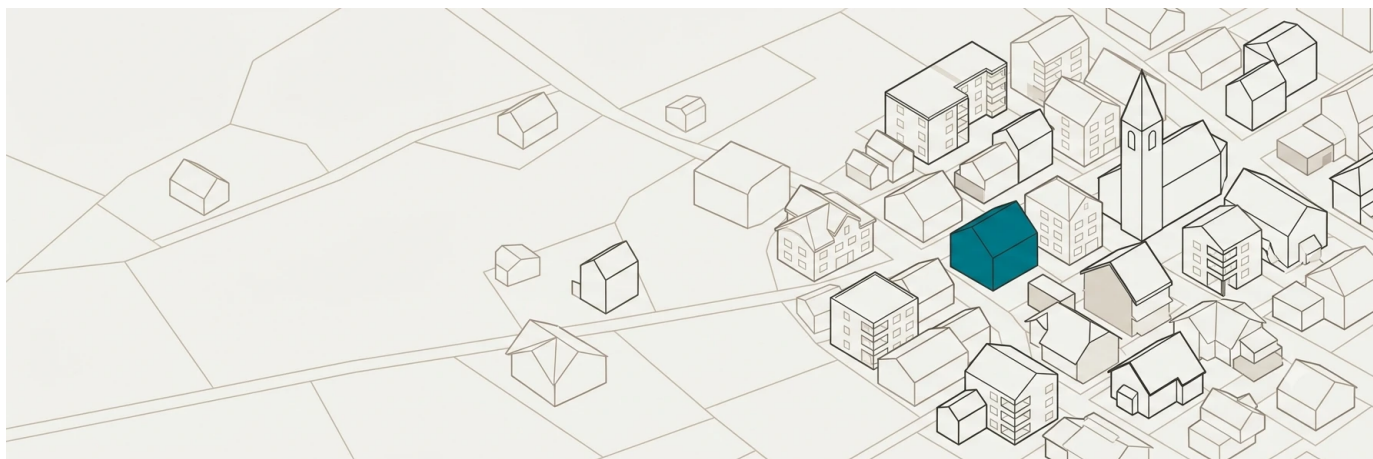




Bahnhofstrasse 7 8600 Dübendorf

Dübendorf · Liegenschaft · Kanton Zürich

Kernzone 1

EGRID	CH640394777384	Kataster-Nr.	5507
Fläche	157 m ²	Baujahr	1798
Koordinaten	2689058 / 1250296 LV95		

Keine amtliche Urkunde. Automatisch aus amtlichen Angaben von Bund und Kantonen zusammengestellt, nicht beglaubigt und ohne Rechtswirkung.
Massgeblich sind allein die amtlichen Auszüge der zuständigen Stellen.

Erstellt 13. August 2026 · grundsicht.ch

Bahnhofstrasse 7 · 8600 Dübendorf

Kernzone 1

Dübendorf · Liegenschaft

[Strassenansicht ↗](#)

6 Themen betreffen dieses Grundstück

- ÖREB-BESCHRÄNKUNGEN
- Baulinien (kantonal/kommunal) · Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) · Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen · Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): überlagernde Nutzungen · Sicherheitszonenplan
- Baulinie betrifft dieses Grundstück
- Parzelle liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
- HANDY-ANTENNEN & HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN · UMKREIS 300 M
- 4 Mobilfunkanlagen im Umkreis von 300 m
- Lärm Tag 66.4 dB · Nacht 56.6 dB
- NUTZUNGS- UND SONDERNUTZUNGSPLANUNG · UMKREIS 100 M
- 15 Festlegungen im Umkreis von 100 m

1 Punkt zusätzlich beachten

- BAU- UND ZONENORDNUNG · ZONENPLAN
- Laufende Ortsplanungs-/BZO-Revision

26 Themen geprüft.

EGRID	CH640394777384
Kataster-Nr.	5507
NBIdent	ZH0200000191
Koordinaten	2689058 / 1250296 LV95
Fläche	157 m²
Gebäudevolumen	kein amtlicher Wert im GWR hinterlegt
Zone	Kernzone 1

ÖREB-BESCHRÄNKUNGEN

Baulinien (kantonal/kommunal) Baulinie.Verkehr, kommunal ›**Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)** Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft (nein) ›**Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen** Kernzone 1 ›**Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): überlagernde Nutzungen**

Kernzonenplan · Bezeichnete Gebäude · Rot bezeichnete Fassaden · Hauptfirsrichtung ›

Sicherheitszonenplan

Genehmigter Sicherheitszonenperimeter · Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter ›

Der ÖREB-Kataster führt ausschliesslich **öffentlich-rechtliche** Eigentumsbeschränkungen. **Privatrechtliche Dienstbarkeiten** — Baurechte, Wegrechte, Nutzniessungen, Wohnrechte, Näherbau- und Quellenrechte — stehen im **Grundbuch** und sind hier nicht enthalten. «Keine Beschränkung» heisst also nicht «unbelastet»: Ein Baurecht kann den Verkehrswert bestimmen. Für eine verbindliche Beurteilung braucht es einen Grundbuchauszug.

BAU- UND ZONENORDNUNG · ZONENPLAN

! Laufende Ortsplanungs-/BZO-Revision

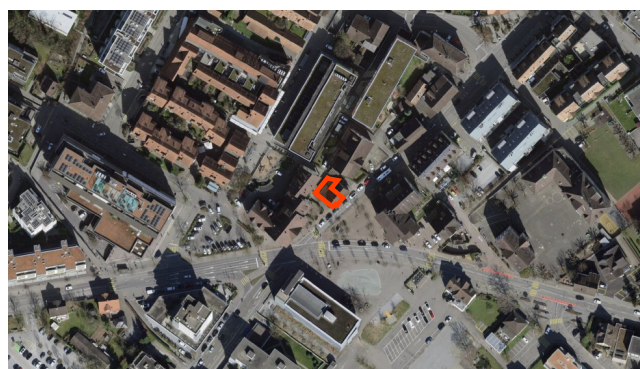
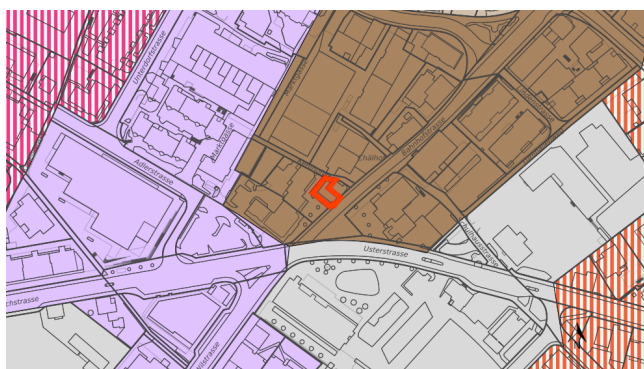
Für dieses Grundstück ist eine Nutzungsplanänderung mit Vorwirkung hängig: Gesamtrevision BZO (öffentliche Auflage vom 10.12.2021 - 09.02.2022)). Künftige Bauvorschriften können von der geltenden Ordnung abweichen (§ 234 PBG).

Zone

Kernzone 1

Bau- und Zonenordnung

Bauordnung Stadt Dübendorf (Stand 19. August 2023) · rechtskräftig



Links Zonenplan der Gemeinde (ÖREB-Kartendienst), rechts Orthofoto SWISSIMAGE (© swisstopo) · gleicher Ausschnitt, Grundstück hervorgehoben

ZONENPLÄNE

- Genehmigung vom 24. September 1997 · rechtskräftig
- Kernzonenplan 1 Bahnhofstrasse / Wallisellenstrasse vom 18. März 1987 · rechtskräftig
- EP Kernzonenplan1, Bahnhof-/Wallisellenstrasse (OeA vom 10.12.2021 - 09.02.2022) · in Revision (Vorwirkung)

Quelle: ÖREB-Kataster (Rechtsvorschriften der Grundnutzung). Massgebend für Ausnützung, Gebäudehöhe und Grenzabstände ist die verlinkte Bau- und Zonenordnung — konkrete Kennzahlen (z. B. Ausnützungsziffer) sind hier nicht maschinell ausgewertet. Das Zonen-Feld listet **alle rechtskräftigen Festlegungen der Nutzungsplanung** dieser Parzelle. Welche davon die Grundnutzung ist und welche eine Überlagerung (Schutz-, Gefahren- oder Perimeterfestlegung), führt der Kataster nicht maschinenlesbar — massgebend ist der verlinkte Zonenplan.

BESONNUNG · SOLAR · 3D

Interaktives 3D-Modell aus amtlichen Daten: Gelände, Gebäude und Luftbild. Zeigt die Besonnung mit Schattenwurf über Tag und Jahr — Datum und Uhrzeit sind frei wählbar, der Tagesverlauf läuft als Animation — sowie ÖV-Haltestellen, Bahnhof, Einkauf und Schulen in der Umgebung. Auf Knopfdruck zeigt es die Solar-Eignung des Dachs und ob dort bereits eine PV-Anlage registriert ist.

[3D Grundsicht öffnen →](#)

Standort: Bahnhofstrasse 7 8600 Dübendorf · Der Schattenwurf ist ein Anhaltspunkt, keine beglaubigte Urkunde.

FLUGVERKEHR · LIVE

Live-An- und -Abflüge in Echtzeit rund um die grossen Schweizer Flughäfen — je im Umkreis von 30 km. Die Flugzeuge bewegen sich auf der Karte, eingefärbt nach Flughöhe (An-/Abflug, Steig-/Sinkflug, Reiseflug), mit Airline, Flugnummer und Höhe über Grund. Liegt die Liegenschaft im 30-km-Ring, ist sie als violetter Pin markiert. Öffnet als interaktive Karte in einem neuen Fenster.

[Zürich →](#)

Anschauliche Übersicht aus offenen ADS-B-Daten (adsb.lol) — kein flugsicherungsrelevantes Radarbild.

KENNZAHLEN BAU- UND ZONENORDNUNG

Vollgeschosse	3
Kleiner Grenzabstand	3,5 m
Stand der Bauordnung	19.08.2023

Neubauten (BO Art. 11): max. 3 Vollgeschosse, dazu max. 2 Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl. Gebäudelaenge max. 30.00 m, Gebäudetiefe max. 16.00 m. Grenzabstand nicht festgelegt - es gilt der kantonale Mindestabstand 3.50 m (PBG Paragraf 270).

Von Hand erfasst, nicht amtlich. Massgebend ist allein die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde im Wortlaut (Bauordnung Stadt Dübendorf (Stand 19. August 2023) · rechtskräftig).

Quelle: Bauordnung Stadt Dübendorf (Stand 19. August 2023) · Stand 19.08.2023 · erfasst 2026-07-20 · Dokument

BAULINIEN

**Baulinie betrifft dieses Grundstück**

Baulinie.Verkehr, kommunal

BAULINIENPLÄNE

- BLG Bahnhofstrasse 1923 · rechtskräftig

Baulinien begrenzen die überbaubare Fläche (Strassen-, Gewässer-, Wald-Baulinien). Massgebend ist der verlinkte Plan; genaue Lage im ÖREB-Auszug (PDF) prüfen.

ALTLASTEN · BELASTETE STANDORTE

– Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

Für diese Parzelle ist im ÖREB-Kataster kein belasteter Standort verzeichnet.

– Keine belastete Bundesfläche im Umkreis von 500 m

In den Katastern des Bundes für Bahn- und Militärareale ist im Umkreis kein belasteter Standort verzeichnet. Kein Eintrag bedeutet nicht, dass keine Belastung besteht.

BODENVERSCHIEBUNGEN · AUSHUB-PRÜFPERIMETER

! Parzelle liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Bei Aushub muss das Bodenmaterial vor einer Verschiebung auf die gelisteten Leitschadstoffe untersucht werden (VVEA / Wegleitung Bodenaushub).

- Altbaugebiete · Altbaugebiet **Cd, Cu, Hg, Pb, Zn, PAK, BaP, individuell**
- Ausgewählte Nutzungszonen · Ausgewählte Bauzone **Cd, Cu, Hg, Pb, Zn, PAK, BaP, individuell**
- Verkehrsträger · Strasse **Pb, PAK, BaP, Cd, Zn**

Quelle: FaBo / ALN Kanton Zürich, Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (OGD 38.1). Zeigt Gebiete mit möglicher diffuser Bodenbelastung; „Ausgewählte Bauzone“ deckt weite Teile des Siedlungsgebiets ab. Massgebend ist eine Aushub-Analytik nach VVEA.

NATURGEFAHREN

– Keine Gefahrenfläche auf diesem Grundstück

Das Grundstück liegt im untersuchten Gebiet (untersucht auf: nur HW), aber in keiner ausgewiesenen Gefahrenzone der synoptischen Gefahrenkarte.

RADON

– Überschreitungs-Wahrscheinlichkeit 3 % · Vertrauensindex Mittel

So wahrscheinlich ist es, dass in Gebäuden an diesem Ort der Referenzwert von 300 Bq/m³ überschritten wird. Das ist eine Gebietsprognose, keine Messung: Wie viel Radon in einem bestimmten Haus vorkommt, zeigt allein eine Messung im Gebäude – unabhängig davon, wie hoch oder tief die Wahrscheinlichkeit hier ausfällt.

Quelle: Radonkarte (BAG, ch.bag.radonkarte), Datenstand 01.01.2025. Referenzwert 300 Bq/m³ nach Strahlenschutzverordnung. Die Liste der anerkannten Messstellen führt das BAG unter [ch-radon.ch](https://www.bag.admin.ch/radon).

EINGEDOLTE & OFFENE GEWÄSSER

**Kein öffentliches Gewässer auf oder nahe dem Grundstück**

Im Umkreis von ~20 m ist kein offenes oder eingedoltes öffentliches Fließgewässer verzeichnet.

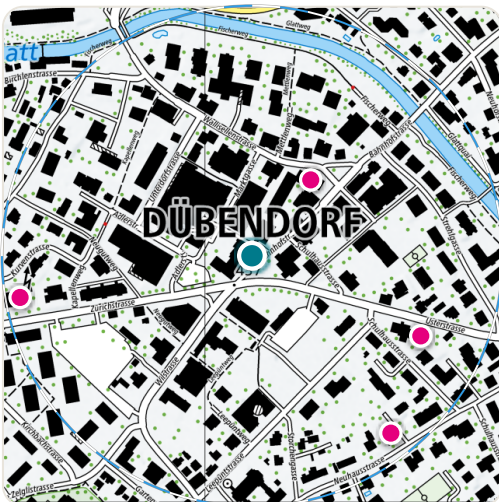
HANDY-ANTENNEN & HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN · UMKREIS 300 M

**4 Mobilfunkanlagen im Umkreis von 300 m**

Nächster Standort ~115 m · Anbieter: Sunrise, Swisscom, Salt.

Keine Hochspannungsleitung über 36 kV im Umkreis. Schwarze Linien auf der Karte gehören zur Landeskarte (Bahnlinie, Weg, Grenze) und sind keine Stromleitungen.

- ~115 m · Sunrise 4G/5G
- ~223 m · Swisscom 4G/5G
- ~269 m · Salt 3G/4G/5G
- ~283 m · Swisscom 4G/5G



Jeder magenta Punkt = ein Standort (Mast) im Umkreis von 300 m. Mehrere Anbieter teilen sich oft einen Masten, daher gibt es meist weniger Punkte als Anlagen. Der gestrichelte Kreis ist die 300-m-Grenze; das Grundstück liegt in der Bildmitte (blau). Quelle: BAKOM / swisstopo.

Quelle: BAKOM, Standorte der Mobilfunkanlagen (geo.admin). Grobstandorte zur Orientierung — massgebend sind die Standortdatenblätter / das NIS-Kataster des Kantons. Die BAKOM-Angabe „Outdoor/Indoor · $\leq$ / $>$ 6 Werp“ meint Aussen- bzw. Innenanlage und die Sendeleistung: „ $>$ 6 Werp“ (über 6 W ERP, effektive Strahlungsleistung) sind die leistungsstärkeren Antennen, „ $\leq$ 6 Werp“ die schwächeren (oft Innen-/Kleinzellen). · Datenstand 11.08.2026

LÄRM · STRASSE, BAHN, FLUG & SCHIESSEN

Strassenverkehr

Tag 66.4 · Nacht 56.6 dB

Eisenbahn

Tag 24.2 · Nacht 18.7 dB

Flugverkehr (militärisch)

keiner am Standort

Flugverkehr (zivil)

Tag 53.0 dB

STRASSENLÄRM**! Lärm Tag 66.4 dB · Nacht 56.6 dB**

Immissionsgrenzwert überschritten · Wohnen · Maximum EG

Lr Tag (06–22 h) 66.4 dB

Lr Nacht (22–06 h) 56.6 dB

Beurteilung Immissionsgrenzwert überschritten

Quelle: Strassenlärm-Belastungskataster (LBK) – Lärmbelastungskataster 2025, TBA Kanton Zürich, Fachstelle Lärmschutz · Referenzjahr 2025.

Berechneter Wert (Modell CadnaA nach Lärmschutz-Verordnung), keine Messung – flächendeckende Strassenlärm-Messungen gibt es nicht; der LBK ist der rechtlich massgebende Wert. Berücksichtigt: National-, Kantons- und Gemeindestrassen.**BAHNLÄRM****– Bahnlärm Tag 24.2 dB · Nacht 18.7 dB**

Eisenbahn-Lärmimmission am Standort (national modelliert).

Lr Tag (06–22 h) 24.2 dB

Lr Nacht (22–06 h) 18.7 dB

Quelle: Bahnlärm-Immissionskarte (BAFU, ch.bafu.laerm-bahnlaerm), national, Datenstand 31.12.2021. **Berechneter** Beurteilungspegel (Lr) nach Lärmschutz-Verordnung (Verkehr eines Jahres), keine Messung. Rechtlich verbindlich ist der Lärmbelastungskataster des Bundesamts für Verkehr (BAV); an dieser Adresse liegt darin im Umkreis von 40 m kein Fassadenpunkt. · Datenstand 31.12.2021**FLUGLÄRM****– Militärflugplatz Dübendorf in Luftlinie ~2,3 km**Die Adresse liegt **ausserhalb** der amtlich ausgewiesenen Fluglärm-Gebiete ($\geq 55/60$ dB(A)) des Militärflugplatzes Dübendorf (Sachplan Militär, VBS) – ein amtlicher Lärmpegel am Punkt wird dort nicht ausgewiesen.



Fluglärm Tag 53.0 dB

Fluglärm-Immission am Standort (BAZL-Belastungskurven).

Lr Tag (06–22 h)

53.0 dB

Quelle: Lärmbelastungskataster der Zivilflugplätze (BAZL, ch.bazl.laermbelastungskataster-zivilflugplaetze), LBK Zürich · Datenstand 28.04.2025. **Berechneter** Beurteilungspegel (Lr) nach Lärmschutz-Verordnung (Anhang 5), keine Messung. Der Nachtwert ist die lauteste der drei einzeln geregelten Nachtstunden — für Fluglärm gibt es keinen durchgehenden 8-Stunden-Nachtpegel wie bei Strasse und Bahn. **Amtlicher Kataster-Eintrag**

SCHIESSANLAGEN · UMKREIS 2000 M



1 Schiessanlage im Umkreis von 2000 m · nächste rund 100 m

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte als «Schiessanlage oder Schiessplatz». Der Kataster erfasst den Kugelfang, also den belasteten Boden — nicht das Schützenhaus, nicht die Schussrichtung und nicht den Betrieb. Es liegt kein Lärmwert vor. Abgefragt werden der kantonale Kataster und derjenige des VBS für Militärareale — militärische Anlagen führt der Kanton nicht.

- 100 m · 0191/U.0028-000

NUTZUNGS- UND SONDERNUTZUNGSPLANUNG · UMKREIS 100 M



15 Festlegungen im Umkreis von 100 m

Projektierte (laufende) planungsrechtliche Festlegungen ab Parzellengrenze.

Quelle: ARV/ARE Kanton Zürich, projektierte (geplante) Nutzungs- und Sondernutzungsplanung im ÖREB-Datenmodell (Umzonungen, Gestaltungs-/Quartierpläne, Verkehrsbaulinien). Läuft in einer Gemeinde eine BZO-Gesamtrevision, erscheinen viele Einträge flächendeckend über die ganze Gemeinde (keine parzellenscharfe Einzelfestlegung).

