

Erstvermietung von **Gewerbeflächen**

in der Wohnsiedlung Letzi
Hohlstrasse 444 bis 458, 8048 Zürich

Bezug ab
Herbst 2025



Stadt Zürich
Liegenschaften



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

Stiftung
Familienwohnungen



Projektbeschreibung und Impressionen

Auf dem Areal Letzibach in Zürich Altstetten realisieren Liegenschaften Stadt Zürich, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und die Stiftung Familienwohnungen gemeinsam einen Neubau mit gemeinnützigen Wohnungen, Kindergarten und Gewerbenutzungen. Das Gebäude liegt zwischen dem offenen Gleisfeld und der Verkehrsader der Hohlstrasse, in Gehdistanz zum Bahnhof Zürich Altstetten.

Insgesamt stehen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss rund 1'500m² Fläche zur Nutzung für Gewerbe, Büros und Ateliers zur Verfügung.

Der Bezug ist auf Herbst 2025 vorgesehen.



Lage

Zürich Altstetten im Kreis 9 weist eine rasante Entwicklung in den letzten Jahren auf und hat einen einzigartigen Charakter. Zahlreiche Grossprojekte sorgen für mehr Wohn- und Arbeitsräume. An Werktagen pendeln rund 34'000 Personen zu und weg. Mittendrin liegt die Wohnsiedlung Letzi. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen und zentralen Verkehrsknotenpunkten sowie dem beliebten Werkstadt-Areal und dem Einkaufszentrum Letzipark.



Objektbeschreibung / Ausbaubeschrieb

Die insgesamt 12 verfügbaren Gewerbeflächen verteilen sich über die gesamte Gebäudelänge im Erd- und 1. Obergeschoss. Zwei Mietobjekte erstrecken sich über beide Stockwerke. In den oberen Geschossen befinden sich die Wohnungen und im Untergeschoss hat es Lagerräume sowie eine Tiefgarage. Dank der verdichteten Bauweise hat es rund um das Gebäude unterschiedlich gestaltete Aussenräume mit hohem Aufenthaltscharakter.

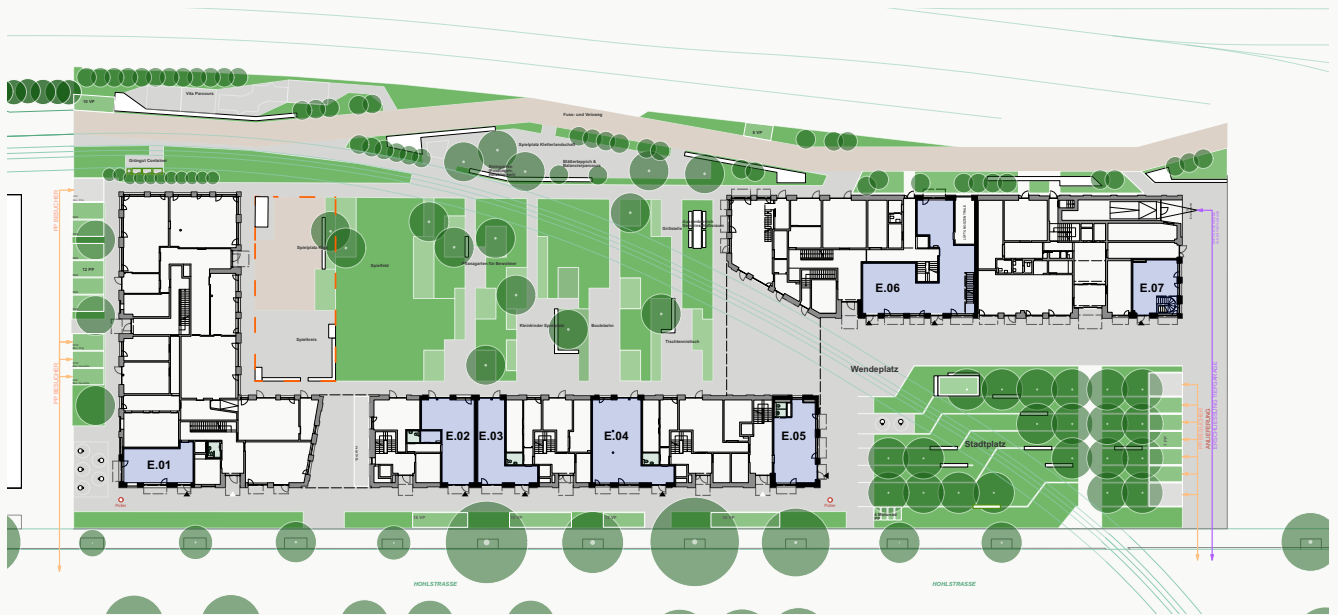
Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für bspw. Ateliers, Geschäfte, Therapieangebote und Büros. **Ausgeschlossen sind Gastro-Nutzungen.** Sie überzeugen mit grosszügigen Raumhöhen und hohen Fenster, welche die Räume mit viel Tageslicht versorgen. Fast alle Räume bieten die Möglichkeit zum Einbau einer Teeküche. Toiletten sind teilweise in den Mietobjekten vorhanden oder stehen in den Allgemeinbereichen zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Mietobjekte werden im Edelrohbau vermietet, womit Sie die Räume individuell nach Ihren Wünschen einrichten können.

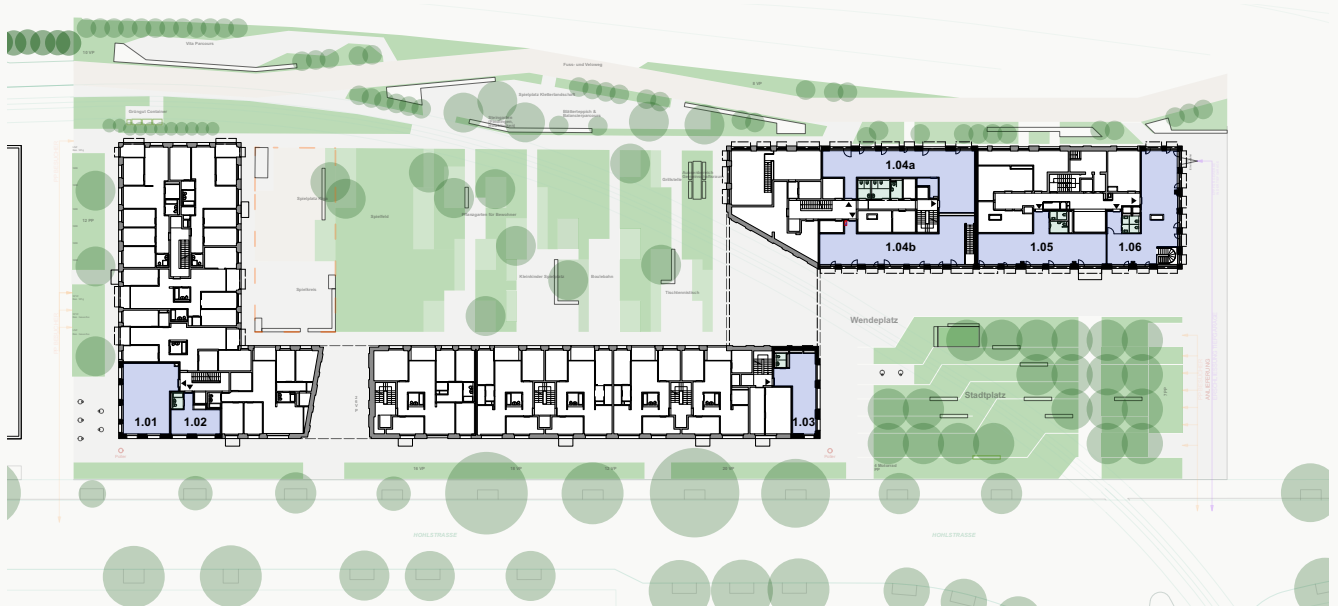
Boden	Unterlagsboden zementös Möglichkeit zur Versiegelung oder Bodenbelag nach Wunsch Bodenbelastung 4.0 kN/m ²
Wände	Wände aus Sichtbeton, unverputzt
Decke	Beton, weiss gestrichen
Elektro	provisorische Unterverteilung im Eingangsbereich 2-3 Steckdosen ausgebaut Ringförmige Leerverrohrung auf Deckenschlauf Dosen und Wanddosen Glasfaser
Netzwerk	UKV-Erschliessung bis auf Hauptverteilung
Heizung	Bodenheizung, 21 Grad (Sollwert) Fernwärme und Wärmepumpen
Lüftung	Zentrale Lüftungsanlage pro Gewerbe Auslegung 9m ³ /h m ² , Zu-/Abluft via Lüftungsgitter
Sonnenschutz	EG: Fallarmmarkise / Ausstellstore OG: Fallarmmarkise / Rafflamellen elektrisch betrieben
Nasszellen	vollständig ausgebaut Boden- und Wandbeläge mit keramischen Platten
Schliessanlage	Mechanische Schliessanlage
Sonnerie	Gegensprechanlage in Mietobjekt
Sanitäranschlüsse	wo Möglichkeit für Teeküche oder eigene Nasszellen entsprechend vorhanden

Übersicht Stockwerke

Erdgeschoss



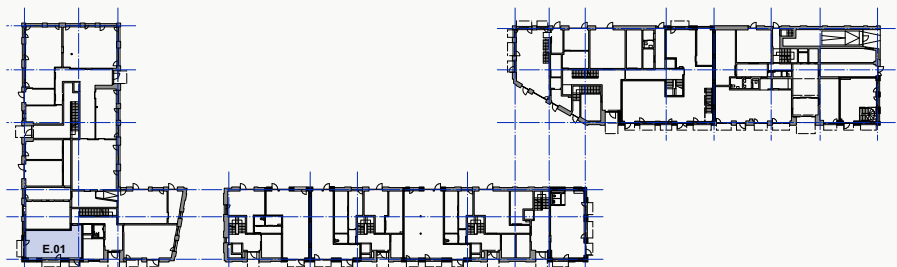
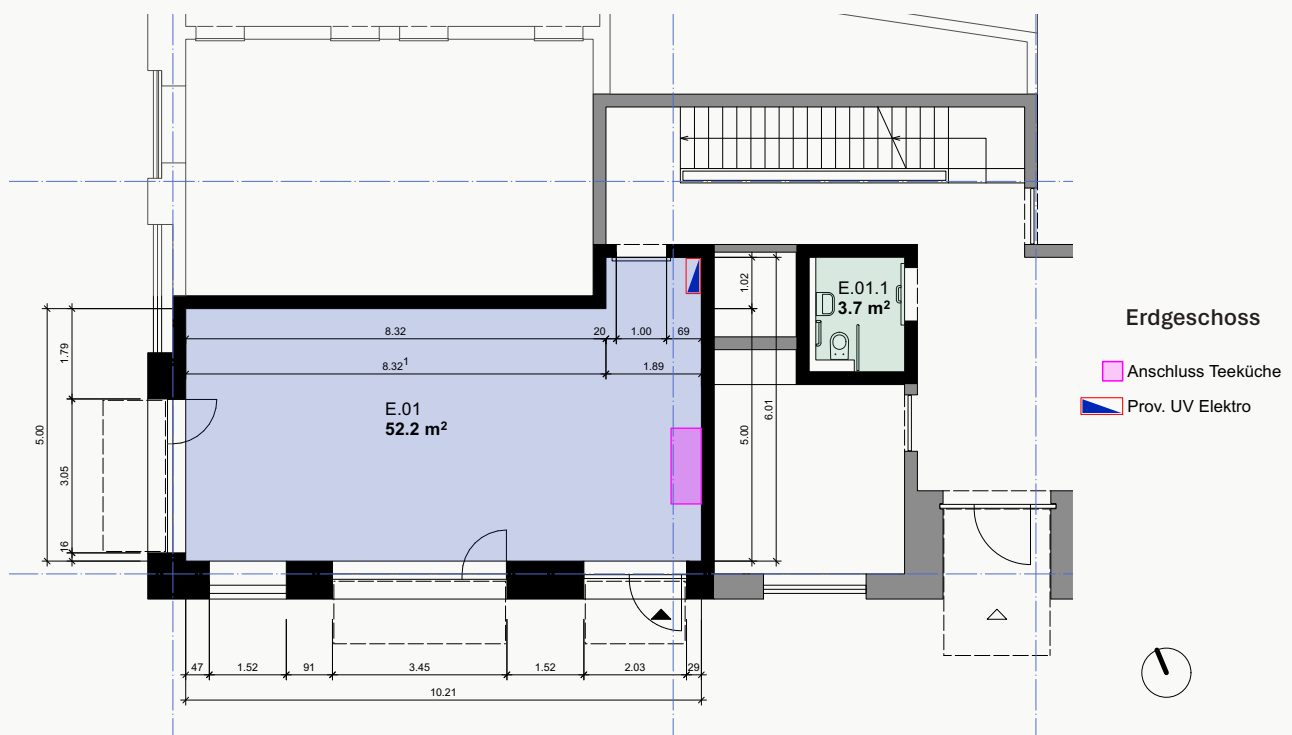
1. Obergeschoss



Gewerbefläche

E.01 - Erdgeschoss - 52.2 m²

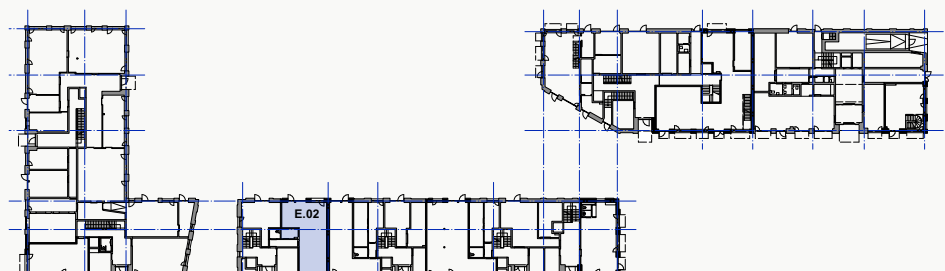
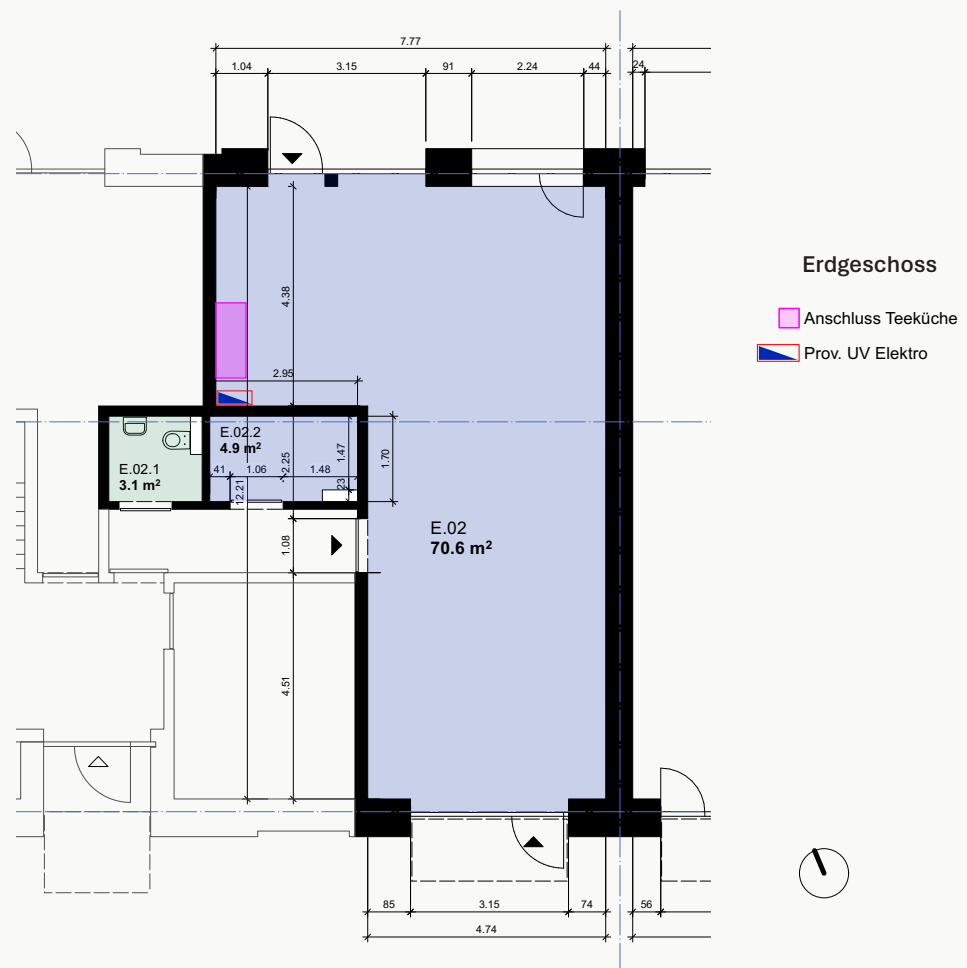
- Grosse Raumhöhe und stützenfreier Raum
- Erschliessung über Hohlstrasse oder über Treppenhaus Gebäude
- Zwei fast bodentiefe Schaufenster übers Eck
- Direkter Zugang zur Hohlstrasse
- Anschluss Teeküche vorhanden



