Schaffhauserstrasse 9, 8461 Oerlingen, Schweiz

Anbau Traube Oerlingen

Auszug per 21.08.2025

Vermarktungsart
Kaufen

Verkaufspreis
CHF 998'000.–

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Bruttowohnfläche
109 m²

Zimmer
4½

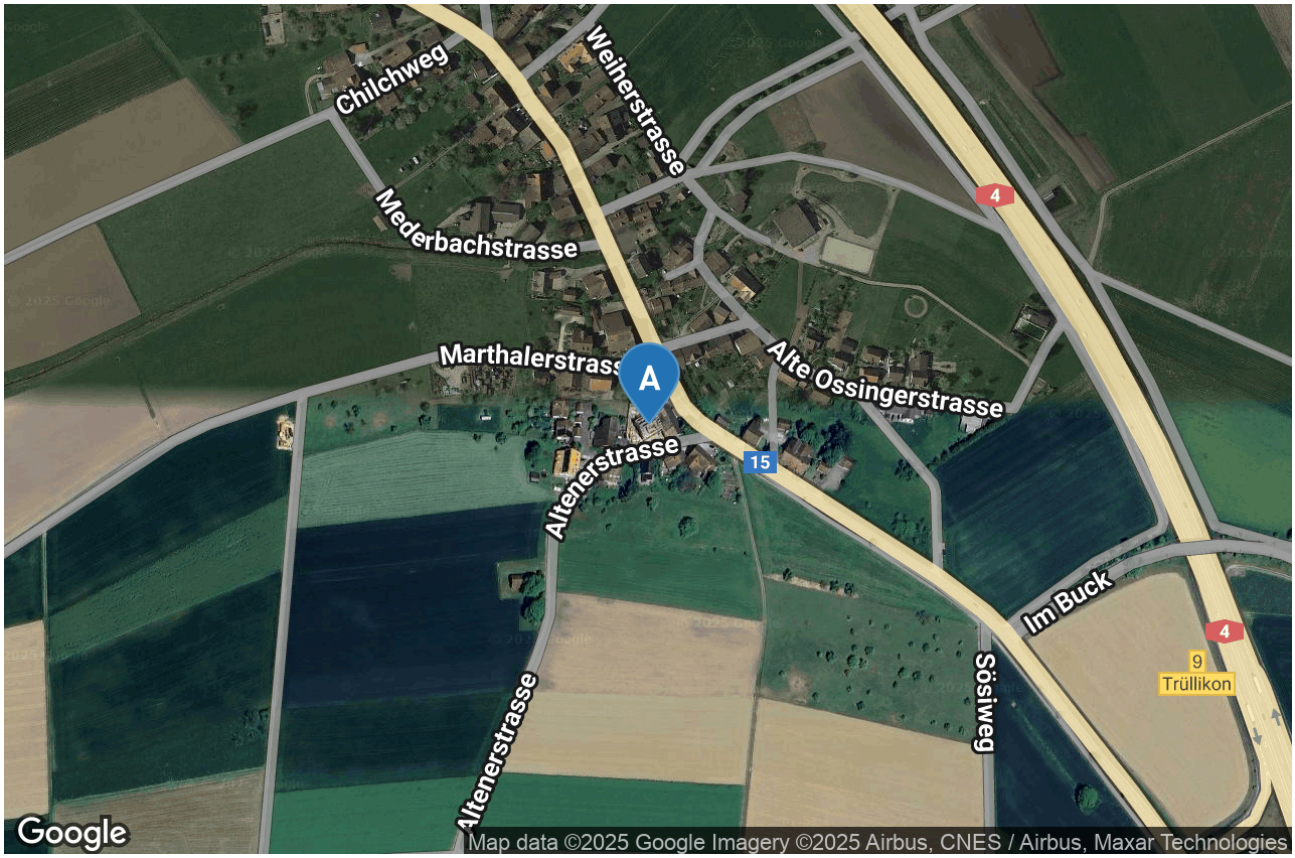
Baujahr
2025

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	09
Dokumente	10
Tragbarkeitsrechnung	13
Kontakt	14

Das ExperTeam für gepflegte Immobilien

Lage



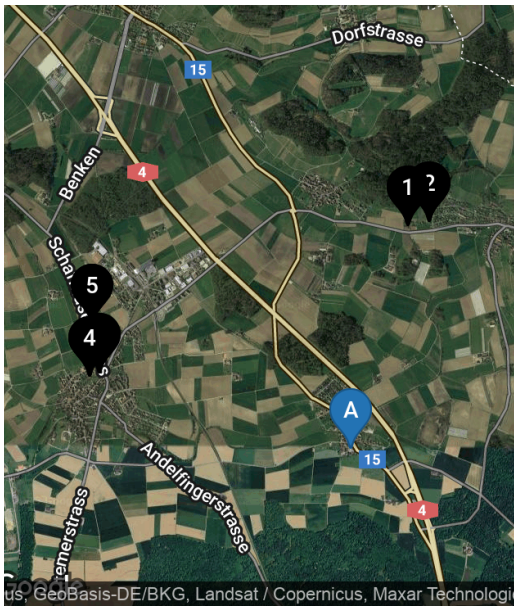
Schaffhauserstrasse 9, 8461 Oerlingen, Schweiz

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

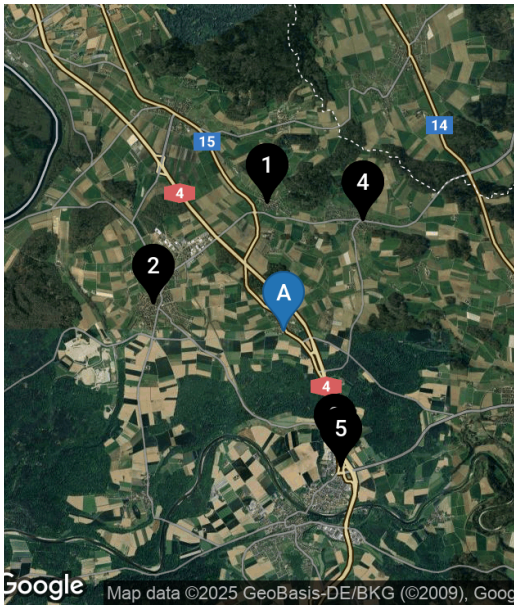
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1.	Primarschule Trüllikon **1.8 km**	39’	10’	4’
2.	Kindergarten Trüllikon **1.9 km**	40’	11’	5’
3.	Primarschulhaus Lehrerzimmer **2.1 km**	34’	9’	4’
4.	Primarschulgemeinde Marthalen **2.1 km**	35’	9’	5’
5.	Sekundarschule Kreis Marthalen **2.3 km**	39’	10’	5’

Einkauf

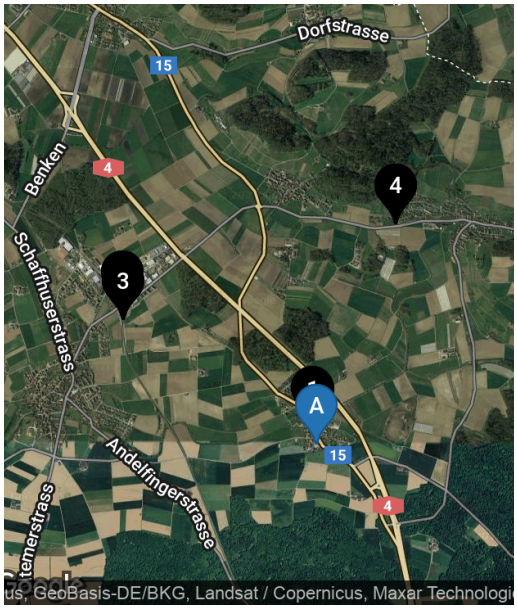


1.	Volg Rudolfingen **2 km**	35’	12’	4’
2.	Volg Marthalen **2.1 km**	33’	8’	4’
3.	Denner Partner **2.1 km**	31’	7’	4’
4.	Volg Trüllikon **2.1 km**	38’	11’	4’
5.	Coop Supermarkt Kleinandelfingen **2.3 km**	33’	8’	4’

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Öffentlicher Verkehr



1.	Oerlingen **131 m**	3’	1’	1’
2.	Oerlingen **145 m**	3’	1’	1’
3.	Marthalen **1.8 km**	31’	8’	3’
4.	Trüllikon, Kindergarten **1.8 km**	39’	11’	4’
5.	Marthalen, Bahnhof B **1.8 km**	31’	8’	3’

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Objektbeschreibung

Moderne 4.5-Zimmer-Gartenwohnung im charmanten Dorfkern

Hier wohnen Sie dort, wo andere einkehren wollten: In einem stilvollen Anbau an ein früheres Dorfrestaurant entsteht diese moderne 4.5-Zimmer-Wohnung. Ein gelungener Mix aus ländlichem Charakter und zeitgemässem Wohnkomfort.

Highlights:

- Neubau im Anbau eines ehemaligen Restaurants
- 4.5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Separater Waschbereich mit Waschmaschine & Tumbler
- Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separates Gäste-WC
- Hochwertiger Innenausbau

Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur Loggia mit Zugang in den Garten – ideal zum Entspannen und Geniessen. Die offene, hochwertig ausgestattete Küche bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Zwei grosse Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne sind eine halbe Etage tiefer gelegen und über eine Treppe erreichbar – ein Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Ein weiteres Zimmer direkt neben dem Wohnbereich bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer, Büro oder Spielzimmer. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC mit angrenzendem Waschbereich (inklusive eigener Waschmaschine und Tumbler) – clever integriert und dennoch bequem erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die naturnah wohnen möchten – mit Stil, Komfort und einem Hauch Geschichte.

Parkplätze in der Tiefgarage können für je CHF 35'000.- erworben werden.

Die Fertigstellung ist auf Frühling 2026 geplant.

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Zimmer
4½

Etage
EG

Zustand
Neubau

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2025

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 998'000.–

Eigenschaften

- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Garage
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
109 m²

Gartenfläche
153 m²

Wertquote
310/1000

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Impressionen

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Dokumente

MFH ANBAU TRAUBE
SCHAFFHAUSERSTRASSE 9, 8461 OERLINGEN

Kataster Nr. 3686

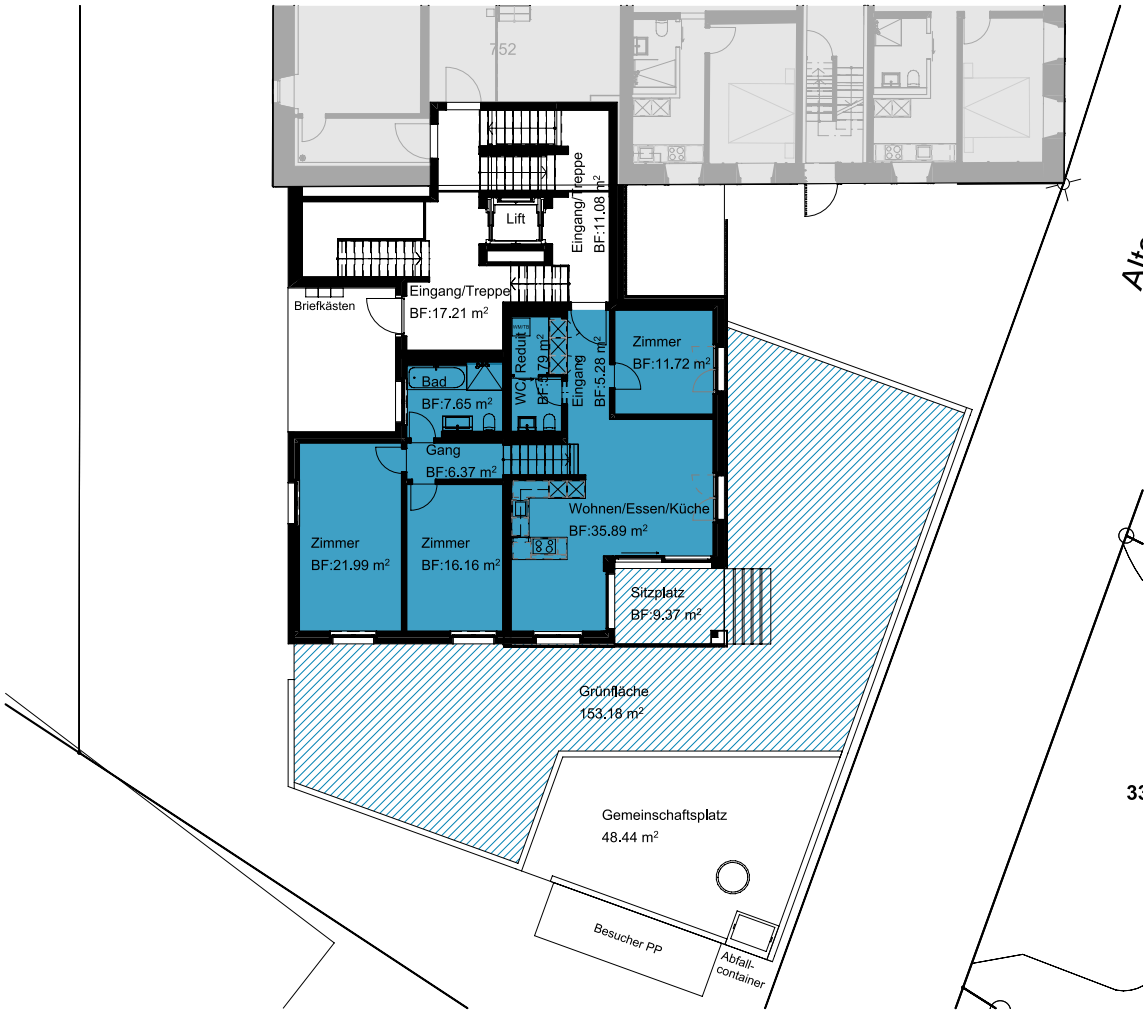
1:200, 20.05.2025

AUFTEILUNG STOCKWERKEIGENTUM

EIGENTUMSWOHNUNG NR. 101, ERDGESCHOSS / UMGEBUNG
310/1000, Nettogeschossfläche 110.85 m²

