

**Repräsentative 5-Zimmer-Altstadtwohnung  
am Zähringerplatz 11 im Zentrum von Zürich**  
(Nutzung: Wohnraum oder Büro möglich)



**Im Lot Immobilien**

Projektentwicklung - Bauherrenberatung – Promotion

Aathalstrasse 84

CH-8610 Uster

T 044 941 85 59

[www.imlotimmobilien.ch](http://www.imlotimmobilien.ch)



- Suchen Sie einen **Standort im Zentrum Zürichs** ?
- Schätzen Sie **hohe und repräsentative Räume** ?
- Ist Ihnen eine **solide und stilvolle Bausubstanz** etwas wert ?
- Geniessen Sie die **Atmosphäre** inmitten der historischen **Altstadt** ?
- Gefällt Ihnen der **Charme** alter Grossbürgerwohnungen ?
- Erwarten Sie von Ihrer Investition eine **nachhaltige und langfristige Performance** ?

Wenn Sie eine oder mehrere dieser Fragen positiv beantworten können, dann sollten Sie weiterlesen. Denn jetzt haben Sie die rare Gelegenheit, eine Altstadtwohnung im historischen Zentrum (Kreis 1) Zürichs zu erwerben. Blättern Sie also um und lesen Sie weiter!

## Die Lage

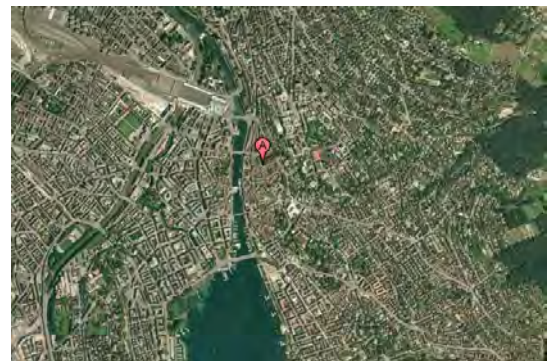
### **Zürich Altstadt**

Die kosmopolitische Stadt Zürich hat nicht nur die Bahnhofstrasse mit ihren prominenten Läden und Bankhäusern zu bieten. Zürich offeriert seinen Besuchern und Bewohnern vor allem Standortqualitäten. Dazu gehören unter anderen die hervorragende Verkehrsinfrastruktur (innerstädtisch bis international), die äusserst starke Wirtschaft mit vielen hochinteressanten Arbeitsplätzen, die schier unbeschränkte Breite an Einkaufsmöglichkeiten, das hochklassige Kultur- und Gastronomieangebot und nicht zuletzt auch die sehr hohe Sicherheit.

Zürich wurde schon vor über 2000 Jahren durch die Römer gegründet und ist seither stetig „organisch“ gewachsen. Innerhalb der Stadtmauern, welche früher die Stadt umfassten, entwickelte sich eine dicht bebaute Zone, welche heute das historische Zentrum mit vielen Kirchen, Plätzen, Zunfthäusern, Regierungsgebäuden und natürlich vielen Wohnhäusern bildet.

### **Zähringerplatz**

Vor allem während des 12. Jahrhunderts übten die Zähringergrafen einen sehr starken Einfluss vom Schwarzwald her bis in die Zentralschweiz aus und prägten hier Gesellschaft und Siedlungsentwicklung nachhaltig. Der Zähringerplatz erinnert an diese Zeit und ist ein – für stadtzürcher Verhältnisse – ausgedehnter innerstädtischer Freiraum. Grosse



Platanen schmücken den Platz und spenden im Sommer angenehmen Schatten. Die Liegenschaft Zähringerplatz 11 liegt direkt vis-à-vis der Predigerkirche, einer der ältesten und markantesten Kirchen Zürichs. Gleich daneben steht die Zentralbibliothek. Vor einigen Jahren wurde der Platz wesentlich vom Autoverkehr befreit, optisch erneuert und zu einer Flanierzone aufgewertet. Heute finden sich rund um den Zähringerplatz unzählige Boutiquen, Kunsthandwerksbetriebe, Galerien, Restaurants, Bars, Kinos usw.

Die **Lage** einer Liegenschaft ist unbestritten das wichtigste preisbildende Kriterium. Eine Zentrums-**lage** wie der Zähringerplatz ist **krisenresistent** und weist eine durchweg **überdurchschnittliche Performance** aus.

## Die Liegenschaft



Das Haus „Predigerhof“ wurde 1879 als grossbürgerliches Wohnhaus errichtet und hatte im Erdgeschoss diverse Geschäfte sowie das bekannte Café „Zähringer“. Beim Gebäude handelt es sich um einen massiven 6-geschossigen Sandsteinbau mit vielen hübschen Zierelementen an der Fassade. 1992 wurde es einer Teilrenovation unterzogen und 2002 wurden die äusseren Fassaden nach denkmalpflegerischen Grundsätzen erneuert. Zum Glück hatten die Architekten ein gutes Gespür für die Qualität und den Charme der „Belle Epoque“ und konnten die wunderbare Atmosphäre aussen und innen bewahren. Im Zuge der ersten Sanierungsetappe wurde in der Liegenschaft Stockwerkeigentum begründet.

### ***Büro oder Wohnung?***

Obschon die Liegenschaft Zähringerplatz 11 ursprünglich als Wohnhaus erbaut wurde, konnten gemäss den geltenden Zonenvorschriften auch Büros eingerichtet werden. Die hier zum Verkauf stehende Stockwerkeigentums-Einheit im 1. OG wurde 1992 als Büro eingerichtet und bisher entsprechend genutzt. Die Installationen sind allerdings so vorbereitet, dass eine künftige Nutzung als Wohnung ohne umfangreiche Umbauten möglich ist.

Der heutige Eigentümer hat die Wohnung seit der Totalrenovation 1992 in seinem Eigentum und in dieser Zeit als Büro genutzt. Nun soll sie verkauft werden.

*Die Stockwerkeigentums-Einheit im 1. OG der Liegenschaft am Zähringerplatz 11 kann sowohl **repräsentatives Büro** als auch **gediegene Wohnung** sein.*

## Die Wohnung

### *Technischer Kurzbeschreibung*

Standort Gebäude:	Kat.Nr. 6533, Zähringerplatz 11, 8001 Zürich
Baujahr Gebäude:	1879, Teilrenovation 1992
Stoweg-Einheit:	1. OG, links
Nutzfläche:	121 m <sup>2</sup>
Raumhöhe:	alle Zimmer mind. 3.20m
Raumprogramm:	5 Zimmer, 1 Archivraum (Ausbau als Badezimmer möglich), 1 Balkon, 1 Büroküche, 1 WC
Nebenräume:	Kellerabteil, Mitbenützung Dachterrasse, Mitbenützung Waschküche
Ausbau:	siehe Grundrissplan und Fotos im Anhang: <ul style="list-style-type: none"><li>• Böden: alle Räume Parkett mit unterschiedlichem Muster und Holzart (Küche und WC Keramikplatten).</li><li>• Wände: Holztäfer und Raufaser-Tapete gestrichen weiss, 2 originale Einbauschränke Holz gestrichen weiss.</li><li>• Türen: Innentüren original Holz gestrichen weiss mit neuen Griffen, Eingangstüre massiv nach Brandschutzvorschriften.</li><li>• Elektro: alle Zimmer mit genügend Steckdosen (220V, Netzwerkverkabelung).</li></ul>



