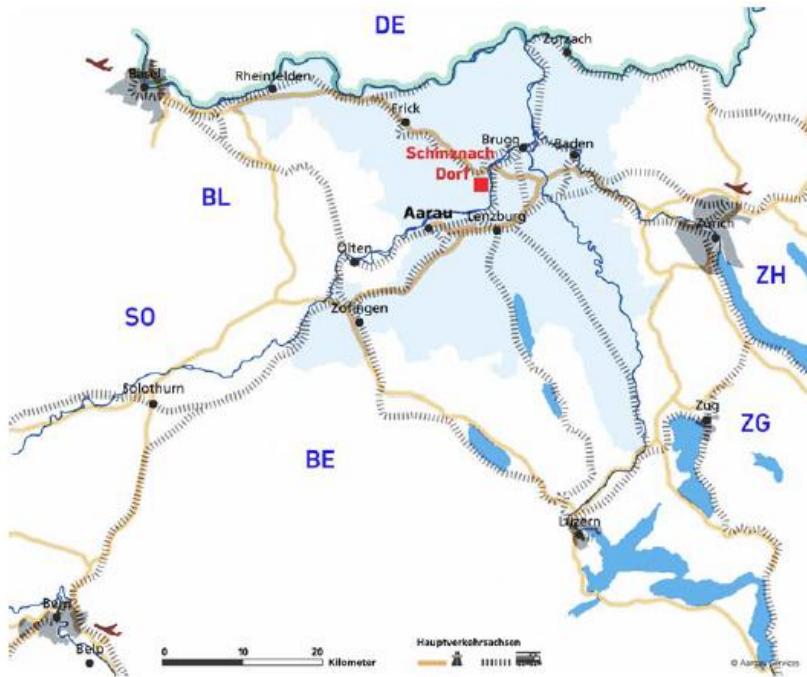


Vermietungsdokumentation Gewerbepark Schinznach-Dorf



BEE REALESTATE

LAGEPLAN

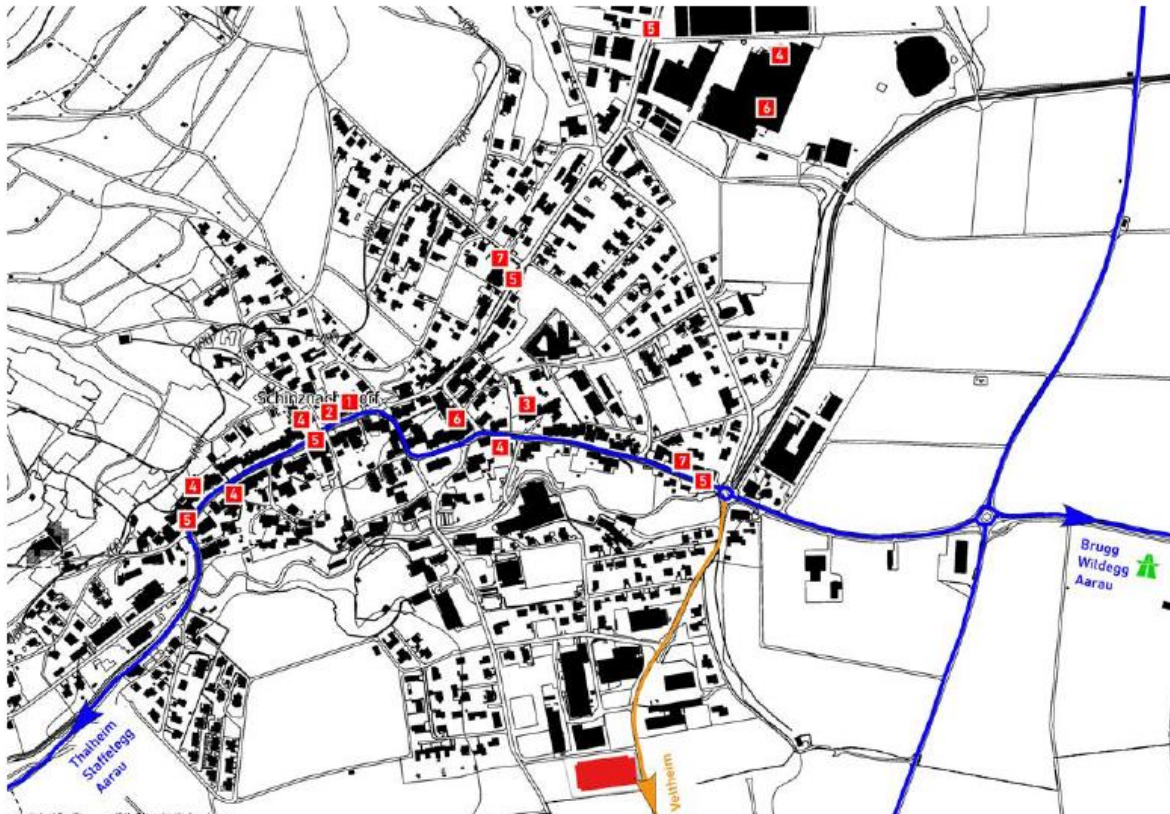


Ortschaften

Brugg	8 km
Lenzburg	9 km
Aarau	16 km
Zürich	40 km
Basel	55 km
Bern	94 km

Autobahnanschlüsse

Brugg	8 km
Aarau-Ost	9 km
Lenzburg	11 km
Mägenwil	10 km
Frick	19 km



Legende

1 Poststelle	3 Bäckerei	6 Lebensmittelgeschäft	Orange Nebenverkehrsachse
2 Raiffeisen-Bank	4 Restaurant	7 Tankstelle	Green Autobahn
5 Bus (Linie 371, 379)	Blue Hauptverkehrsachse		

BEEREALESTATE

LAGE

Die periphere Lage im Südosten von Schinznach-Dorf, an der Bauzonengrenze der Gemeinde Schinznach mit guter verkehrstechnischer Erschliessung, eignet sich hervorragend für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen.

Die gegenüber dem Wohngebiet abseits liegende Parzelle grenzt zum Kulturland im Süden, im Osten und Westen zu noch unbebautem Gewerbeland und im Norden zu den Gewerbebauten der Constri AG. Die Erschliessung via Veltheimerstrasse und die südwestliche Umgebung sorgen für beste Besonnung und Lagequalität für modernes Arbeiten.

KONZEPT

