

  
**DENZLER HAUS**  
SEIT 1912



# MODERNE TRADITION

STILVOLL ARBEITEN IM HERZEN VON ZÜRICH





# PRESTIGE UND LUXUS AN BESTER LAGE

An einer der prominentesten Lagen von Zürich entstehen im «Denzler Haus» an der Rämistrasse 3 und Torgasse 4 exklusive Retail- und Büroflächen. und eine einzigartige Maisonette-Wohnung.

Nach seiner Generalsanierung begeistert das 1912 erbaute, denkmalgeschützte «Denzler Haus» mit einer exquisiten Verbindung aus historischem Charme und herausragender Eleganz. Die architektonische Handschrift versteht es, Funktionalität und Ästhetik raffiniert zu vereinen. Sorgsam restaurierte Originalelemente, wie wunderschöne Parkettböden, Vertäfelungen und Jugendstilleuchten, fügen sich mit modernen, exklusiven Ausstattungsdetails zu einem begeisternden Ganzen. Die Wahl erlesener Materialien unterstreicht die durchdachte Gesamthaftigkeit des luxuriösen Ambientes. Das Ergebnis sind Räumlichkeiten voller Eleganz und Klasse, die selbst höchste Ansprüche an ein repräsentatives Arbeiten und Wohnen mühelos erfüllen. Mit seinem idyllisch begrünten Innenhof bietet das «Denzler Haus» den Mieterinnen und Mietern im Erdgeschoss eine wohlthuende Ruheoase am privilegierten Standort Bellevue, an dem das pulsierende Zürcher Stadtleben in so vielen Facetten erlebbar ist.



# **DIE GESCHICHTE ZUM «DENZLER HAUS»**

## **1910 – 1912**

Das Geschäfts- und Wohnhaus «Denzler Haus» ist Teil der historischen Überbauung Denzlerhäuser zwischen Limmatquai, Rämistrasse, Torgasse und Oberdorfstrasse, welche 1910 realisiert wurde. Hinsichtlich ihrer Lage bilden die Denzlerhäuser den Übergang zwischen dem mittelalterlichen Niederdorf und dem gründerzeitlichen Seefeld. Ihre Erbauung wurde erst durch den Abbruch der Stadtmauer und die schwindende Bedeutung der Stadttore möglich. Spätestens seit der Öffnung der Stadt zum See und der Gestaltung von Bellevueplatz, Sechseläutenplatz und den Utoquai-Anlagen, entwickelte sich die ehemalige Randlage zu einem der prominentesten und meistfrequentierten Orte von Zürich.

## **2023 – 2025**

Im Jahr 2023 beginnt die Generalsanierung der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft. Unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben, die insbesondere die Erhaltung der Fassaden mit ihren originalen Architekturelementen sowie von architektonisch wertvollen Ausstattungselementen im Innenbereich vorsieht, werden die Gebäude an der Rämistrasse 3 und Torgasse 4 aufwendig und stilvoll modernisiert. Es entstehen aussergewöhnliche Büroflächen im 1. bis 5. OG, sehr exklusive Retailflächen im UG, EG und Galeriegeschoss sowie eine einzigartige 3½-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Turmzimmer im Dachgeschoss.