Gewerbefläche

E.02 - Erdgeschoss - 70.6 m²

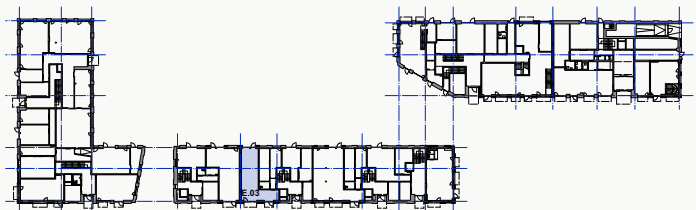
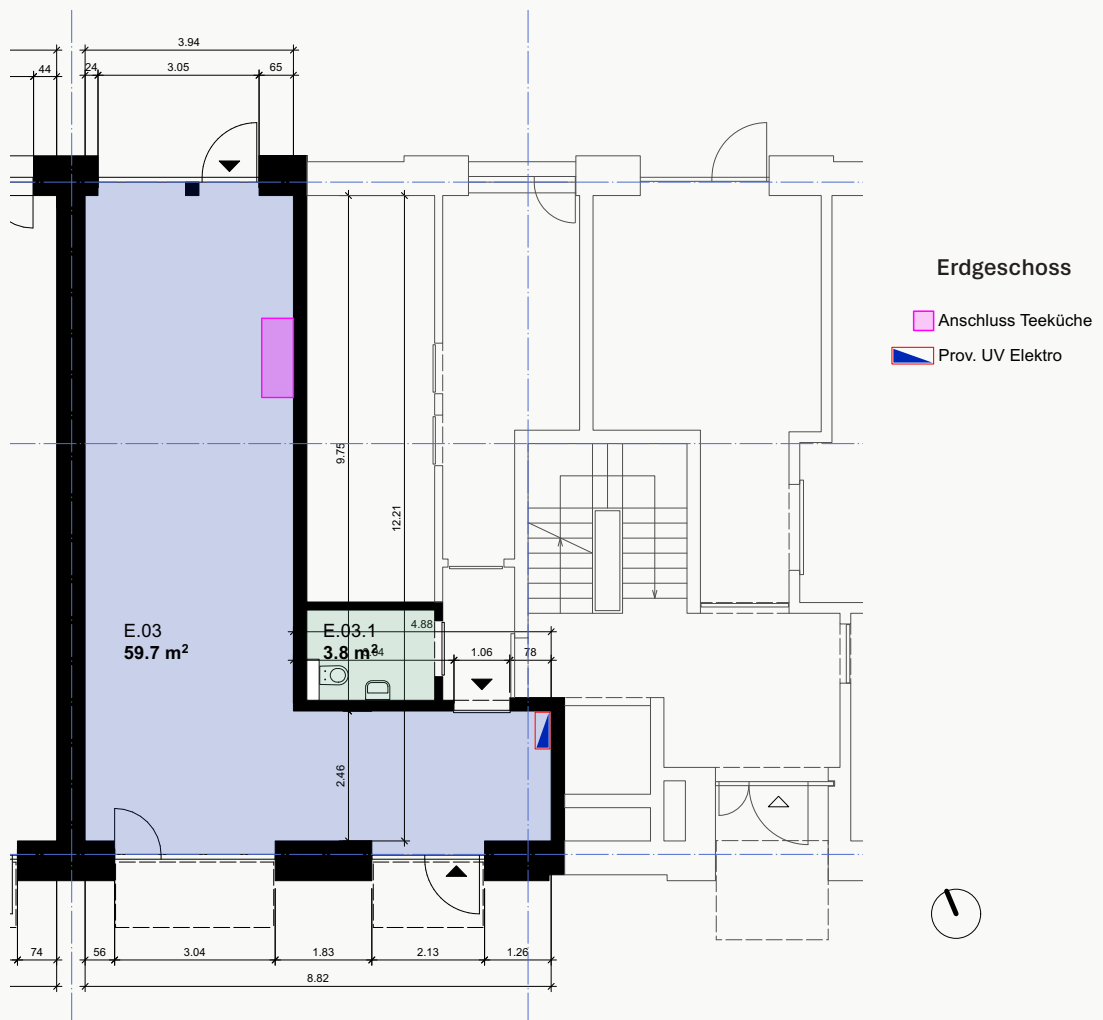
- Grosse Raumhöhe und stützenfreier Raum
- Erschlossen durch Hohlstrasse, Hofgarten und Gebäudetreppenhaus
- Lagerraum in unmittelbarer Nähe vorhanden
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster
- Anschluss Teeküche vorhanden



Gewerbefläche

E.03 - Erdgeschoss - 59.7 m²

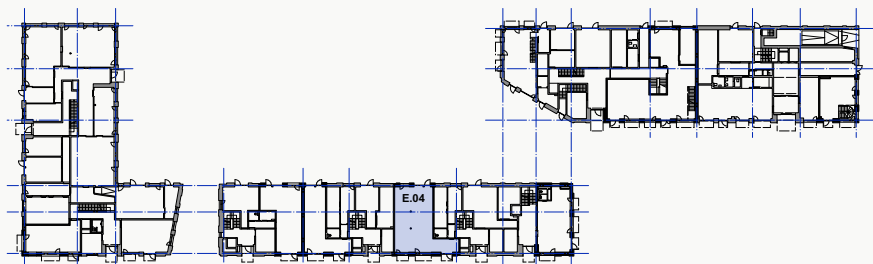
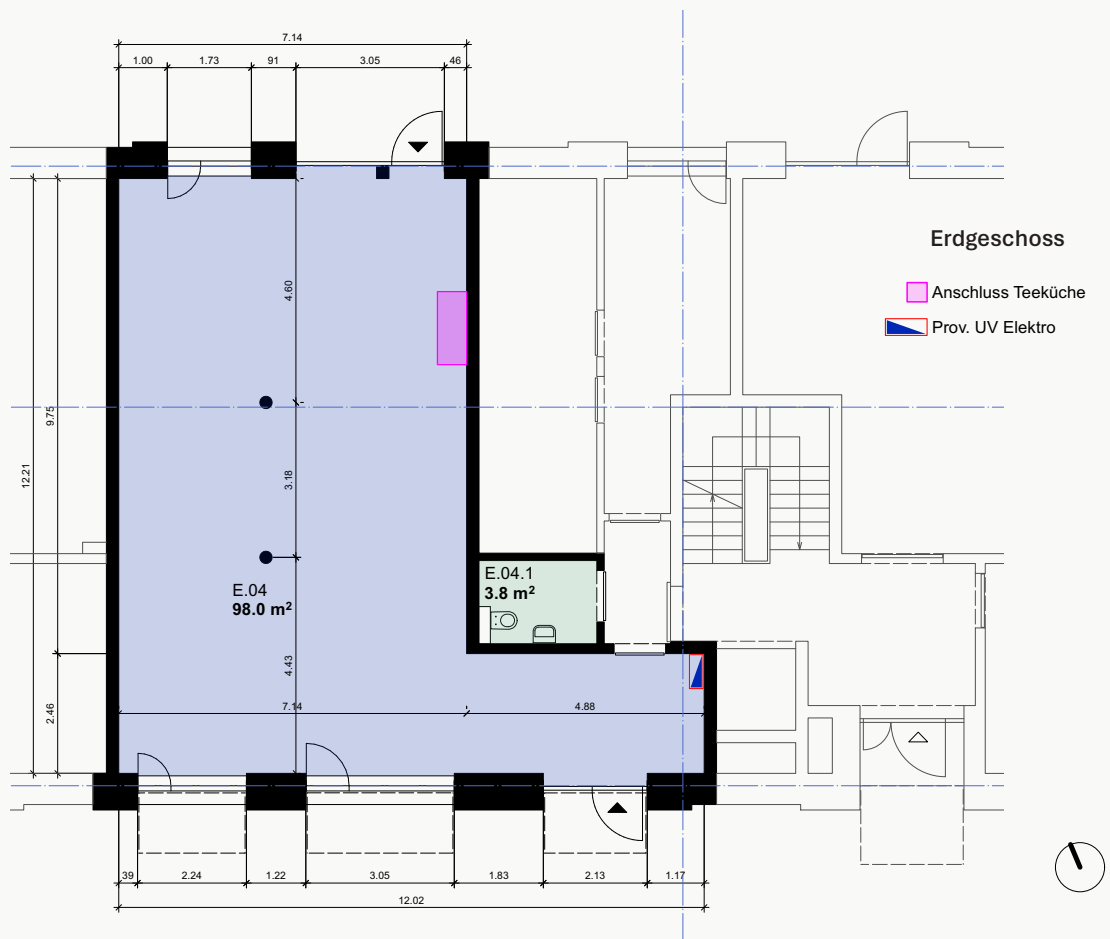
- Grosse Raumhöhe und stützenfreier Raum
- Erschlossen durch Hohlstrasse, Hofgarten und Gebäudetreppenhaus
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster
- Anschluss Teeküche vorhanden



Gewerbefläche

E.04 - Erdgeschoss - 98.0 m²

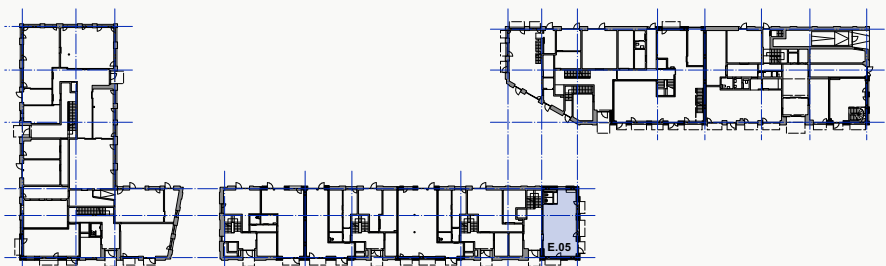
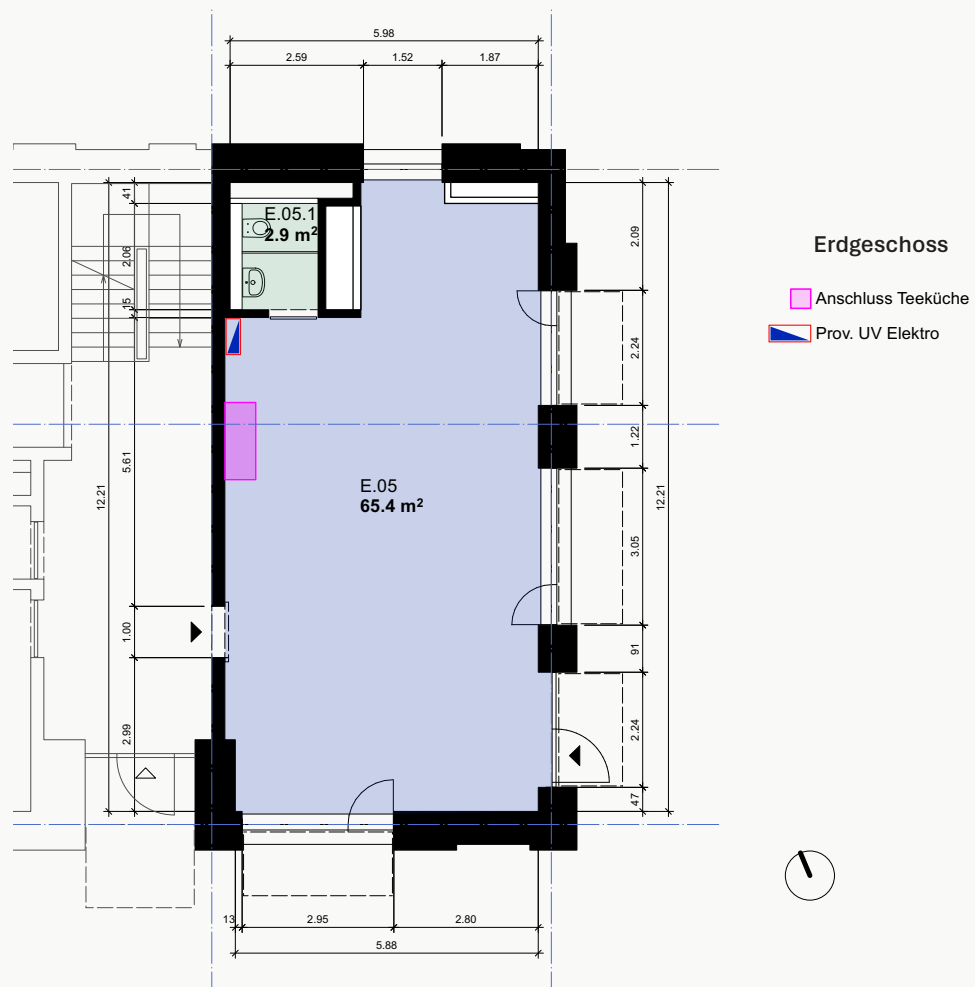
- Grosse Raumhöhe
- Erschlossen durch Hohlstrasse, Hofgarten und Gebäudetreppe
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster
- Anschluss Teeküche vorhanden



Gewerbefläche

E.05 - Erdgeschoss - 68.3 m²

- Grosse Raumhöhe und stützenfreier Raum
- Erschlossen durch Stadtplatz und Gebäudetreppenhaus
- Eigene Toilette
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster
- Anschluss Teeküche vorhanden

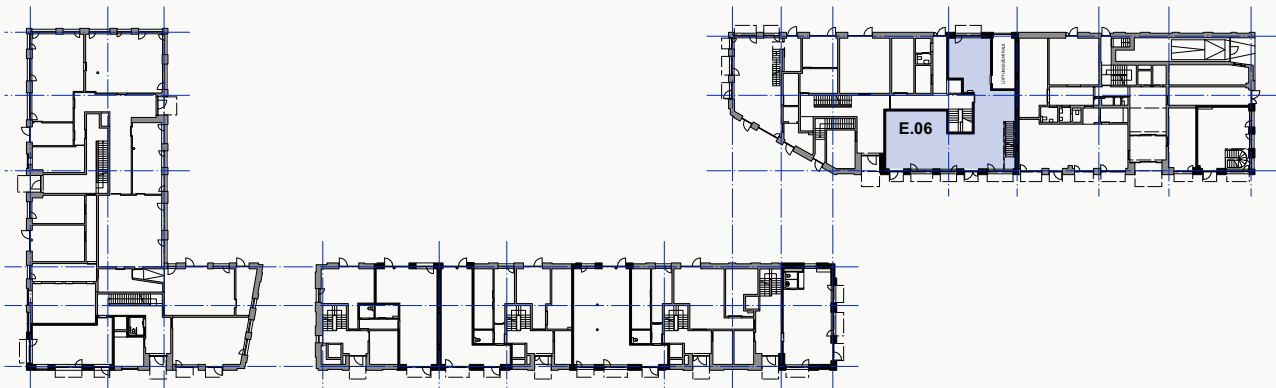


Gewerbefläche

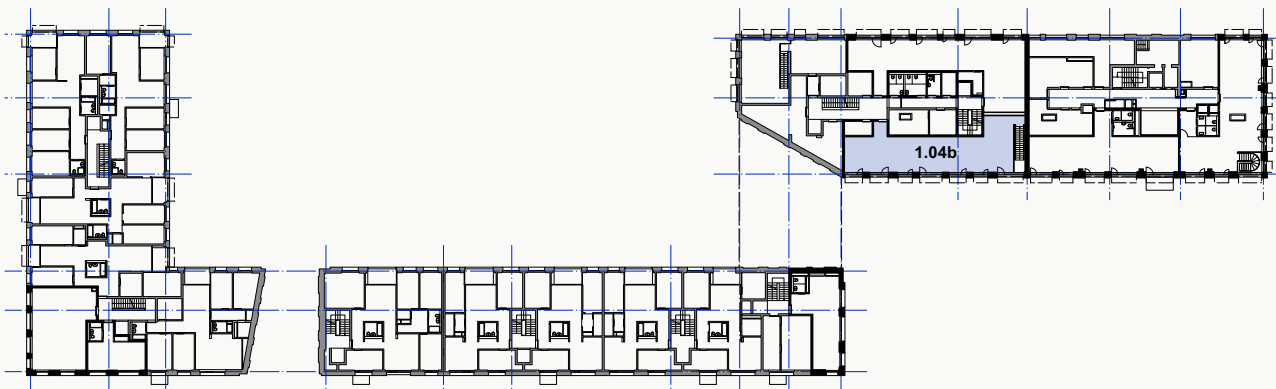
E.06 / 1.04b - Erd-, Obergeschoss - 266.7 m²

- Zwei Geschosse (Raum E.06 im EG, Raum 1.04b im OG)
- Heller, stützenfreier Raum
- Erschlossen durch Stadtplatz, Gleisweg und Gebäudetreppenhaus
- Anschluss für eigene Toilette vorhanden
- Mehrere Anschlüsse für eigene Teeküche vorhanden
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster zum Stadtplatz und zum Gleisweg
- Raumaufteilung an definierten Positionen möglich
- Interne Treppe
- Toiletten im Treppenhaus

Erdgeschoss

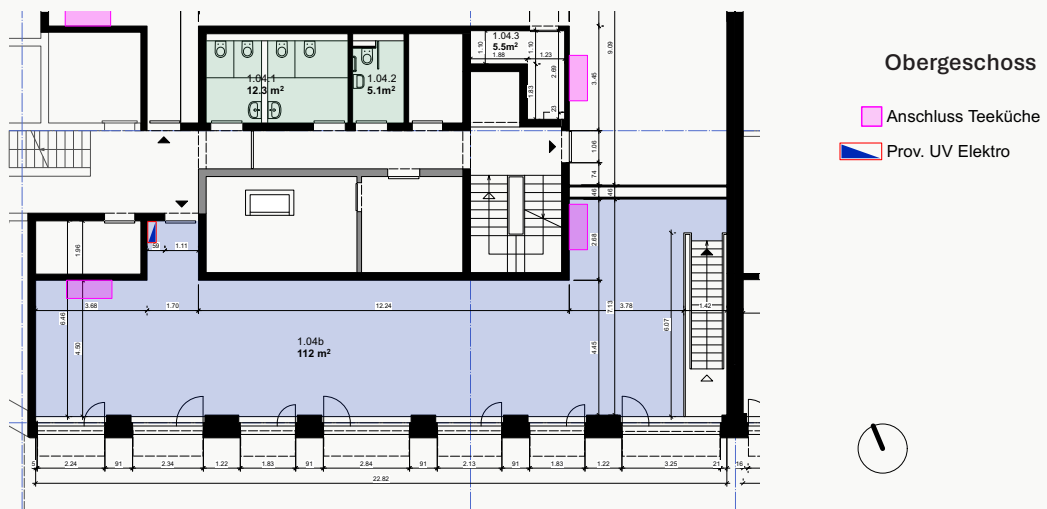
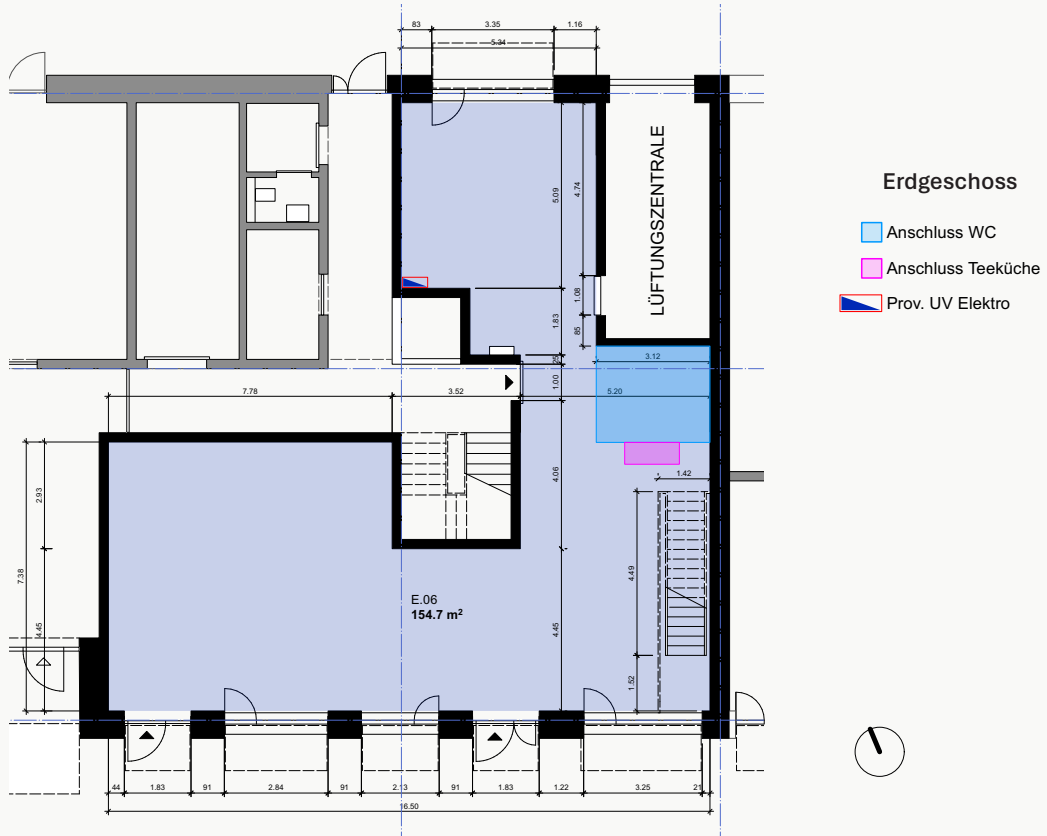


