
RICHTPREIS PRO WOHNUNG	Gemäss Preisliste



HIGHLIGHTS

Die Wohnungen an der Rieterstrasse 91 befinden sich an attraktiver Lage im beliebten Zürcher Kreis 2. Das Quartier Enge gehört zu den gefragtesten Wohngebieten der Stadt und überzeugt durch die Nähe zum Zürichsee, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Die Wohnungen wurden umfassend saniert und bieten einen gehobenen Ausbaustandard mit stilvollen Materialien und modernem Wohnkomfort.

- » Attraktive Lage im beliebten Zürcher Kreis 2
- » Sihlcity mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten in kurzer Distanz
- » Bahnhof Brunau sowie Bahnhof Zürich Enge bequem erreichbar
- » Busverbindung direkt vor der Liegenschaft
- » Zürichsee, Sihl und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe
- » Ruhiges und gepflegtes Wohnquartier / Blockrandüberbauung
- » Sorgfältig sanierte Wohnungen mit modernem Innenausbau
- » Gefragter Wohnstandort mit langfristigem Wertpotenzial



BESCHRIEB IMMOBILIE

Die Liegenschaft an der Rieterstrasse 91 präsentiert sich als hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus mit stilvollem Altbaucharakter im beliebten Zürcher Engequartier. Insgesamt umfasst das Gebäude fünf exklusive Wohnungen inklusive eines neu ausgebauten Dachgeschosses mit eigener Dachterrasse. Im Rahmen der umfassenden Totalsanierung in den Jahren 2024/2025 wurde die gesamte Liegenschaft mit grosser Sorgfalt und einem klaren Fokus auf Qualität, Ästhetik und Nachhaltigkeit erneuert.

Der charakteristische Altbaucharme blieb dabei bewusst erhalten und wurde stilvoll mit modernen Elementen kombiniert. Edle Eichenparkettböden, massgeschneiderte Küchen, moderne Badezimmer sowie sorgfältig abgestimmte Materialien verleihen den Wohnungen eine elegante und zugleich warme Wohnatmosphäre. Die harmonisch gestalteten Grundrisse werden durch hofseitige Balkonanbauten ideal ergänzt.

Die neuen Küchen überzeugen mit seidenmatt lackierten Fronten, Chromstahl-Arbeitsflächen, integrierter LED-Beleuchtung sowie energieeffizienten Geräten. Auch die Nasszellen wurden hochwertig ausgestattet und verfügen über massgeschneiderte Badezimmermöbel sowie hochwertige Wand- und Bodenbeläge. Durch die umfassende Sanierung präsentiert sich die gesamte Liegenschaft in einem ausgezeichneten Zustand und mit einem hohen Ausbaustandard.

Besonderes Augenmerk wurde zudem auf die technische und energetische Erneuerung gelegt. Die Liegenschaft verfügt heute über eine nachhaltige Wärmepumpe, vollständig erneuerte Sanitär- und Elektroinstallationen sowie neue dreifach verglaste Holzfenster. Zudem wurden das Dach komplett erneuert und neue Balkone im Innenhof realisiert.

Die Lage verbindet eine hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Bushaltestelle «Brunau/Mutschellenstrasse» befindet sich direkt vor der Liegenschaft, während Sihlcity mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kino- und Freizeitangeboten bequem erreichbar ist.

Die Wohnungen an der Rieterstrasse 91 bieten eine seltene Gelegenheit, exklusiven Wohnraum in einem der gefragtesten Quartiere Zürichs zu erwerben.









BAUBESCHRIEB

Totalsanierung 2024/2025

Im Rahmen der umfassenden Totalsanierung entstand ein hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus mit nachhaltiger Energieversorgung, erneuerter Gebäudetechnik sowie langlebigen und sorgfältig ausgewählten Materialien. Der Innenausbau überzeugt durch eine sorgfältige Materialisierung, hochwertige Ausstattungsdetails und eine harmonische Gestaltung. Er erfüllt höchste Ansprüche und entspricht einem exklusiven Eigentumsstandard. Trotz der umfassenden Erneuerung mit neuen Balkonanbauten im Innenhof blieb der charakteristische Altbaucharme des im Jahr 1903 erbauten Gebäudes erhalten und wurde bewusst betont.

KÜCHEN

- » Moderne Küchen mit seidenmatt lackierten Fronten, Piniengrün – modern und exklusiv
- » Arbeitsflächen und Schüttstein aus Chromstahl
- » Hochwertige Electrolux-Küchengeräte
- » Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühlschrank inkl. separatem Tiefkühler
- » Integrierte LED-Beleuchtung

BADEZIMMER

- » Moderne Nasszellen mit stilvollen Materialien
- » Duschen mit Waschtischen und massgefertigten Einbaumöbeln in Eichenholz
- » Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- » Hochwertige Wand- und Bodenplatten

BODENBELÄGE UND INNENAUSBAU

- » Geölte Eichenparkettböden in Fischgrat-, Würfel- und Riemenmuster
- » Wohnungseingangstüren in Eiche
- » Massgefertigte Schreinerarbeiten und stilvolle Glaselemente
- » Verputzte Wände und Weissputzdecken mit erstklassiger Verarbeitung

