



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**

Verkaufsdokumentation



**Wohnhaus (zwei Wohnungen)
mit grossartigem Ausblick auf
die Klosterinsel Rheinau**

**Poststrasse 73
8462 Rheinau**



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch

Lage

Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Weinland / Andelfingen
Gemeinde	Rheinau (www.rheinau.ch)
Einwohner	1'315 (per 31.12.2024)
Steuerfuss	112 % (2025 - ohne Kirchen)

Der Bezirk Andelfingen wird allgemein als «Zürcher Weinland» bezeichnet, es gibt aber keine klare politische Definition dieser Region. Das Zürcher Weinland wird im Westen und Norden durch den Rhein, im Osten gegen den Kanton Thurgau hin durch den Höhenzug Cholfirst und im Süden durch den Irchel begrenzt. Es ist ein noch vorwiegend ländlich geprägter Raum. Das Klima ist vergleichsweise mild und sonnenreich.

Mikrolage

Rheinau liegt nur 6 km vom weltberühmten Rheinfluss bei Schaffhausen und 30 km vom Flughafen Kloten, zwischen Winterthur und Schaffhausen.

Der Rhein prägt das Dorf Rheinau - grossartig ist die Rheindoppelschleife mit dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. In der prächtigen Klosterkirche finden regelmässig Konzerte statt. Eine Landschaft wie geschaffen zum Wandern, Velofahren, Tauchen und Baden. In Rheinau ansässig sind etwa 50 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit über 800 Beschäftigten. Die Psychiatrische Universitätsklinik Rheinau ist die weitaus grösste Arbeitgeberin.

Quartier:

Die Liegenschaft liegt an zentraler Lage im Dorfeingang am Rand der Bauzone (Kernzone). Die Liegenschaft grenzt an die Freihaltezone. Wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt ist das Hallen- und Freibad.

Landschaftsschutz:

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN: Das Grundstück liegt im BLN-Gebiet 1411 «Untersee – Hochrhein». Es grenzt an das kantonale Landschaftsschutzgebiet 1520 «Zürcher Rheinufer und Rheinfluss» (Gewässerlandschaft) und an die Reblandschaft «Chorb».

Infrastruktur:

Rheinau verfügt über eine Mehrzweckhalle sowie über ein Hallen- und Freibad. Mit Kindergarten und Primarschule in Rheinau und Sekundarschule in der Nachbargemeinde Marthalen ist Rheinau gut für die Bildung der Kinder und Jugendlichen ausgestattet. In Rheinau befindet sich ein VOLG-Laden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in benachbarten Gemeinden - in der Schweiz wie auch in Deutschland.

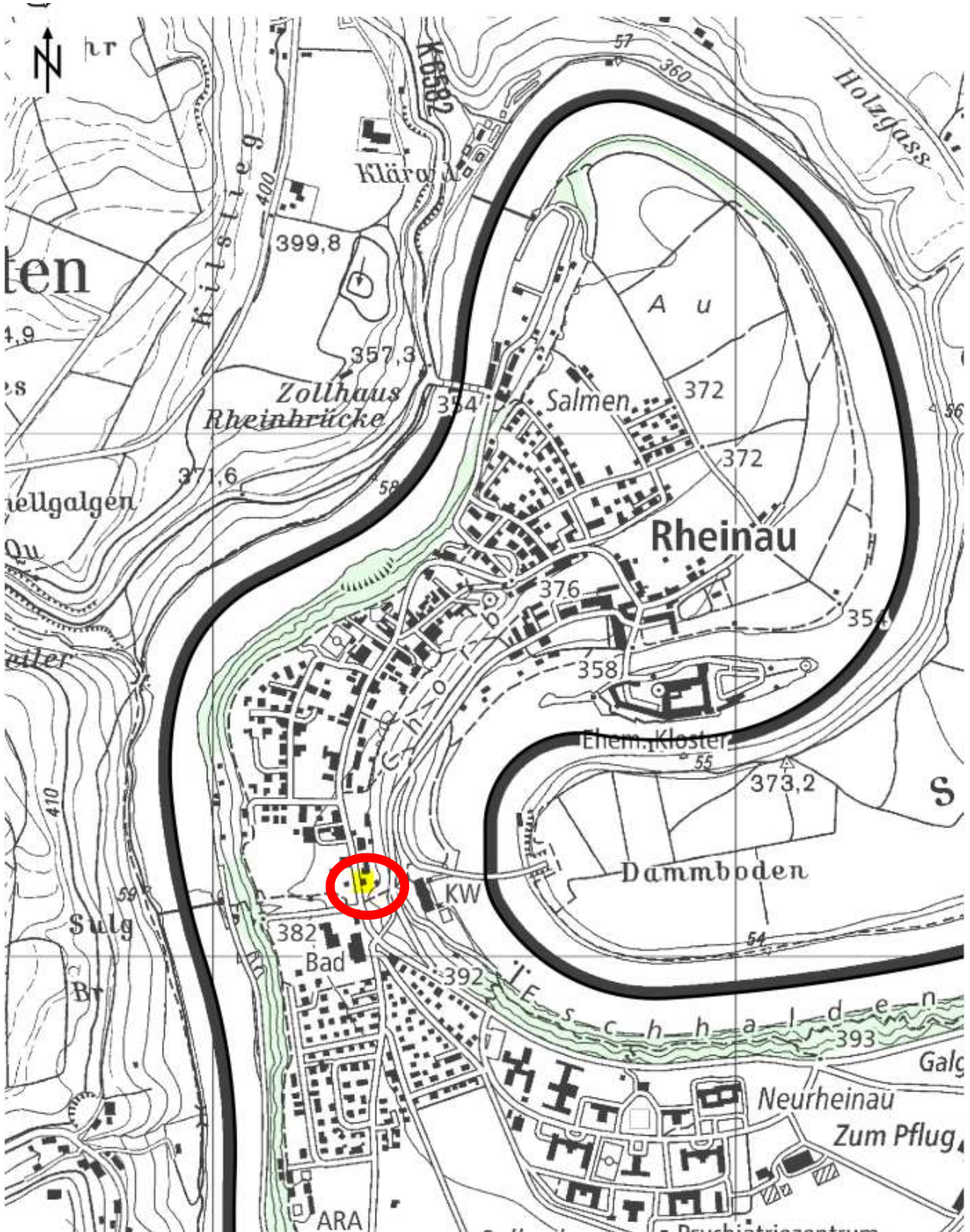
Öffentlicher Verkehr:

Rheinau ist über den Bahnhof Marthalen mit dem Bus gut erreichbar.

Individualverkehr:

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rheinau aus erreichbaren Zentren sind Andelfingen (13 Min.), Schaffhausen (16 Min.) und Winterthur (24 Min.).

Lage





Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch

Objekt

Eckdaten

Art	Wohnhaus
Anzahl Wohnungen	2 Wohnungen
Anzahl Garagen	1 Einzelgarage (derzeit als Veloraum genutzt)
Aussen-Autoabstellplätze	2
Wohnfläche	ca. 209,8 m ²
Volumen	1'156 m ³
Grundstückfläche	465 m ²
Baujahr	1928
Heizung	Öl-Zentralheizung
Garten	Ja
Balkon	Ja, ein Balkon in der Wohnung im 1. OG
Assek.-Nr.	246
Versicherungssumme	CHF 917'171.-- (indexiert per 2025)

Raumkonzept

Untergeschoss:	Garage, Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche
Erdgeschoss	4.Zi.-Wohnung, ca. 69,7 m ²
1. Obergeschoss und Dachgeschoss:	6 Zi.-Wohnung, ca. 140 m ² Estrich (über Estrichtreppe in Estrichbodenluke vom 1. Dachgeschoss her erreichbar)

Mietverhältnisse

Die zwei Wohnungen sind vermietet. Der Bruttomietzins beträgt Fr. 31'560.00 p.a. Sämtliche Mietverträge müssen übernommen werden. Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate - jeweils auf Ende jeden Monats - ausgenommen Dezember. Die Nebenkosten werden zwischen den Mietern direkt untereinander aufgeteilt und geregelt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch

Objekt

Unterhaltszustand

Das Gebäude mit Baujahr 1928 ist minimal unterhalten und weist daher einen erheblichen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf. Der Heizöltank befindet sich im Tankraum und hat ein Tankvolumen von 6'460 Litern, letzte Tankrevision: 2017, nächste Tankrevision fällig: 2027.

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kat.-Nr.	550
EGRID	CH387045127743
Dienstbarkeit	Last: Pflicht zur Einfriedigung mit Drahtzaun
Anmerkung	öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Anpassungs-, Beseitigungs- und Minderwert- revers betreffend Autoabstellplätze
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine

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.

Bauvorschriften

Kernzone 3

Genauere Informationen finden Sie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau unter:
<https://www.rheinau.ch/rechtssammlung/sammlung/1431842>

Auskünfte in baurechtlichen Fragen erteilt:
Gemeinde Rheinau
Bausekretariat
Schulstrasse 11, 8462 Rheinau
Tel. 052 305 40 86 (jeweils am Di. + Mi. anwesend)
bau@rheinau.ch - www.rheinau.ch

Archäologische Zone

Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch

Objekt

Denkmalschutz

Kommunales Inventarobjekt

Die Liegenschaft Poststrasse 73 ist ein kommunales Inventarobjekt. Diese Mitteilung stellt keine Inventareröffnung im Sinne von § 209 PBG dar). Die Gemeinde Rheinau ist zu informieren, wenn ein Bauvorhaben am Gebäude geplant ist. Dies gilt gemäss § 238 Abs. 2 PGB auch für Bauarbeiten, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

ISOS

ISOS

(Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)

Rheinau ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Die Liegenschaft Poststrasse 73 ist Teil der Baugruppe 4 mit Erhaltungsziel B - Erhalten der Struktur: Strukturserhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

KOBI

KOBI

(Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung)

Rheinau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Die Liegenschaft ist im Kernzonenplan als prägendes Gebäude mit prägender Firstrichtung bezeichnet, zudem grenzt sie im Süden und Osten an einen wichtigen Freiraum. Bauliche Massnahmen am Gebäude haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

Bunker in Nachbarschaft

Hinweis zum Bunker in unmittelbarer Nachbarschaft

Beim Bunker auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 414 handelt es sich um ein Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung.

Kaufpreis-Vorstellung

Kein Mindestkaufpreis.

Das Grundstück wird im Bieterverfahren an den / die Meistbietende/n verkauft.

Der Käufer trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Unter Voranmeldung bei: markus.fritschi@bd.zh.ch

- 1. Besichtigung: Mittwoch, 25.02.2026,**
- 2. Besichtigung: Mittwoch, 04.03.2026,**

(geführte Besichtigungen)

Beginn jeweils um 13:30, 14:15, 15:00, 15:45 oder 16:30 Uhr.

Bitte melden Sie sich für die Besichtigung unter Angabe einer Wunschzeit per E-Mail an. Wir werden vor Ort sein und Sie beim Eingang zur Liegenschaft empfangen.

Parkplätze stehen beim Hallen- und Freibad Rheinau, Ellikonerstr. 2, 8462 Rheinau, zur Verfügung. Auf dem Areal der Liegenschaft Poststr. 73 kann nicht parkiert werden.

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens: **Donnerstag, 30.04.2026** (Posteingang):

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

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich Verkauf Rheinau»

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Markus Fritschi
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

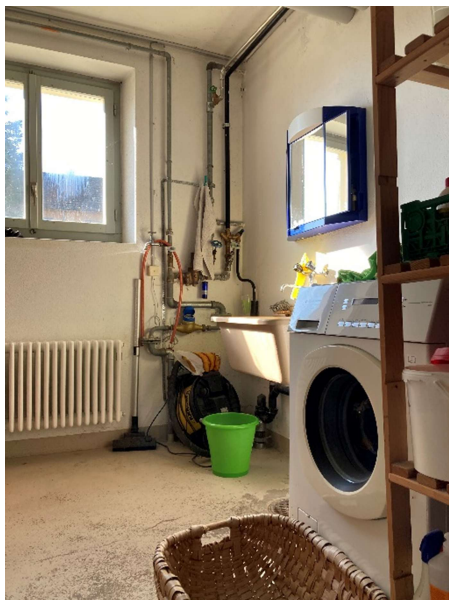
Anmerkungen

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.

Bilder



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch



Bilder



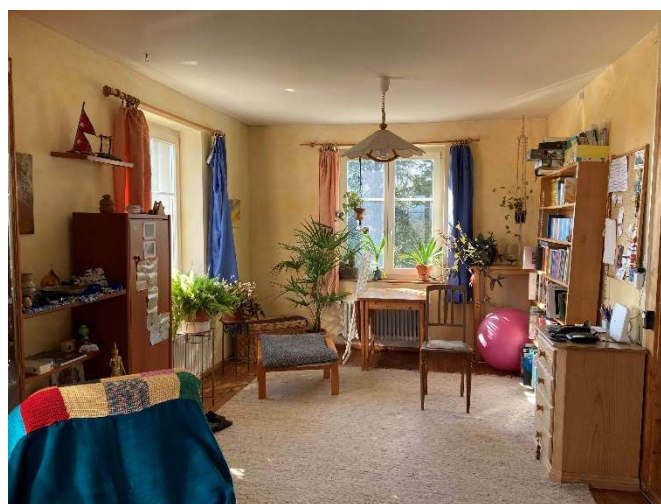
Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamts.zh.ch



Bilder



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamt.zh.ch



Bilder



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich,
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
erreichbar: Mo. + Di. ganztags,
Do. vormittags
www.immobilienamt.zh.ch



Situationsplan

