KIRKBI

Office
Retail Gewerbe

DOKUMENTATION & GRUNDRISS

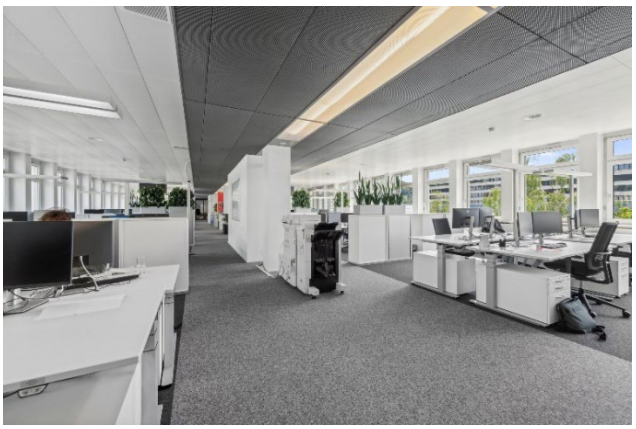


KREUZWEG 9+11, 5400 BADEN

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE
653m², 3.OG

OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 9+11, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 653m2 3. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Die Highlights auf einen Blick	- DGNB-Gold-zertifiziert - Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG) - Lüftung-/Kühlung vorhanden - Fernwärme - bestehende Netzwerkverkabelung - grosszügig ausgebaute Küche mit Aufenthaltsraum Seite Kreuzweg 9 - extra Teeküche Seite Kreuzweg 11 - zur Alleinnutzung WC-Anlagen (2x Damen & 2x Herren) - Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019 - Duschen im UG zur Mitbenutzung - Personenlift & Warenlift - grosser Veloraum - 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt - 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich - direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.) - Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus
Mietzins	Nutzfläche 653m2 netto CHF auf Anfrage/m2/Jahr Heiz-/Nebenkosten 653m2 akonto CHF 35.00/m2/Jahr Parkplatzmiete möglich CHF 240.00/Monat/Platz im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse) *Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.*

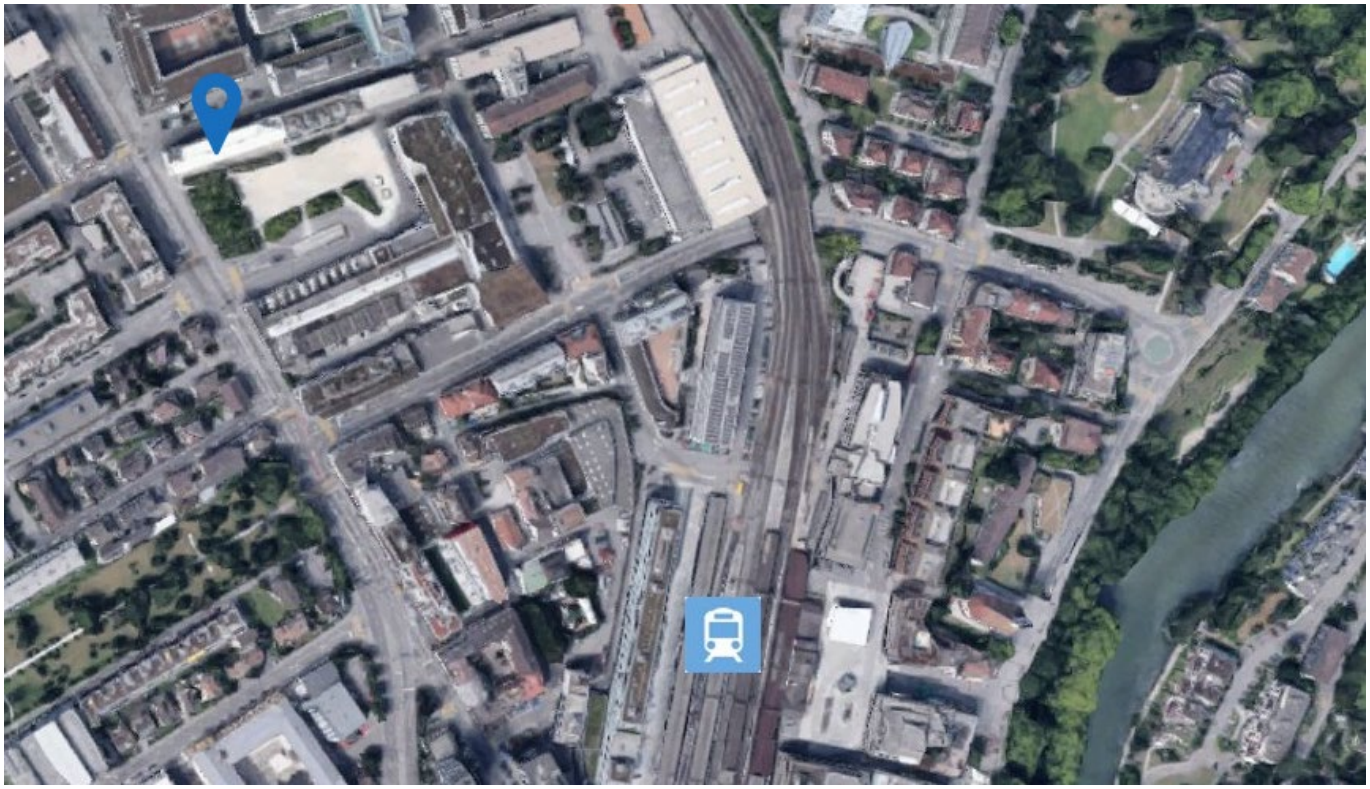


BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

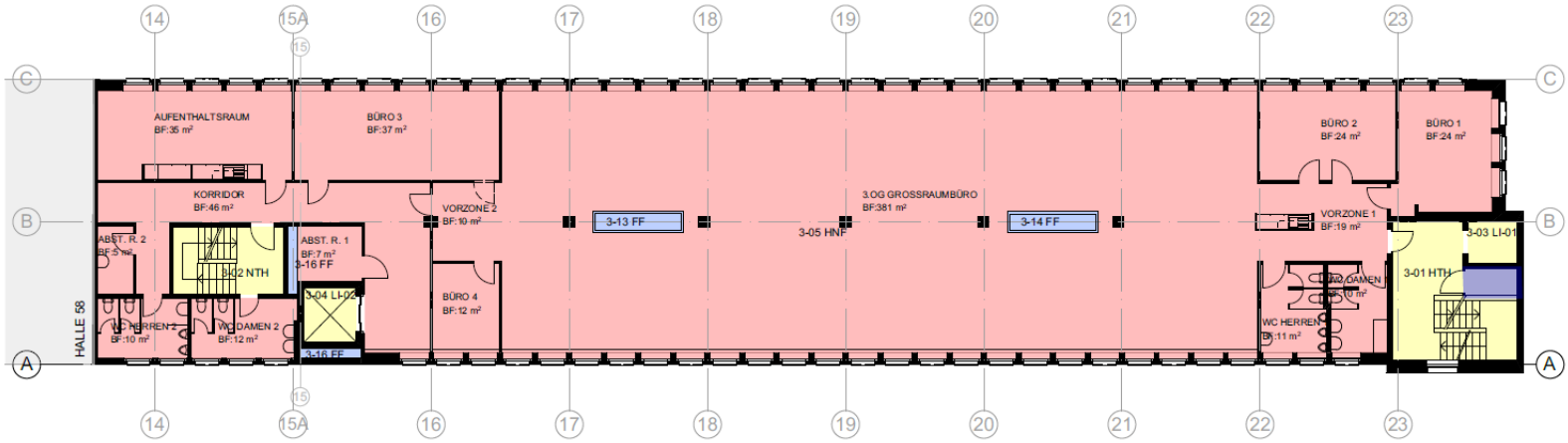
	Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (Baudenkmal geschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m²)
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	zwei ausgebaute WC-Anlagen (je 2x Damen und je 2x Herren-Anlage)
Küche	vollwertig inkl. Aufenthaltsraum vorhanden + zusätzliche Teeküche
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mieter-sache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

STANDORT

Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) *ODER* Anmietung Brown-Boveri-Strasse



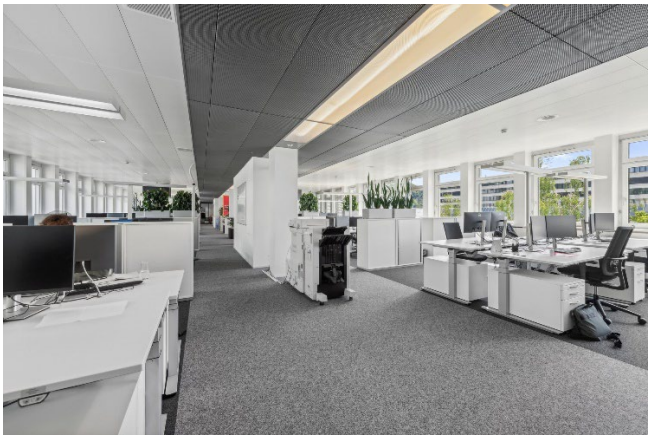
GRUNDRISSPLAN



002.15; 0322 Nettogeschossfläche NGF 3.OG		
Geschoss	Name	Gemessene Fläche
OG, Funktionsfläche		
	FF	10
		10 m²
OG, Hauptnutzfläche		
	HNF	653
		653 m²
OG, Verkehrsfläche		
	HTH	28
	LI-01	4
	LI-02	5
	NTH	14
		51 m²
		714 m²

N

BILDER

(Teeküche beim Haupteingang Kreuzweg 11 bzw. Grossraumbüro)




(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)




(Aufenthaltsraum mit Küche sowieausgebaute Toiletten-Anlagen)

KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift KIRKBI AG
Oberneuhofstrasse 3
6340 Baar

Telefon +41 41 769 20 81
Mail ch.realestate@kirkbi.com

KIRKBI

Office
Retail Gewerbe

DOKUMENTATION & GRUNDRISS



KREUZWEG 11, 5400 BADEN

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE
301.5m², 4.OG

OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 11, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 301.5m2 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung (frühestens ab 01.11.2026)
Die Highlights auf einen Blick	- DGNB-Gold-zertifiziert - Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer alles anfangs 2024 renoviert, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG) - Lüftung-/Kühlung vorhanden - Fernwärme - neue ausgebaute Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank - bestehende Netzwerkverkabelung - WC-Anlagen (1x Damen & 1x Herren) direkt auf Mietfläche zur Alleinnutzung - Duschen im UG zur Mitbenutzung - Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019 - Personenlift - grosser Veloraum - 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt - 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich - direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.) - Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus
Mietzins	Nutzfläche 301.5m2 netto CHF auf Anfrage/m2/Jahr Heiz-/Nebenkosten 301.5m2 akonto CHF 35.00/m2/Jahr Parkplatzmiete möglich CHF 240.00/Monat/Platz im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse) *Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.*

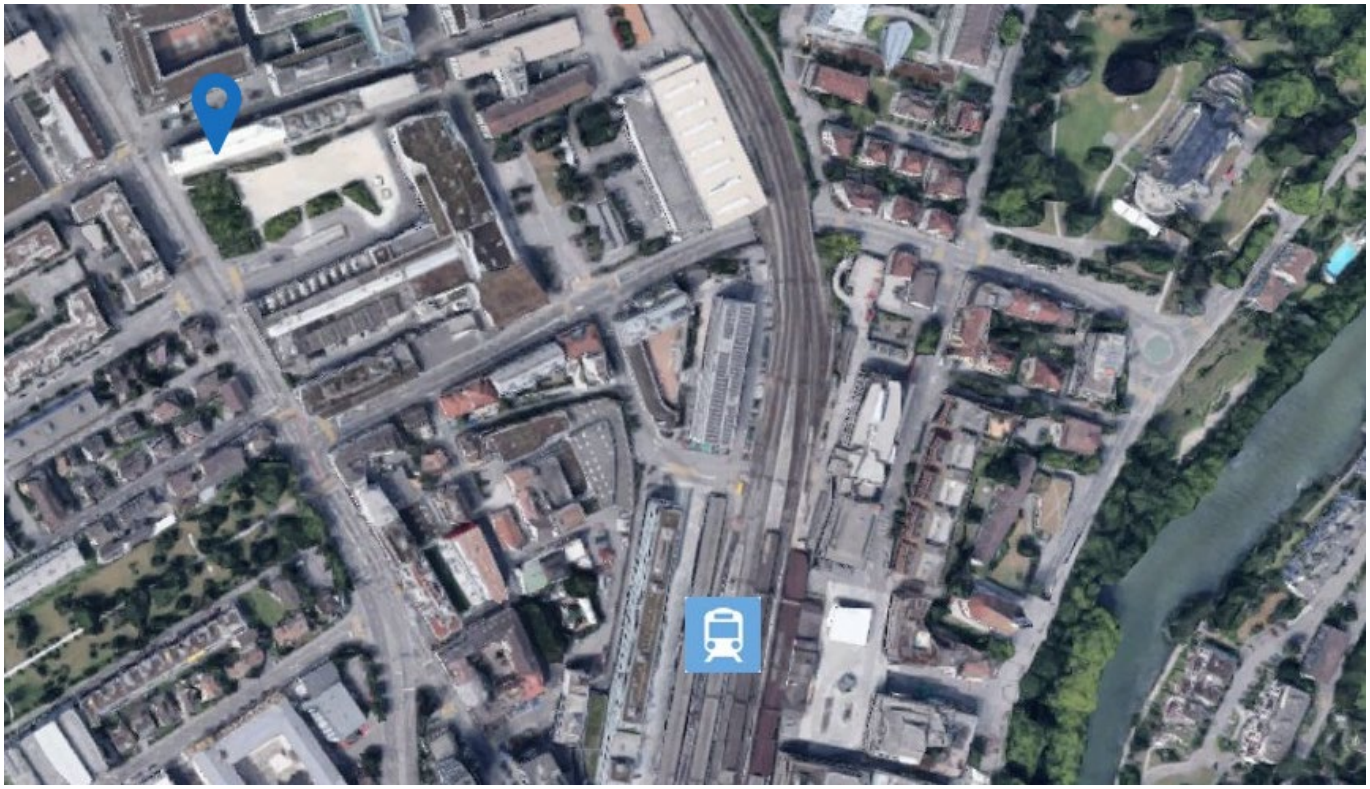


BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

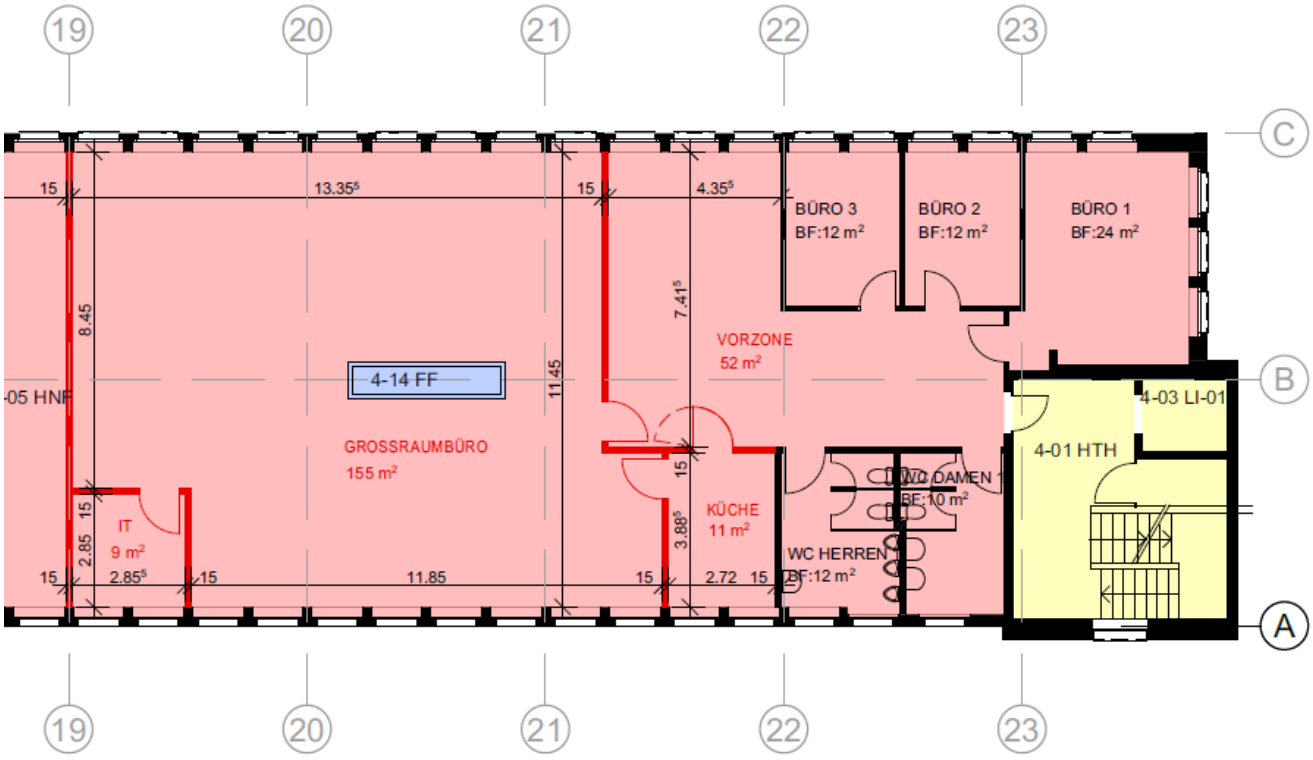
	Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (baudenkmalgeschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m²)
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert, teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen (je 1x Damen und je 1x Herren-Anlage)
Küche	neu eingebaut 2023
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mieter-sache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

STANDORT

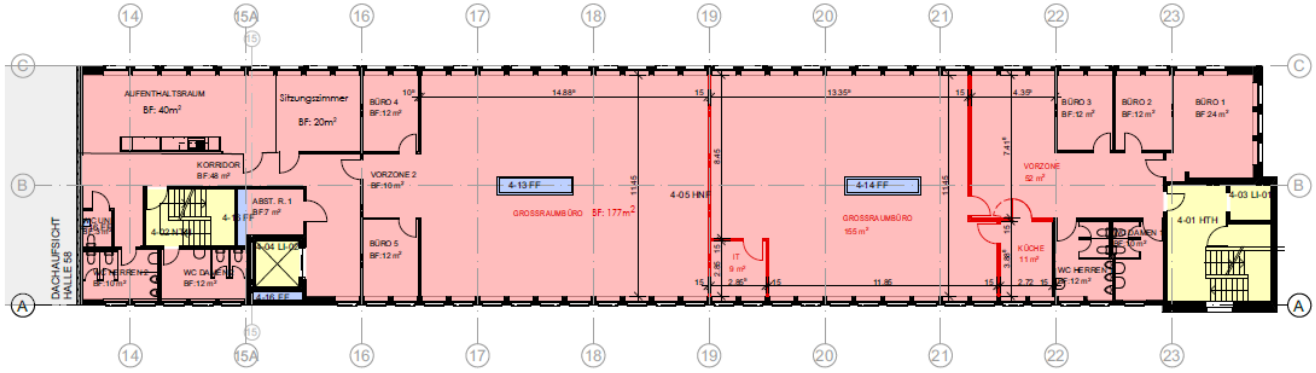
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) *ODER* Anmietung Brown-Boveri-Strasse



GRUNDRISSPLAN



Grundriss Bürofläche 301.5m2, 4. OG, Kreuzweg 11



Grundriss Gesamtliegenschaft, 4. OG, Kreuzweg 9/11

BILDER





(Haupteingang Kreuzweg 11)





(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)





(ausgebaute Toiletten- und Duschanlagen)

KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift KIRKBI AG
Oberneuhofstrasse 3
6340 Baar

Telefon +41 41 769 20 81
Mail ch.realestate@kirkbi.com

KIRKBI

Office
Retail Gewerbe

DOKUMENTATION & GRUNDRISS



KREUZWEG 11, 5400 BADEN

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE
301.5m², 4.OG

OBJEKTPROFIL

Adresse	Kreuzweg 11, 5400 Baden
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	ca. 301.5m2 4. Obergeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung (frühestens ab 01.11.2026)
Die Highlights auf einen Blick	- DGNB-Gold-zertifiziert - Open Office (Hauptbereich), Einzelbüros/Sitzungszimmer alles anfangs 2024 renoviert, flexible Anpassungen können besprochen werden sowie Erweiterungen von Flächenbedarf (4. OG und 3. OG) - Lüftung-/Kühlung vorhanden - Fernwärme - neue ausgebaute Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank - bestehende Netzwerkverkabelung - WC-Anlagen (1x Damen & 1x Herren) direkt auf Mietfläche zur Alleinnutzung - Duschen im UG zur Mitbenutzung - Sanierung des Gebäudes im Jahr 2019 - Personenlift - grosser Veloraum - 5 Fussminuten vom Bahnhof entfernt - 16-minütige Zug-Direktverbindung nach Zürich - direkt neben dem Trafo Komplex (Fitness u.v.m.) - Bistro mit Verpflegungsmöglichkeit im Haus
Mietzins	Nutzfläche 301.5m2 netto CHF auf Anfrage/m2/Jahr Heiz-/Nebenkosten 301.5m2 akonto CHF 35.00/m2/Jahr Parkplatzmiete möglich CHF 240.00/Monat/Platz im neuen Parkteil Trafo-Parkhaus (Ausgang Brown-Boveri-Strasse) *Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.*

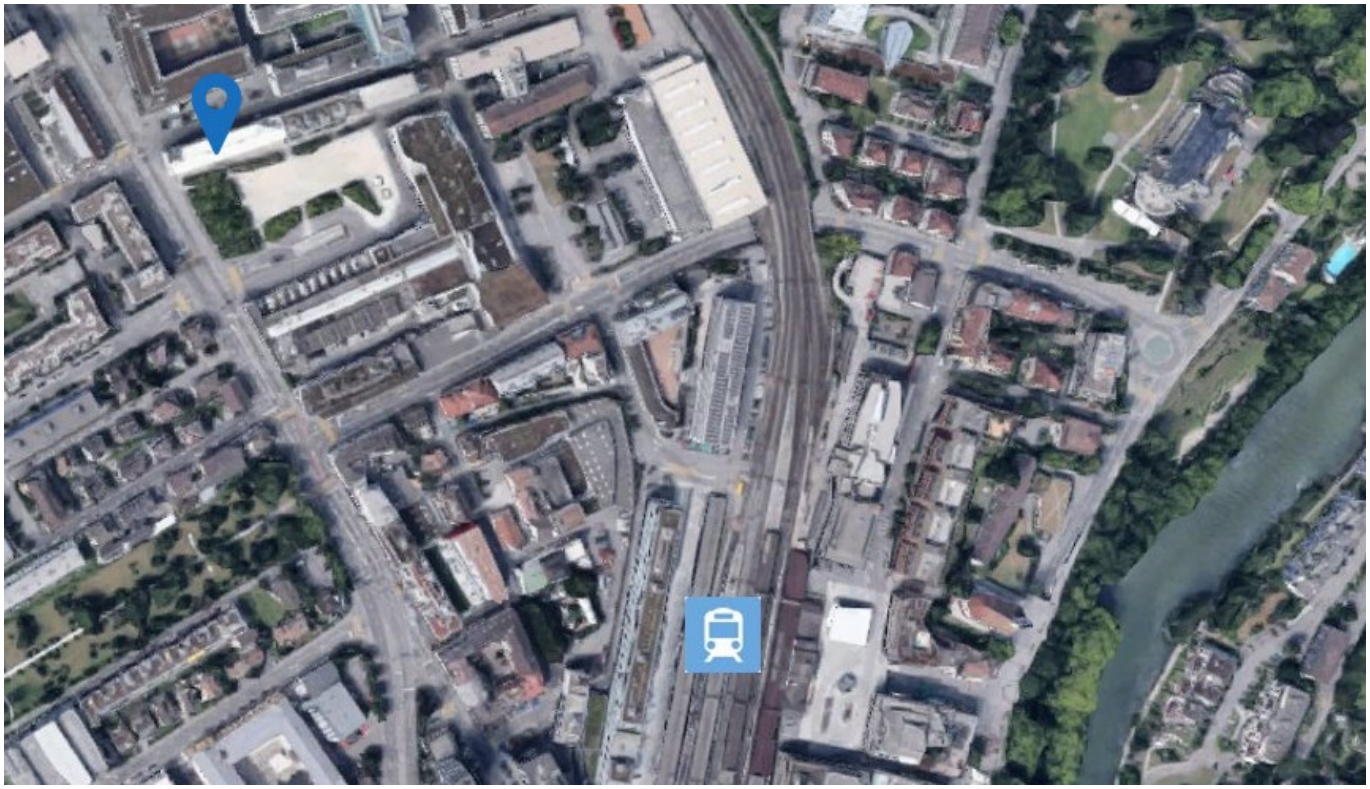


BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

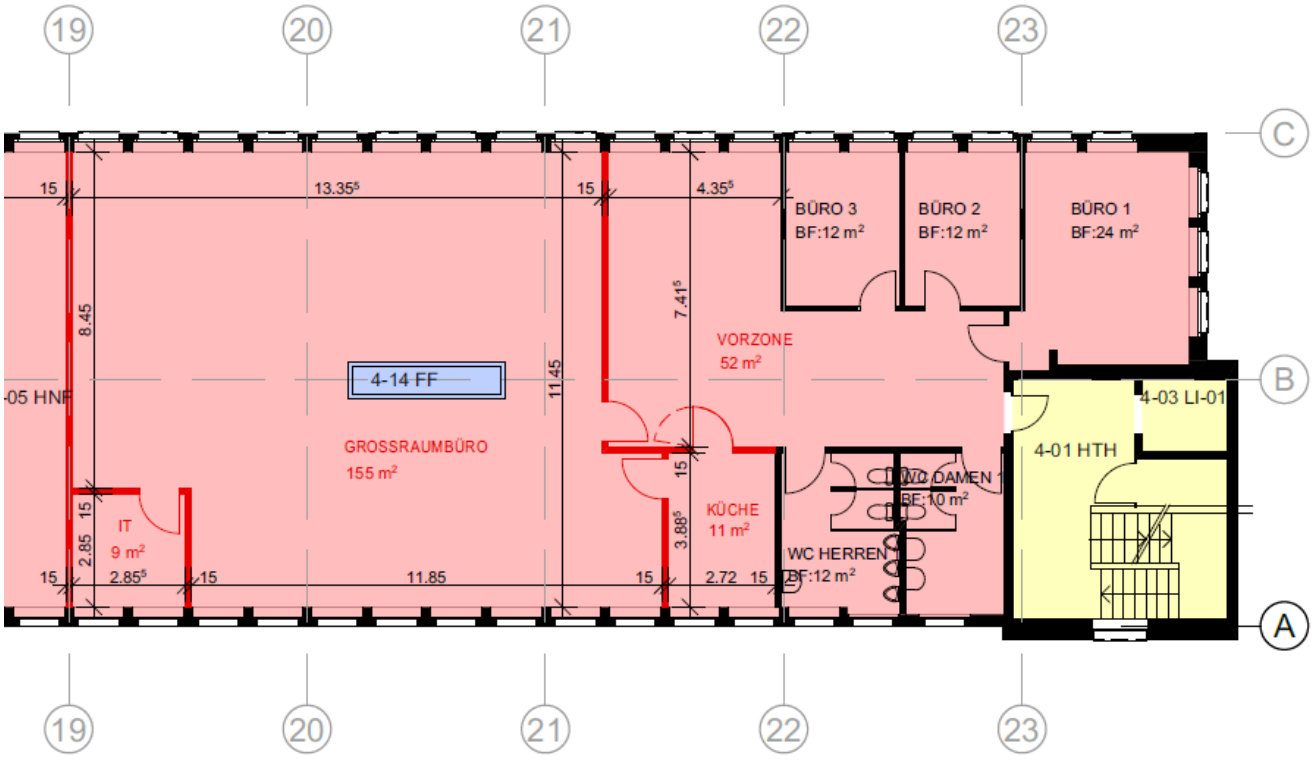
	Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:
Fassade / Fenster	Bestehende Sichtbeton-Fassade (baudenkmalgeschützt), Brüstung und Sturz aus Beton, Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung (Holz/Metall)
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Elektromotoren, individuell steuerbar
Boden	Teppich (Traglast 300kg/m²)
Wände	Abschlusswände zu Treppenhaus und WC-Anlagen teils betoniert, teils Leichtbauwände mit Tapete weiss gestrichen
Decke	Heruntergehängte Decke mit Akustikelementen (Raumhöhe 2.78m)
Elektrisch	bereits vorhandene Netzwerkverkabelung, Anpassungen Mietersache
Sanitär	ausgebaute WC-Anlagen (je 1x Damen und je 1x Herren-Anlage)
Küche	neu eingebaut 2023
Lüftungsinstallationen	Zu-/Abluftkanäle in Steigzone bis auf Geschoss geführt, Verteilung Zu-/Abluft innerhalb Mieterfläche vorhanden (Anpassungen Mieter-sache)
Kälteinstallationen	Kälteverteilung in Mietfläche mittels Klimakonvektoren (Anpassungen Mietersache)
Heizung	Radiatoren mit elektrischen Antrieben über Gebäudeautomation gesteuert in Brüstung eingebaut
Brandmeldeanlage	Melder auf Allgemein- und Mietfläche vorhanden (Anpassungen in Mieterfläche ist Mietersache)

STANDORT

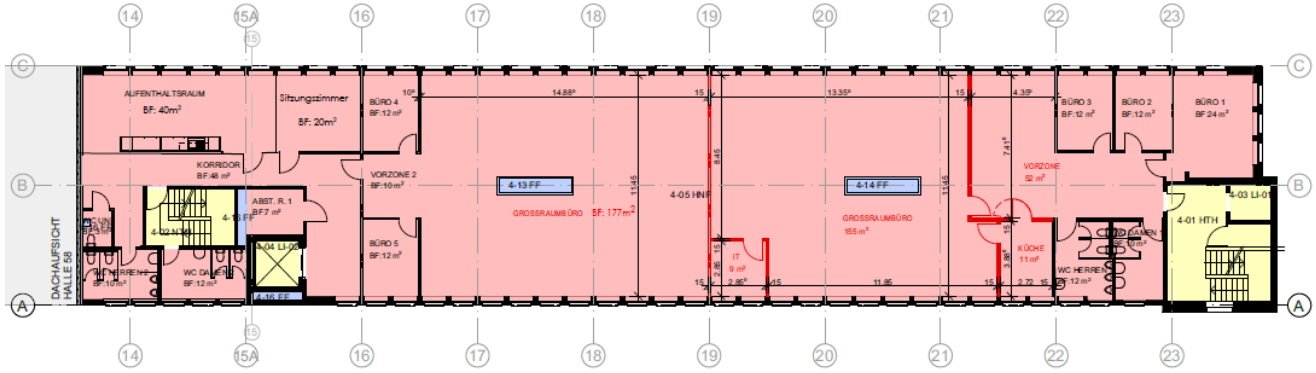
Lage	Die Liegenschaft befindet sich an idealer sehr gut frequentierter Lage in Baden. Neben Trafo Komplex mit Hotel, Restaurant, Fitnesscenter, Seminarräume etc.
Öffentlicher Verkehr	5 Fussminuten vom Bahnhof Baden
Strassen	Die A1 Richtung Zürich – Bern und A3 Richtung Chur – Basel ist mit dem Auto innert 10 Minuten erreichbar
Verpflegungsmöglichkeiten	Bistro ArteMia, Inhouse Restaurant Rossini, Entfernung: 220m Ristorante Il Peperone, Entfernung: 290m Restaurant Lemon, Entfernung: 300m
Einkaufsmöglichkeiten	Migros Supermarkt, Entfernung: 700m
Fitness	Fitnesspark Trafo, Entfernung: 100m
Parkmöglichkeiten	Parkhaus Trafo, Parkhaus Schmiede, Parkhaus Gartenstrasse (2-5 Minuten Gehdistanz) *ODER* Anmietung Brown-Boveri-Strasse



GRUNDRISSPLAN



Grundriss Bürofläche 301.5m2, 4. OG, Kreuzweg 11



Grundriss Gesamtliegenschaft, 4. OG, Kreuzweg 9/11

BILDER





(Haupteingang Kreuzweg 11)





(Einzelraumbüro resp. Sitzungszimmer)





(ausgebaute Toiletten- und Duschanlagen)

KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift KIRKBI AG
Oberneuhofstrasse 3
6340 Baar

Telefon +41 41 769 20 81
Mail ch.realestate@kirkbi.com