BALKONE UND AUSSENBEREICHE

- » Balkone auf Strassen- und Hofseite
- » Exklusive Dachterrasse - Zugang nur für die Attikawohnung
- » Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum privaten Gartenbereich
- » Hofseitige Balkone mit Vorhängen und integrierten Blumenkisten-Vorrichtungen
- » Garten mit eigenem Wasser- und Stromanschluss

KOMFORT UND INFRASTRUKTUR

- » Glasfaseranschluss vorhanden in allen Einheiten
- » Gegensprechanlage und überdachte Briefkastenanlage
- » Eigener Waschturm pro Wohnung im Untergeschoss inkl. separatem Trocknungsraum
- » Attikawohnung mit eigenem Waschturm in der Wohnung
- » Velostellplätze für jede Wohnung vorhanden
- » Pro Wohnung ein Kellerabteil im UG inkl. Stromanschluss (komplett ausgebaut)



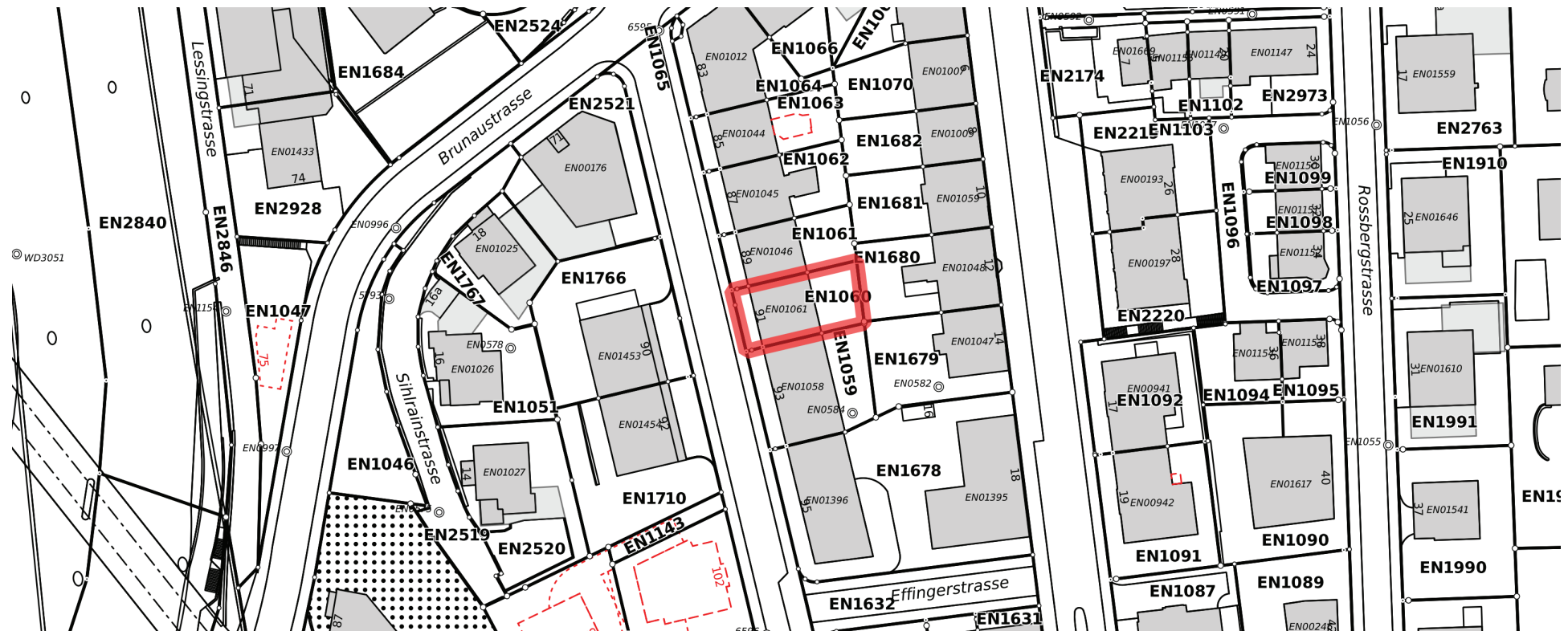


UNTERGESCHOSS UND AUSSENBEREICH

- » Terrasse mit elektronischer Markise in Rot (passend zu den Fensterläden)
- » Garten mit frisch verlegtem Rasen und wunderschöner Bepflanzung.
- » Eingangstor aus Schmiedeeisen, passend zu weiteren Details am Haus
- » Aussenbeleuchtung nach Konzept eines Lichtarchitekten
- » Eingangssensor zur automatischen Lichtsteuerung
- » Ladestation für E-Bikes
- » Waschküche, viel Stauraum und Unterbodenheizung



GRUNDBUCH- UND ZONENRECHTLICHE INFORMATIONEN



PARZELLE	EN 1060	VORMERKUNGEN	Keine
EIGENTUMSFORM	Stockwerkeigentum	GRUNDDIENSTBARKEITEN	Keine
GRUNDSTÜCKFLÄCHE	241 m ²	BAUZONE	W5
BRUTTOWOHNFLÄCHE	473 m ²	GRUNDLASTEN	Keine Belastung
ANMERKUNGEN	Mit- und Stockwerkeigentum	DENKMALSCHUTZ	Nicht geschützt



ERDGESCHOSS

Wohnung 001 mit eigenem Garten





1. OBERGESCHOSS

Wohnung 101





2. OBERGESCHOSS

Wohnung 201





3. OBERGESCHOSS

Wohnung 301



4. OBERGESCHOSS

Wohnung 401 mit Dachgeschoss und Dachterrasse









ÜBERSICHTSPLÄNE

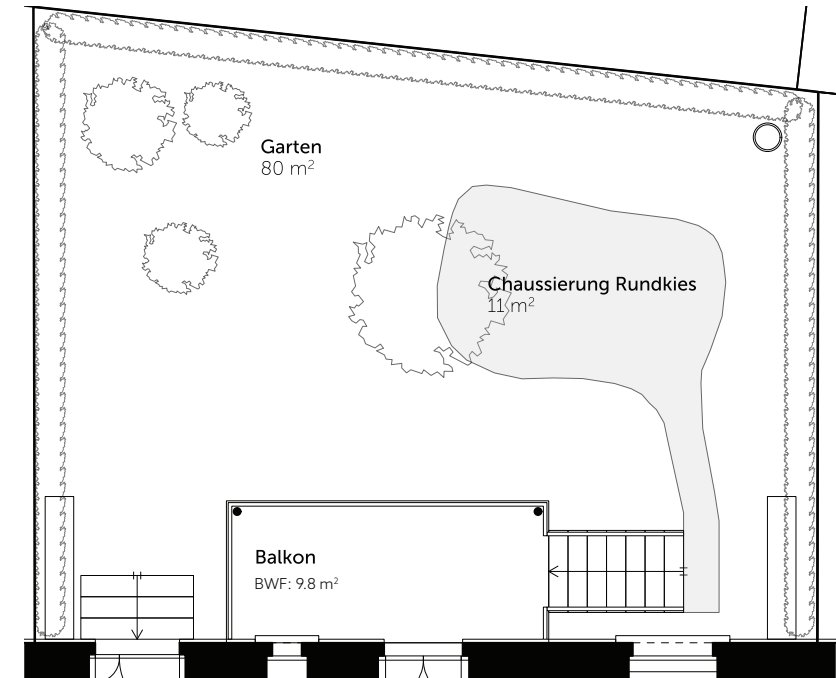
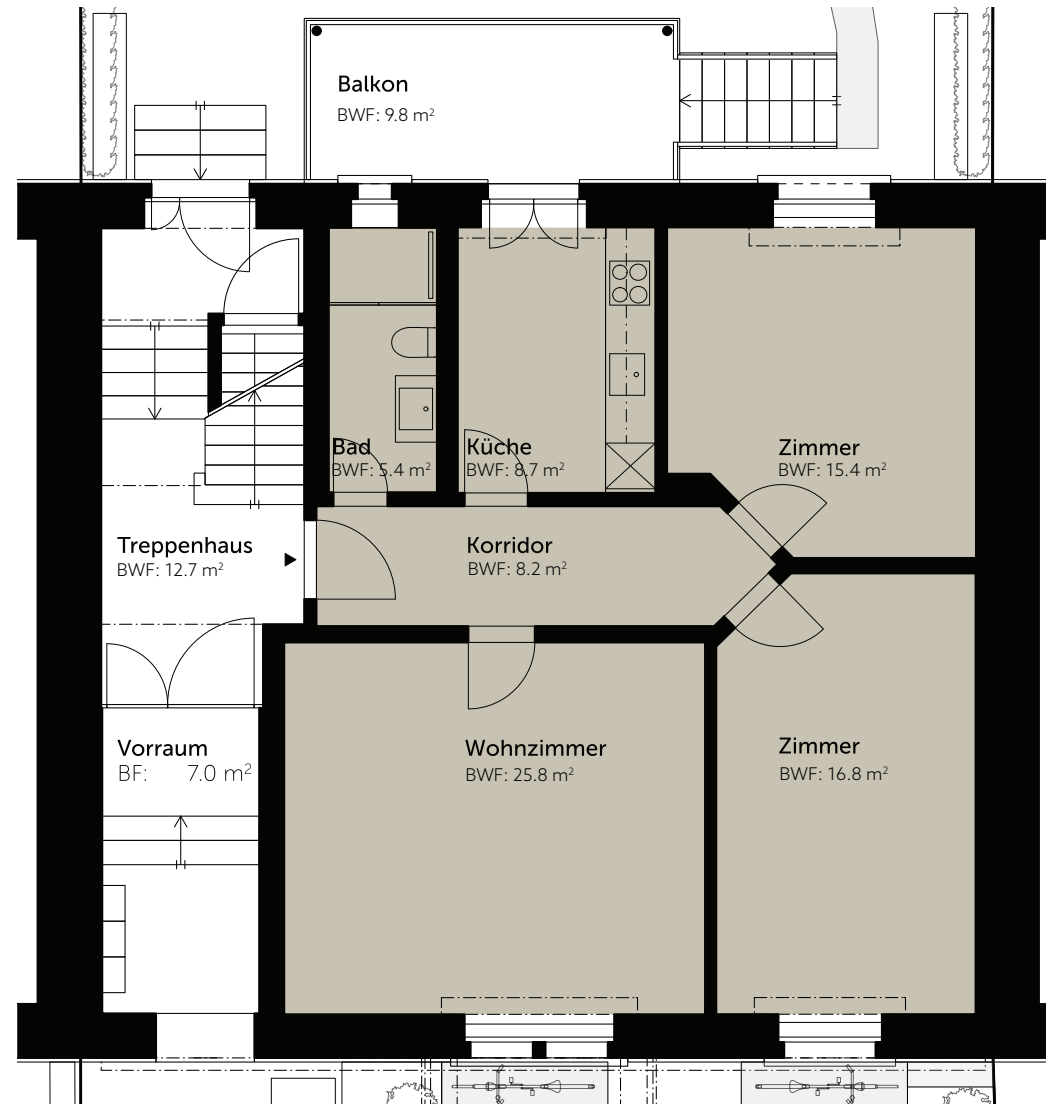
UNTERGESCHOSS

Kellerabteile



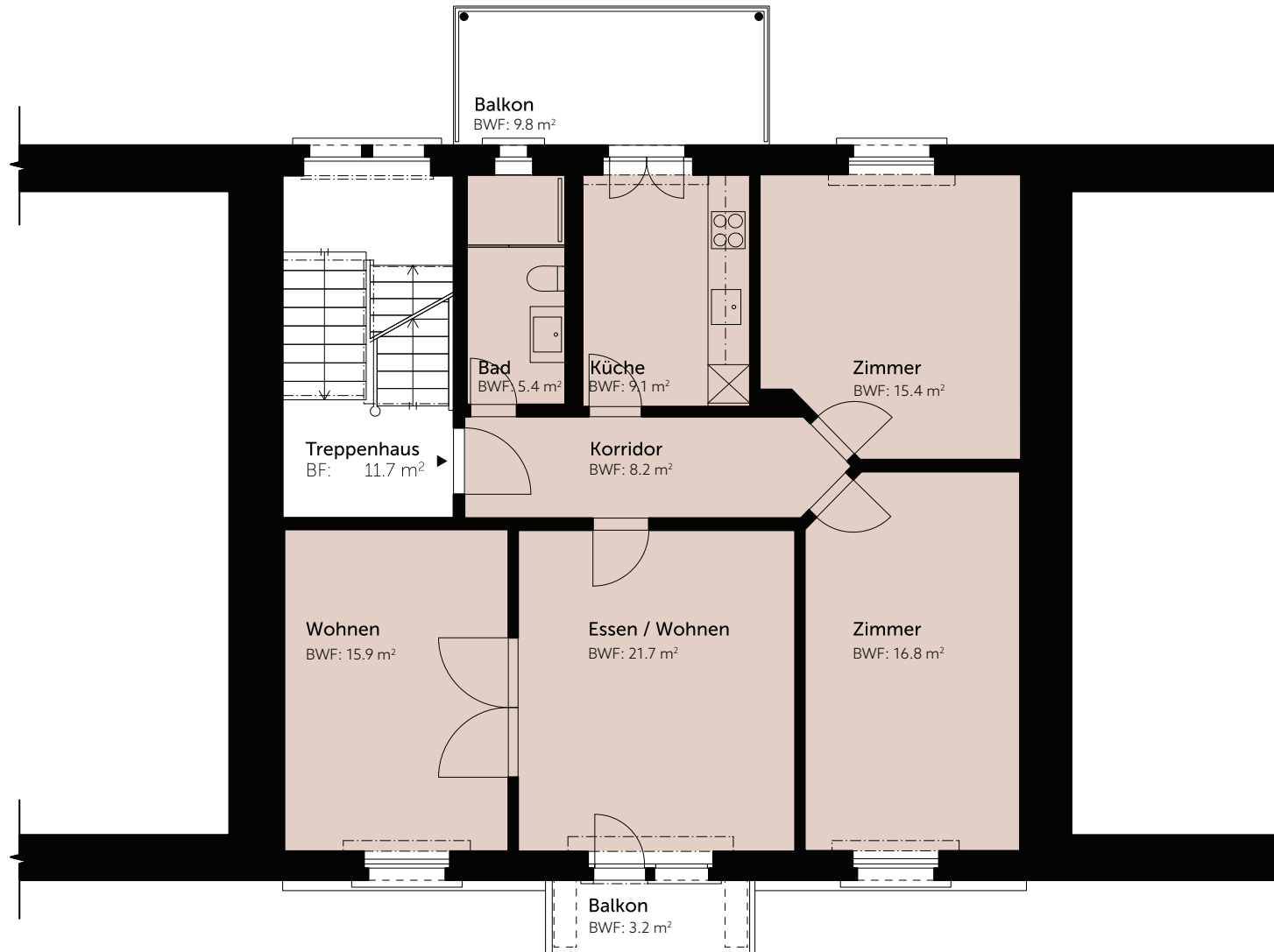
ERDGESCHOSS

Wohnung EG001 mit eigenem Garten



