



GEWERBEFLÄCHEN (EHM. AUTOGARAGE-SHOWROOM)

Raum für grosse Ideen. Auf einer einzigen Ebene.

Eine zusammenhängende Gewerbefläche mit ergänzendem Lager, Umschlag und Parkierung – in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof Stettbach.

2'577 m²

Gewerbe im Erdgeschoss

52

12 Aussen- / 40 Einstellplätze

578 m²

Umschlagflächen aussen

Ab 1. Juli 2027 oder nach Vereinbarung

Zürichstrasse 127–129, 8600 Dübendorf

DAS ANGEBOT

Platz für Präsenz und Betrieb.

Die angebotene zusammenhängende Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet Raum für ein kundenorientiertes Betriebskonzept. Lager, Aussenflächen und Parkierung ergänzen das Angebot am selben Standort.



Gewerbe

EG · rund 2'577 m²

Lager

1. UG · Bedarf und Verfügbarkeit offen

Fahrzeugumschlag

Aussen · insgesamt 578 m²

Parkierung

12 Aussenplätze und 40 Einstellplätze im 2. UG

Für Einrichtungen und Showroom, gewerblichen Fachhandel, Mobilität und Werkstatt geeignet.

STANDORT

Stettbach verbindet.

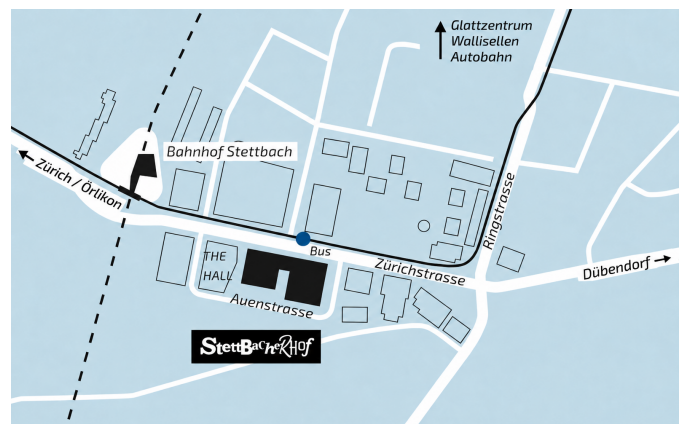


Der Stettbacherhof liegt im Wirtschaftsraum Zürich, nahe dem Bahnhof Stettbach. Die Lage verbindet den Zugang zum regionalen und interregionalen Kunden- und Arbeitsmarkt mit einem vielfältigen Umfeld.

Makrolage



Mikrolage und Anreise



Kurze Wege im Alltag

Der Bahnhof Stettbach liegt rund 350 m entfernt, und direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Die Autobahnanschlüsse an die A1 und A15 sorgen für gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitnessangebote auf dem Areal ergänzen die kurzen Wege im Alltag.

Objekt und Nutzungsmix

Die zusammenhängende Gewerbefläche von rund 2'577 m² befindet sich im Gebäudeteil an der Zürich-/Auenstrasse und erstreckt sich bis zu allen vier Aussenfassaden. Die genaue Lage zeigt der Vermietungsplan. Das Mietobjekt wurde bisher als Autogarage und Ausstellungsfläche genutzt. Gemäss Bau- und Zonenordnung sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe ebenfalls zonenkonform; die konkrete Nutzung und allfällige Bewilligungen sind im Einzelfall zu prüfen. Lager im 1. UG, 40 Einstellplätze im 2. UG, 12 Aussenparkplätze und insgesamt 578 m² Aussenumschlagfläche ergänzen das Angebot. Der Nutzungsmix der Liegenschaft umfasst Büro und Dienstleistungen, Bildung, Verkauf und Gewerbe, Gastronomie sowie Lager und Wohnen.

MIETANGEBOT

Die Konditionen im Überblick.

Indikative Mietzinsübersicht · Beträge in CHF

Position	m ² / Anzahl	Ansatz	Monat	Jahr
Gewerbe EG	2'577 m ²	260 / m ² / J.	55'835.00	670'020.00
Lager 1. UG	offen	100 / m ² / J.	offen	offen
Umschlag aussen	578 m ²	50 / m ² / J.	2'408.35	28'900.20
Aussenparkplätze	12 Plätze	100 / Pl. / Mt.	1'200.00	14'400.00
Einstellplätze	40 Plätze	160 / Pl. / Mt.	6'400.00	76'800.00
Netto ohne Lager			65'843.35	790'120.20
NK Akonto Gewerbe	2'577 m ²	25 / m ² / J.	5'368.75	64'425.00
NK Akonto Lager	offen	10 / m ² / J.	offen	offen
MWST ohne Lager		8.1 %	5'768.20	69'218.40
Brutto ohne Lager			76'980.30	923'763.60

Vertragsrahmen

Mietbeginn	1. Juli 2027 oder nach Vereinbarung
Laufzeit / Option	Mindestens 5 Jahre fest / 1 × 5 Jahre
Übergabe	Rohbau 2 gemäss separatem Schnittstellenpapier.
Weitere Eckpunkte	100 % indexiert · Mietkaution: 6 Bruttomonatsmieten · Mietvertrag optiert.

NÄCHSTER SCHRITT

Bringen Sie Ihre Ideen mit. Wir zeigen Ihnen den Raum.



Ein Standort. Passende Bausteine für Ihr Ganzes.

Gewerbefläche, Lagerbedarf und Parkierung lassen sich im persönlichen Gespräch auf Ihr Vorhaben abstimmen.

Entdecken Sie Ihre Möglichkeiten.

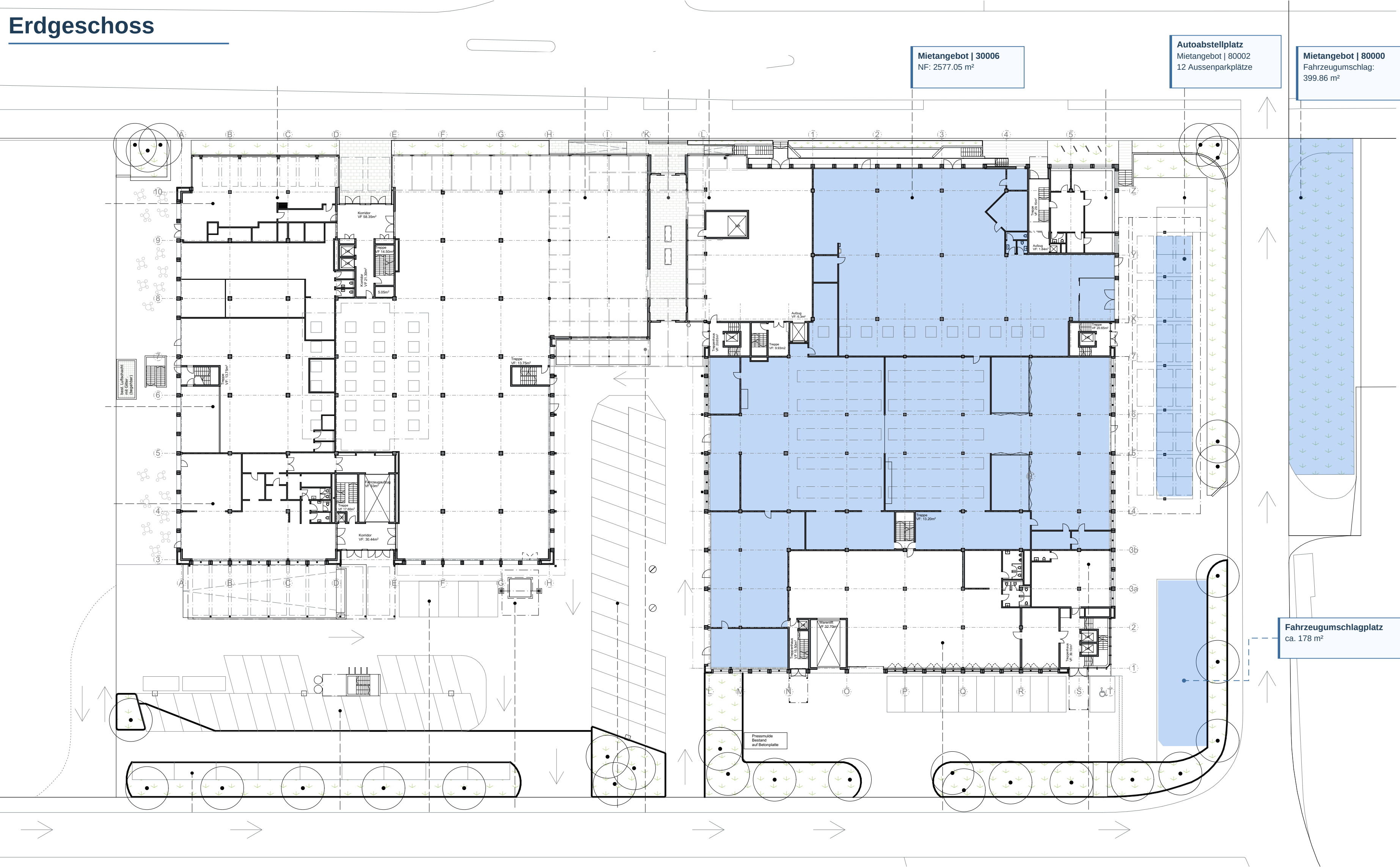
Besichtigung und weitere Auskünfte

Phailin Chotirat | Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

+41 44 209 70 45 · phailin.chotirat@ecoreal.ch

Angaben und Konditionen sind freibleibend; Änderungen und vertragliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

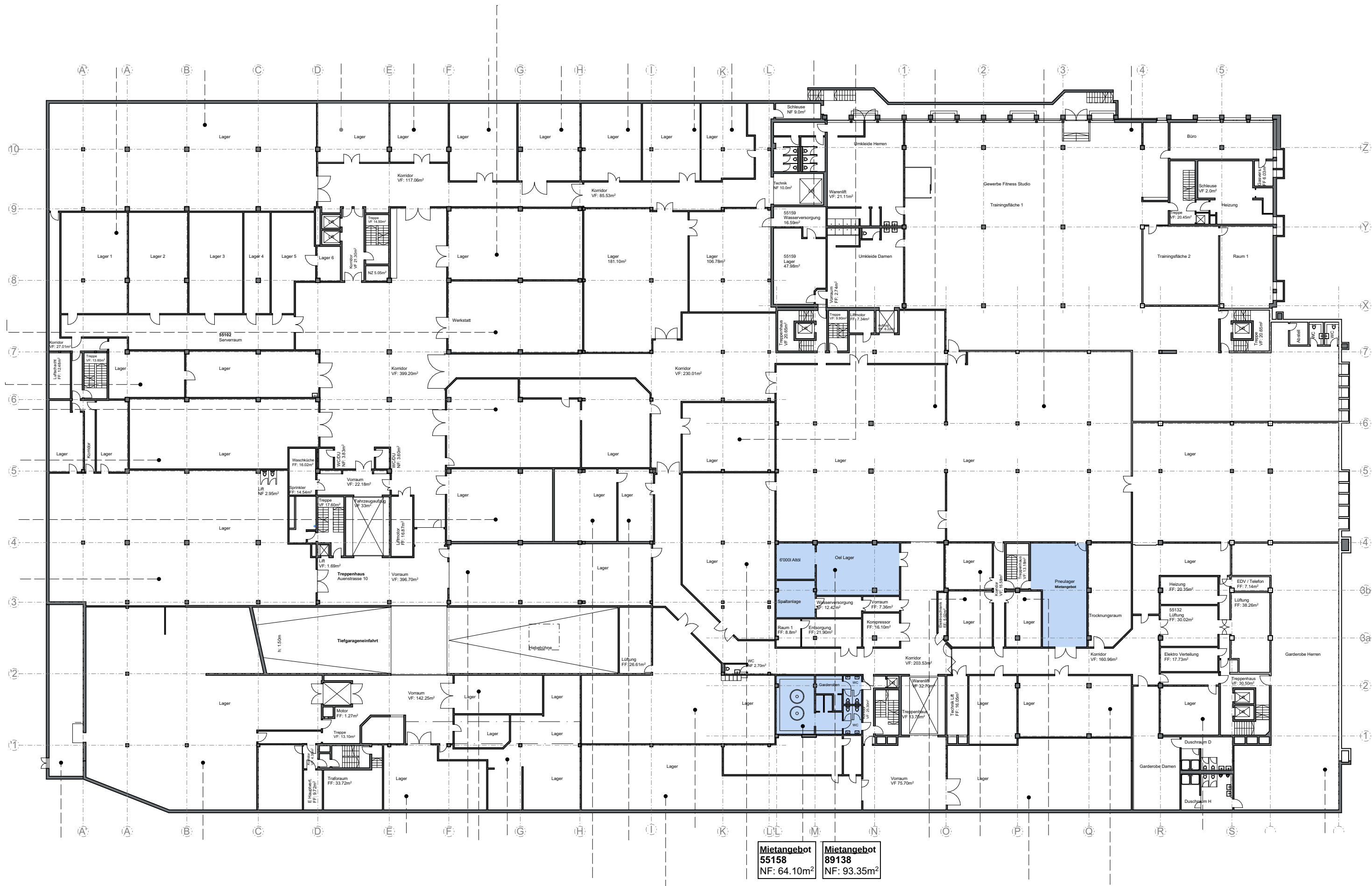
Erdgeschoss



BAUVORHABEN: Stettbacherhof Zürichstr. 127+131 / Auenstr. 2-10, 8600 Dübendorf		AUFTRAGGEBER: ECOREAL Schweizer Immobilien Anlagestiftung Stockerstrasse 60, 8002 Zürich		
PLANNUMMER: 873.06.8	PLANTITEL: Vermietungsplan EG	MASSSTAB: 1:400	PLANGRÖSSE: 50/36	PROJEKTNUMMER: 873.06

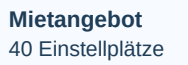


1. Untergeschoss



BAUVORHABEN: Stettbacherhof Zürichstr. 127+131 / Auenstr. 2-10, 8600 Dübendorf		AUFTRAGGEBER: ECOREAL Schweizer Immobilien Anlagengestiftung Stockerstrasse 60, 8002 Zürich		
PLANNUMMER: 873.06.9	PLANTITEL: Vermietungsplan 1.UG	MASSSTAB: 1:400	PLANGRÖSSE: 50/36	PROJEKTNUMMER: 873.06





0 5 10 30 50 m

Mietangebot | 2.UG