

Bürofläche im Kreis 8      Rückgasse - mit Adresse "Feldeggstrasse 55" - in 8008 Zürich



# Inhaltsverzeichnis

Situationsplan 3

Kurzbaubeschrieb

Grundrisse

Information Vermietung

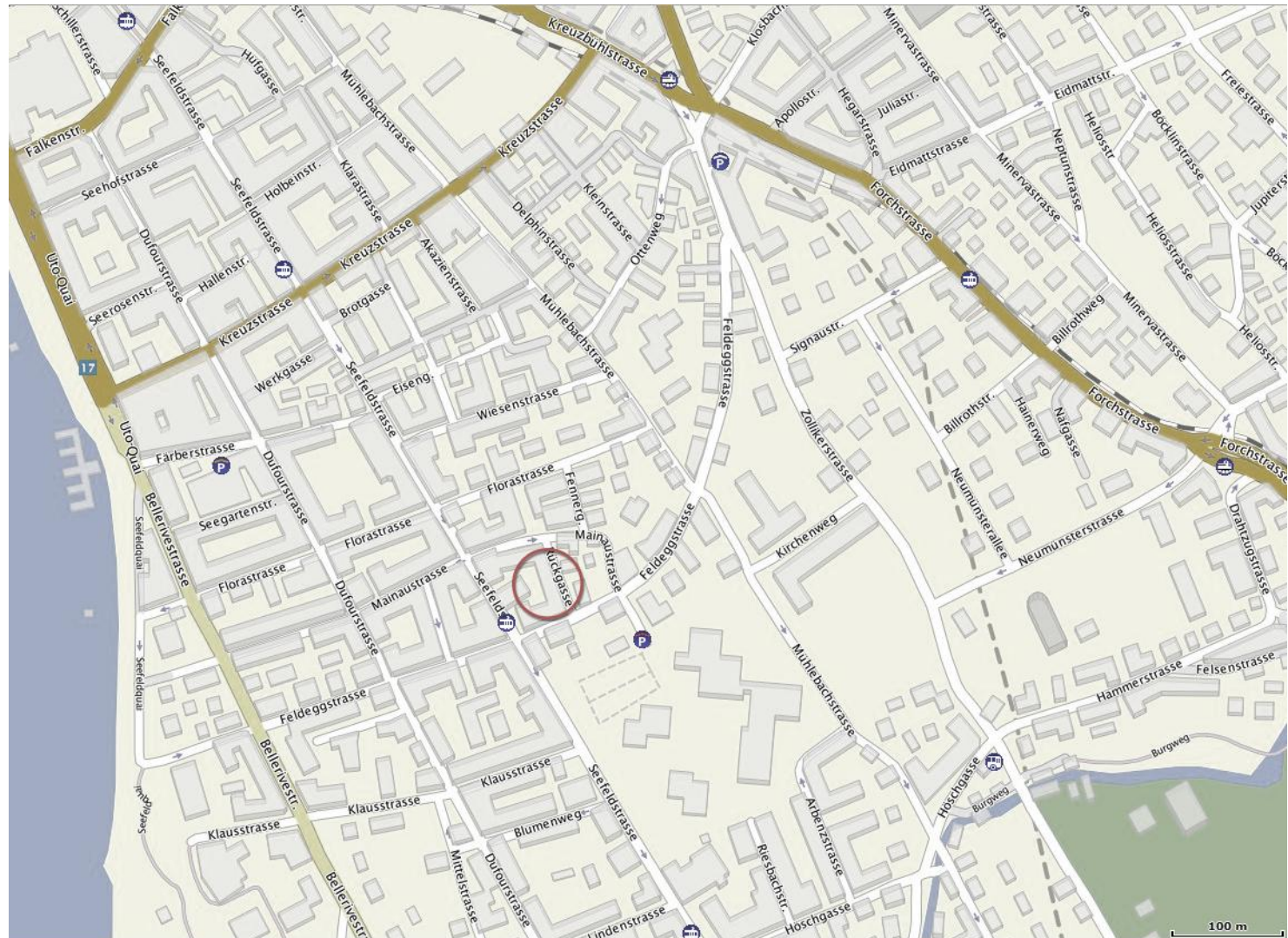


# Situationsplan

Haltestelle "Feldeggstrasse"

Tram 11 und 15 (per 2026!)

zusätzlich Bus 912 und 916  
(nur in Richtung Bellevue)



## Kurz-Baubeschrieb

Die Liegenschaft Feldeggstrasse 55 diente früher als Kartonagenfabrik und Druckerei. Im Erdgeschoss (Hochparterre) sowie im 1. Obergeschoss sind vielseitig nutzbare Büroflächen angelegt, während im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss mit viel Liebe zum Detail neue Wohnungen eingebaut wurden mit je eigenem Aussenbereich. Im Dachgeschoss sind die konstruktiven Holzteile sichtbar und verleihen den Wohnungen einen unvergleichlichen Charme. Im Untergeschoss sind natürlich belichtete, geheizte Hobbyräume zusätzlich mietbar.

**Bezugstermin: ab 1. November 2026**

### Allgemeine Gebäudeteile

|               |                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufzugsanlage | Personenlift für 8 Personen (UG, ebenerdiger Hofzugang, EG),<br>Warenlift (UG, ebenerdiger Hofzugang, EG)                  |
| Treppenhaus   | Natursteinbelag, Wände verputzt                                                                                            |
| Briefkasten   | Briefkastenanlage im Eingangsbereich<br>Sonnerie, Gegensprechanlage, automatischer Türöffner                               |
| Kellerabteile | Archivräume und Serverraum im Untergeschoss,<br>ebenso Kellerabteile pro Wohnung                                           |
| Gebäudehülle  | Mauerwerk / Beton, verputzt<br>Sämtliche Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und<br>ausgerüstet mit Wärmeschutzfolien |

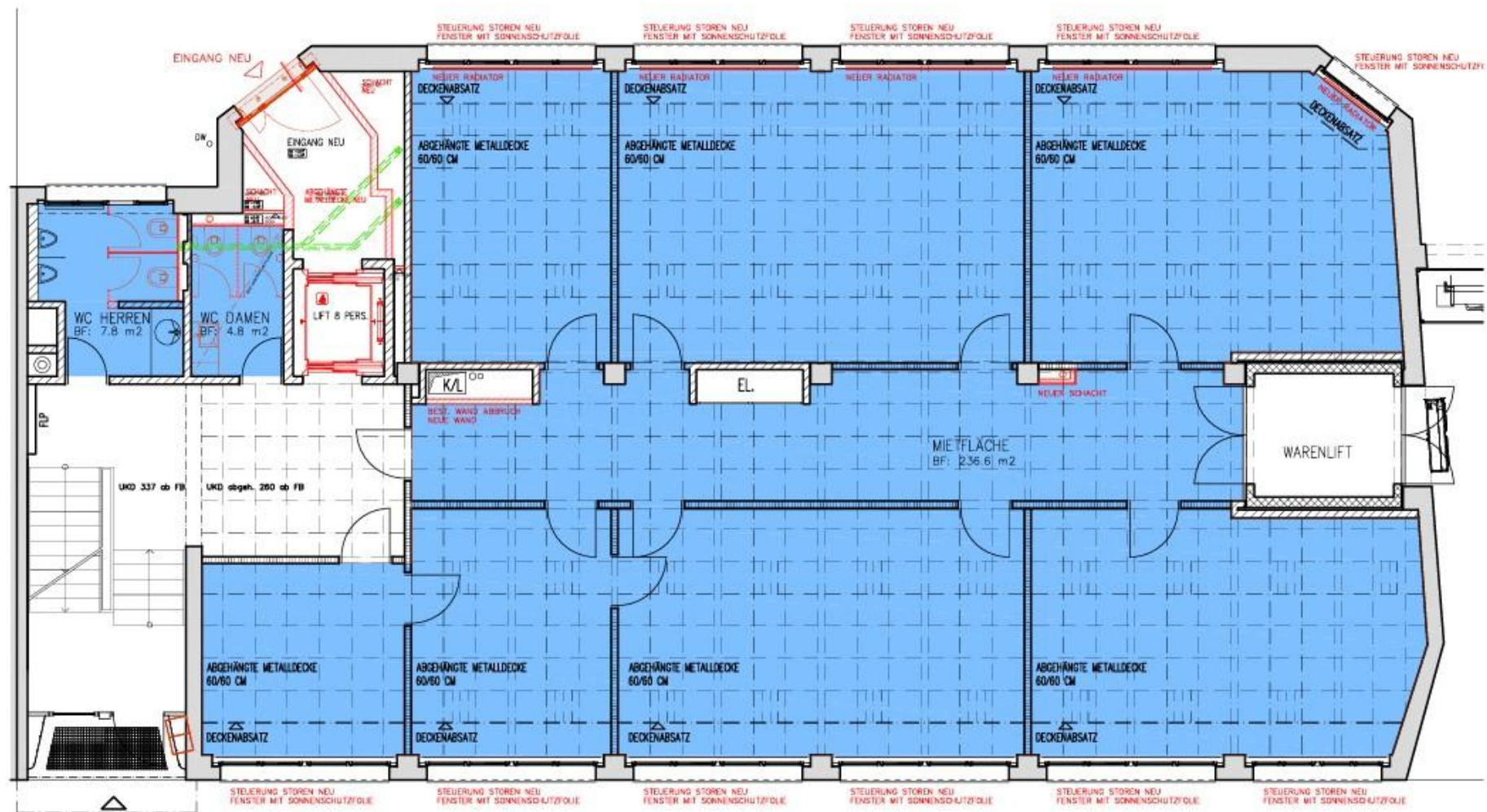
### **Ausstattung der Bürofläche im EG (Hochparterre)**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Information | Die aktuell eingebaute, sehr gepflegte Büroeinteilung und -ausstattung verfügt über einen Hohlboden für IT und Strom. Der ganze Ausbau kann nach gesonderter Vereinbarung mit der Vormieterin übernommen werden. Der Mietvertrag wird auf der Basis Rohausbau erstellt. |
| Eingangstüre           | Schallhemmend, feuerhemmend EI30, Spion, Sicherheitsbeschläge                                                                                                                                                                                                           |
| Fenster                | Fenster in Holz/Metall, dreifach Isolierverglasung                                                                                                                                                                                                                      |
| Sonnenschutz           | Fenster mit Wärmeschutzfolien<br>Rafflamellenstoren an allen Fenstern                                                                                                                                                                                                   |
| Wände                  | Rohbeton, z.Z. (kann übernommen werden):<br>Abrieb gestrichen, Toilettenbereich Feinsteinzeugplatten                                                                                                                                                                    |
| Decken                 | Rohbeton, zur Zeit mit aufgehängten Decken- und Leuchteneinheiten ausgestattet.<br>Es können Kühldecken eingebaut werden. Die Erschliessung ist vorinstalliert.                                                                                                         |
| Küche, Einbauschränke  | In der Büroküche vorhanden, teilw. auch in Büros.<br>Die Küchenausstattung kann übernommen werden.                                                                                                                                                                      |
| Toiletten              | Zwei je separat vom Treppenhaus her zugängliche Toilettenanlagen zur ausschliesslichen Benützung                                                                                                                                                                        |

## **Haustechnik**

|                   |                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroanlagen    | aktuellste Elektroversorgung auf Basis gebäudeeigener Photovoltaik-Anlage mit individueller dynamischer Abrechnung (ewz-solar) |
| Multimedia        | Glasfaser Swisscom                                                                                                             |
| Wärmeerzeugung    | umweltoptimierte Gasheizung im Kellergeschoss                                                                                  |
| Wärmeverteilung   | Einzelbüros mit Radiatoren, Zentralbereich mit Komfortlüftung                                                                  |
| Kühlung           | Büros können mit Kühldecken oder Decken-Umluftkassetten nachgerüstet werden.                                                   |
| Lüftung           | Zentralbereiche mit Komfortlüftung (beheizt/gekühlt)                                                                           |
| Sanitäranlagen    | Zentrale Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss                                                                               |
| Archivräume im UG | Hohlböden, Komfortlüftung (beheizt/gekühlt), teilweise mit Wasseranschluss                                                     |
| Serverraum im UG  | belüftet durch Komfortlüftung, zusätzlich mit eigenständiger Split-Klimaanlage stabil gekühlt (inkl. Alarm bei Fehlfunktion)   |

## Grundriss Erdgeschoss / Hochparterre



# Grundriss Kellergeschoss



## Mietzinse pro Monat

|           |                                    | NGF      | Nr. | Nettomiete   | Nebenkosten  | Bruttomiete   |
|-----------|------------------------------------|----------|-----|--------------|--------------|---------------|
| <b>EG</b> | Bürraum<br>(inklusive 2 Toiletten) | 249.2 m2 | E01 | CHF 9'127.00 | CHF 1'200.00 | CHF 10'327.00 |

### Optional:

|           |              |         |     |            |               |               |
|-----------|--------------|---------|-----|------------|---------------|---------------|
| <b>UG</b> | Archivraum   | 13.0 m2 | U08 | CHF 138.00 | CHF 60.00     | CHF 198.00    |
|           | Serverraum   | 11.1 m2 | U15 | CHF 406.00 | CHF 80.00 ... | CHF ...486.00 |
|           | HW-/Putzraum | 6.0 m2  |     | CHF 45.00  | CHF 15.00     | CHF 60.00     |

## Bezugstermin

ab 1.11.2026 nach Vereinbarung

## Information zur Vermietung

KOMPASS Immobilien AG  
Marco Spies  
Immobilienbewirtschafter  
Dufourstrasse 145  
CH-8008 Zürich  
Telefon +41 44 496 90 62 Fax +41 44 421 20 33  
[www.kompass-immobilien.ch](http://www.kompass-immobilien.ch)  
[marco.spies@kompass-immobilien.ch](mailto:marco.spies@kompass-immobilien.ch)

















