

## Vermiet-Dossier

Objekt:

### Moderne Büro-Flächen in historischem Gebäude

**4900 Langenthal, Eisenbahnstrasse 11,  
in direkter Nähe zum Bahnhof**

---

Erstellungsdatum	14.07.2022
Objekt	102002
Ersteller	Jochen Berner, Ammobilien AG +41 62 916 66 48 / jochen.berner@ammann.com

---



## Inhalt

1. Objekt-Beschreibung .....	3
1.1. Das Objekt .....	3
1.2. Ausbaustandard .....	3
1.3. Verfügbarkeit.....	3
2. Lage .....	4
3. Grundrisse und Flächenangaben .....	5
3.1. Erdgeschoss und Terrasse .....	5
3.2. Obergeschoss 1 .....	6
3.3. Dachgeschoss .....	7
3.4. Estrich .....	7
3.5. Gebäude-Schnitt .....	8
3.6. Aussenflächen, Parkieren .....	8
4. Mietzins .....	9
4.1. Büroflächen .....	9
4.2. Nebenkosten .....	9
4.3. Parkfelder.....	9
5. Bildmaterial .....	10
6. Auskunft .....	14

## 1. Objekt-Beschreibung

### 1.1. Das Objekt



Die Liegenschaft ist ein im Jahre 1911 erbautes Geschäftshaus, welches ehemals als Verwaltungsgebäude einer Weinhandlung mit dahinter liegendem Speditionstrakt genutzt wurde. Das Gebäude wird durch eine hohe Durchfahrt in einen West- und einen Ost-Flügel getrennt. Im Jahr 2015 wurde der Ost-Flügel, welcher bis dahin im Zustand der früheren Nutzung belassen war, gesamthaft saniert und zu modernen Büroräumen ausgebaut. Der rückwärtige Speditionstrakt wurde zu Gunsten einer grosszügigen Terrasse abgetrennt und das Fassadenbild demjenigen des bestehenden Gebäudes nachempfunden.

Im Keller der Liegenschaft befinden sich noch Holz- und Edelstahlfässer der früheren Weinhandlung.

### 1.2. Ausbaustandard

Das Mietobjekt verfügt über Parkettböden sowie Keramik-Fliessen in den WC-Anlagen. Die Terrasse ist durchgehend mit Platten belegt und beidseitig durch eine Begrünung eingefasst. Wesentliche Elemente – sowohl im Innen- wie auch Aussenbereich – des unter Denkmalschutz stehenden Hauses wurden im Rahmen der Sanierung erhalten (Fenstereinteilung, Holzverkleidungen etc.).

Das Treppenhaus ist in einer modernen Metallarbeit ausgeführt, die Stufen mit keramischen Fliessen belegt.

Im Dachgeschoss sind die Träger der Konstruktion sichtbar gehalten und geben dem Raum, verbunden mit dem Parkett und den weissen Wänden sowie Lukarnen einen einmaligen Charme.

Sämtliche Räume sind mit schlanken Radiatoren in den Fenster-Nischen ausgestattet, welche durch eine zentrale Gasheizung versorgt werden.

Der Zugang zum Erdgeschoss (Hochparterre) ist mittels eines Personenlifts erschlossen.

### 1.3. Verfügbarkeit

Der Gebäudeteil OST steht per 01.12.2022 zur Verfügung bereit.

## 2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Langenthal, dem Zentrum des Oberaargaus. Verkehrstechnisch ist das Objekt bestens erschlossen. Der Bahnhof Langenthal findet sich in ca. 100 Metern Distanz, das Zentrum von Langenthal ist ca. 500 Meter entfernt. Vor dem Gebäude sowie im rückwärtigen Teil stehen Kunden- und Mitarbeiter-Parkplätze sowie ein Velo-Unterstand zur Verfügung.

