

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**KREUZWEG 9+11, 5400 BADEN**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
653m<sup>2</sup>, 3.OG

## OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 9+11, 5400 Baden	
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche	
Mietfläche	ca. 653m <sup>2</sup> 3. Obergeschoss	
Bezugstermin	nach Vereinbarung	
Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- DGNB-Gold-zertifiziert</li><li>- Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG)</li><li>- Lüftung-/Kühlung vorhanden</li><li>- Fernwärme</li><li>- bestehende Netzwerkverkabelung</li><li>- grosszügig ausgebaute Küche mit Aufenthaltsraum Seite Kreuzweg 9</li><li>- extra Teeküche Seite Kreuzweg 11</li><li>- zur Alleinnutzung WC-Anlagen (2x Damen &amp; 2x Herren)</li><li>- Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019</li><li>- Duschen im UG zur Mitbenutzung</li><li>- Personenaufzug &amp; Warenaufzug</li><li>- grosser Veloraum</li><li>- 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt</li><li>- 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich</li><li>- direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.)</li><li>- Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus</li></ul>	
Mietzins	Nutzfläche 653m <sup>2</sup> netto	CHF auf Anfrage/m <sup>2</sup> /Jahr
	Heiz-/Nebenkosten 653m <sup>2</sup> akonto	CHF 35.00/m <sup>2</sup> /Jahr
	Parkplatzmiete möglich	CHF 240.00/Monat/Platz
	im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse)	

*Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.*



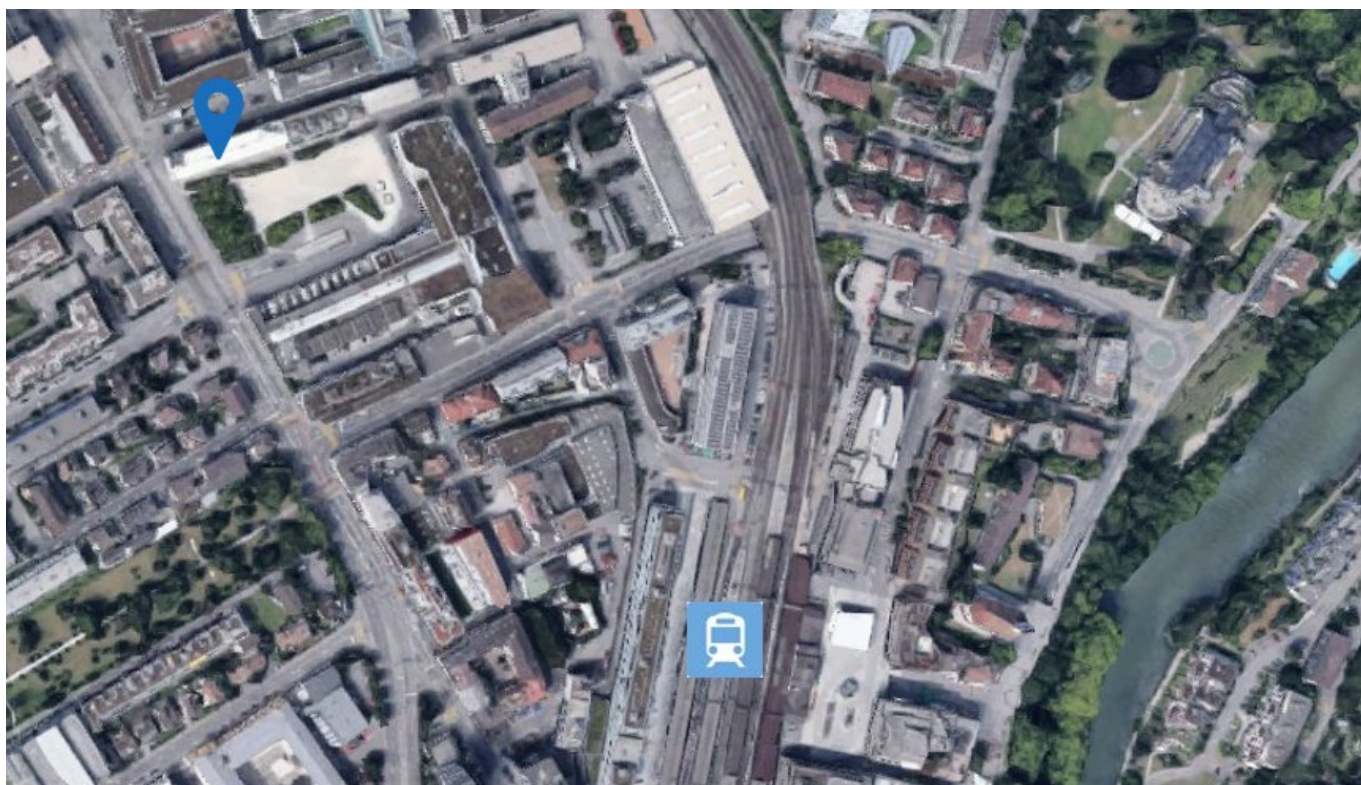
## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

*Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:*

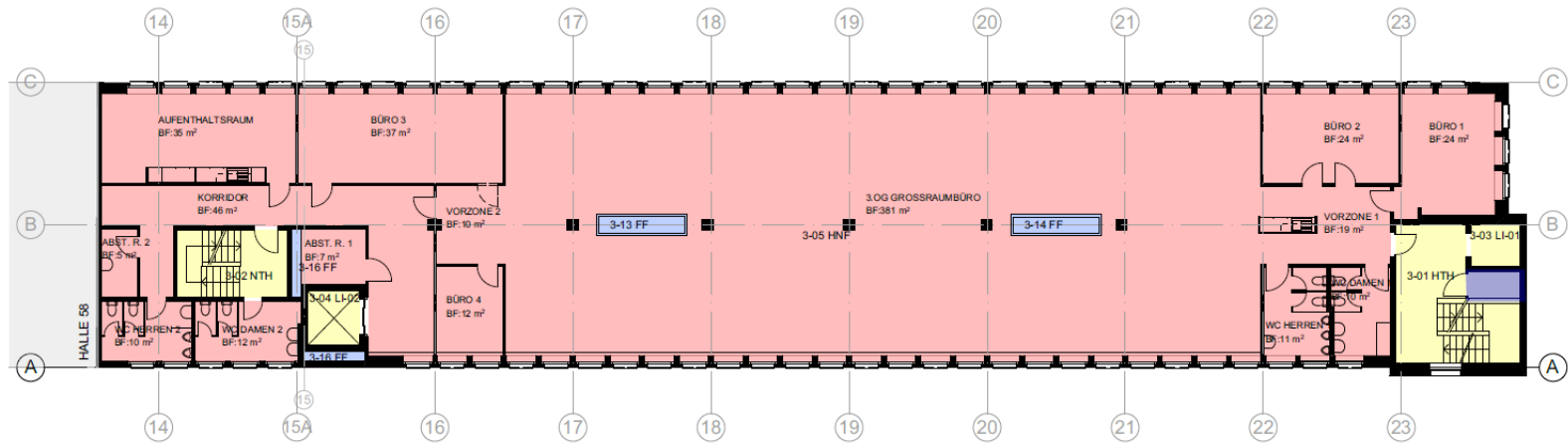
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (Baudenkmal geschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	zwei ausgebaute WC-Anlagen (je 2x Damen und je 2x Herren-Anlage)
Küche	vollwertig inkl. Aufenthaltsraum vorhanden + zusätzliche Teeküche
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mietersache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

## STANDORT

Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) ODER Anmietung Brown-Boveri-Strasse



## GRUNDRISSPLAN



### 002.15; 0322 Nettogeschossfläche NGF 3.OG

Geschoss	Name	Gemessene Fläche
<b>OG, Funktionsfläche</b>		
	FF	10
		<b>10 m<sup>2</sup></b>
<b>OG, Hauptnutzfläche</b>		
	HNF	653
		<b>653 m<sup>2</sup></b>
<b>OG, Verkehrsfläche</b>		
	HTH	28
	LI-01	4
	LI-02	5
	NTH	14
		<b>51 m<sup>2</sup></b>
		<b>714 m<sup>2</sup></b>



