Neustadtstrasse 2, 8317 Tagelswangen

DOKUMENTATION

RICS Regulated by RICS

H&B REAL ESTATE AG

savills An International Associate of Savills

Inhalt

Inhalt	3
Ausgangslage	4
Highlights	6
Facts & Figures	9
Lage / Standort	10
Flächenspiegel	13
Objekt	14
Objekt: Ausstattung	16
Grundrisse	23
Technische Daten	24
Fassaden & Schnitte	26
Variante Multitenant	30
Kontakt	32

Ausgangslage

Vermietung einer sehr attraktiven Gewerbeliegenschaft in Zürich Nord, Tagelswangen

Die Liegenschaft an der Neustadtstrasse 2 in Tagelswangen wurde 2007/2008 gebaut und in den Jahren 2015/2016 erweitert. Das Gebäude wurde ursprünglich für den Eigengebrauch errichtet und besticht mit einer hochwertigen Architektur, lichtdurchfluteten Räumen auf allen Stockwerken und einer modernen technischen Infrastruktur.

Die H&B Real Estate AG (H&B) ist exklusiv mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt.

Option Kauf statt Miete

Für die Eigentümerin ist ebenfalls ein Verkauf der Liegenschaft denkbar. KPMG AG wurde hierfür exklusiv mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt. Für weitere Informationen zu den Verkaufskonditionen wenden Sie sich bitte an Herr Delé, die entsprechenden Kontaktangaben sind am Ende dieser Dokumentation zu finden.

Highlights

Lage / Standort

- Zwei Autobahnanschlüsse, Brüttisellen + Effretikon 3,5 km
- Zürich 7 km, Winterthur 14 km entfernt
- Flughafennähe, 10 km
- Attraktive Lage am Rande der Bauzone

Objekt

- 70 Aussenparkplätze
- Zeitlose Architektur, hochwertige Materialisierung
- Schulungs- und Konferenzräume
- Flexibel Unterteilbar
- Helle repräsentative Räume
- Grosse, lichtdurchflutete Produktionshallen
- Top ausgebaute Infrastruktur, Glasfaseranschluss
- Geringer Energiebedarf, Erdsonde Wärmepumpe, Free Cooling
- Lagermöglichkeiten

Vermietungsübersicht

Vermietung einer Büro- und leichte Produktionsliegenschaft, welche vormals als Hauptsitz eines renommierten Schweizer KMUs diente. Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Die Liegenschaft zeichnet sich durch flexible Nutzungs- und Unterteilungsmöglichkeiten der Nutzflächen aus, welche diversen Anforderungskonzepten gerecht werden.