### **Beschreibung**

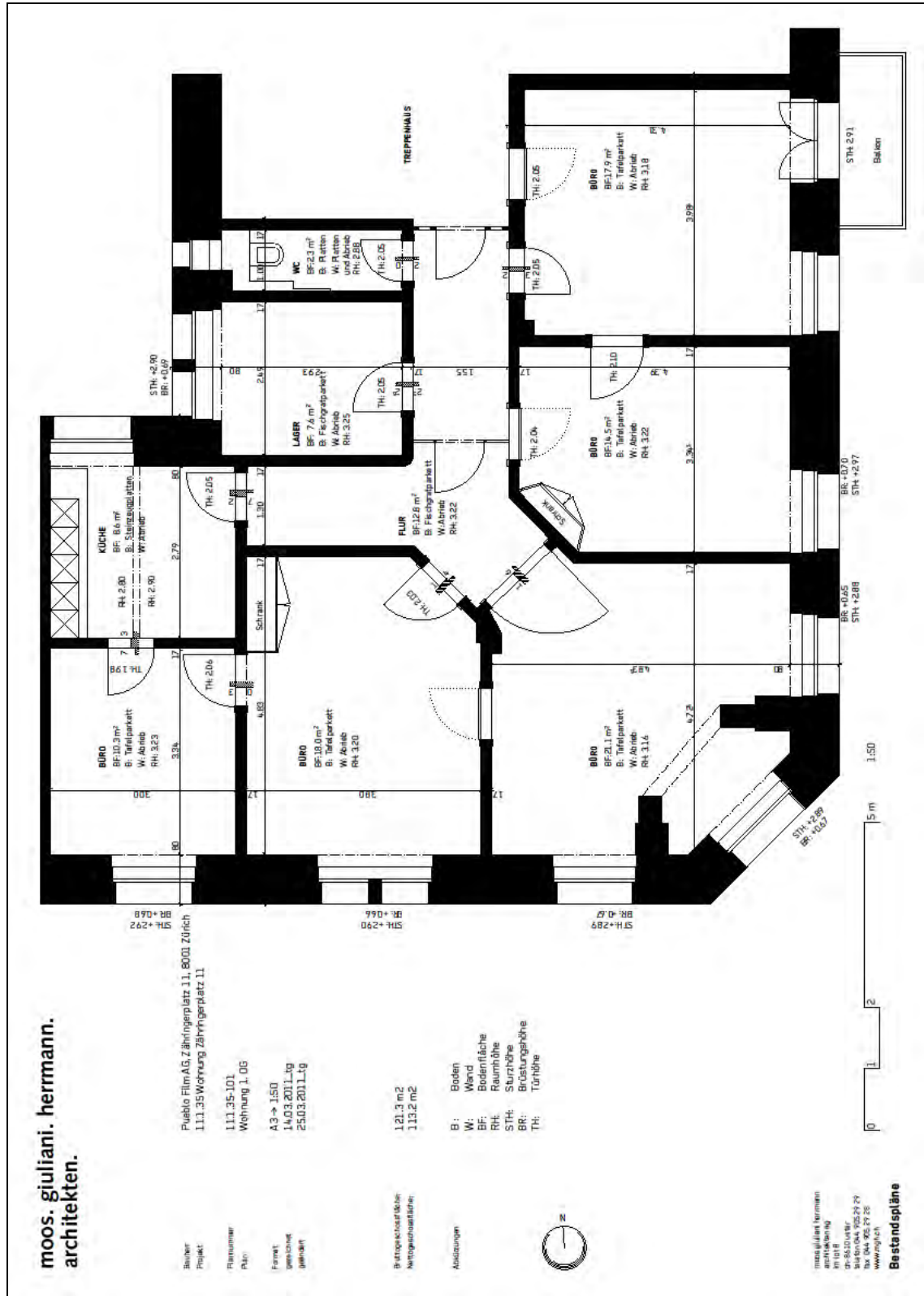
Egal, wie diese Räume künftig genutzt werden sollen, sie haben etwas durch und durch städtisches an sich. Schon die stolze Architektur des Hauses spricht vor allem Menschen mit Liebe zur Stadt an. Innen fallen sofort die abwechslungsreichen Parkettböden und die hohen stuckverzierten Decken auf. Daneben beeindruckt die Sicht auf den Zähringerplatz und das charakteristische Kirchenschiff der Predigerkirche besonders. Und vom Eckzimmer aus sieht man über der Brunnengasse sogar die Kuppel der Universität! Bei offenen Fenstern wehen die beruhigenden Geräusche aus den umgebenden Gassen herein: das „toc-toc“ der Schritte über die Pflasterung, Wortfetzen von Passanten, die Glockenschläge der Predigerkirche und – je nach Wetterlage – das Rauschen des Windes in den nahen Platanen. Und als Gadget für Sonnenhungrige gibt es die Dachterrasse mit 360°-Panoramasicht über die Dächer der Stadt!



Die Wohnung zeigt sich in einem gepflegten und sauberen Zustand. Trotzdem sind nach 20-jähriger Nutzung ein paar kleinere Erneuerungsarbeiten notwendig. Sollten die Räume weiterhin als Büros genutzt werden, reicht es, die Böden aufzufrischen und die Wände neu zu streichen. Sollte ein Ausbau zu einer Wohnung erfolgen, so sind etwas höhere Investitionen notwendig (Einbau Badezimmer, Erneuerung und Erweiterung Kücheninfrastruktur).

*Dank seiner Lage und seinem unverwechselbaren Charme ist der Kauf dieses Objekts eine **clevere und sichere Kapitalanlage**, die nebenbei noch **viel Freude** machen wird, egal ob sie selber genutzt oder vermietet wird!*

# Grundriss

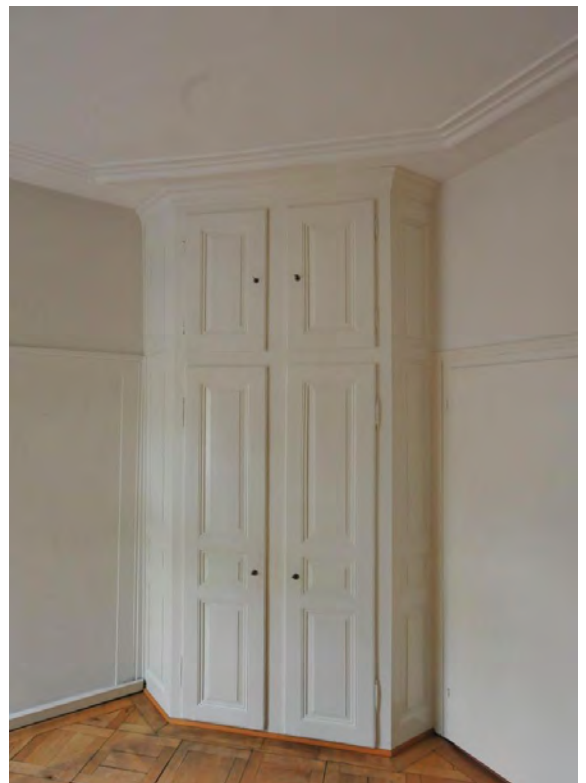
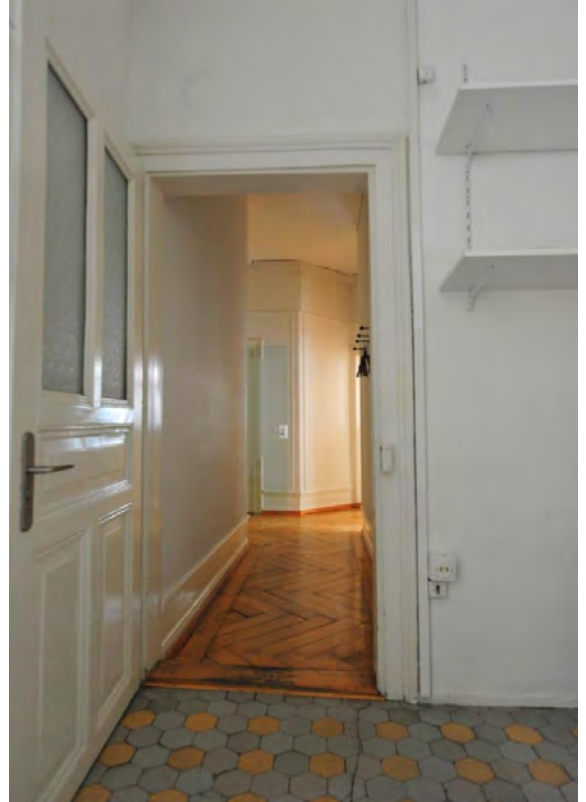


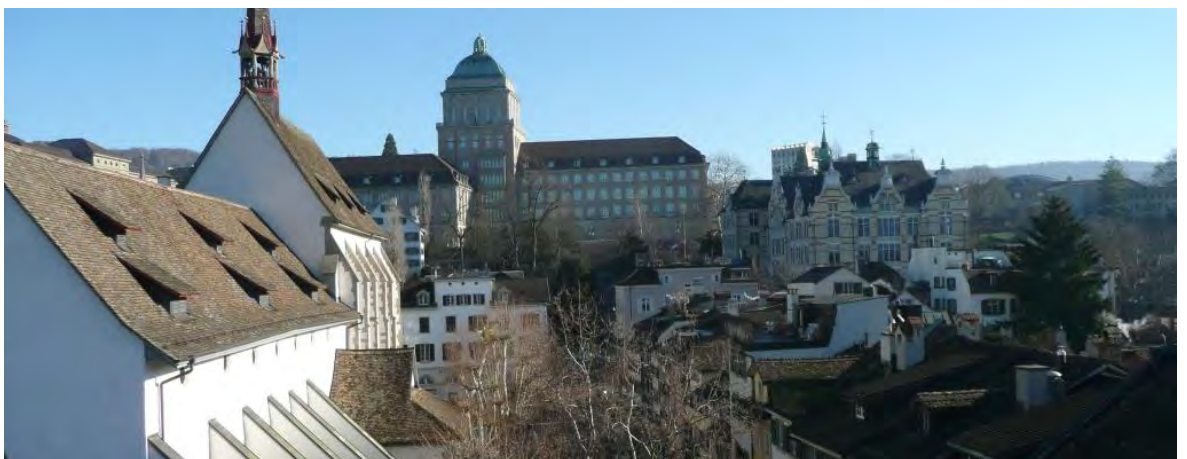
### *Bilder und Impressionen*











## Verkaufspreis und weitere Informationen

### *Verkaufspreis und -konditionen*

Preisvorstellung: **CHF 1'500'000.-**  
Eigentumsübertragung: Juni/Juli 2011

### *Weitere Unterlagen*

Auf Wunsch überlassen wir Ihnen gerne noch eine Zusatzdokumentation:

- GVZ-Police
- Katasterplan
- Entwurf Kaufvertrag mit Grundbuchauszug
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

### *Interessiert?*

Gerne zeigen wir Ihnen diese schönen Räume, erläutern Ihnen die Entwicklungsmöglichkeiten und beraten Sie in Finanzierungsfragen.

Und dann beginnt für Sie die Vorfriede. Wie werden Sie die Räume ausgestalten, wenn es die Ihren sind? Welche Erlebnisse soll diese Wohnung vermitteln? Wie werden Sie Ihre Gäste oder Kunden empfangen? ...

Besichtigungstermine und weitere Informationen und Angaben zur Stockwerkeinheit erhalten Sie von:

**Im Lot Immobilien**

**Herr Marco Brunner**

**T. 044 941 85 59**

**[www.imlotimmobilien.ch](http://www.imlotimmobilien.ch)**

**eMail: [marco.brunner@imlotimmobilien.ch](mailto:marco.brunner@imlotimmobilien.ch)**