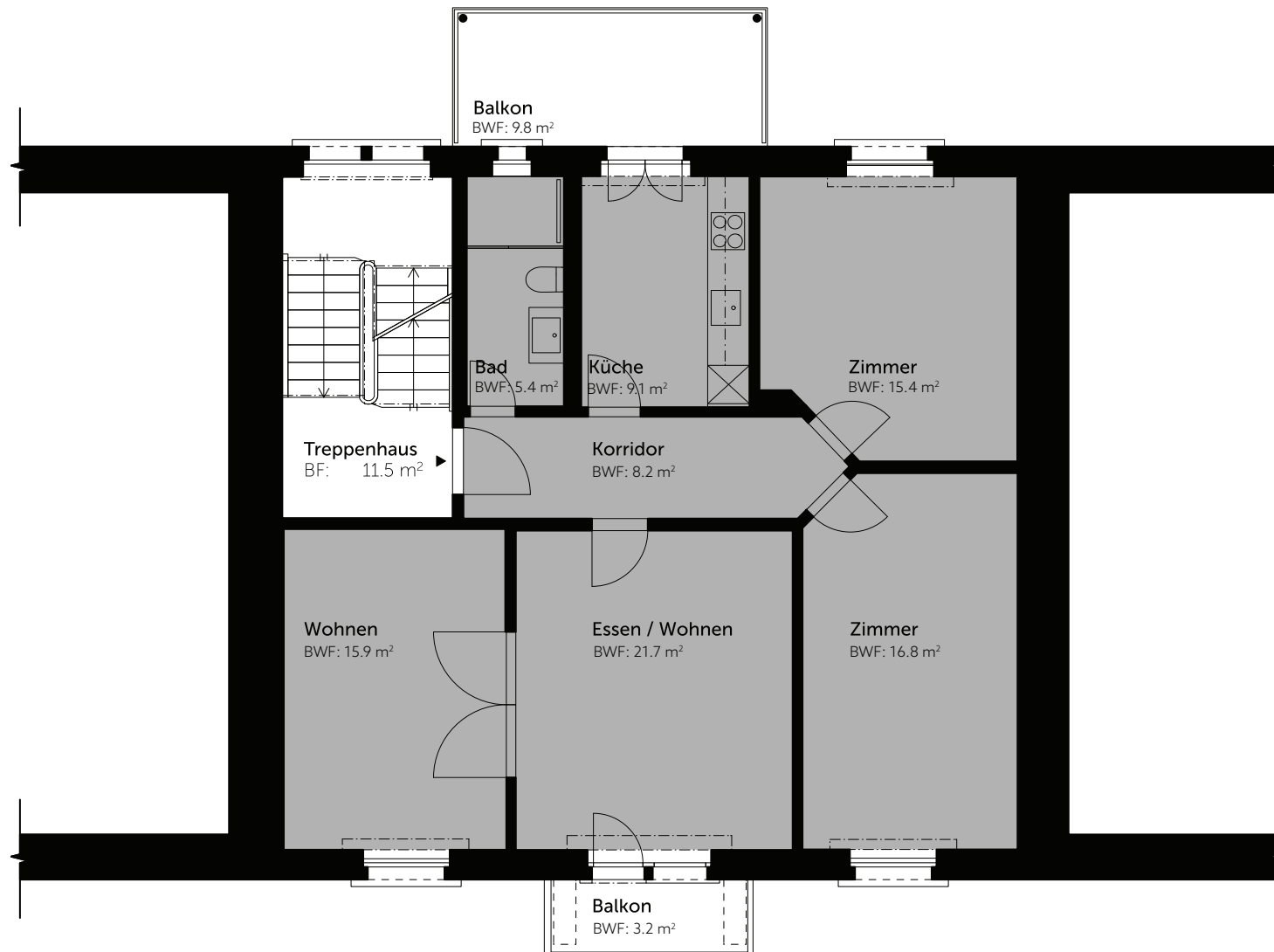
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 101



