

GEWERBERÄUME



GEWERBESTRASSE 11, 8162 STEINMAUR

Objektbeschreibung

Das im 1993 gebaute Gewerbehaus überzeugt durch seine moderne Aufmachung. Die Räume sind dank grosszügigen Fensterfronten lichtdurchflutet. Ein durchdachtes Raumkonzept bietet teilweise eine flexible Zusammenstellung der Räume (mit direkter Zutrittsverbindung zwischen den Räumen). Die heutige Mieterschaft besteht aus langjährigen Mietern aus verschiedenen Dienstleistungssektoren wie z.B. Softwareberatung, Erwachsenenbildung, Garagenbetrieb, Versicherung etc.

Allgemeinraum

Der Allgemeinraum umfasst die gemeinsam genutzten Räumlichkeiten wie z.B. Gang auf dem entsprechenden Geschoss, Toilettenanlage etc.

Lage

Das Gewerbehaus ist mit dem privaten wie auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Bis zum Bahnhof Steinmaur wie auch zur Bushaltestelle (mit Busverbindungen Richtung Dielsdorf oder Bülach) sind es nur wenige Meter. Die Züge fahren zweimal in der Stunde nach Zürich-Hauptbahnhof (S15) wie auch zum Flughafen Zürich-Kloten (S15). Für den privaten Verkehr stehen in der Tiefgarage genügend Autoparkplätze zur Verfügung.

In nächster Umgebung (Gehdistanz) hat es mehrere Verpflegungsmöglichkeiten wie auch Einkaufsmöglichkeiten. Zudem bietet das nahegelegene Dielsdorf ein umfassendes Dienstleistungsangebot.

Zugsverbindungen	- zweimal in der Stunde nach Zürich-Hauptbahnhof - zweimal in der Stunde zum Flughafen
Busverbindungen	- nach Dielsdorf: Fahrtzeit ca. 5 Minuten - nach Bülach: Fahrtzeit ca. 23 Minuten
Distanzen	- 9 km zum Autobahnanschluss Zürich-Affoltern - 10 km bis nach Zürich-Affoltern (Stadtgrenze) - 8 km bis Bülach - 15 km bis zum Flughafen Zürich-Kloten - 150 Meter zum Bahnhof Steinmaur - 100 Meter zur Bushaltestelle „Bahnhof“ - 200 Meter zum Bahnhof Steinmaur
Verpflegungsmöglichkeiten	- Restaurant Steinbruch in Steinmaur: 450 Meter - Restaurant Jägerstübli in Dielsdorf: 900 Meter - Migrol-Tankstelle in Dielsdorf: 540 Meter
Diverse Geschäfte	- Post in Steinmaur: 1'000 Meter - Migros in Dielsdorf: 1'000 Meter - Bäckerei Fleischli in Dielsdorf: 1'000 Meter



Trutmann + Agassis Architekten AG, Watterstrasse 33, Postfach, 8105 Regensdorf
Tel. 044 844 29 79 / 079 358 89 55, hjtrutmann@outlook.com

Übersicht Mietkonditionen

Nr.	Fläche	Anteil allgemein	Fläche Total	Etage	Nettomiete m2/p.a.	Jahresmiete m2/p.a.	Nettomiete per Monat	NK* akonto	Bruttomiete per Monat
1.4	54	6	60	1.OG	162.00	9'720.00	810.00	94.00	904.00
1.72	38	4	42	1.OG	---	---	---	---	vermietet
2.2	43	4	47	2.OG	---	---	---	---	vermietet
2.3	35	4	39	2.OG	---	---	---	---	vermietet
2.6	32	3	35	2.OG	---	---	---	---	vermietet
4.1	154	3	157	4.OG	158.00	24'806.00	2'067.00	254.00	vermietet

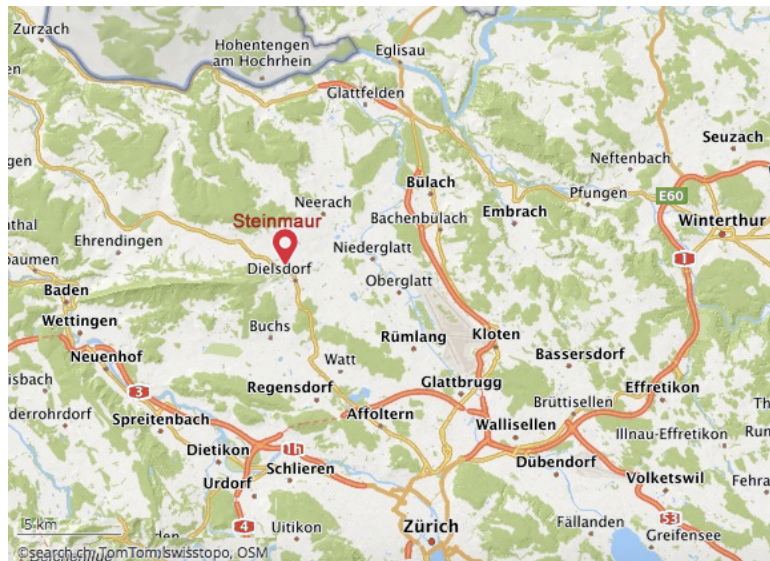
*Nebenkosten (NK)

Detaillierte Informationen zu den Büroräumlichkeiten:

Ausbau	ausgebaut	Zutrittsregelung	mit Schlüssel
Kosten Park- plätze	Tiefgarage: Fr. 100.--/Monat	Klimaanlage	nein
Lift	Personenlift mit 1'000 kg Nutzlast (Pallett passt rein)	Heizung	Heizkörper
Toiletten	Toiletten (separat Mann/Frau) auf Stockwerk	Bodenbeläge	können nach Vereinbarung angepasst werden
Technische Ausstattung	Telefon, Internet, Gegen- sprechanlage, Kabelkanäle	Beleuchtung	Teilweise Deckenbeleuch- tung oder Leuchtkörper vorhanden
Fensterflächen	sehr hell mit Aussen- rollläden		

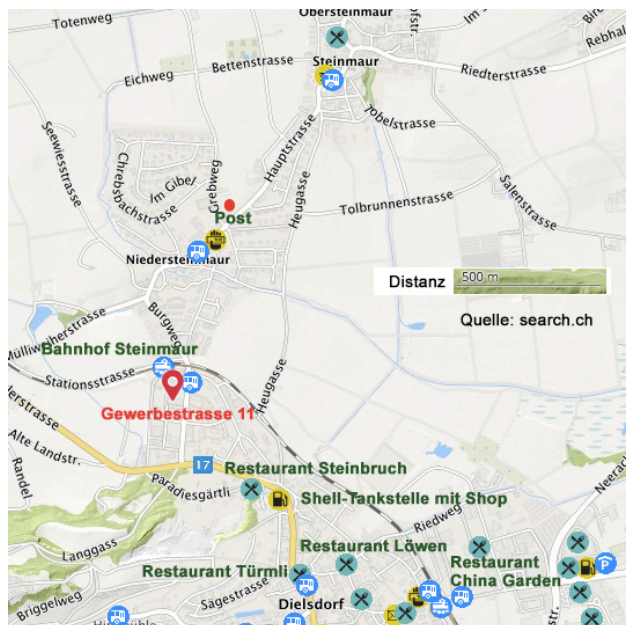


Situationsplan



Distanzen von Steinmaur nach

Bülach	8 Kilometer
Zürich-Affoltern	10 Kilometer
Flughafen Zürich-Kloten	15 Kilometer



Bahnhof Steinmaur	200 Meter
Nächste Bushaltestelle	100 Meter
Dielsdorf Zentrum	1'000 Meter
Restaurant Steinbruch	450 Meter

Ihre Ansprechperson für weitere Auskünfte und Besichtigungen

Für weitere Auskünfte bzw. für einen Besichtigungstermin der Büroräumlichkeiten steht Ihnen gerne **Herr Hans-Jürg Trutmann** unter Nr. **079 358 89 55** oder per E-Mail unter **hjtrutmann@outlook.com** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hinweis: Änderungen und Abweichungen vorbehalten. Der Inhalt dieses Dokumentes oder auch Teile hiervon stellen kein vertragliches Angebot da



Trutmann + Agassis Architekten AG, Watterstrasse 33, Postfach, 8105 Regensdorf
Tel. 044 844 29 79 / 079 358 89 55, hjtrutmann@outlook.com