

Ampio spazio logistico-produttivo (2.200 - 2.400 mq) frazionabile in posizione strategica a Mendrisio



CARATTERISTICHE

Superficie:	2.200 mq
Altezza utile:	3,5 m
Piano:	Primo piano
Accesso:	Pedonale e carrabile
Montacarichi:	Disponibile
Posteggi:	40 inclusi
Moltiplicatore:	82%

CHF 30'800 al mese - Disponibile dal 1° luglio 2026

2.200 mq – Spazio Logistica / Produzione

Il vostro nuovo quartier generale operativo a Mendrisio

Espandersi non significa semplicemente aumentare la superficie.

Significa scegliere una posizione strategica, una struttura efficiente e un immobile in grado di sostenere ambizione, crescita e visione.

Nel cuore del comparto industriale di Mendrisio, Inno Immobiliare propone in locazione un'ampia superficie di **2.200 mq**, ideale per attività di logistica, produzione, uffici o magazzino, situata al primo piano di uno stabile in eccellenti condizioni manutentive.

Una metratura rilevante, pensata per accogliere aziende strutturate che intendono consolidare o rafforzare la propria presenza tra Svizzera e Italia, dove dimensione, rappresentatività e funzionalità convergono in un'unica soluzione.

Flessibilità di utilizzo e configurazione multi-tenant

L'immobile si distingue per l'elevata versatilità anche sotto il profilo locativo: la superficie è **frazionabile e configurabile in una o al massimo due unità indipendenti**.

In funzione degli accordi locativi e delle specifiche esigenze dell'utilizzatore, la proprietà valuta inoltre la possibilità di integrare ulteriori superfici per circa 200 mq, consentendo di raggiungere una metratura complessiva di circa **2.400 mq**.

Una configurazione che coniuga efficienza gestionale e flessibilità operativa, ideale sia per aziende che necessitano di superfici ampie e unitarie, sia per operatori selezionati orientati a soluzioni modulari, mantenendo standard qualitativi e rappresentativi di alto livello.

Efficienza operativa senza compromessi

Lo spazio è progettato per garantire funzionalità immediata e operatività fluida:



- Montacarichi per la gestione efficiente delle merci
- Accesso pedonale e veicolare
- Area reception rappresentativa
- Sala riunioni
- Locali pausa dedicati al personale
- Servizi igienici
- Impianto di riscaldamento

Ogni elemento è studiato per supportare un'organizzazione del lavoro efficiente, strutturata e professionale.

Massima flessibilità progettuale

L'immobile offre ampie possibilità di personalizzazione architettonica e tecnica, permettendo di adattare gli spazi alle specifiche esigenze operative: produzione, logistica, distribuzione o attività integrate.

Una struttura in grado di evolvere insieme alla vostra azienda, oggi e nel tempo.

Una posizione che genera vantaggio competitivo

Mendrisio rappresenta uno dei poli industriali più strategici del Canton Ticino, in prossimità del confine italiano e perfettamente collegato alle principali direttrici di trasporto svizzere ed europee.

Una location che combina affidabilità svizzera e apertura internazionale.
Una scelta strategica, non soltanto logistica.

Dotazione parcheggi

- 40 posti auto riservati ai collaboratori
- Ulteriori posti disponibili nel parcheggio multipiano di fronte, in collaborazione con FoxTown Factory Stores, a condizioni vantaggiose

Si tratta di un'opportunità concreta per aziende che desiderano strutturare e sviluppare il proprio business su basi solide e in una posizione altamente strategica.

Per informazioni riservate e visite dedicate, il team di Inno Immobiliare rimane a completa disposizione.



Stazione ferroviaria

300 m from Mendrisio S. Martino railway station
1.3 km from Mendrisio railway station



Autostrada

500 m from the Mendrisio motorway exit



Aeroporto

23 km from Lugano-Agno Airport
60 km from Milan Malpensa International Airport



Distanze

7 km from Chiasso
20 km from Lugano
60 km from Milano
222 km from Zurigo

Grosszügige Logistik-, Produktions- oder Lagerfläche (2'200 - 2'400 m²) in Mendrisio zu vermieten



EIGENSCHAFTEN

Fläche:	2.200 m ²
Traufenhöhe:	3,5 m
Stockwerk:	1. Obergeschoss
Zugang:	Fußgänger- und Fahrzeugzugang
Lastenaufzug:	Vorhanden
Parkplätze:	40 inklusive
Multiplikator:	82 %

CHF 30'800 / Monat – Verfügbar ab 1. Juli 2026

2'200 m² Logistik- / Produktionsfläche

Ihr neuer operativer Hauptsitz in Mendrisio

Wachstum bedeutet nicht nur mehr Fläche.

Es bedeutet, einen strategischen Standort, eine effiziente Infrastruktur und eine Immobilie zu wählen, die Ihre Vision und Expansion nachhaltig unterstützt.

Im Herzen des Industriegebiets von Mendrisio bietet Inno Immobiliare eine grosszügige Fläche von **2'200 m²** zur Miete an, ideal für Logistik, Produktion, Lager oder Büroflächen. Die Liegenschaft befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten und funktionalen Gebäudes.

Eine bedeutende Fläche für etablierte Unternehmen, die ihre Präsenz zwischen der Schweiz und Italien stärken und weiterentwickeln möchten.

Flexible Nutzung & Multi-Tenant-Konfiguration

Die Fläche ist **flexibel teilbar und kann in eine oder maximal zwei unabhängige Einheiten aufgeteilt werden**, mit klarer Präferenz für einen Hauptmieter oder alternativ zwei komplementäre Unternehmen.

Je nach Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, zusätzliche Flächen von ca. 200 m² zu integrieren, wodurch eine Gesamtfläche von rund **2'400 m²** erreicht werden kann.

Eine Lösung, die Effizienz, Flexibilität und hohe funktionale Standards optimal vereint.

Hohe Funktionalität für den operativen Betrieb

- Warenlift (Lastenaufzug)
- Fussgänger- und Fahrzeugzugang
- Repräsentativer Empfangsbereich
- Sitzungszimmer
- Aufenthaltsräume für Mitarbeitende
- Sanitäranlagen
- Heizsystem

Strategischer Standort mit Mehrwert

Mendrisio zählt zu den wichtigsten Industrie- und Logistikstandorten im Tessin, in unmittelbarer Nähe zur italienischen Grenze und mit optimaler Anbindung an das Schweizer und europäische Verkehrsnetz.

Ein Standort, der Stabilität, Internationalität und Effizienz vereint.

Parkmöglichkeiten

- 40 Parkplätze für Mitarbeitende
- Zusätzliche Parkplätze im gegenüberliegenden Parkhaus in Zusammenarbeit mit FoxTown Factory Stores

Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.



300 m von Mendrisio S. Martino railway station entfernt
1,3 km von Mendrisio railway station entfernt



500 m von der Autobahnausfahrt Mendrisio entfernt



23 km vom Lugano-Agno Airport entfernt
60 km vom Milan Malpensa International Airport entfernt



7 km von Chiasso entfernt
20 km von Lugano entfernt
60 km von Milano entfernt
222 km von Zurigo entfernt

Prime Logistics & Production Facility (2,200 - 2,400 sqm) in Mendrisio | Divisible



CHARACTERISTICS

Area:	2,200 sqm
Clear height:	3.5 m
Floor:	First floor
Access:	Pedestrian and vehicle
Freight elevator:	Available
Parking spaces:	40 included
Multiplier:	82%

CHF 30,800 per month
Available from July 1, 2026

2,200 sqm Logistics / Production Facility

Your Next Operational Headquarters in Mendrisio

Expanding your business is not simply about increasing space.

It is about securing a strategic location, an efficient infrastructure, and a property capable of supporting ambition, growth, and long-term vision.

Situated in the heart of Mendrisio's established industrial district, Inno Immobiliare offers for lease a **2,200 sqm logistics / production facility**, located on the first floor of a well-maintained and fully operational building.

A substantial and representative surface, ideally suited for established companies seeking to consolidate or expand their presence between Switzerland and Italy — where scale, functionality, and corporate image converge into a single solution.

Flexible Configuration & Multi-Tenant Potential

The property benefits from a high degree of flexibility, with the possibility to configure the space as **one single unit or divide it into a maximum of two independent units**, depending on operational requirements. Subject to lease structure and tenant needs, the ownership is also open to providing, allowing for a total area of up to **approx. 2,400 sqm**.

This flexible configuration enables an optimal balance between operational efficiency and adaptability, making it suitable both for companies requiring large, unified floorplates and for selected operators seeking modular solutions — without compromising on quality, functionality or corporate standards.



Operational Efficiency Without Compromise

The property is designed to support immediate and efficient operations:

- Freight elevator for seamless goods handling
- Pedestrian and vehicular access
- Representative reception area
- Meeting room facilities
- Dedicated staff break areas
- Restroom facilities
- Heating system

Each element contributes to a structured, efficient and professional working environment.

Maximum Design Flexibility

The space offers extensive opportunities for architectural and technical customization, allowing it to be tailored to a wide range of operational uses, including logistics, production, distribution or hybrid business models.

A property designed to evolve alongside your business — today and in the future.

Strategic Location with Competitive Advantage

Mendrisio is recognized as one of the most strategic industrial hubs in the Canton of Ticino, positioned at the gateway to Italy and benefiting from excellent connectivity to major Swiss and European transport routes.

A location that combines Swiss reliability with international reach.
A strategic decision — not merely a logistical one.

Parking & Accessibility

- 40 on-site parking spaces dedicated to staff
- Additional parking available in the adjacent multi-storey facility, in collaboration with FoxTown Factory Stores, under advantageous terms

This represents a compelling opportunity for companies seeking to establish or expand their operations within a highly strategic and efficient environment.

For confidential information and private viewings, the Inno Immobiliare team remains at your full disposal.



300 m from Mendrisio S. Martino railway station
1.3 km from Mendrisio railway station



500 m from the Mendrisio motorway exit



23 km from Lugano-Agno Airport
60 km from Milan Malpensa International Airport



7 km from Chiasso
20 km from Lugano
60 km from Milano
222 km from Zurigo