

LANDSKRONSTRASSE 25 · BASEL

1898 gebaut, 2018 neu interpretiert  
Ein kernsaniertes Altbaujuwel  
in begehrter Basler Lage

3.5 Zimmer · 86 m<sup>2</sup> · zweites Obergeschoss

25

## Zwei Jahreszahlen

An der Landskronstrasse steht ein Basler Altbauhaus aus dem Jahr 1898. Mintgrüne Fassade, Sprossenfenster, drei Gauben im Dach. 1980 wurde es in vier Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss trägt eine zweite Jahreszahl. 2018 wurde sie von den Eigentümern bis auf den Rohbau zurückgebaut und komplett neu konzipiert. Es entstand ein einzigartiger, offener Grundriss. Erneuert wurden die Elektro-, Wasser- und Sanitäranlagen sowie die Heizungsleitungen, Fenster und Bodenbeläge. Ein grosses, helles Badezimmer sowie eine zum Wohn-/Essbereich offene Küche entstanden.

Geblichen ist, was den Altbau ausmacht — hohe Räume, Stuck an den Decken von drei Zimmern, die Fenstersprossen, hochwertiges gebürstetes und geöltes Echtholz-Eichenparkett sowie dem Baujahr entsprechende Stiltüren mit Sprossen.

## Eingang

Die historische Haustüre mit Oberlicht und schmiedeeisernem Gitter ist original. Das Haus beherbergt vier Stockwerkeinheiten (eine pro Etage), die lediglich von drei Parteien bewohnt werden — eine Partei besitzt zwei Wohneinheiten.



## Der Stern im Boden



Im Eingangsbereich liegt ein Terrazzoboden mit eingelegtem Mosaikstern. Solche Böden wurden um 1900 von Hand gesetzt und sind in wenigen Basler Häusern dieser Zeit erhalten geblieben. Unser Stern wurde bei der Treppenhaussanierung behutsam wiederbelebt.

## Wieder Holz



Bei der Treppenhaussanierung im Jahre 2021 wurden die originalen Treppenstufen sowie das gedrechselte Geländer aufgearbeitet. Auf den Zwischenpodesten liegt wieder massives Echtholz-Eichenparkett. Zur Wohnung gehören im Treppenhaus ein geräumiges Vorratsreduit und ein Schrank für Utensilien.

## 2018 – Kernsanierung

Bei der Sanierung im Jahre 2018 wurde die Wohnung komplett entkernt, Wände wurden abgerissen und der Grundriss verändert. Erneuert wurden die gesamten Elektroinstallationen, das Sanitär, die Heizungsleitungen, sämtliche Fenster, alle Böden und Türen sowie die Küche.

So fiel die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer, aus dem früheren Bad, dem separaten WC und dem kleinen Flur mit Einbauschränk wurde ein grosses Badezimmer. Die Fenster wurden speziell von einem Schweizer Hersteller in einer Ausführung für Altbauten geliefert.

Die Wohnung wurde damals nicht für einen eventuellen Verkauf hergerichtet, sondern nach den Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer mit viel Liebe fürs Detail gestaltet. So wurden keine Kosten und Mühen gescheut und es wurden ausschliesslich hochwertigste Materialien verbaut: in der Küche Granit in gelederter Ausführung statt polierter Platte sowie Backofen und Dampfgarer auf Augenhöhe, Eichenparkett geölt und gebürstet anstatt versiegelt, eine elektrische Bodenheizung unter dem Naturschiefer im Badezimmer mit freistehender Wanne, Walk-in-Dusche und beheiztem Dusch-WC.

