

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**KREUZWEG 9, 5400 BADEN**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
356m<sup>2</sup>, 4.OG

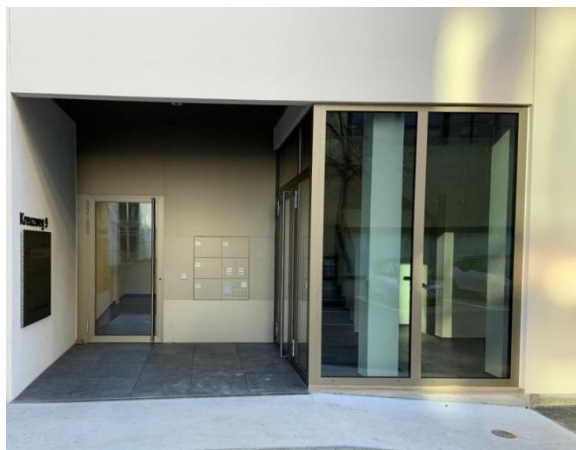
## OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 9, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 356m <sup>2</sup> 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung

Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer, flexible Anpassungen möglich</li><li>- Lüftung-/Kühlung vorhanden</li><li>- bestehende Netzwerkverkabelung</li><li>- grosszügig ausgebaute Küche mit Aufenthaltsraum</li><li>- exklusive WC-Anlagen (1x Damen &amp; 1x Herren &amp; 1x IV-WC)</li><li>- Duschen im UG zur Mitbenutzung</li><li>- Warenlift</li><li>- grosser Veloraum</li><li>- 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt</li><li>- 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich</li><li>- direkt neben dem Trafo Komplex</li><li>- Fernwärme</li><li>- Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus</li><li>- Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019</li></ul>
--------------------------------	---

Mietzins	Nutzfläche 356m <sup>2</sup> netto	CHF 250.00/m <sup>2</sup> /Jahr
	Heiz-/Nebenkosten 356m <sup>2</sup> akonto	CHF 28.00/m <sup>2</sup> /Jahr

Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



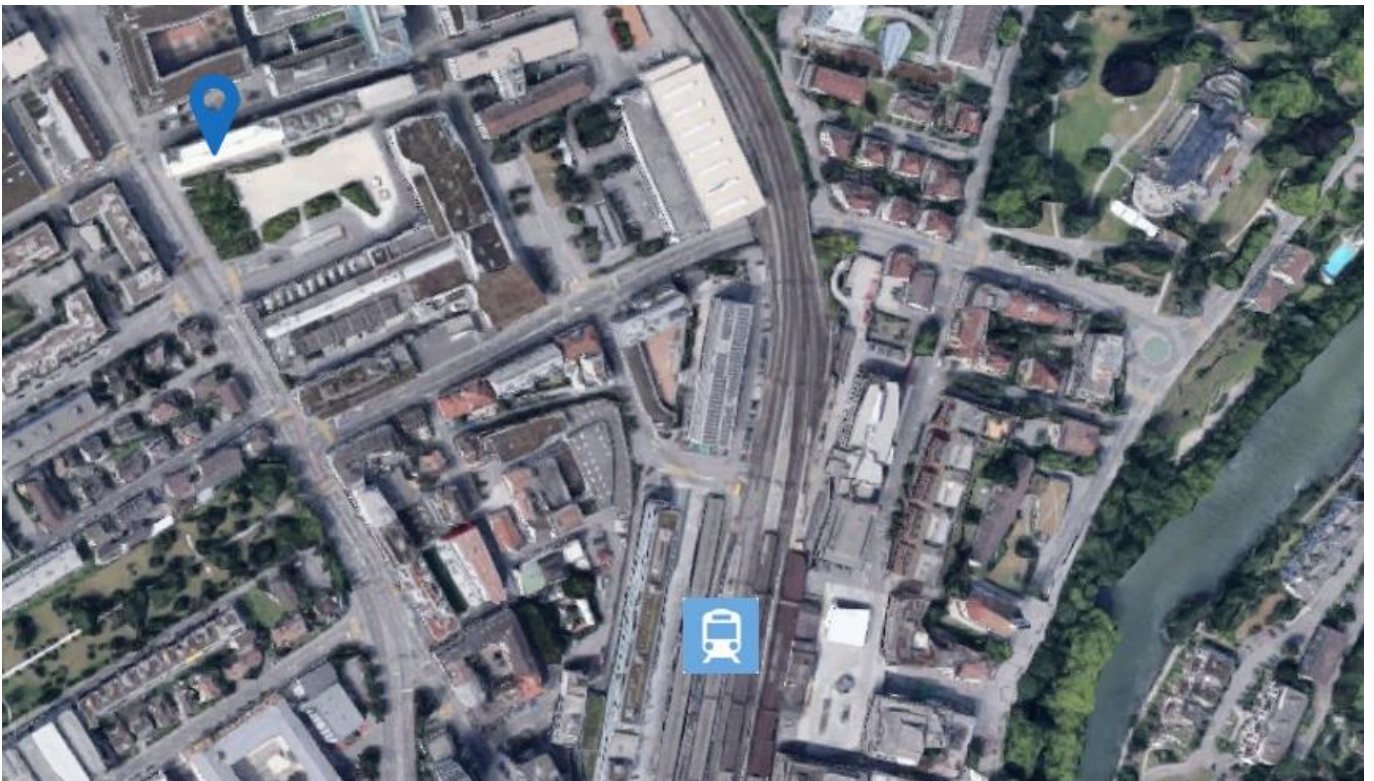
## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

*Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:*

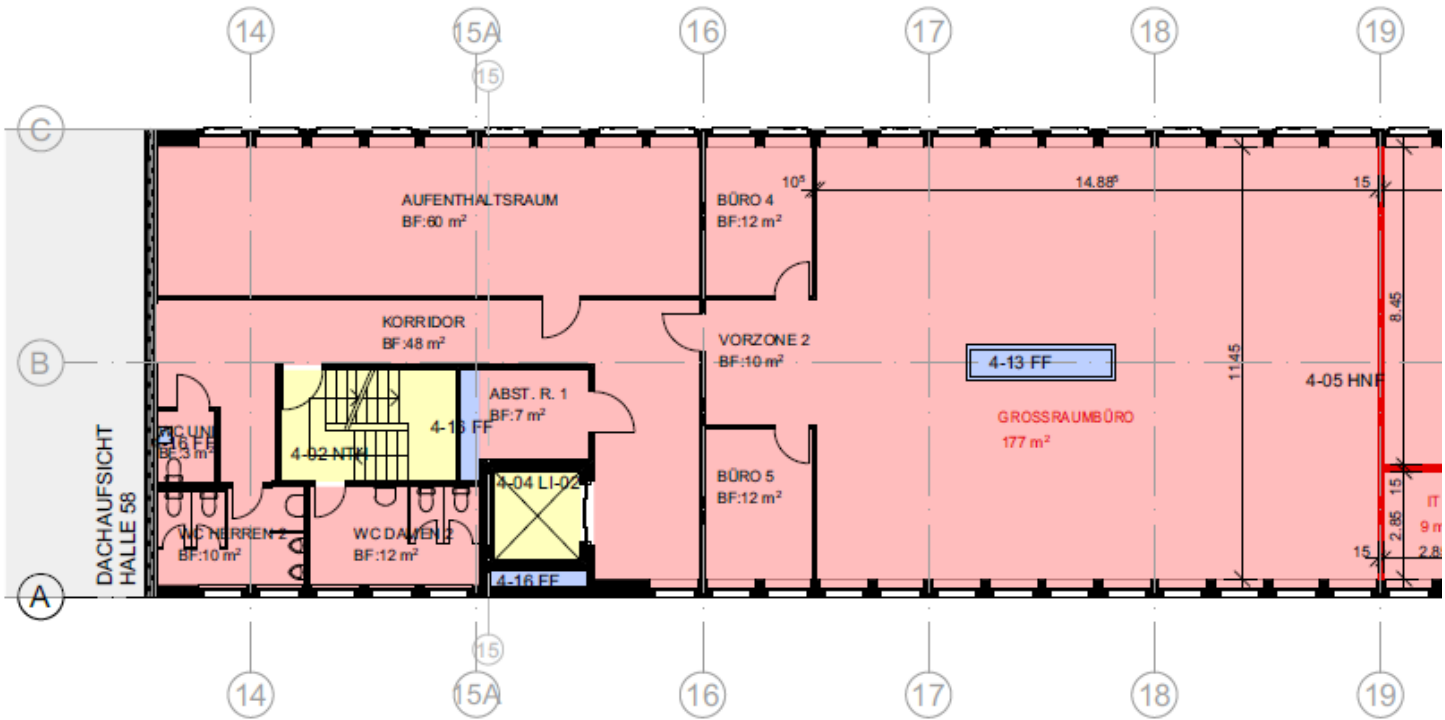
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (Baudenkmal geschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 200kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.85m)
Elektrisch	Ab Hauptverteilung Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen
Küche	vollwertig inkl. Aufenthaltsraum vorhanden
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mietersache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Mietfläche vorhanden (Anpassungen Mietersache) & Allgemeinflächen

## STANDORT

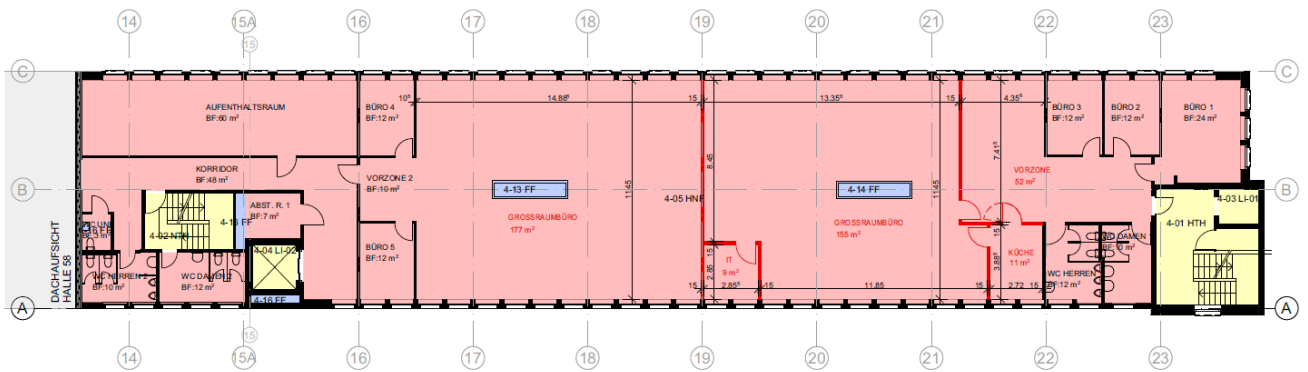
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro Tresor, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5Min Gehdistanz)



GRUNDRISSPLAN



Grundriss Kreuzweg 9



002.16; 0322 Nettogeschossfläche NGF 4.OG		
Geschoss	Name	Gemessene Fläche
<b>OG, Funktionfläche</b>		
	FF	10
		<b>10 m<sup>2</sup></b>
<b>OG, Hauptnutzfläche</b>		
	HNF	657
		<b>657 m<sup>2</sup></b>
<b>OG, Verkehrsfläche</b>		
	HTH	28
	LI-01	4
	LI-02	5
	NTH	14
		<b>51 m<sup>2</sup></b>
		<b>718 m<sup>2</sup></b>



Grundriss Gesamtliegenschaft Kreuzweg 9/11

## BILDER



*(Eingangsbereich Kreuzweg 9 bzw. Eingang mittels Warenlift)*



*(Sitzungszimmer bzw. Einzelbüro)*



*(Grossraumbüro bzw. Küche mit Aufenthaltsraum)*

---

## 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 40
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>