

An aerial photograph showing a large residential and commercial complex. The complex consists of several interconnected buildings with flat roofs, some of which are white and others are grey. The buildings are surrounded by lush green trees and a large, open field. In the background, a dense forest covers a hillside, and a town is visible in the distance under a clear blue sky. A road curves through the landscape on the right side.

Erstvermietung

BÜHLERAREAL

Lage

Standort Winterthur

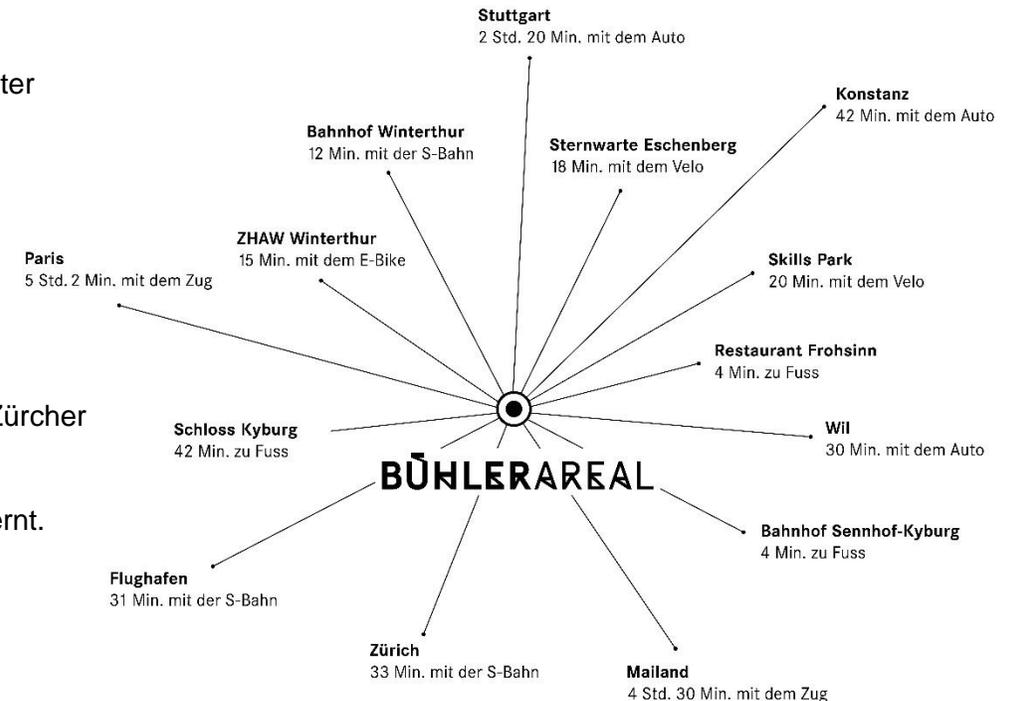
Als Teil des Wirtschaftsraums Zürich verfügen Stadt und Region Winterthur über eine sehr hohe Standortattraktivität. Die Stadt Winterthur ist mit 113'000 Einwohnern (Region über 180'000) die sechstgrösste Stadt der Schweiz.

- Sehr gute Verfügbarkeit von Fachkräften dank exzellenter Fachhochschulen und praxisorientierter Bildungsinstitutionen
- Industriestandort mit Tradition und zukunftsorientierten Technologiebranchen
- Dienstleistungsstandort mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Höchste Lebensqualität für anspruchsvolle Mitarbeitende

