



## **Mehrfamilienhaus/Bauland**

mit Potenzial für einen Ersatzneubau

Dachlernstrasse 87, 8048 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

Objektspezifische Informationen	3
Kataster	4
Parzellenspezifische Informationen	5
Lage Verkaufsobjekt	6
Mikrolage	7
Impressionen	8
Grundrisse und Ansichten Bestand	9-10
Isometrien Ersatzneubau Vorprojekt	11
Wohnfläche Vorprojekt	12
Verkauf und Verkaufsablauf	13
Ihr Kontakt	14

## Objektspezifische Informationen

<b>Verkaufsobjekt</b>	Mehrfamilienhaus/Bauland 6 x 3.5-Zimmer-Wohnungen
<b>Umfang</b>	Mehrfamilienhaus GF 163m2 Garage GF 53m2 Umschwung GF 674m2
<b>Grundstücksfläche</b>	890 m2
<b>Volumen GVZ</b>	1890 m3
<b>Baujahr</b>	1931
<b>Etagen</b>	5
<b>Autoabstellfläche</b>	Doppelgarage, von der Strasse erschlossen
<b>Lage</b>	Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend im Stadtquartier Altstetten. In der Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplätze und das Frei- und Hallenbad Altstetten.
<b>Renovation</b>	Das Haus ist ordentlich unterhalten, weist jedoch einen Sanierungsbedarf auf.
<b>Merkmale</b>	Grosses Potenzial für einen Ersatzneubau Ruhige Lage 10 Minuten vom Bahnhof Altstetten
<b>Potenzial</b>	Die Liegenschaft weist eine grosse Landreserve aus. Es liegt eine Projektstudie für einen Ersatzneubau vor. Realisierbar sind über 10 Wohnungen. In einem attraktiven, ruhigen Wohnquartier.

## Kataster



## Parzellenspezifische Informationen

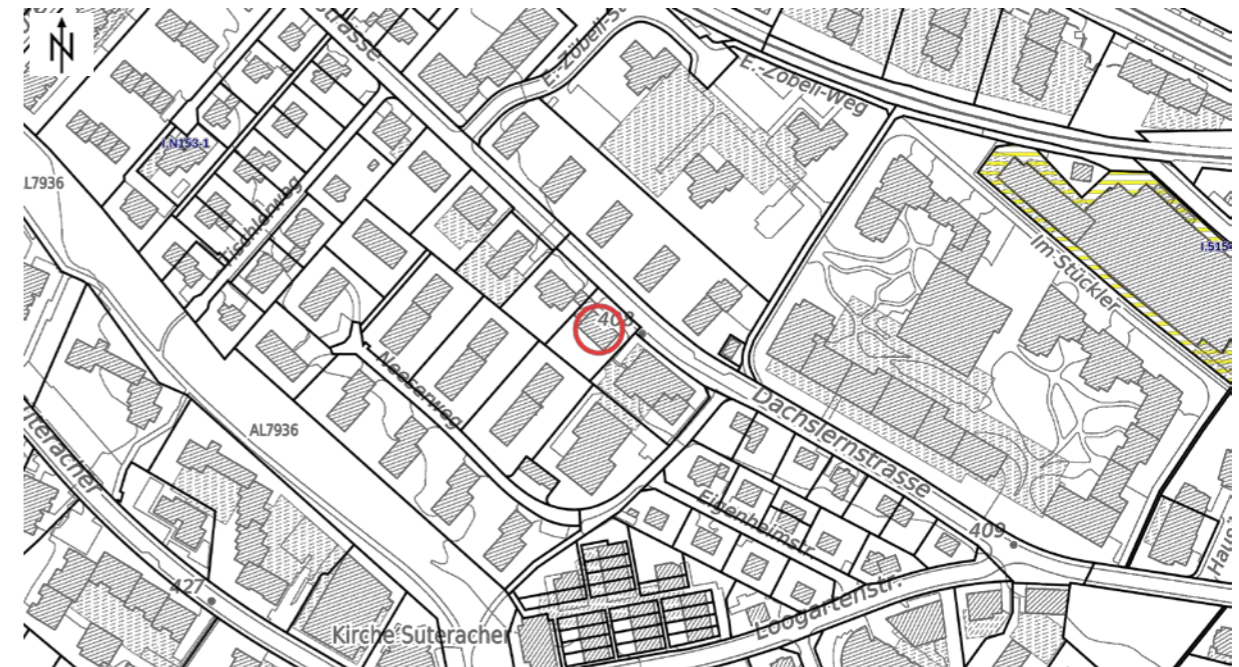
### Bau- und Nutzungsordnung

<b>Zonenart</b>	W3 - Wohnzone 3 (max. 3 Vollgeschosse)
<b>Ausnutzungsziffer</b>	0.90
<b>Grundgrenzabstand</b>	gross 5.00 m
<b>Anrechenbares Dachgeschoss</b>	1
<b>Gebäudehöhe max.</b>	9.50 m
<b>Kataster-Nr.</b>	AL3207
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte aus der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich BZO

### Altlasten

<b>Kataster belastete Standorte</b>	Keine Eintragung
<b>Schutzstatus</b>	Nicht Denkmalgeschützt



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.06.2025 15:06:48

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:2000  
0 20 40 60m  
Zentrum: [2678149.67,1249418.12]

Kbs-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung

## Lage Verkaufsobjekt



**Kreis** Altstetten ist ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier am westlichen Rand der Stadt Zürich im Kreis 9. Gute ÖV-Anbindung und umfassende Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

**Steuerfuss** 119% (ohne Kirchensteuer)

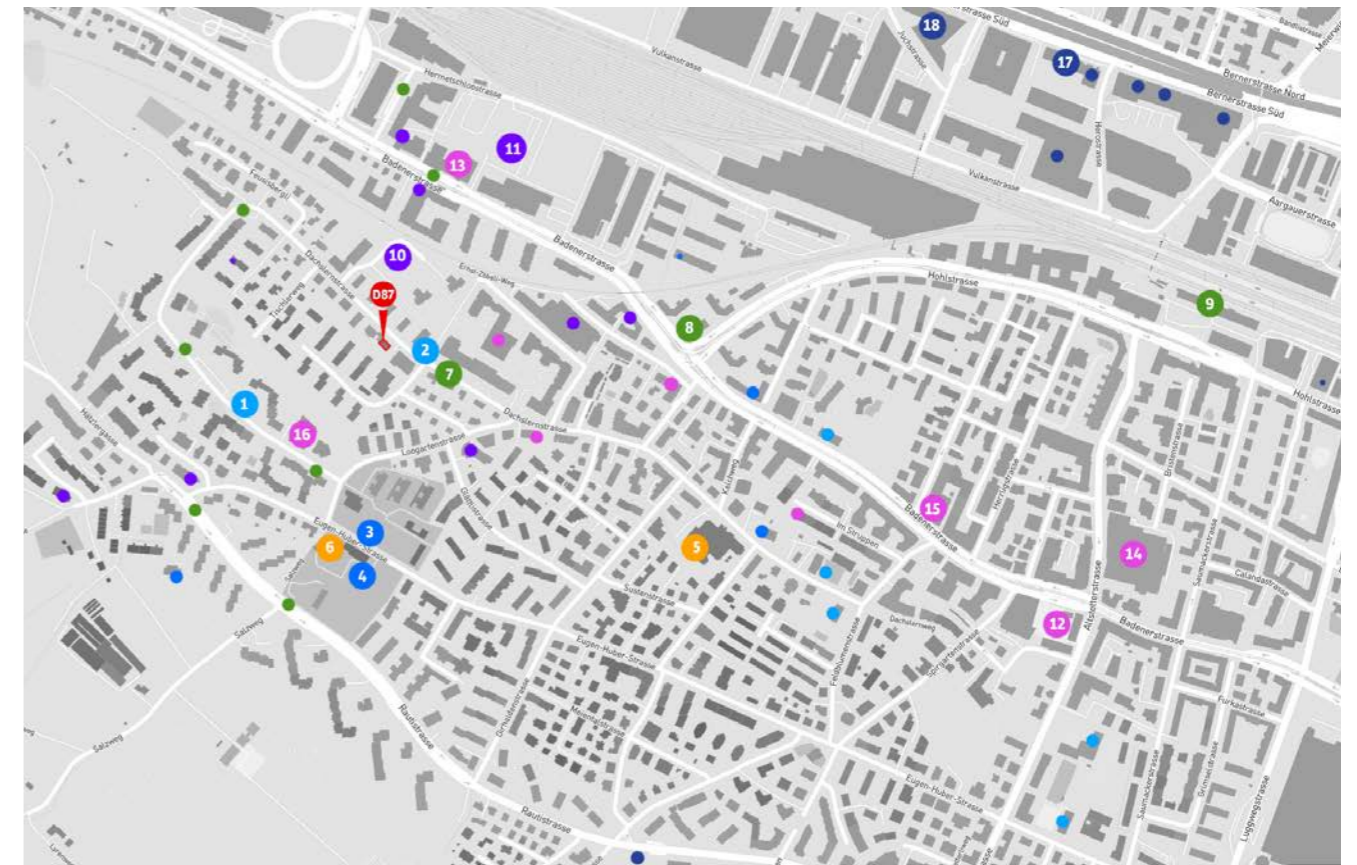
**Mikrolage** Gut erschlossene Wohnlage in Altstetten. Die freistehende Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnzone und ist von begrünten Flächen umgeben. Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Verkehr sind in unmittelbarer Nähe. An der Dachslernstrasse befinden sich auch das Hallen- und Freibad Altstetten, Tageschule Feldblume und das Quartiersmuseum.

Altstetten im Westen Zürichs überzeugt durch seine zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Zürich Altstetten verbindet den Stadtteil direkt mit dem Hauptbahnhof und anderen Städten, ergänzt durch Tram-, Buslinien und den Anschluss an die Autobahn A1.

Der Stadtteil bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit dem Einkaufszentrum Letzipark, zahlreichen Läden, Restaurants und Dienstleistungsangeboten. Schulen und Kitas sind gut erreichbar und in ausreichender Zahl vorhanden.

Altstetten ist zudem ein wichtiger Wirtschaftsstandort, was sich in einer hohen Unternehmensdichte und vielen Arbeitsplätzen zeigt. Für Erholung sorgen Parks, Sportanlagen und die Nähe zum Üetliberg – ideal für Freizeit und Naturerlebnis.

## Mikrolage



- |                                 |                                       |  |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 Kindergarten Loogarten        | 7 Busstation, Neeserweg               | 13 Coop Zürich Altstetten                      |
| 2 Kindergarten Dachslernstrasse | 8 Tramstation, Farbhof Limmattal-Bahn | 14 MMM Neumarkt Einkaufszentrum                |
| 3 Primarschule Chriesiweg       | 9 Bahnhof, Altstetten                 | 15 Denner Filiale Zürich                       |
| 4 Schulhaus Loogarten           | 10 The coconut Kumeralil              | 16 Coop Zürich Suteracher                      |
| 5 Hallenbad Altstetten          | 11 Micas Garten                       | 17 HSO Wirtschafts- und Informatikschule       |
| 6 GZ Loogarten                  | 12 Lindenplatz (Dorfzentrum)          | 18 IFA Höhere FH für Wirtschaft und Informatik |

- |            |              |             |
|------------|--------------|-------------|
| ● Bildung  | ● ÖV         | ● Einkaufen |
| ● Freizeit | ● Restaurant |             |

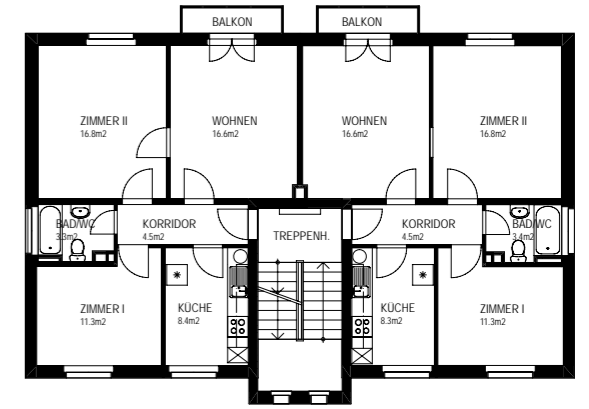
# Impressionen



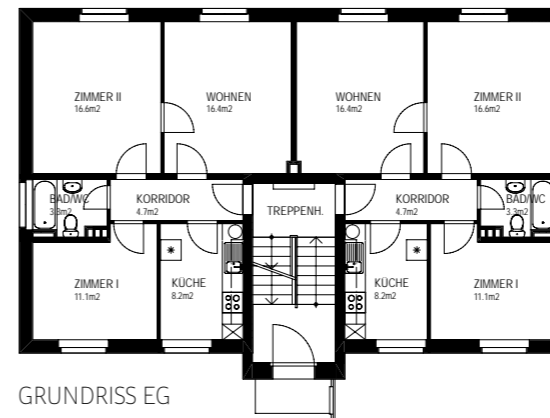
# Grundrisse Bestand



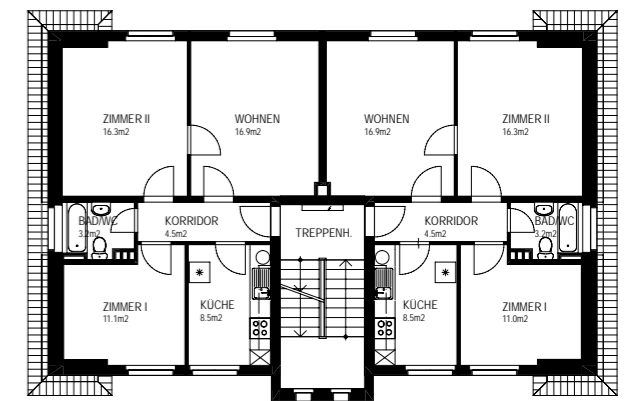
GRUNDRISS UG



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS EG

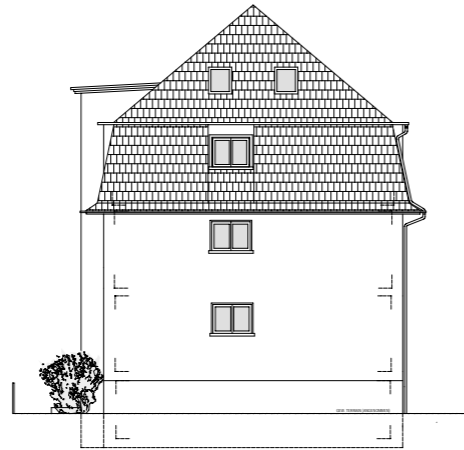


GRUNDRISS DG

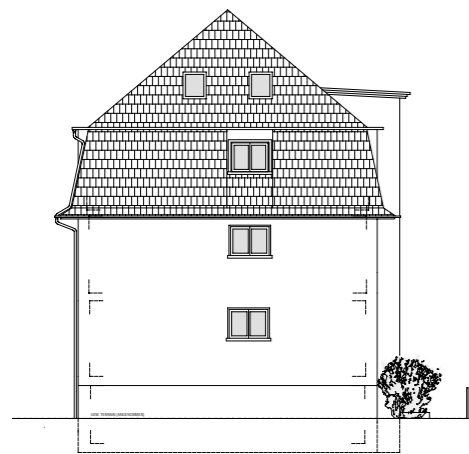
## Ansichten Bestand



NORDFASSADE



WESTFASSADE

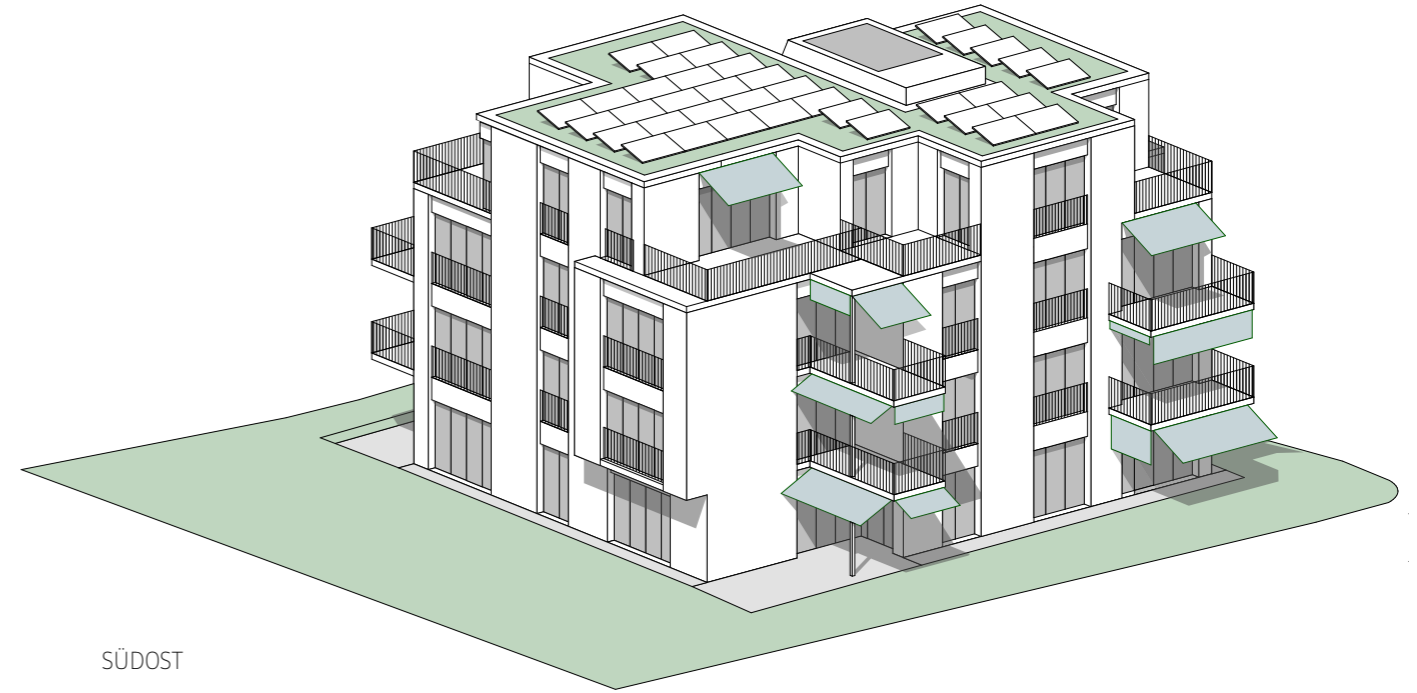


OSTFASSADE

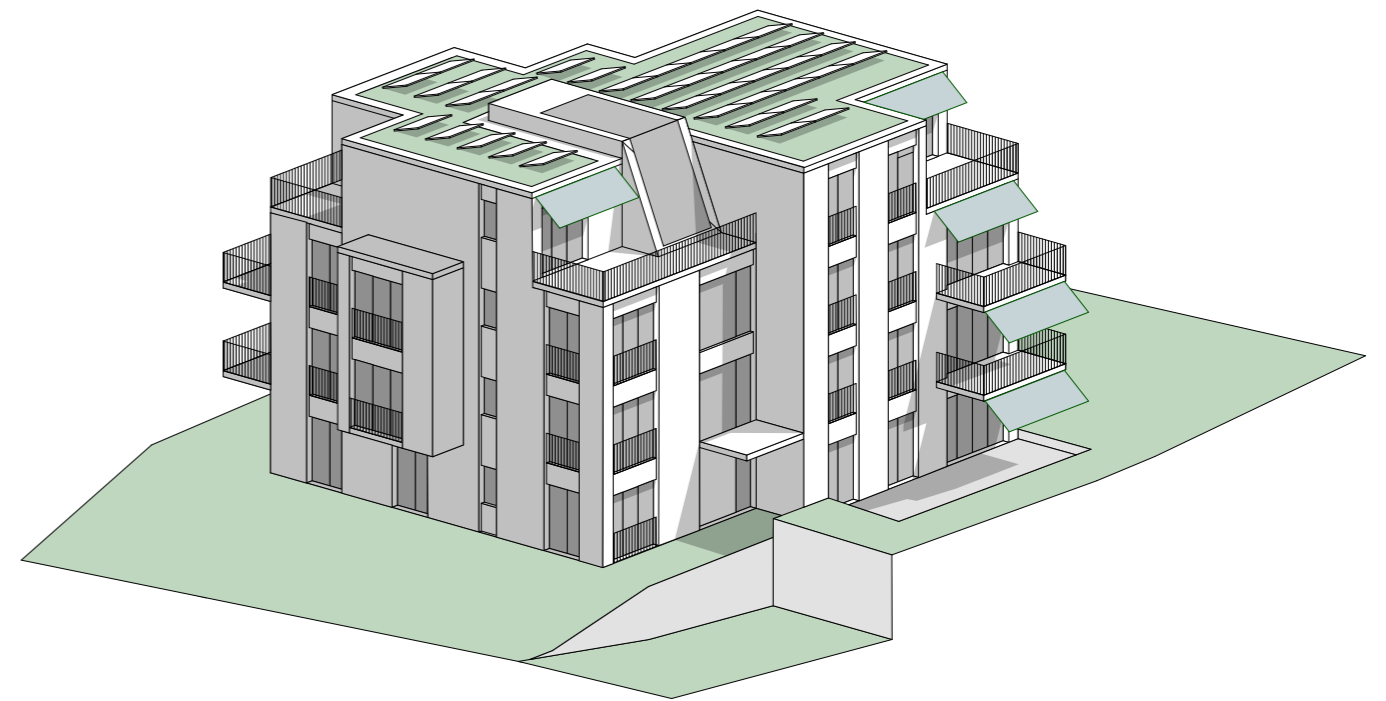


SÜDFASSADE

## Isometrien Ersatzneubau Vorprojekt



SÜDOST



NORDWEST

## Wohnfläche

### UG

Wohnfläche: Keller, Nebenraum, Garage, Schutzraum (exkl. Aussenwände & Schächte)

Keller und Nebenräume	200.6 m2
Garage	319.4 m2
Schutzraum	13.5 m2

---

**Nutzfläche UG** **533.5 m2**

---

### EG

Wohnfläche: Nutzung Wohnräume (exkl. Aussenwände & Schächte)

3.5 Zi Whg	71.1 m2
5.5 Zi Whg	127.3 m2

---

**Nutzfläche Wohnen EG** **198.4 m2**

---

### 1. OG

Wohnfläche: Nutzung Wohnräume (exkl. Aussenwände & Schächte)

2.5 Zi Whg	55.1 m2
3.5 Zi Whg	71.1 m2
3.5 Zi Whg	78.7 m2

---

**Nutzfläche Wohnen 1. OG** **204.9 m2**

---

### 2. OG

Wohnfläche: Nutzung Wohnräume (exkl. Aussenwände & Schächte)

2.5 Zi Whg	55.1 m2
3.5 Zi Whg	71.1 m2
3.5 Zi Whg	78.7 m2

---

**Nutzfläche Wohnen 2. OG** **204.9 m2**

---

### Attika

Wohnfläche: Nutzung Wohnräume (exkl. Aussenwände & Dach, Messhöhe 1.20 m)

3.5 Zi Whg	68.7 m2
3.5 Zi Whg	74.4 m2

---

**Nutzfläche Wohnen Attika** **143.1 m2**

---

---

**Wohnfläche TOTAL EG - Attika** **751.3 m2**

---

## Verkauf und Verkaufsablauf

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 6 000 000
Verkauf	Nach Vereinbarung

### Abgabe eines verbindlichen Angebotes

Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufangebotes mit folgenden Angaben:

- Name, Adresse, Telefon und E-Mail der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Übernahmzeitpunkt
- Finanzierungsbestätigung einer Bank

Sichten der eingegangenen Kaufangebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid  
Allenfalls Durchführung einer zweiten und letzten Kaufangebotsrunde.

### Entscheid weiteres Vorgehen

Durchführung einer zweiten und letzten Kaufangebotsrunde, insbesondere bei einem Vorliegen gleichwertiger Angebote.

Abgabe eines zweiten verbindlichen Kaufangebotes inkl. Finanzierungsbestätigung einer Bank.  
Sichten der eingegangenen Angebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid.

### Abschluss

Das Objekt wird an den Meistbietenden vergeben.  
Kommunikation des Entscheides (Kaufzusage). Der Zuschlagsentscheid liegt bei der Eigentümerschaft.  
Abschluss des Reservationsvertrages.

Vollzug des Kaufvertrages (Eigentumsübertragung)

Kaufangebote an:  
BALI Architektur AG  
Erikastrasse 16  
8003 Zürich

## Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf



BALI Architektur AG  
**Manfred Hasler**  
Inhaber / Architekt NDS

Erikastrasse 16  
8003 Zürich  
+41 43 333 30 71  
mh@bali.ch