

# Liegenschaft Irchelstrasse 3, Wiesendangen



Ansicht von Nord-Westen

**Verkaufsobjekt** Freistehendes Einfamilienhaus  
Irchelstrasse 3  
8542 Wiesendangen

**Beschreibung** Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigem EFH Quartier am Südhang nördlich von Wiesendangen mit Fernsicht (Glarner Alpen) und Blick auf Wiesendangen. Das Haus wurde in den 60er Jahren erstellt und steht auf einem grosszügigen Grundstück (1091 m<sup>2</sup>). Es ist in wohnbereitem Zustand und wurde zuletzt vor 9 Jahren renoviert.  
In der näheren Umgebung hat es Kindergarten/Schulen (250m) und Einkaufsmöglichkeiten im Dorfkern (500m).  
In je ca. 2km Entfernung befinden sich die Autobahnanschlüsse Oberwinterthur/Wiesendangen (A1) sowie Attikon (A7). Die Erschliessung mit ÖV ist durch eine Bushaltestelle (400m) gewährleistet.

**Kontaktperson** E. Zinggeler  
[hauskauf@zinggeler.net](mailto:hauskauf@zinggeler.net)

<b>Eckdaten</b>	Objekttyp:	Einfamilienhaus
	Anzahl Zimmer:	5.5
	Anzahl Etagen:	2
	Grundstückfläche:	1091 m <sup>2</sup>
	Kubatur:	703 m <sup>3</sup>
	Letztes Renovationsjahr:	2012
	Baujahr:	1962

<b>Merkmale / Ausstattung</b>	Aussicht
	Ruhige Lage
	Kinderfreundlich
	Grosszügiges Grundstück
	Sitzplatz/Terrasse (2)
	Cheminée (2)
	Garage / Veloabstellplatz
	Garten, Gartenhaus
	Teich (2)

## Weitere Informationen

Wiesendangen      Webseite der Gemeinde: <https://www.wiesendangen.ch/>  
 Wikipedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wiesendangen>

## GIS-Browser

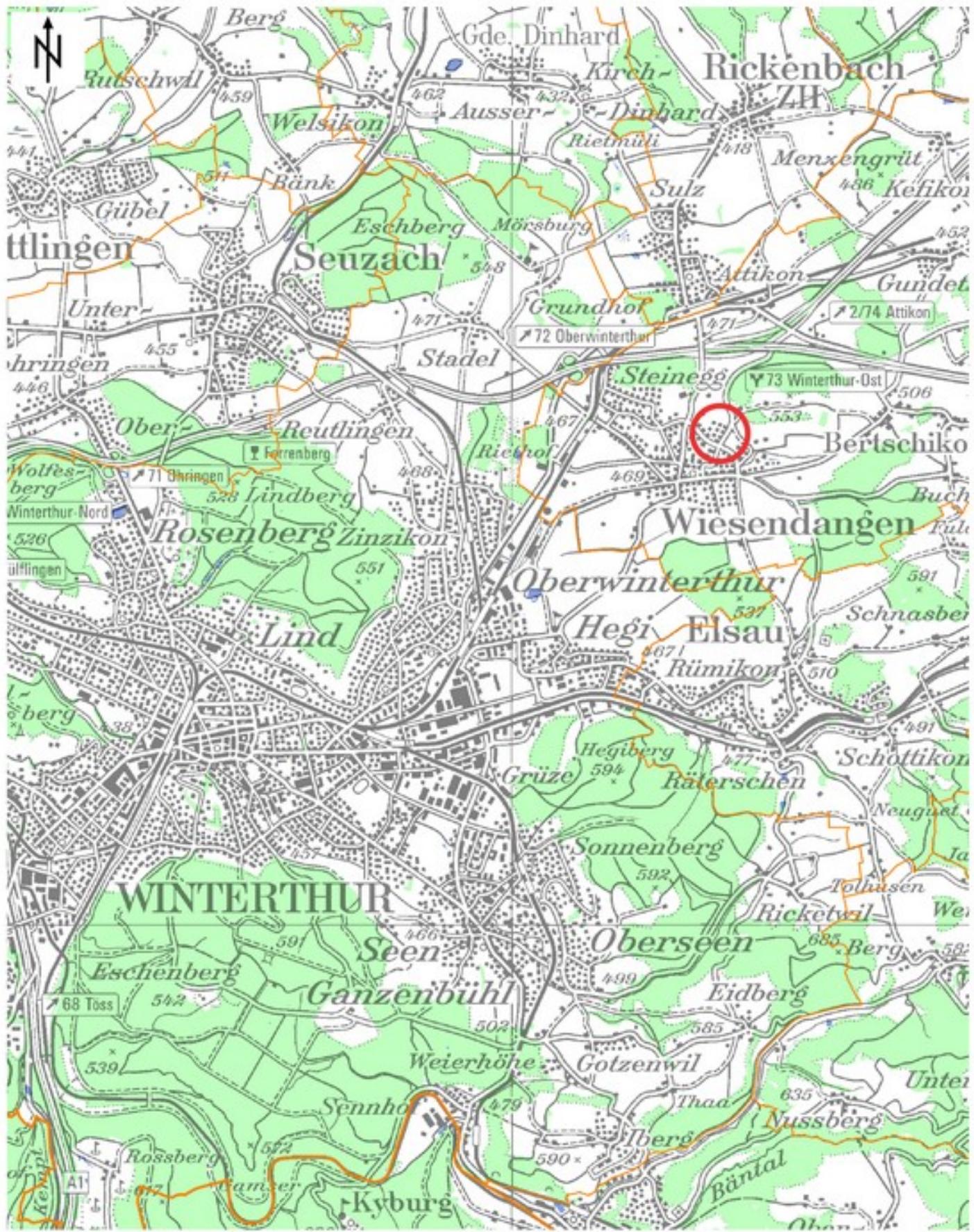
Steuern	Lageklasse 2019	<a href="https://maps.zh.ch/s/mgy9ayak">https://maps.zh.ch/s/mgy9ayak</a>
Statistik	Bevölkerung	<a href="https://maps.zh.ch/s/fupcpftf">https://maps.zh.ch/s/fupcpftf</a>
Raumplanung	Kantonaler Richtplan Regionaler Richtplan Quartieranalyse Nutzungsplanung	<a href="https://maps.zh.ch/s/xwrzyzzy">https://maps.zh.ch/s/xwrzyzzy</a> <a href="https://maps.zh.ch/s/klomi5mc">https://maps.zh.ch/s/klomi5mc</a> <a href="https://maps.zh.ch/s/klomi5mc">https://maps.zh.ch/s/klomi5mc</a> <a href="https://maps.zh.ch/s/fpvxy97o">https://maps.zh.ch/s/fpvxy97o</a>
Energie	Erdsonden Solarpotenzial	<a href="https://maps.zh.ch/s/uimabadl">https://maps.zh.ch/s/uimabadl</a> <a href="https://maps.zh.ch/s/xp7mkcl3">https://maps.zh.ch/s/xp7mkcl3</a>
Gefahren	Naturgefahrenkarte	<a href="https://maps.zh.ch/s/uumkfgnm">https://maps.zh.ch/s/uumkfgnm</a>
Geschichte	Historische Karte (~1850)	<a href="https://maps.zh.ch/s/00l6imwv">https://maps.zh.ch/s/00l6imwv</a>



