Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Verkaufsdokumentation

Wohnhaus (9 Wohnungen) mit Schopf und grossem Garten im historischen Ortskern

Ochsengasse 9 / 9a
8462 Rheinau

Lage

Makrolage

Region / Bezirk	Zürcher Weinland / Andelfingen
Gemeinde	Rheinau (www.rheinau.ch)
Einwohner	1'326 (per 31.12.2025)
Steuerfuss	112 % (2026 - 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 Rheinfall 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 und ruhiger Lage im Dorfzentrum (Kernzone). Die Liegenschaft ist 120 m von der Postautohaltestelle «Rheinau, Unterstadt» entfernt.

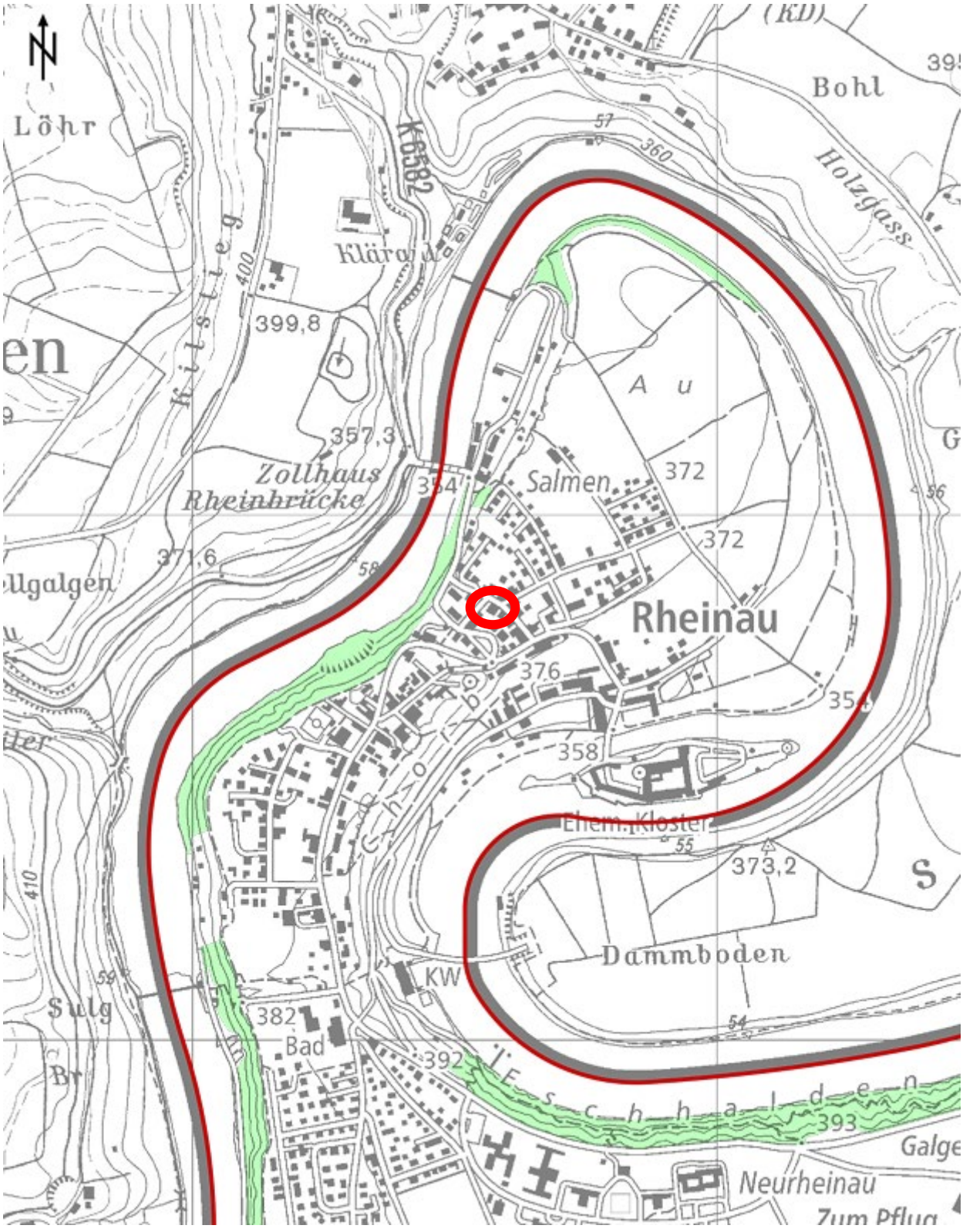
Landschaftsschutz:
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN: Das Grundstück liegt im BLN-Gebiet 1411 «Untersee – Hochrhein».

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


Löhr
Bohl
Holzgass
K 6582
Kläranlage
399,8
Au
357,3
Zollhaus
Rheinbrücke
Salmen
372
372
371,6
Rheinau
376
358
Ehem. Kloster
373,2
Dammboden
KW
382
Bad
392
393
Neurheinau
Zum Pflug

Objekt

Eckdaten

Art	Wohnhaus und Schopf
Anzahl Wohnungen	9 Wohnungen
Anzahl Garagen	keine
Raum im Erdgeschoss	als Veloraum genutzt
Aussen-Autoabstellplätze (vermietet)	2
Besucherparkplatz	1
Wohnfläche	ca. 693 m²
Volumen	Wohnhaus: 3’204 m³ Schopf: 110 m³
Grundstückfläche	1’023 m²
Baujahr	Wohnhaus: 1720, umfassender Umbau 1921/22 Schopf: 1922
Heizung	Ölheizung (2005)
Garten	Ja
Balkone	keine
Assek.-Nr.	56 (Wohnhaus), 228 (Schopf)
Versicherungssumme	Wohnhaus: CHF 2’995’313 Schopf: CHF 83’014 (indexiert per 2026)

Raumkonzept Wohnhaus

Untergeschoss:	Öltank, Kellerräume	
Erdgeschoss:	Veloraum, Heizungsraum, Waschküche	
	2-Zi.-Wohnung links	ca. 60 m²
	3-Zi.-Wohnung rechts	ca. 71 m²
1. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung rechts	ca. 96 m²
	3-Zi.-Wohnung mitte	ca. 77 m²
	2-Zi.-Wohnung links	ca. 61 m²
2. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung links	ca.100 m²
	3-Zi.-Wohnung mitte	ca. 75 m²
	2-Zi.-Wohnung rechts	ca. 64 m²
3. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung links	ca. 89 m²
Dachgeschoss	Estrichabteile	

Objekt

Raumkonzept Schopf

Der freistehende Schopf ist in vier Abteile mit individuellen Zugängen aufgeteilt.

Mietverhältnisse

Die neun Wohnungen und zwei Parkplätze sind vermietet. Die vier Schopf-Abteile sind ebenfalls vermietet. Es gibt keine Leerstände. Der Bruttomietzins für sämtliche vermieteten Objekte beträgt Fr. 115’140.00 p.a. Sämtliche Mietverträge müssen übernommen werden. Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate - jeweils auf Ende jeden Monats - ausgenommen Dezember.

Objekt

Unterhaltszustand

Das Wohnhaus ist minimal unterhalten und weist daher einen erheblichen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf. Die Wohnungen werden mit einer zentralen Ölheizung beheizt. Der Heizöltank befindet sich im Tankraum und hat ein Tankvolumen von 20'000 Litern.

Grundbuch

Eigentümer	Kanton Zürich
Kat.-Nr.	291
EGRID	CH141245777859
Dienstbarkeiten	a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht, b) Last: Recht zum Ziehen von Spalieren an der Grenzmauer oder zum Aufhängen von Leitern, c) Recht und Last: Grenzbaurecht, d) Recht und Last: Gegenseitige Grenzbaurechte, e) Recht und Last: Fortbestands- und Mitbenützungsrecht am Sodbrunnen.
Anmerkung	öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Schutzmassnahmen (Unterschutzstellung) betreffend der Gebäude Vers.-Nrn. 0056 und 0228, zugunsten Kanton Zürich.
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 2

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.

Objekt

Denkmalschutz

Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung

Die Liegenschaft Kat.-Nr. 291 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 0056 und 0228 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Die jeweiligen Eigentümerschaften dürfen an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keine Eingriffe vornehmen und keine baulichen Änderungen sowie Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung der Gebäude und deren Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

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 Ochsengasse 9 und 9a ist Teil der Baugruppe 3 mit Erhaltungsziel A.

KOBI

KOBI
(Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung)

Rheinau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. 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.

Kaufpreis-Vorstellung

Kein Mindestkaufpreis.

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

Der Käufer trägt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Ablauf und Termine

Besichtigungen

Die Liegenschaft können Sie an einem der nachstehenden Termine besichtigen:

1. Besichtigung: Mittwoch, 16.09.2026 von 14:00 - 17:00 Uhr
Verfügbare Slots (je 45 Minuten):
14:00 - 14:45 Uhr
14:45 - 15:30 Uhr
15:30 - 16:15 Uhr
16:15 - 17:00 Uhr

2. Besichtigung: Mittwoch, 23.09.2026 von 14:00 - 17:00 Uhr
Verfügbare Slots (je 45 Minuten):
14:00 - 14:45 Uhr
14:45 - 15:30 Uhr
15:30 - 16:15 Uhr
16:15 - 17:00 Uhr

Bitte melden Sie sich per E-Mail unter markus.fritschi@bd.zh.ch unter Angabe Ihres gewünschten Zeit-Slots und Anzahl und Namen der Personen für einen der oben genannten Termine an.

Bei der Liegenschaft sind keine Parkplätze vorhanden.

Angebot

Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes mit folgenden Angaben bis spätestens: **Freitag, 06.11.2026** (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 können wir **nicht** berücksichtigen.

Abschluss

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den oder die 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

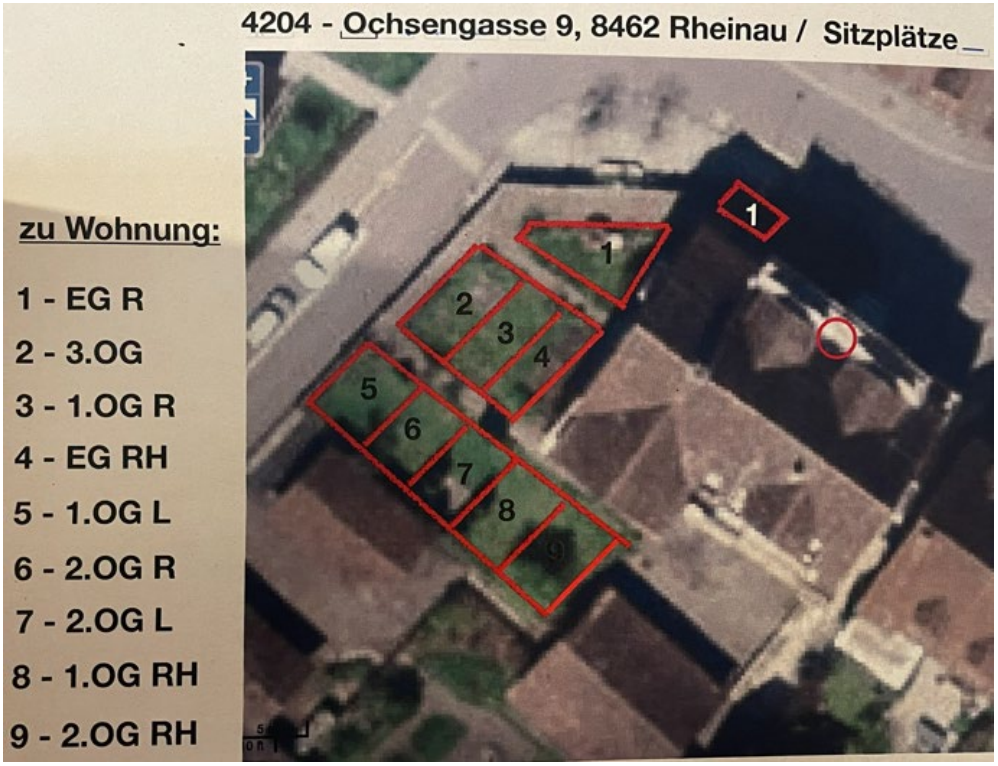
Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt. Der heutige Eigentümer bezahlt keine Vermittlungsprovision.

Kontakt

Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt
Assetmanagement
Zollstrasse 36
8090 Zürich
Telefon 043 259 56 16
markus.fritschi@bd.zh.ch
www.immobilienamt.zh.ch

Markus Fritschi ist erreichbar:
Mo. + Di. ganztags, Do. vormittags

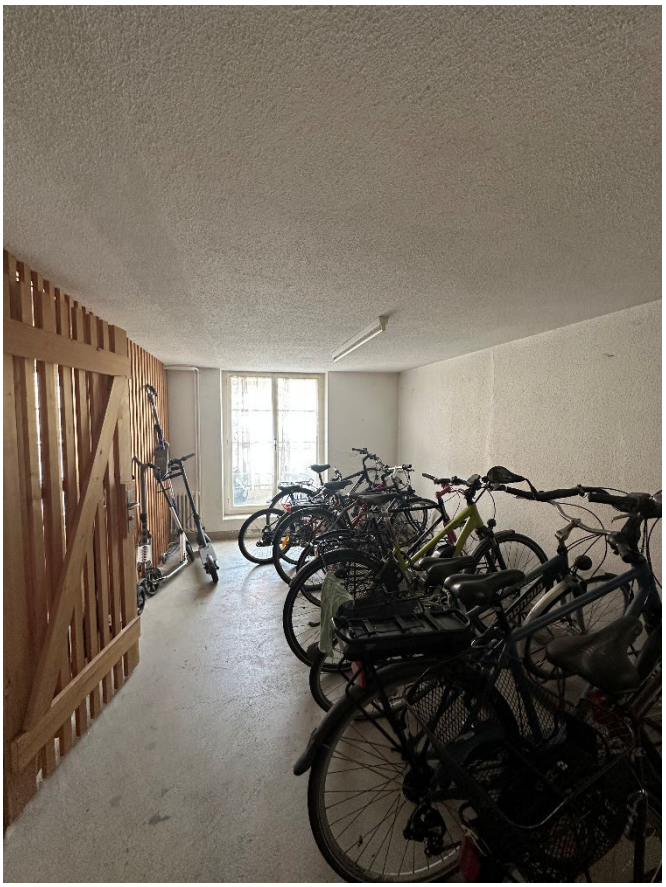
Bilder aussen: Garten, Schopf, Sitzplätze



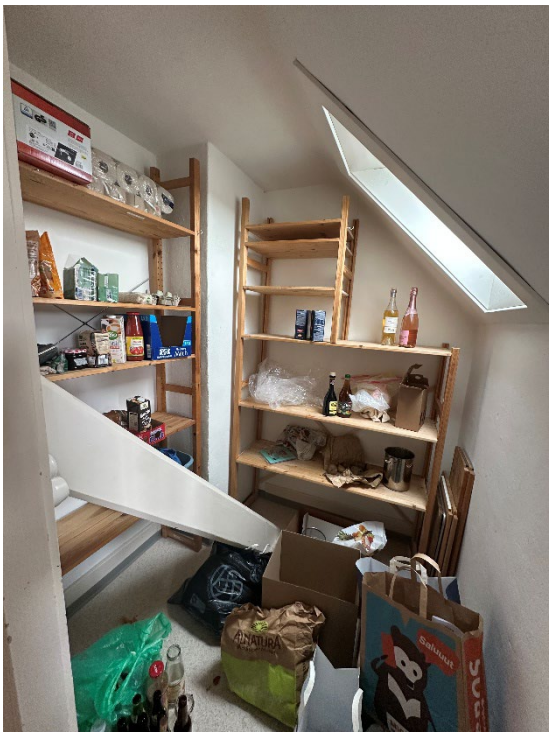
Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Bilder Untergeschoss: Keller (mit Abteilen), Ölheizung, Tankraum (mit Zugang), Wasserzuleitung und -verteilung

Bilder: Erdgeschoss, Kasten mit Elektrozähler, Veloraum



Bilder von einzelnen Wohnungen



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Bilder von einzelnen Wohnungen, Estrich (mit Abteilen)

Situationsplan