

Für Sie oder als Renditeanlage



«GEPFLEGTE GEWERBELIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL»

SCHWÄNDISTRASSE 5, 8620 WETZIKON ZH

«GEPFLEGTE GEWERBELIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL»

Herzlich willkommen an der Schwändistr. 5 in Wetzikon ZH

Wetzikon liegt im Herzen des Zürcher Oberlandes und ist die grösste politische Gemeinde im Bezirk Hinwil im Kanton Zürich.

Die Gemeinde liegt zwischen den beiden Autobahnanschlüssen Hinwil und Uster. Mit dem Auto erreicht man Zürich, Winterthur oder den Flughafen Kloten in nur 26 Minuten. Der Bahnhof Wetzikon wird von der S5 und der S15 im Viertelstundentakt Richtung Zürich bedient, von der S3 nach Zürich-Aarau im Halbstundentakt.

Die Stadt Wetzikon ist sowohl treibende Wirtschaftskraft der Region mit 12'000 Arbeitsplätzen als auch regionaler Bildungsstandort mit der Kantonsschule Zürcher Oberland, der Kaufmännischen Berufsschule und der Gewerblichen Berufsschule.

Für den bequemen Einkauf in Wetzikon stehen verschiedenste Detail- und Fachgeschäfte sowie Supermärkte wie Migros, Coop, Aldi und Lidl zur Verfügung.

Der nahegelegene Pfäffikersee gehört zu den wertvollsten und attraktivsten See- und Moorlandschaften der Schweiz.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

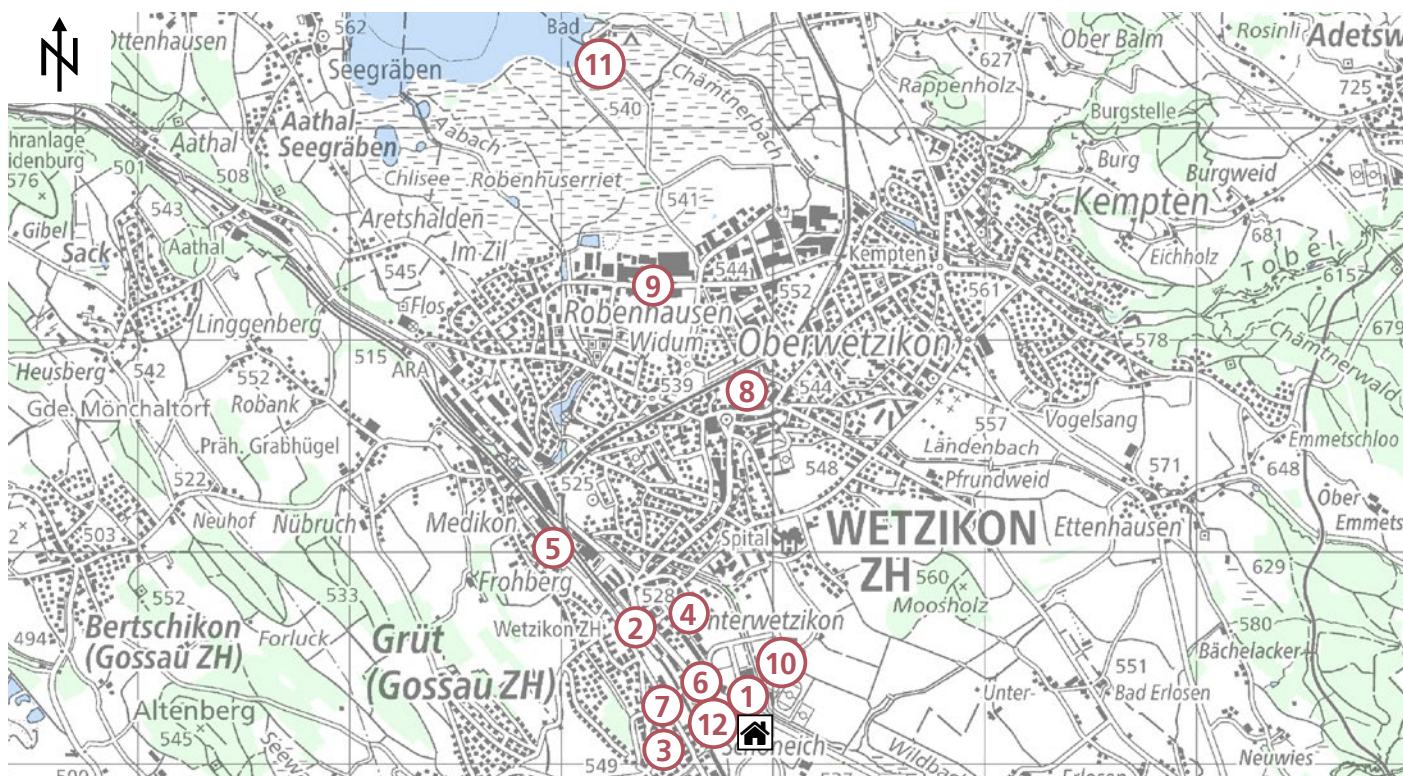
Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	Einseitig angebaute Gewerbeliegenschaft
Adresse	Schwändistrasse 5 8620 Wetzikon ZH
Baujahr	1999
Parkierung	13 Aussenparkplätze (2 davon überlang)
Kataster-Nr.	7284
Zone	IA
Kubatur total	4'195 m ³
Grundstück	1'260 m ²
Vermietbare Gewerbefläche	997.27 m ²
Mietertrag IST	CHF 70'000.— per anno (exkl. 547.27 m² Eigennutzung)
Mietertrag SOLL	CHF 163'485.25
Bruttorendite IST	2.37% (exkl. 547.27 m²)
Bruttorendite SOLL	5.54% (Gesamtfläche)
Vermietungsstand	130 m ² im EG vermietet 320 m ² im OG vermietet 547.27 m ² Selbstnutzung 6 Parkplätze vermietet

Standort Wetzikon ZH



- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Wetzikon, Stadion» Linie 869 | 160 m |
| 2. | Bahnhof Wetzikon ZH S3/S5/S14/S15/SN5, Bäckerei Steiner-Beck | 850 m |
| 3. | Kindergarten Schöneich | 750 m |
| 4. | Primarschule Bühl, Kantonsschule Zürcher Oberland | 850 m |
| 5. | Gewerbliche Berufsschule Wetzikon, Kunstschule Wetzikon | 1.5 km |
| 6. | Lidl Supermarkt | 350 m |
| 7. | Migros Supermarkt, Fitnesszenter «Old School Gym 24» | 650 m |
| 8. | Einkaufszentrum «Oberland Märt», Oberland Apotheke | 2.6 km |
| 9. | Aldi Supermarkt, Landi Gartencenter, Agrola Tankstelle | 3.3 km |
| 10. | Sportanlage Meierwiesen, Schwimmbad, Skatepark, FC Wetzikon | 250 m |
| 11. | Naturschutzgebiet Pfäffikersee, Standbad Auslikon | 4.2 km |
| 12. | Hotel Swiss Star, Panorama-Restaurant, Business-Center | 240 m |

Makrolage

Die Gemeinde Wetzikon (ZH) liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 26'018 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: 4.1%). Von Wetzikon (ZH) aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 738'014 Einwohner und 390'538 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'682'260 Einwohner und 1'204'880 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 668'100 Einwohner und 616'725 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 920'578 Einwohner und 823'734 Beschäftigte). Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2021 10'480, wovon 70.8% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.8%). Seit 2018 ist die Anzahl der in Wetzikon (ZH) Beschäftigten um 1.1% gestiegen. In der Gemeinde Wetzikon (ZH) hat die Anzahl Arbeitsstätten in den letzten drei Jahren um 1.4% zugenommen auf 1'798 Arbeitsstätten im Jahr 2021. In der Agglomeration Zürich gibt es insgesamt ca. 20'167'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 435'000 m² in Wetzikon (ZH)). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zürich die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Gewerbe- und Industrieflächen für jede Gemeinde berechnet, gilt Wetzikon (ZH) als Ort mit exzellenter Standortqualität (4.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Gewerbe- und Industrieflächen für die Gemeinde Wetzikon (ZH) nicht verändert.

Mikrolage

Lage

Die Liegenschaft liegt in der Industriezone am Stadtrand von Wetzikon. Sie ist von weiteren Gewerbeliegenschaften umgeben und grenzt direkt an die kantonale Landwirtschaftszone an. Die Sportanlage Meierwiesen befindet sich direkt gegenüber und bietet unter anderem ein Schwimmbad, eine Eishalle, eine Leichtathletikanlage sowie ein Fussballfeld.

Verkehr

Die Bushaltestelle «Wetzikon ZH, Stadion» befindet sich lediglich 2 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Von hier aus sind Sie in zirka 5 Fahrminuten am Bahnhof Wetzikon oder in zirka 10 Fahrminuten am Bahnhof Hinwil. Von diesen Bahnhöfen aus haben Sie gute Verbindungen nach Zürich, Rapperswil, Zug und Pfäffikon. Mit dem Auto sind Sie in bis zu 10 Fahrminuten bei der Autobahnauffahrt «Ottikon» oder der Autobahnauffahrt der A15. Für den Einkauf eignen sich Migros, Coop, Denner oder Aldi, welche sich alle in Wetzikon befinden.

Impressionen

Aussenbereich





Empfang / Ausstellung / Showroom



Empfang / Ausstellung / Showroom



Büro EG / Empfang



Aufenthaltsbereich / Küche EG



Archiv



Toilette 1



Separate Dusche



Toilette 2





Montagehalle/Produktion



Produktion



Produktion



Motorenwicklerei Raum 1 (vermietet)



