Zürich – zentraler geht nicht

Attraktives Mehrfamilienhaus

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Krauer Immobilien AG

WILLKOMMEN IN ZÜRICH

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Stadt Zürich

PORTRAIT & FAKTEN

Die Liegenschaft an der Beckenhofstrasse 17 befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Zürcher Kreis 6, im Quartier Unterstrass und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Der Kreis 6 umfasst die beiden Quartiere Unterstrass und Oberstrass und verbindet urbanes Leben mit einer hohen Wohnqualität. Gewachsene Strukturen, stilvolle Altbauten, grüne Alleen und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Quartier.

Die Nähe zur Innenstadt, zur ETH und Universität sowie zu zahlreichen Naherholungsgebieten macht den Standort gleichermassen attraktiv für Familien, berufstätige und Studierende. Das Quartier gilt als lebendig, vielseitig und dennoch angenehm ruhig – eine Kombination, die in Zürich besonders geschätzt wird.

Kanton:	Zürich
Stadt:	Zürich
Einwohner:innen:	452’421 Personen (Stand: Dez. 2025)
Fläche:	91.9 km2
Höhe über Meer:	408 m ü. M (durchschnittliche Höhe)
Steuerfuss 2026:	Gemeinde: 119 % | Kanton: 95 % (ohne Kirchensteuer)

IDEAL VERNETZT

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Mehrere Tram- und Buslinien erschliessen das Quartier und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof sowie in sämtliche Stadtteile. Der Zürcher Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahnanschlüsse Richtung Flughafen, Winterthur, Basel und Bern.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Quartiersläden, Bäckereien, Apotheken sowie diverse Fachgeschäfte befinden sich in bequemer Gehdistanz. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants und Wochenmärkte, welche dem Quartier eine lebendige und zugleich persönliche Atmosphäre verleihen.

BILDUNG & AUSBILDUNG – ALLES FÜR DIE ZUKUNFT

Die Lage bietet ein ausgezeichnetes Bildungsangebot für alle Altersstufen. Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich im Schulkreis Waidberg und sind gut erreichbar. Darüber hinaus liegen zahlreiche Mittelschulen sowie die ETH Zürich und die Universität Zürich nur wenige Minuten entfernt.
Auch Weiterbildungsangebote und Berufsfachschulen ergänzen das vielseitige Bildungsangebot und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

