Vom Raum zum Freiraum. Freiraum für Ihre Unternehmung.

ALPINE FINANZ IMMOBILIEN AG

Freiraum an der Flughofstrasse 54, Glattbrugg

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

Flughofstrasse 54, Glattbrugg 3

Im Detail

Wirtschaftsraum 4
Opfikon-Glattbrugg 5
Lage 6
Liegenschaft 7
Flächenangebot 8
Raumnutzung 9
Konditionen 10
Kontakt 11

Liegenschaft Flughofstrasse 54

6‘569 m² Büromietfläche auf 4 Geschossen
304 m² Lagerfläche

Stahlbetonbau mit vorgehängter Metallfassade
Mitte der 80er erbaut

2016 Eingang, Treppenhaus und Haustechnik erneuert

Vorteilhafte Lage, auf halber Strecke zwischen Bahnhof Glattbrugg und Flughafen

Nähe Autobahn

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 Opfikon/Glattbrugg ZH

Opfikon/Glattbrugg liegt zwischen der Stadt Zürich und dem Flughafen. Die an Zürich-Nord angrenzende Gemeinde zählt rund 20‘000 Einwohner und ist Standort von über tausend Unternehmen mit insgesamt gegen 19‘100 Arbeitsplätzen, vornehmlich im Handels-, Dienst-leistungs- und Finanzsektor. Erstklassig ausge-baute Infrastrukturen, aktive Wirtschaftsförde-rung und eine tiefe Steuerbelastung sind klare Standortvorteile.

Gemeinde Opfikon

Region Glatttal, PLZ 8152

Bezirk Bülach

Stadtverwaltung

Telefon 044 829 81 11	www.opfikon.ch
Telefax 044 829 83 38	stadtverwaltung@opfikon.ch

Bevölkerung

Einwohnerzahl 2018	20'252
Anteil 0-19-Jährige	20.2%
Anteil 20-39-Jährige	37.6%
Anteil 40-64-Jährige	30.4%
Anteil 65-älter	11.8%

Gastgewerbe

Hotels/Hotelbetten	10 / 3‘105
Restaurants	38

Erwerbsleben

Betriebszählung 2017

Arbeitsstätten	1'351
Erwerbstätige	19'059
2. Sektor / 3. Sektor	7.8% / 92.1%

Steuern

Steuerfüsse 2020

ohne/mit Kirchensteuer	94/102
jur. Personen	101.3%

Ertrag allg. Gemeindesteuern 2018

Steuerkraft (Mio Fr.)	90.5

Öffentlicher Verkehr

Erschliessungsgrad durch den öff. Verkehr

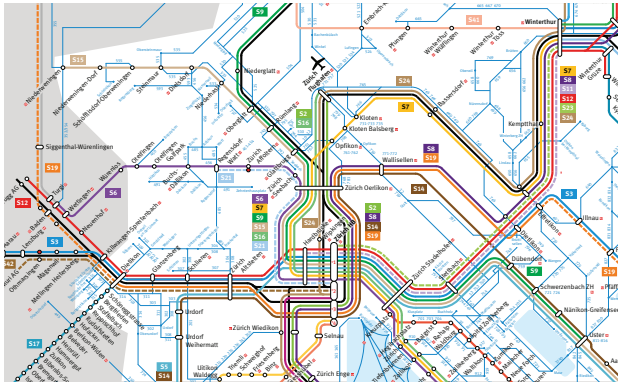
Prozentanteil an Bevölkerung (2017)

S-Bahn + Bus	58%
Durchschnittl. Weg zur nächsten Haltestelle (in m)	136
Gemeindebeitrag Verkehr pro Kopf (Fr.), 2018	137

Weitere Kennzahlen: www.statistik.zh.ch

Aktuelles, Infos, Fotos: www.opfikon.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

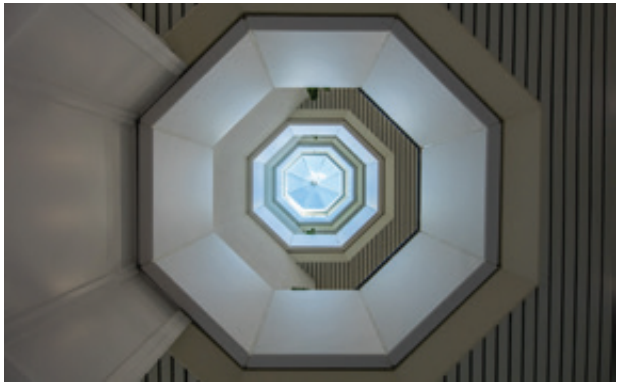
Die Grundform des multifunktional nutzbaren Gebäudes entspricht einem Rechteck, wobei der hintere Teil abgestuft ist und der vordere Teil einen U-förmigen Einschnitt aufweist. Je nach Raumtiefe des jeweiligen Gebäudetrakts können Einzel- und/oder Grossraumbüros eingerichtet werden. Die flexible Nutzung wird dadurch begünstigt, dass kaum tragende Innenwände vorhanden sind. Die Raumaufteilung kann somit vollständig frei vorgenommen werden.

