

Individueller
Mieterausbau.

Mietbeginn
ab sofort.

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN



Vermietungsdokumentation

**büroflächen /
gewerbe**

inhalt

Intro — 3

Standort — 4

Fakten — 5

Mietobjekt — 6

Grundriss — 8

Impressionen — 9

Benefits — 10

Ablauf — 11

Kontakt — 12



3

unsere flächen – ihre individuelle handschrift

Hereinspaziert:

Werfen Sie einen Blick hinter die Gewerbeflächen an der Bernstrasse 34 in Ostermundigen. Ein Besuch lohnt sich.

Im 3. Obergeschoss, an bester Lage mit Weitsicht über Ostermundigen, stehen zwei attraktive Mietflächen bereit – ideal für den individuellen Mieterausbau und einen sofortigen Mietbeginn.

Perfekt geeignet für ein repräsentatives Büro, ein kreatives Konzept oder andere innovative Nutzungen.



A1
BERN-WANKDORF

GROSSE
ALLMEND

RICHTUNG BOLLIGEN

Bernstrasse 34
3072 Ostermundigen

OSTERMUNDIGEN

RICHTUNG BERN

RICHTUNG MURI BEI BERN / THUN

A6
BERN-OSTRING

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

im zentrum von ostermundigen

Wer hier arbeitet, profitiert nicht nur von flexiblen Räumen, sondern auch von einer Lage, die Verbindungen schafft – nah, schnell und unkompliziert.

Der Standort an der belebten Bernstrasse in Ostermundigen ist optimal erschlossen und bietet ein idealer Ort für Ihren neuen Gewerbestandort:

- **Vielfältige Verpflegungsmöglichkeiten direkt vor der Tür**
- **Bushaltestelle in nur einer Gehminute erreichbar**
- **Bahnhof Ostermundigen in ca. 4 Minuten zu Fuss**
- **Autobahnanschluss in alle Richtungen in rund 5 Fahrminuten**

Ostermundigen ist ein gefragter Gewerbestandort – lebendig, gut erreichbar und mit einem spannenden Branchenmix. Das zeigt sich auch im Haus selbst: von der Mobiliar-Versicherung bis zu Anbietern im Sport- und Lifestyle-Bereich ist hier ein vielseitiges Umfeld vertreten.

ostermundigen in zahlen

Einwohner:	18 560 (Stand: 31.12.2024)
Meter über Meer:	ca. 548 m (Durchschnitt)
Gemeinde:	Ostermundigen
Steuerfuss:	1,69 %

mietangebot auf einen blick

FAKTEN

6

Mietflächen:	259.0 m ² und 231.5 m ²
Mietzins:	CHF 200.-/m ² /p.a. zzgl. NK CHF 40.-/m ² /p.a.
Lagerfläche:	CHF 100.-/m ² /p.a. zzgl. NK CHF 20.-/m ² /p.a.
Einstellhallenplatz:	CHF 120.-
Stockwerk:	3. Obergeschoss
Letzte Sanierung:	2023
Übernahme:	sofort möglich für Mieterausbau
Ausbau:	Vermietung im Edelrohbau – Mieterausbau durch den Mieter
Standort:	Bernstrasse 34, 3072 Ostermündigen
Objektart:	Gewerbe-/Mietobjekt
Nutzung:	Büro, Praxis, Kreativ-Konzepte
Nebenobjekte:	Einstellhallenplätze, Lager im Untergeschoss
Kundenparkplätze:	direkt vor dem Gebäude (Blaue Zone)



**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

raum für ihre ideen

Das 2023 zuletzt sanierte Gewerbehaus ist bereits grösstenteils vermietet und besticht durch einen vielseitigen, dynamischen Mietermix. Für weitere Unternehmen stehen attraktive Mietflächen von 231.5 m² bis zu 259 m² zur Verfügung.

Die beiden Büroeinheiten im 3. Obergeschoss werden im Mieterausbau entweder einzeln oder zusammen vermietet – ein Ort voller Chancen für Ihren Geschäftserfolg und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Was die Flächen Ihnen bieten:

- **Grosszügige Fensterfronten mit viel Tageslicht**
- **Zwei ausgebaute WC-Anlagen auf demselben Stockwerk**
- **Komfortabler Liftzugang**
- **Kleiner Aussenbereich pro Fläche – ideal für Pausen**
- **Belebte Nachbarschaft dank vielseitigem Mietermix im Haus**
- **Einstellhallenplätze zusätzlich mietbar**
- **Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude (blaue Zone)**
- **Individueller Ausbau durch den Mieter möglich bzw. erforderlich**
- **Weitsicht mit Blick auf den Bantiger**

Die beiden Büroflächen im 3. Obergeschoss eignen sich ideal für kleinere KMU, Verwaltungen, kreative Konzepte wie Agenturen oder Studios sowie für gemeinschaftliche Arbeitsformen.

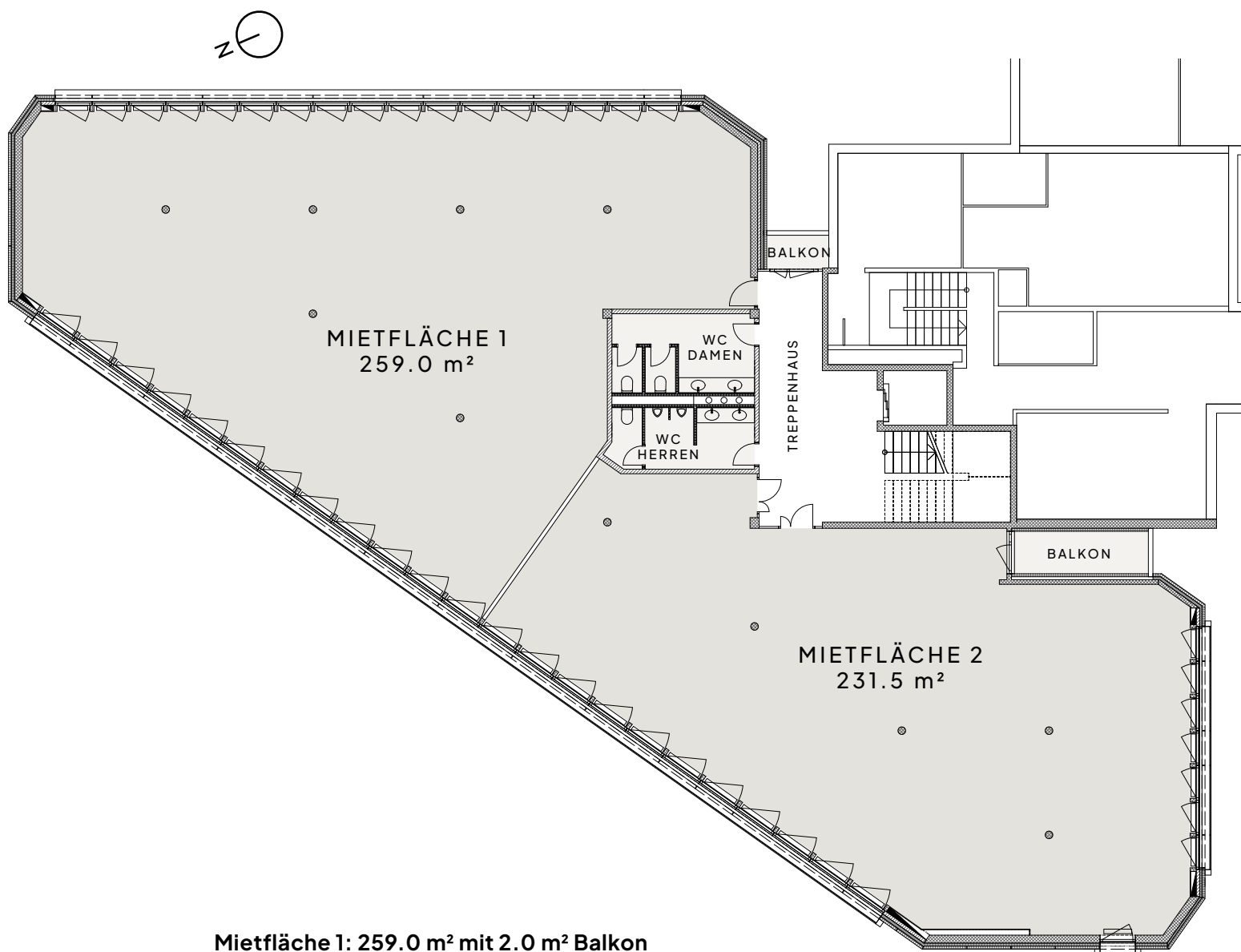


3. obergeschoss

Masstab 1:200

GRUNDRISS

8



Mietfläche 1: 259.0 m² mit 2.0 m² Balkon
Mietfläche 2: 231.5 m² mit 6.5 m² Balkon

Lagerfläche: 182.0 m²
(kleinere Flächen auf Anfrage)

ein raum voller perspektiven



Rundum grosszügige Fensterfronten

Viel Tageslicht, weite
Ausblicke



Hohe Raumtiefe

Genügend Platz für Zonen-
bildung (Meeting, Open
Space, Lounge etc.)



Sichtbare Tragstruktur mit Säulen

Architektonischer Charakter,
Loft-Feeling



Aussicht über die Dächer Ostermundigens

Angenehm für konzentriertes
Arbeiten



Offener Grundriss

Maximale Flexibilität für jede
Art von Raumkonzept



Modern abgehängte Decke im Industrial-Look

Stylisch, urban, technisch
sauber gelöst



Rohbau-Atmosphäre

Ideal für individuellen,
kreativen Mieterausbau



alles, was ihre arbeit erleichtert

10

BENEFITS



Zwei moderne WC-Anlagen

Direkt auf dem gleichen Geschoss, frisch erneuert, gepflegt und funktional – einladend gestaltet und auf dem neuesten Stand.



Einstellhalle / Parking

Ein Einstellhallenplatz kann bei Bedarf flexibel dazu gemietet werden. Für Ihre Kundschaft stehen zudem praktische Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude in der blauen Zone zur Verfügung.



Direkter Liftzugang

Bequem, barrierefrei und bestens erreichbar – ideal für Mitarbeitende, Kund/innen und Materialtransport.

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

starten sie ihre vision

Bereit, Ihre Vision an diesem Standort Realität werden zu lassen? Gerne erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Mietangebot – und begleiten Sie Schritt für Schritt auf dem Weg zu Ihrer neuen Arbeitswelt:

1 Kontaktaufnahme

Sie melden sich bei uns – unkompliziert und direkt.

2 Besichtigung

Wir führen Sie durch die Flächen und geben Ihnen ein Gefühl für die Möglichkeiten vor Ort.

3 Konzept

Ausbauwünsche, Raumaufteilung, ganze oder Teilfläche – wir klären gemeinsam, was Sie für Ihr Vorhaben brauchen.

4 Angebot

Auf Basis Ihrer Vorstellungen erstellen wir ein präzises, individuell zugeschnittenes Mietangebot.

5 Mieterausbau

Sie übernehmen die Fläche und organisieren den Ausbau nach Ihren Wünschen – wir stehen beratend zur Seite.

6 Start

Sobald alles bereit ist, beziehen Sie Ihr neues Büro und verleihen dem Raum Ihre persönliche Identität.

wir sehen uns an der bernstrasse!



VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

Ansprechperson

Von Graffenried AG Liegenschaften
Jeannine Gerber
Junior Immobilienbewirtschafterin

Telefon +41 31 320 53 72
jeannine.gerber@graffenried-liegenschaften.ch

Eigentümerin

Schweizerische Mobiliar
Asset Management AG



Die in dieser Vermietungsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.