procimmo

# REPRÄSENTATIVE GEWERBELIEGENSCHAFT FÜR UNTERNEHMEN MIT WEITBLICK

IM LANGHAG 2,
**ILLNAU-EFFRETIKON**

Diese vielseitig nutzbare Liegenschaft Im Langhag 2 in Illnau-Effretikon bietet ideale Lösungen für Logistik, Lager und Produktion («Light Industrial») – kombiniert mit repräsentativen Büroflächen und einer einladenden Dachterrasse mit Weitsicht ins Grüne.

**2 min**
zur Autobahn A1

**11'000m²**
Gesamtfläche

**"LANGHAG"**
Gewerbezone

## HIGHLIGHTS

### Flächenangebot

- Logistik-, Lager- und Produktionsflächen insgesamt ca. 8'000 m²
- Bezugsbereite Büros mit natürlichem Tageslicht, insgesamt ca. 3'000 m²
- 111 Aussenstellplätze direkt auf dem Areal

### Optimale Erschliessung

- Autobahnzufahrt A1 Richtung Zürich/ St.Gallen in 2 Fahrminuten erreichbar
- Bushaltestelle «Langhag» 3 Gehminute entfernt
- Bahnhof Effretikon in 15 Minuten mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar

### Hohe Funktionalität

- Ebenerdige Zufahrt für LKWs (Torhöhe ca. 4 m)
- Zwei Anlieferungsrampen mit Hebebühne
- Zwei Warenlifte (Traglast je 5 t) und zwei Personenlifte
- Raumhöhen:
  Gewerbefläche: EG: 5.9 m, OG: 4.09 m
  Bürotrakt: 2.5 m
- Bodennutzlast:
  EG: 1'500 kg/m²
  OG: 750 kg/m²
- Beheizung: Radiatoren in Büros, Heizstrahler/Radiatoren in Gewerbeflächen

### Komfort für Mitarbeitende

- Cafeteria und Aufenthaltsraum
- Naherholungsgebiet mit Spazier- und Joggingwegen direkt vor dem Gebäude

### Bezug

Ab Januar 2027

### Mietzins

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Angebot.

Procimmo SA
Löwenstrasse 20
8001 Zürich

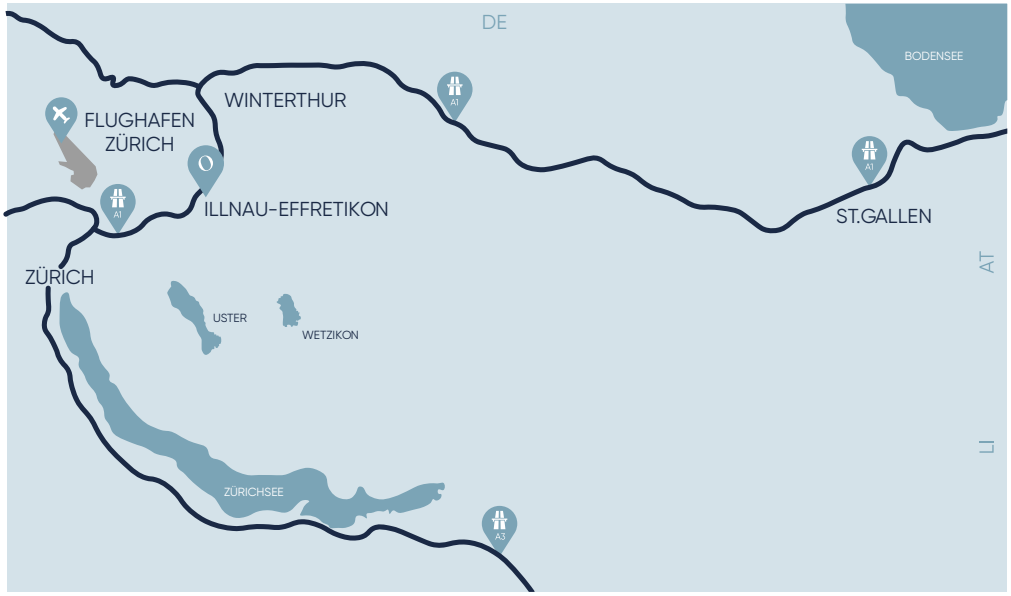
www.procimmo.ch
LinkedIn

procimmo

## LAGE UND ANBINDUNG

Die Industrie- und Gewerbeliegenschaft im Langhag in Illnau-Effretikon überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage. Nur wenige Minuten von der Autobahn A1 entfernt – der Hauptverkehrsachse durch die ganze Schweiz – ist der Standort ideal für Logistik, Produktion oder Dienstleistung.

Das etablierte Gewerbegebiet bietet eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und optimale Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kund:innen und Lieferanten.




## KONTAKT

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen – **Julia Spühler** informiert Sie gerne persönlich über Details, Konditionen und Nutzungspotenziale.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Julia Spühler**

T +41 79 418 75 01
jsp@procimmo.ch
Procimmo SA
Löwenstrasse 20
8001 Zürich
www.procimmo.ch



### DISCLAIMER

PROCIMMO SA ist eine von der FINMA akkreditierte Fondsleitung. Die Firma wurde 2007 gegründet und ist spezialisiert auf die Entwicklung, Leitung und Verwaltung von Immobilienfonds in der Schweiz. Mit steuerbegünstigten Fondsprodukten richtet sich PROCIMMO SA an institutionelle und private Anleger, die eine stabile und attraktive Rendite anstreben. PROCIMMO SA verwaltet zwei SICAV: «Procimmo Real Estate SICAV» und «Streetbox Real Estate SICAV». Procimmo Real Estate SICAV besteht aus vier Teilvermögen : Industrial (PSCF, ISIN N°: CH0033624211), Residential (PRLF, ISIN N°: CH0107006550), Commercial PK (ISIN N°: CH0295579269) und Residential PK (ISIN N°: CH0102905822). Streetbox Resl Estate SICAV besteht aus einem Teilvermögen: Swiss (STBX, ISIN N°: CH0037237630). Die von PROCIMMO SA verwalteten Vermögen belaufen sich auf rund CHF 4 Mrd. PROCIMMO SA beschäftigt derzeit rund 60 Mitarbeitende am Hauptsitz in Renens, in der Niederlassung Zürich und in den Büros in Genf.
Alle gemachte Angaben bleiben unter Vorbehalt.