KIRKBI

Office
Retail Gewerbe

DOKUMENTATION & GRUNDRISS



OBERNEUHOFSTRASSE 1, 6340 BAAR

AUSGEBAUTE BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE
481m², 4.OG

OBJEKTPROFIL

Adresse	Oberneuhofstrasse 1, 6340 Baar
Objektart	Büro-/ Gewerbefläche ausgebaut
Mietfläche	481m2 4. Obergeschoss (davon 38m2 Zuschlagsfläche)
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Die Highlights auf einen Blick	- DGNB Gold zertifizierte Liegenschaft - Grundwasserwärmepumpe als Energiespender (Heizung & Kühlung) - dank Lüftung und Kühldecken sehr angenehmes Raumklima - eigene Büroküche mit 2 Mikrowellen und Geschirrspüler - Raumhöhe 2.99 – 3.93 gemessen bis zur Unterkante Kühldeckensegel - Traglast 300kg/m2 - eigene Sanitäranlagen mit Dusche (WC Damen 1x & WC Herren 1x) - ca. 330m2 Terrasse zur Alleinbenützung - Personenlift direkt zur Mietfläche - Bushaltestelle «Oberneuhof» direkt vor dem Gebäude - 2 Fussminuten vom Bahnhof «Baar Neufeld» - Aufstockung & Komplettsanierung des Gebäudes im Jahr 2014

Mietzins				
	ca. 443m² Nutzfläche	=	CHF	450.00/m²/Jahr*
			(CHF	*16'612.50/Monat)**
	ca. 38m² 4.OG WC/Dusche (ZF)	=	CHF	450.00/m²/Jahr*
			(CHF	*1'425.00/Monat)**
	ca. 481m² Heiz-/Nebenkosten akonto	=	CHF	25.00/m²/Jahr*
			(CHF	*1'002.10/Monat)**
	ca. 15m² Lüftung (ZF)	=	CHF	105.00/m2/Jahr*
			(CHF	*1'575.00/Monat)**
	Aussenparkplatz (9 Stück vorhanden)	=	CHF120.00/Monat/Platz*	
			*(CHF1'080.00/Monat/9 Plätze)**	

**Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.*



BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

Böden	Innenfläche Stahl- und Holzkonstruktion fest verschraubt, entlang der Fensterfronten 1.5m breiter und zu öffnender Doppelboden für technische Installationen (Traglast 300kg/m2)
Wände	Leichtbauwände
Decken	Stahlkonstruktion
Sonnenschutz	Lamellenstoren elektrisch über Wetterstation gesteuert, individuelle Steuerung vor Ort möglich
Elektrisch	ab Stockwerkverteilung Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-& Duschanlagen gemäss Grundrissplan, Zu- und Abwasserleitungen für Büroküche
Heizung/Kühldecken	Heizungskonvektoren und Kühldecke, gesteuert und geregelt über die Gebäudeautomation
	Zuschlagsflächen und Nebenräume
Zuschlagsfläche	ca. 38m2 Anteil an WC-& Duschanlagen im Treppenhaus
Lüftung/Klima	ca. 14.6m2 Anteil an der Lüftungszentrale (total ca. 34.6m2)
Alleinbenützung	Terrassenteil von ca. 331m2 (Total ca. 751m2; anderer Teil nutzt Nachbar)



BESCHRIEB INNENAUSBAU (MIETERAUSBAU**)

Beleuchtung	herunterhängende LED-Lampen in Sitzungszimmern, in der Mitte des Grossraumbüros und in der Küche, LED-Spotbeleuchtung in den Flur--bereichen
Bodenbeläge	Büro: Teppich, Küche: Kunststoffbelag
Wände	Tapete mit Anstrich weiss, Schwarz/weiss-Bild als Tapete in der Küche
Decken	heruntergehängte, geschlossene Kühldeckenelemente mit Akustikeinlagen
Lüftung	bestehende Lüftungskanäle mit Drallauslässen in Decke
Büroküche	inkl. Kühlschrank, 2x Mikrowellen, Geschirrspüler etc., BWT Wasser-spender (AQUAdrink Wave) fest installiert, inkl. Brita-Filter und CO2-Gasflasche (bestehender Servicevertrag und Miete CO2-Gasflasche sind zu übernehmen)
Einbauschränke	2 grosszügige Einbauschrankkombinationen mit integrierter Garderobe
Büros	ein grosses Openspace-Office, 5 Einzelbüros mit Glasfronten und ein kleines Bürozimmer («Think Tank»-Büro)
Sitzungszimmer	4 Sitzungszimmer mit Glasfronten– eins davon mit Materialraum
Elektrisch	Stromleitungen und UKV bis zu den bestehenden Bodendosen geführt



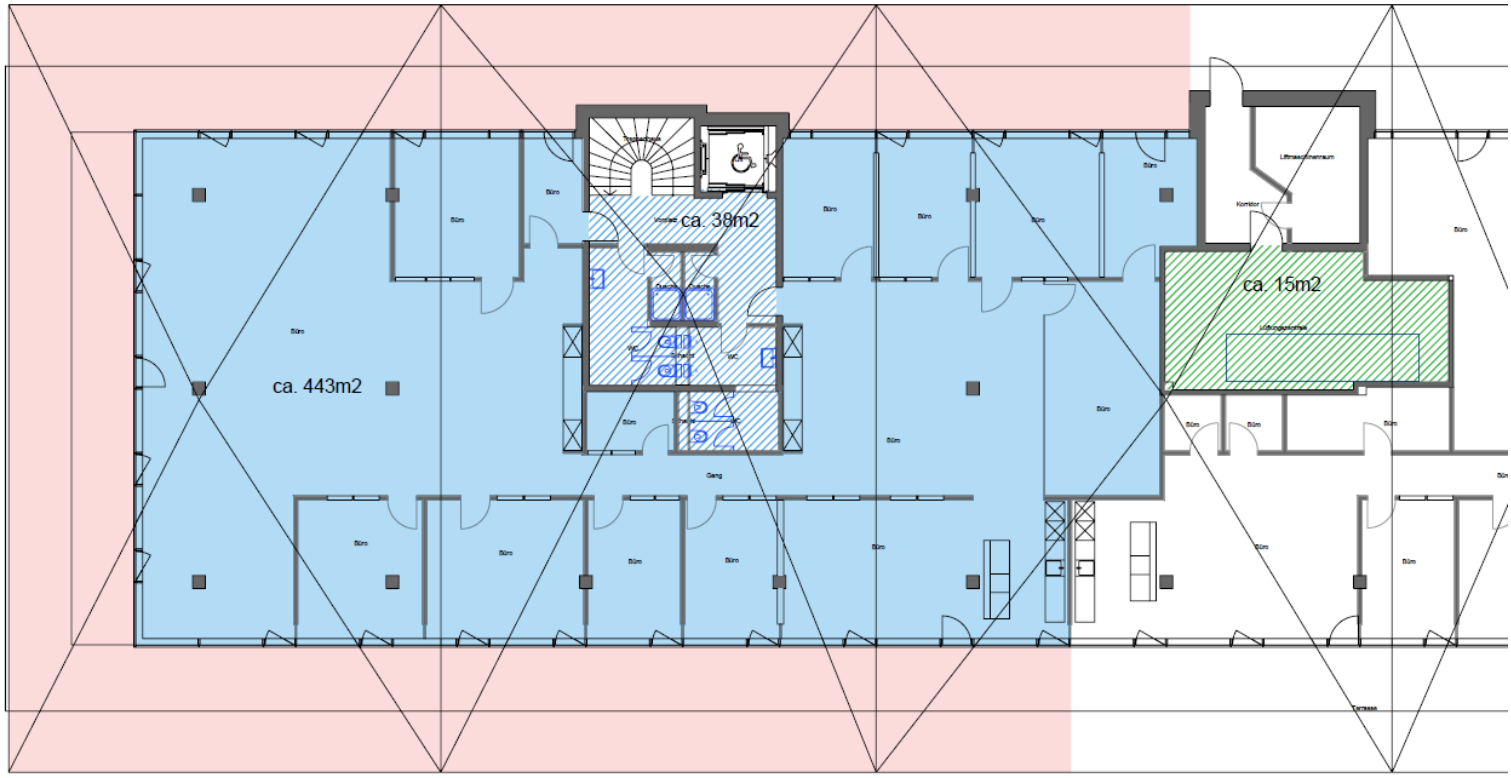
***Der bestehende Mieterausbau wird im aktuellen Zustand übergeben.*

STANDORT

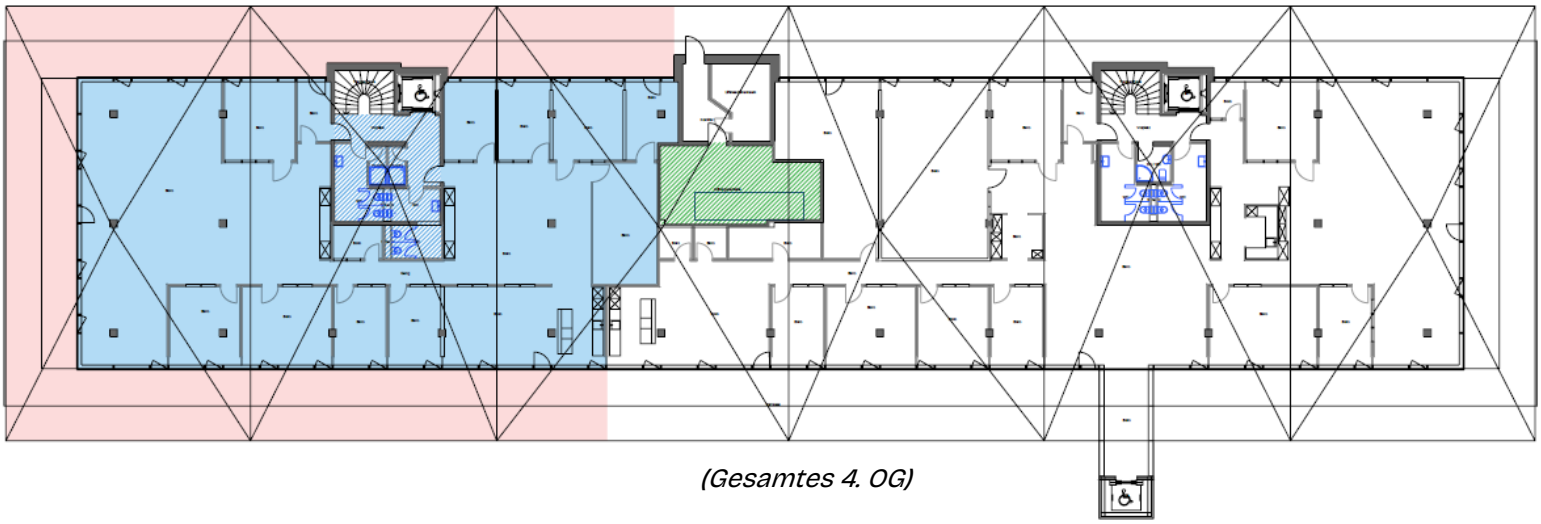
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an ideal erreichbarer Lage in Baar; egal ob mit ÖV oder Auto.
Öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle Oberneuhof direkt vor dem Gebäude *(Richtung Baar oder Steinhausen)* 2 Fussminuten vom Bahnhof Baar Neufeld *(alle Viertelstunde ein Zug nach Baar oder Zug)*
Strassen	Die A4 Richtung Zürich bzw. Luzern ist mit dem Auto innert 2 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Restaurant Story, Entfernung: 300m Restaurant ONYX, Entfernung: 400m Restaurant Hello World, Entfernung: 650m Diverse Foodtrucks jeden Tag vor dem Gebäude oder direkt bei den benachbarten
Einkaufsmöglichkeiten	Lidl Schweiz, Entfernung: 600m
Fitness	talos-gym GmbH, Entfernung: 300m



GRUNDRISSPLAN



(Bürofläche ca. 443m2)

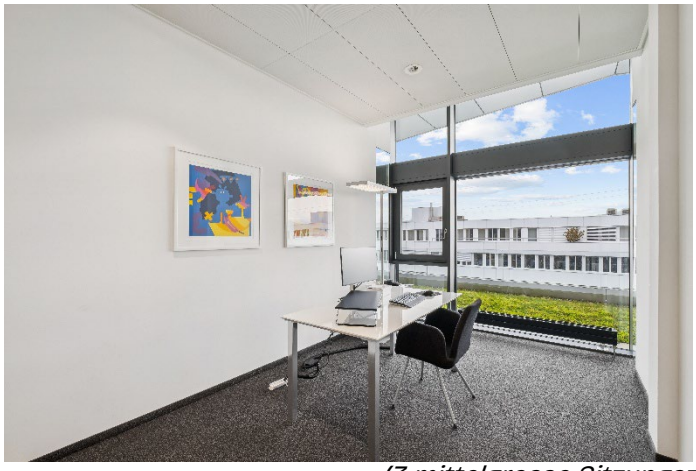
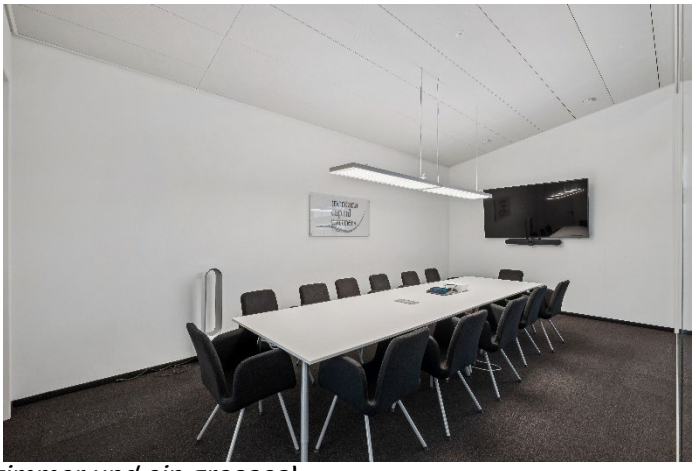


(Gesamtes 4. OG)

BILDER




(Eingangsbereich mit Sitzungszimmern)

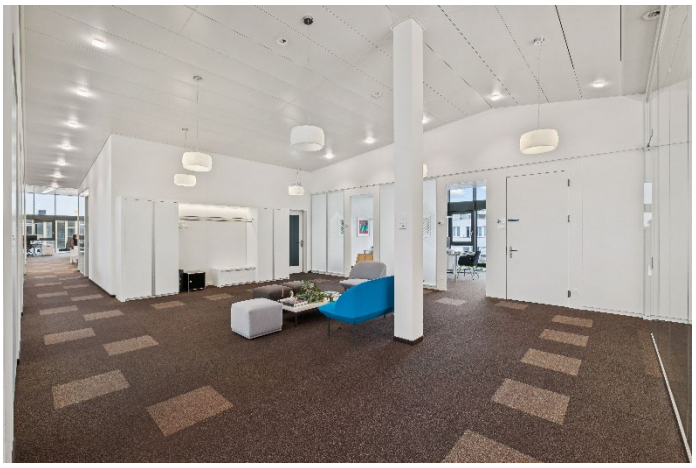



(3 mittelgrosse Sitzungszimmer und ein grosses)




(Küche)

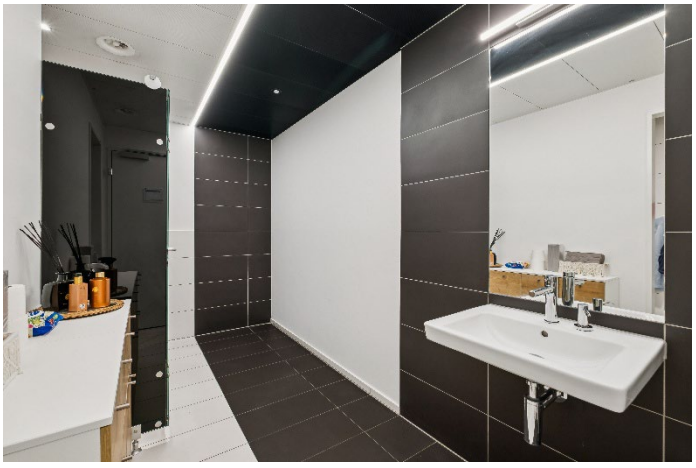
BILDER

(6 divers grosse Büros und Korridor in das Openspace-Büro)




(Openspace-Büro)

(Terrasse und WC-Anlage)

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 ch.realestate@kirkbi.com