BAUGESUCH-AUFLAGEN · AKTUELL



Keine laufenden Bau-Auflagen im Umkreis von 300 m

Im eAuflage-Portal liegt in Dübendorf innerhalb 300 m um die Adresse derzeit kein Baugesuch öffentlich auf.

eAuflage Dübendorf öffnen

Quelle: eBaugesuche / eAuflage Kanton Zürich (portal.ebaugesuche.zh.ch). Gezeigt werden ausschliesslich die **aktuell öffentlich aufgelegten** Baugesuche im Umkreis von 300 m um die Adresse (Auflagefrist ~20 Tage). «0» heisst nicht «nie gebaut»: ältere/abgeschlossene Auflagen sowie bewilligungsfreie Vorhaben im Meldeverfahren (z. B. gewisse Solaranlagen ausserhalb von Kernzonen) durchlaufen keine öffentliche Auflage und erscheinen hier nie. Distanz aus der geokodierten Bau-Adresse. Die Suche umfasst die Gemeinde Dübendorf; Auflagen einer angrenzenden Gemeinde innerhalb 300 m sind nicht enthalten. Ein Direktlink aufs einzelne Baugesuch bietet das Portal nicht — der Link öffnet die Gemeinde-Auflageseite.

DENKMALSCHUTZ · SCHÜTZENSWERTE BAUTEN

– Keine Treffer in den abgefragten Verzeichnissen

Kommunales Denkmalobjekt-Verzeichnis und Inventar der schützenswerten Bauten – kein Eintrag für dieses Grundstück.

Abgefragt: kommunales Denkmalobjekt-Verzeichnis und Inventar der schützenswerten Bauten. Kein abschliessender Ausschluss – kantonale/überkommunale Schutzobjekte, Schutzverträge (§ 205 PBG) und laufende Inventarisierungen (Veränderungssperre § 209 PBG) sind hier nicht erfasst. Massgeblich ist die kommunale Baubehörde.

GEBÄUDE · WOHNUNGEN · HEIZUNG

EGID	91231
Baujahr	1798
Gebäudekategorie	Reine Wohngebäude (ausschliessliche Wohnnutzung) (GKAT 1020)
Gebäudeklasse	Gebäude mit einer Wohnung (GKLAS 1110)
Wohnungen (Einheiten)	1
Geschosse	3
Gebäudefläche	94 m ²
Heizung	Heizkessel · Heizöl
Heizungsangabe beruht auf	Gemäss Volkszählung 2000 · erfasst 29.11.2001
Warmwasser	Zentraler Elektroboiler · Elektrizität

Quelle: eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Datenstand 11.08.2026. Registerdaten – für verbindliche Angaben Heizungsausweis / GEAK bzw. Eigentümer prüfen.

LAGE · ÖV · UMGEBUNG

A sehr gute ÖV-Erschliessung

Nächste Haltestelle	Dübendorf, Unterdorf Bus · 260 m Gehweg
Nächster Bahnhof	Dübendorf Zug · 495 m Gehweg

Zwei Dinge bestimmen die Klasse: wie oft am nächsten Halt etwas fährt und wie weit er entfernt ist. Ein Bahnhof zählt stärker als eine Bushaltestelle, dichter Takt stärker als seltener.

Quelle: ARE, ÖV-Güteklassen (A sehr gut – D gering). Klassifiziert nach Distanz zu Haltestellen und deren Kursdichte. · Datenstand 18.03.2026

NÄCHSTE ÖV-HALTESTELLEN

- Dübendorf, Unterdorf **Bus**  3 Min · 260 m
- Dübendorf, Stadthaus **Bus**  2 Min · 175 m
- Dübendorf, City Center **Bus**  2 Min · 155 m
- Dübendorf, Post **Bus**  2 Min · 180 m

NÄCHSTER BAHNHOF

- Dübendorf **Zug**  6 Min · 495 m  1 Min · 485 m

Nächster Bahnhof im Umkreis von 2 km (BAV-Haltestellenregister, amtlich). Geh- und Fahrzeit via OpenStreetMap-Routing, sonst Luftlinie.

