ZAPPALÀ IMMOBILIEN

Gundeldingerstrasse 457, 4053 Basel, Schweiz

# Mediterraner Wohntraum trifft Basler Altbaucharme. Exklusiv wohnen im beliebten Gundeli

Vermarktungsart
**Mieten**

Objektart
**Wohnung**

Bruttomiete
**CHF 2'300.– / Monat**

Verfügbar ab
**ab sofort**

Zimmer
**3**

Baujahr
**1932**

# Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| Die Gemeinde | 03 |
| Lage | 04 |
| Infrastruktur | 05 |
| Objektbeschreibung | 07 |
| Details | 10 |
| Impressionen | 12 |
| Dokumente | 20 |
| Kontakt | 21 |


## Willkommen bei der Zappala Immobilien GmbH

Mit 20 Jahren Erfahrung in der Immobilien und Finanzbranche stehen wir Ihnen als kompetente und vertrauensvolle Partner für den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Immobilien in Basel und der Region zur Seite. Unser Team aus ausgewiesenen regionalen Experten kennt die Feinheiten des lokalen Marktes und setzt dieses Wissen gezielt für Ihren Erfolg ein.

Bei uns stehen Sie und Ihre Immobilie im Zentrum unseres Handelns. Wir pflegen eine Beratung, die von Transparenz, Diskretion und einem feinen Gespür für Ihre individuellen Wünsche und Ansprüche geprägt ist.

Unsere ganzheitliche Betreuung ermöglicht es Ihnen, sich entspannt zurückzulehnen, während wir jeden Schritt mit grösster Sorgfalt und Präzision für Sie übernehmen. Von der ersten Besichtigung bis zum erfolgreichen Abschluss begleiten wir Sie mit einem durchdachten und hochwertigen Konzept, das exakt auf Ihre Immobilie und Ihre Ziele abgestimmt ist.

Ergänzend bieten wir Ihnen exklusive Dienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsbewirtschaftung, Drohnenaufnahmen und Servicedienstleistungen zum Thema Wasseraufbereitung an, sodass Sie von einem umfassenden Service aus einer Hand profitieren.

Die Wertschätzung jedes einzelnen Kunden ist ein zentraler Bestandteil unserer Philosophie. Ihre Zufriedenheit ist unser Anspruch. Durch die enge Zusammenarbeit innerhalb unseres Teams und unseres etablierten Netzwerks gewährleisten wir Ihnen jederzeit eine Betreuung auf höchstem Niveau.

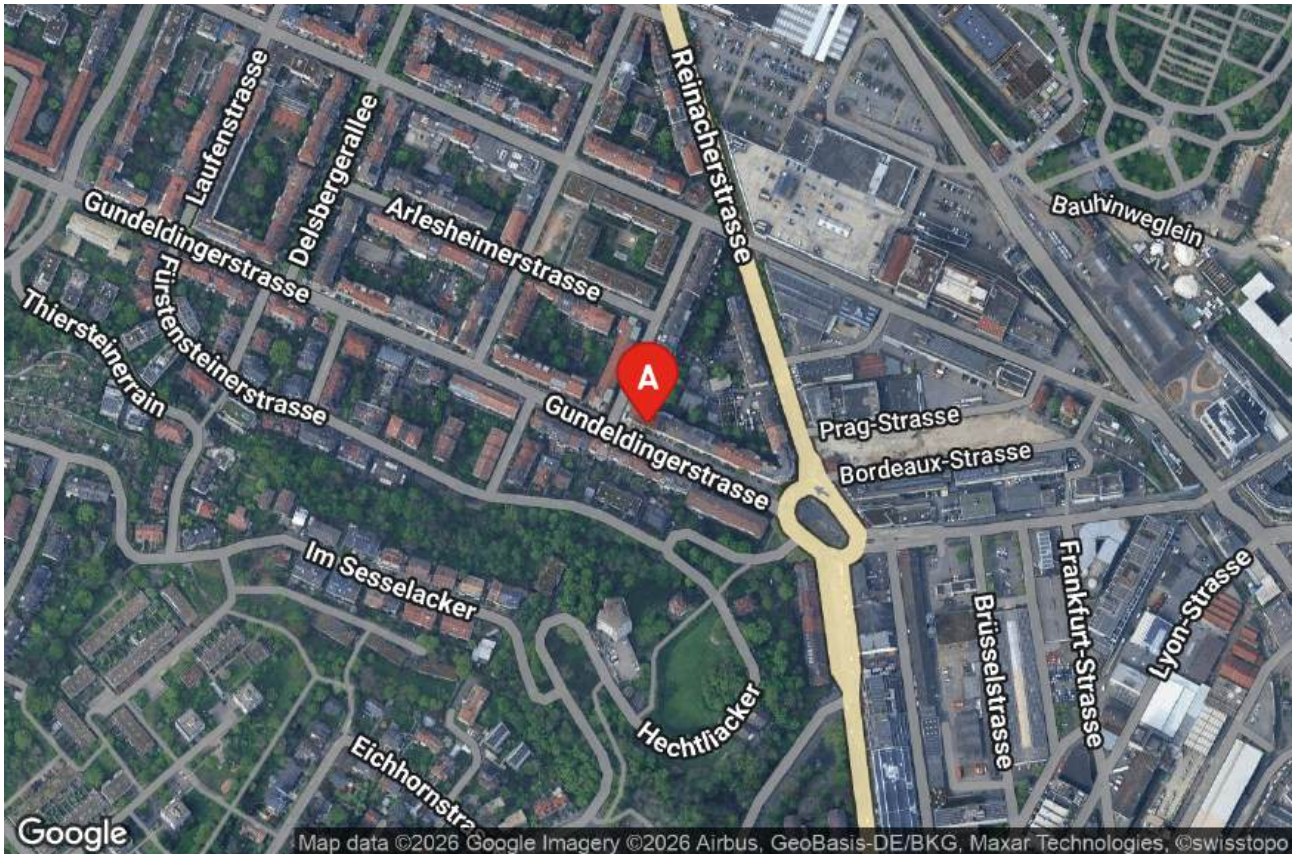
Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und gemeinsam Ihre Immobilienziele zu verwirklichen.

# Die Gemeinde

**Basel**

4053 Basel liegt im Bezirk Kt. Basel-Stadt, im Kanton Basel-Stadt. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Basel hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.7% pro Jahr auf 180’097 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2025). Die Steuerbelastung liegt bei 11.7% (Kanton: 11.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2026). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.9% verändert (Kanton: +19.9%).

# Lage



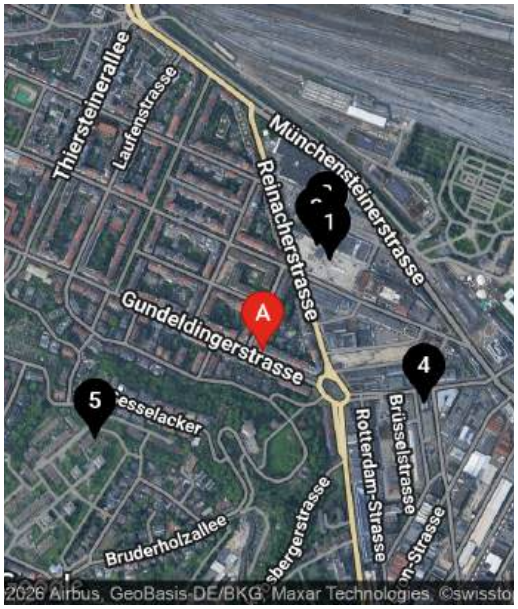

Gundeldingerstrasse 457, 4053 Basel, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Kita Glückliche Kinder<br>**162 m** | 2’ | 2’ | 4’ |
| 2. | Kindergarten<br>**250 m** | 4’ | 2’ | 3’ |
| 3. | Alqalam Schule<br>**360 m** | 6’ | 2’ | 1’ |
| 4. | Laserschule Schweiz<br>**406 m** | 6’ | 2’ | 1’ |
| 5. | Kindergarten<br>**406 m** | 7’ | 3’ | 3’ |

## Einkauf




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Denner Express<br>**221 m** | 4’ | 3’ | 5’ |
| 2. | Migros-Supermarkt - Basel - Dreispitz MParc<br>**233 m** | 8’ | 3’ | 5’ |
| 3. | MParc Dreispitz<br>**265 m** | 8’ | 3’ | 5’ |
| 4. | bp<br>**333 m** | 6’ | 1’ | 1’ |
| 5. | Forrer Sport<br>**371 m** | 11’ | 7’ | 3’ |

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

## Öffentlicher Verkehr

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Leimgrubenweg<br>**215 m** | 4’ | 2’ | 4’ |
| 2. | Falkensteinerstrasse<br>**246 m** | 5’ | 2’ | 2’ |
| 3. | Hechtliacker<br>**318 m** | 10’ | 6’ | 3’ |
| 4. | MParc<br>**343 m** | 11’ | 4’ | 3’ |
| 5. | M Parc<br>**350 m** | 11’ | 4’ | 3’ |

# Objektbeschreibung

## Mediterraner Wohntraum trifft Basler Altbaucharme. Exklusiv wohnen im beliebten Gundeli

Ein Zuhause mit Charakter, Stil und einem Hauch Dolce Vita

Willkommen in einer Wohnung, die Geschichte und Moderne auf wunderschöne Weise miteinander verbindet.

Im beliebten **Gundeldingerquartier** erwartet Sie diese aussergewöhnliche **3 Zimmer Wohnung** im **1**. **Obergeschoss** eines **charmanten Altbaus** aus dem Jahr 1932.

Im Jahr **2026** wurde die **Wohnung** mit viel Liebe zum Detail **vollständig saniert** und präsentiert sich heute als stilvolles Zuhause mit mediterranem Ambiente, **hochwertigen Materialien** und **modernstem Wohnkomfort**.

Auf rund **67 m² Nettowohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus **warmen Farbtönen**, elegantem **Fischgrätenparkett** und einer **geschmackvollen Innenarchitektur**, die ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

*Wohnen und Geniessen auf höchstem Niveau*:

Das Herzstück der Wohnung bildet die wunderschöne, **neue Küche** mit hochwertigen **Siemens Geräten**. Der integrierte Backofen mit Steamerfunktion macht das Kochen zum Genuss und verbindet modernes Design mit höchster Funktionalität.

Das **elegante Badezimmer** begeistert mit einer bodentiefen, **italienisch** inspirierten **Dusche** und einem stilvollen mediterranen Ausbau.

Die **Fussbodenheizung** sorgt in Kombination mit der umweltbewussten Fernwärme für ein angenehmes Raumklima. **Elektrische Storen**, eine moderne Videosprechanlage und ein **Lift**, der Sie bequem bis zur Wohnung bringt, unterstreichen den **gehobenen Wohnkomfort**.

*Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien*

Ein besonderes Highlight ist der rund 11 m² **grosse Balkon**. Die wunderschönen **Bodenfliesen** verleihen ihm mediterranes Flair und laden dazu ein, den Tag bei einem Kaffee oder einem gemütlichen Abendessen ausklingen zu lassen.

Ein praktischer **Einbauschrank** bietet zusätzlichen Stauraum und macht diesen Aussenbereich noch attraktiver.

*Komfort bis ins kleinste Detail*

Auch abseits der Wohnräume überzeugt diese Immobilie mit durchdachten Annehmlichkeiten.

Ein **grosszügiger Kellerraum** mit rund 10 m² bietet viel Platz. In der separaten Waschküche steht Ihnen ein **eigener Waschturm** von **Siemens** zur Verfügung.

Ein **Veloparkplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Das überschaubare Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohnungen bietet eine angenehme, persönliche Wohnatmosphäre. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt das zeitgemässe Energiekonzept der Liegenschaft.

*Gundeldingen: urbanes Leben mit Charme und Lebensqualität*

Das beliebte Gundeli zählt zu den **vielseitigsten Wohnquartieren Basels** und begeistert mit einer lebendigen Mischung aus urbanem Flair, charmanten Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gundeldingerstrasse 457 bietet eine **attraktive Ausgangslage** für alle, die das Stadtleben schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Erreichbarkeit legen.

**Öffentliche Verkehrsmittel**, **Einkaufsmöglichkeiten** und das **aufstrebende Dreispitzareal** befinden sich in der Umgebung. Auch der Bahnhof Basel SBB sowie die Innenstadt sind bequem erreichbar.

Hier geniessen Sie die Vorzüge eines gewachsenen Basler Quartiers mit kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

<u>Mietkonditionen</u>

Nettomiete: CHF 2’100.– monatlich
Nebenkosten: CHF 200.– monatlich
Bruttomiete: CHF 2’300.– monatlich
Nichtraucherhaushalt erwünscht

Kleine Haustiere nach vorgängiger Absprache
Einziehen, wohlfühlen und das Leben geniessen

Diese Wohnung ist weit mehr als nur ein neues Zuhause. Sie vereint den unverwechselbaren Charme eines historischen Basler Altbaus mit der Eleganz und dem Komfort einer hochwertigen Totalsanierung.

