

- STETTEN
- GRABEN
- MATTEN
- STRASSE

**Gestalten Sie Ihre Geschäftsräume
nach Ihren Vorstellungen –
wir bieten den Raum dazu.**

900m²
Für Ihr Unternehmen



Inhaltsverzeichnis

Makrolage	3
Mikrolage	4
Strassennetz	5
Vorteile	6
Impressionen	7–8
Kontakt	9



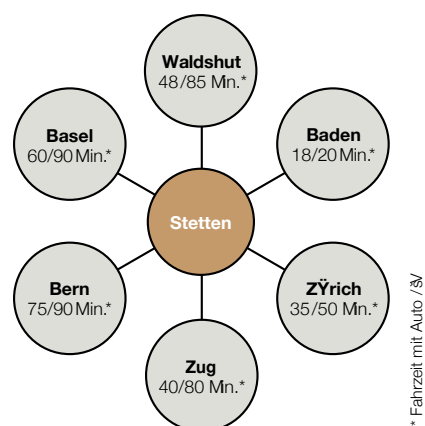
Attraktive Lage mitten in der Wirtschaftsregion Nordwestschweiz

Eingebettet am nördlichen Teil des Reusstals befindet sich die Gemeinde Stetten, im südlichen Teil des Bezirks Baden und angrenzend an den Bezirk Bremgarten. Trotz der verschiedenen Gewerbebauten – namentlich im nördlichen Gemeindegebiet hin nach Busslingen – hat Stetten seinen ländlichen Charakter zweifelsfrei beibehalten können.

Wie in den anderen Gemeinden der Region begann auch Stetten nach den 60er-Jahren seine eigentliche Entwicklung und fortan stieg die Einwohnerzahl. Heute wird die Gemeinde von rund 2200 Personen bevölkert.

An dieser Entwicklung haben einerseits die Stadtnähe, die attraktiven Wohnquartiere und die sehr guten öffentlichen Verkehrsbedingungen, andererseits aber auch die Erwerbsmöglichkeiten im Dorf und in der näheren Umgebung einen wesentlichen Anteil. Das Industriequartier ist am nordöstlichen Dorfrand und beeinträchtigt das Dorf nicht.

Detaillierte Informationen zu Stetten finden Sie unter www.stetten-ag.ch.



Beste Anschlüsse an alle Verkehrsnetze

Der Standort Grabenmattenstrasse liegt nordöstlich vom Dorfkern Stettens, der in wenigen Minuten entweder zu Fuss, mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) gut erreichbar ist.

Anschluss an das nationale Autobahnnetz

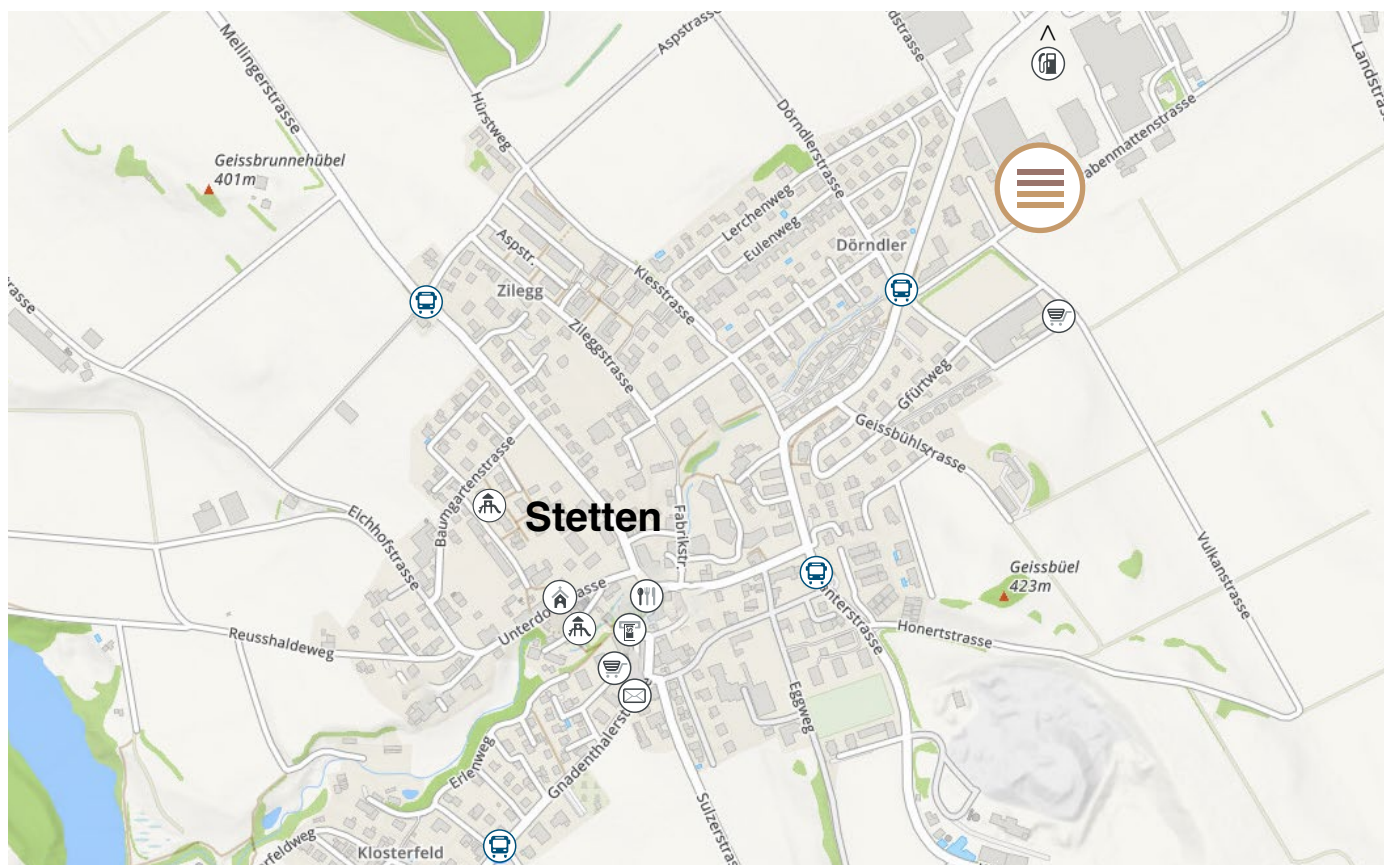
Die nahen Autobahnanschlüsse Baden-West und Mägenwil an die A1 sowie der Anschluss Birmensdorf mit der Verzweigung durch den Uetliberg an die A3 / A4 ermöglichen kurze Fahrzeiten mit dem Auto nach Zürich, Basel, Bern und Zug.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Stetten gut erreichbar. Zwei Postauto-Linien kursieren von Wohlen via Stetten zum Bahnhof Mellingen-Heitersberg beziehungsweise von Bremgarten via Stetten nach Baden. Mellingen, Bremgarten, Baden und Wohlen sind ans nationale Bahnnetz angeschlossen und von Zürich schnell erreichbar.

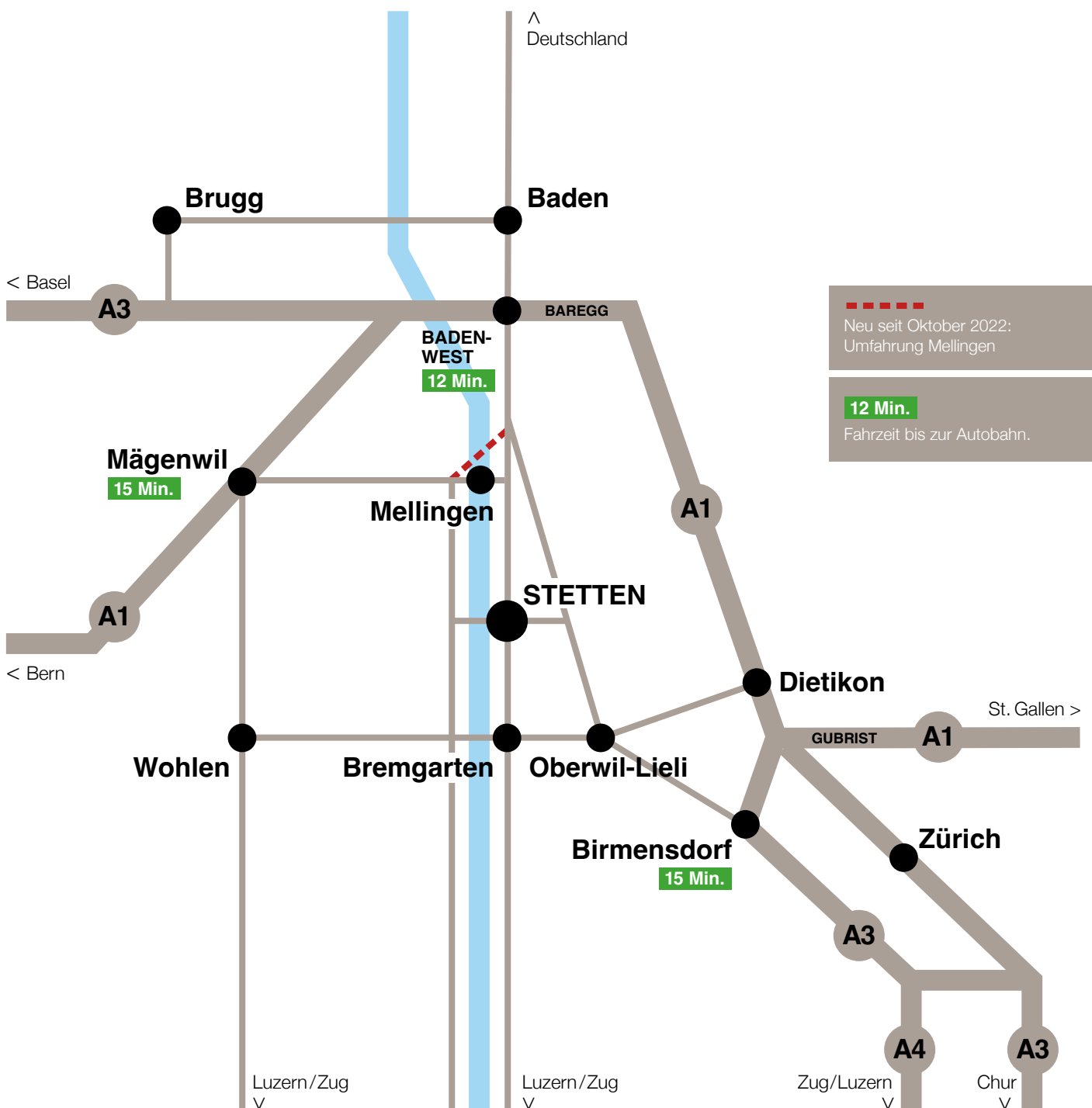
-  Postauto
-  Restaurant
-  Einkaufen
-  Kirche
-  Geldautomat
-  Post
-  Tankstelle
-  Spielplatz

Standort:
 Grabenmattenstrasse 13
 5608 Stetten



Guter Anschluss ans nationale und regionale Strassennetz

Dank mehrerer Autobahn-Anschlüssen (s. Karte unten) ist Stetten gut erschlossen. Die neue Umfahrung um Mellingen bringt auch für den LKW-Verkehr Vorteile.



Die Vorteile der Büroflächen in Stetten

Die Lagerhalle und das Bürogebäude wurden lange von einer renommierten Küchenschreinerei genutzt. Die 5'500 m² grosse Produktions- und Lagerhalle hat ein renommierter KMU Betrieb bereits bezogen. Nun suchen wir für das Bürogebäude ein verlässlicher Partner. Nachfolgend einige Fakten zum Bürogebäude:

Mietzins: Das Bürogebäude wird zu einem sehr attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten.

Raumaufteilung: Mit einer Nutzfläche von 900 m² verteilt auf drei Etagen bieten diese Büros genügend Platz für Teams jeder Grösse. Die Raumaufteilung ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, von Einzelbüros bis hin zu offenen Arbeitsbereichen oder Verkaufsf lächen.

Nasszellen: Jedes der drei Geschosse verfügt über zwei Nasszellen, was den Komfort und die Annehmlichkeiten für alle Mitarbeiter und Besucher sicherstellt.

Flexibilität: Mieter können durch gezielte Anpassungen und Renovierungen die Räumlichkeiten individuell nach ihren Bedürfnissen gestalten und aufwerten.

Renovationen: Bei Abschluss eines Mietvertrages werden vermietetseitig die Fenster sowie die Storen ersetzt, welche gleichzeitig elektifiziert und über Funk bedienbar werden.

Parkmöglichkeiten: Die Büroflächen an der Grabenmattenstrasse 13 verfügen über genügend Aussenparkplätze, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner zugänglich sind.

Lage: In Stetten gelegen, bietet die Grabenmattenstrasse 13 eine zentrale Position, die sowohl für Kunden, Geschäftspartner sowie Mitarbeiter attraktiv ist.

Die Vermieterschaft ist auf der Suche nach einer langfristigen und nachhaltigen Partnerschaft und Vermietung. Das Bürogebäude steht ab sofort zur Verfügung und mietetseitig sind einige Massnahmen erforderlich. Dafür wird das Gebäude zu einem attraktiven Mietzins angeboten.



Impressionen 2. OG



Impressionen EG und 1. OG



Kontakt



Gerne zeigen wir Ihnen die vielen Möglichkeiten und Vorteile zur Abdeckung Ihrer individuellen Bedürfnisse bei einem persönlichen Gespräch vor Ort.

Reto Meienberger, Geschäftsführer und Mitinhaber der Schraner Immobilien AG, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme unter Telefon [056 624 20 79](tel:0566242079) oder info@schraner-immobilien.ch



Disclaimer

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Schraner Immobilien AG für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremdanfragen und konnten von der Schraner Immobilien AG nicht alle unabhängig überprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien AG übernehmen somit keine Haftung und Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen. Die genaue und detaillierte Prüfung des Vermietungsobjektes ist Sache des Interessenten. Weder die Eigentümerschaft noch Schraner Immobilien AG sind verpflichtet, einen Interessenten zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Vermietungsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten. Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Vermietungsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Der Empfänger dieser Vermietungsdokumentation verpflichtet sich, diese Vermietungsdokumentation und allfällig weitere Unterlagen und Informationen bei Nicht-Zustandekommen oder Nicht-Weiterverfolgung dieser Vermietung oder auf ausdrückliches Verlangen von Schraner Immobilien / des Vermieters unverzüglich zurückzugeben oder zu vernichten und keine Kopien zurückzubehalten. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von Schraner Immobilien AG abgelehnt. Gerichtsstand ist Zug, Kanton Zug. Anwendbar ist schweizerisches materielles Recht. Mellingen, im August 2023

Copyright

Die Vermietungsdokumentation wurde durch die Schraner Immobilien AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

