Gämsenstrasse 2, 8006 Zürich

ERSTRKLASSIGE GESCHÄFTSADRESSE

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

Inhalt

Ausgangslage 3
Highlights 4
Lage / Standort 5
Facts & Figures 6
Flächenspiegel 7
Bauliche Massnahmen 8
Gebäudeübersicht 9
Nutzungsvarianten 10
Grundrisse 11
Kontakt 12

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch

Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Gämsenstrasse 2 liegt in einer zentralen und etablierten Geschäftslage in der Stadt Zürich. Der Kreis 6 umfasst die Quartiere Unterstrass und Oberstrass und zählt zu den zentralen, hochwertigen Wohn- und Geschäftsgebieten der Stadt. Dank seiner direkten Anbindung an die Innenstadt sowie an den Kreis 7 vereint er urbane Dynamik mit ruhiger, exklusiver Atmosphäre.

Die Vermietung richtet sich vorerst an einen Single Tenant für die Nutzung des gesamten Gebäudes per 1. Februar 2028 oder nach Vereinbarung.

Das Gebäude umfasst vollständig ausgebaute und bezugsbereite Büroflächen auf vier Geschossen. Die Flächen können im bestehenden Ausbaustandard übernommen werden und lassen sich bei Bedarf flexibel an individuelle Nutzungsanforderungen anpassen.

Die gesamte Nettogeschossfläche der Liegenschaft beträgt 874 m². Die Büroflächen verfügen pro Geschoss über eine Fläche von ca. 164 m² bis 178 m². Ergänzend stehen der Mieterschaft insgesamt 14 Aussenparkplätze zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden durch die Eigentümerin diverse Instandhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen durchgeführt, insbesondere zur Verbesserung des äusseren Erscheinungsbildes des Gebäudes.

Highlights

Lage / Standort

- Stadtnahe und dennoch ruhige Lage
- Tramstation Kronengasse in 2 Minuten zu Fuss erreichbar
- Innerhalb von 10 Minuten beim Hauptbahnhof Zürich mit dem öffentlichen Verkehr
- Gute Erreichbarkeit mit Auto
- Autobahn A1 innerhalb von 7 Minuten erreichbar

Objekt

- Zeitlose Architektur, hochwertige Materialisierung
- Schulungs- und Konferenzräume
- Flexibel Unterteilbar
- Helle repräsentative Räume
- Gut ausgebaute Infrastruktur
- Repräsentative und etablierte Adresse

Highlights zur Fläche / USP

- Helle, gut belichtete Räume
- Flexibler Mieterausbau möglich
- Zeitgemässe Toilettenanlagen und Teeküchen
- Duschen vorhanden
- Grosszügige Lagerflächen
- Personenlift
- Terrassenbereich mit Aufenthaltsqualität
- 14 Aussenabstellplätze
- Architektonisch prägnantes Gebäude in stadtnaher Lage
- Bezug per 01.02.2028 oder nach Vereinbarung

Lage / Standort

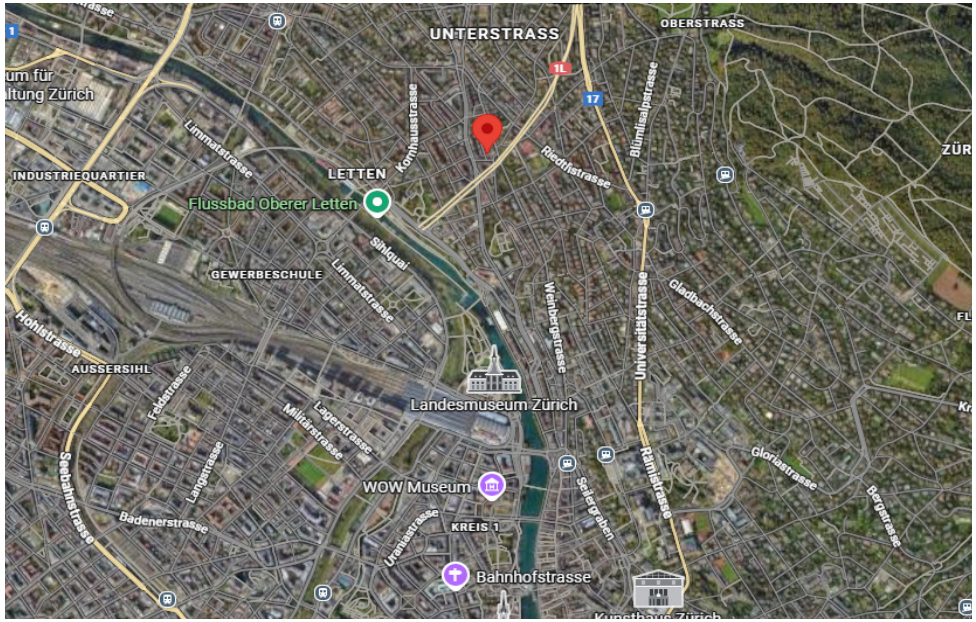
2‘	Kronengasse
5’	Seilbahn Rigiblick
8’	Universität Irchsel
10’	Bahnhof Zürich

20’	Flughafen Zürich
20’	Bahnhof Baden
30’	Bahnhof Winterthur

20’	Flughafen Zürich
30’	Bahnhof Baden
30’	Bahnhof Winterthur

Mikrolage

Die Gämsenstrasse 2 liegt im beliebten und gut erschlossenen Quartier Oberstrass (Kreis 6). Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem ruhigen, stadtfreundlichen Ambiente. Die Tramhaltestelle Seilbahn Rigiblick (Linien 9, 10) ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar, der Hauptbahnhof Zürich in rund 10 Minuten mit dem ÖV. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen befinden sich im direkten Umfeld. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen wie der Rigiblick und der Irchelpark attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Autobahnanschlüsse der Nordumfahrung sind in ca. 5–10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

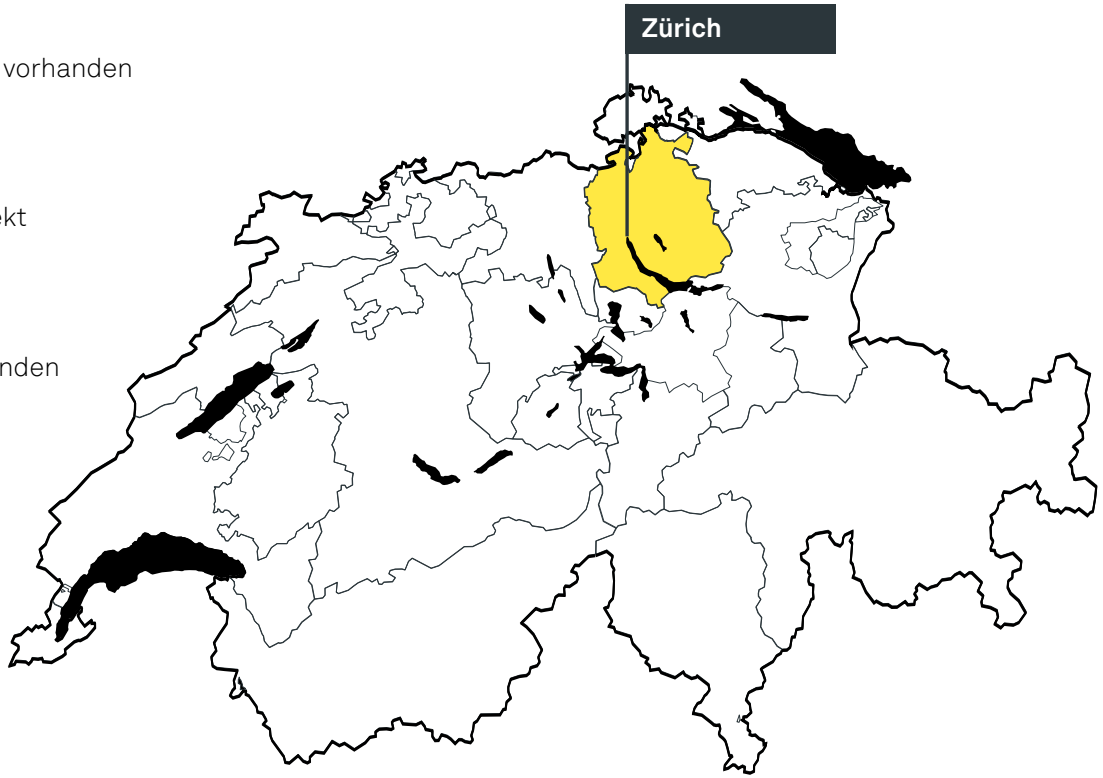


Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadt Zürich, einem der führenden Wirtschafts- und Forschungsstandorte der Schweiz. Zürich zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, hohe Standortattraktivität, wirtschaftliche Stabilität sowie eine grosse Arbeitsplatz- und Bevölkerungsdichte aus. Der Standort profitiert von der Nähe zu bedeutenden Bildungs- und Forschungseinrichtungen wie ETH Zürich und Universität Zürich sowie von der ausgezeichneten Einbindung in das nationale und internationale Verkehrsnetz – inklusive schneller Anbindung an den Flughafen Zürich.

Facts & Figures

Adresse	Gämsenstrasse 2, 8006 Zürich
Nutz- & Nebenflächen	Büroflächen ab 176 m² bis insgesamt 874 m²
Bodenlast	300 kg/m²
Heizsystem	Ölheizung, Bestehende Radiatoren der Brüstung entlang vorhanden
Wasser/Abwasser	Zuführung bis Mietgrenze
Kühlsystem	vorhanden, Erzeugung innerhalb des Mietobjekt
Lüftung	nicht vorhanden, Mieterausbau
Sanitäre Anlagen	Ausgebaute Toilettenanlagen pro Etage vorhanden
Teeküche	ausgebaute Teeküche vorhanden
Dusche/Umkleidekabine	im Untergeschoss vorhanden



Flächenspiegel

Geschoss	Fläche m² / Stk.	Mietzins m² / p.a.	Gesamt
Erdgeschoss	176	CHF 410	CHF 72‘160
1. Obergeschoss	178	CHF 410	CHF 72‘980
2. Obergeschoss	178	CHF 410	CHF 72‘980
3. Obergeschoss	178	CHF 410	CHF 72‘980
Untergeschoss	164	CHF 380	CHF 62‘320
EG Parkplätze	11	CHF 150	CHF 19‘800
Doppel-Parkplätze	3	CHF 90	CHF 3‘240
Total			**CHF 376‘460**

Bauliche Massnahmen

Die Liegenschaft eignet sich ideal für die Nutzung durch einen Single Tenant. Das Gebäude wurde über die Jahre mit grosser Sorgfalt bewirtschaftet und präsentiert sich heute in einem guten Zustand.

Folgende bauliche Aufwertungen können bei Bedarf und im Rahmen der weiteren Planung in Absprache mit der Vermieterin geprüft und umgesetzt werden:

Büroflächen & Grundrisse

- Neutrale Wandfarbgestaltung
- Eliminierung von Gebrauchsspuren (bei Bedarf)
- Teppichreinigung
- Grundbeleuchtung in den Eingangsbereichen der Büroflächen

Treppenhaus

- Frische Farbgestaltung für Wände und Handläufe
- Optimierung der Grundbeleuchtung
- Teppichreinigung

Gebäudeübersicht

Viergeschossige Single-Tenant-Liegenschaft

Die Liegenschaft erstreckt sich über vier Geschosse und eignet sich ideal für die Nutzung durch einen einzelnen Mieter. Als sorgfältig unterhaltenes Gebäude verbindet es den Charme eines historischen Bestandsbaus mit zeitgemäss modernisierten Arbeitsbereichen.