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

## **Landeskarten, Übersichtsplan**

Liegenschaft  
Irchelstrasse 3  
8542 Wiesendangen



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.05.2021 14:26:07

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:50000

0 500 1000 1500m

Zentrum: [2699768-15-1262917-43]





Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

## Amtliche Vermessung in Farbe

Liegenschaft  
Irchelstrasse 3  
8542 Wiesendangen



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.05.2021 16:07:43

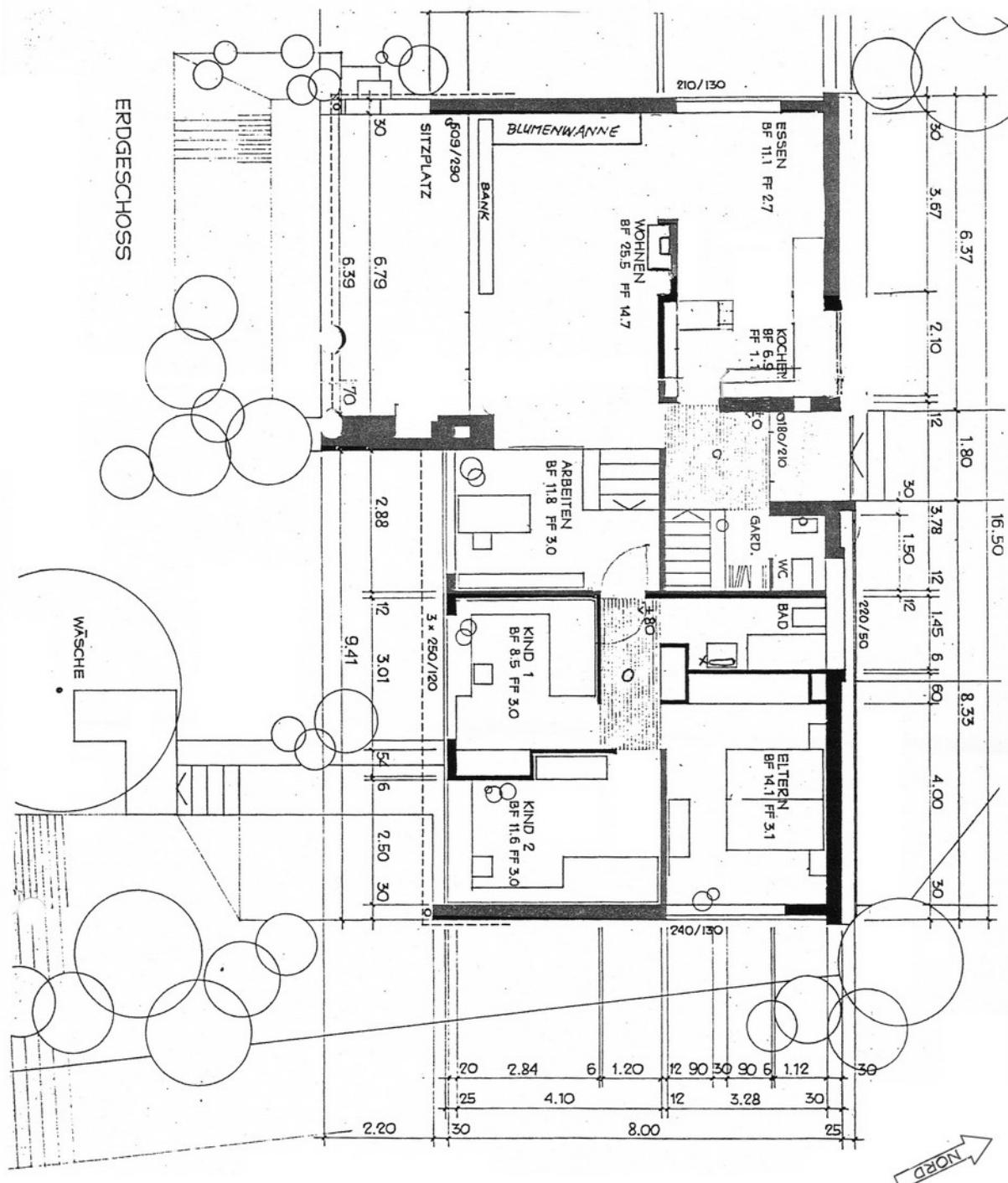
Massstab 1:500

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

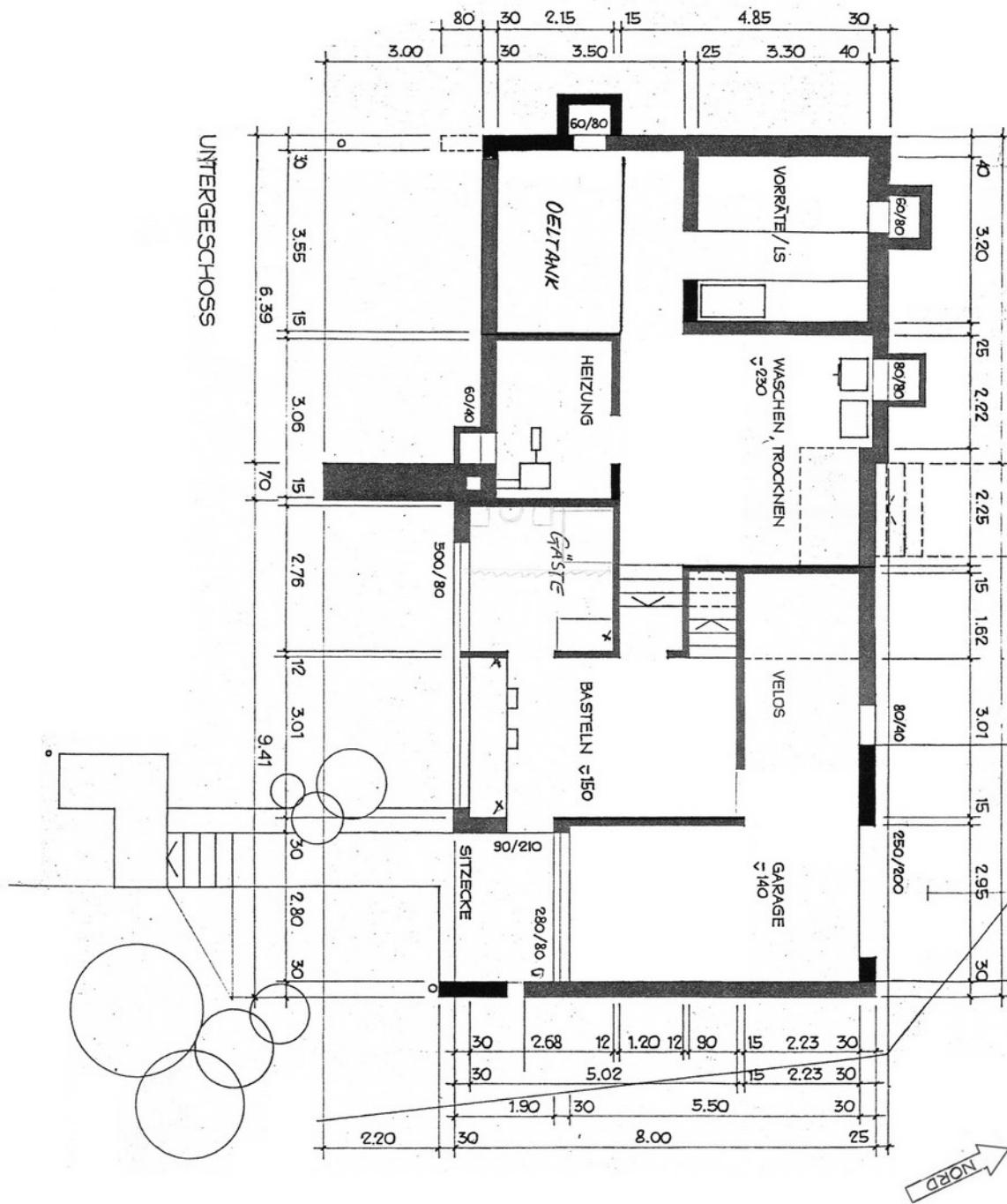
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Zentrum: [2701974.22,1264667.53] Nachführungs-Geometer bezogen werden.

