



**... Geschäftshaus
Bernstrasse 388/390
8953 Dietikon**

Bürofläche 404 m² | Miete

Bauherrschaft

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar

Vermietung und Beratung

Alfred Müller AG
Betrieb und Bewirtschaftung
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
Fax +41 41 767 02 00
www.alfred-mueller.ch

Monica Ammann
Immobilienbewirtschafterin
Direkt +41 41 767 02 27
monica.ammann@alfred-mueller.ch

Inhalt

Alfred Müller AG, Ihre Partnerin	4
Standort	5
Ortsplan	6
Nutzen	7
Mietflächen, -preise und Bezugstermine	8
Gebäudeerschliessung/Infrastruktur	9
Kurzbeschreibung Grundausbau	10
Kurzbeschreibung bestehender Innenausbau	11
Fotogalerie	12
Pläne	

Alfred Müller AG

Ihre engagierte Partnerin vor, während und nach dem Bauen

Wenn es um die Erfüllung von Wohnträumen oder um die Gestaltung von flexibel nutzbaren, modern ausgestatteten Geschäftsflächen geht, ist die Alfred Müller AG Ihre tatkräftige Partnerin. Mit hoher Fachkompetenz und grossem Engagement entwickeln wir Wohn- und Arbeitsräume, in denen sich Menschen entfalten können.

Führendes Immobilienunternehmen

Die Alfred Müller AG zählt zu den führenden Immobilienunternehmen der Schweiz. Der in zweiter Generation geführte Familienbetrieb verfügt über ein ertragsstarkes Immobilienportfolio im Wert von zirka 1.3 Milliarden Schweizer Franken. Er erzielt einen Jahresumsatz von rund 450 Millionen Franken und beschäftigt 190 Mitarbeitende am Hauptsitz in Baar und in den Filialen in Marin und Camorino. Die grosse Finanzkraft des Unternehmens bedeutet für seine Kunden eine wichtige Sicherheit und ist auch ein Grund dafür, dass es als Investor sehr gefragt ist.

Alles aus einer Hand

Die Alfred Müller AG bietet alle Tätigkeiten, die während des Lebenszyklus' von Immobilien von Bedeutung sind, aus einer Hand an: Sie akquiriert und entwickelt Grundstücke, sie plant, realisiert, vermarktet, bewirtschaftet und renoviert Liegenschaften. Sie bietet ihren Kunden massgeschneiderte Immobilienlösungen und ein reibungsloses Projektmanagement an. Qualität, Seriosität und Fairness stehen bei der Alfred Müller AG an oberster Stelle – deshalb ist sie für ihre Kunden in jedem Moment eine zuverlässige Partnerin.

Stiftung sichert langfristigen Fortbestand

Um den langfristigen Erhalt der Firma zu sichern, haben Alfred Müller und seine Familie eine Stiftung gegründet, welche eine qualifizierte Mehrheit an der Alfred Müller Holding AG hält. Dank der Stiftung behält der kerngesunde Familienbetrieb die unternehmerische und finanzielle Unabhängigkeit und kann auch künftig erfolgreich tätig sein.

Hauptsitz

Alfred Müller AG, Baar

Filialen

Alfred Müller SA, Marin
Alfred Müller SA, Camorino

Zertifiziertes
Qualitätsmanagementsystem
ISO 9001:2008

Besuchen Sie unsere Webseite

Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite der Alfred Müller AG:

www.alfred-mueller.ch

Standort

Dietikon

... bietet als Werkplatz entscheidende Vorteile:
Wirtschaftszentrum, Erschliessung und Lebensqualität.

Wirtschaftszentrum

Dietikon ist eine lebendige, multikulturell geprägte Stadt mit knapp 24 000 Einwohnern. Als Bezirkshauptort von elf Gemeinden bildet Dietikon das Zentrum des Limmattals zwischen Zürich und Baden.

Erschliessung

Dietikon weist exzellente Verkehrsverbindungen auf: Mit Auto oder Bahn sind es 30 Minuten bis zum Flughafen Zürich oder zur Zürcher City und 60 Minuten bis Bern, Basel, Luzern und zur Bodenseeregion.

Lebensqualität

Dietikon liegt direkt an der Limmat und an der Reppisch, die sich mit ihren parkähnlichen Uferabschnitten durch die ganze Stadt zieht. Mehr als ein Viertel des Stadtgebietes ist Wald, der in wenigen Minuten erreichbar ist.

Ein Frei- und Hallenbad sowie zahlreiche Sportanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten für Fitness und Gesundheit.

Geschäftshaus Bernstrasse 388/390

... ist richtungsweisend für Ihren Erfolg! Viele Wege führen zur attraktiven Liegenschaft, welche sich im südlichen Gemeindegebiet befindet und direkt an den idyllischen Fluss Reppisch grenzt. Der Standort zeichnet sich durch die direkte Anbindung an die Bremgarten-Dietikon-Bahn (BD), die kurze Fahrt zur Autobahn sowie die Nähe zur Natur mit den erholsamen Laubwäldern aus.

Ab dem Bahnhof Reppischhof verkehren Züge im Viertelstundentakt nach Zürich. Mehrmals pro Stunde bestehen Anschlüsse zum Flughafen Zürich.

In drei Fahrminuten erreicht man den Autobahnanschluss Urdorf Nord. Mit der Eröffnung der Westumfahrung Zürich und der Autobahn A4 durch das Knonaueramt sind Zürich und die Zentralschweiz noch näher gerückt.

Im 1990 erstellten Gebäude haben sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Firmen der Baunebenbranche angesiedelt. Die freien Flächen eignen sich als Büro- oder Ausstellungsräume oder für eine ruhige Gewerbetätigkeit. Lagerräume können hinzu gemietet werden.



Bergdietikon

Dietikon

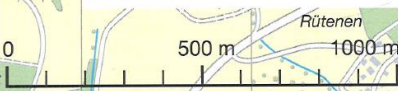
Baltenschwil

Bernstrasse 388/390

Bahnhof Reppischhof

Anschluss Urdorf Nord

- Bushaltestellen
- Bahnlinie BDWM/S17
- Bahnlinie SBB, S-Bahn
- Kantonsgrenzen
- Gemeindegrenze
- Öffentliche/wichtige Gebäude
- Sport- und Spielplätze/Grünanlagen
- Weinberge
- Recycling-Sammelstellen
- Inserenten-Standorte



Nutzen

Exzellente Verkehrsverbindungen

- Einfache, schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kunden mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- Dank Üetlibergtunnel und der Autobahn A4 durchs Knonaueramt noch schneller in Zürich und in der Zentralschweiz
- Bahnhof Reppischhof drei Gehminuten entfernt, Anschluss nach Zürich im Viertelstundentakt

Funktionelles, gut unterhaltenes Gebäude mit hochwertiger Bauqualität

- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis
- Gepflegtes Erscheinungsbild

Vielseitiges Flächenangebot für diverse Nutzungen

- Kosteneffizienz durch optimale Raumgrösse und Zeiteinsparung durch effiziente Betriebsabläufe

Überdurchschnittliche Gebäude-Infrastruktur

- Anlieferung mit Warenlift für effizienten Warenumsatz
- Sportler-Dusch-/WC-Anlage (Damen/Herren gemeinsam), pro Treppenhaus im Untergeschoss

Individuelle Vertragsdauer

- Budgetierbare Mietkosten
- Standortsicherheit durch langfristige Mietdauer

Identischer Bauherr/Bewirtschafter

- Ein erfahrener, kompetenter Ansprechpartner für rasche und einfache Lösungen
- Optimierte Verwaltungs- und Nebenkosten durch effiziente Nutzung von Know-how

Naturnahe Umgebung

- Wälder zum Energie tanken, für sportliche Aktivitäten oder Spaziergänge über die Mittagszeit

Und ausserdem

- Verpflegungsmöglichkeiten im Migrolino, im Soudronic-Personalrestaurant Weldino oder im Restaurant Suppentopf, nur wenige Gehminuten entfernt
- Einkaufen im ALDI vor Ort
- Kinderkrippe in Bergdietikon

Mietflächen, -preise und Bezugstermin

Geschoss	Flächen/Nutzung	BNF m ²	Mietpreis CHF/m ² /J exkl. MWST	NK CHF/m ² /J exkl. MWST	Mietpreis (gerundet) CHF/Mt. inkl. NK, exkl. MWST
5. OG	Büro, mit grosser Terrasse	404	178.00	17.00	6'565.00
3. OG	Büro mit Gemeinschaftsraum	--	--	--	--
UG	Archiv/Lager	29	95.00	5.00	245.00
TH 388	Archiv/Lager	57	95.00	5.00	475.00
	Archiv/Lager	80	110.00	5.00	765.00
UG	Archiv/Lager	19	100.00	5.00	165.00
EG	Parkplatz im Freien		780.00		65.00
UG	Parkplatz in Autoeinstellhalle (1 PP pro zirka 60 m ² Bürofläche)		1'500.00		125.00

Bruttonutzfläche (BNF)

Fläche exklusive Fassaden-, Treppenhauswände und Leitungsschächte. Trennwände zwischen den Mietern sind hälftig, gemeinsame WC-Anlagen und allfällig gemeinsame Verkehrsflächen sind anteilmässig enthalten.

Mietbedingungen

Die Mietpreise gelten für die Räumlichkeiten im Ist-Zustand (Kurzbeschreibung Seite 10/11). Die Nebenkosten werden separat erhoben. Die Mietvertragsdauer kann individuell festgelegt werden. In der Regel verpflichtet sich der Mieter und Vermieter zu einer mindestens 5-jährigen festen Mietdauer. Der Mietzins kann alle zwei Jahre zu $\frac{2}{3}$ an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Nebenkosten (NK)

Die Nebenkosten werden zusätzlich zum Mietzins Akonto in Rechnung gestellt und setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen: Heizung und Warmwasser, Abwasser, Wasser und Elektrizität allgemein, Hauswartdienst (Treppenhaus, Umgebung, Winterdienst), Service-Abonnemente (TV, Lift, Rampen, Hebebühne, usw.), WC-Anlagen, Kehrichtabfuhrgebühren.

Bezugstermin

Der Bezug der Räumlichkeiten im aktuellen Zustand ist per sofort möglich. Für mieterspezifische Anpassungen/Ausbauten ist der Bezug vom Umfang abhängig. Die Erfahrung zeigt, dass für die Planung, Bewilligung und Ausführung zirka 3 bis 5 Monate ab Vertragsunterzeichnung benötigt werden.

Gebäudeerschliessung/Infrastruktur

Personenzugang	Separater Hauseingang für Bernstrasse 388 und 390. Briefkasten- und Sonnerieanlage pro Hauseingang im Erdgeschoss.
Warenanlieferung	Separate Anlieferung im Erdgeschoss mit zwei Verladerampen, elektrohydraulische Anpassrampen mit Tragfähigkeit 4000 kg und elektrohydraulischer Hebebühne mit Tragfähigkeit 3000 kg. Gewerbe-Warenlift: Kabine 2.20 m x 2.42 m x 2.50 m (B/T/H), Nutzlast 2500 kg. Haltestellen in allen Geschossen.
Treppenhäuser	Bernstrasse 388 Personenaufzug mit Kabinengrösse zirka 1.10 x 2.10 x 2.20 m, Nutzlast 1000 kg/13 Personen. Haltestellen in allen Geschossen. Separate WC-Anlagen für Damen und Herren auf jedem Geschoss, EG-5.OG. Sportler-WC-/Duschanlage (Damen/Herren gemeinsam) im Untergeschoss. Bernstrasse 390 Personenaufzug mit Kabinengrösse zirka 1.10 x 2.10 x 2.20 m, Nutzlast 1000 kg/13 Personen. Haltestellen in allen Geschossen. Separate WC-Anlagen für Damen und Herren auf jedem Geschoss, EG-5.OG. Sportler-WC-/Duschanlage (Damen/Herren gemeinsam) im Untergeschoss.
Parkierung	Parkplätze im Freien beim Gebäude und Parkplätze in der Autoeinstellhalle. Gedeckter Velo-/Motorrad-Abstellplatz im Freien.
Briefkasten	Briefkastenanlage bei den Hauseingängen mit einem Briefablagekasten pro Mieter.
Sonnerie	Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Türöffnung neben Briefkastenanlage.
Kehricht-Container	Containerplatz mit Container für Kehricht im Freien.
Beschriftungen	Um Kunden/Besucher zielgerichtet zu führen, stehen dem Mieter folgende Beschriftungselemente zur Verfügung: Beschriftungspylon im Freien beim Hauseingang, Briefkastenbeschriftung, Beschriftungstafel im Personenlift und vor dem Firmeneingang auf dem entsprechenden Geschoss.

Kurzbeschreibung Grundausbau

Die Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau

Böden	Hartbeton-Feinbelag im Untergeschoss. Hartbeton-Feinbelag/Zementüberzug im Erdgeschoss und in Obergeschossen. Treppenhaus und WC-Anlagen mit keramischen Bodenplatten. Nutzlasten: - Untergeschoss 1000 kg/m ² - Erdgeschoss 1500 kg/m ² - 1. bis 5. Obergeschoss 750 kg/m ²
Wände	Trennwände in Massiv- oder Leichtbauweise zwischen den verschiedenen Mietern sowie Trennwände zu den allgemeinen Zonen, roh. Raumhöhen: - Untergeschoss 2.60 m - Erdgeschoss 4.11 m - 1. bis 5. Obergeschoss 3.00 m
Decken	Beton roh, teilweise sichtbar geführte Installationen.
Fenster	Fenster in Holz-Metall, Verglasung in Isolierglas.
Lamellenstoren	Rafflamellen aus Aluminium mit Kurbelantrieb an allen Fenstern. Elektroantrieb an Fenstern in Erkerbüros (Achse 3-4 und 9-10).
Elektroanlagen	Hauptverteilung im Untergeschoss mit Messung und Hauptsicherungen für die einzelnen Mieter. Auslegung bis 40 W/m ² Mietfläche. Elektrosteigzone in Treppenhäusern.
Telefonanlagen	Amtsverteilkasten (AVK) im Untergeschoss. Telefonsteigzone in Treppenhäusern. Telefonanschluss ISDN/ADSL kompatibel. Anschluss Glasfaserkabel möglich (Swisscom).
TV/Radio	Kabelverteilanlage im Untergeschoss (Cablecom). Kabelsteigzone in jedem Treppenhaus.
Heizungsanlagen	Heizzentrale mit einem Hochleistungskessel, Öl. Heizwände mit automatischen Thermostatventilen, entlang der Fensterfronten.
Sanitäranlagen	Eingang 388/390: Je separate WC-Anlagen für Damen und Herren, EG-5.OG. Je eine gemeinsame WC-/Duschanlage (Damen oder Herren) im Untergeschoss.
Türen Firmeneingang	Abschlusstüren aus Metall, Metall-Glas oder Kunstharz zwischen Treppenhaus/Mietfläche, teilweise mit Seitenteil.
Lager Untergeschoss	Abschlusstüre aus Holz mit Seitenteil. Grundbeleuchtung und Steckdose.

Kurzbeschreibung bestehender Innenausbau

Die Alfred Müller AG ist eine kompetente Partnerin im Baumanagement. Ein zusätzlicher, mieterspezifischer Innenausbau wird durch unsere Fachleute geplant, überwacht und abgerechnet.

Der bestehende Innenausbau kann übernommen werden und ist im Mietpreis inbegriffen. Änderungen, Nachbesserungen und zusätzliche Ausbauten gehen zu Lasten des Mieters. Auf Wunsch können diese durch die Alfred Müller AG finanziert und über den Mietzins bezahlt werden (ohne betriebsspezifische Installationen und Spezialeinbauten, EDV- und Telefoninstallationen).

Der Ist-Zustand beinhaltet im Wesentlichen folgenden Ausbau und kann der Fotogalerie oder den Grundrissplänen entnommen werden:

Obergeschoss

- Böden mit keramischen Platten, Teppich-, Laminat- oder Linoleumbelag belegt.
- Wände mit Tapeten oder Abrieb, weiss, teilweise farbig.
- Decken in Beton, weiss, oder an Decke montierte/abgehängte, schallabsorbierende Mineralfaserdecken, weiss.
- Teilweise Einbauküchen mit Unter- und Oberbauten, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Untergeschoss

- Hartbeton-Feinbelag in Lagerräumen.
- Wände in Beton oder Kalksandstein, weiss.
- Decken in Beton roh mit weissen Dämmplatten.
- Teilweise mit hochliegenden Fenstern.
- Keine Lüftung, keine Heizung.

Elektroanlagen (Starkstrom)

Bestehende Elektroinstallationen von der Hauptverteilung bis zur Unterverteilung in der Mietfläche, Verkabelung in Brüstungskanälen und abgehängten Decken sowie teilweise Beleuchtungskörper.

Schwachstromanlagen

Teilweise bestehende Installationen von Telefon- und EDV-Anlagen in Brüstungskanälen und abgehängten Decken.

Die Funktionserstellung und Inbetriebnahme der bestehenden Anlagen ist Sache des Mieters.

Fotogalerie

Gebäude
Infrastruktur und Umgebung



Eingang Bernstrasse 390



Treppenhaus Erdgeschoss mit Personenlift



Gepflegte WC-Anlagen



Sportler-WC/Dusche im UG, je Treppenhaus



Anlieferung mit Rampen, Hebebühne, Warenlift



Bahnhof Reppischhof, vis à vis Geschäftshaus

3. Obergeschoss

Büro 1 - 6 (68-79 m²) – Startup oder Kleinunternehmen



Erschliessungskorridor ab Treppenhaus



Alle Büros mit Blick ins Grüne



Alle Büros klimatisiert (Splitgeräte in Decke integ.)



Cafeteria/Sitzung (gemeinschaftlich)

Bemerkung:

Zurzeit sind sämtliche Büros belegt.

5. Obergeschoss

Büro 404 m² – Attikafläche mit grosser Terrasse



Treppenhaus/Firmeneingang



Empfang mit Garderobe und Einbauschränken



Alle Büroräume mit raumhohen Fenstern



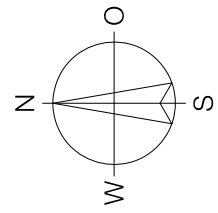
Teeküche, abtrennbar durch zwei Schiebetüren



Aufenthalt bei Teeküche/Ausgang zur Terrasse



Attika-Terrasse mit Weitblick



● Fussweg Bahnhofstelle

Situation

12.09.10 / bz-TW 2512/VD-SIT_6

← nach Dietikon

Haltestelle Reppischhof

nach Bremgarten →

Bernstrasse

Aldi

Migrol
Tankstelle +
Shop

388

390

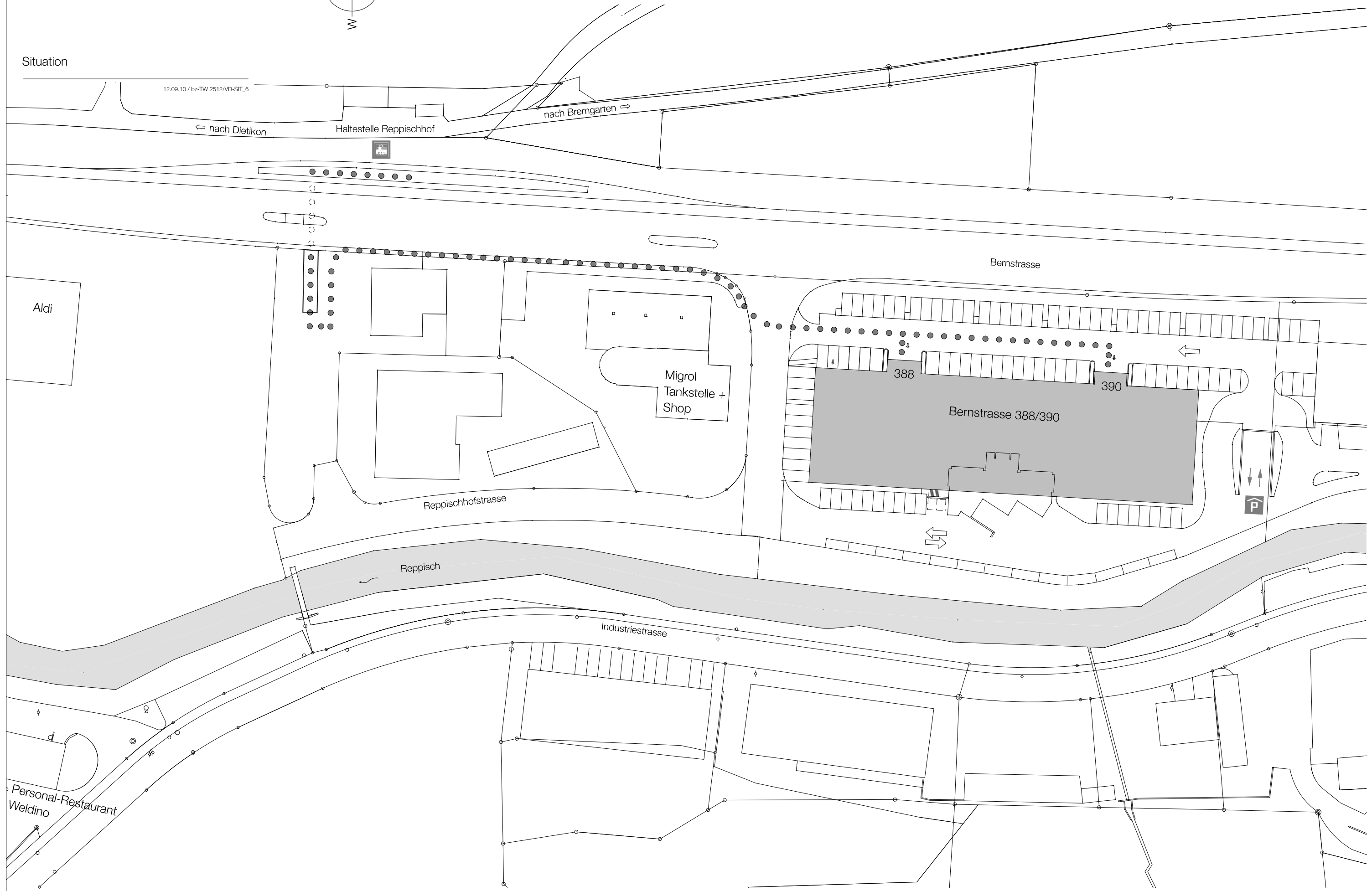
Bernstrasse 388/390

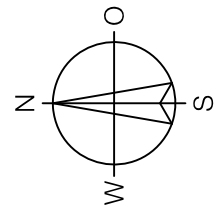
Reppischhofstrasse

Reppisch

Industriestrasse

Personal-Restaurant
Weldino

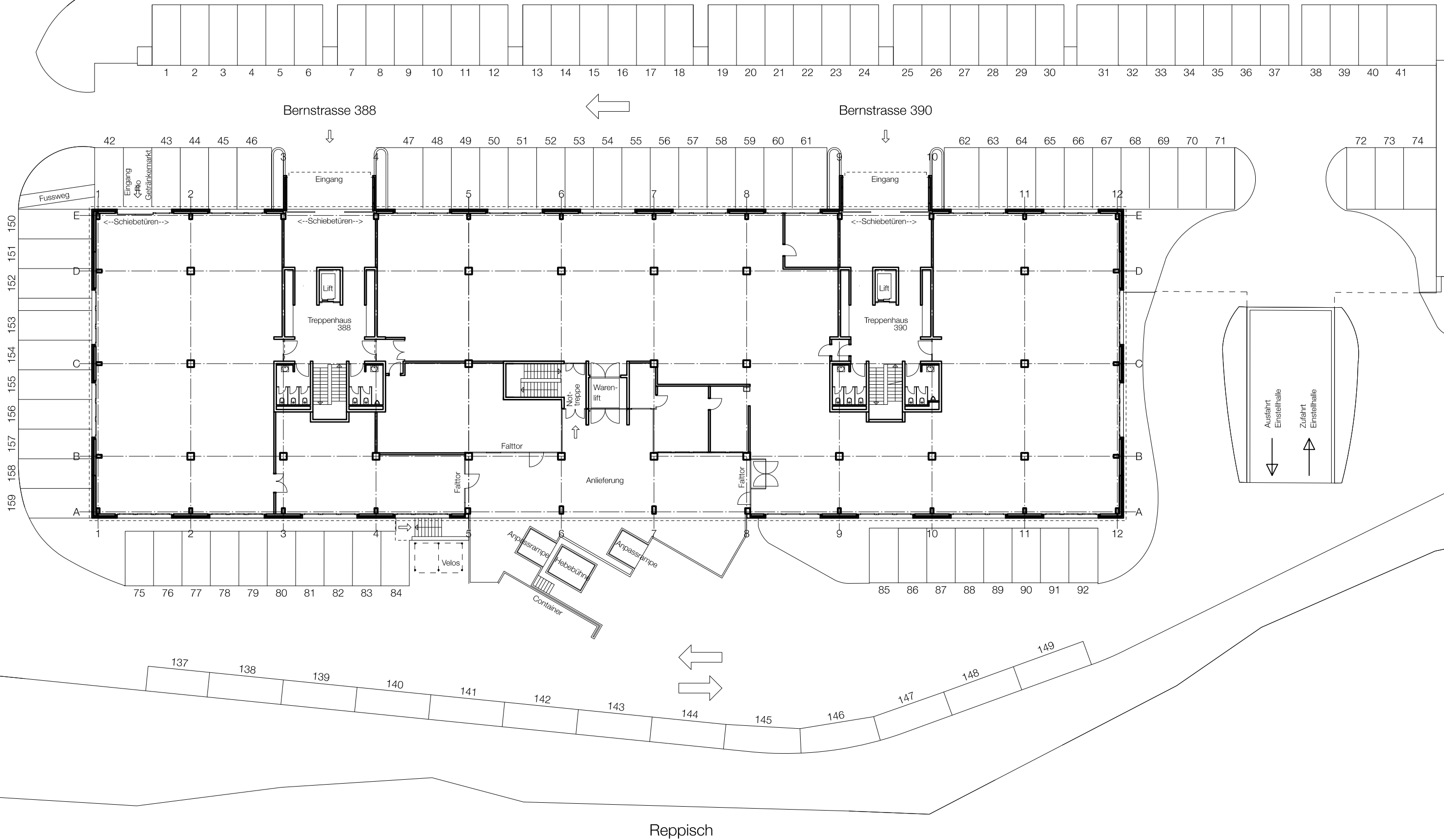


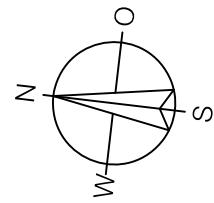


Bernstrasse

Umgebung

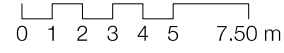
12.09.10 / bz-TW 2512/VD-UM1_4





Grundriss
5. Obergeschoss

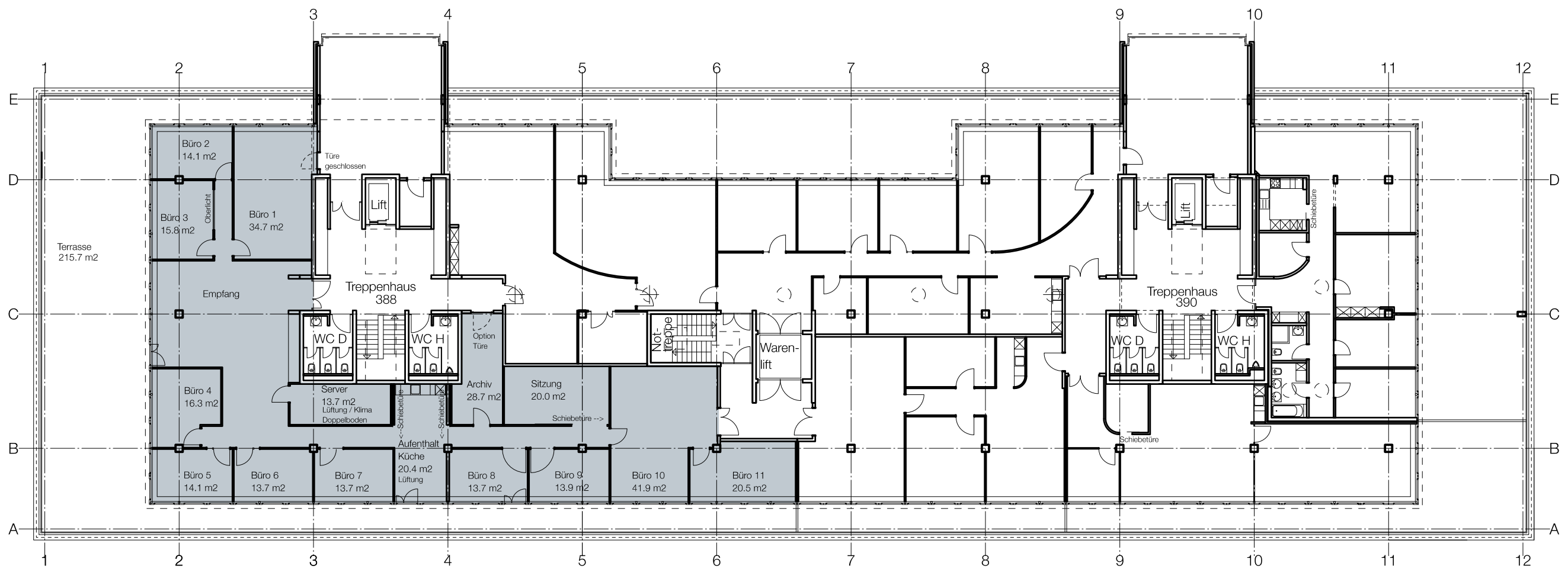
16.01.09 / bz-TW 2512/VD-50G_2



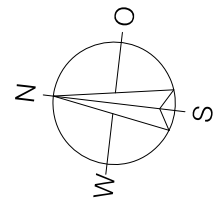
Bernstrasse 388



Bernstrasse 390



Büro BNF 404 m²



Grundriss
Untergeschoss

18.04.12 / jh-TW 2512/VD-UG_9

