

# 2.5-ZIMMER-ERDGESCHOSSWOHNUNG

TOP VIEW OVER ZÜRICH – WOHNEN AM PULS DER ZEIT IM ZENTRUM VON ZÜRICH.



**I & C**

*Immo GmbH*

Ihre Immobilienverwaltung in der Region  
Beratung & Verkauf

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 Zürich

# 2 STADT ZÜRICH – KREIS 1

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



## PORTRAIT & FAKTEN

Die Stadt Zürich bietet mit ihrer einzigartigen Lage am Zürichsee, den Alpen am Horizont, zahlreichen Naherholungsgebieten sowie ihrer urbanen Vielfalt ein attraktives und lebenswertes Umfeld. Zürich ist eine dynamische, weltoffene Metropole – und gleichzeitig überschaubar genug, um sich schnell zuhause zu fühlen. In der grössten Stadt der Schweiz leben über 448'700 Zürcherinnen und Zürcher.

Einwohner: 448'700 (Stand Ende 2024) Tendenz wachsend

Stadtkreise: 1

Höhe des See: 406 m ü. M.

## LAGE – ZÄHRINGERSTRASSE 27, KREIS 1 (ALTSTADT/NIEDERDORF)

Die Zähringerstrasse liegt mitten im Herzen der Stadt Zürich – im Kreis 1, im traditionsreichen und lebendigen Niederdorf. Dieser Stadtteil gehört zu den ältesten und historisch bedeutendsten Quartieren Zürichs. Enge Gassen, gepflegte Altstadthäuser, kleine Boutiquen und eine reizvolle Gastronomievielfalt prägen das Bild. Das kulturelle Angebot reicht von Galerien und Theatern über historische Sehenswürdigkeiten bis hin zu modernen Treffpunkten.

Die Lage verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität – alles befindet sich in Gehdistanz: Einkauf, Gastronomie, ÖV, Limmat, Universität/ETH und das gesamte Angebot der Innenstadt.

## VERKEHRSVERBINDUNGEN

Kaum ein Ort in Zürich ist besser erschlossen als die Altstadt. Trams, Busse und S-Bahnen bieten ein enges, zuverlässiges Netz. Der Hauptbahnhof Zürich ist von der Zähringerstrasse in wenigen Gehminuten erreichbar und stellt einen internationalen Verkehrsknotenpunkt dar.

Auch der Flughafen Zürich ist in nur rund 15 Minuten mit dem Zug erreichbar.

## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Rund um die Zähringerstrasse befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten: Lebensmittelgeschäfte, kleine Spezialitätenläden, Boutiquen sowie ein breites Dienstleistungsangebot. Die Einkaufsstrasse Bahnhofstrasse, das Niederdorf, das Zentral und das ShopVille im Hauptbahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Das ShopVille ist 365 Tage im Jahr geöffnet und bietet mit über 135 Geschäften ein umfassendes Dienstleistungs- und Shoppingangebot – auch sonn- und feiertags.

## SCHULEN & AUSBILDUNG

Der Kreis 1 ist hervorragend an das Bildungsangebot der Stadt Zürich angebunden. Kindergärten, Primarschulen sowie zahlreiche weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz. Universität Zürich und ETH sind ebenfalls zu Fuss oder in wenigen Minuten mit dem Tram erreichbar. Die Stadt Zürich verfügt über ein breites Angebot an kinderbetreuenden Einrichtungen wie Kitas, Tagesfamilien und schulergänzenden Betreuungsmöglichkeiten.