Zentrale Service- und Aufenthaltsbereiche

Die Geschosse verfügen über geeignete Aufenthalts- und Versorgungszonen. Teeküchen sowie zusätzliche Serviceflächen ermöglichen eine effiziente Bewirtung und unterstützen interne Meetings oder kleine Anlässe. Die Aufenthaltsräume bieten Platz für Pausen und dienen gleichzeitig als Begegnungsorte für Mitarbeitende.

Zusätzliche Flächen und Nutzungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss eignet sich besonders gut für Empfang, Kundenkontakt oder ergänzende Arbeitsbereiche. Die oberen Etagen bieten ruhige, helle Arbeitsräume mit angenehmer Atmosphäre. Je nach Bedarf können einzelne Stockwerke als Themen- oder Funktionsbereiche genutzt werden, beispielsweise für konzentrierte Arbeit, interne Meetings oder projektbezogene Teams.

Gebäudecharme mit funktionaler Ausstattung

Das Gebäude weist typische Merkmale eines älteren Bestands auf, darunter hohe und lichtdurchflutete Räume sowie eine solide Bausubstanz. Teilweise erneuerte Installationen – wie Elektroverteilung, Netzwerkgrundinfrastruktur oder Beleuchtung – stellen eine praktikable Basisausstattung für moderne Bürobedürfnisse sicher.

Nutzungsvarianten

Variante: Flexible Büro- und Nutzflächen

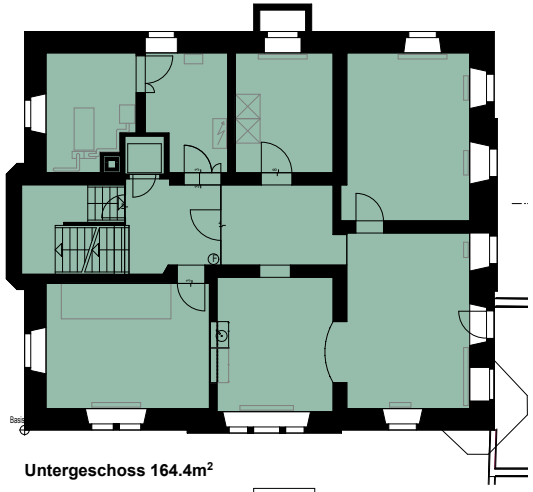
In den Obergeschossen stehen vielseitig gestaltbare Büro- und Arbeitsräume zur Verfügung. Neben klassischen Einzel- und Gruppenbüros bietet das Gebäude offene Arbeitszonen sowie Besprechungsräume, die sich nach Bedarf an unterschiedliche Nutzungsanforderungen anpassen lassen. Durch bestehende Raumstrukturen und teilweise flexible Wandelemente, können Grössen und Aufteilungen variabel gestaltet werden.

Variante: Praxisnutzung

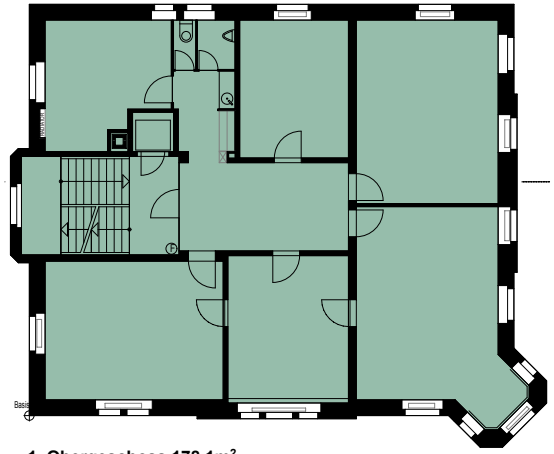
Eine weitere Nutzungsmöglichkeit sind Praxis- und Behandlungsräume. Die Flächen eignen sich sowohl für Einzel- und Gruppensprech- bzw. Behandlungszimmer als auch für Empfangs- und Wartebereiche sowie ergänzende Neben- und Besprechungsräume. Dank variabler Raumgrössen und flexibler Aufteilungsmöglichkeiten lassen sich Praxisabläufe effizient organisieren, wobei die bestehende Baustruktur eine individuelle Anpassung an unterschiedliche medizinische oder therapeutische Nutzungskonzepte erlaubt.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um eine Visualisierung eines möglichen Mieterausbaus.

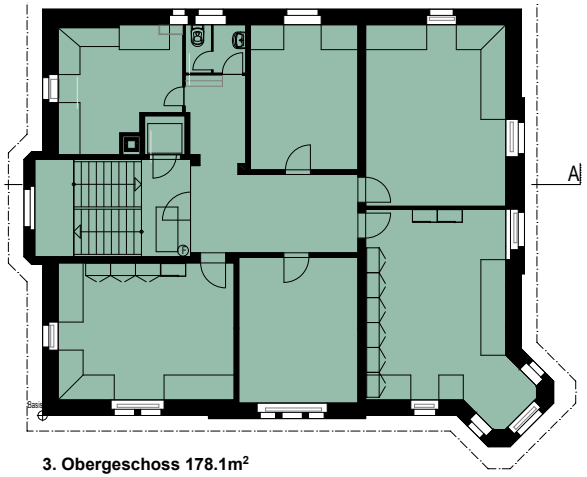
Grundrisse



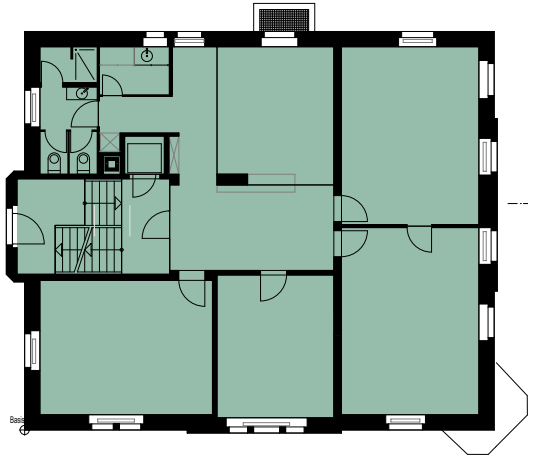
Untergeschoss 164.4m²



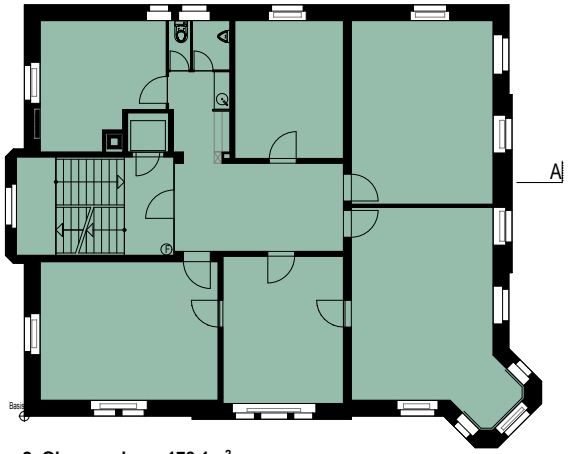
1. Obergeschoss 178.1m²



3. Obergeschoss 178.1m²



Erdgeschoss 175.9m²



2. Obergeschoss 178.1m²

Die Büro- oder Praxisflächen sind vollständig ausgebaut und bieten mit grosszügigen Flächen, Räume für individuelles Arbeiten. Sie befinden sich in einem gepflegten Zustand und lassen gleichzeitig Spielraum für Optimierungen – ideal für eine Anpassung an moderne Arbeitsanforderungen.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Kim Jana Häusler
Consultant Kommerzielle Vermarktung
+41 44 575 70 62
kim.haeusler@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch

Regulated by RICS

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills