

EINFAMILIENHAUS

MIT WEITBLICK IN BIRMENSDORF ZH

ZWEI WOHNEINHEITEN, GARTEN UND VIEL ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Alte Zürcherstrasse 33 · 8903 Birmensdorf

QR-Code scannen zur virtuellen Tour

6	ca. 146 m²	922 m²	CHF 2'350'000
Zimmer	Nettowohnfläche	Grundstück	Verkaufspreis

ELINDO
IMMOBILIEN

01 — DAS HAUS

WEITBLICK UND SONNE

BAUJAHR 1963, GRUNDSTÜCK 922 M²

1963	922 m²	784 m³	ca. 212 m²
Baujahr	Grundstück	Gebäudevolumen	Nutzfläche

Das freistehende Einfamilienhaus an der Alte Zürcherstrasse 33 liegt in einer gefragten Wohnlage von Birmensdorf ZH. Es stammt aus dem Jahr 1963 und steht auf einem Grundstück von 922 m² (Parzellen 1473 und 1485).

Die Wohnfläche von ca. 146 m² verteilt sich auf drei Geschosse. Dazu kommen rund 212 m² Nutzfläche. Der Bestand verfügt bereits über zwei Wohneinheiten, damit eignet sich das Haus für Familien, für Wohnen und Arbeiten oder als Zweifamilienhaus.

Ein Balkon und eine Terrasse mit je ca. 15 m² sowie ein Garten von ca. 200 m² schaffen viel Platz im Freien. Für Fahrzeuge stehen eine separate Garage an der Strasse und ein Aussenstellplatz zur Verfügung.

Die Bausubstanz ist solide, das Mauerwerk intakt. Küche, Bäder, Fenster und Böden sind sanierungsbedürftig und bieten die Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus ist ab sofort verfügbar.

ELINDO
IMMOBILIEN



FREISTEHEND MIT GARTEN



01 — DAS HAUS

ERDGESCHOSS

WOHNEN, ESSEN UND SCHLAFEN

ca. 79.6 m²
Wohnfläche Erdgeschoss

ca. 40.8 m²
Wohnen / Essen und Küche

2
Nasszellen, Bad und WC

Im Erdgeschoss liegen der Wohn- und Essbereich mit 33.5 m², die Küche mit 7.3 m², das Schlafzimmer mit 19.6 m², ein Bad mit 4.2 m² und ein separates WC mit 2.0 m². Eingang und Treppe umfassen ca. 13 m².

Grosse Fenster und Parkett prägen den Wohnbereich. Vom Wohnzimmer geht der Blick ins Grüne und über das Dorf, die Küche hat einen eigenen Ausgang zur Terrasse.

Zum Schlafzimmer gehört eine Ankleide mit Einbauschränken.

ELINDO
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS
Wohnen / Essen



ERDGESCHOSS
Küche

ELINDO
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS
Schlafen



ERDGESCHOSS
Bad



01 — DAS HAUS

DACHGESCHOSS

ZWEITE WOHNEINHEIT MIT KÜCHE UND BAD

ca. 66.2 m²
Wohnfläche Dachgeschoss

25.9 m²
Grösstes Zimmer

Küche und Bad
eigene Einrichtung

Das Dachgeschoss ist als eigene Wohneinheit eingerichtet: Zimmer Süden mit 25.9 m², Zimmer Nordost mit ca. 18 m², Zimmer mit Küche Nordwest mit 10.0 m², Bad/WC mit 4.3 m² sowie Vorplatz und Treppe mit ca. 8 m².

Holzdecken unter dem Dach und Fenstertüren zum Balkon geben den Räumen viel Licht und Charakter.

Die Einheit lässt sich mit dem Erdgeschoss zusammen bewohnen oder separat nutzen.

ELINDO
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS
Küche



DACHGESCHOSS
Bad



01 — DAS HAUS

UNTERGESCHOSS

ZIMMER, SCHUTZRAUM UND NEBENRÄUME

ca. 65.9 m²
Nutzfläche Untergeschoss

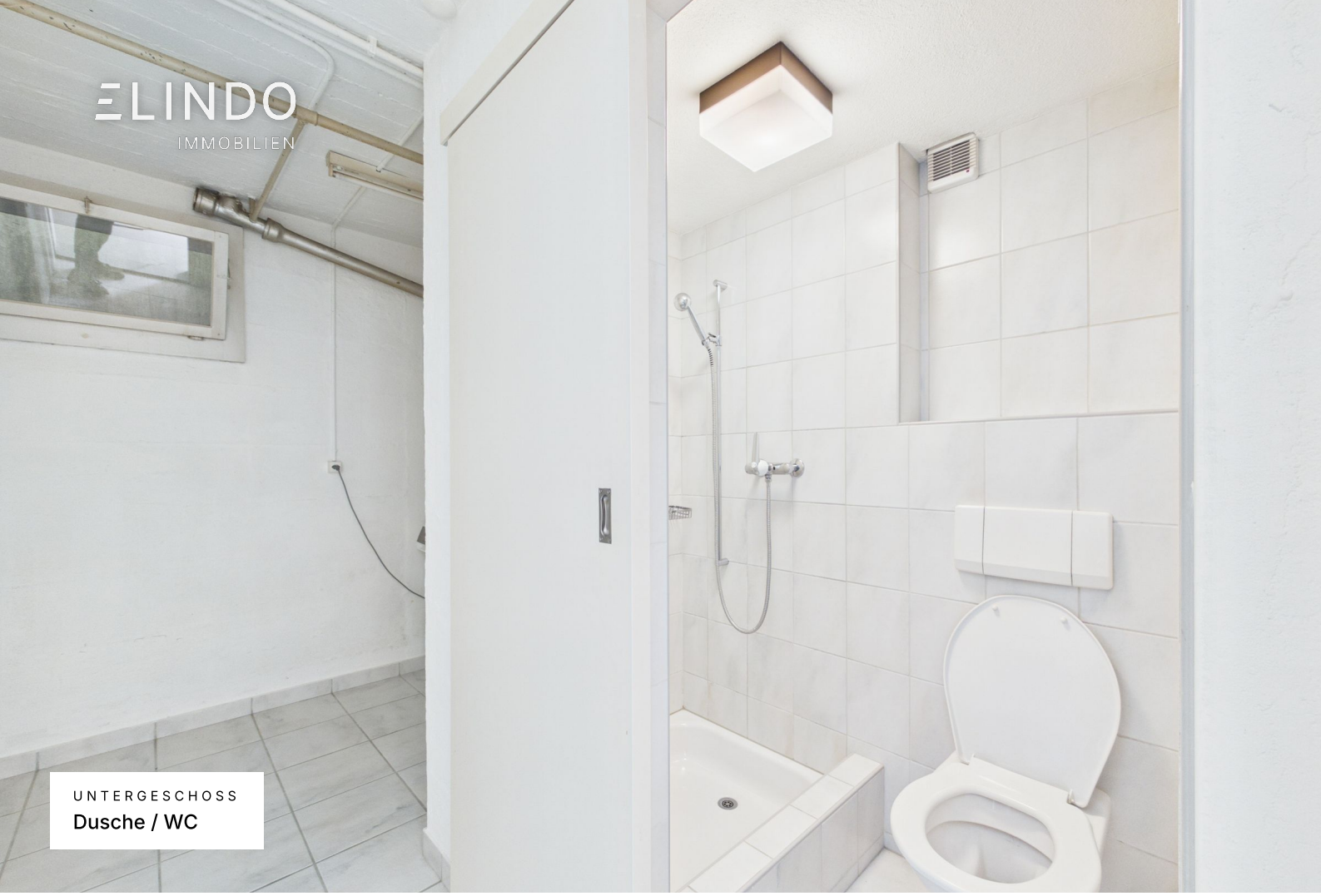
2
Zimmer

Dusche / WC
im Untergeschoss

Das Untergeschoss umfasst zwei Zimmer mit 22.9 m² und 10.3 m², den Luftschutzkeller mit 10.0 m², einen Keller mit 8.3 m², die Heizung mit 6.3 m² und den Korridor mit 8.1 m².

