



DANKFABRIK WÄDI

KLETTERZ
GASWERK

ERSTVERMIETUNG GEWERBERÄUME
WERKSTATTFLÄCHEN + BÜROS

CA. 13'334 M²

8820 WÄDENSWIL, RÜTIHOF 14/ZÜRICH

- ERSTBEZUG JANUAR 2027
- TEILFLÄCHEN VON 250 M² BIS 2'600 M²

MÄRZ 2024

**DANKFABRIK
WÄDI** 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



INHALT

Lage/ÖV-Anbindungen	3-5
Schnitt/Angaben/Ausstattung	6-7
Gebäudebeschreibung	8
Ansicht Ost/West	9-10
Mietflächen/Konditionen	11
Pläne „Dänkfabrik Wädi“	12-18
Kontakt	19



**DÄNKFABRIK
WÄDI** 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



LAGE: ZWEI AUTO-MINUTEN VON DER AUTOBAHNABFAHRT WÄDENSWIL ENTFERNT

Adresse

Rütihof 14

8820 Wädenswil

Distanzen zu und nach Wädenswil

Zug	19 Kilometer
Zürich	22 Kilometer
Pfäffikon	16 Kilometer
Chur	99 Kilometer
Aarau	60 Kilometer
Bern	144 Kilometer



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24 

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien

CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



UMGEBUNG, ZU- UND WEGFAHRT

Im unmittelbaren Umfeld des Rütihofs in Wädenswil haben sich verschiedene Retailer wie Migros, Landi, Lidl und Otto's angesiedelt sowie verschiedene Unternehmen mit einem gewerblichen Hintergrund.

Es gibt verschiedene Indoor Sport- und Freizeitangebote. Bekannt sind die Kletterhalle von Wädenswil und das Fitnesscenter am Kreisel.

In Gehdistanz befinden sich die English School und das Gymnasium Zimmerberg.

Verschiedene Verpflegungsmöglichkeiten wie Restaurants, Bäckereien und Take Away's runden das Angebot ab.



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24 

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien

CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



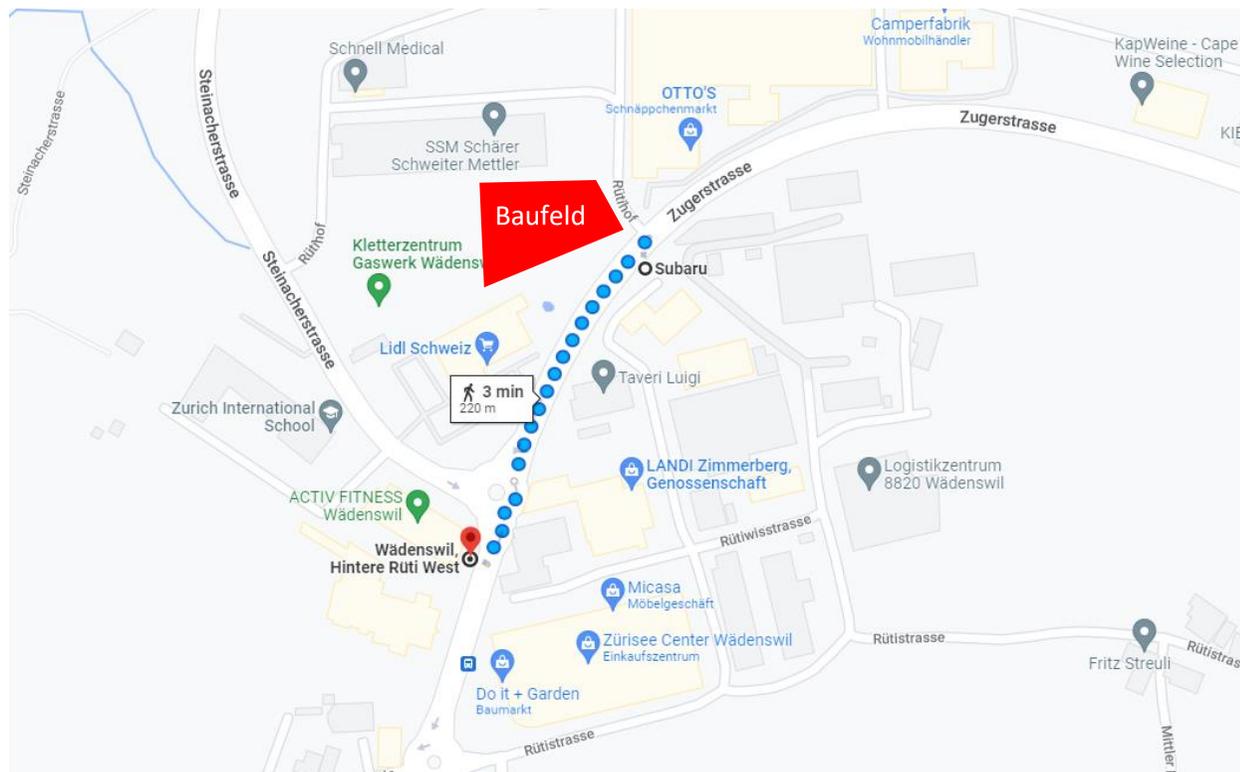
AUSZUG ÖV-ANBINDUNGEN

Distanzen

Die Bushaltestelle Hintere Rüti West/Ost ist in drei Minuten Gehdistanz erreichbar. Es verkehren zum Bahnhof SBB/SOB 4 x pro Stunde Busse der Linie 128.

SBB/SOB Anschlussverbindungen

	Nach	Dauer
Zug ab Wädenswil S2 / S8 / S25 / IR35 alle 30 Minuten	Zürich	20 min
IR 35 / IC 8 alle 30 Minuten	Bern	1 h 38 min



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24 

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien

CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



SCHNITT

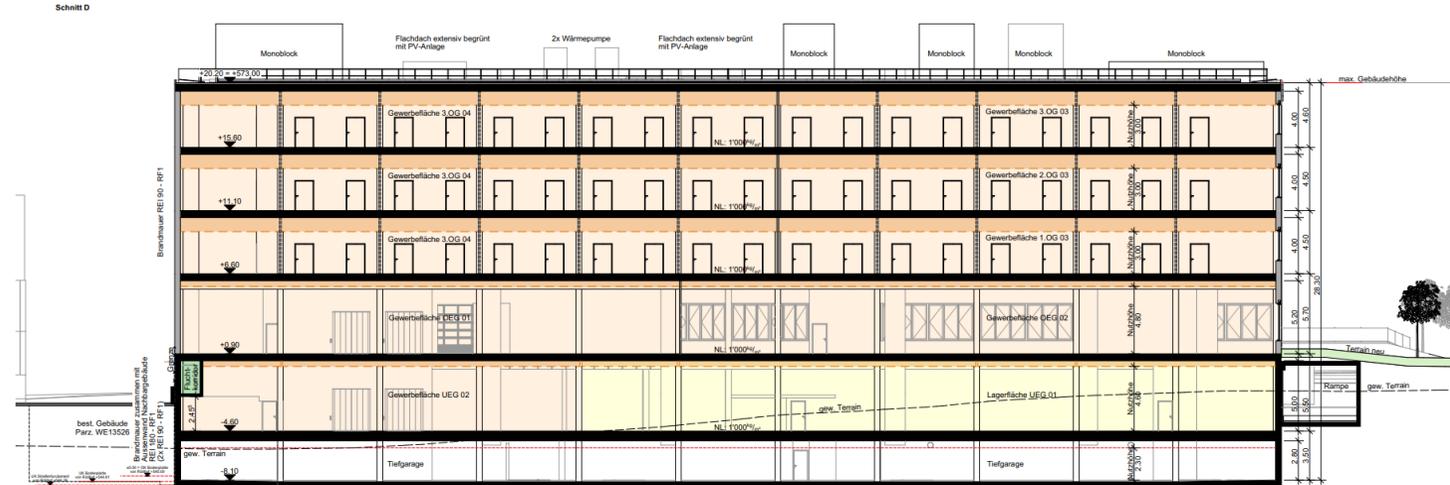
Tiefgarage H. i. L. 2.30 m
 Untergeschoss H. i. L. 4.60 m
 Erdgeschoss H. i. L. 4.80 m
 1. – 3. Obergeschoss H. i. L. 3.00 m /
 Konstruktionshöhe 4 m für
 Lüftungseinbauten

Dachaufbau

- für Haustechnik
- für PV-Anlage mit 300 kWp Leistung

Die konstruktive Deckenhöhe von 4 m im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss lässt verschiedene gewerbliche Nutzungen zu.

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Anforderungen und ziehen für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie oder groben Flächeneinteilung einen Fachplaner zu. Auf dieser Basis können wir Ihnen ein konkretes Mietangebot mit und ohne Mieterausbauten unterbreiten.



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
 Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
 Telefon +41 44 680 18 81
 cb@contractlogistics24.com
 www.contractlogistics24.com



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die «Dänkfabrik Wädi» überzeugt durch ihre klare, zeitlose und strukturierte Erscheinung. Besonders die architektonische und gestalterische Ausarbeitung des Gebäudekörpers unterstützen die Adressbildung. Die vorgehängte Metallfassade und die integrierten Fensterzargen verleihen der Liegenschaft mit Ihrer ausdrucksstarken, ästhetischen und dennoch zurückhaltenden Architektur, schlichte Eleganz.

Die Ausführung in modernster Betonfertigteilelement- und Stahlbetonverbund-Skelettbauweise, sieht eine Gebäudekonzeption mit hohem Anspruch an flexibler Raumgestaltung vor. Zentral angeordnete Treppenhäuser, Gemeinschaftsbereiche und Technikräume bilden den Gebäudekern und bieten eine optimale Ausgangslage für die flexible Einteilung der aussenliegenden Nutzflächen. Die Fensterbänder mit motorisierter Aussenbeschattung (fassadenweise sonnenstandgesteuert) entlang der Aussenhülle gewährleisten die natürliche Belichtung und unterstützen das Arbeitsambiente sowie eine vielseitige Ausgestaltung der Räume. Die im Untergeschoss angesiedelte Tiefgarage bietet zahlreiche Abstellplätze für Personenwagen und überdurchschnittlich viele Velo-Abstellplätze.

Die ökologischen Ansätze der Gebäudekonzeption spiegeln sich bereits in der vorgesehenen Fassadenbegrünung in den Teilbereichen der Nordfassade, wie auch der Ostfassade wieder. Nicht nur die Mindestanforderungen an die Eigenstromerzeugung (ZEV), sondern auch der Nachhaltigkeitsgedanke, sehen eine grossflächige Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche des Gebäudes vor, von der die zukünftigen Nutzer profitieren. Die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Ökologie und Nutzerfreundlichkeit setzen die Zielvorgaben für die haustechnische Konzeption, wobei das Zusammenspiel der Komponenten Heizung, Klimatisierung, Lüftung und Warmwasser eng im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, optimalen Wärmerückgewinnungsmassnahmen, energieeffizienten Anlagen und dem nachhaltigen Umgang mit den erzeugten Ressourcen stehen.

DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



ANSICHT OST / STÄDTEBAULICHE + ARCHITEKTONISCHE PERSPEKTIVEN

UMGEBUNG

- Geringe Anzahl Besucher-PP vor dem Gebäude
- Vollwertige LKW-Rampen und Entsorgungsstellen
- Gedeckter Veloständer für Mitarbeiter und Besucher
- Lidl Filiale, Fitnesscenter, Kletterhalle und Padel Tennishalle in Gehdistanz (2 Minuten)
- Verschiedene Verpflegungsmöglichkeiten (Restaurant/Bäckerei/Take-away)
- Zusätzliche Busstation direkt vor dem Haus in Verhandlung



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



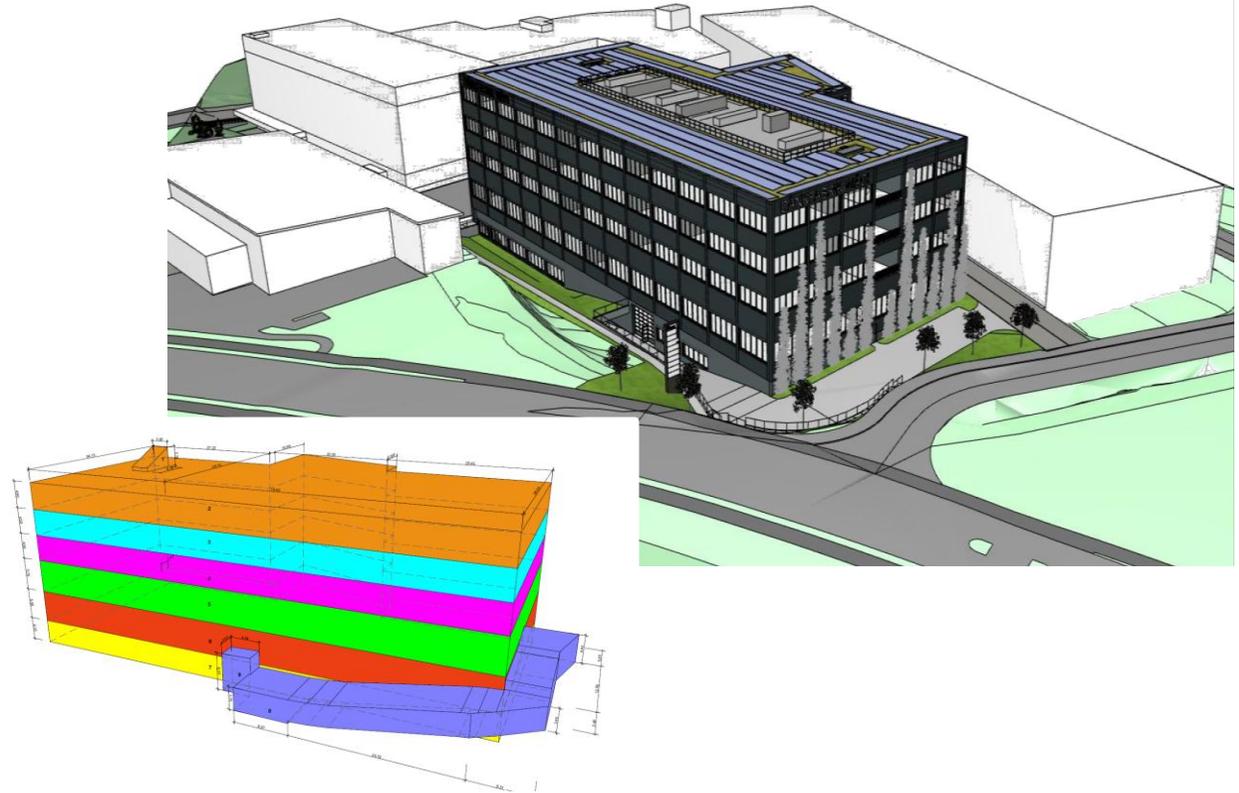
ANSICHT WEST/AXONOMETRISCHES MODELL

UMGEBUNG

Das knapp 80 m lange und 34 m breite Gebäude steht auf einem massiven Betonsockel, bestehend aus Parking in gelb und dem 1. UG in rot.

Die mehrheitlich zweispurige Abfahrt ins Parking ist hier violett dargestellt.

Die darüber liegenden Geschosse, hier in verschiedenen Farben illustriert, sind vertikal durch zwei grosse Lastenaufzüge, einen Personenaufzug, durch ein Haupttreppenhaus und zwei Fluchttreppenhäuser erschlossen. Für den Einbau von Labor- und Reinräumen sind massive Steigzonen geplant, die den Nutzern zur individuellen Steuerung der Luftzufuhr zur Verfügung stehen.



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



MIETFLÄCHEN/KONDITIONEN GRUNDAUSBAU

Mietflächen	Fläche in ca. m ² / Einheit	Anrechenbare AF ca. m ²	Raumhöhe i. L./ Bodenbelastung	Preis CHF pro m ² /p. a.*
1. UG Lager + ZG UG	2'666	22	4.60 m / 1'000 kg/m ²	140.--
EG Gewerbe	2'626	120	4.80 m / 1'000 kg/m ²	160.--
1. OG Labor + technische Werkstatt	2'296	363	4.00 m / 1'000 kg/m ²	170.-- bis 190.--
2. OG Labor + technische Werkstatt	2'296	363	4.00 m / 1'000 kg/m ²	180.-- bis 200.--
3. OG Labor + Büro	2'082	387	4.00 m / 1'000 kg/m ²	190.-- bis 210.--
3. OG Loggia/Bistro mit Reduit		187	4.00 m / 1'000 kg/m ²	190.--
PW – Tiefgaragenparkplätze	86		2.30 m	1440.--
Zu-, Wegfahrt + Hof				inkludiert
Besucher PP Parkplätze	5			vorhanden
Nebenkosten Lager	Akonto		CHF 8.--/m ²	
Nebenkosten Labor/technische Werkstatt + Büro	Akonto		CHF 25.--/m ²	

*zzgl. 8.1 % MwSt.

DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



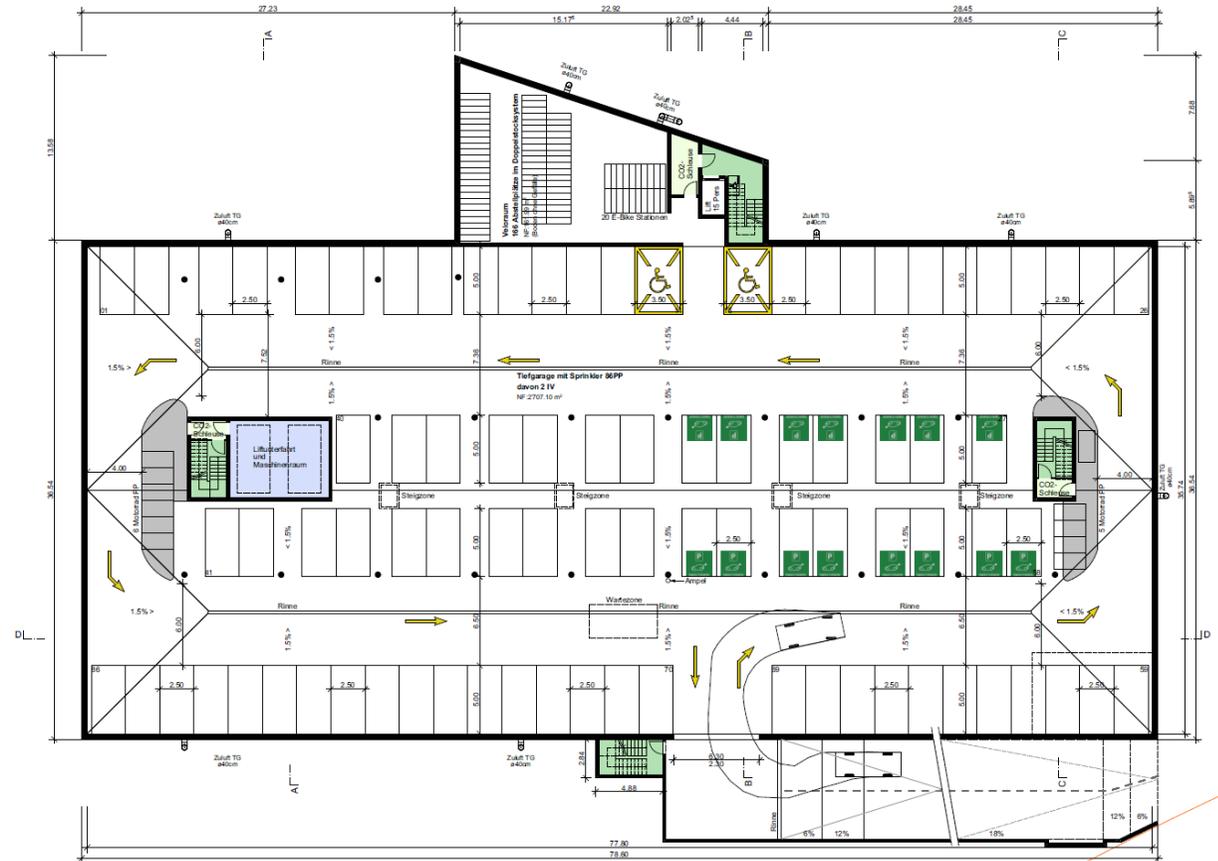
UG (86 PW-TIEFGARAGENPARKPLÄTZE)

Zugang Parking direkt von der Zugerstrasse, Abzweiger Rütihof.

Die Tiefgarage verfügt über 86 komfortable PW-Parkplätze. In unmittelbare Nähe zum Personenaufzug sind die Abstellplätze für Fahrräder und Elektrobikes positioniert.

Im Grundausbau werden 15 E-Ladestationen mit jeweils 22 kW-Leistung montiert. Für Motorräder stehen ebenfalls eine Anzahl exklusive Abstellplätze zur Verfügung.

Die Zufahrt zum Parking ist mehrheitlich zweispurig (kein Ampelverkehr) und ermöglicht so den Mietern eine stressfreie Zu- und Wegfahrt.

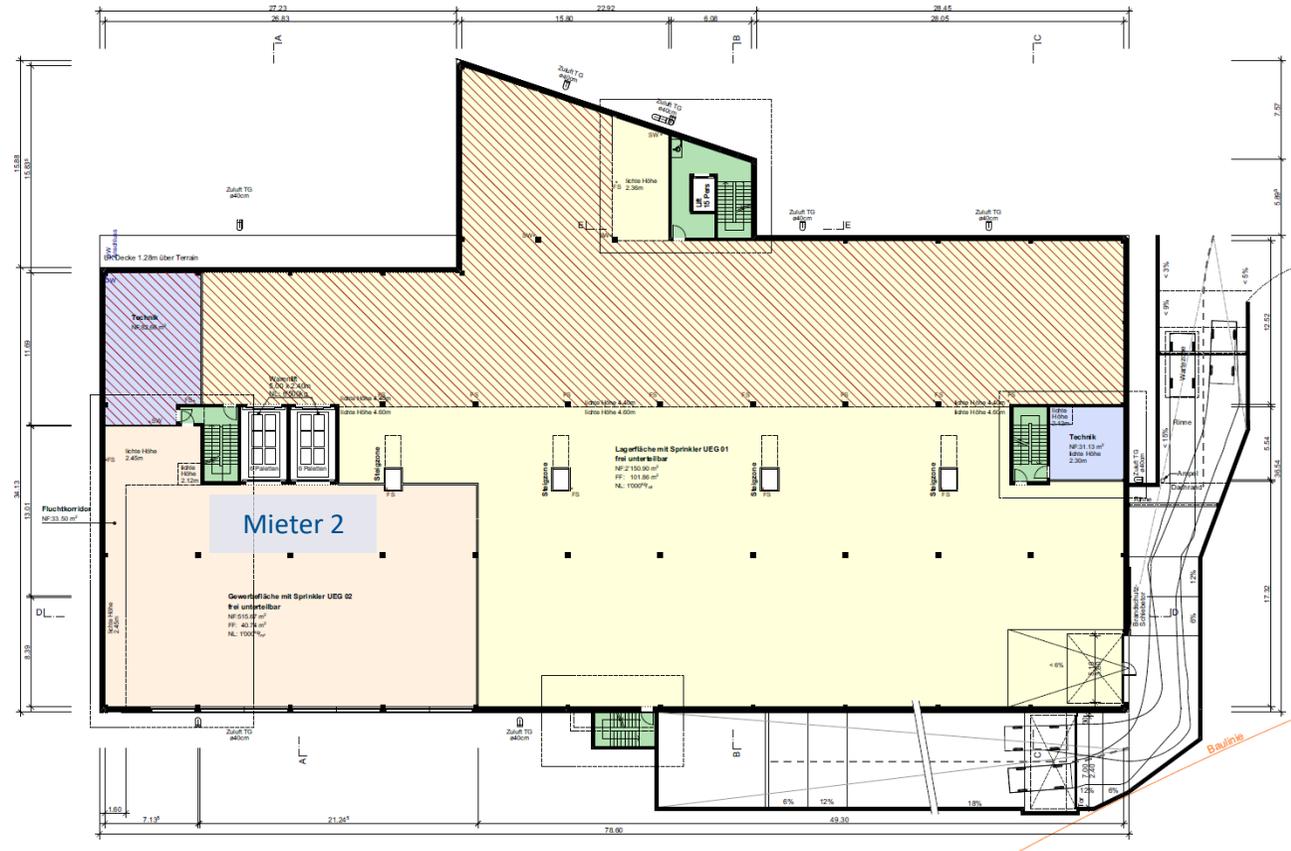


1. UG-MIETFLÄCHE CA. 2'666.5 M²

Das Untergeschoss (UG) verfügt über eine allgemeine Güterumschlagfläche, die mit Sprintern und kleinen Lieferwagen befahren werden kann. Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².

Das 4.6 m hohe Geschoss ist über zwei Warenaufzüge erschlossen und kann für mehrere Mieter unterteilt werden. Einzige Teilflächen von Mieter 2 (Werkstatt) verfügt über Tageslicht. Sozialräume WC, Damen und Herren getrennt, sind im Zwischengeschoss UG angesiedelt (auf dem Plan nicht ersichtlich).

