

# Wohnimmobilien

**Baar** Einfamilienhaus Code **117960**

**Neues 6 1/2-Zi.-EFH mit 2 Garagen**  
An schöner Westhanglage in Allenwinden. 35m2 Dachterrasse, Garten und mod. Ausbau. Einzug Mai '05. Weitere Mai 2006 ab 1'049'000.-.

**6.5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'079'000.-**  
**180 m<sup>2</sup>**            **Verfügbar: 01.05.2005**

+41 (0)41 761 13 88, info@bigliotti.ch

**Brissago** Wohnung Code **117660**

**4 1/2-Zimmerwohnung direkt am See**  
Liebhaberobjekt auf zwei Stockwerken mit direktem Seeanstoss und privaten Bootsanlegeplätzen. Terrassierte Aussenanlage.

**4.5 Zimmer**      **Preis: CHF 820'000.-**  
**75 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

+41 (0)91 752 17 52, info@assofide.ch

**Davos Platz** Wohnung Code **117800**

**Helle, sonnige Wohnung im Davoser Talboden**  
5 1/2 Zimmer-Wohnung an zentraler Lage zwischen Kongresszentrum/Hallenbad und Sportzentrum/Langlaufzentrum.

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 690'000.-**  
**115.3 m<sup>2</sup>**            **Verfügbar: nach Vereinbarung**

081 420 00 31, roland.huerlemann@roro.ch

**Eglisau** Mehrfamilienhaus Code **101629**

**Eglislauschön!**  
2 Mehrfamilienhäuser / 12 Wohnungen / familienfreundliche, ruhige Südlage, Nähe Schulhaus und Einkauf. Bezug Herbst 2005. www.imwiler.ch

**Preis: CHF 560'000.-**  
**Verfügbar: nach Vereinbarung**

01 804 40 44, info@aundd.ch

**Ernen** Wohnung Code **108631**

**Wallis / Aletsch / Goms**  
Zu verkaufen eine preisgünstige Dublexwohnung im Rohbau für CHF 165'000.00. An sonniger Aussichtslage.

**3.5 Zimmer**      **Preis: CHF 165'000.-**  
**80 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: per sofort**

+41 (0)27 971 14 10, marco.imhasly@bpt.ch

**Herisau** Villa Code **66788**

**Einfamilienhaus-Villa**  
Viele extravagante, moderne Details. Lichtdurchflutete Räume & die unverbaute Alpeinaussicht bedeuten Erholung & Genuss pur!

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'470'000.-**  
**248 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

071 351 51 44, b.knechtle@aroknechtle.ch

**Hombrechtikon** Einfamilienhaus Code **67285**

**Arbeiten und Wohnen**  
Die Lage des gepflegten Wohn- und Gewerbehäuses in der wachsenden Gemeinde Hombrechtikon gewährt Raum, guten Zugang, Privatsphäre und Ruhe.

**6.5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'480'000.-**  
**180 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

01 905 40 90, wohnen@walde.ch

**Horw** Wohnung Code **118343**

**Individuelles Wohnen**  
4 grosszügige Eigentumswohnungen, 4 1/2 bis 5 1/2 Zimmer, 135 - 168 m2 ab CHF 810'000.-, in Horw LU, Neubau, bevorzugter Südwesthang

**4.5 Zimmer**      **Preis: CHF 810'000.-**  
**135 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

041 226 36 66, mirella.rusca@tgsarchitekten.ch

**Kloten** Einfamilienhaus Code **116223**

**An sonniger bevorzugter Wohnlage**  
Zu verkaufen in Kloten Hohrütistrasse 28 sehr gut unterhaltenes EFH, Doppelgarage, Garten, grosszügige Raumeinteilung, usw.

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'200'000.-**  
**155 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: per sofort**

079 799 10 46, G.Schlatter@transcontag.ch

**Oberengstringen** Wohnung Code **114363**

**Terrassenhäuser**  
Sonnige Toplage. 3 Terrassen- und 2 Attika-Wohnungen mit Lift. 132-190 NWF. Terrassenflächen 45-135. Baubeginn erfolgt.

**5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'200'000.-**  
**166 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: 15.12.2005**

044 251 30 81, LBI.AG@bluewin.ch

**Scherzingen** Wohnung Code **112820**

**Wohnen mit Blick auf den Bodensee**  
Gartensitzpl. u. Balkon Eigene Waschküche im UG Eine eigene Doppelgarage mit direktem Zutritt ins Haus.MP 40'000.-- Parkplatz MP 5'000.--

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 585'000.-**  
**184 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: 01.05.2006**

071 688 39 94, master@jci-ag.ch

**Turgi** Dachwohnung Code **116000**

**Moderne 5.5-Zimmer-Dachwohnung**  
Verkehrsberuhigt-top öV-Mobility, grosszügig-sonnig-hell, 55 m2 Wohnraum-Cheminée, Ahornparkett, Bad-WC, Du-WC, Küche: Granit, GK, GS

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 495'000.-**  
**137 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

056 223 42 79, wetom@gmx.ch

**Uster** Einfamilienhaus Code **118162**

**Neubau - Ein Haus wie kein zweites**  
Moderne Villa für Menschen mit hohem Anspruch an Ästhetik und Komfort. Bevorzugte Lage. Modernste Technik. www.trottenweg.ch

**>8 Zimmer**      **Preis: CHF 2'800'000.-**  
**417 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

052 232 84 21, knut.luscher@luscher-luscher.ch

**Uster** Wohnung Code **49041**

**4 1/2 Zimmer-Attikawohnung mit Lift**  
Die neuwertige Wohnung besticht durch ihren guten Grundriss und die sehr grosszügige Terrasse.

**4.5 Zimmer**      **Preis: CHF 850'000.-**  
**Verfügbar: nach Vereinbarung**

044 905 40 90, wohnen@walde.ch

**Volketswil** Wohnung Code **16355**

**Grosszügig, hell und stadtnah**  
Die Gartenwohnung besticht durch ihren grosszügigen Grundriss, die zeitlose und pflegeleichte Materialisierung.

**5.5 Zimmer**      **Preis: CHF 595'000.-**  
**120 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

01 905 40 90, wohnen@walde.ch

**Wädenswil** Wohnung Code **105740**

**PARKRESIDENZ-WÄDENSEE**  
3,5 - 6,5 -Zi.Terrassenh.,160 - 226 m2 + Terr.,ab Fr. 780'000.-, ab 1.9.06.Änd. mögl,T 043 300 39 39, www.waedensee.ch

**3.5 Zimmer**      **Preis: CHF 780'000.-**  
**160 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

043 300 39 39

**Windisch** Terrassenhaus Code **118064**

**4 Terrassenhäuser Sonnhalde 5210 Windisch**  
An sehr sonniger, ruhiger und unverbaubarer Lage mit schöner Fernsicht verkaufen wir luxuriöse, grosszügig konzipierte Terrassenhäuser

**6.5 Zimmer**      **Preis: CHF 1'060'000.-**  
**255 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: 31.12.2006**

+41 (0)56 442 25 45, hartmannkeller@hispeed.ch

**Zofingen** Wohnung Code **111621**

**Traumwohnungen mitten in Zofingen**  
Unmittelbar neben der Zofinger Altstadt entsteht ein 3-Familienhaus mit attraktiven 4 1/2-Zimmerwohnungen im Minergiestandard.

**4.5 Zimmer**      **Preis: CHF 830'000.-**  
**154 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

+41-(0)41-925-25-14, beat.renggli@renggli-haus.ch

**Teufen AR** Einfamilienhaus Code **116780**

**Wohnen mit Säntis-Sicht**  
Wunderschön gelegenes Landhaus. Taumhafte Aussicht auf Alpstein mit Säntis

**>8 Zimmer**      **Miete/Mt.: CHF 4'150.- exkl. NK.**  
**250 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

+41 71 220 41 41, michael.knaus@ligewa.ch

**Zürich** Attikawohnung Code **114500**

**Erstvermietung an Hängger Toplage**  
5 1/2-Zimmer-Attikawohnung mit Panoramablick, zeitlos-moderne Architektur, höchstes Ausbauniveau, jeglicher Komfort.

**5.5 Zimmer**      **Miete/Mt.: CHF 5'940.- inkl. NK.**  
**176 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: per sofort**

+41 (0)44 436 82 66, regula.coluccia@mpk.ch

**Musterbeispiel** Code **47381**

Mit diesem Code können Sie detaillierte Informationen abfragen und weitere Bilder zum Objekt einsehen.

Verkaufsobjekte haben einen grauen Hintergrund.

Mietobjekte haben einen blauen Hintergrund.

