



Büro- und Gewerbehäuser  
Alte Obfelderstrasse 59  
8910 Affoltern am Albis

---

## Erstvermietung AO59

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Mietpreise, Bezugstermin, Teilflächen</b>	<b>3</b>
Büro und Gewerbe	3
Parkierung	3
Bruttonutzfläche (BNF)	3
Mietbedingungen	3
Nebenkosten	3
Bezugstermin	3
<b>Umgebung</b>	<b>4</b>
<b>Nutzen</b>	<b>5</b>
Lage mit sehr guter Verkehrserschliessung	5
Neues, repräsentatives Gebäude mit hochwertigem Baustandard	5
Heizsystem und umfassender Grundausbau	5
Individuellen Innenausbau	5
Individuelle Vertragsdauer	5
Anpassung Mietzins alle zwei Jahre auf Basis Landesindex	5
Identischer Bauherr, Besitzer und Bewirtschafter	5
<b>Standort, Ortsplan</b>	<b>6</b>
Affoltern am Albis / Knonaueramt	6
Büro und Gewerbehäus	6
<b>Gebäudeerschliessung/Infrastruktur</b>	<b>7</b>
<b>Kurzbeschrieb Grundausbau</b>	<b>8</b>
<b>Innenausbau</b>	<b>9</b>

## Mietpreise, Bezugstermin, Teilflächen

### Büro und Gewerbe

Geschoss	Bruttonutzfläche (BNF) in m2	Teilflächen ab ca. m2	Mietpreis Fr. pro m2/Jahr
3. OG	534		Vermietet
2. OG	534		Vermietet
1. OG	534	170	180.--
EG	510	250	180.--
UG (Lager)	377		100.--
Pro 100 m2 Mietfläche = 12 m2 Lager im UG			

### Parkierung

<b>Mo – So, 24 Std.</b>	<b>Fr./Stk./Mt.</b>
Parkplätze im Freien	75.--/Mt.
Parkplätze in Autoeinstellhalle	130.--/Mt.
Pro 80 m2 Bürofläche = 1 Parkberechtigung	
Motorrad- und Veloabstellplätze im Freien	gratis

### Bruttonutzfläche (BNF)

Fläche exklusive Fassaden- und Treppenhauswände, Leitungsschächte. Trennwände zwischen den Mietern sind hälftig und gemeinsame WC-Anlagen anteilmässig enthalten.

### Mietbedingungen

Preise für Räumlichkeiten im Grundausbau (Kurzbeschreibung) und ohne Nebenkosten.

Die Mietvertragsdauer kann individuell festgelegt werden. In der Regel verpflichtet sich der Mieter und Vermieter zu einer mindestens 5-jährigen festen Mietdauer. Der Mietzins kann alle zwei Jahre an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Als Basis gilt der Indexstand per 30. Juni 2015.

### Nebenkosten

Die Nebenkosten setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:

Heizung und Warmwasser, Abwasser, Wasser und Elektrizität allgemein, Hauswartdienst (Treppenhaus, Autoeinstellhalle, Umgebung, Winterdienst), Service-Abonnement (TV, Lift, Rampen, Tore usw.), WC-Anlagen, Kehrtafelgebühren, Lüftung, Klima, Brandschutz.

Die Nebenkosten werden zusätzlich zum Mietzins Akonto in Rechnung gestellt und betragen erfahrungsgemäss ca. Fr. 20.-- pro m2 für Bürofläche und Fr. 5.-- pro m2 für Lagerfläche im Untergeschoss pro Jahr.

### Bezugstermin

Sofort, respektive nach Fertigstellung Mieterausbau.

Umgebung



## **Nutzen**

### **Lage mit sehr guter Verkehrserschliessung**

- Einfache, schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kunden mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln.
- Ca. 30 Minuten zum Flughafen über die Autobahn A4
- Bahnhof 8 Gehminuten entfernt. Alle 15 resp. 30 Minuten Anschluss nach Zürich und Zug
- Bus-Haltestelle in 150 m Entfernung (geplant).

