

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**HASELSTRASSE 18, 5400 BADEN**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
870m<sup>2</sup>, 4.OG

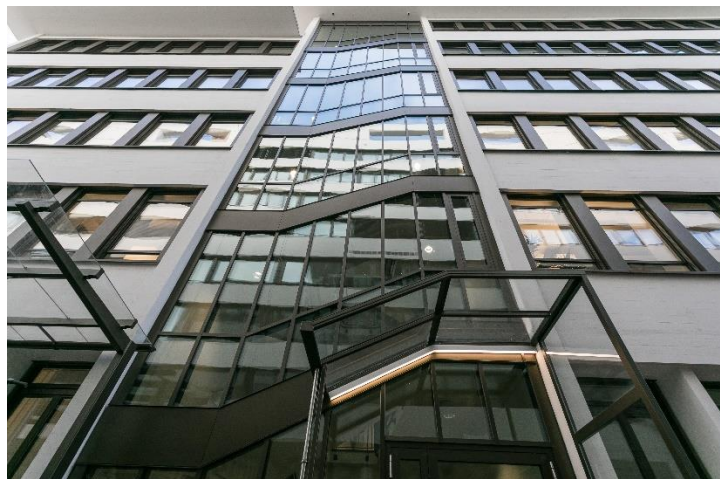
## OBJEKTPROFIL

Adresse	Haselstrasse 18, 5400 Baden
Objekt Art	Büro-/ Gewerbefläche
Mietfläche	bis 870m <sup>2</sup> (Teilfläche 1: ca. 451m <sup>2</sup> ; Teilfläche 2: ca. 419m <sup>2</sup> ) 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung

Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lüftung-/Kühlung vorhanden</li><li>- Cafeteria im 5. OG zur Mitbenutzung</li><li>- Dachterrasse im 5. OG zur Mitbenutzung</li><li>- Sanitäreanlagen zur Alleinnutzung</li><li>- Teeküche zur Alleinnutzung</li><li>- Duschen im UG zur Mitbenutzung</li><li>- Waren- &amp; Personenaufzug vorhanden</li><li>- repräsentativer Eingang/Aussenbereich (innen + aussen restauriert)</li><li>- 2 Fussminuten vom Bahnhof entfernt</li><li>- direkt neben dem Trafo-Komplex</li><li>- Photovoltaikanlage für Stromerzeugung auf dem Dach</li><li>- Fernwärme</li><li>- DGNB-Zertifizierung in Bearbeitung/Gold-Zertifizierung wird angestrebt</li><li>- Komplettsanierung des Gebäudes im Jahr 2019</li></ul>
--------------------------------	--

Mietzins	Nutzfläche 870m <sup>2</sup> netto	=	CHF 295.00/m <sup>2</sup> /Jahr
	Heiz-/Nebenkosten 870m <sup>2</sup> akonto	=	CHF 23.00/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 (baudenkmalgeschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Stoffstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Böden	Doppelboden mit fertigem Bodenbelag (Teppich; Traglast 600kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Beton-/ Mauerwerk oder Leichtbauwände (interne Trennwände mit Türen) gestrichen
Decken	Betondecke roh (Raumhöhe 3.47m) bzw. abgehängte Kühldecke (Raumhöhe 2.89m)
Elektroinstallationen	Die einzelnen Medien wie Strom, Telefon, VTS können ab den Verteilungen im Elektroraum UG abgenommen werden und in der richtigen Grösse und Anzahl zur Mietfläche geführt werden.
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen (1x Damen & 1x Herren; kann umfunktioniert werden zu Teeküche bzw. 1x Herren & 1x Teeküche)
Lüftungsinstallationen	Verteilung in Mietfläche vorhanden
Kälteinstallationen	Verteilung in Mietfläche vorhanden
Heizung	Heizkörper vor Brüstung auf Konsolen



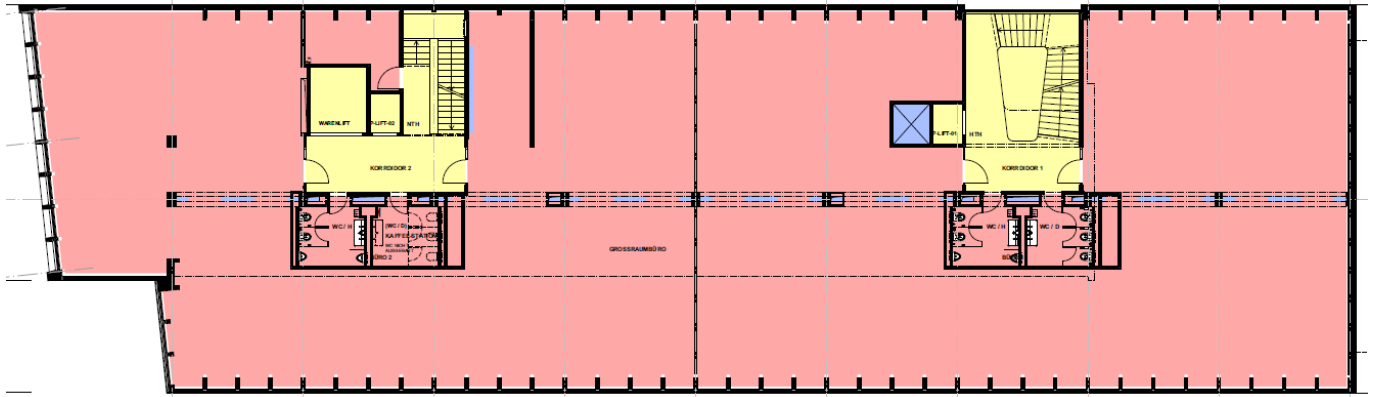


## STANDORT

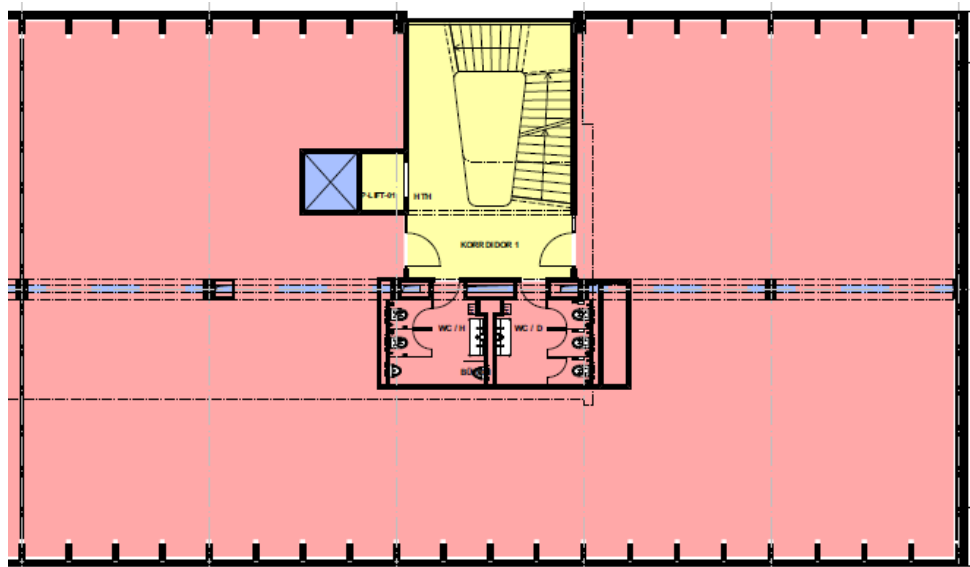
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden; direkt neben dem Trafo-Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	2 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 8 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Ristorante Il Peperone, Entfernung: 41m Restaurant Rossini, Entfernung: 49m Restaurant Bouillon, Entfernung: 70m Restaurant Lemon, Entfernung: 110m Bistro Tresor, Entfernung: 250m
Einkaufsmöglichkeiten	Coop Supermarkt, Entfernung: 250m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 220m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Gehminuten entfernt)



## GRUNDRISSPLAN



(Nutzfläche 870m<sup>2</sup>)



(Teilfläche 1: ca. 451m<sup>2</sup>)



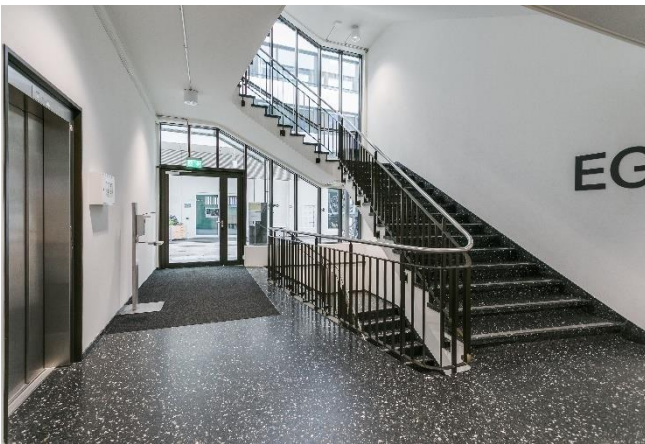
(Teilfläche 2: ca. 419m<sup>2</sup>)



## BILDER



(Aussenansicht bzw. PV-Anlage)



(Haupteingang bzw. Teeküche)



(Sitzungszimmer bzw. Hauptbereich mit Open Office)

---

## 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>