Der dreigeschossige Gewerbebau wurde in Massivbauweise im Jahr 2019 erstellt. Die zwei Untergeschosse im Osten werden vorwiegend als PW-Einstellhalle genutzt. Der westliche Teil der Untergeschosse dient mit der Überhöhe von rund 4.40 Meter als Einstellhalle für Lieferwagen oder als Lagerflächen. Die Ein- und Ausfahrt für das Untergeschoss, mit lichter Durchfahrtshöhe von 4.20 Meter, befindet sich am Westende des Gebäudes.

Die noch zur Vermietung stehenden Räume befinden sich im Obergeschoss des Gewerbehauses. Die Flächen eignen sich flexibel für Gewerbe- und Büronutzung, sind multifunktional aber auch als Atelier, Studio oder Lager zu nutzen. Die Raumhöhe beträgt 2.60 m – die max. Nutzlast 500 kg/m². Die Vermietung der Räume basiert auf der Rohbauebene 2, welche Bedachung, Fenster, Behandlungen der Fassade und Versorgungsanlagen beinhaltet. Der individuelle Mieterausbau muss noch vorgenommen werden (siehe Schnittstellenpapier / Ausbaubeschrieb).

GEBÄUDE

Durch die spezielle Fassadengestaltung entstand ein attraktives und repräsentatives Gebäude. Der Flexibilität für unterschiedlichste Nutzung und der Nachhaltigkeit werden im hohen Masse Rechnung getragen. Die Gewerbehallen im Erdgeschoss und die Büroräume im Obergeschoss sind beheizt sowie belüftet. Die einzelnen Mietflächen können ab der zentralen Geschoss-Verteilung zusätzlich mit den Gebäudetechnischen Installationen wie Heizung-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen erschlossen werden.

ERSCHLIESSUNG

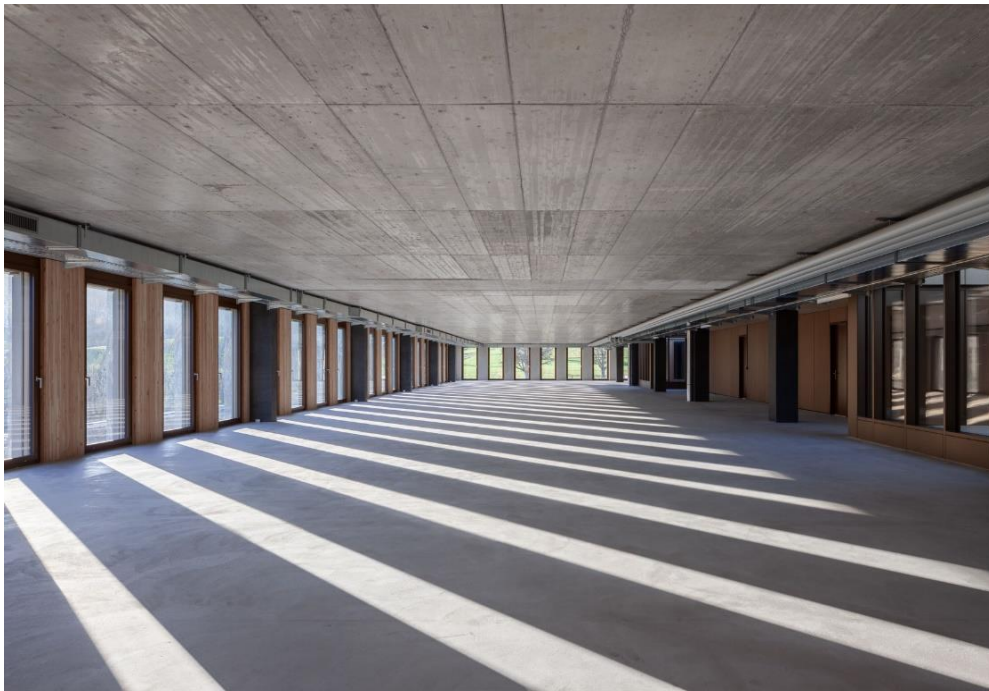
Auf dem Areal des Gewerbeparks wird der Verkehr ringförmig um das Gebäude und über zwei Ein- und Ausfahrten in die Veltheimerstrasse geführt. Diese Ortsverbindungsstrasse vom Dorfeingang nach Veltheim erschliesst hauptsächlich das Gewerbegebiet von Schinznach und ein Wohnquartier. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über zwei Haupteingänge an den Längsseiten. Die Treppenhäuser mit Personen- und Warenlifte (Warenlift 4 Tonnen Kapazität) erschliessen das Zwischen- und Obergeschoss sowie die beiden Untergeschosse.

BEE REALESTATE

FLÄCHENANGEBOT / PREIS

Aktuell stehen im Obergeschoss rund **1'607 m²** zur Vermietung. Die Anmietung von Teilflächen ist problemlos möglich. Der Mietzins beträgt CHF 175.00/m² p.a. (netto).

Im Weiteren stehen im Untergeschoss 30 Parkplätze zur Verfügung à monatlich CHF 135.





KONTAKT

Gerne erteilen wir Ihnen weitere Auskünfte - wir freuen uns über Ihren Anruf!

BEE**REALESTATE**

Ursula Signer
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
phone: + 41 58 206 10 40
mobile: + 41 79 902 45 40
email: ursula.signer@beerealestate.ch
www.beerealestate.ch

DISCLAIMER

Besichtigungen/Vermietungsverhandlungen werden durch die Beauftragte, **BEE**REALESTATE****, Zürich, vorgenommen und koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben erfolgen ohne Gewähr. Jede allfällige Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder anderweitiger Entschädigungen.