

smeyers

immobilien

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**

Gewerbeflächen zu vermieten

# Verkauf, Praxis, Büro

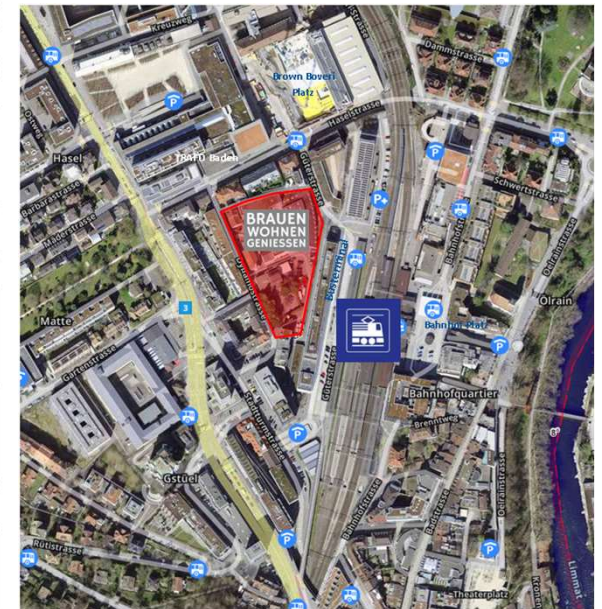
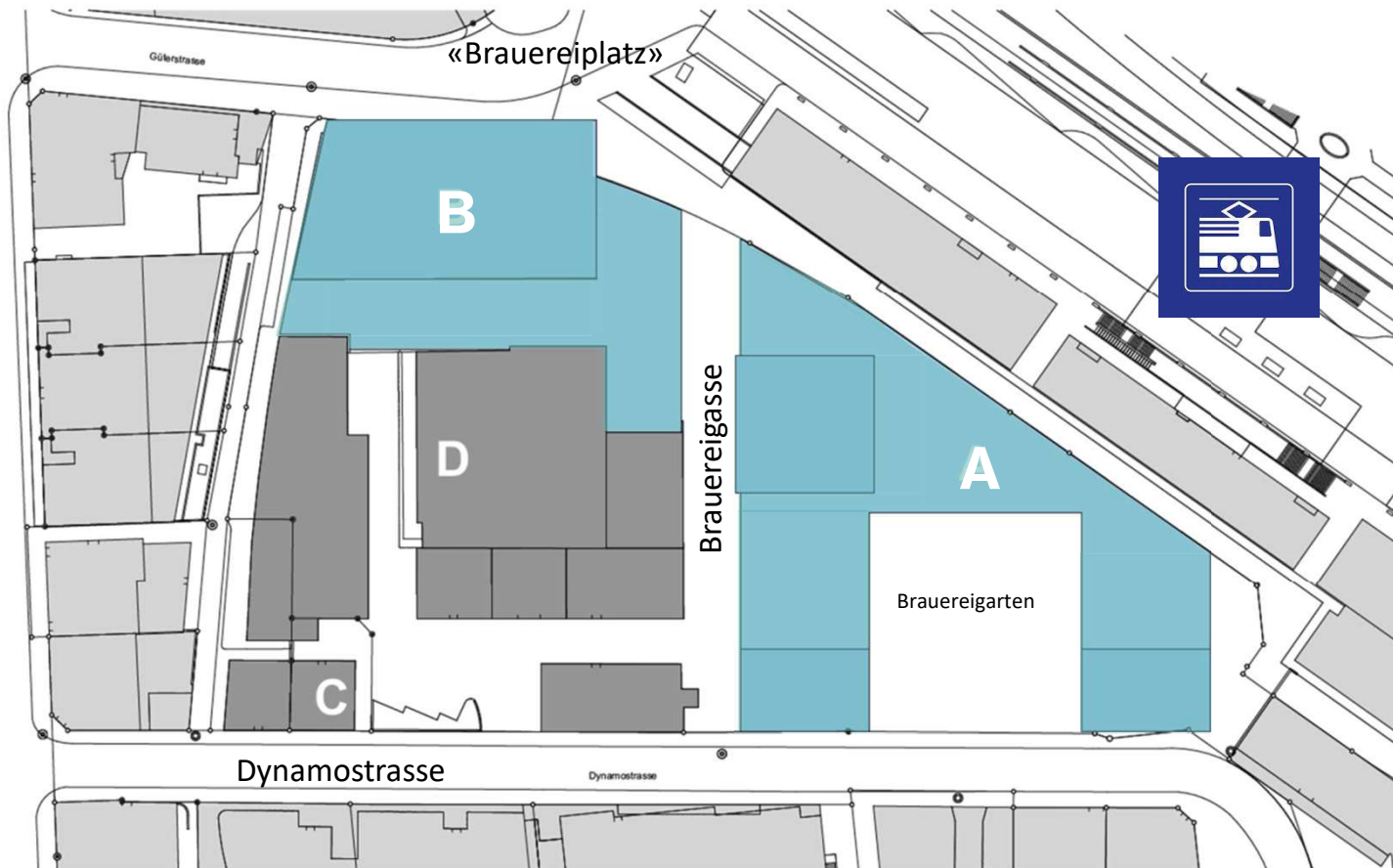
Neubau Müllerbräu-Areal, 5400 Baden

Ein neuer Stadtteil entsteht – werden Sie  
einen Teil davon



# Areal im Überblick – ein neuer Stadtteil

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**





# 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 Steuerfuss 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.

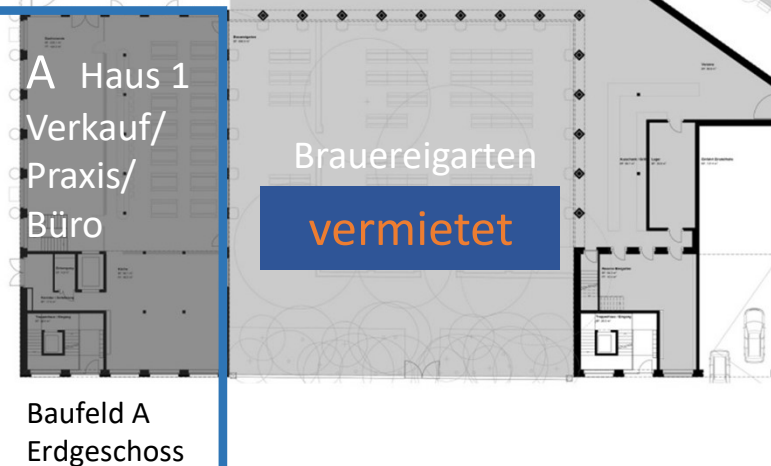
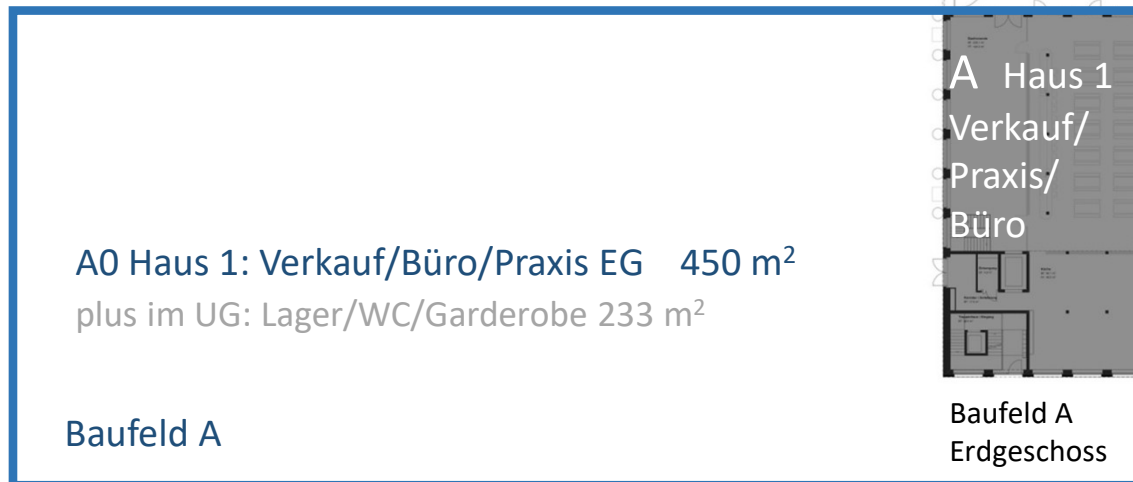
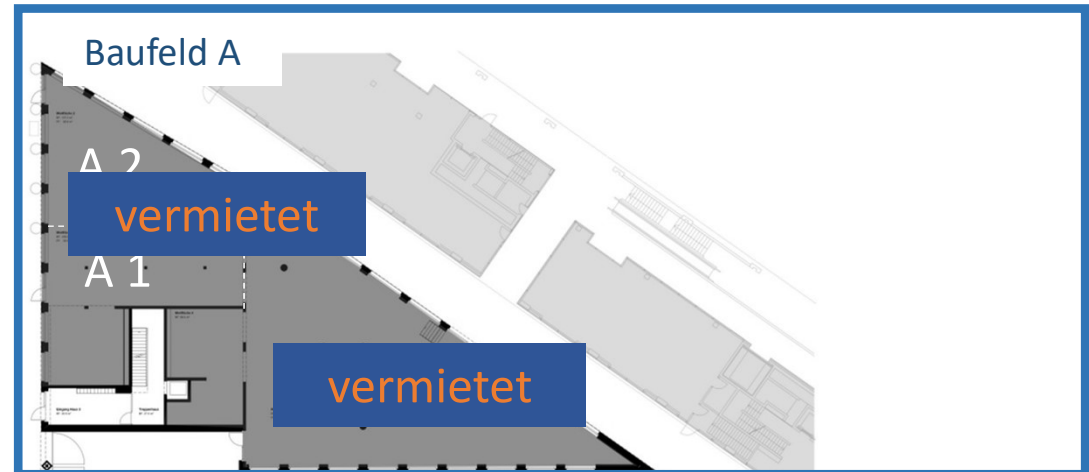
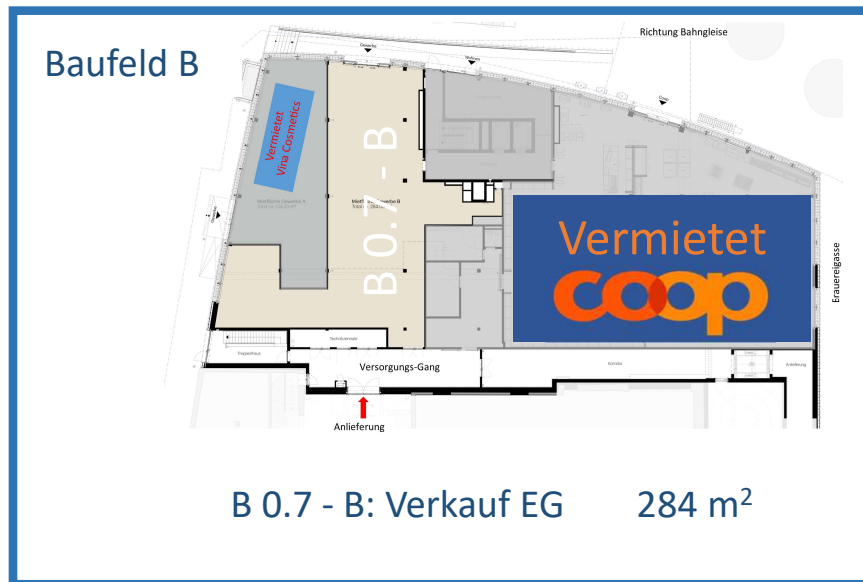
Müller Bräu, ein Familienunternehmen, traditionell, innovativ und fortschrittlich. Die Brauerei H. Müller AG wurde 1897 von Brauer Hans Müller gegründet. Seit der Gründung haben über drei Generationen das Familienunternehmen Müller Bräu geprägt.

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).



## Mietflächen im Überblick | Baufeld A und B

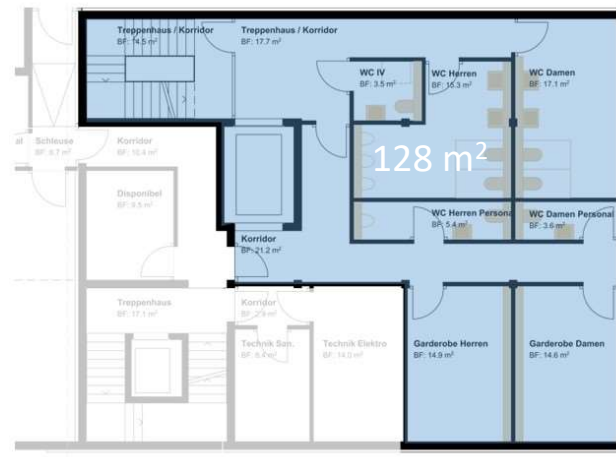


## Mietflächen im Überblick | Baufeld A

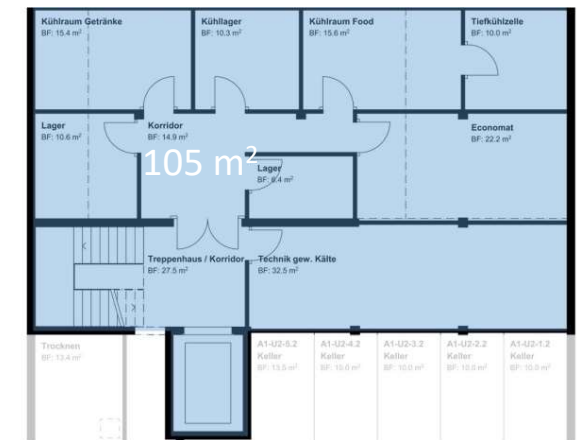


Erdgeschoss

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m <sup>2</sup>
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis A0	Haus 1	EG/UG	Retail	577.7
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis dazugehörend	Haus 1	EG	Retail	449.7
		Haus 1	1.UG	Lager	128.0
	zusätzlich bei Bedarf	Haus 1	2.UG	Lager	105.0

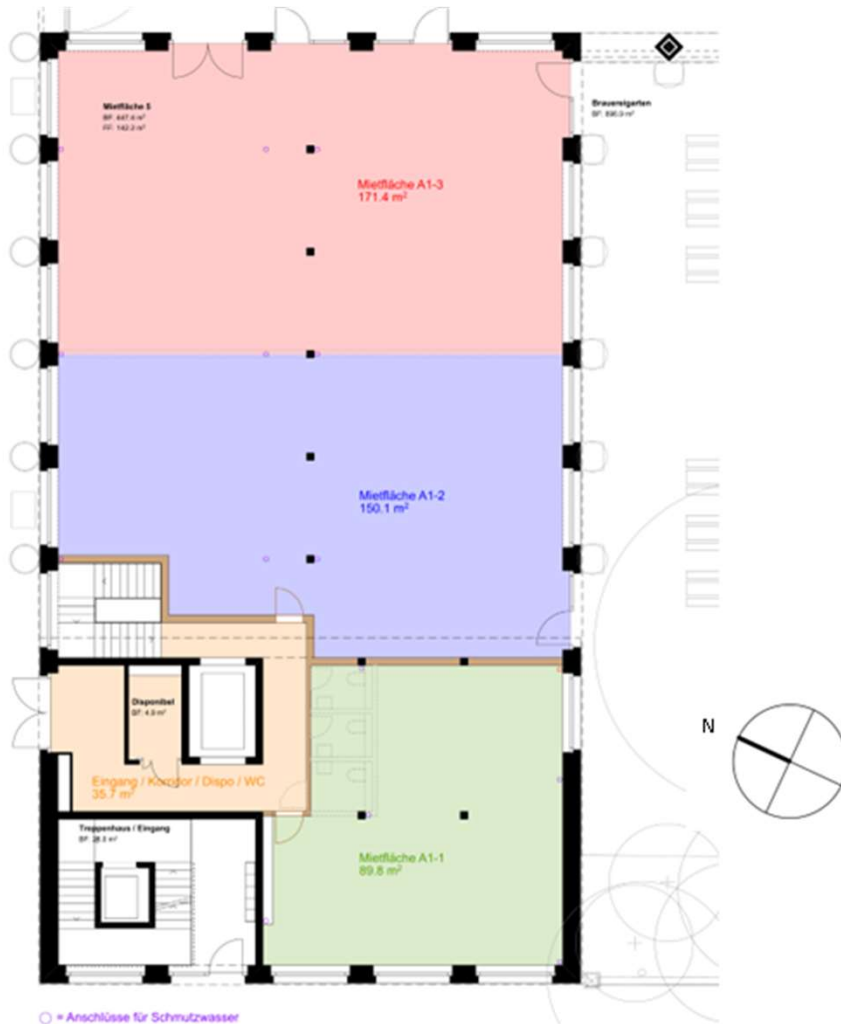


1. UG



2. UG

## Mietflächen Unterteilung | Baufeld A



<i>Variante 1</i>		
A1—123	Mietfläche 1 + 2 + 3	449 m²

<i>Variante 2</i>		
A1—1	Mietfläche 1	89.8 m²
A1—2	Mietfläche 2	150.1 m²
A1—3	Mietfläche 3	171.4 m²

<i>Variante 3</i>		
A1—1	Mietfläche 1	89.8 m²
A1—23	Mietfläche 2 + 3	321.5 m²





# Ausbaubeispiel Mietflächen Baufeld A

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**



Mietfläche Haus A0, EG





# Ausbaubeispiel Mietflächen Baufeld A

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**





# Ansicht von Dynamostrasse Baufeld A

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**





# Ansicht von Brauereiplatz Baufeld B

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**



# Mietflächen EG Retail | Baufeld B

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**



Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m²
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7 - B	Haus B	EG	Retail	284
Baufeld B	Bürofläche 1.OG	Haus B	1.OG	Büro	104

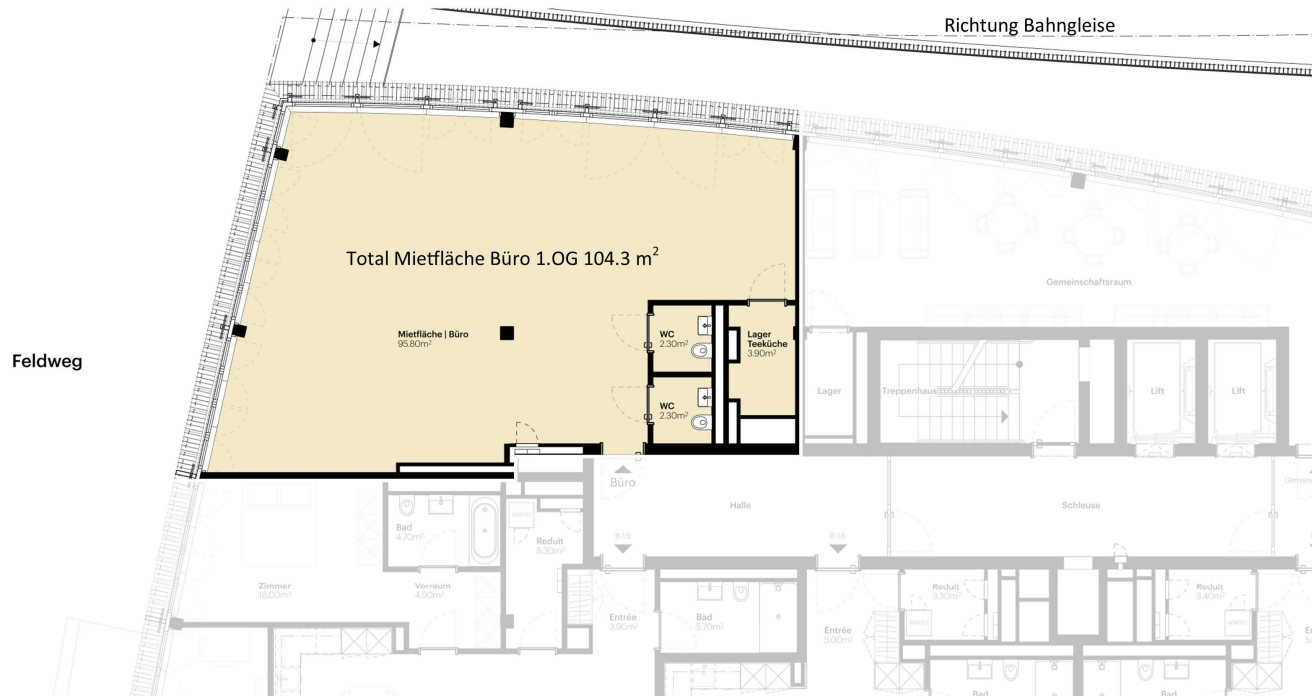




# Mietflächen 1.OG | Baufeld B

**BRAUEN  
WOHNEN  
GENIESSEN**

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie
Baufeld B	Bürofläche 1.OG	Haus B	1.OG	Büro



# Mietflächen und Preise im Überblick | Baufeld A und B

Baufeld	Mieteinheit	Lage/Haus	Etage	Flächen Kategorie	ca. m <sup>2</sup>	CHF/a	Nettomiete p. Monat	Nettomiete CHF p.a.	Nebenkosten CHF p.a.	Bruttomiete CHF p.a.
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis A0	Haus 1	EG/UG	Retail	577.7	321	15'442	185'300	12'900	198'200
Baufeld A	Verkauf/Büro/Praxis	Haus 1	EG	Retail	449.7	390		175'000	11'700	186'700
	dazugehörend	Haus 1	1.UG	Lager	128.0	80		10'300	1'200	11'500
	zusätzlich bei Bedarf	Haus 1	2.UG	Lager	105.0	80		8'400	1'200	9'600
Baufeld A	Brauereigarten	Haus 2	EG	Aussenbereich	1'149.4					vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7 - A	Haus B	EG	Retail	134					vermietet
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.7 - B	Haus B	EG	Retail	284	465	11'000	132'000	8'520	140'520
Baufeld B	Retail Teilfläche 0.9	Haus B	EG	Retail	910					vermietet
Baufeld B	Bürofläche 1.OG	Haus B	1.OG	Büro	104	316	2'750	33'000	3'100	36'100



# 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



**Daniel Hagmann**

daniel.hagmann@smeyers.ch  
058 322 88 61

Mandatsleitung



**Benita Pfaehler**

benita.pfaehler@smeyers.ch  
058 322 88 62

Mandatssupport



smeyers Zürich  
Albisriederstrasse 253  
8047 Zürich

smeyers Basel  
Freilager-Platz 2  
4142 Münchenstein

smeyers Luzern  
Seetalstrasse 185  
6032 Emmen

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