VERMIETUNGS-DOKUMENTATION

- Limmathaus
  Industriestrasse 7,
  5432 Neuenhof



FUMEDICA

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHT	3
MIETOBJEKT IM ÜBERBLICK	4
AUSBAUSTANDARD	5
RAUMEINTEILUNG 2. OBERGESCHOSS	6
MIETZINSE BÜROS 2. OBERGESCHOSS	7
RAUMEINTEILUNG 3. OBERGESCHOSS	8
MIETZINSE BÜROS 3. OBERGESCHOSS	9
WUNDERSCHÖNER AUSBLICK	10
WEITERE EINDRÜCKE	11
IHRE ANSPRECHPERSON	12



ÜBERSICHT

Sehr zentral zwischen Baden und Zürich und direkt an der Limmat gelegen, befindet sich Neuenhof. Die Einwohnergemeinde befindet sich im Bezirk Baden, welche sich durch ein schönes Naherholungsgebiet sowie eine sehr gut ausgebaute ÖV-Infrastruktur auszeichnet. Ebenfalls befindet sich der Autobahnanschluss nur wenige Fahrminuten vom Industriegebiet entfernt.

In Neuenhof leben zurzeit 8888 Einwohner. Ebenfalls haben 343 Unternehmen ihren Sitz hier und bieten somit insgesamt ca. 1800 Arbeitsplätze an.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen ein Coop, eine Migros und ein RIO Getränkehandel mit breitem Sortiment zur Verfügung. Ebenfalls sind auch diverse Fachgeschäfte in Neuenhof vorhanden. Grössere Einkaufszentren sind bequem und schnell in Wettingen, Baden oder Spreitenbach zu erreichen.

Die Schule Neuenhof umfasst alle schulischen Angebote wie Hort, Kindergarten, Primar-, Real- und Sekundarschule. SchülerInnen der Bezirksschule besuchen die Schulen in Wettingen oder Baden.

Die Gemeinde ist mit 50 aktiven Vereinen in den verschiedensten Sparten sehr belebt und sorgt für Integration im Dorfgeschehen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.neuenhof.ch.



Bildnachweis: www.neuenhof.ch

Distanzen	
Bahnhof Neuenhof	10 Minuten Gehdistanz
Baden	5 km
Spreitenbach	5 km
Dietikon	8 km
Aarau	27 km
Zürich HB	20 km
Flughafen Zürich	24 km

MIETOBJEKT IM ÜBERBLICK

Ob Büro, Tanzschule, Physio oder Fitness – hier kann alles realisiert werden. Die Lage dieser Gewerbeeinheit mit idealer Verkehrsanbindung, egal ob ÖV oder Auto, erfüllt jedes Bedürfnis für optimalste Arbeitsbedingungen. Je nach Wunsch haben wir im 2. Obergeschoss diverse Büros für ein, zwei oder vier Personen inkl. Meetingräume, sowie 1–5 grössere Räume im 3. Obergeschoss, welche für Ihren individuellen Wunsch genutzt werden können. Dank grossen Fensterfronten geniessen Sie das Arbeiten in heller und einladender Atmosphäre und teilweise mit Blick auf die Limmat. Die Kundenparkplätze sind im Freien direkt beim Eingang und in der Tiefgarage (Poolparkplätze). Der moderne Pausenraum inklusive Küche sowie WC Anlagen und die Duschen im 3. Obergeschoss stehen dem ganzen Stockwerk zur Verfügung. Zudem können Archiv- und Lagerräume dazugemietet werden. Des Weiteren ist eine Kindertagesstätte in house angesiedelt.

Zusammenfassung in Zahlen	
Baujahr	1989
Gewerbefläche netto	Ab ca. 20 m²
Raumhöhe	Ca. 2,6 m
Bodenbelastung	400 kg/m²
Ausbau Räumlichkeiten	Komplett ausgebaut
Parkmöglichkeiten	Parkplätze in der Tiefgarage können für CHF 110.00/Monat dazugemietet werden
Bezug	nach Vereinbarung







AUSBAUSTANDARD

Die Räume sind zwar bereits in verschiedene Grössen unterteilt, jedoch sind verschiedene Varianten verfügbar, um so jedes Bedürfnis abdecken zu können. Die Büros im 2. Obergeschoss werden fixfertig ausgebaut und möbliert, so dass Sie sofort mit Arbeiten beginnen können und es Ihnen an nichts fehlt. Im 3. Obergeschoss sind die Flächen ebenfalls ausgebaut, jedoch nicht möbliert. Die letzten Details dürfen Sie mitentscheiden oder selber einrichten.

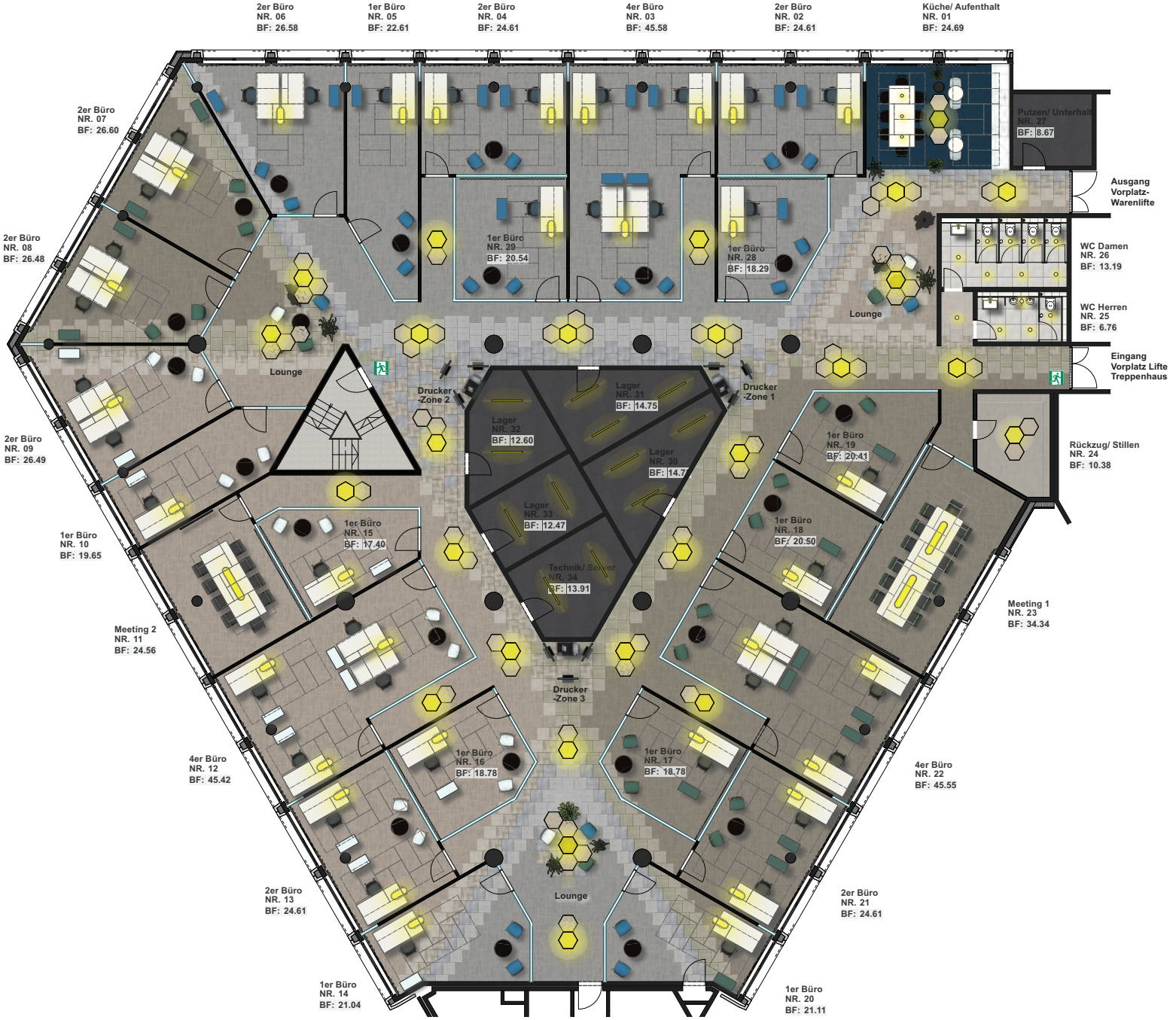
Jedes Stockwerk verfügt über einen Pausenraum mit moderner Küche sowie einen Ruheraum/Stillraum im 2. Obergeschoss zur Mitbenützung.
Im 3. Obergeschoss wird eine Dusche für die Mieter bereitgestellt. Zum Gebäude gehört ein Aussensitzplatz mit Tischen inkl. Bänken, welche von allen benutzt werden dürfen. Die Lage zur Limmat hin ausgerichtet bietet daher wunderbare Erholung und Sportmöglichkeiten in der Mittagspause.





Aussensitzplatz mit Tischen und Bänken,
sowie Spielplatz der hausinternen Kita

RAUMEINTEILUNG 2. OBERGESCHOSS

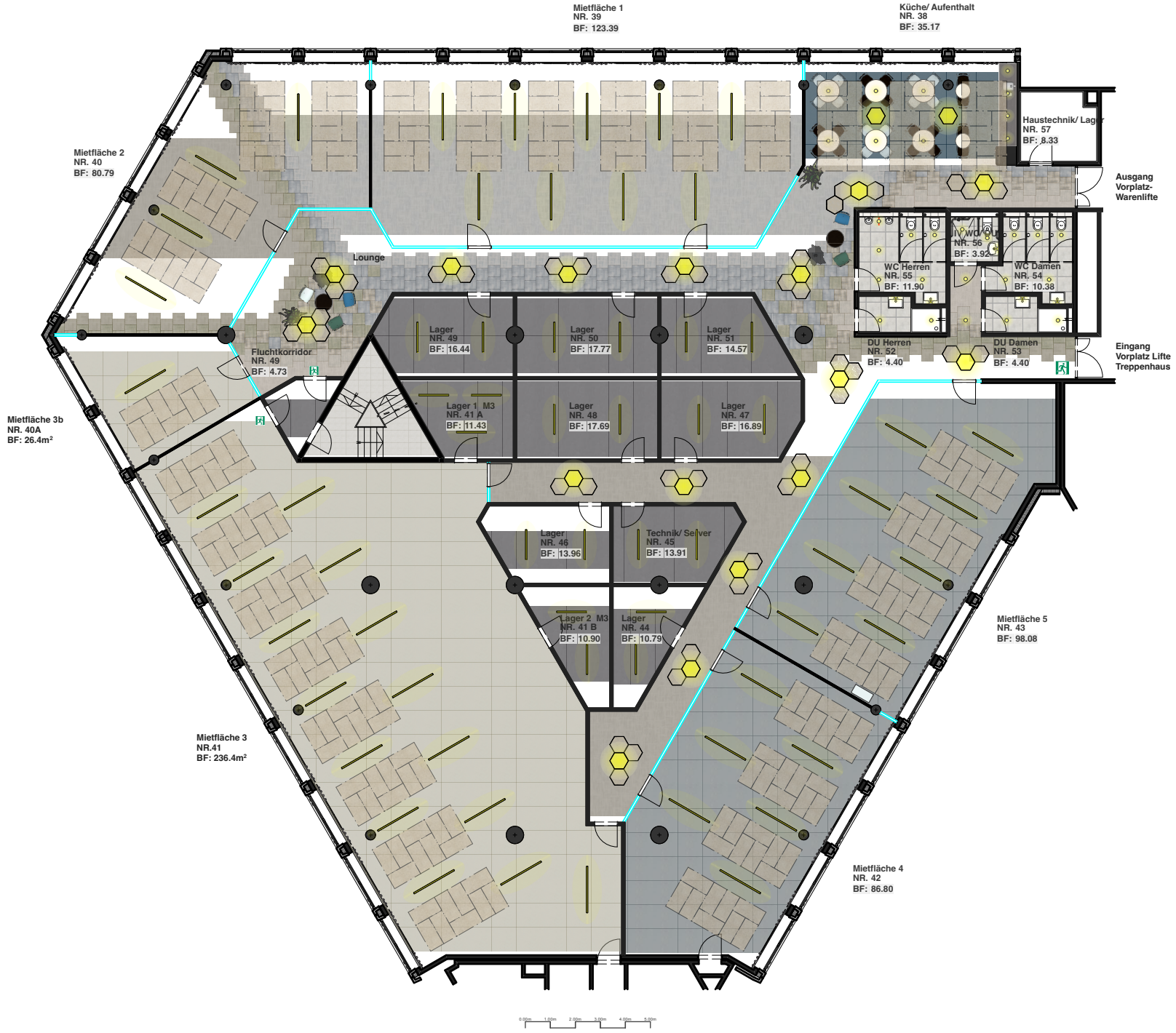


MIETZINSE BÜROS 2. OBERGESCHOSS

Objektbezeichnung	NWF	Mietzins netto* monatlich in CHF	Pauschal Heiz-/ Betriebskosten in CHF	Mietzins brutto monatlich in CHF
2er Büro Nr. 1202	24,6			vermietet
4er Büro Nr. 1203	45,6			vermietet
2er Büro Nr. 1204	24,6			vermietet
Einzelbüro Nr. 1205	22,6			vermietet
2er Büro Nr. 1206	26,6			vermietet
2er Büro Nr. 1207	26,6			vermietet
2er Büro Nr. 1208	26,5			vermietet
2er Büro Nr. 1209	26,5			vermietet
Einzelbüro Nr. 1210	19,7			vermietet
4er Büro Nr. 1212	45,4			vermietet
2er Büro Nr. 1213	24,6			vermietet
Einzelbüro Nr. 1214	21,0			vermietet
Einzelbüro Nr. 1215	17,4			vermietet
Einzelbüro Nr. 1216	18,8	420.00	150.00	570.00
Einzelbüro Nr. 1217	18,8	420.00	150.00	570.00
Einzelbüro Nr. 1218	20,5	455.00	160.00	615.00
Einzelbüro Nr. 1219	20,4	455.00	160.00	615.00
Einzelbüro Nr. 1220	21,1			vermietet
2er Büro Nr. 1221	24,6			vermietet
4er Büro Nr. 1222	46,6			vermietet
Einzelbüro Nr. 1228	18.3	405.00	145.00	550.00
Einzelbüro Nr. 1229	20.2			vermietet
Archiv / Lager Nr. 30	14,8			vermietet
Archiv / Lager Nr. 31	14,8			vermietet
Archiv / Lager Nr. 32	12,6			vermietet
Archiv / Lager Nr. 33	12,5			vermietet

* Der Mietzins netto beinhaltet den Mietzins für die Räumlichkeiten inklusive Anteil an Aufenthaltsraum, Küche und Toilettenanlage.

RAUMEINTEILUNG 3. OBERGESCHOSS



MIETZINSE BÜROS 3. OBERGESCHOSS

Objektbezeichnung	NWF	Mietzins netto* monatlich in CHF	Akonto Heiz-/ Betriebskosten in CHF	Mietzins brutto monatlich in CHF
Mieter 1	123	1990.00	430.00	2420.00
Mieter 2	81			vermietet
Mieter 3	260	4000.00	800.00	4880.00
Mieter 3b	26			vermietet
Mieter 4	87	1390.00	300.00	1690.00
Mieter 5 (klimatisiert)	98			vermietet
Archiv / Lager Nr. 44	10,8			vermietet
Archiv / Lager Nr. 46	14,0			vermietet
Archiv / Lager Nr. 47	16,9			vermietet
Archiv / Lager Nr. 48	17,7	170.00	45.00	215.00
Archiv / Lager Nr. 49	16,4	160.00	55.00	215.00
Archiv / Lager Nr. 50	17,8	170.00	60.00	230.00
Archiv / Lager Nr. 51	14,6			vermietet

* Der Mietzins netto beinhaltet den Mietzins für die Räumlichkeiten inklusive Anteil an Aufenthaltsraum, Küche und Toilettenanlage.





MEETINGRÄUME

Wir haben im 2. Obergeschoss zwei Meetingräume, welche auch von Externen gemietet werden können.

Bei der Miete unserer Meetingräume ist die Mitbenutzung der Küche und der Internetinfrastruktur ebenfalls inklusive.

MEETINGRAUM 1, gross

	Preis CHF / h
Bözberg	10.00



MEETINGRAUM 2, klein

	Preis CHF / h
Lägern	7.50



WUNDERSCHÖNER AUSBLICK AUS DER VOGELPERSPEKTIVE



WEITERE EINDRÜCKE

360° Rundgang















IHRE ANSPRECHPERSON

Manuela Sidler
info@fumedica-immobilien.ch
056 675 91 04
079 386 97 59

Kontaktieren Sie uns für Ihren Besichtigungstermin
oder für weitere Auskünfte.

Wir freuen uns darauf.