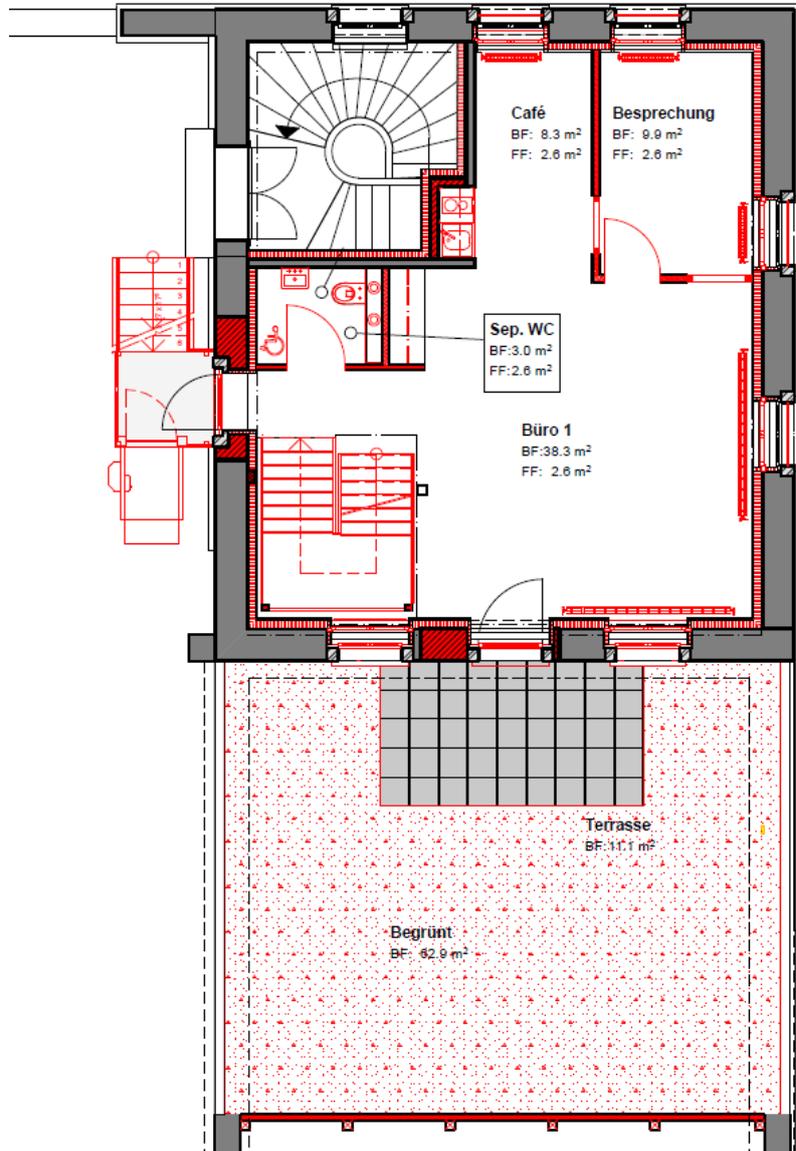


Zentrale Lage am Bahnhof Langenthal

### 3. Grundrisse und Flächenangaben

#### 3.1. Erdgeschoss und Terrasse

Grundriss:



Teilflächen und Gesamtfläche (BF in m²):

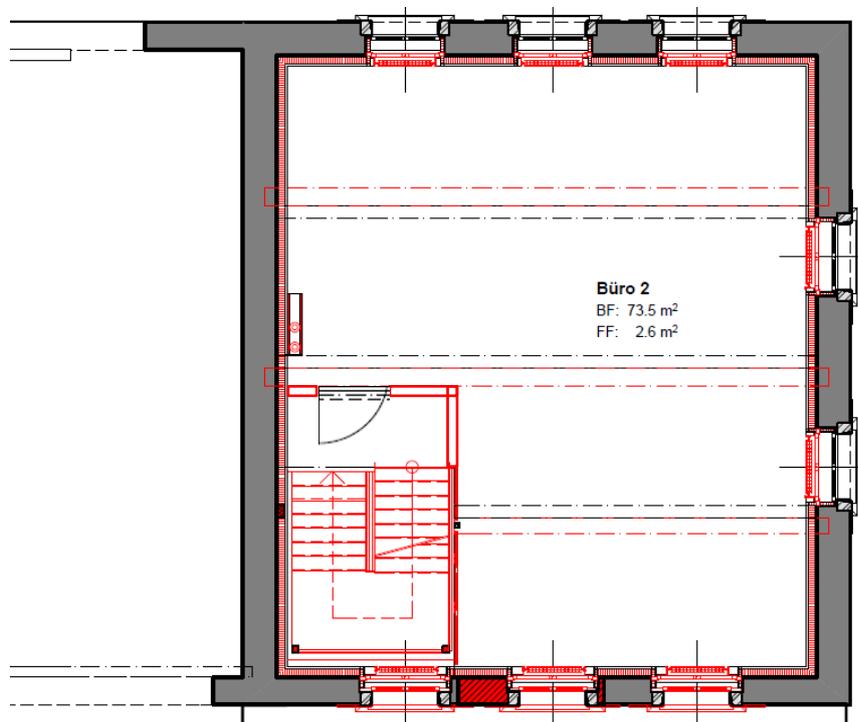
Empfang / Büro	38.30 m <sup>2</sup>
Besprechung	9.90 m <sup>2</sup>
Café, Kleinküche	8.30 m <sup>2</sup>
WC (behindertengerecht)	3.00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Erdgeschoss</b>	<b>59.50 m<sup>2</sup></b>

Zusatzfläche:

Terrasse	74.00 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

### 3.2. Obergeschoss 1

Grundriss:



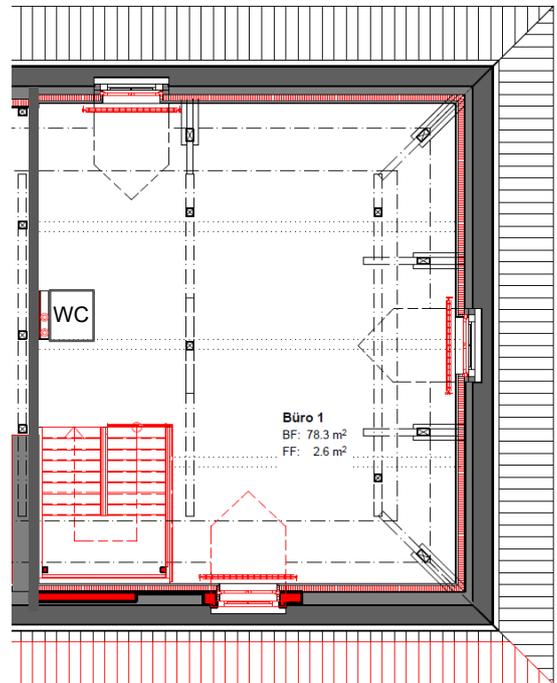
Nicht abgebildet: Abgrenzung Treppenhaus (Wand und Türe zu Büro-Raum); mieterseitiger Einbau

Teilflächen und Gesamtfläche (BF in m²):

Büro	73.50 m²
Gesamtfläche Obergeschoss	73.50 m²

### 3.3. Dachgeschoss

Grundriss:

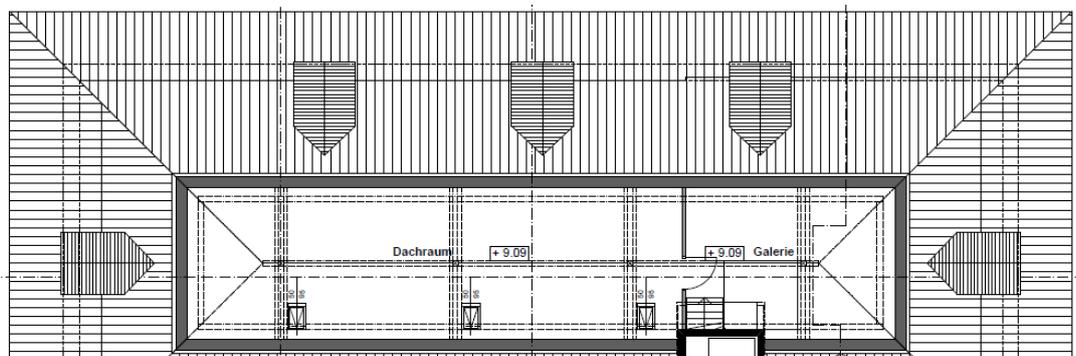


Teilflächen und Gesamtfläche (BF in m²):