Rund CHF 200'000 sind damals in die Sanierung geflossen.

|                    |                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Architektur</b> | Grundriss geöffnet, Bad und WC zusammengelegt           |
| <b>Ausbau</b>      | Bodenbeläge, Türen, Wandoberflächen, Stuck              |
| <b>Technik</b>     | Elektro, Sanitär, Heizungsleitungen, Fenster, Küche neu |
| <b>Oberflächen</b> | Eichenparkett geölt, Naturschiefer, gelederter Granit   |
| <b>Komfort</b>     | Bodenheizung im Bad, Einbauspots, Dusch-WC, Regendusche |

## Flur



Durch die Wohnungseingangstüre betritt man den zum Wohnbereich offenen, grosszügigen Flur. Es entsteht ein loftartiges Wohngefühl — der Parkettboden läuft schwellenlos durch die gesamte Wohnung. Bad, Schlafzimmer und Büro sind durch schöne, altbaugetreue Türen von dem grossen Wohn-/Essbereich abgetrennt. In der Decke im Flur, Ess- und Kochbereich befinden sich dimmbare LED-Einbauspots, die für eine hervorragende Belichtung sorgen.

## Ein grosszügiger Raum



Wohnen, Essen und Kochen liegen in einem Raum, der von Fassade zu Fassade reicht: an einem Ende die Küche an den Fenstern zur Strasse, am anderen Ende das Wohnzimmer mit Ausgang auf den grossen Balkon. Tageslicht fällt so von zwei Seiten herein. Bis 2018 trennte eine Wand die Küche vom Wohnzimmer. Heute gliedert nur noch ein verschalter Träger in der Decke den Raum. Der abgehängte Deckenbereich strukturiert den offenen Raum und setzt das Esszimmer perfekt in Szene. Am Boden liegt gebürstetes Eichenparkett, geölt statt versiegelt.

## Küche



Fronten in Hochglanz-Weiss, die Kochinsel betongrau abgesetzt, die Arbeitsplatte aus massivem Granit in geledeter Ausführung: matt, fein strukturiert, unempfindlich gegenüber Fingerabdrücken, topmodern und zugleich zeitlos. In der Kochinsel sitzen ein Induktionskochfeld mit fünf Zonen und ein integrierter Gefrierschrank. Beide Längsseiten der Kochinsel sind mit Auszügen bestückt. Über dem Kochfeld befindet sich eine imposante Deckenhaube von Gutmann mit vier Strahlern. Backofen und Dampfgarer in der Küchenzeile sind auf Augenhöhe.

## Schlafzimmer



Das Schlafzimmer misst rund 16 Quadratmeter und geht zur ruhigen Strasse hin. Die Landskronstrasse ist eine 30er-Einbahn-Quartierstrasse mit wenig Verkehr. Hinter der Türe passt ein Schrank mit 60 Zentimetern Tiefe und 3.70 Metern Länge bündig hinein. Links neben der Türe liegt eine zweite Aussparung — perfekt für einen zweiten geräumigen Kleiderschrank von bis zu 1.58 Metern Länge. An der Decke befindet sich Stuck, der bei der Sanierung erneuert wurde.

## Bad



Das Badezimmer ist neben dem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich ein weiteres Highlight der Wohnung. Mit rund 12 Quadratmetern punktet das Tageslichtzimmer mit Naturschiefer auf allen Flächen, einer elektrischen Bodenheizung, freistehender Badewanne, bodenebener Walk-in-Dusche mit Regendusche sowie einem beheizten Dusch-WC mit Lüftung von Geberit. Sämtliche Armaturen liegen unter Putz. Zwei Waschbecken schweben auf einer wandmontierten edlen Holzkonsole. Die Elemente und Armaturen sind von namhaften Firmen wie Geberit, Villeroy & Boch und Keuco. Stuck, eine altbaugetreue Türe mit Oberlicht sowie das altbautypische Fenster mit Sprossen verbinden gekonnt modernen Komfort mit edlen Elementen vergangener Zeiten.

## Büro



Das praktische Büro mit Eichenparkett und Stuck bietet Zugang zu einem zweiten Balkon. Hinter der Balkontüre ist Platz für einen Kleiderschrank in der Länge des ganzen Büros. Angrenzend mit eigener Türe liegt ein separates Reduit mit Einbausports und Eichenparkett. In diesem ist bereits ein Wasser- und Abwasseranschluss für Waschmaschine und Trockner verlegt. Zudem liegen alle Leitungen, um auch ein kleines Bad en suite mit Dusche oder ein Gäste-WC einbauen zu können.

## Zwei Balkone



Der grosse Balkon liegt vor dem Wohnbereich, der kleine Balkon vor dem Büro. Beide sind nach Osten zum ruhigen, grünen Innenhof hin ausgerichtet und haben Sonne von morgens bis nachmittags. Die Balkone sind in der Wohnfläche nicht mitgerechnet, sondern gesondert ausgewiesen.

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Balkon 1 | rund 6.5 m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Balkon 2 | rund 3.5 m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|

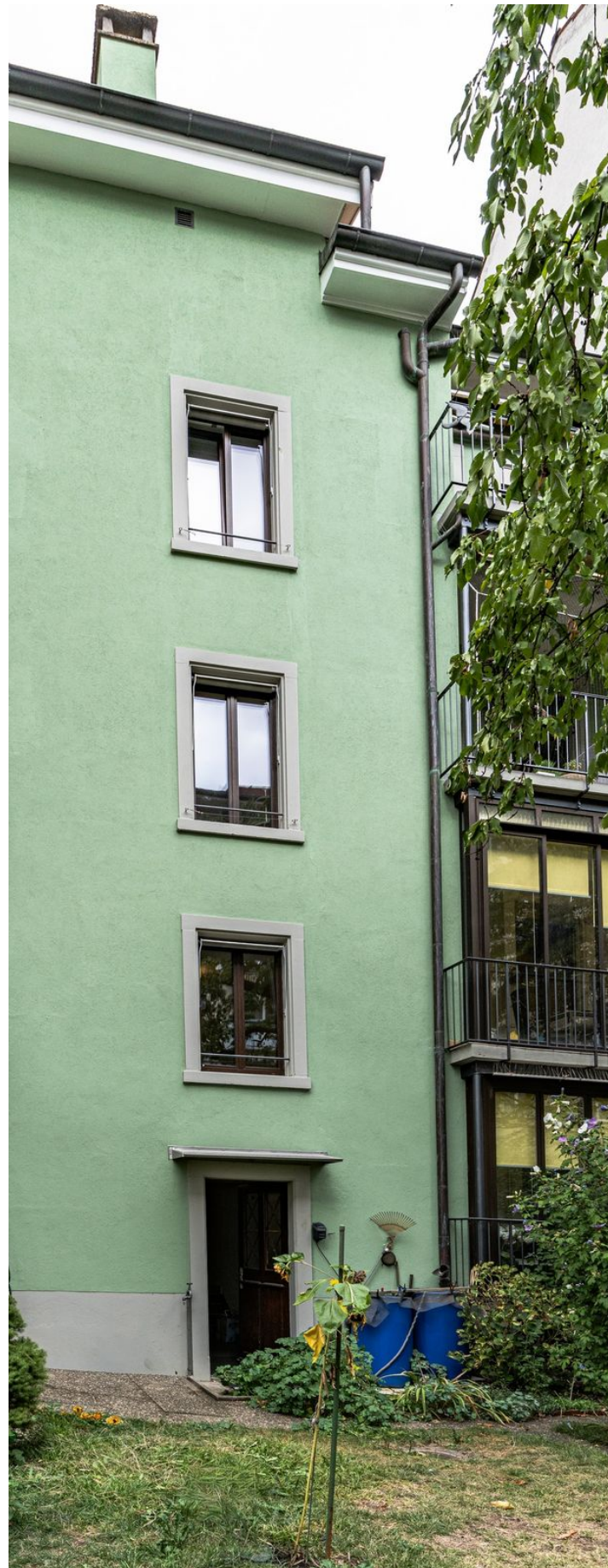
## Der Garten



Hinter dem Haus liegt ein gepflegter Garten, den die Eigentümergemeinschaft gemeinsam nutzen darf. Er ist ein grünes Kleinod inmitten der Stadt: Rasen, alter Baumbestand, bepflanzte Rabatten und ein Steintisch im Schatten. Von der Strasse aus ist er nicht einsehbar — eine Qualität, die man einem Basler Stadthaus von aussen nicht ansieht.

## Die Rückseite

Zum Garten hin öffnet sich das Haus mit Balkonen über alle Geschosse. Die Fassade wurde 2024/25 hinten und vorne neu gestrichen. Gleichzeitig wurden die Terrassen/Balkone und Geländer saniert sowie die Treppenhausfenster erneuert und mit schlicht-eleganten Sonnenstoren bestückt — bezahlt aus dem Erneuerungsfonds der Hausgemeinschaft.

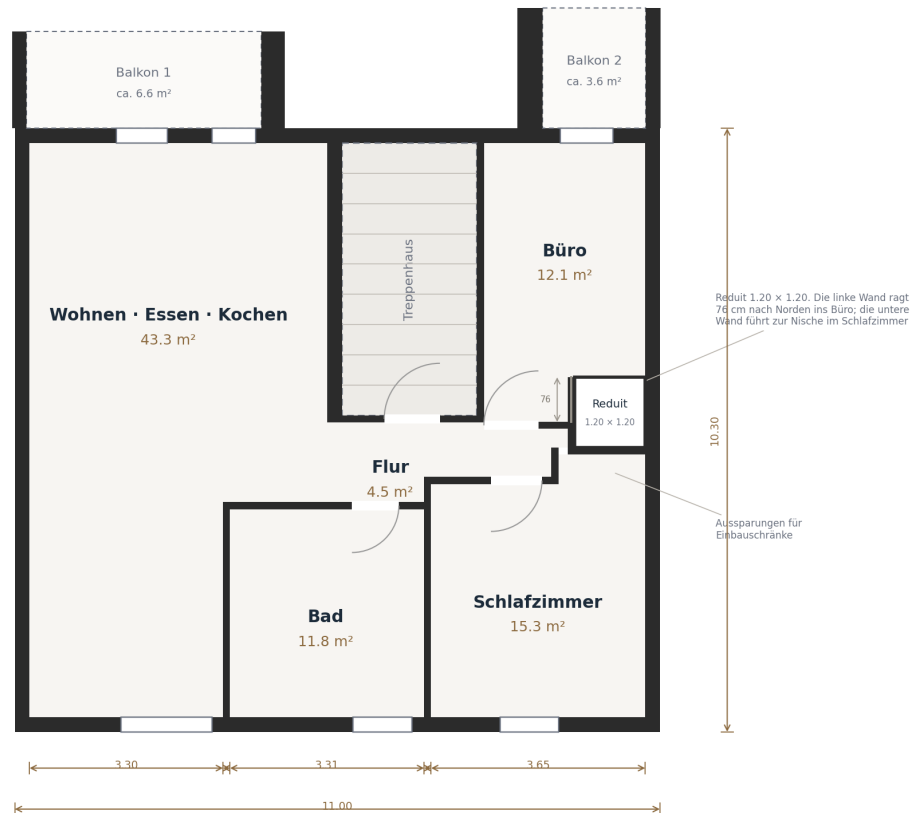


# Massstäblich, aus dem amtlichen Plan

## Landskronstrasse 25, 4056 Basel

3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss · Nettowohnfläche 88.3 m<sup>2</sup>

Konstruiert aus dem amtlichen Aufteilungsplan von 1979/80 (Beleg Nr. 7803), ergänzt um die Umbauten der Kernsanierung 2018



Masse aus dem amtlichen Aufteilungsplan · Aussenwände 25 cm, Innenwände 12 cm

- Aussenwände 25 cm, Innenwände 12 cm — Masse aus dem Aufteilungsplan, Masskette schliesst auf 11.00 m
- Balkon 1 und Balkon 2 liegen vor der Fassade und zählen nicht zur Nettowohnfläche (zusammen rund 10 m<sup>2</sup>)
- Küche, Ess- und Wohnbereich bilden einen offenen Raum; die Trennwände wurden 2018 entfernt
- Aus dem früheren Bad und dem separaten WC entstand 2018 ein Raum
- Raumhöhe 2.50 m, über dem Essbereich wegen eines Trägers auf 2.30 m abgehängt
- Reduit 1.20 x 1.20 an der Ostwand des Büros; seine Südwand bildet die Nische im Schlafzimmer
- Balkon 1 4.00 x 1.65 m und Balkon 2 1.76 x 2.05 m, beide seitlich gemauert — Masse aus dem Plan
- Gestrichelte Wände im Aufteilungsplan von 1980 wurden 2018 entfernt
- Treppenhaus gemeinschaftlich; Vorratsreduit (rund 1 m<sup>2</sup>) und Einbauschränk dort gehören zur Wohnung, nicht zur Fläche
- Summe der Räume 88.3 m<sup>2</sup>; im Exposé werden bewusst 86 m<sup>2</sup> angegeben

Der Grundriss ist aus dem amtlichen Aufteilungsplan von 1979/80 konstruiert, der beim Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt hinterlegt ist, und um die Umbauten von 2018 ergänzt. Die eingetragene Masskette des Originalplans schliesst auf 11.00 Meter — Massstab und Wandstärken sind damit gesichert.

## Was zur Wohnfläche zählt — und was nicht

In der Schweiz ist der Begriff Wohnfläche nicht verbindlich geregelt. Je nach Berechnungsart fallen die Zahlen unterschiedlich aus. Hier ist offengelegt, wie sie zustande kommen.

| RÄUME                        |                           | NICHT ZUR WOHNFLÄCHE         |                         |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Wohnen, Essen, Kochen        | 43.3 m <sup>2</sup>       | Balkon 1                     | rund 6.5 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer                 | 15.3 m <sup>2</sup>       | Balkon 2                     | rund 3.5 m <sup>2</sup> |
| Bad                          | 11.8 m <sup>2</sup>       | Kellerabteil                 | rund 8 m <sup>2</sup>   |
| Büro                         | 12.1 m <sup>2</sup>       | Vorratsreduit im Treppenhaus | rund 1 m <sup>2</sup>   |
| Flur                         | 4.5 m <sup>2</sup>        | Einbauschränk im Treppenhaus | für Utensilien          |
| Reduit im Büro               | 1.4 m <sup>2</sup>        | Gemeinschaftsgarten          | Mitbenutzung            |
| <b>Summe der Räume</b>       | <b>88.3 m<sup>2</sup></b> |                              |                         |
| <b>Angegebene Wohnfläche</b> | <b>86 m<sup>2</sup></b>   |                              |                         |

Die Wohnfläche ist die Summe der lichten Raumflächen ohne Innenwände, konstruiert aus dem amtlichen Aufteilungsplan. Eine Vermessung nach SIA 416 liegt nicht vor. Die Einzelwerte sind gerundet.

Die Balkone sind nicht beheizt und zählen nicht zur Wohnfläche. Sie sind gesondert ausgewiesen, ebenso das Kellerabteil sowie das Vorratsreduit und der Einbauschränk im Treppenhaus.

Angegeben werden 86 m<sup>2</sup>, also etwas weniger als die berechneten 88.3 m<sup>2</sup>. Die Herleitung liegt den Unterlagen bei und kann anhand des Plans nachgemessen werden.

## Eigentümergeinschaft

Vier Stockwerkeinheiten, bewohnt von drei Parteien — eine davon besitzt zwei Einheiten. Verwaltet wird das Haus von einer Miteigentümerin im Haus selbst. Die Hausarbeiten führt eine Partei der Eigentümerschaft aus und rechnet sie über die Gemeinschaft ab.

Deshalb fallen die Nebenkosten sehr gering aus: rund CHF 3'400 im Jahr, etwa CHF 280 im Monat, einschliesslich Heizung und Benutzung des Waschraums.

Am Gebäude wurde in den vergangenen Jahren laufend gearbeitet, innen und aussen. 2021 erhielt das Treppenhaus wieder Echtholzparkett und einen neuen Anstrich, 2024 und 2025 folgte die umfassende Sanierung der Terrassen, der Fassaden, des Vordachs zum Garten und der Treppenhausfenster. Das Haus verfügt über eine nachhaltige Fernwärmeheizung.

Der Erneuerungsfonds steht per Ende 2025 — trotz aller erfolgten Sanierungen — bei rund CHF 85'000. Seit dem Beschluss vom März 2024 werden keine weiteren Beiträge erhoben. Das Reglement von 1980 erlaubt Haustiere und kennt weder ein Vorkaufs- noch ein Zustimmungsrecht beim Verkauf.

---

### Steigleitungen

Die gemeinschaftlichen Leitungen sind rund 45 Jahre alt. Die Eigentümergeinschaft hat eine Offerte für Reinigung und Neubeschichtung eingeholt und an der Versammlung vom 21. Februar 2026 einstimmig beschlossen, darauf zu verzichten: nach Beurteilung des beigezogenen Sanitärfachmanns ist der Eingriff nicht nötig und möglicherweise kontraproduktiv. Das Protokoll liegt bei. Die Leitungen innerhalb der Wohnung wurden 2018 vollständig erneuert.

---

## St. Johann

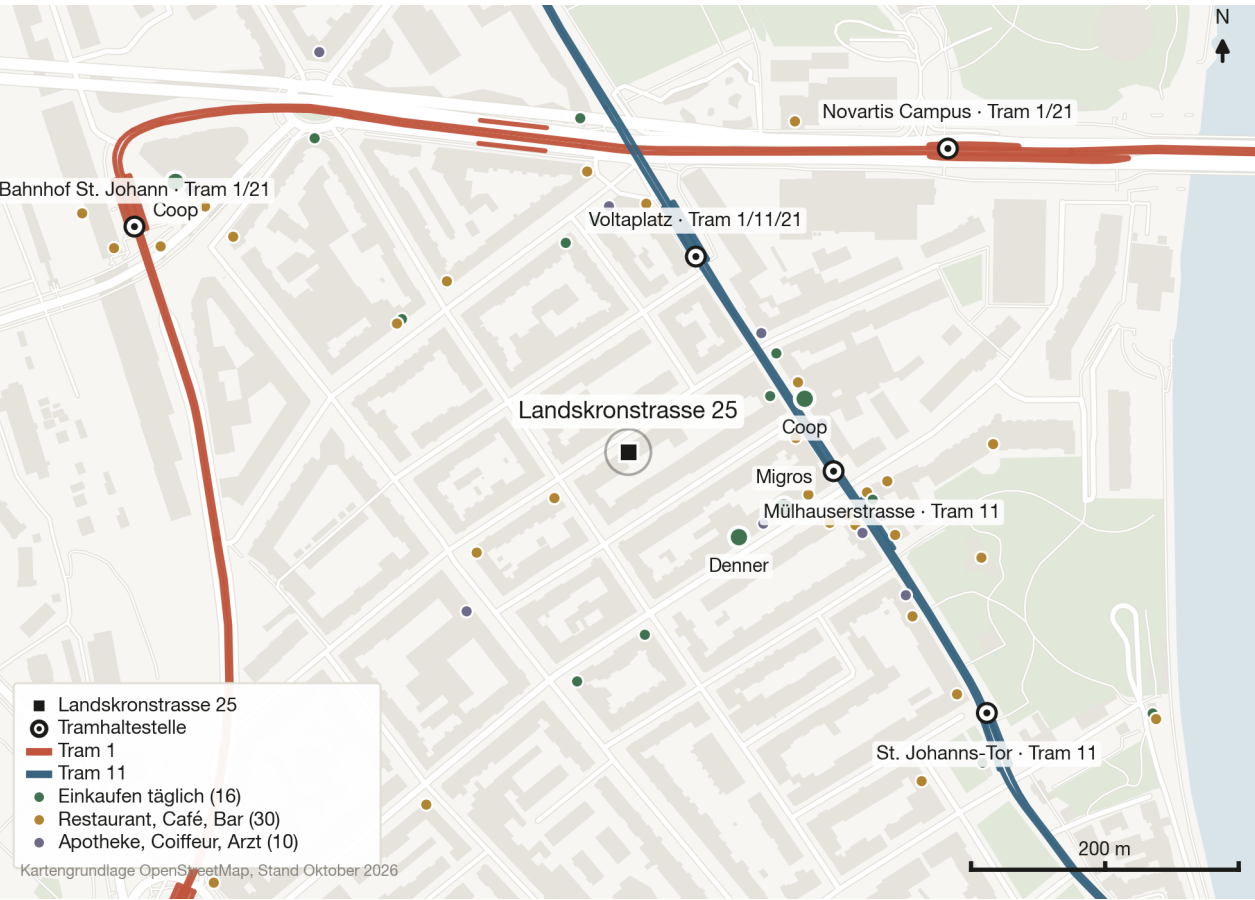
St. Johann liegt im Nordwesten Basels, zwischen Innenstadt und Rhein. Das beliebte St.-Johann-Quartier vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens — Geschäfte, Altstadt, ÖV-Anbindung — befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dazu kommen Erholungsfaktoren wie die Nähe zum Rhein und grüne Parks, die nur einen Katzensprung entfernt liegen. Auch namhafte Arbeitgeber wie Novartis sind hier angesiedelt.

Die Wohnung liegt an einer ruhigen Quartierstrasse (Einbahnstrasse, Tempo-30-Zone).

|                            |                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Nächste Haltestelle</b> | Voltaplatz, 220 Meter — Tram 1, 11 und 21                    |
| <b>Zweite Haltestelle</b>  | Mülhauserstrasse, 240 Meter — Tram 11                        |
| <b>Einkaufen</b>           | Coop, Denner und Migros in 3–4 Minuten fussläufig erreichbar |
| <b>Grünräume</b>           | St. Johannis-Park, Voltamatte, Kannenfeldpark                |
| <b>Bibliothek</b>          | GGG Stadtbibliothek St. Johann                               |
| <b>Schulen</b>             | Sekundarschule Vogesen, Primarschule St. Johann              |
| <b>Schwimmbad</b>          | Rheinbad St. Johann                                          |

Entfernungen als Fussweg im Strassennetz gerechnet, nicht als Luftlinie. Grundlage OpenStreetMap, Stand Oktober 2026.

# Was in Gehdistanz liegt



Die Wohnung liegt zwischen Voltaplatz und Mülhauserstrasse. Beide Haltestellen sind in zwei bis vier Minuten zu Fuss erreichbar, das Tram 11 fährt von dort durch die Innenstadt bis Aesch, das Tram 1 zum Badischen Bahnhof und zum Bahnhof SBB.

TRAM

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Voltaplatz</b>         | Tram 1, 11, 21 · 3 Min     |
| <b>Mülhauserstrasse</b>   | Tram 11 · 2 Min            |
| <b>Bahnhof St. Johann</b> | Tram 1, 21 · 620 m · 6 Min |

ZU FUSS IM QUARTIER

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| <b>Apotheke</b>  | Europa Apotheke · 150 m · 1 Min |
| <b>Metzgerei</b> | Pippro · 180 m · 3 Min          |
| <b>Coop</b>      | 195 m · 3 Min                   |
| <b>Bäckerei</b>  | Kübler · 210 m · 3 Min          |
| <b>Denner</b>    | 285 m · 4 Min                   |
| <b>Migros</b>    | 320 m · 4 Min                   |

Im Kartenausschnitt liegen 16 Läden des täglichen Bedarfs, 30 Restaurants, Cafés und Bars sowie 10 Apotheken, Coiffeure und Arztpraxen. Entfernungen als Fussweg im Strassennetz gerechnet. Kartengrundlage OpenStreetMap, Stand Oktober 2026.

# Auf einen Blick

## IMMOBILIE

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>         | Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum                |
| <b>Adresse</b>           | Landskronstrasse 25, 4056 Basel, Quartier St. Johann |
| <b>Zimmer</b>            | 3.5                                                  |
| <b>Wohnfläche</b>        | 86 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Stockwerk</b>         | 2. Obergeschoss, kein Lift                           |
| <b>Baujahr</b>           | 1898                                                 |
| <b>Stockwerkeigentum</b> | begründet 1980                                       |
| <b>Kernsanierung</b>     | 2018, bis auf den Rohbau                             |

## AUSSENBEREICHE UND NEBENRÄUME

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Balkon 1</b>     | rund 6.5 m <sup>2</sup> (4.00 × 1.65 m), zur ausschliesslichen Benutzung          |
| <b>Balkon 2</b>     | rund 3.5 m <sup>2</sup> (1.76 × 2.05 m), zur ausschliesslichen Benutzung          |
| <b>Garten</b>       | Mitbenutzung, gemeinschaftlich                                                    |
| <b>Kellerabteil</b> | rund 8 m <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Reduit</b>       | 1.20 × 1.20 m im Büro, mit Wasser- und Abwasseranschluss                          |
| <b>Treppenhaus</b>  | Vorratsreduit (rund 1 m <sup>2</sup> ) und Einbauschränk, nicht in der Wohnfläche |
| <b>Waschküche</b>   | gemeinschaftlich (von zwei Parteien genutzt)                                      |

## HAUS UND GEMEINSCHAFT

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einheiten</b>        | 4 Stockwerkeinheiten, 3 bewohnende Parteien                                 |
| <b>Wertquote</b>        | 204/1000, Sonderrecht Nr. 3                                                 |
| <b>Grundbuch</b>        | Basel Sektion 1, Parzelle 1028-3, E-GRID CH 41673 78979 11                  |
| <b>Nebenkosten</b>      | rund CHF 3'400 im Jahr, einschliesslich Heizung und Waschraum               |
| <b>Erneuerungsfonds</b> | rund CHF 85'000 per 31.12.2025                                              |
| <b>Sanierungen</b>      | Treppenhaus 2021 · Terrassen, Fassaden, Vordach, Treppenhausfenster 2024/25 |
| <b>Reglement</b>        | Haustiere erlaubt; kein Vorkaufs- oder Zustimmungsrecht                     |

---

## Auf einen Blick (Fortsetzung)

---

### TECHNIK UND AUSBAU

|                   |                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Heizung</b>    | Fernwärme, Warmwasser zentral                                                                                |
| <b>Fenster</b>    | Sprossenfenster aus Holz, Ausführung für Altbauten, dreifach verglast                                        |
| <b>Böden</b>      | Gebürstetes Eichenparkett geölt, im Bad Naturschiefer                                                        |
| <b>Besonderes</b> | Elektrische Bodenheizung im Bad, Einbauspots in Flur, Bad und Essbereich, Fensterbänke aus geledertem Granit |

---

### VERKAUF

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Verkaufspreis</b>     | CHF 1'195'000                        |
| <b>Zahlung Kaufpreis</b> | Dezember 2026                        |
| <b>Übergabe</b>          | Mitte Januar 2027                    |
| <b>Eigentum</b>          | Gerald Kässberger und Beatrice Lange |
| <b>Hypotheiken</b>       | nicht zu übernehmen                  |



#### BESICHTIGUNG

---

Bitte kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin per E-Mail oder telefonisch.

#### VERKAUFSPREIS

**CHF 1'195'000**

#### BESICHTIGUNG UND AUSKUNFT

Gerald Kässberger · 078 204 23 02 · [g.kaessberger@gmail.com](mailto:g.kaessberger@gmail.com)

Beatrice Lange · 078 674 82 50 · [beatrice.lange1@edubs.ch](mailto:beatrice.lange1@edubs.ch)

Sämtliche Angaben beruhen auf dem Grundbuchauszug vom 30. September 2026, dem Begründungsakt und Reglement von 1980 mit den amtlichen Aufteilungsplänen, den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2024 bis 2026, der Nebenkostenabrechnung 2025, dem Gebäudeversicherungsausweis vom 19. Januar 2026 sowie den Originalrechnungen der Sanierung. Die vollständige Dokumentation steht Interessenten zur Verfügung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.