IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

THURGAUERSTRASSE 117 · 8152 OPFIKON

Büro & Showroom
im Glattpark ZH.

LICHT. RAUM. MÖGLICHKEITEN.



EINRICHTUNGSVISUALISIERUNG

KAUFPREIS BÜRO / SHOWROOM

CHF 329'000.–

Verfügbar auf Anfrage

116 m²	2.5	2. OG
NUTZFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE

2 Tiefgaragenparkplätze
je CHF 30'000.– zusätzlich

Büro & Showroom · Objektart laut ursprünglichen Stammdaten: Lager.

VERKAUFSDOKUMENTATION

Inhalt.

Ihr Weg durch das Dossier.

03 Die Gemeinde Opfikon
Einwohner, Umfeld und Gemeindekennzahlen

04 Lage
Thurgauerstrasse 117 · 8152 Opfikon

05–07 Infrastruktur
Schulen, Einkauf und öffentlicher Verkehr

08–09 Beschreibung & Detailbeschrieb
Raumangebot, Flächen und Eckdaten

10–18 Impressionen & Grundriss
Objektaufnahmen und Einrichtungsvisualisierungen

19 Angebot & Ertrag
Kaufpreis, Parkplätze, Soll-Mietertrag und Bruttorendite

20 Hinweise zur Dokumentation
Flächen, Objektart und Berechnungsgrundlagen

21 Kontaktaufnahme
Roger Kielholz · Anker & Family AG

116 m² für Ihre nächsten Ideen.

Grundlage: Dokumentation Thurgauerstrasse 117 · Auszug vom 24.10.2026

DIE GEMEINDE

Opfikon.

8152 Glattbrugg · Bezirk Bülach · Kanton Zürich



21’462	+0.5 %	9.5 %
EINWOHNER	WACHSTUM / JAHR	STEUERBELASTUNG

8152 Glattbrugg liegt im Bezirk Bülach, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Opfikon hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5 % pro Jahr auf 21’462 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2025). Die Steuerbelastung liegt bei 9.5 % (Kanton: 10.0 %).

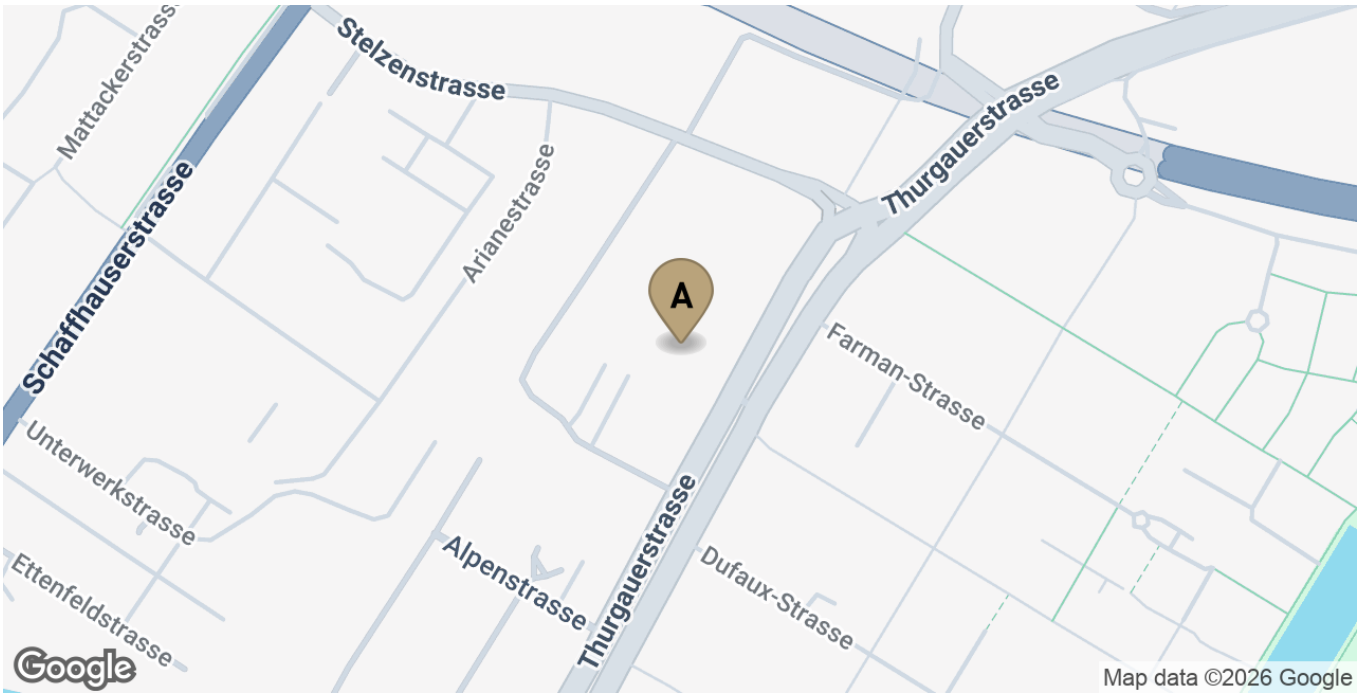
Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.2 % auf, während die Leerwohnungsziffer 0.2 % beträgt (Stand 1. Jun. 2026). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.8 % verändert (Kanton: +25.4 %).

Gemeindekennzahlen gemäss Ausgangsdokumentation; keine neue statistische Erhebung.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 3 · Datenstände 31.12.2025 / 01.06.2026

LAGE

Eine Adresse. Viele Möglichkeiten.



THURGAUERSTRASSE 117

8152 Opfikon

Büro & Showroom im Glattpark ZH



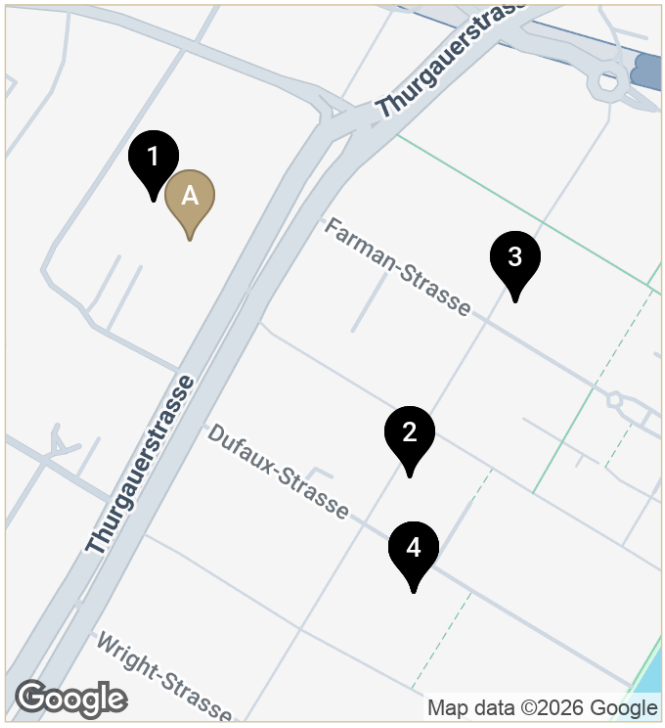
Lagekarte mit Objektmarkierung aus den gelieferten Unterlagen. Gebäudefoto: Aussenansicht der Liegenschaft.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seiten 4 und 10 · Kartenmaterial unverändert übernommen

INFRASTRUKTUR

Bildung im Umfeld.

Schulen und Ausbildungsstätten



5

Einrichtungen in der Infrastrukturübersicht.

Entfernungen und Wegzeiten gemäss den gelieferten Unterlagen.

Nr.	Einrichtung / Haltestelle	Distanz	Zu Fuss	Velo	Auto
1	Birchler Private Tagesschule un…	44 m	3	1	1
2	Hort und Mittagstisch – Schule …	266 m	7	3	2
3	Kita pop e poppa bäretatze (op…	273 m	7	4	3
4	Primarschule Glattpark	344 m	8	3	3
5	Kindergarten im Schulhaus Glat…	344 m	8	3	3

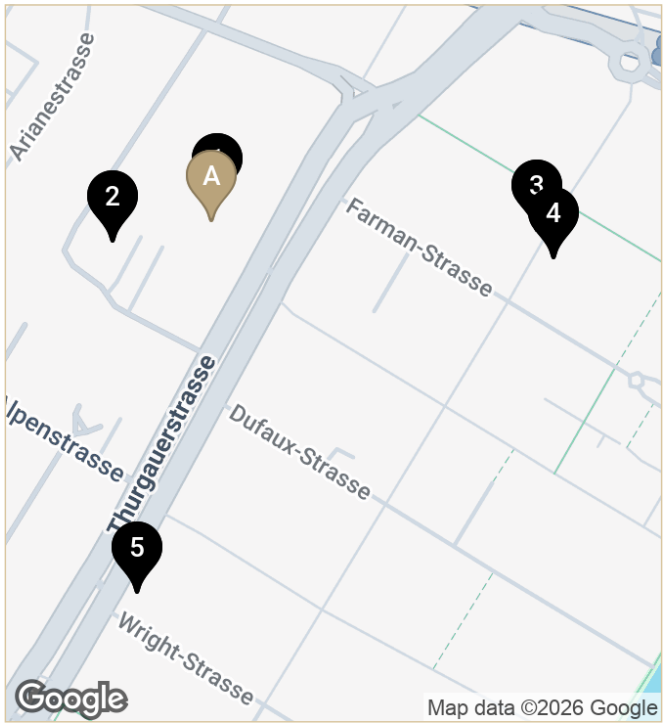
Wegzeiten in Minuten. Bezeichnungen und Distanzen wie in der Vorlage; dort teilweise gekürzte Namen. Keine neue Routenberechnung.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 5 · Schulen und Ausbildungsstätten

INFRASTRUKTUR

Gut versorgt.

Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld



14–312 m

Ausgewiesene Distanzen der Einkaufsangebote.

Entfernungen und Wegzeiten gemäss den gelieferten Unterlagen.

Nr.	Einrichtung / Haltestelle	Distanz	Zu Fuss	Velo	Auto
1	L-Fashion AG	14 m	3	1	1
2	Beckers GmbH	82 m	2	1	1
3	Coop Supermarkt Opfikon Lind…	268 m	8	4	3
4	Allerlei Grocery Store, Take-awa…	283 m	8	4	3
5	Denner Discount	312 m	5	1	1

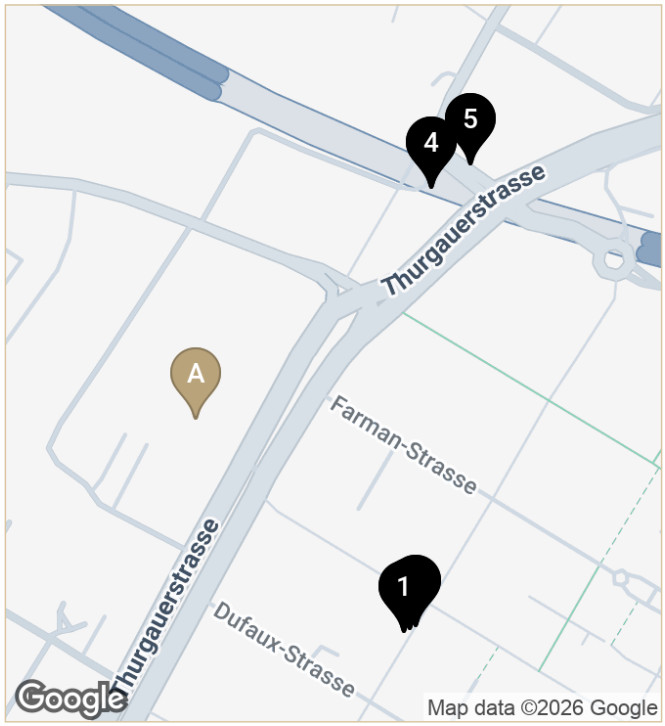
Wegzeiten in Minuten. Bezeichnungen und Distanzen wie in der Vorlage; dort teilweise gekürzte Namen. Keine neue Routenberechnung.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 5 · Einkauf

INFRASTRUKTUR

Gut verbunden.

Öffentlicher Verkehr



6–8 Min.

Ausgewiesene Gehzeiten zu den Haltestellen.

Entfernungen und Wegzeiten gemäss den gelieferten Unterlagen.

Nr.	Einrichtung / Haltestelle	Distanz	Zu Fuss	Velo	Auto
1	Glattpark, Chavez Allee	246 m	6	3	2
2	Glattpark, Chavez-Allee	247 m	6	3	2
3	Glattpark, Chavez Allee	249 m	6	3	2
4	Lindberghplatz	272 m	8	4	3
5	Glattpark, Lindberghplatz	309 m	8	5	3

Wegzeiten in Minuten. Bezeichnungen und Distanzen wie in der Vorlage; dort teilweise gekürzte Namen. Keine neue Routenberechnung.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 6 · Öffentlicher Verkehr

BESCHREIBUNG

Büro & Showroom im Glattpark ZH.



An der Thurgauerstrasse 117 in Opfikon erwartet Sie eine gepflegte Büro- und Showroomfläche im 2. Obergeschoss mit 116 m² Nutzfläche, grossen Fensterfronten, einem offenen Arbeitsbereich, einem separaten Besprechungsbereich und einer praktischen Teeküche.

Der Kaufpreis für Büro/Showroom beträgt CHF 329'000.–. Hinzu kommen zwei Tiefgaragenparkplätze zu je CHF 30'000.–. Der Gesamtpreis inklusive beider Parkplätze beträgt CHF 389'000.–.

Der Soll-Mietertrag aus der Vorlage beträgt CHF 27'600.– pro Jahr. Bezogen auf den Gesamtpreis von CHF 389'000.– entspricht dies rechnerisch rund 7.1 % Bruttorendite vor Kosten.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 7 · Foto: Seite 11 · Angebot gemäss aktualisierten Angaben

FLÄCHEN · ECKDATEN · ANGEBOT

Die Fakten.

116 m²	2.5	2. OG
NUTZFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	2.5
Gewerbeeinheiten	1
Zustand	Gepflegt
Objektart laut Stammdaten	Lager

Angebot

Kaufpreis Büro / Showroom	CHF 329'000.–
2 Tiefgaragenparkplätze	je CHF 30'000.–
Gesamtpreis inkl. beider Parkplätze	CHF 389'000.–
Nebenkosten / Monat	CHF 1'000.–
Mietertrag (Soll) / Jahr	CHF 27'600.–
Bruttorendite auf Gesamtpreis	ca. 7.1 %
Nutzfläche	116 m²

OBJEKTART & BESCHRIEB

Die ursprünglichen Stammdaten führen «Lager». Vermarktung als «Büro & Showroom» gemäss aktueller Angabe. Eine separate Bestätigung der bewilligten Nutzung liegt den Unterlagen nicht bei.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seiten 1 und 8 · Angebot gemäss aktualisierten Angaben

IMPRESSIONEN

Raum für Ideen.

Ein offenes Arbeitsumfeld – als Einrichtungsidee.



EINRICHTUNGSVISUALISIERUNG AUS DEN OBJEKTUNTERLAGEN

Grosse Fensterfronten.
Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seiten 1 und 9 · Einrichtungsvisualisierung

IMPRESSIONEN

Ankommen.



AUSSENANSICHT DER LIEGENSCHAFT



ERSCHLIESSUNGSBEREICH

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 10 · Objektaufnahmen

IMPRESSIONEN

Licht. Und Raum.

Der offene Arbeitsbereich.



Grosse Fensterfronten.
Ein offenes Raumkonzept.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 11 · Objektaufnahme

IMPRESSIONEN

Platz für Ihre Ideen.

Grosszügige Büro- und Showroomfläche im 2. Obergeschoss.



116 m² Nutzfläche.
Vielseitig gestaltbar.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 11 · Objektaufnahme

IMPRESSIONEN

Offen gedacht.



ARBEITSBEREICH · OBJEKTAUFNAHME



WEITERE PERSPEKTIVE · OBJEKTAUFNAHME

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 12 · Objektaufnahmen

IMPRESSIONEN

Im Detail.



FENSTERFRONTEN · OBJEKTAUFNAHME



SEPARATER BEREICH · OBJEKTAUFNAHME

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 13 · Objektaufnahmen

IMPRESSIONEN

Platz für Gespräche.



EINRICHTUNGSVISUALISIERUNG



OBJEKTAUFNAHME · UNMÖBLIERT

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 14 · Visualisierung und Objektaufnahme

GRUNDRISS

Klar gegliedert.

2. Obergeschoss · Raumaufteilung gemäss Originalplan



116 m²
NUTZFLÄCHE LAUT ANGABEN

2.5
ZIMMER LAUT ANGABEN

Darstellung nicht massstäblich. Flächenbeschriftungen aktualisiert: 77.8 m², 28.5 m² (Büro) und 10.1 m². Die Raumaufteilung bleibt unverändert. Summe der Teilflächen: 116.4 m²; angegebene Gesamtnutzfläche: 116 m².

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 15 · Flächenbeschriftungen aktualisiert

IMPRESSIONEN

Ein Blick nach draussen.

Ausblick aus den Räumen an der Thurgauerstrasse.



Arbeiten mit Tageslicht.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 15 · Objektaufnahme

ANGEBOT & ERTRAG

Die Zahlen. Auf einen Blick.

