

BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN

IHR BUSINESS – BESTENS VERNETZT



KONNEXIO

NEUENHOF



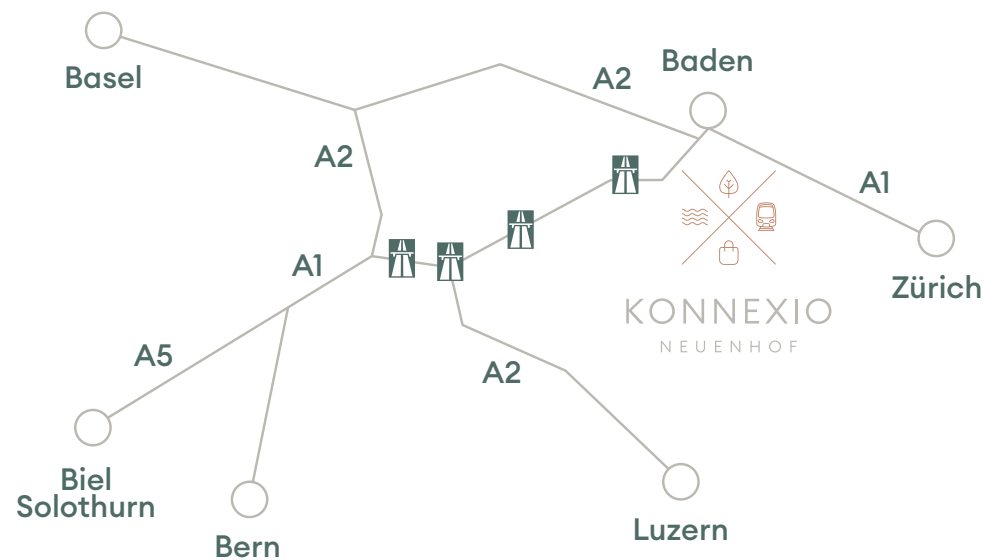
RAUM FÜR VISIONEN

An bevorzugter Lage in Neuenhof entstehen mit dem Wohn- und Geschäftskomplex Konnexio attraktive Gewerbeflächen im Erdgeschoss, welche sich gemäss Ihren Visionen gestalten lassen.

Neuenhof punktet mit einer vernetzten und hochfrequentierten Lage im Limmattal – nahe Baden und Zürich. Der Bahnhof liegt in Gehdistanz, genauso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank sowie eine Poststelle. Eine Tiefgarage und Aussenabstellplätze stehen zur Verfügung.

Der Gebäudekomplex besticht durch moderne Architektur, hochwertige Materialisierung, lichtdurchflutete Räume und neuste Minergie-Umweltstandards. Empfangen Sie hier zukünftig Ihre Kunden in einem inspirierendem Arbeitsumfeld mit stilvollen Begegnungszonen.

Konnexio ist mehr als ein Gebäude – hier entstehen Ideen, nachhaltiges Wachstum und Raum für Austausch





KONNEXIO
NEUENHOF

DIE LAGE ÜBERZEUGT

Neuenhof bietet perfekte Rahmenbedingungen für Unternehmer:innen mit idealen Verkehrsanbindungen.

Im Konnexio sind Sie an zentraler Lage – in Gehdistanz zum Zentrum. Innert 5 Fahrminuten erreichen Sie die Autobahneinfahrt der A1 Richtung Zürich oder Bern. Der Bahnhof ist in nicht einmal 10 Minuten zu Fuss zu erreichen – hier bringt Sie die S12 in 6 Minuten nach Baden und in 25 Minuten an den Zürcher Hauptbahnhof.

Von Neuenhof nach

		
Baden	6 Min.	9 Min.
Brugg	17 Min.	20 Min.
Zürich	24 Min.	30 Min.
Zürich Flughafen	38 Min.	25 Min.
Winterthur	47 Min.	40 Min.
Aarau	39 Min.	23 Min.