Motorenwicklerei Raum 1



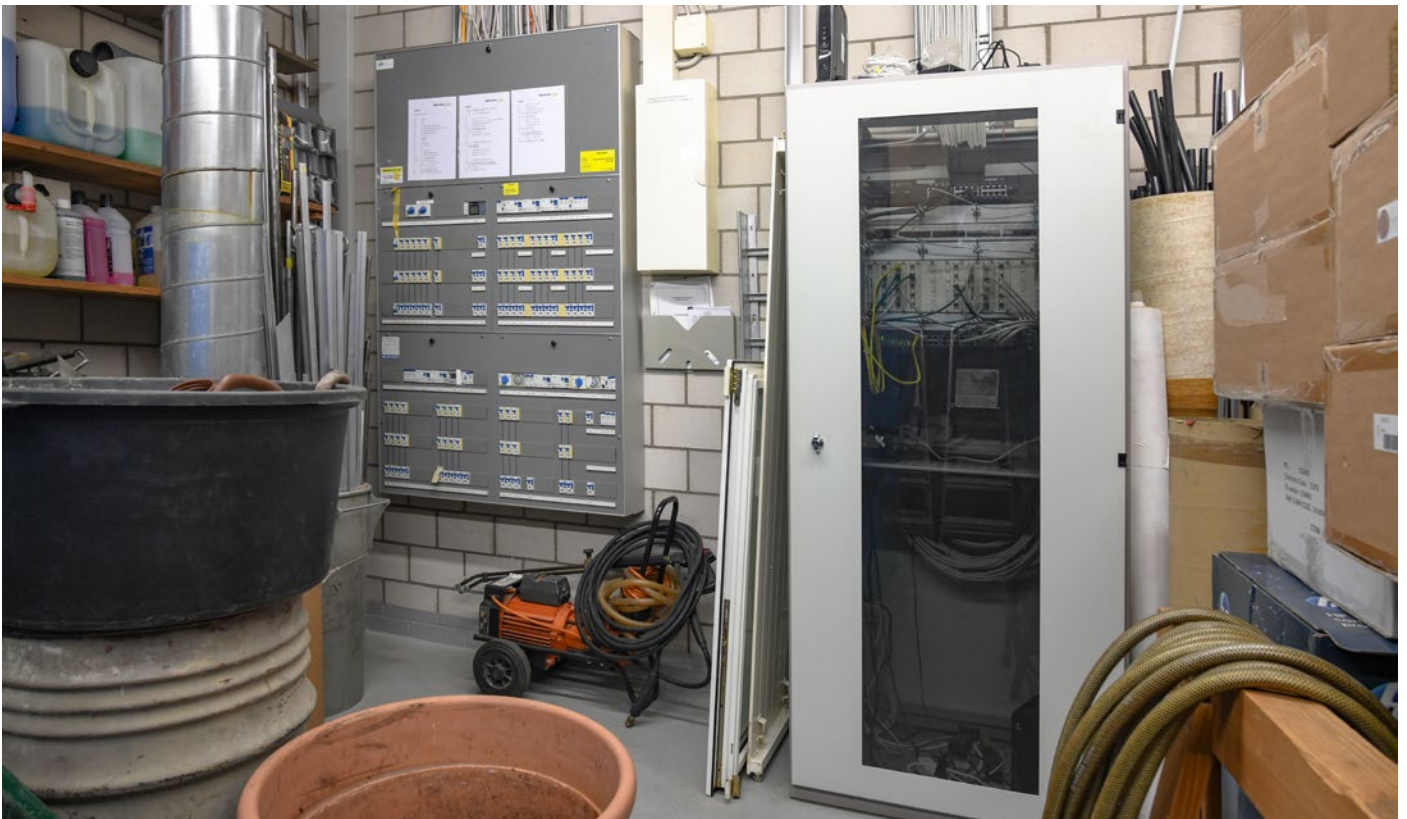
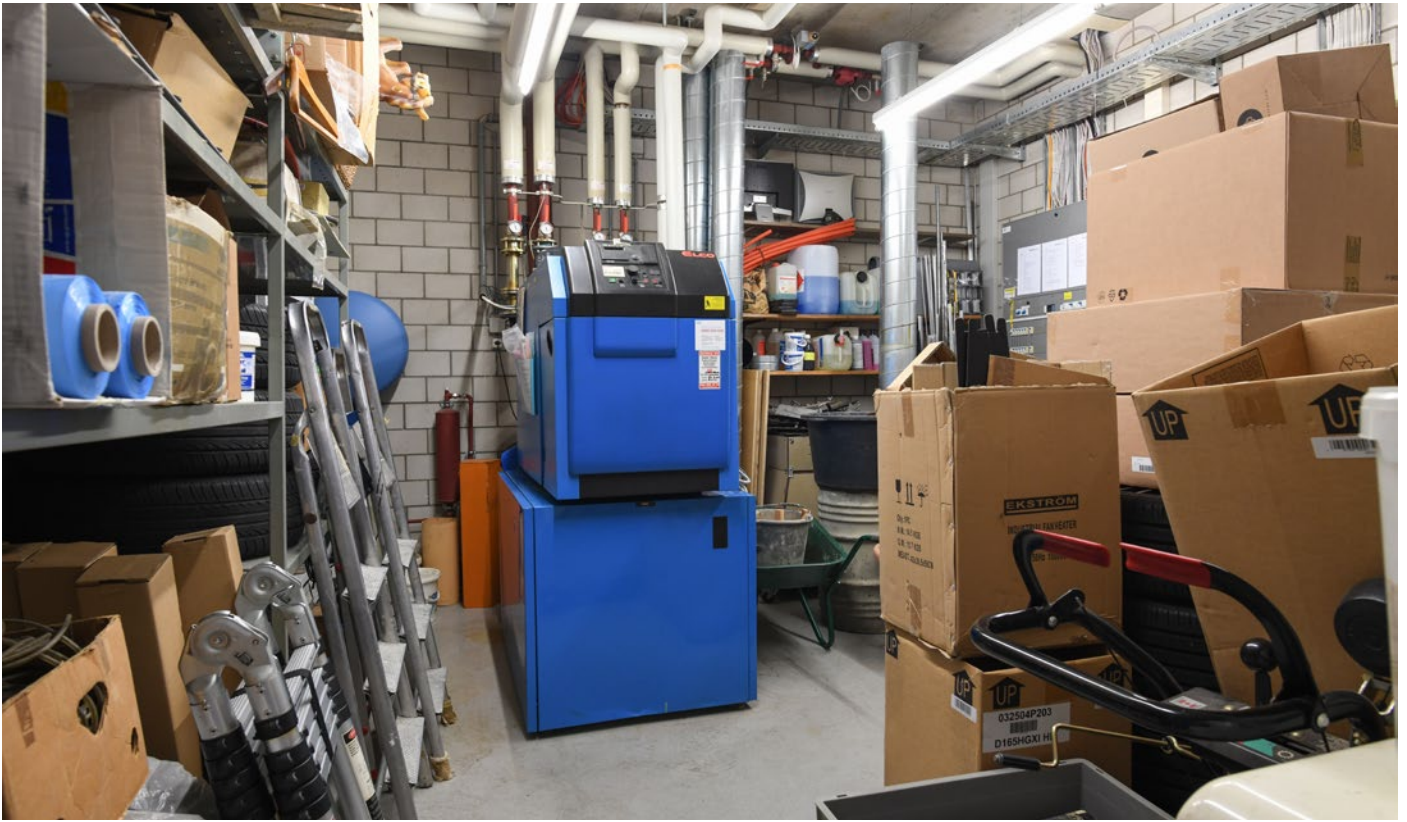
Produktion/Lager



