



*Historisches Zürcher Liehaberobjekt neu interpretiert
4 ½ Zimmer Wohnhaus im Herzen von Altstetten*

Herzlich Willkommen in Zürich Altstetten

Historisches Wohnen mit Seele im Herzen von Zürich-Altstetten

An privilegierter Lage, am historischen Kirchhügel von Zürich-Altstetten präsentiert sich mit der Liegenschaft an der Pfarrhausstrasse 25/27 ein aussergewöhnliches 4 ½ Zimmer Wohnhaus mit unverwechselbarem Charakter und seltenem historischem Charme.

Das sorgfältig und mit viel Feingefühl sanierte Dorfhaus verbindet auf eindrucksvolle Weise die Authentizität vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Historische Elemente, die unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten und restauriert wurden, verleihen der Liegenschaft eine besondere Atmosphäre und unterstreichen ihre architektonische Identität.

Die Liegenschaft erzählt die Geschichte des ursprünglichen Altstetter-Dorfkerns und fügt sich harmonisch in das geschützte historische Ensemble rund um den Kirchhügel ein. Gleichzeitig bietet das Haus heute ein stilvolles und hochwertiges Wohnambiente für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Kombination aus urbaner Zürcher Lage, idyllischem Umfeld, geschichtsträchtiger Architektur und liebevoller Sanierung macht dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Zürcher Immobilienmarkt.

Ein Zuhause für Liebhaber authentischer Architektur, stilvoller Wohnkultur und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Eckdaten

OBJEKT	4 ½ Zimmer Einfamilienhaus, zzgl. Galerie und ausgebauter Estrich
ADRESSE	Pfarrhausstrasse 25/27, 8048 Zürich Altstetten
BAUJAHR	1874 / Umbau und komplett Sanierung 2024-2026
WOHNFLÄCHE	ca. 117 m ²
GRUNDSTÜCK	Kat. Nr. AL8706, mit 381m ²
STEUERFUSS	119 % (Gemeindesteuerfuss der Stadt Zürich)
GEBÄUDEVOLUMEN	Total 540 m ³ inkl. UG, (370m ³ Wohnhaus & 170m ³ Schopfanbau)
NEBENRÄUME	separater Keller & Technikraum im Untergeschoss (Zugang von aussen)
INNENAUSBAU	gemäss sep. Baubeschrieb
VERKAUFSRICHTPREIS	CHF 3'750'000.--
BEZUGSTERMIN	sofort / nach Vereinbarung
ABWICKLUNG	Abschluss einer Reservationsvereinbarung mit Anzahlung von CHF 50'000.-, Bei Beurkundung des Kaufvertrages sind 20% der totalen Kaufsumme zur Zahlung fällig. Anlässlich der Beurkundung ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Restkaufpreis mitzubringen. Bei Eigentumsübertragung resp. Antritt ist der Restkaufpreis zur Zahlung fällig. Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft übernommen.

































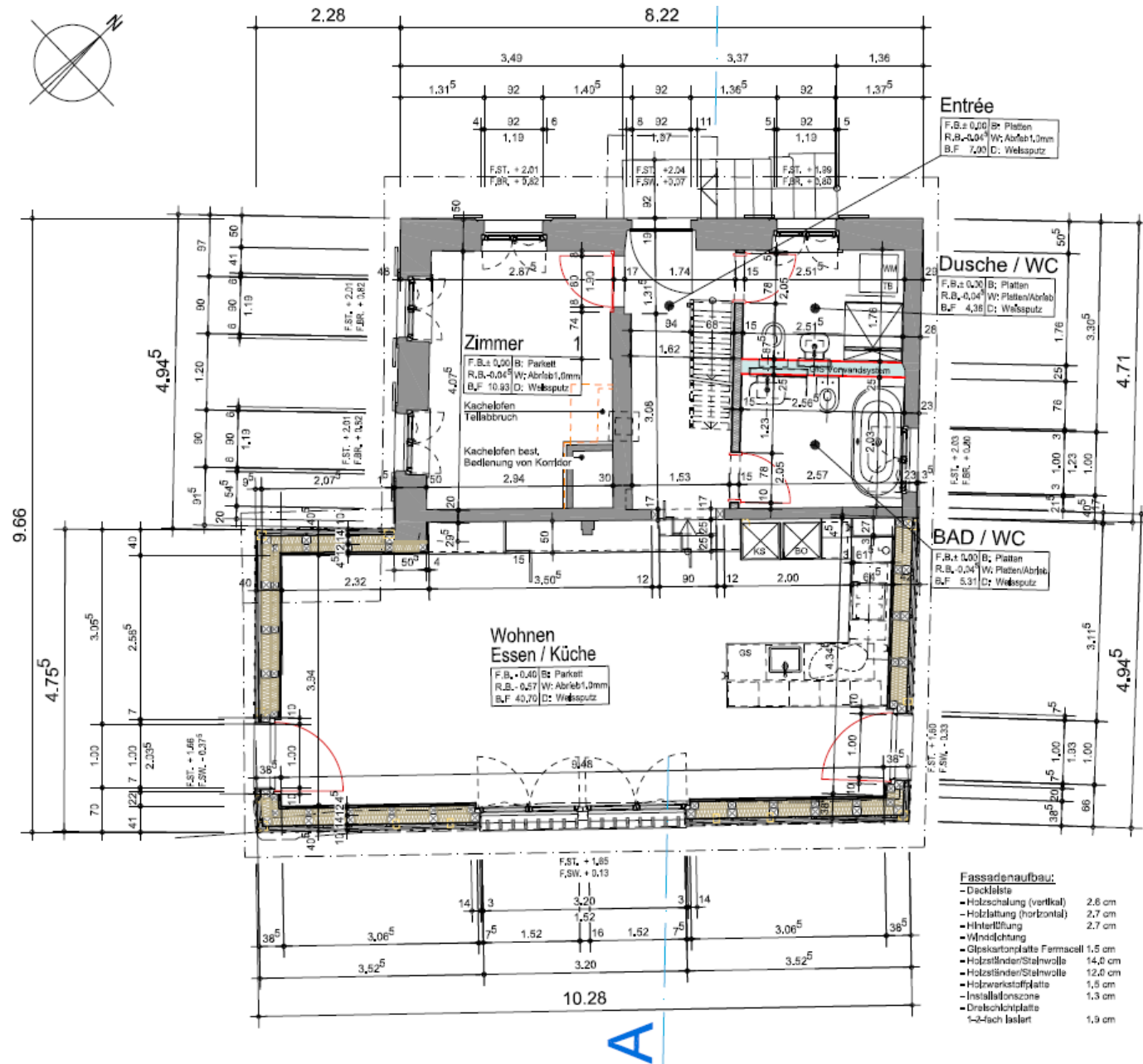




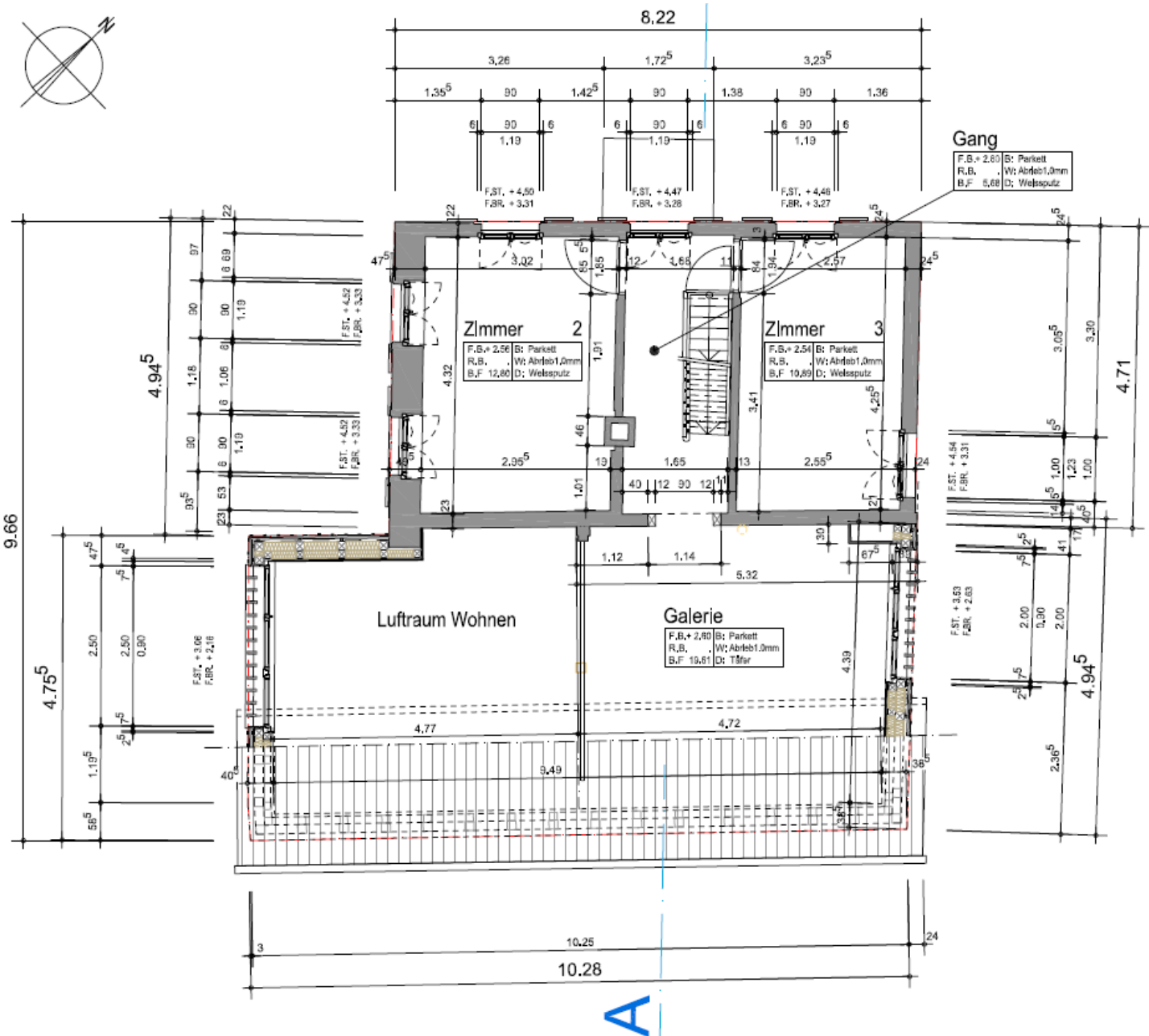




Erdgeschoss

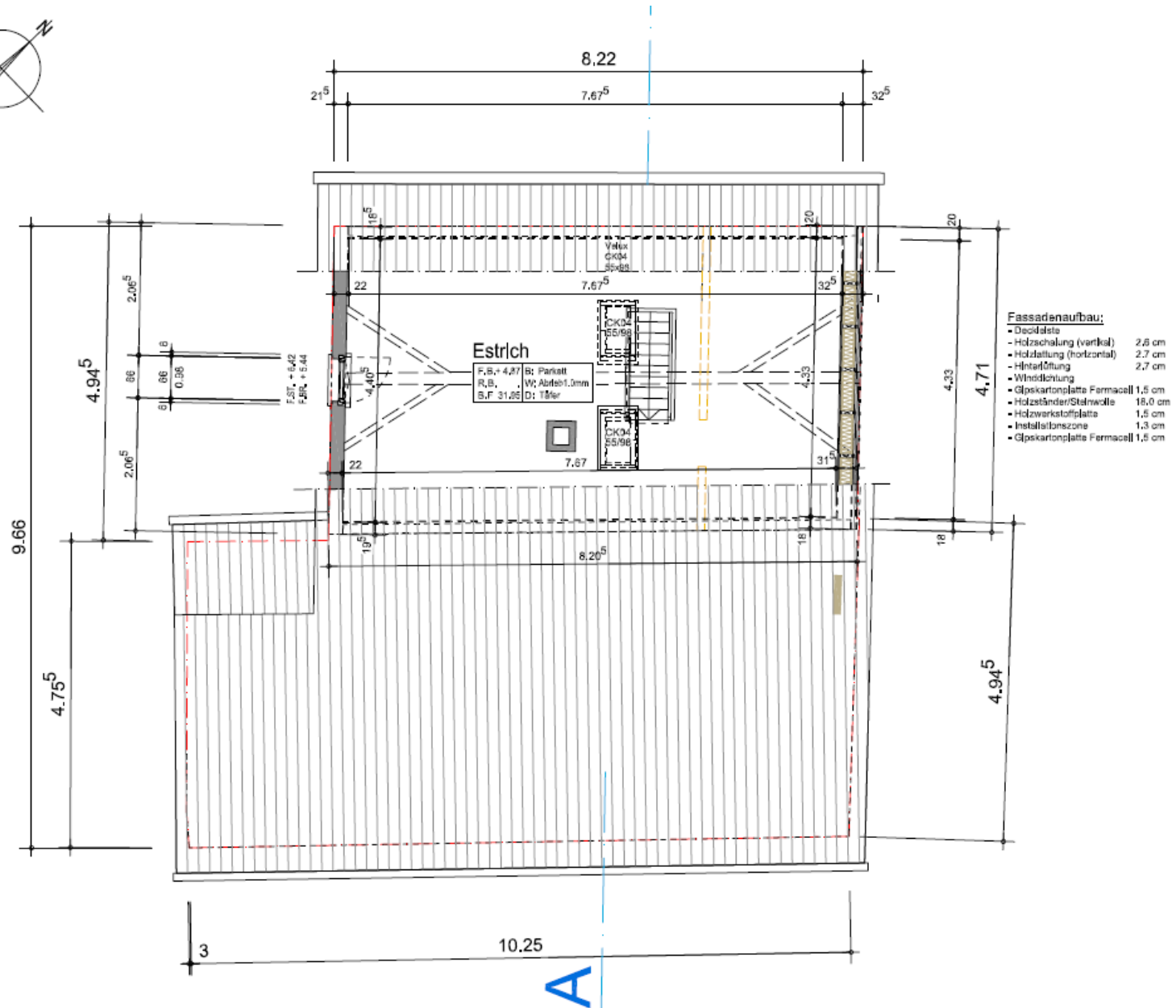


1. Obergeschoss



A

Dachgeschoss



Mikrolage – Pfarrhausstrasse 25/27, 8048 Zürich Altstetten

Die Liegenschaft an der Pfarrhausstrasse 25/27 befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohnquartier von Zürich-Altstetten. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstrassen, gepflegten Mehr- und Einfamilienhäusern sowie einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur aus. Trotz der zentralen Lage vermittelt das Quartier eine wohnliche und familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grünraum und hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum historischen Dorfkern rund um den Lindenplatz verleiht der Lage einen besonderen Quartiercharakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken, Banken sowie diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Gehdistanz.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Verschiedene Tram- und Buslinien verbinden die Liegenschaft in kurzer Zeit mit dem Zürcher Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof sowie weiteren wichtigen Wirtschaftszentren der Stadt. Der Bahnhof Zürich Altstetten zählt zu den bedeutendsten Verkehrsknotenpunkten Zürichs und bietet optimale Anschlüsse an das Zürcher S-Bahn-Netz sowie an nationale Bahnverbindungen.

Für Familien besonders attraktiv ist das breite Bildungs- und Betreuungsangebot im Quartier. Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen sowie diverse Betreuungsangebote befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig profitieren Bewohner von vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Grünanlagen entlang der Limmat, die Werdinsel, der Altstetter Wald sowie zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen laden zu Aktivitäten im Freien und zur Erholung ein.

Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch ihre ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Wohnqualität, hervorragender Erreichbarkeit und attraktiven Naherholungsräumen.

Katasterplan – (Parzelle)



Denkmalpflegerischer Schutz / Unterschutzstellung

Die Liegenschaft Pfarrhausstrasse 25/27 steht unter kommunalem Denkmalschutz der Stadt Zürich. Die Unterschutzstellung erfolgte mit Stadtratsbeschluss vom 21. November 2018 aufgrund der hohen ortsbaulichen, siedlungs- sowie sozialgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes für den historischen Dorfkern von Altstetten.

Das Gebäudeensemble dokumentiert in besonderer Weise die Entwicklung Altstettens vom ländlich geprägten Dorf zum Zürcher Wohnquartier des 19. Jahrhunderts. Hervorgehoben werden insbesondere die historische Bausubstanz, die ursprüngliche Gebäudestruktur sowie die prägende Lage am Kirchhügel von Altstetten.

Geschützt sind insbesondere:

- die äussere Erscheinung des Wohnhauses und des Schopfs
- wesentliche Teile der historischen Tragstruktur
- ausgewählte Innenausbauelemente
- Teile der Umgebungsgestaltung und Einfriedung
- die charakteristische Dachlandschaft sowie historische Fassadenelemente.

Die Schutzverfügung erlaubt gleichzeitig weiterhin eine zeitgemässe Nutzung der Gebäude. Besonders hervorzuheben ist, dass der Schopf an der Pfarrhausstrasse 25 ausdrücklich zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann, sofern die Arbeiten in Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen. Ebenso sind innere Anpassungen und technische Ertüchtigungen grundsätzlich möglich.

Die Liegenschaft darf nicht abgebrochen werden; Erweiterungen oder zusätzliche Neubauten auf dem Grundstück sind ausgeschlossen. Unterhalts-, Restaurierungs- und Umbauarbeiten erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege.

Die Unterschutzstellung unterstreicht die Seltenheit und Authentizität dieser historischen Liegenschaft und sichert den langfristigen Erhalt ihres einzigartigen architektonischen und ortsgeschichtlichen Charakters.

Plüer & Partner Immobilien AG ist ein kleines, persönlich geführtes Immobilien-Unternehmen mit Sitz in Zürich. Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie auf die Beratung rund um den Immobilien Kauf- und Verkauf. Mit unseren Dienstleistungen bieten wir Ihnen die richtige Alternative in der Immobilien Branche auf dem Platz Zürich. Die neutrale und individuelle Betreuung der Aufträge durch ein kleines, professionelles und leistungsfähiges Team entspricht unserer Unternehmungsphilosophie.



Adrian Plüer
Geschäftsführer / Partner

Tel. +41 44 389 75 75
adrian.plueer@plueer-partner.ch

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie persönlich kennen zu lernen.

Disclaimer / Rechtshinweis:

Eine allfällige Käufervermittlung durch Dritte begründet weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber Plüer & Partner Immobilien AG einen Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und/oder Erstattung der entstandenen Kosten. Die in der Kurzdokumentation und in den Unterlagen, welche zur Verfügung gestellt werden, enthaltenen Angaben und Daten dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne jegliche Gewähr. Aus den in dieser Dokumentation enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung; massgebend für die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferschaft und Käuferschaft ist einzig der dannzumalige Kaufvertrag. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.