

DOKUMENTATION & GRUNDRISS



KREUZWEG 9+11, 5400 BADEN

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE
653m², 3.OG

OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 9+11, 5400 Baden	
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche	
Mietfläche	ca. 653m ² 3. Obergeschoss	
Bezugstermin	nach Vereinbarung	
Die Highlights auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none">- Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer, flexible Anpassungen möglich- Lüftung-/Kühlung vorhanden- Fernwärme- Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019- DGNB-Zertifizierung 2024- bestehende Netzwerkverkabelung- grosszügig ausgebaute Küche mit Aufenthaltsraum Seite Kreuzweg 9- extra Teeküche Seite Kreuzweg 11- zur Alleinnutzung WC-Anlagen (2x Damen & 2x Herren)- Duschen im UG zur Mitbenutzung- Personenaufzug & Warenaufzug- grosser Veloraum- 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt- 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich- direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.)- Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus	
Mietzins	Nutzfläche 653m ² netto	CHF auf Anfrage/m ² /Jahr
	Heiz-/Nebenkosten 653m ² akonto	CHF 28.00/m ² /Jahr
	Parkplatzmiete möglich	CHF 240.00/Monat/Platz
	im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse)	
	<i>Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.</i>	



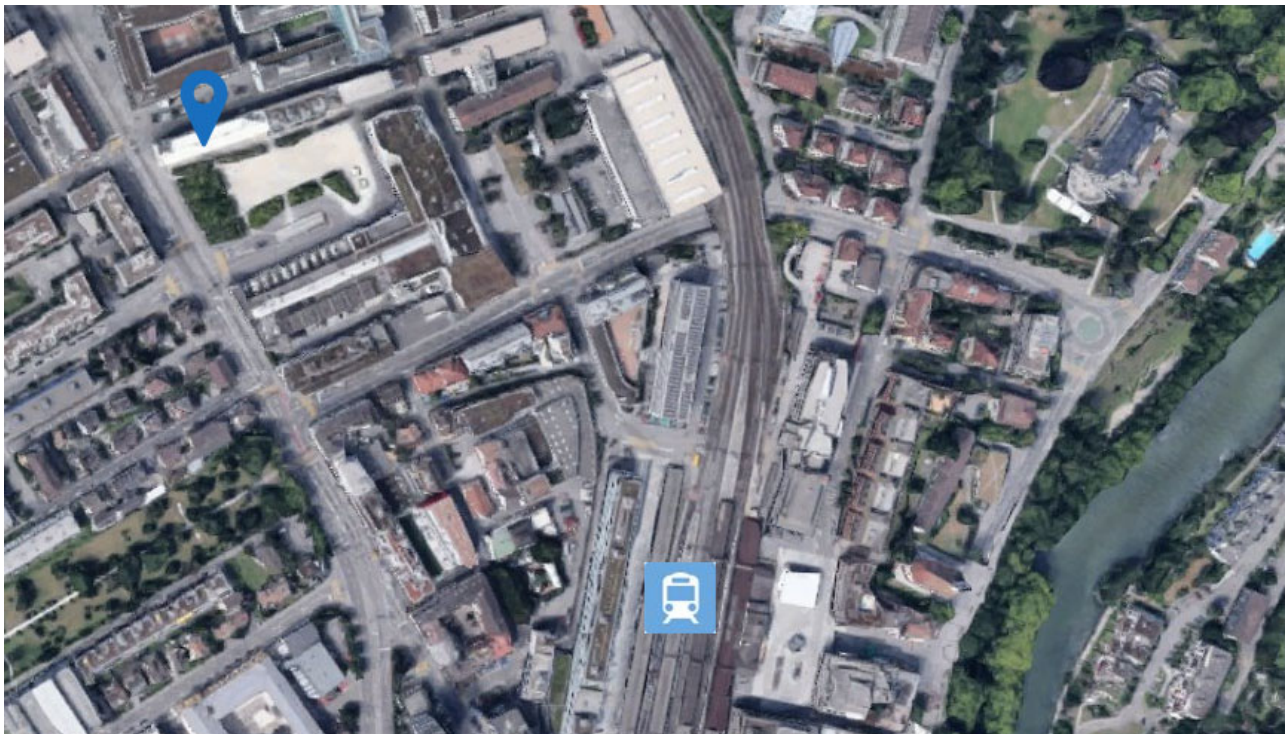
BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:

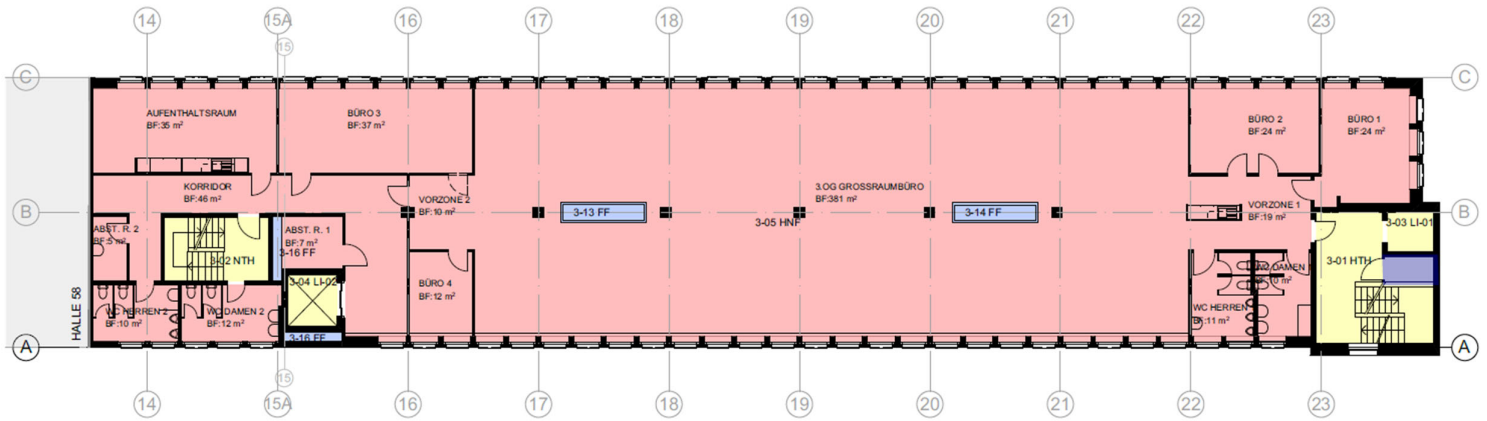
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (Baudenkmal geschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 200kg/m ²)
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	Ab Hauptverteilung Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen
Küche	vollwertig inkl. Aufenthaltsraum vorhanden + zusätzliche Teeküche
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 Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

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 (2-5 Minuten Gehdistanz) ODER Anmietung Brown-Boveri-Strasse



GRUNDRISSPLAN



002.15; 0322 Nettogeschosfläche NGF 3.OG

Geschoss	Name	Gemessene Fläche
OG, Funktionsfläche		
	FF	10
		10 m²
OG, Hauptnutzfläche		
	HNF	653
		653 m²
OG, Verkehrsfläche		
	HTH	28
	LI-01	4
	LI-02	5
	NTH	14
		51 m²
		714 m²



BILDER



(Grossraumbüro bzw. Sitzungszimmer)



(Sitzungszimmer)



(Einzelbüro)

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	ch.realestate@kirkbi.com