Werkstatt/Lager



Technik



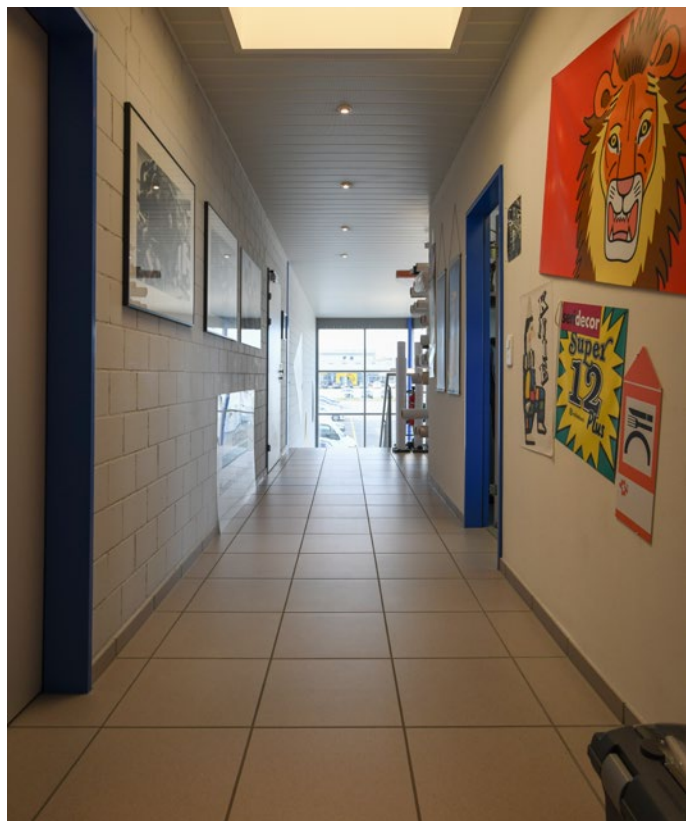
Warenumschlag



Motorenwicklerei Raum 2



Gang OG



WC OG



Büro OG



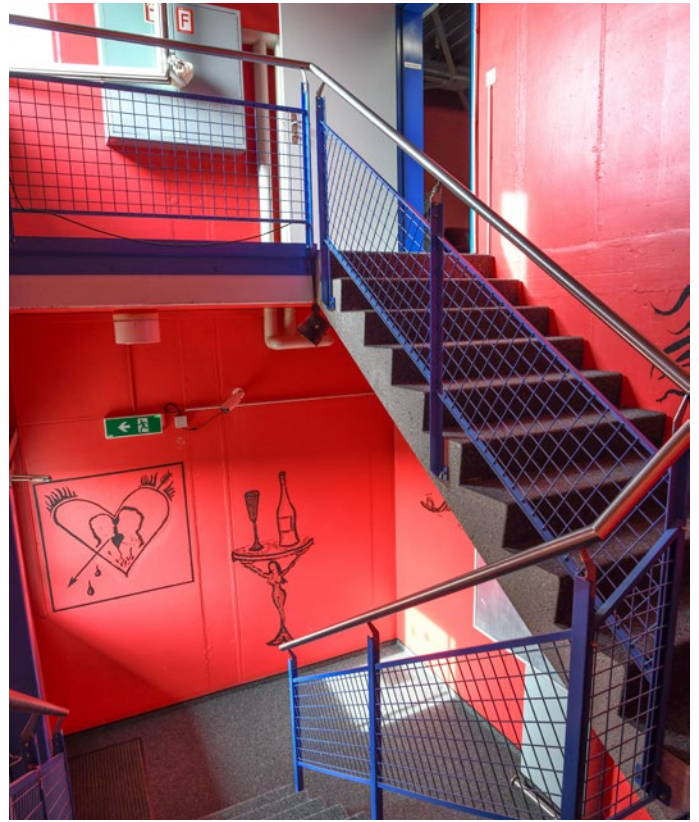
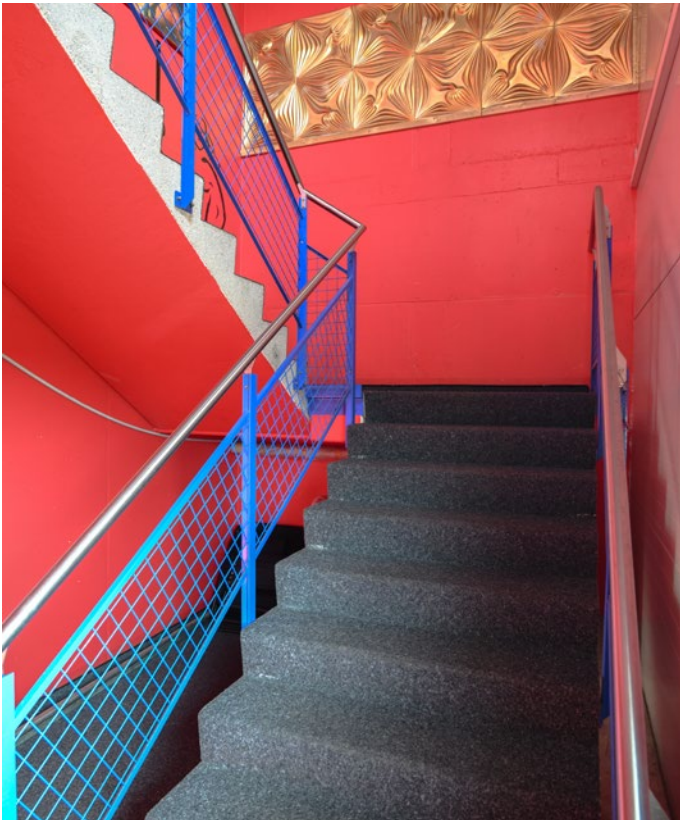
Grafikatelier/Produktion



Grafikatelier/Produktion



Treppenhaus «Club»



Bar

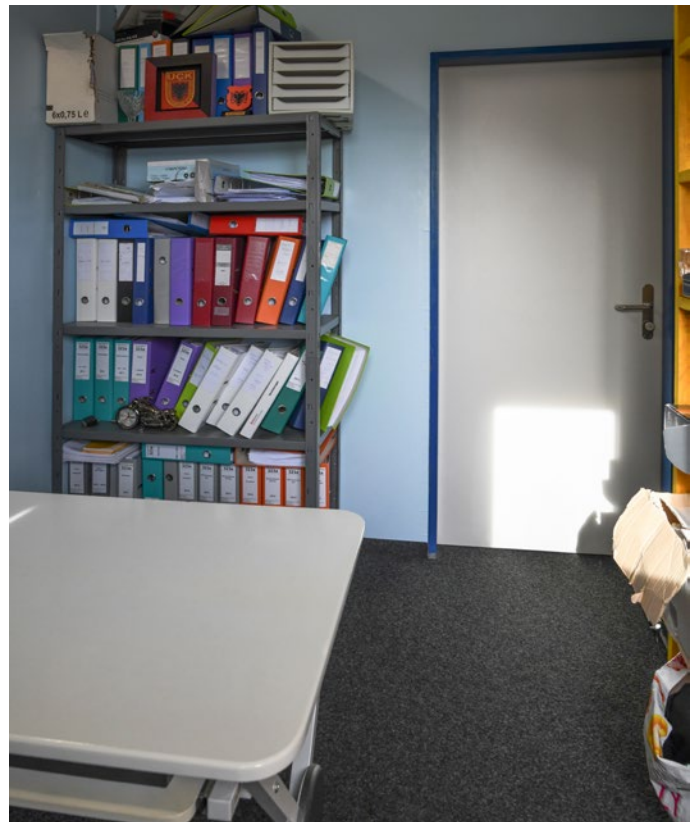




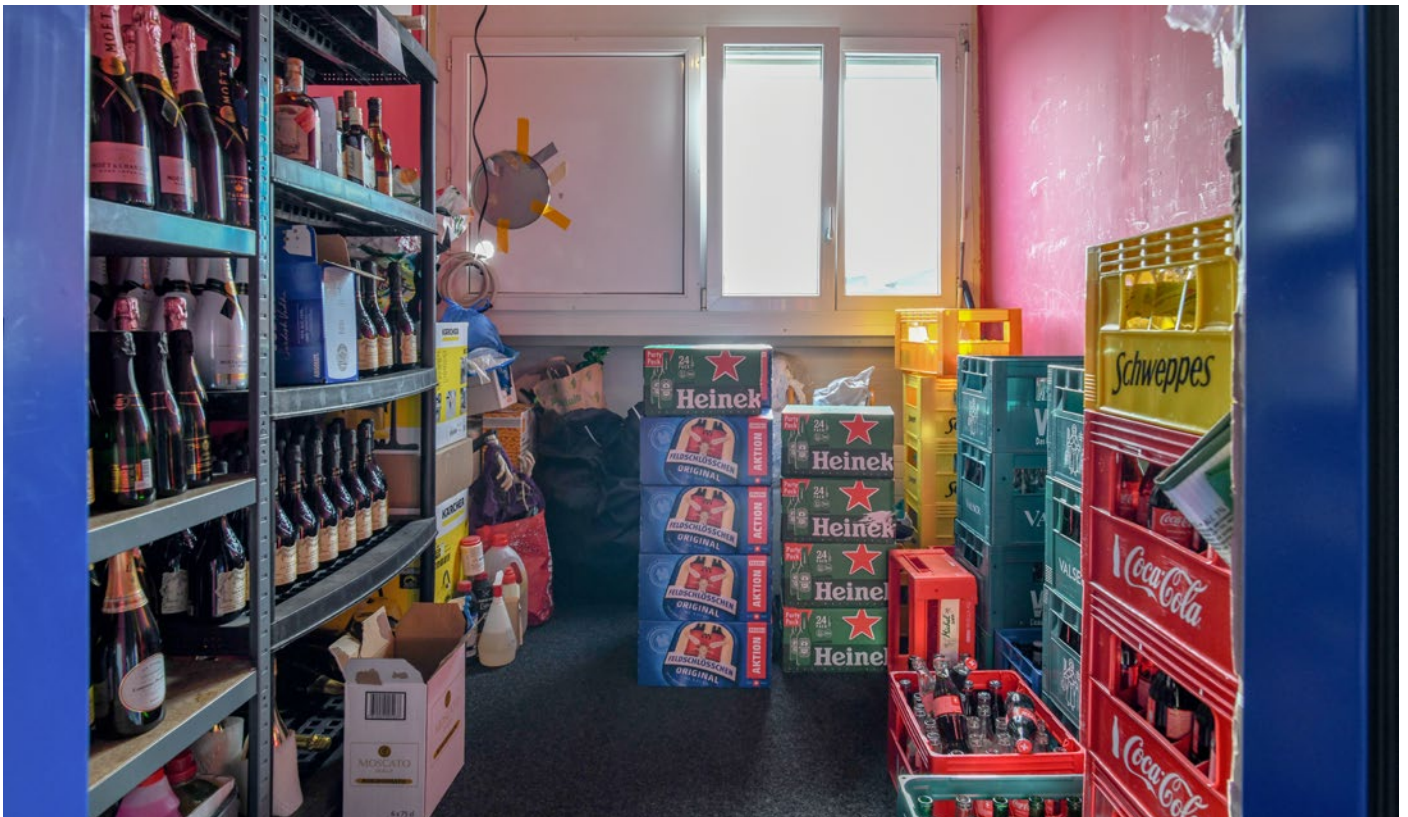
Fumoir



Büro



Lager



Gang 1



Massage 1



Massage 2



Massage 3



Massage 4



Gang 2



Massage 5



Massage 6



Toilettenanlage & Dusche OG (vermietet)





