

Gessnerallee 46

Von hier in die Zukunft. – Büro & Dachmansionette am HB Zürich.



Die dargestellten Inhalte und Grundrisse dienen zur Veranschaulichung und sind nicht rechtsverbindlich. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand bei Veröffentlichung im November 2025; Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Ausblick

Projekt	03
Lage	04
Büro	05
Wohnen	09
Ausbaubeschrieb	12
Grundrisse	14
Wissenswertes Vermietung	23
Kontakt & Team	24

Projekt

Gessnerallee 46, direkt beim Hauptbahnhof Zürich, vereint moderne Arbeitswelten mit exklusivem Wohnen an einer der begehrtesten Adressen der Stadt. Die zentrale Lage garantiert absolute Erreichbarkeit, beste Sichtbarkeit und kurze Wege – ideal für Unternehmen, Kunden und Bewohner, die urbanes Leben in vollen Zügen geniessen möchten.

Nach einer umfassenden Sanierung präsentiert sich das Stadthaus in neuem Farbton und klarem Design. Vier flexibel nutzbare, lichtdurchflutete Büroetagen bieten Unternehmen, Start-ups und Kreativen vielseitige Möglichkeiten für ein inspirierendes Arbeitsumfeld. Neu profitieren alle Büroflächen von einem eigenen Balkon zum ruhigen Innenhof, die als exklusive Freiräume für Pausen und kreative Impulse dienen. Die neuen Bodenbeläge und Decken schaffen in jedem Raum ein einladendes Ambiente.



Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie das Wohnhighlight: eine grosszügige 4-Zimmer-Maisonette mit einer 25 m² grossen, privaten Dachterrasse – einer Skylounge mit atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Sorgfältig restaurierte Holzbalken setzen charaktervolle Akzente und vereinen historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Gessnerallee 46 ist mehr als eine Adresse – hier verschmelzen innovative Büroflächen und exklusives City-Wohnen zu einem einzigartigen Gesamtkonzept in unübertroffener Lage.

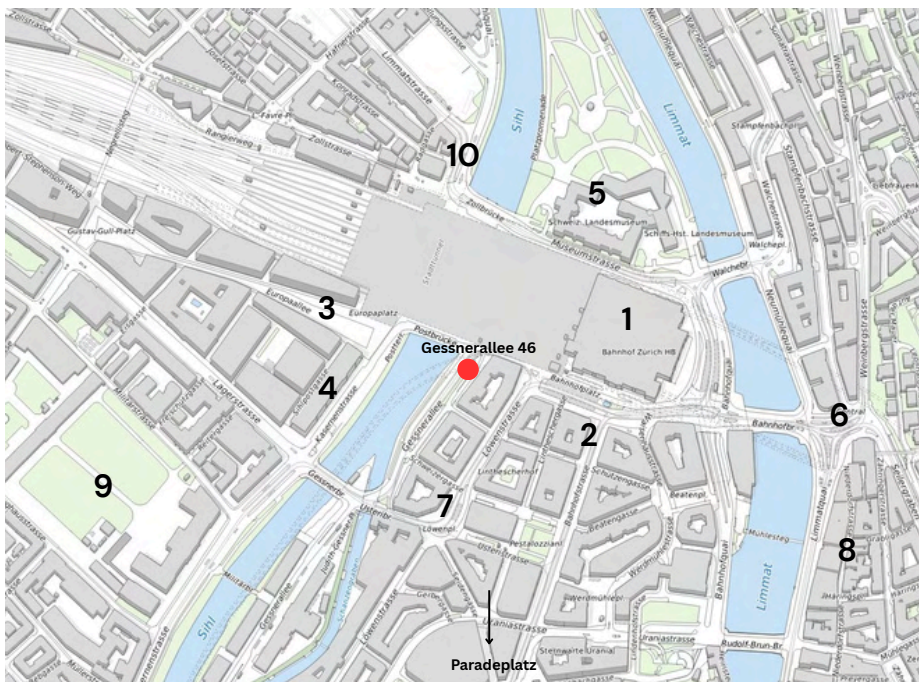
**Der Bezug der Büros ist ab
Februar 2026 geplant.**



Premium-Lage
direkt am HB Zürich.

Lage

Gessnerallee 46 steht für Arbeiten und Wohnen in Bestlage – direkt beim Hauptbahnhof Zürich, umgeben von pulsierender Urbanität und renommierter Nachbarschaft. Mit Zugang zur Europaallee, Bahnhofstrasse und zahlreichen Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten garantiert diese Lage optimale Infrastruktur, hervorragende Erreichbarkeit und urbanes Lebensgefühl.