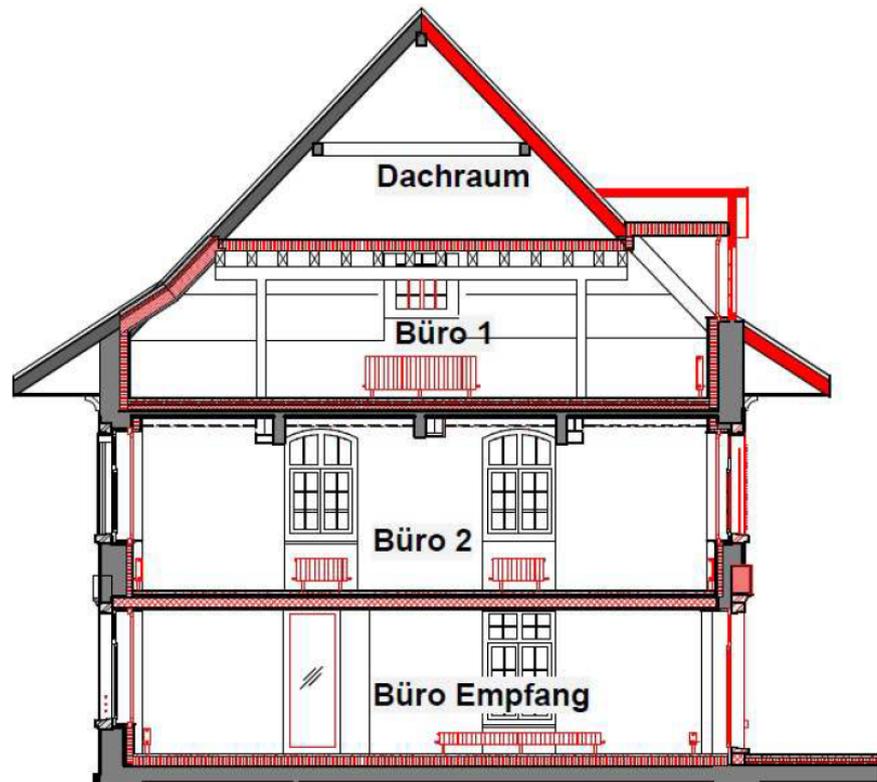
Büro 1 OG2	78.3 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Obergeschoss	78.3 m <sup>2</sup>

### 3.4. Estrich

Über dem gesamten Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich ein nutzbarer Estrich, erreichbar durch eine Ausziehtreppe.



### 3.5. Gebäude-Schnitt



Das Büro / der Empfang befinden sich in einem Hochparterre. Die Raumhöhen bewegen sich zwischen 2.53 und 2.98 Metern.

### 3.6. Aussenflächen, Parkieren

Vor dem Gebäude befinden sich 3 Kundenparkplätze, welche den Mietern der gesamten Liegenschaft (Ost- und West-Flügel) zur Verfügung stehen.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft können bis zu 4 Parkplätze (z.B. für Mitarbeiter oder Kunden) zum Objekt gemietet werden. Ebenso steht ein gedeckter Veloständer zur Verfügung.

## 4. Mietzins

### 4.1. Büroflächen

Die Berechnung des Mietzinses erfolgt über die einzelnen Geschossflächen:

Stockwerk	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ansatz [CHF/m <sup>2</sup> und Jahr]	Mietzins [CHF/Monat]
Erdgeschoss	59.50	160.00	793.00
Erdgeschoss Terrasse	74.00	20.00	123.00
Obergeschoss 1	73.50	160.00	980.00
Dachgeschoss	78.30	160.00	1'044.00
Estrich über Dachgeschoss	kostenfrei		0.00
<b>Netto-Mietzins CHF / Monat excl. MWSt. und Nebenkosten</b>			<b>2'940.00</b>

### 4.2. Nebenkosten

Es erfolgt keine Nebenkostenabrechnung. Gasverbrauch, Wasser- und Abwasserkosten sind durch eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 500.00 CHF/Monat excl. MWSt. gedeckt. Der Stromverbrauch und die Kehrichtgebühren gehen zu Lasten des Mieters.