## ERHOLUNG | SPORT | KULTUR

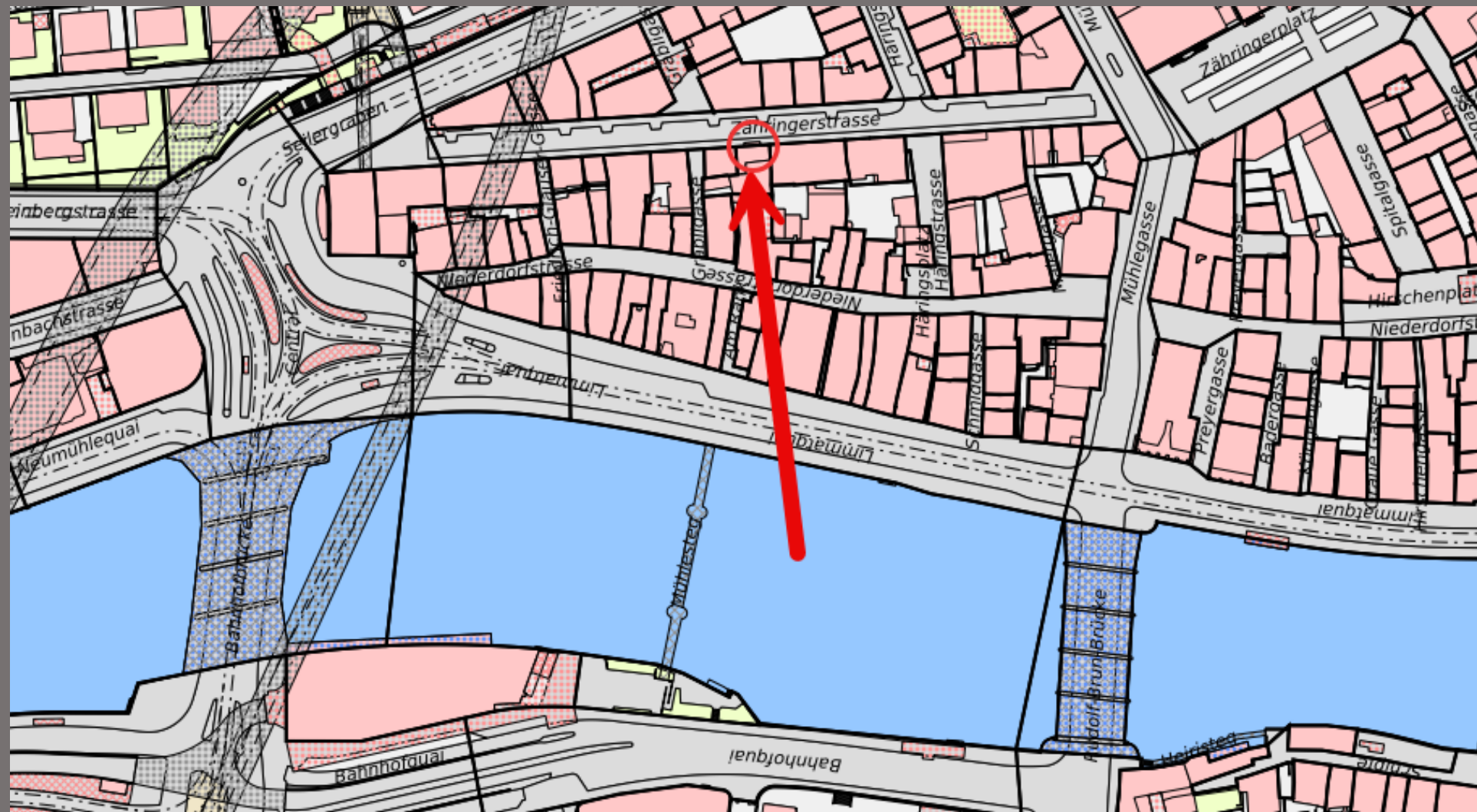
Auch im Zentrum bietet Zürich zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: entlang der Limmat, im Lindenhof, in der Platzpromenade oder im nahen Hochschulquartier. Parks, städtische Grünanlagen sowie der Zürichsee sind in Kürze erreichbar.

Zürich bietet ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot: Museen, Theater, Konzerthäuser, Kinos, Sportanlagen und Vereine sorgen für ein äusserst abwechslungsreiches Sozialleben direkt vor der Haustüre.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadt Zürich ([www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)).

# 3 STADT ZÜRICH – KREIS 1

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



# 4 SITUATIONSPLAN

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



# 5 GRUNDRISS

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



# 6 IMPRESSIONEN

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



# 7 IMPRESSIONEN

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



# 8 LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



Das Zürcher Niederdorf – Inbegriff pulsierenden Nachtlebens und Lebensraum von Individualisten – zieht die verschiedensten Menschen und Kulturen magisch an. Hier werden Trends geschaffen und Toleranz hautnah gelebt. Kurz:

Ein farbenfroher «melting point», der die Zürcher-Innenstadt zu einem der begehrtesten In-Plätze Europas macht. Dazu gehören Top-Restaurants und take-aways mit feinen Köstlichkeiten gleich um die Ecke sowie trendigen Bars «beim Nachbarn», wo Sie herzlich begrüsst werden. Oder wie wär's im Sommer mit einem kühlen Sprung in die Limmat oder Relaxen in einer der nahen «Szenenbadis»?

Oder Lust auf Shoppen? Nichts leichter als das. Hier befindet sich alles in bequemer Reichweite – quasi auf Ihrem Nachhauseweg. Und falls Sie Ihr nächstes Wochenende in einer trendigen Stadt im Zentrum Europas erleben möchten – der Hauptbahnhof ist in Schrittnähe und ein ausgezeichnete öffentlicher Verkehr bringt Sie im Nu zum Flughafen.

## Eine Wohnung zum Verlieben.

An der Zähringerstrasse 27, mitten im geschichtsträchtigen Zürcher Niederdorf, verkaufen wir eine exklusive 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem separaten Kellerabteil.

Die Liegenschaft befindet sich in einem teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude aus dem Jahr 1830, das im Jahr 2008 umfassend und stilvoll totalsaniert wurde. Historischer Charme und moderne Wohnqualität verbinden sich hier auf beeindruckende Weise. Die Wohnung präsentiert sich grosszügig geschnitten und hochwertig ausgebaut. Edle Materialien, eine moderne Küche, ein elegantes Bad und ein durchdachtes Raumkonzept sorgen für ein Wohngefühl, das sowohl zeitlos als auch urban ist. Wer hier wohnt, lebt mitten im Herzschlag von Zürich. Perfekt für Menschen, die das Stadtleben lieben und gleichzeitig Wert auf eine stilvolle, ruhige Wohnatmosphäre legen.

Wann begrüssen Sie Ihre Gäste an Ihrer neuen Top-Adresse im Herzen von Zürich?

# 9 Bau- und Materialisierungsbeschreibung

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



## ARCHITEKTUR & KONSTRUKTION

Das Gebäude befindet sich in der Kernzone und ist teilweise denkmalgeschützt. Die architektonische Sanierung erfolgte in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Innen ist die Gestaltung modern, offen und sehr gut möblierbar. Die Bauweise erfüllt die zeitgemässen Anforderungen an Schallschutz (SIA 181) sowie die behördlichen Wärmedämmvorschriften, soweit diese im Altbau technisch umsetzbar waren.

- Altbaukonstruktion: bestehende, sanierte Aussenwände; Innenwände mehrheitlich in Leichtbauweise.
- Decken: Holzbalkenlagen im Verbund mit armiertem Überbeton.
- Fassade: denkmalpflegerisch geschützte Bestandsstruktur; Innenseite mit angepasstem Sichtschutz.

## FENSTER & AUSSENABSCHLÜSSE

- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert Glas 1.1 W/m<sup>2</sup>K)
- Drehflügel plus Dreh-Kipp-Flügel pro Raum
- Sicht- und Sonnenschutz gemäss denkmalpflegerischem Konzept (innenseitige Lösungen)

## DACH

- Bestand Dachkonstruktion mit Kupferblech
- Neuer Holzrost-Belag auf dem Flachdachbereich (Sanierung 2008)

## HEIZUNG & KLIMA

- Moderne Niedertemperatur-Bodenheizung in der gesamten Wohnung
- Zentrale Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Einzelraumregelung und individuelle Wärmemessung