- 1 SBB BHF Zürich
- 2 Bahnhofstrasse
- 3 Europaallee
- 4 SihlPost
- 5 Landesmuseum
- 6 Central
- 7 Löwenplatz
- 8 Niederdorf
- 9 Kaserneareal
- 10 Sihlquai

Der Bezug der Wohnung ist ab
April 2026 geplant.

Büro

Übersicht Objekte

Das Stadthaus umfasst vier Büroetagen für kleine bis mittelgrosse Unternehmen und Teams.

Büro EG (Hochparterre): ca. 50 m²

Büro 1. OG: ca. 74 m²

Büro 2. OG: ca. 74 m²

Büro 3. OG: ca. 71 m²

Besichtigung

Die Vermietung erfolgt aufgrund der laufenden Renovierungsarbeiten ab Plan. Ca. ab Dezember können bei konkretem Interesse Besichtigungen vereinbart werden. Als Entscheidungshilfe stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

Ausbaustandard & Ausstattung

Die Büroräume werden im ausgebauten Zustand vermietet:

- 1 Toilette pro Geschoss
- neuer Eichenparkett
- Gipsdecken, weiss gestrichen
- Wände verputzt, weiss gestrichen
- Grundausbau
Elektro/Lampenstellen
- Raumunterteilung gemäss Vermietungsplan
- Senkrechtmarkisen Textil
- Kühlung
- Heizverteilung via Radiatoren
- Teeküche mit Frischwasser- und Abwasser sowie Kühlschrank, Steckdosen

Spezielle Wünsche werden, sofern technisch und im Baufortschritt umsetzbar, individuell geprüft. Anpassungen sind nach vorheriger Abstimmung teilweise möglich. Im persönlichen Gespräch klären wir gemeinsam die Optionen.

Bezugstermin

Die Büroflächen sind voraussichtlich ab Februar 2026 bezugsbereit. Terminverschiebungen bleiben vorbehalten.



**Effizient geschnitten.
Umfassend saniert.
Perfekt gelegen.**

Die klar gegliederten, kompakten Büroflächen bieten viel Tageslicht und attraktive Balkone zum ruhigen Innenhof. Kurze Arbeitspausen an der frischen Luft sind ebenso selbstverständlich wie ein effizienter Grundriss und ein einladendes Entrée. Mit bester Erreichbarkeit direkt am Hauptbahnhof finden Unternehmen hier optimale Arbeitsbedingungen.





Helle und offene Räume - plug and play.

Die Büroräume werden modern und bezugsbereit im ausgebauten Zustand vermietet. Jede Einheit bietet eine umfassende Grundausstattung, sodass dem sofortigen Einzug und Arbeiten nichts im Wege steht.







Wohnung

Mitten im pulsierenden Zentrum Zürichs erwartet Sie eine Dachmaisonette, die historischen Charme und frische Moderne vereint.

Eckdaten

HNF: ca. 120 m²

Etage: 1. + 2. Dachgeschoss

Dachterrasse: ca. 25 m²

Keller/Hobbyraum: ca. 12.5 m²

Komfortabel und perfekt gelegen.

Die liebevoll restaurierten Holzbalken erzählen Stadtgeschichte, während moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien ein zeitgemässes Ambiente schaffen. Kurze Wege zu Restaurants, Shopping und Kultur, optimale Infrastruktur und inspirierende Nachbarschaft bieten ein Leben voller Möglichkeiten und Komfort.

Maisonette-Highlight: Exklusiv wohnen mit Panorama

Das Dachgeschoss vereint Privatsphäre, Charakter und Weitblick. Ein harmonisches Raumkonzept, die originalen Details und die grosszügige Skylounge-Terrasse hoch über der Stadt bieten eindrucksvolle Panorama- und Fernblicke.

Ob entspannter Fondue-Abend unter Sternen, ganz private Yoga-Session oder kreatives Arbeiten am Morgen: Hier verbinden sich Freiheit, Genuss und Individualität zu echter Wohnqualität in der Metropole.



Das grosszügiges Entrée heisst Sie stilvoll willkommen – der ideale Auftakt für entspannte Momente in Ihrem neuen Zuhause. (Blick in Richtung Dusche).



Entrée, Küche und Wohnzimmer, 1. DG

Die halboffene Küche mit modernen Geräten, eleganten Arbeitsflächen und praktischem Stauraum.



Ihr persönlicher Freiraum unter dem Dach.

Ein Dachzimmer von rund 40m² schafft grosszügigen Raum für individuelle Wohnideen. Drei grosse Dachfenster fluten den Raum mit Licht und verleihen ihm eine einladende Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Dachterrasse mit 360-Grad-Rundumsicht eröffnet ein einmaliges Gefühl von Freiheit über den Dächern der Stadt.



Die beiden Zimmer im 1.OG in Richtung Innenhof verbinden Geborgenheit mit städtischer Eleganz. Sie lassen sich ebenso gut als Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer nutzen.



