



**ZU VERMIETEN**

# **500 - 5'000M<sup>2</sup> GEWERBE-/BÜROFLÄCHEN**

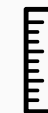
LOCHACKERSTR. 4/6, 8424 EMBRACH



**BODENBELASTUNG  
BIS 3'000KG / M<sup>2</sup>**



**2 WARENAUFZÜGE  
TRAGLAST JE 5'000KG**



**RAUMHÖHE  
BIS 7.50M**



**BIS 1'000 AMPERE MIT  
EIGENER TRAFOSTATION**



**ZAHLREICHE  
PARKPLÄTZE INNEN + AUSSEN**



**4 ANLIEFERUNGSRAMPEN  
TRAGLAST JE 6'000KG**

## BESCHRIEB

Die Liegenschaft bietet attraktive und vielseitige Nutzungsoptionen. Die Flächen eignen sich für Gewerbe-, Logistik-, Lager- oder Büronutzung. Eine eigene Trafostation in der Liegenschaft gewährleistet genügend Stromleistung (bis 1'000 Ampere) für spezifische Bedürfnisse u.a. wie Rechenzentren o.ä.

Das Gebäude besticht durch die hohen Räume (bis zu 7.10m), 4 LKW-Anlieferungsrampen vor dem Gebäude sowie grosszügige Aussenflächen.

Die Büroflächen befinden sich im Mieterausbau des Vermieters, der auf Wunsch übernommen werden kann.

Alle Gewerbeflächen verfügen über Strom, Beleuchtung, 2 Warenlifte mit Belastung bis zu 5 Tonnen und einer Bodenbelastung mit bis zu 3'000kg/m<sup>2</sup>. Die Flächen können auf Ihre Anforderungen individuell angepasst werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit bei Bedarf weitere Mietflächen im Erd- sowie im 3. Obergeschoss per 1. Februar 2023 anzumieten. Eine Verbindung zwischen den Häusern 4 und 6 ist auf den Etagen EG und 2. OG realisierbar, resp. teilweise bereits vorhanden.



## ANGEBOT | KONDITIONEN

### Gewerbeflächen

| <u>Etage</u> | <u>Fläche</u>       | <u>Raumhöhe</u> | <u>Bodenlast</u>           | <u>Netto p.a.</u>     |
|--------------|---------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| UG           | 410m <sup>2</sup>   | bis 3.10m       | bis 500kg/m <sup>2</sup>   | 120.00/m <sup>2</sup> |
| EG           | 1'310m <sup>2</sup> | bis 6.50m       | bis 3'000kg/m <sup>2</sup> | 140.00/m <sup>2</sup> |
| 1. OG        | 505m <sup>2</sup>   | bis 2.60m       | bis 1'500kg/m <sup>2</sup> | 110.00/m <sup>2</sup> |
| 2. OG        | 2'250m <sup>2</sup> | bis 7.50m       | bis 1'000kg/m <sup>2</sup> | 100.00/m <sup>2</sup> |

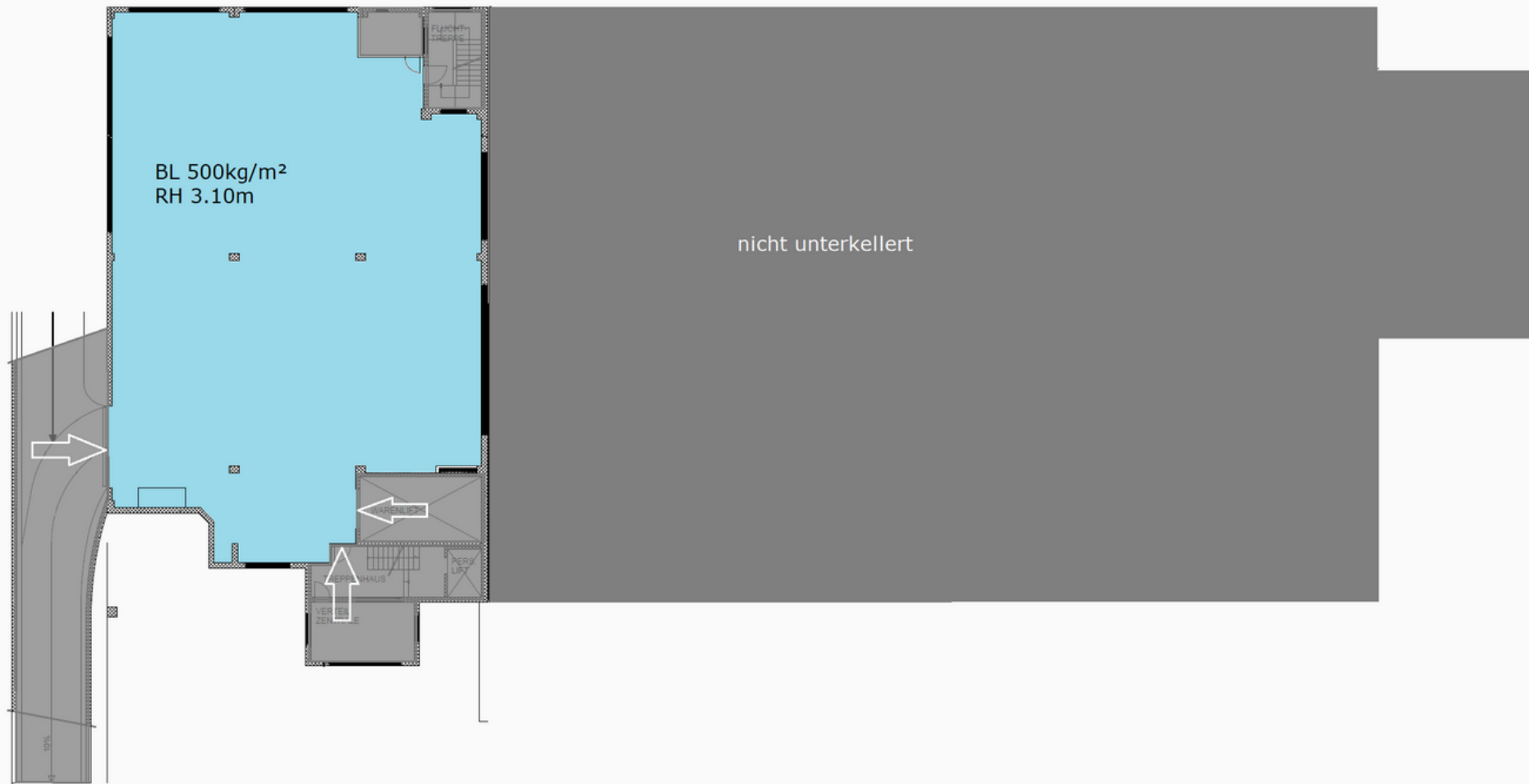
### Büroflächen

| <u>Etage</u> | <u>Fläche</u>     | <u>Raumhöhe</u> | <u>Ausbau</u>         | <u>Netto p.a.</u>    |
|--------------|-------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| 3. OG        | 485m <sup>2</sup> | 3.60m           | vollständig ausgebaut | 150.-/m <sup>2</sup> |

### Parkplätze

| <u>Etage</u> | <u>Anzahl</u> | <u>Art</u>          | <u>Netto pro Monat</u> |
|--------------|---------------|---------------------|------------------------|
| UG           | bis 30 Stk.   | Einstellplätze      | 100.00                 |
| EG           | bis 15 Stk.   | Aussenabstellplätze | 50.00                  |