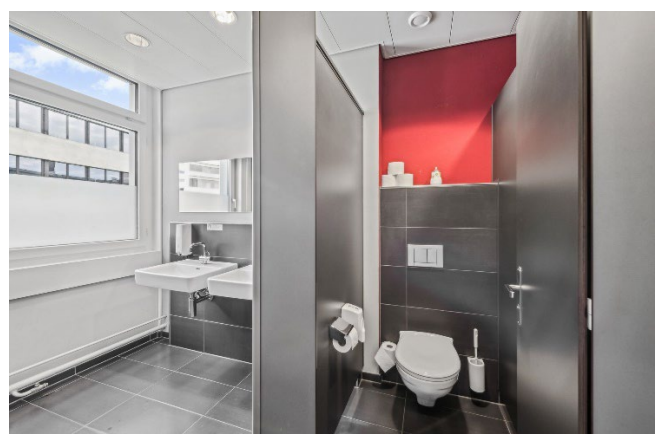
## BILDER



*(Teeküche beim Haupteingang Kreuzweg 11 bzw. Grossraumbüro)*



*(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)*



*(Aufenthaltsraum mit Küche sowieausgebaute Toiletten-Anlagen)*

---

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke  
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift	KIRKBI AG Oberneuhofstrasse 3 6340 Baar
Telefon	+41 41 769 20 81
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**KREUZWEG 11, 5400 BADEN**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
301.5m<sup>2</sup>, 4.OG

## OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 11, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 301.5m <sup>2</sup> 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung (frühestens ab 01.11.2026)
Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- DGNB-Gold-zertifiziert</li><li>- Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer alles anfangs 2024 renoviert, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG)</li><li>- Lüftung-/Kühlung vorhanden</li><li>- Fernwärme</li><li>- neue ausgebaute Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank</li><li>- bestehende Netzwerkverkabelung</li><li>- WC-Anlagen (1x Damen &amp; 1x Herren) direkt auf Mietfläche zur Alleinnutzung</li><li>- Duschen im UG zur Mitbenutzung</li><li>- Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019</li><li>- Personenlift</li><li>- grosser Veloraum</li><li>- 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt</li><li>- 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich</li><li>- direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.)</li><li>- Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus</li></ul>
Mietzins	Nutzfläche 301.5m <sup>2</sup> netto                      CHF auf Anfrage/m <sup>2</sup> /Jahr Heiz-/Nebenkosten 301.5m <sup>2</sup> akonto      CHF                      35.00/m <sup>2</sup> /Jahr  Parkplatzmiete möglich                      CHF    240.00/Monat/Platz im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse)

Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



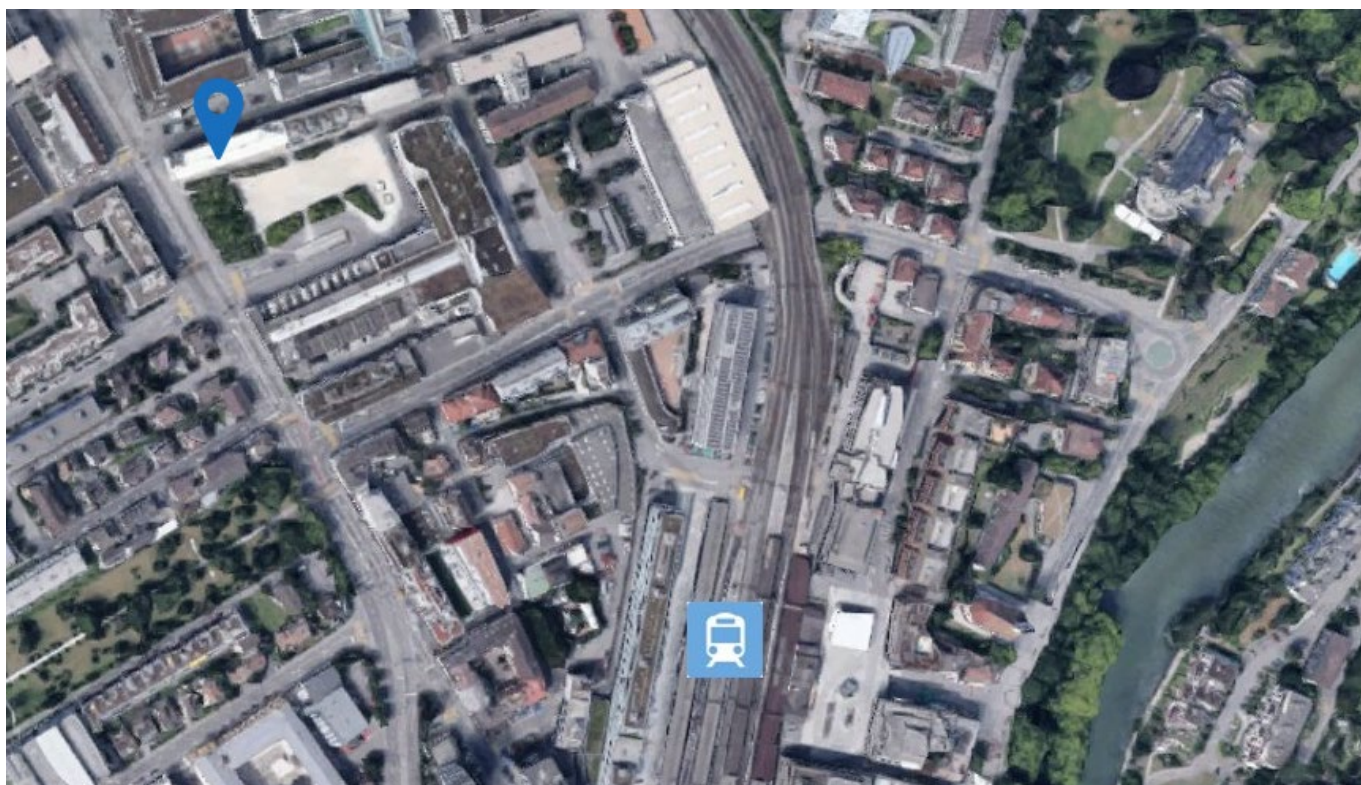
## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

*Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:*

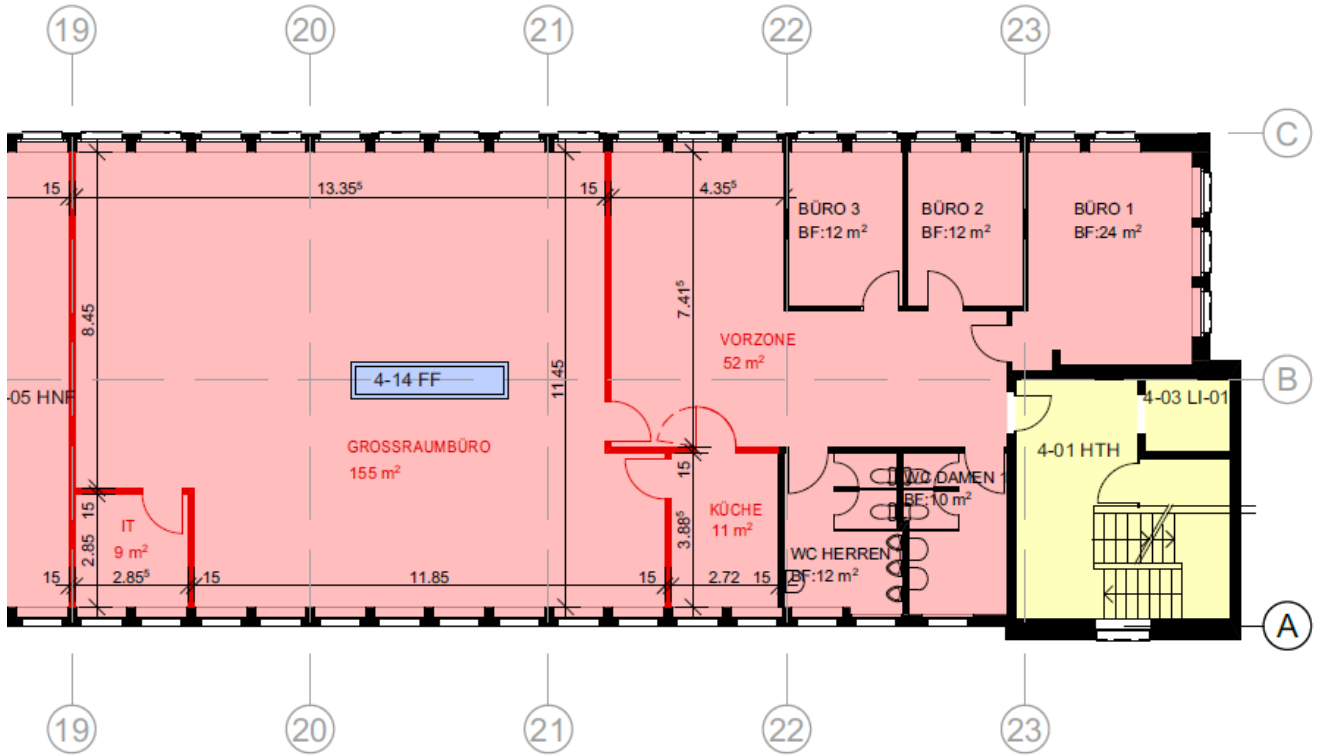
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (baudenkmalgeschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert, teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen (je 1x Damen und je 1x Herren-Anlage)
Küche	neu eingebaut 2023
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mietersache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