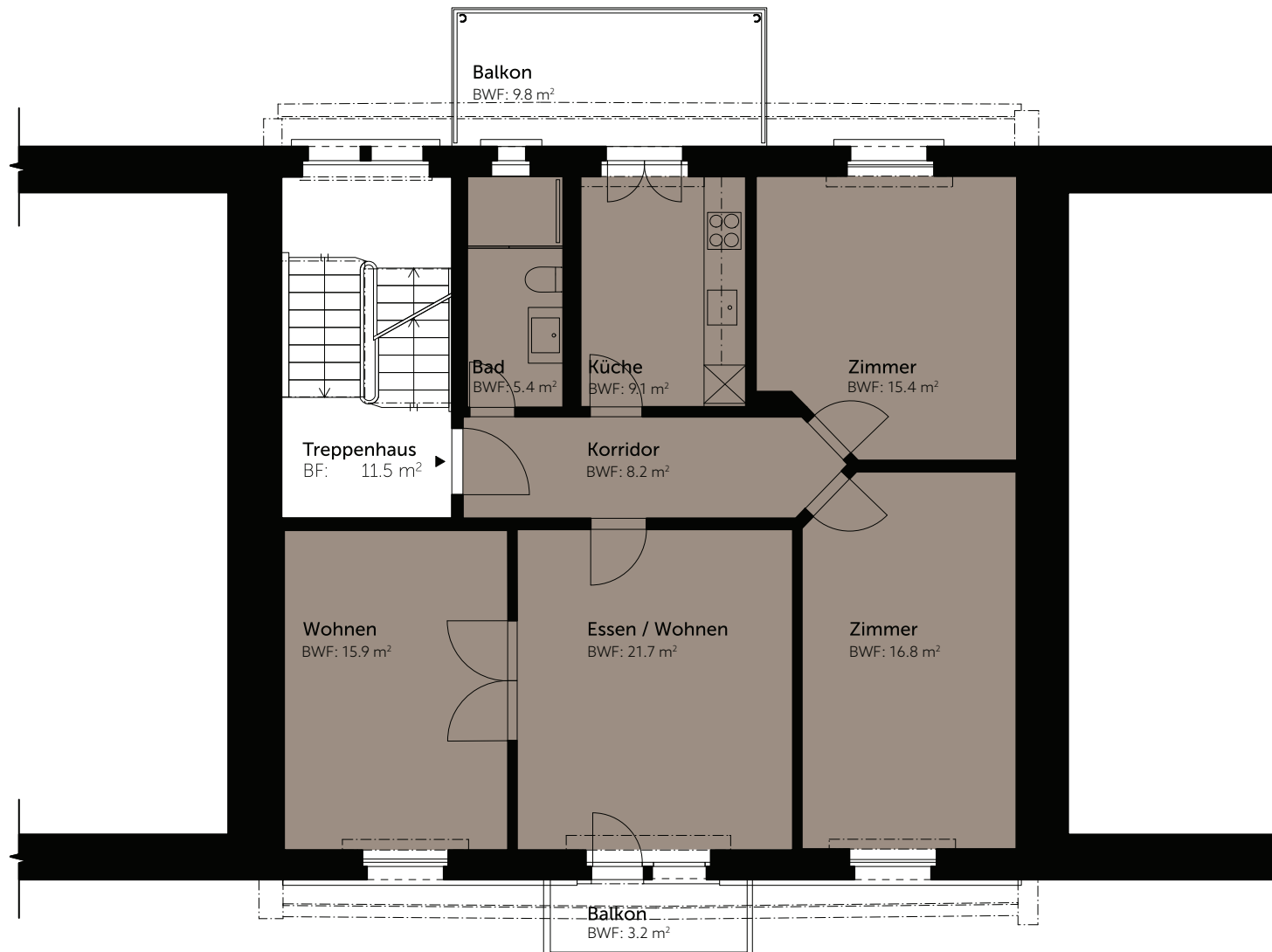
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 201



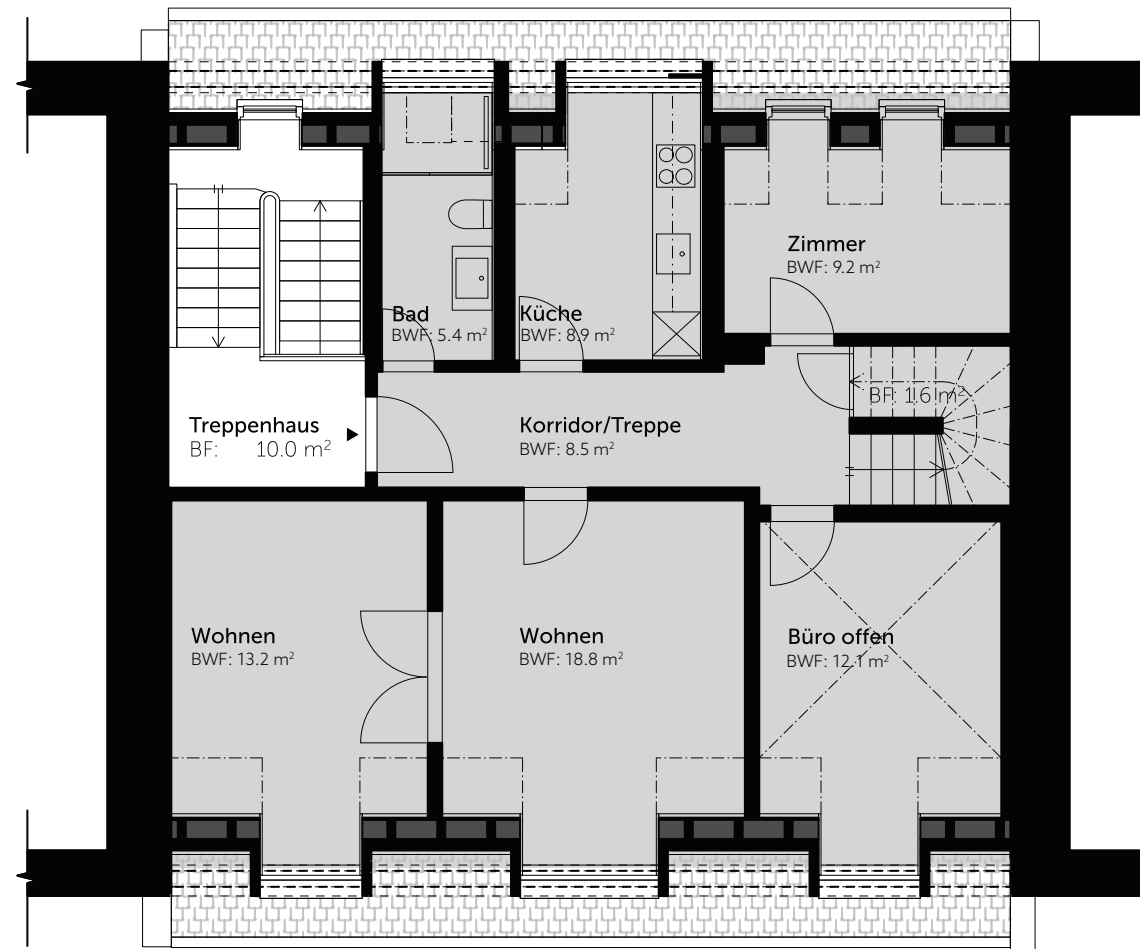
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 301