Ausbaubeschrieb

Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, 1. + 2. DG

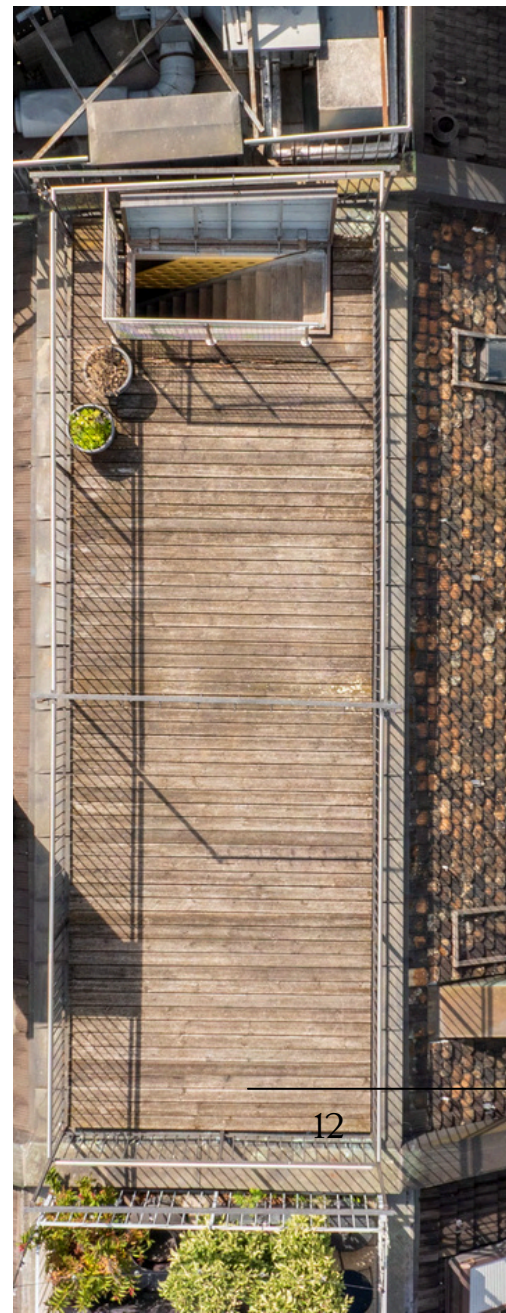
Boden	Parkett (Eiche)
Wände	Weissputz
Decken	Weissputz bzw. sichtbare Holzbalken im Dachbereich
Fenster	Neu, Holz-Metall (Aussen anthrazit gestrichen, innen weiss), Absturzsicherung Metall
Sockelleiste	Holz, weiss lackiert
Radiatoren	weiss
Klimatisierung	Aktive Kühlung
Verdunkelung	Textil-Senkrechtmarkise/Aussenrolladen

Küche

Boden	Keramikplatten
Küchenfronten	Farbton gemäss Konzept Architekt
Arbeitsfläche	Stein, dunkle Farbe
Geräte	Kühl-Gefrierkombination Glaskeramikkochfeld mit integrierten Dampfabzug Backofen/Steamer Geschirrspüler
Sanitär	Spülbecken mit Einhandmischer

Bad/Nasszelle

Boden	Feinsteinzeugplatten anthrazit
Wände	Weissputz, Spritzbereich mit Feinsteinzeugplatten (graublau-mint)
Sanitär	Dusche mit Glastrennwand Lavabo und WC in Weiss Spiegelschrank/Spiegel Waschmaschine/Tumbler
Radiator	Handtuchradiator weiss



Skylounge/Dachterrasse

Boden	Neuer Holzboden
Absturz- sicherung	Metall einbrennlackiert
Ausstieg	mechanisch, von Innen verschliessbar

Innentreppe

Zu 1. DG	neu, geschlossenes Holzgeländer weiss, Handlauf holzfarben
Zu Skylounge	Restauriert, Holz natur, neues Geländer

Weitere Ausstattung

- Einbauschränk/Garderobe Entrée
- Vorhangschienen in allen Wohnräumen
- grosszügiges Kellerabteil/Hobbyraum im UG
- Medienanschlüsse



Grundrisse

Die Grundrisse der Gessnerallee 46 zeigen die Vielfalt und Flexibilität des Hauses: Die Bandbreite reicht vom hellen und effizient zonierten Büro über ein Atelier-/Hobbyraum im Untergeschoss bis zur grosszügigen Dachmaisonette mit privater Terrasse.

Alle Etagen sind individuell oder zusammen mietbar.

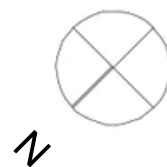
Damit entstehen ideale Bedingungen für unterschiedliche Firmengrössen und Teams vieler Branchen, sowie Family Offices oder internationale Bewohnerinnen und Bewohner, die ihre Stadtwohnung elegant mit Arbeitsbereichen verbinden möchten.

Büro



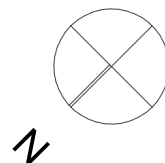
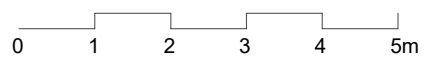
Büro, Hochparterre
HNF: ca. 50 m²
RH: 2.40 m/2.10 m (Teeküche)

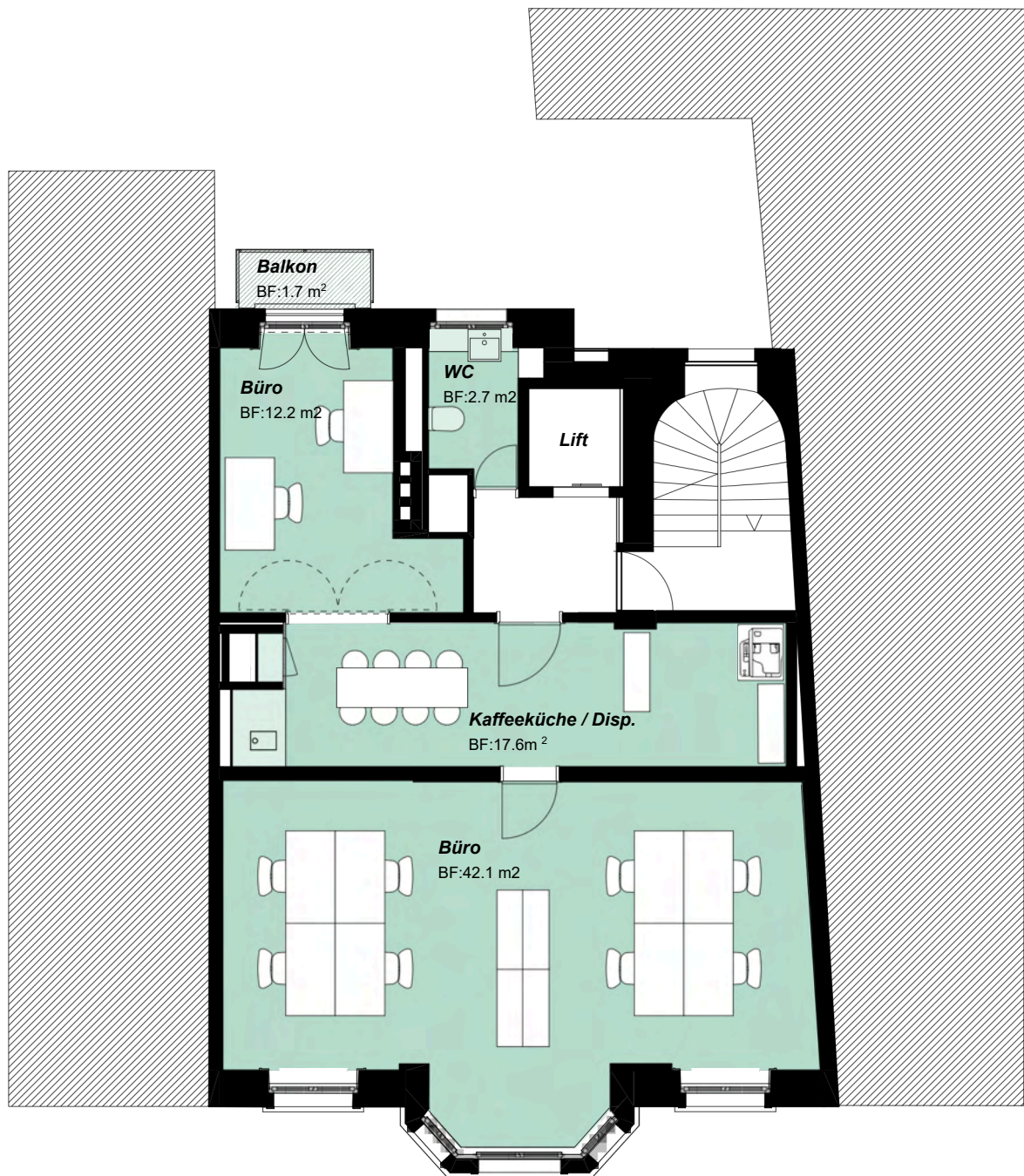
0 1 2 3 4 5m





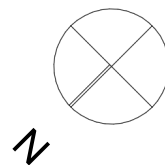
Büro, 1. Obergeschoss
 HNF: ca. 74 m²
 RH: ca. 2.65 m/2.40 m (Teeküche)

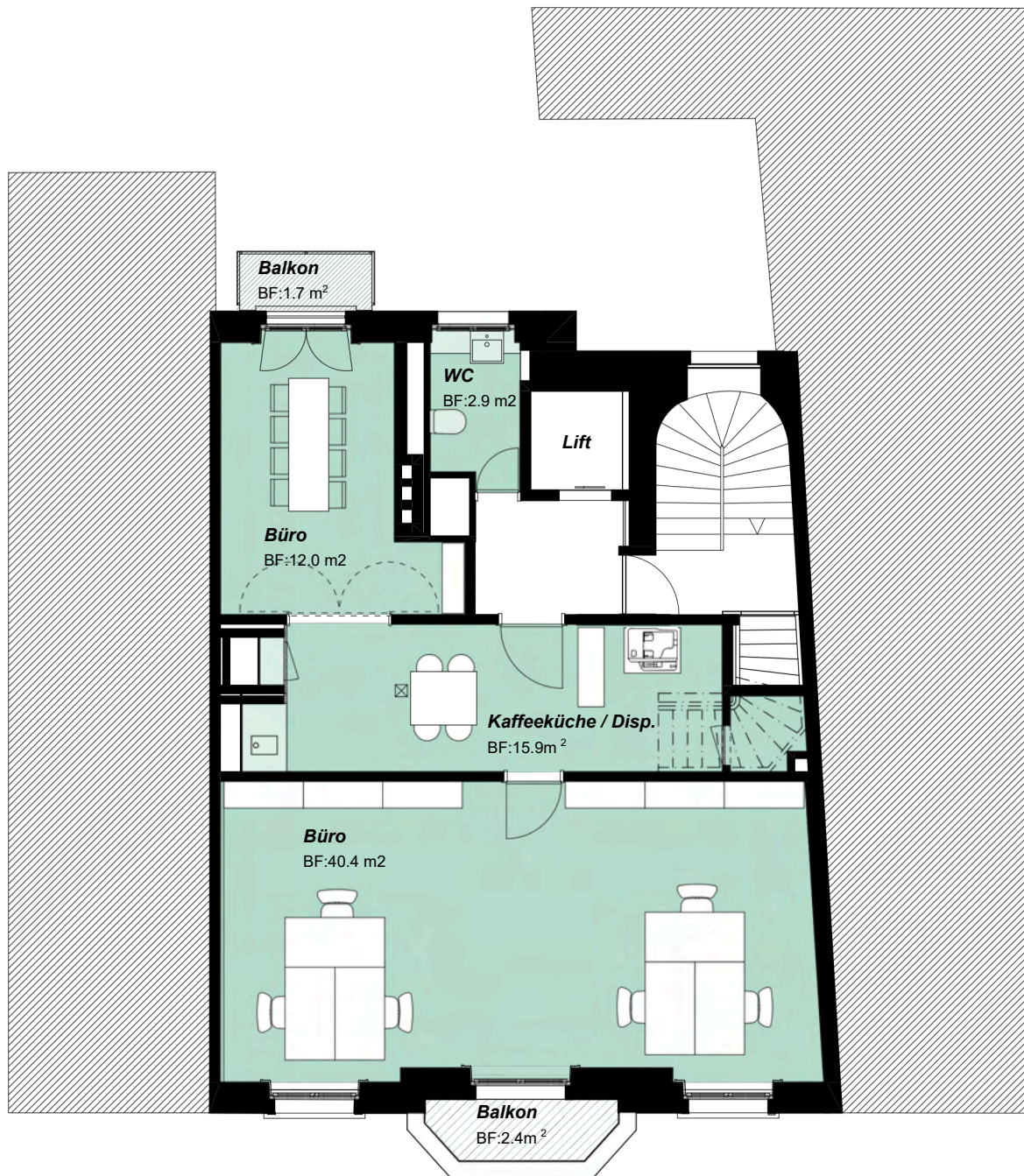




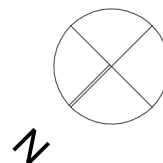
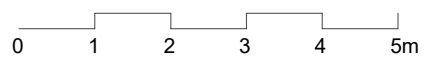
Büro, 2. Obergeschoss
 HNF: ca. 74 m²
 RH: ca. 2.65 m/2.40 m (Teeküche)

0 1 2 3 4 5m





Büro, 3. Obergeschoss
 HNF: ca. 71 m²
 RH: ca. 2.55 m / 2.40 m (Teeküche)

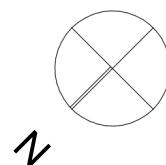
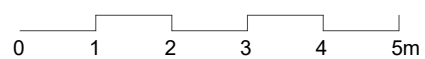




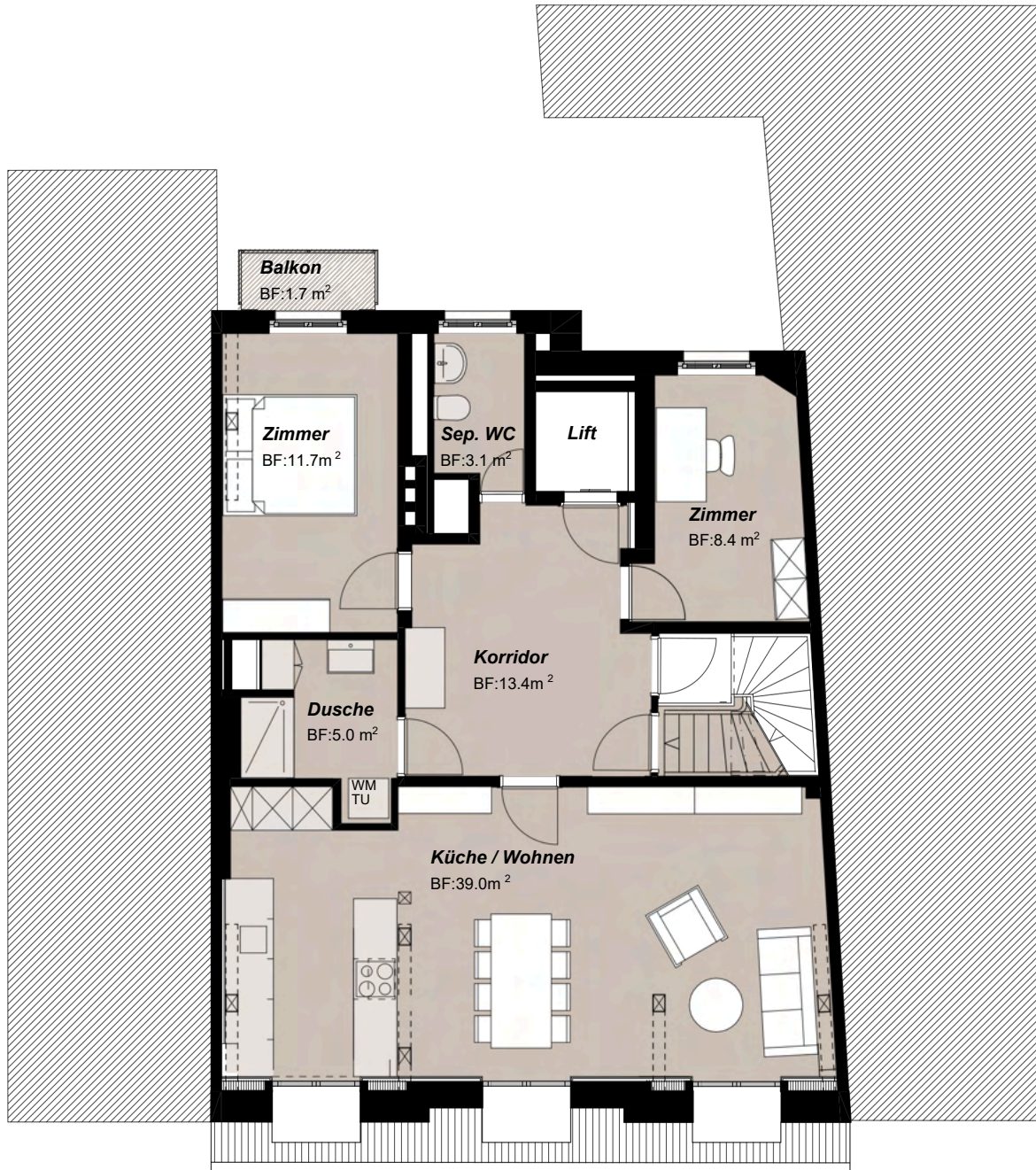
Untergeschoss

Atelier / Lager, ca. 20 m²

Wohnungskeller/Hobby, ca. 12 m²



Wohnung

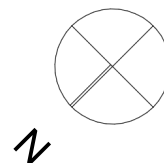


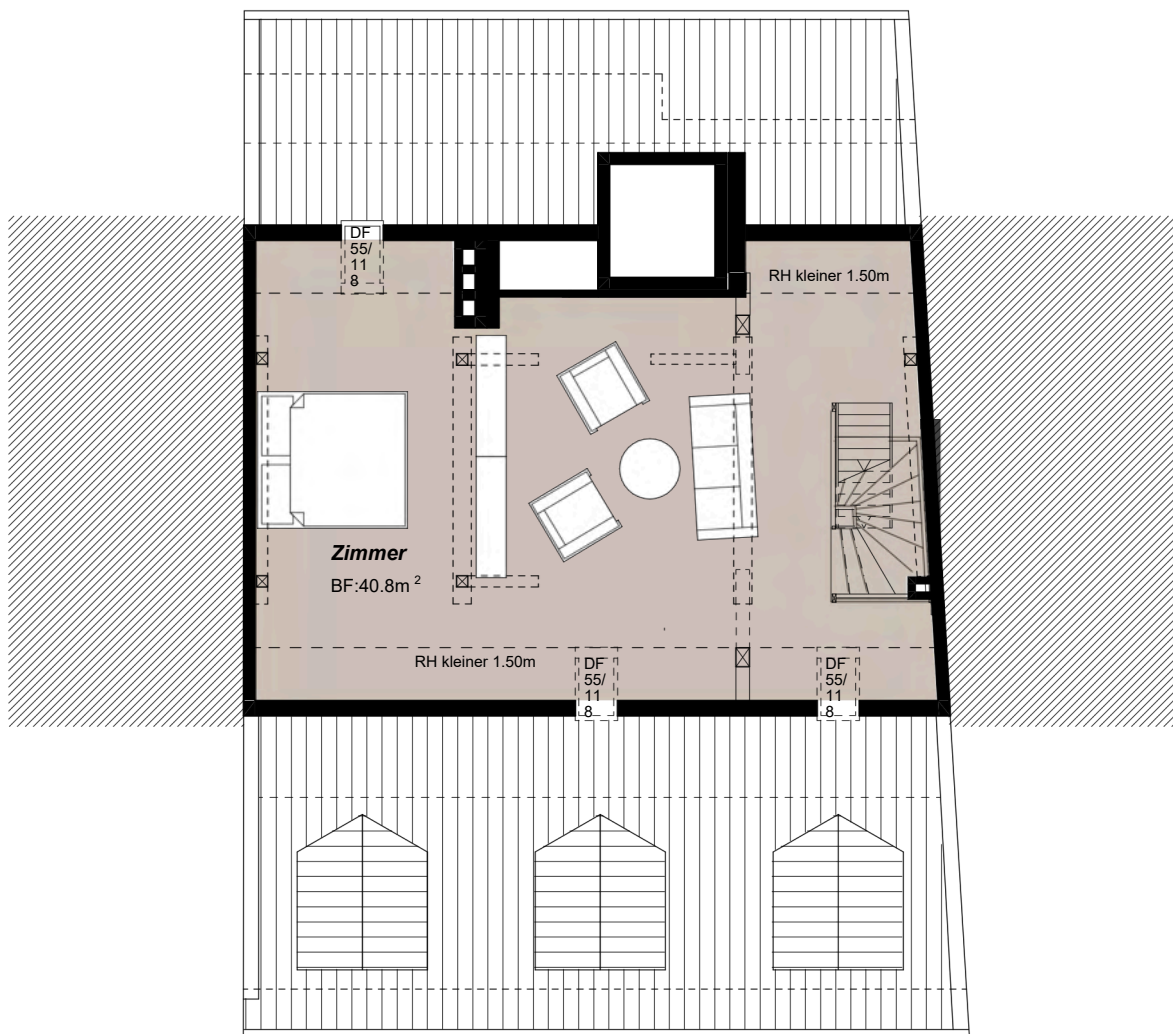
4-Zimmer-Maisonettewohnung, ca. 120 m²

1. Dachgeschoss: ca. 80 m²

Terrassenfläche: ca. 25 m²

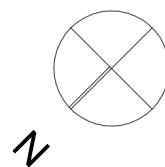
RH: ca. 2.40 m

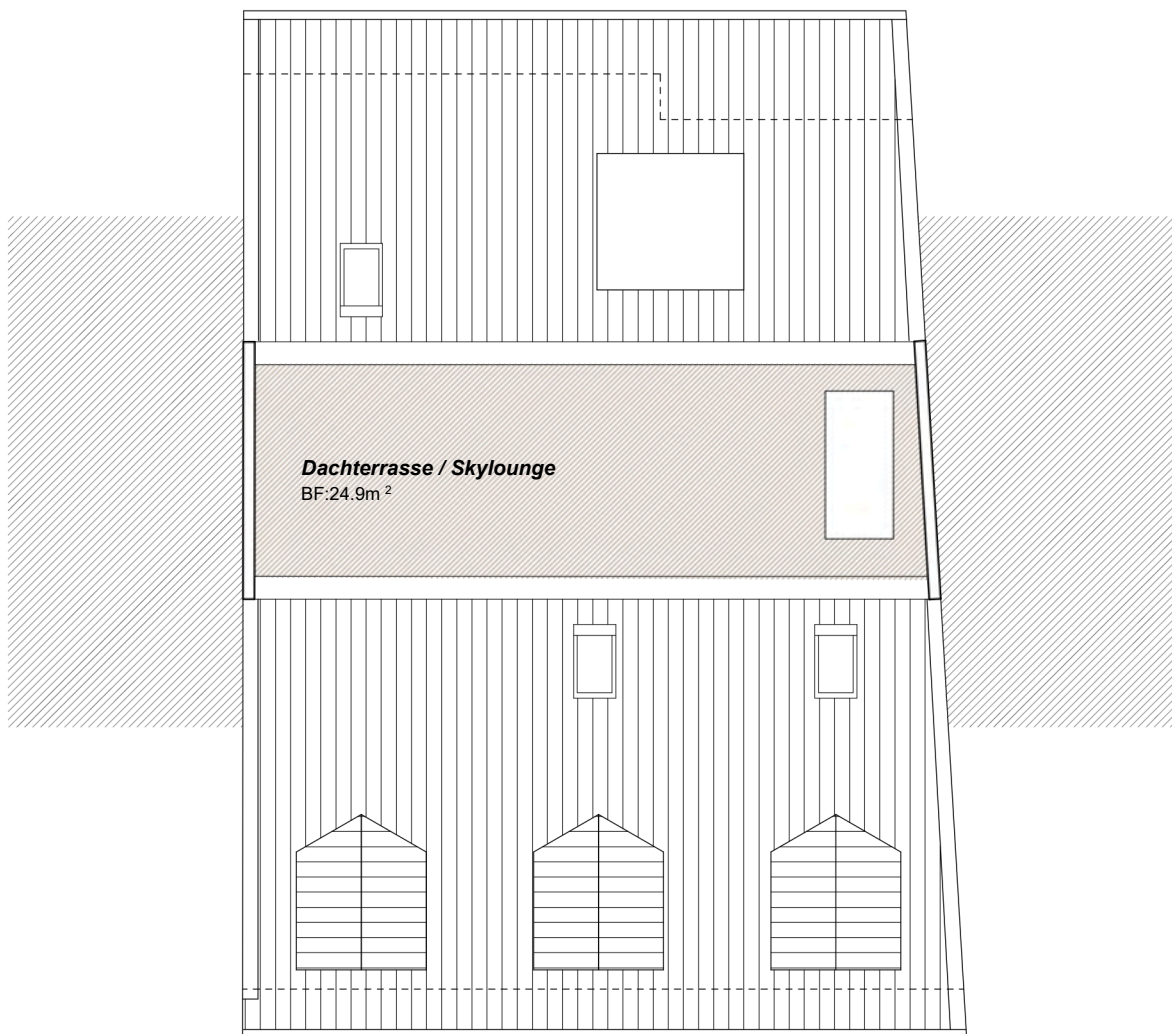




4-Zimmer-Maisonettewohnung, ca. 120 m²
 2. Dachgeschoss: ca. 40 m²

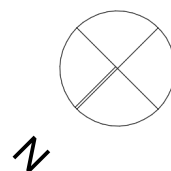
0 1 2 3 4 5m





4-Zimmer-Maisonettewohnung, ca. 120 m²
Dachterrasse: ca. 25 m²

0 1 2 3 4 5m



Wissenswertes Vermietung

1 Bezugstermine Mietdauer

Der Bezug ist nach Fertigstellung der Umbau- und Sanierungsarbeiten ab Februar bzw. April 2026 geplant (Mietbeginn nach Vereinbarung). Für die Büroräume können Mietverträge mit fester Dauer und Verlängerungsoptionen abgeschlossen werden. Für die Wohnung gilt eine Mindestdauer von einem Jahr. Parkplätze werden nach Interesse und Flächenanspruch vermietet.

2 Bewerbung, Unterlagen

Die Bewerbungen werden ab sofort per E-Mail entgegengenommen. Wir bitten Sie im Vorfeld die folgenden Dokumente zu organisieren:

- Kopie Personalausweis/Pass
 - Betreibungsregistrauszug (nicht älter 6 Mt.)
 - Einkommensnachweis/Vermögensnachweis
-

3 Hilfestellungen

Bei Fragen zur Vermietung oder dem Objekt wenden Sie sich gerne an Frau Angela Plattner. Bei frühzeitigem Vertragsabschluss nimmt die Bauherrschaft nach Möglichkeit gerne Rücksicht auf allfällige individuelle Ausbaubedürfnisse.



Kontakt & Team

Vermietung

ImmoSpectrum AG

www.immospectrum.ch



Angela Plattner
info@immospectrum.ch
T +41 (0)77 284 09 94

Ich freue mich, Sie kennenzulernen und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Bauherrschaft & Bewirtschaftung

Genossenschaft ZFV-Unternehmungen

www.zfv.ch

Architektur

Cugini + Frey Architektur

www.cuginifrey-architektur.ch

Fotos & Visualisierungen

Christian Aroldi

www.aroldis-art.com

Kontaktieren Sie uns.



ImmoSpectrum AG
www.immospectrum.ch
info@immospectrum.ch
T +41 (0)77 284 09 94