Hervorragende Lage direkt bei Zürich

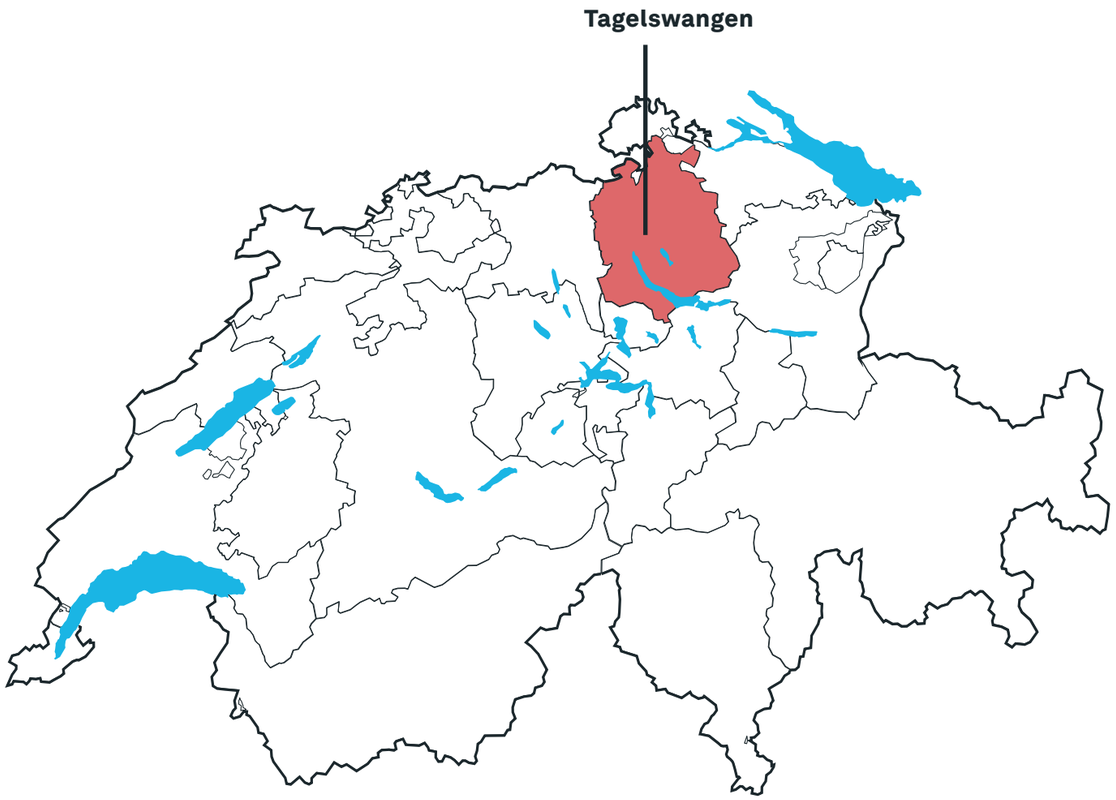
Tagelswangen am naheliegenden Brütiseller Kreuz bei Zürich besticht durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die umliegenden Zentren Zürich, Winterthur und den Flughafen Zürich-Kloten. Durch die Nähe zur Stadt Zürich profitiert der Standort von der hohen Innovationskraft und Wirtschaftsdynamik und dem reichen Angebot an qualifizierten Fachkräften. Zürich gilt als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Europas, was zusätzliche Synergien und Geschäftsmöglichkeiten eröffnet.

Hochwertige, moderne Liegenschaft

Die Liegenschaft wurde vom Eigentümer ursprünglich als Firmenhauptsitz errichtet und später erweitert. Erbaut nach höchsten Qualitätsstandards, bietet sie eine moderne, lichtdurchflutete Arbeitsumgebung. Grosszügige Aussenbereiche und eine Kantine mit Küche schaffen zudem ein angenehmes und funktionales Umfeld.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer vorherigen Nutzung sowohl Büro- als auch Produktions- und Lagerflächen. Die flexibel unterteilbaren Flächen ermöglichen unterschiedliche, massgeschneiderte Nutzungsvarianten – sei es durch eine Erweiterung der Bürokapazitäten oder durch zusätzliche Gewerbeflächen.



Facts & Figures

Adresse	Neustadtstrasse 2, 8317 Tagelswangen	
Nutz- & Nebenflächen	Büroflächen	1‘029 m²
	Produktionsflächen	2‘308 m²
	Lagerflächen	696 m²
	Verkehrsflächen	912 m²
	Technik	101 m²
Bodenlast	500 kg/m²	
Raumhöhe	Untergeschoss	2.68 m
	Erdgeschoss	3.00 m
	Obergeschoss	3.00 m
Heizsystem	Erdsonde Wärmepumpenanlage	
Kühlsystem	Zentral in Teilflächen über Monoblock	
Lüftung	Zentrale Abluftanlage	

Lage / Standort

Das wirtschaftliche Herz der Schweiz

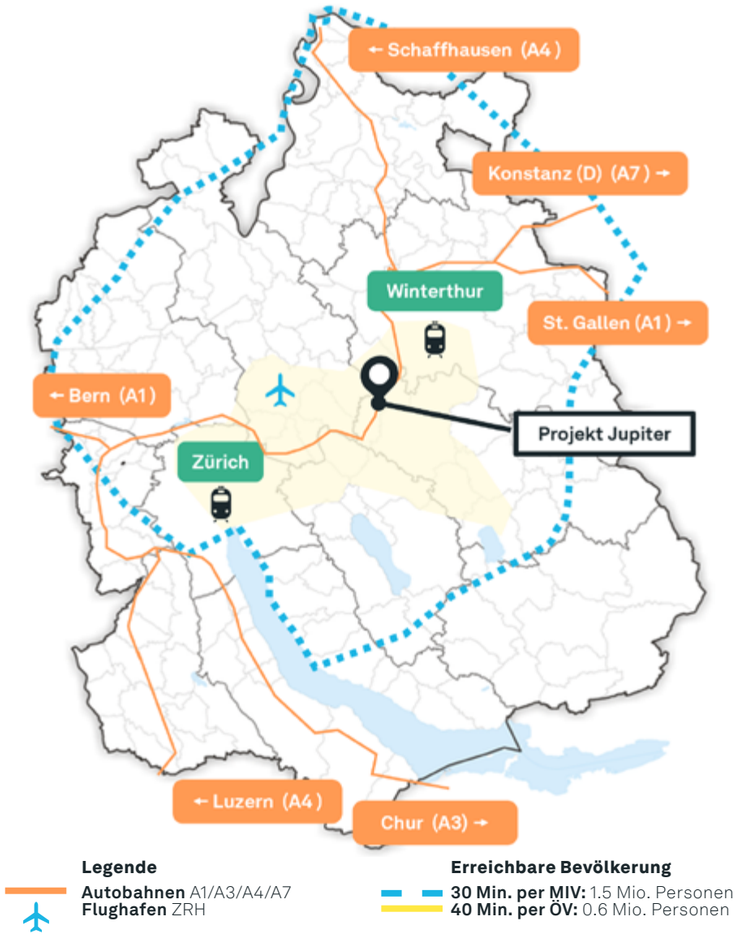
Die Wirtschaftsregion Zürich ist mit rund 3.6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Metropolregion der Schweiz und ist aufgrund von exzellenten Standortfaktoren wie bester Infrastruktur, einem hochqualifizierten Arbeitsmarkt sowie einer sehr hohen Lebensqualität einer der grössten Wirtschaftsmotoren der Schweiz.

Der Wirtschaftsstandort profitiert dabei von einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich zwischen Zürich und Winterthur an der Autobahn A1, der Hauptverkehrsader der Schweiz. Die Zentren von Zürich, Winterthur sowie der Flughafen Zürich, der grösste Schweizer Flughafen mit Direktverbindungen zu weltweit 180 Destinationen, sind sowohl per MIV als auch per ÖV innert ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Wirtschaftsregion bietet über 2 Mio. Arbeitsplätze in einem diversifizierten Branchenmix mit Schwerpunkten in Finanzdienstleistungen, Informationstechnologie, Life Sciences (u.a. Pharma, Biotech und Medizintechnik) und Spitzenindustrie. Die Wirtschaftsleistung ist in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um jährlich 1.6% gewachsen und die Arbeitslosenquote verharrt mit 2.1% im Kanton Zürich auf historisch tiefem Niveau.

13‘	Bahnhof Effretikon
28‘	Bahnhof Winterthur
32‘	Bahnhof Zürich
38‘	Flughafen Zürich

15‘	Winterthur
25‘	Zürich
15‘	Flughafen Zürich



Flächenspiegel

	Fläche m² / Stk.	Mietzins m² / p.a.	Gesamt
Obergeschoss:			
Büro	1‘017	CHF 220.00	CHF 223‘740.00
Archiv	87	CHF 100.00	CHF 8‘700.00
Erdgeschoss:			
Produktion	1‘309	CHF 160.00	CHF 209‘440.00
Büro	12	CHF 220.00	CHF 2‘640.00
Untergeschoss:			
Lager	609	CHF 100.00	CHF 60‘900.00
Produktion	999	CHF 160.00	CHF 159‘840.00
Allgemein:			
Verkehrsflächen	912	CHF 100.00	CHF 91‘200.00
Technik	101	CHF 100.00	CHF 10‘100.00
Aussen Parkplätze	70	CHF 90.00	CHF 75‘600.00
Gesamt	**5‘046 m²**		**CHF 842‘160.00**

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 45.-/m² p.a.

Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.

Objekt

Beschreibung

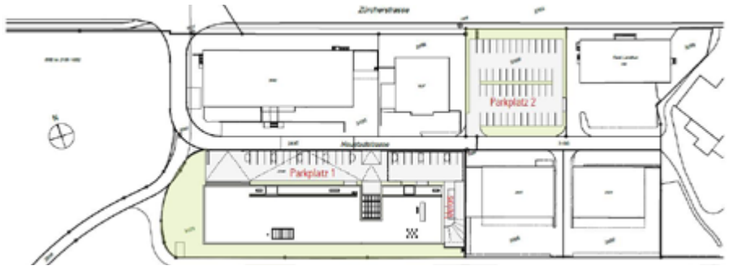
Das Gebäude wurde im Jahre 2007 / 2008 erbaut und in den Jahren 2015 / 2016 erweitert. Durch die zwei oberirdischen und ein halbunterirdisches Stockwerk konnten Räume mit viel Tageslicht geschaffen werden.

Das nachhaltige Betriebsgebäude wird von einer Wärmepumpe mit mehreren Erdsonden versorgt und verfügt über eine sehr gute technische Infrastruktur. Das vorhandene Flächenkonzept beinhaltet mehrere Werk- und Lagerflächen die in der Raumaufteilung auf die meisten Bedürfnisse flexibel anpassbar sind. Das Untergeschoss eignet sich sehr gut für die Nutzung als Produktions- und Lagerfläche. Im Erdgeschoss befindet sich die helle, lichtdurchflutete Produktionsfläche in welcher die Hauptanlieferungszone und zwei Nebenanlieferungszonen untergebracht sind.

Das helle, repräsentativ ausgebaute Obergeschoss, mit hochwertiger Materialisierung und elegantem Charakter, bietet durch den offenen und sehr gut durchdachten Grundriss eine hohe Flexibilität in der Raumeinteilung und deckt die Bedürfnisse einer modernen mitarbeiterfreundlichen Bürogestaltung ab.

Parkplätze

Es stehen 22 Aussenparkplätze auf dem Areal, 48 Aussenparkplätze auf der Nebenparzelle und ein Unterstellplatz für Motorräder & Velos zur Verfügung.



Objekt: Ausstattung

Eingänge

Der Haupt- und die Nebeneingänge sind mit modernen Gegensprechanlagen und Badge-Lesern ausgestattet, die für eine komfortable und sichere Zutrittskontrolle sorgen. Der Haupteingang verfügt darüber hinaus über eine automatische Tür, die einen bequemen und barrierefreien Zugang ermöglicht.

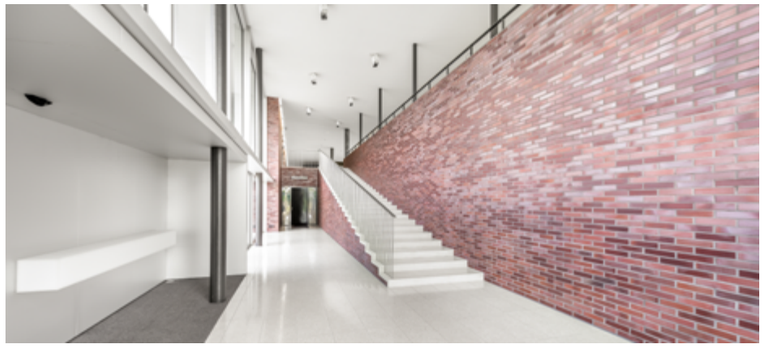
Anlieferung

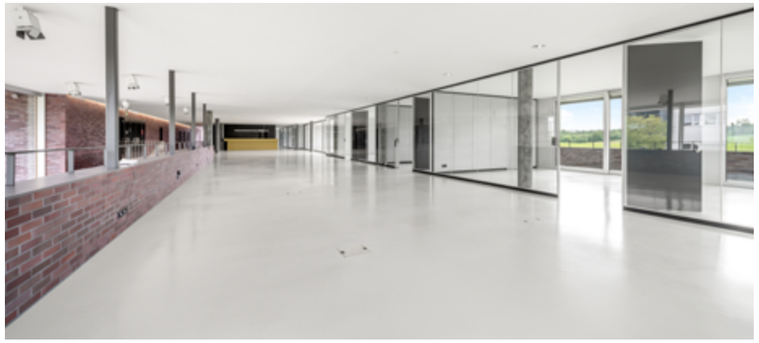
Die Hauptanlieferung für grosse LKW erfolgt bequem über ein Rolltor und eine Anpassrampe, ergänzt durch eine Hebebühne für zusätzliche Flexibilität. Besonders lange Packstücke können über ein Seitentor in der Hauptanlieferungszone ebenfalls be- und entladen werden.

Für Lieferungen mit Sprintern stehen zwei Sektionaltore mit Rampe im EG und ein weiteres Sektionaltor mit Zufahrt ins UG zur Verfügung, welche eine effiziente und unkomplizierte Anlieferung in beide Ebenen ermöglichen.

Aufzüge

Die Stockwerke sind durch zwei Warenaufzüge erschlossen, die jeweils eine Traglast von 3,2 Tonnen haben.





Obergeschoss: Bürofläche

Im Obergeschoss befinden sich sowohl Open Space Arbeitsplätze, eine Begegnungszone die zum Verweilen und Essen einlädt, als auch Einzel- und Sitzungszimmer, welche teilweise durch Falt- und Schiebewände Ihren jeweiligen Bedürfnissen in der Raumgrösse flexibel angepasst werden können.

Die Versorgung des Eingangsbereichs ist über eine Empfangsbar gewährleistet. Das flexible Sitzungszimmer wird über eine eigene Teeküche versorgt. Die Begegnungszone verfügt über eine hochwertige kleine Gastroküche mit Lüftungsanlage, die sich besonders für eine professionelle Versorgung bei Kunden- und Teamanlässen eignet.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss bieten eine erstklassige Ausstattung. Insbesondere die Open Space Arbeitszone profitiert von den durchgehend vorhandenen Akustikdecken. Raumhohe Fenster ermöglichen den Zugang zum Laubengang, der mit Stoffrollos und einem Windwächter als sommerlicher Sonnenschutz ausgestattet ist. Im westlichen Teil bietet eine Terrasse mit Cheminée Raum für Sommeranlässe.

Erdgeschoss: Produktionsflächen

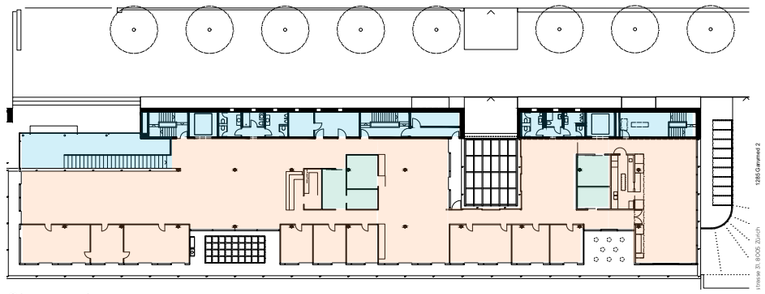
Die Produktionsfläche überzeugt mit hochwertigem Holzzementboden und komfortabler Bodenheizung. Eine Grundinstallation für Druckluft sowie Trassen für Elektro, LAN-Netzwerk und DECT sind bereits vorhanden, um eine optimale Infrastruktur zu gewährleisten.
Die Akustikdecke sorgt für eine angenehme Geräuschkulisse, während die lichtdurchflutete Produktionshalle durch Tageslicht ein angenehmes Arbeitsumfeld schafft. Mit einer Bodenbelastung von 500 kg/m² bietet die Fläche zudem gute Voraussetzungen für leichte Produktionsanforderungen.

Untergeschoss: Produktionsfläche & Lager

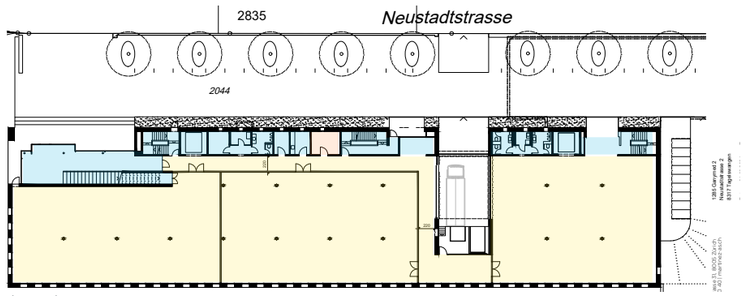
Analog zum Erdgeschoss profitiert das Untergeschoss ebenfalls von den hochwertigen Böden und der sehr guten technischen Infrastruktur. Besonders hervorzuheben sind die halbhohen Fenster, wodurch im Grossteil der Flächen ein angenehmes Arbeitsumfeld durch Tageslicht erzeugt wird.

Das Untergeschoss ist derzeit mit einem hochmodernen Schalllabor ausgestattet, das über eine zertifizierte Schallmesseinrichtung gemäß ISO 717 mit IFT Rosenheim DE verfügt, und bietet somit ideale Voraussetzungen für akustische Tests und Messungen.

