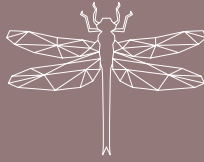


LIBELLENHOF



HÖFE ADLISWIL

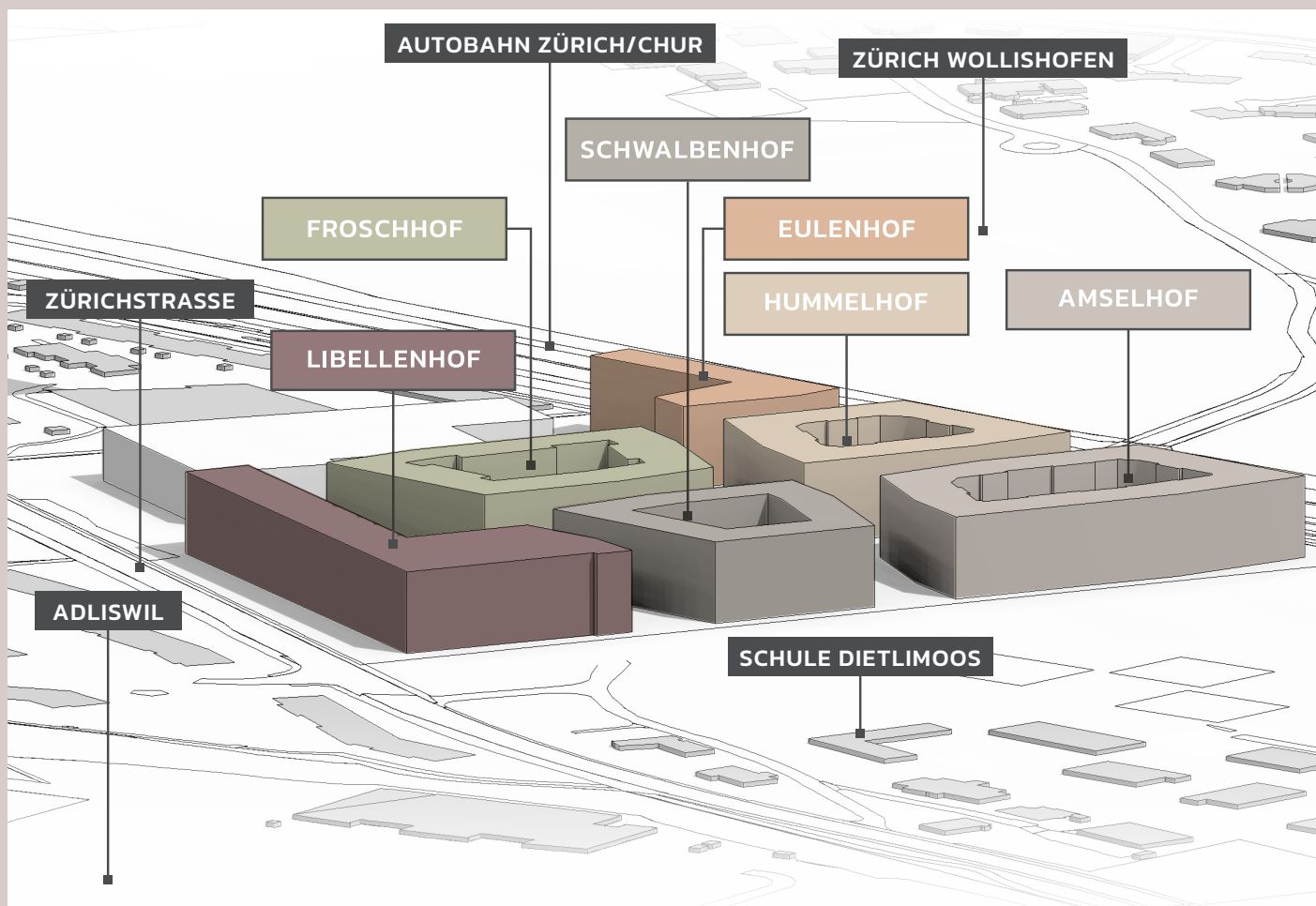


# LIBELLENHOF – IHRE NATURNAHEN BUSINESSFLÄCHEN

ERSTVERMIETUNG – «LIBELLENHOF»

GEWERBE- UND BÜROFLÄCHEN





## HIER FINDEN SIE FLEXIBILITÄT IN DEN FLÄCHEN

IHR BUSINESS-STANDORT

DER ZUKUNFT

Sechs moderne Baukörper mit rund 10'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen sowie 331 Wohnungen – das sind die Höfe Adliswil. Das Quartier, in dem Arbeits- und Lebensräume auf einem hohen Level verschmelzen, entsteht vor den Toren Zürichs. Ab Sommer 2022 könnten auch Sie an diesem attraktiven Standort arbeiten.



QUARTIERHAIN



## STADT UND NATUR – CITY-FEELING IM GRÜNEN

Adliswil gehört zum Wirtschaftsraum Zimmerberg-Sihltal und liegt mitten in der wichtigsten Wirtschaftsregion der Schweiz. Die Region verfügt über viele Gewerbebetriebe und Dienstleister, die regional tätig sind und welche die zunehmend internationale Kundschaft als Chance zu nutzen wissen.

Mit direktem Anschluss an Autobahnen (Autobahnkreuz Zürich-Süd) und der schnellen Erreichbarkeit des Flughafens Zürich ist Adliswil am Eingang zum Sihltal ein idealer Wohn- und Arbeitsort.

### ENTFERNUNG

Bushaltestelle Grüt	1	–	–	–
Bushaltestelle Dietlimoos	3	–	–	–
Bahnhof Adliswil	15	4	4	5
Hauptbahnhof Zürich	–	20	15	17
Zürich Flughafen	–	70	27	31
Zug	–	–	30	45

Angaben: Ungefähre Zeit in Minuten.



# LIBELLENHOF – EIN BEFLÜGELNDES UMFELD

## HOHE KUNDENFREQUENZ

## GARANTIERT

Der Libellenhof liegt im Westen des Areals, direkt an der belebten Zürichstrasse. Damit ist eine hohe Kundenfrequenz garantiert. Der L-förmige Baukörper gilt als Tor zum Quartier Höfe Adliswil.

Im **Erdgeschoss** werden rund **600 m<sup>2</sup> Retail-Fläche** realisiert. In den **Obergeschossen 1 – 4** entstehen **je ca. 737 m<sup>2</sup> noch teilbare Büroflächen** mit Blick auf den Quartierhain.

## FACTS ZUM LIBELLENHOF

- ca. 600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Erdgeschoss und ca. 2'950 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, verteilt auf 4 Etagen
- öffentliche Tiefgarage
- bereits Mieter: Aldi Suisse AG/ Kiosk Valora Schweiz AG/Montessori Kindertagesstätte und Kindergarten
- Architektur: Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Bezug: August 2022



«LIBELLENHOF – DER PERFEKTE  
STANDORT FÜR MEIN GYM.»





IMPOSSIBLE IS NOTHING

AKE  
UN.  
FT.  
AT.  
E

## SEHEN UND GESEHEN WERDEN

Betriebe, die vom direkten Kundenkontakt leben, finden sich hier in guter Gesellschaft und toller Lage: Coiffeur, Nagelstudio, Bäckerei, Comestible, Weinhandel, Parfümerie, Blumenladen, Apotheke oder Handy-Doktor – der Mix aus Handel und Dienstleistung macht den Libellenhof zum attraktiven und gut frequentierten Standort. Ideal auch für Fitnessanbieter, Sprachschulen, Beratungsgesellschaften, Kanzleien oder Showrooms.







# KURZBAUBESCHRIEB

## GEBÄUDEHÜLLE

- Fassade: Zweischalen-Mauerwerk/Sichtklinker
- Fenster EG: Metallfenster
- Fenster OG: Holz-/Metallfenster
- Sonnenschutz EG: Fallarmmarkisen, über Schalter bedienbar
- Sonnenschutz OG: Raf-Storen, über Schalter bedienbar

## ALLGEMEINZONEN

- Die Eingangsbereiche, Erschliessungszonen und nicht zur Mietfläche gehörende Bereiche sind vollständig ausgebaut
- Alle Aussenräume sind fertig ausgebaut
- Personenlifte: behindertengerecht
- Die Briefkastenanlagen sind ausgebaut

## HAUSTECHNIK

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonde und Sole/Wasser Wärmepumpen
- Heiz- und Kühldecken mit Zonenregelung
- Zuluft seitlich über Diffusionsgitter; Abluft an zentraler Stelle/oder seitlich über Diffusionsgitter
- Luftwechsel Mietflächen:  
Gewerbe 1-3 = 2.6 m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>  
Gewerbe 4-8 = 3.8 m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>
- Gewerbe 1.-4.OG = 4.5 m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>
- Luftwechsel Nasszellen: 6.0 m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>

## ELEKTROANLAGEN

- Hauptverteilung im UG
- Haupt- und Steigleitungen mieterseits
- Multimedia: Glasfaser über Swisscom oder UPC; Erschliessung ab Elektroraum im UG
- Leistungswerte EG: max. 50 W/m<sup>2</sup>
- Leistungswerte OG: max. 120 W/m<sup>2</sup>
- Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege vorhanden; weitere mieterseits

## MIETOBJEKT

Die Mietflächen werden im Edelrohbau übergeben:

- Wände: Grundputz roh
- Decken/Stützen: Beton roh
- Boden EG: Unterlagsboden roh
- Boden OG: Doppelboden, ohne Bodenbelag
- EG: Heizung mittels Fussbodenheizung
- OG: Heizung/Kühlung (Freecooling) über Heiz- und Kühldecken
- Anschlussmöglichkeiten für Teeküche vorhanden
- EG: Zu- und Abluftkanal in Mietfläche geführt
- OG: Zu- und Abluftkanal in Medienkoffer ausgebaut, exkl. Verteilung und Auslassgitter
- Nasszellen im Grundausbau ausgebaut
- Storensteuerung im Grundausbau (1 Schalter im GA)
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- Mechanische Schlüssel - Leerrohre für Zutrittskontrolle vorhanden

## MIETERAUSBAU

- Elektro: Erschliessung mittels Kabel ab Hauptverteilung UG, inkl. Unterverteilung
- Netzwerkverkabelung
- Strom inkl. Beleuchtungskörper
- Einstellung/Regulierung der HLK-Verteilung
- Luftverteilung innerhalb Mietfläche
- Umluftkühler für IT-, Kommunikationsanlagen (über Erdsonde). Bei grösserem Leistungsbedarf braucht es eine Kälteanlage
- Aufteilung und Ausbau der Raumregulierungen auf Rauml原因
- Anpassen der Deckenmodule auf Rauml原因
- Ausbau Zutrittskontrolle
- Installation Teeküche
- Interne Raumaufteilung
- Fertige Bodenbeläge
- Bodendosen für Arbeitsplätze
- Beschriftungen



# AUSBAUPAKETE

Ab August 2022 stehen die Businessflächen für den Mieterausbau zur Verfügung. Sie möchten die Fläche ausgebaut antreten? Gerne unterstützen wir Sie in der Planung bis hin zur Ausführung.

## GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS:

### EDELROHBAU PLUS

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Schleifen und Versiegeln des Unterlagsboden
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Wände/Stützen weiss gestrichen

### URBAN MEDIUM

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag Teppich/Parkett (auf Unterlagsboden):  
Budget Material bis max. CHF 100/m<sup>2</sup>
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Ausbau Luftverteilung gemäss Layout
- Decke/Wände/Stützen weiss gestrichen
- Einbau Teeküche medium (Unterbaukühlschrank, 3 Elemente, Lavabo mit Warm- und Kaltwasser, kein Geschirrspüler)
- max. 1 geschlossener Raum, inkl. Grundstrom

### URBAN FULL

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag Teppich/Parkett (auf Unterlagsboden):  
Budget Material bis max. CHF 120/m<sup>2</sup>
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Feinverteilung gemäss Layout, exkl. IT-Verkabelung
- Ausbau Luftverteilung gemäss Layout
- Decke/Wände/Stützen weiss gestrichen
- Einbau Teeküche umfassend (Kühlschrank, 6 Elemente,
- Lavabo Lavabo mit Warm- und Kaltwasser, Einbaugeschirrspüler)
- max. 2 geschlossene Räume, inkl. Grundstrom

## BÜROFLÄCHEN IM OBERGESCHOSS:

### EDELROHBAU PLUS

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Wände/Stützen weiss gestrichen

### URBAN MEDIUM

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag, Teppich/Parkett:  
Budget bis max. CHF 100/m<sup>2</sup>
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Ausbau Luftverteilung gemäss Layout
- Decke/Wände/Stützen weiss gestrichen
- Einbau Teeküche medium (Unterbaukühlschrank, 3 Elemente, Lavabo mit Warm- und Kaltwasser, kein Geschirrspüler)
- 1 Sitzungszimmer (25–30 m<sup>2</sup>) mit Glaselementen, vollständig ausgebaut

### URBAN FULL

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag, Teppich/Parkett:  
Budget bis max. CHF 120/m<sup>2</sup>
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mieteinheit
- Feinverteilung gemäss Layout, exkl. IT-Verkabelung
- Ausbau Luftverteilung gemäss Layout
- Decke/Wände/Stützen weiss gestrichen
- Einbau Teeküche umfassend (Kühlschrank, 6 Elemente, Lavabo Lavabo mit Warm- und Kaltwasser, Einbaugeschirrspüler)
- Grundbeleuchtung (Spots) in Verkehrszone
- 1 Sitzungszimmer (25–30 m<sup>2</sup>) mit Glaselementen, vollständig ausgebaut
- 1 Einzelbüro (15–20 m<sup>2</sup>) vollständig ausgebaut

LIBELLENHOF



HÖFE ADLISWIL

BERATUNG

**CSL**  **IMMOBILIEN**

CSL Immobilien AG

T 044 316 13 10

[gewerbe@csl-immobilien.ch](mailto:gewerbe@csl-immobilien.ch)

Bei den Businessflächen handelt es sich um Circa-Nettoflächen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Die in diesem Flyer enthaltenen Visualisierungen, dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil der später abzuschliessenden Mietverträge und es können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

[www.höfe-adliswil.ch](http://www.höfe-adliswil.ch)