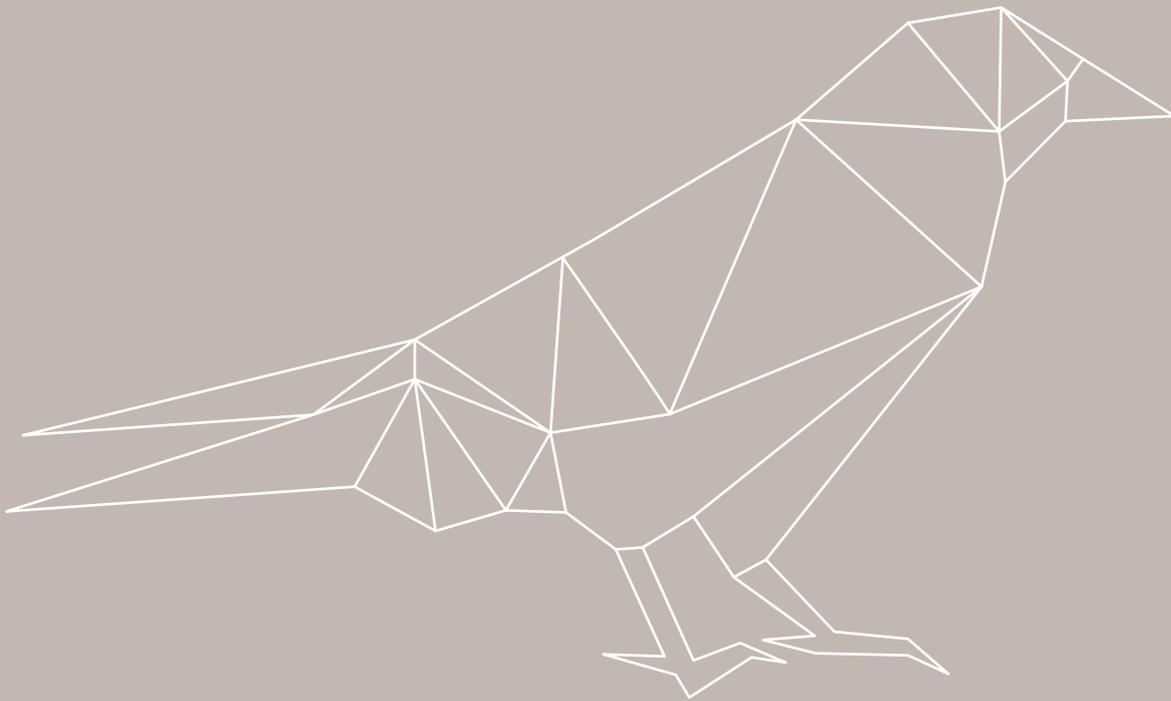


AMSELHOF



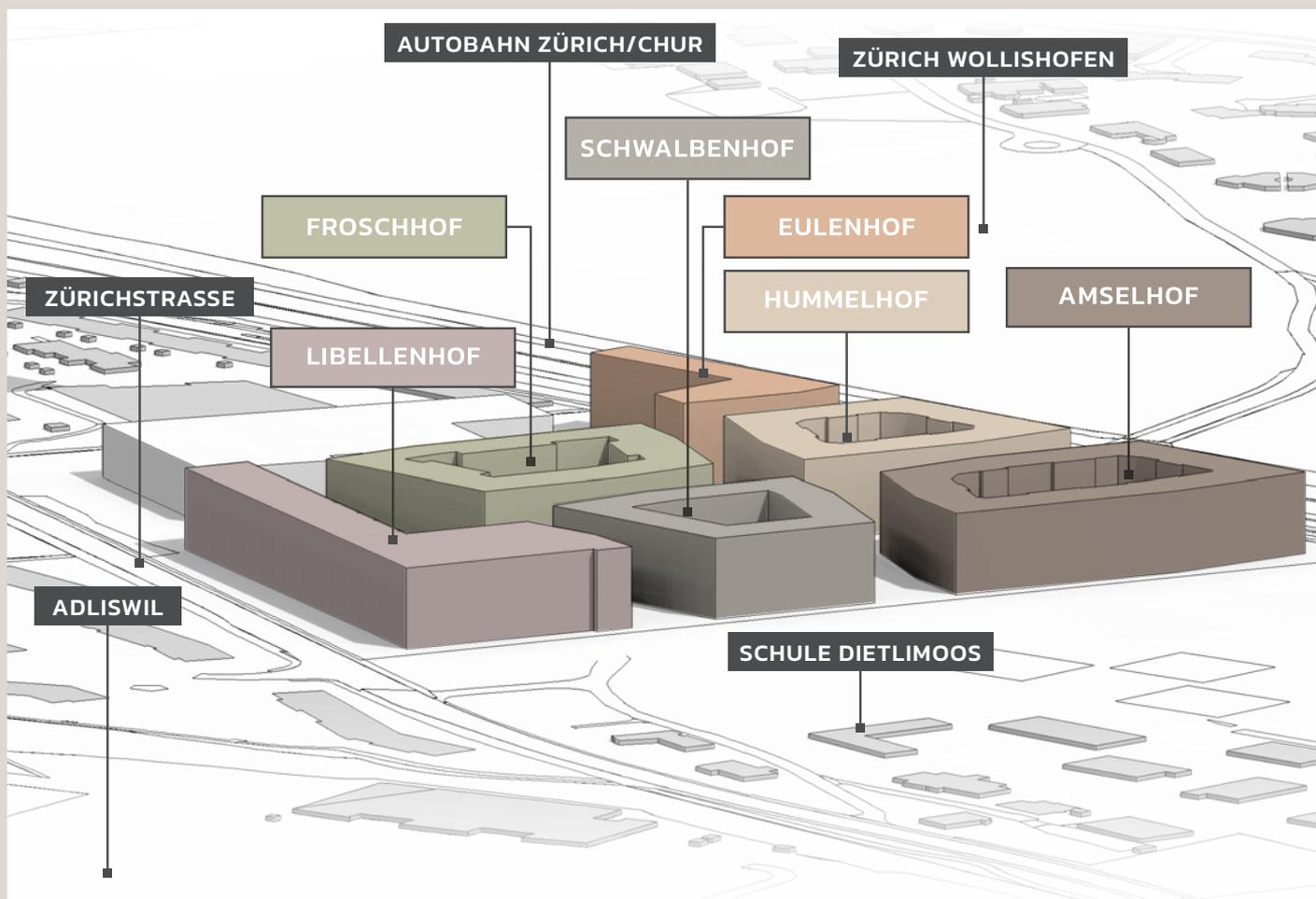
HÖFE ADLISWIL



AMSELHOF – IHRE NATURNAHEN BUSINESSFLÄCHEN

ERSTVERMIETUNG – «AMSELHOF»

GEWERBE- UND BÜROFLÄCHEN



HIER FINDEN SIE FLEXIBILITÄT IN DEN FLÄCHEN

IHR BUSINESS-STANDORT

DER ZUKUNFT

Sechs moderne Baukörper mit rund 10'000 m² 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.

AMSELHOF – DIE AMSELN ZWITSCHERN ES VON DEN DÄCHERN

VIEL PLATZ FÜR

AMBITIONIERTE IDEEN

Der Amselhof bildet die südöstliche Begrenzung des Quartiers Höfe Adliswil. Der trapezförmige Baukörper begeistert mit einem weitläufigen, naturnahen Innenhof. Im **Erdgeschoss** befinden sich **Gewerbeflächen mit**

Grössen von ca. 136 – 206 m². Diese können sowohl weiter unterteilt als **auch als Gesamtfläche (ca. 490 m²)** genutzt werden. Im **1. Obergeschoss** entstehen **ca. 334 m² attraktive Büroflächen**.

FACTS ZUM AMSELHOF

- ca. 490 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- ca. 334 m² Büroflächen im 1. Obergeschoss
- Architektur:
Fischer Architekten AG

Bezug: März 2023



«DIREKT VOR MEINER HAUSTÜR –
MEIN LIEBLINGSBISTRO IM AMSELHOF.»



KLEIN UND RICHTIG FEIN

Kleine, feine Treffpunkte, tolle Geschäftsideen oder nachhaltige Businesskonzepte. Im Amselhof finden Mieter mit bewusstem, ökologischem Ansatz oder neuen Ideen ihr geeignetes Umfeld: Bioläden, Buchläden, Läden für nachhaltige Produkte, der WWF, eine Weinhandlung mit Degustation und mehr machen den Amselhof kunterbunt und lebendig. Bürodienstleister, Sprachschulen und Erwachsenenbildung ergänzen das Angebot.



KURZBAUBESCHRIEB

GEBÄUDEHÜLLE

- Fassade: Zweischalen-Mauerwerk/Sichtklinker
- Fassade EG: Holz-/Metall Konstruktion mit Glastüren
- Fenster: Holz-Metall mit Isolierverglasung
- Sonnenschutz EG Ost-Arkade: Vertikal-Stoffstoren mit Zip-System; Sonnenschutz EG Innenhof: Raf-Storen, über Schalter bedienbar
- Sonnenschutz OG: Verbundraffstoren thermobeschichtet mit gebördelten Lamellen, über Schalter bedienbar

ALLGEMEINZONEN

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

HAUSTECHNIK

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden und Sole/Wasser Wärmepumpen
- Deckensegel kombiniert mit Schalldämmung in den Obergeschossen (Büros)
- Zuluft und Abluft an zentraler Stelle bei Steigzone
- Luftwechsel Mietflächen: 4.5 m³/h m²
- Luftwechsel Nasszellen: 6.0 m³/h m²

ELEKTROANLAGEN

- Hauptverteilung im UG
- Haupt- und Steigleitungen mieterseits
- Multimedia: Glasfaser über Swisscom oder UPC; Erschliessung ab Elektroraum im UG
- Leistungswerte EG: max. 50 W/m²
- Leistungswerte OG: max. 120 W/m²
- 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 Bodenheizung
- OG: Heizung/Kühlung (Freecooling) über hybride Deckenmodule
- Anschlussmöglichkeiten für Teeküche vorhanden
- Nasszellen im Grundausbau ausgebaut
- Storensteuerung im Grundausbau (1 Schalter im GA)
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- Mechanische Schlüssel - Leerrohre für Zutrittskontrolle vorhanden
- Aussenwasseranschluss bei Terrasse

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 in den OG's
- Beschriftungen

AUSBAUPAKETE

Ab März 2023 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 Mietereinheit
- Wände/Stützen weiss gestrichen

URBAN MEDIUM

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag Teppich/Parkett (auf Unterlagsboden):
Budget Material bis max. CHF 100/m²
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mietereinheit
- 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/m²
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mietereinheit
- 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 Mietereinheit
- Wände/Stützen weiss gestrichen

URBAN MEDIUM

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag, Teppich/Parkett:
Budget bis max. CHF 100/m²
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mietereinheit
- 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 m²) mit Glaselementen, vollständig ausgebaut

URBAN FULL

Grundausbau gemäss Kurzbaubeschrieb

- Bodenbelag, Teppich/Parkett:
Budget bis max. CHF 120/m²
- Anschluss Elektro vom Hauptverteiler zur Unterverteilung Mietereinheit
- 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 m²) mit Glaselementen, vollständig ausgebaut
- 1 Einzelbüro (15–20 m²) vollständig ausgebaut

AMSELHOF



HÖFE ADLISWIL

BERATUNG

CSL  **IMMOBILIEN**

CSL Immobilien AG

T 044 316 13 10

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