# 10 Bau- und Materialisierungsbescrieb

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



## ELEKTROINSTALLATIONEN

- Hauptverteilung im UG, eigene Unterverteilung in der Wohnung
- Grosszügige Anzahl Steckdosen
- Telefon- und Kabelanschluss in den Wohn- und Schlafräumen
- Ein Deckenanschluss pro Zimmer
- Beleuchtungskonzept individuell ergänzbar
- Steckdose im Kellerabteil (auf Wohnungszähler)

## SANITÄR / NASSZELLEN

- Moderne Sanitärgeräte in Weiss
- Dusche mit Echtglas-Duschtrennwand
- Eigene Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Wandbeläge: Keramische Platten in Teilbereichen, Weissputz darüber

## KÜCHE

Hochwertige, moderne Küche (Sanierung 2008) mit:

- Hochglanz-Kunstharzfronten
- Naturstein-Arbeitsfläche
- Glaskeramikkochfeld
- Geschirrspüler
- Kombisteamer / Backofen
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Spültischmischer mit Auszugsbrause
- Auszug mit Abfalltrennungssystem

# 11 Bau- und Materialisierungsbescrieb

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



## INNENTÜREN & SCHLIESSANLAGE

- Zimmer- und Wohnungstüren kunstharzbeschichtet bzw. Volltüren mit Stahl-/Holzzargen
- Umlaufende Gummidichtungen
- Sicherheitsschloss mit hochwertiger Schliessanlage

## SCHREINERARBEITEN

- Garderobe und Putzschrank im Eingangsbereich (sofern baulich möglich)
- Hochwertige Innenausbauten nach denkmalgerechter Sanierung

## BODENBELÄGE

- Schwimmende Unterlagsböden
- Wohn- und Schlafbereiche: je nach Ausbauparkett oder Platten (Preisbasis damals CHF 140/m<sup>2</sup>, hochwertig umgesetzt)
- Nassräume: keramische Bodenplatten

## WAND- UND DECKENBELÄGE

- Wohn- und Schlafräume: glatter Weissputz, gestrichen
- Nassräume: Keramische Wandplatten bis Türhöhe, Weissputz darüber
- Decken: Weissputz, gestrichen

## KELLER

- Separates Kellerabteil
- Stromanschluss vorhanden (eigener Zähler)

# 12 FACTS & FIGURES

ZÄHRINGERSTRASSE 27 | 8001 ZÜRICH



<b>OBJEKT:</b>	MODERNE 2.5-ZIMMER-ERDGESCHOSSWOHNUNG
<b>ADRESSE:</b>	ZÄHRINGERSTRASSE 27   8001 ZÜRICH
<b>GRUNDSTÜCK-NR.:</b>	Kat AA8067
<b>WOHNFLÄCHE:</b>	BWF 70 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR:</b>	1830 / 2008 Totalsanierung
<b>HEIZUNG:</b>	Gemäss Baubeschrieb
<b>ÜBERNAHMETERMIN:</b>	Nach Vereinbarung – Wohnung ist noch bis 31.03.2026 vermietet
<b>VERKAUFSPREIS:</b>	CHF 1'625'000.00
<b>ERNEUERUNGSFONDS:</b>	CHF 79'066.00 (Stand per 31.12.2024)
<b>NEBENKOSTEN:</b>	CHF 5'617.90 / Jahr inkl. Erneuerungsfonds (gem. Abrechnung 2024)
<b>WERTQUOTE:</b>	97/1'000
<b>BESONDERES:</b>	
<b>ZAHLUNGSBEDINGUNGEN:</b>	Anzahlung von CHF 35'000.00 bei Unterzeichnung des definitiven Reservationsvertrages, 20 % des Kaufpreises (abzüglich geleisteter Anzahlung) bei Beurkundung, Restzahlung bei der Eigentumsübertragung.
<b>BEMERKUNGEN:</b>	Die Handänderungskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Das Angebot ist für Sie persönlich bestimmt und erfolgt unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

# 13 IHR KONTAKT



*I & C'*  
Immo GmbH

ALLEINVERKAUF, AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG:  
Herr Mario Viazzoli und Frau Elwedina Bajrami

Zürcherstrasse 17  
8173 Neerch

Telefon 044 515 60 00  
info@viazzoli.net