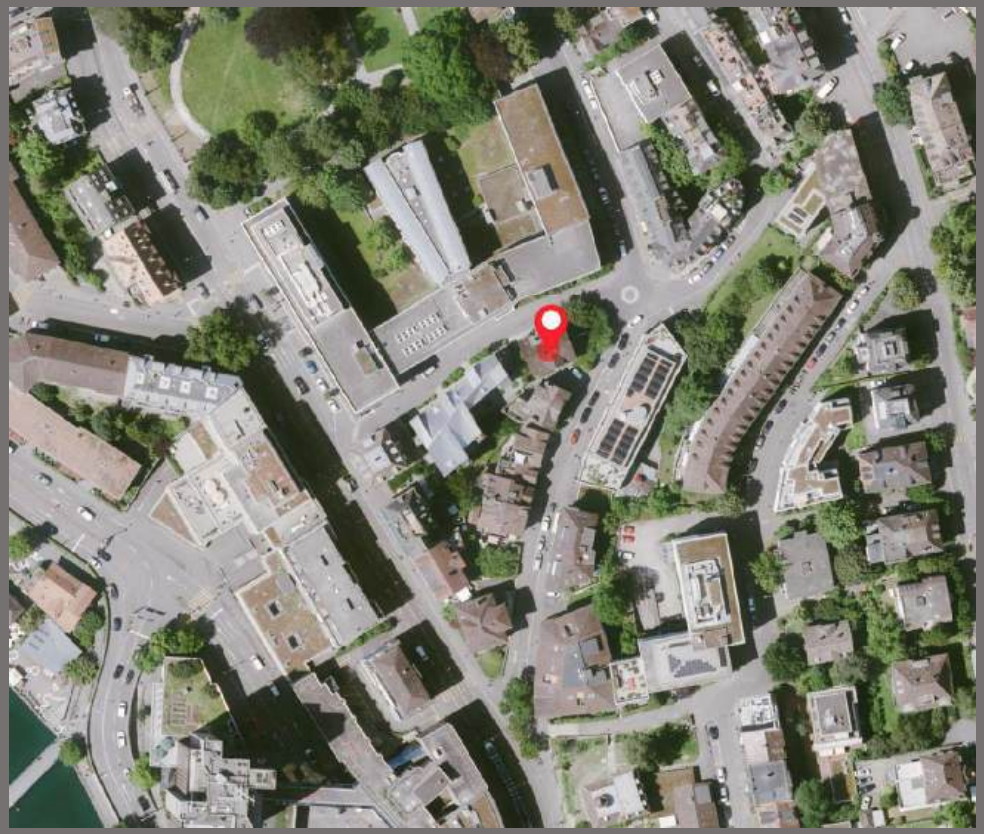
ERHOLUNG, SPORT & FREIZEIT

Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit. Der nahegelegene Beckenhofpark, das Schindlergut mit seinem Gemeinschaftszentrum sowie die weitläufigen Grünräume am Käferberg und auf der Waid laden zum Spazieren, Joggen und Velofahren ein.
Ein besonderer Vorteil, den vor allem langjährige Anwohner zu schätzen wissen, ist die Nähe zum Letten und zum Oberen Letten an der Limmat. In den Sommermonaten bietet sich hier eine unkomplizierte Möglichkeit zum Baden, Sonnen und Verweilen – verbunden mit leichter Sommerküche und klassischen Badi-Angeboten. Ein kleiner, besonderer Teil der Zürcher Lebensqualität, der sich direkt in der Nähe des eigenen Zuhauses entdecken lässt.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadt Zürich (www.stadt-zuerich.ch)

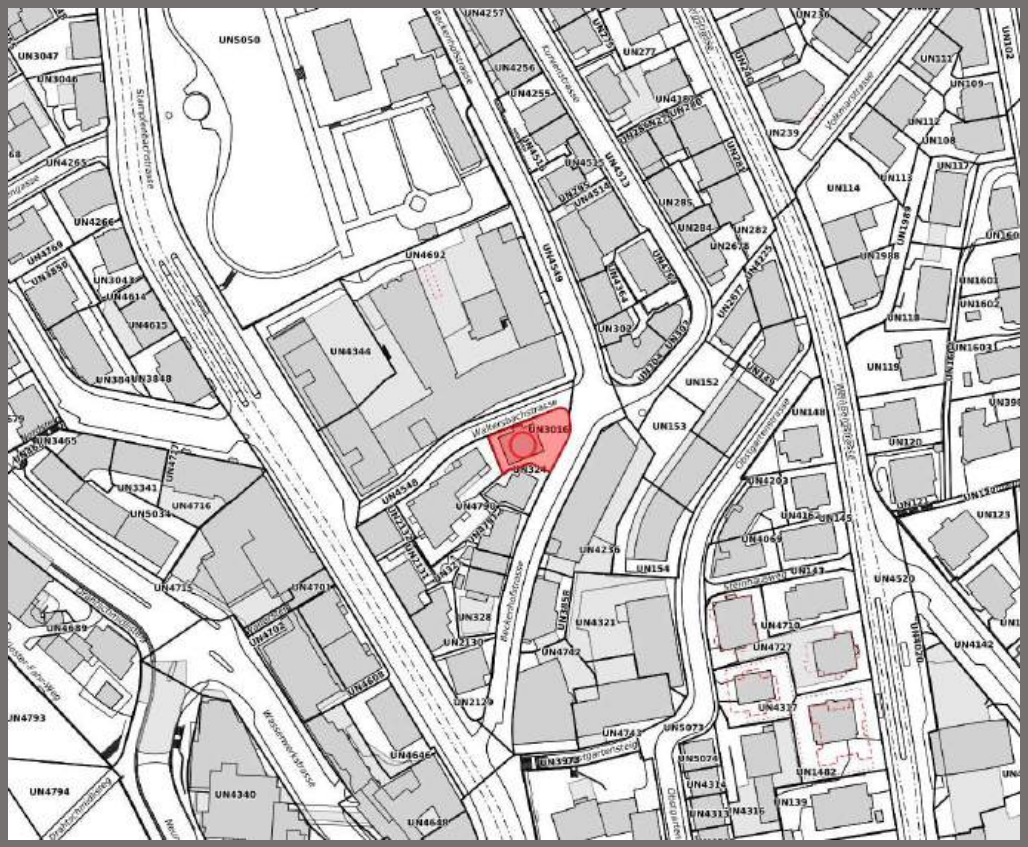
3 LAGE | ORTSPLAN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