REALISATION DESIGN NETWORK

ERDGESCHOSS



Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

MFH ANBAU TRAUBE
SCHAFFHAUSERSTRASSE 9, 8461 OERLINGEN

Kataster Nr. 3686

1:200, 20.05.2025

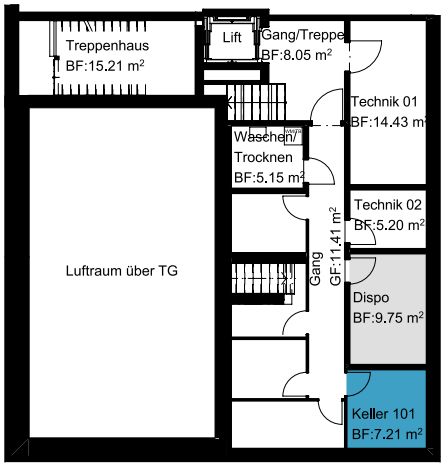
AUFTEILUNG STOCKWERKEIGENTUM

UNTERGESCHOSS

KELLERRÄUME,
DISPORAUM 10/1000, Nettogeschossfläche 9.75 m²

REALISATION DESIGN NETWORK

UNTERGESCHOSS



-

MFH ANBAU TRAUBE
SCHAFFHAUSERSTRASSE 9, 8461 OERLINGEN

Kataster Nr. 3686

AUFTEILUNG STOCKWERKEIGENTUM

2. UNTERGESCHOSS

TIEFGARAGE MEG

N

1:250, 20.05.2025

REALISATION
DESIGN
NETWORK

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	**998'000.–**			**100.00%**
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	**798'400.–**			**80.00%**
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	665'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	133'067.–			
Eigenmittel	**199'600.–**			**20.00%**
Kosten		**4'898.–**	**58'771.–**	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'327.–	39'920.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		739.–	8'871.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		832.–	9'980.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		**14'693.–**	**176'313.–**	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				**33.33%**

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.
Landolt + Co. AG Bauunternehmung übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

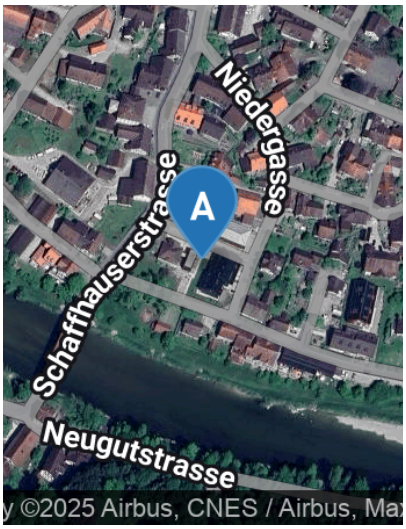
Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 29 29
immo@landolt-bau.ch
www.landolt-bau.ch

Kontakt

Ihre Ansprechperson

Nicole Nussbaumer
T: 052 305 29 29
D: 052 305 29 51
nicole.nussbaumer@landolt-bau.ch



Firmendaten

Landolt + Co. AG Bauunternehmung
Schaffhauserstrasse 10
8451 Kleinandelfingen
www.landolt-bau.ch

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
07:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 17:00 Uhr

HEV Schweiz

Disclaimer
Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.