

Wideholzstrasse 1, 8304 Wallisellen

# DOKUMENTATION

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

# Inhalt


Ausgangslage ..... 3
Highlights ..... 4
Lage / Standort ..... 5
Zentral gelegen, bestens versorgt ..... 6
Flächenspiegel ..... 7
Objekt ..... 8
Grundrisse ..... 11
Kontakt ..... 13



**H&B Real Estate AG**
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch


Regulated by RICS

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

# Ausgangslage

Die MIRO Analytical AG gibt ihren Standort an der Widenholzstrasse 1 in Wallisellen per Ende Oktober 2026 auf. Damit stehen rund 658 m² Bürofläche im 4. OG, eine moderne reinräumliche Laborfläche im 2. OG sowie 15 m² Lagerfläche im Untergeschoss zur Vermietung frei. Ergänzend stehen 6 Aussenparkplätze zur Verfügung.

Die Flächen verteilen sich auf zwei Geschosse: Das 2. Obergeschoss bietet spezialisierte Labor- und Produktionsflächen mit reinraumähnlichem Ausbau und modernem Teilausbau. Das 4. Obergeschoss umfasst moderne, repräsentative Büroflächen mit direktem Terrassenzugang. Im Untergeschoss befinden sich die Lagerflächen sowie die Hauptanlieferungszone.

Bezugstermin ist per Sofort oder nach Vereinbarung. Der bestehende Reinraumausbau kann durch den neuen Mieter übernommen werden.

**zum Video**



# Highlights

### Lage / Standort



- unmittelbar an der A1, Anschluss Wallisellen/Dietlikon
- Zürich 7 km, Winterthur 14 km entfernt
- Flughafennähe, 10 km
- Attraktive Lage am Rande der Bauzone

### Objekt

- moderne, repräsentative Räumlichkeiten mit hochwertiger Materialisierung
- technisches Labor mit reinraumähnlichem Ausbau
- grosszügige, lichtdurchflutete Flächen im 4 Obergeschoss
- Schulungs- und Konferenzräume
- Flexibel Unterteilbar
- 6 Aussenparkplätze
- Lagermöglichkeiten

### Laborfläche 2.OG

Im zweiten Obergeschoss befinden sich die grosszügigen Laborflächen bzw. der Reinraum, welcher nach ISO 7 erstellt wurde. Die maximale Bodenbelastung beträgt 1 500 kg/m². Flexible Raumaufteilung ermöglicht künftige Erweiterungen und lässt individuelle Sicherheitskonzepte für jede Anwendung integrieren. Der Raum kann mit wenigen Anpassungen auf ISO 5 umgebaut werden.

### Warenlift

Der Warenlift ermöglicht den effizienten Transport von Waren, Materialien und Ausrüstung bis ins 3. Obergeschoss. Mit einer Tragfähigkeit von 3’200 kg eignet er sich ideal für schwere Lasten und unterstützt reibungslose betriebliche Abläufe im Gebäude.

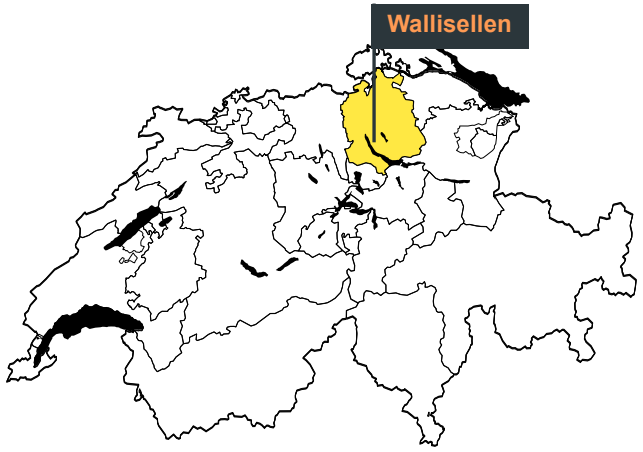
### Panorama-Terrasse

Die Terrasse eignet sich ideal für Pausenbereiche, Firmenevents, Outdoor-Arbeitsplätze oder Urban Gardening. Zudem lässt sie sich nach Bedarf mit Sonnenschutz, Stromanschlüssen und Sitzmöbeln flexibel ausstatten.

# Lage / Standort

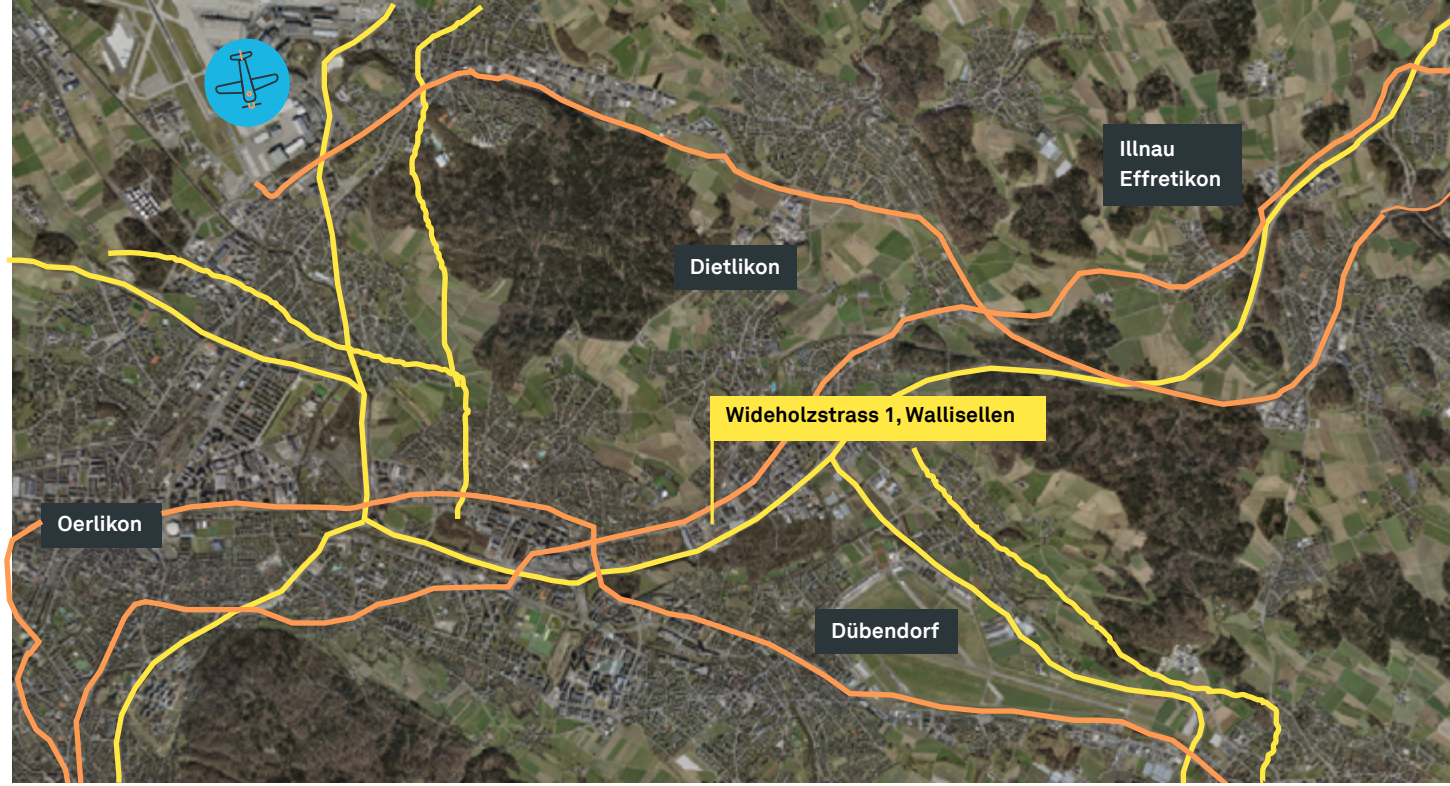
| | |
|---|---|
| 10’ | Bahnhof Dietlikon |
| 14’ | Bahnhof Wallisellen |
| 24’ | Bahnhof Zürich |
| 30’ | Flughafen Zürich |

