Feldbach

Seltene Landreserve am Zürichsee: Grosszügiger Parzellenverbund mit vielfältigen Nutzungen

Objektnummer: CH252468440



KAUFPREIS: 0 • GRUNDSTÜCK: 24588 m^2

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Auf einen Blick

Objektnummer	CH252468440	Kaufpreis	Auf Anfrage

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

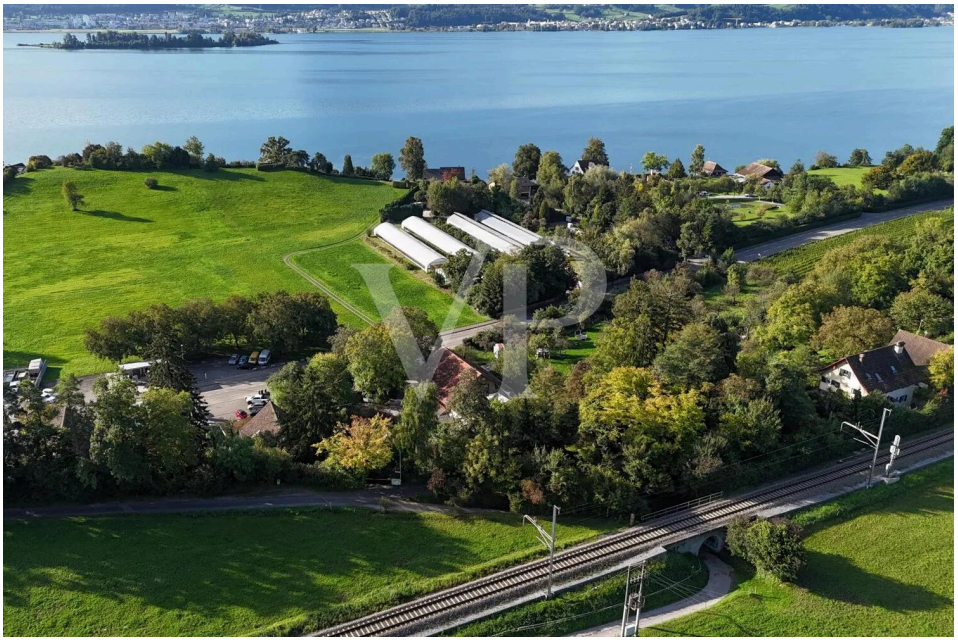
Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie

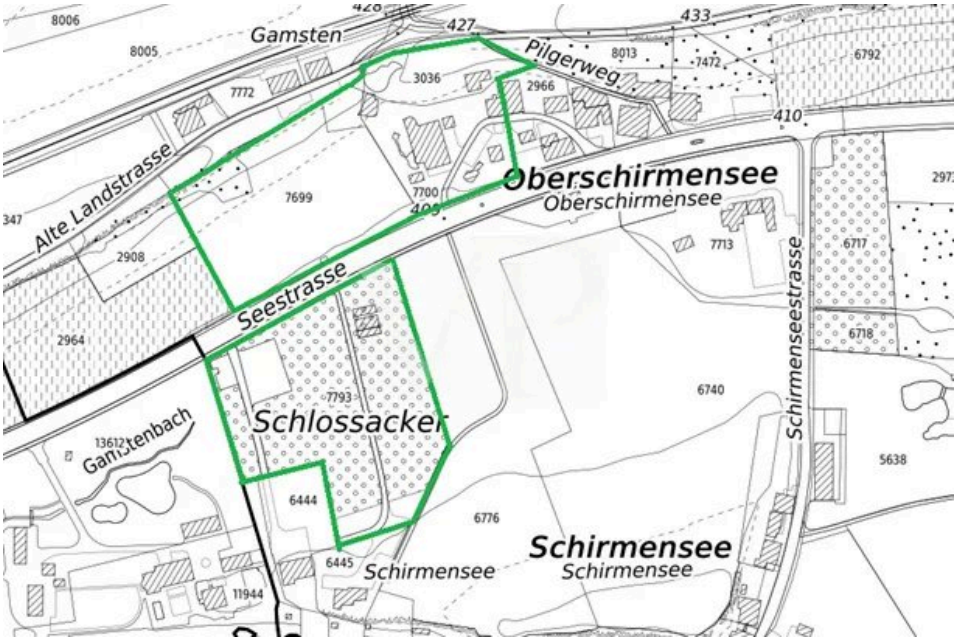




Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Die Immobilie





Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Ein erster Eindruck

Die angebotene Liegenschaft bildet eine seltene Landreserve am Zürichsee. Es handelt sich um einen grosszügigen, zusammenhängenden Parzellenverbund mit vielfältigen Nutzungen in Bauzone, Landwirtschaftszone, Waldzone und Gewässerbereich.

