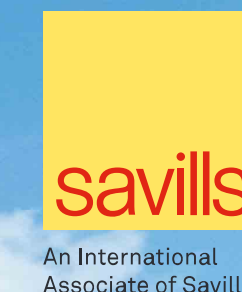




REAL
ESTATE
AG



MIETE / KAUF
ISENRIETSTRASSE 22 | 8617 MÖNCHALTORF

HOCHWERTIGE, NEURWERTIGE
GEWERBELIEGENSCHAFT MIT LANDRESERVE

INHALT

- 1 Inhalt**
- 2 Ausgangslage**
- 3 Highlights**
- 4 Facts & Figures**
- 6 Lage**
- 8 Flächenspiegel**
- 9 Objekt**
- 10 Objekt - Grundrisse / Schnitte**
- 14 Kontakt**



AUSGANGSLAGE

Vermietung (oder Kauf) einer neuwertigen Gewerbeliegenschaft

Die Liegenschaft an der Isenrietstrasse 22 in Mönchaldorf wurde 2018 erstellt. Der Gebäudestandard und die gewerblichen Qualitäten wie Bodenlast, Raumhöhe und Gebäudetechnik sind enorm hochwertig.

Die H&B Real Estate AG (H&B) ist exklusiv mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt. Bei Interesse kann die Liegenschaft auch käuflich erworben werden.

Hochwertige Gewerbeliegenschaft
mit Landreserve

HIGHLIGHTS

1 Neuwertiges Gewerbegebäude

Das Objekt wurde 2018 erbaut und befindet sich in einem hochwertigen Zustand. Bei der Errichtung wurden erstklassige Materialien verwendet, was zu einer hohen Bauqualität führt und eine langfristige Werthaltigkeit gewährleistet.

2 Vielseitig nutzbare Flächen

Die Liegenschaft verfügt über ein vielseitig nutzbares Flächenangebot mit Bodenbelastbarkeiten von bis zu 3'000 kg/m² und stützenfreien Räumen mit Spannweiten von 5 - 20 m. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine LKW-Anlieferung mit 3 Rampen und dem Potenzial zur Erweiterung um 5 weitere Rampen. Die Horizontalerschliessung wird über 2 Warenlifte mit 3'000 kg und 6'000 kg Nutzlast abgedeckt.

3 Ideal für Miete von Grossflächen

Die Gewerbeliegenschaft bietet sich aufgrund der Gebäudestruktur mit dem Flächenmix ideal für einen Nutzer an, der die gesamte Liegenschaft anmietet. Mit überhöhen Gewerbeflächen, vollständig ausgebauten Büros, einer optimalen Anlieferung und der Umfahrung des Objekts ergibt sich ein ideales Gesamtangebot.

4 Grosse Landreserve

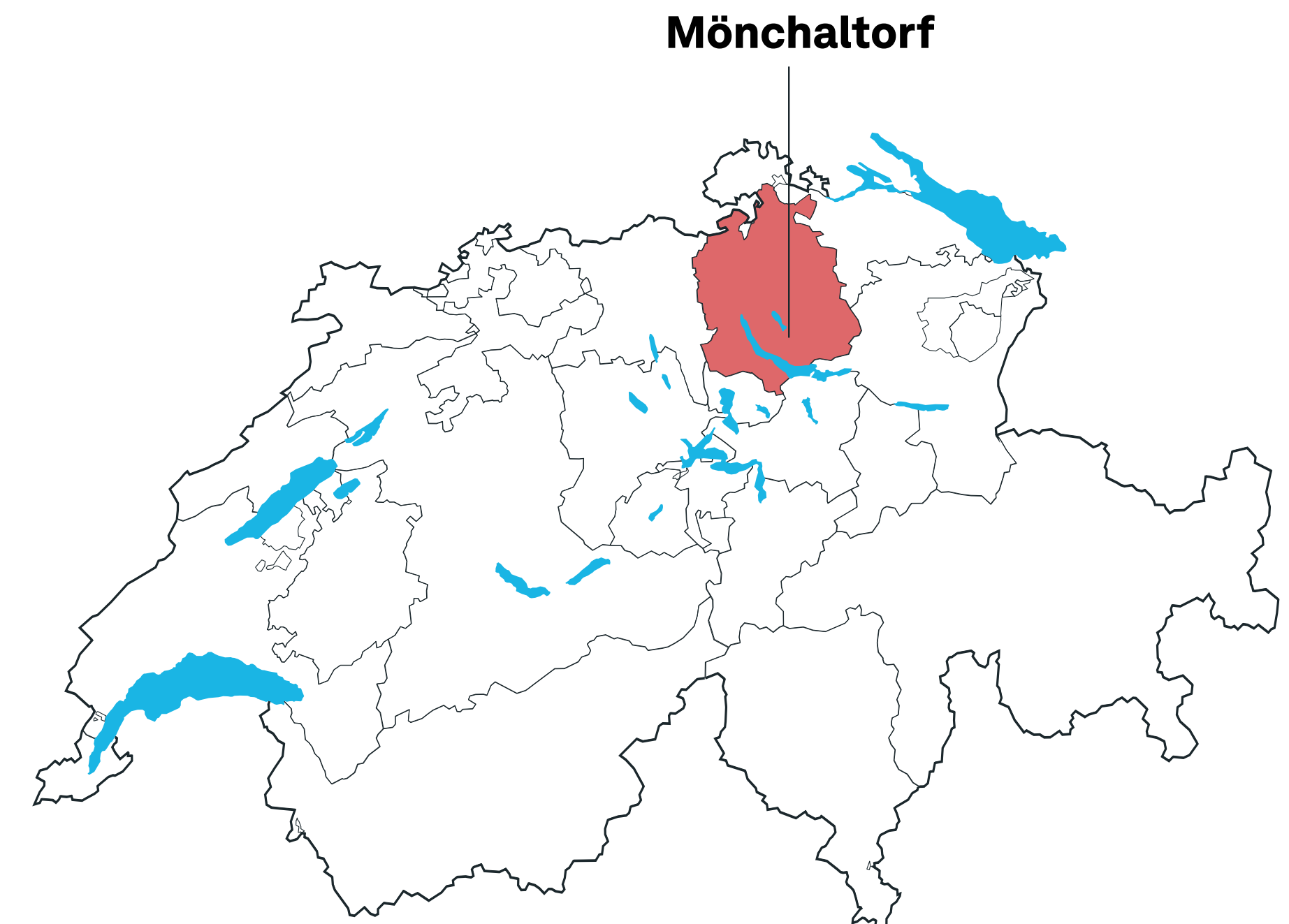
Neben dem zur Vermietung stehenden Gebäude ist ein zusätzliches Gebäudevolumen von ungefähr 35'000 m³ möglich.

Ein möglicher Erweiterungsbau wurde bereits geplant und wir informieren Sie gerne über erste Details.



FACTS & FIGURES

Adresse	Isenrietstrasse 22 8617 Mönchaltorf
Eigentümerschaft	SWIFRA AG
Katastrernr.	3143 & 3144
Grundstückfläche	2'309 m ² / 9'300 m ²
Baujahr	2018
Nutz- & Nebenfläche	Produktionsfläche 3'887 m ² Lagerfläche: 1'853 m ² Bürofläche: 920 m ² Technik: 612 m ² Erschliessung: 522 m ²
Nutzung	Prodktion / Büro / Lager
Heizsystem	Gasheizung







5.20 Meter hohe und befahrbare
Produktionsflächen im Erdgeschoss





LAGE

Wüest Partner Lage-Rating: 4 - gut

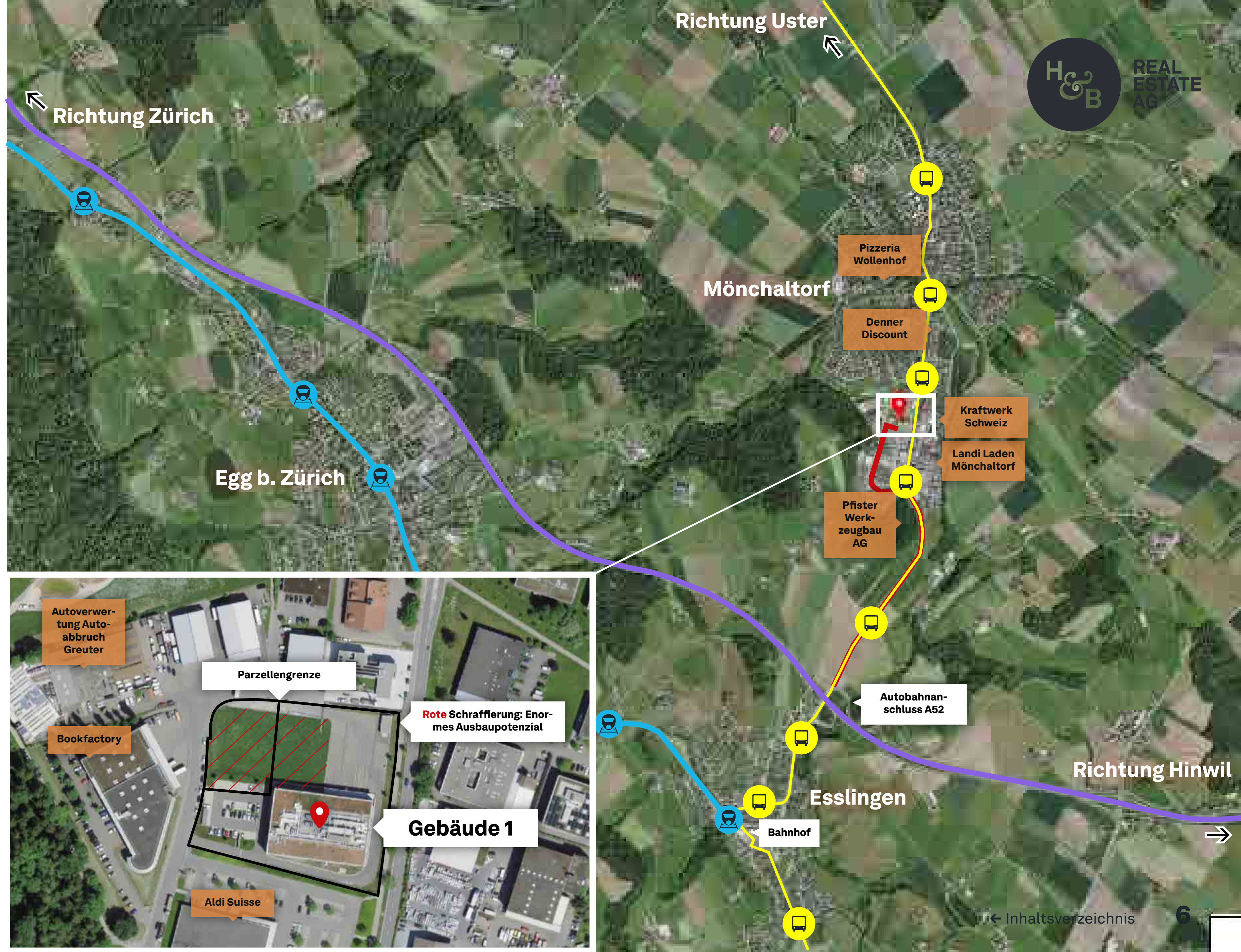
 Isenrietstrasse 22
8617 Mönchaltorf

 4' Bushaltestelle, Huebstock
28' Bahnhof, Esslingen
9' Pizzeria Wollenhof

 9' Bahnhof, Esslingen
19' Bahnhof, Uster
45' Bahnhof, Zürich HB

 2' Autobahnanschluss A52
10' Uster
13' Meilen
16' Hinwil

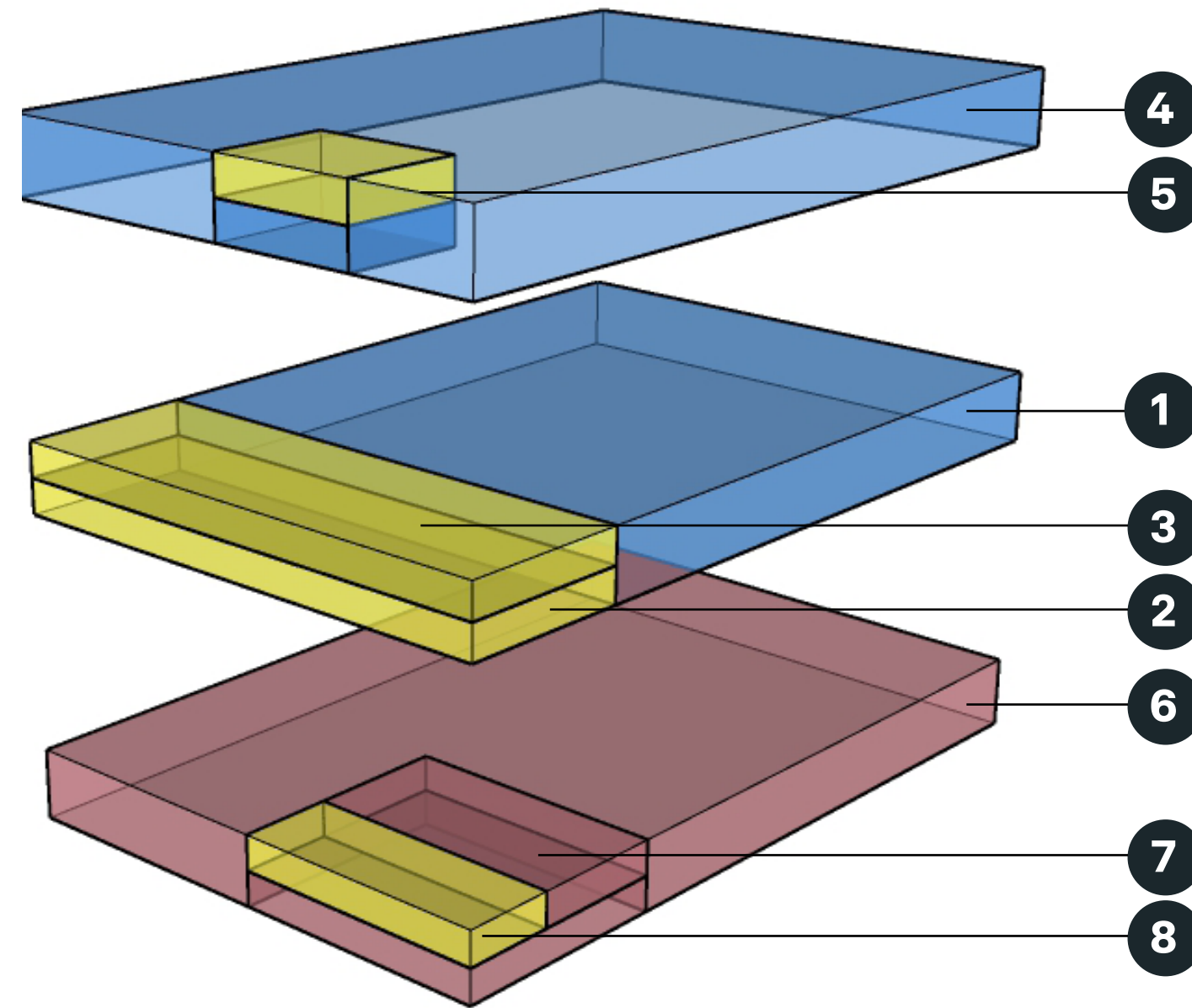
● Autobahn A52
● Zufahrt Autobahnanschluss
● Bahnlinie
● Buslinie



Hohe Bodenbelastungsgrenzen
von 2'000 kg/m² im Erdgeschoss
und 2'500 kg/m² im Obergeschoss



FLÄCHENSPIEGEL



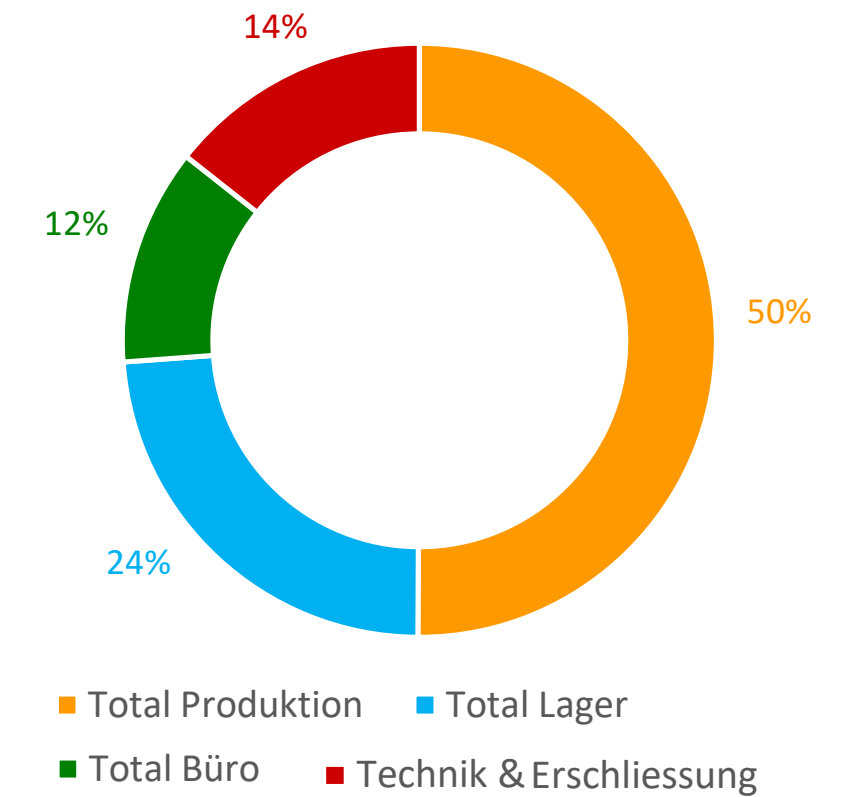
Hinweis: Die Axometrie ist eine abstrahierte Darstellung und die Dimensionen können abweichen. Detaillierte Angaben finden Sie in den Grundrissen.

- Gewerbe
- Büro
- Lager

Typologie	Stockwerk	Nutzfläche	Nettomiete CHF/ m ² p.a.	Nettomiete p.a.
1 Produktion	EG	1'713 m ²	180	CHF 308'340
2 Büro	EG	415 m ²	175	CHF 72'625
3 Büro	EGZ	415 m ²	175	CHF 72'625
4 Produktion	OG	2'174 m ²	170	CHF 369'580
5 Büro	OGZ	42 m ²	175	CHF 7'350
6 Lager	UG	1'700 m ²	100	CHF 170'000
7 Lager	UGZ	153 m ²	100	CHF 15'300
8 Büro (Garderobe)	UGZ	47 m ²	175	CHF 8'225
Zwischentotal Nutzflächen		6'659 m²		CHF 1'024'045
Technik		612 m ²	-	-
Erschliessung*		522 m ²	100	CHF 52'200
Aussen-Parkplätze		77 Stück	80 / Mt.	CHF 79'000
Nettomiete p.a.		7'793 m²		CHF 1'155'245

* Erschliessungsflächen können in m² von den Bauplänen abweichen

Flächenverteilung pro Nutzung in %



OBJEKT

Beschreibung

Die neuwertige Produktions- und Gewerbeliegenschaft liegt mitten im gefragten und gut erschlossenen Gewerbequartier von Mönchaltorf.

Dreigeschossige Gewerbeliegenschaft mit Zwischengesossen im Erd- und Obergeschoss. In den Hauptgeschossen sind die Produktions- und Lagerflächen angeordnet und in den Zwischengesossen sind die Büronutzungen untergebracht, die nach den Minergie-Anforderungen gebaut wurden. Die Dachebene enthält die Gebäudetechnik wie Lüftungsanlagen und Rückkühler. Technische Ausbauten sind Mieterausbau und können gekauft werden.

Die Fassade besteht aus gedämmten Metallkassetten mit einer hinterlüfteten Sinusblechverkleidung. Fenster und Tore sind aus Metall gefertigt, während bewegliche Vertikallamellen und teilweise Rafflamellen als Sonnenschutz dienen. Das Dach ist ein Flachdach mit Kiesbelag, wobei im Bereich der Lüftungsanlagen und Rückkühler Betonplatten verwendet werden.

Raumhöhen / Bodenlasten

Erdgeschoss Produktion	5.20 m (2'000 kg/m ²)
Obergeschoss Produktion	5.40 m (2'500 kg/m ²)
Untergeschoss Lager	4.90 m (3'000 kg/m ²)
Zwischengesosse	2.27 - 2.60 m (500 - 1'500 kg/m ²)

Bauweise

Betonskelettbau mit vorgefertigten Pfeilern, Ortbetonflächendecken mit vorgefertigten Untergurt und Hauptunterzüge im Ortbeton. Um die Anforderungen bezüglich Erschütterung einzuhalten, ist die Decke über dem UG mit einer Konstruktionshöhe von 75 cm mit 30% Leichtmaterialeinlagen vorgesehen. Dadurch entstehen hohe Steifigkeit und Tragvermögen mit Spannweiten bis 9.75 m. Im OG sind dank der Dachkonstruktion in Stahl Spannweiten von bis 20 m möglich. Die Produktionsflächen im OG wurden im Ausbau nach Anforderung Reinraumklasse 9 erstellt. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit eine Solaranlage zu installieren.

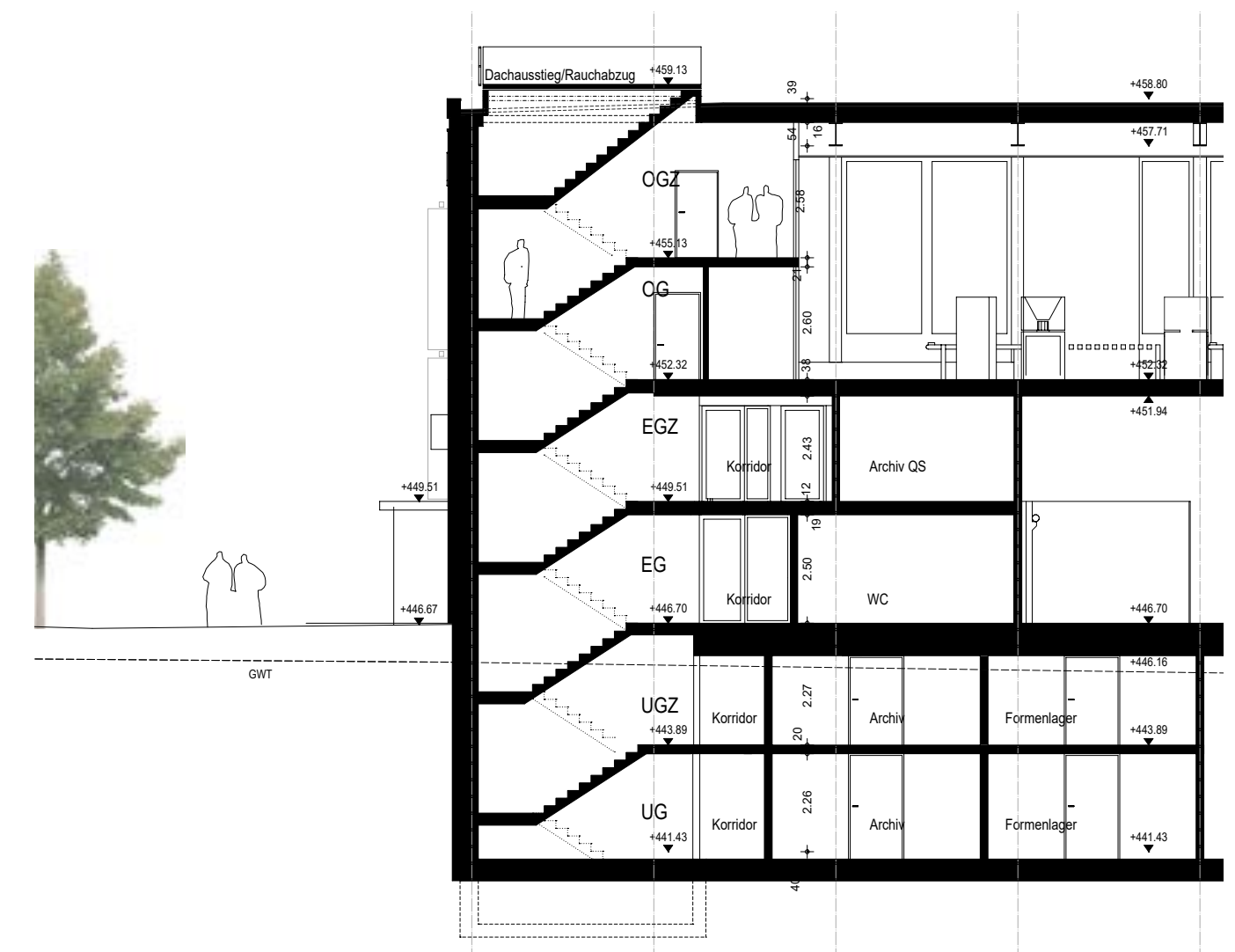
Gebäudetechnik

Die Liegenschaft wurde extrem hochwertig ausgebaut mit einer Starkstromanlage und Trafostation auf der Parzelle, ölfreier Druckluft bis 12 bar, einer Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung, etc. Im Konkursverfahren wurde der Grossteil der Installationen veräussert und ein aktuelles Schnittstellenpapier wurde ausgearbeitet. Dieses kann bei weiterführenden Gesprächen ausgehändigt werden.

Gebäudeerschliessung

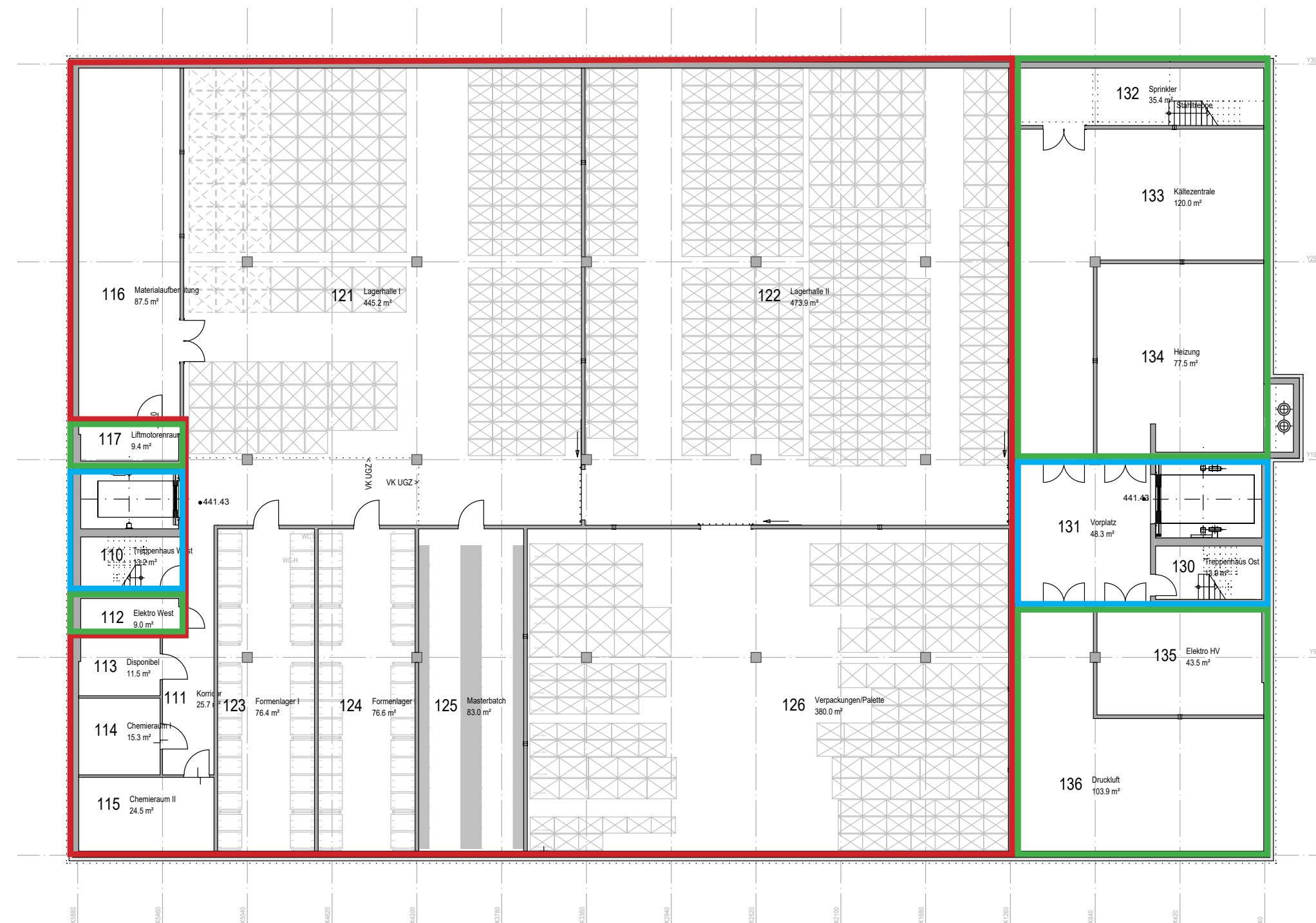
Anzahl LKW-Anpassrampen*	2
Anzahl Hebebühnen	1
Lastenaufzug West	3'000 kg
Lastenaufzug Ost	6'000 kg
Lastenaufzug Nord	1'400 kg

* Eine Erweiterung um 5 LKW-Rampen (Total 8 LKW-Rampen) ist möglich.



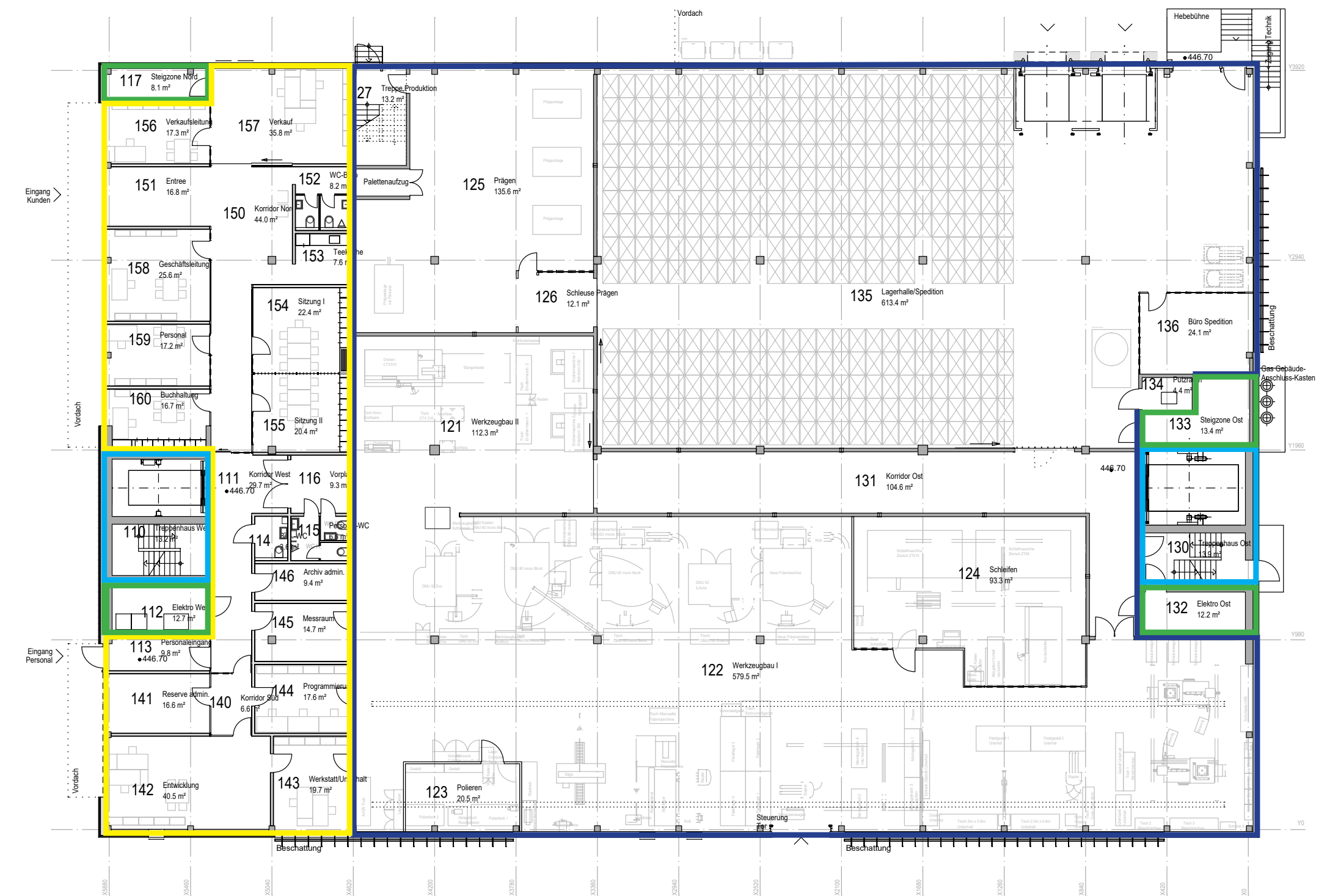
OBJEKT - GRUNDRISSSE / SCHNITTE

Untergeschoss



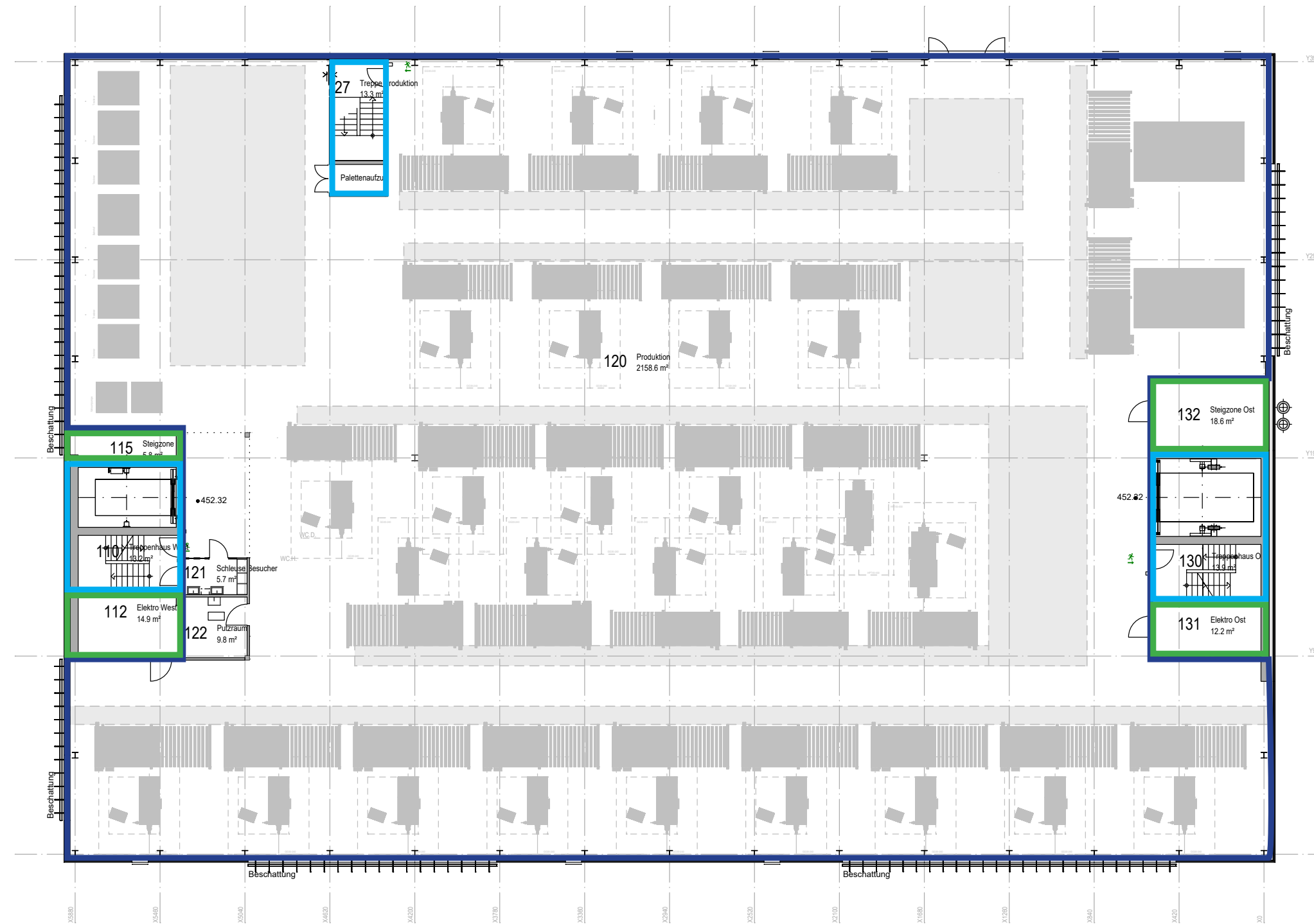
Lager 1'700 m²
Technik 398.7 m²
Erschliessung 75.4 m²

Erdgeschoss



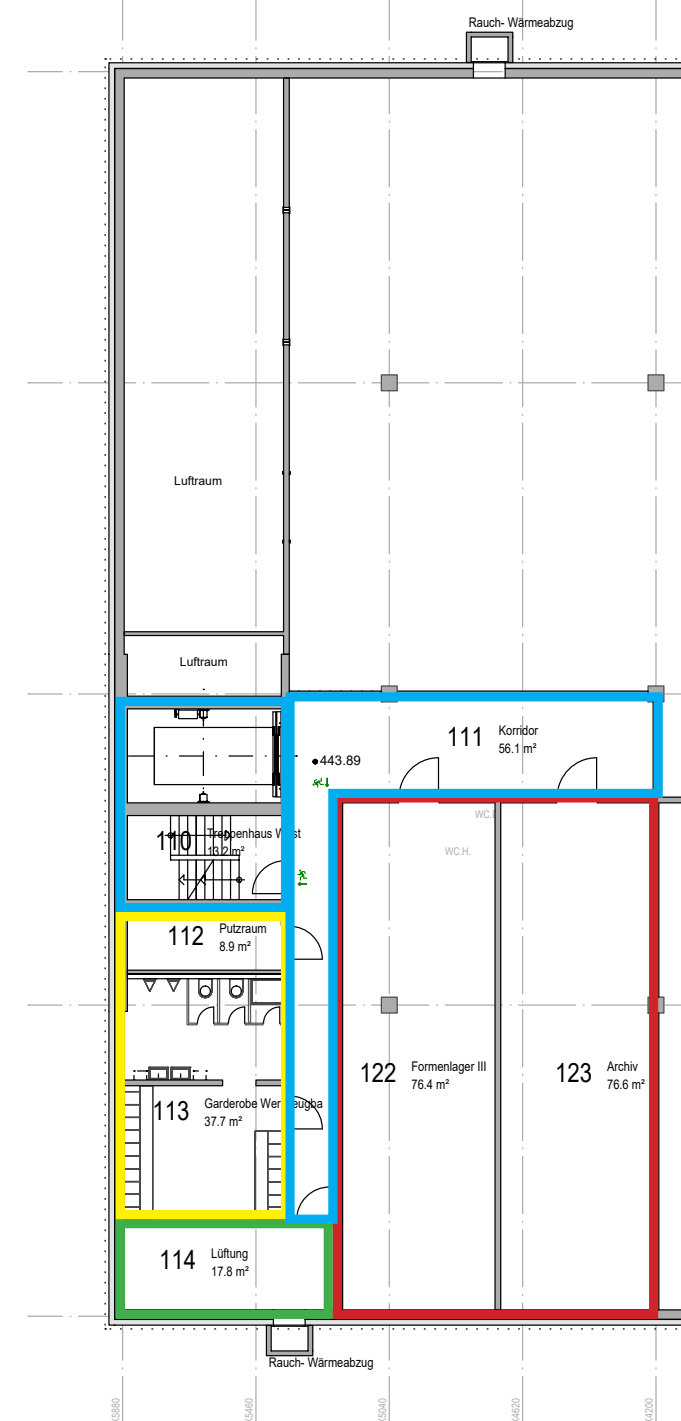
Produktion 1'732 m²
Büro 416 m²
Erschliessung 27.1 m²
Technik 46.4 m²

Obergeschoss



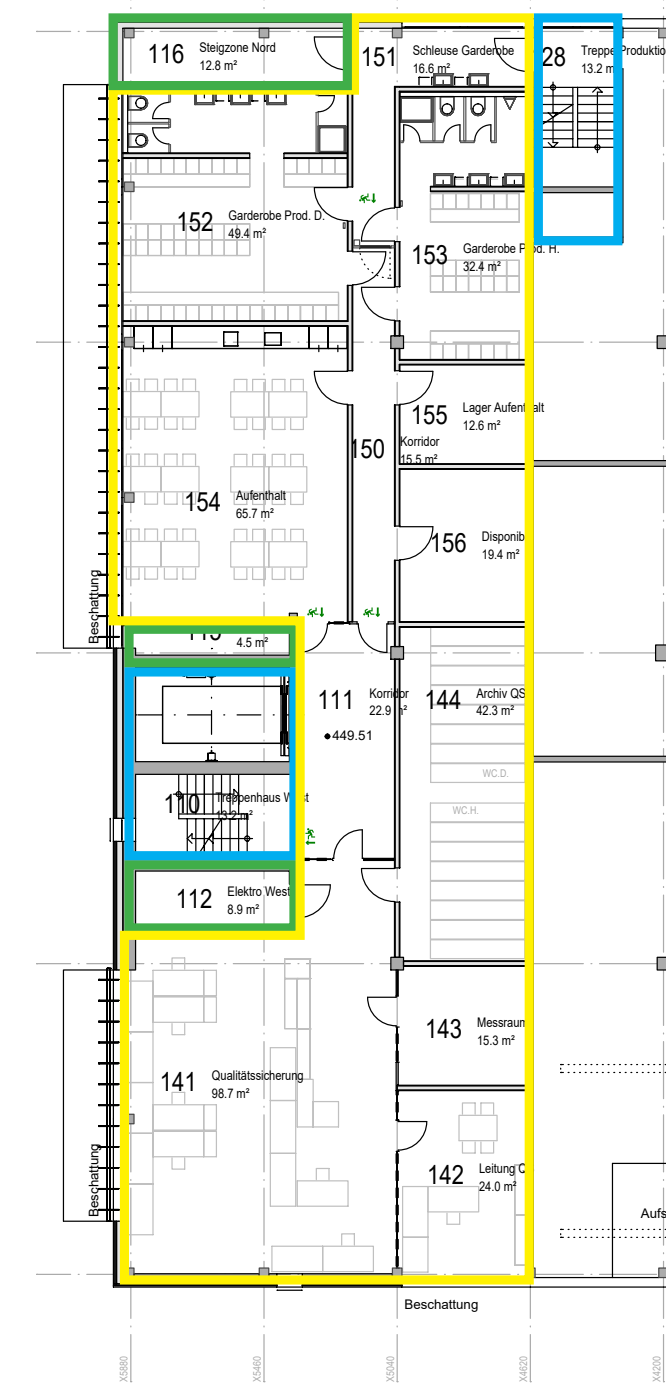
Produktion 2'174 m²
Technik 51.5 m²
Erschliessung 40.4 m²

Zwischengeschoss UG



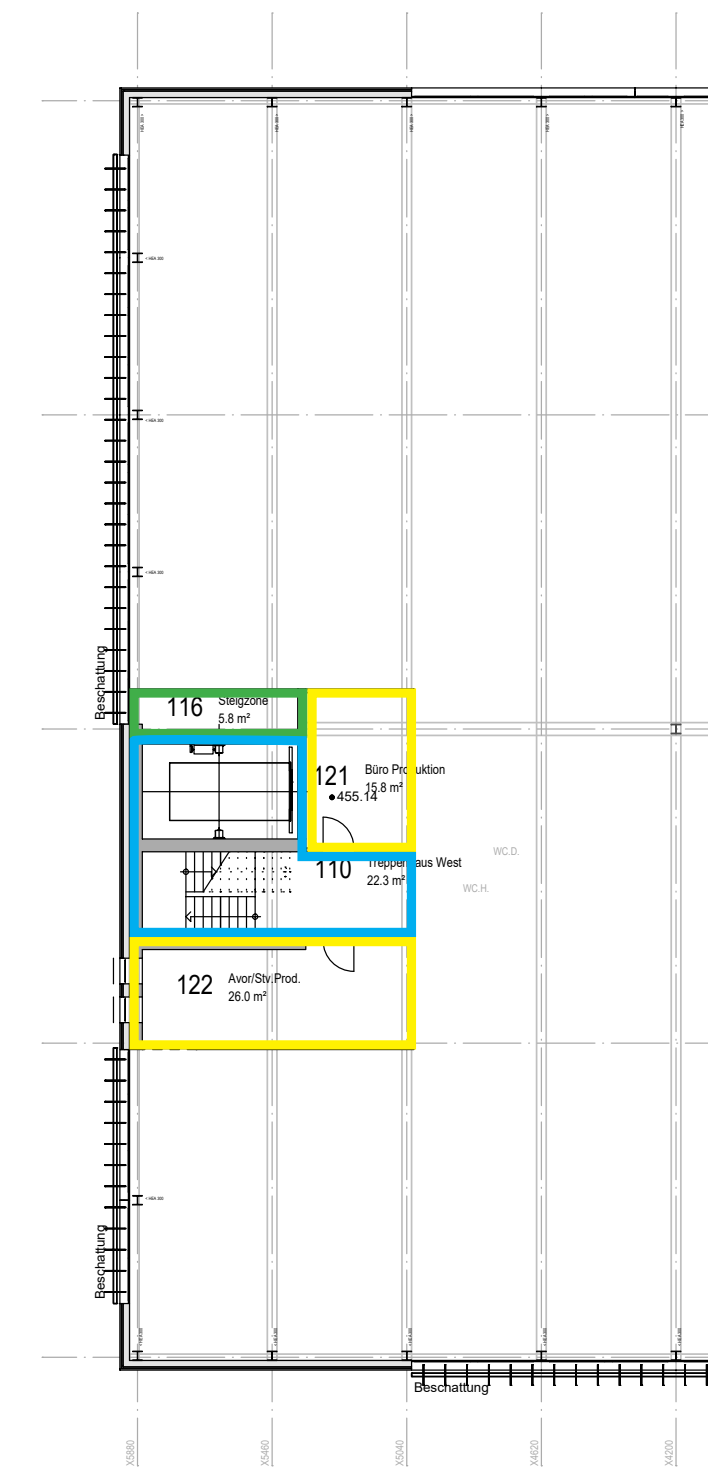
Lager 153 m²
Büro 47 m²
Erschliessung 83.2 m²

Zwischengeschoss EG



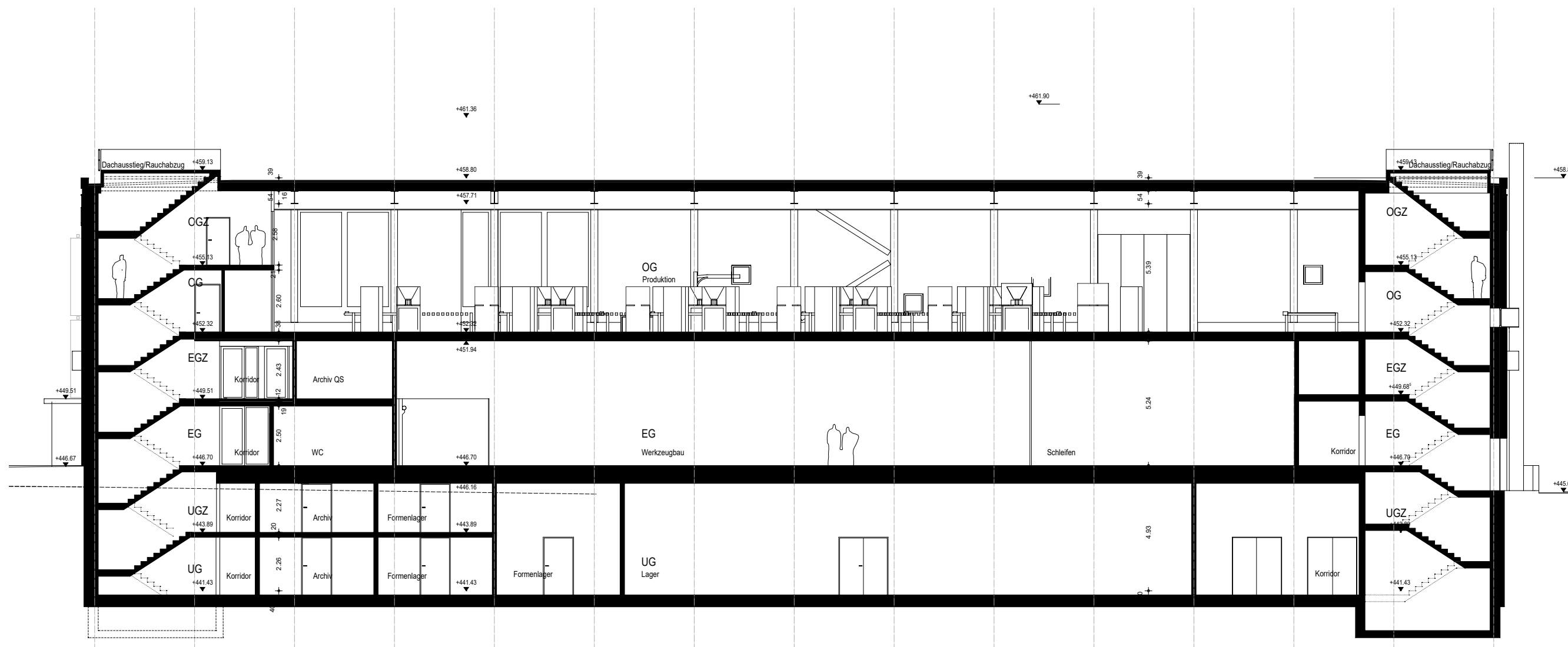
Büro 414.8 m²
Technik 57 m²
Erschliessung 40.3 m²

Zwischengeschoss OG

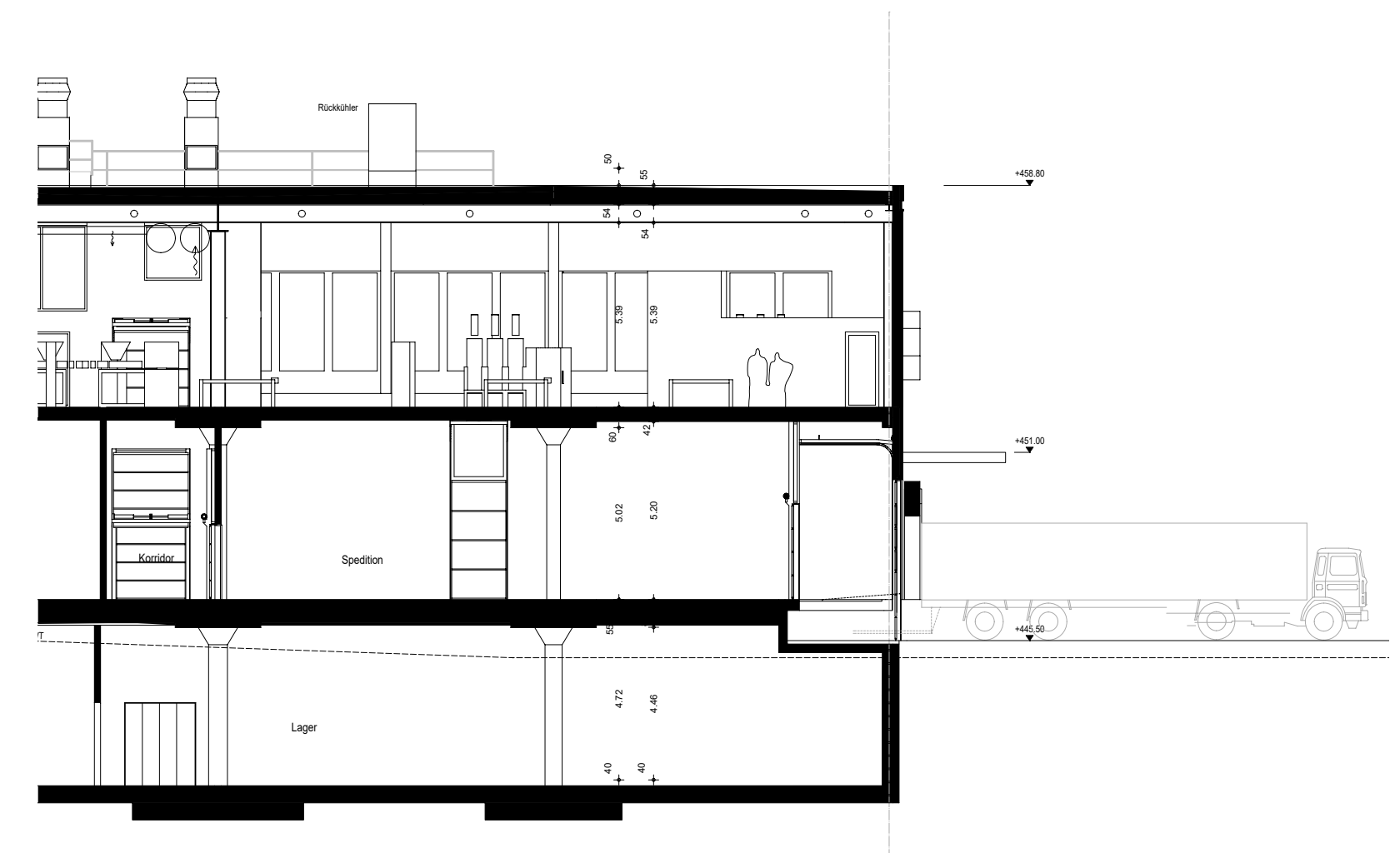


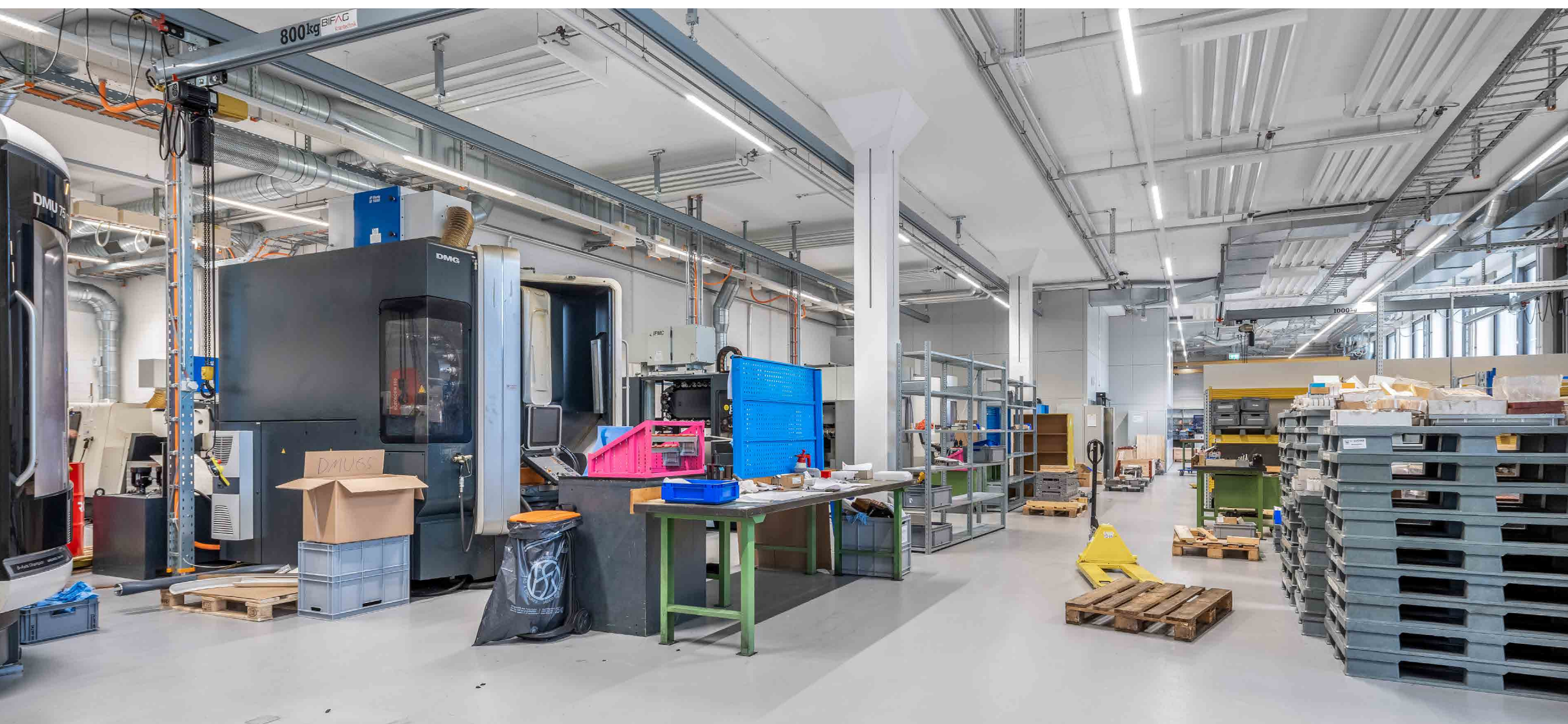
Büro 41.8m²
Technik 36.6 m²
Erschliessung 36.2 m²

Längsschnitt A-A



Teilquerschnitt B-B







KONTAKT

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Yalcin Yilmaz

Senior Consultant
Kommerzielle Vermarktung

+41 44 575 70 66
yalcin.yilmaz@hbre.ch



H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107, 8004 Zürich
www.hbre.ch

