



**Vermietung Gewerbefläche A1Areal
Suhrerstrasse 57, 5036 Oberentfelden**

FLEXIBLE
NUTZUNGEN

2000 m²
GEWERBEFLÄCHEN
UNTERTEILBAR

+ 1000 m²
OPTION ZUR
VERGRÖSSERUNG





Lage / Flächenübersicht / Mietpreise / Informationen zur Haustechnik

Objekttyp Gewerbehhaus
Strasse Suhrerstrasse 57
Ort 5036 Oberentfelden
Verfügbarkeit ab sofort

Lage

3 Minuten von der Autobahnausfahrt A1 Aarau West entfernt.
6 Gehminuten von SBB Bahnhof Engelplatz Oberentfelden entfernt.

Verfügbare Fläche	Mietfläche	Bodenbelastung	Mietpreis pro m ² / p.a. zzgl. 7.7 % MWSt
3. OG als Bürofläche ausgebaut	ca. 1'304 m ²	1.5 t / m ²	CHF 160.--
3. OG Gewerbefläche im Rohbau			CHF 110.--
2. OG Gewerbefläche im Rohbau	Erweiterungsoption tbd		CHF 105.--
Untergeschoss	ca. 723 m ²	2.0 t / m ²	CHF 95.--

Mietnebenkosten CHF 12.-- /m² p.a.

Kleinste Mieteinheit 105 m²
Aussenparkplätze PP > 50 Einheiten

Angaben / Haustechnik

Heizung / Druckluft Gas (neu) / vorhanden
Brandschutz Brandmeldeanlage mit partiellen Rauchmeldern
Personenlift zwei Aufzüge (neu) mit je 8 respektive 12 Personen
Lastenaufzug 12 Paletten
Raumhöhe i.L. 3.40 m

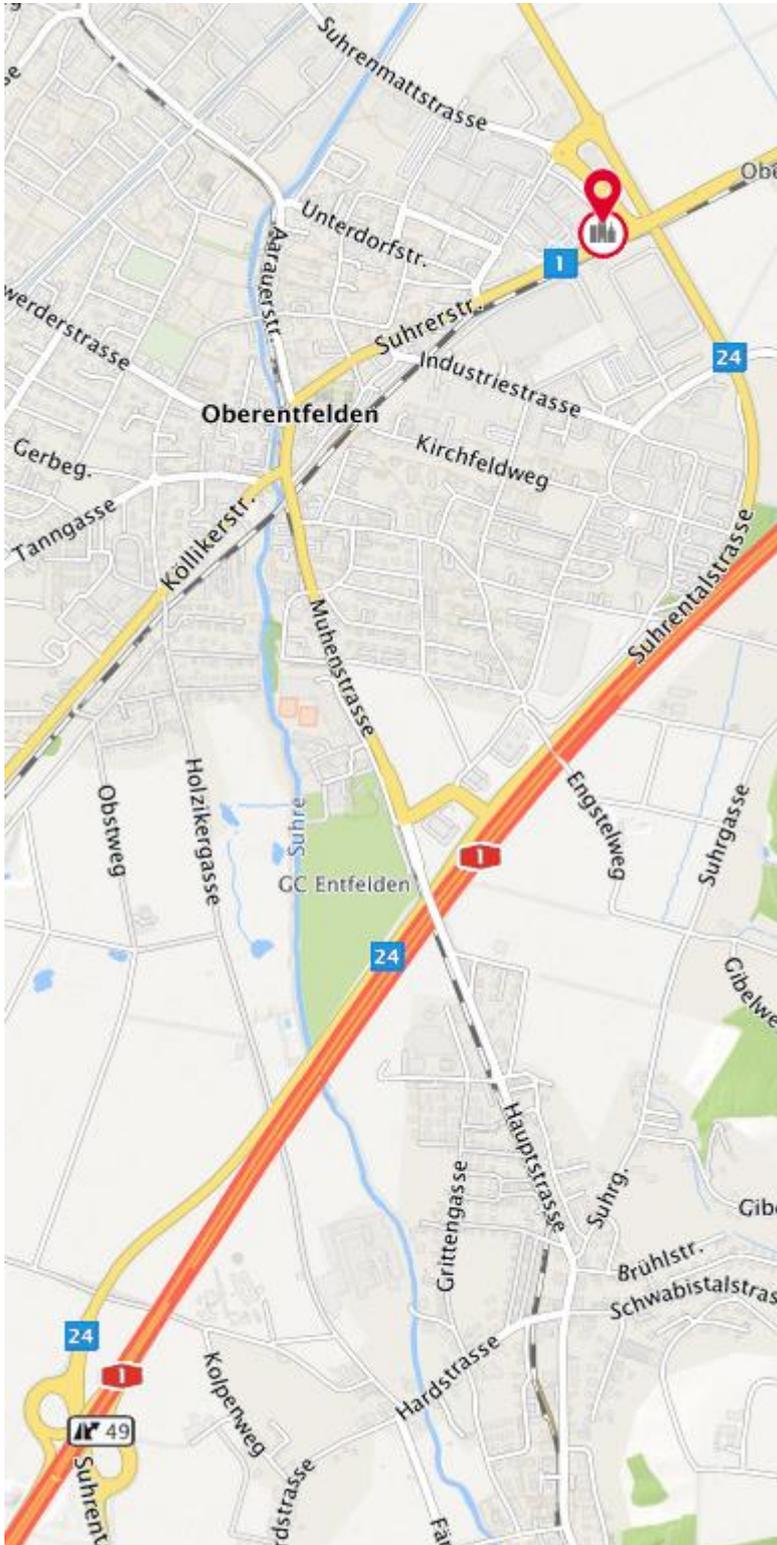
Ausstattung

Sozialräume Pausenräume, Cafébar, Aussenterrasse über Verladedocks
Lagerfläche Teilfläche im UG verfügbar
Parkierung allg. gedeckter Velo-/ Motorrad Ständer
Aussenbereich Neugestaltung begehbare Terrasse mit Pergola,
Ökostrom von hauseigener Photovoltaik-Anlage





Lage / Adresse: Suhrerstrasse 57, 5036 Oberentfelden



Multifunktionales Gewerbehaus direkt an der A1

Die Gemeinde Oberentfelden (AG) liegt im Agglomerationsgebiet der Stadt Aarau. Von den rund 7'600 Einwohnern können 7% (Stand 2013) zu den einkommensstarken Haushalten gezählt werden. In der Region um Oberentfelden leben in einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund 34'000 bzw. 264'000 Einwohner. Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner wird Oberentfelden als Ort mit sehr guter bis überdurchschnittlicher Standortqualität eingestuft.

Lage des Gewerbegebäudes Das Gewerbegebäude A1 Areal ist in Oberentfelden an idealer Industriezonenlage erstklassig erschlossen. Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ostrand, direkt an der Hauptstrasse 1 und mit unmittelbarem Autobahnanschluss – die Ausfahrt Kölliken/A1 befindet sich in nur 4 km Entfernung. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. der SBB-Bahnhof sind in 1.5 Minuten Reisezeit bequem erreichbar. Rund um das Gewerbegebäude befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Einrichtungen wie die Post, Schulen sowie Gebäude der öffentlichen Verwaltung.

Hohe Visibilität bei Autofahrern / pro Tag über 30'000 PW Bewegungen.





Gebäude Ansichten

Hauptfassade



Das Gebäude wurde 2020 modernisiert und an die Bedürfnisse der Mieter angepasst. Revitalisiert wurden Liftanlagen, Lastenaufzug, und das Dach sowie Heizung saniert. Ebenso wurde die Fassade, die Signalisation und Beschriftung erneuert.

Im ersten Semester 2021 werden die noch nicht vermieteten Gewerbeflächen im Grundausbau bereitgestellt, damit potenzielle Interessenten zeitnah diese Flächen beziehen können.

Ökostrom – hauseigene Photovoltaik-Anlage



Parallel zur Dachsanierung wurde eine leistungsstarke Photovoltaikanlage installiert. Die Mieter profitieren von tariflich günstigem Ökostrom (ZEV) von der auseigenen PV Anlage.

Elektro Ladestationen für die Besucher-Parkplätze sind in Umsetzung, exklusive Ladestationen für einzelne Mieter sind technisch machbar.

Neugestaltung Aussenterrasse - Visualisierung



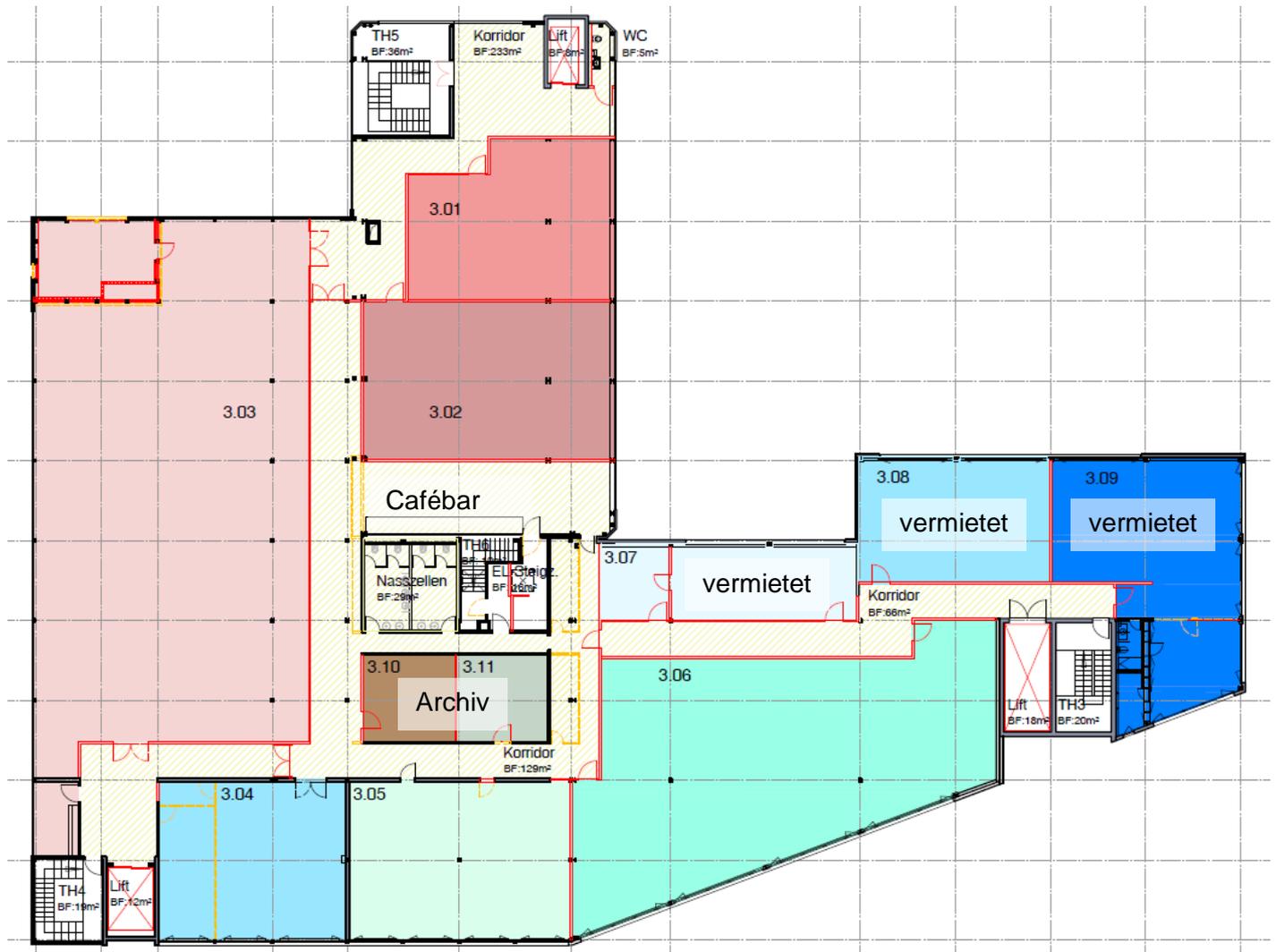
Die Arbeitswelt ändert sich nicht nur wegen Corona – sondern auch wie wir arbeiten. Damit sich Ihre Mitarbeiter im A1 Areal wohl fühlen ist eine begehbare Aussen Terrasse (Pergola) über den Verladedocks in Umsetzung. Es ist eine allgemeine Fläche, gedacht als Rückzugsort für einen Arbeitsunterbruch oder als Begegnungszone respektive Socialise Zone.





3. Obergeschoss / Büro- und Schulungsräume – verfügbare Mietfläche ca. 1'304 m²

Allg. Verkehrs- und Erschliessungsfläche (gelb)



3.01		Büro	105m ²	3.06		Exklusive Bürofläche	292m ²
3.02		Büro	174m ²	3.07		Exklusive Bürofläche	68m ²
3.03		Ausstellungsraum / Grossraumbüro	501m ²	3.08		Exklusive Bürofläche	82m ²
3.04		Exklusive Bürofläche	101m ²	3.09		Exklusive Bürofläche	136m ²
3.05		Exklusive Bürofläche	119m ²	AF		Allgemeinfläche	414m ²





3. Obergeschoss - Empfang- und Eingangsbereich



Im Empfangsbereich des dritten Obergeschosses sind verschiedene Aktivitäten zur Belebung dieser Fläche möglich.

Die Vermieterin ist offen und prüft gerne Ihre Ideen und geht auf Ihre Anliegen ein.

3. Obergeschoss - Visualisierung Bürobereich



Das dritte Obergeschoss lässt verschiedene Nutzungen zu. Die verschiedenen Teilflächen können nach Ihren betrieblichen Anforderungen durch die Vermieterin „ausgebaut“ werden oder Sie beziehen die Fläche im Rohbau. Wir unterstützen Sie in Ihrem Anliegen.

FYI: Für Mitarbeiter, die den ganzen Tag am PC verbringen, z.B. Callcenter MA oder für Planer und Ingenieure ist der Raum 3.03 mit Nordlicht ideal.

3. Obergeschoss - Nutzungsidee



Die Raumhöhe mit 3.4 m im Lichte lässt auch computergesteuerte Arbeitsprozesse zu. Denkbar sind Lettershop Funktionen oder der Einsatz von graphischen Printern u.v.m.

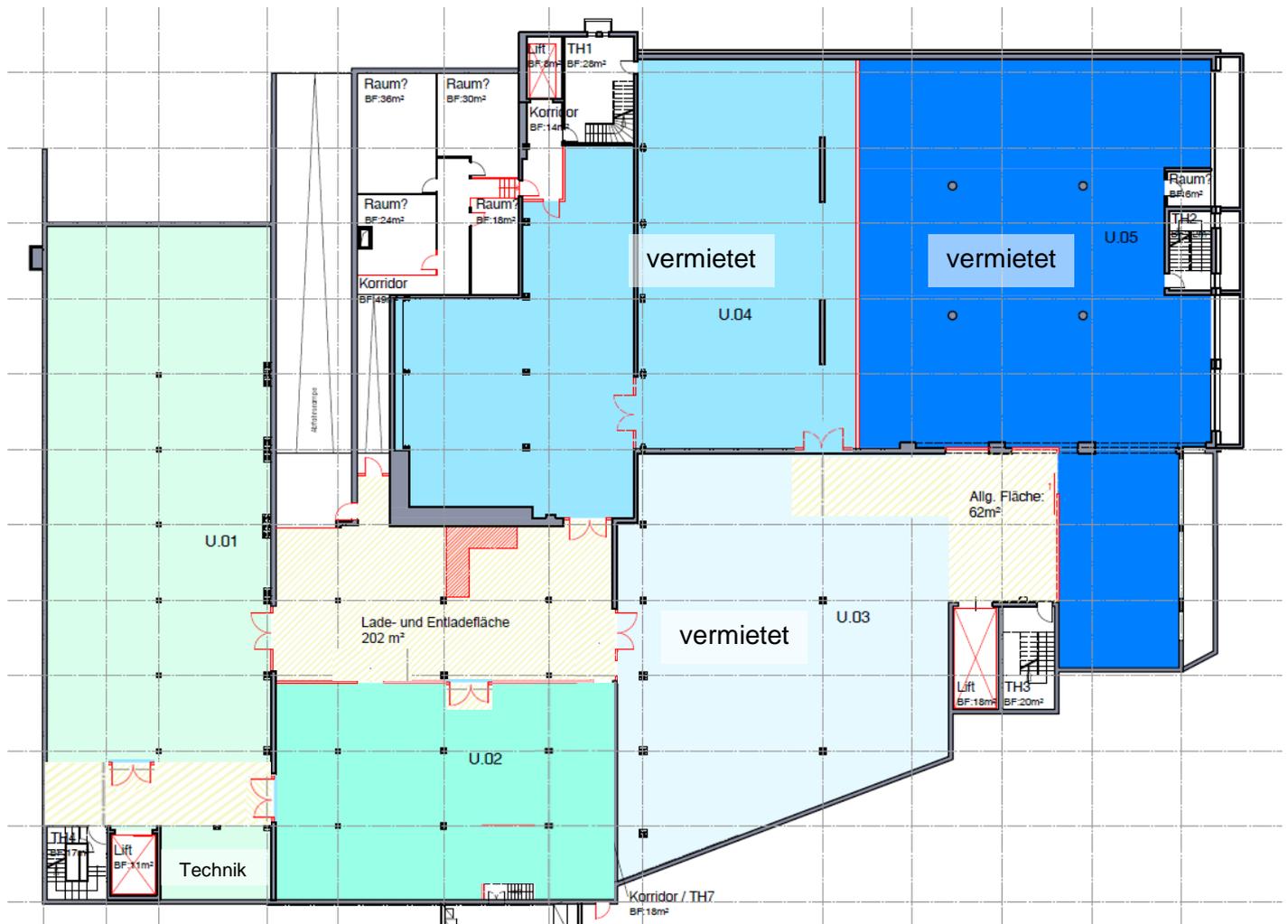
Über zwei Lastenaufzüge lassen sich z.B. Printer Erzeugnisse auf das Rampengeschoss verschieben und von dort mit dem LKW an Ihre Kunden zustellen.

Für Ware, die Sie ans Lager produzieren, stehen im Untergeschoss 4 m hohe Lagerflächen zur Verfügung.





Untergeschoss – verfügbare Mietfläche ca. 723 m²; allg. Verkehrs- und Erschließungsfläche (gelb)

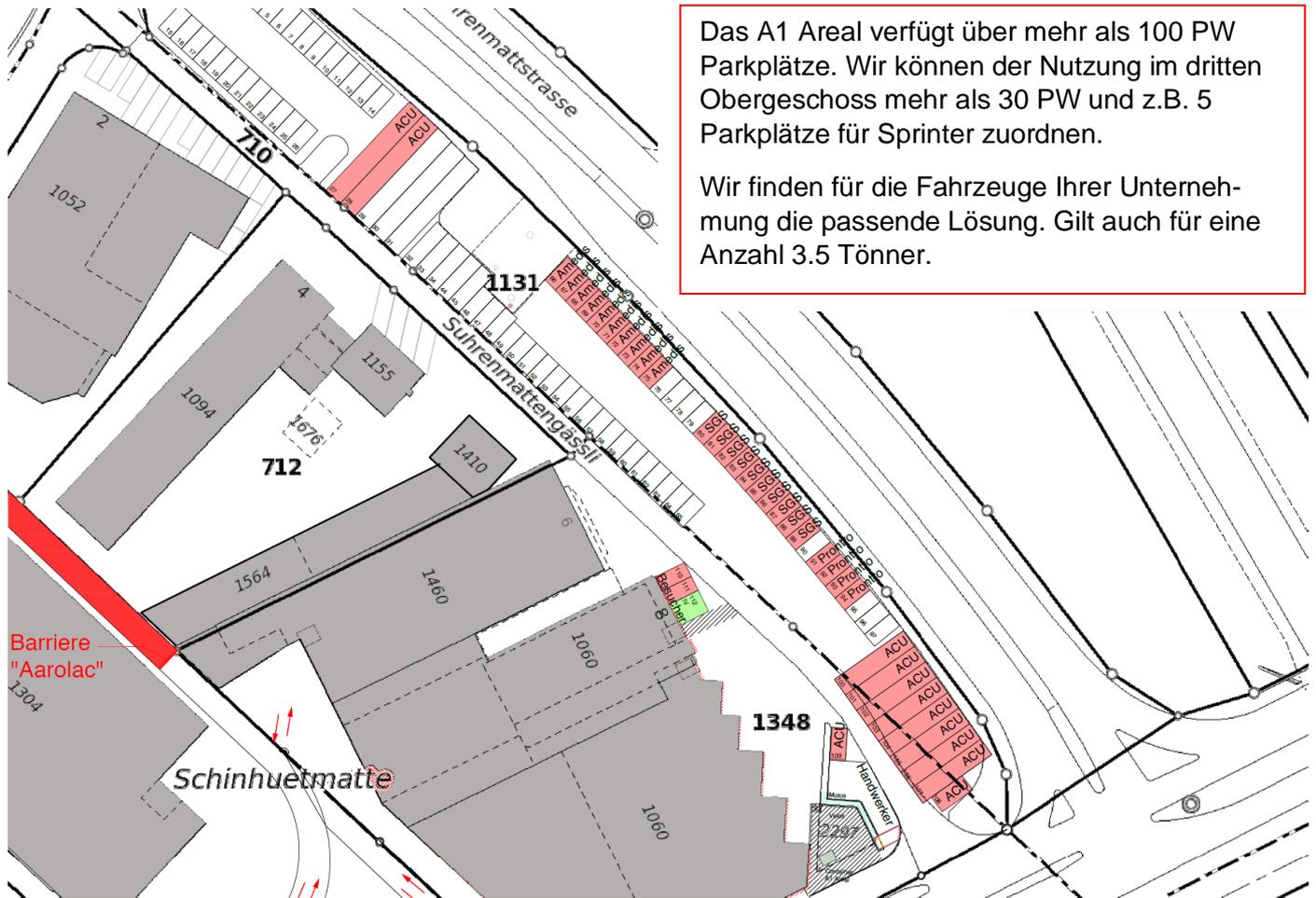


U.01		467 m ²
U.02		256 m ²
U.03		456 m ²
U.04		570 m ²
U.05		599 m ²
AF	Allgemeinfläche	264 m ²





Aussenparkplätze > 100 Einheiten





Auszug ÖV – Anbindungen

HB Zürich via Lenzburg – Suhr
41 Min / zweimal die Stunde



RE Richtung Aarau	07:38	●	●	●	08:19	⚡ 13'
IR 37 Richtung Basel SBB	08:08	●	●	●	08:49	⚡ 13'
RE Richtung Aarau	08:38	●	●	●	09:19	⚡ 13'

HB Zürich via Lenzburg - Aarau
44 Min / zweimal die Stunde



RE Richtung Aarau	08:38	●	●	●	09:19	⚡ 13'
RE Richtung Aarau	08:38	●	●	●	09:22	⚡ 14'
IR 37 Richtung Basel SBB	09:08	●	●	●	09:49	⚡ 13'

