Badstrasse 11, 5400 Baden

DOKUMENTATION

H&B 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

Regulated by RICS

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

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

- 98 m² ausgebaut
- bezugsbereit ab Oktober 2026
- Grosszügige Fensterfront mit viel Tageslicht
- Bodenlast 300kg/m²
- kontrollierte Lüftung
- Kühldecke
- Wärmeverteilung mit Radiatoren
- Ausgebaute Nasszelle
- Ausgebaute Teeküche mit Geschirrspüler
- Einstellplätze in der Tiefgarage

Flexible Grundlage für Ihen Ausbau

Die Fläche wird in vollausgebautem Zustand übergeben und bietet somit eine Plug & Play-Lösung für rund 12 Arbeitsplätze.

Nutzungsvarianten 2. Obergeschoss 98 m²

Mietpreis

Objekt	Etage	Fläche	Nettomietzins	Nebenkosten
Büro-/Gewerbefläche	2. Obergeschoss	ca. 98 m²	CHF 3‘450.00/Monat	CHF 330.00/Monat

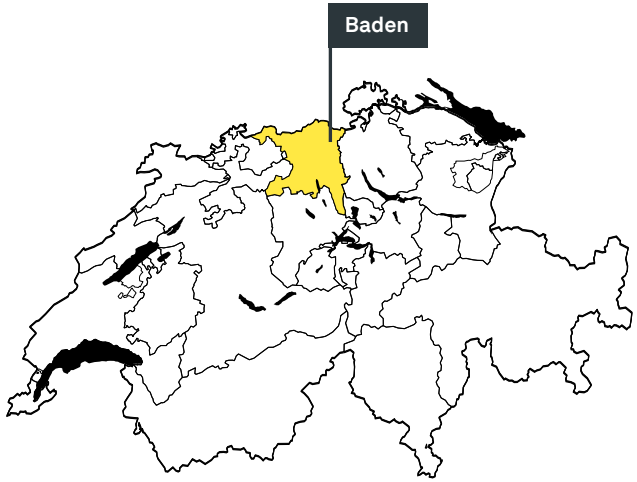
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.

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

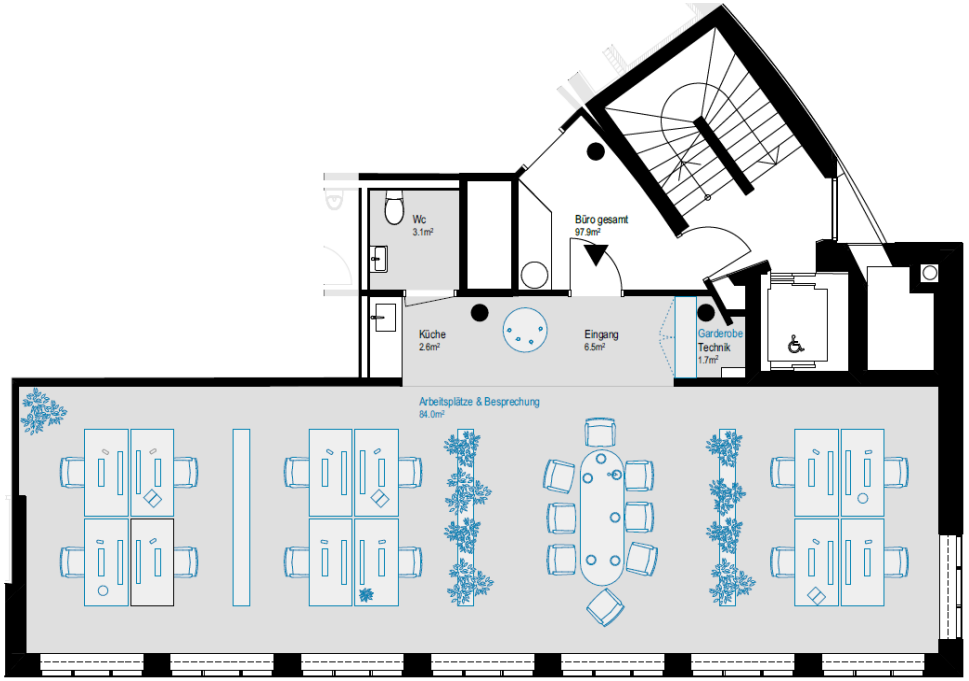


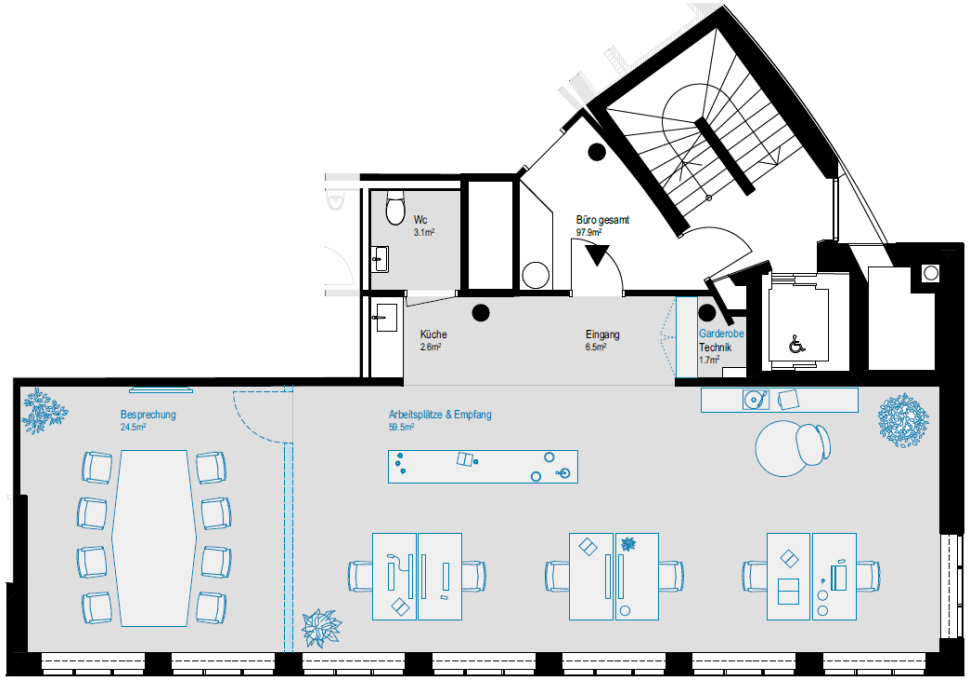
Mitten in Baden, mitten im Geschehen

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.

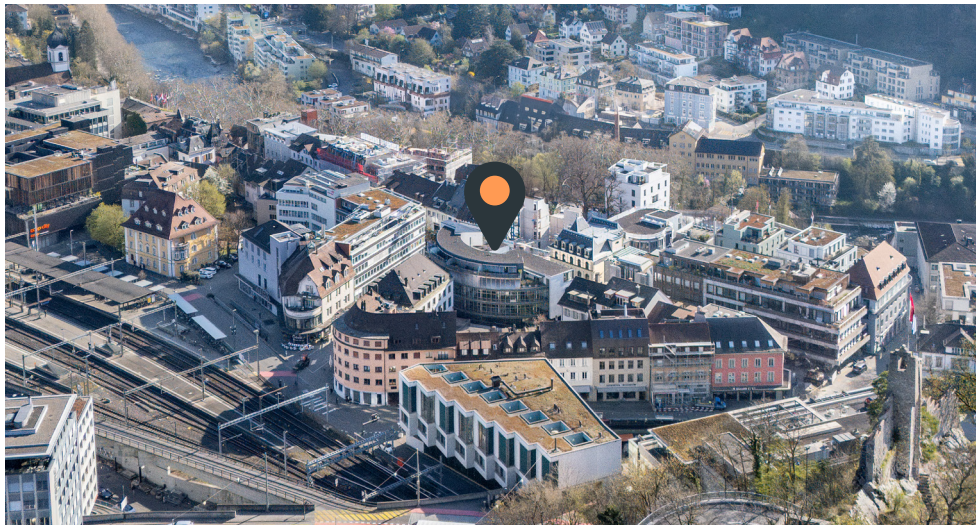
Baden ist eine dynamische Stadt im Kanton Aargau mit historischer Altstadt, ausgeprägter Wellness- und Gesundheitstradition sowie einer florierenden Wirtschaft. Die Stadt verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum und profitiert von ihrer Nähe zu Zürich. Der Bahnhof Baden 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.

Nutzungsversionen





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

Regulated by RICS

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

Zürich, 08.09.2026 / *dh*

333 Umbau Wohn- und Geschäftshaus Badstrasse 11, Baden
Kurzbeschrieb

Materialisierung Büro 2. OG

Auftraggeber:in
Hangartner AG
Neuhofstrasse 20
8834 Schindellegi

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zweierstrasse 100, CH-8003 Zürich
Andreas Galli, Yvonne Rudolf, Lars Henze, Claudio Schiess
+41 44 241 37 00, mail@galli-rudolf.ch

Inhalt

1	Treppenhaus	3
2	Vorbereich	3
3	Büroräume	3
4	Nasszellen	4
5	Teeküche	4
6	Allgemein	4

Mitarbeit
D*irk Hamdorf*, hamdorf@galli-rudolf.ch (Verfassung)

1 Treppenhaus

Treppe:	Ortbetontreppe, Untersicht Weissputz, gestrichen, weiss
Bodenbelag:	Naturstein, Nero Assoluto, geflammt
Wände:	Weissputz, gestrichen, weiss
Beleuchtung:	LED, verdeckt in Nische Decke integriert
Decke:	Putz, gestrichen, weiss
Türen:	Holztüren, lackiert, weiss
Lift:	rollstuhlgängig

2 Vorbereich

Bodenbelag:	Doppelboden mit Teppichfliesen belegt, Tisca, Tiara Boucletta, Farbe 117 Granit
Wände:	Weissputz, gestrichen, weiss
Beleuchtung:	Einbauspots,
Decke:	Abhangdecke in Metall, Akustikperforation, weiss
Türen:	Stahlzarge mit Holztürblatt, gemäss Anforderung Brandschutz, lackiert, weiss

3 Büroräume

Bodenbelag:	Doppelboden mit Teppichfliesen belegt, Tisca, Tiara Boucletta, Farbe 117 Granit 2 Bodenschotte für nachträglichen Einbau Trennwände Bodensteckdosen mit Teppich belegt, Stromanschluss ausgebaut, vorbereitet für Installation UKV
Sockel:	Aluminiumsockel, natureloxiert
Wände:	Weissputz, gestrichen, weiss
Beleuchtung:	im Eingangsbereich: Einbauspots als Grundbeleuchtung, Sonst: Beleuchtung mieterseitig, z.B. Stehleuchten oder Ausbau mit Deckenleuchten, Anschlüsse hierfür sind vorbereitet in Abhangdecke
Decke:	Abhangdecke in Metall, Akustikperforation, weiss Decke gekühlt Zuluft/Abluft in Deckensystem integriert

Türen:	Stahlzarge mit Türblatt aus Holzwerkstoff, lackiert, weiss, gemäss Anforderung Brandschutz, lackiert, weiss

4 Nasszellen

Bodenbelag:	Keramik, Winkelmanns, 10/10
Wände:	Keramik, Horizont umlaufend, STG, Hellgrau glänzend, leicht gewellt sonst: Weissputz, gestrichen, weiss
Beleuchtung:	Wandleuchte, Bega, rund d=20 cm
Decke:	Abhangdecke in Metall, Akustikperforation, weiss Zuluft/Abluftventile sichtbar eingebaut
Türen:	Stahlzarge mit Türblatt aus Holzwerkstoff, lackiert, weiss
Apparate:	Kollektion HEWI, schwarz
Waschtisch:	Laufen Pro S mit Hebelmischer KWC Bevo, schwarz
WC:	Laufen Kartell, spülrandlos, Deckel schwarz

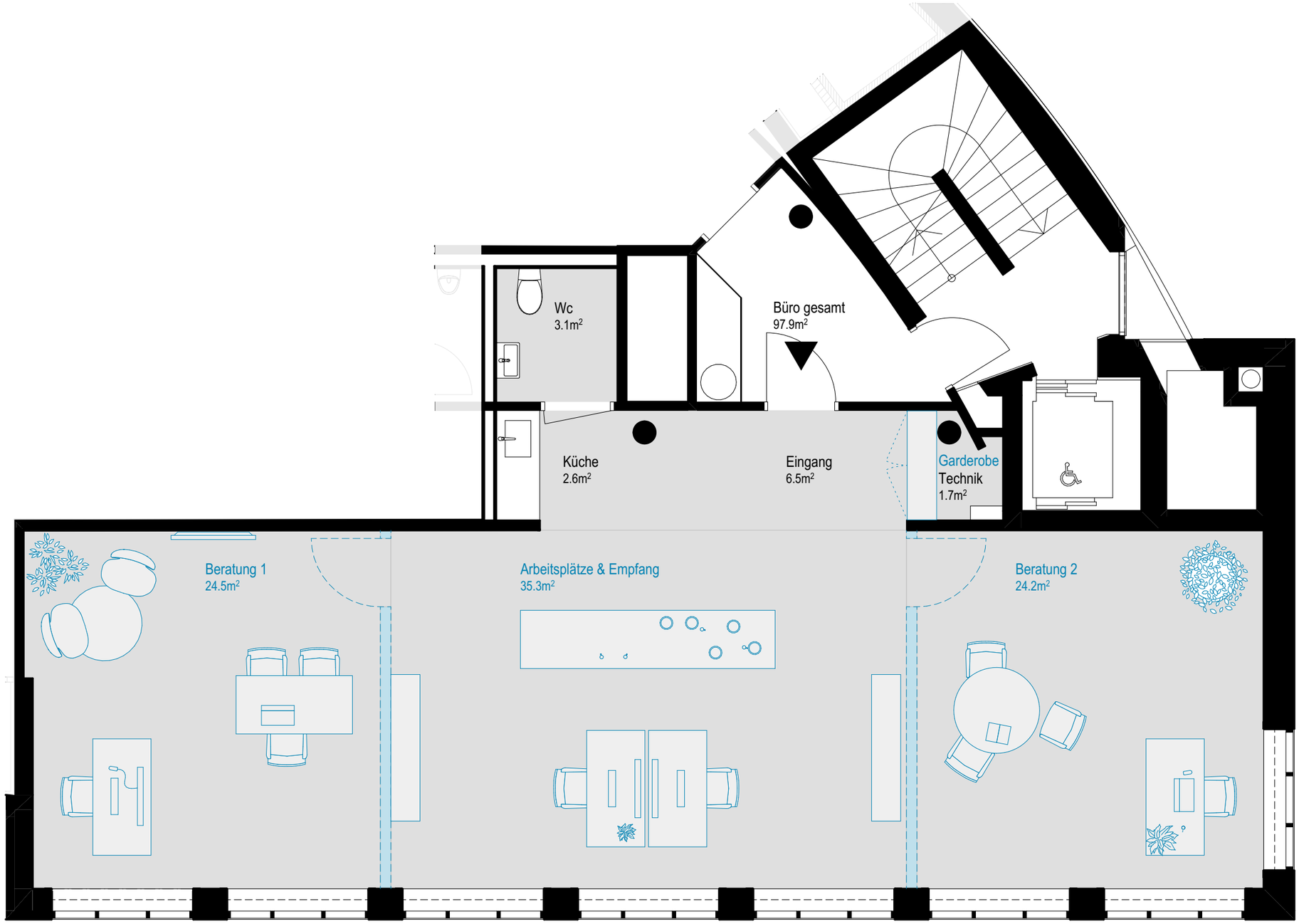
5 Teeküche

Allgemein:	Unter- und Oberschränke, 3 Einheiten (1x27cm, 2x55cm)
Fronten:	HPL belegt, hellgrau
Griffe:	Bügelgriff in CNS gebürstet
Rückwand:	Keramik, STG, Hellgrau glänzend, leicht gewellt
Abdeckung:	gesinterter Stein, Neolith Basalt schwarz, satiniert
Spültischmischer:	Schwenkauslauf, ohne Auszugsbrause, schwarz
Geschirrspüler:	vollintegriert,V ZUG AdoraSpülen, V2000 VC
Abfall:	Abfalltrennsystem ausziehbar, Hauptbehälter 40L,
Beleuchtung:	LED Einbauleuchte in Oberschrank integriert

6 Allgemein

Heizung:	Radiatoren, in Fensternische mit Abdeckung, MDF gestrichen, hellgrau
Kälte:	Kühldecke
Lüftung:	kontrollierte Lüftung
Elektro:	Strominstallation vorhanden (Bodendosen für Büronutzung und Wanddosen für Reinigung), UKV-Installationen

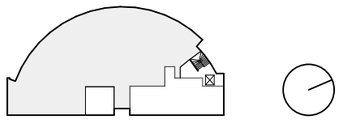
	vorbereitet aber nicht ausgebaut Nische als Standort Server vorhanden, Vorinstallation (Leerrohr) zu Bodendosen vorhanden
Ausbau:	Die Büroflächen werden im ausgebauten Zustand vermietet. Das mieterseitige Stellen von 2 Trennwänden ist vorbereitet.
Fenster:	Metallfenster, in Weiss mit schwarzblauem Öffnungsflügel
Sonnenschutz:	RAF-Storen mit zentraler Steuerung über Wetterstation, manuelle Übersteuerung vorhanden, mieterseitige Aufteilung der Storen für Einzelräume ist vorbereitet
IV:	rollstuhlgängiger Lift vorhanden: mieterseitiger Ausbau WC zu IV-WC ist vorbereitet



Variante 1 - 2 Beratungszimmer & Empfang

Typ: Büro 2.Obergeschoss
Fläche: 97.9m²

Grundausbau
Mieterausbau



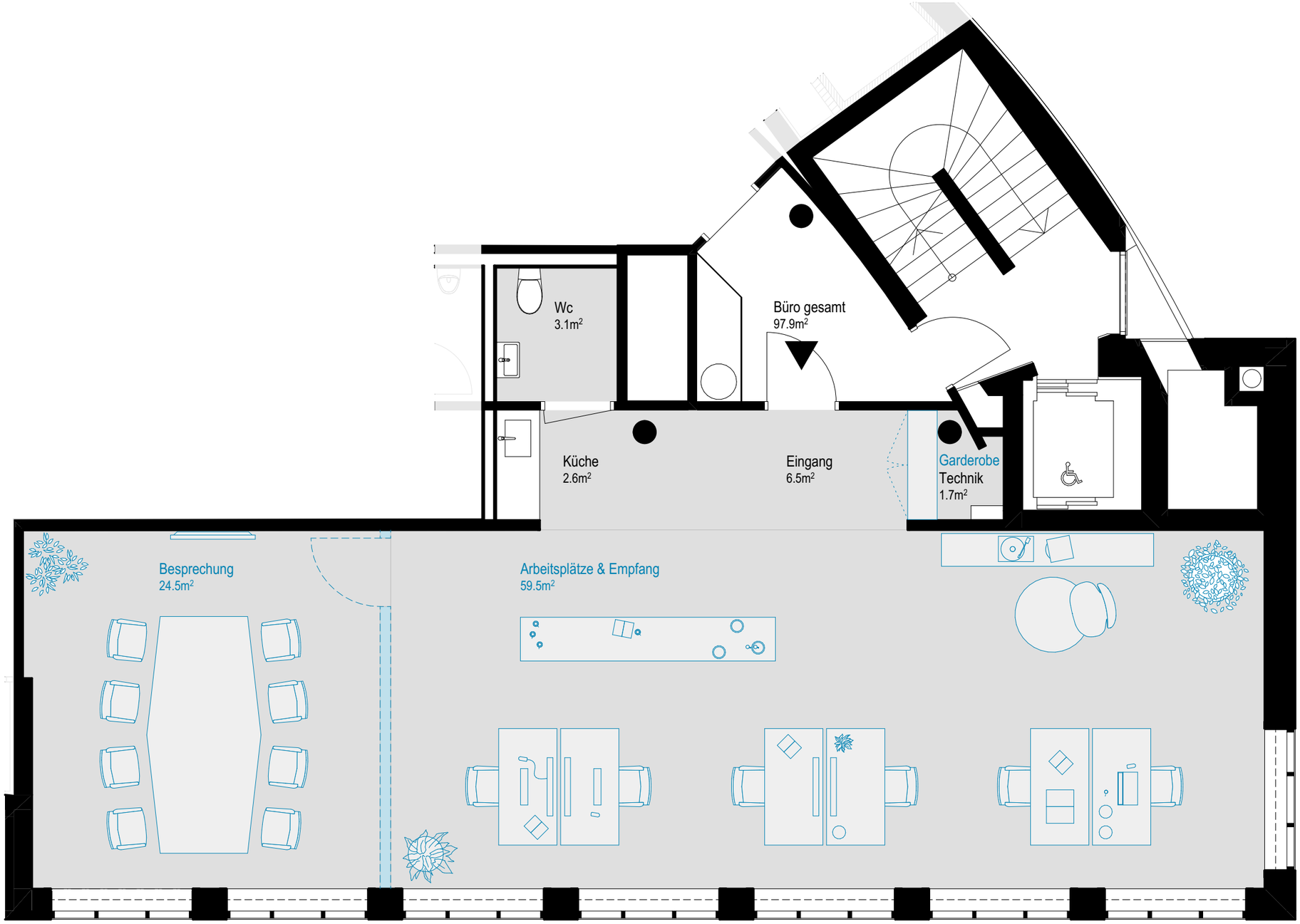
Wohn- und Geschäftshaus

Badstrasse 11
5400 Baden

Hangartner AG
info@hangartner.ch

Plan Mst.: 1:60
Format: A3

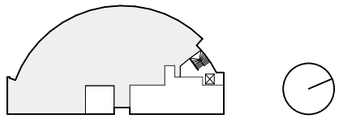
0 1 2 5



Variante 2 - 1 Sitzungszimmer & Arbeitsplätze mit Empfang

Typ: Büro 2.Obergeschoss
Fläche: 97.9m²

Grundausbau
Mieterausbau



Wohn- und Geschäftshaus

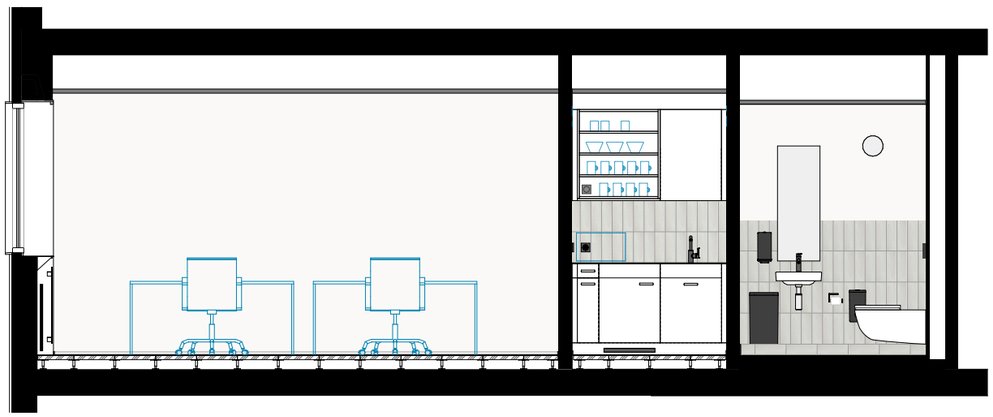
Badstrasse 11
5400 Baden

Hangartner AG
info@hangartner.ch

Plan Mst.: 1:60
Format: A3

0 1 2 5

Blick in Bürofläche



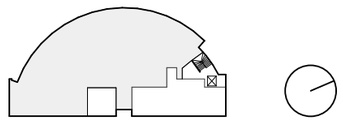
Schnitt - Nasszelle, Küche & Büro

Typ: Büro 2.Obergeschoss

Fläche: 97.9m²

Grundausbau

Mieterausbau



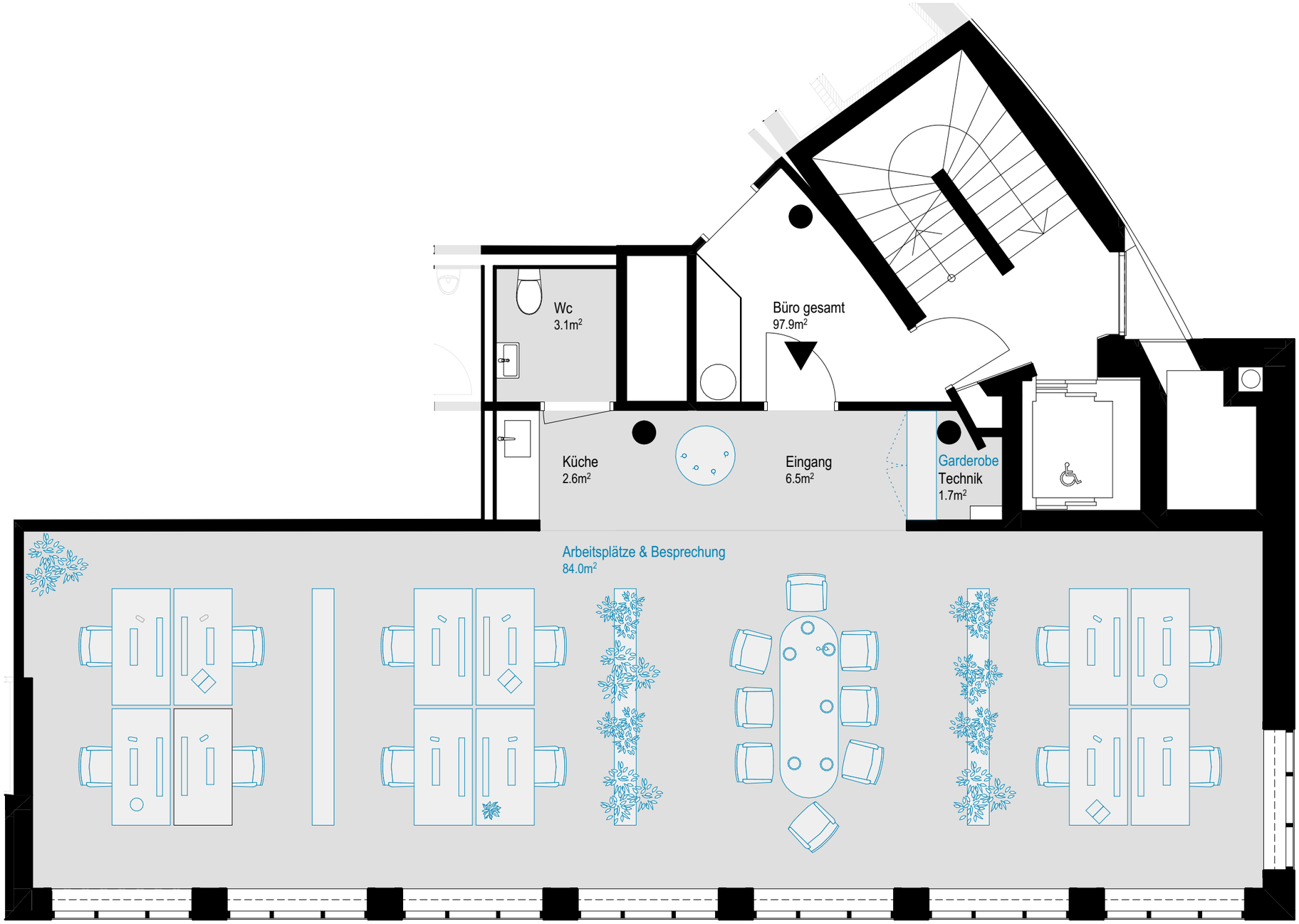
Wohn- und Geschäftshaus

Badstrasse 11
5400 Baden

Hangartner AG
info@hangartner.ch

Plan Mst.: 1:60
Format: A3

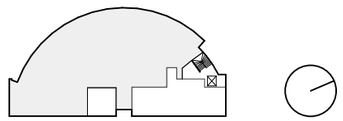
0 1 2 5



Variante 3 - Arbeitsplätze & offener Besprechungstisch

Typ: Büro 2.Obergeschoss
Fläche: 97.9m²

Grundausbau
Mieterausbau



Wohn- und Geschäftshaus

Badstrasse 11
5400 Baden

Hangartner AG
info@hangartner.ch

Plan Mst.: 1:60
Format: A3

0 1 2 5