

smeyers

immobilien

**BRAUEN
WOHNEN
GENIESSEN**

Gewerbeflächen zu vermieten

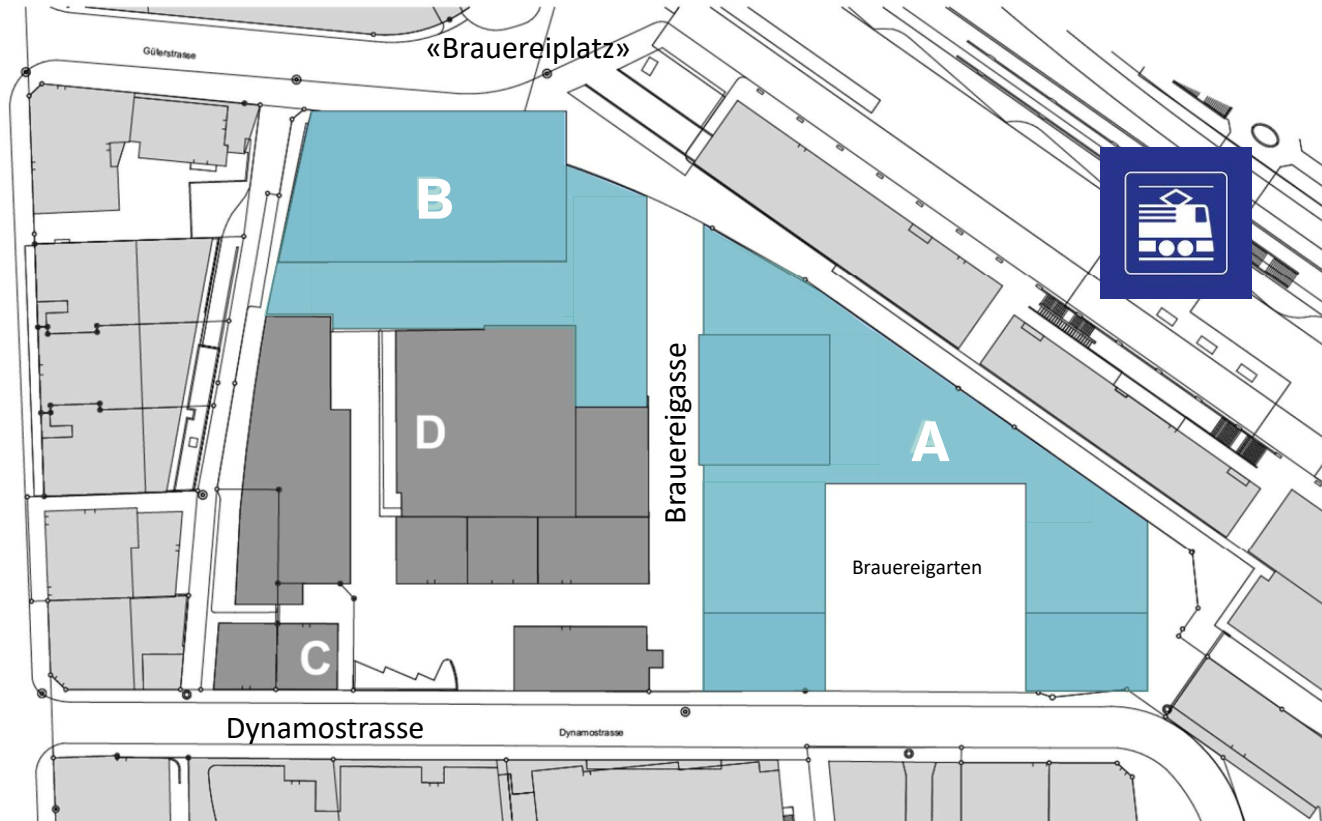
Laden, Praxis, Büro

Neubau Müllerbräu-Areal, 5400 Baden

Ein neuer Stadtteil entsteht – werden Sie
einen Teil davon



Areal im Überblick – ein neuer Stadtteil



Beste Lage im Herzen von Baden

Baden, eine der sechs top Wirtschaftsregionen der Schweiz, befindet sich im Herzen des Wirtschaftsraumes zwischen Zürich, Basel und Bern.

Diese Stadt ist gleichermassen ein attraktiver Arbeits- und Wohnort. Die rund 22'800 Menschen schätzen die hohe Lebensqualität, die mit einem Steuereffuss von 92 % einhergeht. Hier verbinden sich Urbanität und ein vielfältiges Angebot an Kultur und Freizeit auf wunderbare Weise: Man kann seine täglichen Einkäufe entweder bei kleinen Anbietern oder in grossen Einzelhandelsgeschäften erledigen. Die Altstadt lädt mit charmanten Boutiquen aber auch internationalen Modelabels zum gemütlichen Bummeln ein. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars, Hotels und das Casino Baden tragen zum lebendigen Stadtleben bei.

In Baden leben rund 7% mehr einkommensstarke Personen als im Schweizer Durchschnitt. Darüber hinaus bietet Baden, die Kultur- und Bäderstadt, Möglichkeiten zur Entspannung und Förderung der Gesundheit. Neben Thermalquellen verfügt sie über die neueste Wellness-Therme der Schweiz namens «Fortyseven», zahlreiche Fitnesscenter sowie malerische Spazier- und Radwege entlang der Limmat und weitläufige Grünanlagen.

Baden ist sowohl für Lokale wie auch für Expats ein perfekter Wohnort.



Historie des Areals

Eine über 125-jährige Erfolgsgeschichte!

Direkt beim Bahnhof Baden, an hervorragender Lage, befindet das Müllerbräu-Areal. Hier wird seit 1897 das traditionelle Müller-Bräu-Bier nach bewährtem Rezept gebraut.

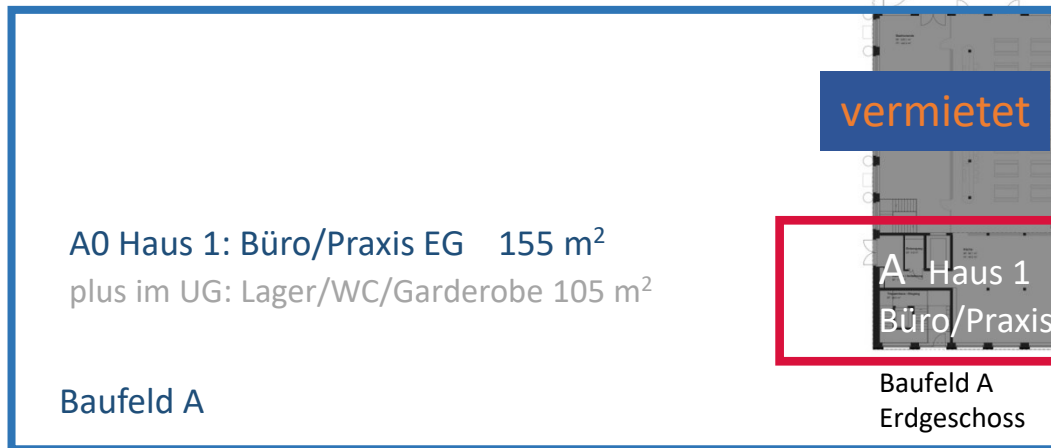
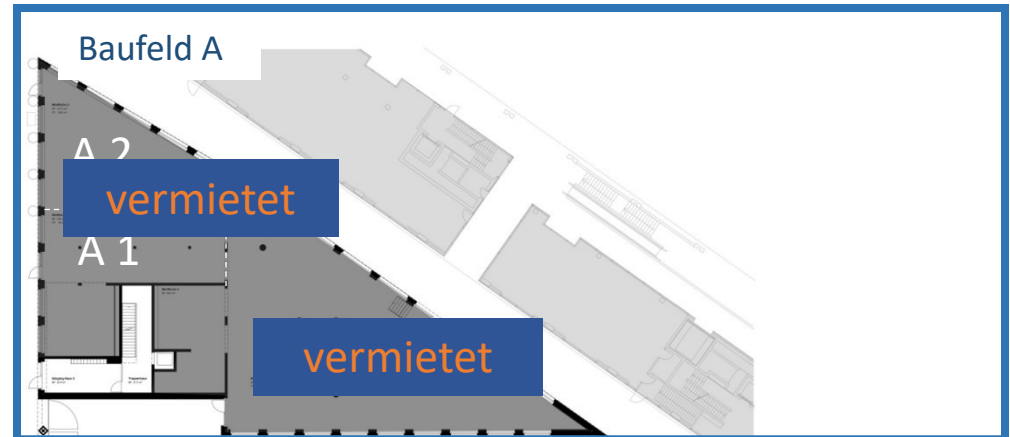
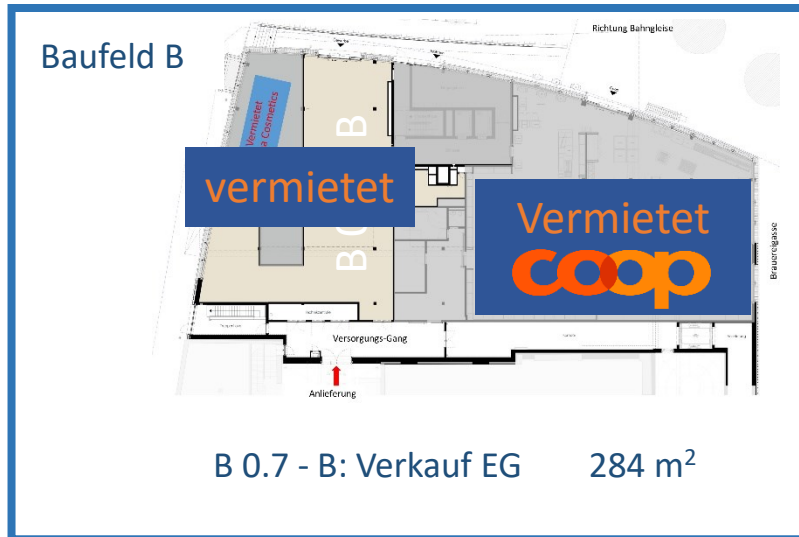
Müller Bräu, ein Familienunternehmen, traditionell, innovativ und fortschrittlich. Die Brauerei H. Müller AG wurde 1897 von Brauer Hans Müller gegründet. Seit der Gründung haben über drei Generationen das Familienunternehmen Müller Bräu geprägt.

Die Brauerei Müller schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Fortsetzung ihrer Brautradition und für die geplante Neugestaltung des Müller-Bräu-Areals in Baden.

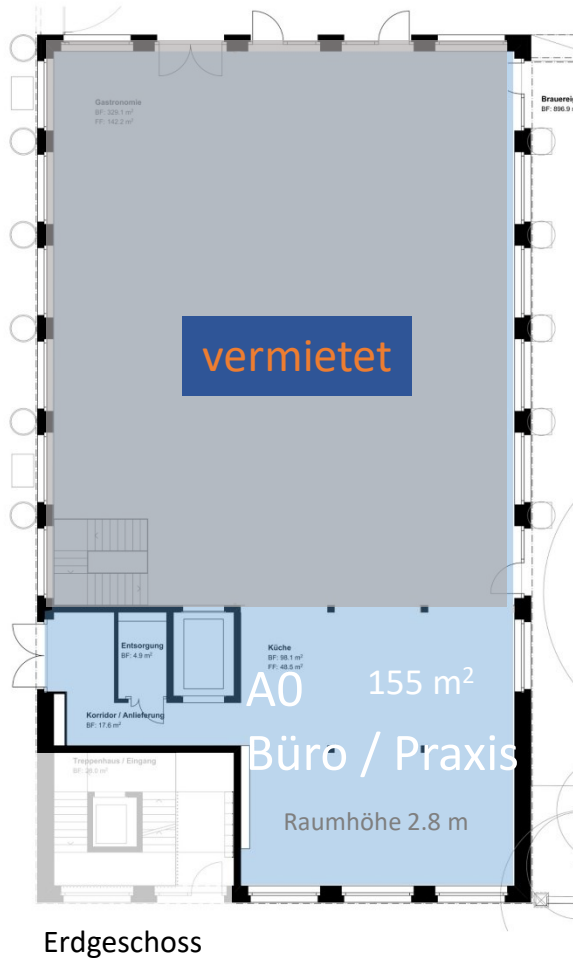
Auf dem Areal entsteht bis 2027 ein neuer Stadtteil von Baden. Unter dem Motto «brauen – wohnen - geniessen» entstehen Verkaufs- und Büroflächen sowie über 120 Wohnungen. Mehr Infos unter muellerbraeuareal.ch.



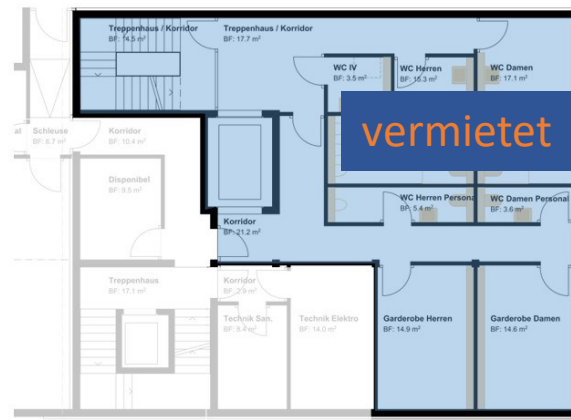
Mietflächen im Überblick | Baufeld A und B



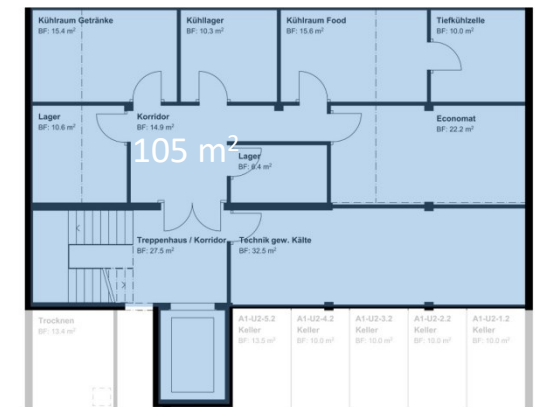
Mietflächen im Überblick | Baufeld A



Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen	Bezeichnung Plan	ca. m ²
Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	A1-1		155.0
dazugehörend	Haus 1	1.UG	Lager	Archiv, Lager, WC, etc.	128.0
optional		2.UG	Lager	Archiv, Lager	108.0

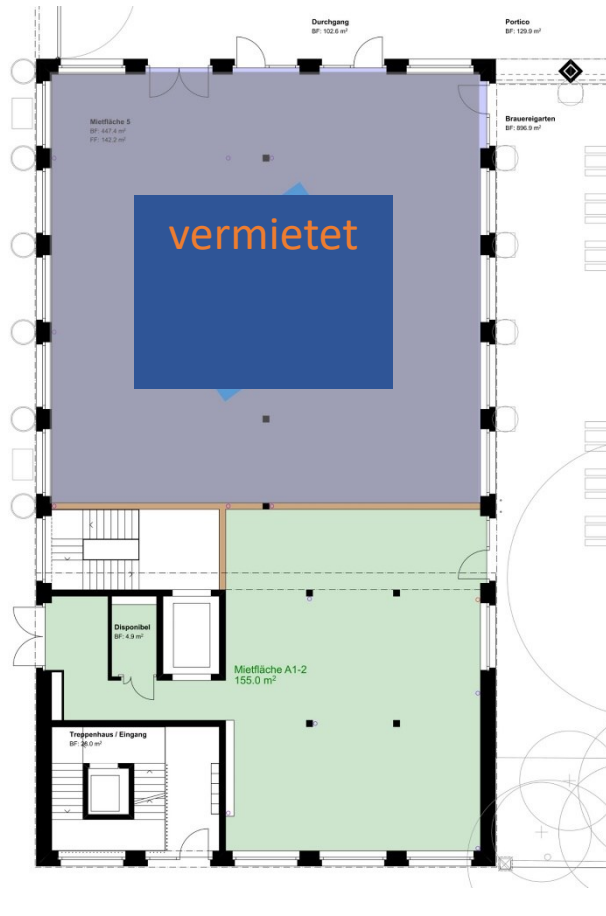


1. UG

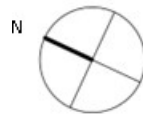


2. UG

Mietflächen Unterteilung | Baufeld A

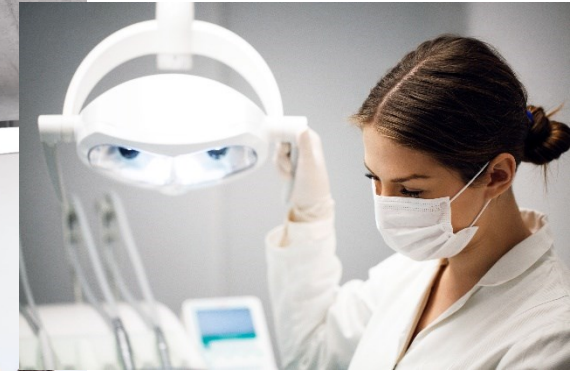


Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen	Bezeichnung Plan	ca. m ²
Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	A1-1		155.0
dazugehörend	Haus 1	1.UG	Lager	Archiv, Lager, WC, etc.	128.0
optional		2.UG	Lager	Archiv, Lager	108.0



Ausbaubeispiel Mietflächen Baufeld A

**BRAUEN
WOHNEN
GENIESSEN**



Ansicht von Dynamostrasse Baufeld A

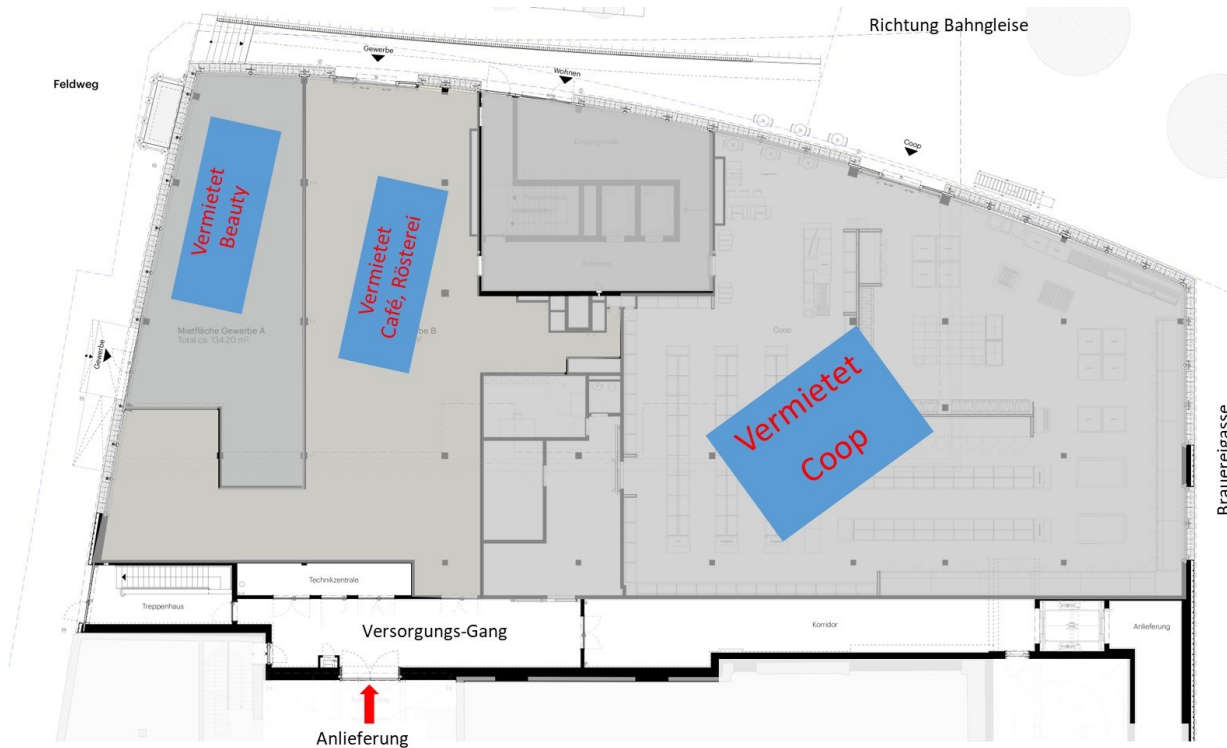
**BRAUEN
WOHNEN
GENIESSEN**



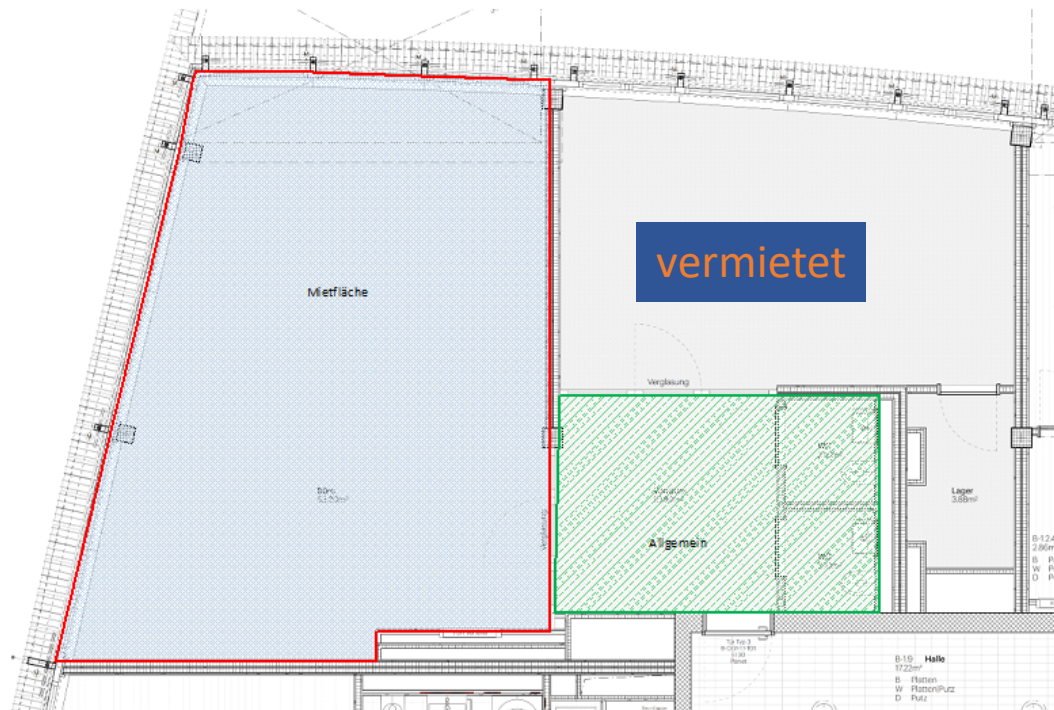
Ansicht von Brauereiplatz Baufeld B



Mietflächen EG Retail | Baufeld B



Mietflächen 1.OG | Baufeld B



Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m ²
Baufeld B	Bürofläche 1.OG	Haus B	1.OG	Büro	53



Mietflächen und Preise im Überblick | Baufeld A und B

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m ²	CHF/a	Nettomiete p. Monat	Nettomiete CHF p.a.	Nebenkosten CHF p.a.	Bruttomiete CHF p.a.
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	Retail						vermietet
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	Retail	155.0	390	5'040	60'450	11'700	72'150
	zusätzlich bei Bedarf	Haus 1	1.UG	Lager	38.0	80	250	3'040	1'200	4'240
	zusätzlich bei Bedarf	Haus 1	2.UG	Lager	105.0	80	- 700	8'400	1'200	9'600
Baufeld A	Brauereigarten	Haus 2	EG	Brauereigarten						vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7	Haus B	EG	Retail						vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9	Haus B	EG	Retail						vermietet
Baufeld B	Bürofläche	Haus B	1.OG	Büro	53		1'700	20'400	1'855	1'855
Baufeld B	Bürofläche	Haus B	1.OG	Büro						vermietet

Müllerbräu Areal Ansicht Baufeld A und B



Sicht vom Bahnhof zu Baufeld A und B

Mietkonditionen

Miete im Rohbau

Die Räumlichkeiten werden im Rohbau übergeben. In der Folge muss die vom Mieter benötigte Infrastruktur wie WC-Anlagen, Duschen, Garderoben, Teeküchen usw. in die Mietfläche eingeplant werden. In der Mietfläche sind die Nebennutzflächen (Technik, Serverräume, Lagerflächen) bereits eingerechnet.

Im Untergeschoss können teilweise Archiv- und Lagerflächen dazu gemietet werden.

Grundausbau Oberflächen

Boden: Unterlagsboden mit Bodenheizung, roh

Wand: Sichtbeton, roh

Wand: Gipskartonplatten, roh

Decke: Sichtbeton, roh

Parkplätze

Wenige Parkplätze sind verfügbar

(1 Parkplatz pro Mieter, CHF 200.- pro Monat)

Lüftung, Klima, Kälte, Wärme

Die Räumlichkeiten werden im Rohbau übergeben. Für Gewerbefläche im Erdgeschoss wird neben einer Grundlüftung ein Platzbedarf für die Lüftungszentralen vorgesehen. Der Ausbau erfolgt mit dem Mieterausbau und ist im Grundausbau nicht enthalten. Der Mieter kann eine Kühlung mittels Fernkälte einbauen. Die Heizung erfolgt über eine Bodenheizung und ist im Grundausbau enthalten.

Raumhöhen

A Verkauf / Büro: 4.9 Meter

A1 : 2.8 bis 4.9 Meter

A2: 5.9 Meter

A3: 4.9 Meter

B 0.7-0.9: 4.2 Meter

Nutzlasten

Gewerbeflächen EG (SIA 261, Kat. D) 500 kg/m²

Keller-, Technik- und Abstellräume UG 300 kg/m²

Ansprechpartner



Ramona Lindenmann

ramona.lindenmann@smeyers.ch
058 322 88 78

CEO
Mandatsverantwortung



Daniel Hagmann

daniel.hagmann@smeyers.ch
058 322 88 61

Mandatsleitung



Dan Krüsi

Dan.kruesi@smeyers.ch
058 322 88 74

Mandatssupport

smeyers Zürich
Albisriederstrasse 253
8047 Zürich

smeyers Basel
Freilager-Platz 2
4142 Münchenstein

smeyers Luzern
Seetalstrasse 185
6032 Emmen

[smeyers.ch](https://www.smeyers.ch)