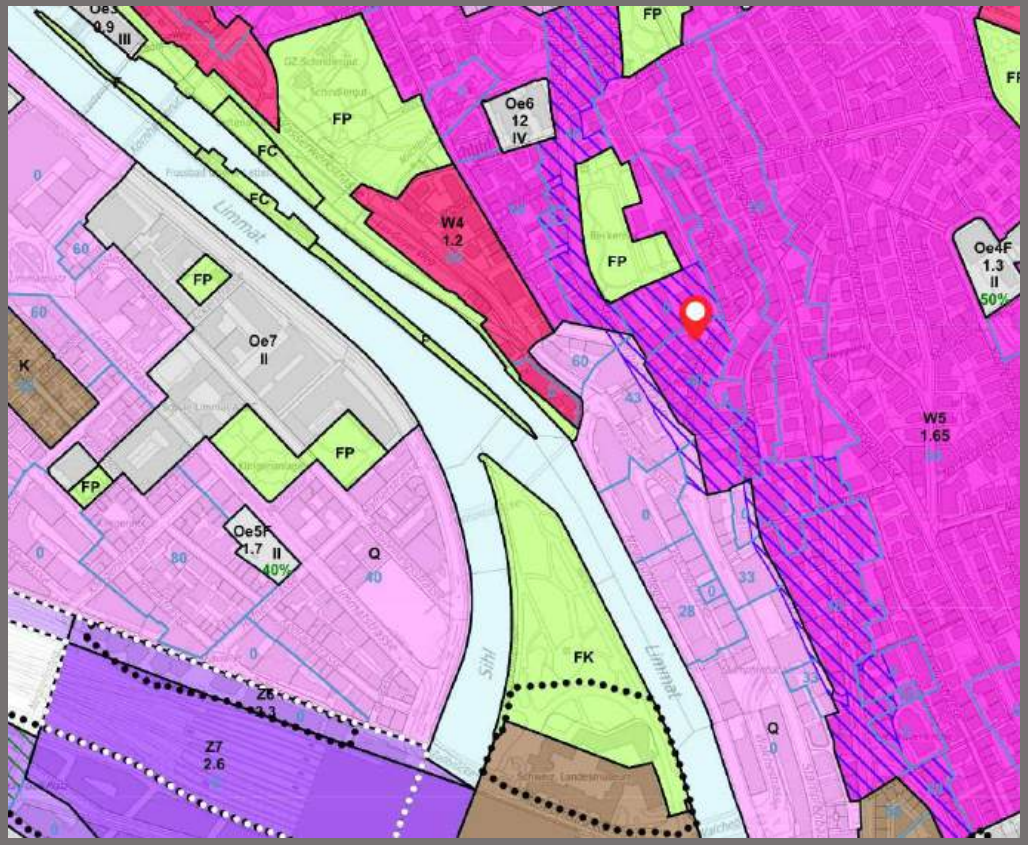
4 KATASTERPLAN

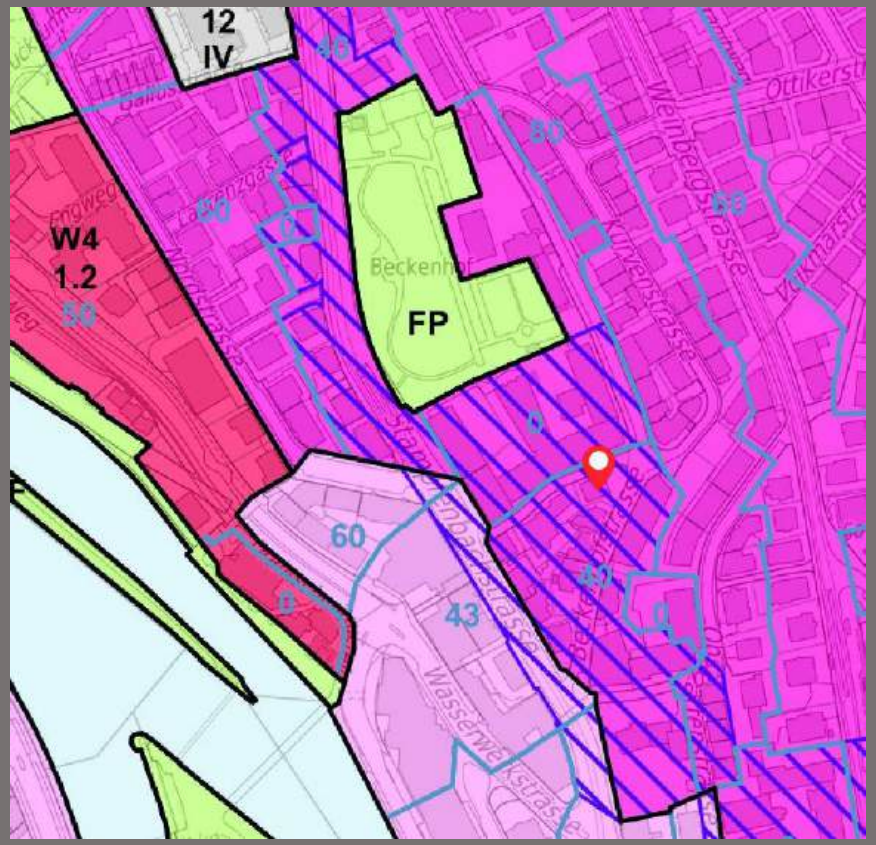
BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



5 ZONENPLAN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH





Wohnzone W5 (fünfgeschossige Wohnzone)

6 LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Das freistehende Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt fünf Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von rund 348 m2. Das Gebäude verfügt über zwei Aussenparkplätze, einen gepflegten Garten mit Sitzplatz sowie ein Aussencheminée. Die Liegenschaft ist vollvermietet und stellt aufgrund ihrer Lage und Wohnungsstruktur ein attraktives Anlageobjekt dar.

Wohnungsangebot

Die fünf Wohnungen verteilen sich wie folgt:

2 Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 27 u. 44 m2)
1 Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 98 m2)
1 Wohnung im 2. Obergeschoss (ca. 98 m2)
1 Wohnung im Dachgeschoss (ca. 81 m2)

Die Wohnungsgrössen reichen von 1.5 bis 5.5 Zimmern und sprechen unterschiedliche Mieterschaften an.
Die Wohnungen überzeugen durch ihren hellen Charakter mit gutem Tageslichteinfall sowie ihrem wohnlichen Altbau-Charme. Der Ausbaustandard entspricht einem mittleren Niveau. Die Badezimmer sind je nach Wohnung mit Dusche/WC oder Bad/WC ausgestattet, teilweise mit Doppellavabo. Praktische Réduits auf den Treppenhauspodesten bieten zusätzlichen Stauraum. Die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über einen gemütlichen Schwedenofen.