Ein kleines Stück Dolce Vita mitten in Basel.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

# Details

## Hauptangaben

Nutzung
**Wohnen**

Objektart
**Wohnung**

Zimmer
**3**

Etage
**1**

Badezimmer
**1**

Zustand
**Modernisiert**

Anzahl Wohneinheiten
**3**

Etagen
**2**

Verfügbar ab
**ab sofort**

Baujahr
**1932**

Renovationsjahr
**2026**

Parzellen-Nr.
**2499-2**

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
**67 m²**

Balkonfläche
**11 m²**

Kellerfläche
**10 m²**

## Finanzen

Bruttomiete
**CHF 2'300.– / Monat**

Nettomiete
**CHF 2'100.– / Monat**

Nebenkosten
**CHF 200.– / Monat**

Mietkaution
**CHF 6'900.–**

## Energie

Wärmeerzeugung
**Fernwärme**

Wärmeverteilung
**Bodenheizung**

## Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Lift
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

ZAPPALÀ
IMMOBILIEN

ZAPPALÀ
IMMOBILIEN

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

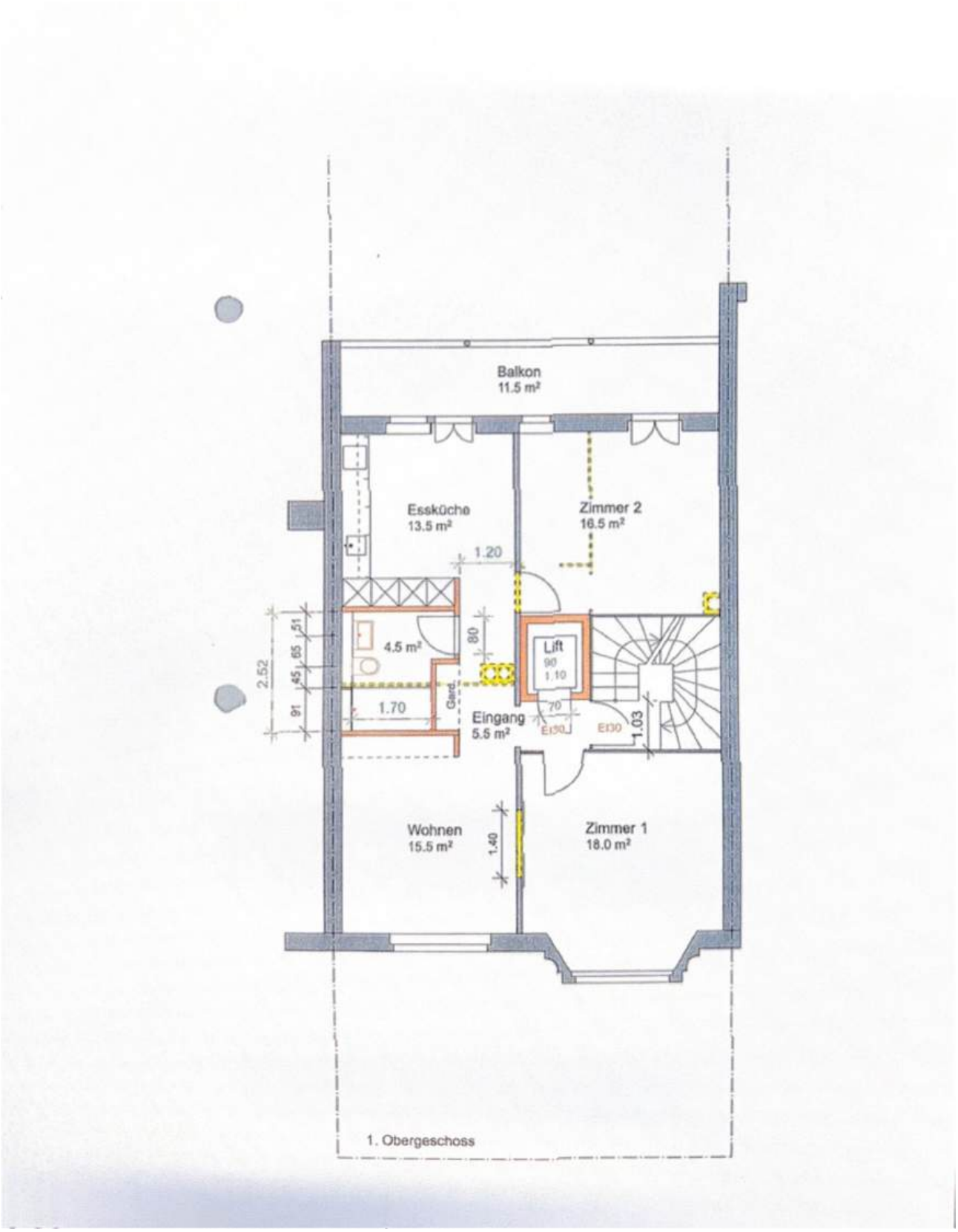
+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

# Dokumente

## Grundriss




Zappalà Immobilien GmbH
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41615112120
info@zappala-immobilien.ch
www.zappala-immobilien.ch

# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Zappalà Immobilien GmbH**
info@zappala-immobilien.ch

## Firmendaten

**Zappalà Immobilien GmbH**
Aeschenplatz 6
4052 Basel
www.zappala-immobilien.ch

**Disclaimer**
Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.