

# allegro

sinnlich leben | egropark niederrohrdorf

bezugsbereit  
ab sofort  
oder  
ab september  
2020

## ateliers & gewerbeflächen

im gründerbau, im egropark niederrohrdorf – parkweg 3



#### Distanzen (ca. Minuten)

Ziel		
Bahnhof Mellingen	6	13
Bremgarten	16	25
Baden	16	25
Brugg	20	35
Aarau	26	35
Zürich	35	44
Luzern	55	97
Basel	50	90

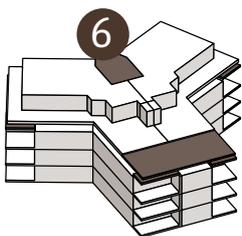
## allegro – versetzt sie in eine vorteilhafte Lage

Das **allegro** befindet sich auf einem ehemaligen Industrieareal in der Gemeinde Niederrohrdorf (ca. 3400 Einwohner) im Raum Baden. Das Dorfzentrum liegt gleich um die Ecke und bietet alles, was man im Geschäftsalltag benötigt:

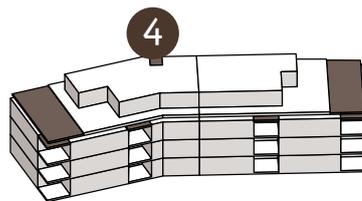
- Restaurants
- Einkaufsmöglichkeiten – sowohl Coop als auch Dorflädeli
- Medizinische Versorgung

Es fehlt an nichts oder höchstens an langen Distanzen. Von Niederrohrdorf aus erreicht man nämlich mit dem ÖV schnell und unkompliziert die umliegenden grösseren Orte. Also definitiv eine privilegierte Lage.

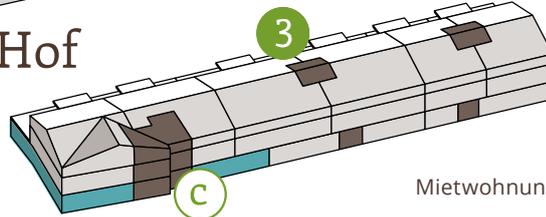
Eigentumswohnungen, Parkweg 6



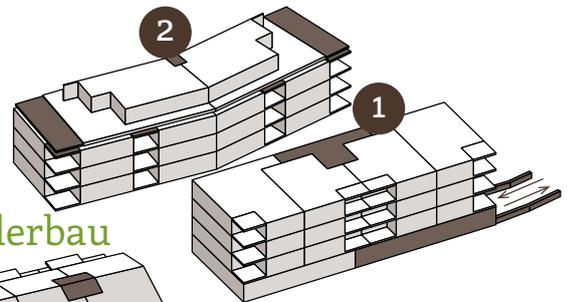
Mietwohnungen, Parkweg 1–4



Hof



Gründerbau



Mietwohnungen & Lofts, Parkweg 3

Ateliers & Gewerbeflächen



## grosszügige und fixfertig ausgebaute Büro- und Gewerbeflächen

Lassen Sie sich vom Industrie-Charme beflügeln und mieten Sie noch heute Ihre fixfertig ausgebauten Büro- und/oder Gewerbeflächen. Die 4 Meter hohen Räume geben Ihrer Kreativität freien Lauf und ermöglichen optimales effizientes Arbeiten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



### Parkweg 3 (Bezug per sofort oder ab September 2020)

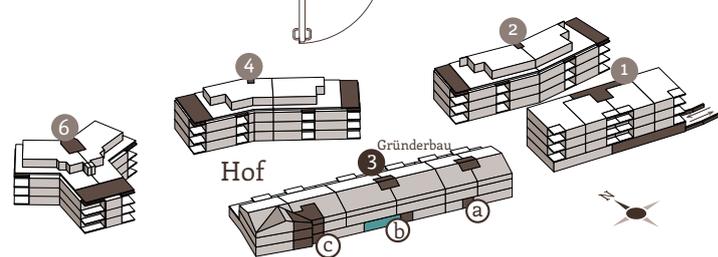
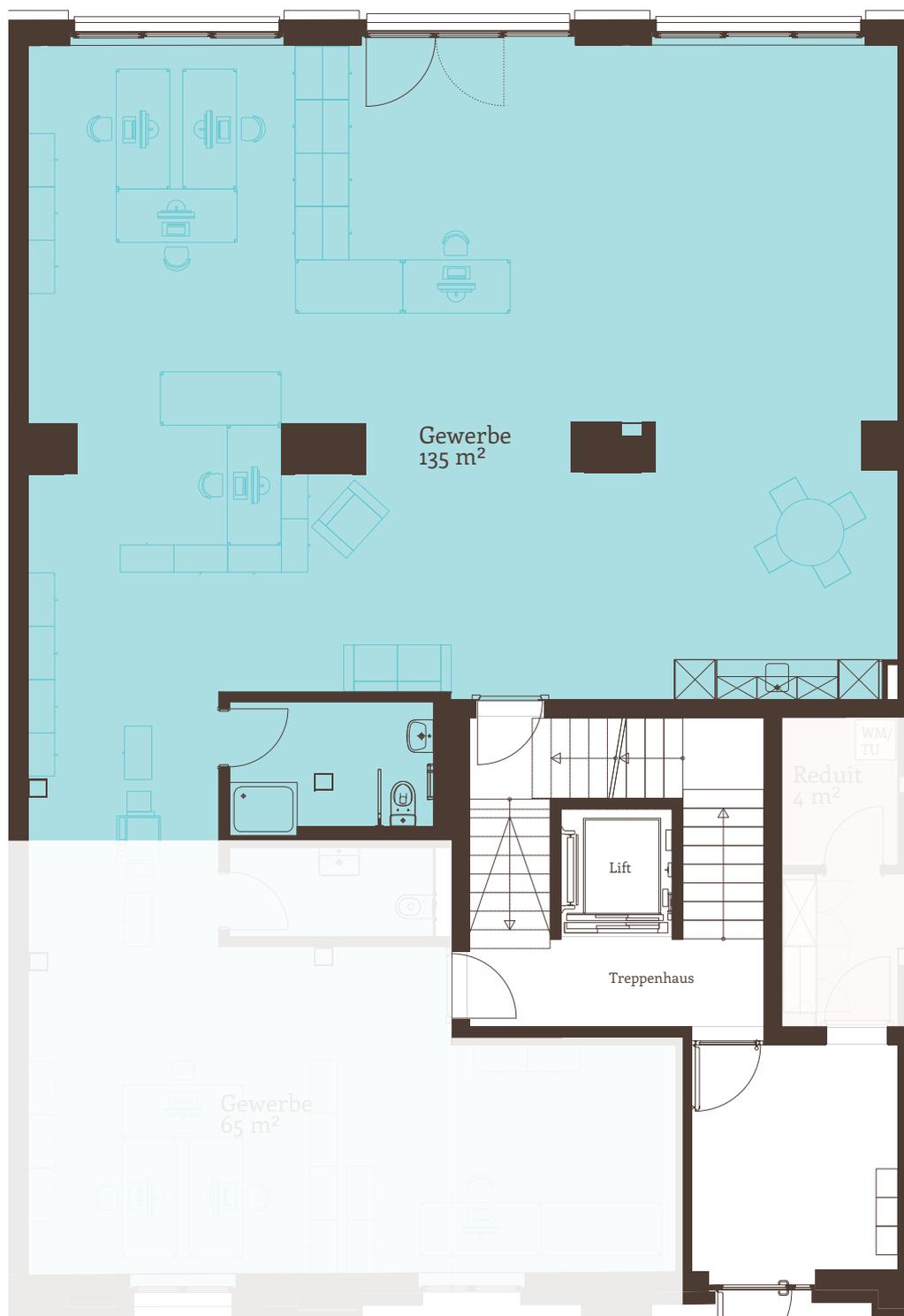
Nr.	Etage	Fläche
Atelier 1	EG	60 m <sup>2</sup>
Atelier 2	EG	56 m <sup>2</sup>
Atelier 3	EG	55 m <sup>2</sup>
Atelier 4	EG	54 m <sup>2</sup>
Atelier 5	EG	77 m <sup>2</sup>
Sitzungszimmer/Atelier	EG	39 m <sup>2</sup>
Fläche 3.00.03b	EG	135 m <sup>2</sup>

# Büro- und Gewerbeflächen

Etagen: Erdgeschoss

Nummer: 3.00.03

## Parkweg 3





# Ateliers und ein Sitzungszimmer

Etagen: Erdgeschoss

## Parkweg 3

Atelier 1  
60 m<sup>2</sup>

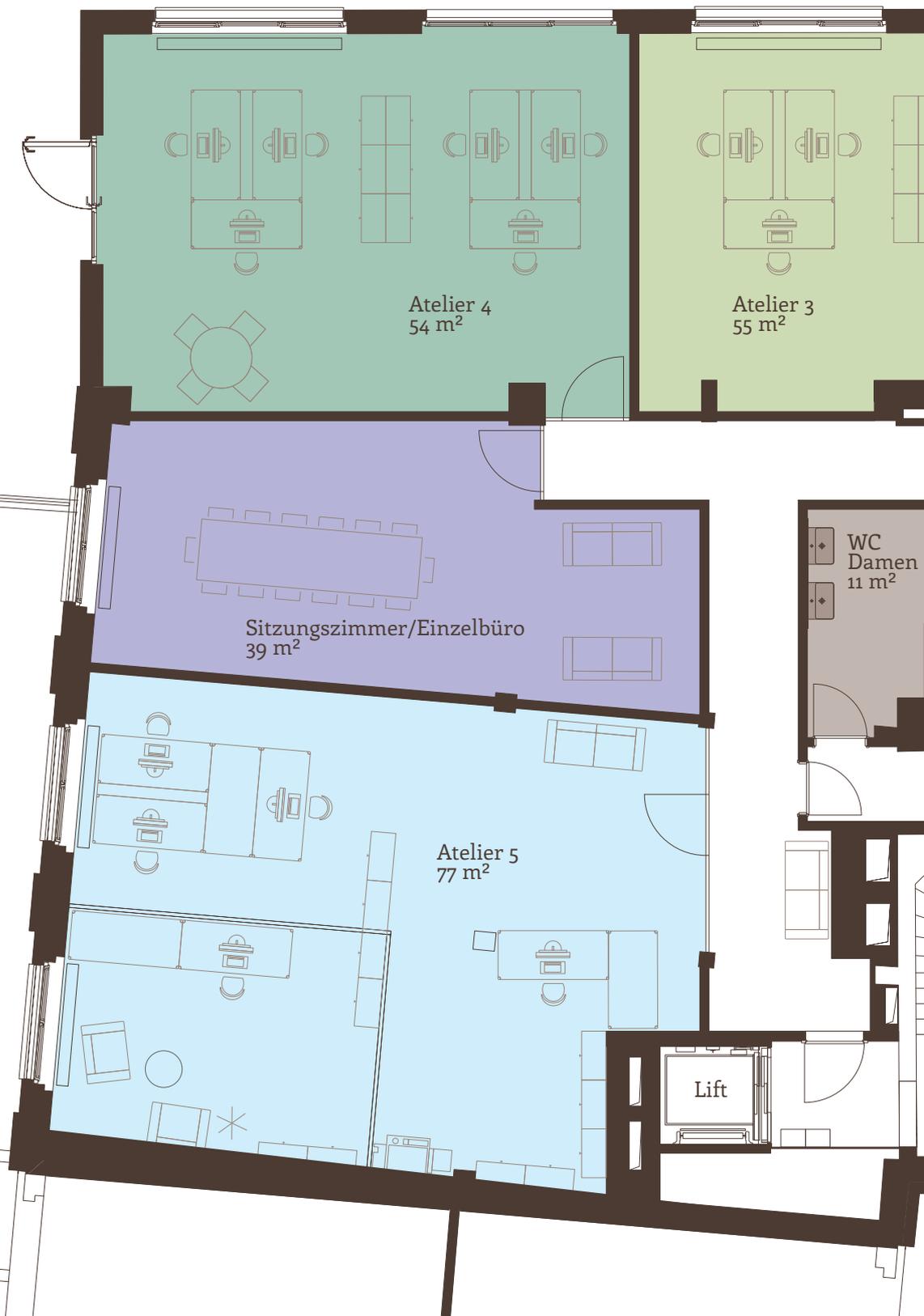
Atelier 2  
56 m<sup>2</sup>

Atelier 3  
55 m<sup>2</sup>

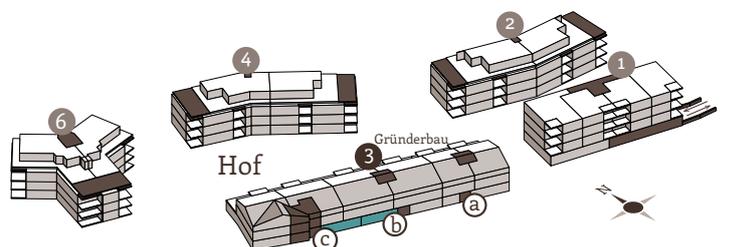
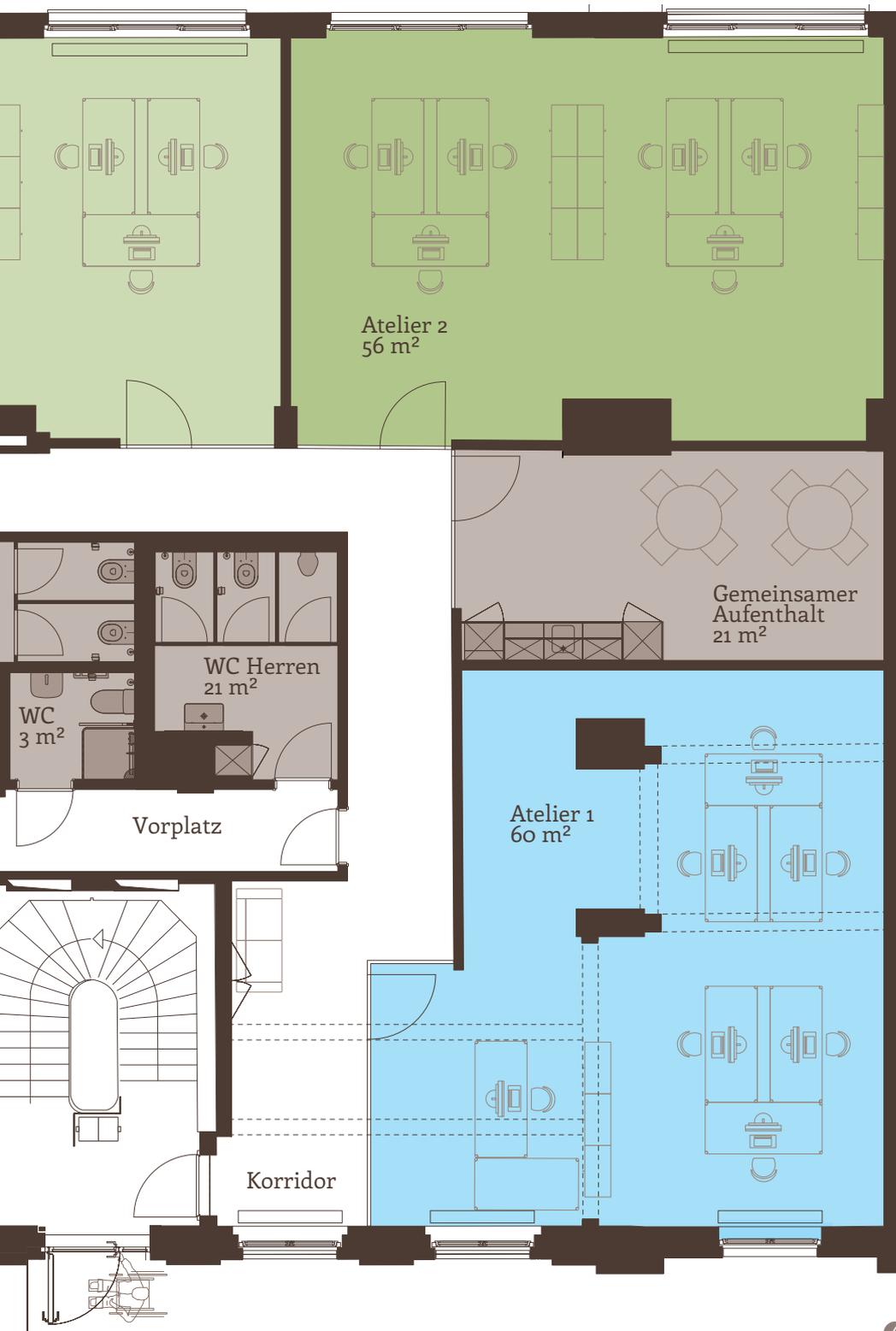
Atelier 4  
54 m<sup>2</sup>

Atelier 5  
77 m<sup>2</sup>

Sitzungszimmer/Atelier  
39 m<sup>2</sup>



0m 1m 5m

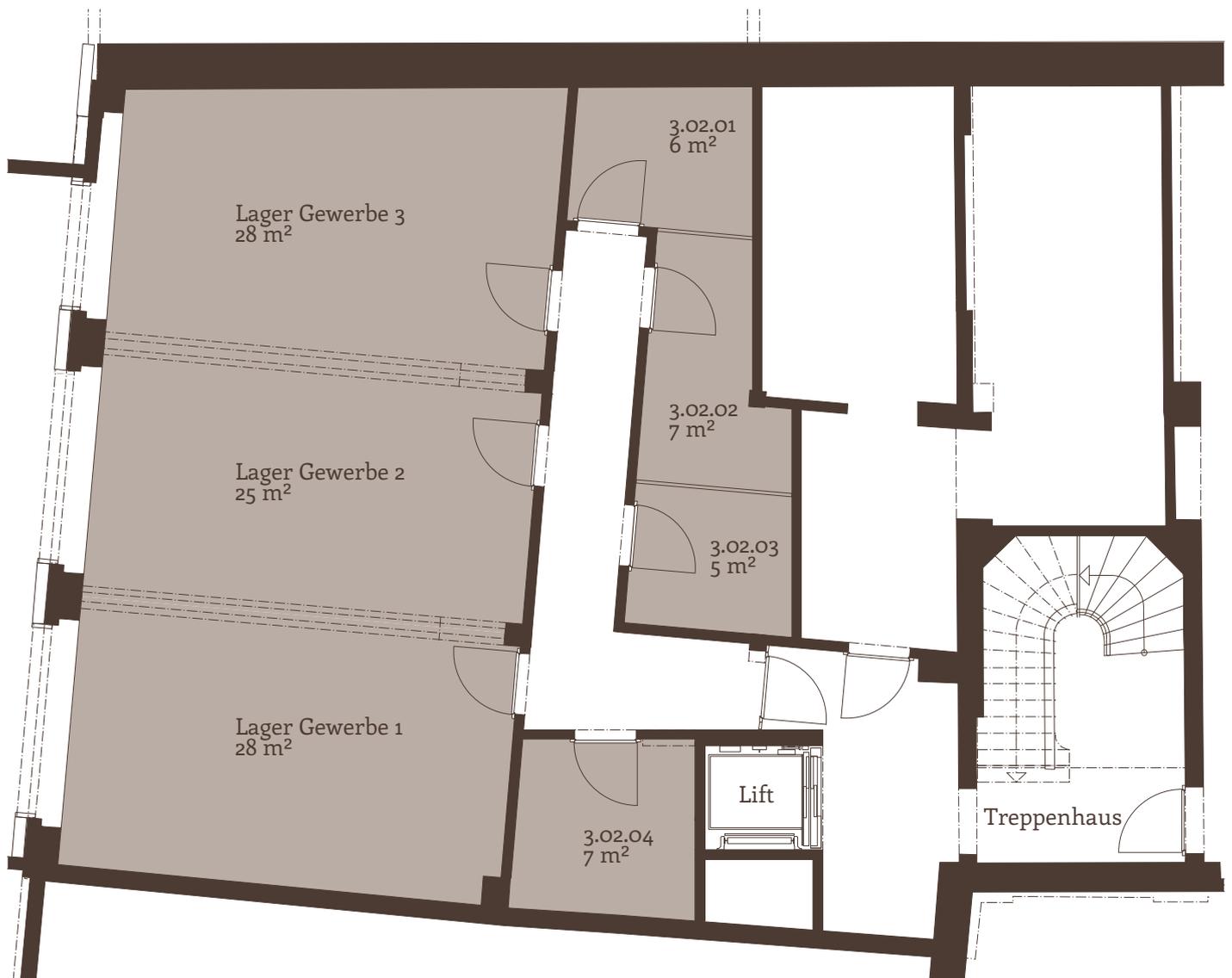


# Lagerflächen

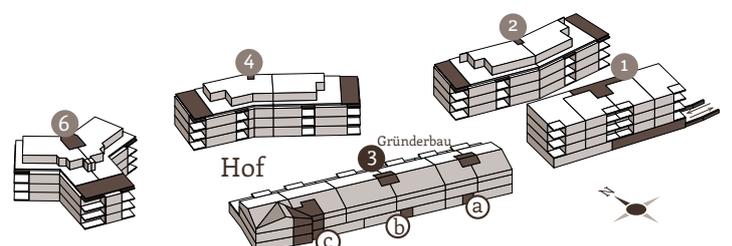
Etagen: Untergeschoss

Nummer: 3.02.01 • 3.02.02 • 3.02.03 • 3.02.04 • Lager Gewerbe 1-3

## Parkweg 3



Lagerflächen können in den Untergeschossen dazu gemietet werden.



# Kurzbaubeschrieb Büro & Gewerbe

Gründerbau (Parkweg 3b+c)

## ALLGEMEINES

Auf dem ehemaligen EGRO Industrieareal wurde der bestehende Gründerbau in Wohnungen und Gewerberäume umgebaut. Die freien Atelier- und Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss. Im UG können zusätzliche Lagerflächen dazu gemietet werden. Die Fassade des Gebäudes ist in Beige gehalten. Das Steildach wurde mit dunkelbraunen Tonziegeln ausgeführt.

## GEWERBERÄUME

- Boden: PUR-Böden
- Wand: Abrieb, verkehrsweiss gestrichen
- Decke: Roh, verkehrsweiss gestrichen. Teilweise abhängige Decken- und Schallelemente.

## ATELIERS

- Boden: Eichenparkett hell
- Wand: Abrieb, verkehrsweiss gestrichen
- Decke: Roh, verkehrsweiss gestrichen. Teilweise abhängige Decken- und Schallelemente.

## GEWERBELAGER

- Boden: Bestehender Betonboden oder Zementüberzug.
- Wände: Bestehende verputzte Wände. Neue Wände in Beton oder Kalksandstein. Im Bereich Korridor gestrichen.
- Decke: Bestehend in Beton roh

## FENSTER, SONNENSCHUTZ

- Aluminiumfenster in Perlbeige, Fenstergriffe in Edelstahl
- Elektrisch betriebene Lamellenstoren in Aluminium (noch nicht angeschlossen), Bronze 780 (ähnlich Perlbeige)

## TREPPENHAUS / GANG

- Boden/Treppenläufe PW3b: Hellgrau-schwarz gemusterter Kunststein
- Boden/Treppenläufe PW3c: bestehende Betonkonstruktion
- Wände Treppenhaus: Schlemmputz, farbig gestrichen (Farbe noch zu definieren)  
Untersichten:  
PW3c: bestehende Treppe verkehrsweiss gestrichen RAL 9016)  
PW3b: Treppen und Podestuntersichten roh, verkehrsweiss gestrichen (RAL9016)
- Treppengeländer PW3c mit Rundrohren, Perlbeige und einer Füllung aus Edelstahlgitter
- Treppen PW3b mit einseitigem Handlauf in Eiche

## EINSTELLHALLE / BESUCHERPARKPLÄTZE

- Ungedeckte Besucherparkplätze (Parkweg 1–6) vorhanden
- Parkplätze in der Einstellhalle mietbar, ein Handsender pro Abstellplatz
- Boden Einstellhalle in Mono-oder Hartbeton
- Bestehende Einstellhalle: Wand und Decke Weiss gestrichen
- Neue Einstellhalle: Decke weiss gestrichen
- Boden- und Stützenmarkierung in Signalgelb
- Automatisches Garagentor mit Handsender und Schlüsselsäule in der Rampenabfahrt

## KÜCHE

- Einbauküche mit Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle und Waschbecken

## SANITÄR

- Getrennte WC-Anlage (Frauen/Männer), Behinderten-WC und Dusche vorhanden.

## HEIZUNG / WARMWASSER

- Energiebereitstellung mittels Fernwärme durch Contractor
- Wärmeverteilung über Konvektoren
- Energiekostenabrechnung gemäss Energiezähler für gesamte Gewerbefläche. Bei mehreren Mietern wird über Verteilschlüssel abgerechnet

## ELEKTRO

- Leitungen für Multimediaverteiler bis in die Mietflächen
- Glasfaseranschluss Swisscom und Anschluss Cablecom
- Elektroinstallationen bis in die Mietflächen
- Leerrohrinstallation von der Hauptverteilung in die Mietflächen
- FL-Leuchten mit Bewegungsmelder in allgemeinen Räumen wie Treppenhäuser, Gangzonen und Autoeinstellhalle.
- Elektrische Lamellenstoren
- Elektroinstallationen sind voll ausgebaut
- WLAN vorhanden (ohne Anbieter)
- Deckenbeläuchtung im Bereich der abgehängten Decke
- Inkl. UKV-Installationen
- Keine Telefonanlage

## LÜFTUNG

- WC Abluftanlage über Dach installiert
- Grundlüftung mit 1.5-fachem Luftwechsel bis an die Peripherie der Steigzone
- Mechanische Lüftung für gefangene Räume in den Untergeschossen
- Natürliche und teilweise mechanische Belüftung der Einstellhalle

## UMGEBUNG

- Gedeckter Veloabstellplatz
- Containerplatz
- Sitz- und Spielplätze mit Spielgeräten und Sandkasten
- Zugangswege, Beleuchtung mit Poller- und Stehleuchten (Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr)
- Zentraler Treffpunkt mit grossem Sonnensegel
- Sitzbänke, Grünflächen, Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Hecken, etc.)

*Irrtümer bleiben vorbehalten.  
Stand Januar 2019*



# persönliche beratung und erstvermietung

In modernen Gewerbe-Lofts mit luftiger, raumfüllender Industrie-Ambiance lässt sich gut arbeiten!

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns sehr und geben Ihnen weitere Auskünfte bei einem persönlichen Gespräch vor Ort.

*Ginesta*  
IMMOBILIEN

Ginesta Immobilien AG  
Obere Wiltisgasse 52  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 910 77 33  
fanger@ginesta.ch

[www.allegro-park.ch](http://www.allegro-park.ch)