

Gewerbehaus, Werdenstrasse 85, 9472 Grabs

Standort	Werdenstrasse 85, 9472 Grabs
Objektname	Gewerbehaus Werdenstrasse 85
Eigentümer	Valrheno Immobilien AG, Moosstrasse 1, 9444 Diepoldsau
Inhalt	Vermietbare Flächen per 11.01.2023
Kontakt	Sonnenbau Dienstleistungs AG Tel: +41 71 737 90 70 Mail: info@sonnenbau.ch



1. Einleitung	3
2. Büroflächen	4
2.1. - 2. Obergeschoss.....	4
2.1.1 Büro Nr. 32, 435 m ²	4
2.2. - 3. Obergeschoss.....	5
2.2.1 Büro Nr. 40, 392 m ²	5
3. Lagerflächen	6
3.1 - Untergeschoss.....	6
3.1.1 Lager/Archiv Nr. 4b, 335m ²	6
3.1.1.1 Darstellung Abmessungen Schiebe-Regale	7
3.1.2 Lager/Archiv Nr. 5, 212 m ²	7
3.1.3 Lager/Archiv Nr. 5a, 105m ²	8
4. Zusammenfassung / Preise	8

1. Einleitung

In Grabs an der Werdenstrasse 85 vermieten wir diverse Büro- und Lagerflächen zwischen 50m² bis 450m². Das Gebäude befindet sich im Rheintal zwischen den Autobahnausfahrten Haag und Buchs. Die beiden Autobahnanschlüsse sind jeweils in sieben Autominuten erreichbar. Das Fürstentum Lichtenstein, Österreich, Deutschland, Chur oder St. Gallen sind in nur 10 bis 45 Autominuten erreichbar.

Das Gebäude verfügt über rund 300 Autoabstellplätze für Mitarbeiter oder Besucher. Hinzu kommt eine Kantine, wo sich Mitarbeiter und Besucher verpflegen können. Für Anlässe oder Sitzungen können stundenweise vier verschiedene Seminarräume gebucht werden, welche für 4 bis 150 Personen Platz bieten.

Die Büroflächen sind bezugsbereit. Ausgestattet sind diese mit einem Doppelboden mit Teppichbelag, sowie einer eingebauten Beleuchtung mit FL-Röhren. Es besteht die Möglichkeit, individuell nach Ihren Bedürfnissen bauliche Veränderungen vorzunehmen. Zum Beispiel der Einbau einer Trennwand o.ä. Für das optimale Raumklima sorgen die Kühldecken und die Lüftungsanlage. Beheizt wird das Gebäude über energiesparende Energiepfähle. Des Weiteren verfügen die Büroräume und Produktionsflächen über genügend Fensterflächen, womit ein heller Arbeitsplatz gewährleistet ist. Zur Mitbenutzung hat es ausreichend WC-Anlagen im ganzen Gebäude.

Für die Produktions- und Lagerflächen verfügt die Spedition über vier LKW-Rampen, welche mitbenützt werden können. Sämtliche Lagerflächen sind über die Spedition erschlossen. Für die Untergeschosse steht ein Warenlift mit einer Traglast von 5 Tonnen zur Verfügung. Durch die Raumhöhe von 4 Meter in den Produktionsflächen im Erdgeschoss, lassen sich die Flächen optimal nutzen.

Sind Sie interessiert Ihren Geschäftssitz in das Gewerbehau Werdenstrasse 85 in Grabs zu verlegen? Zögern Sie nicht uns für einen unverbindlichen Besichtigungs- oder Beratungstermin zu kontaktieren.

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Dominik Ebnetter
+41 71 737 90 70
info@sonnenbau.ch

2. Büroflächen

2.1. - 2. Obergeschoss

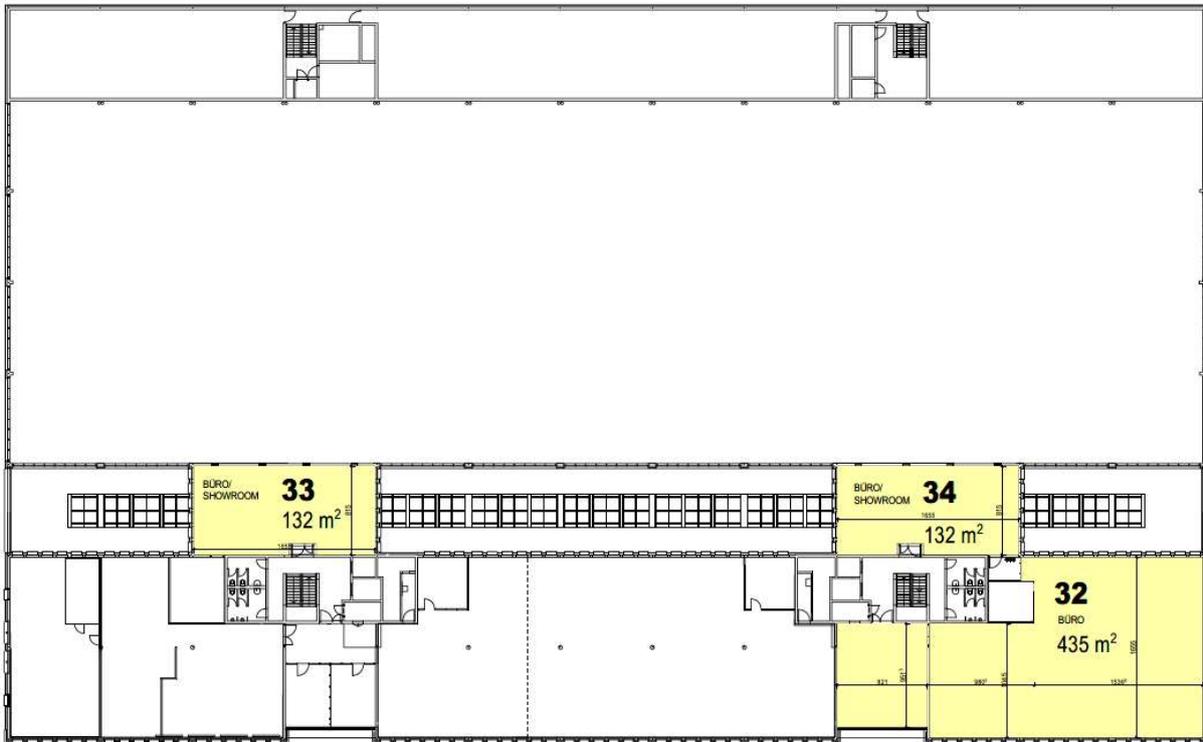


Abbildung 1: 2. Obergeschoss

2.1.1 Büro Nr. 32, 435 m²

Länge	25.00 m
Breite	17.40 m
Raumhöhe	2.60m
Fläche	435.00m ²
Mietbeginn	nach Vereinbarung

Lichtdurchflutete Bürofläche mit 435m² im 2. OG. Die Fläche kann mit dem Raum Nr. 34 zusammengelegt werden, wodurch eine Gesamtfläche von total 567m² entstehen. Der Eingangsbereich verfügt über einen separierten Vorraum, welcher ideal als Empfang oder Sekretariat genutzt werden kann. Die Bürofläche ist mit einem



Abbildung 2: 2. OG, Büro Nr. 32, 435m²

Teppichboden ausgestattet. Zudem besitzt die Fläche eingebaute FL-Leuchten und Kühldecken, um eine ideale Raumtemperatur zu gewährleisten. Durch die nord- und südseitige Fensterfront gelangt genügend Tageslicht in den Raum. Erschlossen ist die Fläche über den Personenlift im Treppenhaus oder über das Parkdeck im 3. OG.

2.2. - 3. Obergeschoss

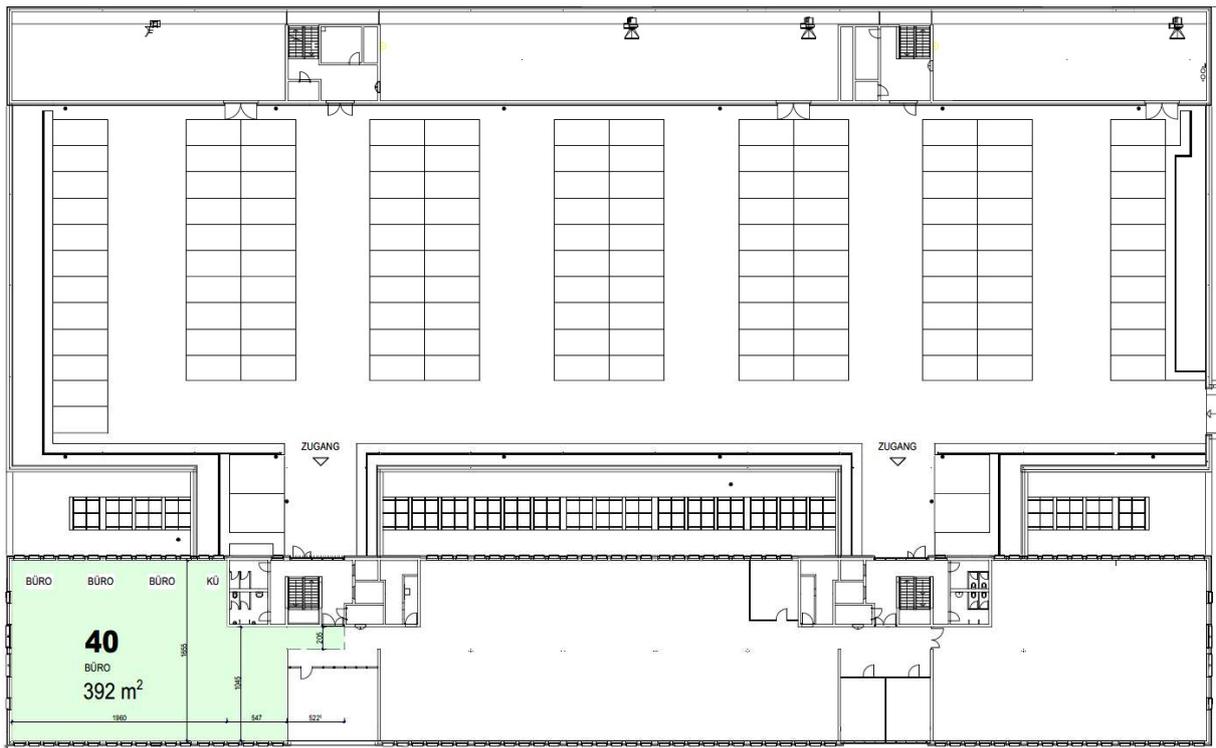


Abbildung 3: 3. Obergeschoss

2.2.1 Büro Nr. 40, 392 m²

Länge	25.00 m
Breite	16.50 m
Raumhöhe	2.60 m
Fläche	392 m ²
Mietbeginn	nach Vereinbarung

Lichtdurchflutete Bürofläche mit 392m² im 3. OG. Auf der Südseite hat diese Fläche drei separate Büros sowie eine kleine Teeküche mit Garderobe. Die Bürofläche ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Zudem besitzt die Fläche eingebaute FL-Leuchten und Kühldecken, um eine ideale Raumtemperatur zu gewährleisten. Die vollflächigen Fensterfronten garantieren ein helles und angenehmes Arbeiten. Erschlossen ist der Raum über den Personenlift im Treppenhaus oder über das Parkdeck auf dem gleichen Geschoss. Im Treppenhaus stehen Toiletten bereit zur Mitbenutzung.



Abbildung 4: 3. OG, Büro Nr. 40, 392m²

3. Lagerflächen

3.1 - Untergeschoss

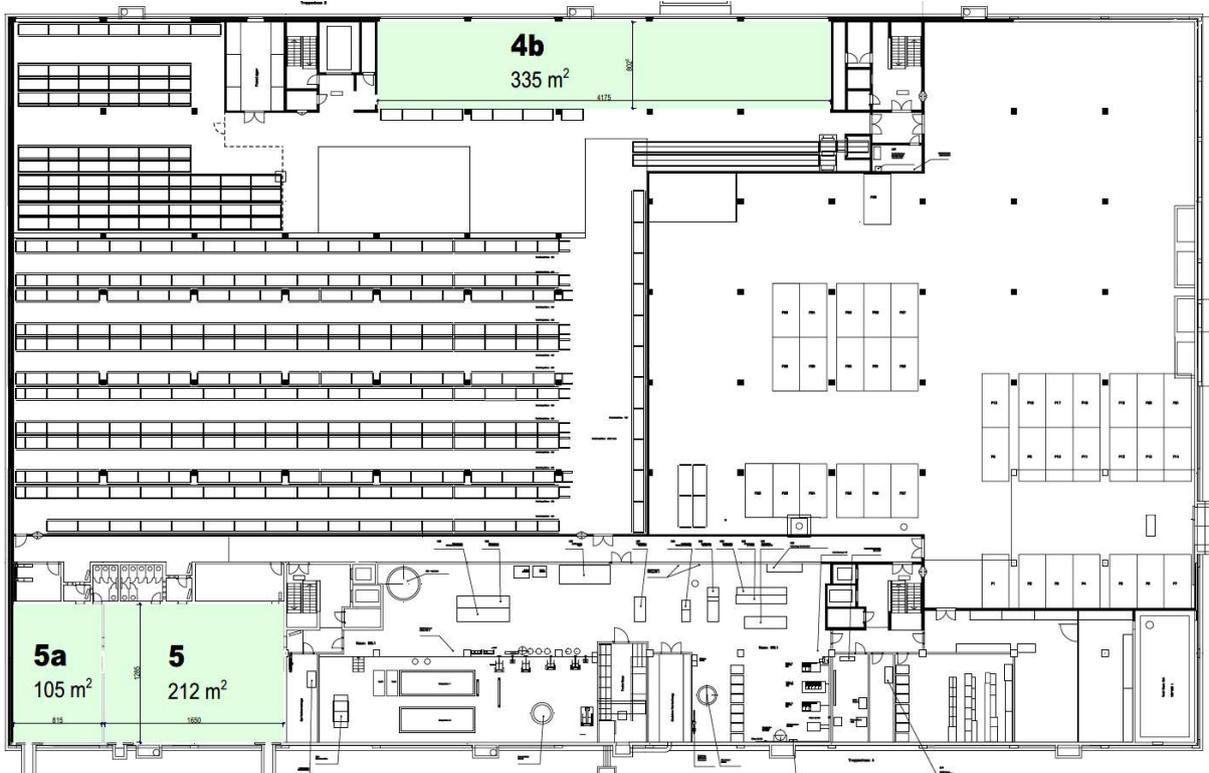


Abbildung 5: Untergeschoss

3.1.1 Lager/Archiv Nr. 4b, 335m²

Länge	41.00m
Breite	8.00 m
Raumhöhe	2.80 m
Fläche	335 m ²
Mietbeginn	sofort



Abbildung 6: UG, Lager/Archiv Nr. 4b, 335m²

Die Erschließung dieser Fläche ist über einen Warenlift, über das Treppenhaus oder direkt von der Tiefgarage aus gewährleistet. Die Regale eignen sich für das Lagern von Akten oder sonstigen Gegenständen. Total verfügt die Fläche über 60 Regale (H: 2.5m, B: 6.2m) Jedes Regal besitzt eine Unterteilung mit je 30 Einzelfächern. Total stehen Ihnen somit über 1'800 Einzelfächer zur Verfügung. Die Raumtemperatur ist ganzjährig bei ca. 18° Celsius und ideal um Papier zu lagern.

3.1.1.1 Darstellung Abmessungen Schiebe-Regale



Abbildung 7: Abmessung Archiv

3.1.2 Lager/Archiv Nr. 5, 212 m²

Länge	16.50 m
Breite	12.80 m
Fläche	212 m ²
Raumhöhe	2.80 m
Mietbeginn	sofort

Über die Tiefgarage oder den Personenlift gelangt man in diese Archivräume, welche sich im Untergeschoss befinden. Die 212m² sind in vier Räume mit je 53 m² unterteilt. Die Räume sind weder beheizt noch belüftet und eignen sich als einfaches Lager. Zudem verfügen die Lagerräume über LED-Leuchten und können separat abgeschlossen werden.

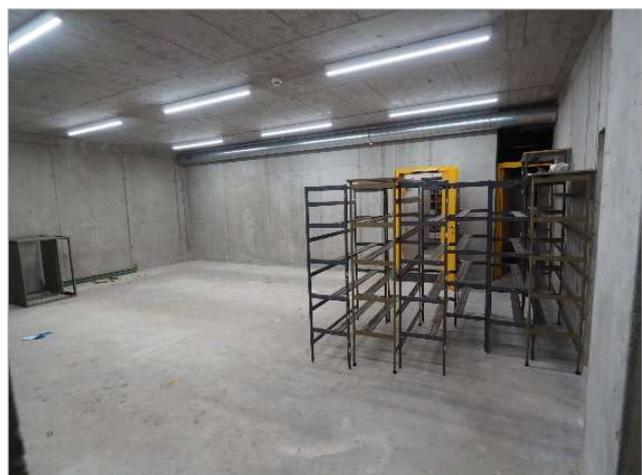


Abbildung 8: UG, Lager/Archiv Nr. 5, 212m²

3.1.3 Lager/Archiv Nr. 5a, 105m²

Länge	8.10 m
Breite	12.80 m
Raumhöhe	2.80 m
Fläche	105 m ²
Mietbeginn	sofort

Über die Tiefgarage oder den Personenlift gelangt man in diese Archivräume, welche sich im Untergeschoss befinden. Die 105m² sind in zwei Räume mit je ca. 53m² unterteilt. Die Räume sind weder beheizt noch belüftet und eignen sich als einfaches Lager. Zudem verfügen die Lagerräume über LED-Leuchten und können separat abgeschlossen werden.



Abbildung 9: UG, Lager/Archiv Nr. 5a, 105m²

4. Zusammenfassung / Preise

Bezeichnung	Geschoss	Fläche in m ²	Grundmiete in CHF m ² /Jahr*	Netto Monat in CHF*	Verfügbar
Büroflächen					
Nr. 32	2. OG	435	140.00	5'075.00	nach Vereinbarung
Nr. 40	3. OG	392	140.00	4'573.00	nach Vereinbarung
Lagerflächen					
Nr. 4b	UG	335	80.00	2'233.00	sofort
Nr. 5	UG	212	70.00	1'237.00	sofort
Nr. 5a	UG	105	70.00	612.00	sofort
Autoabstellplätze					
Aussen West	EG			30.00 / Stk.	40 Stk. frei
Aussen Süd	EG			40.00 / Stk.	30 Stk. frei
Aussen Dach	2. OG			50.00 / Stk.	36 Stk. frei
Tiefgarage	1. UG			100.00 / Stk.	68 Stk. frei

*Die Preise beziehen sich auf den Grundausbau «Zustand wie gesehen».