

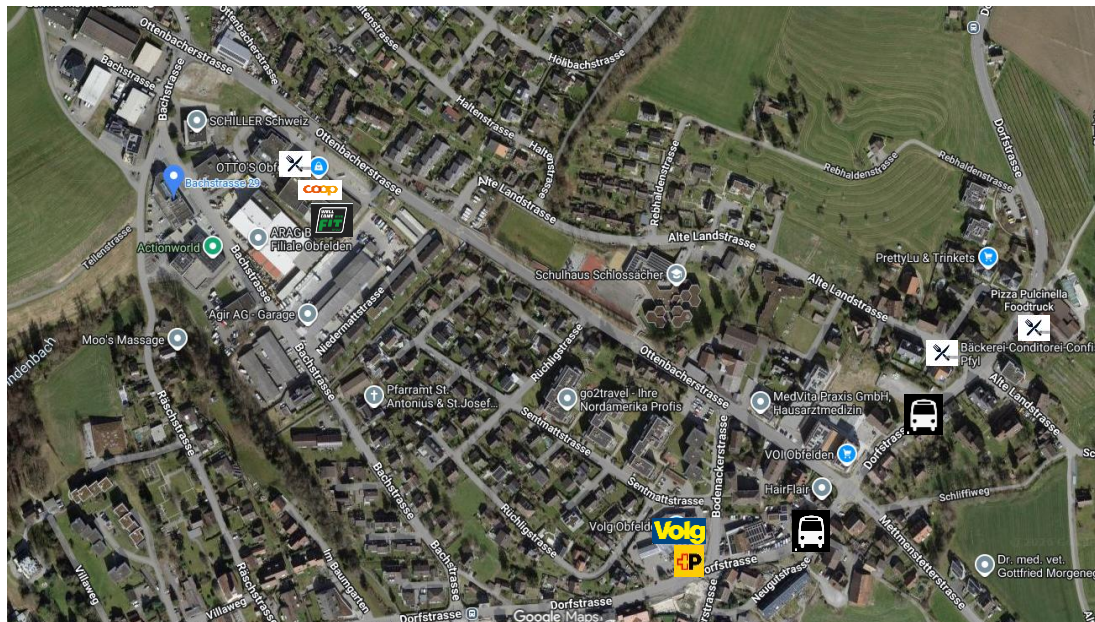
# VERMIETUNGSDOKUMENTATION

## Bachstrasse 29, 8912 Obfelden



## Standort

- Gute Makrolage **zwischen den Wirtschaftszentren** Zürich (20 km), Zug (20 km) und Luzern (35 km)
- Gut **frequentierte Lage** im **Gewerbegebiet** von Obfelden
- **Autobahnanschluss A4** über Auffahrt 31 Affoltern a.A. in nur 5 Fahrminuten erreichbar
- **Bushaltestelle** „Bachstrasse“ 7 Gehminuten entfernt (Bus 212/217)
- 7 Minuten Fahrtzeit bis zum **Bahnhof Affoltern a.A.**
- **Naherholungsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe (Lindenbach)
- **Reuss-Center** mit Fitness, Einkaufsmöglichkeiten und Verpflegungsangebot in Gehdistanz
- **Dorfzentrum** in 550m (Post, Volg, Bankautomat, Tankstelle)
- **Parkplätze mit E-Ladestation** vor dem Hauseingang und im Hof (Aussen-Parkplätze)



## Was Sie neu erwartet

# MINERGIE<sup>®</sup>

Nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung im Jahr 2025 präsentiert sich das Gewerbehaus in neuem Glanz und bietet attraktive Flächen für den Erstbezug.

Zum neuen Erscheinungsbild gehören:

- **Neue Gebäudehülle** mit besten Dämmwerten für ein optimales Klima im Inneren – **MINERGIE<sup>®</sup>** zertifiziert!
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach für unabhängigen und günstigeren Strom
- **Innovative Photovoltaikfassade** von Solskin  
Bietet neben Stromproduktion auch eine natürliche Beschattung
- **Neue Fenster** mit besten Dämmwerten und UV-Schutz
- **Terrasse** im EG bestückt mit Esstischen für eine gemütliche Mittagspause im freien
- **Neue Liftanlagen**
- **Sanierte Toiletten-Anlagen**
- **Modernisierter, repräsentativer Hauseingang**



Beispielbild Photovoltaikfassade Solskin

# Highlights der Liegenschaft

---

- Rund **1'100 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Flächen** – ideal für Ateliers, Ausstellungen, Verkaufsflächen, Gastronomie, Open-Space-Konzepte, Kleinbüros oder Bürogemeinschaften
- **Flexibles Flächenangebot:** vom gesamten 1. Obergeschoss über individuell unterteilbare Bereiche bis hin zu einzelnen Mietflächen – nach Wunsch ausbaubar, personalisierbar und kombinierbar
- **14 Aussenparkplätze**, davon 7 direkt **vor dem Eingang**; 4 Parkplätze mit **E-Ladestation**
- **Attraktive, begrünte Terrasse** im Erdgeschoss hinter dem Gebäude zur Allein- oder Mitbenutzung
- **Dusche** im 1. Untergeschoss zur Mitbenutzung
- Grosser **Personenlift** vorhanden
- **Repräsentativer Eingangsbereich** mit LED-Anzeige und Wartezone
- **Sofort bezugsbereit**
- **Helle, ausgebaute Flächen** mit integrierter **Beleuchtung**
- **Doppelboden** mit Bodendosen; teilweise bereits mit Teppich- oder Parkettboden ausgestattet
- Beheizung über **Radiatoren**
- Gute Sichtbarkeit dank **Beschriftungsmöglichkeiten** an zwei Stelen an der Bachstrasse
- **Klimatisierte Büroflächen** in den Obergeschossen
- **Tiefe Nebenkosten**

## Mietangebot

Objekt	Lage	Fläche in m2	Nettomiete CHF/m2/p.a.	NK Akonto CHF/m2/p.a.
Büro-/Gewerbe-/Ausstellung	EG	286	195	20
Büro	EG	60	195	20
Atelier/Büro	EG	30	195	20
Büro mit Kleinstrukturen / Einzelbüro in Bürogemeinschaft	1. OG	595	190	20
Büro	1. OG	150	190	20

Eine Anmietung über die Gesamtfläche von 1'100m2 ist ebenfalls möglich!

Nebenobjekte:

- Aussenparkplätze: CHF 80/Mt. zzgl. MWST

Ladestation für E-Autos können auf Wunsch ebenfalls ausgebaut werden

# Mietkonditionen

---

<b>Mindestvertragslaufzeit</b>	5 Jahre
<b>Mietzinszahlungen</b>	monatlich
<b>Sicherheitsleitung</b>	6 Brutto-Monatsmieten
<b>Mietbeginn</b>	per sofort oder nach Vereinbarung
<b>Mehrwertsteuern</b>	ja
<b>Nebenkosten</b>	Akontozahlungen

# Highlights der Mietflächen

---

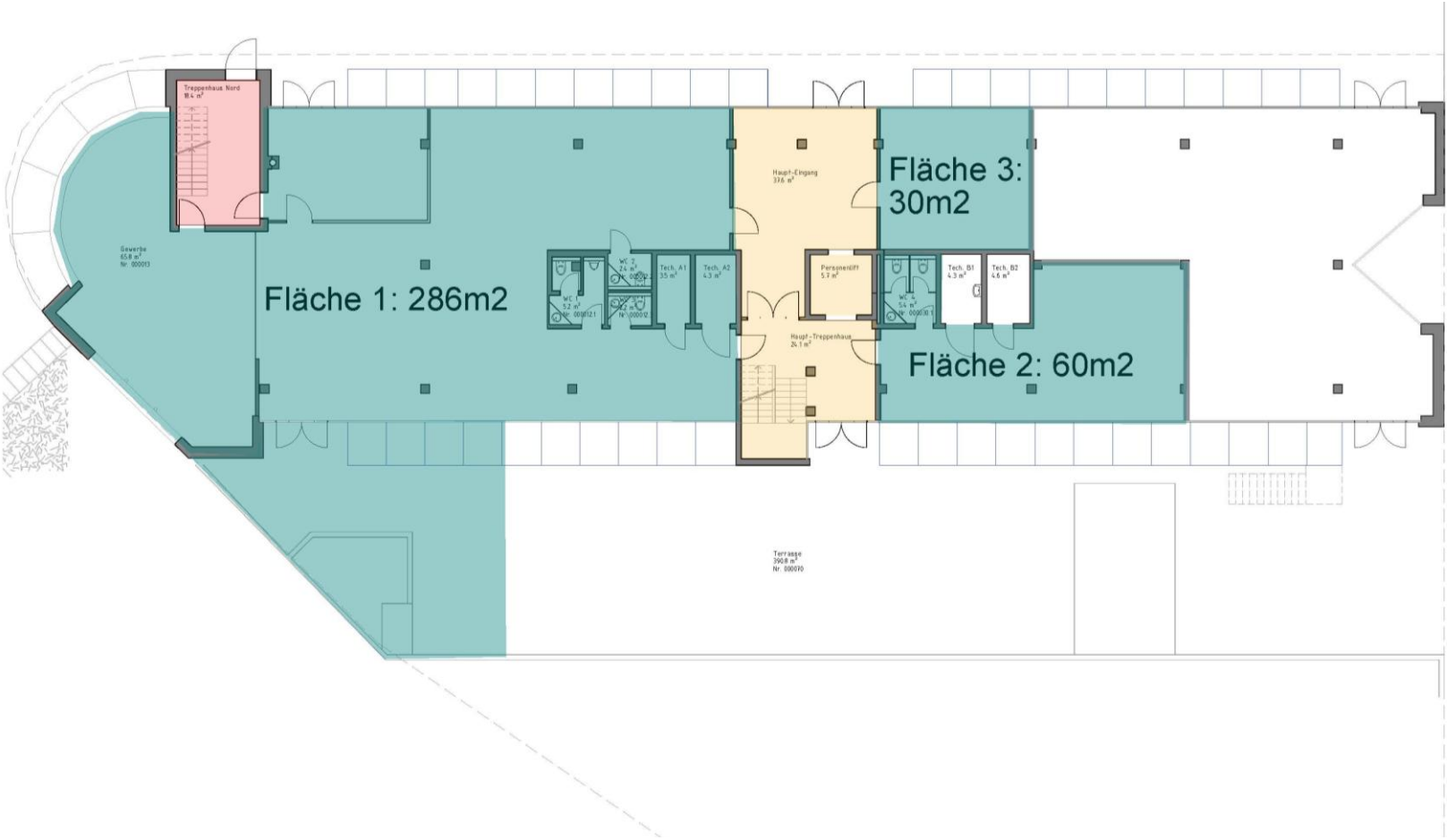
## **Erdgeschoss - Ausstellungen, Verkauf, Gastronomie, Open-Space Büro, Gewerbe**

- Drei helle, repräsentative Flächen mit 30m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup> oder 286m<sup>2</sup>
- Terrasse zur Mitbenützung oder Alleinnutzung mit Direktzugang (exklusiv für die Fläche mit 286m<sup>2</sup>)
- eigener, ebenerdiger Zugang zu der Fläche mit 286m<sup>2</sup> oder über den Haupteingang von der Seite Bachstrasse
- 7 Aussen-Parkplätze vor den Hauseingang
- Ausgebaute WC-Anlage in der Mietfläche oder zur Mitbenützung im 1. UG für das Atelier/Kleinbüro mit 30m<sup>2</sup>
- Grosse Steigzonen für die Erweiterung des Mieterausbaus
- Atelier/Kleinbüro mit 30m<sup>2</sup> mit Teeküche
- Kleinbüro mit 60 m<sup>2</sup> mit Parkettboden
- Beleuchtung

## **Bürofläche 1. OG – Open-Space Büro oder Büro mit Kleinstrukturen sowie Einzelbüro in Bürogemeinschaft**

- Helle repräsentative Flächen mit 150 m<sup>2</sup> und 595m<sup>2</sup>
- 595m<sup>2</sup> unterteilbar in zwei Flächen oder Nutzung als Einzelbüros in einer Bürogemeinschaft
- klimatisierte Fläche mit Raumaufteilung oder Open-Space
- WC-Anlage zur Alleinnutzung
- Teeküche
- Mit neuem Personenlift oder Treppenhaus erreichbar
- Teppich Boden
- Beleuchtung

# Grundrissplan EG



## Impressionen Büroflächen EG



# Grundrissplan 1. OG



## Impressionen Büro 1. OG



# Kontakt

---

**Matteo Cecio**  
**Bewirtschaftung**

Telefon 041 552 37 96

E-Mail [matteo.cecio@remnex.ch](mailto:matteo.cecio@remnex.ch)

**Renata Wälchli**  
**Vermietung**

Telefon 041 552 37 85

E-Mail [renata.waelchli@remnex.ch](mailto:renata.waelchli@remnex.ch)

REM NEX AG  
Huobstrasse 16  
8808 Pfäffikon SZ