

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**PFADACKERSTRASSE 10,  
8957 SPREITENBACH**

**BÜRO- / GEWERBEFLÄCHEN**

## OBJEKTPROFIL

Adresse	Pfadackerstrasse 10, 8957 Spreitenbach
Objekt Nutzung	Büro- / Gewerbeflächen, Fitness etc.
Mietflächen	Im 5. Obergeschoss: ca. 1'235m <sup>2</sup> Im 3. Obergeschoss: ca. 609m <sup>2</sup> <i>*die Flächenangaben sind exkl. Nebenobjekte</i>
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- gemeinsame Entsorgung im EG vorhanden</li><li>- Duschanlagen im 1. UG zur Mitbenutzung</li><li>- aussergewöhnlicher, grosszügiger allgemeiner Dachgarten im 3. OG</li><li>- repräsentative Lobby im 2. OG</li><li>- Waren- &amp; Personenlift vorhanden</li><li>- komfortable Anlieferungssituation über mehrere Rampen</li><li>- verkehrsgünstige Lage</li><li>- überdachte Verbindung zum Shoppi Tivoli</li><li>- PV-Anlage für Stromerzeugung auf dem Dach</li><li>- Fernwärme</li><li>- DGNB-Zertifizierung ist für 2024 angesetzt, Platin-Zertifizierung wird angestrebt</li><li>- Komplettumbau des Gebäudes im Jahr 2021/2022</li></ul>
Mietzins	netto CHF 159.00/m <sup>2</sup> /Jahr (Einstellhallenparkplätze können für CHF 150.00/Monat dazu gemietet werden) <i>Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.</i>



## ECOPARK TIVOLI / Nachhaltige Architektur

### HEUTE AN DIE ZUKUNFT DENKEN

Der ECOPARK TIVOLI in Spreitenbach ist die momentan beste Adresse für verantwortungsbewusste Unternehmen. Hier wird Nachhaltigkeit gelebt. Im Innen und im Aussen. Das Gebäude ist CO<sub>2</sub>-neutral. Geheizt wird mit Fernwärme und für Strom nutzen wir die Sonnenenergie. Die Fenster sind mit einem Glas ausgekleidet, das sich bedarfsgerecht einfärbt und das Wohlbefinden von Menschen in Gebäuden verbessert. Das macht Stores überflüssig und reduziert den Energieverbrauch um bis zu 20 %. Der Showroom, das Büro oder die Produktionsstätte als grüne Lunge? Selbstverständlich; die überhohen Decken eignen sich zum Beispiel perfekt für Vertical Farming.

### AUS ALT MACH NACHHALTIG

Das Gebäude an der Pfadackerstrasse 10 ist nicht neu, alles andere schon. Seit dem Sommer 2022 vermieten wir im ECOPARK TIVOLI 20'000 m<sup>2</sup> flexibel unterteilbare Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen zu einem fairen Preis. Die Flächen werden im Ist-Zustand vermietet und bieten eine gute Basis, einen Top-Mieterausbau zu realisieren. Sie haben besondere Wünsche an den Ausbau? Alles geht; wir beraten Sie gern. Neu ist auch die Limmattalbahn, die nur wenige 100 Meter weiter hält und die Stadt Zürich mit Spreitenbach verbindet. Ob mit ÖV oder Auto, der ECOPARK TIVOLI ist so oder so gut erreichbar – auch von weiter her und dank 130 zum Areal gehörenden Parkplätze flexibel in der Anreise.

### CORPORATE WELLBEING NEU DEFINIERT

Nur wer sich rundum wohlfühlt, kann Herausragendes leisten. Deshalb erfüllt die Infrastruktur im ECOPARK TIVOLI alle Wünsche an Corporate Wellbeing. So ist zum Beispiel der grosse Dachgarten mit einer Outdoor-Küche und WLAN ausgestattet und die vielen Plätze und Nischen laden zum Entspannen oder Arbeiten ein. Die perfekte Location für die Launch-Party, Lunch an der frischen Luft oder Yoga über Mittag. Auspowern zwischen zwei Meetings? Auch daran haben wir gedacht.



## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:

Fenster	Fensterglas mit intelligenten Sonnenschutzglas
Bodenlasten	5.OG: 1'000kg/m <sup>2</sup> , 3.OG: 1'000kg/m <sup>2</sup>
Raumhöhen	5.OG: 4.05m, 3.OG: 4.02m
Wände	Betonwände sowie Stützen roh
Decken	Untersicht Decke (Beton roh)
Elektrisch	Erschliessung bis Steigzonen Geschoss (UV)
Sanitär	ausgebaute Sanitäranlagen zu den Mietflächen
Lüftungs- & Kälteinstallationen	bis zur Mietfläche geführt, Verteilung ab Raumeinführung durch den Mieter
Netzwerk- & Lichtinstallationen	Mietersache
Heizung	Radiatoren entlang der Fassaden/Fensterfronten
Brandmeldeanlage	Teilschutz vorhanden

Optionen gegen Aufpreis:

Boden	Doppelboden mit Teppichbodenbelag
Wände	Abrieb mit Anstrich
Lüftungs- & Kälteinstallationen	fertig ausgebaute Lüftungsanlage mit vorkonditionierter Frischluft und Kühldeckensegel

## STANDORT

### DIE PULSIERENDE STADT IM LIMMATTAL

In Spreitenbach passiert gerade einiges; der abgeschlossene Bau der Limmattalbahn, neue Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Einkauf, Freizeit, Vergnügen? Alles da. Spreitenbach hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und ist heute ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Dank der Lage direkt an der Autobahn A1 ist Spreitenbach optimal erschlossen. Und seit 2022 sorgt die Limmattalbahn für beste ÖV-Verbindungen zwischen Zürich und Spreitenbach.

### ECOPARK TIVOLI: DIE NACHHALTIGE ADRESSE IN SPREITENBACH

Der ECOPARK TIVOLI liegt im belebten Industriequartier gleich neben dem Einkaufscenter Shoppi Tivoli. Eine Passerelle verbindet die Gebäude miteinander. Ob mit Auto, Velo oder ÖV – vom ECOPARK TIVOLI ist man schnell in Zürich, Baden oder Aarau. Die nächste Haltestelle der Limmattalbahn ist nur fünf Gehminuten entfernt.



A1 Spreitenbach	3 Min.	
A1 Dietikon	5 Min.	
Baden	9 Min.	16 Min. (halbstündlich)
Aarau	20 Min.	31 Min. (stündlich)
Lenzburg	18 Min.	23 Min. (stündlich)
Zürich Hauptbahnhof	18 Min.	29 Min. (viertelstündlich)
Zürich Flughafen	20 Min.	43-50 Min. (viertelstündlich)



## GRUNDRISSEPLÄNE



(Grundriss 5. OG mit 1'235m<sup>2</sup> – grün gekennzeichnete Fläche)



(Grundriss 3. OG mit 609m<sup>2</sup> – grün gekennzeichnete Fläche)

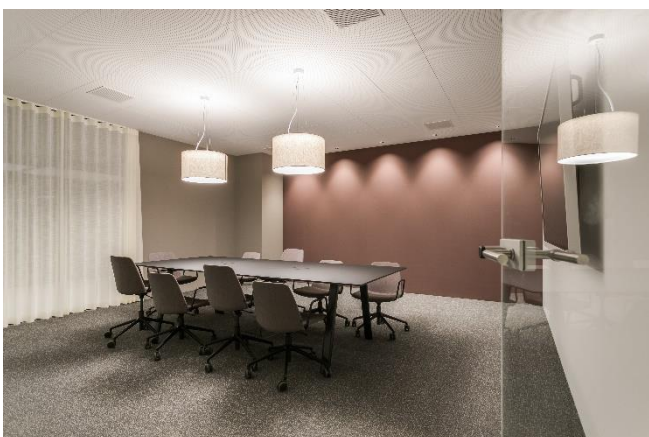
## BILDER



*(Grillplatz Dachgarten bzw. Basketballplatz Dachgarten)*



*(Mietfläche 5. OG bzw. Mietfläche 3. OG noch ohne Trennwand)*



*(ein Sitzungszimmer von dreien in der Lobby bzw. Lobbyausschnitt)*

**Video des ECOPARK TIVOLI:** <https://youtu.be/99dj1S054o8>

---

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke  
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift	KIRKBI AG Oberneuhofstrasse 3 6340 Baar
Telefon	+41 41 769 20 81
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>