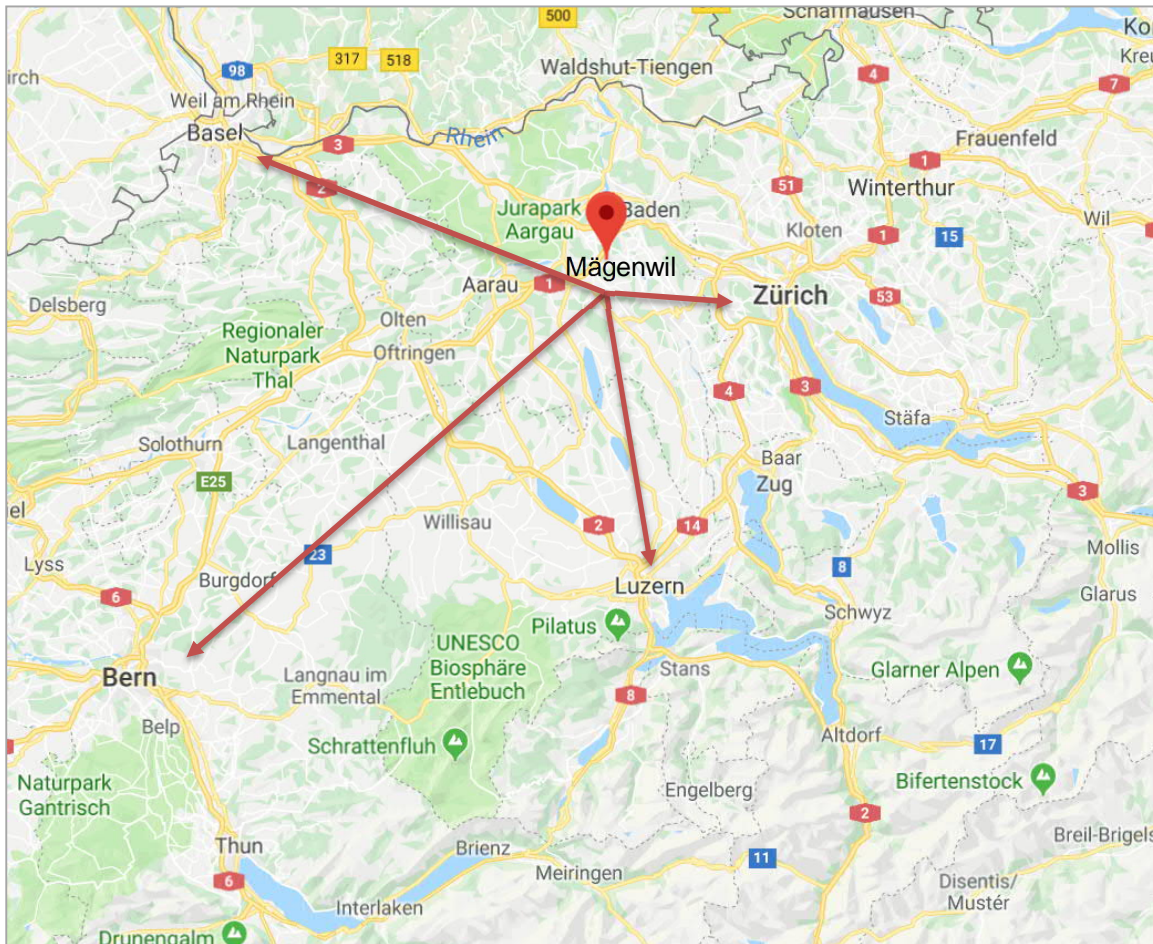


1. Verkehrslage

Mägenwil – Zentral beim Autobahndreieck Birrfeld

Die Gemeinde Mägenwil liegt an der A1 zwischen Zürich und Bern.
Das Autobahndreieck Birrfeld, wo die A3 nach Basel abweicht, ist nur wenige Kilometer entfernt.

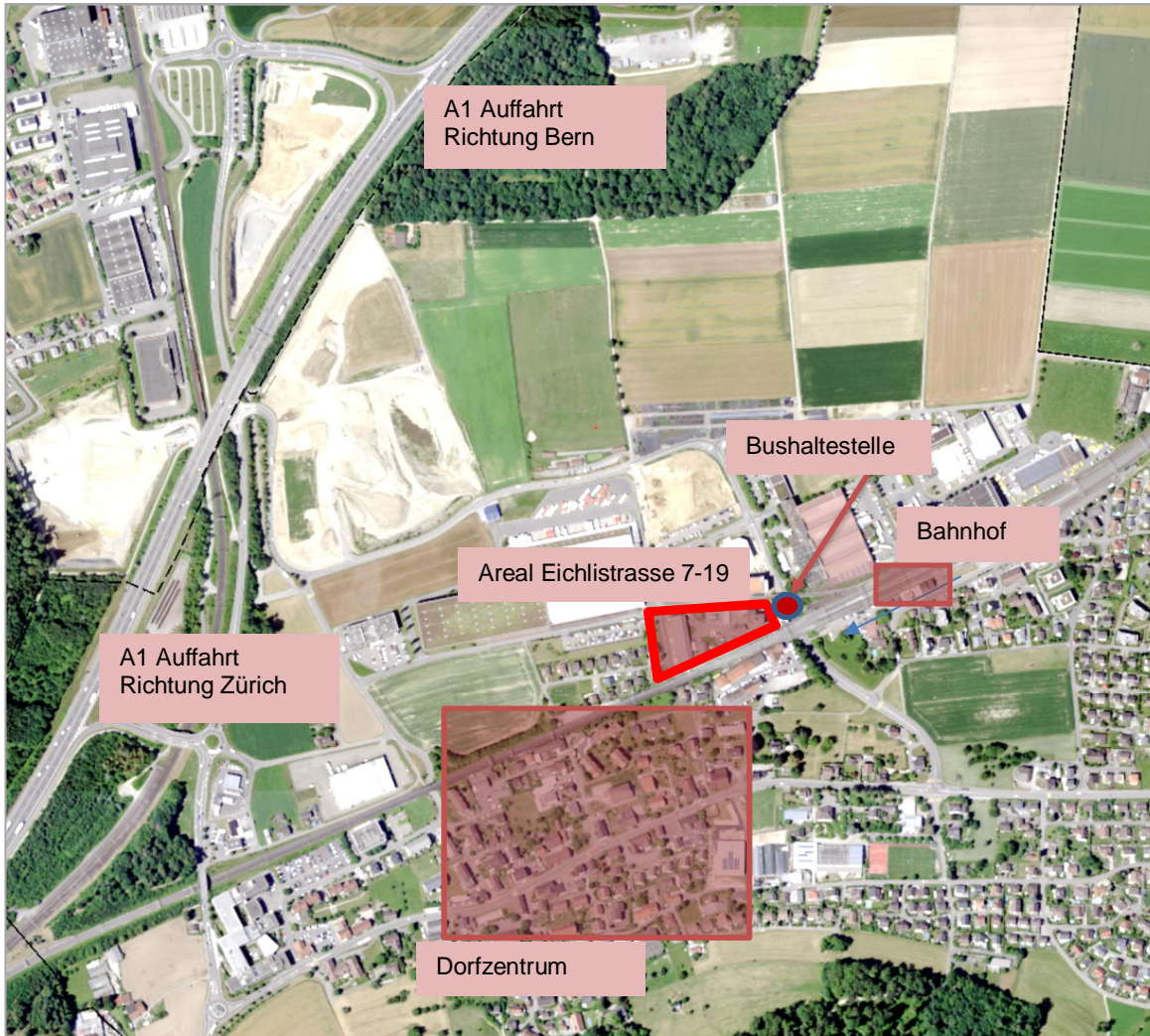


Distanz zu den nächstgrösseren Städten:

- Aarau 19 km
- Baden 12 km
- Basel 64 km
- Bern 95 km
- Luzern 62 km
- Zürich 36 km

Mägenwil ist verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss sowie einen eigenen Bahnhof, welcher an der SBB-Hauptstrecke zwischen Zürich und Bern liegt. Mägenwil wird zudem durch die Linie S3 der S-Bahn Zürich bedient, welche direkt durch den Heitersberg nach Zürich verkehrt. Das Dorf wird auch durch eine Postautolinie über Mellingen nach Baden und durch zwei RBL-Buslinien über Möriken bzw. Othmarsingen nach Lenzburg erschlossen.

2. Ihr neuer Standort auf dem Areal Eichlistrasse 7 - 19



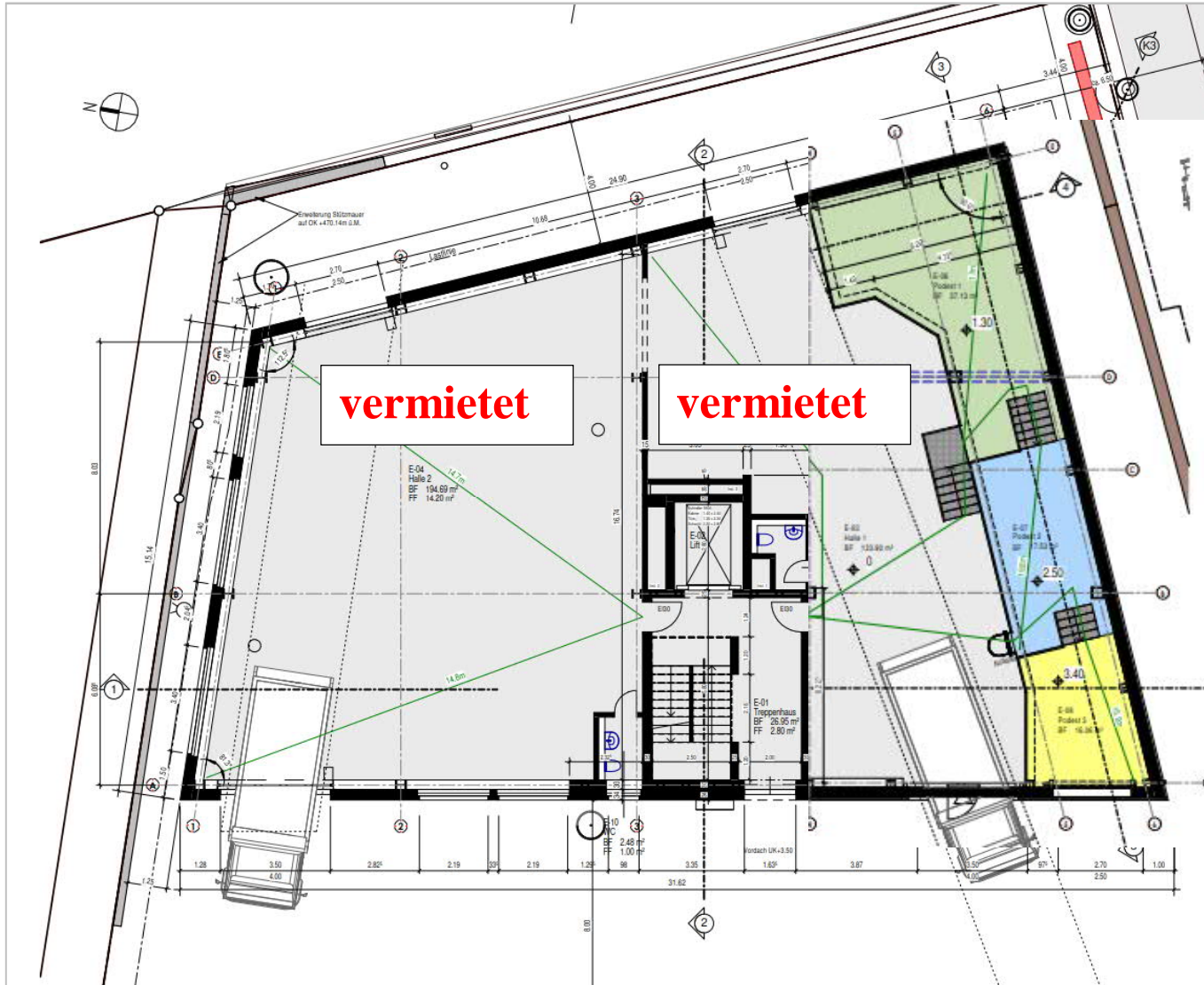
Das Areal an der Eichlistrasse liegt in der Industriezone von Mägenwil. Die Zufahrt zur A1 in Richtung Zürich oder Bern sind in rund 3 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof liegt in Fussdistanz und die Bushaltestelle direkt vor dem Areal.

Mägenwil verfügt über mehrere Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, welche im Dorf gut erreichbar sind.

Einwohnerzahl: 2'121 (01.01.2020)



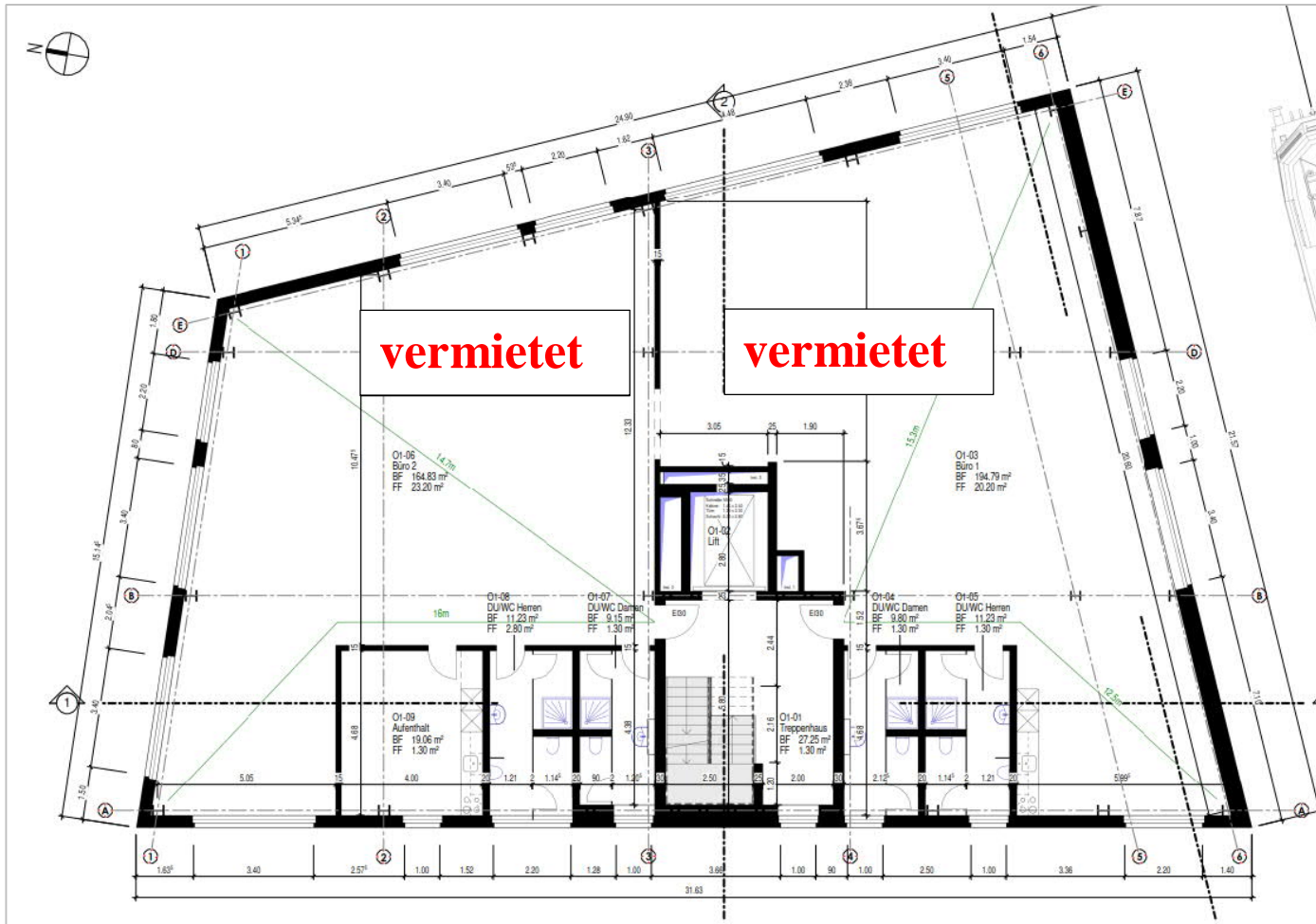
4. Grundrisse / Ansichten / Schnitte



Erdgeschoss

Halle 1	134 m ²
Podest 1	+ 37 m ²
Podest 2	+ 16 m ²
Podest 3	+ 18 m ²
WC	+ 3 m ²
Total rechte Seite	208 m²

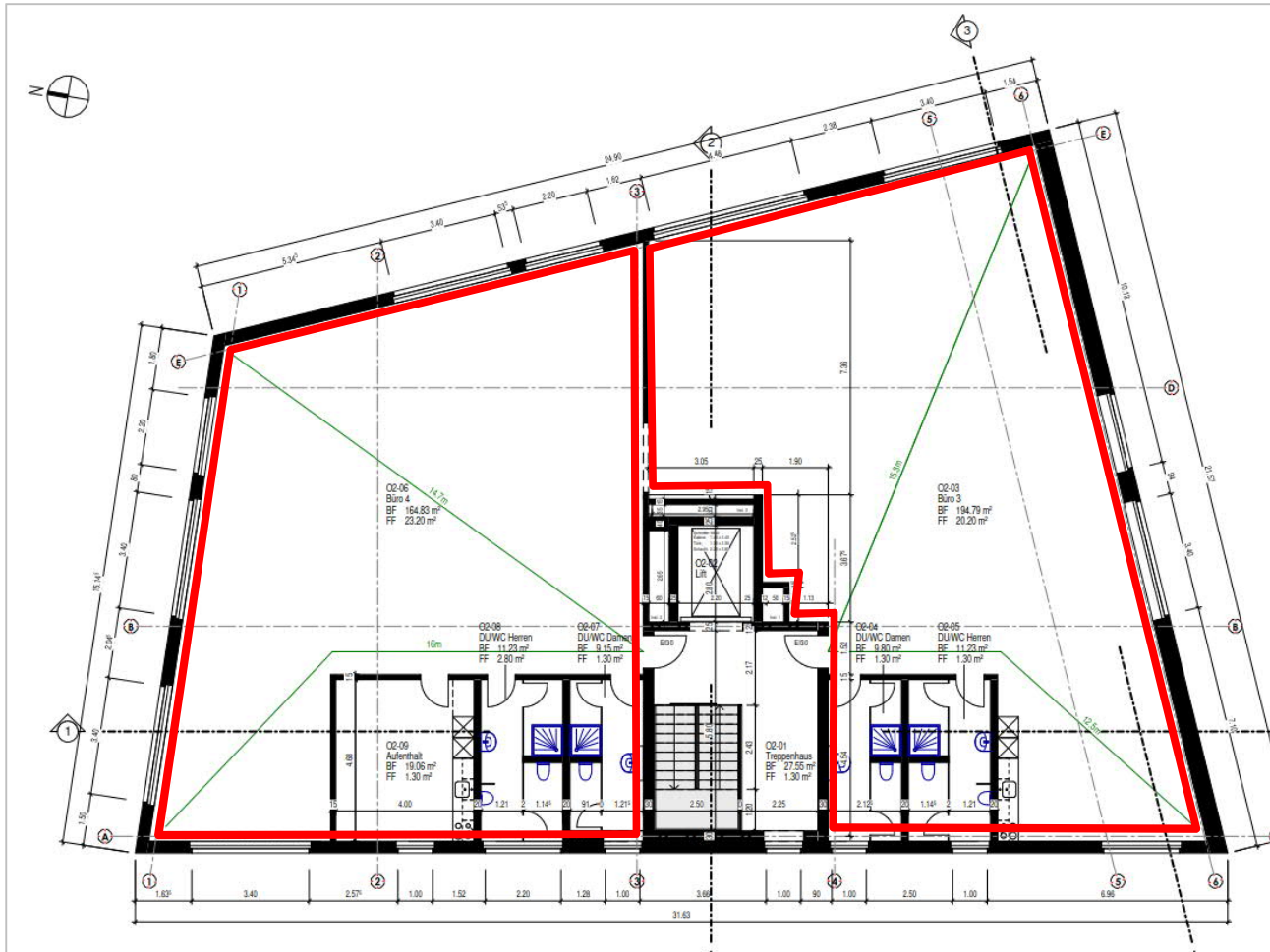
Halle 2	195 m ²
WC	+ 1 m ²
Total linke Seite	196 m²



1. Obergeschoss

Büro 1 mit Teeküche	195 m ²
Dusche / WC Herren	+ 11 m ²
Dusche / WC Damen	+ 10 m ²
Total rechte Seite	216 m²

Büro 2	165 m ²
Aufenthaltsraum mit Teeküche	+ 19 m ²
Dusche / WC Herren	+ 11 m ²
Dusche / WC Damen	+ 9 m ²
Total rechte Seite	204 m²



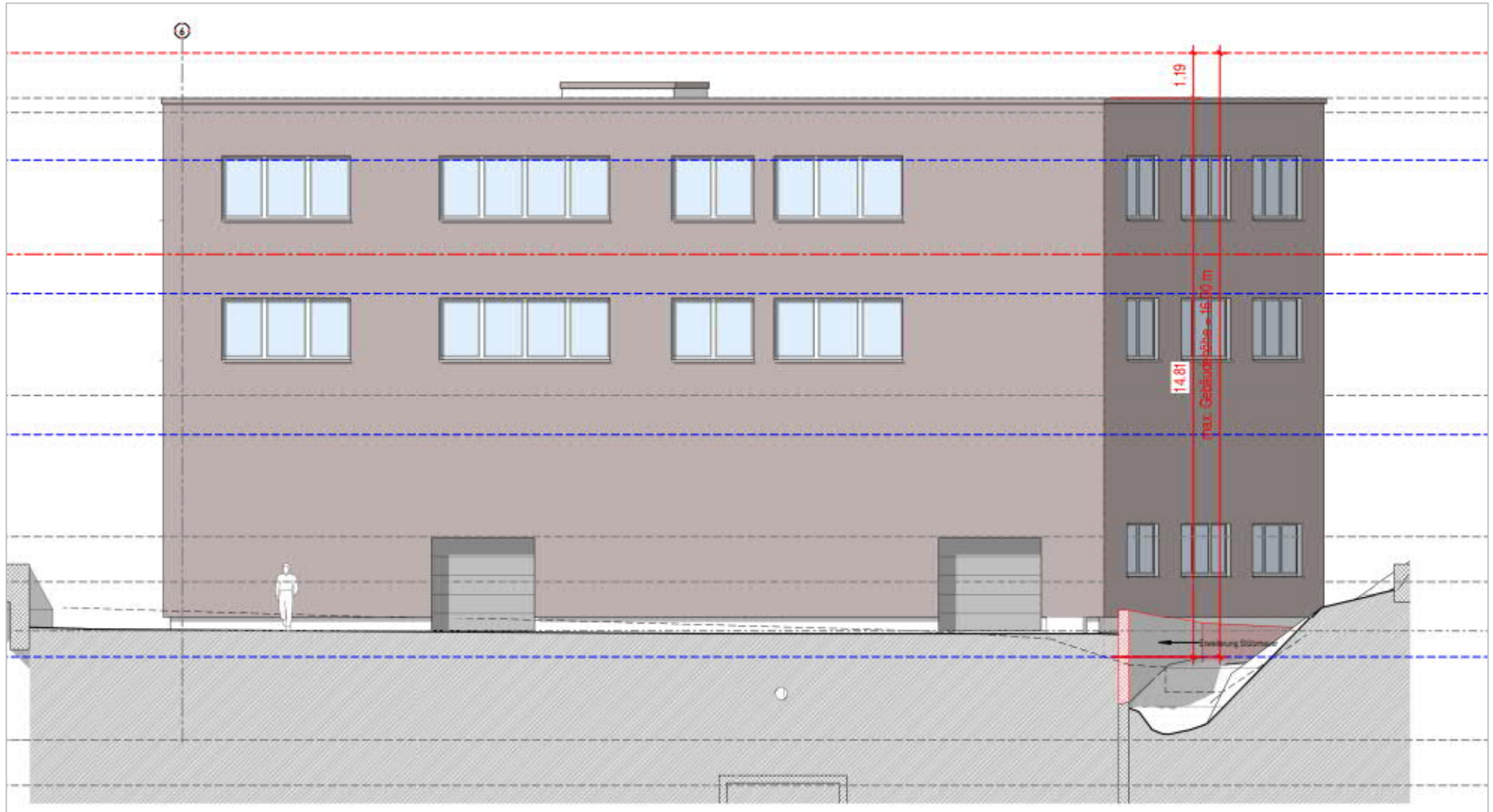
2. Obergeschoss

zu vermieten

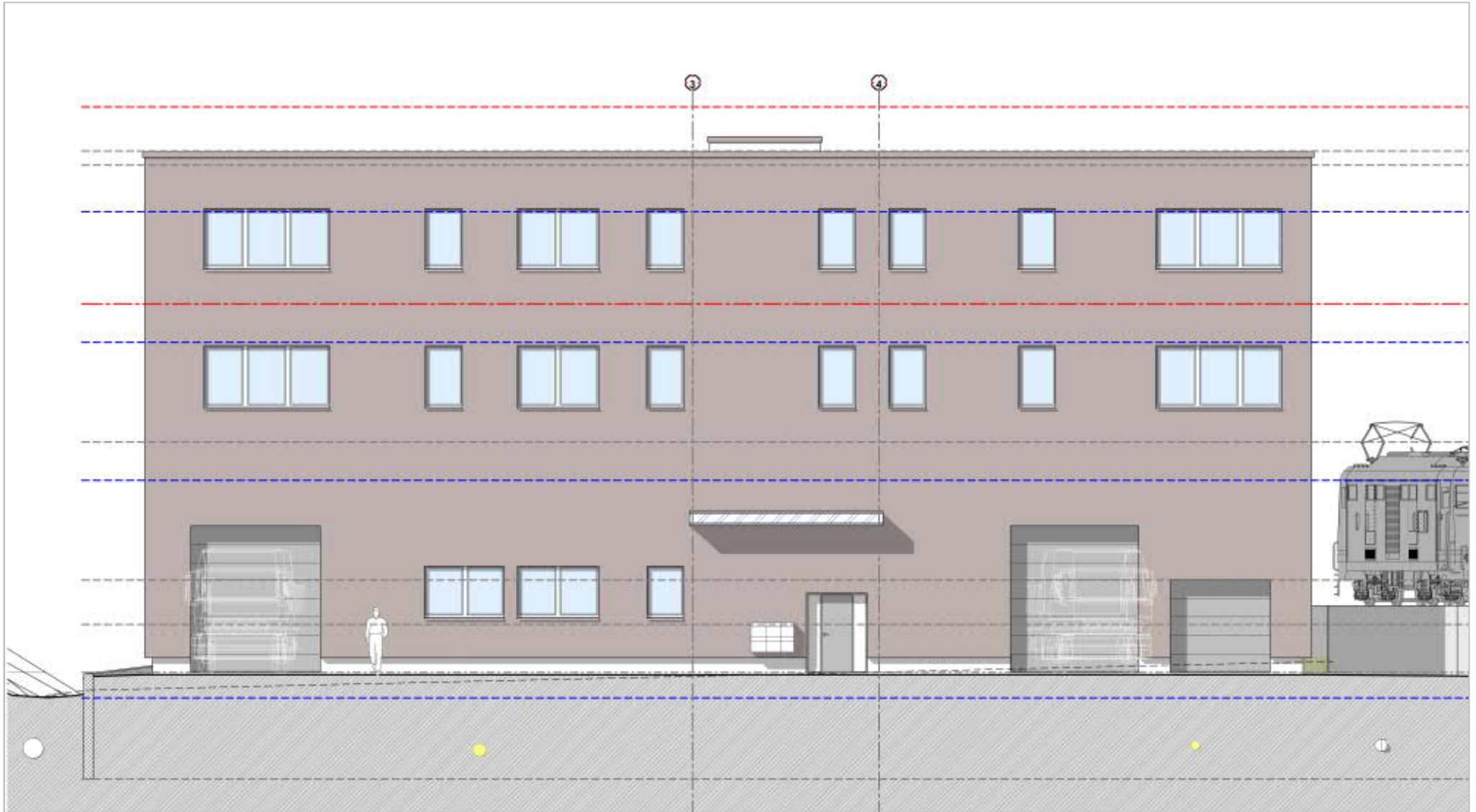
Büro 3 mit Teeküche	195 m ²
Dusche / WC Herren	+ 11 m ²
Dusche / WC Damen	+ 10 m ²
Total rechte Seite	216 m²

Büro 4	165 m ²
Aufenthaltsraum mit Teeküche	+ 19 m ²
Dusche / WC Herren	+ 11 m ²
Dusche / WC Damen	+ 9 m ²
Total linke Seite	204 m²

Ostfassade



Westfassade



5. Kurzbaubeschrieb

Fassade	Aussenwände und Dach aus Stahlkonstruktionen Stahlstützen und -träger für die tragende Rohbau-Stahlkonstruktion ab EG bis Dachkonstruktion Fassade mit hinterlüfteten Metallkassetten
Heizung	Wärmepumpen mit Erdsonden
Wärmeverteilung	Erdgeschoss: Betonkernaktivierung, Fussbodenheizung in der Betondecke eingelegt Obergeschosse: Konventionelle Fussbodenheizung im schwimmenden Unterlagsboden eingelegt
Kühlung	Teilkühlung (Freecooling)
Stromstärke	Max. 80 Ampere pro Stockwerk und Seite
Fenster	Kunststoff mit 3-fach Verglasung (Schalldämmwert R_w ca. 36 dB gem. Schallschutznachweis SIA Norm 181)
Lamellenstoren	Verbundraffstoren mit beweglichen Lamellen
Innere Erschliessung	Treppenhaus und Lift
Lift	Personen-Warenlift, Nutzlast 1'600 kg, Kabine Breite 1400, Tiefe 2400
Toranlage EG	Vollautomatisches Sectionaltor mit Servicetüre
Grund- / Mieterausbau	Gemäss Schnittstellenpapier Auf Wunsch können Dienstleistungsflächen für Life Science, Pharma, Forschung und Entwicklung, Labore, Engineering eingerichtet werden

6. Mietofferte Büroräume 2. Obergeschoss

Raum	Bezeichnung	Geschoss	Traglast kg/m ²	RH in m	Räume		Total Fläche in m ²	Marktmietzins	Marktmietzins	Marktmietzins
					beheizt	unbeheizt		NETTO CHF/m ² p.a.	NETTO CHF p. Mt.	NETTO CHF p.a.
Büro 3 mit Teeküche	02-03	2.OG re	700	2.90	x		195	135	2'194	26'325
DU/WC Herren	02-04	2.OG re			x		11	135	124	1'485
DU/WC Damen	02-05	2.OG re			x		10	135	113	1'350
Total 2. Obergeschoss rechts							216		2'430	29'160
Büro 4	02-06	2.OG li	700	2.90	x		165	135	1'856	22'275
Aufenthaltsraum mit Teeküche	02-09	2.OG li	700	2.90	x		19	135	214	2'565
DU/WC Herren	02-08	2.OG li			x		11	135	124	1'485
DU/WC Damen	02-07	2.OG li			x		9	135	101	1'215
Total 2. Obergeschoss links							204		2'295	27'540
Total							420		4'725	56'700

Mietzins exkl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten

Nebenkosten: 10 % des Nettomietzinses akonto, auf Abrechnung
Wasser, Warmwasser, Heizkosten mit eigenem Zähler,
restliche Nebenkosten Verteilschlüssel nach Mietfläche

Parkplätze:

Auto CHF 600.00 pro Stk. und Jahr
Lieferwagen, -busse CHF 800.00 pro Stk. und Jahr

2.OG		
1.OG	vermietet	vermietet
EG	vermietet	vermietet
UG	reserviert	reserviert

7. Kontakt / Beilagen

Ihr Ansprechpartner

Peter Hauri
Hauri Immobilien AG Mägenwil
Eichlistrasse 9
5506 Mägenwil

T 062 / 896 12 65
M 079 / 827 63 73

