



WORKPORT MANESSE

Manessestrasse 85/87
8045 Zürich

Willkommen im Workport Manesse

Zukunftsorientierte Arbeitswelten im Herzen von Zürich Wiedikon

Mitten im lebendigen Zürcher Kreis 3 erwartet Sie ein inspirierender Arbeitsort mit urbanem Charakter und erstklassiger Infrastruktur. Die Büroflächen an der Manessestrasse 85/87 bieten Unternehmen jeder Grösse eine attraktive, vollständig ausgebaute Umgebung, die modernes Arbeiten mit Komfort und Flexibilität verbindet. Ob für etablierte Unternehmen, wachstumsorientierte Teams oder grössere Firmenstrukturen – hier finden Sie die ideale Grundlage für produktives Arbeiten.

“

**Zürichs Hafen für neue Arbeit –
Zwischen Sihl, Stadtpuls – und
Ihrem nächsten Schritt.**



Workport Manesse – Ihr Heimathafen für Produktivität.



Inhaltsverzeichnis

01	Zürich Wiedikon Ihr neuer Arbeitsort & die Standortvorteile	6 - 9
02	Das Objekt Architektur & Ausbaustandard	10 - 11
03	Flächen & Konzepte Mietoptionen, Grundrisse & Nutzungskonzepte	12 - 15
04	Visualisierung & Raumwirkung Virtual Staging & Raumeindrücke	17 - 21
05	Besichtigung & Kontakt Ansprechpartner für Terminvereinbarung	23

Zürich Wiedikon: Arbeitsort & Standortvorteile

Arbeiten am Manesseplatz – zentral, urban und bestens angebunden.

Workport Manesse liegt im Kreis 3, direkt beim belebten Manesseplatz – ein Knotenpunkt mit Geschichte und Zukunft. Die Lage verbindet die Nähe zur City, zur urbanem Quartierleben Binz, mit kurzen Wegen ins Sihlcity bietet Shopping, Kino, Fitness/Wellness und Kultur unter einem Dach. Auch kulinarisch überzeugt die Umgebung mit einer aussergewöhnlichen Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars – von trendigen Food-Spots bis hin zu traditionsreichen Lokalen.

Erreichbarkeit: direkt vor der Tür

- ✓ Bushaltestelle Manesseplatz direkt vor dem Gebäude
- ✓ Bahnhof Giesshübel: S4, SN4
- ✓ Bus-/Tramhaltestelle Schmiede Wiedikon
- ✓ Bus-/Tramhaltestelle Sihlcity Nord - Gehdistanz / 2 min. Fahrzeit
- ✓ A3-Anschluss Zürich-Brunau
- ✓ Komfortable Fuss- und Velowege entlang der Sihl



01

Zürich lebt –
Vielfalt direkt vor der Tür.



Quartier mit Geschichte – Raum für die Zukunft

Wiedikon wurde 1893 in die Stadt Zürich eingemeindet. Alt-Wiedikon umfasst unter anderem den Giesshübel. Wo einst die Sihlauen lagen, entstand am Manesseplatz ein wichtiger Übergang und später ein urbaner Knotenpunkt im Süden der Stadt.

Die benachbarte Binz wandelte sich von Lehmgruben und Ziegelproduktion zu einem lebendigen Arbeits- und Kreativquartier. Heute prägen innovative Unternehmen, Ateliers und ein urbanes Quartierleben den Standort.

Industriegeschichte & Sihlcity

Auf dem Gelände der 1836 gegründeten Zürcher Papierfabrik entstand Sihlcity – seit 2007 ein modernes Stadtzentrum mit Shopping, Kino, Gastronomie und Events. Historische Elemente wie Hochkamin, Rüsterei und Papiersaal schlagen eine Brücke zur industriellen Vergangenheit und geben dem Areal seine besondere Identität.

“

Vom Haufendorf zum urbanen
Arbeits- und Lebensquartier.

Aktuelle Quartierentwicklung

Mit dem Pilotprojekt Netto-Null Binz/Alt-Wiedikon (Start: Herbst 2025) setzt die Stadt Zürich ein starkes Zeichen für nachhaltige Stadtentwicklung. Das Quartier zeigt sich damit nicht nur traditionsreich, sondern auch zukunftsweisend – ein Ort, an dem Innovation, Kultur und Lebensqualität zusammenfinden.

Highlights im Umkreis: Kulinarik, Einkaufen, Freizeit

Was den Alltag angenehm macht – direkt ums Eck.

Ob schneller Espresso vor dem Meeting, gemeinsames Team-Lunch oder After-Work-Drink: rund um Manesseplatz, Binz und Sihlcity liegt alles, was den Alltag angenehm und inspirierend macht. Von Supermärkten und Boutiquen über Fitness & Wellness bis hin zu Kino, Kultur und Konzerten – hier trifft urbane Vielfalt auf kurze Wege.



Lokale Highlights

- ✓ Sihl-Uferwege – perfekt zum Joggen, Spazieren oder einfach zum Durchatmen.
- ✓ Uetliberg – Hausberg für Wanderungen, Bike-trails & Panorama-Blick über Stadt und See.
- ✓ Sport & Freizeit– von Schwimmbad über Tennis bis zu Fitness-Studios.
- ✓ Idaplatz & Quartierleben – lebendige Achse mit Cafés, kleinen Shops und Kulturangebot.
- ✓ Kultur & Szene Binz – urbaner Treffpunkt mit Events & Community-Aktivitäten.
- ✓ Sihlcity – urbanes Zentrum für Shopping, Kultur & Freizeit, nur Gehdistanz entfernt.

Metzgrei Keller

Traditionsmetzgerei seit 1934, Heimat der Zürcher „Wiedikerli“

Kulinarik im Umfeld

Vielfältige Restaurants, Cafés, Bäckereien & Take-aways

Highlights in Sihlcity

- Arena Cinemas
- Fitnesspark Sihlcity
- Papiersaal – Konzert- & Eventlocation
- The Home Hotel – stilvolle für Gäste
- Shopping & Gastronomie
- Kinderparadies Minicity

& **Pop-up-Events & Festivals** – Foodtrucks, Sommergarten mit Bauhaus-Pavillon oder stimmungsvolle Winter-Installationen mit Raclette & Glühwein.



Sihlcity – Urbanes Zentrum vor der Tür

Auf dem Areal der traditionsreichen Zürcher Papierfabrik entstand mit Sihlcity ein einzigartiges urbanes Zentrum, das heute als Hotspot für Freizeit, Kultur und Lifestyle gilt. Hier verbinden sich Shopping, Gastronomie, Kino, Fitness, Wellness und Events mit eindrucksvoller Architektur und industriellem Erbe.



**Urban Moments –
Erleben. Entdecken. Geniessen.
alles in der Reichweite.**



Objekt im Überblick

Die Liegenschaft an der Manessestrasse 85/87 überzeugt durch moderne Büroflächen, die bereits vollständig ausgebaut und bezugsbereit sind. Flexible Grundrisse ermöglichen sowohl kleinere Einheiten als auch grossflächige, zusammenhängende Lösungen – passend für wachsende Teams ebenso wie für etablierte Organisationen. Komfortable Infrastruktur wie Teeküchen, Cafeteria-Zonen und Duschen runden das Angebot ab.

Kernzahlen

- Gesamtfläche verfügbar: ca. 3'329m²
- Mietoptionen: ab ca. 649 m²
- Zusatzflächen: Parkplätze & Lagerflächen

Das Objekt – Architektur & Ausbaustandard

02

“

**Workport Manesse
– Substanz, Ausbau,
bereit für den Start.**



Architektur & Raumqualität

Die Flächen zeichnen sich durch klare Architektur, viel Tageslicht und flexible Nutzbarkeit aus. Grosszügige Fensterfronten, zonierbare Grundrisse und robuste Materialien schaffen eine angenehme und langlebige Arbeitsumgebung. Ergänzt wird dies durch moderne technische Infrastruktur sowie durchdachte Services, die den Betrieb vereinfachen und den Komfort erhöhen.

Technische Infrastruktur

- Licht & Raum: helle Flächen, gleichmässige Belichtung
- Flexibilität: Grundrisse für Fokus-, Team- und Meetingzonen
- Akustik: optimierte Decken- und Oberflächenlösungen
- Raumklima: Kühl-/Lüftungsdecken, modernes Heizsystem
- IT & Infrastruktur: Grundverkabelung kann vom Vormieter übernommen werden
- Barrierefreiheit: stufenlose Erschliessung weitgehend gegeben

Services & Logistik

- ✓ Pro Etage stehen Teeküchen und Cafeteria-Bereiche bereit, ergänzt durch Duschen und Garderoben für zusätzlichen Komfort im Untergeschoss.
- ✓ Die Logistik ist effizient organisiert: Anlieferungen erfolgen über definierte Routen und Zeitfenster, Entsorgung wird zentral geregelt.

Flächen & Konzept

Flexible Büroflächen für unterschiedliche Bedürfnisse

An der Manessestrasse 85/87 stehen insgesamt rund 3'329 m² hochwertig ausgebaute Bürofläche zur Verfügung. Die Flächen können als zusammenhängendes Ganzes oder in einzelnen Einheiten gemietet werden. Dank flexibler Grundrisse lassen sie sich auf unterschiedliche Nutzungen und Teamgrössen anpassen. Zusätzlich stehen Lager- und Parkflächen nach Bedarf zur Verfügung.

Büroflächen - halbe Etage

1. Obergeschoss	2 Einheiten: 649.3 m ² / 673.1 m ²
2. Obergeschoss	1 Einheit: 666.9 m ²
3. Obergeschoss	2 Einheiten: 665.9 m ² / 674.1 m ² *

Büroflächen nach Etage

1. Obergeschoss	1'322.3 m ²
2. Obergeschoss	666.9 m ²
3. Obergeschoss	665.9 m ² / 674.1 m ² *

Gesamtfläche: ca. 3'329 m²

* Die Fläche von 674.1 m² ist ab 01. März 2027 verfügbar

03

Konditionen	Nettomietzins / Stk	Nebenkosten
Bürofläche	CHF 360 / m ²	CHF 50 / m ²
Lagerfläche	CHF 140 / m ²	CHF 15 / m ²
Einstellplätze	CHF 300 / Monat	

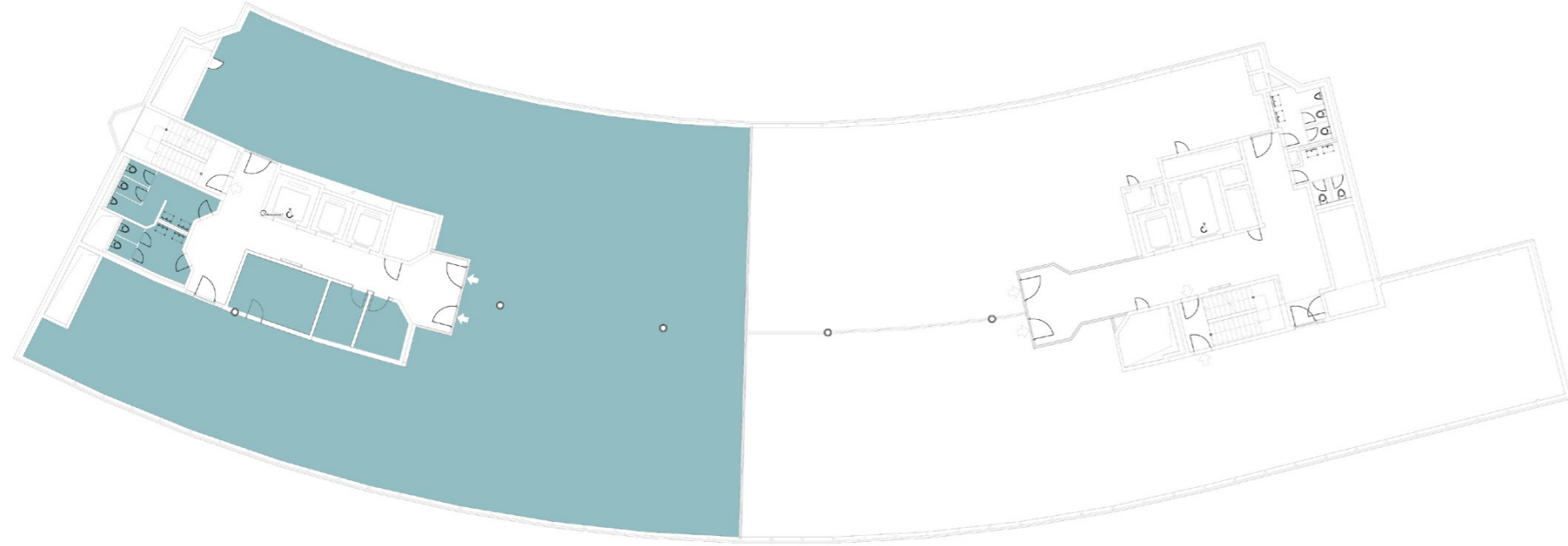


01

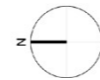
Mietfläche: 1'322.3m²

Geschäftshaus: Manessestrasse 85/87, Zürich
Etage: 1. Obergeschoss

Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschläge usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.



0 2 10 20
MASSSTAB IN METERN

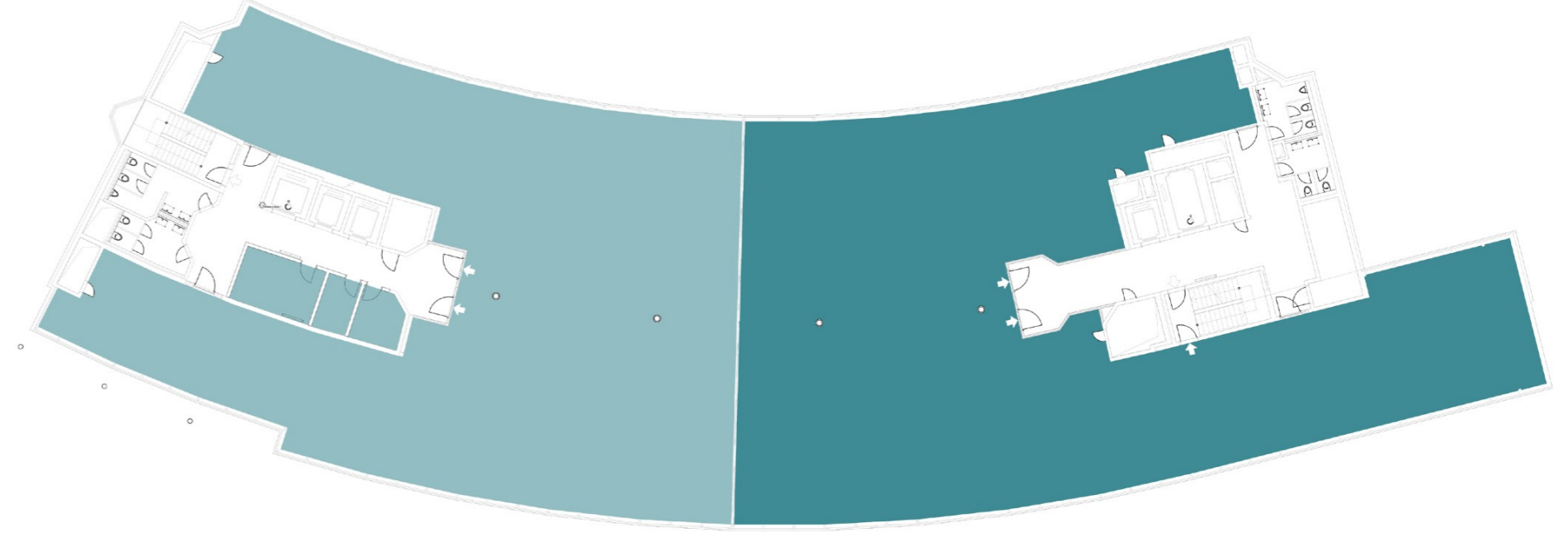


02

Mietfläche: 666.9m²

Geschäftshaus: Manessestrasse 85/87, Zürich
Etage: 2. Obergeschoss | Mietoption 1

Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschlüsse usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.



0 2 10 20
MASSSTAB IN METERN



03

Mietfläche: 666.0 m²
Mietfläche: 674.1 m², ab 01. März 2027 verfügbar

Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschlüsse usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.



Klarheit & Materialität

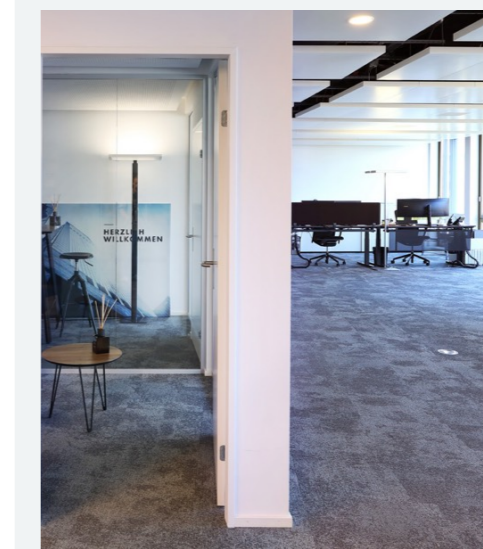
Reduzierte Architektur und robuste Materialien vermitteln Wertigkeit und Langlebigkeit.

**Visualisierung & Raumwirkung****Räume, die Perspektiven eröffnen**

Die Flächen an der Manessestrasse lassen sich durch die Verbindung von Licht, Klarheit und Flexibilität vielseitig inszenieren. Der grosse Spielraum eröffnet Unternehmen die Möglichkeit, durch eigenes, durchdachtes Design individuelle Innenarchitektur-Konzepte umzusetzen – massgeschneidert auf Arbeitsweisen, Identität und Kultur.

Licht & Offenheit

Grosszügige Fensterflächen schaffen helle Räume und ein freundliches Arbeitsumfeld.

**Flexibilität im Grundriss**

Unterschiedliche Layouts ermöglichen Fokussarbeit, Teamflächen oder offene Collaboration-Zonen.

“Great design is a multi-layered relationship between human life and its environment.” - Naoto Fukasawa

Die Räume für einen authentischen Einblick

Virtual Stagings

Virtuelle Stagings veranschaulichen verschiedene Nutzungskonzepte – von klassischen Bürolandschaften bis zu offenen, kollaborativen Arbeitswelten. Sie machen sichtbar, wie die Räume mit Design und Möblierung ihre volle Wirkung entfalten.



Aktuelle Ansichten

Die Aufnahmen zeigen den heutigen Ausbaustandard der Flächen, der auf Wunsch übernommen werden kann. Sie geben einen realistischen Eindruck der Räume und bilden die Basis für individuelle Einrichtungskonzepte.







Besichtigung & Kontakt

Ein Standort, den man erleben muss.

Die Wirkung von Architektur und Raum lässt sich am besten vor Ort spüren. Gerne führen wir Sie durch die Flächen an der Manessestrasse 85/87 und zeigen Ihnen die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten – vom Einzelbereich bis zur Gesamtfläche. Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Ihre eigenen Ideen und Konzepte hier Gestalt annehmen können.

Kontakt

MIRANO
hello@mirano.ch

Maurice Jnglin
Geschäftsführer
Mobile: +41 55 450 50 20
Email: maurice@mirano.ch

Lorena Cacoza
Projektleiterin Vermarktung
Mobile: +41 55 450 50 21
Email: lorena@mirano.ch

05

The Real Estate –
Journey



MIRANO

The logo for MIRANO consists of the word "MIRANO" in a bold, sans-serif font. The letter "O" is replaced by a circular icon. Inside the circle, there is a stylized city skyline with several buildings of varying heights and widths. Below the buildings, there are three horizontal lines representing water or a road.

WWW.MIRANO.CH — THE REAL ESTATE JOURNEY