1. Obergeschoss



Gewerbefläche

E.06 / 1.04b - Erd-, Obergeschoss - 266.7 m²



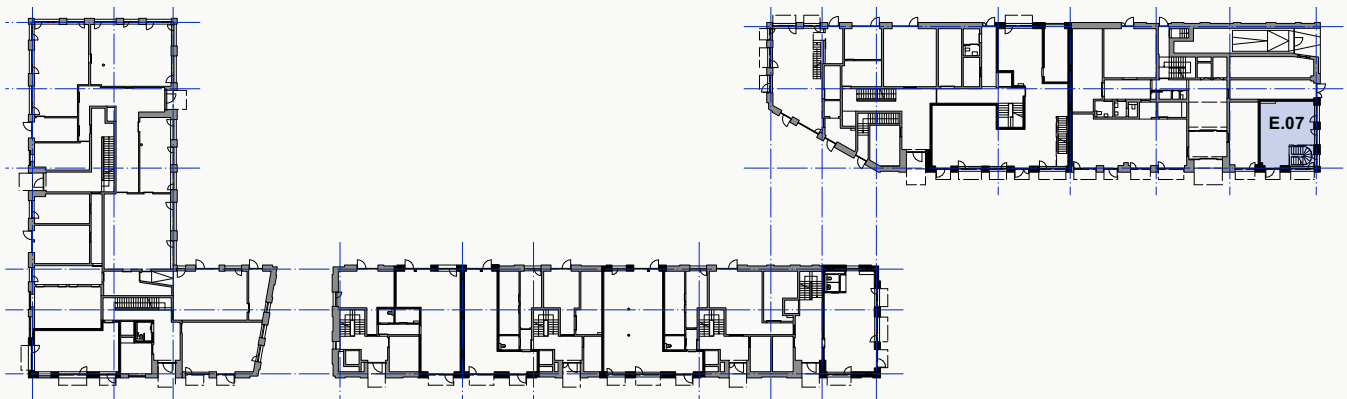
■ Anschluss WC

Gewerbefläche

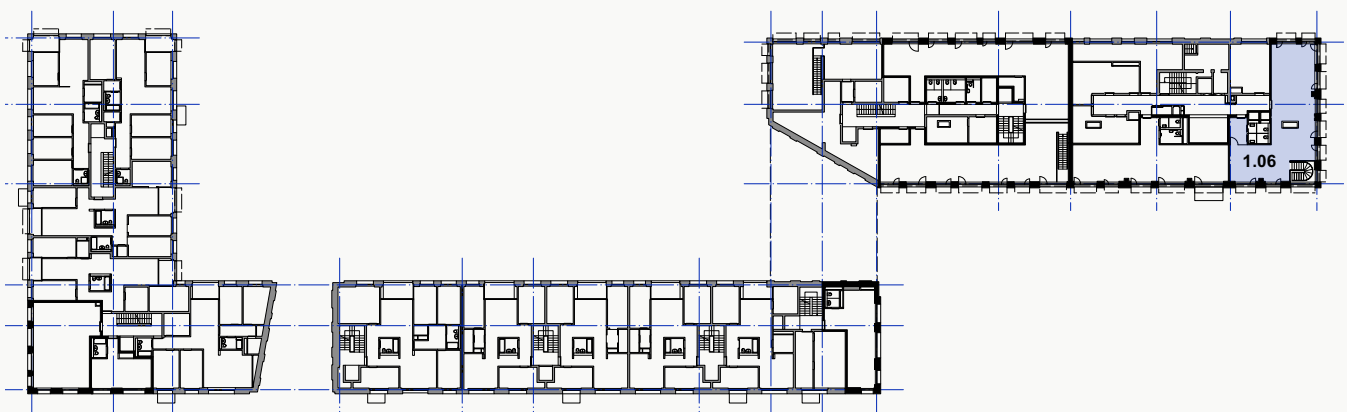
E.07 / 1.06 - Erd-, Obergeschoss - 160.5 m²

- Zwei Geschosse (Raum E.07 im EG und Raum 1.06 im OG)
- Erschlossen durch Stadtplatz
- Eigene Toiletten im OG
- Anschluss für weitere Toiletten vorhanden
- Mehrere Anschlüsse für eigene Teeküche vorhanden
- Grosse fast bodentiefe Schaufenster zum Stadtplatz und Richtung Letziturm
- Interne Treppe
- Stützenfreier Raum

Erdgeschoss

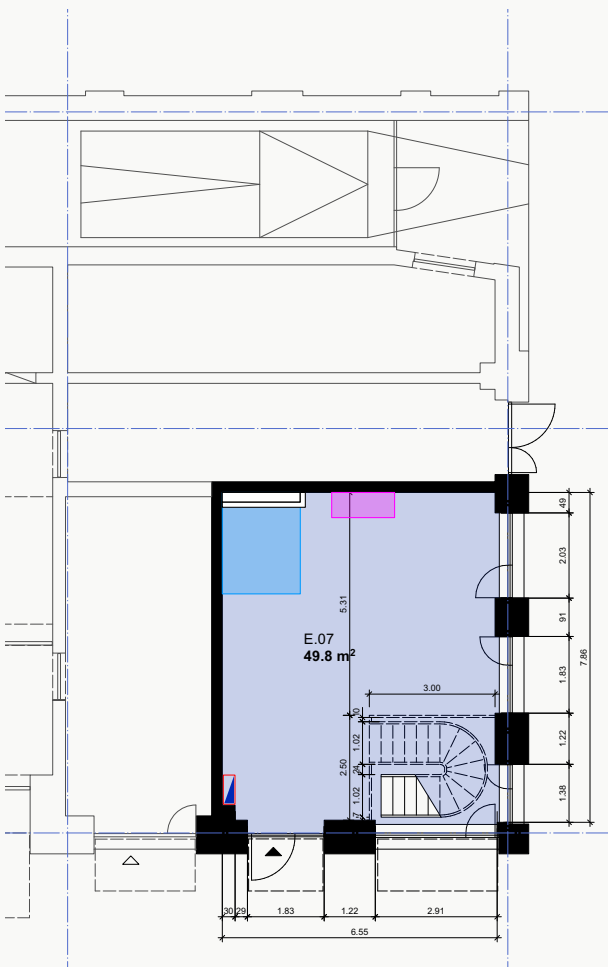


1. Obergeschoss



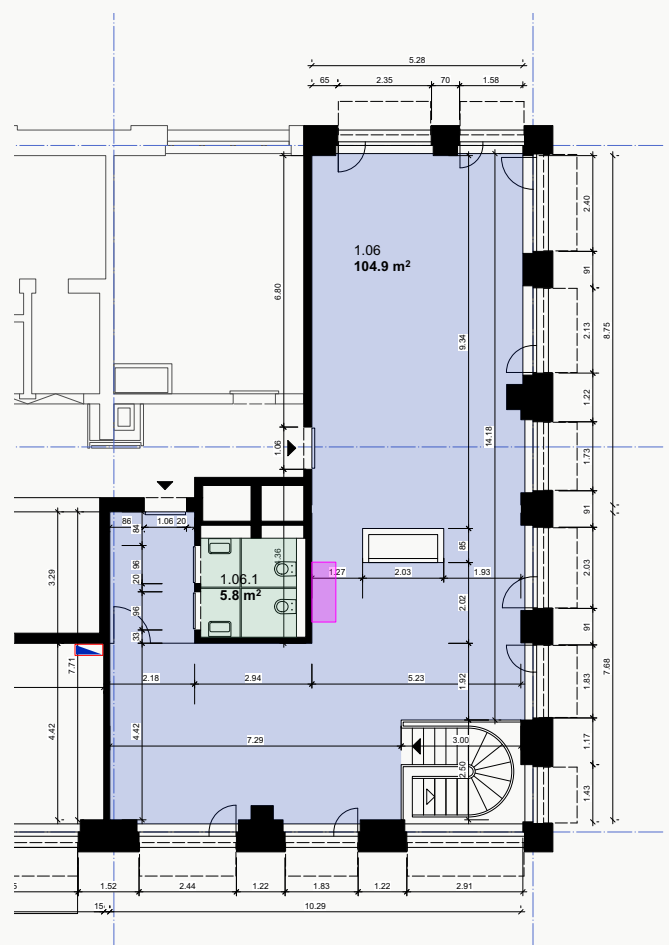
Gewerbefläche

E.07 / 1.06 - Erd-, Obergeschoss - 160.5 m²



Erdgeschoss

- Anschluss WC
- Anschluss Teeküche
- ▤ Prov. UV Elektro



Obergeschoss

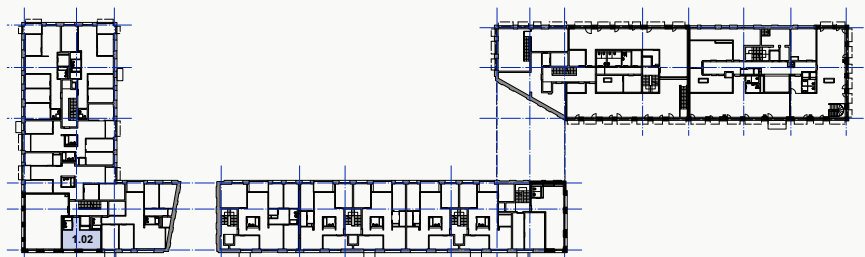
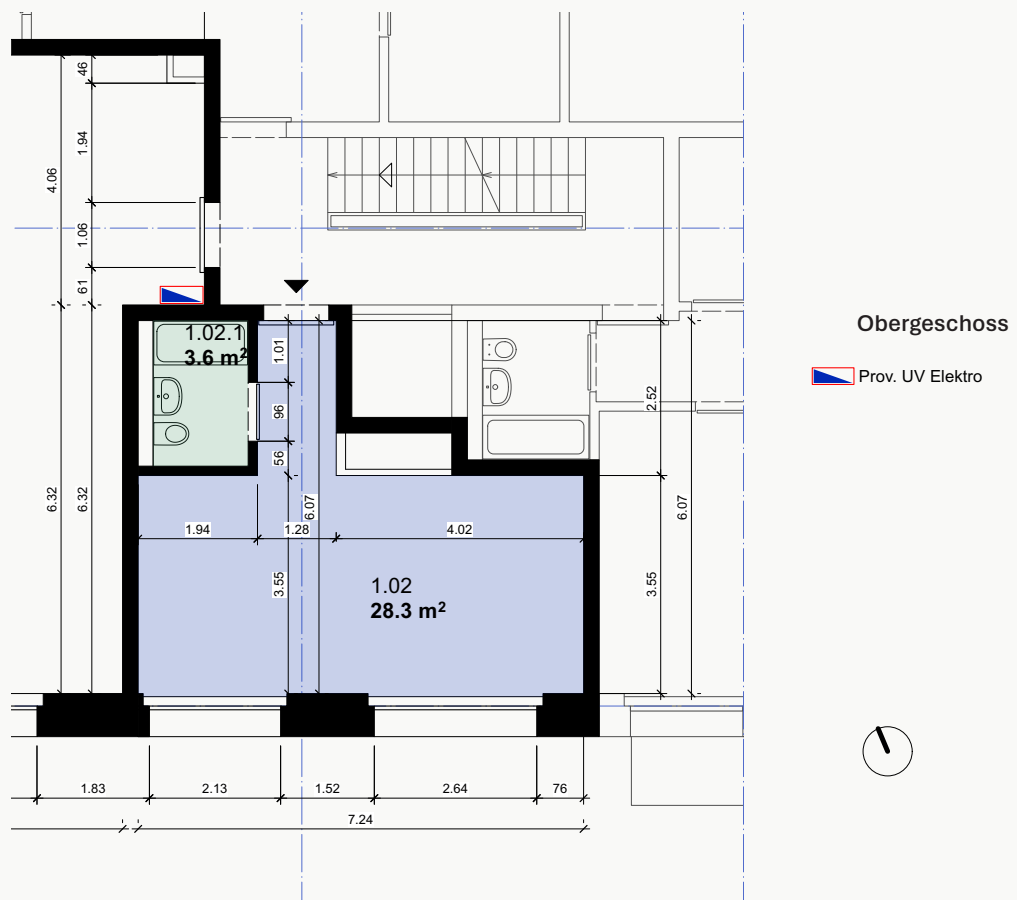
- Anschluss Teeküche
- ▤ Prov. UV Elektro



Gewerbefläche

1.02 - Obergeschoss - 31.9 m²

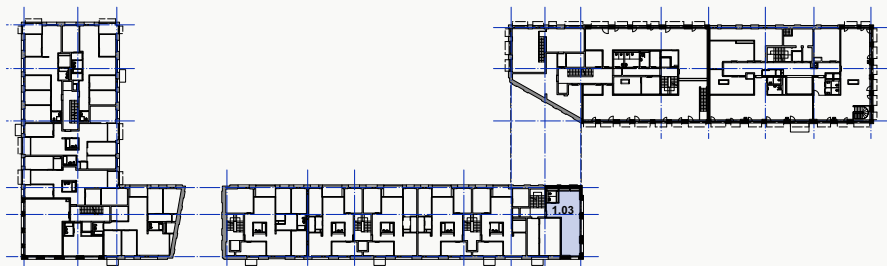
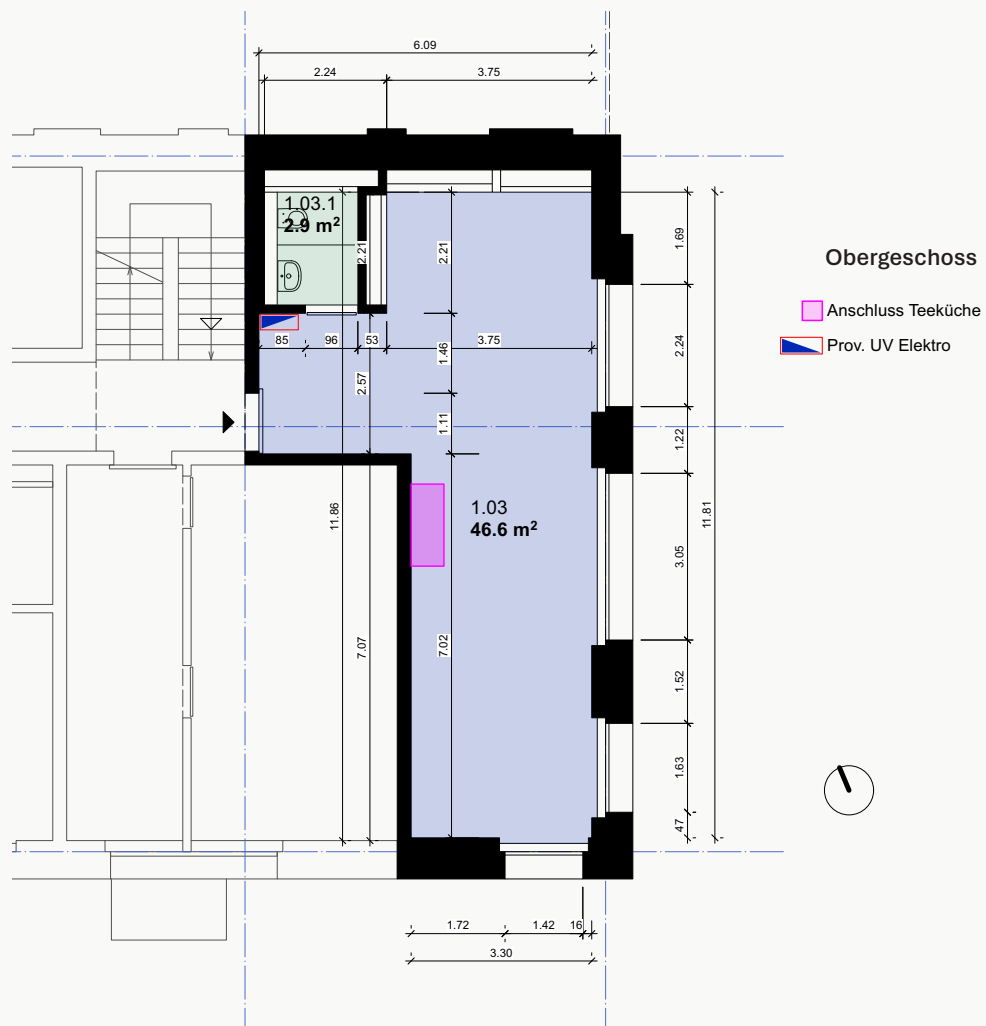
- Eigene Toilette
- Aufteilung möglich: Bspw. Wartezimmer und Therapieraum
- Stützenfreier Raum



Gewerbefläche

1.03 - Obergeschoss - 49.5 m²

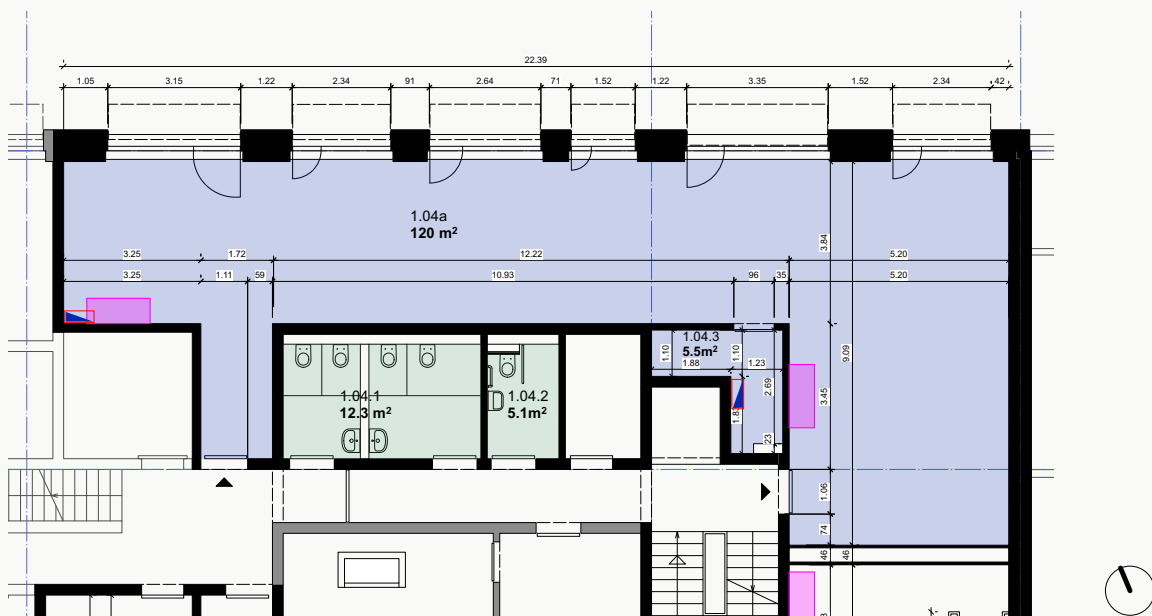
- Anschluss für eigene Teeküche vorhanden
- Stützenfreier Raum
- Eigene Toilette





Gewerbefläche

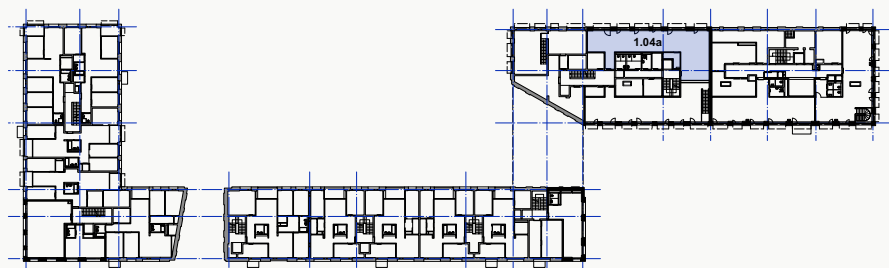
1.04a - Obergeschoss - 120 m²

- Anschlüsse für eigene Teeküche vorhanden
- Stützenfreier Raum
- Raumaufteilung an definierten Positionen möglich



Obergeschoss

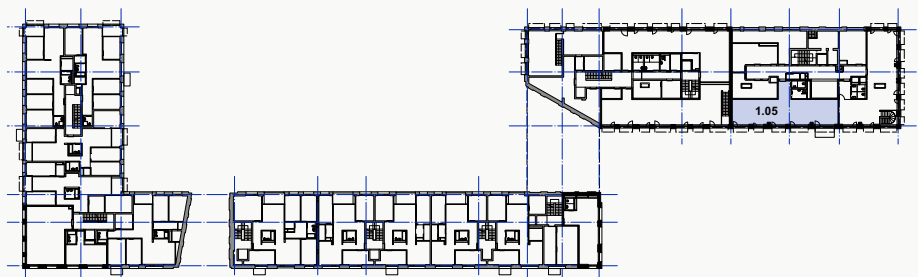
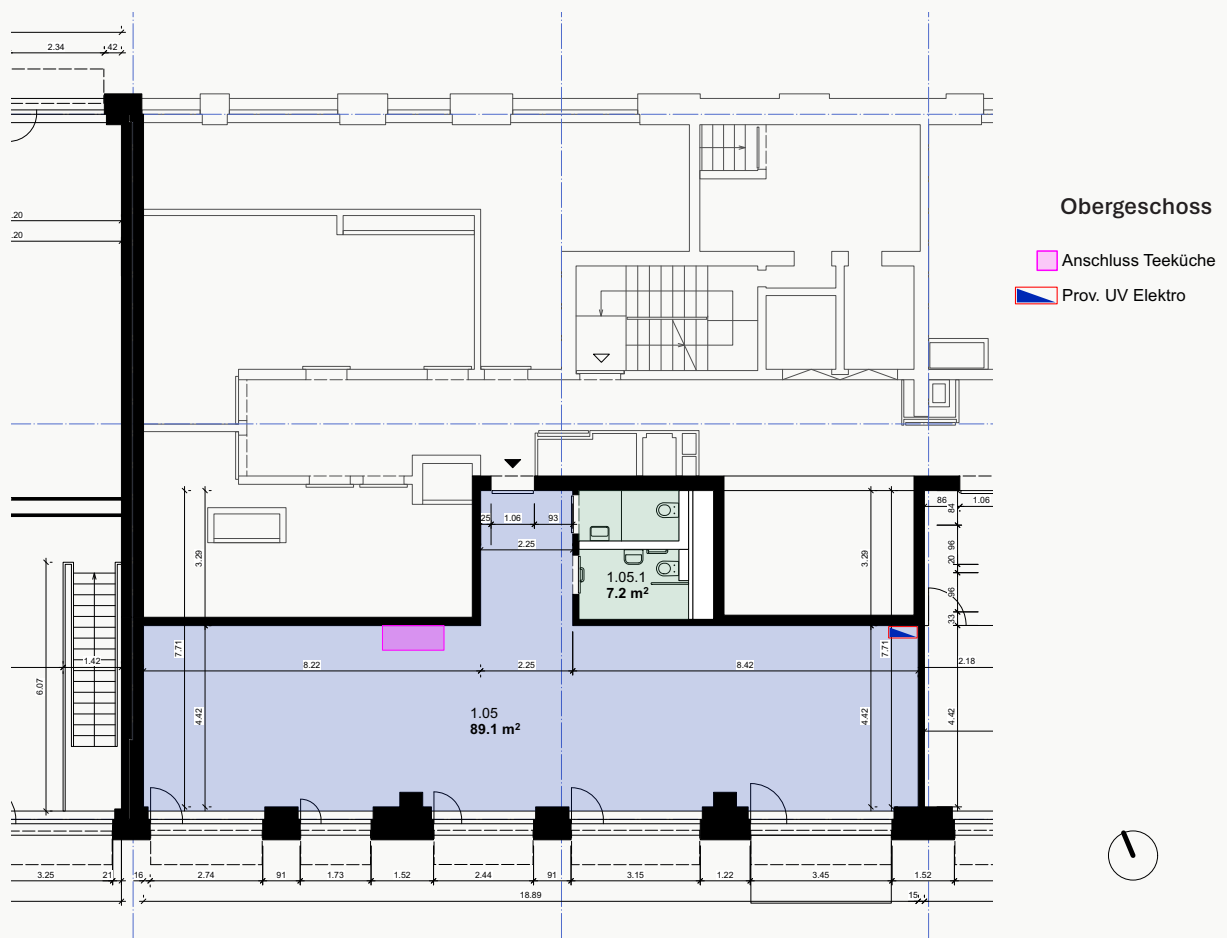
-  Anschluss Teeküche
-  Prov. UV Elektro



Gewerbefläche

1.05 - Obergeschoss - 96.3 m²

- Anschluss für eigene Teeküche vorhanden
- Eigene Toiletten
- Sehr hell mit vielen Fenstern
- Stützenfreier Raum
- Raumaufteilung an definierten Positionen möglich



Übersicht Mietobjekte

Objekt	Etage	ca. Fläche in m ²	Raumhöhe in m	Nettomiete CHF / Monat	Neben- kosten	Bruttomiete CHF / Monat	Status
E.01	EG	52	3.4	1'220	130	1'350	frei
E.02	EG	76	3.2	1'711	189	1'900	frei
E.03	EG	60	3.1	1'401	149	1'550	frei
E.04	EG	98	3	2'205	245	2'450	frei
E.05	EG	68	3.1	1'529	171	1'700	frei
E.06 / 1.04b	EG / 1. OG	267	2.8 / 2.7	5'923	667	6'590	frei
E.07 / 1.06	EG / 1. OG	161	2.8 / 2.7	3'699	401	4'100	frei

1.01	1. OG	73	2.4	1'667	183	1'850	frei
1.02	1. OG	32	2.4	820	80	900	frei
1.03	1. OG	50	2.4	1'176	124	1'300	frei
1.04a	1. OG	126	2.7	2'806	314	3'120	frei
1.05	1. OG	96	2.7	2'209	241	2'450	frei

Eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen in der Tiefgarage können für CHF 190.-/Monat dazu gemietet werden.

Es besteht die Möglichkeit zur Miete von Lagerflächen im UG.

Bewerbung und Kontakt

Bitte reichen Sie eine schriftliche Offerte ein, die Auskunft gibt über:

- Businessplan mit Geschäftsidee / Ausrichtung, Betriebskonzept, Konkurrenten im Markt, Umsatzerwartung und Planerfolgsrechnung der offerierten Betriebsjahre, eigene Investitionen und Finanzierung
- Beruflicher Werdegang, Erfahrungen
- Referenzen
- Aktuelle Betreibungsregisterauszüge

Wir prüfen alle Bewerbungen sorgfältig. Die Auswahlkriterien sind:

- Eignung von Konzept, Gestaltung und Angebot
- Kompatibilität mit der Liegenschaft und den anderen Mietparteien
- Erfahrung mit ähnlichen Konzepten
- Bonität
- Nutzungsmix
- Förderungswürdigkeit von ertragsschwachem Gewerbe

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



vivo immobilien ag
neuwiesenstrasse 69
8400 winterthur
www.vivoimmobilien.ch



Eric Allmendinger

+41 (0)52 202 21 12
eal@vivoimmobilien.ch

Ein Gemeinschaftsprojekt der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich,
Stiftung Familienwohnungen und Liegenschaften Stadt Zürich.

Disclaimer

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit und bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.