0 5 10 15m

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Untergeschoß





Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen mit Biotop



Ansicht von Südwesten mit Terrasse und Cheminée



Ansicht von Süden



Ansicht aus Südosten mit Gemüse-/Blumengarten



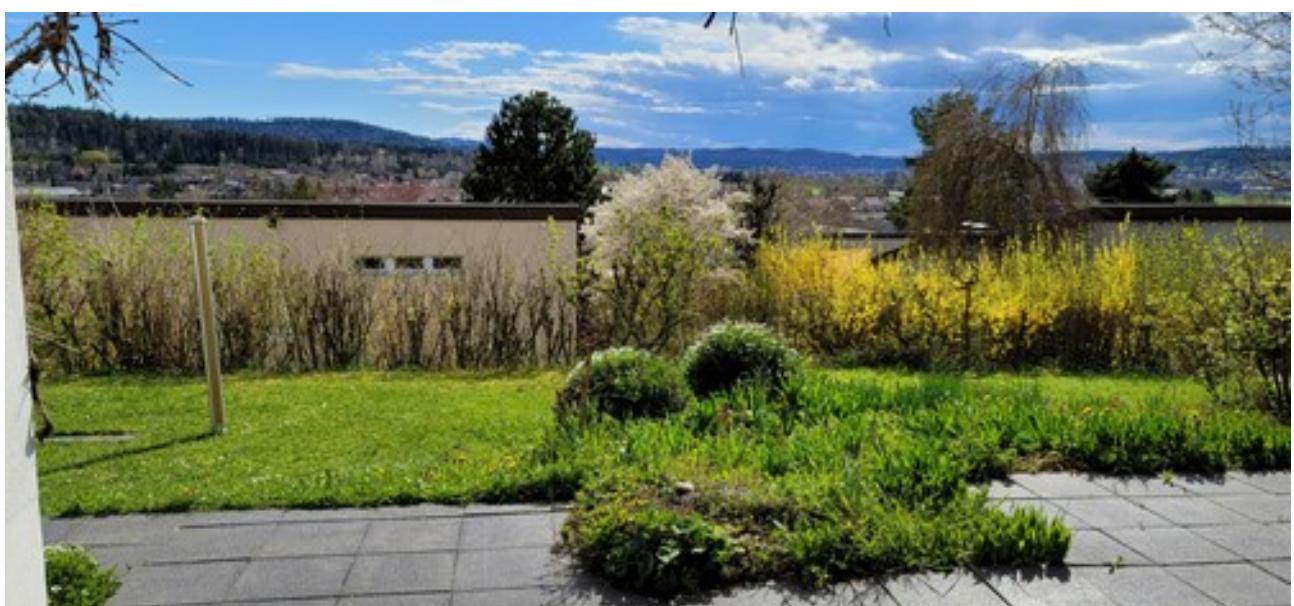
Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten mit Hauseingang und Garage/Parkplätzen