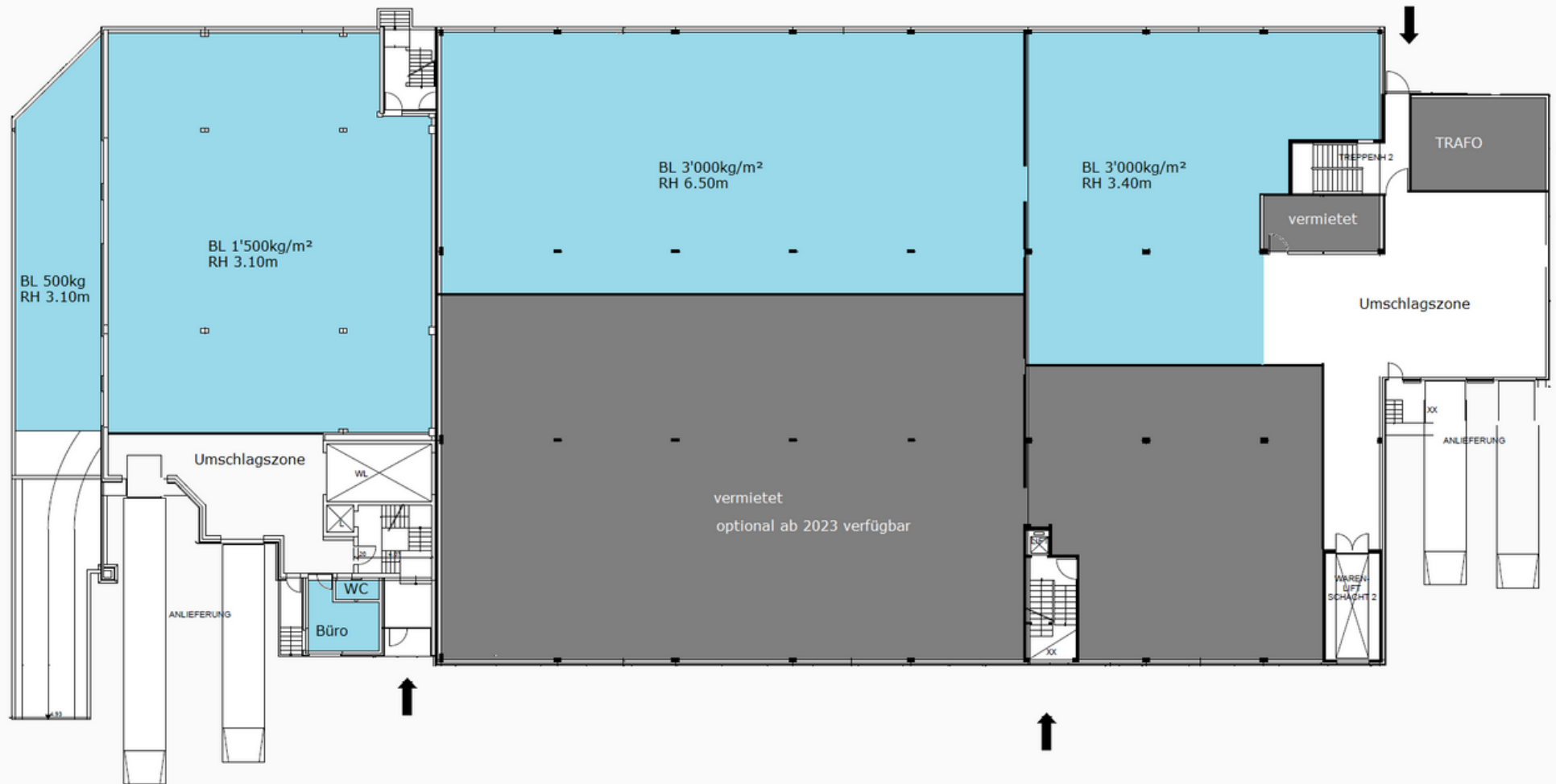
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Lochackerstr. 6

Lochackerstr. 4

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Lochackerstr. 6

Lochackerstr. 4

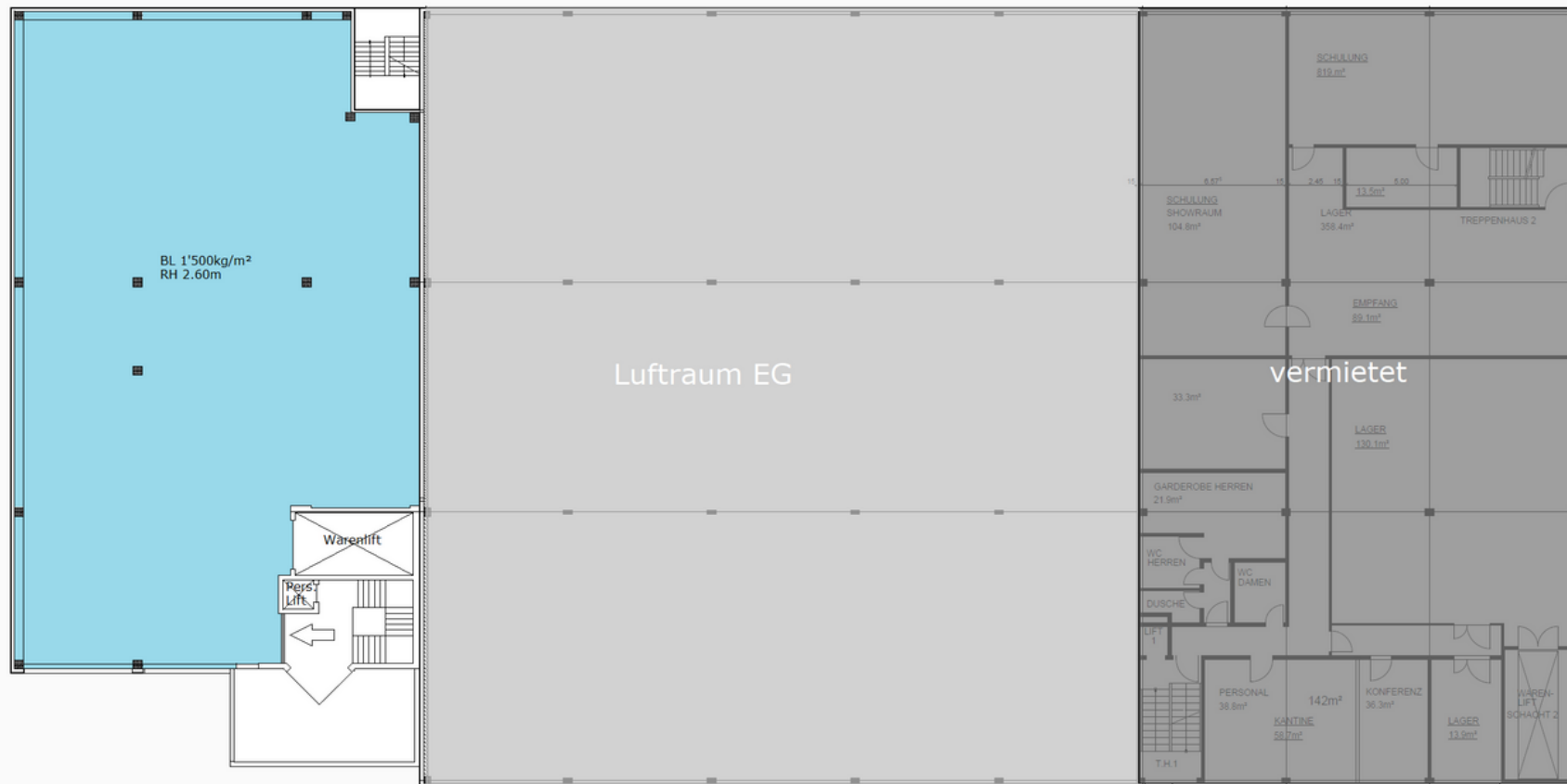
# GEWERBEFLÄCHE ERDGESCHOSS



# HOCHREGALLAGER ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



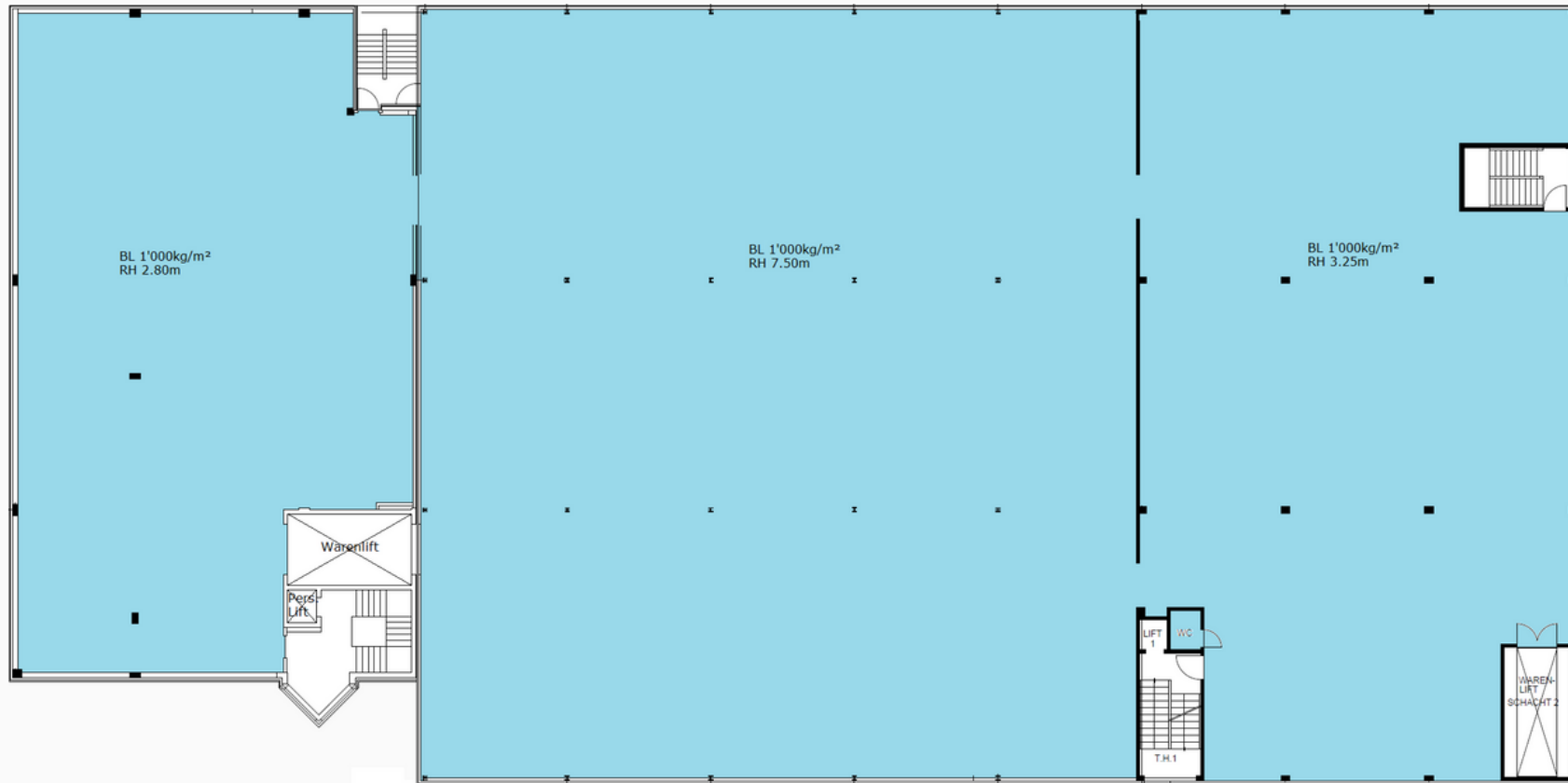
Lochackerstr. 6

Lochackerstr. 4

**GEWERBEFLÄCHE  
1. OBERGESCHOSS**



## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



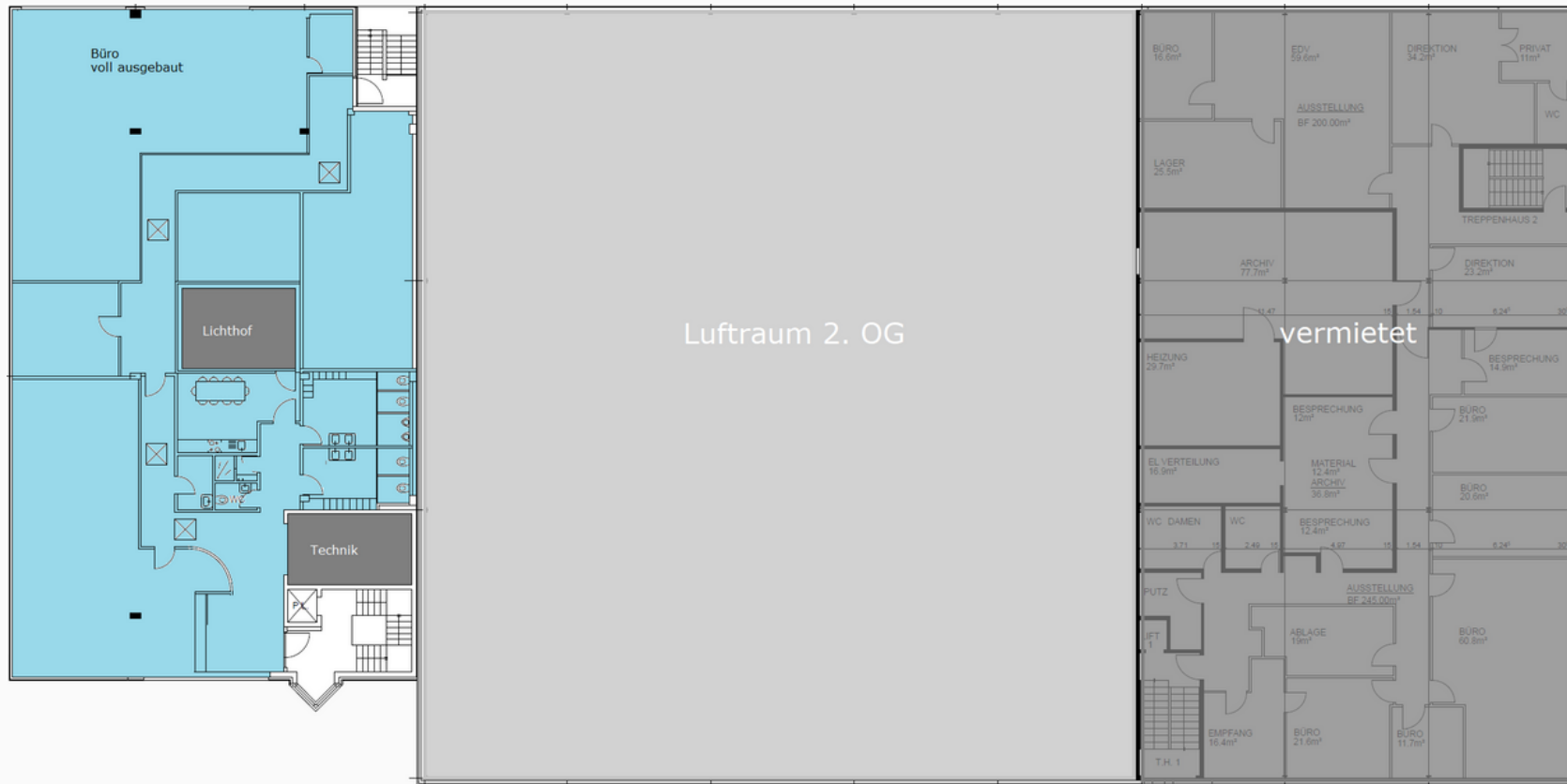
Lochackerstr. 6

Lochackerstr. 4



**GEWERBEFLÄCHE  
2. OBERGESCHOSS**

# GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



Lochackerstr. 6

Lochackerstr. 4



