

Vermietungsdossier Mehrfamilienhaus Gruebstrasse 42 / 44 in Meilen

*Luftbild Grueb,
Obermeilen*



*Aufnahme des Altbaus
von 2022, vor der um-
fassenden Renovation.
Neubauteil dahinter nicht
sichtbar*



Lage

Der Weiler Grueb mit ausschliesslicher Wohnnutzung liegt in Obermeilen oberhalb der Eisenbahnlinie. Der Ortsbus (Linie 923) hat eine Haltestelle an der verkehrsarmen Gruebstrasse, etwa 130 Meter vom Haus Gruebstrasse 42/44 entfernt. Läden und Restaurants gibt es in Obermeilen (Seidengasse, Seestrasse) und im Dorfzentrum von Meilen.

Das Primarschulhaus Obermeilen ist über einen direkten Fussweg erreichbar (270 Meter). Die kleine öffentliche See-Badi „Ländeli“ ist 800 Meter vom Haus entfernt; der direkte Zugang zum See beim Schiffsteg Obermeilen liegt in 580 Meter Entfernung (Fusswege).



Umfassende Renovation 2023 – 2026

Nach einem Erbgang im Jahr 2021 wurde der grosse Garten im Ostteil mit einem im Jahr 2024 fertiggestellten Mehrfamilienhaus überbaut (Auf der Grueb 65). Das grosse Bauernhaus Gruebstrasse 42 ist von der Gemeinde ins Schutzinventar der erhaltenswerten Gebäude aufgenommen worden.

Der heutige Eigentümer unterzog das Gebäude in den Jahren 2023 bis 2026 einer umfassenden Renovation, bei der der Scheunenteil als Ersatzneubau in Holzbauweise im gleichen Volumen zu vier Wohnungen und einem Geschäfts-/Praxisraum umgenutzt wurde. Der seit 80 Jahren als Wohnhaus mit drei Wohnungen genutzte Steinbau wurde sorgfältig renoviert und den heutigen statischen, energetischen und brandschutztechnischen Vorgaben angepasst. Unter Erhaltung von möglichst vielen ursprünglichen Gestaltungselementen wurden die drei Wohnungen, zwei davon als Maisonnette, wieder hergestellt.

Architektur: [Kämpfen für Architektur](#), Zürich

Bauleitung: BauBüro Burri GmbH, Zumikon

Steckbriefe der acht Wohneinheiten

Das Gebäude an der Gruebstrasse umfasst heute acht Wohn- und Geschäftseinheiten mit insgesamt drei Aussenzugängen. Als *Altbau* wird nachfolgend das gegen Süden ausgerichtete Wohnhaus aus Stein bezeichnet, als *Neubau* der in Holzbauweise erstellte ehemalige Scheunenteil im Nordosten des Wohnhauses.

Das neue Massivbau-Treppenhaus befindet sich zwischen Alt- und Neubau und dient der Erschliessung von fünf Wohneinheiten, dem Geschäftsraum und dem Keller. Zum Garten führt ein direkter Ausgang aus dem Treppenhaus (Südostseite des Hauses).

Alle Wohnungen sind individuell im Grundriss und der Gestaltung und enthalten Elemente der historischen Bausubstanz wie sichtbare Holzbalken oder Täferwände und Biedermeierholzdecke.