Der historische Weiler mit dem heute als Synergy Village bekannten Ensemble schafft einen atmosphärischen Ort für Wohnen, Beherbergung, Seminare und Kultur. Insgesamt gehören vier Grundstücke mit einer Fläche von rund 24’588 Quadratmetern zum Angebot.

Auf dem Areal befinden sich acht Gebäude. Die bestehende Nutzfläche beläuft sich auf ungefähr 1’611 Quadratmeter, die Kubatur beträgt rund 4’190 Kubikmeter. Die Baujahre reichen von 1626 bis 2022. Die heutige Nutzung umfasst Beherbergung, Gastronomie und Events sowie Administration und Studios. Je nach Position öffnen sich Ausblicke über den See bis zu den vorgelagerten Inseln und in die Grünräume der Umgebung.

Das Ensemble vereint historische Bausubstanz mit behutsam ergänzten Neubauten und bildet einen kleinen Weiler mit klarer Adressbildung entlang von Oberschirmensee und Seestrasse. Die Gebäude sind so angeordnet, dass kurze Wege, übersichtliche Abläufe und angenehme Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen entstehen. Die Aussenflächen bestehen überwiegend aus Wiesen, Baumgruppen und hofartigen Bereichen, die sich für Aufenthalt, Anlieferung und Logistik eignen. Durch die leicht erhöhte Lage öffnen sich immer wieder reizvolle Blickbezüge zum Zürichsee und in die umgebende Kulturlandschaft.

Zentrum des Ensembles ist ein Saalgebäude, das für Veranstaltungen, Seminare und gastronomische Nutzungen vorgesehen ist. Raumhöhe und Grundriss bieten flexible Möblierungs- und Nutzungsoptionen: etwa für Retreats, Kulturveranstaltungen oder private Anlässe. Ergänzt wird dies durch einen separaten Empfangs- und Gastronomiebereich in einem Gebäude mit Garagenfunktion. Hier lassen sich Gästebetreuung, Check-in, Backoffice und betriebliche Organisation bündeln, während die Garagenflächen zusätzliche Lager- und Technikreserve schaffen.

Mehrere Häuser werden als Gäste- und Wohngebäude genutzt. Die unterschiedlichen Gebäudetypen erlauben verschiedene Belegungen – von kleineren Einheiten für längere Aufenthalte bis zu kompakten Zimmerlösungen für Seminargäste. Aufenthaltsbereiche, einfache Küchenmöglichkeiten und ruhige Rückzugsorte unterstützen sowohl gemeinschaftsorientierte Formate als auch individuelles Wohnen.

Hinweis zur Nutzung: Derzeit sind alle Unterkünfte als private Wohnräume bewilligt

und genutzt. Ein Wechsel zu einem Beherbergungs- bzw. Hotelbetrieb würde voraussichtlich eine Baubewilligung erfordern. Aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen (u. a. in Bezug auf Eingriffe in die Substanz) kann die Vereinbarkeit mit betriebstypischen Vorgaben wie Brandschutz, Schallschutz, Fluchtwegen oder Barrierefreiheit im Einzelfall anspruchsvoll sein. Eine frühzeitige Abklärung mit den zuständigen Fachstellen (Bauamt/Denkmalschutz) wird empfohlen.

Ein weiteres Wohnhaus mit Anbau dient derzeit der Administration sowie Studio- und Atelierarbeiten. Diese räumliche Trennung von Gästebetrieb und Organisation erleichtert leise Abläufe und eine klare Zonierung zwischen öffentlich und intern.