Balkone und Lift sind nicht vorhanden.

Gebäudezustand und Renovationen

Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung laufend unterhalten und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst. Vermutlich erfolgten umfassendere Umbauten oder Renovationen in den 1930er-/1940er-Jahren sowie in den 1970er-Jahren. Die erforderlichen Unterhaltsarbeiten wurden kontinuierlich ausgeführt.

Wesentliche Investitionen der letzten Jahre umfassen:

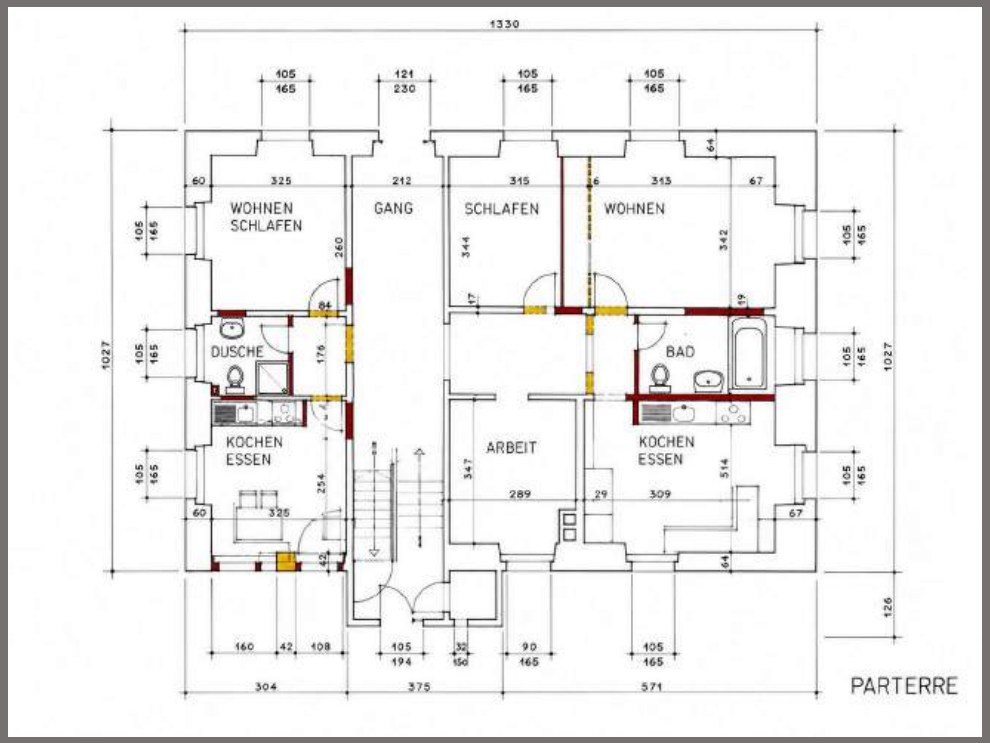
- **2019:** Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung
- **2020:** Ersatz der fünf Gaswandthermen inklusive Boiler durch eine zentrale Wärmeerzeugung mit Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss
- **2020:** Ersatz verschiedene Heizkörperventile
- **Ab ca. 2000:** Erneuerung beziehungsweise Umbau der Nasszellen in den beiden oberen Wohnungen und Einbau des Schwedenofens im Dachgeschoss
- **2022:** Kaminreparatur

Die Liegenschaft präsentiert sich als gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit historischem Charakter an einer der gefragtesten Wohnlagen im Zürcher Kreis 6. Die Kombination aus zentraler und dennoch ruhiger Lage, solider Bausubstanz, laufend ausgeführten Unterhaltsarbeiten sowie den Aussenflächen macht das Objekt zu einer attraktiven und nachhaltig gut vermietbaren Wohnliegenschaft mit langfristigem Wertpotenzial.

