



PENTRIUM

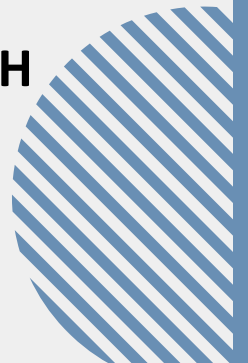
TEUFENSTRASSE, SPREITENBACH

Vermietung

Baumag AG

Tel. 041 760 28 27

verwaltung@baumag.ch



INHALTSVERZEICHNIS

- 01 **Objektbeschreibung**
- 02 **Kennzahlen und Mietpreise**
- 03 **Lage**
- 04 **Kurzbaubeschrieb**
- 05 **Mieterausbauten**
- 06 **Mikro & Makro Situationsplan**
- 07 **Pläne**
- 08 **Visualisierung**



01 Objektbeschreibung

Neubau eines hochwertigen Gewerbe- und Bürogebäudes an bester Lage in Spreitenbach



An repräsentativer Lage am Ortseingang von Spreitenbach entsteht ein architektonisch überzeugender Neubau, der höchste Ansprüche an Funktionalität, Nachhaltigkeit und Standortqualität erfüllt. Die flexibel gestaltbaren Flächen bieten optimale Voraussetzungen für moderne Gewerbe- und Büronutzungen.

Die Baubewilligung wurde erteilt, die Flächen stehen voraussichtlich ab 2027 zur Verfügung.

Flexibel nutzbare Flächen mit hoher technischer Qualität



Das Gebäude bietet robuste und vielseitig einsetzbare Mietflächen für Gewerbe, Produktion oder Büro. Die unteren Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG) verfügen über grosse Raumhöhen, hohe Bodenbelastungen sowie modernste Infrastruktur, ideal für industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Die oberen Etagen (3. bis 5. OG) sind für hochwertige Büroflächen vorgesehen. Im 3. OG befindet sich zudem eine grosszügige, begrünte Terrasse mit parkähnlichem Charakter.

Nachhaltigkeit auf neuem Niveau



Das Gebäude setzt neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz: Photovoltaikmodule nicht nur auf dem Dach, sondern an jeder Fassadenseite ermöglichen eine nahezu vollständige energetische Selbstversorgung. Ein markantes architektonisches und technologisches Statement. Ergänzt wird dieses nachhaltige Gesamtkonzept durch die Nutzung von Grundwasser zur Kühlung sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz zur umweltfreundlichen Beheizung. Auch die begrünte Terrasse trägt zur ökologischen Gesamtbilanz bei und unterstreicht den hohen Anspruch an Nachhaltigkeit. Die Kombination aus innovativer Gebäudetechnik und hochwertiger Bauqualität garantiert nicht nur einen minimalen ökologischen Fussabdruck, sondern auch dauerhaft tiefe Betriebskosten.

02 Kennzahlen und Mietpreise

Etage	Raumhöhe (cm)	Nutzlast (kg/m²)	m² Anzahl	Miete CHF/m²/PP/Jahr (Grundausbau)
OG5	300	400	826	220
OG4	294	400	826	210
OG3	294	400	808	200
OG2	348	600	1'652	190
OG1	360	800	1'652	195
EG	430	1'500	1'541	200
Total oberirdisch	–	–	7'307	–
OG3 Terrasse	–	–	541	allgemein / inkl.
Parkplätze aussen	–	–	20	960
Parkplätze UG1	–	–	110	1'920
Lager UG2	variabel	1'000	2'896	110

HINWEISE

- Mietpreise ohne Nebenkosten, ohne MWSt
- Mietfläche entspricht der gesamten Fläche innerhalb der Achsen inkl. Geschosserschliessung

03 Lage

Mikrolage

Die Parzelle 1577 liegt in einem aufstrebenden Quartier von Spreitenbach und ist von einer modernen Mischung aus Gewerbe und neuen Wohnbauten umgeben. Diese vielseitige Nachbarschaft verleiht dem direkten Umfeld eine lebendige Atmosphäre. Eine Haltestelle der Limmattalbahn befindet sich in kurzer Gehdistanz und gewährleistet zusammen mit der direkten Anbindung an das Strassennetz eine hervorragende Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was die Mikrolage sowohl für Unternehmen als auch für Mitarbeitende besonders attraktiv macht.

Makrolage

Spreitenbach überzeugt durch seine strategische Lage im wirtschaftsstarken Limmattal zwischen den Zentren Zürich und Baden. Die Gemeinde ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Der Autobahnanschluss A1 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Dadurch sind die grossen Zentren gut erreichbar, das Zentrum Zürich in rund 15 Minuten und der Flughafen Zürich in etwa 25 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort optimal erschlossen. Die neue Limmattalbahn sowie der nahe gelegene S-Bahn-Anschluss gewährleisten eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte.

