

Büro- und Gewerbeflächen "Am Rietpark" Schlieren

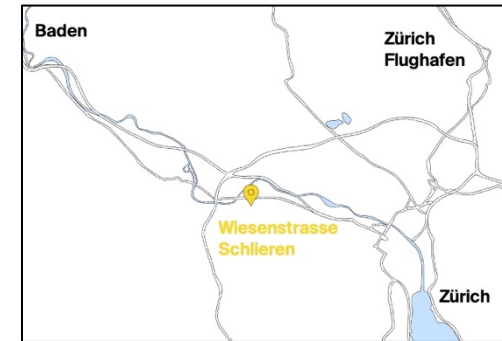
Vielseitig, modern und individuell gestaltbar – diese Flächen machen's möglich!

Wiesenstrasse 15-19, 8952 Schlieren



Standort und Umgebung

Die freien Büro- und Gewerbeflächen an der Wiesenstrasse 15-19 in Schlieren sind zentral gelegen und profitieren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (2 Gehminuten zum Bahnhof Schlieren) und die Autobahn A1 (5 Min.). Die Liegenschaft ist ab Zürich, sowohl mit dem Individual- (12 Min.) als auch mit dem öffentlichen Verkehr (ab HB - 9 Min.) in nur wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe der Büro- und Gewerbeflächen befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise die Supermärkte Coop und Migros, eine Apotheke, Bäckereien und weitere Detailhändler. Auch eine Kindertagesstätte (KITA) ist in direkter Nachbarschaft angesiedelt. Dank diversen Restaurants und Verpflegungsmöglichkeiten in der nahen Umgebung steht der zukünftigen Mieterschaft zudem ein breites kulinarisches Angebot für die Mittagspause oder den Feierabend zur Verfügung.



Makrolage Wiesenstrasse 15-19, Schlieren

Verfügbares Flächenangebot

Geschoss	Fläche	Nutzung	Nettomietzins m ² p.a. *	Nebenkosten *** Akonto / m ² p.a. *
Erdgeschoss Total:	ca. 498 m ²	Büro/Gewerbe**	auf Anfrage	CHF 35.-
1. Obergeschoss Total:	ca. 1080 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche A	ca. 706 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche A.1	ca. 325 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche A.2	ca. 378 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche B	ca. 374 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
3. Obergeschoss Total:	ca. 706 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche C	ca. 325 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-
Teilfläche D	ca. 378 m ²	Büro/Gewerbe	CHF 220.-	CHF 35.-

Total verfügbare Fläche: ca. 2284 m²

* Flächen werden optiert vermietet (Mietzinsangabe exkl. MwSt)

** Alternativ zu Büro-/Gewerbenutzung auch Retail möglich - Retail-Mietzinse nach Absprache

*** Richtwert - die effektiven Nebenkosten sind von der Nutzungsart abhängig

- Flächenangebot pro Geschoss: min. 325 m² bis max. 1080m²
- Die Flächen und Teilflächen sind flexibel gestalt-, kombinier- und unterteilbar

Areal und Liegenschaft

Die Liegenschaft an der Wiesenstrasse 15-19 in Schlieren gehört zum neu entwickelten Areal "Am Rietpark". Dieses bietet mit seinem 600 Meter langen Park und den nahegelegenen Möglichkeiten zur Pausen- und Freizeitgestaltung (Tennis, Klettern, Fitnessstudios, Schwimmbad) eine perfekte Umgebung für Unternehmen und insbesondere deren Mitarbeiter.

Ein weiterer Umgebungsfaktor, der zur Attraktivität der Büro- und Gewerbeflächen des sechsgeschossigen Gebäudes beiträgt, sind die diversen national und international tätigen Unternehmen, welche im Objekt und in der unmittelbaren Nachbarschaft der Liegenschaft tätig sind. In diesem Unternehmens-Hub besteht für die unterschiedlichsten Firmen grosses Potenzial Synergien zu nutzen und von Kooperationen zu profitieren.