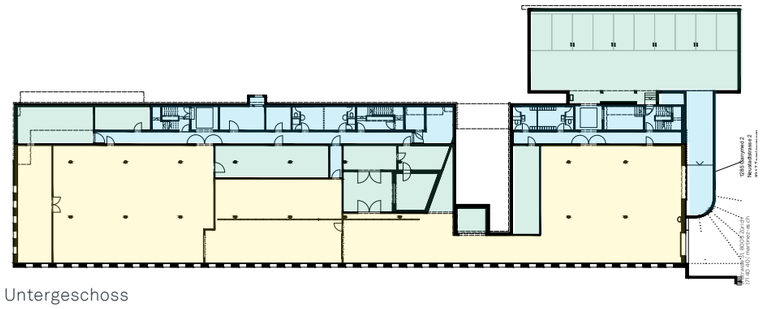
Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Legende

- Büro
- Lager
- Produktion
- Allgemeinflächen/Technik

Technische Daten

Tragkonstruktion

UG	Betonfundamentplatte, Vorfabrizierte Stützen im Raster von 7.2 x 7.2m und tragende Innenwände in Beton, Wände gegen Erdreich in Beton, Wärmeisolation und Wasserabdichtung, Wände über Terrain mit hinterlüfteter Klinkervormauerung.
EG/1. OG	Bodenplatte in Beton, Vorfabrizierte Stützen im Raster von 7.2 x 7.2m und tragende Innenwände in Beton, Aussenwand in Beton, wärmegedämmt und mit hinterlüfteter Klinkervormauerung. Eingangshalle mit Pfostenriegelkonstruktion.

Aussenhülle

Fassade	Zweischalenmauerwerk Aussenschale aus Klinkermauerwerk, Wärmedämmung, Innenschale aus Stahlbeton
Bedachung	Betondecke, Kompaktdach mit extensiver Begrünung. Entwässerung mittels ‚Pluvia' Unterdrucksystem
Fenster	UG/ EG Öffnungen im Mauerbereich. Holzfenster mit Vorverglasung (Kastenfenster), Sonnenschutz Gitterstoffstoren. 1.OG Öffnungen IV-3-fach Verglasung, Aluminium Rahmen, Sonnenschutz Gitterstoffstoren.
Minergie	Nach Minergie gebaut, nicht zertifiziert

Installationen

Heizung	Erdsonde Wärmepumpenanlage. Tab-System, Decke über UG, EG und 1.OG. EG und 1.OG mit Radiatoren gestützt. Im Sommer dient das Tab-System im OG als Kühlung.
Lüftung	Abluftanlage für Garderoben und geschlossene Räume.
Sanitär	WC Duschen, Garderobe, Gastroküche, Teeküchen
Diverses	Druckluftanlage (Produktion) & Elektrotrasse (Produktion)

Transportanlagen

Warenaufzug 3'200kg, 2 Stück, Hebebühne + Anpassrampe bei Anlieferung

Ausbau

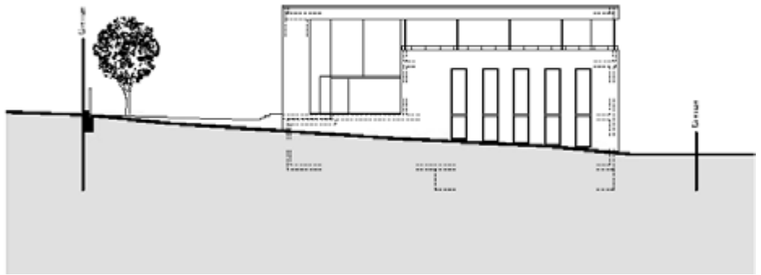
Böden	UG & EG mit Hartsteinholzbelag OG PU-Belag
Decken	Akustikdecken UG/ EG/ OG
Innenwände	UG in Kalksandstein EG in Beton OG mit Trennwandsystem Raumhoch Betonwände mit Klinkerplatten belegt

Aussenbereich

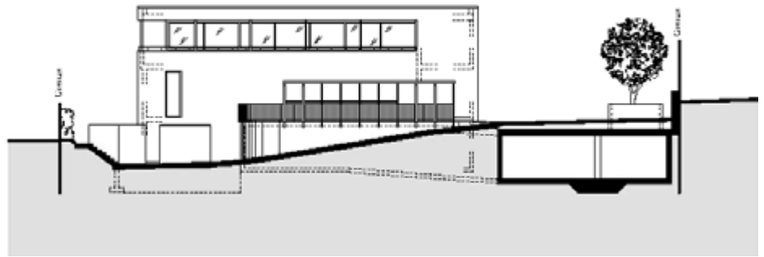
Vorplatz Betonplatten, Parkplätze durch Bäume beschattet.

Fassaden & Schnitte

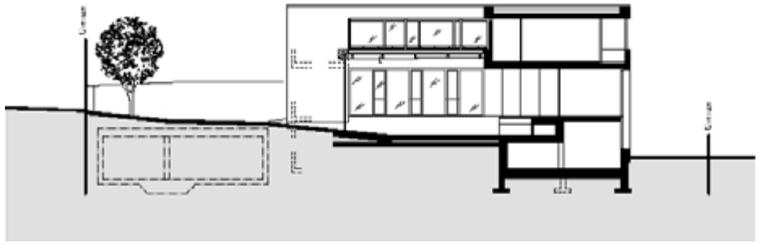
Westfassade



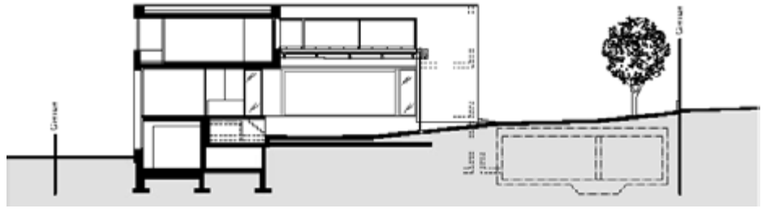
Ostfassade



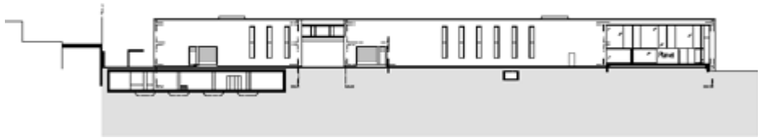
Schnitt Westfassade



Schnitt Ostfassade



Nordfassade

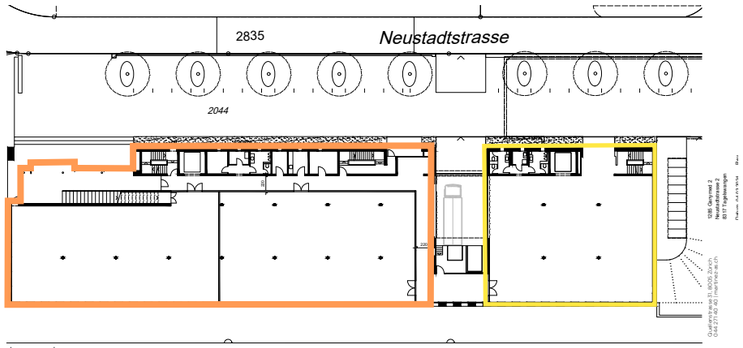


Südfassade

Schnitt

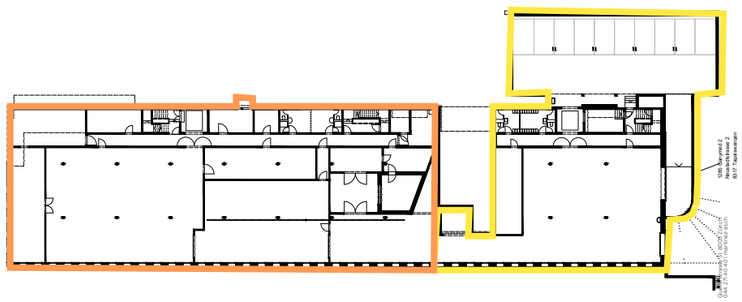
Variante Multitenant

1	Ursprüngliches Büro- und Produktionsgebäude inkl. Anlieferung, Baujahr 2008
2	Anbau Büro- und Produktionsgebäude, Baujahr 2015
3	Baulandparzelle, aktuell als Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt 48 Abstellplätzen genutzt



Erdgeschoss

Obergeschoss



Untergeschoss

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Vermietung

Yalcin Yilmaz
Senior Consultant
Kommerzielle Vermarktung

+41 44 575 70 66
yalcin.yilmaz@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

+41 44 250 52 52
www.hbre.ch

Verkauf

Eric Delé
Senior Manager
Advisory – Real Estate

T +41 58 249 59 40
M +41 79 903 46 41
edele@kpmg.com

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich