

Erstellt am 18.06.2025 auf renuoapp.ch, herokuapp.com, straub-partner.ch  
100%

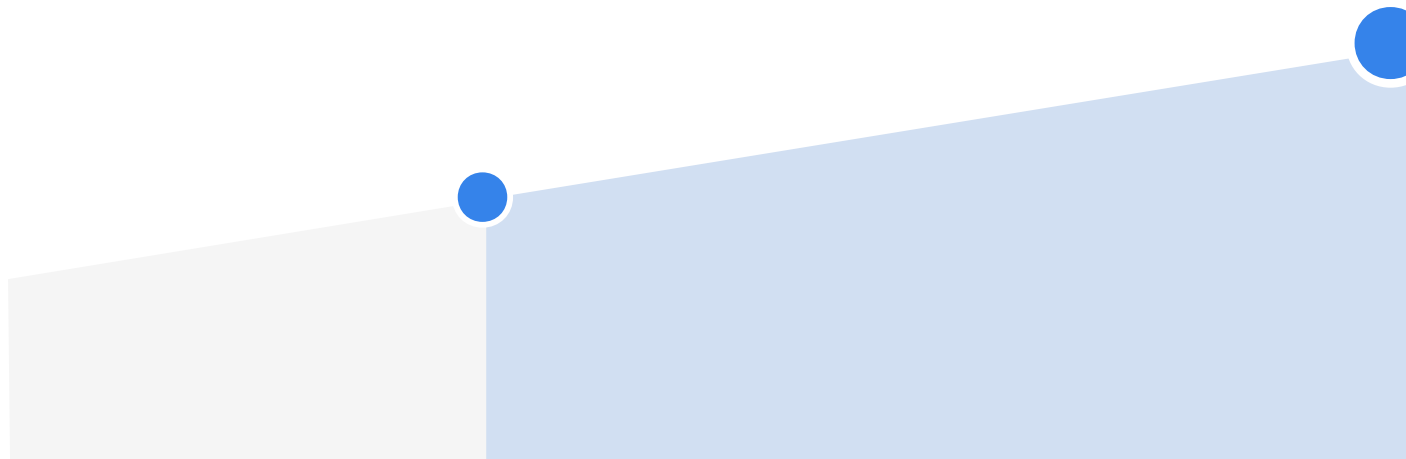
## Einfamilienhaus

**Industriestrasse 44, 8304 Wallisellen**

Gebäudenutzung	Einfamilienhaus
Typ	Freistehend
Baujahr	2000
Grundstückfläche	1'042 m²
Wohnfläche	150 m²
Anzahl Zimmer	6.0
Zustand	Gut
Ausbaustandard	Gehoben

Indikativer Marktwert	Standort
Rating Mikrolage	Beschreibung Mikrolage
Hinweise	

# Indikativer Marktwert



CHF 2'754'000

CHF 3'123'000

CHF 3'492'000

## Kontakt

**Muster Immobilien AG** Schulweg 41 Postfach 1234 60325 Frankfurt am Main

+49 179 1234567 [info@musterimmo.de](mailto:info@musterimmo.de) [www.renuo.ch](http://www.renuo.ch)

## Hinweise

In dieser Schnellbewertung nicht berücksichtigt sind allfällige Servitute (Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, Denkmalschutz etc.) und Baurechtsverträge sowie Parkplätze. Die Schnellbewertung basiert auf einer limitierten Anzahl an Eingabeparametern und berücksichtigt keine Besonderheiten. Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

## Standort



Ausblenden

Einblenden

Wallisellen ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'485'984 Einwohner (2024) und 664'368 Haushalte (2023). Die Gemeinde Wallisellen selber hat 17'755 Einwohner (2024), verteilt auf 7'973 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 197 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 41.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 29.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 28.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Wallisellen weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'482 Betriebe mit 20'647 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 205 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 4'611 Beschäftigten seit 2012. Von den 17'283 vollzeitäquivalenten Stellen sind 25.1 (0%) im 1. Sektor, 2'764 (16%) im Industrie- und 14'494 (84%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Wallisellen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Zürich (24 Min.), Winterthur (28 Min.) und Frauenfeld (38 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zürich (25 Min.), Winterthur (26 Min.) und Baden (46 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 8'502 Wohneinheiten auf, wovon 914 Einfamilienhäuser und 7'588 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 10.8% im landesweiten Vergleich (21.2%) stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 147 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 1.92% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 3.52% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 299 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 97% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 60 Wohnungen vom Markt absorbiert.





Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Wallisellen von einer Zusatznachfrage von 2'233 Wohnungen (pro Jahr: 131) auszugehen.




Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) bei den EFH bei 19'793 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 14'517 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 300 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'540 - 3'280 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 4'155 - 5'680 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 2'435 - 4'345 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

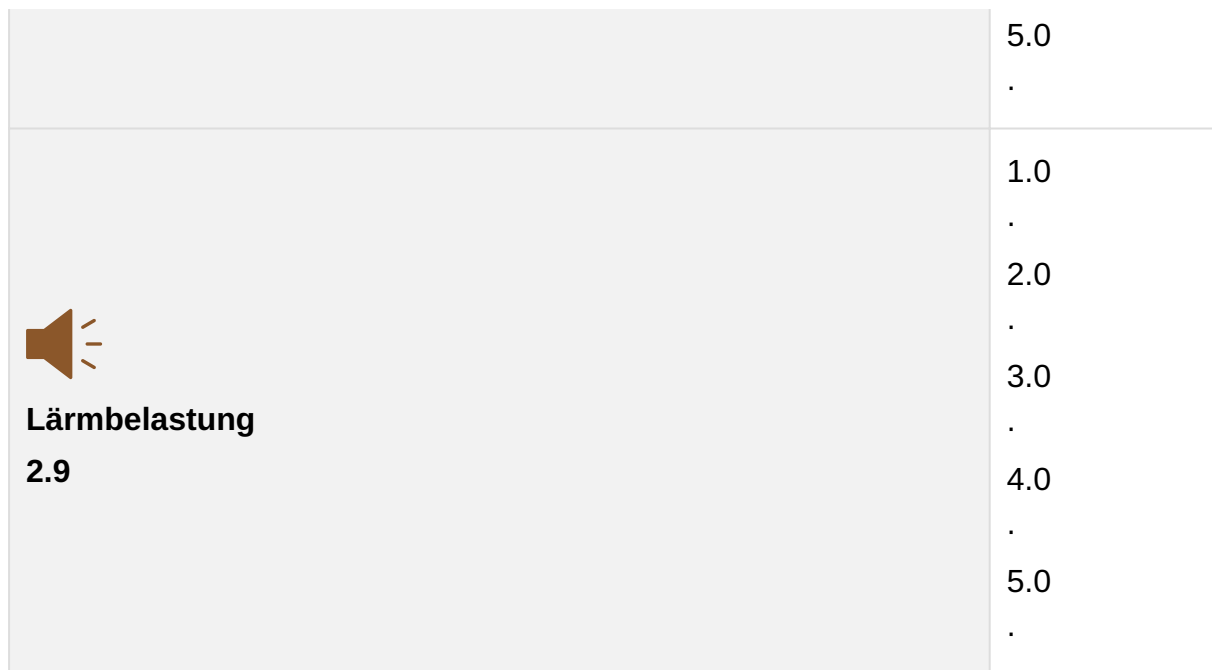
In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Glattal-Furttal um 30.3% zugelegt (Bauland für EFH: 36.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 26.4% (Bauland für MFH mit EWG: 31.3%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -0.1%). Der Markt der Gemeinde Wallisellen ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

## Rating Mikrolage

<b>Gesamtwertung</b> <b>3.0</b>	1.0
	.
	2.0
	.
	3.0
	.
	4.0
	.

	5.0 .
 <b>Besonnung</b> 4.0	1.0 . 2.0 . 3.0 . 4.0 . 5.0 .
 <b>Sicht</b> 1.9	1.0 . 2.0 . 3.0 . 4.0 . 5.0 .
 <b>Image des Quartiers</b> 1.6	1.0 . 2.0 . 3.0 . 4.0 . 5.0 .
 <b>Dienstleistungen</b>	1.0 . 2.0

<p><b>4.0</b></p>	<p>.</p> <p>3.0</p> <p>.</p> <p>4.0</p> <p>.</p> <p>5.0</p> <p>.</p>
<p></p> <p><b>Freizeit / Erholung</b></p> <p><b>5.0</b></p>	<p>1.0</p> <p>.</p> <p>2.0</p> <p>.</p> <p>3.0</p> <p>.</p> <p>4.0</p> <p>.</p> <p>5.0</p> <p>.</p>
<p></p> <p><b>Öffentlicher Verkehr</b></p> <p><b>4.0</b></p>	<p>1.0</p> <p>.</p> <p>2.0</p> <p>.</p> <p>3.0</p> <p>.</p> <p>4.0</p> <p>.</p> <p>5.0</p> <p>.</p>
<p></p> <p><b>Strassenanbindung</b></p> <p><b>4.9</b></p>	<p>1.0</p> <p>.</p> <p>2.0</p> <p>.</p> <p>3.0</p> <p>.</p> <p>4.0</p> <p>.</p>



## Beschreibung Mikrolage



Ausblenden

Einblenden

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Industriestrasse in der Gemeinde Wallisellen. Gemäss Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Industrie- oder Gewerbequartier innerhalb der Arbeitszone. Die unmittelbare Umgebung ist zumindest zum Teil Neubaugebiet, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit nach 2010 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 39% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 38%, Kinder mit 17% und ältere Personen mit 7%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 69% (42% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 22% folgt die Mittelschicht und mit 9% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 291 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Nähe. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 400 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 150 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 246 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 57 und bei Nacht mit 47 Dezibel zu beziffern. Am Tag liegt zudem eine Fluglärmbelastung von 59 Dezibel, in den Nachtstunden eine von 43 (22:00-23:00), 0 (23:00-24:00) sowie 0 (05:00-06:00) Dezibel vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

## **Hinweise**

In dieser Schnellbewertung nicht berücksichtigt sind allfällige Servitute (Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, Denkmalschutz etc.) und Baurechtsverträge sowie Parkplätze. Die Schnellbewertung basiert auf einer limitierten Anzahl an Eingabeparametern und berücksichtigt keine Besonderheiten. Die



Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

[Angaben bearbeiten](#) [PDF herunterladen](#) [Neue Bewertung](#)