

Vermietungsdokumentation

Repräsentative Büro- und Dienstleistungsflächen an zentraler Lage in St. Margrethen (SG)



Axalo Unternehmensberatung AG

Im Krüz 2, 9494 Schaan

Telefon +423 388 29 29

www.axalo.com

Ansprechperson: Robert Sutter
T: +423 388 29 23
robert.sutter@axalo.com

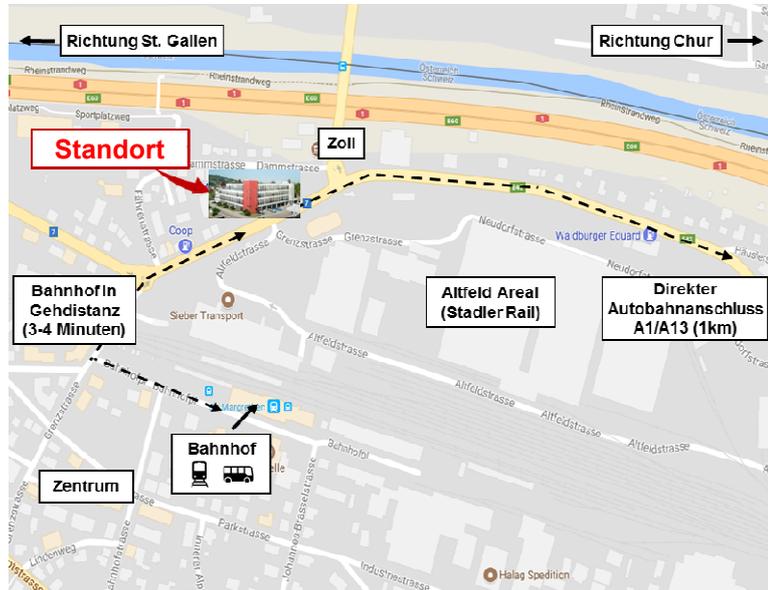


Objektbeschreibung

- Freistehendes Gebäude mit 5 Etagen (inkl. Untergeschoss / Tiefgarage) an verkehrstechnisch guter Lage in St. Margrethen.
- Massivbauweise nach heutigem Stand der Technik mit lichtdurchfluteten Räumen.
- Behindertengerechter Ausbau der Dienstleistungsflächen mit zentraler Liftanlage.
- Grosszügiges Parkplatzangebot mit Tiefgarage und Aussenstellplätze.
- Zentrale Lage und wenige Gehminuten vom Bahnhof St. Margrethen entfernt.
- Nähe zum Industriegebiet (u.a. Altfeld-Areal; Ansiedlung Stadler Rail AG bis 2020 mit rund 900 bis 1'000 Arbeitsplätzen).
- Direkte Autobahnanbindung (A1 / A13) gegeben.
- Entfernung zur österreichischen Grenze von rund 100m.
- Flugplatz Altenrhein in unmittelbarer Nähe.

Lage

Das Rheintal im Kanton St. Gallen ist ein leistungsstarker Wirtschaftsstandort an günstiger Lage im Dreiländereck (D-A-CH) und zugleich eine attraktive Wohnregion. Die konstante Entwicklung ist v.a. der Etablierung des Rheintals als Hochtechnologie-Standort zu verdanken.



Die Gemeinde St. Margrethen mit ihren rund 5'790 Einwohnern und über 3'000 Arbeitsplätzen liegt im St. Galler Rheintal, direkt an der schweizerisch-österreichischen Grenze. Mit direkter Autobahn- (A1 und A13) und der internationalen Bahnanbindung (Schweizerische, Österreichische Bundesbahn und Deutsche Bahn) sowie der Nähe zum Flughafen Altenrhein (ca. 10 km entfernt) ist St. Margrethen bestens vernetzt.

Die grenznahe Lage sowie die gute Verkehrsanbindung stellt für lokale Unternehmen einen grossen Mehrwert dar. Dies zeigen auch die steigenden Bevölkerungszahlen der letzten Jahre. Die Gemeinde St. Margrethen ist daher bestrebt, den steigenden Bedürfnissen im Wohn- und Gewerbesektor nachzukommen. Auch in der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Standorts wurde in jüngster Vergangenheit vieles vorangetrieben. So wird der Schweizer Schienenfahrzeughersteller Stadler Rail bis 2020 seinen Produktionsstandort von Altenrhein nach St. Margrethen auf das benachbarte Altfield-Areal (rund 70'000 m², nördlich des Bahnhofs) verlagern, um damit die Standortvorteile im Dreiländereck optimal nutzen zu können. Die heute rund 900 bis 1'000 Arbeitsplätze im Bereich der Produktion und Engineering in Altenrhein werden künftig am Standort in St. Margrethen untergebracht. Diese und weitere Entwicklungen werden die Attraktivität von St. Margrethen als Wirtschafts- und Wohnort nochmals stärken.

Details

Standort:	St. Margrethen, St. Gallen
Mietflächen:	Untergeschoss: Parkplätze sowie Lagerflächen (rund 70 m ²) Erdgeschoss: rund 620 m ² 1./2. Obergeschoss: je rund 690 m ² 3. Obergeschoss (Attika): rund 430 m ² (zzgl. Terrasse)
Parkplätze:	35 Tiefgaragenplätze 10 Aussenparkplätze
Bezugstermin:	nach Vereinbarung (voraussichtlich Herbst 2019)

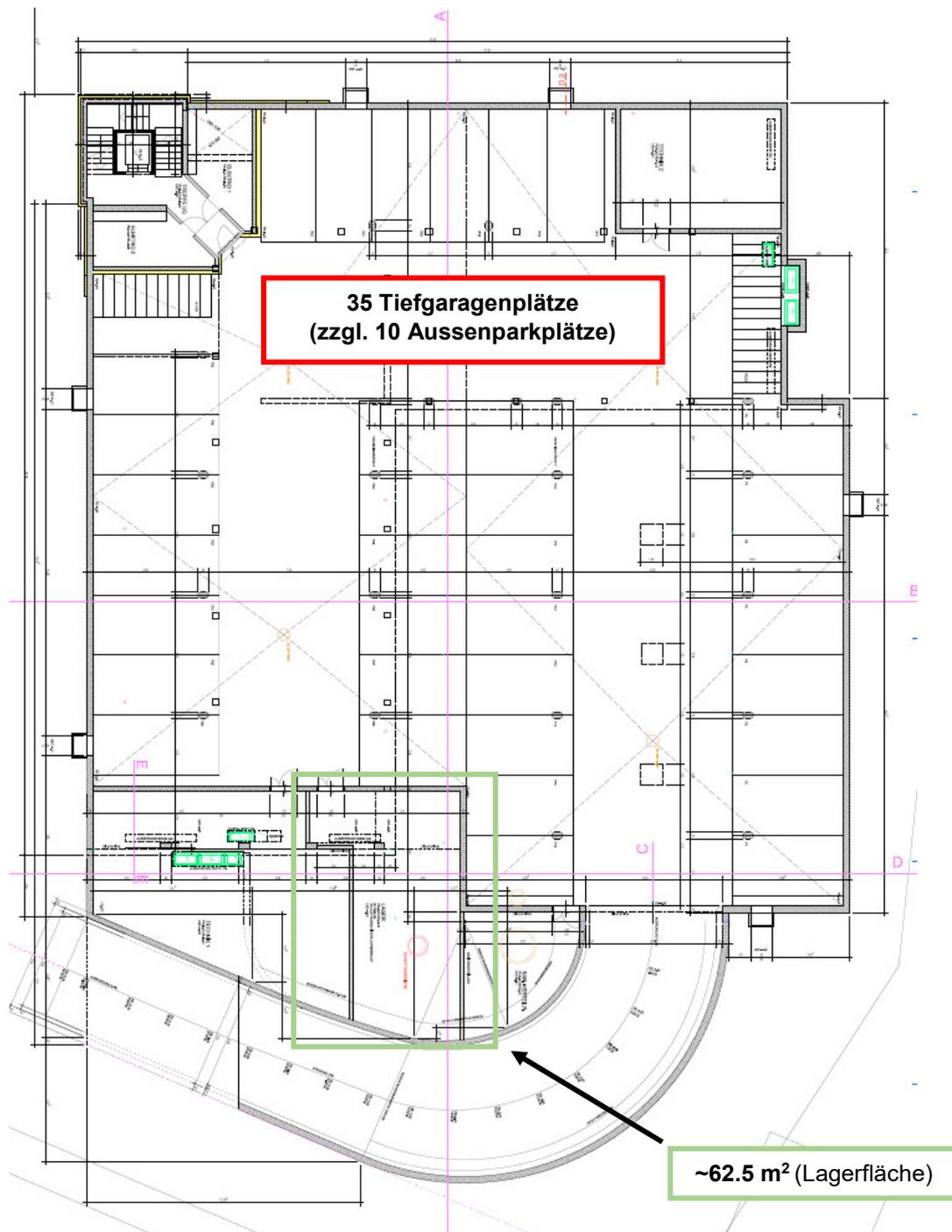
Ausbaustandart / Besonderheiten

Für die Räumlichkeiten des Gewerbeobjekts ist ein auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmter und qualitativ hochwertiger Ausbau geplant.

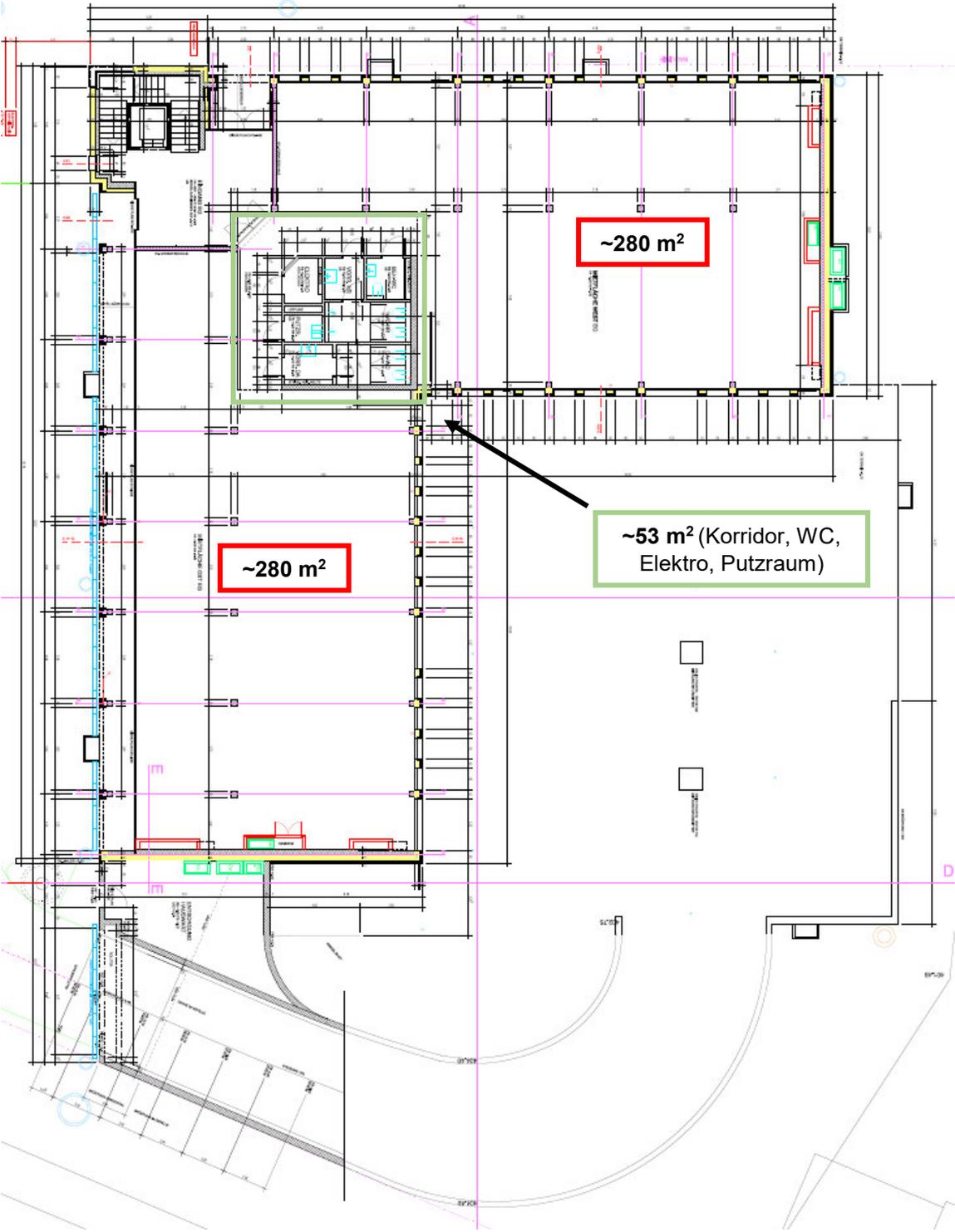
- **Allgemein:**
 - Komplettausbau aller Räumlichkeiten mittels Leichtbauwänden
 - Bezugsfertige Räume inkl. Boden- / Wandbelägen, Türen, fixe Einbauten, Grundbeleuchtung sowie allen Anschlussleistungen (exkl. Mobiliar)
- **Heizung/Kühlung:** Mittels Bodenkonvektoren (Wärme-/Kälteerzeugung über Wärmepumpen und Erdsonden)
- **Be- und Entlüftung:** Luftmengenregulierung für sämtliche Räume auf Wunsch möglich (kleine Nebenräume ausgenommen)
- **Nasszellen:** EG bis 2. OG in Grundplanung berücksichtigt
- **Weitere Eckwerte:**
 - Schallschutz, Wärme- / Kälteschutz (gem. SIA-Norm)
 - Behindertengerechte Dienstleistungsflächen (zentraler Lift vorhanden)
 - Doppelboden / abgehängte Decken (flexible Erschliessung der Räume)
 - Gebäudezugänge über Badge-System mit Video-Gegensprechanlage
 - Brandmeldeanlage sowie Gebäudeautomation vorgesehen
 - Statik: 400 kg / m² für sämtliche Mietflächen

Grundrisse (UG – 3. OG)

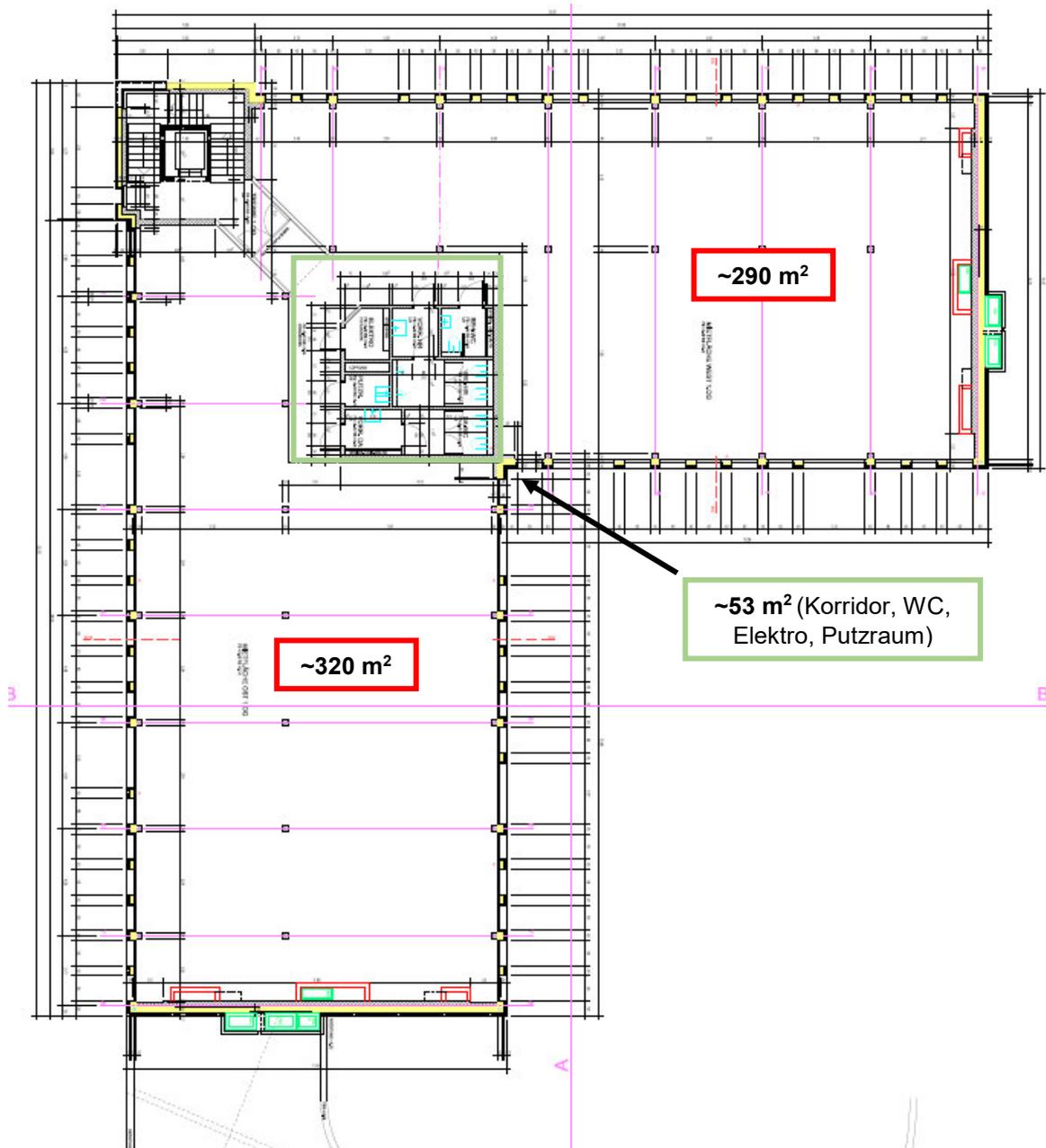
Untergeschoss



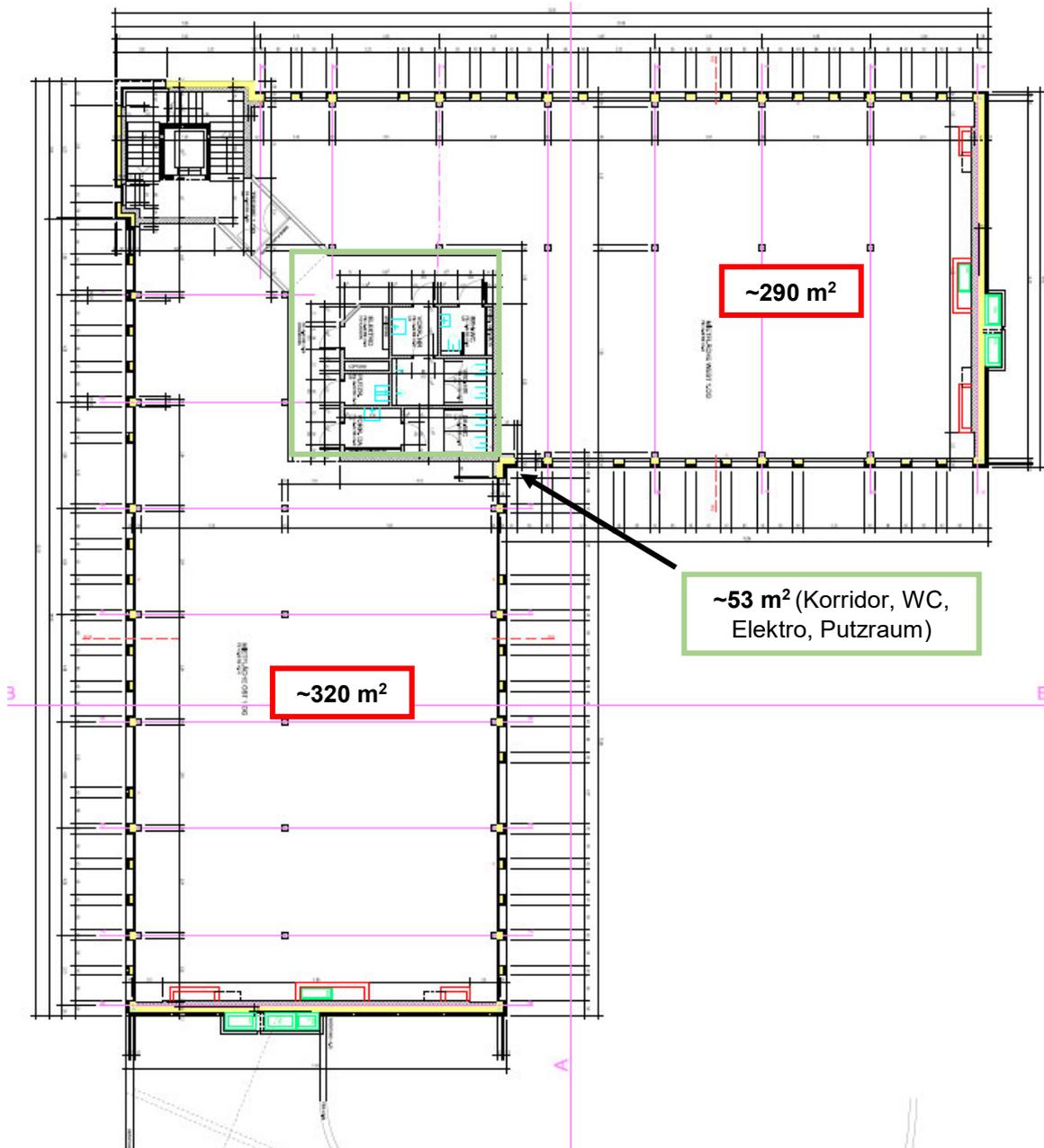
Erdgeschoss



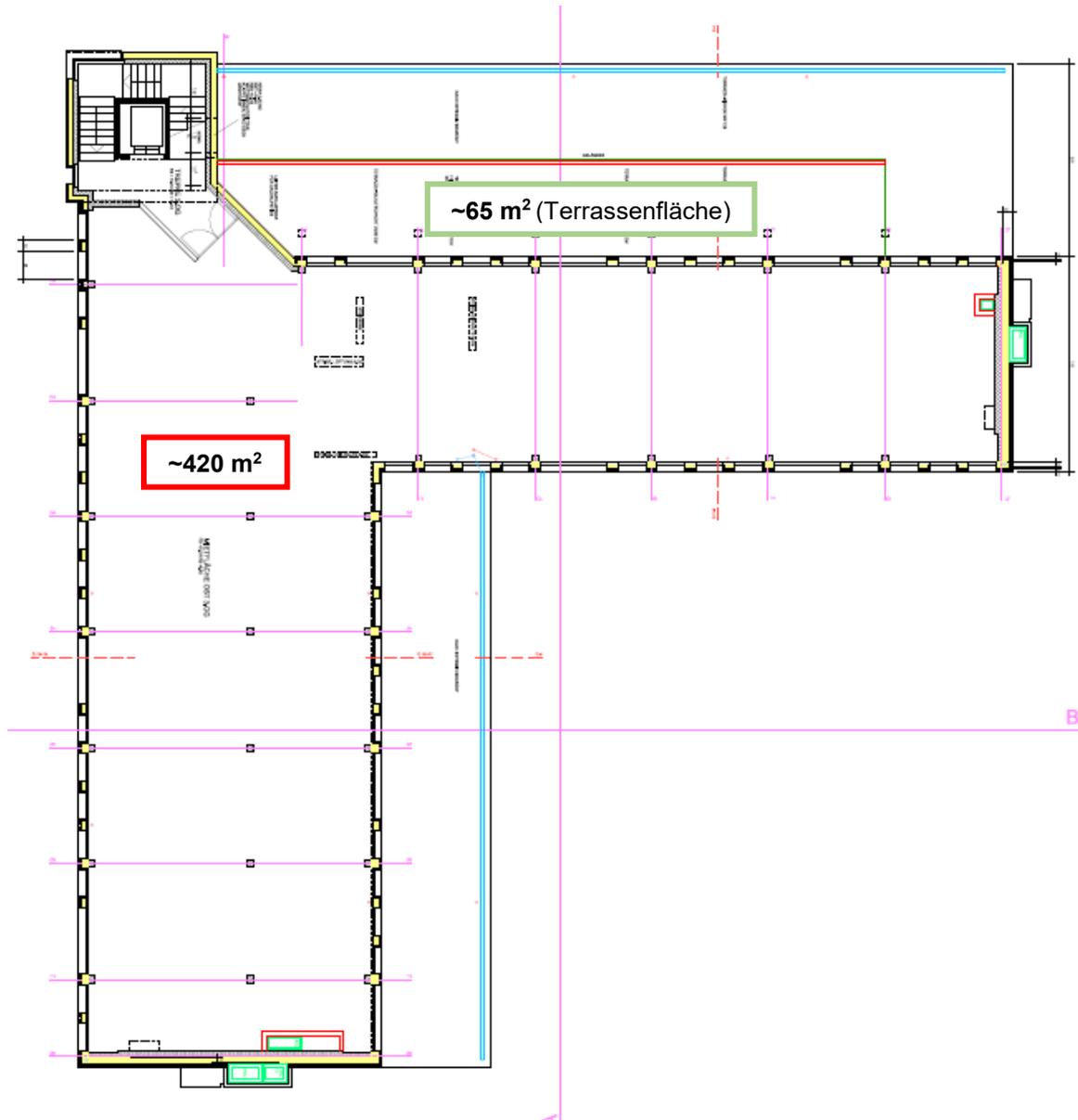
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss / Attika



Beispielhafte Visualisierungen (Innenausbau)







«Attraktive Seminar- und
Veranstaltungsräumlichkeiten»