Interessantes Renditeobjekt

Restaurant mit Gästezimmer und Wohnung
Brauerei mit Eventlocation «Schüür»

untere Steig 10/15, 8462 Rheinau – nahe der traumhaften Klosterinsel Rheinau



NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Niedermann & Partner AG
Philipp Niedermann
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 52 317 12 11
www.niedermann.partner.ch
info@niedermann-partner.ch


Ugarten
& WIRTSHAUS

Inhaltsverzeichnis

Willkommen in Rheinau ZH	4
Geschichte Augarten Rheinau	5
Geografische Lage	6
Katasterpläne	7
Gebäude	8
Grundriss Erdgeschoss	9
Grundriss Obergeschoss (Wohnung)	10
Grundriss Dachgeschoss (Gästezimmer)	11
Grundriss Untergeschoss	12
Schnitte	13
Impressionen Gastrobetrieb	14
Impressionen Gästezimmer	15
Impressionen Wohnung	16
Impressionen Brauerei	17
Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung	18
Ablauf Verkauf	19

Willkommen in Rheinau ZH

Musik liegt in der Luft

Rheinau ist sowohl ein landschaftliches als auch kulturelles Kleinod im Zürcher Weinland, welches sich eines reichen und vielfältigen Kulturlebens erfreut. Die Ortschaft grenzt in drei Himmelsrichtungen an die Bundesrepublik Deutschland.

Der Rhein prägt das Dorf - grossartig die Rheindoppelschleife mit dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. In der prächtigen Klosterkirche mit ihren beiden historischen Orgeln finden regelmässig Konzerte statt.

Die Palette reicht von musikalischen Leckerbissen wie den Kloster- und Orgelkonzerten, Sommerserenaden oder Soul/Rock-Sessions über Theater-Highlights, bis hin zu Kunstausstellungen sowie den gut besuchten Anlässen der zahlreichen Vereine, welche fest im dörflichen Kalender verankert sind. Ausserdem unterhält die Gemeinde mit der Dokumentationsstelle ein heimatkundliches Archiv, welches das historische Erbe des Städtchens verwaltet und zu lokaler Geschichte und Gegenwart fundiert Auskunft geben kann.

Die Musikinsel auf dem Klosterareal hat sich in kürzester Zeit zu einer anerkannten und beliebten Übungsstätte für Musikschaffende etabliert.

Die Stiftung «Fintan» sowie die Psychiatrische Universitätsklinik sind weitere wichtige Wegmarken im Dorf. Ein reges und intaktes Vereinsleben leistet ausserdem einen wichtigen Beitrag zum Zusammengehörigkeitsgefühl im Dorf.

Zahlreiche herrschaftliche Häuser mit ihren Wappen und Treppengiebeln erinnern an die städtischen Zeiten des Ortes.

Eine Landschaft zum Verlieben, wie geschaffen zum Wandern, Velofahren und Baden. Einmalig ist eine Fahrt auf dem Rhein bis zum Rheinfall. Die reizvolle Lage, das gesunde Klima und nicht zuletzt die sprichwörtliche Gastlichkeit garantieren einen unbeschwerten Aufenthalt.

Rheinau liegt nur 6 km vom weltberühmten Rheinfall bei Schaffhausen und 30 km vom Flughafen Kloten entfernt.

Bildung

Die knapp 100 Schüler*innen vom Kindergarten bis zur 6. Klasse lernen in Zweijahrgangsklassen. Rund 20 Schulmitarbeitende pflegen eine engagierte Zusammenarbeit in den Stufen und im Bereich der ganzen Schule. Die Sekundarschule befindet sich in Marthalen und umfasst das Gebiet der politischen Gemeinden Benken, Marthalen, Rheinau und Trüllikon.
Quelle: www.rheinau.ch

Steuern 2026

Gesamtsteuerfuss o. Kirchen	112 %
reformierte Kirche	14 %
katholische Kirche	14 %







Geschichte Augarten Rheinau

Archäologische Ursprünge

Obwohl das heutige Gebäude jüngeren Datums ist, blickt der Boden, auf dem der Augarten steht, auf eine jahrhundertealte Besiedlung zurück. Bei Sanierungsarbeiten und dem Kelleraushub in den Jahren 2015/2016 wurden direkt auf dem Areal des Restaurants Siedlungsreste aus dem 12. und 13. Jahrhundert entdeckt. Die rund 400 Quadratmeter große archäologische Fundstelle zeigt, dass der Bereich direkt vor der Klosterinsel bereits im Hochmittelalter ein zentraler Siedlungspunkt der Region war.

Entstehung als historische Gaststätte

Die Wurzeln des Augartens als traditionelles Gasthaus hängen eng mit der historischen Bedeutung des Klosters Rheinau zusammen. Als direkter Nachbar des Klosters diente der Ort über Generationen hinweg als Anlaufstelle für Pilger, Ausflügler, Händler und Dorfbewohner. Der namensgebende «Garten» – geprägt von einem großen Kiesplatz und schattenspendenden Kastanienbäumen – entwickelte sich früh zu einem klassischen Treffpunkt im Dorf.

Die moderne «Wiedergeburt»

In der jüngeren Vergangenheit war die Existenz des geschichtsträchtigen Hauses bedroht, bis es eine umfassende Transformation durchlief:

- Umfassende Sanierung (2015–2016):
  Das historische Gebäude wurde aufwendig renoviert und modernisiert.

- Neustart mit Brauerei:
  Am 1. Januar 2017 wurde das Restaurant neu eröffnet. Neben dem Gastbetrieb wurde eine eigene Hausbier-Brauerei integriert, die dem geschichtsträchtigen Ort ein neues Profil verlieh.

- Heutiges Konzept: Seit einigen Jahren wird der Augarten Rheinau von einem jungen Team geführt. Sie verknüpfen die historische Gaststätte mit einem «Farm-to-Table»-Konzept (Produkte direkt vom eigenen Bauernhof) und führen das Haus zudem als kleines Hotel mit drei Zimmern.

Die Immobilie

Es stehen zwei Gebäude zum Verkauf.

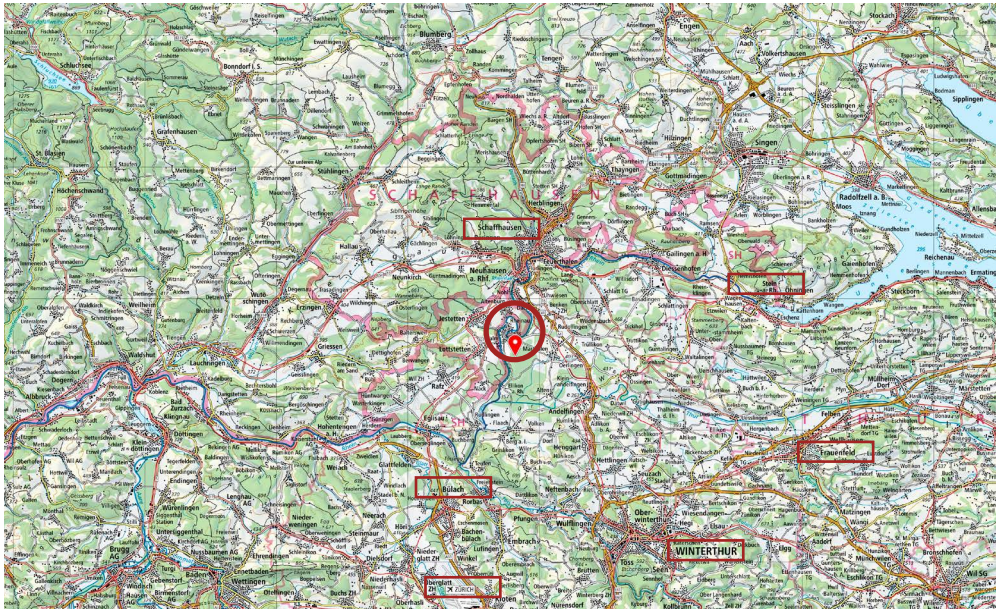
Das geschichtsträchtige Restaurant mit den drei Gästezimmern sowie der 4½-Zimmer-Wohnung wurden im Jahr 2015/2016 umfangreich renoviert.

Im Jahr 2015 wurde der Neubau mit der Brauerei und dem Gastraum «Schürr» realisiert.





Geografische Lage



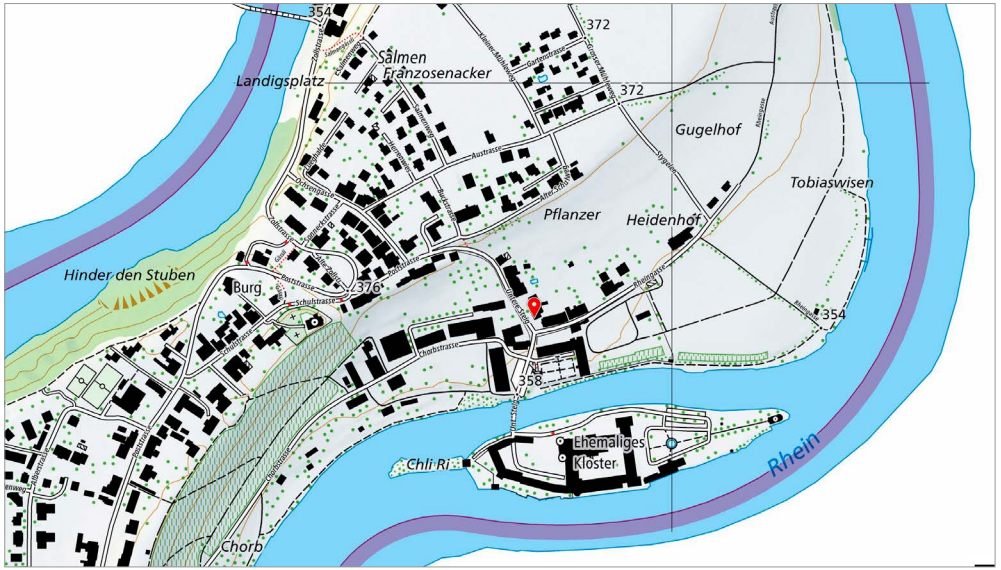
Entfernungen

mit PW:

Schaffhausen	15 km
Bülach	25 km
Winterthur	26 km
Stein am Rhein	26 km
Zürich-Flughafen	30 km
Frauenfeld	38 km
Zürich	48 km

mit ÖV (schnellste Verbindung):

Schaffhausen	37 min
Winterthur	41 min
Frauenfeld	58 min
Bülach	1 h 1 min
Zürich-Flughafen	1 h 2 min
Zürich	1 h 4 min



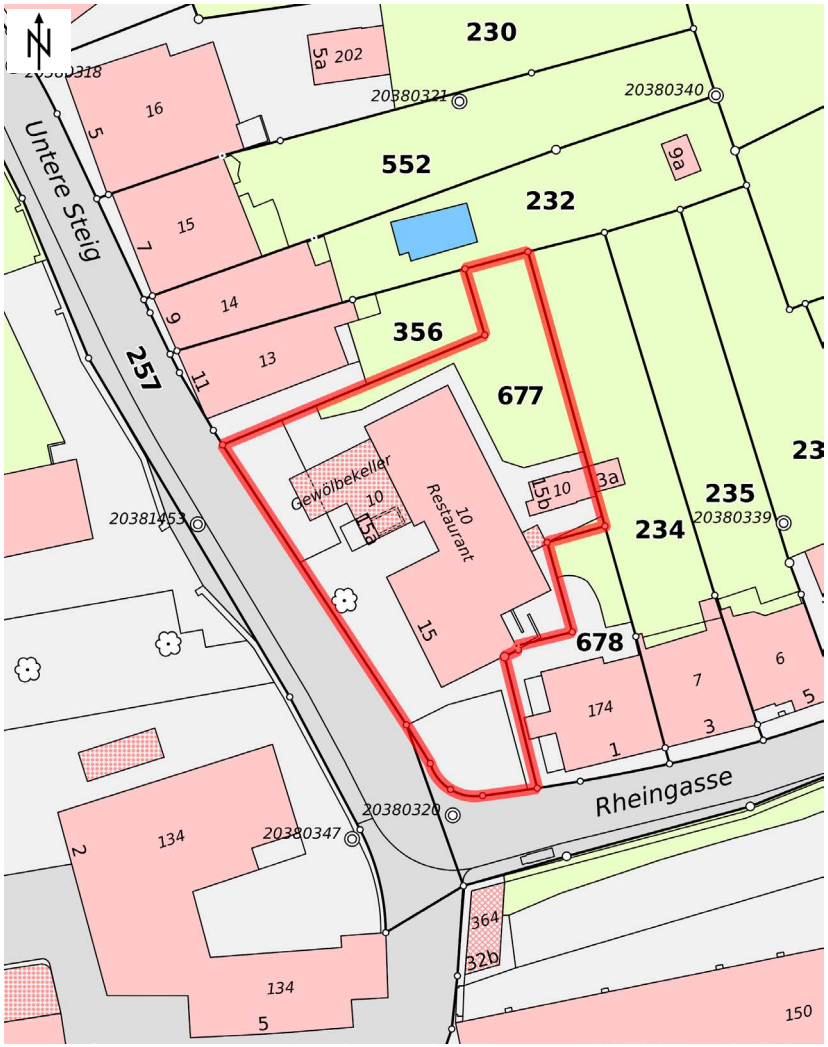
Infrastruktur Rheinau (ab unterer Steig 15):

Postautohaltestelle	190 m
Einkaufen (Volg)	650 m
Naturmetzg Hans+Wurst	800 m
Praxisgemeinschaft Rheinau/Uhwiesen	650 m
Gemeindeverwaltung	700 m
Primarschule/Kindergarten	700 m
Hallenbad Rheinau	1300 m
Musikinsel	240 m
Spitzkirche/Magdalenenkapelle	450 m
Bergkirche St. Nikolaus	350 m
Sativa Rheinau AG	270 m
alte Zollbrücke	650 m

Katasterplan

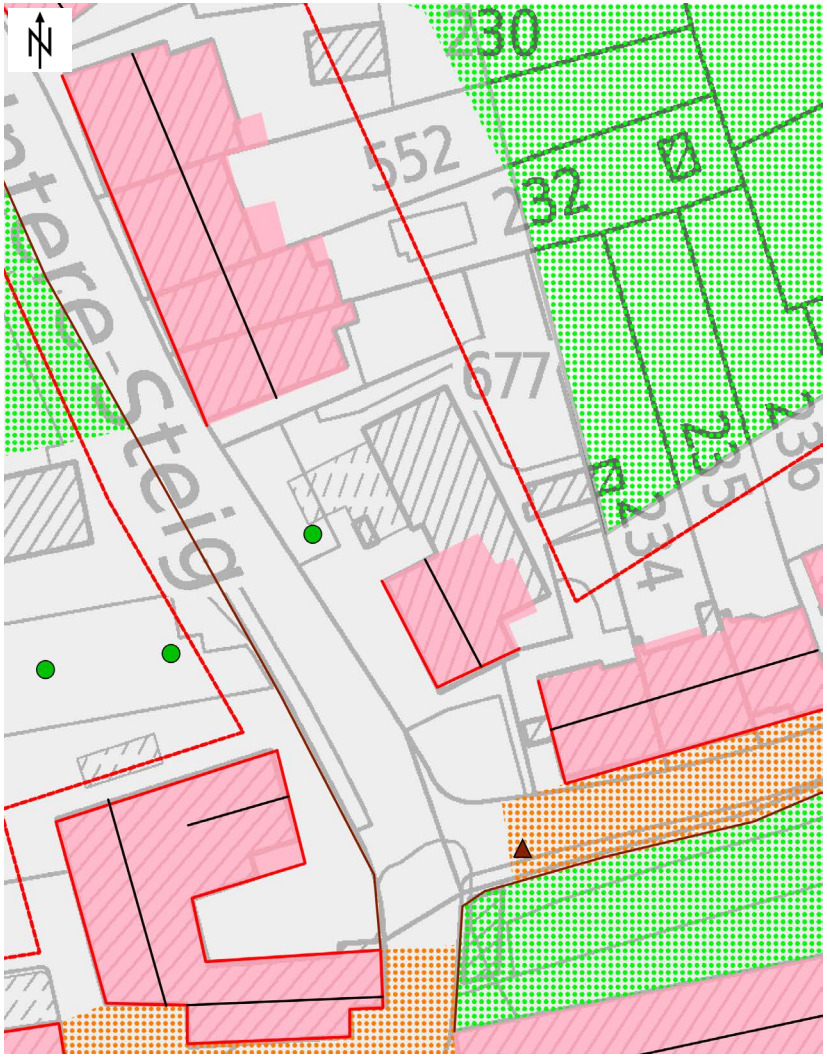
Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Amtliche Vermessung in Farbe