EINKAUF

- Migros **Supermarkt**  1 Min · 100 m
- Hotz **Bäckerei**  2 Min · 130 m
- Denner **Supermarkt**  2 Min · 160 m
- ADA MARKET GmbH **Supermarkt**  2 Min · 120 m

SCHULEN & KITAS

- Kinderkrippe Kinderwerkstatt **Kindergarten**  1 Min · 70 m
- Primarschule Dorf **Schule**  3 Min · 210 m
- Kindergarten Strehlgasse **Kindergarten**  5 Min · 410 m
- Sekundarschule Grüze **Schule**  8 Min · 640 m
- Primarschule Birchlen **Schule**  7 Min · 545 m
- Kindergarten Grüze **Kindergarten**  10 Min · 815 m
- Kindergarten Grüzen **Kindergarten**  10 Min · 815 m
- Schule Stägenbuck **Schule**  10 Min · 800 m

Einkauf & Schulen: Auswahl im Umkreis von 1000 m (Luftlinie) — angezeigte Distanz & Zeit als Gehweg (OpenStreetMap-Routing), sonst Luftlinie. Objekte: OpenStreetMap (nicht amtlich, Vollständigkeit nicht garantiert).

FLUGHÄFEN

- Zürich  20 Min · 9,5 km  28 Min · 1 Umstieg
- Basel (EuroAirport)  80 Min · 97,9 km  110 Min · 3 Umstiege
- Genf  175 Min · 280,4 km  210 Min · 3 Umstiege
- Bern (Belp)  101 Min · 142,4 km  125 Min · 4 Umstiege

Reine Reisezeit zum Flughafen: Auto via OpenStreetMap-Routing, öffentlicher Verkehr via SBB-Fahrplan (nächster Werktag, beste Verbindung ab 08:00). Ohne Check-in-/Wartezeit am Flughafen.

LAGE-EINSCHÄTZUNG**LAGEPROFIL**

Objektlage Kernzone 1, auf Dachniveau modelliert gut besonnt (Klarhimmel-Obergrenze), auf rund 157 m² grossem Grundstück.

GEMEINDEPROFIL

Dübendorf liegt im Kanton Zürich und ist gemäss BFS-Gemeindetypologie 2020 eine städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration. Dübendorf bietet mit einem Steuerfuss von 92 % gegenüber dem kantonalen Median von 108,5 % ein günstiges Steuerumfeld. Der gemeindeweite Handänderungs-Median für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 1'755'000 (2023–2025).

ÖV · EINKAUF · SCHULEN

Die Lage weist eine sehr gute Erschliessung auf (ÖV-Güteklasse A). Die nächste Haltestelle Dübendorf, City Center (Bus) liegt rund 150 m entfernt, der nächste Bahnhof Dübendorf in rund 500 m. Einkauf in rund 100 m (Migros), Schule in rund 70 m (Kinderkrippe Kinderwerkstatt).

SCHWÄCHEN · OFFENE PUNKTE

Offen bleiben laufende BZO-/Planänderung mit Vorwirkung, im FaBo-Prüfperimeter (diffuse Bodenbelastung) – Bodenaushub meldepflichtig und berechneter Strassenlärm über dem Immissionsgrenzwert – vor Ort zu prüfen. Am Gebäude bleiben offen: älterer Baubestand (Baujahr 1798) – Sanierungsstand vor Ort zu prüfen und Heizsystem nur mit Registerstand von 2001 erfasst – heutiges System vor Ort zu prüfen.

Aus den amtlichen Daten dieses Auszugs zusammengestellt – keine amtliche Aussage.

LAGEKLASSE

3

Lageklasse 3

amtliche Lageklasse an dieser Adresse



- Lageklasse 1
- Lageklasse 2
- Lageklasse 3
- Lageklasse 4
- Lageklasse 5
- Lageklasse 6
- Lageklasse 7
- Lageklasse 8
- Lageklasse 9

Quelle: Kanton Zürich, Kantonales Steueramt — amtliche Grundstücks-Lageklassen 2026 (GIS-ZH, OGD). Klasse 1 = beste Lage, höhere Zahl = geringere Lagequalität (Stadt Zürich bis 9). Amtlich festgelegter Wert, keine Schätzung. Die farbigen Flächen sind halbtransparent über die Grundkarte gelegt; das Grundstück liegt in der Bildmitte (blau).

GEMEINDE · BEVÖLKERUNG · DÜBENDORF

Einwohner	32'571 Stand 2024 höher als 156 von 160 Gemeinden · Median Kanton 5'097
Entwicklung	+23.8% seit 2014 höher als 148 von 160 Gemeinden · Median Kanton +10.7 %
Ausländeranteil	37.7 % höher als 152 von 160 Gemeinden · Median Kanton 20.9 %
Medianeinkommen	CHF 66'400 Stand 2022 tiefer als 94 von 159 Gemeinden · Median Kanton CHF 68'100

Altersstruktur



18 % 0–19 J. 67 % 20–64 J. 15 % 65+ J.

65+ · tiefer als 148 von 160 Gemeinden · Median Kanton 19 %

Quellen: Einwohner, Altersstruktur & Ausländeranteil — Bundesamt für Statistik (BFS), STATPOP, ständige Wohnbevölkerung, Stand 2024 (STAT-TAB). Medianeinkommen — medianes steuerbares Einkommen (nach Abzügen) der bundessteuerpflichtigen natürlichen Personen, Eidg. Steuerverwaltung (ESTV), direkte Bundessteuer, Steuerjahr 2022. Nicht das Bruttoeinkommen.

STEUERFUSS · DÜBENDORF

Rang 25 von 160
92% unter dem Kantons-Median (günstiger als die Hälfte der Gemeinden) · Kanton Zürich 2026



24 Gemeinden günstiger · 135 teurer

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich — amtliche Gemeindesteuerfüsse 2026 (OGD). Angegeben ist der Steuerfuss für natürliche Personen **ohne Kirchensteuer** (92 % der einfachen Staatssteuer) — der einzige gemeindeübergreifend vergleichbare Wert. Rang 1 = tiefster Steuerfuss im Kanton (160 Gemeinden). Steuerfüsse verschiedener Kantone sind wegen unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen **nicht** vergleichbar; der Rang gilt nur innerhalb des Kantons Zürich.

IMMOBILIENPREISE

Einfamilienhaus · 2023–2025 · provisorisch · 84 Verkäufe

Median	CHF 1'755'000 ± 125'000
--------	-------------------------

Spannweite (q25 – q75)	CHF 1'417'500 – CHF 2'177'500
------------------------	-------------------------------

Eigentumswohnung · 2023–2025 · provisorisch · 501 Verkäufe

Median	CHF 983'000 ± 40'000
--------	----------------------

Spannweite (q25 – q75)	CHF 878'000 – CHF 1'455'000
------------------------	-----------------------------

Quelle: Amt für Statistik und Daten Kanton Zürich – Handänderungsstatistik – Medianpreise **tatsächlicher** Handänderungen auf Gemeindeebene (**Datensatz**). Gesamtpreise pro Objekt, nicht bereinigt.

- Preisunterschiede zwischen Gemeinden gehen unter anderem auf das Steuerniveau zurück. Der Steuerfuss steckt in diesen Zahlen bereits drin und darf nicht zusätzlich als Vorteil gerechnet werden.
- Das «±» hinter dem Median ist ein **90%-Vertrauensintervall**, aus der Streuung der Verkäufe berechnet (Interquartilsabstand und Anzahl Verkäufe). Es sagt, wie stark der Median schon durch die geringe Zahl der Verkäufe wackelt – **nicht**, wie genau er für ein einzelnes Objekt gilt.
- Die letzten drei sowie das laufende Jahr sind **provisorisch** und können nachträglich angepasst werden – etwa wenn ein Kauf nach einem Gebäudeabbruch neu als Baulandkauf eingestuft wird.

Vergleichsobjekte in der Nachbarschaft – Comparis (keine amtlichen Werte): Was zahlten die Nachbarn? · Inserate Dübendorf · Kanton: Zürich

Keine amtliche Urkunde. Diese Zusammenstellung ist kein Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, nicht beglaubigt und entfaltet keine Rechtswirkung. Massgeblich sind allein die amtlichen Auszüge der zuständigen kantonalen Stellen; beglaubigte ÖREB-Auszüge sind dort kostenpflichtig erhältlich. Die Angaben können sich seit der Abfrage geändert haben. Abfrage vom 13.08.2026, 15:39 Uhr · Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, kantonale Geodienste, GWR/BFS.