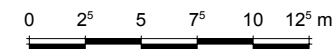
DISTANZEN

Einkaufsmöglichkeiten	6 Min.
Schule	10 Min.
Bank	6 Min.
Post	10 Min.
Bahnhof	10 Min.
Bushaltestelle	2 Min.
Restaurant	7 Min.
Autobahnauffahrt	3 Min.
Fluss	6 Min.
Rüsler	45 Min.



DIE DIREKTE LAGE AN DER GUT FREQUENTIERTEN HAUPTSTRASSE MACHT DIE AUSSTELLUNGS- UND LADENFLÄCHEN BESONDERS ATTRAKTIV. DIE ERREICHBARKEIT IST MIT DER BAHNHOFSNÄHE SOWIE TIEFGARAGE UND AUSSENSTELLPLÄTZEN BESTENS SICHERGESTELLT.

Massstab 1:250



A wide-angle photograph of a modern office interior. The space is characterized by large, floor-to-ceiling windows that offer a view of a green outdoor area with trees. The office is furnished with contemporary desks, ergonomic chairs, and a curved sofa. A long, low planter box filled with greenery runs along the desk area. The ceiling features recessed lighting, and the overall design is clean and minimalist. The text "DAS KONNEXIO BESTICHT DURCH SPANNENDE GRUNDRISSE, RAUMHOHE FENSTERFRONTEN SOWIE EIN ENERGETISCH NACHHALTIGES KONZEPT." is overlaid on the left side of the image.

DAS KONNEXIO BESTICHT
DURCH SPANNENDE GRUNDRISSE,
RAUMHOHE FENSTERFRONTEN
SOWIE EIN ENERGETISCH
NACHHALTIGES KONZEPT.

DAS FLÄCHENANGEBOT: FLEXIBILITÄT ZUM ATTRAKTIVEN PREIS

Die Mietflächen sind flexibel gestaltbar und daher für unterschiedliche Gewerbearten und Nutzungsformen ausgelegt. Die Grundrisse sind in drei Layouts realisierbar. Die Flächen der Gewerberäumlichkeiten reichen dabei von 56.4 m² bis 169.2 m².

Die Mietflächen werden im Rohbau vermietet, die weitere Ausgestaltung erfolgt individuell gemäss Mieterbedürfnissen:

DIE HIGHLIGHTS

- Lichtdurchflutete Büro- oder Gewerbeflächen
- Moderne Materialien
- Eigene Nasszelle pro Gewerberaum
- Parkplatzmöglichkeiten in der Tiefgarage oder im Freien können dazugemietet werden
- Rollstuhlgängige Erschliessung, Lift
- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) in unmittelbarer Nähe
- Hochfrequentierte Lage zwischen Baden und Zürich
- Der Gebäudekomplex liegt an der Hauptdurchfahrtsstrasse in Neuenhof

AUSBAU & FEATURES

BODEN

- Unterlagsboden, roh mit erhöhter Belastung von 4 kN/m²

WAND

- Stahlbeton oder Backstein mit Grundputz

DECKE

- Beton, roh

LÜFTUNG

- Eine Komfortlüftung je Gewerbeteil (2 Stk.) in der Decke eingelegt

ELEKTRO

- Unterverteilung und Lampenstellen vorhanden

HEIZUNG

- Tabs in der Decke mit Freecooling + Fussbodenheizung

SANITÄR

- Bis Steigzone (Mieterausbau)



DIE FLÄCHEN EIGNEN SICH FÜR VERSCHIEDENE GEWERBLICHE NUTZUNGEN DARUNTER:

Gerne informieren wir Sie im Detail über einen möglichen Firmensitz und stehen Ihnen auch bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten sowie der Einteilungs- und Ausbauvarianten zur Verfügung.

PRAXIS



KLEINHANDEL



BÜRO



VERKAUFSFLÄCHE, SHOWROOM







LAYOUTVARIANTE 1

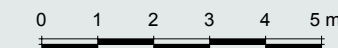
Mietfläche 1

Etage	EG
Fläche	140.0 m²

Mietfläche 2

Etage	EG
Fläche	169.2 m²

Massstab 1:100





LAYOUTVARIANTE 2

Mietfläche 1

Etage	EG
Fläche	56.4 m²

Mietfläche 2

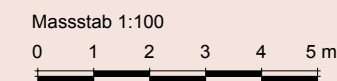
Etage	EG
Fläche	81.8 m²

Mietfläche 3

Etage	EG
Fläche	66.2 m²

Mietfläche 4

Etage	EG
Fläche	101.4 m²





LAYOUTVARIANTE 3

Mietfläche 1

Etage	EG
Fläche	78.6 m²

Mietfläche 2

Etage	EG
Fläche	59.7 m²

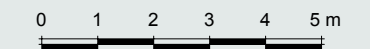
Mietfläche 3

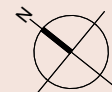
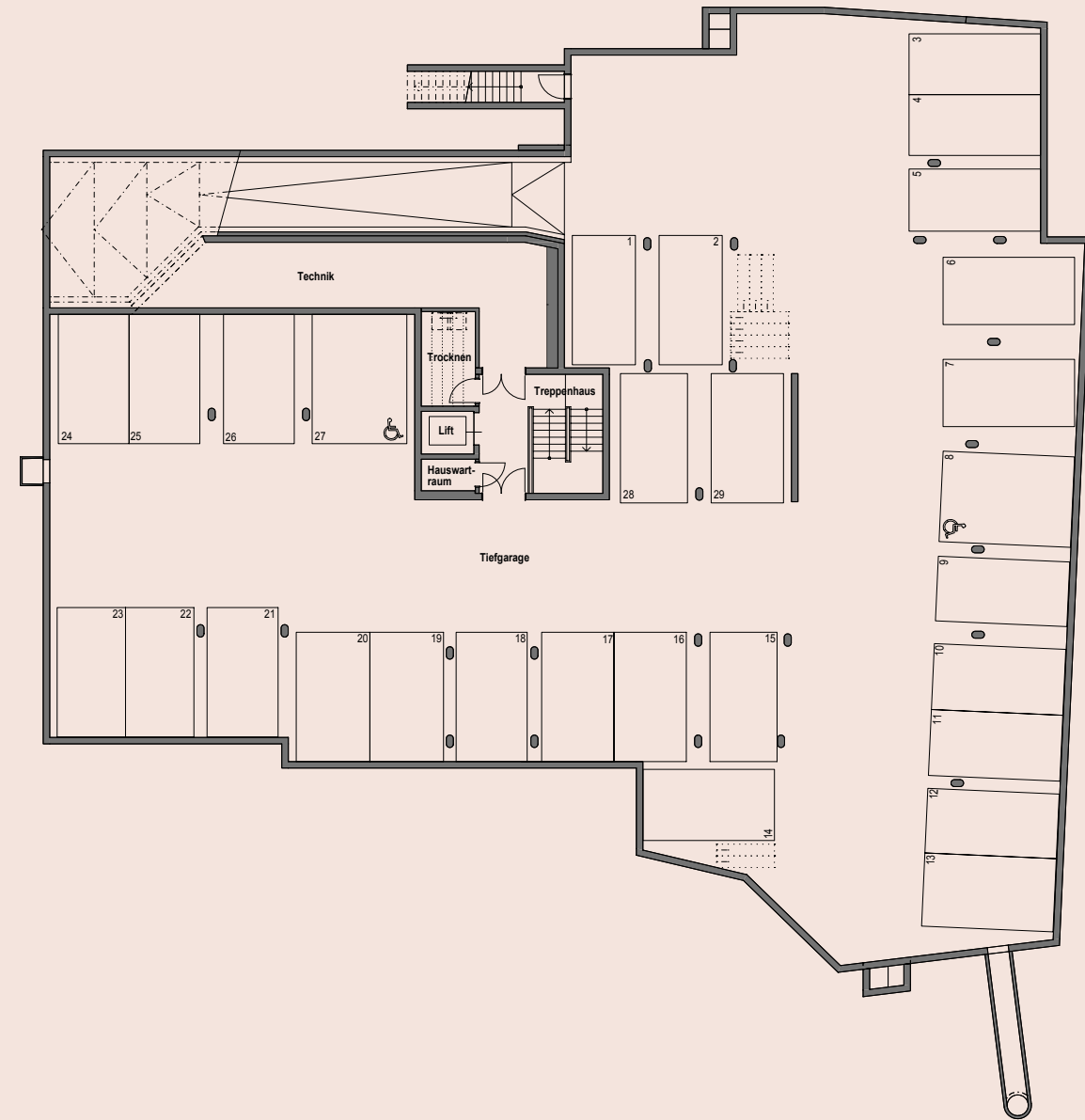
Etage	EG
Fläche	86.6 m²

