



Badstrasse 11, 5400 Baden

DOKUMENTATION



REAL
ESTATE
AG

savills
An International
Associate of Savills

Inhalt

Angebot.....	3
Lage / Standort	4
Nutzungsvisionen.....	5
Impressionen	6
Kontakt	7

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



Angebot

Lage / Standort



- Zentrale Lage
- In Gehdistanz zum Bahnhof Baden
- Hohe Passantenfrequenz
- Umgebung mit Cafés, Boutiquen und Dienstleistungsbetrieben
- Baden: wachsende Stadt mit historischer Altstadt und florierender Wirtschaft

Objekt

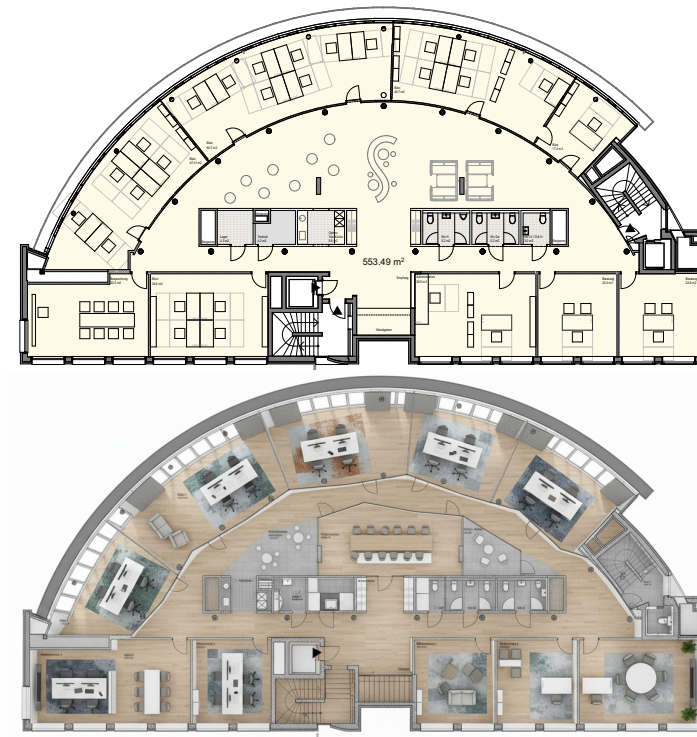
- 560m² Bürofläche auf einer Etage
- Grosszügige Fensterfront mit viel Tageslicht
- Bestehende Doppelbodenplatten
- Bodenlast 300kg/m²
- Motorisierte Lamellenstoren
- Kühlung über Zuluft (Aussentemperatur 32°C wird Raumtemperatur von 26°C garantiert)
- Fernwärme und bestehende Wärmeverteilung mit Radiatoren
- Ausgebaute Nasszellen und IV-WC
- Elektronisches Zutrittssystem mit Badges
- Anschluss Teeküche für Mieterausbau
- Raumhöhe bis 2.85 m
- Einstellplätze in der Tiefgarage
- Individueller Mieterausbau, verschiedene Raumkonzepte möglich

Flexible Grundlage für Ihren Ausbau

Die Fläche wird im Rohbau übergeben und bietet damit maximale Gestaltungsfreiheit. Raumkonzept und Ausbau können in enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft entwickelt werden. So entsteht eine Arbeitsumgebung, die exakt auf die betrieblichen Anforderungen zugeschnitten ist.



Layoutstudie 1. Obergeschoss 560 m²



Mietpreis

Objekt	Etage	Fläche	Nettomietzins	Gesamt
Büro-/Praxisfläche	1. Obergeschoss	ca. 560 m ²	CHF 320.00/m ² /p.a.	CHF 184'800.00

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 35.-/m² p.a.
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.

Lage / Standort



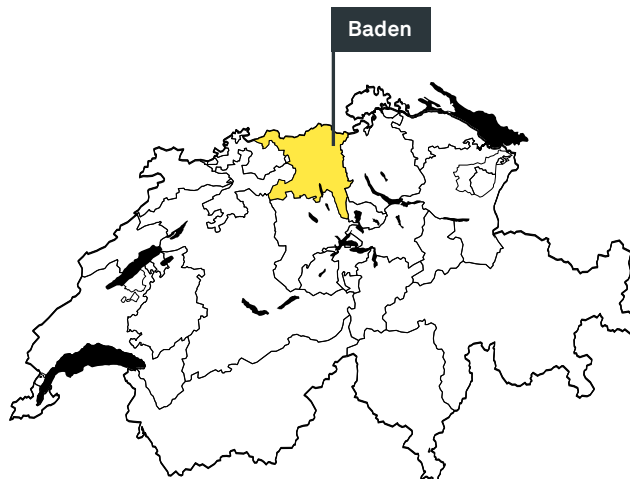
- 4' Bahnhof Baden
- 2' Lebensmittel (Manor/Coop,..)
- 5' Fitness
- 6' Erholung/Limmat



- 10' Bahnhof Wettingen
- 18' Bahnhof Zürich
- 10' Bahnhof Brugg



- 9' Wettingen
- 36' Zürich
- 17' Brugg



Mitten in Baden, mitten im Geschehen

Die Badstrasse 11 liegt im Herzen der autofreien Fussgänger- und Einkaufszone von Baden und zählt zu den zentralsten und meistfrequentierten Lagen der Stadt. Die Badstrasse verbindet den Schlossbergplatz mit dem Bahnhof und ist täglich von Pendlern, Einkaufenden und Besucherinnen und Besuchern stark belebt. Namhafte Retailer, Dienstleistungsbetriebe sowie Cafés und Boutiquen prägen das lebendige Umfeld.

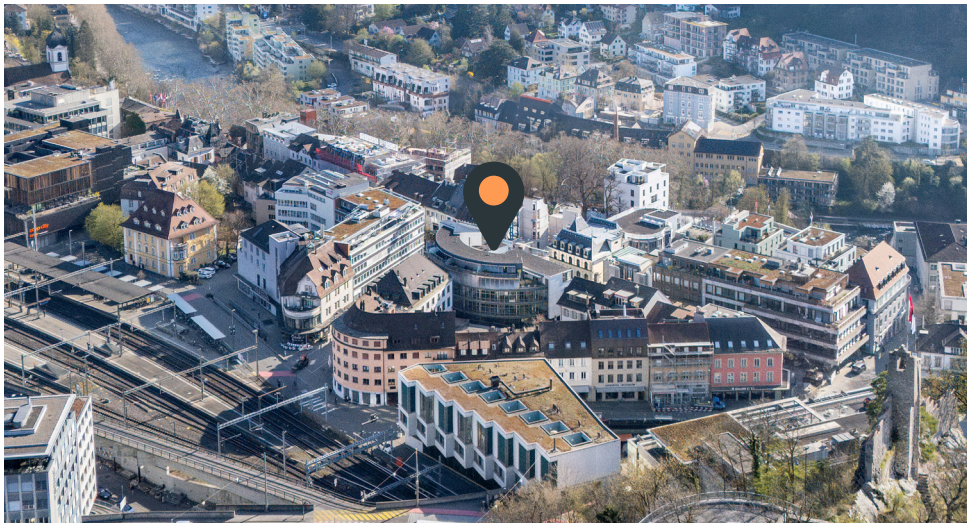
Baden ist eine dynamische Stadt im Kanton Aargau mit historischer Altstadt, ausgeprägter Wellness- und Gesundheitstradition sowie einer florierenden Wirtschaft. Die Stadt verzeichnet ein kontinuier-

liches Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum und profitiert von ihrer Nähe zu Zürich. Der Bahnhof Baden ist zu Fuss erreichbar und bietet direkten Anschluss an den nationalen Schienenverkehr. Diverse Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sowie Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage ergänzen die Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kundschaft.

Nutzungsvisionen



Impressionen



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Livia Gysin

Consultant
Kommerzielle Vermarktung

T +41 44 575 70 31
livia.gysin@hbre.ch



Laura Bangerter

Consultant
Retail & Gastronomie

T +41 44 575 70 96
laura.bangerter@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**