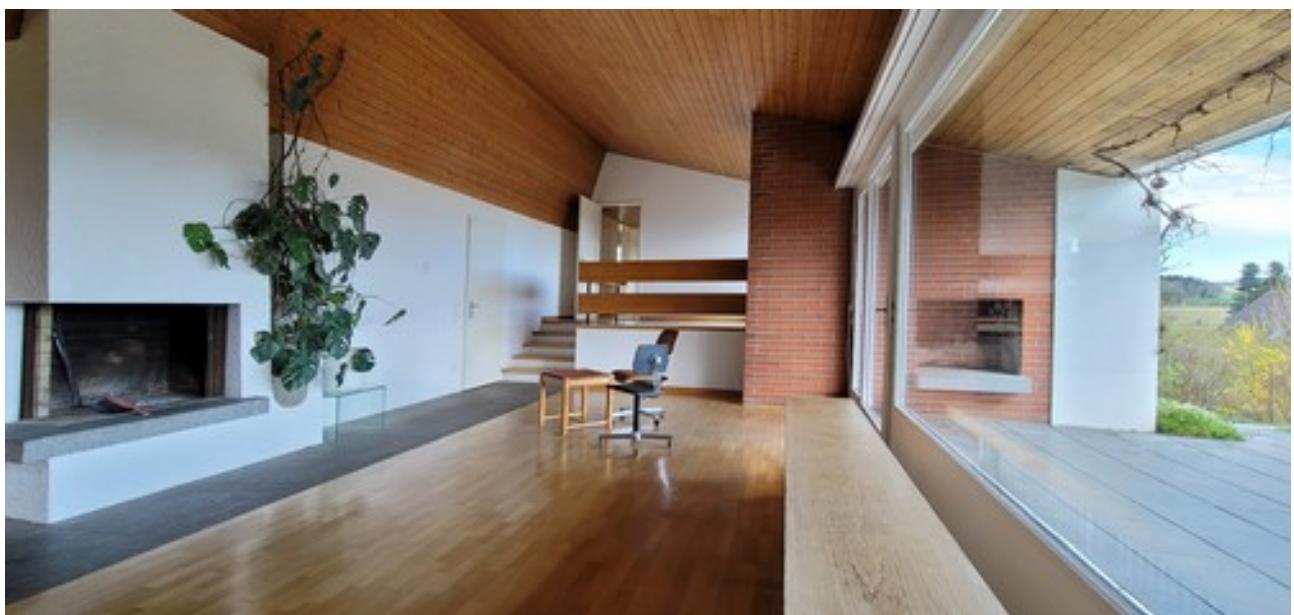
Terrasse/Sitzplatz mit Aussen-Cheminée und Ausblick nach Südosten



Ausblick nach Südwesten



Ausblick aus Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Innen-Cheminée und Aufgang zu Arbeitszimmer



Blick aus dem Wohnzimmer ins Esszimmer (links)



Blick aus Esszimmer in Küche



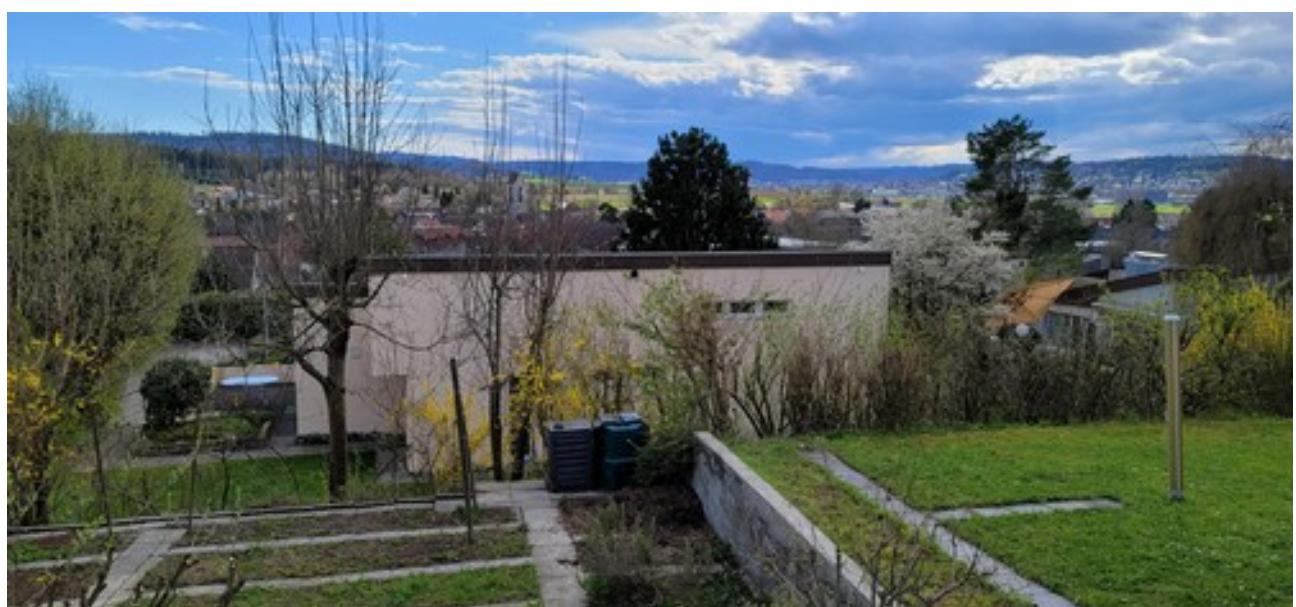
Blick aus Büro/Arbeitsbereich ins Wohnzimmer



