

## Es besteht die Möglichkeit die Hallen und die Wohnung auch einzeln zu mieten.

Wir vermieten ein sehr interessantes Gewerbe- und Wohnhaus an bester Lage in Untervaz (nur 900 m von der Autobahn) und an ruhiger Lage zu vermieten:

Die Hallen sind gut ausgebaut. Teils mit Wasseranschluss und Abwasser. Grosszügige el. Anschlussleistungen und Druckluftanschlüssen in beiden Hallen

Das Wohnhaus ist sehr hell und bietet viel Raum und Platz. Sämtliche Räume sind mit Platten-, Echtholzparkett oder Laminatböden versehen. Im separaten Gästebereich mit Nasszelle können sich Gäste jederzeit zurückziehen.  
Ideal für Familie mit Kindern.

Der Garten ist eine echte Oase. Er ist in einen Blumen- und einen Bonsai-Garten unterteilt. Ein grosser Sitzplatz lädt zum Grillieren und Verweilen ein. Im etwas zurückversetzten Gemüsegarten mit grossem Hochbeet kann man täglich frischen Salat und Gemüse ernten. Durch die Hecken ist der Garten nicht einsehbar. Dank vollautomatischer Bewässerung kann man auch mal ein paar Tage verreisen. Ein idyllischer Ort, in dem man sich keineswegs am Rande einer Industriezone fühlt.

Geheizt wird die ganze Liegenschaft mit einer Wärmepumpe (Luft-Luft) als Grundlast. Die Spitzenlast und die Warmwasseraufbereitung übernimmt eine Ölfeuerung.

### **Beschrieb:**

2 Werkhallen (Halle 1 + 2):

Grundfläche Total: 690 m<sup>2</sup>

Höhe: 5-6 m

je ein Hallentor 4 x 4 m

Bodenbelastbar: NICHT unterkellert

Heizung: Warmluftheizung

Elektrisch gut erschlossen

### Halle 1:

Grundfläche Halle 300 m<sup>2</sup>; 25 x 12 m

Doppelgarage und zwei separate Räume (Nass- und Spritzraum). Darüber ist ein Lagerraum.

### Halle 2:

Grundfläche Halle: 390 m<sup>2</sup>; 26 x 14/16m (leicht konisch)

2 Büroräume, Umkleideraum, Kantine, WC. Dieser Teil ist unterkellert und darüber ist ein Lagerraum  
zusätzlicher Raum in der Halle in Leichtmetallbauweise (wurde als Schleif- und Staubraum genutzt)

### Wohnhaus:

Nutzbare Wohnfläche total: 262 m<sup>2</sup>

Etagen: 4 (UG, EG, 1.OG, 2.OG)

UG: Heizung, Keller, Luftschutzraum, Waschküche, grosser Archiv- und Lagerraum.

EG, Büro, Besprechungszimmer, separater Gästebereich.

UG und EG ist unterteilt. Ein Teil wird geschäftlich genutzt, ein Teil (abgetrennt) wird privat genutzt.

1.OG + Galerie: Wohnung mit 6.5 Zimmer

2.OG: Estrich, Saunabereich

#### **Detail-Flächen:**

##### **Halle1:**

Nutzbare Fläche: 228 m<sup>2</sup>

Nassraum: 19.5 m<sup>2</sup>

Spritzraum: 15.3 m<sup>2</sup>

Lagerfläche ob Garage-,Nass-,Spritzraum: 70.5 m<sup>2</sup>

EG Wohnhaus:

Büro im EG Wohnhaus: 21.2 m<sup>2</sup>

Sitzungszimmer im: 21 m<sup>2</sup>

Lager-- und Elektroraum: 13.5 m<sup>2</sup>

Garderobe: 6.8 m<sup>2</sup>

Aufenthalt: 19.1 m<sup>2</sup>

WC/Dusch: 4.8 m<sup>2</sup>

Lagerraum im UG: 52 m<sup>2</sup>

TOTAL (inkl. Flächen im Wohnhaus): ca. 470 m<sup>2</sup>

##### **Halle 2:**

Nutzbare Fläche 310 m<sup>2</sup>

Büro 1: 18.6 m<sup>2</sup>

Büro2: 18.6 m<sup>2</sup>

Garderobe: 4.5

Kantine: 16.8

WC/Pissoir: 4 m<sup>2</sup>

Lagerraum UG: 45m<sup>2</sup>

Lagerfläche OG: 45 m<sup>2</sup>

TOTAL: ca. 470 m<sup>2</sup>

Der Mietpreis der Hallen liegt bei netto SFr. 130/m<sup>2</sup> und Jahr

##### **Wohnhaus:**

###### **UG:**

Luftschutzraum: 13 m<sup>2</sup>

Waschküche: 11.3 m<sup>2</sup>

Keller: 10.9 m<sup>2</sup>

Lagerraum: 52 m<sup>2</sup> (gehört zu Halle 1)

###### **EG:**

gehört mehrheitlich zur Halle 1

Geräteraum: 4.5 m<sup>2</sup>

**1.OG:**

Entree: 11.2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 30.1 m<sup>2</sup>

Küche/Essen: 22.1 m<sup>2</sup>

Spense: 2 m<sup>2</sup>

Schlafen Eltern: 19.6 m<sup>2</sup>

WC/Bad Eltern: 6.5 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 13.7 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 13.7 m<sup>2</sup>

Gäste WC/Dusche: 4.6 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 3.3 m<sup>2</sup>

Balkon: 10 m<sup>2</sup>

**2.OG:**

Galerie: 29.3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 27.6 m<sup>2</sup>

Saunabereich: 10.5 m<sup>2</sup>

Estrich: 57 m<sup>2</sup>

TOTAL Wohnfläche: ca. 262 m<sup>2</sup>£

**Garten:**

Gartensitzplatz: 32.50 m<sup>2</sup>

Blumengarten inkl. Wasserspiel: 112 m<sup>2</sup>

'Bonsai'-Garten: 88 m<sup>2</sup>

Gemüsegarten mit Hochbeet (hinter dem Haus): 55m<sup>2</sup>

TOTAL Aussenbereich: ca. 287 m<sup>2</sup>

Mietpreis für Wohnung inkl. Sauna und Garten netto

SFr. 2'840.-/Mt.

**Garage/Parkplätze**

Doppelgarage: 33 m<sup>2</sup>

Auf dem Vorplatz gibt es 12 Parkplätze, die einzeln gemietet werden.

Interessiert? Dann rufen Sie uns an und reden Sie mit uns.

Eine Besichtigung kann jederzeit erfolgen.

Handy: 079 353 523 43