Dazu kommen eine Waschküche sowie eine Dusche mit WC. Die Zimmer eignen sich für Gäste, Büro oder Hobby.

ELINDO
IMMOBILIEN



UNTERGESCHOSS
Dusche / WC



UNTERGESCHOSS
Heizung

ELINDO
IMMOBILIEN

01 — DAS HAUS

IHRE HANDSCHRIFT IM HAUS
MODERNISIEREN NACH EIGENEN VORSTELLUNGEN

Mauerwerk und Gebäudehülle sind intakt. Küche, Bäder, Fenster und Böden sind sanierungsbedürftig. Statt fertige Lösungen zu übernehmen, gestalten Sie diese Bereiche von Anfang an so, wie Sie wohnen möchten.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung über Radiatoren.

Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Das Haus lässt verschiedene Nutzungen zu:

01 **Familienhaus**
Sechs Zimmer auf drei Geschossen, Garten und viel Platz für alle.

02 **Zweifamilienhaus**
Zwei Wohneinheiten sind bereits vorhanden, je mit Küche und Bad.

03 **Wohnen und Arbeiten**
Zimmer im Untergeschoss für Büro, Gäste oder Hobby.

04 **Entwicklung**
Eine Machbarkeitsstudie zeigt das Potenzial eines Neubaus auf der Parzelle 1473 (880 m²).

ELINDO
IMMOBILIEN



AUSSENRAUM
Balkon



AUSSENRAUM
Terrasse

ELINDO
IMMOBILIEN



AUSSENRAUM
Garten



AUSSENRAUM
Zugang Untergeschoss

ELINDO
IMMOBILIEN

01 — DAS HAUS

BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
MACHBARKEITSSTUDIE ATELIER AA ARCHITEKTEN

880 m²	**W2**	**ca. 409 m²**	**bis 13**
Parzelle 1473	Wohnzone	mögliche Wohnfläche	Parkplätze gemäss Studie

Für die Liegenschaft hat die ATELIER AA Architekten GmbH eine Machbarkeitsstudie erstellt. Sie basiert auf der Fläche der Parzelle 1473 (880 m²) in der Wohnzone W2.

Die Studie zeigt eine mögliche Gesamtausnützung von rund 409 m² Wohnfläche. Berücksichtigt sind Vollgeschosse, ein Attikageschoss und ein Untergeschoss.

Geprüft wurden auch Parkierung und Aussenflächen. Die Planung sieht bis zu 13 Parkplätze vor und erfüllt die Anforderungen an Spiel- und Ruheflächen. Das Gesamtbauvolumen beträgt rund 2'783 m³.

Die Studie schafft eine Grundlage für künftige Planungen. Sie ersetzt keine Baubewilligung.



02 — DIE LAGE

RUHIGE WOHNLAGE MIT WEITBLICK

BIRMENSDORF ZH, BEZIRK DIETIKON

Das Haus liegt erhöht im Quartier Risi in Birmensdorf. Vom Grundstück reicht der Blick über das Dorf bis zu den bewaldeten Hügeln.

Bushaltestelle, Bahnhof, Schulen und Einkauf sind in wenigen Minuten erreichbar. Wald und Naherholungsgebiete liegen ganz in der Nähe.

ELINDO
IMMOBILIEN

02 — DIE LAGE

LAGE & ERREICHBARKEIT
ZWISCHEN ZÜRICH UND ZUG

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Die Bushaltestelle Untere Risi liegt ca. 180 m vom Haus. Der Bahnhof Birmensdorf ZH wird von der S5 und der S14 im 15-Minuten-Takt bedient. Zürich HB erreichen Sie in 12 bis 14 Minuten, Zug in rund 25 Minuten.

AUTO

Über die A4-Ausfahrt Birmensdorf, ca. 5 Minuten entfernt, und den Uetlibergtunnel sind Zürich-West und das Limmattal schnell erreichbar.

SCHULEN

Der Kindergarten Risi liegt ca. 150 m entfernt. Primarschule und Sekundarschule Birmensdorf-Aesch befinden sich im Dorf, die Kantonsschule Limmattal in Urdorf liegt 10 bis 15 Minuten entfernt.

EINKAUF

Coop Pronto (ca. 590 m), Denner (ca. 620 m) und Migros (ca. 830 m) sichern die tägliche Versorgung.

Distanzen als Luftlinie ab Alte Zürcherstrasse 33, gerundet.



02 — DIE LAGE

MAKROLAGE
ZWISCHEN ZÜRICH UND ZUG

1	Zürich HB	**ca. 7.4 km**	5	Kantonsschule Limmattal, Urdorf	**ca. 4.3 km**
2	Flughafen Zürich	**ca. 13.5 km**	6	Affoltern am Albis	**ca. 9.0 km**
3	Zug	**ca. 21.2 km**	7	Türlersee	**ca. 10.8 km**
4	Uetliberg	**ca. 3.6 km**			

Distanzen als Luftlinie ab Alte Zürcherstrasse 33, gerundet. Luftbild: SWISSIMAGE, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo.



02 — DIE LAGE

MIKROLAGE

ALLES WICHTIGE IN DER NÄHE

1	Bus Untere Risi	**ca. 180 m**
2	Bus Obere Risi	**ca. 390 m**
3	Bahnhof Birmensdorf ZH	**ca. 640 m**
4	Schulhaus Haldenacher	**ca. 640 m**
5	Schulhäuser Letten, Reppisch, Linde	**ca. 720 m**
6	Denner	**ca. 620 m**

Distanzen als Luftlinie ab Alte Zürcherstrasse 33, gerundet. Luftbild: SWISSIMAGE, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo. Standorte: amtliches Gebäudeadressverzeichnis und swissNAMES3D (geo.admin.ch).

ELINDO
IMMOBILIEN

02 — DIE LAGE

UMGEBUNG
NATURNAH WOHNEN NAHE DER STADT

7'428	112 %	95 %	S5 / S14
Einwohnerinnen und Einwohner, 2024	Gemeindesteuerfuss 2025, ohne Kirchen	Staatssteuerfuss 2026	im 15-Minuten-Takt

Birmensdorf liegt im Bezirk Dietikon, am Fuss des Uetlibergs. Nachbargemeinden sind unter anderem Urdorf, Uitikon, Aesch und Wettswil am Albis.

Uetliberg (ca. 4 km), Reppischtal und Türlersee bieten Naherholung direkt vor der Haustür. Wälder, Spazier- und Velowege prägen die Umgebung.

Die Gemeinde zählte 2024 7'428 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Gemeindesteuerfuss betrug 2025 112 % (ohne Kirchen), der Staatssteuerfuss des Kantons Zürich liegt 2026 bei 95 %.

KMU prägen den Wirtschaftsstandort, die Stadt Zürich und der Flughafen sind schnell erreichbar.

Quellen: Raiffeisen Gemeindeinfo Birmensdorf (Einwohner 2024, Steuerfuss 2025), Kanton Zürich (Staatssteuerfuss 2026).

03 — HIGHLIGHTS UND ECKDATEN

HIGHLIGHTS
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

01 **Grosses Grundstück**

922 m² (Parzellen 1473 und 1485) in der Wohnzone W2 mit Garten von ca. 200 m².

02 **Weitblick**

Erhöhte, sonnige Lage mit Blick über Birmensdorf und das Reppischtal.

03 **Zwei Wohneinheiten**

Erdgeschoss und Dachgeschoss je mit Küche und Bad, sechs Zimmer total.

04 **Balkon und Terrasse**

Je ca. 15 m² Aussenfläche, dazu der Garten.

05 **Entwicklungspotenzial**

Machbarkeitsstudie mit rund 409 m² möglicher Wohnfläche.

06 **Garage und Abstellplatz**

Separate Garage an der Strasse und ein Aussenstellplatz.

07 **Ab sofort verfügbar**

Die Übernahme ist kurzfristig möglich.

ELINDO
IMMOBILIEN

03 — HIGHLIGHTS UND ECKDATEN

DETAILS

ALLE ANGABEN AUF EINEN BLICK

CHF 2'350'000
Verkaufspreis

6
Zimmer, 2 Wohneinheiten

ca. 146 m²
Nettowohnfläche

922 m²
Grundstück

1963
Baujahr

Ab sofort
Bezug

OBJEKT

Objektart	Einfamilienhaus, freistehend, zwei Wohneinheiten
Adresse	Alte Zürcherstrasse 33, 8903 Birmensdorf
Baujahr	1963
Parzelle 1473	880 m², Wohnhaus
Parzelle 1485	42 m², unterirdisches Gebäude (Alte Zürcherstrasse 33.1)
Grundstück total	922 m²
Gebäudevolumen	784 m³
Zone	Wohnzone W2
Geschosse	3, inkl. Untergeschoss
Zustand	Mauerwerk intakt, Küche, Bäder, Fenster und Böden sanierungsbedürftig

PARKIERUNG

Garage	1 Box an der Strasse
Abstellplatz	1 Aussenstellplatz vor der Garage

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	ca. 146 m²
Erdgeschoss	ca. 79.6 m²
Dachgeschoss	ca. 66.2 m²
Nutzfläche	ca. 212 m² (Untergeschoss ca. 65.9 m²)
Balkon / Terrasse	je ca. 15 m²
Garten	ca. 200 m²

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 2'350'000
Bezug	Ab sofort

ENERGIE

Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Nasszellen	2 Bäder, dazu WC und Dusche/WC

Wohn- und Nutzflächen gemäss Wohnflächenberechnung (Nettowohnfläche 145.73 m², Nutzfläche 211.59 m²), gerundet. Raumflächen in den Grundrissen gemäss Aufmass Giraffe360.

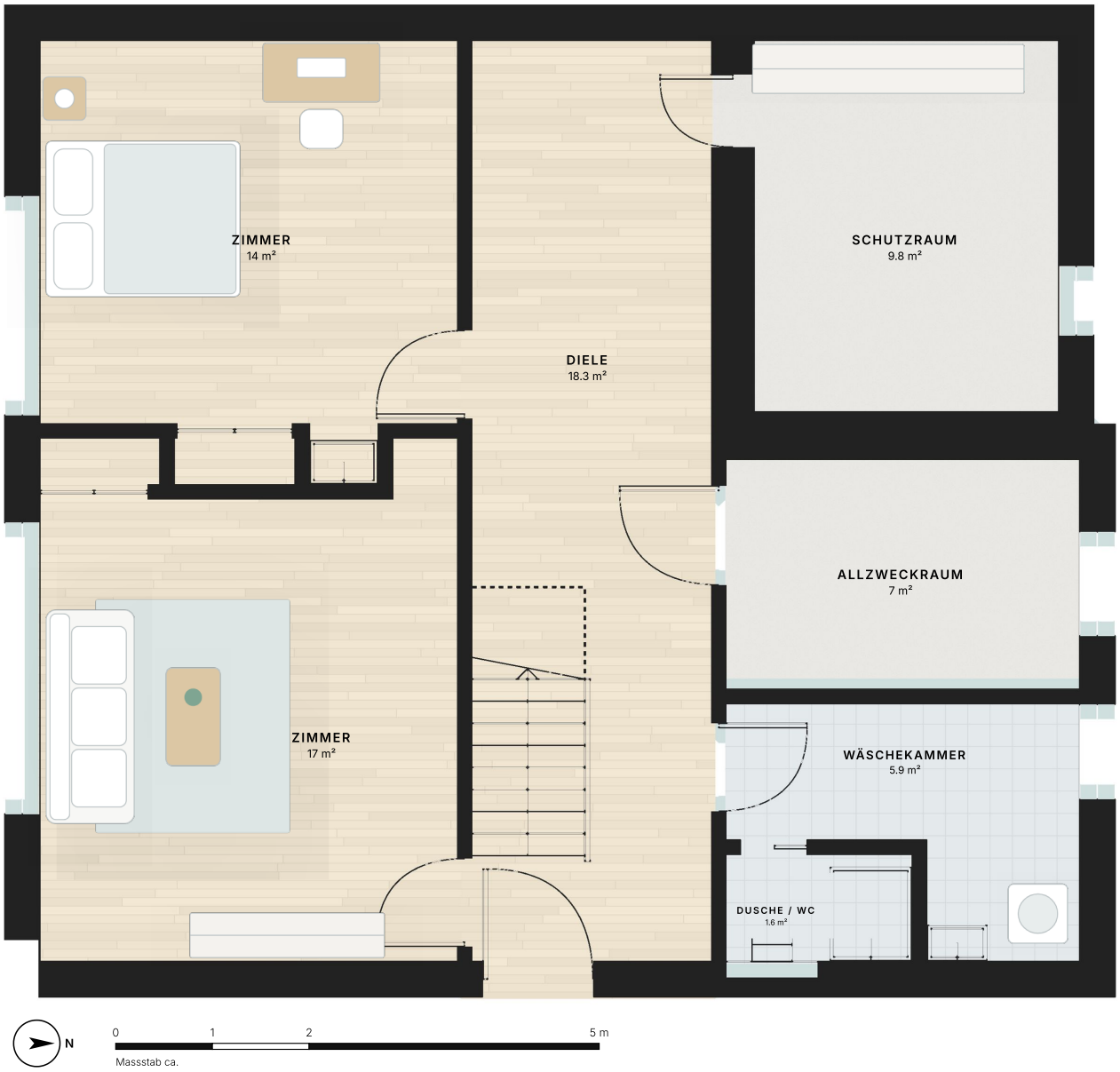


PARZELLENÜBERSICHT

ELINDO
IMMOBILIEN

UNTERGESCHOSS

ZIMMER UND NEBENRÄUME · NUTZFLÄCHE CA. 65.9 M²



Zimmer **17 m²**	Zimmer **14 m²**	Diele **18.3 m²**	Schutzraum **9.8 m²**	Allzweckraum **7 m²**
Wäschekammer **5.9 m²**	Dusche / WC **1.6 m²**			

Möblierung als Gestaltungsbeispiel. Raumflächen gemäss Aufmass Giraffe360 nach RICS IPMS 3C, gerundet, ohne Balkone und Terrassen. Geschossflächen gemäss Wohnflächenberechnung. Massstab grafisch und ungefähr.

ELINDO
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE CA. 79.6 M²



Wohnen / Essen inkl. Küche	Schlafen	Ankleide	Diele	Bad
38 m²	**13.6 m²**	**5 m²**	**9.3 m²**	**4 m²**

WC
1.9 m²

Möblierung als Gestaltungsbeispiel. Raumflächen gemäss Aufmass Giraffe360 nach RICS IPMS 3C, gerundet, ohne Balkone und Terrassen. Geschossflächen gemäss Wohnflächenberechnung. Massstab grafisch und ungefähr.

ELINDO
IMMOBILIEN

DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE CA. 66.2 M²



Zimmer	Zimmer	Küche	Bad	Diele
23.2 m²	**16.7 m²**	**11.2 m²**	**4.1 m²**	**2.7 m²**

Möblierung als Gestaltungsbeispiel. Raumflächen gemäss Aufmass Giraffe360 nach RICS IPMS 3C, gerundet, ohne Balkone und Terrassen. Geschossflächen gemäss Wohnflächenberechnung. Massstab grafisch und ungefähr. Gestrichelte Linien: reduzierte Raumhöhe.

05 — IHR ANSPRECHPARTNER

PERSÖNLICH
FÜR SIE DA



Alisami Aljili

Inhaber | Geschäftsleitung

ELINDO Immobilien GmbH
Baarerstrasse 52, 6300 Zug

Büro	+41 41 630 11 00
Mobile	+41 79 551 05 06
E-Mail	alisami.aljili@elindo.ch
Web	www.elindo.ch

Kontakt direkt speichern

QR-Code mit der Kamera scannen

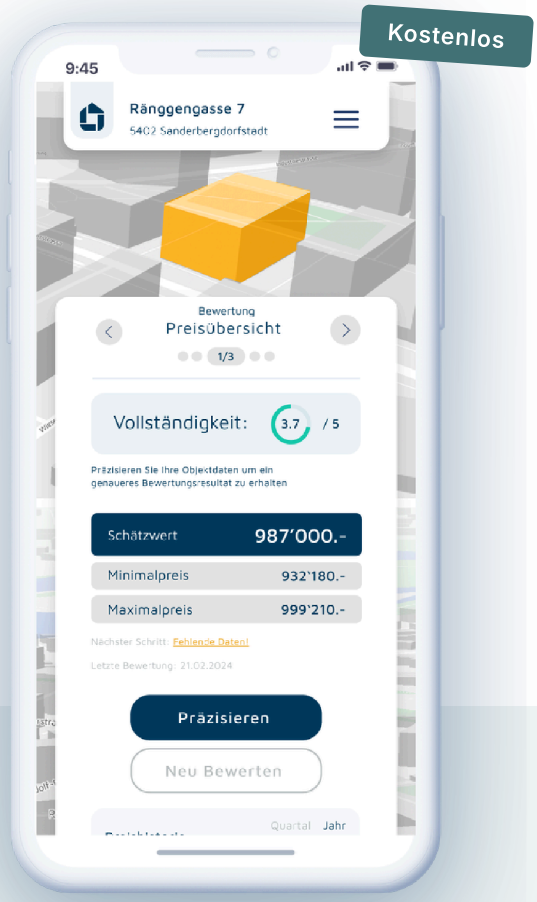
ELINDO
IMMOBILIEN

KOSTENLOSE SCHNELLBEWERTUNG

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie? Sind Sie über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Mit unserer Schnellbewertung ist Ihre persönliche Immobilienübersicht in nur **drei Minuten** bereit.



- Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- Tagesaktuelle Baueingaben
- Präzise Preisbewertung
- Vergleichsobjekte in der Region
- Persönliche Beratung durch ELINDO auf Wunsch

Jetzt scannen

elindo.avendo.ch/schnellbewertung

SIE ÜBERLEGEN, IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir bieten Ihnen eine kostenlose Wertermittlung sowie eine persönliche Beratung und begleiten Sie von der ersten Einschätzung bis zum erfolgreichen Notartermin.

Alisami Aljili · +41 79 551 05 06

ELINDO
IMMOBILIEN

ELINDO Immobilien GmbH
Baarerstrasse 52, 6300 Zug

+41 41 630 11 00
alisami.aljili@elindo.ch
www.elindo.ch

RECHTSHINWEIS

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, die ELINDO Immobilien GmbH, koordiniert. Diese Verkaufsdokumentation dient rein zu Informations- und Illustrationszwecken. Die enthaltenen Angaben wurden sorgfältig und mittels der für die ELINDO Immobilien GmbH zugänglichen Daten erstellt. Flächenangaben sind ungefähre Werte nach dem Prinzip der Nettowohnfläche. Möblierte Grundrisse und Möblierungen sind Gestaltungsbeispiele. Jegliche Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten. Stand 28.11.2026