Das Gebäude an der Wiesenstrasse 15-19 in Schlieren profitiert dank seiner prominenten "Regenbogen-Fassade" – Kunstwerk "Iris" von Kerim Seiler (2014) – von einer hohen Visibilität. Wer im Zug auf der Strecke von Zürich nach Bern / Basel sitzt, kommt nicht darum herum, die Fassadengestaltung zu bestaunen. Dank der hohen Stockwerke im Objekt – im Obergeschoss 3.1 m (exkl. Hohlboden) und im Erdgeschoss 4.1 m – konnten grosszügige, bodentiefe Fensterfronten verbaut werden, welche ebenfalls zur Visibilität der Flächen und einem hellen und freien Arbeitsklima beitragen. Des Weiteren verfügt die Liegenschaft über eine eigene Tiefgarage mit fixen Parkplätzen, sowie einem Pooling-Parkplatzangebot.



Die in Minergie-Bauweise erstellte Liegenschaft an zentraler Lage verfügt über einen hochmodernen Grundausbau mit erstklassiger Gebäudetechnik, welche ein produktives Arbeitsklima unterstützt.

Im Folgenden werden sowohl die Gebäudetechnik als auch der Ausbaustandard der Flächen im Detail beschrieben.

Ausbaustandard

Die freien Flächen stehen im Zustand des Rohbaus zur Verfügung. Dies ermöglicht es der zukünftigen Mieterschaft den Ausbau vollumfänglich auf die eigenen Bedürfnisse abzustimmen und umzusetzen. Die Eigentümerschaft ist nach der Prüfung des durch die Mieterschaft eingereichten Baukonzeptes bereit, sich am Mieterausbau zu beteiligen. Für die zukünftige Mieterschaft sind die folgenden Informationen zum Ausbaustandard relevant:

Sanitäre Anlagen

Alle Treppenhäuser an der Wiesenstrasse 15-19 verfügen im Erdgeschoss über eine IV-Toilettenanlage, welche der Gemeinschaft zur Verfügung steht. Die Mietflächen verfügen über einen Kalt- und Warmwasseranschluss, sowie einen Abwasseranschluss, welche bis zur Austrittsstelle im Steigschacht (Mietgrenze) erschlossen sind. Die Mieterschaft ist für den Ausbau der sanitären Anlagen (WC-Anlagen, Teeküchen, Waschbecken etc.) auf der Mietfläche verantwortlich und kann diese nach dem individuellen Bedarf ausbauen.

Elektrische Anlagen, Internetanschluss

Erdgeschoss:

Die elektrische Erschliessung der Mietflächen im Erdgeschoss erfolgt über den Hauptverteiler im Untergeschoss des Gebäudes. Die Erschliessung, die Unterverteilung, sowie die elektrische Feinverteilung auf den Flächen ist im Rahmen des Mieterausbaus umzusetzen.

Obergeschosse:

Die Stromerschliessung der Mietflächen in den Obergeschossen ist jeweils bis zum Unterverteiler (Mietgrenze) gewährleistet. Die elektrische Feinverteilung auf den Flächen in den Obergeschossen ist im Rahmen des Mieterausbaus und auf der Basis der jeweiligen Bedürfnisse umzusetzen.

Erdgeschoss und Obergeschoss

Mittels Stromzähler wird der Energieverbrauch je Flächeneinheit gemessen und der zukünftigen Mieterschaft individuell und nach Verbrauch verrechnet. Das Gebäude ist an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet damit eine schnelle und stabile Internetverbindung für professionelles Arbeiten.

Böden und Decken

Der Boden auf den Flächen ist aus Beton gefertigt und bietet eine stabile und ebene Basis für den Einbau eines Doppelbodens. Der Bodenbelag kann von der zukünftigen Mieterschaft individuell gewählt und den eigenen Anforderungen gerecht im Rahmen des Mieterausbaus verbaut werden. Die Decken im Gebäude sind aus Sichtbeton gefertigt, was dem Raum ein modernes und industrielles Aussehen verleiht. Deckensegellösungen oder abgehängte Decken (Akustikdecken) sind im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

Heizung und Lüftung

Das in Minergie-Bausweise erstellte Gebäude verfügt über eine zentrale Fernwärme- und Kälteversorgung (Baujahr 2014). Die grundlegende Wärme- und Kälteverteilung im Gebäude erfolgt über thermisch aktive Geschossdecken (TABS). Die Wärme- und Kälteverteilung ist zentral gesteuert (wetterabhängig / jahreszeitabhängig). Die Belüftung erfolgt über eine auf dem Dach installierte Lüftungsanlage.

Erdgeschoss

Die Zu- und Ablufterschliessung ist im Erdgeschoss bis zur Mietgrenze gewährleistet. Die Zu- und Abluftverteilung auf den Mietflächen des Erdgeschosses hat im Rahmen des Mieterausbaus zu erfolgen. Die grundsätzliche Beheizung bzw. Kühlung der Flächen im Erdgeschoss erfolgt über die thermoaktiven Geschossdecken. Anschlüsse für eine zusätzliche Kalt- bzw. Warmluftzufuhr stehen an der Mietgrenze zur Verfügung. Die Installation zusätzlicher Kalt- bzw. Warmluftzufuhr auf den Mietflächen im Erdgeschoss ist im Rahmen des Mieterausbaus umzusetzen.

Obergeschosse

Die Wärme- und Kälteverteilung in den Obergeschossen erfolgt über die thermoaktiven Geschossdecken. Der Luftaustausch wird auf den Flächen im Obergeschoss über Bodenauslässe im Fensterbereich, sowie eine zentrale Abluft-Ansaugung im Deckenbereich gewährleistet und garantiert so eine hohe Luftqualität auf den Mietflächen. In den Obergeschossen stehen zusätzlich Anschlüsse für die Zufuhr von technischer Kälte (z.B. Kühlung Serverraum) an der Mietgrenze zur Verfügung. Die Erschliessung der technischen Kälte auf den Flächen ist Teil des Mieterausbaus.

Wände und Wandelemente

Die Wände sind auf der Mietergrenze roh. Die zukünftige Mieterschaft kann diese Wände nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen gestalten. Trennwände und weitere Wandelemente (z.B. Glastrennwände) sind im Rahmen des Mieterausbaus umsetzbar. Die Flächen eignen sich folglich gleichermaßen für ein Grossraumbüro-, als auch ein Zellenbüro- oder Praxiskonzept.

Raumhöhen

Eine Besonderheit der Flächen sind die grosszügigen Raumhöhen. Im Erdgeschoss beträgt die Raumhöhe ca. 4,1 Meter und in den Obergeschossen ca. 3,1 Meter (exkl. Doppelboden). Die hohen Decken ermöglichen beispielsweise die Installation von hängenden Lampen oder Deckenelementen (Akustik) und fördern darüber hinaus das Gefühl von Helligkeit und Weite, was die Arbeitsumgebung positiv beeinflusst.

Mietkonditionen

- Nettomiete: 220.- CHF / m² p.a.*
- Richtwert Nebenkosten: Akonto 35.- CHF / m² p.a.*
- Die Nebenkosten sind von der jeweiligen Nutzungsart abhängig
- Tiefgaragen- / Pooling-Parkplätze: 160.- CHF pro Monat
- Beginn Mieterausbau: Ab sofort, oder nach Vereinbarung
- Bezugsdatum: Ab sofort, oder nach Vereinbarung
- Mietvertragsdauer: Mind. 5 Jahre

** Die freien Flächen werden optiert vermietet (Alle Mietzinsangaben exkl. MwSt.)*

Die Vorteile im Überblick

- Flexibel kombinier- und unterteilbare Flächen von 325m² bis 1080m²
- Individueller Ausbau nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen
- Ausbaubeteiligung durch die Eigentümerschaft nach Prüfung des Baukonzeptes
- Moderne Gebäudetechnik und Gebäudegrundausrüstung
- Tiefgarage mit fixem Parkplatzangebot und Pooling-Parkplätzen
- Gebührenpflichtige Besucher- und Kundenparkplätze in der nahen Umgebung
- Ladestation für Elektrofahrzeuge vor dem Haus
- Zentrale Lage direkt am Bahnhof Schlieren
 - 9 Min. bis HB Zürich (Zug)
 - 5 Min. bis Autobahn A1 (Individualverkehr)
- Gute Visibilität und hoher Wiedererkennungswert dank auffallender "Regenbogenfassade"
- Gute Infrastruktur, erstklassiger und gut erschlossener Unternehmensstandort

Kontakt

Ihr Interesse ist geweckt, Sie brauchen weitere Informationen, oder wollen die Flächen an der Wiesenstrasse 15-19 in 8952 Schlieren besichtigen?

Setzen Sie sich noch heute mit uns in Verbindung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns Sie kennen zu lernen und beraten Sie gerne!



Gianfranco Klemm

Immobilienvermarkter

Cavegn Immobilien GmbH
+41 43 537 33 53
vermietung@cavegn-immobilien.ch



Niklaus Schwegler

Immobilienvermarkter

Cavegn Immobilien GmbH
+41 43 537 33 53
vermietung@cavegn-immobilien.ch