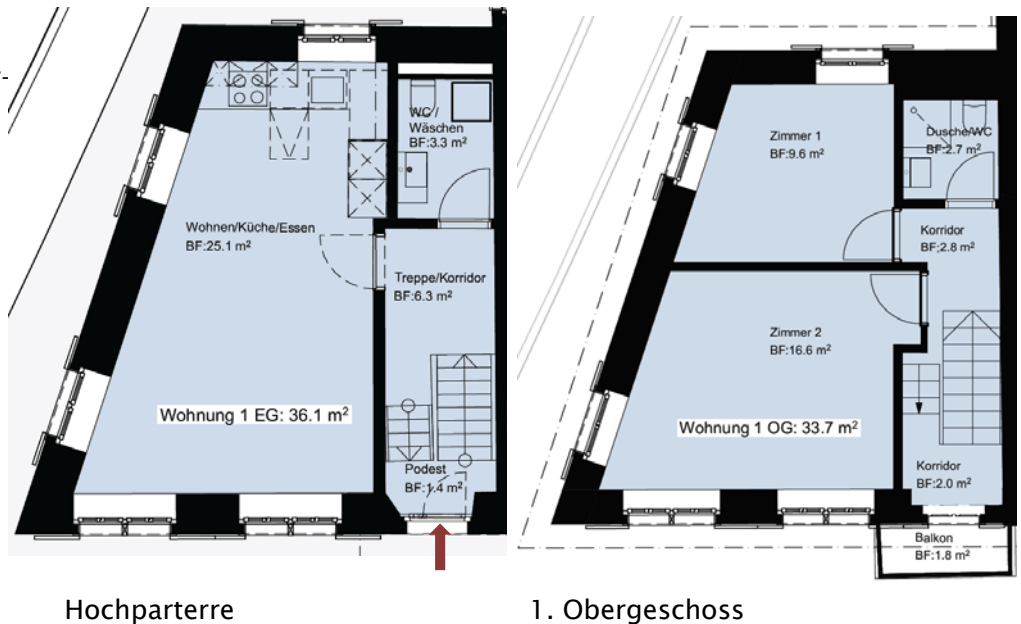
Als Grundsatz wurde MINERGIE Eco angewandt (nicht zertifiziert), das heisst umweltfreundliche Materialien und eine energiesparende Bauweise. Der Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) weist bei den *direkten CO₂-Emissionen* die beste Klasse A aus, bei der *Effizienz Gebäudehülle* und bei der *Effizienz Gesamtenergie* sind es je die Klasse B (zweitbeste von 7 Klassen).

Wohnungsfläche:
70 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 2'850.-

Lage:
Hochparterre / 1. Ober-
geschoss (Altbau)

3.5-Zimmer Maisonnette-Wohnung (W1, Duplex; Hochparterre) mit kleinem denkmalgeschützten Balkon gegen Süden, geschnitzter Holz-Eingangstüre, separater Hauseingang von Süden, eigenem Keller direkt aus der Wohnung zugänglich.

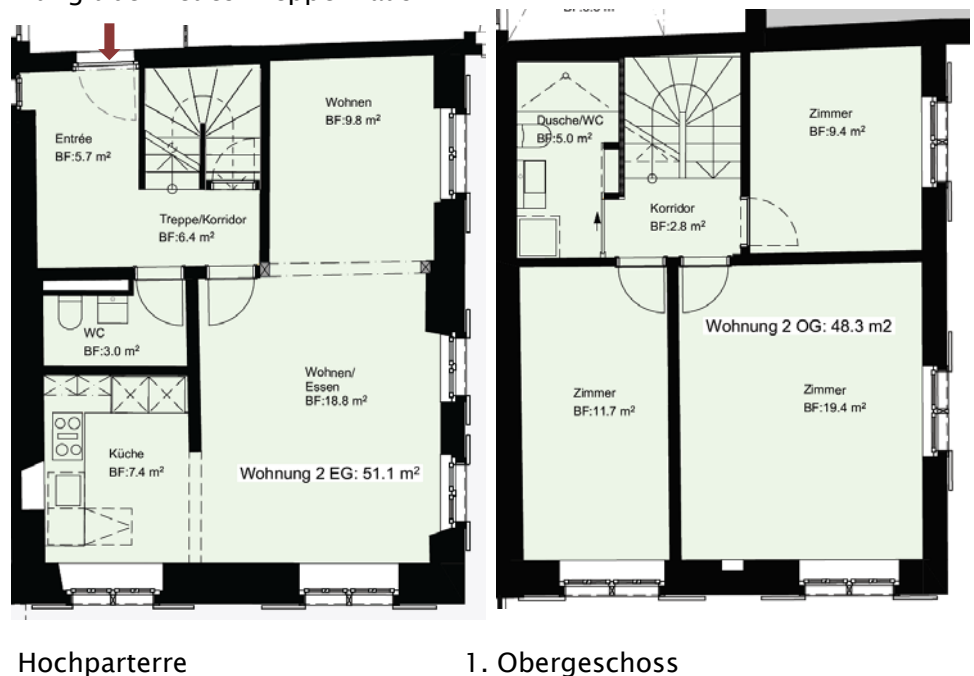


Wohnungsfläche:
100 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 3'800.-

Lage:
Hochparterre / 1. Ober-
geschoss (Altbau)

4.5-Zimmer Maisonnette-Wohnung (W2, Duplex, Hochparterre) mit Zimmern gegen Süden, teilweise mit Seesicht, historischem Parkett und Kassettendecke im Wohnzimmer, Kellerabteil im Altbau, Zugang Wohnung über neues Treppenhaus.

