



Mehrfamilienhaus Vorhalden 1

Moderne, Minergie-zertifizierte Holzbau-Renditeliegenschaft

Vorhalden 1 · 8310 Grafstal · Gemeinde Lindau ZH

11	932 m²	23	313'644
WOHNUNGEN	WOHNFLÄCHE	PARKPLÄTZE	SOLL-MIETE CHF/J.

Überblick & Investment-Highlights

Neuwertiges Mehrfamilienhaus in moderner Holzbauweise an ruhiger, ländlicher Lage in Grafstal (Gemeinde Lindau ZH) – verkehrsgünstig zwischen Winterthur und Zürich. Elf durchdachte Wohnungen, eigene Tiefgarage und eine dachintegrierte Photovoltaik-Anlage ergeben eine langlebige, ertragsstarke Anlage mit tiefem Bewirtschaftungsaufwand.

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus (Rendite)
Adresse	Vorhalden 1, 8310 Grafstal
Gemeinde	Lindau ZH, Bez. Pfäffikon
Baujahr	2019/2020 (neuwertig)
Bauweise	Holzbau, Giebeldach
Wohnungen	11 (2.5 – 4.5 Zimmer)
Wohnfläche total	ca. 932.1 m²
Geschosse	EG, 1.OG, 2 Dachgeschosse, UG
Parkierung	16 TG · 5 Aussen · 2 Motorrad
Energiestandard	Minergie-zertifiziert
Energie	PV-Anlage auf dem Dach

Investment-Highlights

- › Neuwertige Substanz – minimaler Instandsetzungsbedarf
- › Attraktiver Wohnungsmix von 2.5- bis 4.5-Zimmer
- › Eigene Tiefgarage mit 16 Plätzen als Zusatzertrag
- › Photovoltaik-Anlage mit rund CHF 9'000 Zusatzertrag p.a.
- › Minergie-zertifiziert – nachhaltiger, energieeffizienter Holzbau
- › Ruhige Lage mit Gartenanlage & Biotop-Teich
- › Verkehrsgünstig: S-Bahn/ÖV, Nähe Winterthur & Zürich
- › Baurechtliche Landreserve im Wert von rund CHF 300'000

SOLL-BRUTTOMIETERTRAG P.A. · INKL. PARKPLÄTZE & PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

CHF 313'644

Architektur, Ausbau & Umgebung

Gebäude & Konstruktion

Das Mehrfamilienhaus Vorhalden 1 wurde als moderner Holzbau mit vorvergrauter Holzfassade und klassischem Giebeldach realisiert. Die zeitlose Architektur fügt sich harmonisch in das ländliche Ortsbild ein und verbindet nachhaltige Bauweise mit hoher Wohnqualität. Ein Lift erschliesst sämtliche Geschosse barrierefrei.

Über Erdgeschoss, Obergeschoss und zwei Dachgeschosse verteilen sich elf Wohnungen. Das Untergeschoss beherbergt die Tiefgarage, Kellerabteile sowie die Technik- und Nebenräume.

Ausbau & Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen mit hochwertigem, hellem Ausbau: Eichenparkett, bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht, moderne Küchen sowie zeitgemässe Bäder mit Glas-Duschen und Doppelwaschtischen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.

Umgebung & Energie

Die naturnah gestaltete Umgebung mit Biotop-Teich, Wildstauden und Sitzplätzen bietet den Mieterinnen und Mietern einen hohen Erholungswert. Die grosszügigen Balkone auf der Südseite sind mit Storenanlagen ausgestattet.

Das Gebäude ist Minergie-zertifiziert und damit besonders energieeffizient. Auf dem Dach ist zudem eine Photovoltaik-Anlage installiert, die zusätzlichen Ertrag generiert und den Gebäudebetrieb ökologisch aufwertet.

Eigentum & Planung

Eigentümerin	RESUS Immobilien AG, Zürich
Architektur	harlacher & liggenstorfer, Winterthur

Entwicklungspotenzial – Ausnützungsreserve

Gemäss Bewilligung der Baubehörde Gemeinde Lindau (Baugesuch 2018-0041_P1, Entscheid vom 27.07.2021) ist die in der Kernzone zulässige Überbauungsziffer von 30 % noch nicht ausgeschöpft:

Anrechenbare Grundstücksfläche (Parz. 3370)	1'706 m ²
Zulässige Überbauung (ÜZ 30 %)	511.8 m ²
Bestehende Überbauung (24.1 %)	409.25 m ²
Nicht genutzte Reserve	102.55 m ²
Wert der Landreserve	CHF 300'000

Die nicht ausgeschöpfte Überbauungsziffer stellt eine baurechtliche Landreserve dar (Wert CHF 300'000). Eine bauliche Realisierung ist vorbehältlich baurechtlicher Bewilligung.

Wohnen & Aussenraum



HELLER WOHNBEREICH MIT SICHTBEZUG ZUR KÜCHE



OFFENER WOHN-/ESSBEREICH MIT TERRASSENZUGANG



MODERNES BAD MIT EBENERDIGER GLASDUSCHE



BALKON MIT STORENANLAGE UND WEITBLICK

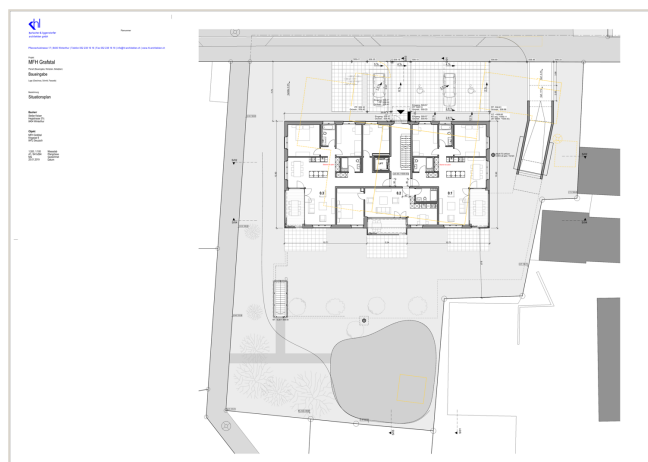
Lage & Erschliessung

Grafstal – ländliches Wohnen mit städtischer Anbindung.

Grafstal ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindau im Bezirk Pfäffikon (Kanton Zürich) und liegt verkehrsgünstig zwischen Winterthur und Zürich. Die Lage verbindet dörfliche Ruhe und Naturnähe mit einer sehr guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die S-Bahn (Haltestellen Grafstal bzw. Kempthal, ZVV) sowie Buslinien. Über die nahen Autobahnanschlüsse sind Winterthur in rund 10 und Zürich in rund 20 Fahrminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbauten, Landwirtschaft und viel Grün.



SITUATIONSPLAN MIT UMGEBUNG UND
PARKIERUNG

Lagequalitäten

- › Ruhige, gut besonnte Wohnlage
- › S-Bahn- und Busanbindung im ZVV
- › Autobahnnähe (A1 / A53)
- › Nähe zu Winterthur & Zürich

Wohnungs- & Mieterspiegel

NR.	WOHNUNG	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE M²	NETTOMIETE/MT	NETTOMIETE/JAHR
1	3.5-Zi links	EG	3.5	92.6	2'286	27'432
2	2.5-Zi mitte	EG	2.5	54.7	1'643	19'716
3	4.5-Zi rechts	EG	4.5	115.4	2'562	30'744
4	3.5-Zi links	1. OG	3.5	92.6	2'264	27'168
5	2.5-Zi mitte	1. OG	2.5	54.7	1'539	18'468
6	4.5-Zi rechts	1. OG	4.5	115.4	2'604	31'248
7	3.5-Zi links	2. OG	3.5	92.6	2'222	26'664
8	2.5-Zi mitte	2. OG	2.5	54.7	1'634	19'608
9	4.5-Zi rechts	2. OG	4.5	115.4	2'616	31'392
10	2.5-Zi links	DG	2.5	58.0	1'566	18'792
11	2.5-Zi + Galerie	DG	2.5	86.0	1'906	22'872
Total Wohnungen				932.1	22'842	274'104

Nebenobjekte

POSITION	ANZAHL	CHF/MT (EINHEIT)	SOLL-ERTRAG/JAHR
Tiefgaragen-Parkplätze	16	150	28'080
Aussenparkplätze	2	80	1'920
Töff-/Motorrad-Abstellplatz	1	45	540
Photovoltaik-Anlage (Ertrag)	1	750	9'000
Total Nebenobjekte			39'540
Total Soll-Bruttomiettertrag p.a.			313'644

Quelle: Mieter-/Eigentümerspiegel, Stichtag 14.07.2026 (Mieternamen aus Datenschutzgründen nicht dargestellt), zzgl. Ertrag Photovoltaik-Anlage CHF 9'000 p.a. Zusätzlich stehen Besucherparkplätze zur Verfügung. Beträge in CHF.

Finanzkennzahlen & Rendite

Ertragsübersicht

Nettomieten Wohnungen	274'104
Parkplätze (TG, Aussen, Töff)	30'540
Photovoltaik-Anlage	9'000
Soll-Bruttomiettertrag p.a.	313'644

Soll-Bruttomiettertrag (annualisiert) gemäss aktuellem Mieter-/Eigentümerspiegel zzgl. Ertrag der Photovoltaik-Anlage. Alle Wohnungen sind langfristig vermietet.

Kennzahlen

Soll-Bruttomiettertrag	CHF 313'644
Wohnungen	11 (2.5 – 4.5 Zimmer)
Wohnfläche	ca. 932.1 m²
Miete pro m² (Whg.)	ca. CHF 294 / m² p.a.
Parkplätze	16 TG · 5 Aussen · 2 Töff
Landreserve	CHF 300'000

Weitere Angaben

Baujahr	2019/2020 (neuwertig)
Bauweise	Holzbau, Giebeldach, Lift
Energie	Minergie · Photovoltaik-Anlage

Rendite-Sensitivität nach Kaufpreis

KAUFPREIS (CHF)	BRUTTORENDITE	BRUTTOMIETZINSFAKTOR
8'500'000	3.69%	27.1×
9'000'000	3.48%	28.7×
9'500'000	3.30%	30.3×
10'000'000	3.14%	31.9×

Bruttorendite = Soll-Bruttomiettertrag / Kaufpreis. Bruttomietzinsfaktor = Kaufpreis / Soll-Bruttomiettertrag. Der Kaufpreis wird auf Anfrage bekanntgegeben; die Tabelle dient der Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

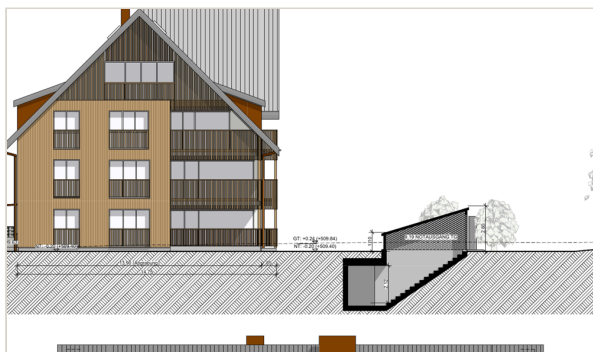
Fassaden



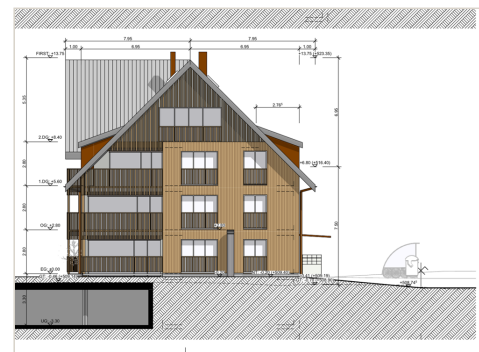
SÜDFASSADE



NORDFASSADE



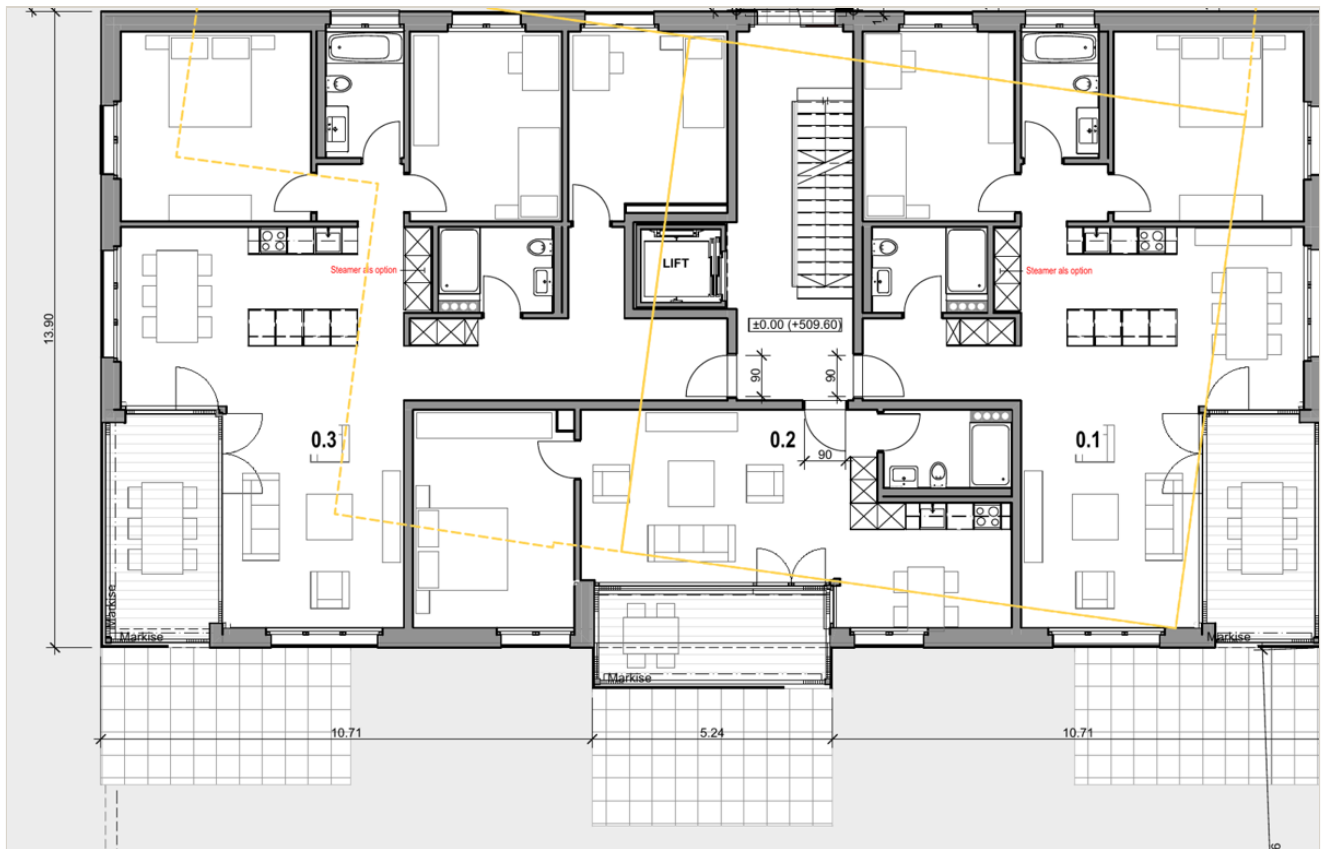
WESTFASSADE



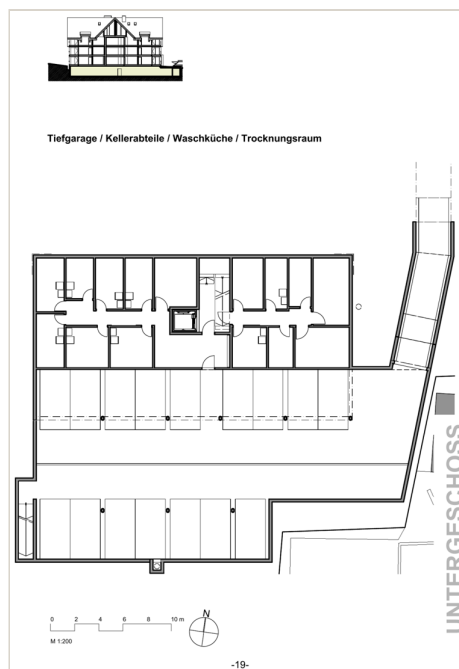
OSTFASSADE

Pläne: harlacher & liggenstorfer architekten gmbh, Winterthur (Baueingabe). Massstäbe und Kotierungen gemäss Originalplänen.

Grundrisse



REGELGESCHOSS / ERDGESCHOSS – WOHNUNGEN 0.1, 0.2 & 0.3 MIT LIFT UND TREPPENHAUS



UNTERGESCHOSS – TIEFGARAGE, KELLERABTEILE, WASCHKÜCHE & TECHNIK

Der dargestellte Geschossgrundriss (Erdgeschoss) ist repräsentativ für den Wohnungsmix; die Ober- und Dachgeschosse sind analog aufgebaut. Detaillierte Einzelgrundrisse aller Geschosse sind auf Anfrage erhältlich.

Interesse & nächste Schritte

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Eigentümerin

Firma

RESUS Immobilien AG

Adresse

Allenmoosstrasse 9, 8057 Zürich

Auf Anfrage erhältlich

Vollständige Liegenschaftsabrechnung · Detaillierter Mieterspiegel · Regelgeschoss-Grundrisse · Bewilligung
ÜZ-Revision · Versicherungsnachweis · Grundbuchauszug

Rechtlicher Hinweis: Diese Dokumentation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar.

Sämtliche Angaben, insbesondere Flächen, Baujahr, Erträge und Kennzahlen, beruhen auf den vorhandenen Unterlagen wie Liegenschaftsabrechnung 2025, Mieterspiegel sowie Bau- und Situationsplänen bzw. auf daraus abgeleiteten Annahmen. Sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Massgebend sind die Originaldokumente.

Die Renditeberechnungen basieren auf einem Soll-Bruttomiettertrag von CHF 313'644 p.a. Der Kaufpreis wird auf Anfrage bekanntgegeben.