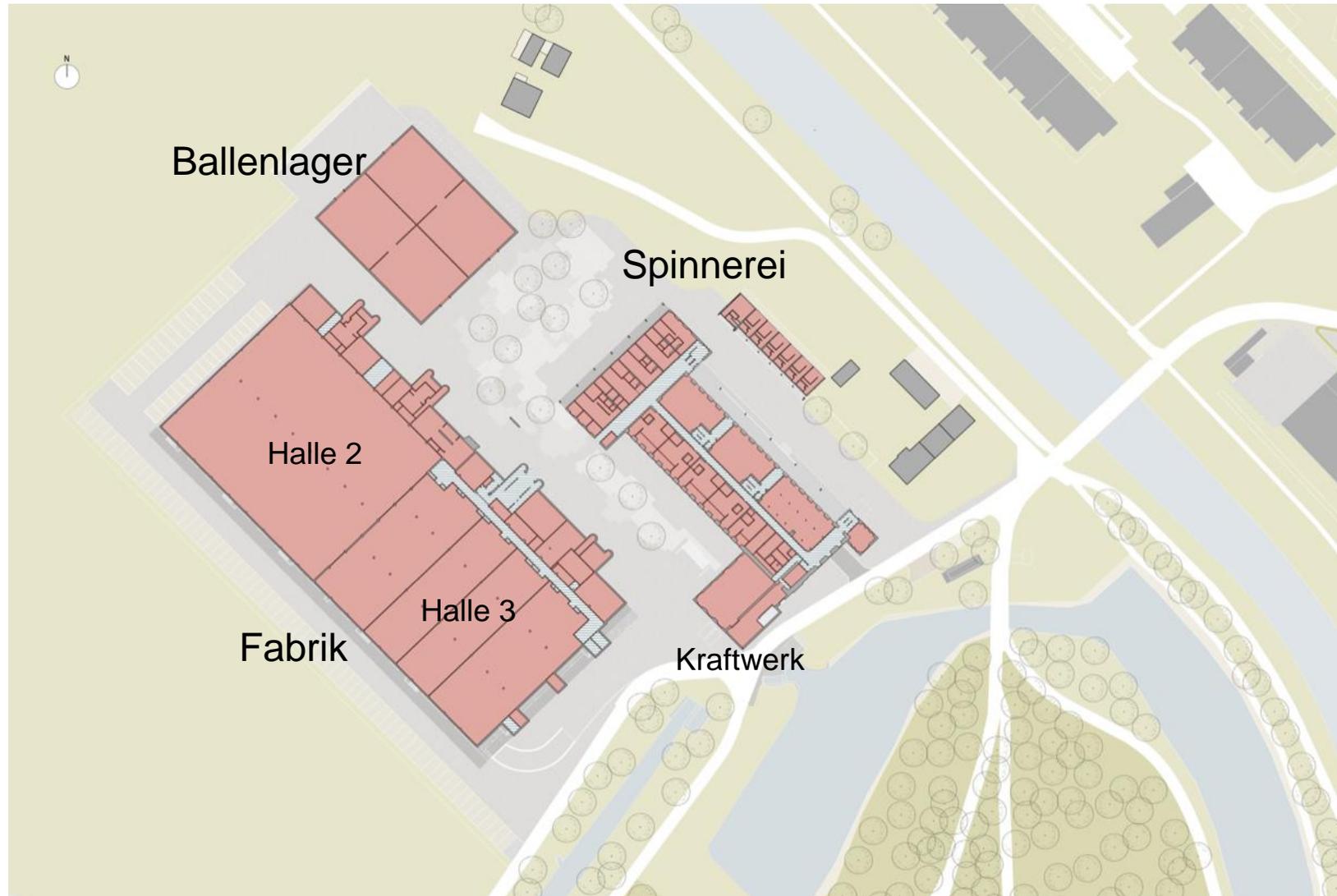
Mikrolage

Das Bühler Areal liegt im Aussenbezirk Sennhof, welcher das Eingangstor für das Tösstal und das Zürcher Oberland bildet.

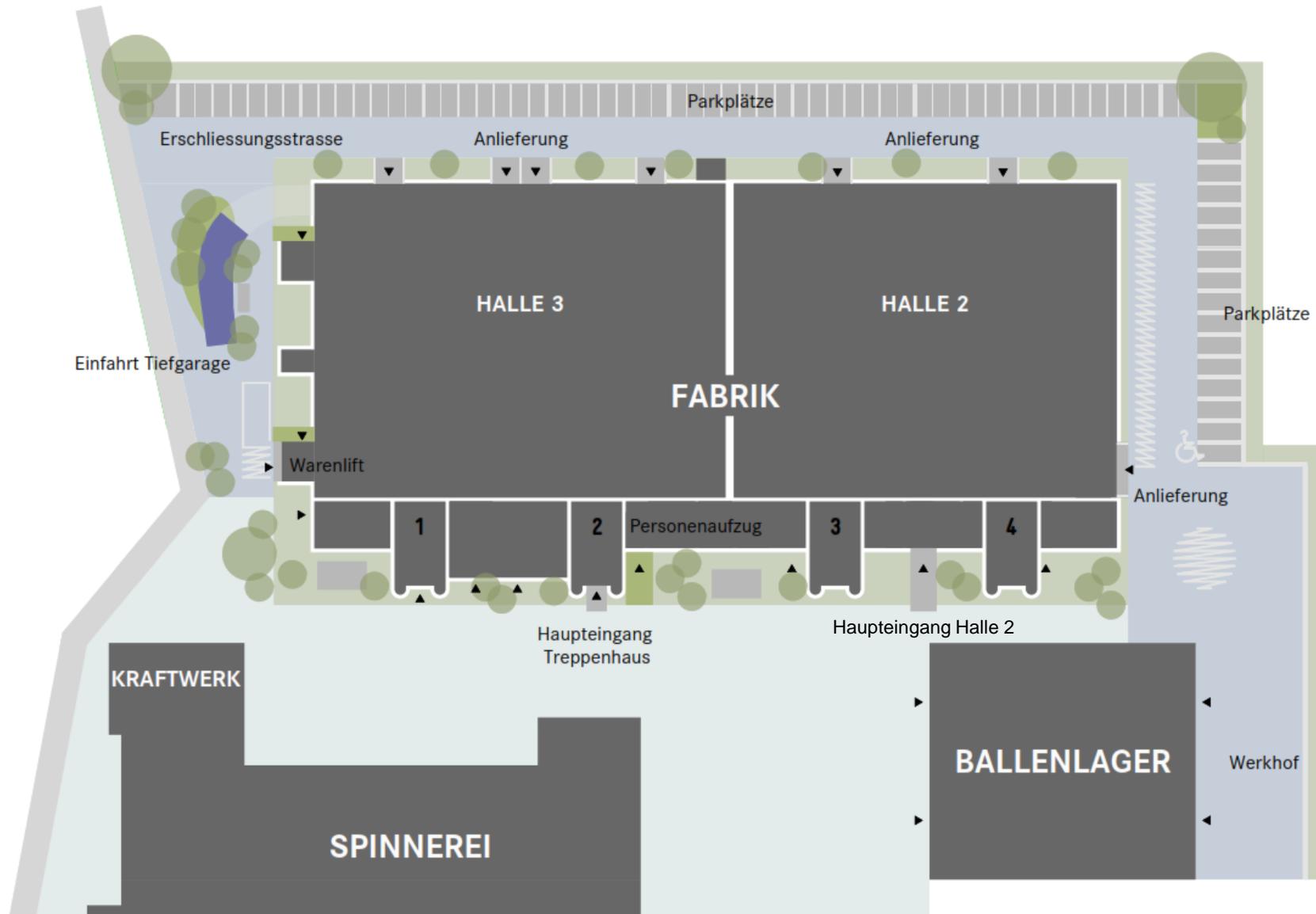
- Die S-Bahn Haltestelle Sennhof-Kyburg befindet sich nur 4 Gehminuten vom Bühler-Areal entfernt. 3 Züge pro Stunde verbinden Sennhof mit Winterthur, Zürich und dem Flughafen.
- Die Autobahnanschlüsse Töss, Kemptthal und Oberwinterthur sind 8 km entfernt. Der effiziente Anschluss ans Autobahnnetz ist gewährleistet.
- Der Radweg nach Winterthur bzw. ins Tösstal führt über das Bühler-Areal.
- Dorfläden und Verpflegungsmöglichkeiten sind in Fussdistanz erreichbar.
- Das Bühler-Areal ist gut erreichbar und gleichzeitig in schönster Natur gelegen. Diese lässt sich auf einem Spaziergang entlang der Töss, einer Jogging-Runde ins Linsental oder eine Mountainbike-Tour zur Kyburg geniessen.
- Wir bieten eine inspirierende Umgebung für Ihr Unternehmen mit vielfältigen Möglichkeiten für Ausgleich und Erholung.



Übersicht Bühler Areal



Übersicht «Fabrik» Bühler Areal



Objektbeschreibung

Die Gewerbeflächen befinden sich in der Fabrik in den Hallen 2 und 3 sowie im daran angrenzenden Servicetrakt.

Erschliessung

- Neue Erschliessungsstrasse entlang der Südwest- und Nordost-Fassade. Die Strasse ist breit genug, so dass zwei LKW kreuzen können.
- Neue Tore in der Südwestfassade erlauben eine ebenerdige und einfache sowie effiziente Warenlogistik im Erdgeschoss.
- Das Obergeschoss der Halle 3 wird durch einen grossen Warenlift erreicht, welcher mit 5'000 kg belastet werden kann. Das UG und die Tiefgarage wird mit einem Personenlift bedient.
- Insgesamt ca. 80 Mitarbeiter- und Besucherparkplätze sowie Plätze für Lieferwagen befinden sich entlang der neuen Erschliessungsstrasse. Nochmals ca. 40 Mitarbeiterparkplätze stehen in der Tiefgarage im UG der Halle 3 zur Verfügung. Diese können je nach Bedarf gemietet werden.
- Der Zugang für Fussgänger und Velofahrer erfolgt über den Hofraum. Dieser wird zu einer attraktiven Begegnungszone umgestaltet.

Ausbaustandard/Gebäudetechnik

- **Raumhöhe:** 5.6 bis 6.05 Meter
- **Boden:** Holzzement-, bzw. Zementboden, Bodenbelastung in der Halle 2 1'500kg/m², in der Halle 3 1'000kg/m²
- **Wände:** Kalksandstein gestrichen, Mietertrennwände Fermacell roh
- **Fenster:** Holzmetall- und Metfallfenster mit 3-fach Verglasung
- **Heizung:** Fernwärme der Holzsnitzelheizung von Stadtwerk Winterthur. Beheizung der Hallen auf 21 Grad möglich.
- **Elektro:** Erschliessung ab Trafostation EKZ, es sind hohe Leistungsreserven vorhanden.
- **Netzwerk:** Glasfaseranschlüsse von Swisscom und UPC
- **Lüftung:** Frisch- und Fortluftkanäle für den mieterseitigen Anschluss in der Halle 3 EG. Im Obergeschoss und in der Halle 2 können Lüftungskanäle direkt über Dach geführt werden.
- **Wasser/Abwasser:** nicht vorhanden, auf Wunsch im Mieterausbau möglich
- **Beleuchtung:** Neue Grundbeleuchtung mit LED ist enthalten.
- **Sprinkleranlage:** Im Erdgeschoss der Hallen 2 und 3 vorhanden. Im EG der Halle 3 sind Blocklager bis 3 Meter Höhe und Regalsprinkleranlagen bis zur Hallendecke möglich.

Objektbeschreibung

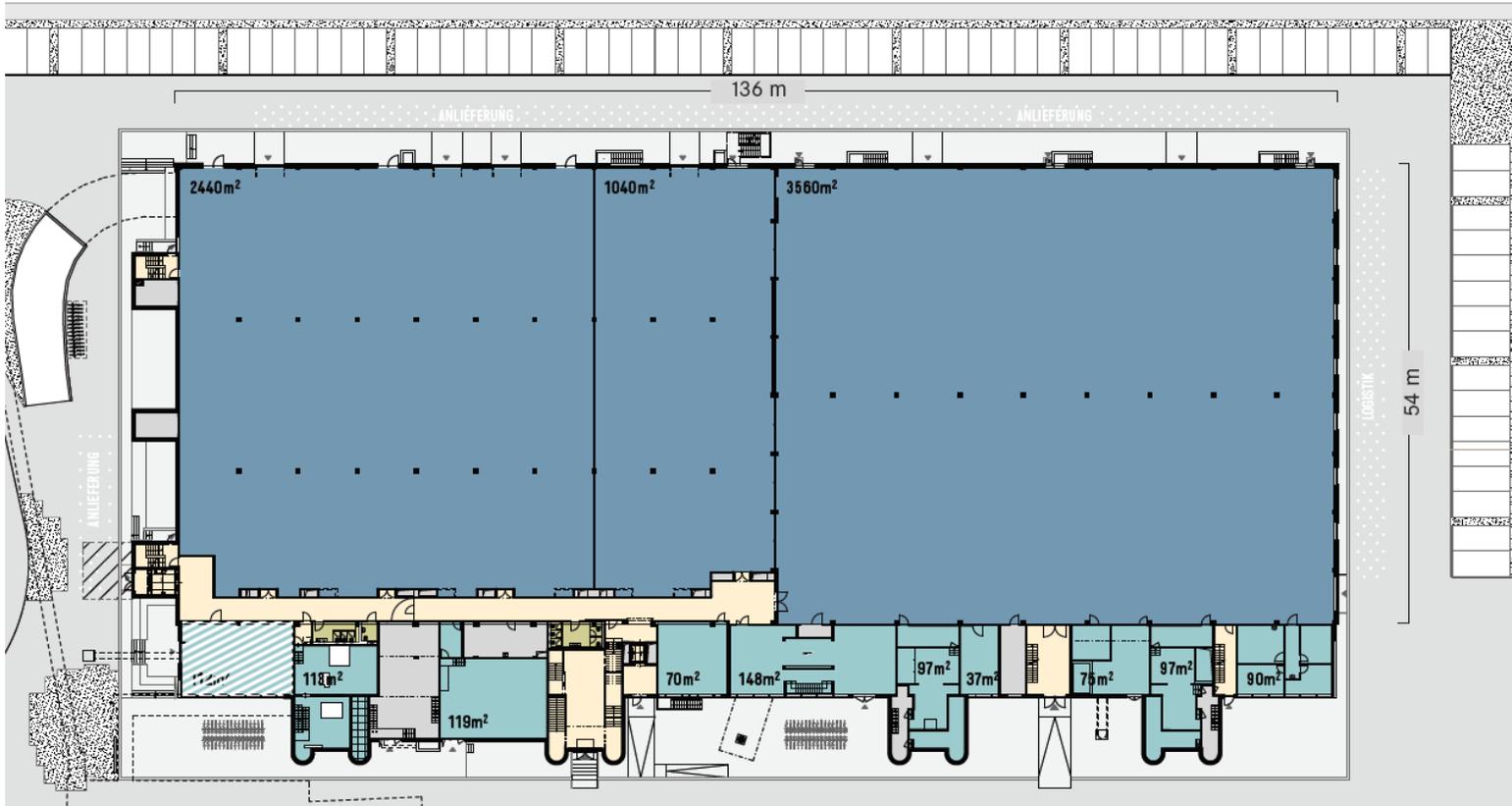
Die Schnittstelle zwischen Grund- und Mieterausbau für Energie/Medien bildet die Übergabestelle im Erschliessungsgang (Ausnahme Elektro), über welche man alle Mietflächen erreicht. Alle Installationen auf der Mietfläche erfolgen im Mieterausbau. Wärme und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Gemeinsam nutzbare Infrastruktur

- Toiletten, Garderoben und Duschen an verschiedenen Standorten in den Geschossen über beide Hallen verteilt.
- Im Obergeschoss der Halle 3 wird ein grosszügiger Aufenthaltsraum mit einfacher Küche für die Kaffee- und Mittagspause erstellt.
- Beim Aufenthaltsraum entsteht eine Aussenfläche auf dem Dach, so dass die Pause während der warmen Jahreszeit auch im Freien stattfinden kann.
- Ein grosszügiges Sitzungszimmer mit Grossbildschirm befindet sich im OG über dem Haupteingang der Halle 3 und kann bei Bedarf gemietet werden.
- Grosse Anzahl an Besucherparkplätzen

Grundrisse

Erdgeschoss inkl. Umgebung Halle 2 und 3

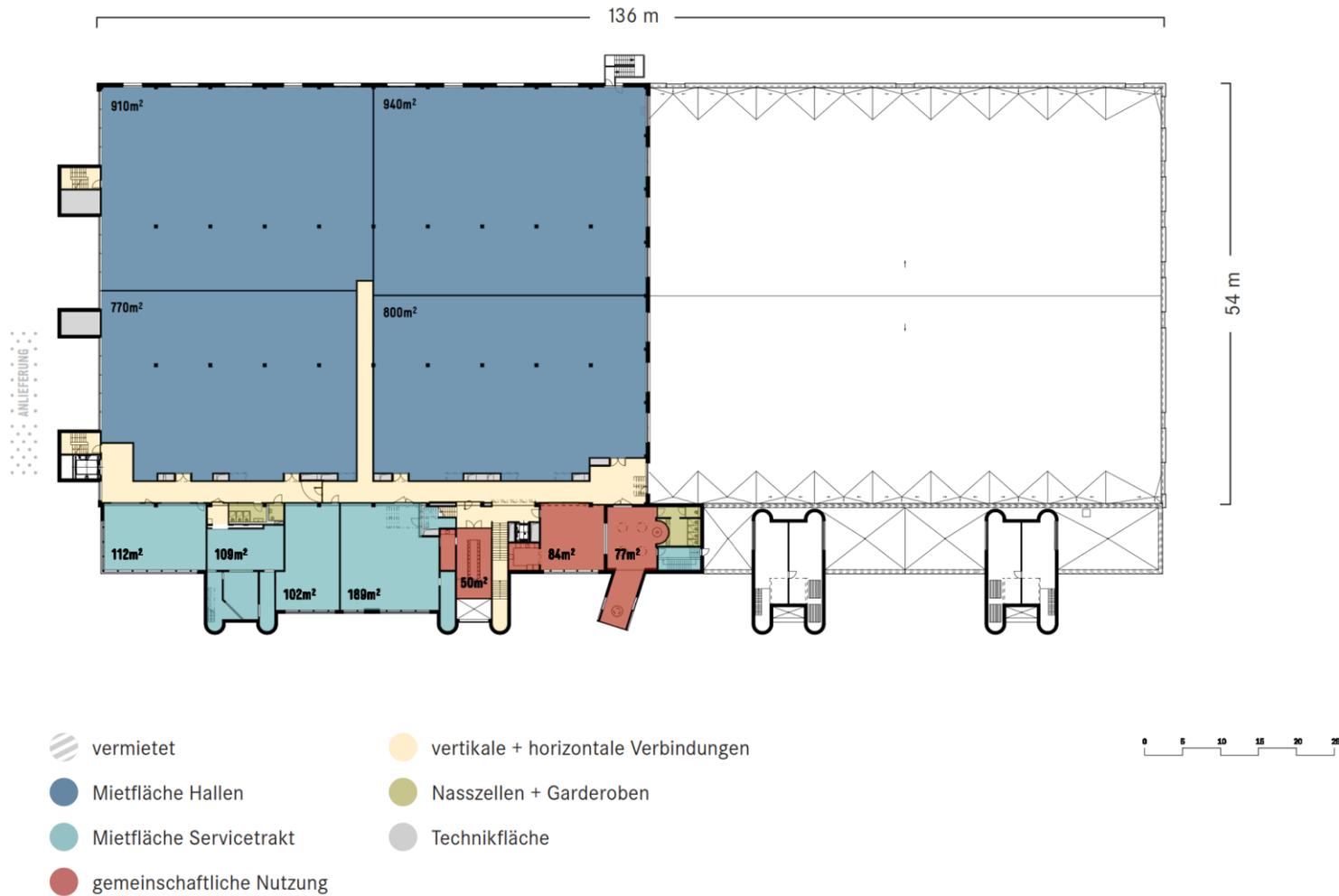


-  vermietet
-  Mietfläche Hallen
-  Mietfläche Servicetrakt
-  gemeinschaftliche Nutzung
-  vertikale + horizontale Verbindungen
-  Nasszellen + Garderoben
-  Technikfläche



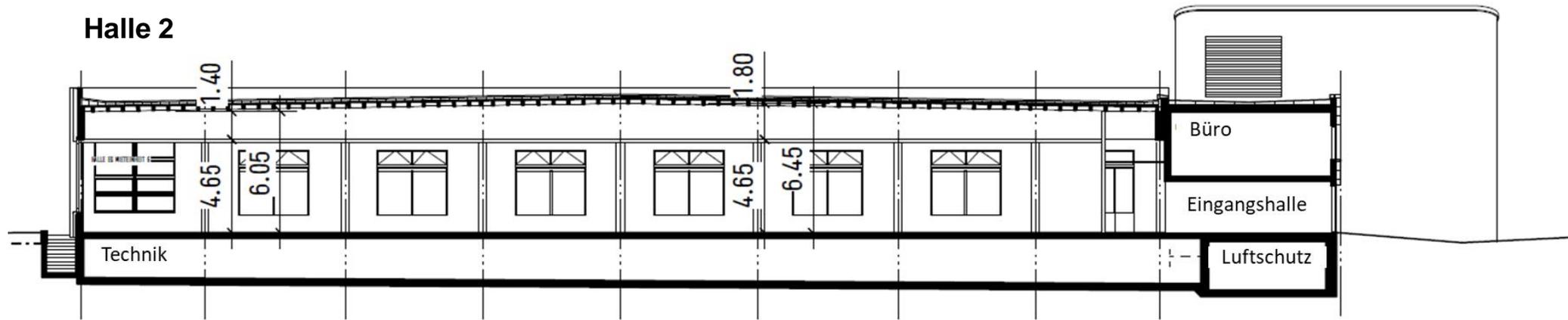
Grundrisse

Obergeschoss Halle 3

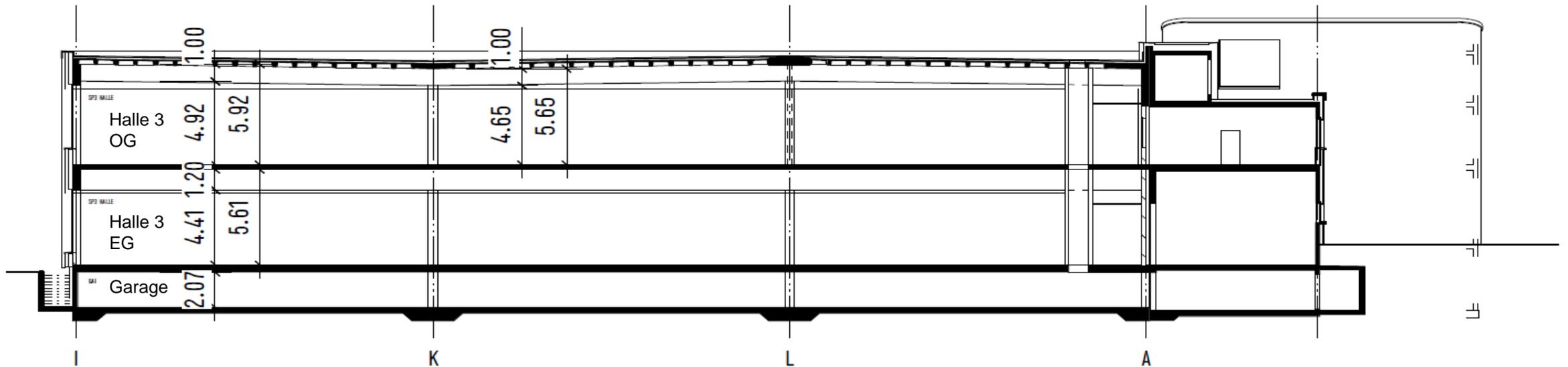


Schnittpläne

Halle 2



Halle 3



Impressionen

Zufahrt inkl. Anlieferung Südwest-Fassade



Ansicht Fabrik Hofseite



Impressionen

Haupteingang Hofseite



Beispiel Mietfläche Erdgeschoss



Impressionen

Beispiel Mietfläche Obergeschoss



Sitzungszimmer



Impressionen

Eingangsbereich Halle 3



Tiefgarage



Kontakt

Erstvermietung:

Hermann Bühler AG
Martin Kägi
Mülau 12
8482 Sennhof (Winterthur)

Tel. +41 52 234 14 40
kaegi@hermann-buehler.ch
www.hermann-buehler.ch

Verwaltung:

vivo immobilien ag
Eric Allmendinger
Schaffhauserstrasse 2
8400 Winterthur

Tel. +41 52 202 21 12
eal@vivoimmobilien.ch
www.vivoimmobilien.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Die Angaben im Vermietungsdossier dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.