Mietfläche 4

Etage	EG
Fläche	80.6 m²

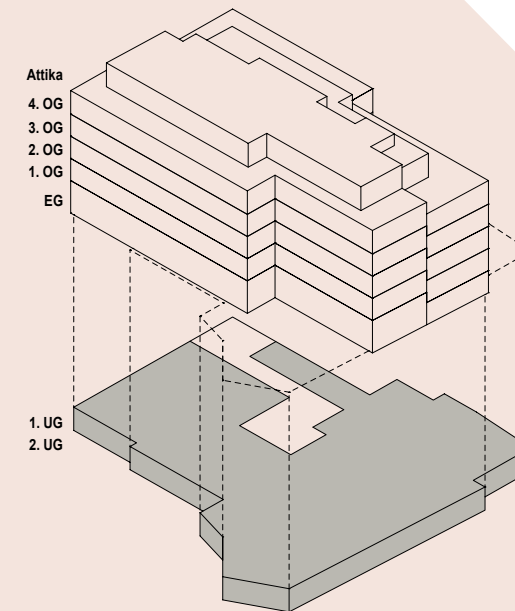
Massstab 1:100



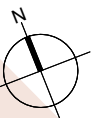
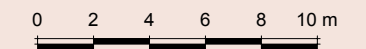


1. UNTERGESCHOSS

Tiefgarage



Massstab 1:200

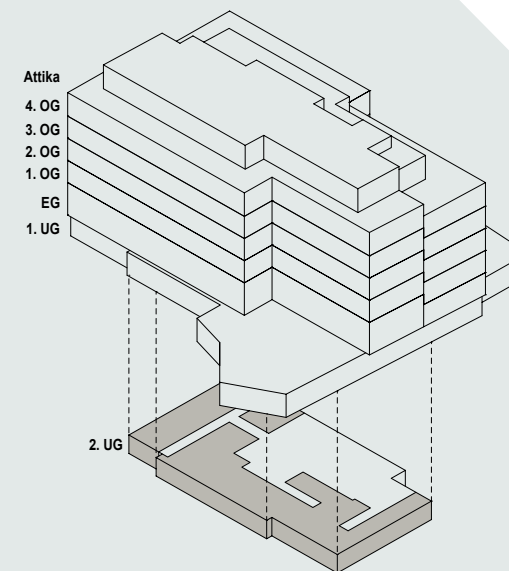




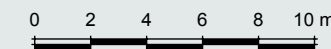
2. UNTERGESCHOSS

Lagerräume

Die grosszügigen Lager-räume bieten zusätzlichen Stauraum und runden so das Flächenangebot im Konnexio ab.



Massstab 1:100





**Gefällt Ihnen diese
Immobilie?
DANN NEHMEN SIE MIT
UNS KONTAKT AUF.**

VERMARKTUNG



markstein

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
Telefon +41 56 203 50 50
baden@markstein.ch
www.markstein.ch

VERMIETUNGSDOKUMENTATION:

Die Vermietungsdokumentation und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt die Vermietungsdokumentation nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Mietvertrag, dem Schnittstellenpapier sowie in den Vertragsplänen festgehalten.