KAUFPREIS BÜRO / SHOWROOM

CHF 329’000.–

Verfügbar auf Anfrage

2 Tiefgaragenparkplätze zu je CHF 30’000.– zusätzlich

Gesamtpreis inklusive beider Parkplätze: CHF 389’000.–

CHF 27’600.–	7.1 %
SOLL-MIETERTRAG / JAHR	BRUTTORENDITE AUF GESAMTPREIS

NEBENKOSTEN

CHF 1’000.– / Monat

Die Fläche wird als Büro & Showroom angeboten. Die rechnerische Bruttorendite von rund 7.1 % ergibt sich aus CHF 27’600.– Soll-Mietertrag pro Jahr geteilt durch CHF 389’000.– Gesamtkaufpreis inklusive beider Tiefgaragenparkplätze. Sie versteht sich vor Kosten.

Soll-Mietertrag und Nebenkosten gemäss Vorlage. Zusätzliche Mieterträge der Parkplätze sind nicht separat ausgewiesen. Eine Nettorendite wird nicht angegeben.

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seiten 7 und 8 · Kaufpreis und Parkplätze gemäss aktualisierten Angaben

HINWEISE ZUR DOKUMENTATION

Gut informiert.

Angaben, Bildmaterial und Quellenstand.

01 Objektart & Beschreibung

Die ursprünglichen Stammdaten nennen «Lager». Die aktuelle Vermarktung lautet «Büro & Showroom». Aus den gelieferten Unterlagen geht keine separate Bestätigung der bewilligten Nutzung hervor.

02 Flächen & Grundriss

Die Nutzfläche ist mit 116 m² angegeben. Die Planbeschriftungen auf Seite 17 wurden auf 77.8 m², 28.5 m² (Büro) und 10.1 m² korrigiert. Summe der Teilflächen: 116.4 m². Die Raumaufteilung bleibt unverändert; die Darstellung ist nicht massstäblich.

03 Objektaufnahmen & Visualisierungen

Die möblierten Arbeits- und Besprechungsräume sind in der Ausgangsdokumentation als Einrichtungsvisualisierungen bezeichnet. Sie werden hier entsprechend gekennzeichnet. Zusätzlich enthält das Dossier die gelieferten unmöblierten Objektaufnahmen.

04 Kennzahlen & Kaufpreis

Gemeindekennzahlen, Distanzen und Wegzeiten entsprechen der Vorlage. Aktualisiertes Angebot: CHF 329’000.– plus zwei Tiefgaragenparkplätze zu je CHF 30’000.–; gesamt CHF 389’000.–. Die Bruttorendite auf Seite 19 bezieht sich auf diesen Gesamtpreis.

05 Kontaktangaben

Ihre Ansprechperson ist Roger Kielholz. Die E-Mail-Adresse für Kontaktanfragen lautet kielholz@immoanker.ch.

Grundlage: Dokumentation Thurgauerstrasse 117 · Auszug per 24.10.2026

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Ihr nächster Schritt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

IHRE ANSPRECHPERSON

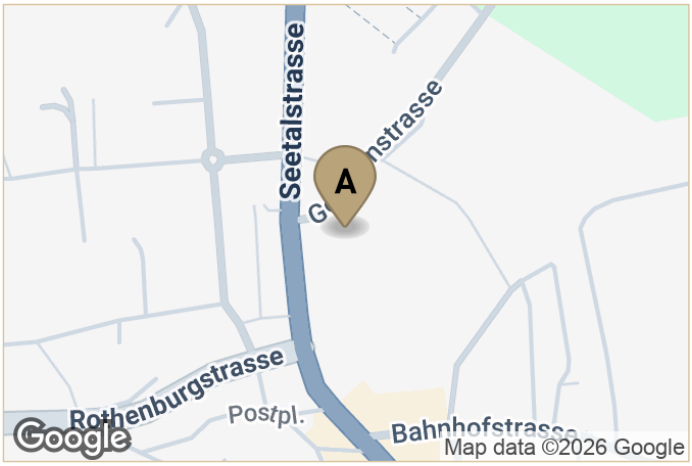
Roger Kielholz

044 578 48 30

kielholz@immoanker.ch

www.immoanker.ch





Karte: Standort des Anbieters
gemäss Ausgangsdokumentation.

ANBIETER

Anker & Family AG

Gerligenstrasse 21
6274 Eschenbach

IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

Quelle: Ausgangsdokumentation, Seite 17 · Kontaktangaben und Anbieterkarte

IMMOANKER
Der Immobilienaufwerter

THURGAUERSTRASSE 117 · 8152 OPFIKON

Raum für Ideen.

Ihr nächster Schritt.



044 578 48 30

kielholz@immoanker.ch · www.immoanker.ch

ANKER & FAMILY AG · GERLIGENSTRASSE 21 · 6274 ESCHENBACH