

**fischer**



**Büro- & Gewerbeflächen**

**Arnihouse, Moosmatt 2 & 4, 8905 Arni**



## Arbeiten, wie es für Sie passt.

Im Arnihouse vereint sich zeitgemässes Wohnen mit Arbeiten an einem idyllischen Standort in urbaner Nähe mit guter Verkehrsanbindung.

Die Büro- und Gewerbeeinheiten sind modular aufgebaut und können einzeln oder zusammengelegt gemietet werden. Dadurch ergeben sich vielfältige Spielmöglichkeiten in Bezug auf die Flächen. Die differenzierte Ausgestaltung des Angebots mit verschiedenen Raumhöhen bietet Platz für vielfältige Bereiche: Beauty, Kunst & Kreativität, Getränkehandel, Weinhandlung, Handwerk, Büroräume - um nur einige zu nennen.

Arni ist sehr gut an das Strassenverkehrsnetz angeschlossen. In rund fünf Minuten ist die Autobahneinfahrt Birmensdorf erreichbar. Die Fahrzeit in die Stadt Zürich beträgt 20 Minuten. Die Haltestelle der Buslinien 215 in Richtung Schmiede Wiedikon (Fahrzeit 32 Minuten) und 245 in Richtung Bahnhof Birmensdorf (Fahrzeit 10 Minuten) befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz. Die Busse verkehren im halbstündigen Takt.



## Mietflächen & Mietpreise

### Erdgeschoss

Gewerbe 01	295.5m <sup>2</sup>	CHF 4'540	frei
Gewerbe 02	184.4m <sup>2</sup>	CHF 2'920	frei
Gewerbe 03	102.3m <sup>2</sup>	CHF 1'620	frei
Gewerbe 04	114.4m <sup>2</sup>	CHF 1'810	frei
Gewerbe 05	71.8m <sup>2</sup>	--	vermietet
Gewerbe 06	78.3m <sup>2</sup>	CHF 1'240	frei
Gewerbe 07	78.3m <sup>2</sup>	CHF 1'240	frei
Gewerbe 08	112.7m <sup>2</sup>	--	vermietet
Gewerbe 09	63.7m <sup>2</sup>	--	vermietet

### 1. Obergeschoss

Büro 10	90.6m <sup>2</sup>	CHF 1'435	frei
Büro 11	84.3m <sup>2</sup>	CHF 1'335	frei
Büro 12	102.1m <sup>2</sup>	CHF 1'615	frei
Büro 13	79.6m <sup>2</sup>	CHF 1'260	frei
Büro 14	37.3m <sup>2</sup>	CHF 590	frei
Büro 15	53.8m <sup>2</sup>	CHF 850	frei
Büro 16	51.0m <sup>2</sup>	CHF 810	frei

### 2. Obergeschoss

Büro 20	84.3m <sup>2</sup>	CHF 1'335	frei
Büro 21	96.4m <sup>2</sup>	CHF 1'525	frei
Büro 22	138.5m <sup>2</sup>	CHF 2'195	frei
Büro 23	90.9m <sup>2</sup>	CHF 1'440	frei
Büro 24	84.3m <sup>2</sup>	CHF 1'335	frei
Büro 25	102.2m <sup>2</sup>	CHF 1'615	frei
Büro 26	79.6m <sup>2</sup>	--	vermietet
Büro 27	37.3m <sup>2</sup>	--	vermietet
Büro 28	53.8m <sup>2</sup>	--	vermietet
Büro 29	51.0m <sup>2</sup>	--	vermietet

23 Parkplätze Einstellhalle	CHF 130	Monat
7 Parkplätze aussen (Firmen)	CHF 50	Monat
13 Parkpätze aussen (Besucher)	CHF 50	Monat

Alle Flächenangaben als ca.-Masse. Alle Preise verstehen sich als Nettomieten. Die Nebenkosten betragen CHF 25/m<sup>2</sup>.

## Baubeschrieb

### Grundausbau

- Lift Moosmatt 2: Normalaufzug 1'000kg, zweiseitiger Zugang
- Lift Moosmatt 4: Normalaufzug 630kg
- Öffentliche WC-Anlagen im EG, 1.OG & 2. OG (Damen / Herren / IV)
- Medien: Swisscom-Glasfaser bis Unterverteiler
- Raumhohe Fenster, elektrische Rafflamellenstoren
- Ladestationen E-Autos in der Einstellhalle
- Velo-Abstellplätze innen & aussen

### Gewerberäume im Erdgeschoss

- Unterlagsboden roh
- Wände / Decken: Ortbeton geschalt, Schalungstyp 2
- Sanitär: je ein Ablauf sowie eine Zuleitung Kaltwasser
- Heizung: Wand-Heizkörper, Thermostatventile
- **Raum 01:** Bodenbelastung 1'000kg/m<sup>2</sup>
- Raumhöhe im Licht: 5.16m
- Zugang für Fahrzeuge bis 18t via sektionale Tore
- **Räume Nr. 02 und Nr. 05-08:** Bodenbelastung 500kg/m<sup>2</sup>
- Raumhöhe im Licht: 3.50m
- Fahrzeugzugang für Anlieferung und/oder zum Reinfahren
- **Räume Nr. 03, Nr. 04 und Nr. 09:** Bodenbelastung 500kg/m<sup>2</sup>
- Raumhöhe im Licht: 2.80m
- Kein Fahrzeugzugang

### Büroräume 1./2. Obergeschoss

- Bodenbelastung Moosmatt 2, 500kg/m<sup>2</sup>
- Bodenbelastung Moosmatt 4, 300kg/m<sup>2</sup>
- Raumhöhe im Licht: 2.40m
- Lüftung: KWL innerhalb jeder Mieteinheit enthalten
- Sanitär: je ein Ablauf sowie eine Zuleitung Kaltwasser
- Heizung: Bodenkonvektoren, Thermostatventile
- Doppelbodensystem

In der Wahl der Unternehmer für den Innenausbau ist der Mieter frei. Als Fachplaner sind diejenigen der Vermieterin beizuziehen.



## Bewerbung / «Kleingedrucktes»

Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Im Falle Ihres Interesses benötigen wir das Anmeldeformular, das Ihnen mit der Dokumentation abgegeben wird, eine aktuelle Betriebsauskunft (nicht älter als drei Monate) sowie gegebenenfalls einen Handelsregisterauszug.

- Mietvertragsdauer: fünf Jahre mit Optionen, sofern gewünscht
- Kündigungsfristen: sechs Monate nach Ablauf der festen Mietdauer
- Kündigungstermine: 31. März, 30. Juni & 30. September
- Mietzinskaution Gewerbe: sechs Brutto-Monatsmieten
- Mietzinskaution Büro: drei Brutto-Monatsmieten
- Bankkonto, Bankgarantie oder Versicherungslösung
- Telefon/TV: Glasfaseranbindung von Swisscom

Änderungen bleiben vorbehalten  
Stand Mai 2024

## Kontakt

Fischer AG Immobilienmanagement  
Lessingstrasse 15  
8002 Zürich

Patrick Näpflin  
044 291 91 21  
patrick.naepflin@fischer97.ch

[www.fischer97.ch](http://www.fischer97.ch)