Küche OG



Umgebung







Grundrisse

ERDGESCHOSS

GEWERBELIEGENSCHAFT

SCHWÄNDISTRASSE 5

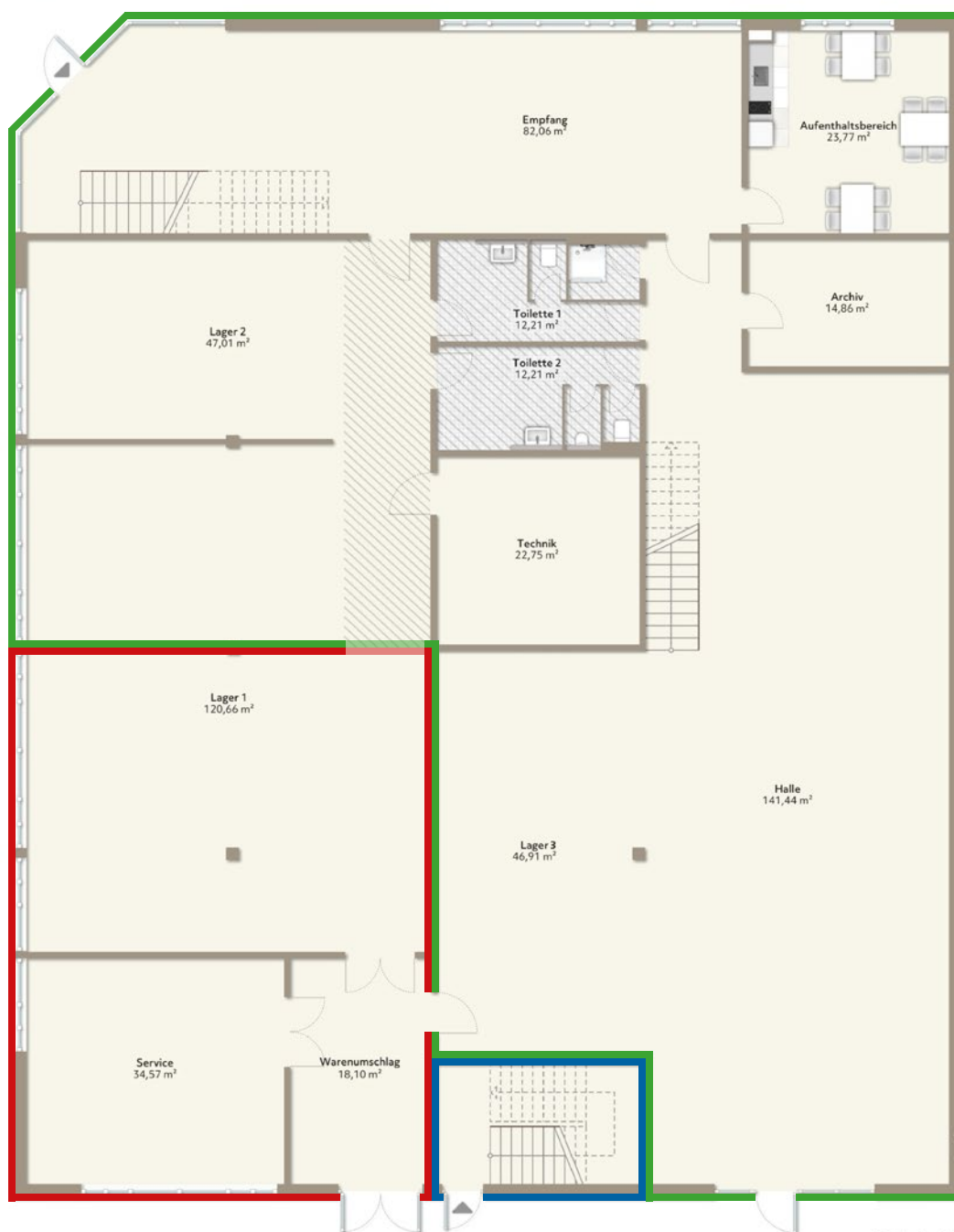
■ **Eigennutzung** 447.27 m²

■ **Mieter EG** 130.00 m²

■ **Mieter OG**

▨ **Mitbenützung Mieter EG**

Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

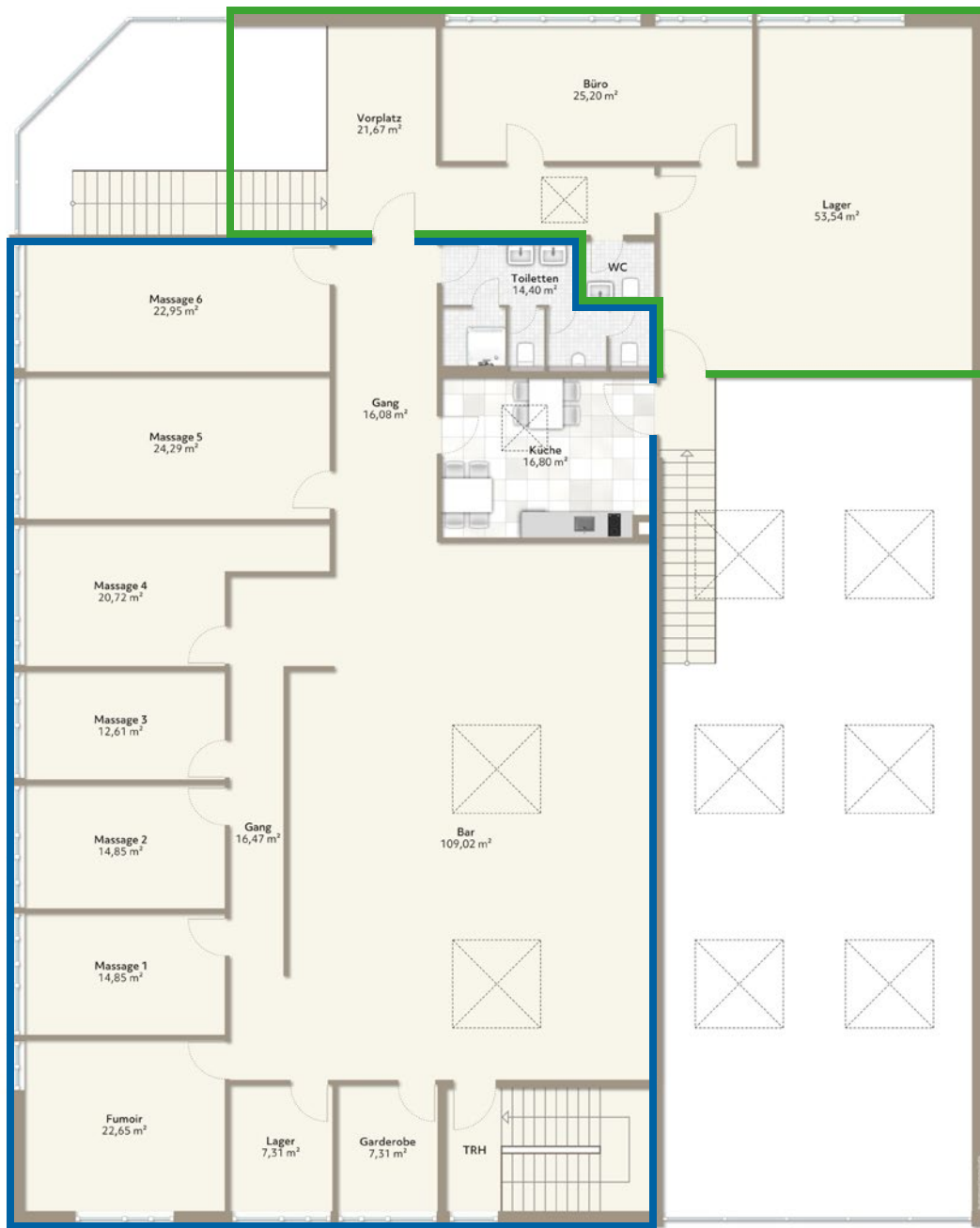
OBERGESCHOSS

GEWERBELIEGENSCHAFT

SCHWÄNDISTRASSE 5

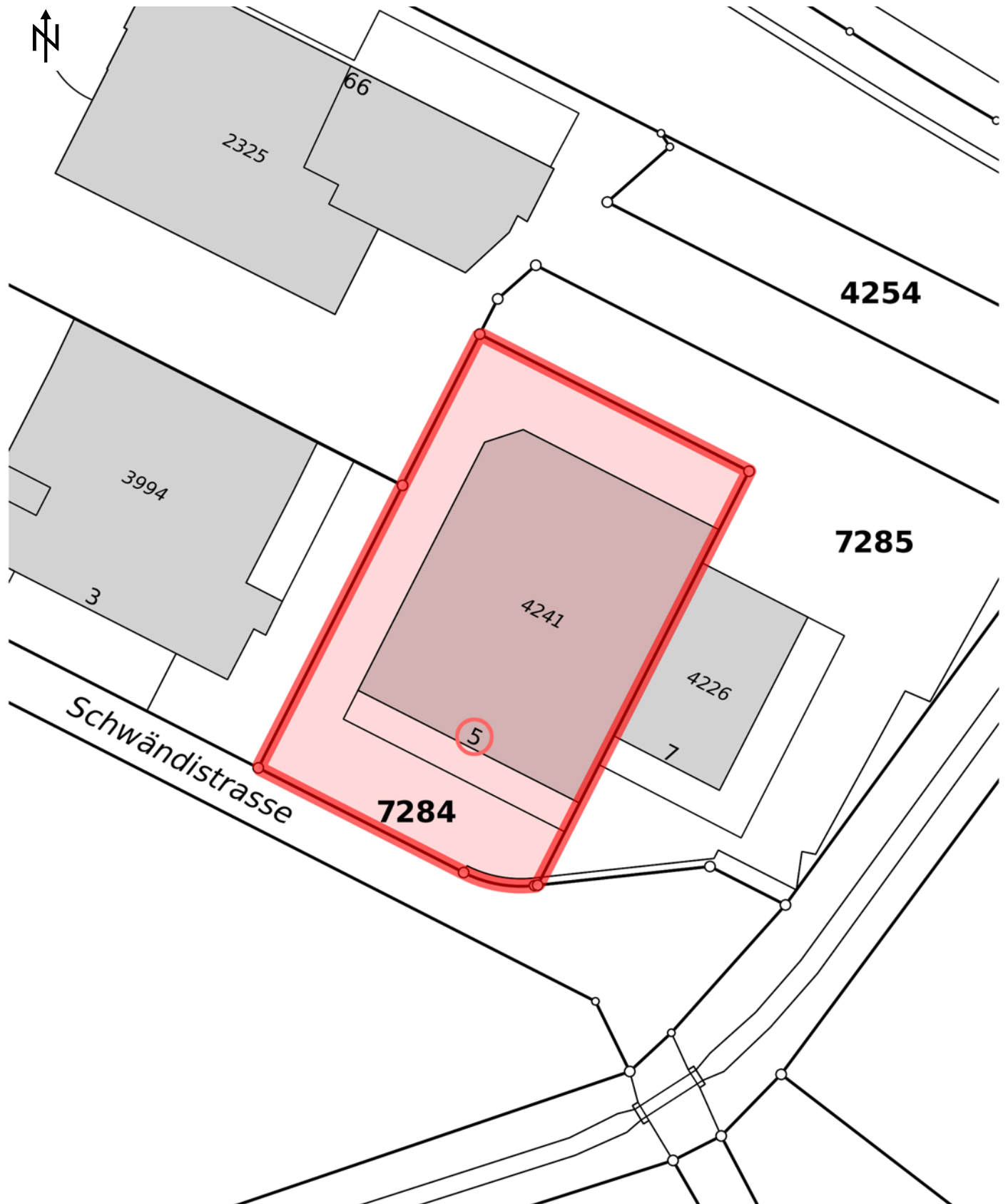
■ Mieter OG	320.00 m ²
■ Eigennutzung	100.00 m ²

Obergeschoss



Expansibel, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Wetzikon

Grundregister		Blatt		EGRID			1/3	
Wetzikon		7818		CH715287957742				
Grundstücksbeschreibung								
Fläche		Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation
	12	60	Kataster 7284, Plan 19, Schöneich					
	6	52	Gesamtfläche					
	6	52	Gebäude					
	6	52	Gebäude Industrie, Nr. 12104241, Schwändistrasse 5					
	6	52	Bodenbedeckung					
	5		Gebäude					
	6	03	Strasse, Weg					
			befestigte Fläche					
Eigentum								
Ziffer		Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen	
Anmerkungen								
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft in der Unterhaltsgenossenschaft Wetzikon		06.02.2023	185, Hirwil	CH9952-0000-0052-48573				
Vormerkungen								
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
keine								
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Recht	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht zulasten Blatt 43, Kataster 6687, EGRID CH775277879540, Wetzikon		05.10.1948	GP Bd. 31 S. 474 lit. b	CH9952-0000-0051-82469	1		

Rechtswirksame Eintragungen

13.02.2024, 09.34 Uhr

Grundbuchamt Wetzikon

Grundregister		Blatt		EGRID			2/3
Wetzikon		7818		CH715287957742			
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Anschlussleitung zulasten Blatt 3678, Kataster 4254, EGRID CH615276957778, Wetzikon		05.10.1948	GP Bd. 31 S. 474 lit. b	CH9952-0000-0051-82570	1	
Last	Grunddienstbarkeit Bau- und Pflanzungsbeschränkung zugunsten Blatt 5479, Kataster 8989, EGRID CH645295771274, Wetzikon		17.08.1994	215	CH9952-0000-0057-15774		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Bau- und Durchleitungsrecht für Werk- und Kanalisationsleitungen sowie Mitbenützungrecht und Anschlussrecht an solchen Leitungen zugunsten und zulasten Blatt 43, Kataster 6687, EGRID CH775277879540, Wetzikon Blatt 5480, Kataster 6686, EGRID CH667795527624, Wetzikon Blatt 5481, Kataster 7285, EGRID CH727787955287, Wetzikon		17.08.1994	546	CH9952-0000-0051-82671		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 5481, Kataster 7285, EGRID CH727787955287, Wetzikon		16.12.1998	812, 1997/72 1	CH9952-0000-0057-15673		
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Rechtswirksame Eintragungen

13.02.2024, 09.34 Uhr

Grundbuchamt Wetzikon

Grundregister	Blatt	EGRID	3/3
Wetzikon	7818	CH715287957742	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Verbindung Dienstbarkeit CH9952-0000-0051-82469 auf Blatt 43, Kataster 6687, EGRID CH775277879540, Wetzikon, Blatt 5480, Kataster 6686, EGRID CH667795527624, Wetzikon, Blatt 5481, Kataster 7285, EGRID CH727787955287, Wetzikon, Blatt 7818, Kataster 7284, EGRID CH715287957742, Wetzikon; Dienstbarkeit CH9952-0000-0051-82570 auf Blatt 3678, Kataster 4254, EGRID CH615276957778, Wetzikon, Blatt 5480, Kataster 6686, EGRID CH667795527624, Wetzikon, Blatt 5481, Kataster 7285, EGRID CH727787955287, Wetzikon, Blatt 7818, Kataster 7284, EGRID CH715287957742, Wetzikon verbunden mit Dienstbarkeit CH9952-0000-0051-83268 auf Blatt 43, Kataster 6687, EGRID CH775277879540, Wetzikon, Blatt 3678, Kataster 4254, EGRID CH615276957778, Wetzikon			CH9952-0000-0051-82469 CH9952-0000-0051-82570 CH9952-0000-0051-83268

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	13.02.2024, 09.34 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	kantonal
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Rechtswirksame Eintragungen

13.02.2024, 09.34 Uhr

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Wetzikon das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundregister bestehen können und
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Wetzikon, 13.02.2024
jw
A24-000823
Auszug 2024/160
Gebühr: Fr. 44.00

Coll: *be*

FÜR RICHTIGEN AUSZUG MIT WORTLAUT
GRUNDBUCHAMT WETZIKON
Sara Savariso
Sara Savariso, Notariatsassistentin



Policen-Nr. 156'298
Gemeinde/Quartier Wetzikon
Grundstück-Nr. 121.7284

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

2'554'089

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Wetzikon	121-04241	Schwändistrasse 5 8620 Wetzikon 7979, Gewerbehäus, Neuwert Erstellungsjahr: 1999 Schätzung vom 04.04.2014 Schätzgrund: Umbau	4'195	214'629	2'554'089

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Mieterspiegel

Für selbstgenutzten Teil (Martin AG) inkl. Parkierung kann realistisch mit zusätzlichen Mieteinnahmen in Höhe von CHF 93'485.25 netto pro Jahr kalkuliert werden.

Gewerbe

		Gewerbefläche	Nettomietzins	Nebenkosten	Bruttomietzins
Erdgeschoss	Gewerbe	130 m ²	CHF 14'940	CHF 2'400	CHF 17'340
Obergeschoss	Gewerbe	320 m ²	CHF 52'000	CHF 13'748	CHF 65'748
EG / OG Martin AG	Gewerbe	547 m ²	CHF -	CHF -	CHF -

Parkplatz

		Nettomietzins	Bruttomietzins
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 480	CHF 480
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 480	CHF 480
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 525	CHF 525
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 525	CHF 525
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 525	CHF 525
Aussenparkplatz	Parkplatz	CHF 525	CHF 525
Aussenparkplätze Martin AG (6)	Parkplatz	CHF -	CHF -
Total / Monat		CHF 5'833	CHF 7'179
Total / Jahr		CHF 70'000	CHF 86'148



Situation / Optionen

Ist-Situation

54.88 % Eigennutzung durch Martin AG

45.12 % vermietet (2 Parteien. Mieter EG: unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist.
Mieter OG: mit Mindestvertragszeit bis 31.03.2027, danach 6 Monate Kündigungsfrist)

Optionen

Die beiden Mieter (EG und OG) würden gerne auch weiterhin mieten.

Die Martin AG wird sich stark verkleinern und würde evt. ca. 100 m² Gewerbefläche weiterhin mieten (sofern möglich)



Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach, begrünt Isolierpaneele mit Hartschaum-Dämmung mit tragender Profilierung. Elemente 1.10 m x ca. 12 m auf Stahlkonstruktion montiert
Wände	<u>Fundament</u> Streifenfundation unter Stützen mit Sockelwänden aus Elementen, als Auflager für die Bodenplatte, Nutzlast 10 kN/m ² Wärmedämmende Isolierplatte, 8 cm stark unter Bodenplatte <u>Geschossdecken</u> Verzinktes Profilblech mit Überbeton Deckenlast 5 kN/m ² Stahlbeton B 35/25 PC 300 kg/m ³ , armiert <u>Trennwände</u> Tragende und nichttragende Trennwände in Kalksandstein Mauerwerk Zwischenwände (Mieterausbau) in Leichtbauweise <u>Äussere Verkleidung</u> Isolierpaneele je nach Anforderung mit Steinwoll-Dämmung oder Hartschaum-Dämmung. Liegende Elemente 1.10 m hoch, auf Stahlkonstruktion montiert
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Radiatoren und Konvektoren
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundlamellenstoren

Parkierung	13 Aussenparkplätze, 2 davon überlang
Sonstiges	1 Lüftungsanlage (EG/Montagehalle) mit Wärmerückgewinnung 1 Lüftungsanlage (Bar/OG) mit Zusatzheizung Fumoir
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 2'950'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 2'950'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«GEPFLEGTE GEWERBELIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL»

SCHWÄNDISTRASSE 5, 8620 WETZIKON ZH

