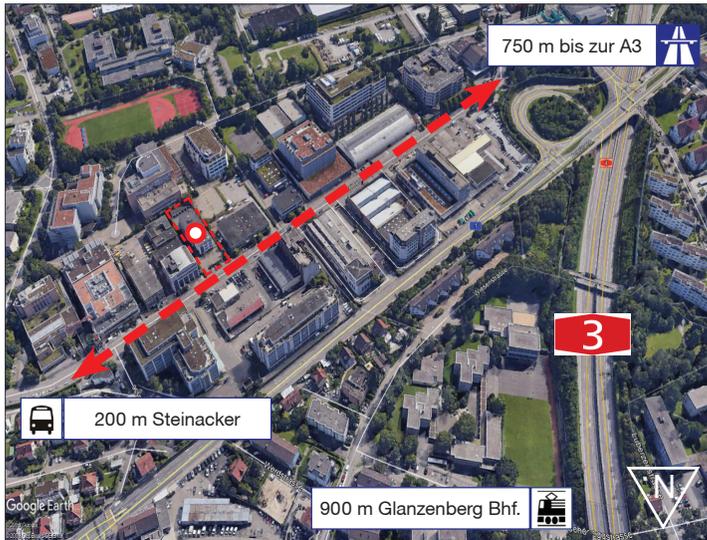




# BÜRO - UND GEWERBELIEGENSCHAFT IM DYNAMISCHEN URDORF

81% VERMIETET - HOHES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL - NAHE AN ZÜRICH & FLUGHAFEN



## STANDORT/VERKEHRSANBINDUNG

- Busstation Schlieren, Steinacker **3 Gehminuten**
- S-Bahnstation Glanzenberg **3 min (MIV)**
- Zürich HB & Zürich Flughafen in **15-18 min (MIV)**
- Autobahnzubringer A3 Urdorf Nord **3 min (MIV)**
- **Zukünftige Aufwertung** dank geplantem Limmatbahn

## ECKDATEN PARZELLE/BAUOBJEKT

- GB Nummer 1994, Parzelle 3, Fläche 1900 m<sup>2</sup>, Zone **15**
- **Industriezone**, 2. Stockgeschoss, max. Gebäudehöhe
- Grenzabstand 5 m, Baulast **7m3/m<sup>2</sup> ± 10%**
- Belastet, aber Instandhaltung/Modernisierungsbedürftig
- Materialeigentum, keine Kaufbewilligung nötig

## BAUWERK UND GEBÄUDE

- **1000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen** (Büro, Self-Storage, Lager)
- 10 Innen- und **16 Aussenparkplätze**, **2 Anliefer rampen**
- Jahresnettomiete ca. **CHF 263,000**, **81% vermietet**
- **Hochwertige** Self-Storage Flächen, **flexible** Büroflächen
- Grosse Terrasse, eigenes Restaurant, Empfangsbereich
- BJ 1982, laufende Instandhaltung, guter Allgemeinzustand
- 2010-2018: **Renovationen** in Höhe von **CHF 1,110,000**
- Z.B. Flachdachsanierung, neue Lifanlage, Badgesystem
- Wärmepumpenheizung, Elektroinstallationen, EDV usw.
- **Dynamische Mikrolage**, sehr gute Verkehrsanbindung
- Äusserst hohes **Entwicklungspotential** (Studie vorhanden)