04 Kurzbaubeschrieb

Baugrube	Baugrubenaushub / Hinterfüllung
Rohbau	Skelettbau in Beton mit Betondecken und vorgefertigten Stützen. Wände der Kernzone, wo statisch erforderlich, in Beton ausgeführt.
Fassadenbau	<p>Brüstungselemente in Beton Aluminiumfenster Verglasung 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0.6 W/m²K Zum Teil Fensterflügel für manuelle Raumlüftung Hinterlüftete Fassade mit 22 cm Wärmedämmung Verkleidung der Fassadenbrüstungen mit PV-Modulelementen (schwarz/anthrazit) Fensterleibungen in Metall Ausführung von Sektionalfassadentoren mit Elektroantrieb gemäss Plan</p>
Sonnenschutz	Verbundraffstoren, elektrisch bedienbar.
Bedachungsarbeiten	<p>Hauptdach Dampfsperre Wärmedämmung aus Polyurethan (PIR) 20-24 cm Flachdachabdichtung mit 2-lagiger Polymerbitumen-Dichtungsbahn Wasserspeicherplatten extensive Begrünung</p> <p>Dachgarten 3.OG Dampfsperre Wärmedämmung aus Polyurethan (PIR) 20 cm Flachdachabdichtung mit 2-lagiger Polymerbitumen-Dichtungsbahn Wasserspeicherplatten intensive / extensive Begrünung</p>

Elektroanlagen

Elektro-/Gebäudezuleitung 500A Absicherung mit Option zum späteren Ausbau

Notstrom-Anlage mit Zentralbatterien im Elektroraum 2.UG für die Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung in den allgemein zugänglichen Bereichen (Einstellhalle, Fluchtwege, Treppenhäuser) ohne Mieterausbauten.

Es wird ein ZEV (Zusammenschluss für den Energieverbrauch) über das gesamte Gebäude mit einer privaten Lösung vorgesehen

Aufgeständerte PV-Anlage auf dem Haupt- und Nebendach sowie Fassadenbrüstungen mit PV-Modulelementen auf allen Fassadenseiten

Die Messungen für die Mieterausbauten sind in den Unterverteilungen 2.UG / EG / 1.OG / 4.OG im zentralen Elektroraum vorbereitet.

Die Zuleitungen ab der Messung haben vom Mieterausbau zu erfolgen.

Die Erdungsanlage und Anschlüsse des Schutzpotentialausgleichs sind nach Vorschriften installiert. Es ist eine äussere Blitzschutzanlage nach Klasse II vorgesehen.

Die Erschliessung erfolgt mit offenen Elektrosteigzonen mit Steigleiter für Stark- und Schwachstromanlagen, sowie PV-Anlage und Funktionserhalt-Anlagen im Kern. Leerrohr-Installationen für Schalter und Steckdosen beim betonierten Eingangsbereich des Mieterausbaus.

Die Grundinstallationen für die E-Mobilität mit einem Lastmanagement sind vorgesehen. In der Einstellhalle sind bei definierten Parkplätzen die Flachkabelinstallationen vorbereitet. In der Umgebung sind bei definierten Aussenparkplätzen Leerrohre für einen späteren Ausbau geplant. Es sind keine ausgebauten Ladestationenvorgesehen.

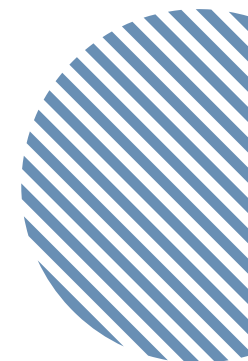
Nebenräume und Einstellhalle sind mit einfachen Beleuchtungsanlagen (LED- Lichtleisten trocken) fertig ausgebaut. Die Beleuchtung ist der Nutzung entsprechend betriebsbereit in den nachfolgenden Örtlichkeiten installiert: Umgebung, Liftanlagen, Treppenhäuser, Vorplatz, Eingang, Schleusen, WC-Anlagen, jedoch ohne Mieterausbauten.

Storen	<p>Für die Storenanlage ist im Grundausbau pro Geschoss eine zentrale Bedienung vorgesehen. Weitere Bedienstellen sind Sache des Mieterausbaus.</p> <p>Auf dem Dach wird eine Wetterstation geplant, welche die Storenanlage zeit- und wetterabhängig steuert.</p>
Haustechnikinstallation	<p>Die Haustechnik- und die Gebäudeinstallationen sind entsprechend eingebauten technischen Anlagen betriebsbereit installiert. Heizung, Toranlagen, Rauchabzugsanlagen für Treppenhäuser, Liftanlagen, Warmwasseraufbereitung, Sanitäranlagen, ausgenommen sind die Mieterausbauten</p>
Bodenkanäle	<p>Bodenkanäle ohne Ausbau und deren Erschliessungen mit Leerrohren sind auf den Geschossen 3.OG / 4.OG / 5.OG vorgesehen.</p>
Multimedia	<p>Für das Gebäude wird ein Glasfaserkabelanschluss im Technikraum 2.UG vorgesehen. Die Anschlüsse für die technischen Einrichtungen (PV-Anlage, E-Mobilität, HLKS) sind betriebsbereit vorgesehen.</p> <p>Für die Mieterausbauten sind die OTO-Dosen (4 Faser) jeweils auf dem Geschoss im zentralen Elektroraum vorbereitet.</p> <p>Sonnerie Es ist eine Video-Gegensprechanlage vorgesehen: 1x Aussensprechstelle in Briefkastenanlage beim Haupteingang / 1x Aussensprechstelle für EG / 1.OG / 2.OG beim Lieferanteneingang Im zentralen Elektroraum auf den Geschossen ist die Busleitung für den Mieterausbau vorbereitet. Es sind keine Innensprechstellen im Grundausbau vorgesehen.</p> <p>Videoüberwachung Es sind keine Installationen vorgesehen Leerrohre für späteren Ausbau sind im 1.UG und im EG an definierten Stellen vorbereitet</p> <p>Gebühren Alle Anschlussgebühren für Werkleitungen bis zu den erwähnten Strom-Anschlusswerten, der Multimedia-Installationen sind enthalten.</p>
Heizungsanlagen	<p>Fernwärmeheizungsanschluss mit Wärmetauscher im 2.UG Wärmeabgabe mittels Tabs-System, bei sämtlichen Mieterflächen (EG bis 5.OG), in die Betondecken eingelegt. Vollautomatische Aussentemperatur-Steuerung. Warmwasser Energieerzeugung durch Wärmerückgewinnung aus Abluft Zentraler Warmwasserspeicher</p>

Kälteanlagen	Kühlung mittels thermischer Grundwassernutzung Kälteabgabe mittels Tabs-System, bei sämtlichen Mieterflächen (EG bis 5.OG), in die Betondecken eingelegt
Lüftungsanlagen	<p>WC-Anlagen mit Abluft der innenliegenden WC-Anlagen über Dach geführt mit Wärmerückgewinnung</p> <p>Einstellhalle mit mechanischer Belüftung CO-Überwachung gemäss Vorschrift</p> <p>Lüftungsanlage für 3. - 5.OG Lüftungskanäle in den Steigzonen bis zum Übergabepunkt pro Geschoss geführt Ergänzend natürliche Belüftung, mittels Fensterlüftung durch Lüftungsflügel möglich</p>
Sanitäranlagen	<p>WC-Anlagen Fertig ausgebaut gemäss Projektplan</p> <p>Löschposten gemäss Brandschutzkonzept</p> <p>Dachwasser im Gebäude innenseitig abgeleitet</p>
Transportanlagen	<p>Personen-/Service-Aufzug mit Nennlast 1'600 kg Nenngeschwindigkeit ca. 1 m/s Kabinenmasse Breite 1.50 m, Tiefe 2.40 m, Höhe 2.10 m Türmasse Breite 1.30 m, Höhe 2.10 m</p> <p>Lastenaufzug mit Nennlast 3'200kg Nenngeschwindigkeit ca. 0.5 m/s Kabinenmasse Breite 1.80 m, Tiefe 3.25 m, Höhe 2.50 m Türabmasse Breite 1.80 m, Höhe 2.50 m</p> <p>Laderampe / Anpassrampe mit Tragkraft 6'000 kg Plattformabmessung 3.00 m x 2.50 m</p> <p>Scherenhebebühne mit Tragkraft 6'000 kg Plattformabmessung 2.32 m x 2.49 m</p>



Böden	Lagerräume 2. UG Hartbeton roh Einstellhalle Hartbeton beschichtet Gewerbe EG, entkoppelte Lastverteilungsplatte in Beton roh OG1 – OG5 Unterlagsboden roh Treppenhäuser Natursteinbelag
Wände	Trennwände Beton, Kalksandstein oder Leichtbauwände roh
Stützen	Betonelementstützen roh
Treppenhäuser	Sichtbeton lasiert
Decken	Betondecken roh
Türen	Abschlusstüren Treppenhaus 1 Metalltüren Abschlusstüren Treppenhaus 2 Stahlzargentüren Innentüren Stahlzargentüren
Umgebung	Strasse Asphalt-Belag Parkplätze Beton-Ökosteine IV-Parkplätze mit Betonplatten Bepflanzung mit Bodendecker, Blütenbüschen und Bäumen, gemäss Konzept des Architekten



05 Mieterausbauten

Im Grundausbau sind keine Mieterausbauten der Büro-/Gewerbeflächen vorgesehen. Im Wesentlichen gehen folgende Baukosten zu Lasten des Mieterausbaus:

Böden	Fertige Bodenbeläge wie Teppich, Parkett usw.
Wände	Interne Trennwände, z. B. Leichtbauwände, Gips- und Malerarbeiten
Decken	Heruntergehängte Decken, akustische Massnahmen, Gips- und Malerarbeiten
Türen	Innentüren
Elektroanlagen	Sämtliche Elektroinstallationen inkl. Unterverteilung, EDV-Installationen und Beleuchtungskörper in den Mieterflächen Brandmelde- oder Sicherheitsanlagen
Lüftungsanlagen	Lüftungsanlagen innerhalb der Mieterflächen, ab Übergabepunkt in den Steigzonen
Sanitäranlagen	Allfällige Einbauküchen, Wasser- und Abwasseranschlüsse

Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Vorgaben sowie gestalterische Anpassungen bleiben der Bauherrschaft/Vermieter vorbehalten.

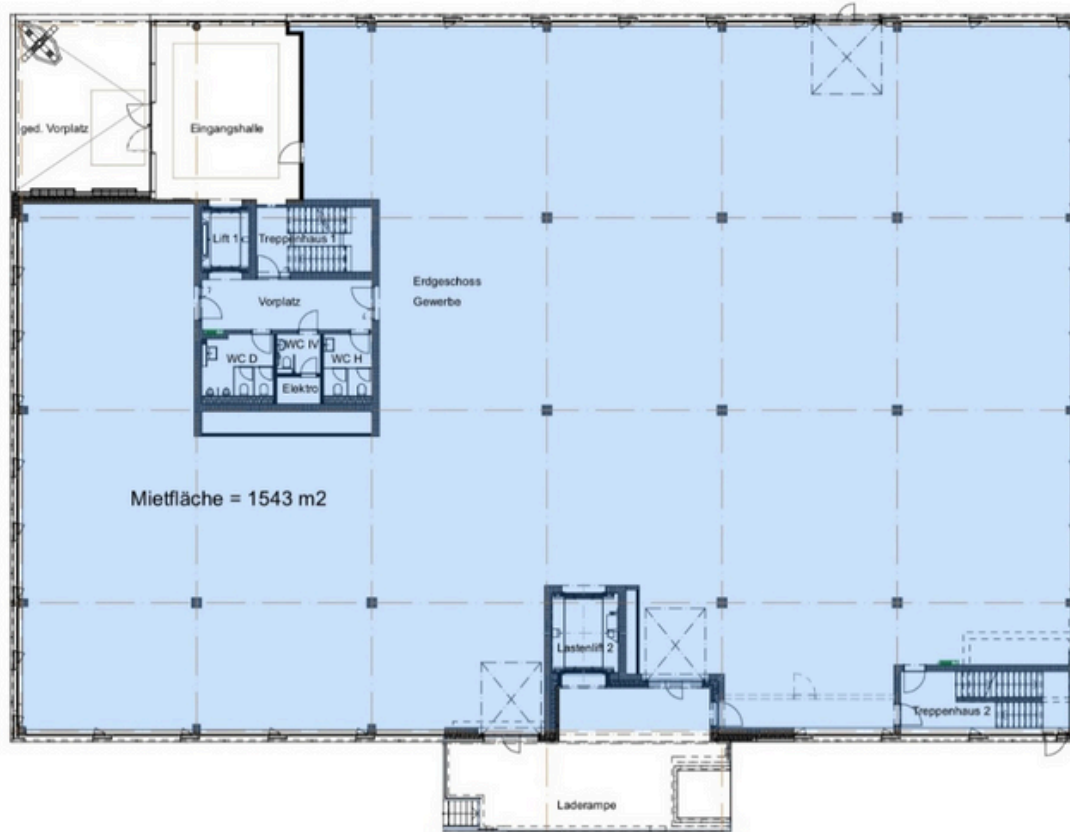
06 Mikro Situationsplan



06 Makro Situationsplan



07 Pläne



22020 GSH Perinnum, 8957 Spreitenbach
Mietfläche
Erdgeschoss
PL GR. / A3
DAT. : 28.04.2025
DAT.REV. : 05.05.2025

MARTIN LENZ AG
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenz.ch
041 766 78 78
ZECK ARCHITEKTEN GMBH



MARTIN LENZ AG
 Immobilien | Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 info@martinlenz.ch
 041 766 78 78

2ECK ARCHITEKTEN GMBH

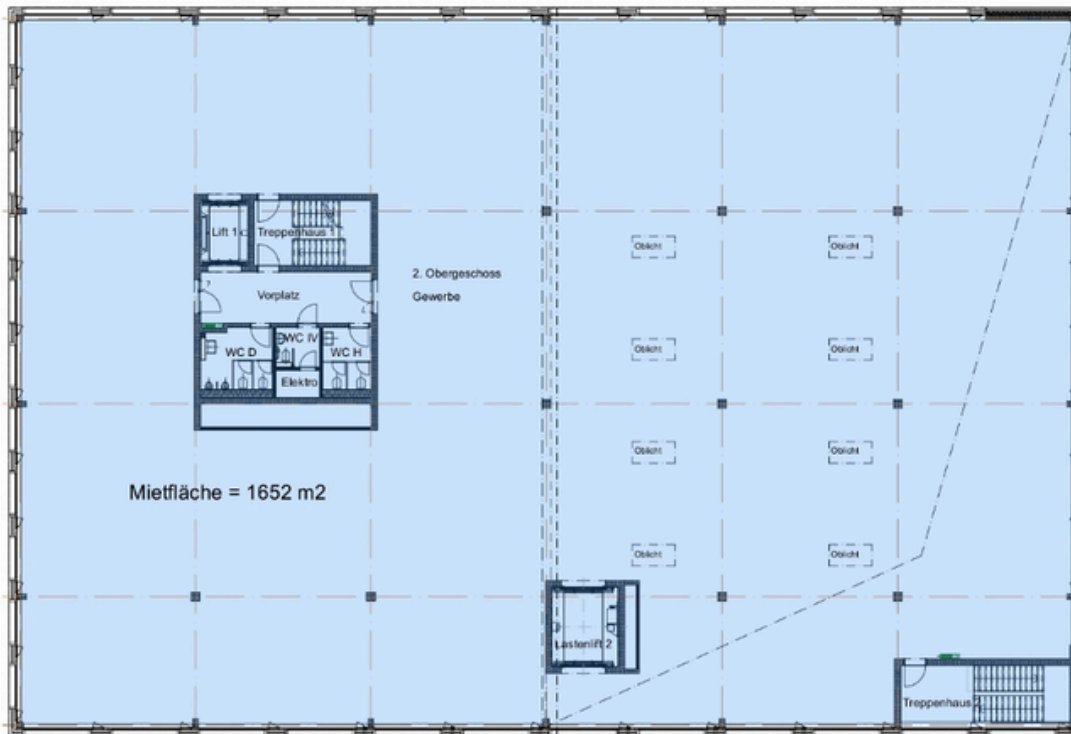
Z2020 GSH Pentium, 8957 Spreitenbach

Mietfläche
1. Obergeschoss

PL GR : A3

DAT. : 28.04.2025

DATEV. : 05.05.2025



MARTIN LENZ AG
 Immobilien | Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 info@martinlenz.ch
 041 766 78 78

ZECK ARCHITEKTEN GMBH

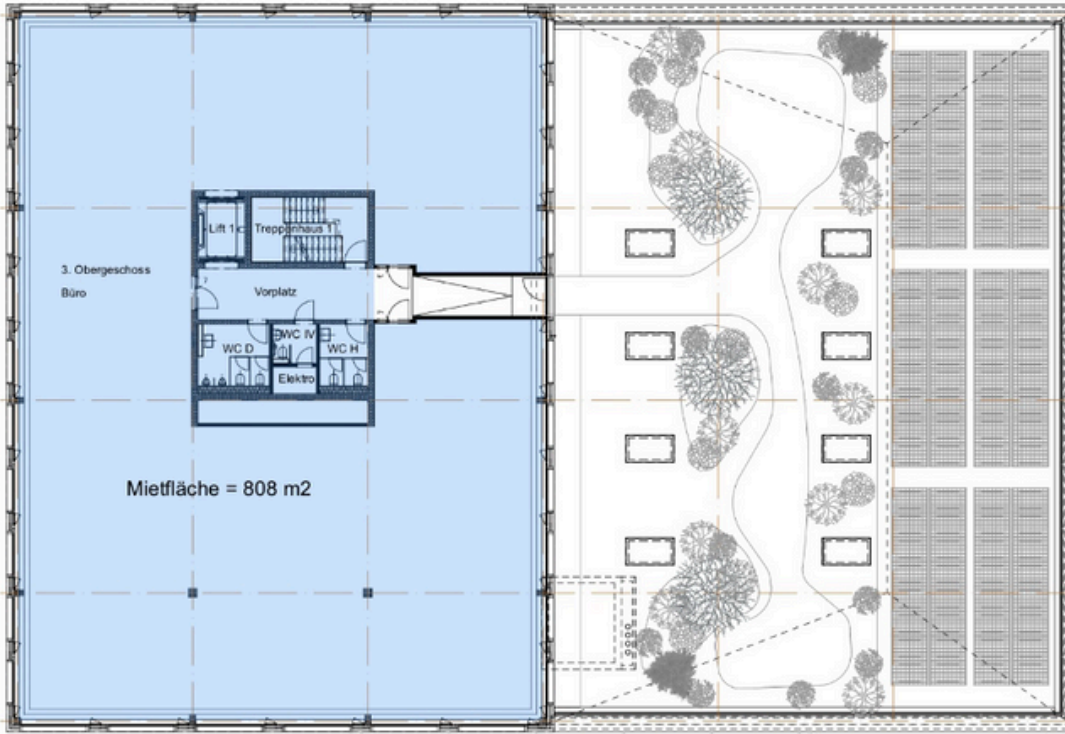
Z2020 GSH Pentium, 8967 Sprelenbach

Mietfläche
2. Obergeschoss

PLGR.: A3

DAT.: 26.04.2025

DAT.REV.: 05.05.2025



MARTIN LENZ AG
 Immobilien | Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 info@martinlenz.ch
 041 766 78 78

2ECK ARCHITEKTEN GMBH

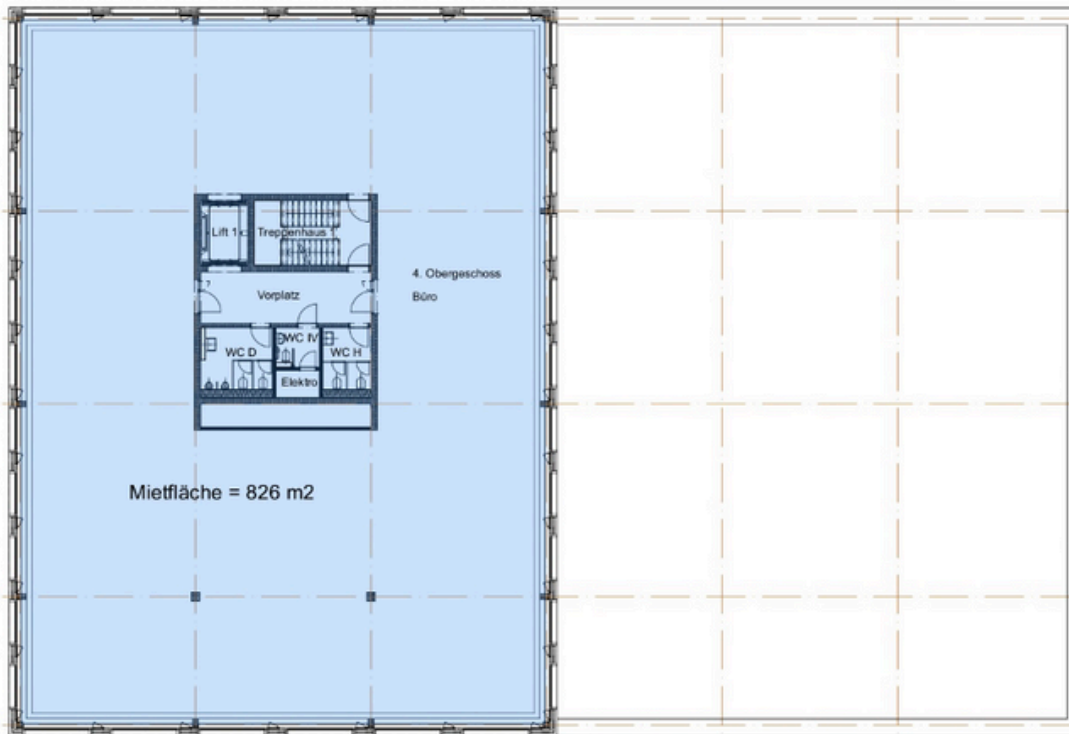
22020 GSH Penrium, 6957 Spreitenbach

Mietfläche
3. Obergeschoss

PL GR.: A3

DAT.: 28.04.2025

DAT/REV.: 05.05.2025



MARTIN LENZ AG
 Immobilien | Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 info@martinlenz.ag.ch
 041 766 78 78

ZECK ARCHITEKTEN GMBH

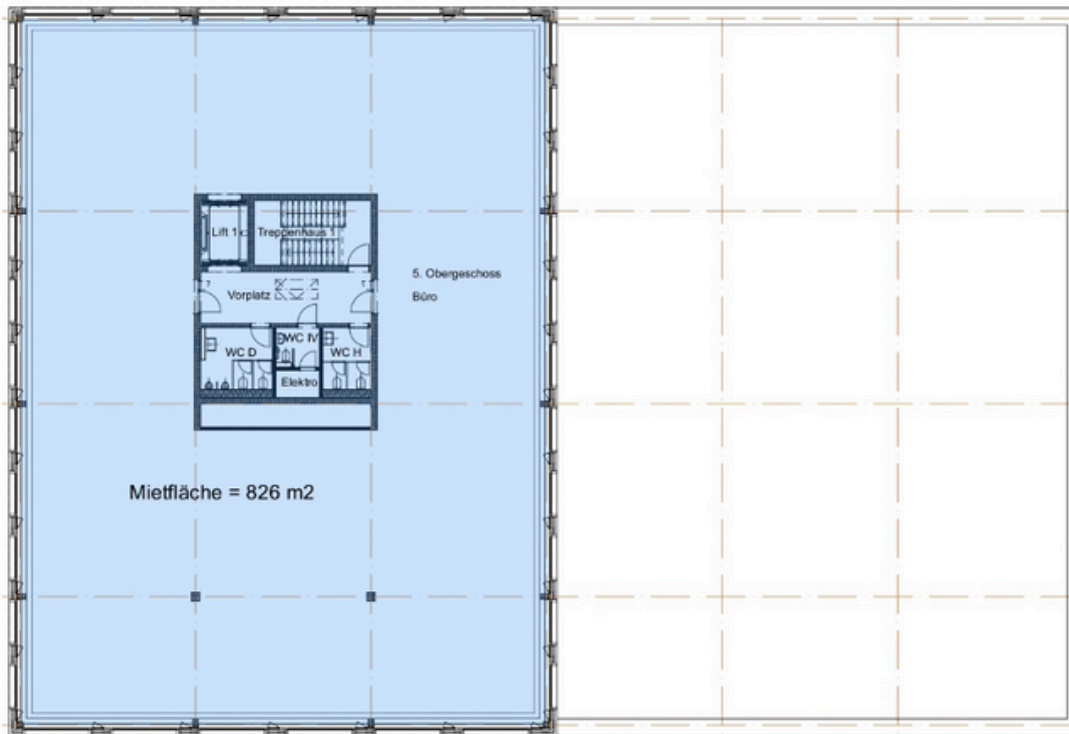
Z2020 GSH Pentrium, 8957 Spreitenbach

Mietfläche
4. Obergeschoss

PL GR.: A3

DAT.: 28.04.2025

DATEV.: 06.05.2025



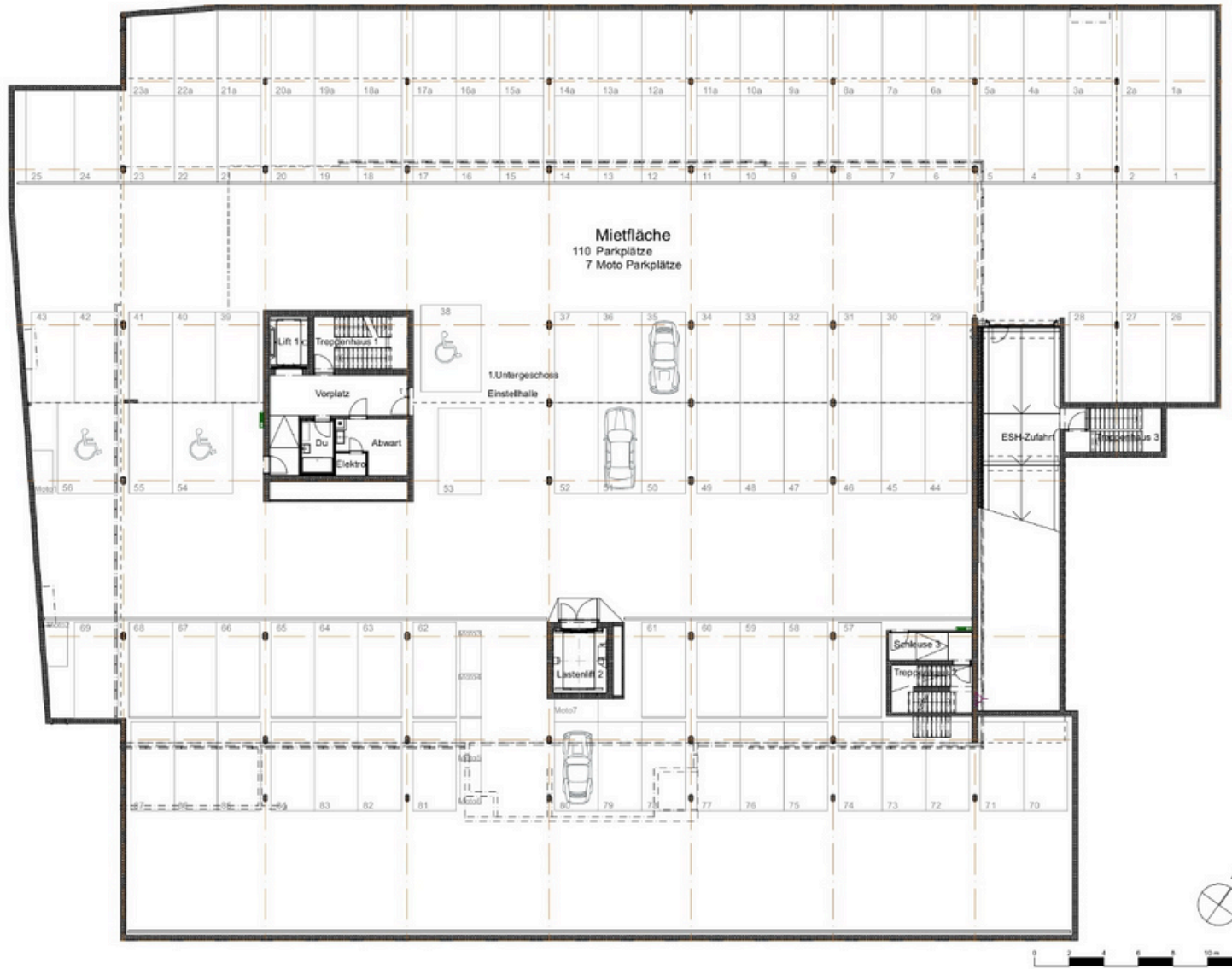
MARTIN LENZ AG
 Immobilien | Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 info@martinlenz.ag.ch
 041 766 78 78

ZECK ARCHITEKTEN GMBH

Z2020 GSH Pentrium, 8957 Spreitenbach
 Mietfläche
5. Obergeschoss
 PL GR : A3

DATEV : 06.05.2025

DATEV : 28.04.2025



MARTIN LENZ AG
 Immobilien Entwicklung | Realisierung
 Langgasse 47b | 6340 Baar
 Tel. 041 760 28 27
 info@martinlenz.ch

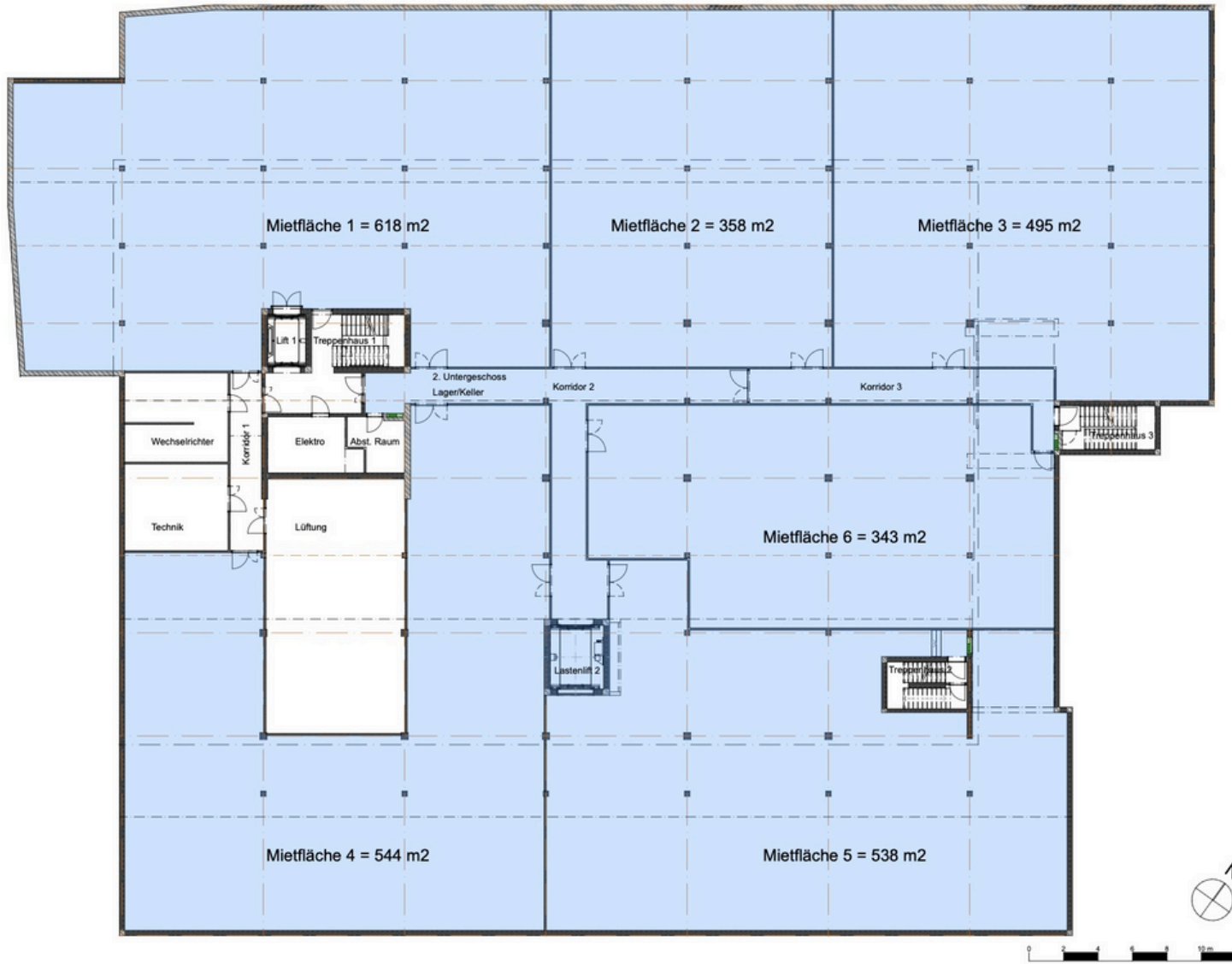
ZECK ARCHITEKTEN GMBH

22020 GSH Pentium, 8967 Sprelenbach
 Mietfläche
1. Untergeschoss

PL GR.: A3

DAT.: 28.04.2025

DAT REV.: 05.05.2025



22020 GSH Pentium, 8957 Spreitenbach

Mietfläche
2. Untergeschoss

PLGR.: A3

DAT.: 28.04.2025

DATREV.: 04.07.2025

MARTIN LENZ AG

Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinalenzag.ch
041 766 78 78

ZECK ARCHITEKTEN GMBH

08 Visualisierung



08 Visualisierung



08 Visualisierung





08 Visualisierung



08 Visualisierung





Baumag AG, Tel. 041 760 28 27,
verwaltung@baumag.ch