# Ferienimmobilien

**Cugnasco** Einfamilienhaus Code **110440**

**Sonniges Ferienhaus**  
In Curogna (über Agarone) schönes Ferienhaus mit Spielwiese zu verkaufen. Ideal für Familie mit Kindern.

**5 Zimmer**      **Preis: CHF 378'000.-**  
**130 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

091 735 30 20, Franz.Rehmann@gmx.ch

**Oberterzen** Chalet Code **116282**

**Chalet am Walensee**  
Ruhig gelegen oberhalb des Walensees. Alpenpanorama. Bei Skigebiet Flumserberg. Neues Dach. Parkett. Schwedenofen. 40 Min. nach Zürich

**4.5 Zimmer**      **Preis: CHF 295'000.-**  
**68.1 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: per sofort**

00 497 551 43 93, volker@kybs.de

**Oberhelfenschwil** Einfamilienhaus Code **118731**

**Bijou im Toggenburg**  
3 1/2-Zimmer-Chalet, gemütlich, ruhig, sonnig, (ausbaubar bis 5 1/2-Zimmer)

**3.5 Zimmer**      **Preis: CHF 410'000.-**  
**80 m<sup>2</sup>**                **Verfügbar: nach Vereinbarung**

071 227 42 60, info@hevsg.ch



Die besten Immobilien **NZZ domizil.ch**

# Neue Nutzung zwischen alten Mauern

Historische Häuser im Spannungsfeld von Denkmalpflege und modernen Ansprüchen. Von David Strohm

Der Blick in den Salon lässt erahnen: Hier wohnt man gern, hier lässt sich Tradition spüren. An der Decke eine opulente Stuckverzierung, das Parkett in edlem Holz, in der Ecke ein reich verzierter Kachelofen. Durch die Fenster des Erkers strömt warmes Winterlicht herein. Nur die Möbel-Klassiker stammen aus einer anderen Epoche als die Bausubstanz.

«Aus unserem Haus ist ein Bijou geworden», berichtet Martin Breitenstein nicht ohne Stolz. Per Zufall stiess er vor zwei Jahren bei der Suche nach einem Haus zum Renovieren auf das leer stehende «Alte Rössli», ein 400 Jahre altes Gasthaus im Zürcher Weinland, wo in früheren Zeiten die Reisenden ihre Pferde wechselten und sich stärkten. Mit seiner Partnerin, die eine Praxis betreibt, konnte er sich ausbreiten: 350 Quadratmeter Wohnfläche umfasst die Liegenschaft. Rund ums Haus gehören fast sieben Aaren Land dazu, darauf ein Barockgarten und ein Schopf.

Seit dem 16. Jahrhundert besass das «Rössli» Tavernenrecht. 1924 zog der letzte Wirt aus. Die Post nutzte zwischenzeitlich das Gebäude mitten in der Weinbauergemeinde Truttikon, das zur einen Seite über eine klassizistische, zur anderen über die für die Gegend typische Riegelhausfassade verfügt. Die Pläne, aus dem Haus ein Renditeobjekt mit Eigentumswohnungen zu machen, scheiterten am Veto der Denkmalpflege. Mit ihrer Hilfe, nicht zuletzt auch dank einem grosszügigen Beitrag, konnte die Liegenschaft in den letzten Jahren behutsam in den heutigen Zustand versetzt werden. «Das Haus wurde praktisch auseinander genommen und wieder zusammengesetzt», berichtet Breitenstein.

## Bausubstanz erhalten

Kommen Besitz, Renovation und Unterhalt eines historischen Hauses nicht einem Fass ohne Boden gleich? «Viele im Immobilienmarkt tätige Fachleute würden bei dieser Frage ein Ausrufezeichen setzen», sagt Alfred R. Sulzer, der in der Zürcher Altstadt das Haus zur Hohen Eich bewohnt. Die Ursprünge der an Geschichte reichen Liegenschaft, in der Geschlechter wie die Rordorf, die Escher zum Luchs und die Blaarer von Wartensee lebten, gehen bis in das 13. Jahrhundert zurück.

Im Jahr 1972 erwarben die heutigen Besitzerfamilien das Abbruchobjekt und sanierten es unter weitgehender Erhaltung der ursprünglichen Bausubstanz. Die Erfahrungen beim Umbau des Hauses zur Hohen Eich weckten bei Sulzer die Liebe zu historischen Liegenschaften. Inzwischen kann er auf eine ganze Reihe von Projekten zurückblicken. «Bautechnisch und betriebswirtschaftlich optimale Lösungen lassen sich bei solchen Vorhaben in den wenigsten Fällen realisieren», räumt der Jurist und Berater ein.

Für den Liebhaber stelle ein sorgfältig restauriertes Haus aber immer auch einen immateriellen Wert dar. Der Aufwand kann sich also auch lohnen. «Ausstrahlung, Charme und Geschichte einer Liegenschaft wirken sich positiv auf die Gestaltung von Mietzinsen



Honnerlagscher Doppelpalast in Trogen (AR). (Hans Ulrich Gantenbein)



Erker am Haus Zur Hohen Eich in der Zürcher Altstadt.

oder des Verkaufspreises aus», weiss Sulzer.

Rund 1200 Mitglieder zählt der Schutzverband von Eigentümern historischer Wohnbauten, Domus Antiqua Helvetica. Der 1983 gegründeten Vereinigung gehören Eigner von alten Bauern- und Bürgerhäusern, Patrizieranwesen, Landsitzen, Schlössern und Burgen an, die mindestens 150 Jahre alt oder von besonderem historischem oder kulturellem Wert sein müssen. «Wir pflegen vor allem den Erfahrungsaustausch», sagt Hans Altherr, Präsident von Domus Antiqua Helvetica. Wie renoviert man ein altes Haus sachgerecht, wie lassen sich Installationen an den Stand der Technik anpassen, welche Handwerker haben die nö-

tigen Fachkenntnisse – das sind Fragen, bei denen man sich gegenseitig hilft.

Auch der Umgang mit den Denkmalpflegern und den Vertretern des (einspracheberechtigten) Heimatschutzes will geübt sein, weiss der Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Appenzell Ausserrhodan. Er bewohnt in Trogen den Honnerlagschen Doppelpalast in der Nideren, Baujahr 1763, den einst sein Vater kaufte und in dem heute (in zwei Hausteilen) sechs Wohnungen und sein Büro Platz finden.

## Differenzen um Mietwert

Von übergeordneter Bedeutung sind zudem Fragen des Steuerrechts, bei denen nicht selten grosse Differenzen für die Einschätzung des Eigenmietwertes



«Alte Rössli» in Truttikon (ZH).

bestehen. Die Steuerbehörden taxieren diesen in der Regel höher als die Eigentümer. Die gleiche Problematik wirkt sich bei der Festlegung von Prämien der Gebäudeversicherung aus. Stände- und Regierungsrat Altherr will sich zudem für Änderungen beim bäuerlichen Bodenrecht einsetzen, das für manchen Besitzer eines Landhauses oder Schlosses einschneidende Schwierigkeiten bereitet.

Vor allem beim Umbau sind Grenzen zu beachten. «Wer in ein historisches Haus zieht, muss bereit sein, die ursprüngliche Bestimmung eines Gebäudes zu respektieren», sagt Bernhard von Muralt. In der Altstadt von Freiburg hat von Muralt vor zwei Jahren ein Stadthaus aus dem Jahr 1758 be-

zogen, das er zuvor renovieren liess. Die elektrischen Leitungen mussten unter Putz verlegt werden, die sanitären Anlagen auf den neusten Stand gebracht und die insgesamt 54 Fenster des Gebäudes mit traditionellen Doppelfenstern versehen werden.

Wie Martin Breitenstein, der sich in das «Alte Rössli» verliebte, oder Alfred R. Sulzer, der laufend nach neuen historischen Objekten Ausschau hält, hat auch Bernhard von Muralt gefunden, wovon viele träumen, ein Haus mit Cachet und Charakter, mit viel Vergangenheit und mit Stil.

Domus Antiqua Helvetica, Postfach 716, 3000 Bern 7, Telefon 031 326 96 91, E-Mail domusantiqua@swissonline.ch

## Höchstnote ....



auch in diesem Jahr!

Bereits zum zweiten Mal in Folge wurden wir von Standard & Poor's für unsere Tätigkeit ausgezeichnet. BSI-Multibond International hat wiederum den "Fund Awards 2005 Switzerland" als bester Fonds der Kategorie Fixed Income Global CHF Based über ein Jahr.



www.bsi.ch

**BSI**  
Bankiers seit 1873