Vom Raum zum Freiraum. Freiraum für Ihre Unternehmung.

ALPINE FINANZ IMMOBILIEN AG

Freiraum an der Bäulerwisenstrasse 1+3, Rümlang

Sie suchen neue Räumlichkeiten für Ihr Unternehmen. Dabei interessieren Sie neben Quadratmetern, Anzahl Stockwerke und Katasterplänen ganz bestimmt auch Werte wie Ausbaupotential, Verkehrsanbindung oder Steuerprozente.

Die gesuchten Räumlichkeiten sollen Ihnen möglichst grossen Freiraum für Ihre unternehmerische Zukunft bieten. In jeder Hinsicht, auf lange Sicht.

Mit der hier kurz vorgestellten Immobilie im Wirtschaftsraum Zürich Nord eröffnen wir Ihnen diesen Freiraum. Nicht einfach als Makler, sondern als Besitzer der Immobilien. Damit bieten wir Ihnen eine langfristige Sicherheit, bei gleichzeitiger Flexibilität im Ausbau und in der Nutzung. Sie finden also die besten Voraussetzungen vor, um Ihre Ideen, Pläne und Vorstellungen verwirklichen zu können.

Inhalt

In Kürze

Bäulerwisenstrasse 1+3, Rümlang 3

Im Detail

Wirtschaftsraum 4
Rümlang 5
Lage 6
Liegenschaft 7
Flächenangebot 8
Raumnutzung 9
Konditionen 10
Kontakt 11

Liegenschaft Bäulerwisenstrasse 1+3

7‘877 m² Büro-/Gewerbemietfläche
auf 5 Geschossen

417 m² Lagerfläche

Stahlbetonbau 1990 erbaut

An zentraler Lage, angrenzend an Gemeinde-
gebiet Opfikon-Glattbrugg

Zwei Gehminuten zum Bahnhof Glattbrugg

Nähe Autobahn und Flughafen

Wirtschaftsraum Greater Zurich Area

Das Glatttal im Norden der bevölkerungsreichen Metropole Zürich zeichnet sich durch eine besonders vorteilhafte Lage aus, national wie international betrachtet. Verkehrstechnisch ist das Gebiet mit Flughafen, Autobahnen, Bahnhöfen und städtischem Bus- und Tramnetz optimal erschlossen, wirtschaftlich gehört es zu den wachstumsstärksten Einzugsgebieten der Schweiz. Mit attraktiven Steuersätzen, einem grossen Markt an qualifizierten Arbeitskräften und dem Zugang zu führenden Lehr- und Forschungsinstitutionen ist der Wirtschaftsraum ein bevorzugter Standort für führende Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen.

Gemeinde Rümlang

Rümlang liegt zwischen der Stadt Zürich und dem Flughafen. Die an Zürich-Nord und Opfikon-Glattbrugg angrenzende Gemeinde zählt rund 8‘000 Einwohner und ist Standort zahlreicher Unternehmen mit insgesamt gegen 6‘200 Arbeitsplätzen, vornehmlich im Handels- und Dienstleistungssektor. Erstklassig ausgebaute Infrastrukturen, aktive Wirtschaftsförderung und eine moderate Steuerbelastung sind klare Standortvorteile.

Gemeinde Rümlang

Region Glatttal, PLZ 8153

Bezirk Dielsdorf

Stadtverwaltung

Telefon 044 817 75 00	www.ruemlang.ch
Telefax 044 818 01 18	gemeinde@ruemlang.ch

Bevölkerung

Einwohnerzahl 2018	8'159
Anteil 0-19-Jährige	20.5%
Anteil 20-39-Jährige	31.2%
Anteil 40-64-Jährige	33.3%
Anteil 65-älter	15.1%