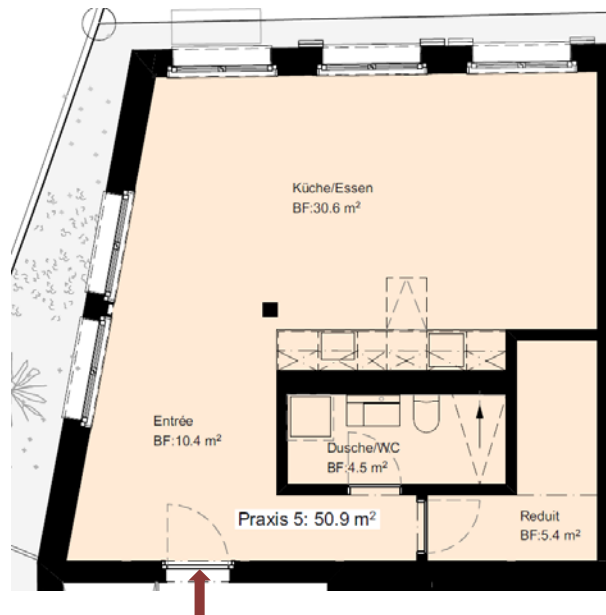


Nutzungsfläche:
51 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 1'550.-

Lage:
Erdgeschoss (Neubau)

Geschäfts- oder Praxisraum (W5, EG) im Norden des Hauses mit Küche, Bad und Abstellraum; geeignet für lärmarme Therapien oder Büroarbeitsplätze; ebenerdiger Zugang von der Gruebstrasse her.



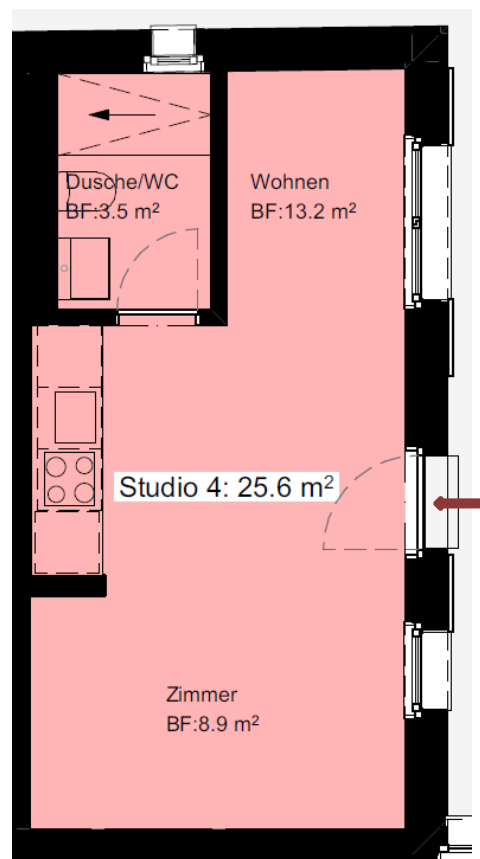
Erdgeschoss

Wohnungsfläche:
25 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 1'140.-

Lage:
Erdgeschoss (Neubau)

Studio (W4, EG) mit eigenem Hauseingang und kleinem Sitzplatz im Osten; voll ausgestattete Küche und Bad; ebenerdiger Zugang von der Strasse „Auf der Grueb“ her.



Erdgeschoss

Wohnungsfläche:
73 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 2'800.-

Lage:
Erdgeschoss (Neubau)

3.5-Zimmer Gartenwohnung (W3, EG) mit Zimmer gegen Süden und Osten, eigener Gartensitzplatz im Südosten, historische Balkenstruktur sichtbar, ebenerdiger Zugang von der Gruebstrasse her.



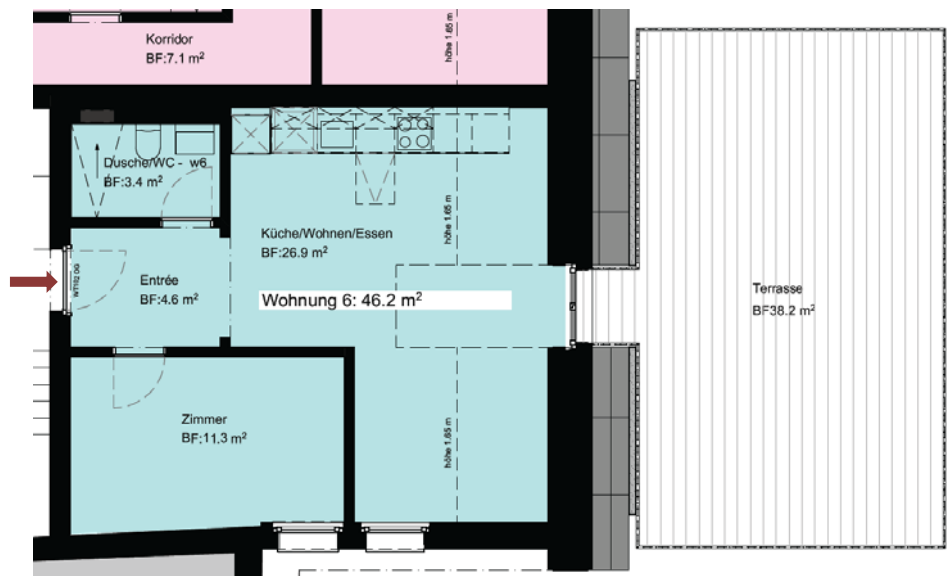
Erdgeschoss

Wohnungsfläche (Bodenfläche):
46 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 2'050.-

Lage:
1. Obergeschoss (Neubau)

2.5-Zimmer Wohnung (W6, 1. OG) mit grosser Terrasse im Südosten, Wohnzimmer mit Dachschräge und Fenster gegen Süden, über neues Treppenhaus erreichbar.



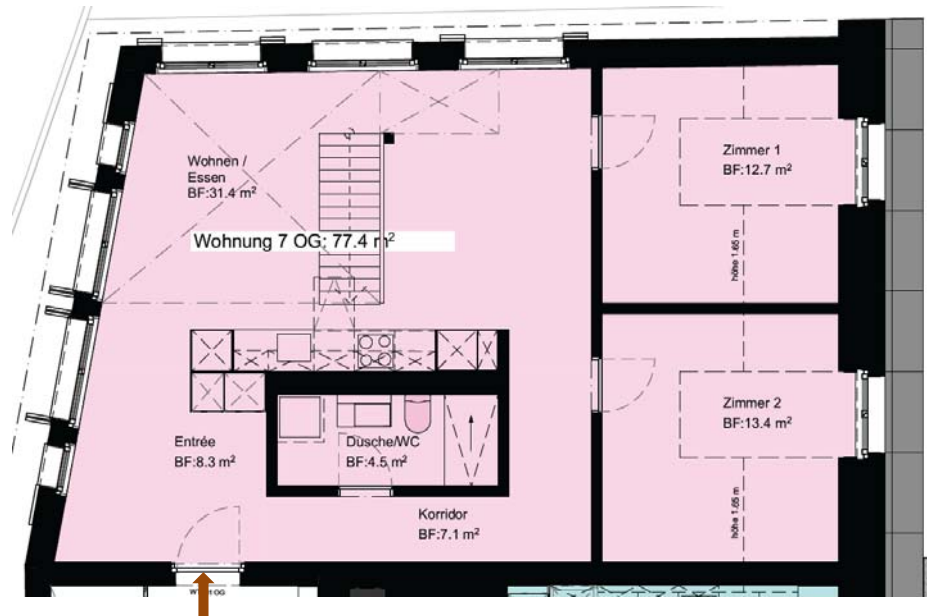
1. Obergeschoss

Wohnungsfläche (Bodenfläche):
102 m²

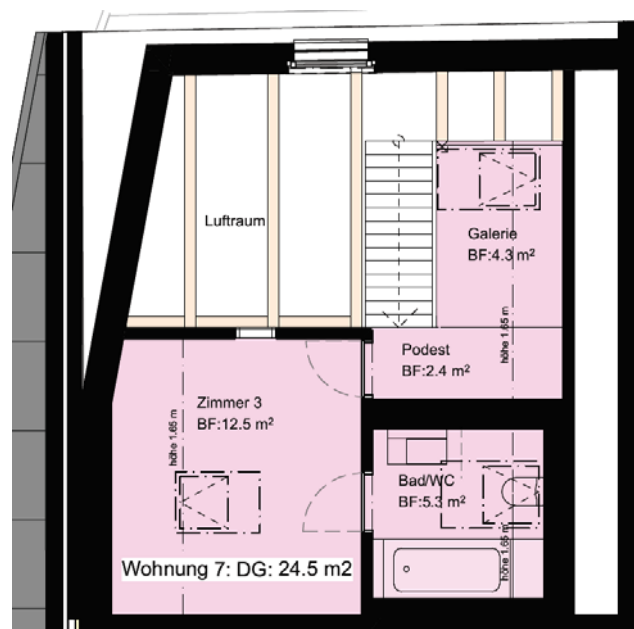
Mietzins (Brutto):
Fr. 3'700.–

Lage:
1. / 2. Obergeschoss
(Neubau)

4.5-Zimmer Maisonnette-Wohnung (W7, Duplex, 1. OG) mit Zimmern in Dachschräge und Dachgauben gegen Osten, Dachzimmer mit eigenem Bad, luftiger Wohnraum mit Fenster gegen Westen und mit offener Treppe und kleiner Galerie, mit sichtbarer historischer Balkenstruktur, über neues Treppenhaus erreichbar.



1. Obergeschoss



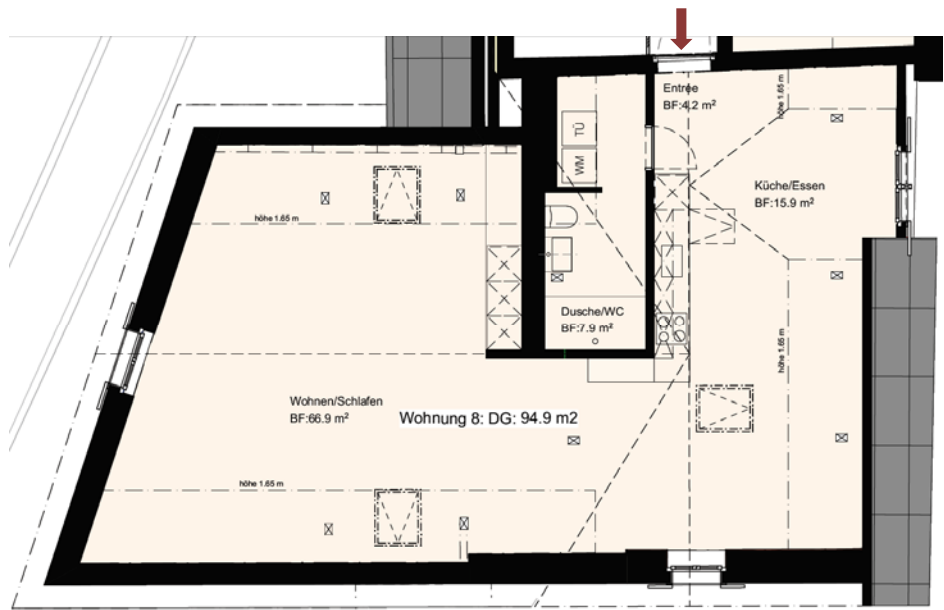
2. Obergeschoss

Wohnungsfläche (Bodenfläche):
95 m²

Mietzins (Brutto):
Fr. 3'450.-

Lage:
2. Obergeschoss (Altbau)

Dachwohnung als Lofteinheit (W8, 2. OG) mit Fenstern nach Osten, Süden und Westen, Seesicht und Sicht in die Berge, mit Luftraum bis in den Dachgiebel und sichtbaren altem Dachgebälk, über neues Treppenhaus erreichbar.



2. Obergeschoss

Abstellplätze für Fahrzeuge

- 6 Aussenparkplätze, 1 Garagenplatz im Süden des Grundstücks (alle mit Elektroautoladestationen)
- Veloabstellplätze im abschliessbaren Veloraum im Süden des Grundstücks

Auskunft, Vermietung

Direktvermietung durch Hauseigentümer:
Paul Pfenninger

E-Mail: gruebstrasse42@pfe-sg.ch

Homepage: www.gruebstrasse42.pfe-sg.ch/home

*Erst-Bezugstermin
Besichtigungstermine
Mietinteresse melden*

voraussichtlich **1. Dezember 2026**
auf Anmeldung ab August 2026 (E-Mail siehe oben)
Formular auf der Homepage

Impressum

Stand des Inhalts: 12. Juli 2026
Pläne: Kämpfen für Architektur AG, Zürich
Fotos: A. Müdespacher
Karte, Orthofoto: GIS Kanton Zürich