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

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung



Gebäude





Wichtigste Merkmale

- Kataster 677
- Grundstück 1292 m^2
- Kubatur 3255 m^3
- Baujahr Restaurant: 1850
- Sanierung Restaurant 2015/2016
- Baujahr Brauerei: 2015/2016
- gut besonntes Grundstück
- nahe Klosterinsel
- beliebtes Ausflugsziel
- beliebter Platz für Hochzeiten, Events etc.
- Heizung: Luft-Wärmepumpe

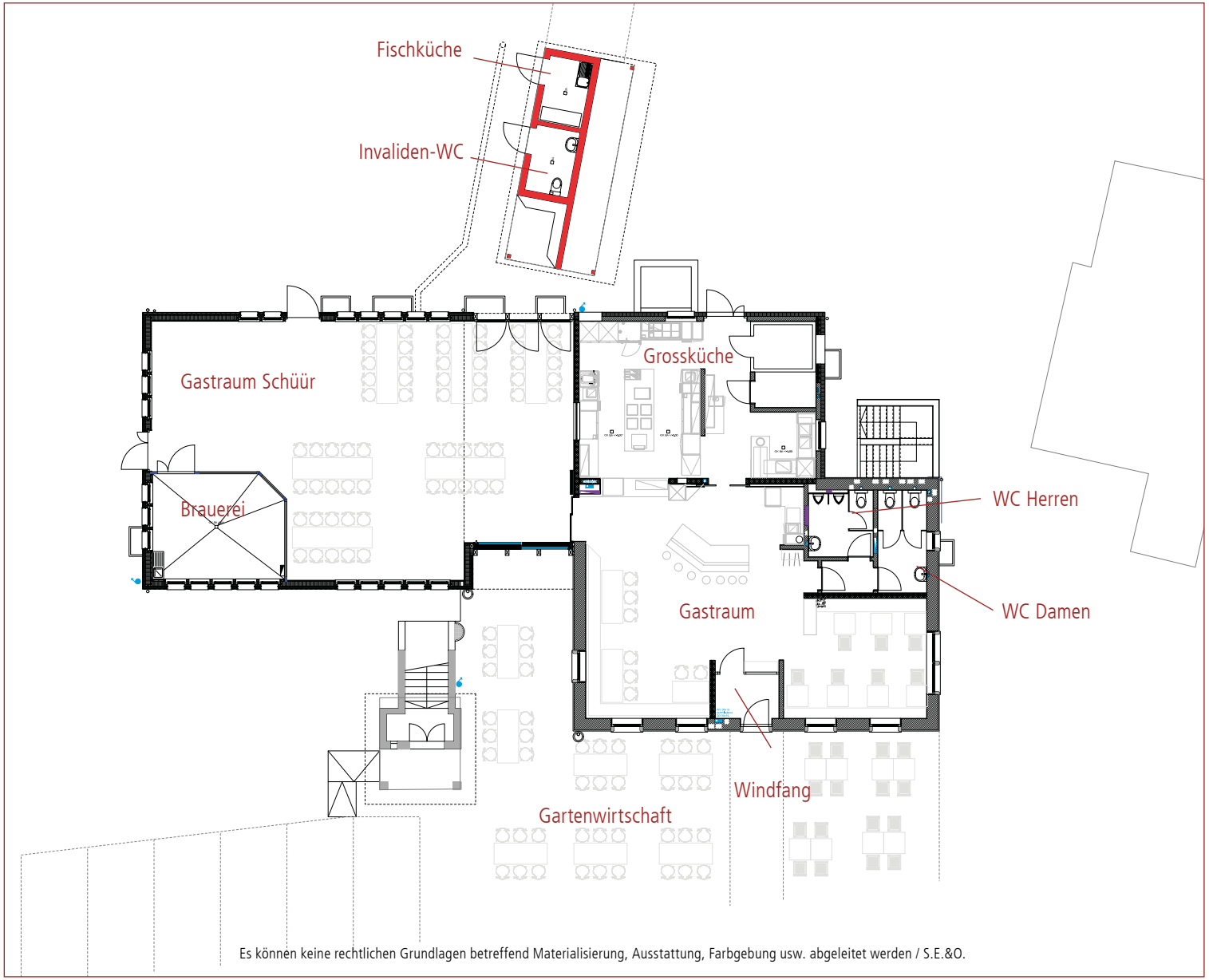
Es bestehen Mitverträge für das Restaurant, die Wohnung und die Brauerei.

Handwerkerspiegel Umbau/Neubau

- Architekt: SPi Architektur & Design
- Brauerei: MBT Brautechnik GmbH & Co.
- Aushub etc.: W. von Känel AG
- Bauingenieur: Tappolet GmbH
- Haustechnik: Werner Haustechnik AG
- Hebelift: Sopra Engineering GmbH
- Entlüftung: UT 99 AG
- Mobiliar Gaststube: Kason GmbH & Co.
- Maler: Stegemann Maller AG
- Gartengestaltung: Balsiger Gartengestaltung GmbH
- Schliesssystem: Wyland Schlüssel GmbH
- Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen: Walair AG
- Elektroinstallationen: Baschnagel Elektro AG
- Holzbau: Robert Schaub AG
- Isolationen: Cosimo Munafo
- Dachdecker: Scherrer Gebäudehüllen AG

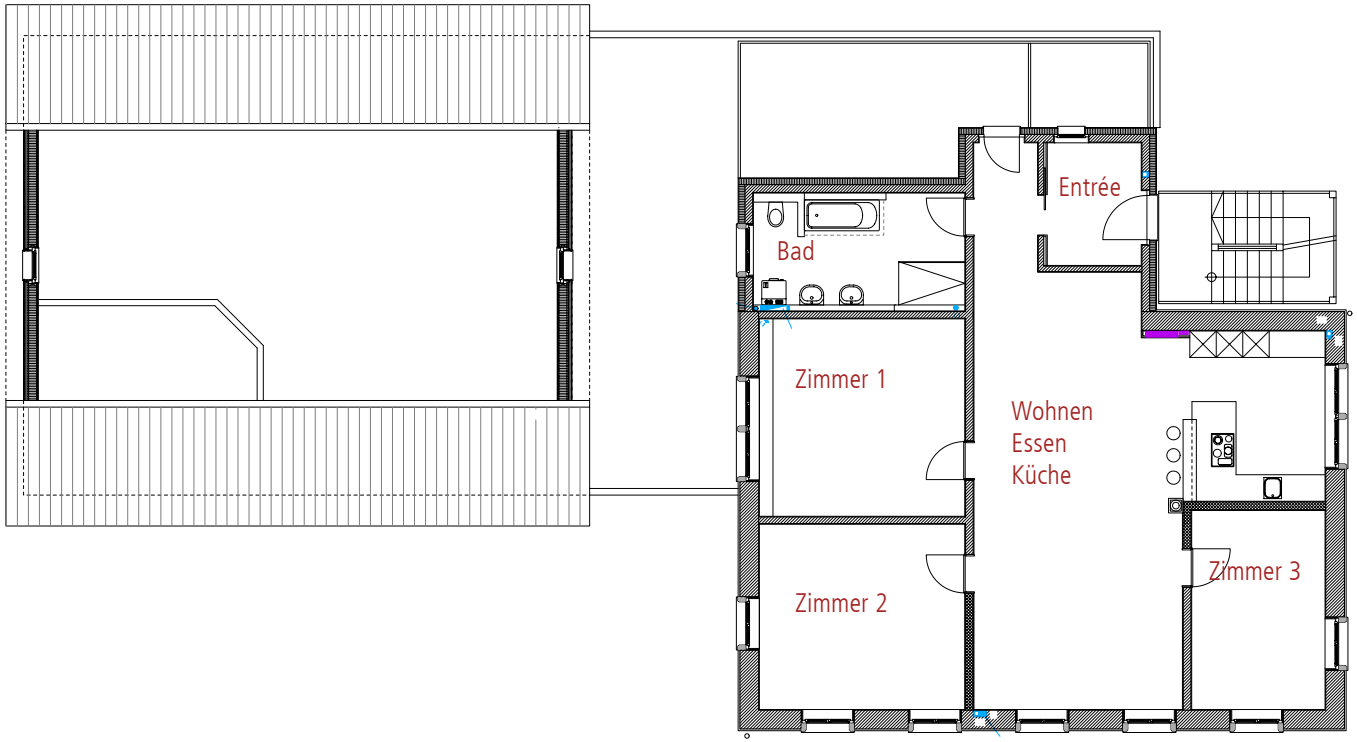
Grundriss Erdgeschoss

Windfang	4.71 m²
Gastraum 37 Plätze	84.07 m²
Grossküche	52.57 m²
Gastraum Schüür 60 Sitzplätze	124.85 m²
WC Herren	6.00 m²
WC Damen	7.20 m²
Gang	2.45 m²
Brauerei	19.50 m²
Fischküche	4.10 m²
Invaliden-WC	4.10 m²



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss – 4½ Zimmer-Wohnung

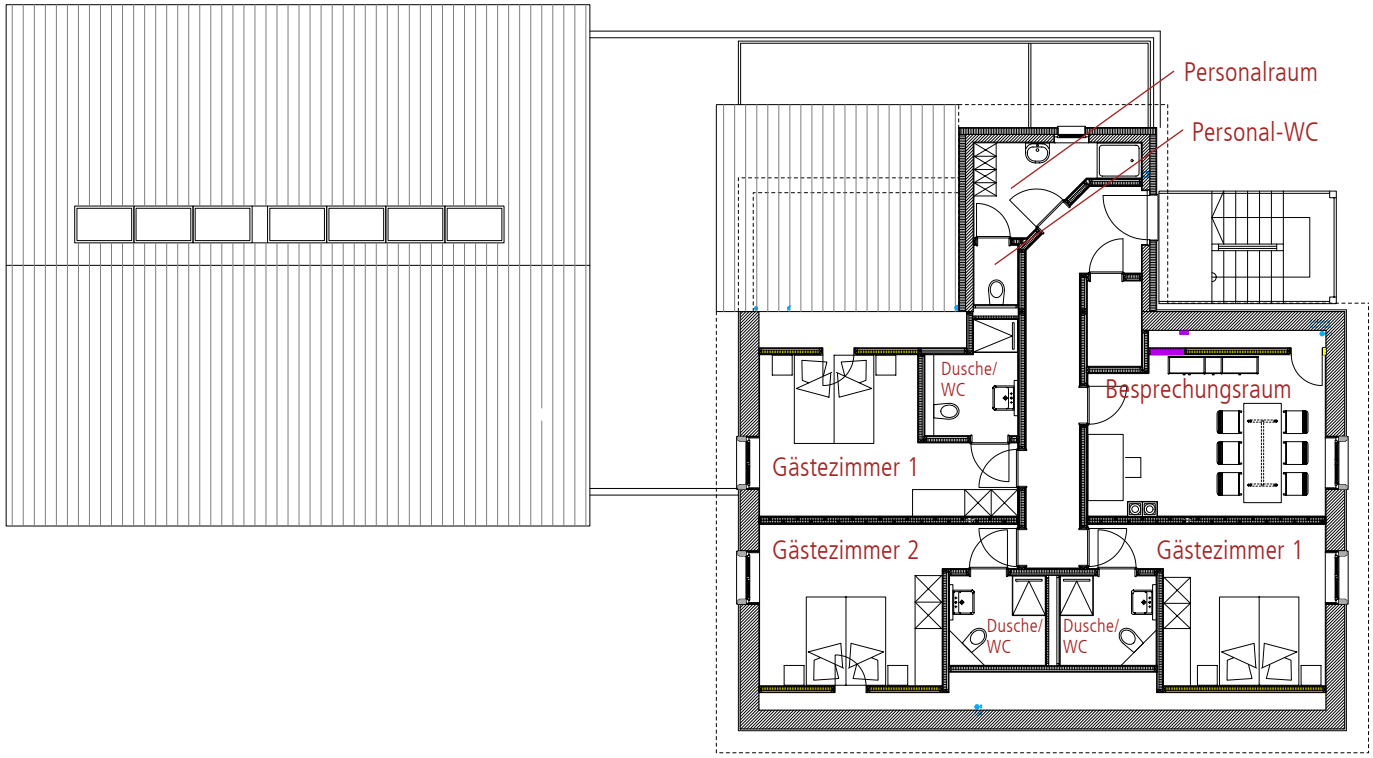


Entrée	5.93 m²
Wohnen/Essen/Küche	37.95 m²
Bad	13.00 m²
Zimmer 1	16.88 m²
Zimmer 2	19.69 m²
Zimmer 3	13.22 m²

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

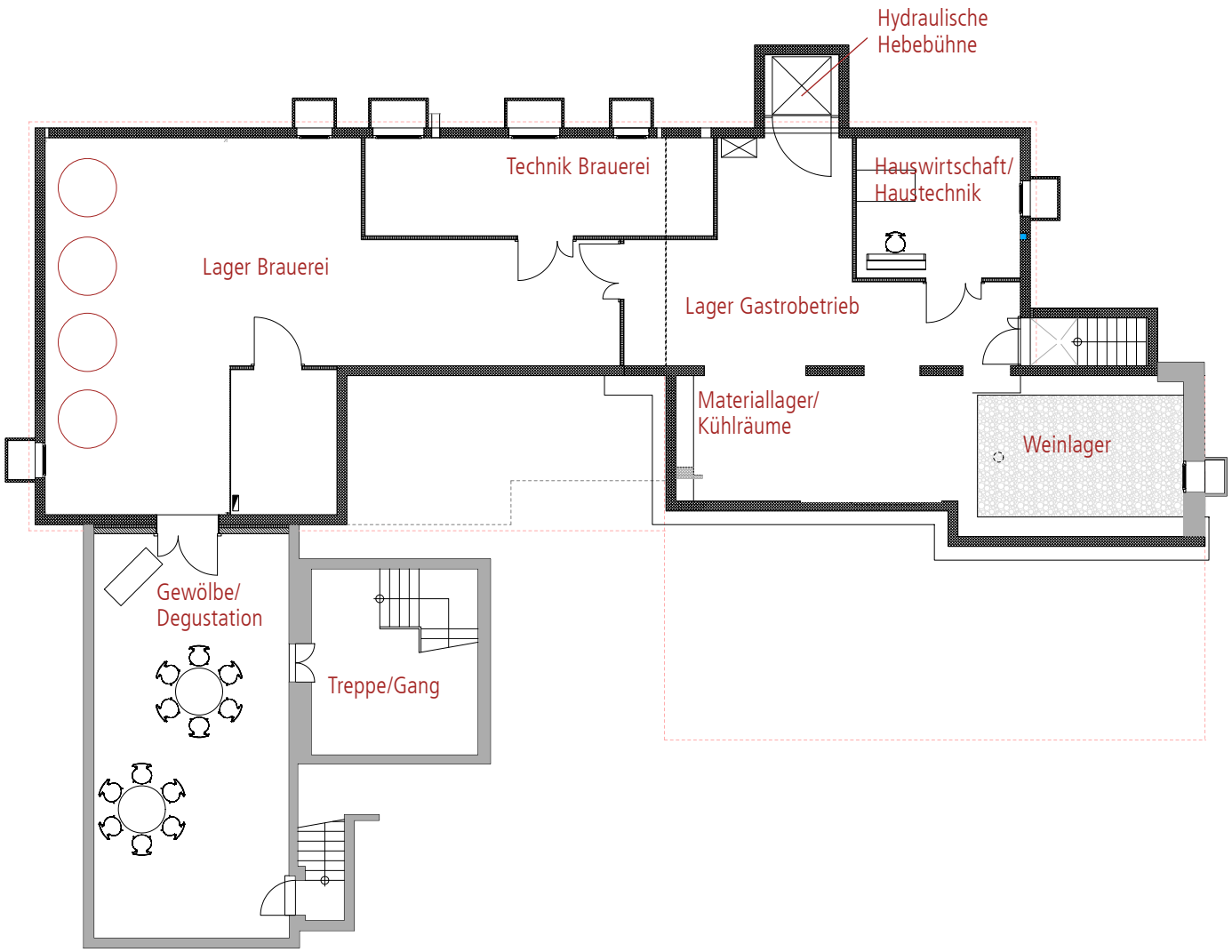
Grundriss Dachgeschoss

Gang	12.35 m²
Personalraum	5.70 m²
Personal-WC	1.50 m²
Besprechungsraum	18.95 m²
Gästezimmer 1	16.04 m²
Bad 1	4.00 m²
Gästezimmer 2	17.10 m²
Bad 2	3.87 m²
Gästezimmer 3	16.51 m²
Bad 3	3.87 m²



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

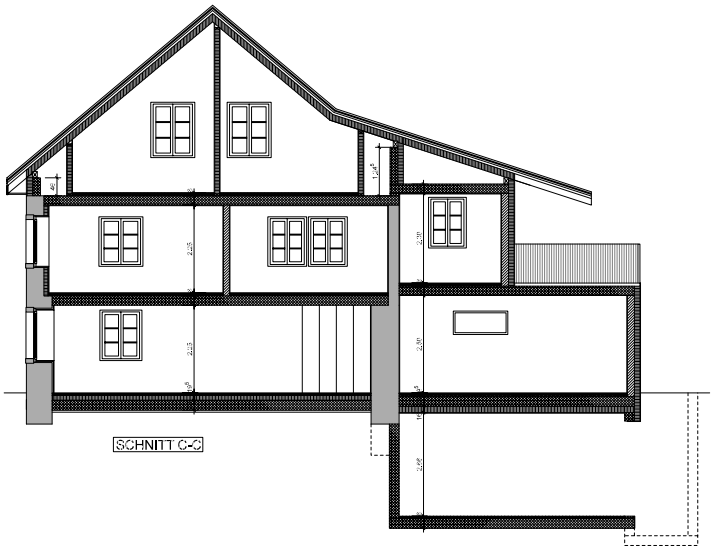
Grundriss Untergeschoss

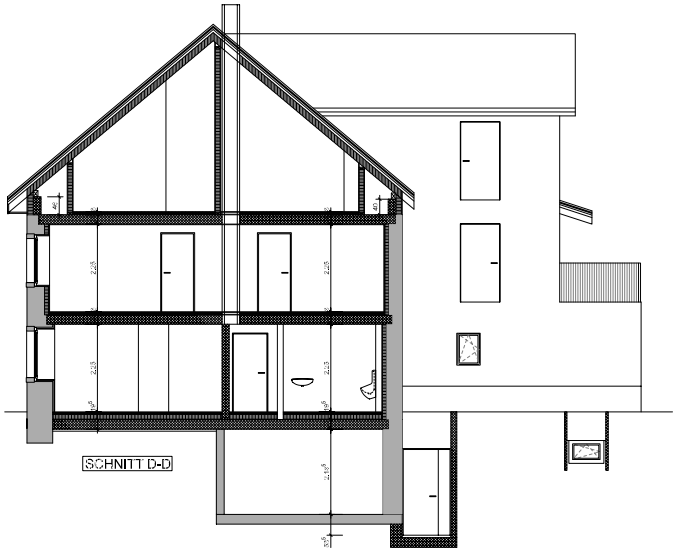


Treppe/Gang	20.20 m²
Gewölbe/Degustation	52.50 m²
Lager Brauerei	85.47 m²
Mühle	10.00 m²
Technik Brauerei	16.52 m²
Lager Gastrobetrieb	42.77 m²
Hauswirtschaft/Haustechnik	15.00 m²
Materiallager/Kühlräume	23.00 m²
Weinlager	21.95 m²

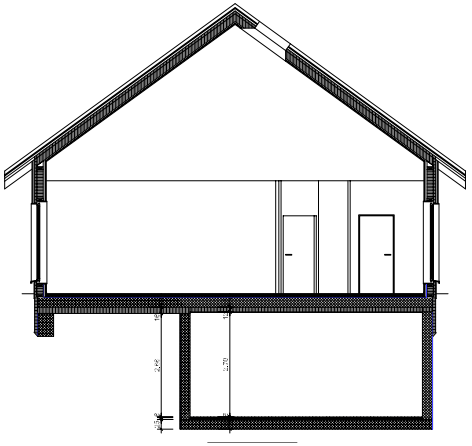
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Schnitte





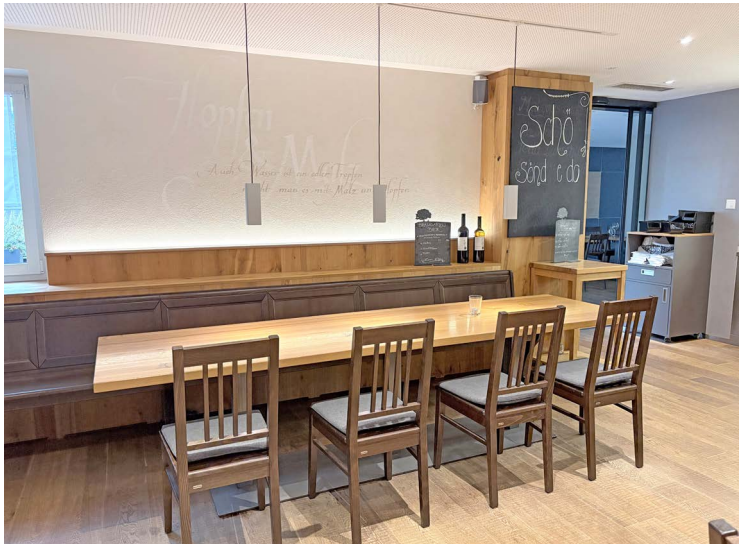




Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Impressionen Gastrobetrieb Augarten













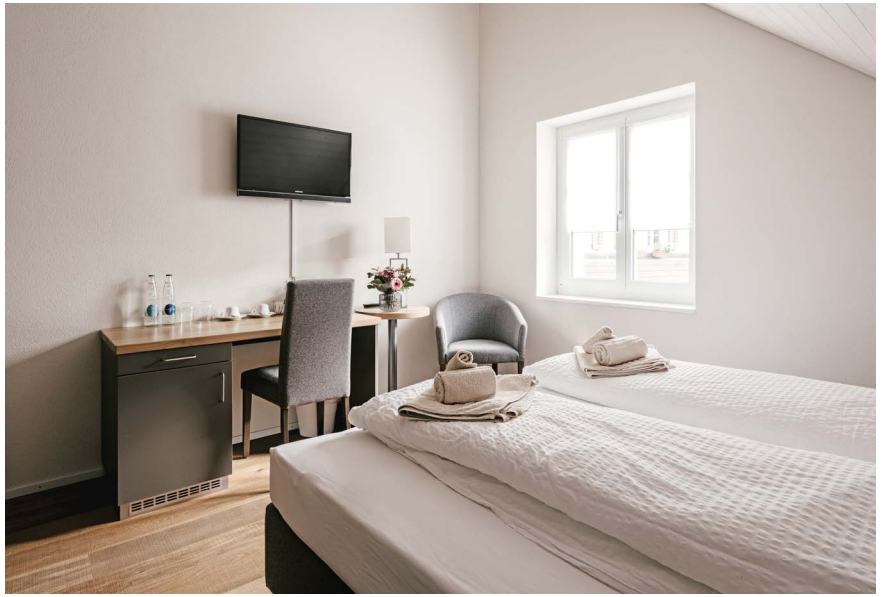




Impressionen Hotelzimmer über dem Augarten











Impressionen Wohnung ohne Garten









Impressionen Braugarten







Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Rheinau	660	CH311271457797	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	a	m2	Beschreibung	Änderung Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 677, Plan 5, Rigass			
	12	92	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		26	Nebengebäude, Nr. 03800010			
		5	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 03800010, Untere Steig 15a			
	3	55	Gebäude Gastgewerbe, Nr. 03800010, Untere Steig 15			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 03800010			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 03800010			
			Bodenbedeckung			
	3	86	Gebäude			
	6	58	befestigte Fläche			
	2	48	Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.					

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanrevers		1990/8 A	CH7909-0000-0001-96873	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers betreffend Autoabstellplätze		1995/19	CH7909-0000-0001-96974	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht für je einen eingeschossigen Schopf	03.11.1995	89	CH7909-0000-0003-24765	

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Rheinau	660	CH311271457797	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten und zulasten Blatt 631, Kataster 234, EGRID CH611277457736, Rheinau				

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 113'980
Gemeinde/Quartier Rheinau
Grundstück-Nr. 038.677

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **4'063'398**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Rheinau	038-00010	Untere Steig 15 8462 Rheinau und weitere 2881, Wohnhaus mit Restaurant, Neuwert Erstellungsjahr: 1850 Schätzung vom 24.04.2018 Schätzgrund: Zusammenschätzung	3'255	341'462	4'063'398

Ablauf Verkauf

Besichtigung/Detailinformationen
Die Besichtigungen werden nach Absprache durchgeführt. Weder die Betreiber der Brauerei noch des Restaurants geben Auskünfte über den Verkauf der Liegenschaft.

Details zu den Mietverhältnissen können bei konkretem Kaufinteresse angefordert werden.

Übernahmetermin der Liegenschaft
Nach Vereinbarung

Verkaufspreis
auf Anfrage

Das Kaufangebot
Das Kaufangebot ist zu richten an:
Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

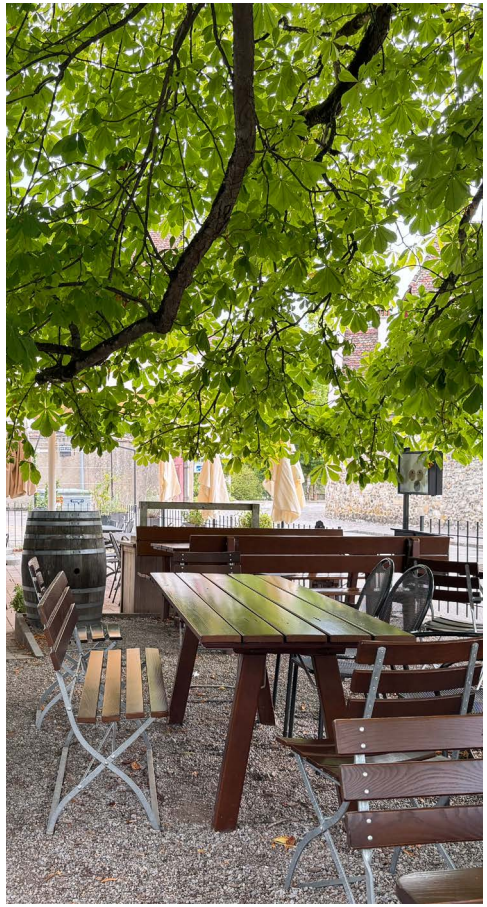
Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung
Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 50'000.00 fällig.

Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag
Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Objekt wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.



Disclaimer
Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.


BRAU
GARTEN