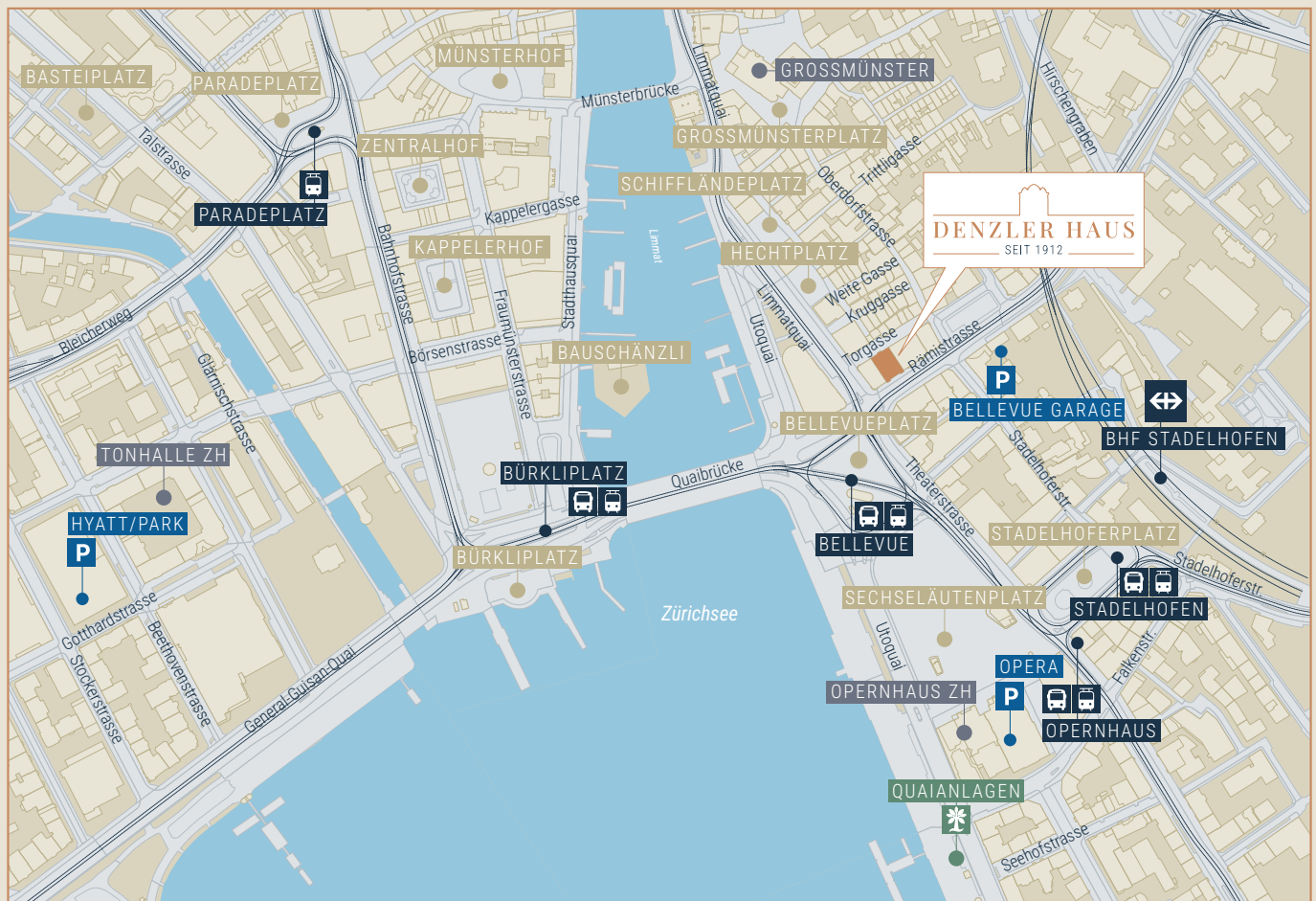






# AM PULS EINER WELTSTADT DIE VORZÜGE VON ZENTRALITÄT ERLEBEN

Das «Denzler Haus» bietet Ihnen Gelegenheit Ihr Unternehmen dort anzusiedeln, wo sich viele Facetten des pulsierenden Zürcher Stadtlebens vereinen. Die prestigeträchtige Adresse an einer der prominentesten Lagen der Stadt eröffnet Ihnen zahlreiche Vorteile: Profitieren Sie von der hervorragenden Erreichbarkeit mit dem ÖV sowie von diversen Parkhäusern mit guten Parkmöglichkeiten. Nutzen Sie Restaurants, Cafés und Bars für Businesslunches oder Meetings. Und geniessen Sie an diesem privilegierten Standort die Nähe zum Zürichsee, zur Oper und diversen Sehenswürdigkeiten.







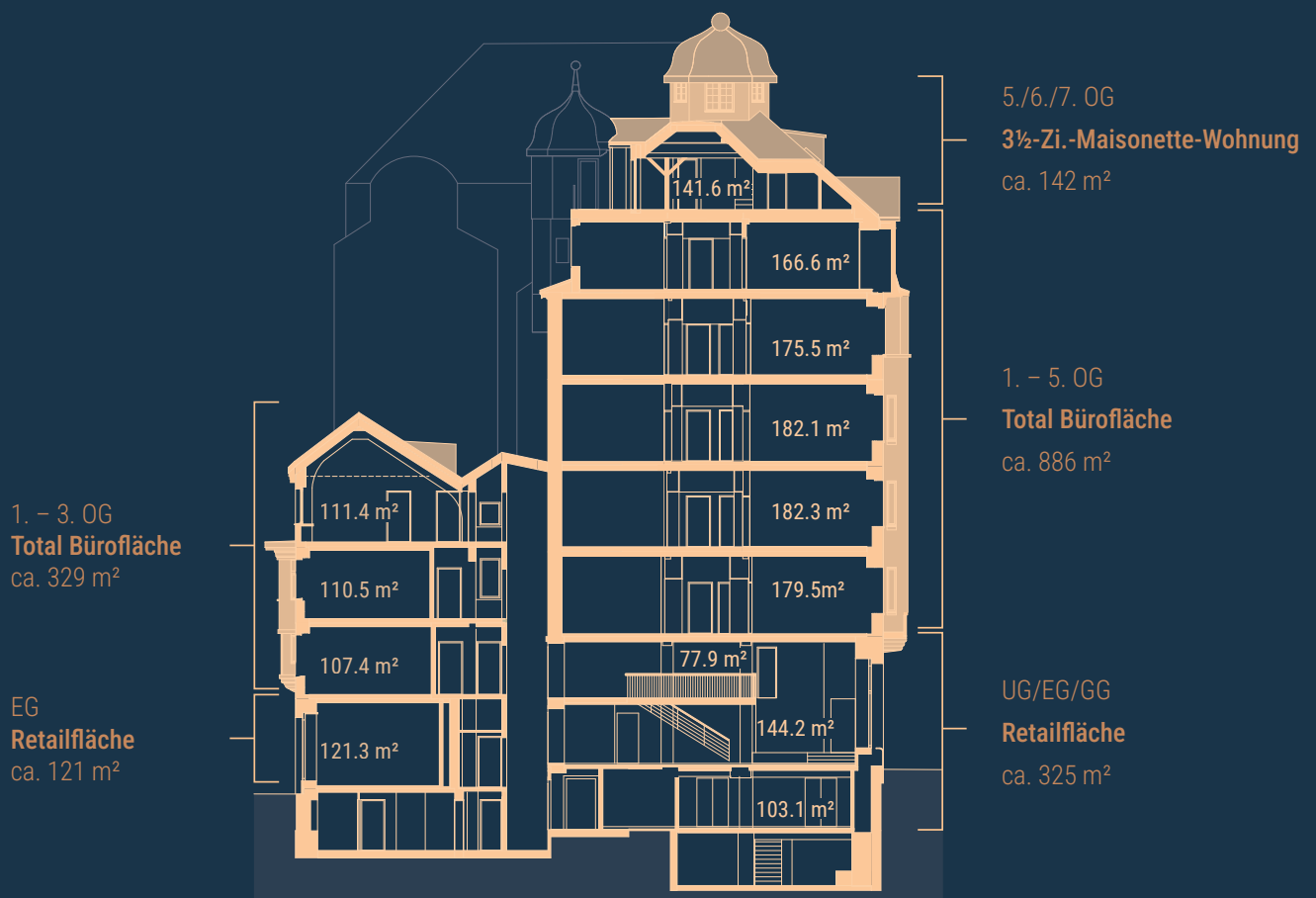






# REPRÄSENTATIVE RÄUMLICHKEITEN MIT FLAIR

Getragen vom Charme des historischen Gebäudes, erwarten Sie im denkmalgeschützten «Denzler Haus» grosszügige Retail- und Büroflächen voller Eleganz und Klasse. Die architektonische Handschrift zeugt von der raffinierten Verbindung aus Funktionalität und Ästhetik sowie der geschickten Ergänzung sorgfältig restaurierter Originalelemente mit modernsten Ausstattungsstandards. Erleben Sie das Arbeiten in einer stilvoll luxuriösen Atmosphäre, die ihresgleichen sucht und selbst exquisiten Ansprüchen mühelos gerecht wird.