Gastgewerbe

Hotels/Hotelbetten	4/1'143
Restaurants	19

Erwerbsleben

Betriebszählung 2017

Arbeitsstätten	714
Erwerbstätige	5'960
2. Sektor / 3. Sektor	31.2% / 67.2%

Steuern

Steuerfüsse 2020

ohne/mit Kirchensteuer	109/123
jur. Personen	119

Ertrag allg. Gemeindesteuern 2018

Steuerkraft (Mio Fr.)	27.9

Öffentlicher Verkehr

Erschliessungsgrad durch den öff. Verkehr

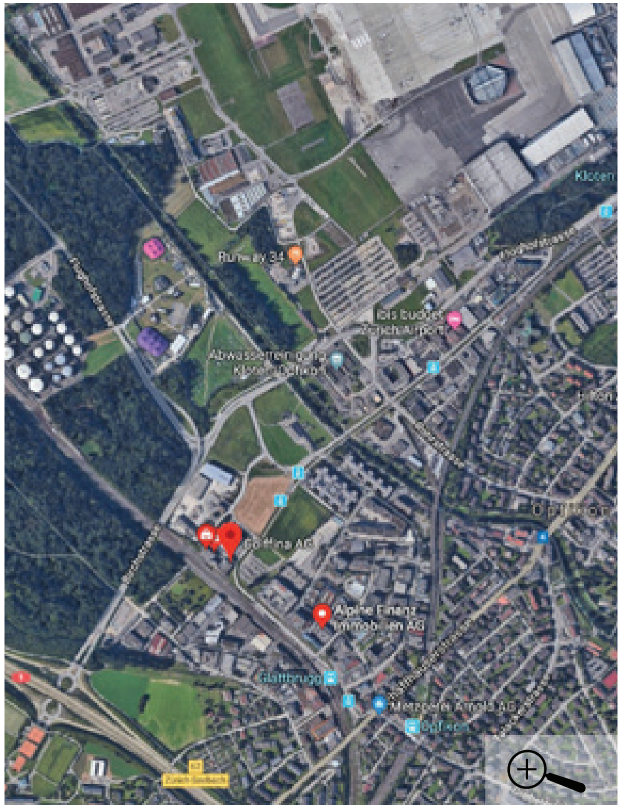
Prozentanteil an Bevölkerung (2017)

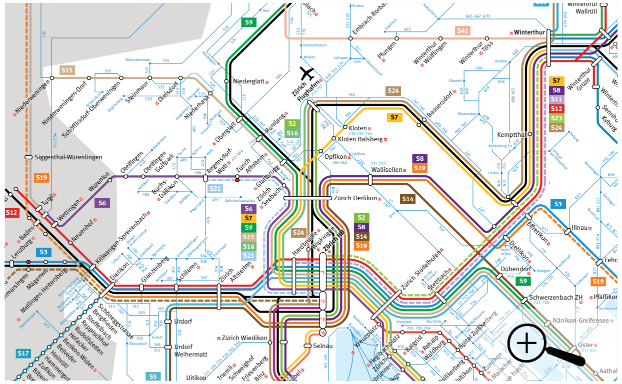
S-Bahn + Bus	62%
Durchschnittl. Weg zur nächsten Haltestelle (in m)	176
Gemeindebeitrag Verkehr pro Kopf (Fr.) 2018	96

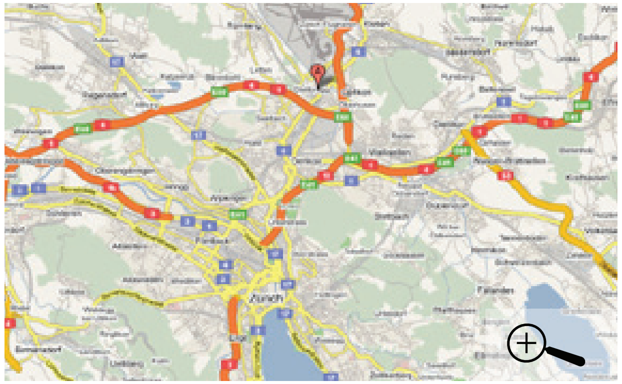
Weitere Kennzahlen: www.statistik.zh.ch

Aktuelles, Infos, Fotos: www.ruemlang.ch

Lageplan







Fahrzeiten öffentlicher Verkehr

Flughafen Zürich Kloten	6 min.
Zürich Hauptbahnhof	11 min.
Basel	1:14 h
Bern	1:15 h
St.Gallen	1:13 h

Fahrzeiten Individualverkehr

Flughafen Zürich Kloten	5 min.
Zürich Hauptbahnhof	20 min.
Basel	60 min.
Bern	60 min.
St.Gallen	60 min.

Detailbeschrieb Liegenschaft

Grundriss

Die Liegenschaft besteht aus zwei, durch einen Verbindungsbau miteinander verbundene Baukörper. Der eine Bau hat eine fast quadratische, der andere eine rechteckige Grundform. Ausser den tragenden Wänden in den beiden Treppenhauskernen sind keine einschränkenden Wände vorhanden. Tragende Elemente sind Stahlbetonstützen, die in einem quadratischen Raster von 7x7 m angeordnet sind. Das erlaubt eine freie Raumaufteilung und eine äusserst flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

Geschosse

Die Liegenschaft besteht aus zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss und vier Obergeschossen. Beide Gebäude haben im Erdgeschoss einen eigenen Haupteingang. Die Obergeschosse und die Untergeschosse mit den Garagenplätzen, diversen Lagerräumen sowie den haustechnischen Installationen sind über je ein Treppenhaus und einen Personenlift erschlossen. Zusätzlich verfügt jedes Gebäude über ein Nottreppenhaus und einen direkt ab Laderampe benutzbaren Lastaufzug.