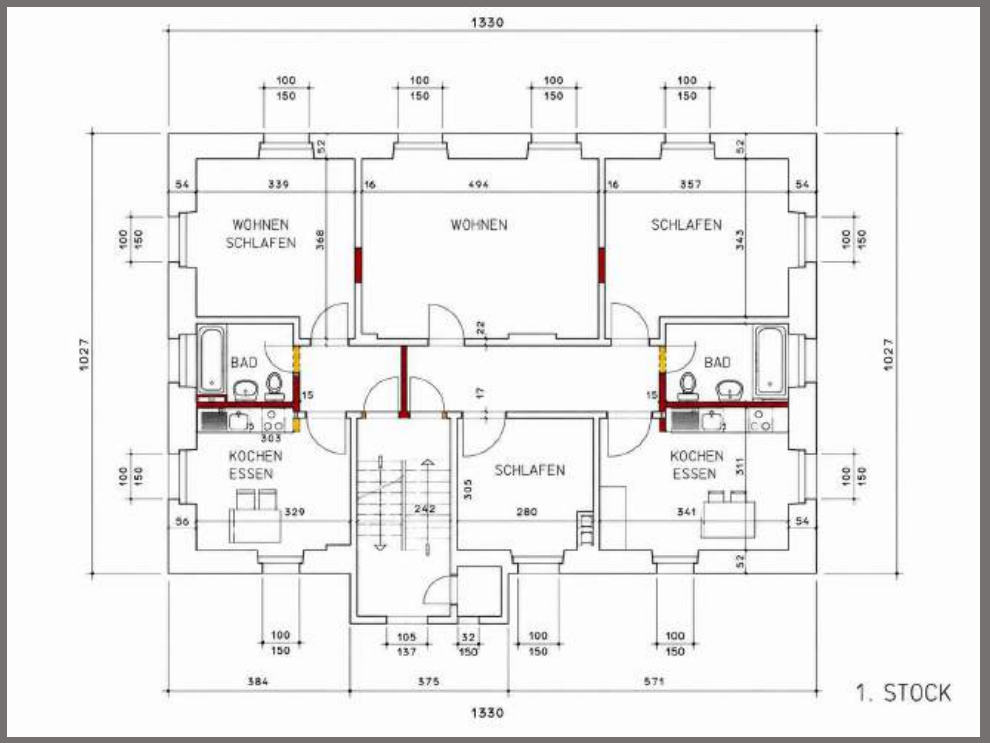
Das Mehrfamilienhaus ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich eingetragen. Die Aufnahme in das Inventar weist auf eine mögliche Schutzwürdigkeit des Gebäudes hin. Der Eintrag stellt jedoch nicht automatisch eine definitive Unterschutzstellung dar.
Bei baulichen Veränderungen, insbesondere bei umfassenden Umbauten oder einem allfälligen Abbruch, sind zusätzliche Abklärungen und eine Prüfung durch die zuständigen Behörden erforderlich.

7 GRUNDRISSE

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



Erdgeschoss – 1.5-Zimmer-Studio mit ca. 27 m2
3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m2

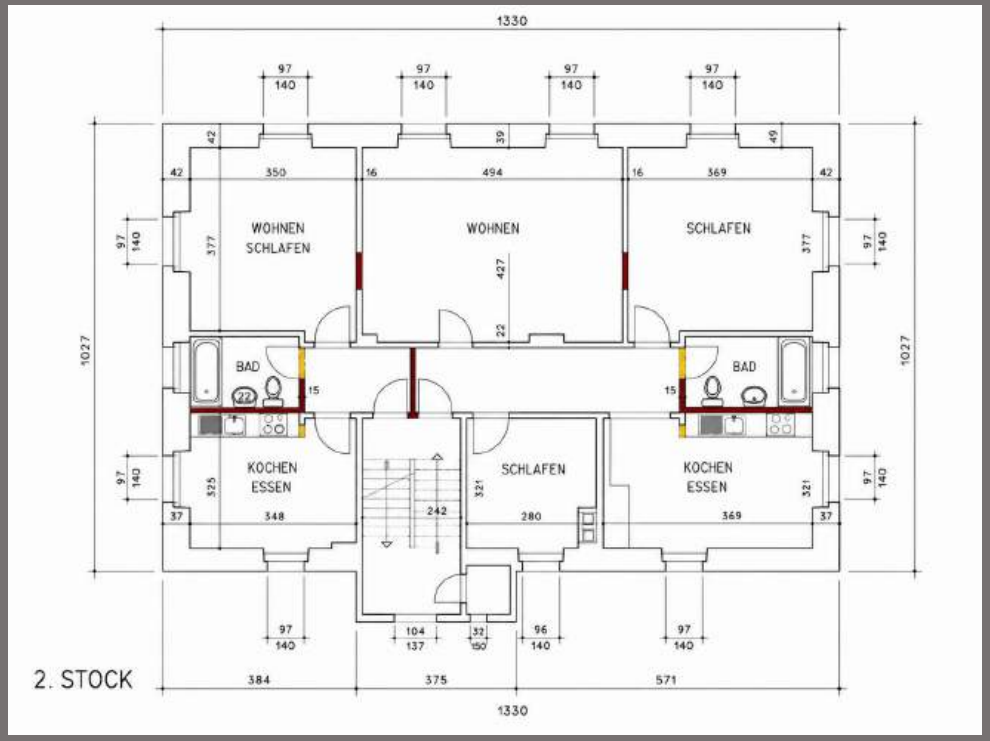


1. Obergeschoss – 5.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m2

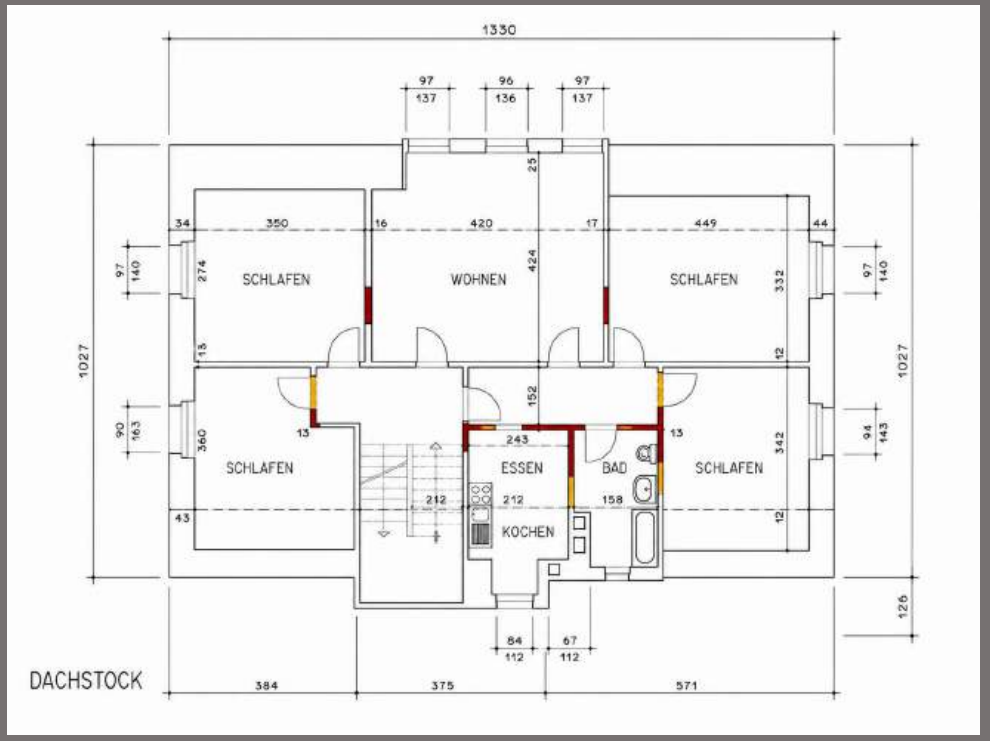
Hinweis: Die abgebildeten Grundrisse und Innenraumdarstellungen dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen. Änderungen und Abweichungen, insbesondere aufgrund zwischenzeitlicher Sanierungs- und Umbauarbeiten, bleiben vorbehalten.

8 GRUNDRISSE

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



2. Obergeschoss – 5.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m2

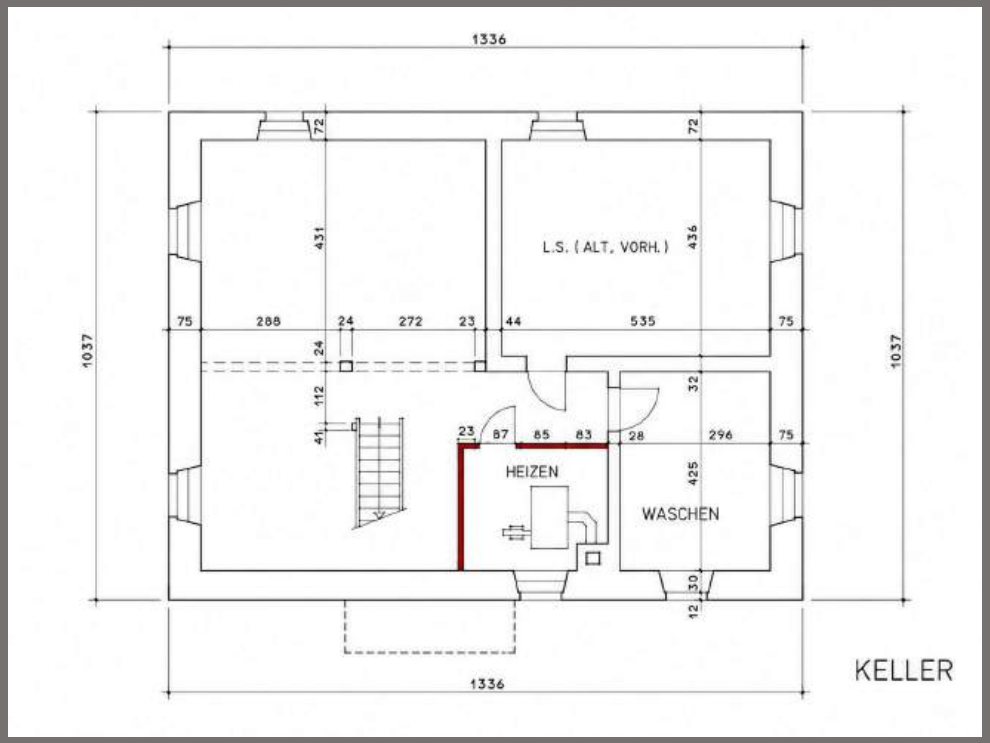


3. Obergeschoss – 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit ca. 81 m2

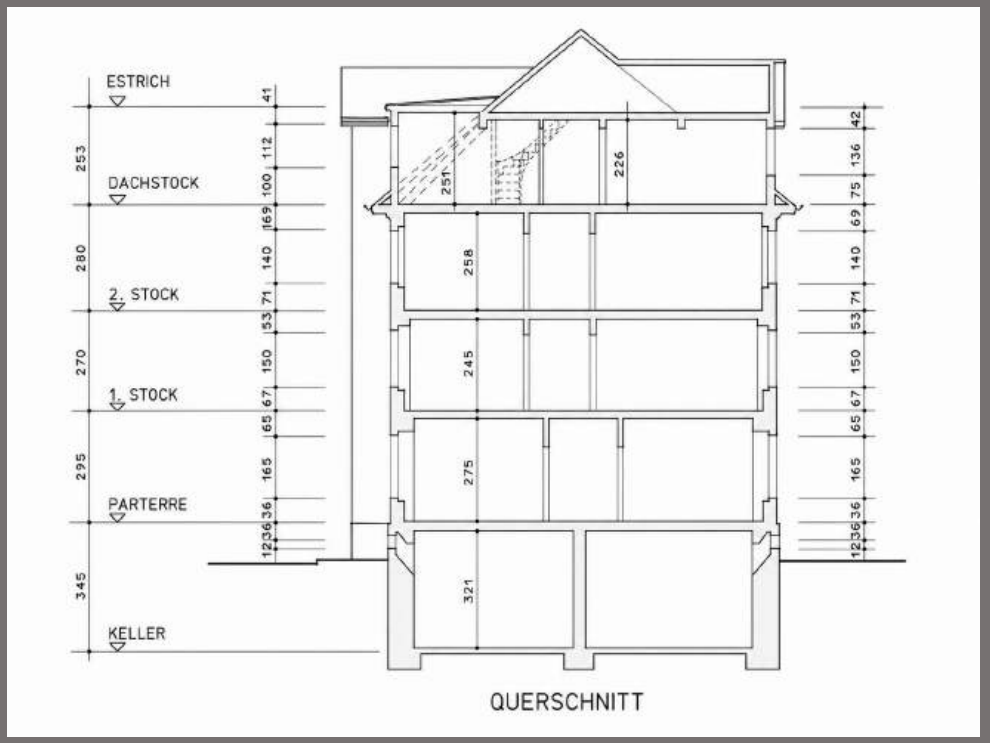
Hinweis: Die abgebildeten Grundrisse und Innenraumdarstellungen dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen. Änderungen und Abweichungen, insbesondere aufgrund zwischenzeitlicher Sanierungs- und Umbauarbeiten, bleiben vorbehalten.

9 GRUNDRISSE

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



Untergeschoss – Keller, Waschraum, Heizung



Querschnitt

Hinweis: Die abgebildeten Grundrisse und Innenraumdarstellungen dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen. Änderungen und Abweichungen, insbesondere aufgrund zwischenzeitlicher Sanierungs- und Umbauarbeiten, bleiben vorbehalten.

10

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Nordansicht – Blick auf das Gebäude von der Waltersbachstrasse aus

11

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Südansicht – Eingangsseite

12

IMPRESSIONEN

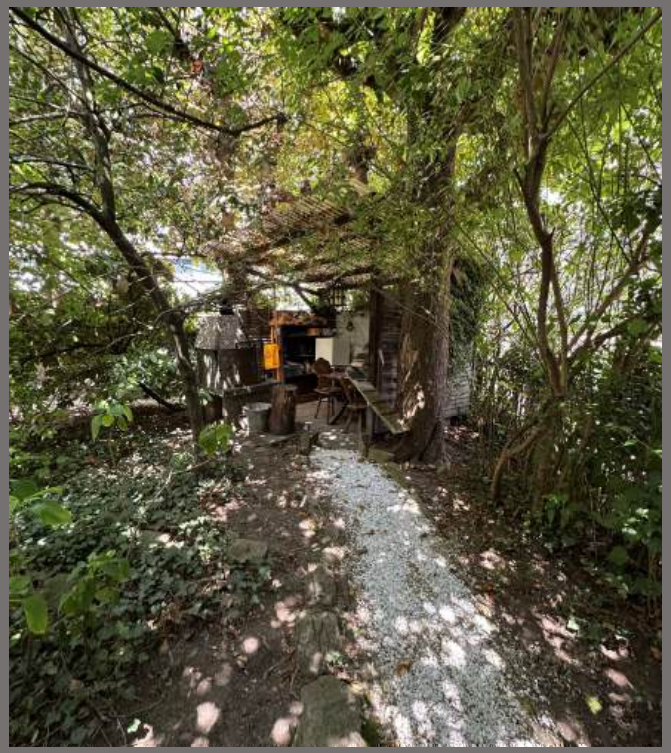
BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

Garten / Terrasse

13

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



Garten

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

1.5-Zimmer-Studio im Erdgeschoss – mit separatem Hauseingang von der Waltersbachstrasse

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

5.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

5.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

IMPRESSIONEN

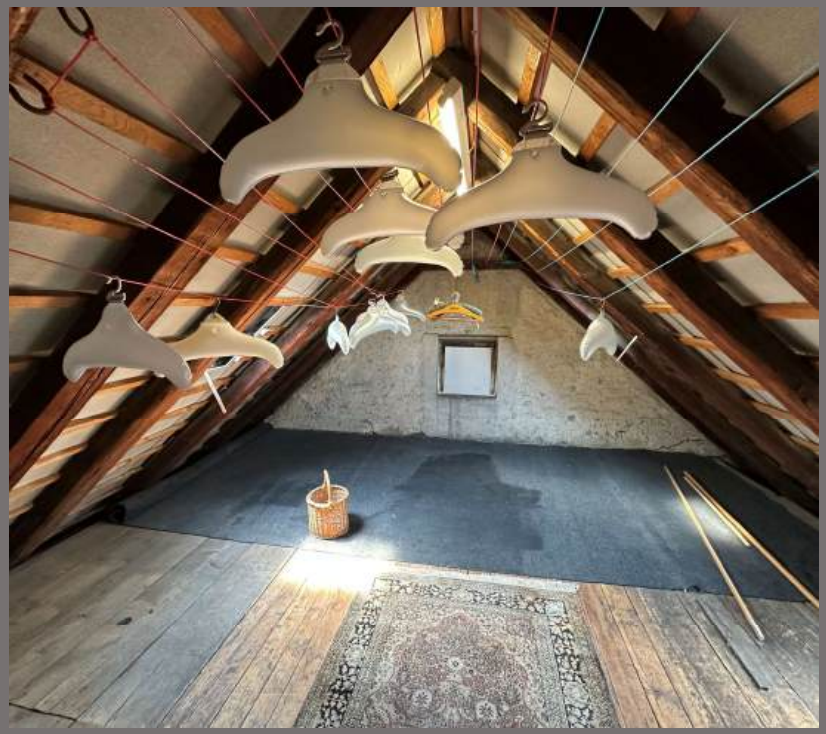
BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

4.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

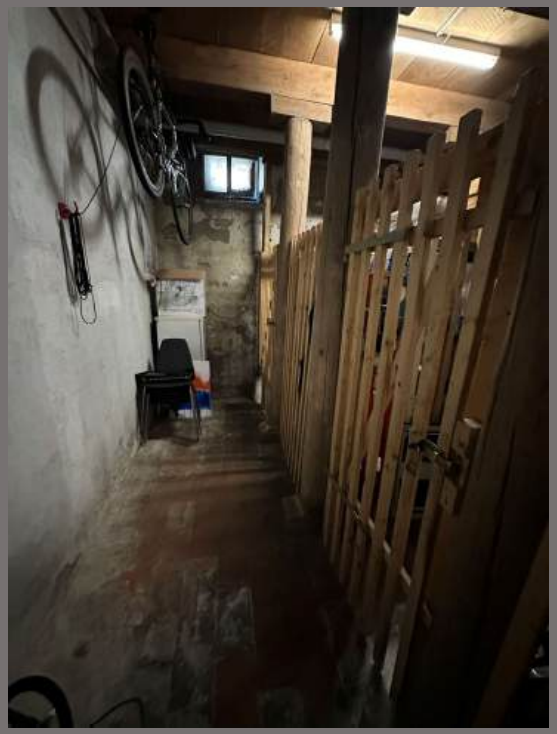
Treppenhaus



Estrich

IMPRESSIONEN

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH



Kellerabteil

Waschküche

FACTS & FIGURES

BECKENHOFSTRASSE 17 | 8006 ZÜRICH

OBJEKT:	Mehrfamilienhaus
ADRESSE:	Beckenhofstrasse 17, 8006 Zürich
GRUNDSTÜCK-NR.:	UN3016
PARZELLENFLÄCHE:	430 m2
GEBÄUDEFLÄCHE:	143 m2
VOLUMEN:	2'127 m3
WOHNEINHEITEN:	5
NETTOMIETERTRAG P.A.:	ca. CHF 127'248.00
BRUTTORENDITE:	1.87 %
VERSICHERUNGSWERT:	CHF 2'235'000.00
WOHNZONE:	W5 (fünfgeschossige Wohnzone)
BAUJAHR:	1859
HEIZUNG:	Gasheizung
ÜBERNAHMETERMIN:	nach Vereinbarung
VERKAUFSPREIS:	CHF 6'800'000.00
ZAHLUNGSBEDINGUNGEN:	Anzahlung von CHF 50'000.00 bei Unterzeichnung des definitiven Reservationsvertrages, 20 % des Kaufpreises (abzüglich geleisteter Anzahlung) bei Beurkundung, Restzahlung bei der Eigentumsübertragung.
BEMERKUNGEN:	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.
BESONDERE VEREINBARUNG:	Der Erwerber verpflichtet sich während 12 Monaten nach der Eigentumsübertragung keine Kündigung auszusprechen.

22 IHR KONTAKT

Krauer Immobilien AG

ALLEINVERKAUF, AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG:
Herr Markus Krauer

Vivianstrasse 8
8604 Volketswil

Telefon 043 399 58 58
krauer@krauerimmo.ch
www.krauerimmo.ch

23. Juli 2026/ck