



Seidenstrasse 2, 8304 Wallisellen

DOKUMENTATION



**REAL
ESTATE
AG**



Inhalt

Ausgangslage	3
Highlights	4
Lage / Standort	5
Objekt	6
Ausstattung & Flächenspiegel	7
Galerie	8
Kontakt	9

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



Ausgangslage

Bereit für den nächsten Mieter – Zukunftsfähige Bürofläche im Herzen von Zürich Nord

Im modernen Bürogebäude an der Seidenstrasse 2 in Wallisellen werden per 30. Juni 2027 attraktive Büroflächen im 4. Obergeschoss zur Neuvermietung frei. Die rund 912 m² umfassende Fläche bietet eine seltene Gelegenheit, hochwertige und bereits ausgebaute Büroräumlichkeiten in einem wirtschaftsstarken Umfeld zu beziehen.

Die H&B Real Estate AG (H&B) ist exklusiv mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt.



Highlights

Lage / Standort



- Autobahnanschluss A1/A53 in nächster Nähe
- Bus- und Tramhaltestelle „Neugut“ direkt vor der Türe
- Direktverbindung Wallisellen - Zürich HB
- Einkaufszentrum Glatt ca. 1.2 entfernt

Objekt



- Hochwertiger Vormieterausbau
- Gemeinsam nutzbare Aussenterrasse
- Nachhaltiges Gebäudekonzept
- Gebäudeseitige Lüftung & Kühlung
- Flexible Grundrissgestaltung

Nachhaltiges Gebäude – Verantwortungsvoll in die Zukunft

Die Liegenschaft erfüllt moderne Nachhaltigkeitsstandards und setzt auf einen ressourcenschonen Gebäudebetrieb. Für Unternehmen, die Wert auf ESG-Kriterien und eine zukunftsorientierte Unternehmenskultur legen, bietet dieser Standort die ideale Basis. Nachhaltiges Bauen und Betreiben ist hier kein Marketingversprechen, sondern gelebte Realität – ein klarer Mehrwert für Ihr Unternehmensimage und Ihre Mitarbeitenden.

Hochwertiger Vormieterausbau – Sofort bezugsbereit

Die Büroflächen profitieren von einem bestehenden, hochwertigen Mieterausbau, der eine rasche und kosteneffiziente Nutzungsaufnahme ermöglicht. Moderne Oberflächen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die vorhandene technische Infrastruktur schaffen von Beginn an eine professionelle Arbeitsumgebung. Investitionen in den Grundausbau entfallen weitgehend – Ihr Unternehmen kann sich auf das Wesentliche konzentrieren: den erfolgreichen Start am neuen Standort.

Gemeinsam nutzbare Terrasse – Wo Ideen entstehen

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist die gemeinschaftlich nutzbare Aussenterrasse. Sie bietet Mitarbeitenden einen hochwertigen Rückzugsort für Pausen oder den kreativen Austausch ausserhalb der klassischen Büroumgebung. Gerade in einer Zeit, in der Wohlbefinden und Arbeitsqualität eng miteinander verknüpft sind, ist eine solche Fläche ein echter Wettbewerbsvorteil bei der Mitarbeitergewinnung und -bindung.

Flexible Flächenstruktur – Ihr Büro, Ihre Welt

Die rund 912 m² im 4. Obergeschoss lassen sich vielseitig gestalten. Ob klassische Einzelbüros, offene Open-Space-Konzepte oder hybride Arbeitswelten – die Flächenstruktur passt sich den Bedürfnissen moderner Unternehmen an. Bei Bedarf kann der bestehende Ausbau angepasst oder auf den erweiterten Grundausbau zurückgeführt werden, um eine massgeschneiderte Lösung für den neuen Nutzer zu realisieren. Maximale Flexibilität trifft auf minimalen Aufwand.

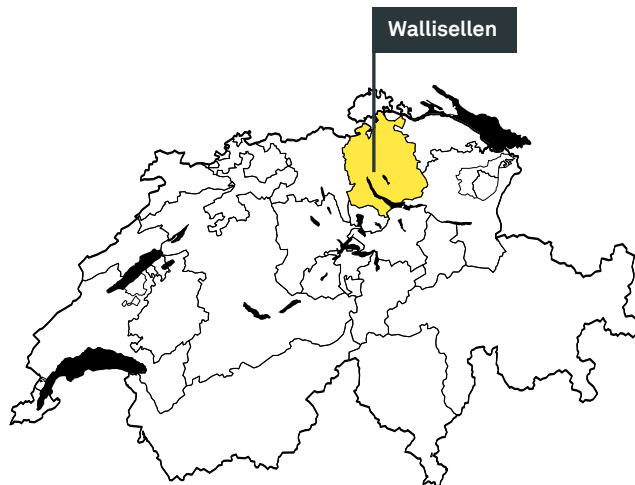
Lage / Standort



22' Bahnhof Zürich
33' Bahnhof Winterthur
11' Bahnhof Dübendorf
22' Flughafen Kloten



20' Zürich Innenstadt
24' Winterthur
6' Dübendorf
10' Flughafen Zürich



Zürich Nord – Wirtschaftsstarker Standort mit optimaler Erreichbarkeit

Wallisellen zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten im Grossraum Zürich. Die Seidenstrasse 2 liegt im gut erschlossenen Büro- und Gewerbequartier Glattpark – einem etablierten Unternehmensstandort mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der Bahnhof Wallisellen ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit der S-Bahn eine direkte und schnelle Verbindung

ins Zürcher Stadtzentrum. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A1/A53 macht den Standort auch für Mitarbeitende und Kunden aus dem gesamten Mittelland optimal erreichbar. Das Einkaufszentrum Glatt sowie zahlreiche Restaurants und Dienstleistungsbetriebe in der Umgebung sorgen für eine attraktive Alltagsinfrastruktur – ein klarer Pluspunkt für Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden mehr als nur einen Arbeitsplatz bieten möchten.

Objekt

Modernes Bürogebäude mit nachhaltiger Substanz

Die Liegenschaft an der Seidenstrasse 2 überzeugt durch ihre zeitgemässe Architektur, eine solide technische Infrastruktur und ein nachhaltiges Gebäudekonzept. Das Gebäude umfasst Büro-, Retail- sowie Lagerflächen und bietet mit seinen zugehörigen Aussenparkplätzen eine komfortable Gesamtlösung für Unternehmen unterschiedlichster Grösse und Ausrichtung.

Die Büroflächen im 4. Obergeschoss profitieren von einer effizienten Grundstruktur, die sowohl klassische als auch moderne Arbeitsformen unterstützt. Lüftung und Kühlung sind gebäudeseitig installiert und werden durch die Eigentümerschaft bereitgestellt – für ein angenehmes Arbeitsklima zu jeder Jahreszeit. Der hochwertige Vormieterausbau erlaubt einen raschen Bezug ohne aufwendige Umbaumassnahmen, während die flexible Flächenstruktur gleichzeitig individuelle Anpassungen ermöglicht. Ein gemeinsam nutzbarer Aussenbereich rundet das Angebot ab und schafft Raum für informellen Austausch, Pausen und ein lebendiges Miteinander.



Ausstattung & Flächenspiegel

Die zur Vermietung angebotene Bürofläche befindet sich im 4. Obergeschoss und umfasst rund 912 m² zusammenhängende Nutzfläche. Die Fläche ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über einen hochwertigen Vormieterausbau, der eine unmittelbare Nutzung ermöglicht.

Technische Ausstattung:

- Mechanische Lüftung und Kühlung (gebäudeseitig, durch Eigentümerschaft bereitgestellt)
- Erweiterter Grundausbau als Basis vorhanden
- Flexible Grundrissgestaltung für verschiedene Bürokonzepte möglich

Nutzungsmöglichkeiten:

- Einzelbüros und Zellenbüros
- Open-Space- und Grossraumbüros
- Hybride Arbeitswelten und Projekträume
- Kombination verschiedener Büroformen

Zusatzflächen & Infrastruktur:

- Zugang zur gemeinsam nutzbaren Aussenterfasse
- Lagerflächen im Gebäude verfügbar (nach Absprache)
- Aussenparkplätze vorhanden (nach Absprache)

Flächenspiegel

	Fläche m ² / Stk.	Mietzins m ² / p.a.	Gesamt
Büro	912	CHF 280.00	CHF 255'360

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 25.-/m² p.a.
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.

Grundrissplan



Galerie



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Patrick Strässle

Senior Consultant
Kommerzielle Vermarktung
T +41 44 575 70 29
M +41 79 622 46 32
patrick.straessle@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch

