



BUSINESSFLÄCHEN GRUNDAUSBAU

Die Mietflächen werden der Mieterschaft im Grundausbau für ihren individuellen Innenausbau (Mieterausbau) übergeben. Dieser Kurzbaubeschrieb beschreibt den Umfang und Inhalt des Grundausbaus und zeigt Möglichkeiten und Abgrenzungen auf, welche für die Mieterschaft im Innenausbau zu berücksichtigen sind.

Gebäude/Fassade

- Fassade in Holz-Elementbauweise, Fassadenverkleidung mit vorgehängten Terracotta-Elementen

Wände

- Tragende Wände und Stützen in Stahlbeton: Sichtbetonqualität Typ 3.1
- Schachtwände (Innenwände Kern) in Mauerwerk, Zementgrundputz mit 0.5 mm Abrieb, exkl. Anstrich
- Mietertrennwände als Leichtbauwände nicht tragend, Zementgrundputz mit 0.5 mm Abrieb, exkl. Anstrich

Decken

- Decke aus Stahlbeton (Ortbeton Typ 2 sichtbar) mit integriertem TABS-System;
- Partiiell Akustikdecken/Panele oder Baffeln möglich (aus bauphysikalischen ist keine vollflächig abgehängte Decke möglich)
- Nutzlast EG (500 kg/m²), 1.OG (500 kg/m²), 2. – 5.OG (300 kg/m²)

Boden

- Zementunterlagsboden 70 mm, inkl. Wärme und Trittschalldämmung, Oberflächen glatt vorbereitet für den Aufbau von Bodenbelägen bis 15 mm Dicke durch die Mieterschaft

Fensterflächen

- Fensterrahmen innen aus Holz gestrichen, aussen Aluminium farblos eloxiert, im Erdgeschoss Pfosten-Riegel-Konstruktion Aluminium farblos eloxiert
- Fensterbeschläge: Standardmodell des Fensterlieferanten
- Fensterfunktion: Dreh- und Drehkipppflügel
- Absturzsicherung vor öffnenbaren Fenstern in den Obergeschossen aus Stahlrahmen verzinkt mit Edelstahl-drahtgeflecht

Innentüren

- Kellertüren als Stahlzargentüren, stumpf einschlagend aus Holzwerkstoff
- Mieterzugänge als Stahlrohr Profilsystem, geschlossene Teile mit vollflächiger Blechbeplankung, Türflügel vollverglast
- Mechanische Schliessanlage bei Mietabschluss

Aussentüren

- Drehflügeltüren aus Metall, Oberflächen in Aluminium farblos eloxiert
- Beschläge: Standard Modell Türlieferant, inkl. Drücker- und Schlüsselrosette
- Mechanische Schliessanlage

Sonnenschutz

- Elektrisch angetriebene und geführte Senkrechtmarkisen aus Stoff mit ZIP-System als Sonnenschutz, aussenliegend vor allen Fenstern
- Angeschlossen an Windwächter

Erstvermietung

ImmoSpectrum AG | Frau Angela Plattner
T 077 284 09 94 | info@immospectrum.ch | www.immospectrum.ch

Planstand November 2024

Alle Angaben sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.



Elektroinstallationen

- Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallationen; Hauptverteilung im Technikraum im Untergeschoss (630 A). Es sind keine Elektroinstallationen und -verteilung in den Mieterflächen im Grundausbau enthalten.
- Glasfaseranschluss für Multimedia-Installation vermietenseits bis Technikraum im UG geführt. Die Erschliessung Glasfaser von der Übergabestelle im Untergeschoss bis zur Mietfläche und Verteilung in den Mietflächen erfolgt durch die Mieterschaft.
- Installation einer Gegensprechanlage ohne Video mit Aussensprechstellen bei den beiden Eingängen, und bei der Einfahrt Tiefgarage. Pro Mietfläche ist je eine Innensprechstelle vorgesehen.
- Sonnerietaster bei der Briefkastenanlage und im Treppenhaus bei den Mietereingängen.

Beleuchtung

- Lieferung der Beleuchtungskörper für die Allgemeinen und öffentlichen Bereiche gem. Angabe Lichtplaner.

Heizung, Kühlung und Lüftung

- Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine aussenaufgestellte Luftwasserwärmepumpenanlage. Die Anlage wird auf dem Dach platziert. Die Wärmepumpen können im Sommer für Freecooling genutzt werden.
- In allen Geschossen erfolgt die Wärme- und Kühlungsverteilung mittels in den Decken eingelegten TABS-Rohren (Decke EG bis Decke 5. OG, bzw. 4. OG).
- Zu- und Fortluft werden bis zur Mieteinheit gelegt.

Sanitäre Einrichtungen

- Auf allen Geschossen sind pro Treppenhaus eine zentral gelegene WC-Anlage realisiert.
- Pro Mieterfläche ist eine Sanitärinstallation für Kalt- und Warmwasser für eine Küchenzeile vorbereitet.

INNENAUSBAU

Leistungen durch die Mieterschaft

Alle nicht im Grundausbau beschriebenen Leistungen sind durch die Mieterschaft zu erbringen. Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter (Vertretung Eigentümerin) können zusätzliche Abgrenzungen zum Grundausbau und Innenausbau vorsehen.

Individueller Innenausbau generell in Rücksprache und Koordination mit dem Vermieter:

- Amtliche Bewilligungen und Gebühren
- Raumeinteilung innerhalb des vorgegebenen Raumrasters.
- Verteilung und Ergänzungen von Elektroinstallationen in den Büroeinheiten.
- Küchen und Aufenthaltsraum
- Garderoben
- Handfeuerlöscher und dergleichen sofern erforderlich und amtlich vorgeschrieben
- Ergänzende Massnahmen für erhöhte Nutzeranforderungen
- Weiteres

Erstvermietung

ImmoSpectrum AG | Frau Angela Plattner
T 077 284 09 94 | info@immospectrum.ch | www.immospectrum.ch

Planstand November 2024

Alle Angaben sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.



ALLGEMEINES

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus asphaltierten Bereichen und punktuellen Grünplätzen, einem Park und einer Baumallee.

Einstellhalle / Velounterstände

Eine Auto-Einstellhalle mit 44 Einstellparkplätzen (davon 3 IV und ein Kleinwagen) und 4 Motorradabstellplätzen steht im Untergeschoss zur Verfügung. Mieter können Parkplätze je nach Verfügbarkeit / Flächenkonsum dazu mieten.

Oberirdische Parkplätze stehen für die Mieter der EG-Flächen und Besucher zur Verfügung.

Im Aussenbereich sind Velounterstände und Anschlüsse für E-Bike Ladestation vorgesehen.

Hypercharger

- Installation eines Hyperchargers für E-Fahrzeuge im Aussenbereich für Besucher
- Vorbereitung von E-Ladesäulen bei den Einstellparkplätzen in der Tiefgarage, Ausbau auf Anfrage möglich

Aufzüge

- 1 Personenaufzug pro Treppenhaus (Nennlast je 1275 gh, 17 Personen, Kabinenabmessungen: B 1.20 × T 2.30 × H 2.30 m, Türabmessungen: B 1.10 × H 2.10 m)

Strombezug aus Photovoltaikanlagen

Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (Haus A ca. 50 kWp, Haus B ca. 60 kWp); Einspeisung Solarenergie ins Gebäude zentral an der Hauptverteilung. Die Energie kann direkt für die Allgemeinfläche und von den Mietern genutzt werden.

Ausbauwünsche

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die Kostenfolgen und Finanzierungsmöglichkeiten ab.

Verbindlichkeiten

Flächenverschiebungen, Farbänderungen, Korrekturen und allgemeine Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die bewilligten Pläne.

Flächenangaben

NF = Nutzfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Mietereinheit. Nicht in den Nutzflächen enthalten sind die Mietgrenzen/Trennwände der Mietereinheiten.

Visualisierungen / Grundrisse

Bei den Visualisierungen und Grundrissen wurde auf eine hohe Originalität geachtet. Teilweise sind Optionen abgebildet. Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und verbindlich sind die bewilligten Pläne des Architekten.

Erstvermietung

ImmoSpectrum AG | Frau Angela Plattner
T 077 284 09 94 | info@immospectrum.ch | www.immospectrum.ch

Planstand November 2024

Alle Angaben sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.