Zimmer Kind 1



Zimmer Kind 2



Ausblick aus Fenster (Zimmer Kind 2)



Eltern-Zimmer



Gang mit Wandschrank und Badezimmer

### **Untergeschoss**



«Spielzimmer» Basteln



«Gästezimmer» mit Dusche



Keller, Heizungsraum (links), Öltank (hinten links), Luftschutzkeller (hinten rechts)



Sitzecke mit Gartenhaus und Biotop



# Auszug aus dem Kataster der öffentlicht-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information

**Grundstück-Nr.****WD1660**

E-GRID

CH707727886620

Gemeinde (BFS-Nr.)

Wiesendangen (298)

Grundbuchkreis

Oberwinterthur-Winterthur

Fläche

1091 m<sup>2</sup>**Auszugsnummer****20210507111504742**

Erstellungsdatum des Auszugs

07.05.2021

Katasterverantwortliche Stelle

Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich



# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück WD1660 in Wiesendangen betreffen

### Seite

- 3 Zonenplan - Grundnutzungen
- 4 Zonenplan - Überlagernde Nutzungsplaninhalte
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

- Baulinien (kantonal/kommunal)
- Gewässerabstandslinien
- Projektierungszonen Flughafenanlagen
- Sicherheitszonenplan
- Kataster der belasteten Standorte
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
- Grundwasserschutzzonen
- Grundwasserschutzareale
- Statische Waldgrenzen
- Waldabstandslinien
- Baulinien Nationalstrassen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

- Gewässerräume
- Projektierungszonen Nationalstrassen
- Projektierungszonen Eisenbahnlanlagen
- Baulinien Eisenbahnlanlagen
- Baulinien Flughafenlanlagen
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Zürich ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszuges wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserrstellung bestätigt. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://oereb.zh.ch>.

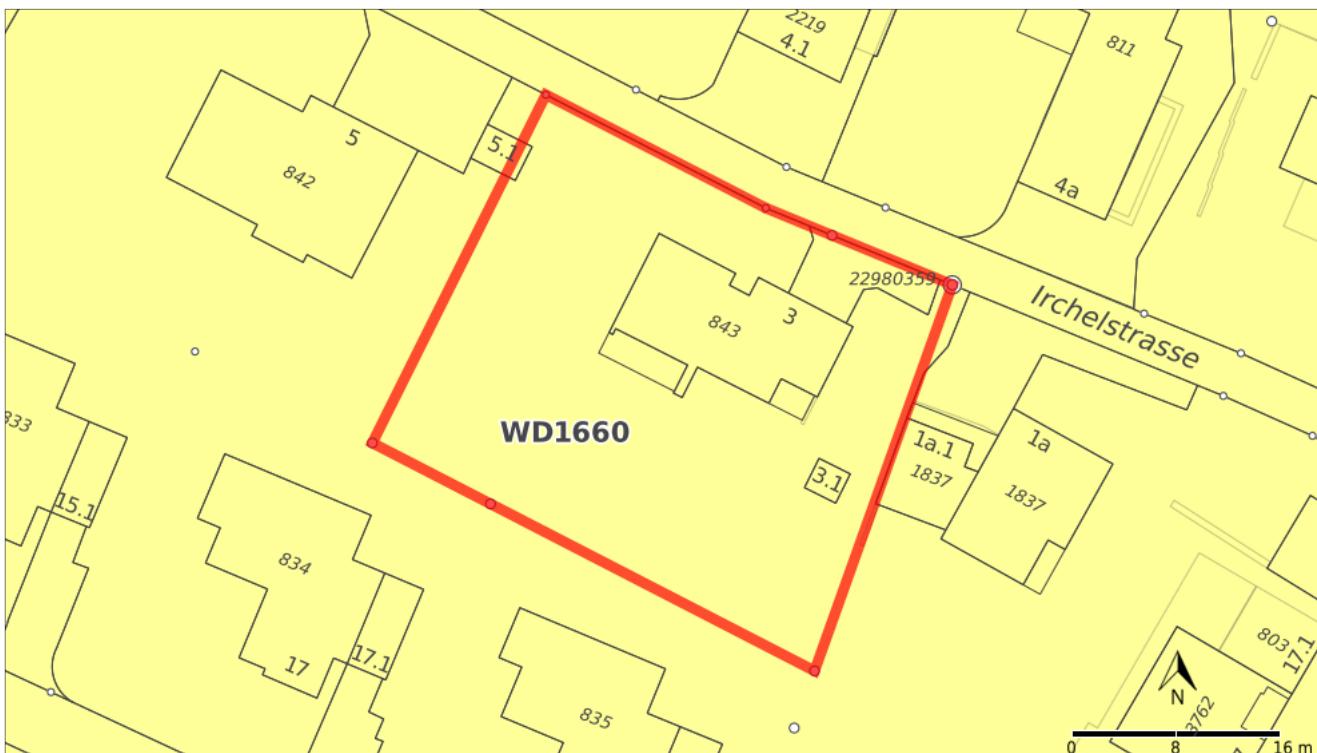
Der Auszug enthält auch provisorische Objekte.

### Grundlagenedaten

Daten der amtlichen Vermessung (Stand: 04.05.2021)



## Zonenplan - Grundnutzungen



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone 1/1.3	1091 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>	<a href="https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/np_298.pdf">https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/np_298.pdf</a>		

### Rechtsvorschriften

Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 14.07.2018):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239>

BZO Revision vom 8. Mai 2018: <http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674>

### Gesetzliche Grundlagen

LS 700.1 Planungs- und Baugesetz (PBG):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283>

LS 700.2 Allgemeine Bauverordnung:

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284>

LS 700.21 Besondere Bauverordnung I (BBVI):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285>

LS 700.22 Besondere Bauverordnung II (BBVII):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286>

LS 700.6 Bauverfahrensverordnung (BVV):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287>

LS 701.12 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen:

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288>

SR 700 Raumplanungsgesetz (RPG): <http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293>

### Weitere Informationen und Hinweise

Auszug mit rechtskräftigen und projektierten Objekten: Falls vorhanden,  
sind laufende oder projektierte Änderungen enthalten.

### Zuständige Stelle

Gemeinde Wiesendangen: <http://www.wiesendangen.ch>



## Zonenplan - Überlagernde Nutzungsplaninhalte



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Arealüberbauung zulässig	1091 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>	<a href="https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/np_298.pdf">https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/np_298.pdf</a>		

**Rechtsvorschriften**

Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 14.07.2018):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239>

BZO Revision vom 8. Mai 2018: <http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674>

**Gesetzliche Grundlagen**

LS 700.1 Planungs- und Baugesetz (PBG):

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283>

LS 701.12 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen:

<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288>

**Weitere Informationen und Hinweise**

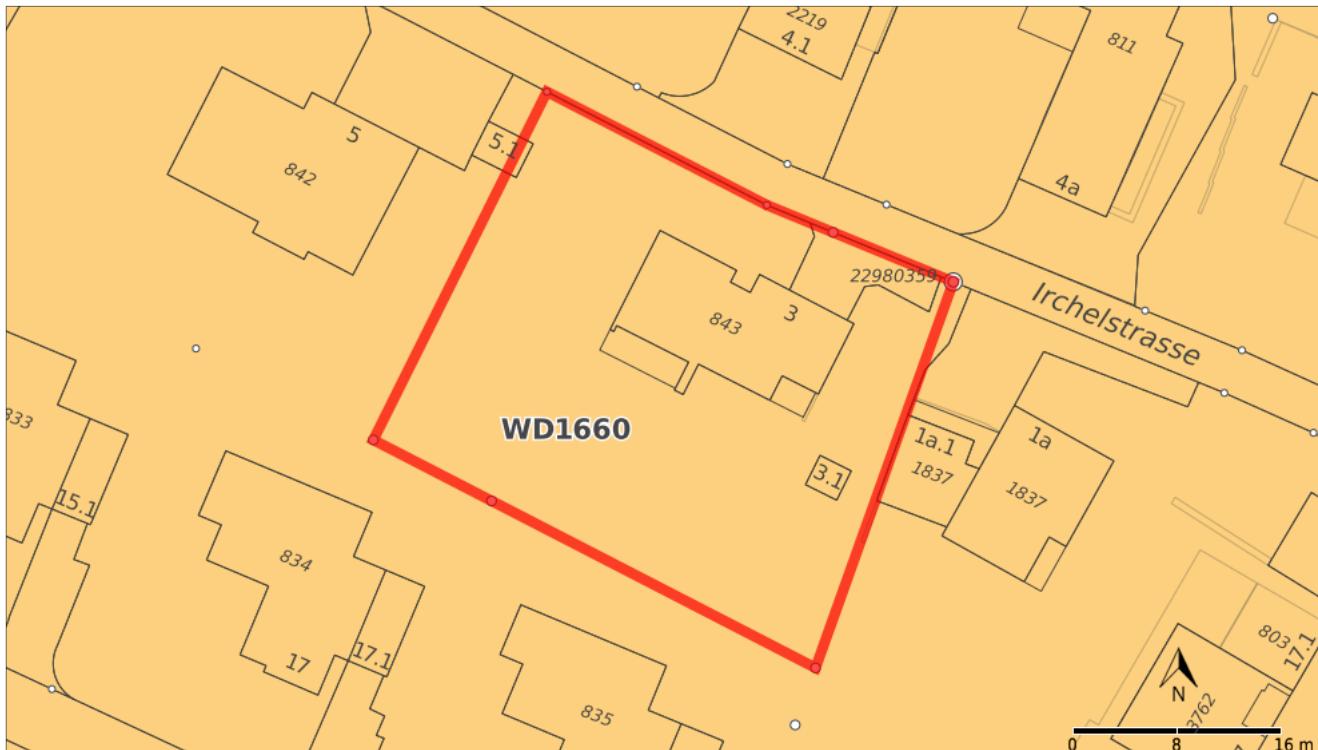
Auszug mit rechtskräftigen und projektierten Objekten: Falls vorhanden,  
sind laufende oder projektierte Änderungen enthalten.

**Zuständige Stelle**

Gemeinde Wiesendangen: <http://www.wiesendangen.ch>



## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe II, aufgestuft (nein)	1091 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>	<a href="https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/laerm.pdf">https://maps.zh.ch/images/custom/oerebkatasterzh/legenden/laerm.pdf</a>		

### Rechtsvorschriften

Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 14.07.2018):  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239>

### Gesetzliche Grundlagen

LS 700.1 Planungs- und Baugesetz (PBG):  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283>  
LS 700.21 Besondere Bauverordnung I (BBVI):  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285>  
LS 700.6 Bauverfahrensverordnung (BVV):  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287>  
SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung (LSV):  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2298>

### Weitere Informationen und Hinweise

Auszug mit rechtskräftigen und projektierten Objekten: Falls vorhanden,  
sind laufende oder projektierte Änderungen enthalten.

### Zuständige Stelle

Gemeinde Wiesendangen: <http://www.wiesendangen.ch>



## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

**BFS-Nr.:** Amtliche Gemeindenummer

**EBG:** Eisenbahngesetz (SR 742.101)

**E-GRID:** Eidgenössische Grundstücksidentifikation

**GeoIG:** Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz) (SR 510.62)

**GeoIV:** Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung) (SR 510.620)

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41)

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen (SR 725.11)

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREBKv:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

**RPV:** Raumplanungsverordnung (SR 700.1)

**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

KOPIE

# TEIL AUSZUG

aus dem Grundbuch

## Grundstücksbeschreibung

### Gemeinde Wiesendangen

Grundbuch Blatt 186, Liegenschaft, Kataster WD1660,  
EGRID CH707727886620, Gässli

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster WD1660, EGRID CH707727886620, Gässli, Plan 11  
1091 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. n.v. (Teil)	2 m <sup>2</sup>
- Nebengebäude, Nr. n.v.	7 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 29800843, Irchelstrasse 3	126 m <sup>2</sup>

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	135 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	42 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	914 m <sup>2</sup>

## Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

### Hinweis

Allfällige im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Teilauszug nicht verrechnet.

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:

07.04.2021, 13:00 Uhr

GRUNDBUCHAMT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR

A21-002270

Auszug 2021/449.cl

Pascale Schmalz, Notariatsassistentin

Gebühr Fr. 30.00

Coll: *Schmalz*



07.04.2021/449.cl

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 18.01.2019

Ernst Zinggeler-Schiantarelli  
Postfach 3013  
Unterwegli 41  
8404 Winterthur

Gemeinde / Quartier Wiesendangen  
Gebäude Nr. 00843  
Gebäudeadresse Irchelstrasse 3  
8542 Wiesendangen

Gebäude-Zweck Wohnhaus  
Erstellungsjahr 1963  
Volumen total m<sup>3</sup> 703  
Kataster Nr. WD1660

Schätzung vom 05.05.2006  
Schätzungsgrund Statt Revision

Eigentümer/-in  
Ernst Zinggeler-Schiantarelli  
Unterwegli 41, 8404 Winterthur

**Versicherungs-Nachweis**  
gültig ab 01.01.2019

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>	677'600
<b>Versicherungsart</b>	Neuwert
<b>Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)</b>	1025 Punkte
<b>Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung</b>	216.85
<b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b>	
davon:	
- Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	32 Rappen
- Brandschutzabgabe	25 Rappen
	7 Rappen

**Rechtsmittel**

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