TORGASSE 4

RÄMISTRASSE 3













# Retailfläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

1. Unter-, Erd- und Galeriegeschoss

## OBJEKTNUMMER

RUG/REG/RGG

## MIETFLÄCHE

325.2 m<sup>2</sup>



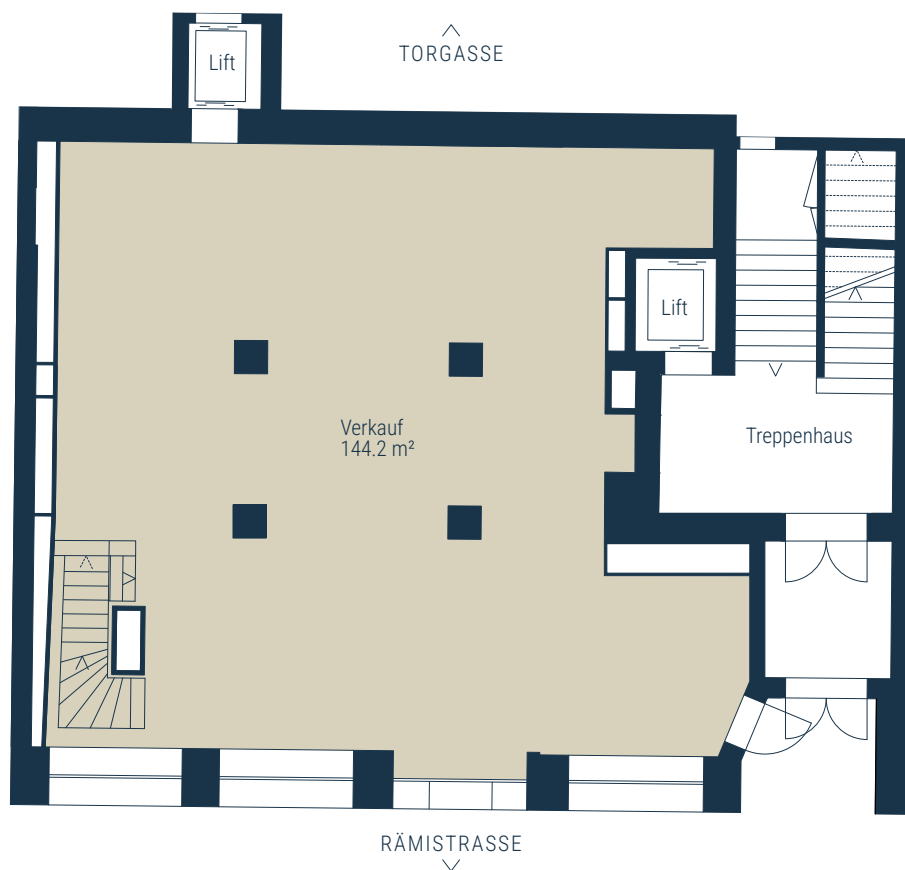
1. Untergeschoss



1:150 1.5 3 4.5 7.5 m



Erdgeschoss



Galeriegesschoss



1:150



# Bürofläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

1. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

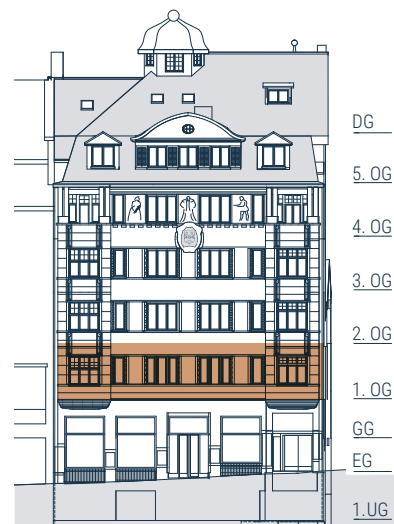
R01

## MIETFLÄCHE

179.5 m<sup>2</sup>

## AUSSENFLÄCHE

8.9 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



▼  
RÄMISTRASSE



1:150 1.5 3 4.5 7.5 m



# Bürofläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

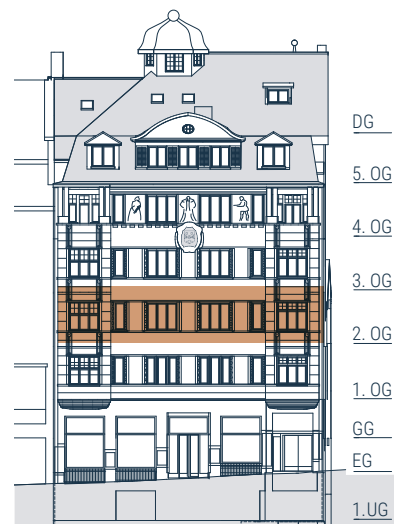
2. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

R02

## MIETFLÄCHE

182.3 m<sup>2</sup>



1:150

1.5 3 4.5 7.5 m

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

# Bürofläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

3. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

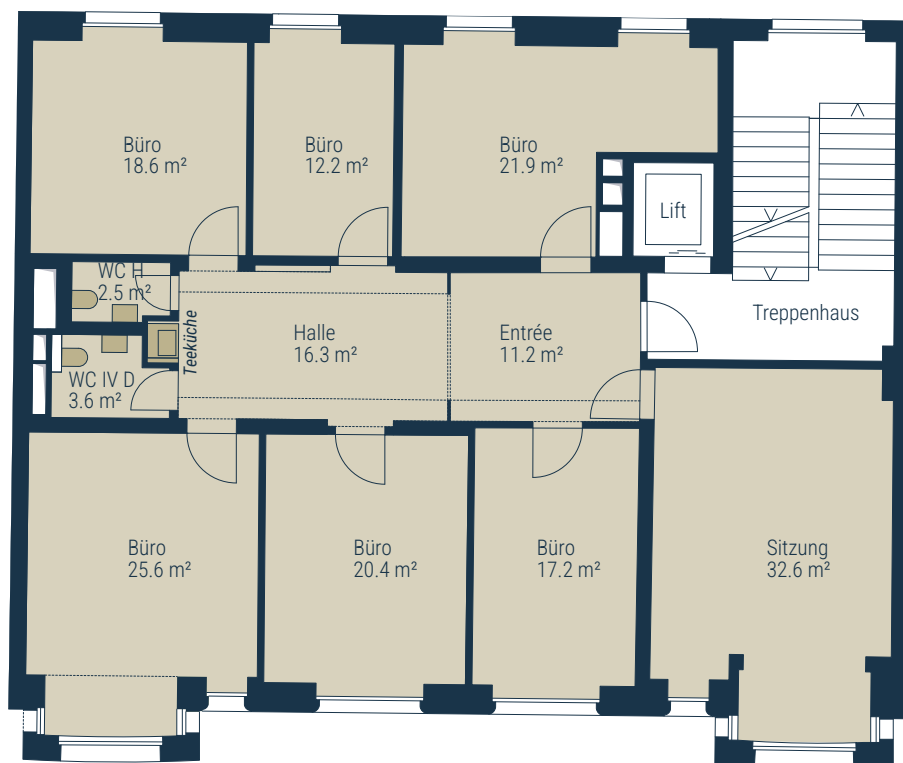
R03

## MIETFLÄCHE

182.1 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150

1.5 3 4.5 7.5 m



# Bürofläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

4. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

R04

## MIETFLÄCHE

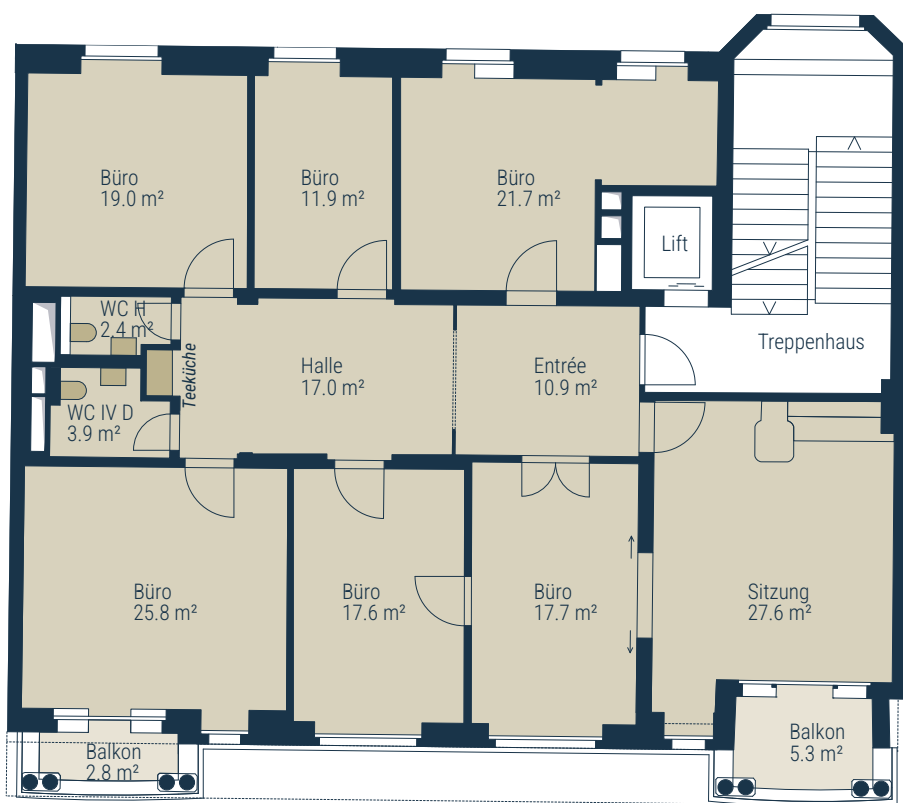
175.5 m<sup>2</sup>

## AUSSENFLÄCHE

2.8 / 5.3 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

# Bürofläche

## ADRESSE

Rämistrasse 3, 8001 Zürich

## ETAGE

5. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

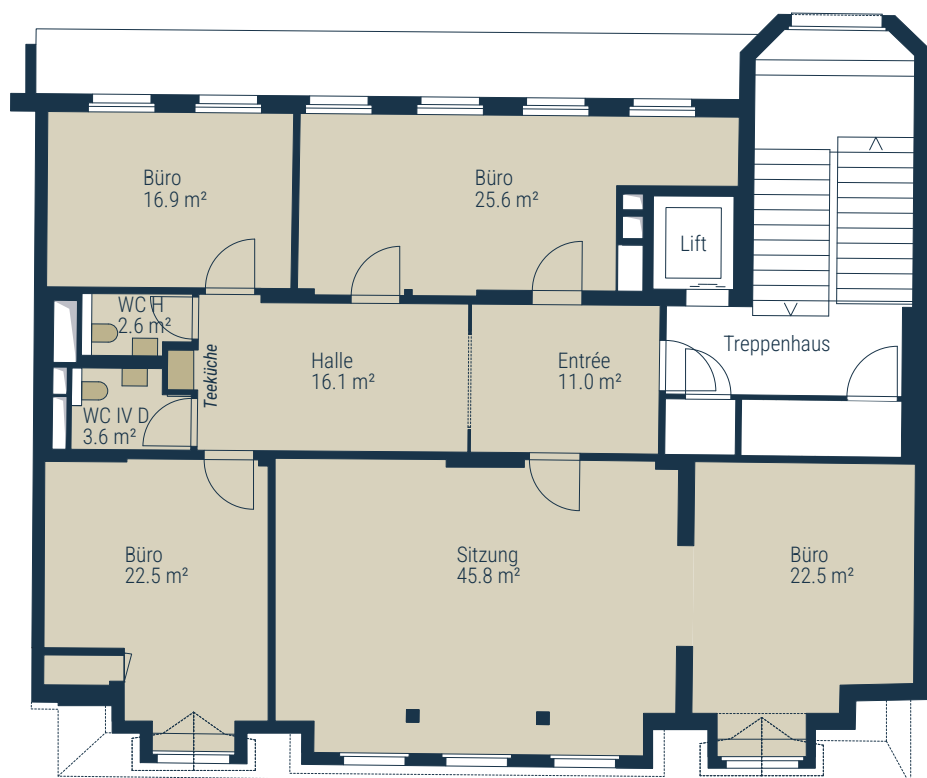
R05

## MIETFLÄCHE

166.6 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150 1.5 3 4.5 7.5 m



# Retailfläche

## ADRESSE

Torgasse 4, 8001 Zürich

## ETAGE

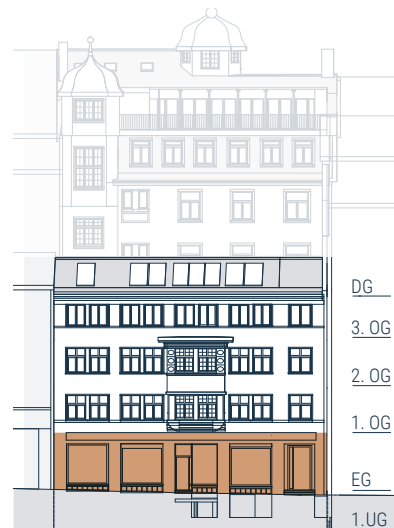
Erdgeschoss

## OBJEKTNUMMER

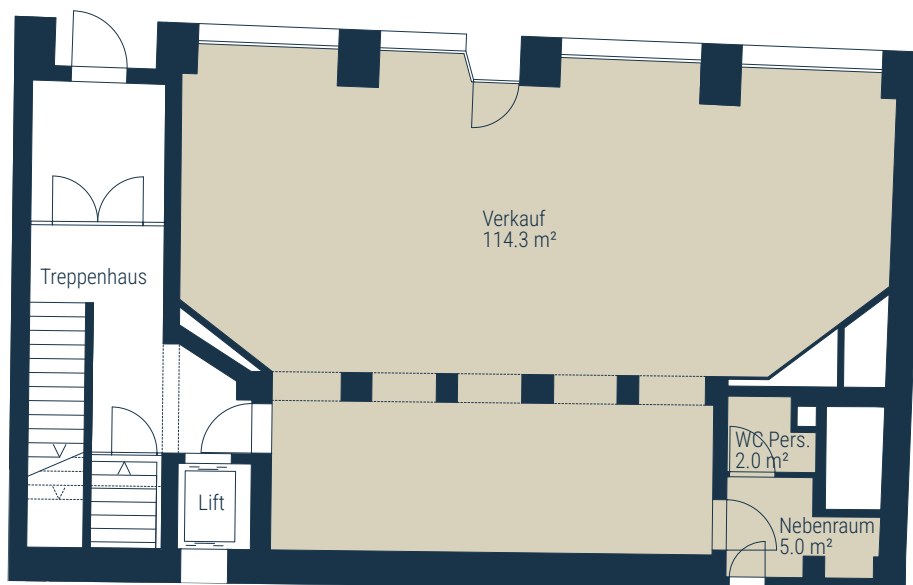
TEG

## MIETFLÄCHE

121.3 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150











# Bürofläche

## ADRESSE

Torgasse 4, 8001 Zürich

## ETAGE

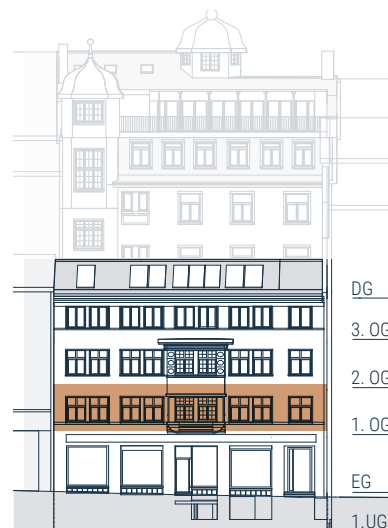
1. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

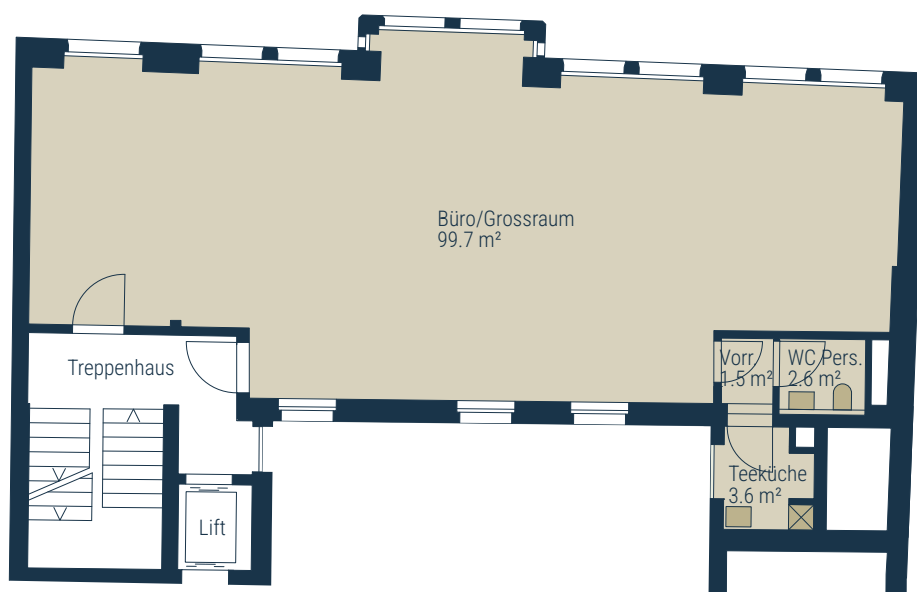
T01

## MIETFLÄCHE

107.4 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150

1.5 3 4.5 7.5 m

# Bürofläche

## ADRESSE

Torgasse 4, 8001 Zürich

## ETAGE

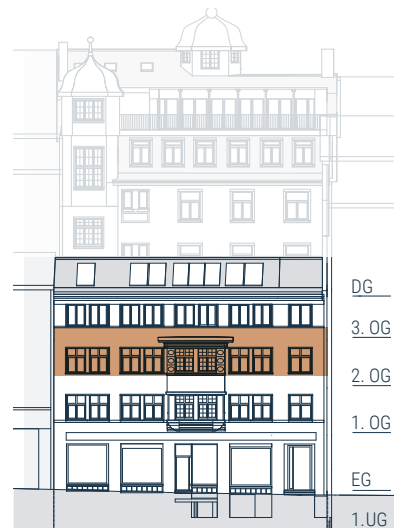
2. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

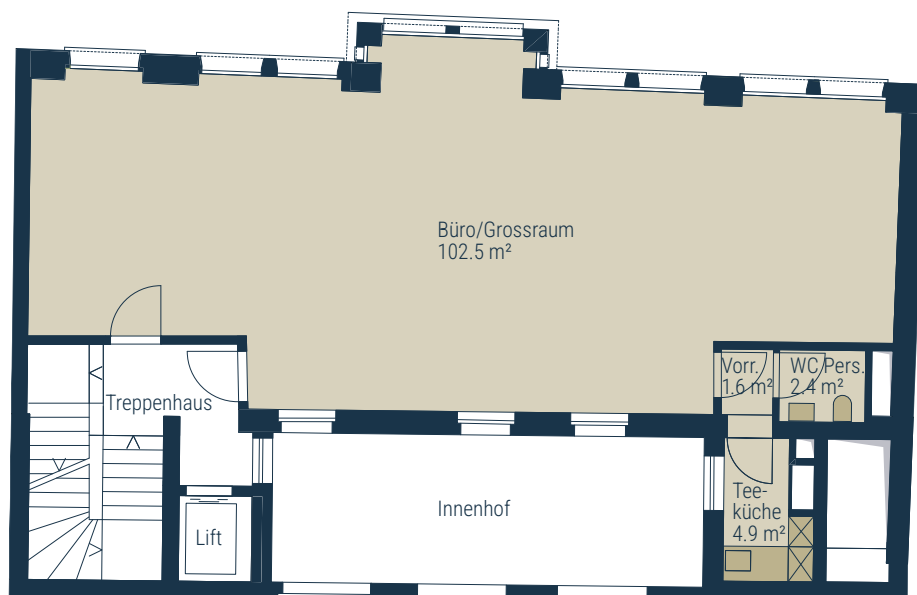
T02

## MIETFLÄCHE

110.5 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150

1.5 3 4.5 7.5 m

# Bürofläche

## ADRESSE

Torgasse 4, 8001 Zürich

## ETAGE

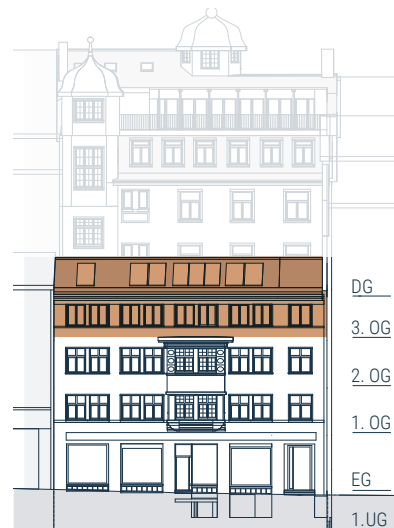
3. Obergeschoss

## OBJEKTNUMMER

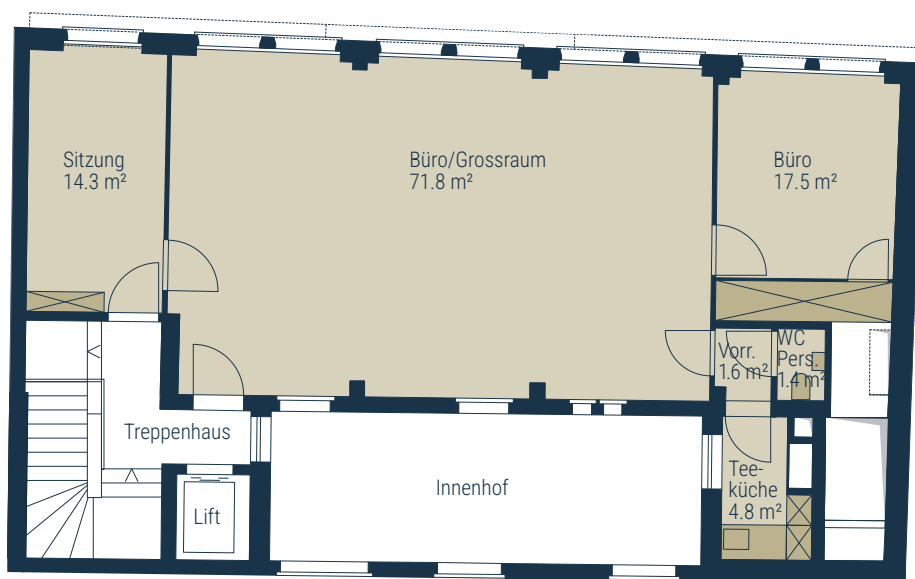
T03

## MIETFLÄCHE

111.4 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



^  
RÄMISTRASSE



1:150 1.5 3 4.5 7.5 m



# Kellerabteile

## ADRESSE

Torgasse 4, 8001 Zürich

## ETAGE

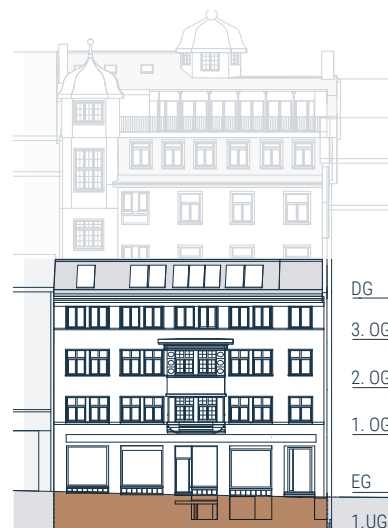
1. Untergeschoss

## OBJEKTNUMMER

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| K1  | 5.7 m <sup>2</sup>               |
| K3  | 2.8 m <sup>2</sup>               |
| K4  | 5.2 m <sup>2</sup>               |
| K5  | 4.5 m <sup>2</sup>               |
| K6  | 5.5 m <sup>2</sup>               |
| K7  | 4.9 m <sup>2</sup>               |
| K8  | 5.4 m <sup>2</sup>               |
| K9  | 5.3 m <sup>2</sup>               |
| K10 | 2.1 m <sup>2</sup> (Abstellraum) |

## MIETFLÄCHE

26.9 m<sup>2</sup>



^  
TORGASSE



▼  
RÄMISTRASSE



1:150











# Kurzbaubeschrieb Retailflächen

## GEBÄUDEHÜLLE

### Konstruktion:

- Stahlbeton-Rippendecke

### Fassade:

- Kellenwurf z.T. mit Kunst- und Natursteinelementen

### Aussenflächen:

- Balkon im 1. und 4. OG sowie Innenhof im GG Seite Rämistrasse 3

### Treppe:

- Interne Treppe pro Treppenhaus, Seite Rämistrasse 3 und Torgasse 4

### Haupteingänge:

- Verglaster Windfang

### Fenster:

- Holz, sprossierter Kämpferbereich

### Schaufenster:

- Stahlrahmen, VSG Weissglas

### Sonnenschutz EG:

- Markisen, elektrisch gesteuert

## ALLGEMEINZONEN

Die Eingangsbereiche, Erschliessungszonen und nicht zur Mietfläche gehörende Bereiche sind vollständig ausgebaut. Alle Aussenräume sind fertig ausgebaut.

### Personenlift:

- Treppenhaus Rämistrasse: Barrierefreier Personenlift, 630 kg, Kabine 110 x 140 cm, Liftboden Natursteinplatten, Zargen in Holz gestrichen
- Treppenhaus Torgasse: Bedingt barrierefreier Personenlift, 475 kg, Kabine 100 x 130 cm, Liftboden Natursteinplatten, Zargen in Holz gestrichen
- Briefkastenanlage- und Paketablage im Windfang im EG

## HAUSTECHNIK

- Heizung und Warmwasser mittels Gastherme
- Heizkörper mit Thermostatventilen und Rücklaufverschraubung
- Kälteerzeugung mittels Kompressor-Kältemaschine
- Kälteverteilung bis an die Mietfläche geführt
- Teilentfeuchtung über Lüftung
- Lüftungsanlage Seite Torgasse 4: Zu- und Abluft bis zum Eintritt in die Mietfläche geführt, Leistung 3.8 m³/h pro m²
- Lüftungsanlage Seite Rämistrasse 3: Zu- und Abluft bis zum Eintritt in die Mietfläche geführt, Leistung 3.8 m³/h pro m²
- Be- und Entlüftung in den gesamten Untergeschossen inkl. Entfeuchtung, ohne Temperierung der Luft

## ELEKTROANLAGEN

- Einspeisung / Grobverteilung im 1. UG
- Hauptverteilung inkl. FI-Schutzschalter im 1. UG
- Eine Unterverteilung pro Mieter im Bereich der Steigezone pro Mietobjekt
- Erschliessung mit Glasfaserkabel über Swisscom oder EWZ
- Rohrrohre bis zur Mietfläche für R / TV-Installationen
- Lager im UG mit LED-Leuchten an Decken, Bewegungsmelder und Steckdose dreifach
- Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Video-Gegensprechanlage mit Aussensprechstelle
- Innensprechstelle mit Farbmonitor
- Sonnerietaster vor jeder Zugangstüre im Treppenhaus
- Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege vorhanden, weitere mieterseits

## MIETOBJEKT

Die Mietflächen werden im folgenden Ausbau übergeben:

### **Wände:**

- Weissputz, glatt gestrichen

### **Decken:**

- Abgehängte Decken mit Haftputz und Weissputz, weiss gestrichen

### **Bodenbelag EG Torgasse 4:**

- Beton Terrazzo geschliffen und versiegelt

### **Bodenbelag UG / EG Rämistrasse 3:**

- Beton Terrazzo geschliffen und versiegelt

### **Bodenbelag GG:**

- Klebeparkett Eiche, weiss geölt

### **Kühlung:**

- Luftkühlung (Verteilung ab Mietgrenze Mietersache)

### **Heizung:**

- Wärmeerzeugung mittels Heizkörper

### **Zu- und Abluft:**

- Bis zum Eintritt in die Mietfläche geführt

### **Glasfaser:**

- Leerrohre erschlossen bis zur Mietfläche

### **Storrensteuerung:**

- Über Sensor automatisch gesteuert sowie über Schalter bedienbar

### **Nasszellen:**

- Geschlechtergetrennte Toiletten, Armaturen verchromt, weiss lasierte keramische Apparate

### **Schliessanlagen:**

- Mechanisches System

## MIETERAUSBAU

- Zuleitung ab Hauptverteilung inkl. Unterverteilung
- Schwachstromanlagen und Installationen
- Netzwerkdosen / Netzwerkverkabelung / Sockelleistenkanäle
- Leuchtmittel

### **Lüftung:**

- Verteilung ab Mietgrenze

### **Kühlung:**

- Verteilung ab Mietgrenze
- Kühlabgabesysteme anschliessen
- Umluftkühler für IT-, Kommunikationsanlagen
- Ergänzende interne Raumaufteilung
- Einstellung / Regulierung der HLK-Verteilung
- Ergänzende Aufteilung und Ausbau der Raumregulierungen
- Inneneinrichtung/Möblierung
- Teeküche; Anschlüsse vorhanden
- Ausbau elektronische Zutrittskontrolle
- Beschriftungen gemäss Signaletikkonzept

## DISCLAIMER

Bei den Visualisierungen handelt es sich um Materialisierungsbeispiele innerhalb des «Denzler Hauses».

Sämtliche Inhalte dieses Baubeschriebes basieren auf dem aktuellen Stand des Bauprojekts. Allfällige Änderungen im Rahmen der Ausführung des Projekts sind vorbehalten.

Die Mietfläche berechnet sich exklusive Innenwände und Schächte. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierung ist im Mietpreis nicht inbegriffen.

Geschützte oder wertvolle Bestandesbauteile werden möglichst erhalten und saniert, oder bei Notwendigkeit möglichst nahe am Bestand nachgebaut.

# Kurzbaubeschrieb Büroflächen

## GEBÄUDEHÜLLE

### Konstruktion:

- Stahlbeton-Rippendecke

### Rämistrasse:

- Sparrenkonstruktion

### Fassade:

- Kellenwurf z.T. mit Kunst- und Natursteinelementen

### Aussenflächen:

- Balkon im 1. und 4. OG sowie Innenhof Seite Rämistrasse 3

### Treppe:

- Interne Treppe pro Treppenhaus, Seite Rämistrasse 3 und Torgasse 4

### Haupteingänge:

- Verglaster Windfang

### Fenster OG's:

- Holz, sprossierter Kämpferbereich

### Sonnenschutz OG's:

- Aussenliegende Knickarmmarkisen, automatisch gesteuert, über Schalter bedienbar

## ALLGEMEINZONEN

Die Eingangsbereiche, Erschliessungszonen und nicht zur Mietfläche gehörende Bereiche sind vollständig ausgebaut. Alle Aussenräume sind fertig ausgebaut.

### Personenlift:

- Treppenhaus Rämistrasse: Barrierefreier Personenlift, 630 kg, Kabine 110 x 140 cm, Liftboden Natursteinplatten, Zargen in Holz gestrichen
- Treppenhaus Torgasse: Bedingt barrierefreier Personenlift, 475 kg, Kabine 100 x 130 cm, Liftboden Natursteinplatten, Zargen in Holz gestrichen
- Briefkastenanlage- und Paketablage im Windfang im EG

## HAUSTECHNIK

- Heizung und Warmwasser mittels Gastherme
- Heizkörper mit Thermostatventilen und Rücklaufverschraubung
- Kälteerzeugung mittels Kompressor-Kältemaschine
- Teil-Klimaanlage mit Zu- und Abluft für jedes Büro bzw. Sitzungszimmer inkl. Luftqualitätsfühler
- Teilentfeuchtung über Lüftung
- Lüftungsanlage Seite Torgasse ist für 10 Personen pro Geschoss festgelegt
- Lüftungsanlage Seite Rämistrasse ist für 19 Personen pro Geschoss festgelegt
- Be- und Entlüftung in den gesamten Untergeschossen inkl. Entfeuchtung, ohne Temperierung der Luft

## ELEKTROANLAGEN

- Einspeisung/Grobverteilung im 1. UG
- Hauptverteilung inkl. FI-Schutzschalter im 1. UG
- Eine Unterverteilung pro Mieter im Bereich der Steigezone pro Mietobjekt
- Erschliessung ab Elektroraum im UG zu allen Mietobjekten
- Erschliessung mit Glasfaserkabel über Swisscom oder EWZ
- Lehrrohre bis zur Mietfläche für R/TV-Installationen
- Lager im UG mit LED-Leuchten an Decken, Bewegungsmelder und Steckdose dreifach
- Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Sockelkanal für Elektroleitungsführung im Mietobjekt
- Video-Gegensprechanlage mit Aussensprechstelle
- Innensprechstelle mit Farbmonitor
- Sonnerietaster vor jeder Zugangstüre im Treppenhaus
- Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege vorhanden weitere mieterseits



## MIETOBJEKT

Die Mietflächen werden im folgenden Vollausbau übergeben:

### Wände:

- Weissputz, glatt gestrichen

### Decken:

- Abgehängte Decken mit Haftputz und Weissputz, weiss gestrichen

### Bodenbelag OG's:

- Bestehender Parkett oder neuer Stabparkett in Eiche, geölt

### Heizung:

- Wärmeerzeugung mittels Heizkörper

### Kühlung:

- Mittels Kühldecken oder unterputz angeordneten Split-Geräten pro Raum

### Akustik:

- Akustikpaneele an Kühldecken oder Akustikpaneele an Decke

### Aufhängevorrichtung Fenster:

- Sturzbrett mit Vorhangschiene

### Zu- und Abluft:

- Jedes Büro bzw. Sitzungszimmer ist mit einer eigenen Zu- und Abluft ausgerüstet

### Grundinfrastruktur:

- Büronutzung mit Zuleitungskabel ab Hauptverteilung inkl. Anschluss

### Glasfaser:

- In allen Büros vorhanden

### Netzwerkdose:

- Pro Arbeitsplatz und Sitzungszimmer je 1 Netzwerkdose

### Sockelleistenkanäle:

- Büroräume mit den Anschlussdosen (230/UKV)

### Grundbeleuchtung:

- Im Korridor

### Storensteuerung:

- Über Sensor automatisch gesteuert sowie über Schalter bedienbar

### Schrankküche Rämistrasse:

- Einbauschränk Holz gestrichen, Geschirrspüler V-Zug

### Teeküche Torgasse:

- Einbauküche weiss, matt, Kühlschrank und Geschirrspüler V-Zug

### Nasszellen:

- Geschlechtergetrennte Toiletten, Armaturen verchromt, weiss lasierte keramische Apparate

### Schliessanlagen:

- Zylinder an Geschosstür mit mechatronischem System

## MIETERAUSBAU

- Leuchtmittel
- Umluftkühler für IT-, Kommunikationsanlagen
- Torgasse 4: Ergänzende interne Raumaufteilung
- Ergänzende Aufteilung und Ausbau der Raumregulierungen
- Anpassen der Deckenmodule auf Raumlayout
- Inneneinrichtung / Möblierung
- Ausbau elektronische Zutrittskontrolle
- Beschriftungen gemäss Signaletikkonzept

## DISCLAIMER

Bei den Visualisierungen handelt es sich um Materialisierungsbeispiele innerhalb des «Denzler Hauses».

Sämtliche Inhalte dieses Baubeschriebes basieren auf dem aktuellen Stand des Bauprojekts. Allfällige Änderungen im Rahmen der Ausführung des Projekts sind vorbehalten.

Die Mietfläche berechnet sich exklusive Innenwände und Schächte. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierung ist im Mietpreis nicht inbegriffen.

Geschützte oder wertvolle Bestandesbauteile werden möglichst erhalten und saniert, oder bei Notwendigkeit möglichst nahe am Bestand nachgebaut.

## BERATUNG & VERMIETUNG



CSL Immobilien AG  
Schärenmoosstrasse 77  
8052 Zürich  
T +41 58 400 85 25  
[gewerbe@csl-immobilien.ch](mailto:gewerbe@csl-immobilien.ch)  
[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

