M.J.
REAL ESTATE CONSULTING

BÜROFLÄCHEN LANGGASSE 4&12 ST. GALLEN

INHALTSVERZEICHNIS

01 STANDORT

Ihr neuer Arbeitsort &
die Standortvorteile

02 DAS OBJEKT

Architektur & Ausbaustandard

03 FLÄCHEN & MIETZINS

Flächenübersicht & Mietkosten

04 NUTZUNGSSTUDIE

Nutzungsplanung &
Möblierungsbeispiel

05 VISUALISIERUNG & RAUMWIRKUNG

Virtual Staging & Objektfotos

06 KONTAKT

Ansprechperson für
Besichitgung & Auskünfte

01 STANDORT

IHR NEUER ARBEITSORT & DIE STANDORTVORTEILE

Willkommen in der Langgasse in St. Gallen

Die Liegenschaft Langgasse 4&12 befindet sich im östlichen Stadtgebiet von St. Gallen, im beliebten Quartier Heiligkreuz. Die Umgebung ist geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Bildung und Kultur. Zahlreiche Institutionen, Geschäfte und Gastronomiebetriebe schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dank der zentralen Lage profitieren Unternehmen hier von einer hervorragenden Erreichbarkeit sowie einer attraktiven Infrastruktur.

Im Quartier selbst finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die sich ideal für die Mittagspause oder geschäftliche Treffen eignen.

Auch Bildungseinrichtungen wie die Universität St. Gallen, Schulen und Kindergärten sowie medizinische Angebote und Naherholungsflächen liegen in unmittelbarer Umgebung – ein Standort, der Arbeit, Alltag und Lebensqualität auf ideale Weise verbindet.

ERREICHBARKEIT

Der Standort erreicht man bequem mit Bus, Bahn oder dem Auto. Auch für den Velo- und Fussverkehr bietet die Lage optimale Bedingungen.

Bushaltestellen
Langgass: Linien 1, 4, 7 – direkte Verbindung ins Stadtzentrum und Hauptbahnhof
Heiligkreuz: Linien 4, 11 – wenige Gehminuten entfernt

Autobahnanschluss St. Fiden
A1 in wenigen Minuten erreichbar, schnelle Verbindung Richtung Zürich, Bodensee und Rheintal

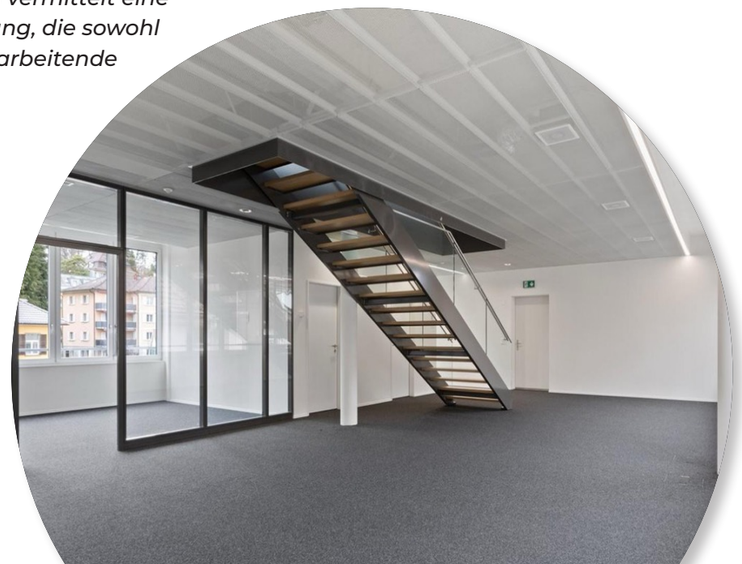
02
DAS OBJEKT

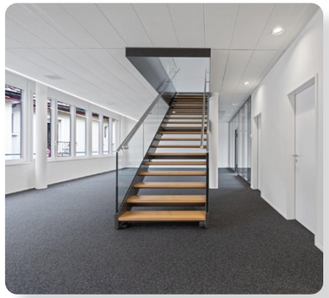
ARCHITEKTUR & AUSBAUSTANDARD

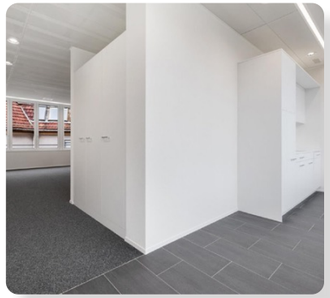
Die Liegenschaft präsentiert sich als modernes Geschäftshaus mit klarer Architektur und funktionalen Flächen.

Grosszügige Fensterfronten sorgen für helle Räume und ein angenehmes Arbeitsklima.

Der Eingangsbereich vermittelt eine repräsentative Wirkung, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitende anspricht.







ARCHITEKTUR & RAUMQUALITÄT

Flexible Grundrissgestaltung für Einzel- oder Teamnutzungen.

Helle Räume durch grosse Fensterflächen.

Klare Linien und neutrale Oberflächen – ideal für individuelle Gestaltung.

Solide Bauweise mit langlebigen Materialien.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Grundbeleuchtung in allen Flächen vorhanden.

IT- und Elektrogrundinstallationen für moderne Arbeitsplätze.

Heizung über zentrale Anlage, teilweise Lüftungssystem vorhanden.

Liftanlage zur komfortablen Erschliessung aller Stockwerke

Sanitäranlagen auf den Geschossen.

ZUSATZANGEBOTE

Ausgebaute Teeküchen.

Lagerflächen im Untergeschoss teilweise möglich.

Parkplätze in Einstellhallen verfügbar.

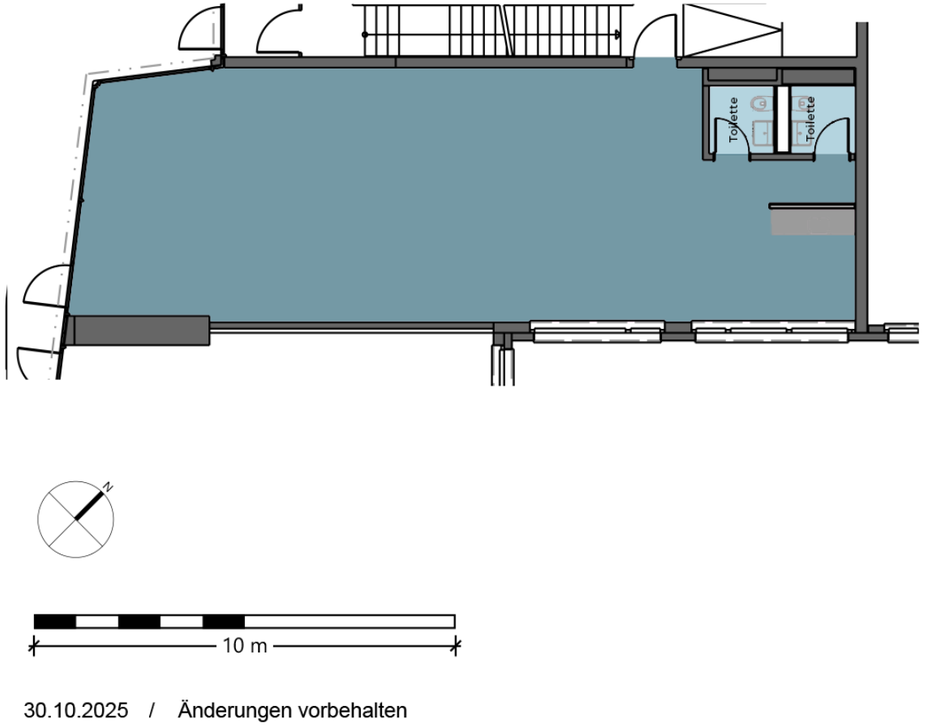
Überdachte Besucherparkplätze vorhanden.

03 FLÄCHEN & MIETZINSE

FLÄCHENÜBERSICHT & MIETKOSTEN

Diese sorgfältig ausgebaute grosse Bürofläche / Ladenlokal an der Langgasse 12 ist ab sofort verfügbar. Dank des modernen Ausbaustandards und der hellen Räumlichkeiten schaffen Sie ein angenehmes Arbeitsumfeld, das sowohl Ihre Mitarbeitenden als auch Ihre Kundschaft überzeugt.

Die Fläche eignet sich ideal für kleine bis mittelgrosse Teams, die Wert auf eine funktionale und gleichzeitig repräsentative Arbeitsumgebung legen.

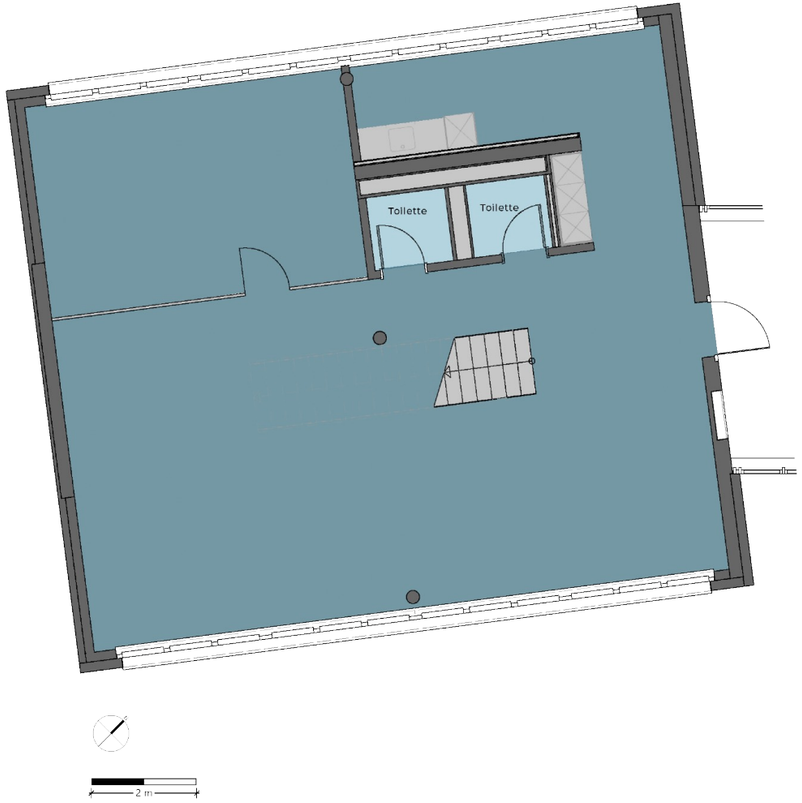


30.10.2025 / Änderungen vorbehalten

ERDGESCHOSS: 106 M2

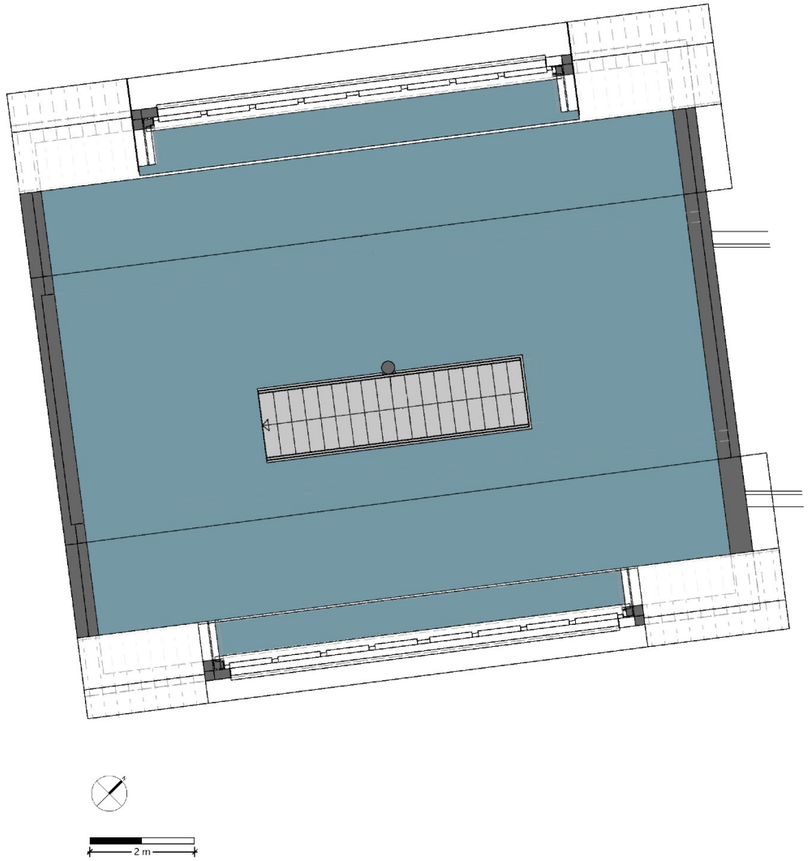
Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschläge usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.

EIN BÜRO AUF ZWEI GESCHOSSEN



3. OBERGESCHOSS: 120 M2

Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschläge usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.



4. OBERGESCHOSS: 123 M2

Dieser Vermietungsplan dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Daraus können vom Interessenten bzw. Mieter keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Mietflächen, Masse, Grundrisse, Einbauelemente, Türanschläge usw. gelten ausschliesslich die Angaben in der Hauptmietvertragsurkunde. Alle Massangaben sind vor Ausführung oder Bestellung vor Ort zu überprüfen. Nichttragende Wände sind vor einem allfälligen Abbruch statisch durch einen Fachplaner zu prüfen.

VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

Erdgeschoss:	verfügbar ab sofort
3.&4. Obergeschoss:	verfügbar ab Mitte 2026

FLÄCHENANGABEN

Erdgeschoss:	106 m2	Raumhöhe: 2.80 m
3.&4. Obergeschoss:	243 m2	Raumhöhe: 2.80 m

MIETKONDITIONEN

Nettomiete:	CHF 200.00 / m2 pro Jahr
Nebenkosten:	CHF 35.00 / m2 pro Jahr
Miete:	CHF 235.00 / m2 pro Jahr

04 NUTZUNGSSTUDIE

NUTZUNGSPLANUNG
& MÖBLIERUNGSBEISPIEL

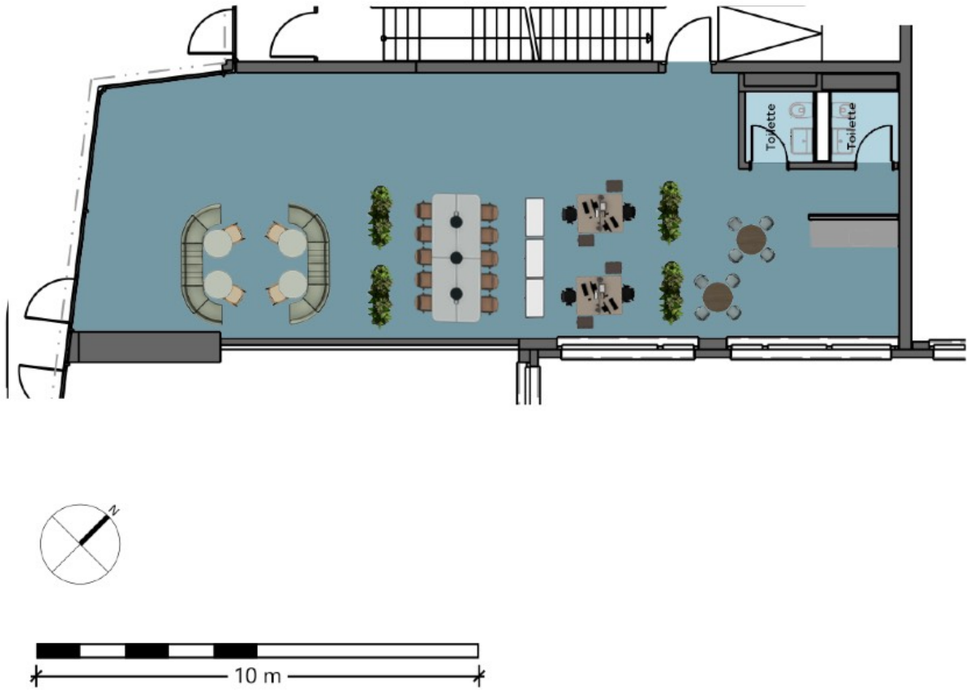
Die offenen, hellen Räumlichkeiten lassen sich vielseitig gestalten und bieten Ihnen Flexibilität für Ihre individuellen Arbeitskonzepte. Unsere Nutzungsstudie zeigt unterschiedliche Möblierungsszenarien auf, die auf grosszügige Arbeitsplatzkonzepte setzen und bei Bedarf noch Potenzial für Verdichtung bieten.

Die Grundrisse ermöglichen verschiedene Nutzungsszenarien – von kollaborativen Teamzonen und offenen Desk-Sharing-Bereichen bis hin zu hybriden Konzepten oder bei Bedarf auch Einbauten von Einzelbüros.

Die Nutzungsplanung dient als Orientierungshilfe und Beispiel – sie zeigt auf einen Blick, welche Arbeitsplatzkonzepte möglich sind, wo sich Besprechungsräume, Rückzugszonen oder Sozialflächen integrieren lassen und wie Sie die Raumtiefen und das Tageslicht optimal nutzen. Die dargestellten Beispiele setzen auf Qualität, Wohlbefinden und eine angenehme Raumatmosphäre.

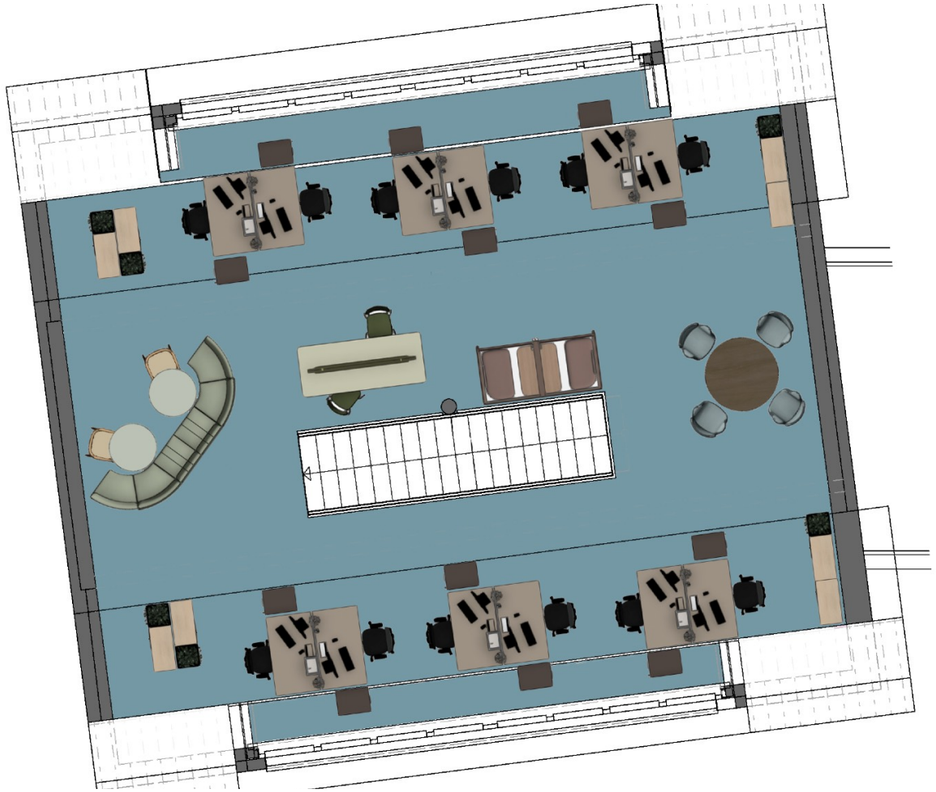
> *Design is not just what it looks like and feels like. Design is how it works. - Steve Jobs*

MÖBLIERUNGSSZENARIO
ERDGESCHOSS



MÖBLIERUNGSSZENARIO
3. OBERGESCHOSS

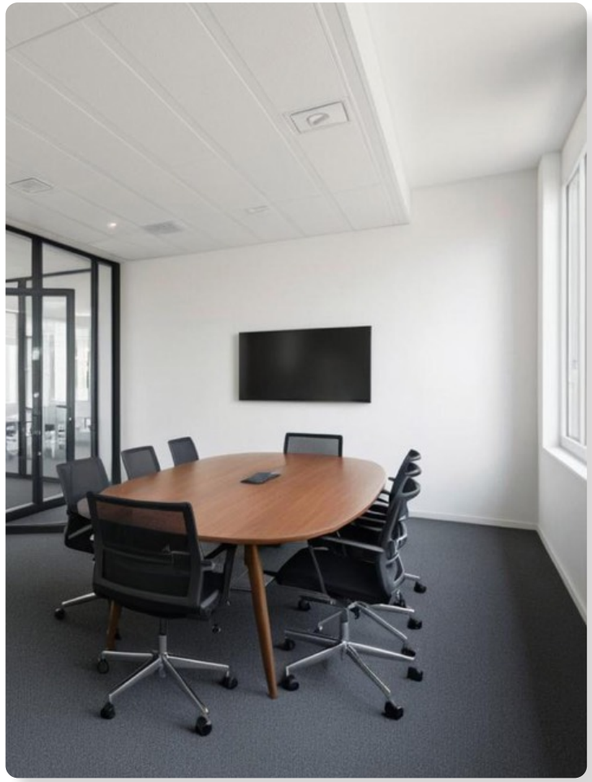
MÖBLIERUNGSSZENARIO
4. OBERGESCHOSS



05

VISUALISIERUNG & RAUMWIRKUNG

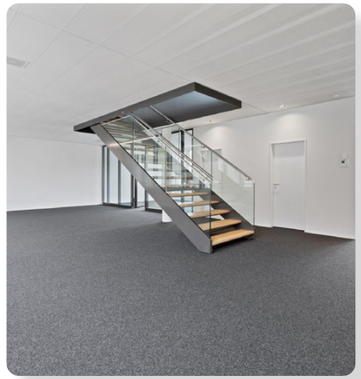
VIRTUAL STAGING & OBJEKTFOTOS

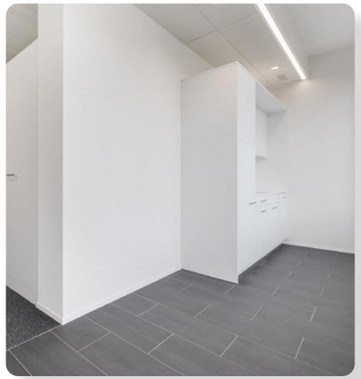


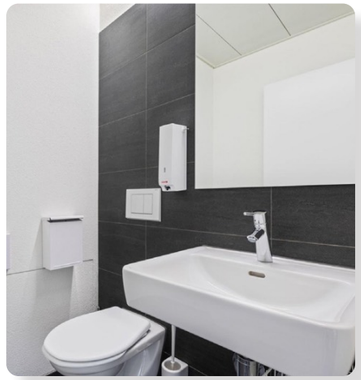
Die virtual Stagings veranschaulichen unterschiedliche Stilrichtungen. Sie zeigen, wie die Räume mit Design und Möblierung ihre volle Wirkung entfalten.

OBJEKT

Die Aufnahmen zeigen den heutigen Ausbaustandard der Flächen, der auf Wunsch übernommen werden kann. Sie geben einen realistischen Eindruck der Räume und bilden die Basis für individuelle Einrichtungskonzepte.







06 KONTAKT

ANSPRECHPARTNER FÜR BESICHTIGUNG & AUSKÜNFTE

Besichtigung & Beratung
Erleben Sie die Flächen vor Ort und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin – ganz nach Ihrem Zeitplan.

Wir stehen Ihnen für alle Fragen rund um Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten oder virtuelle Stagings zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und gemeinsam die perfekte Lösung für Ihre Anforderungen zu finden.

KONTAKT

Maurice Jnglin
Geschäftsführer
Email: maurice.jnglin@mjconsulting.ch

Lorena Cacozza
Projektleiterin Vermarktung
Email: lorena.cacozza@mjconsulting.ch

M. J. Real Estate Consulting GmbH
Toblerstrasse 80
8044 Zürich

Telefon +41 55 450 50 21
info@mjconsulting.ch
www.mjconsulting.ch

M.J.

REAL ESTATE CONSULTING

www.mjconsulting.ch