Die Bestandsbauten wurden über die Jahre laufend instand gehalten und durch zeitgemässe Ergänzungen erweitert. Dabei blieb der handwerkliche Charakter mit Holz- und Mauerwerksoberflächen erhalten, während technische Installationen dort modernisiert wurden, wo Betriebssicherheit und Komfort es erforderten. Insgesamt entsteht ein funktionaler und zugleich atmosphärischer Ort, der sich für Bildung, Kultur, sanften Tourismus und gemeinschaftsorientiertes Wohnen gleichermassen eignet.

Im Zusammenspiel von Weilerkern und Schlossacker entsteht eine stimmige Einheit aus baulicher Infrastruktur und produktiver Landwirtschaft. Der Weiler bietet die räumliche Kulisse für Beherbergung, Seminare, Kultur und Gastronomie; der Schlossacker ergänzt dies um Fläche, Logistik und naturnahes Umfeld. Für künftige Eigentümerinnen und Eigentümer eröffnet diese Kombination vielfältige, konzeptstarke Nutzungsperspektiven, die Wirtschaftlichkeit, Landschaftspflege und Aufenthaltsqualität miteinander verbinden.

Der Parzellenverbund setzt sich aus vier Kataster-Nummern zusammen. Die Parzelle 7700 umfasst etwa 3’489 Quadratmeter. Davon entfallen ungefähr 2’896 Quadratmeter auf die Kernzone Weiler und rund 593 Quadratmeter auf die Landwirtschaftszone.

Die Parzelle 3036 misst etwa 1’941 Quadratmeter und verteilt sich auf ungefähr 575 Quadratmeter Kernzone Weiler, rund 1’204 Quadratmeter Landwirtschaftszone sowie rund 161 Quadratmeter Gewässerbereich.

Die Parzelle 7699 mit rund 8’014 Quadratmetern liegt überwiegend in der Landwirtschaftszone mit ungefähr 6’715 Quadratmetern. Etwa 1’300 Quadratmeter entfallen auf Wald.

Die Parzelle 7793 bildet mit rund 11’144 Quadratmetern eine zusammenhängende Fläche in der Landwirtschaftszone.

Der bauliche Schwerpunkt liegt im Weilerkern entlang Oberschirmensee und Seestrasse, während die Landwirtschafts- und Waldflächen das naturnahe Umfeld und die Landreserve bilden.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Kernzone Weiler sowie aus den Bestimmungen für Landwirtschaftszone, Wald und Gewässer. In der Kernzone gelten gestalterische und teilweise denkmalpflegerische Anforderungen. In Landwirtschafts-, Wald- und Gewässerbereichen sind bauliche Eingriffe nur sehr

eingeschränkt möglich.

Sämtliche Flächen-, Gebäude- und Zonierungsangaben basieren auf vorliegenden Unterlagen und GIS-Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Ein detailliertes Dossier mit Plänen, Flächennachweisen und weiterführenden Informationen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Alles zum Standort

Der Bahnhof Feldbach an der S-Bahn-Linie S7 ist zu Fuss erreichbar. Die S-Bahn verkehrt regelmässig im Halbstundentakt. Die Fahrzeit nach Zürich Hauptbahnhof beträgt etwa 35 Minuten, nach Rapperswil rund 5 Minuten. Mit dem Auto ist der Standort über die A53 sehr gut erschlossen.

Je nach Verkehrslage erreicht man Zürich oder Winterthur in ungefähr 30 bis 40 Minuten. Der Flughafen Zürich ist in rund 40 bis 45 Minuten erreichbar. Spazierwege, Badeplätze und Wassersportmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür, ebenso attraktive Naherholungsgebiete am Seeufer.

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Weitere Informationen

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Kernzone Weiler sowie aus den Bestimmungen für Landwirtschaftszone, Wald und Gewässer. In der Kernzone gelten gestalterische und teilweise denkmalpflegerische Anforderungen. In Landwirtschafts-, Wald- und Gewässerbereichen sind bauliche Eingriffe nur sehr eingeschränkt möglich.

Sämtliche Flächen-, Gebäude- und Zonierungsangaben basieren auf vorliegenden Unterlagen und GIS-Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Ein detailliertes Dossier mit Plänen, Flächennachweisen und weiterführenden Informationen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objektnummer: CH252468440 - 8714 Feldbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias H. Römer

Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ
Tel.: +41 44 211 60 09
E-Mail: schwyz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com