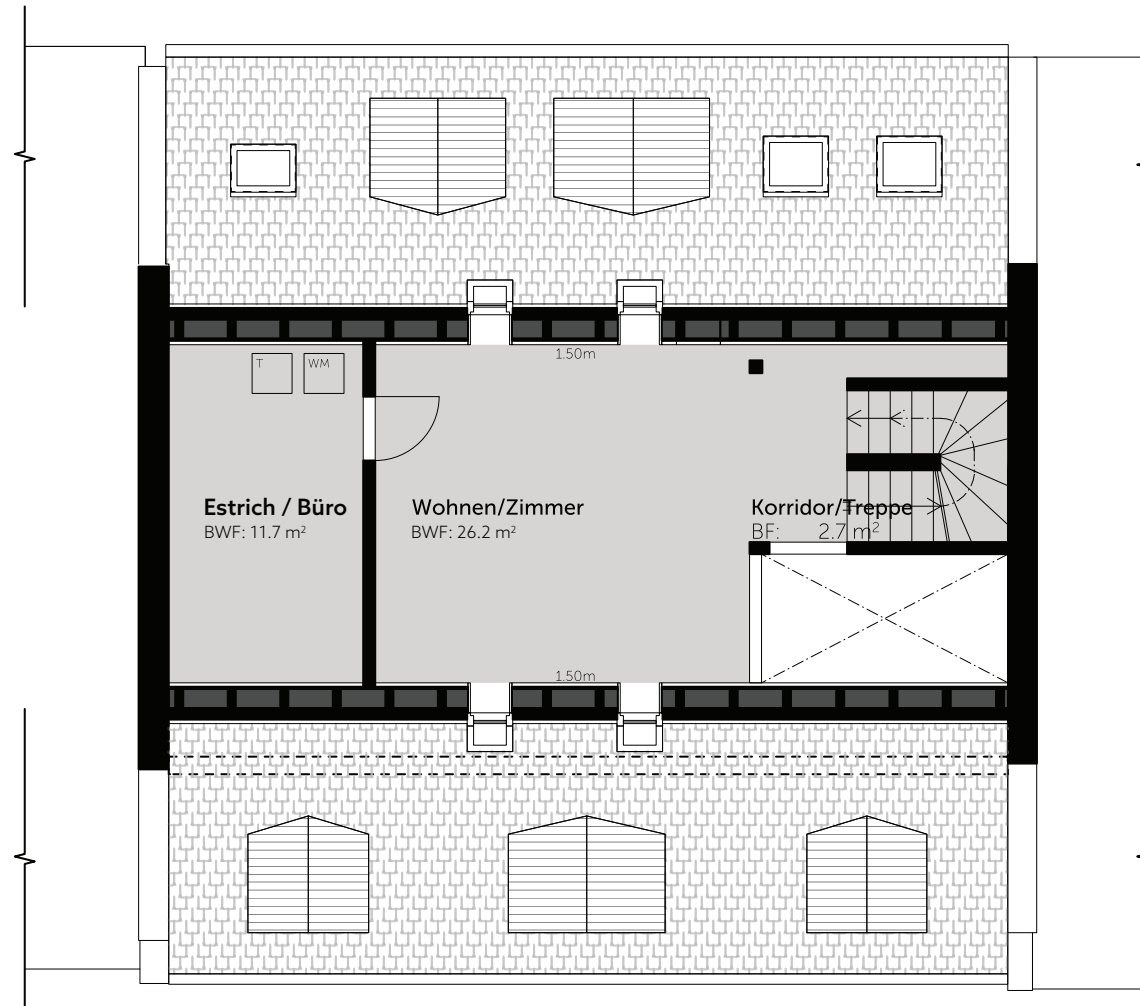
4. OBERGESCHOSS

Wohnung 401 mit Dachterrasse



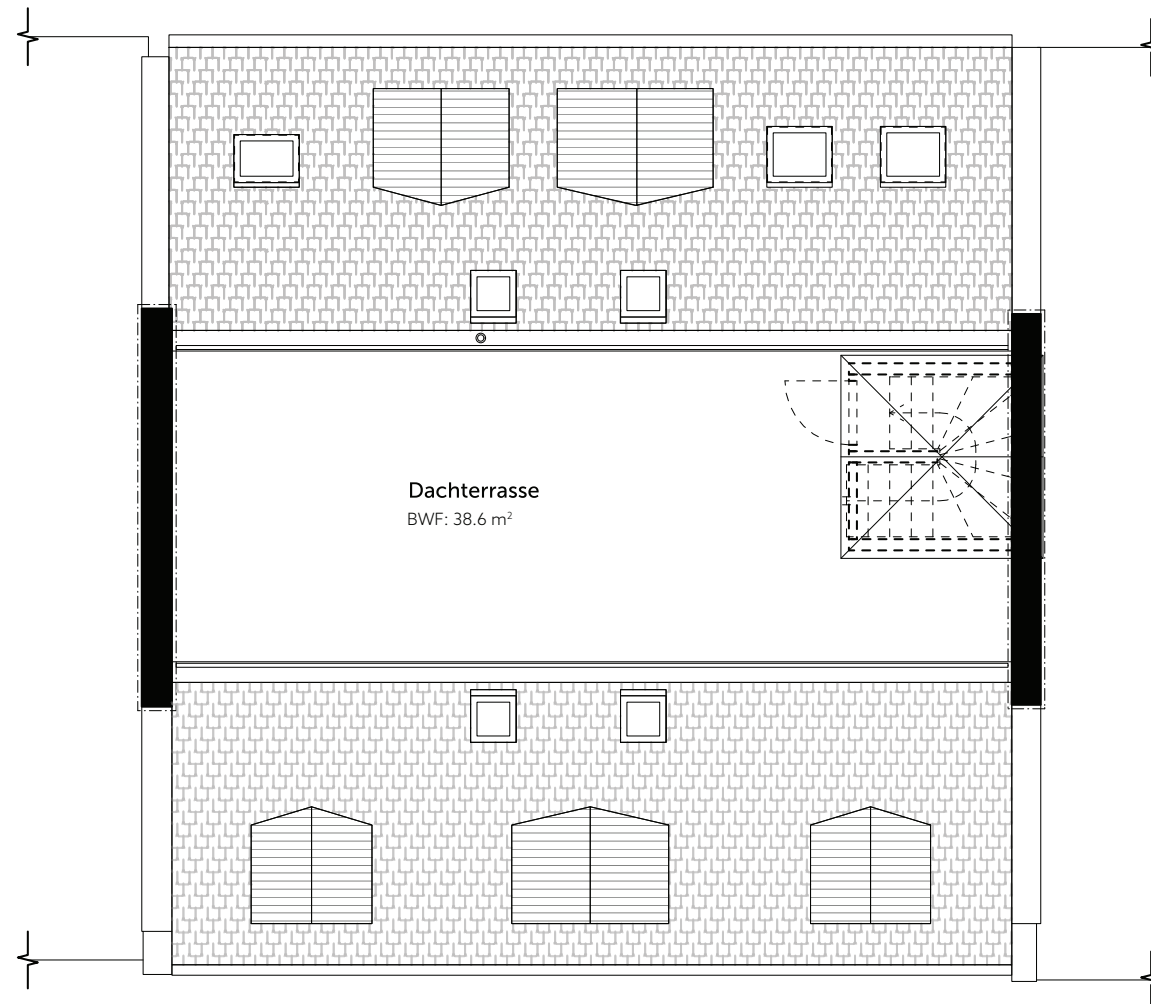
DACHGESCHOSS

Wohnung 401 mit Dachterrasse



DACHTERRASSE

Wohnung 401 mit Dachterrasse



VERKAUF

Prozess & Konditionen

Der Verkaufsprozess ist mit einem fixen Kaufpreis vorgesehen. Das bedeutet, dass der Kaufpreis gemäss der Preisliste gilt und die Einheiten ohne ein Angebots- oder Bieterverfahren veräussert werden.

Die Reservation der Wohnungen erfolgt nach Eingang einer schriftlichen Bestätigung des Kaufpreises (per Mail) inkl. einem Finanzierungsnachweis einer in der Schweiz domizilierten Bank.

CHF 40'000.00 sind bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zu entrichten, welche später beim Kaufpreis in Abzug gebracht werden.

VERKAUFSBEDINGUNGEN

- » Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- » Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- » Diese Verkaufsdokumentation basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Die darin enthaltenden Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- » Die Immobilie wird ohne Mobiliar oder sonstige Einrichtungsgegenstände veräussert.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

PERSÖNLICHER KONTAKT

Wir stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Julia Csanadi, Managing Partner

+41 44 396 20 11
j.csanadi@recapital.ch

Jonas Bigler, Vermarkter

+41 79 780 13 75
j.bigler@recapital.ch

recapital

recapital Management AG
Seestrasse 41
8702 Zollikon

www.recapital.ch

Haftungsausschluss: Die in dieser Broschüre aufgeführten Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengefasst. Wir übernehmen jedoch keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Der Interessent muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf ihre Richtigkeit prüfen. Die Immobilie wird ohne Einrichtung verkauft.