## STANDORT

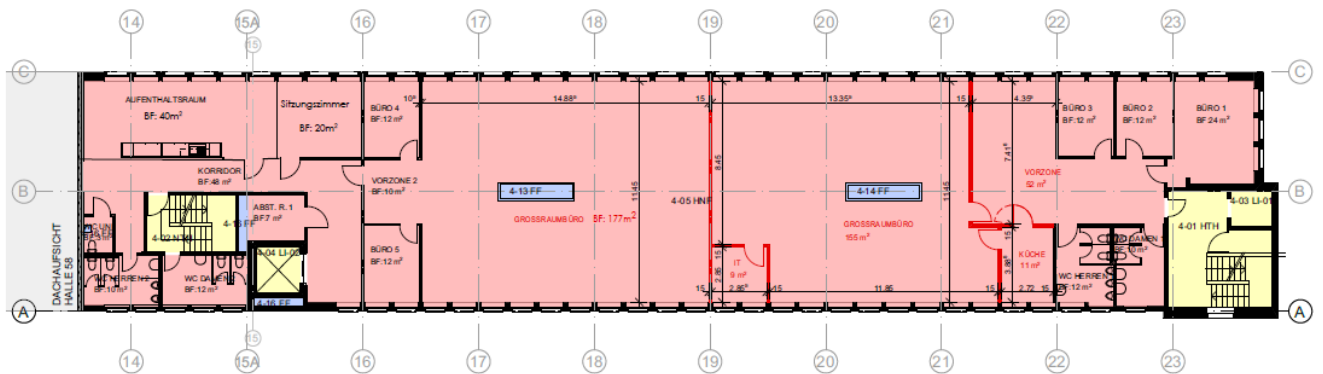
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) ODER Anmietung Brown-Boveri-Strasse



## GRUNDRISSPLAN



Grundriss Bürofläche 301.5m<sup>2</sup>, 4. OG, Kreuzweg 11



Grundriss Gesamtliegenschaft, 4. OG, Kreuzweg 9/11

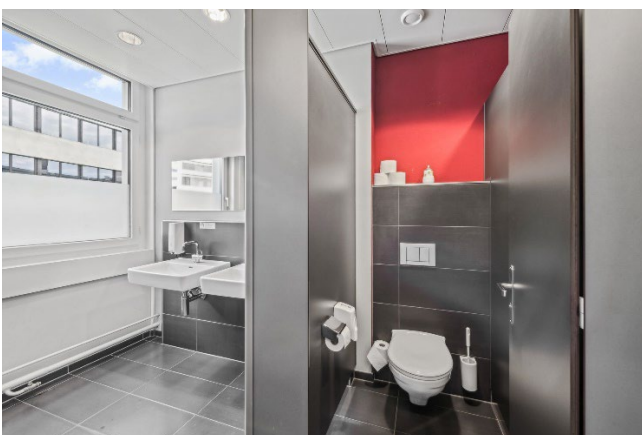
## BILDER



*(Haupteingang Kreuzweg 11)*



*(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)*



*(ausgebaute Toiletten- und Duschanlagen)*

---

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke  
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift	KIRKBI AG Oberneuhofstrasse 3 6340 Baar
Telefon	+41 41 769 20 81
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**KREUZWEG 11, 5400 BADEN**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
301.5m<sup>2</sup>, 4.OG

## OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 11, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 301.5m <sup>2</sup> 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung (frühestens ab 01.11.2026)
Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- DGNB-Gold-zertifiziert</li><li>- Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer alles anfangs 2024 renoviert, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG)</li><li>- Lüftung-/Kühlung vorhanden</li><li>- Fernwärme</li><li>- neue ausgebaute Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank</li><li>- bestehende Netzwerkverkabelung</li><li>- WC-Anlagen (1x Damen &amp; 1x Herren) direkt auf Mietfläche zur Alleinnutzung</li><li>- Duschen im UG zur Mitbenutzung</li><li>- Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019</li><li>- Personenlift</li><li>- grosser Veloraum</li><li>- 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt</li><li>- 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich</li><li>- direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.)</li><li>- Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus</li></ul>
Mietzins	Nutzfläche 301.5m <sup>2</sup> netto CHF auf Anfrage/m <sup>2</sup> /Jahr Heiz-/Nebenkosten 301.5m <sup>2</sup> akonto CHF 35.00/m <sup>2</sup> /Jahr Parkplatzmiete möglich CHF 240.00/Monat/Platz im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse)

Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



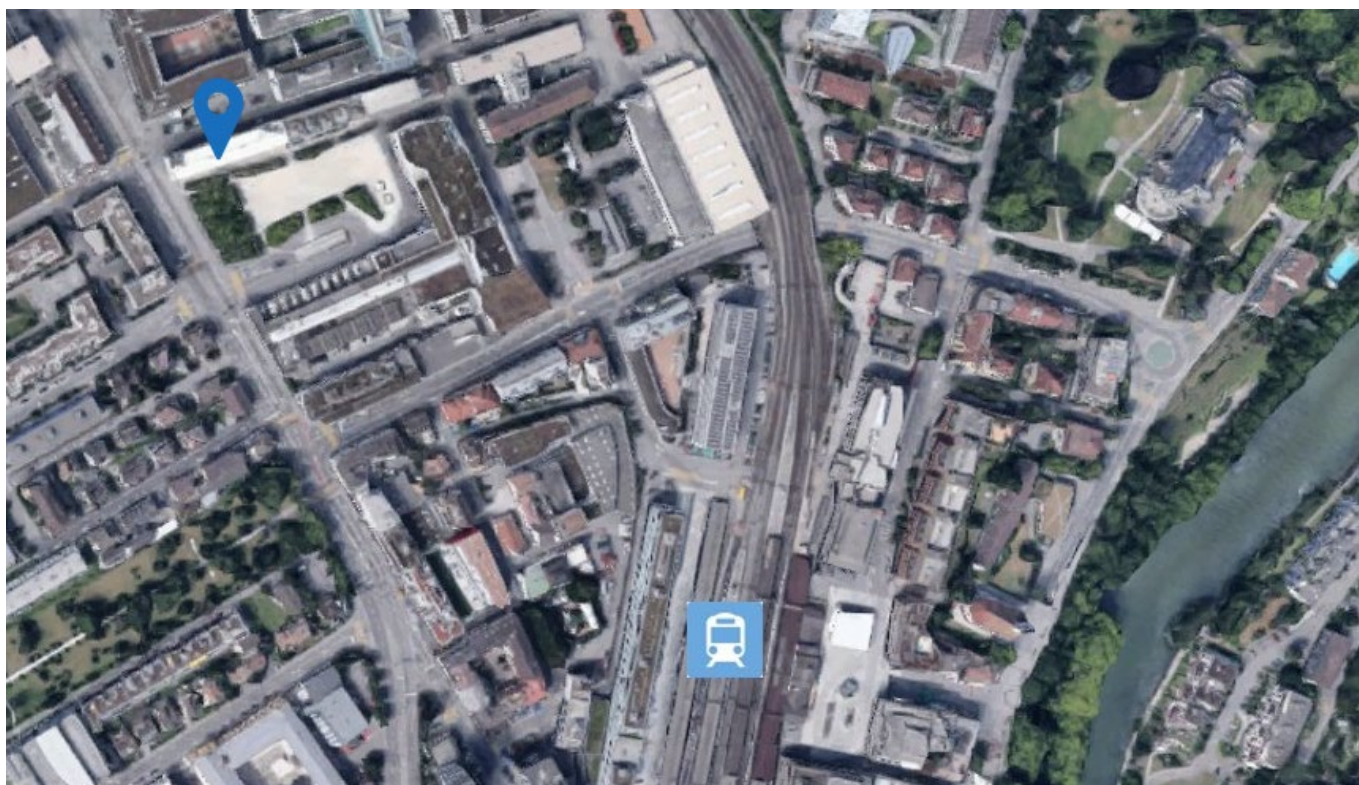
## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

*Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:*

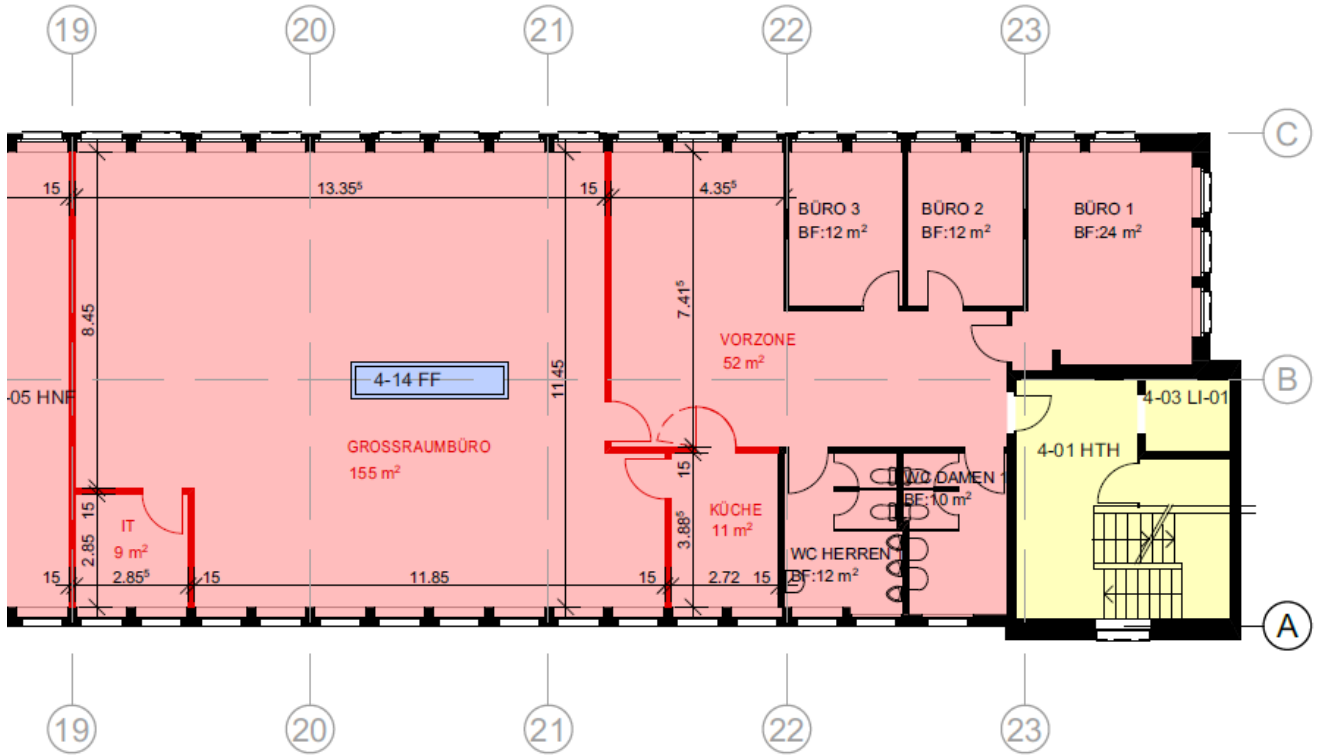
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (baudenkmalgeschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert, teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen (je 1x Damen und je 1x Herren-Anlage)
Küche	neu eingebaut 2023
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mietersache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

## STANDORT

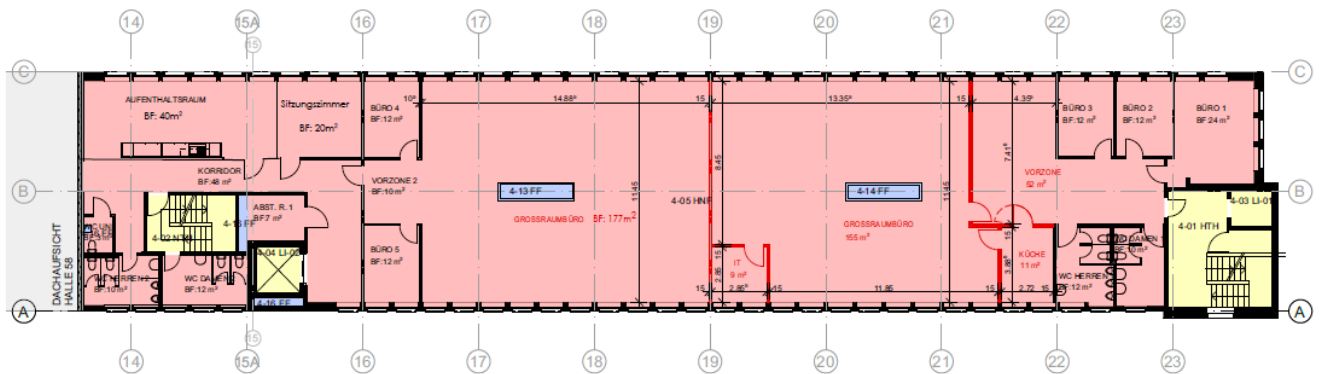
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) ODER Anmietung Brown-Boveri-Strasse



## GRUNDRISSPLAN



Grundriss Bürofläche 301.5m<sup>2</sup>, 4. OG, Kreuzweg 11



Grundriss Gesamtliegenschaft, 4. OG, Kreuzweg 9/11

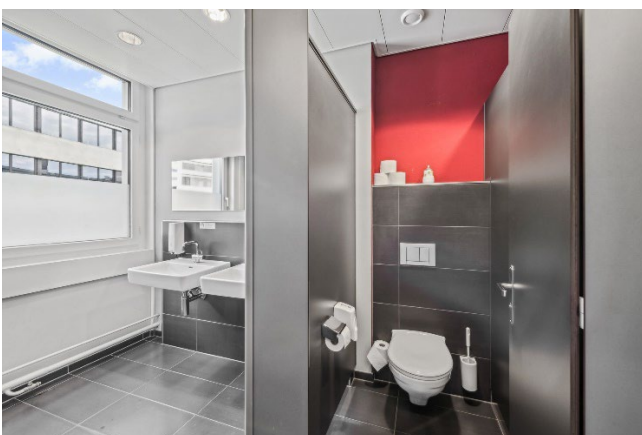
## BILDER



*(Haupteingang Kreuzweg 11)*



*(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)*



*(ausgebaute Toiletten- und Duschanlagen)*

---

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke  
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift	KIRKBI AG Oberneuhofstrasse 3 6340 Baar
Telefon	+41 41 769 20 81
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>