Haustechnik

Die Liegenschaft ist zweckmässig ausgebaut. Das Belüftungskonzept basiert auf einer natürlichen Belüftung über die individuell zu öffnenden Fenster. Fensterlose Räume wie Toilettenanlagen etc. verfügen über herkömmliche Lüftungssysteme. Falls eine Klimatisierung gewünscht wird, könnte diese selbstverständlich eingebaut werden.

Flächenangebot

Gesamtflächenangebot

Büroflächen

1. Obergeschoss	1’723 m²
2. Obergeschoss	1’705 m²
3. Obergeschoss	1’497 m²
4. Obergeschoss	1’497 m²

Büroflächen inkl. Flächen wie Toiletten etc.

Gewerbeflächen

Erdgeschoss	1’455 m²

Lagerflächen

1. Untergeschoss	183 m²
2. Untergeschoss	234 m²

Ausbau

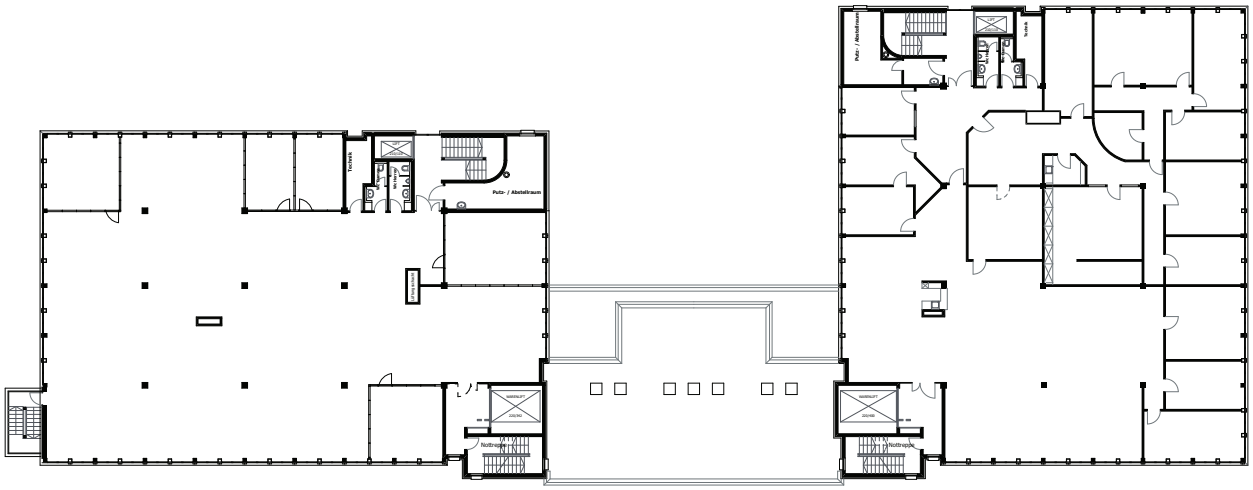
Die Nutzflächen werden grundsätzlich mit den heute bereits bestehenden Ausbauten und Raumeinteilungen vermietet. Je nach Mietfläche präsentieren sich die Ausbauten in unterschiedlichem Standard.

Individuelle Anpassungen an den Ausbauten und Raumeinteilungen sind möglich. Je nach Vertragslaufzeit und Mietfläche sind wir bereit, Mietflächen neu auszubauen. Die entsprechenden Kosten werden in diesen Fällen auf den Mietzins umgelegt.

Nutzung und Einrichtung

Hier sehen Sie eine mögliche Raumaufteilung und Einrichtung eines Normalgeschosses. Selbstverständlich sind auch andere Aufteilungskonzepte denkbar.

Unsere Räumlichkeiten bieten Freiraum für Ihre konkreten Pläne und Vorstellungen.



Konditionen

Die vorliegenden Mietkonditionen entsprechen den aktuellen Marktverhältnissen, unter Berücksichtigung der erstklassigen Lage und hervorragenden Objekteigenschaften.

Im Mietzins inbegriffen sind die Kosten für den vorher beschriebenen Büroausbau sowie für eine Raumaufteilung, die in etwa dem Musterausbauplan entspricht.

Als Option ist auch ein kompletter Neuausbau der Räumlichkeiten denkbar, auf Wunsch durch uns vorfinanziert. In diesem Fall würde der Mietzins entsprechend angepasst.

Miete pro m²

Büroflächen	CHF 160-250 / Jahr
Lagerflächen	CHF 110 / Jahr
Gewerbeflächen	CHF 160 / Jahr

Nebenkosten, akonto pro m²

Büro-/Gewerbeflächen	CHF 25 / Jahr
Lagerflächen pauschal	Auf Anfrage

Parkplätze, je Platz

Garage	CHF 1'800 / Jahr
Aussen	CHF 1'560 / Jahr

Mietzinse gültig für eine Laufzeit von 10 Jahren