### 4.3. Parkfelder

Dem Mieter stehen 4 Parkplätze im Freien im rückwärtigen Teil des Gebäudes zur Verfügung; diese Plätze können zum Preis von 50.00 CHF/Monat excl. MWSt. gemietet werden.

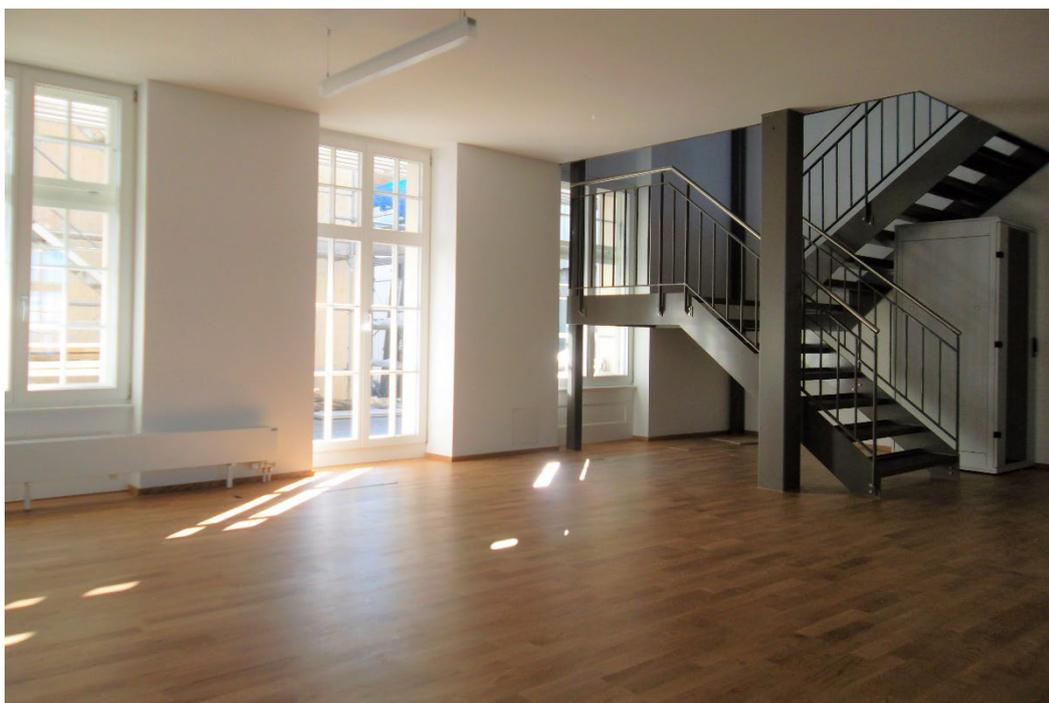
Die Beschriftung der Parkfelder mit den Mieter-Angaben erfolgt auf Kosten der Vermieterin.

## 5. Bildmaterial

### Erdgeschoss:



Eingangsbereich mit Kleinküche, Garderobe, WC und separatem Sitzungszimmer



Ausgang auf Terrasse



WC (behindertengerecht)

**Obergeschoss 1:**



Grosser, helles Mehrplatz-Büro



Abtrennung Büroraum vom Treppenhaus

**Dachgeschoss:**



Grosszügige Flächen mit sichtbarer Holzkonstruktion und Lukarnen



WC-Anlage im Dachgeschoss

### Estrich



## 6. Auskunft

Gerne erteilen wir Ihnen Auskunft über dieses Mietobjekt. Ebenso stehen wir Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Koordinaten:

Ammobilien AG  
Eisenbahnstrasse 25  
4900 Langenthal

Geschäftsführung:	Jochen Berner	jochen.berner@ammann.com	Tel: 062 916 66 48
Liegenschaftsverwaltung:	Nadia Marti	nadia.marti@ammann.com	Tel: 062 916 66 56