

smeyers

immobilien

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**

Gewerbeflächen zu vermieten

# Verkauf, Praxis, Büro

Neubau Müllerbräu-Areal, 5400 Baden

Ein neuer Stadtteil entsteht – werden Sie  
einen Teil davon



# 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.

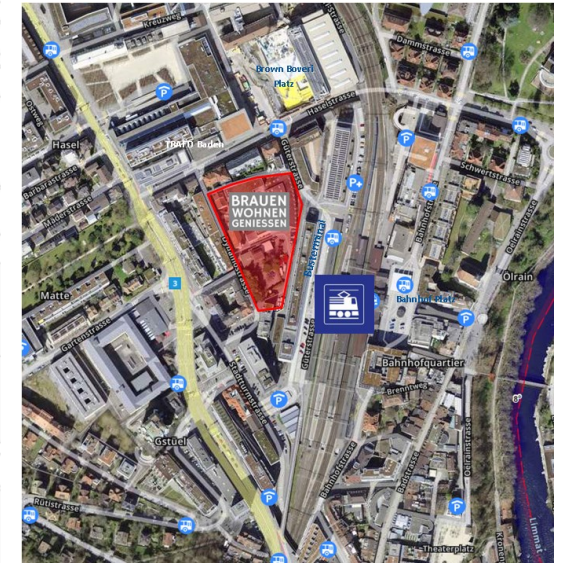
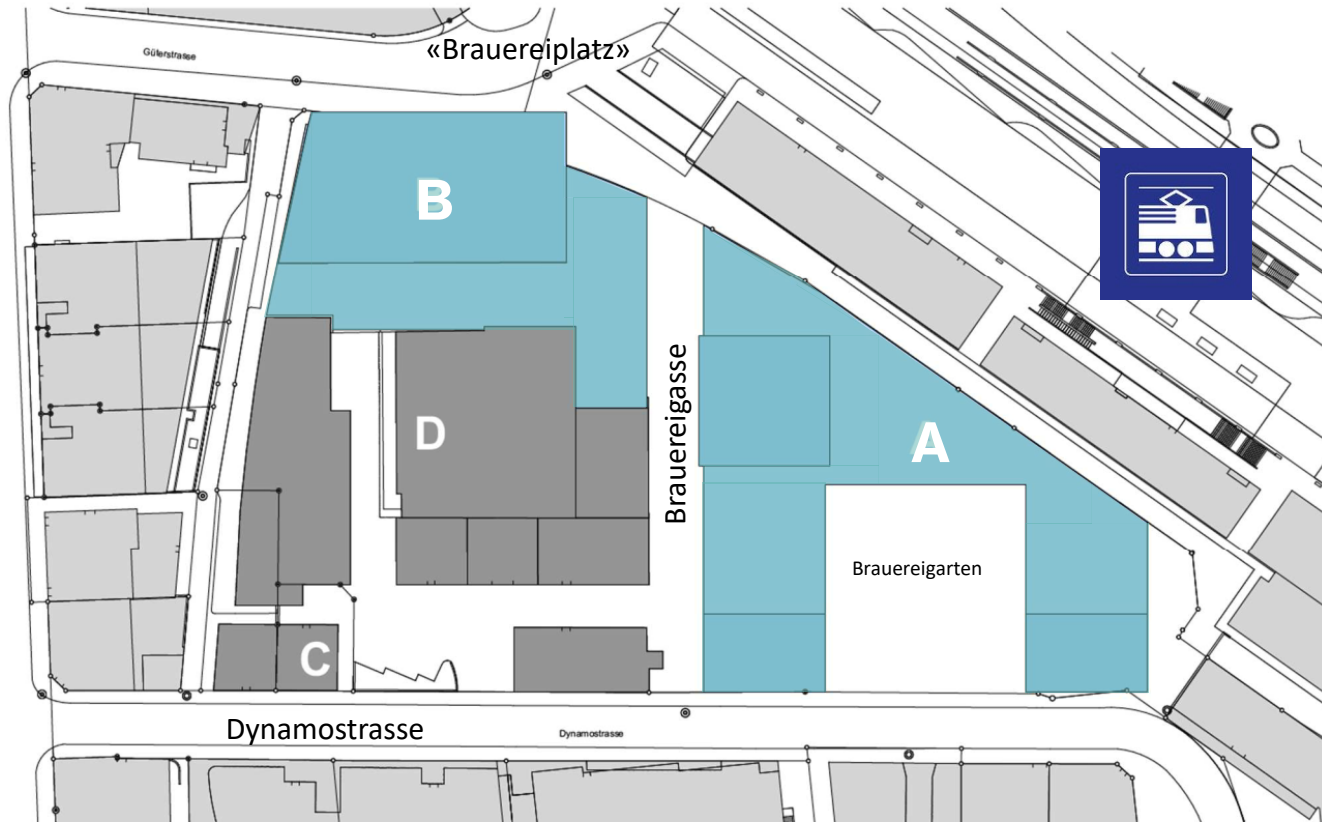
Die Brauerei Müller schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Fortsetzung ihrer Brautradition und für die geplante Neugestaltung des Müller-Bräu-Areals in Baden.

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](https://muellerbraeuareal.ch).

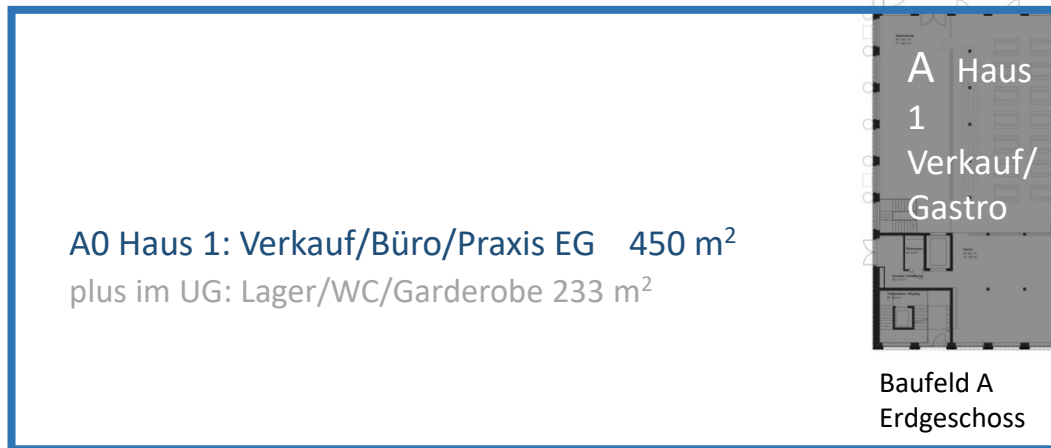
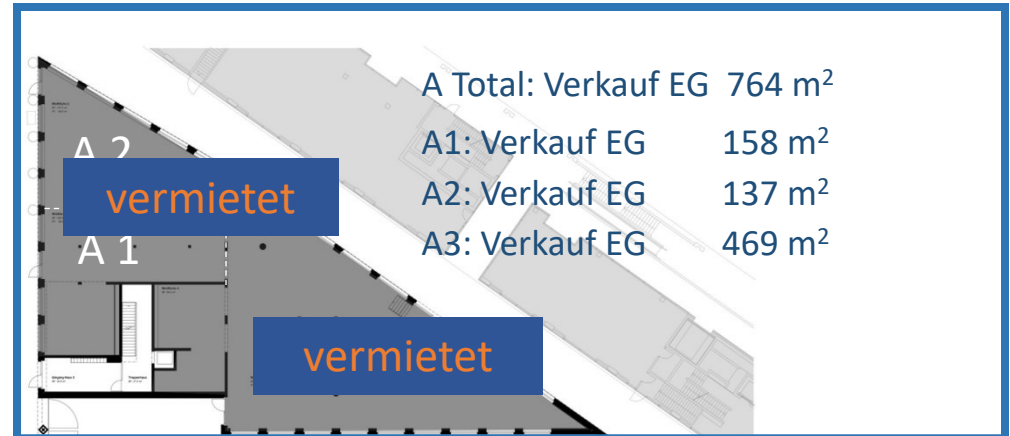
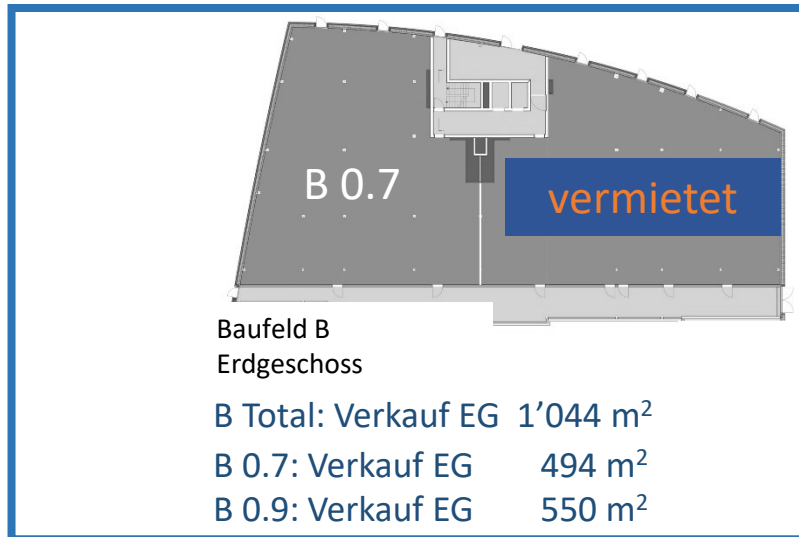


# BRAUEN WOHNEN GENIESSEN

## Areal im Überblick – ein neuer Stadtteil



## Mietflächen im Überblick | Baufeld A und B



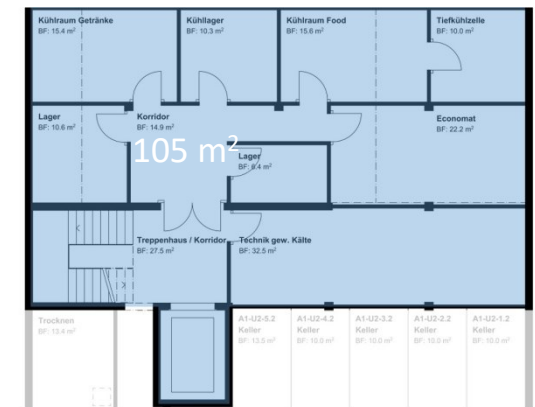
## Mietflächen im Überblick | Baufeld A



Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m <sup>2</sup>
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG/UG	Retail	682.9
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	Retail	449.7
	dazugehörend	Haus 1	UG	Lager	233.2



1. UG



2. UG

# Ausbaubeispiel Mietflächen Baufeld A

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**



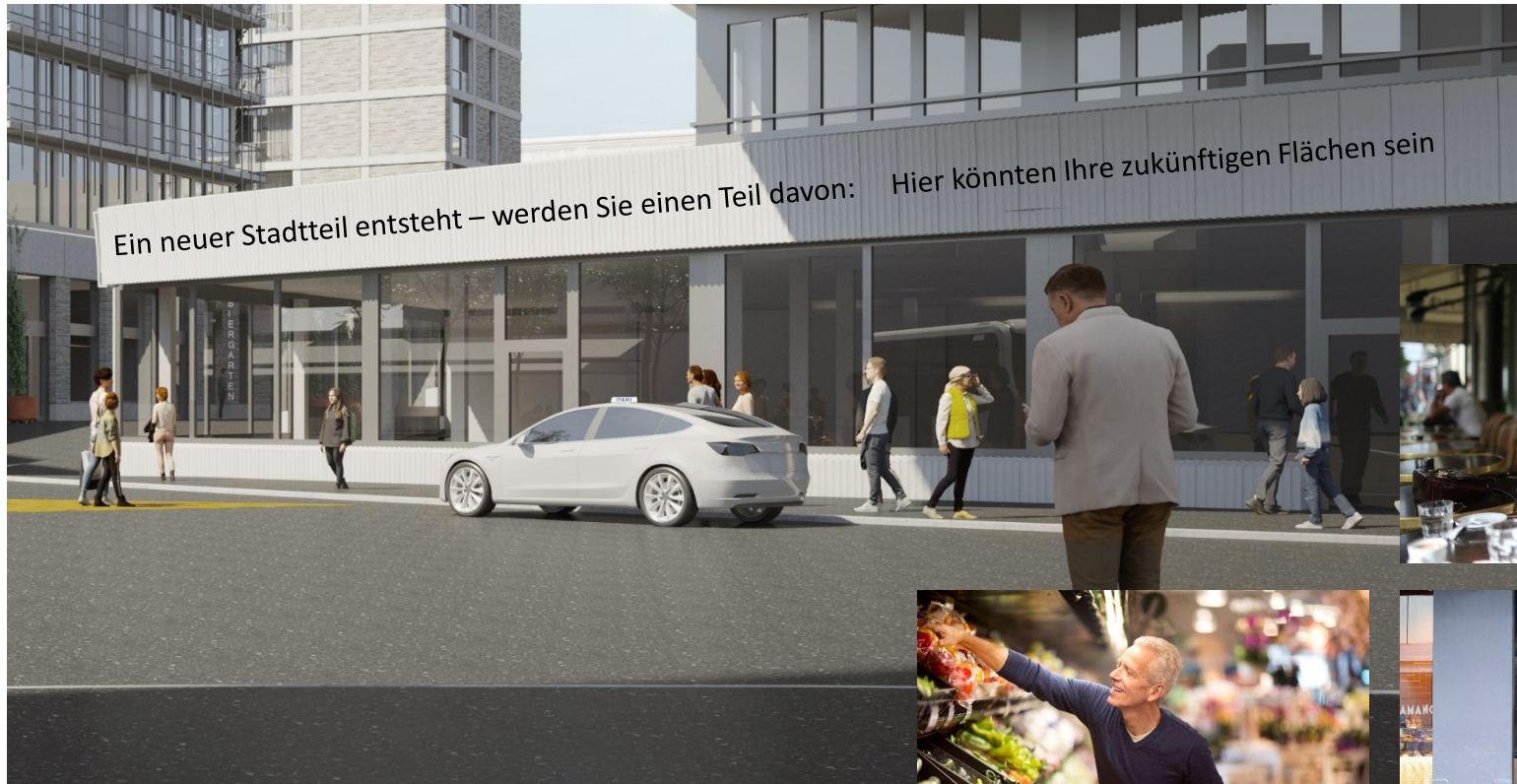
# Ansicht von Brauereiplatz Baufeld A

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**



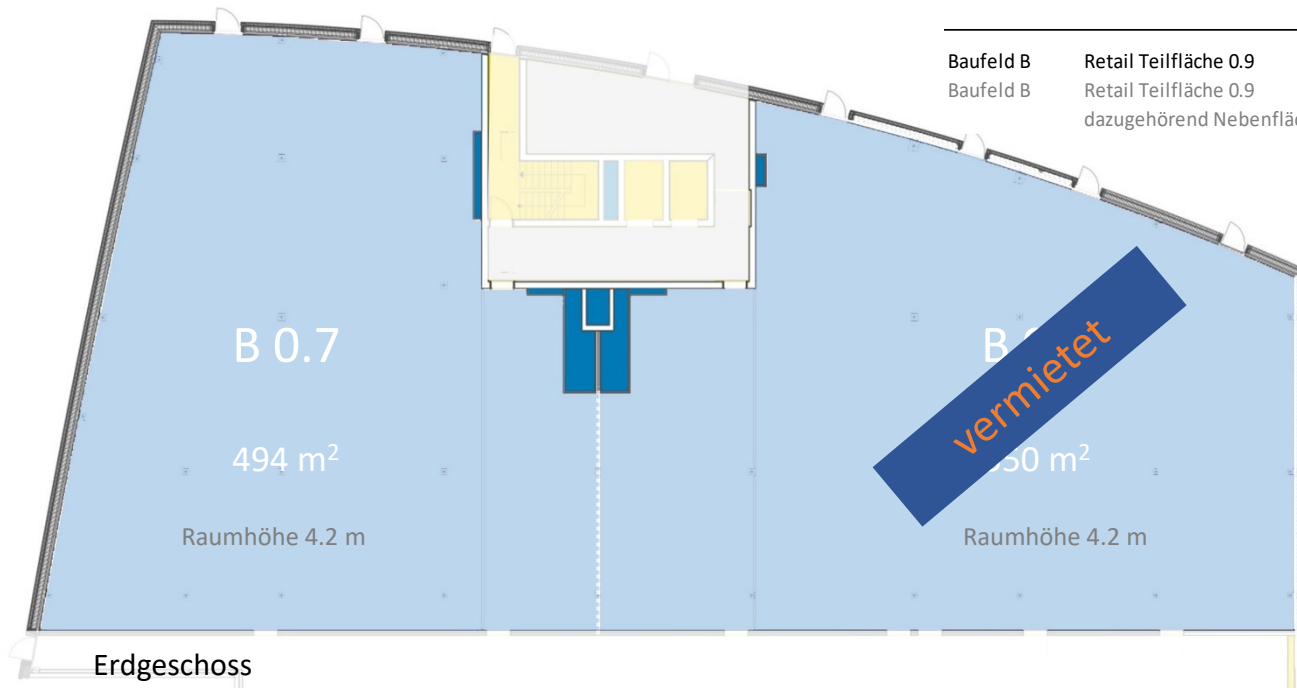


# Ansicht von Brauereiplatz Baufeld B



## Mietflächen im Überblick | Baufeld B

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m <sup>2</sup>
<b>Baufeld B</b>	<b>Retail Baufeld B 0.7-0.9</b>	<b>Haus B</b>	<b>EG</b>	<b>Retail</b>	<b>1'044</b>
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7	Haus B	EG	Retail	494
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7		EG	Retail	427
	dazugehörend Nebenflächen 0.7		EG	Nebenräume	67
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9	Haus B	EG	Retail	550
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9		EG	Retail	458
	dazugehörend Nebenflächen 0.9		EG	Nebenräume	92



# Mietflächen im Überblick | Baufeld A und B

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m <sup>2</sup>	Nettomiete p.		Nettomiete CHF p.a.	Nebenkosten CHF p.a.	Bruttomiete CHF p.a.
						CHF/a	Monat			
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis A0	Haus 1	EG/UG	Retail	682.9	284	16'167	194'000	17'000	211'000
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis dazugehörend	Haus 1 Haus 1	EG UG	Retail Lager	449.7 233.2	390 80		175'400 18'600	13'500 3'500	188'900 22'100
Baufeld A	Verkauf Fläche 1-3	Haus 3	EG	Retail	763.6	-				vermietet
Baufeld A	Verkauf Fläche 1	Haus 3	EG	Retail	158.0	400				vermietet
Baufeld A	Verkauf Fläche 2	Haus 3	EG	Retail	137.2	405				vermietet
Baufeld A	Verkauf Fläche 3 dazugehörend	Haus 3 Haus 3	EG EG	Retail Nebenfläche 4	409.8 58.6	367 160				vermietet vermietet
Baufeld A	Brauereigarten	Haus 2	EG	Aussenbereich	1'149.4					vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7	Haus B	EG	Retail	494	466	19'167	230'000	14'000	244'000
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7 dazugehörend Flächen 0.7		EG EG	Retail Retail	427 67	468 450	16'667 2'500	200'000 30'000	12'000 2'000	212'000 32'000
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9	Haus B	EG	Retail	550	-				vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9 dazugehörend Flächen 0.9		EG EG	Retail Retail	458 92	465 465				vermietet vermietet

# Müllerbräu Areal Ansicht 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/m<sup>2</sup>

Keller-, Technik- und Abstellräume UG 300 kg/m<sup>2</sup>

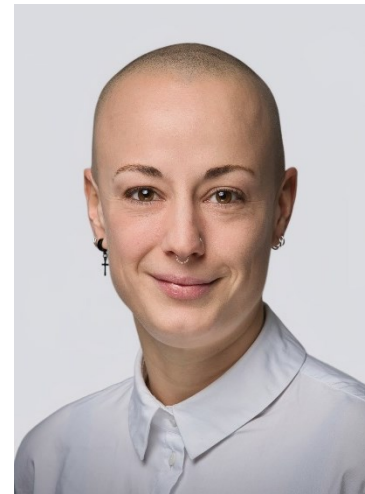
# Ansprechpartner



**Ramona Lindenmann**

ramona.lindenmann@smeyers.ch  
058 322 88 78

CEO  
Mandatsverantwortung



**Benita Pfaehler**

benita.pfaehler@smeyers.ch  
058 322 88 62

Mandatsleiterin

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)