Das Untergeschoss kann wie alle anderen Geschosse mit Frischluft versorgt werden. Brandabschnitt ohne Sprinkleranlage maximal 650 m². Angrenzend zum Technikraum können Anlagen für die Entwässerung nach neuen kantonalen Vorschriften für Labore installiert werden.



Schraffuren/Ausmass Flächen

1. UG	 Lagerfläche für verschiedene Mieter	2'150.90 m ²
1. UG	 Lagerfläche für verschiedene Mieter	515.67 m ²

DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



EG-MIETFLÄCHE CA. 2'754 M²

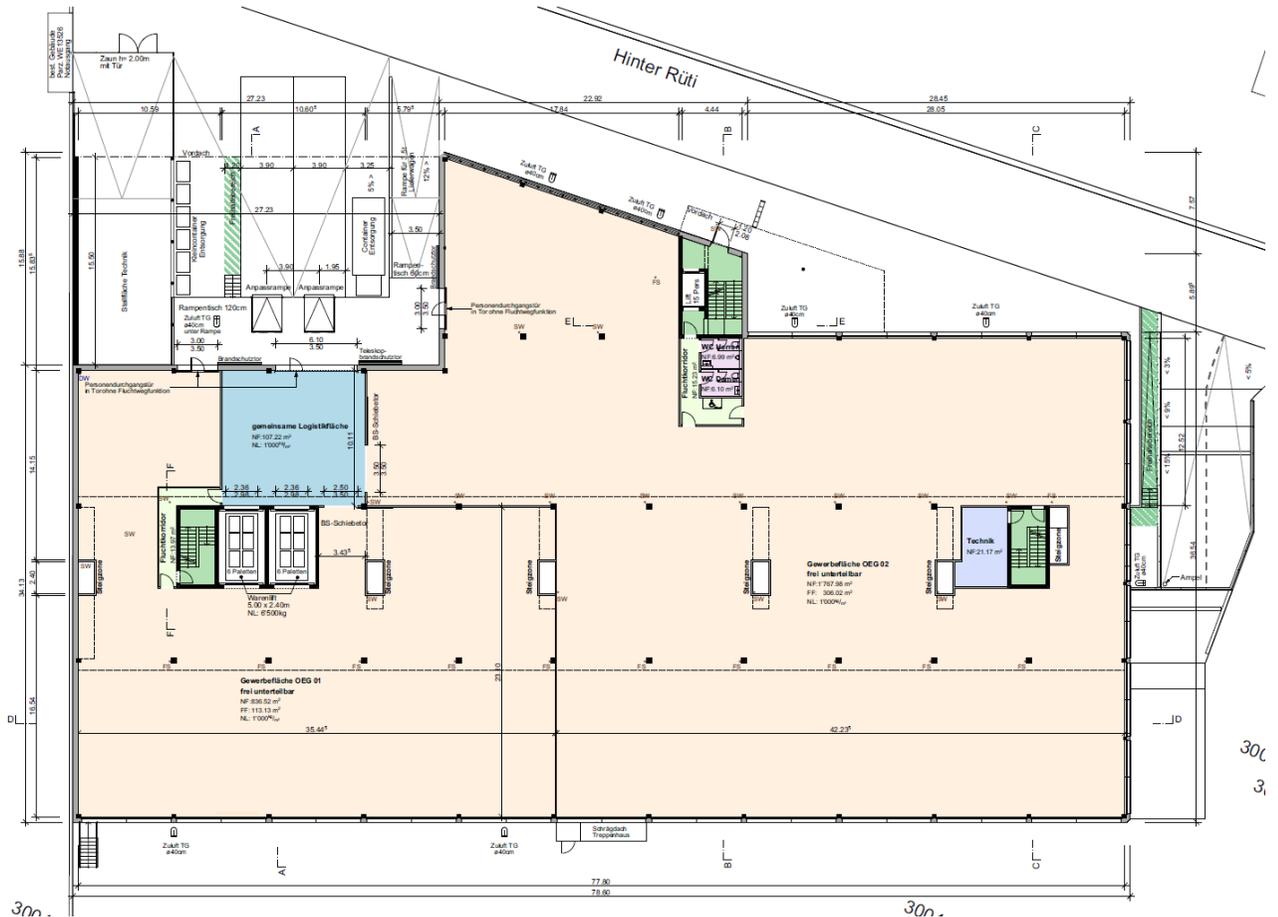
Der Aussenbereich verfügt über zwei vollwertige LKW-Rampen mit einer Ladekante von 120 cm, zwei separate Entsorgungsstellen und einen abgezauneten Bereich für die Lagerung von Gefahrgut.

Der Innenbereich lässt sich (Teil des Grundausbau) in zwei, bis drei Werkstattflächen oder Reinräume unterteilen. Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².

Das 4.8 m hohe Geschoss ist über die allgemeine Logistikfläche erschlossen und verfügt über viel Tageslicht. Das Erdgeschoss kann wie alle anderen Geschosse mit Frischluft nach Vorgaben der Mieter versorgt werden. Dazu stehen übergrosse Steigzonen für Zu- und Abluft zur Verfügung. Passende Filtersysteme werden dezentral im Erdgeschoss oder über das Dach installiert.

Schraffuren/Ausmass Flächen

EG		Allg. Güterumschlagsfläche	107.22 m ²
EG		Allg. Fläche/WCs	13.09 m ²
EG		Exkl. Gewerbefläche für Mieter EG	2'625.67 m ²



DÄNKFABRIK
WÄDI 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com

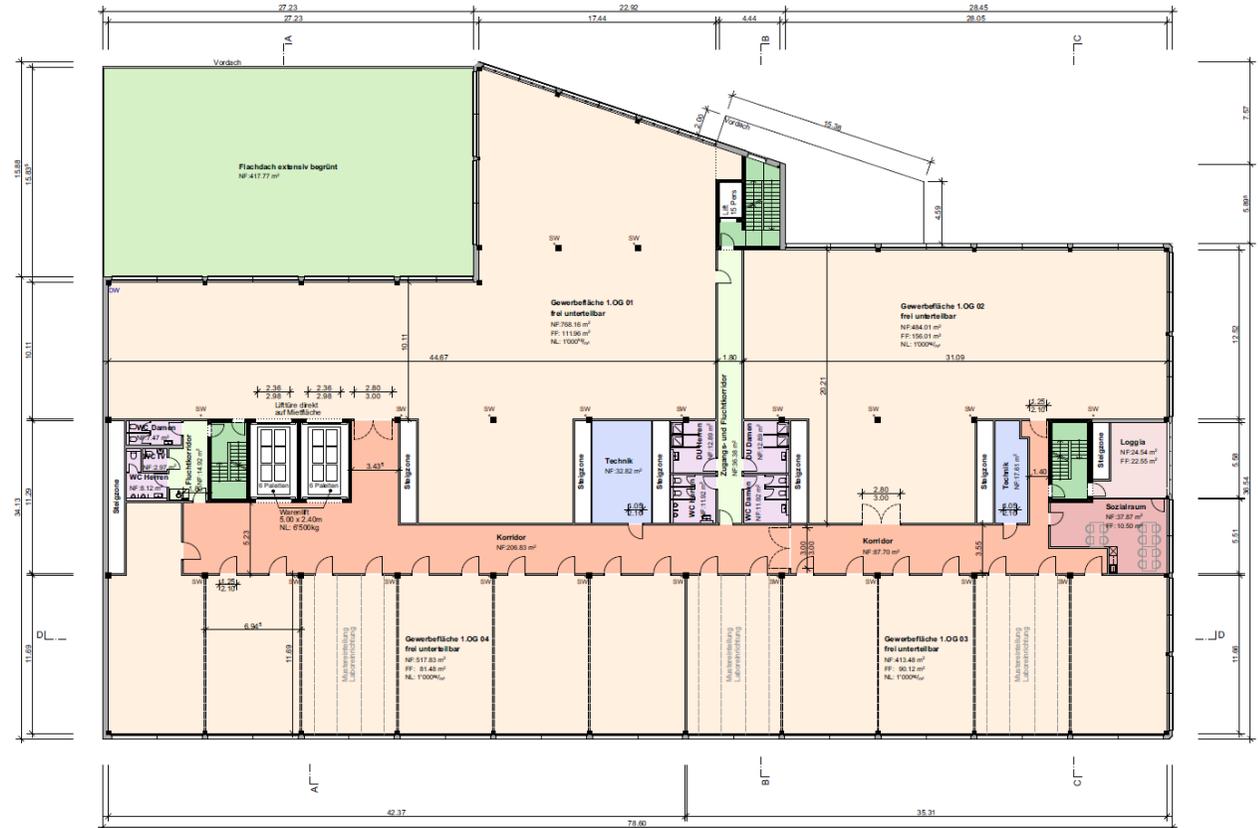


1. OG LABOR- + TECHNISCHE WERKSTATTFLÄCHEN CA. 2'660 m²

Das 4.0 m hohe Geschoss ist über zwei Lastenaufzüge und einen Personenaufzug erschlossen. Über einen 3 m breiten Versorgungskorridor können Geräte, Einbauten und Verbrauchsmaterial effizient mit einem Handrolli in die Mietfläche geschoben werden.

Der Grundriss respektive das Säulenraster lässt verschiedene Nutzungen zu. Die Loggia und der Sozialraum an der südöstlichen Fassade sind für eine grössere Mieteinheit als exklusive Mietfläche ange-dacht. Diese Fläche wird ausgebaut zur Verfügung gestellt.

Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².



Schraffuren/Ausmass Flächen

1. OG		AF/WCs + Korridor	362.73 m ²
1. OG		Gewerbefläche für verschiedene Mieter	2'233.91 m ²
1. OG		Exklusive Loggia + Sozialraum	62.41 m ²

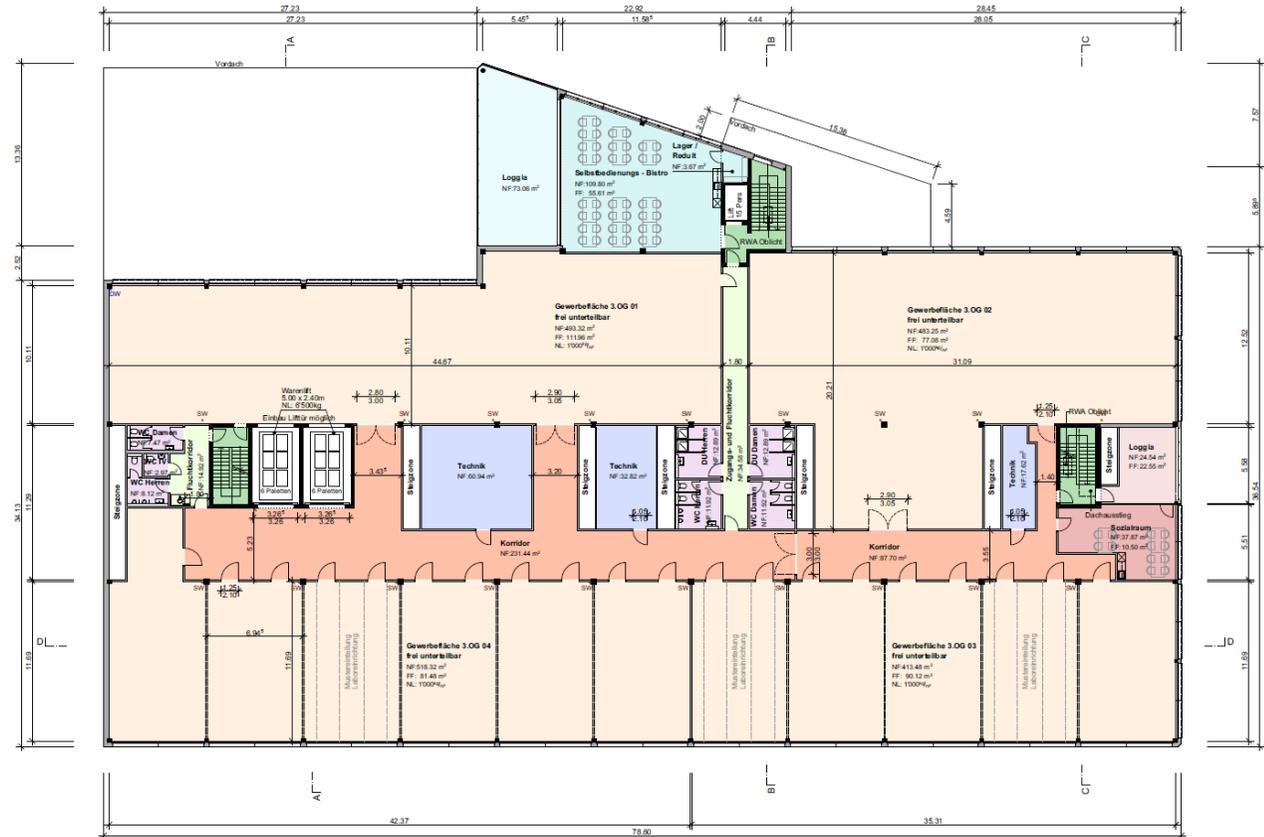


3. OG LABOR + BÜROFLÄCHEN CA. 2'594 M²

Das 4.0 m hohe 3. Obergeschoss ist über zwei Lastenaufzüge und einen Personenaufzug erschlossen.

Der Korridor, angrenzend zu den Steigzonen, spielt wie im zweiten Obergeschoss eine zentrale Rolle – kann aber auch für den Ausbau einer grösseren Betriebseinheit als innerbetrieblicher Versorgungsgang verwendet werden. Für grössere Mietereinheiten werden exklusive Sozialräume, WC, Garderoben, Teeküche und ein gedeckter Aussenbereich (Loggia) für Raucher im Grundausbau zur Verfügung gestellt.

Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m². Angrenzend zum Haupttreppenhaus wird ein Selbstbedienungsbistro für alle Mieter eingerichtet mit einem Aussenbereich (Loggia teilweise mit Seesicht).



Schraffuren/Ausmass Flächen

3. OG		Allg. Fläche/WCs	387.32 m ²
3. OG		Gewerbefläche für verschiedene Mieter	2'019.75 m ²
3. OG		Exklusive Loggia + Sozialraum	62.41 m ²
3. OG		Loggia/ Bistro + Reduit	187.07 m ²



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Sie interessieren sich für dieses Neubauprojekt und möchten weitere Details zur „Dänkfabrik Wädi“ und zur Umsetzung erfahren? Kontaktieren Sie uns telefonisch. Wir erläutern Ihnen gerne den Stand des Bewilligungsverfahrens und die verschiedenen Ausbaumöglichkeiten. Wir unterstützen Sie mit unserer Erfahrung im Mieterausbau und freuen uns, mit Ihnen clevere Lösungen für Ihr Unternehmen zu treffen und diese umzusetzen.



Carlo Bernasconi
Geschäftsführer
ContractLogistics24 AG
T +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com

**DÄNKFABRIK
WÄDI** 

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik -/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com