**BÜRO**  
**3. OBERGESCHOSS**

**KÜCHE**  
**3. OBERGESCHOSS**





**TERRASSE  
3. OBERGESCHOSS**

## LAGE

---



Embrach zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung ans Autobahn- sowie Schienennetz aus. Nur 9 km nördlich vom Flughafen Zürich gelegen, sind die Autobahnanschlüsse Winterthur-Wülflingen (östlich) und Kloten (südlich) in jeweils 10 Autominuten erreichbar. Zur deutschen Grenze dauert die Fahrt mit dem LKW oder Auto weniger als 20 Minuten.

## Distanzen

---



2 MIN BIS EMBRACH HARD  
BUSLINIEN B521, B522



8 KM WINTERTHUR WÜLFINGEN  
9 KM ZÜRICH FLUGHAFEN



1 MIN EMBRAPORT  
ZOLLFREILAGER



5 MIN EMBRACH ROHRBAS  
ZUGLINIEN S41, SN



1.5KM ALDI SUPERMARKT  
1.5KM COOP SUPERMARKT



1 - 5 MIN DIVERSE  
VERPFLEGUNGSMÖGLICHKEITEN

## IHRE ANSPRECHPERSON

Abdylvehab Sejdini

+44 309 33 33  
info@irem.ch

---

Die Besichtigungen und Vermietungsgespräche werden durch die Beauftragte (iREM Schweiz AG) organisiert und koordiniert. Jede Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderen Entschädigungen. Alle Angaben in dieser Dokumentation stammen von Dritten. Die iREM Schweiz AG übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Interessenten allfällige Angaben zu prüfen. Diese Vermietungsbroschüre stellt kein Vertragsdokument dar.

## KONTAKT

---

iREM Schweiz AG  
Lerzenstr. 10  
Postfach 50  
8953 Dietikon

info@irem.ch  
044 309 33 33