| | |
|---|---|
| 15’ | Winterthur |
| 25’ | Zürich |
| 10’ | Flughafen Zürich |




**Legende**
Autobahnen A1/A3/A4/A7
Flughafen ZRH

**Erreichbare Bevölkerung**
40 Min. per ÖV: 0.6 Mio. Personen



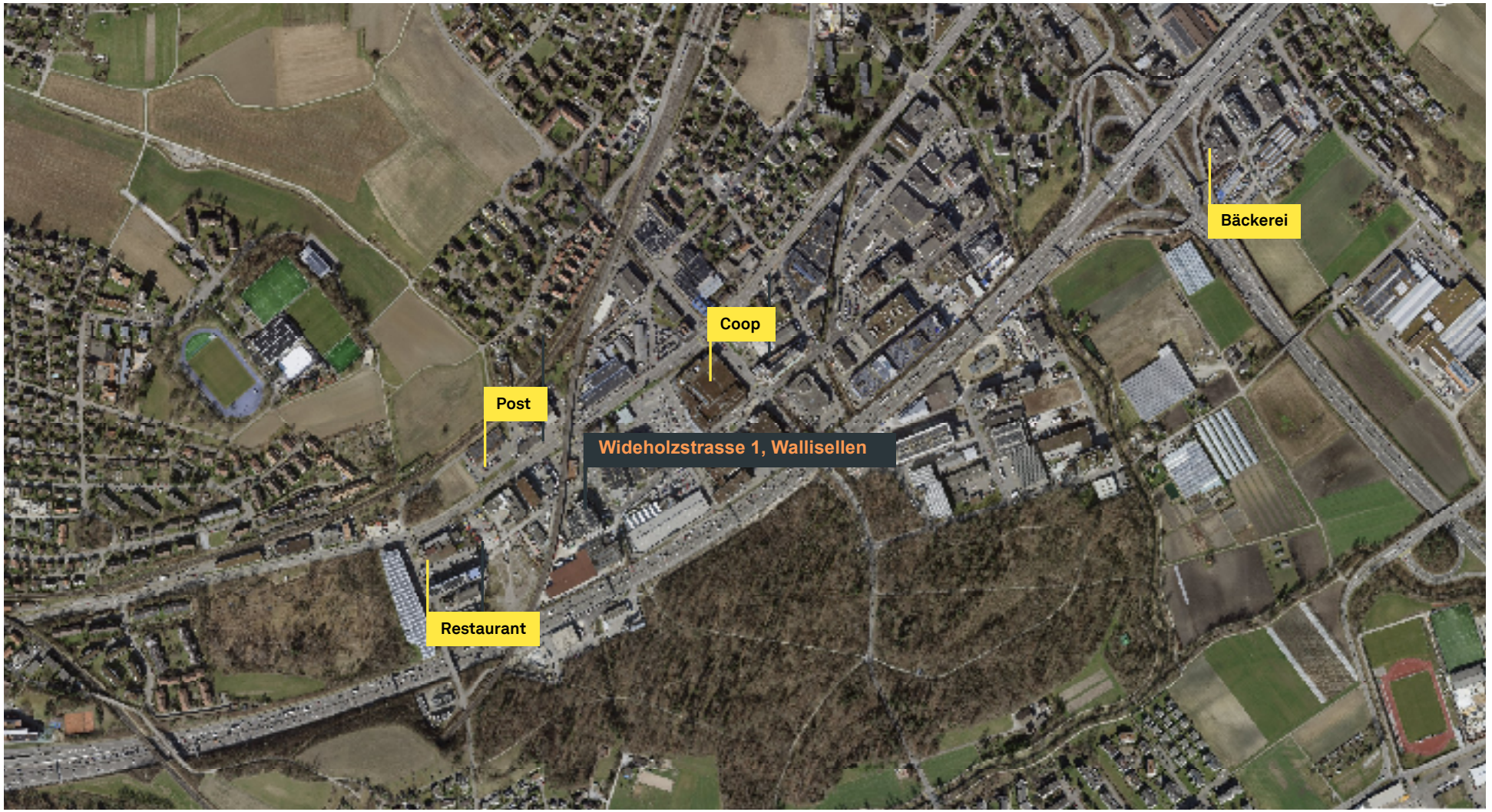

**Zürich-Nord: Ein Standort mit Perspektive**

Wallisellen liegt im Herzen der Zürcher Agglomeration und ist über die Autobahnen A1, A3, A4 und A7 optimal an die Wirtschaftszentren Zürich, Winterthur, Bern und St. Gallen sowie an die grenznahen Destinationen Schaffhausen, Konstanz und Chur angebunden.
Die Wirtschaftsregion Zürich ist mit rund 3.6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Metropolregion der Schweiz. Exzellente Standortfaktoren wie eine erstklassige Infrastruktur, ein hochqualifizierter Arbeitsmarkt und eine hohe Lebensqualität machen sie zu einem der grössten Wirtschaftsmotoren der Schweiz.
Die Liegenschaft befindet sich an der Schnittstelle Wallisellen/Dietlikon, unmittelbar an der Autobahn A1.

Die Zentren von Zürich und Winterthur sowie der Flughafen Zürich, der grösste Schweizer Flughafen mit Direktverbindungen zu weltweit 180 Destinationen, sind sowohl per MIV als auch per öffentlichem Verkehr innert ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Wirtschaftsregion bietet über 2 Mio. Arbeitsplätze in einem diversifizierten Branchenmix mit Schwerpunkten in Finanzdienstleistungen, Informationstechnologie, Life Sciences (u.a. Pharma, Biotech und Medizintechnik) und Spitzenindustrie. Die Wirtschaftsleistung ist in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um jährlich 1.6% gewachsen und die Arbeitslosenquote verharrt mit 2.1% im Kanton Zürich auf historisch tiefem Niveau.

# Zentral gelegen, bestens versorgt



# Flächenspiegel

| | Fläche m² / Stk. | Mietzins m² / p.a. | Gesamt |
|---|---|---|---|
| **4. Obergeschoss:** | | | |
| Büro | 200 | CHF 156.00 | CHF 31‘200.00 |
| Büro | 58 | CHF 140.00 | CHF 8’120.00 |
| **2. Obergeschoss:** | | | |
| Büro | 254 | CHF 140.00 | CHF 35‘560.00 |
| Büro | 146 | CHF 140.00 | CHF 20’440.00 |
| **1. Untergeschoss:** | | | |
| Lager | 9 | CHF 83.00 | CHF 747.00 |
| Lager | 6 | CHF 96.00 | CHF 576.00 |
| **Allgemein:** | | | |
| Aussen Parkplätze | 6 | CHF 90.00 | CHF 540.00 |
| **Gesamt** | **679 m²** | | **CHF 97‘183.00** |

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 30.-/m² p.a.
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.



# Objekt

## Beschreibung

Die Liegenschaft bietet unterschiedliche Flächen für Büro- und spezialisierte Nutzungen. Das 2. Obergeschoss wurde als technisches Labor mit Reinraumbereich ausgebaut und eignet sich insbesondere für Nutzungen, bei denen besondere Anforderungen an die Räumlichkeiten und die technische Infrastruktur bestehen. Das 4. Obergeschoss ist als Bürofläche ausgebaut und verfügt über eine Terrasse, die zusätzlichen Aussenraum bietet. Ein Warenlift unterstützt den Transport von Material und Waren innerhalb des Gebäudes.

Die Flächen unterscheiden sich hinsichtlich Ausbau und möglicher Nutzung. Die zulässige Nutzungsart ist vor einer Anmietung mit der Eigentümerschaft abzustimmen und im Mietvertrag festzuhalten. Eine ausschliessliche Büronutzung ist gemäss den vorliegenden Angaben nicht ohne Zustimmung der Grundeigentümerin vorauszusetzen.



# Objekt: Ausstattung




### Anlieferung und Erschliessung

Die Liegenschaft verfügt über eine kombinierte Anlieferungseinheit bestehend aus Warenlift und Warenrampe. Diese ermöglicht eine effiziente und unkomplizierte Warenanlieferung über alle relevanten Geschosse. Ergänzend stehen zwei Sektionaltore mit Rampe im Erdgeschoss sowie ein weiteres Sektionaltor mit direktem Zugang ins Untergeschoss zur Verfügung.



### 2. Obergeschoss – Spezialausbau Labor/Büro

Das 2. OG wurde als technisches Labor mit reinraumähnlichem Ausbau konzipiert und bietet damit Potenzial für spezialisierte Nutzungen. Es stehen 254 m² sowie 146 m² zur Verfügung – entweder zusammen (400 m²) oder separat vermietbar. Die Raumhöhe beträgt 3.00 m.

# Objekt: Ausstattung



**4. Obergeschoss – Repräsentative Büroflächen**

Das 4. OG ist klassisch und modern als Bürofläche ausgebaut. Der offene, durchdachte Grundriss bietet hohe Flexibilität in der Raumgestaltung und deckt die Bedürfnisse einer modernen, mitarbeiterfreundlichen Bürogestaltung ab. Es stehen zwei Räume von 200 m² bzw. 58 m² zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt 3.00 m.

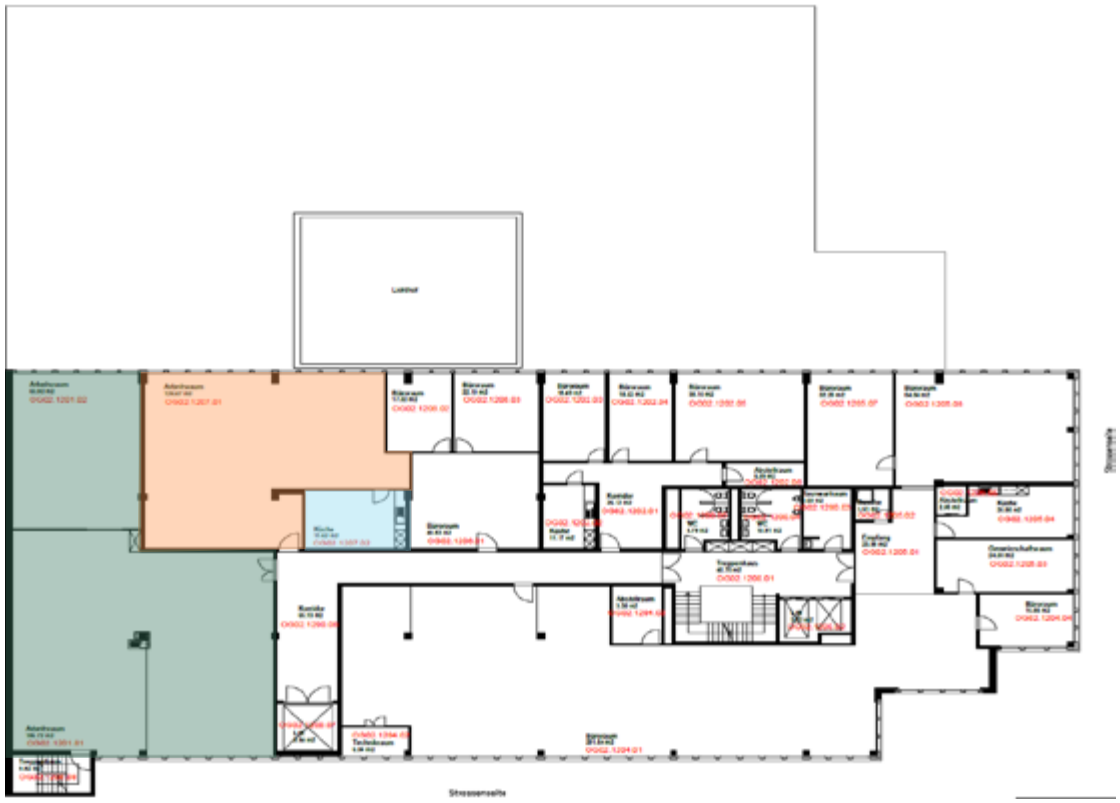



**4. Obergeschoss – Terrasse**

Die Dachterrasse ist direkt vom 4. OG zugänglich und bietet einen attraktiven Aussenbereich für Pausen, informelle Meetings oder Firmenanlässe. Die extensive Dachbegrünung des angrenzenden Kompaktdachs trägt zum angenehmen Mikroklima bei.

# Grundrisse

**Obergeschoss 2**



**Legende**

Büro

Labor/reinraumliche Fläche

Allgemeinflächen/Küche



# Grundrisse

**Obergeschoss 4**



**Legende**

Büro

Allgemeinflächen/Küche



# Kontakt

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**
Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Vermietung**



**Patrick Strässle**
Senior Consultant
Kommerzielle Vermarktung
T +41 44 575 70 29
patrick.straessle@hbre.ch

**H&B Real Estate AG**
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch