

VERKAUFSdokUMENTATION

Nova Property Fund Management AG

Hauptstrasse 14

4654 Lostorf SO

Büro- und Gewerbeliegenschaft mit
Neubaupotenzial

Juni 2026



Agenda

- | | | | |
|----------|-------------------------|----------|----------------------------|
| 1 | Objektbeschreibung | 5 | Distanzen & Erreichbarkeit |
| 2 | Marktdaten & Mietpreise | 6 | Grundrisse |
| 3 | Makrolage & Standort | 7 | Impressionen |
| 4 | Mikrolage | 8 | Kontakt & Nächste Schritte |

Objektbeschreibung

Das Objekt auf einen Blick



CHF 124'320
Mietentrag p.a.

CHF 2'000'000
Kaufpreis

6.2 %
Rendite

Typ	Büro- und Gewerbeliegenschaft mit Neubaupotenzial
Adresse	Hauptstrasse 14, 4654 Lostorf SO
Grundstück	Total 1'572 m² (Kat.-Nr. 759 + 3989)
ÖREB	Dichte Wohnzone, 1–2 Geschosse
Baujahr	1953 – Gebäude und Werkstatt 1964 – Erweiterungsbau Süd mit Anbau und Vergrößerung der bestehenden Wohnung im OG 1979 – Erweiterung und Anbau Ost 2002 – Büroerweiterung Ost 2003 – Erweiterung und Anbau West durch Carport 2010 – Überdachung Aussenlager Ost
Nutzung	Büro, Ladenfläche, Gewerbe, Lager
Zustand	Gut unterhalten (ca. CHF 1.4 Mio. seit Bau investiert)
PV-Anlage / Fassadensanierung	Prefa-Dach mit integrierter PV-Anlage (2017) Im Zuge der Dachsanierung wurde eine Isolierung inkl. hinterlüfteter Prefa-Fassadenverkleidung (West-, Süd- und Ost-Seite) durchgeführt
Heizung	Gas-Heizung (saniert 2019)
Mietfläche	ca. 906 m² (inkl. 12 m² Dachterrasse)



Objektbeschreibung

Geschichte & Objekt

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 14 in Lostorf wurde 1953 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und dient seither als Betriebsstandort einer lokal verankerten Gebäudetechnik-Unternehmung. Über mehrere Erweiterungsphasen wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert und ausgebaut. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone, somit wäre eine Umnutzung der Büroflächen in Wohnflächen möglich.

Das Gebäude umfasst moderne Büroräumlichkeiten im EG und OG, eine Werkstatt, verschiedene beheizte und unbeheizte Lagerflächen, eine Ladenfläche, 13 Aussenparkplätze sowie 2 Carports. Ebenfalls steht eine grosszügige Dach-Terrasse zur Verfügung. Die Liegenschaft wurde stetig unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde etappenweise erweitert und laufend ausgebaut, 2017 mit einem neuen Prefa-Dach inkl. integrierter PV-Anlage und einer isolierten Fassadenverkleidung ausgestattet. 2019 erfolgte die Umstellung auf eine Gasheizung.

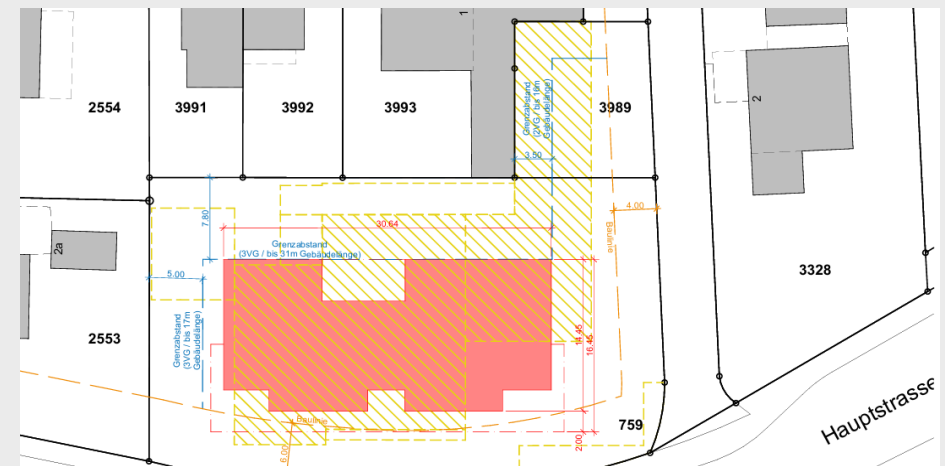
Das Objekt eignet sich sowohl für den eigenen Bedarf von Handwerksbetrieben oder auch als spannendes Investment mit einer attraktiven Rendite. Zudem liegt eine Machbarkeitsstudie von Frey Architekten aus Olten vor, welche das Neubaupotenzial eines Mehrfamilienhauses aufzeigt. Die Studie wird ebenfalls im Datenraum zur Verfügung gestellt.



Objektbeschreibung

Neubaupotenzial

- Machbarkeitsstudie für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorliegend
- Zonen-Konform, daher zügig umsetzbar
- 9 Wohnungen zwischen 2.5- und 4.5-Zimmer
- realisierbare Geschossfläche ca. 1'160m²
- realisierbare Nutzfläche ca. 860m²
- Stockwerkeigentums-Wohnungen sowie Mietwohnungen möglich



Hauptstrasse 14 4654 Lostorf

Büro- und Gewerbeliegenschaft
mit Neubaupotenzial



Marktdaten & Mietpreise

Angebotsmieten im regionalen Vergleich



CHF/m² a · Nettomiete, Median (Wüest Partner, Q1 2026)

CHF 161

Büro Lostorf · Median /m² a

CHF 140

Gewerbe Lostorf · Median /m² a

CHF 95

Lager Lostorf · Marktmiete /m² a

0.1 %

Angebotsquote Gewerbe Lostorf

Mieten im Vergleich zu Angebotsmieten

Median

◆ aktuelle Miete CHF/m²

Büro



CHF 150/m²

Gewerbe



CHF 120/m²

Lager



CHF 100/m²

Quelle: Wüest Partner, Q1 2026 · Nettomiete, Median

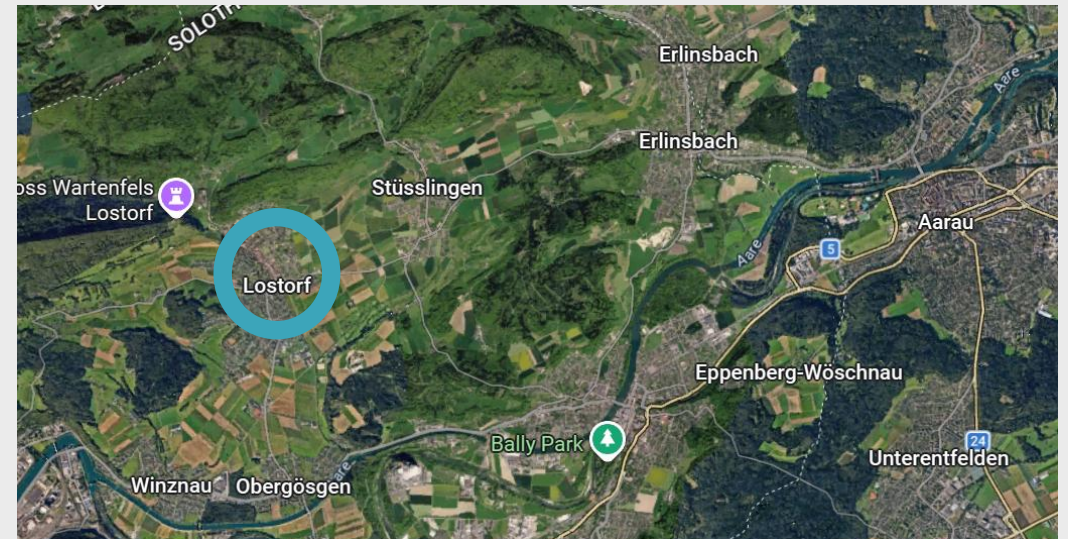
Makrolage & Standort

Lage im regionalen Kontext

Lostorf liegt in der Agglomeration Olten (Kanton Solothurn, Bezirk Gösgen) – rund 15 Fahrminuten vom Bahnhof Olten sowie auch vom Bahnhof Aarau entfernt.

Die Region Olten und Zofingen zählt zu den wichtigsten Industriezentren der Deutschschweiz. Mit über 108'000 Einwohnern in der MS-Region bietet der Standort ein breites Arbeitskräfteangebot und eine dichte Unternehmensstruktur.

Lostorf ist an den Individual- wie auch den öffentlichen Verkehr angeschlossen; mehrmals stündlich verkehren Busse nach Aarau (ca. 12km) und Olten (ca. 4.5 km).



4'113

Einwohner Lostorf

+7.3 %

Beschäftigungswachstum seit 2020

~100

Firmen in Lostorf

+5 %

Bevölkerungswachstum

Makrolage & Standort

Standortvorteile für Büro- und Betriebsliegenschaften



480'152

Einwohner erreichbar (30 Min. MIV)



264'850

Beschäftigte erreichbar (30 Min. MIV)



38.7 %

Beschäftigte im 2. Sektor (CH: 23.9 %)



+7.3 %

Beschäftigungswachstum seit 2020



0.1 %

Angebotsquote Gewerbeflächen Lostorf



4.5 km

IC-Bahnhof Olten (ca. 20 Min. Bus)

Die Liegenschaft liegt direkt an der Hauptstrasse mit hoher Sichtbarkeit und zentraler Lage im Herzen von Lostorf. Die Erreichbarkeit der Liegenschaft ist zudem auch mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt, was einen grossen Vorteil für Mitarbeitende darstellt.

Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank sind zu Fuss erreichbar; die Bushaltestelle liegt ca. 80 m entfernt. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf erhöht die Attraktivität für Mitarbeitende und Kundschaft.

Das Objekt liegt in der Wohnzone und eignet sich daher sowohl als bestehendes Büro- und Gewerbeobjekt wie auch als künftiges Wohnobjekt.



ca. 250 m

Migros

ca. 80 m

Bushaltestelle

ca. 10 km

Autobahn

Hauptstrasse 14 4654 Lostorf

Büro- und Gewerbeliegenschaft
mit Neubaupotenzial



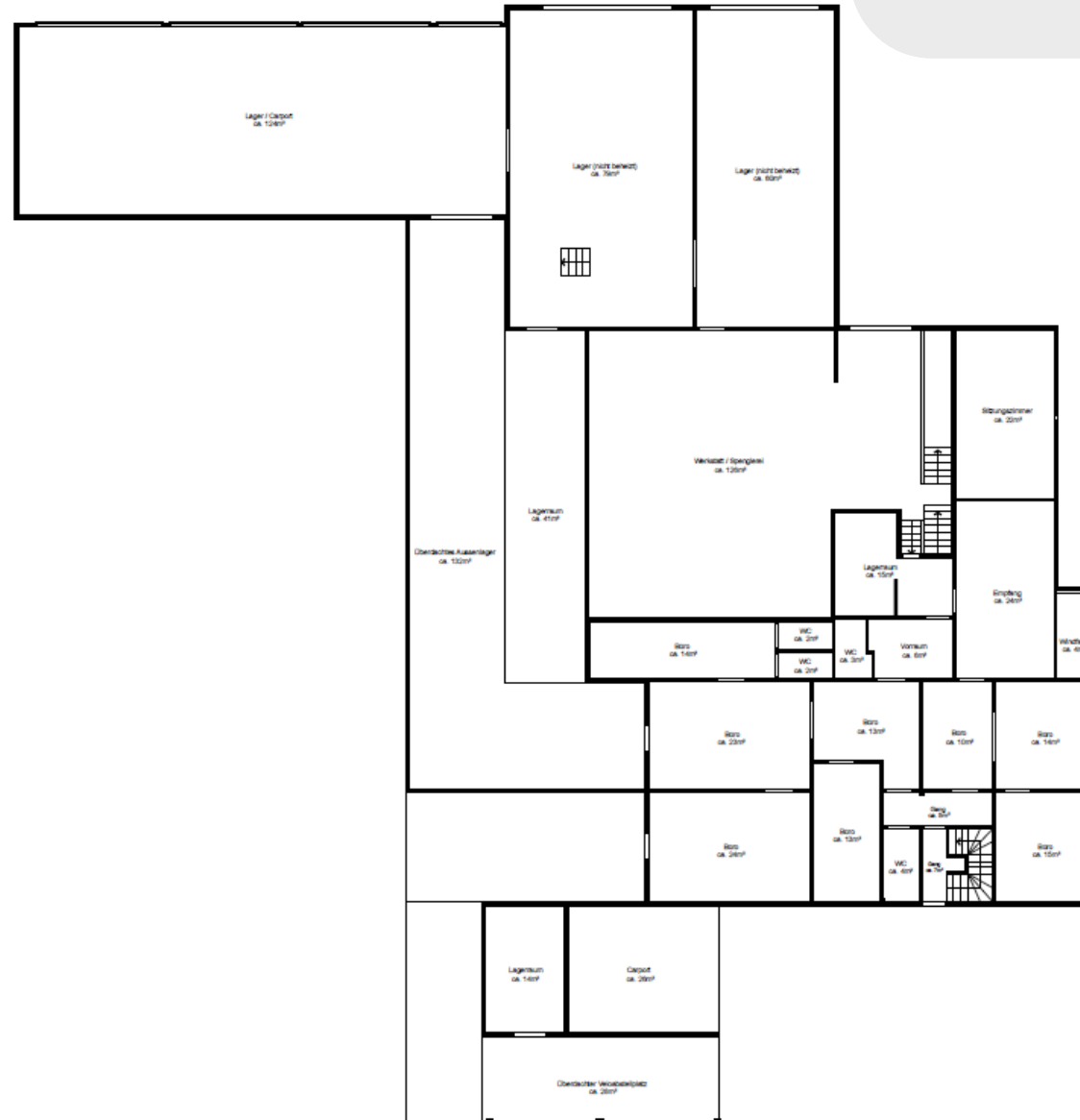
Distanzen & Erreichbarkeit

Wichtige Distanzen ab Hauptstrasse 14, Lostorf

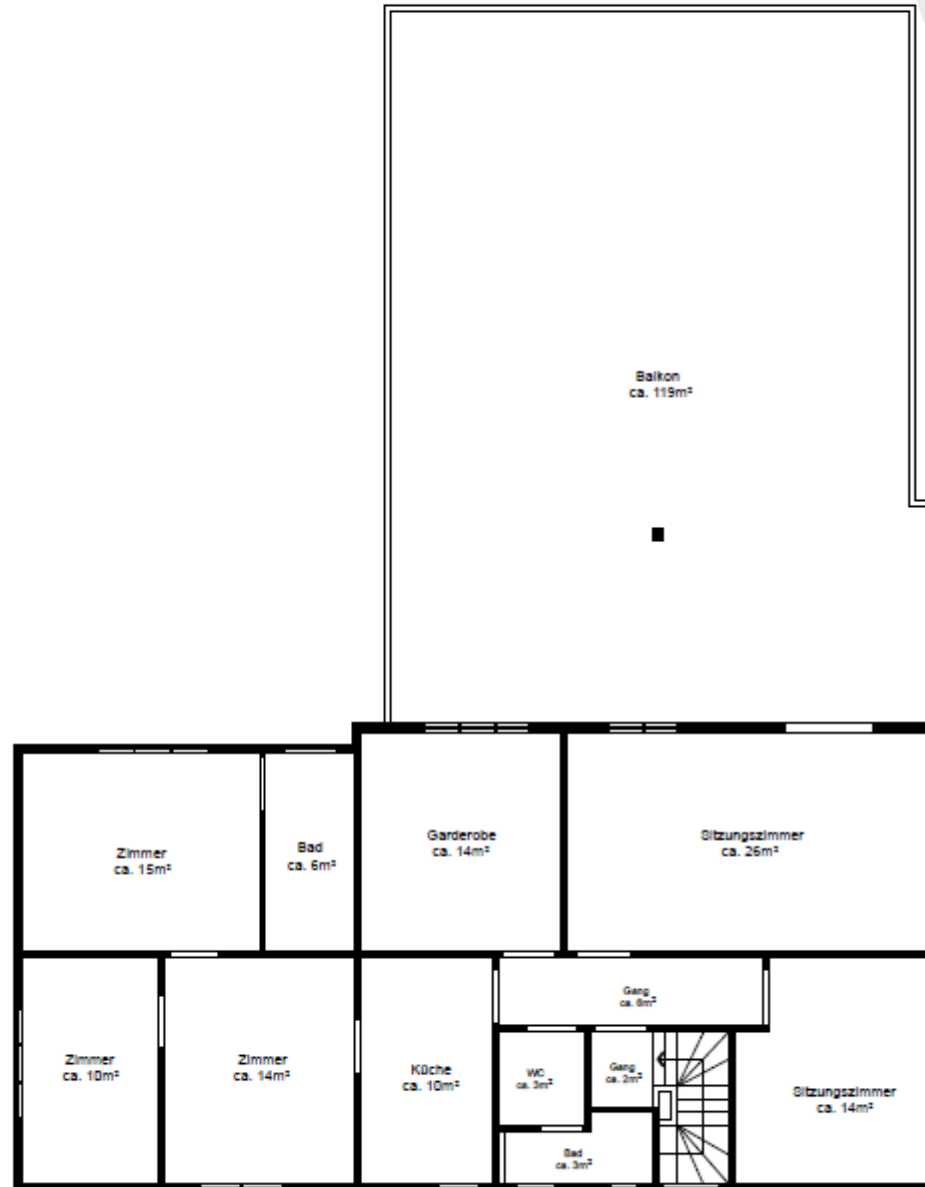


Öffentlicher Verkehr (ÖV)		
Nächste ÖV-Haltestelle (Bus)	80 m	ca. 1 Min. zu Fuss
Bahnhof Olten	4.5 km	ca. 20 Min. mit Bus
Bahnhof Aarau	ca. 12 km	ca. 30 Min. mit ÖV
Motorisierter Individualverkehr (MIV)		
Autobahnanschluss (Aarau)	ca. 10 km	ca. 15 Min.
Olten Zentrum	ca. 8 km	ca. 10 Min.
Aarau	ca. 10 km	ca. 10 Min.
Zürich	ca. 55 km	ca. 45 Min.
Infrastruktur & Versorgung		
Migros Lostorf	250 m	3 Min. zu Fuss
Post / Bank	ca. 300 m	4 Min. zu Fuss
Primarschule Lostorf	ca. 300 m	4 Min. zu Fuss

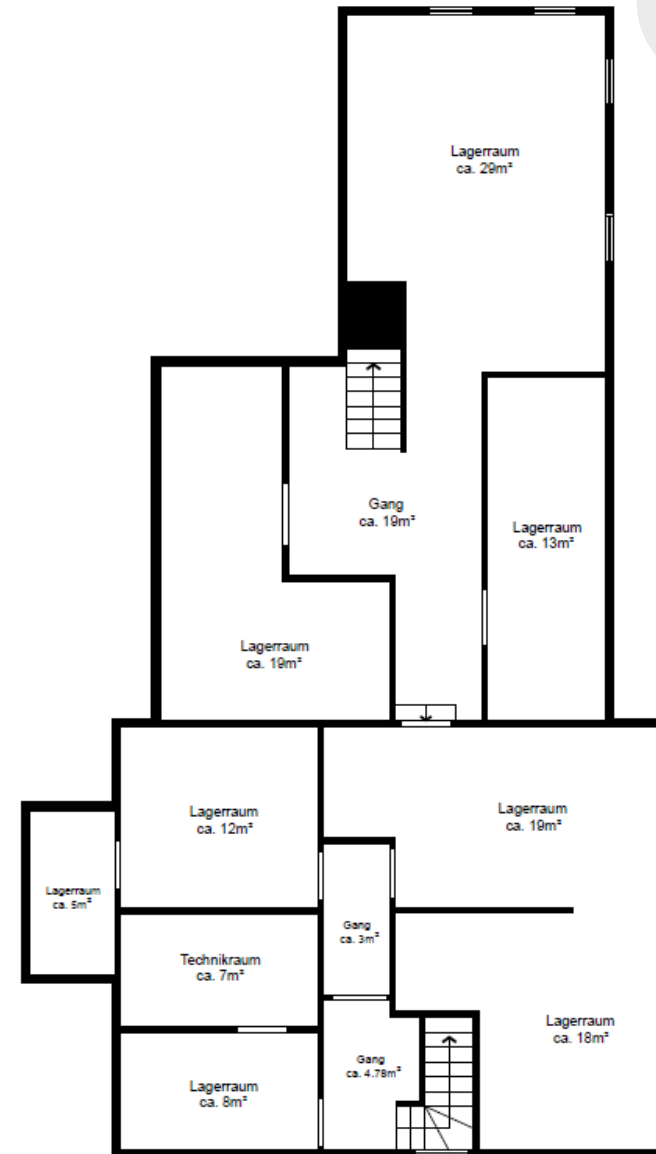
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Impressionen



Kontakt & Nächste Schritte

Ihr Ansprechpartner



Nova Property Fund Management AG

Aaron Tonet

Senior Transaction Manager

+41 58 255 337 27

aaron.tonet@novaproperty.ch

www.novaproperty.ch

Prozess & Nächste Schritte

- 1 Unterlagen anfordern (Grundbuchauszug, GVS, Mietvertrag)
- 2 Besichtigungstermin vereinbaren
- 3 Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis einreichen
- 4 Kaufvertragsverhandlungen
- 5 Beurkundung Kaufvertrag

Diese Dokumentation dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Die Anteile an den Investmentfonds («Investmentfondsanteile») sowie diese Präsentation – einschliesslich aller damit zusammenhängenden Informationen, Dienstleistungen und Meinungen, die darin beschrieben werden oder auf die darin verwiesen wird («Präsentation») – von Nova Property Fund Management AG («NPFM») richten sich grundsätzlich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Artikel 10 Absätze 3 und 3^{ter} des Schweizer Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG») oder an Personen, die vom Schweizer Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 («FIDLEG») als solche eingestuft worden sind. Bestimmte Investmentfondsanteile können auch für Personen genehmigt werden, die nicht der Definition von «qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern» im Sinne des KAG entsprechen, sofern sie nicht ausdrücklich auf qualifizierte Anlegerinnen und Anleger beschränkt sind. Bei ausschliesslich für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger genehmigten Investmentfondsanteilen haben nur qualifizierte Anlegerinnen und Anleger Zugang zu den entsprechenden Dokumenten und Präsentationen sowie zu allen damit zusammenhängenden Informationen, Dienstleistungen und Meinungen, die darin beschrieben werden oder auf die darin verwiesen wird. Diese Präsentation von NPFM wird Ihnen ausschliesslich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Diese Präsentation dient als allgemeine Zusammenfassung der Investmentdienstleistungen und -produkte, die NPFM von Zeit zu Zeit anbieten kann.

Keine der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen ist als Angebot zum Kauf oder Verkauf von Investmentfondsanteilen oder damit zusammenhängenden Dienstleistungen in der Schweiz oder als Werbung in der Schweiz für die Investmentfondsanteile oder damit zusammenhängenden Dienstleistungen nach Artikel 68 FIDLEG zu verstehen. Diese Präsentation stellt keinen Prospekt im Sinne von Artikel 35 ff. FIDLEG dar und erfüllt möglicherweise nicht die darin geforderten Informationsstandards. Diese Präsentation stellt keine Anlageberatung dar. NPFM gibt keine ausdrücklichen oder stillschweigenden Zusicherungen, Gewährleistungen oder Garantien in Bezug auf diese Präsentation ab, einschliesslich der Frage, ob die Präsentation und ihr Inhalt (der Informationen und Statistiken aus Drittquellen enthalten kann) korrekt, vollständig oder aktuell sind. Die Informationen in dieser Präsentation können jederzeit geändert werden, und NPFM ist nicht verpflichtet, Sie über solche Änderungen zu informieren. Darüber hinaus ist NPFM nicht verantwortlich oder haftbar für direkte, indirekte oder Folgeschäden, einschliesslich entgangener Gewinne, Schäden, Kosten, Ansprüche oder Ausgaben, die sich aus Ihrem Vertrauen auf Inhalte dieser Präsentation ergeben oder damit in Zusammenhang stehen. Diese Präsentation ist weder eine Garantie dafür, dass eine bestimmte Dienstleistung oder ein bestimmtes Produkt für Sie zur Nutzung zur Verfügung stehen wird, noch dafür, dass sich eine Dienstleistung oder ein Produkt entsprechend dieser Präsentation entwickeln oder Ihnen dabei helfen wird, bestimmte Ergebnisse zu realisieren. Bevor Sie sich für die Nutzung einer von NPFM angebotenen Dienstleistung oder eines von NPFM angebotenen Produkts entscheiden, sollten Sie Ihre eigenen unabhängigen Berater hinzuziehen, um alle damit verbundenen Risiken und Folgen zu prüfen und zu berücksichtigen. Dieses Dokument wurde ohne Berücksichtigung der spezifischen Anlageziele, der finanziellen Situation und der Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers erstellt. NPFM gibt keine Stellungnahmen zu rechtlichen, buchhalterischen, behördlichen oder steuerlichen Angelegenheiten ab. Diese Präsentation darf nur von den Personen verwendet werden, die sie im Zusammenhang mit den Investmentfondsanteilen erhalten haben. Sie darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung von NPFM weder kopiert, vervielfältigt noch direkt oder indirekt an andere Personen verteilt oder diesen zugänglich gemacht werden.