### **Neues, repräsentatives Gebäude mit hochwertigem Baustandard**

- Positive Imagewerbung
- Vertrauensbildung zum Kunden
- Bekannte Firmen als Nachbarn
- Frei einteilbare Geschosse mit individueller Ausgestaltung

### **Heizsystem und umfassender Grundausbau**

- Wärmeerzeugung mit Erdgas
- Lüftungs- und Kühlungsanschlüsse für maximale Behaglichkeit

### **Individuellen Innenausbau**

- Planung, Bauleitung, Rechnungswesen und Baumanagement durch die Firma Baucal AG
- Einhaltung des vereinbarten Bezugstermins
- Ein kompetenter Ansprechpartner und Verantwortlicher für Ihre Ausbauwünsche
- Sicherheit durch Übernahme der Garantieleistungen durch die Baucal AG

### **Individuelle Vertragsdauer**

- Budgetierbare Mietkosten
- Standortsicherheit

### **Anpassung Mietzins alle zwei Jahre auf Basis Landesindex**

- Fix kalkulierbare Mietkosten

### **Identischer Bauherr, Besitzer und Bewirtschafter**

- Ein erfahrener, kompetenter Ansprechpartner für rasche und einfache Lösungen
- Optimierte Verwaltungs- und Nebenkosten durch effiziente Know-how-Nutzung

### Standort, Ortsplan

#### Affoltern am Albis / Knonaueramt

**ist wirtschaftsfreundlich** – Die Zusammenarbeit mit den Behörden ist geprägt von Flexibilität, Professionalität, Effizienz und Partnerschaft.

**ist zentral** – Die Wirtschaftsmetropole Zürich und der Tourismusmagnet Luzern sind in einer halben Stunde erreichbar. Die Fahrt zum Flughafen Zürich-Kloten per Auto dauert ca. 30 Minuten.

**ist schön** – Das Knonaueramt ist eine natürlich gewachsene, geografisch erkennbare Region in einer intakten Landschaft zwischen den beiden Wirtschaftszentren Zug und Zürich. Der ländlich geprägte Raum macht die Region zu einem attraktiven Lebensraum mit hohem Wiedererkennungswert.

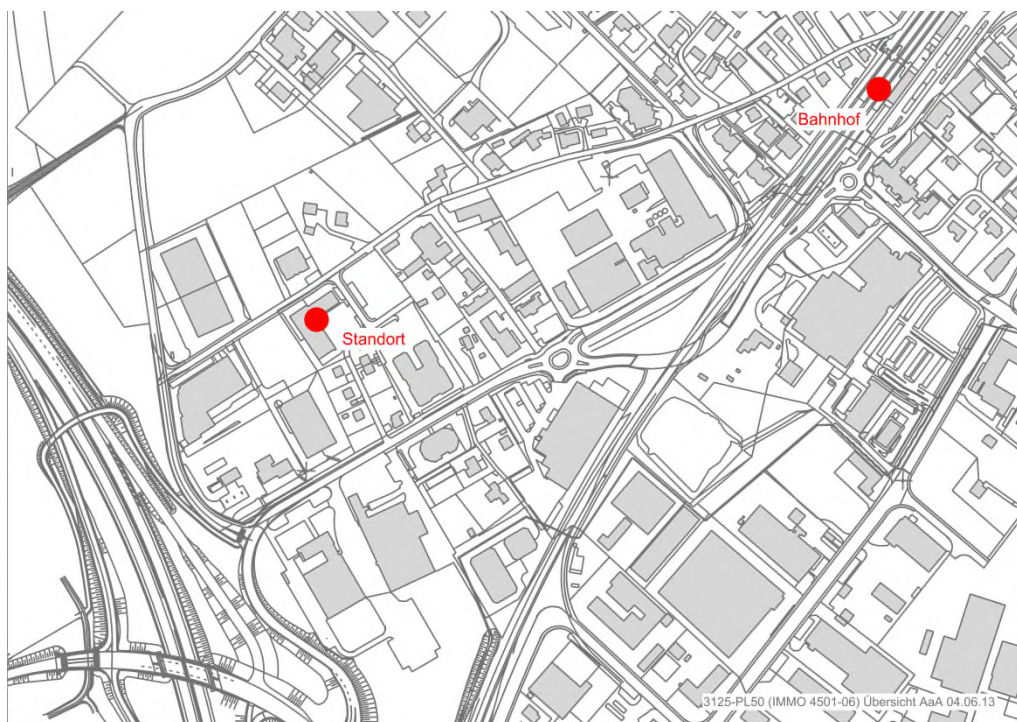
#### Büro und Gewerbehaus

In Affoltern am Albis, unmittelbar beim Autobahnanschluss A4 erstellt die Baucal AG das repräsentative Büro- und Gewerbehaus mit total 2'100 m<sup>2</sup> individuell gestaltbaren Dienstleistungsflächen.

Das neue Gebäude ist hervorragend erschlossen:

- Die Autobahneinfahrt A4 ist nur 600 m entfernt.
- Der S-Bahnhof Affoltern am Albis ist 8 Gehminuten entfernt. Alle 15 resp. 30 Minuten besteht eine direkte Verbindung nach Zürich und Zug.
- Die Bushaltestellen (geplant) Richtung Affoltern Bahnhof, Muri, Bremgarten, Zürich-Wiedikon sind nur 150 m Meter entfernt.
- In kurzer Gehdistanz sind Verpflegungs-, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Das Knonaueramt gehört zu den aufstrebenden Regionen mit einem der grössten Wachstums in der Schweiz.



## **Gebäudeerschliessung/Infrastruktur**

<b>Rastplätze</b>	Neben schattenspendenden Laubbäumen bestehen Sitzplatzmöglichkeiten für kulinarische oder künstlerische Pausen.
<b>Hauszugang</b>	Hauszugang auf der Nordwestseite des Gebäudes mit Briefkasten-, Sonnerie- und Gegensprechanlage sowie Firmenbeschriftungstafeln.
<b>Warenanlieferung</b>	Im Erdgeschoss.
<b>Zufahrt Autoeinstellhalle</b>	Abfahrtsrampe ins Untergeschoss (Autoeinstellhalle und Lager).
<b>Treppenhaus</b>	<p>1 Personenaufzug Unter- bis 3. Obergeschoss, Nutzlast 1'000 kg/15 Personen, Kabinengrösse 1.20 x 2.10 m, behindertengerecht, Haltestellen in allen Geschossen.</p> <p>Separate Damen- und Herren-WC-Anlagen pro Geschoss (Erd- bis 3. Obergeschoss). Behinderten-WC im Erdgeschoss in Damen-WC integriert.</p> <p>Das Treppenhaus ist während der Bürozeiten frei zugänglich.</p>
<b>Parkierung</b>	<p>Parkplätze in der Autoeinstellhalle mit Tor abgeschlossen. Ein-/Ausfahrt über Rampe, Zugang zum Treppenhaus.</p> <p>Parkplätze im Freien Gedeckte Velo-, Roller- und Mofa-Abstellplätze.</p>
<b>Container</b>	1 Containerplatz
<b>Briefkasten</b>	Briefkastenanlage mit einem Briefablagekasten pro Mieter beim Haupteingang.

## Kurzbeschreibung Grundausbau

Die Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau.

<b>Böden</b>	Hartbetonbeläge im Erd- bis 3. Obergeschoss. Zementüberzug im Untergeschoss. Treppenhaus mit Naturstein, WC-Anlagen mit Keramikplatten. Nutzlasten <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1. bis 3. Obergeschoss 500 kg/m<sup>2</sup></li><li>▪ Erdgeschoss 750 kg/m<sup>2</sup></li><li>▪ Untergeschoss Lager 500 kg/m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Wände</b>	Trennwände zwischen den verschiedenen Büro-Mietflächen in Leichtbauweise, roh. Raumhöhen <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1. bis 3. Obergeschoss 2.95 m</li><li>▪ Erdgeschoss 3.50 m</li><li>▪ Untergeschoss Lager 2.45 m</li></ul>
<b>Decken</b>	Beton roh, teilweise sichtbar geführte Installationen.
<b>Fassade</b>	Verputzte Kompaktdämmung
<b>Fenster</b>	Verglasung mit Isolierglas
<b>Lamellenstoren</b>	Verbundraffstoren aus Aluminium mit elektrischem Antrieb
<b>Elektroanlagen</b>	Hauptverteilung im Untergeschoss mit Messung und Hauptsicherungen für die einzelnen Mieter. Auslegung bis 40 W/m <sup>2</sup> Büro-Mietfläche. Elektrosteigzone im Treppenhaus.
<b>Telefonanlagen</b>	Amtsverteilkasten im Untergeschoss. Telefonsteigzone im Treppenhaus, Telefonanschluss.
<b>TV/Radio</b>	Kabelverteilanlage im Untergeschoss. Kabelsteigzone im Treppenhaus.
<b>Heizungsanlagen</b>	Wärmeerzeugung durch eine Erdgasheizung. Heizwände entlang den Fensterfronten in allen Geschossen. Verbrauchsabhängige Wärmemessung und Abrechnung.
<b>Sanitäranlagen</b>	WC-Anlagen (Damen und Herren getrennt) im Erd- bis 3. Obergeschoss Treppenhaus. WC für Behinderte im Damen-WC im Erdgeschoss integriert.
<b>Lüftungsanlagen</b>	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Zu- und Abluftkanäle bis an die Steigzone in allen Geschossen geführt. Auslegung für 1.5-fachen Luftwechsel. Installationen ab Steigzone zulasten Innenausbau. Mechanische Entlüftung der innen liegenden WC-Anlagen über Lichtschalter gesteuert.
<b>Türen Firmeneingang</b>	Abschlusstüre 1.00 x 2.00 m und festes Seitenteil mit Glaseinsatz zwischen Treppenhaus und Mietfläche.



**Türen Nebenräume** Abschlusstüre zwischen allgemeinen Zonen und Nebenräumen (z.B. Lager, Heizung) aus mit Kunstharz belegten Spanplatten.

<b>Lagerräume Untergeschoss</b>	Boden	Zementüberzug gemalt
	Wände	Beton gemalt
	Decke	Wärmedämmung mit Sichtseite weiss, teilweise sichtbar geführte Installationen
	Technik	Je ein Lichtschalter mit Steckdose und Grundbeleuchtung, Lüftungsanlage.
	Zwischen-Wände	Systembauweise

## Innenausbau

Die Baucal AG ist ein kompetenter Partner im Baumanagement. Der mieterspezifische Innenausbau wird durch unsere Fachspezialisten geplant, überwacht und abgerechnet. Das Bauprojekt wird schlüsselfertig ausgeführt. Sie profitieren von unserem grossen Know-how und Grosskunden-Konditionen.

Die frei unterteilbaren Geschosse können ganz nach Ihren Wünschen eingeteilt und ausgebaut werden.

Sie als Mieter haben die Wahl:

- Bodenbeläge in Parkett, Feinsteinzeug, Naturstein, Teppich oder andere.
- Interne Trennwände in Leichtbauweise verputzt, tapeziert oder mit transparenten Glassystemwänden.
- Decken gestrichen oder heruntergehängte Akustikdecken mit Einbauleuchten und verdeckter Technik wie Elektro- und Lüftungs-, Kälteleitungen.
- Von der einfachen Teeküche bis zur Erlebnisküche mit Natursteinabdeckung, Steamer, Mikrowelle, Coffee-Center und vieles mehr.
- Fensterlüftung oder optionale Lüftungs- und Kälteanlagen für optimale Behaglichkeit.
- Elektroinstallationen (Elektrotabelleau und Zuleitung ab Hauptverteilung im Untergeschoss, Elektroanschlüsse und Verkabelung, Brüstungskanäle, Beleuchtungskörper, Telefon und TV/Radio-Installationen, EDV-Installationen usw.
- Allfällige Brandmelde-/Sprinkleranlagen.

Ihre Büro(t)räume zu verwirklichen – darauf freuen wir uns.

Affoltern am Albis, Januar 2018 / FR/MF/st