Geschosse

Das Gebäude besteht aus zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen, das oberste mit Terrasse. Der Haupteingang befindet zwischen den Flügeln des vorderen, U-förmigen Gebäudeteils. Die Obergeschosse und die Untergeschosse mit den Garagenplätzen, Lagerräumen und haustechnischen Installationen sind über das zentrale Treppenhaus sowie weitere Zugänge und Nebentreppenhäuser zugänglich. An der Gebäuderückseite befinden sich Laderrampe und Lastaufzüge.

Haustechnik

Das 1., 2. und 3. Obergeschoss verfügt über eine Klimatisierung. In den übrigen Geschossen gibt es einzelne klimatisierte Büroräume. Das restliche Belüftungskonzept basiert auf einer natürlichen Belüftung über die individuell zu öffnenden Fenster. Fensterlose Räume wie Toilettenanlagen etc. verfügen über herkömmliche Lüftungssysteme. Falls eine weitergehende Klimatisierung gewünscht wird, könnte diese selbstverständlich eingebaut werden.



Flächenangebot

Gesamtflächenangebot

Büroflächen

Erdgeschoss	1’280 m²
1. Obergeschoss	1’949 m²
2. Obergeschoss	1’949 m²
3. Obergeschoss	1’391 m²

Büroflächen inkl. Flächen wie Toiletten etc.

Lagerflächen

2. Untergeschoss	304 m²

Ausbau

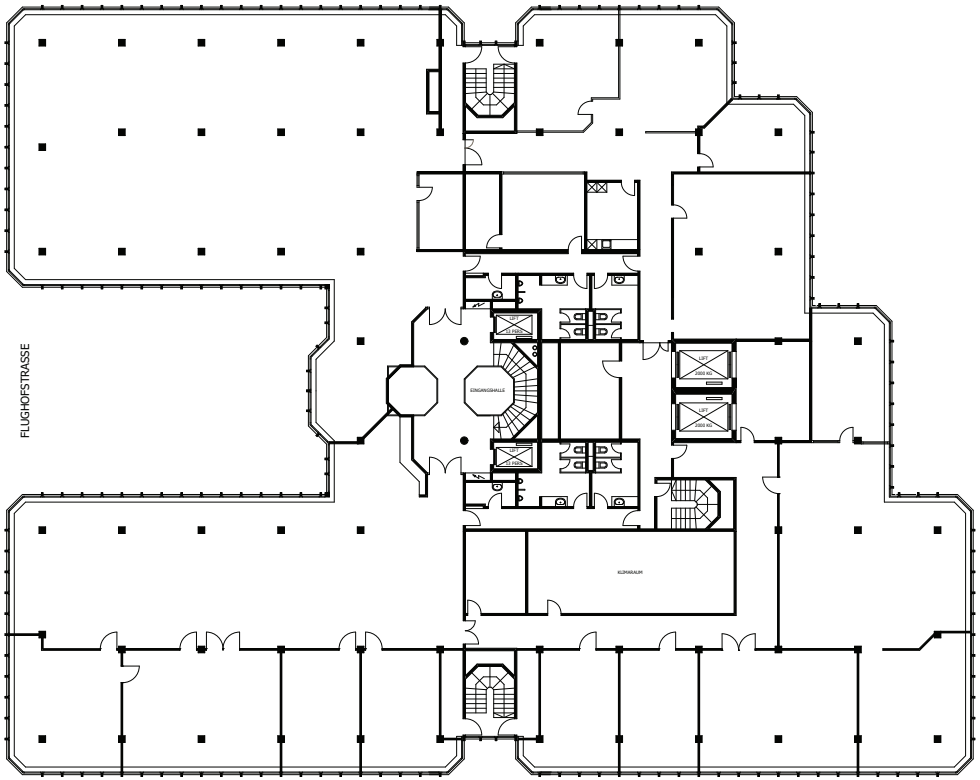
Die Nutzflächen werden grundsätzlich mit den heute bereits bestehenden Ausbauten und Raumeinteilungen vermietet. Sie können auch nach Ihren Vorstellungen und betrieblichen Bedürfnissen neu ausgebaut werden. Die Raumaufteilung erfolgt mit einem flexiblen Wandsystem. Bodenbeläge und andere Materialien können Sie im üblichen Rahmen selbst bestimmen.

Für die Bürogeschosse ist ein Doppelboden vorgesehen, in dem die EDV-Verkabelungen, Stromleitungen etc. gemäss Ihrem Arbeitsplatzkonzept verlegt werden. Die Installationen können bei späterer Umplazierung schnell, flexibel und kostengünstig angepasst werden. Eine Grundbeleuchtung ist in der schallschluckenden Decke vorhanden.

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 190-250 / Jahr
Lagerflächen	CHF 110 / Jahr

Nebenkosten, akonto pro m²

Büroflächen	CHF 30 / Jahr
Lagerflächen pauschal	Auf Anfrage

Parkplätze, je Platz

Garage	CHF 2'160 / Jahr
Aussen	CHF 1'680 / Jahr

Mietzinse gültig für eine Laufzeit von 10 Jahren