



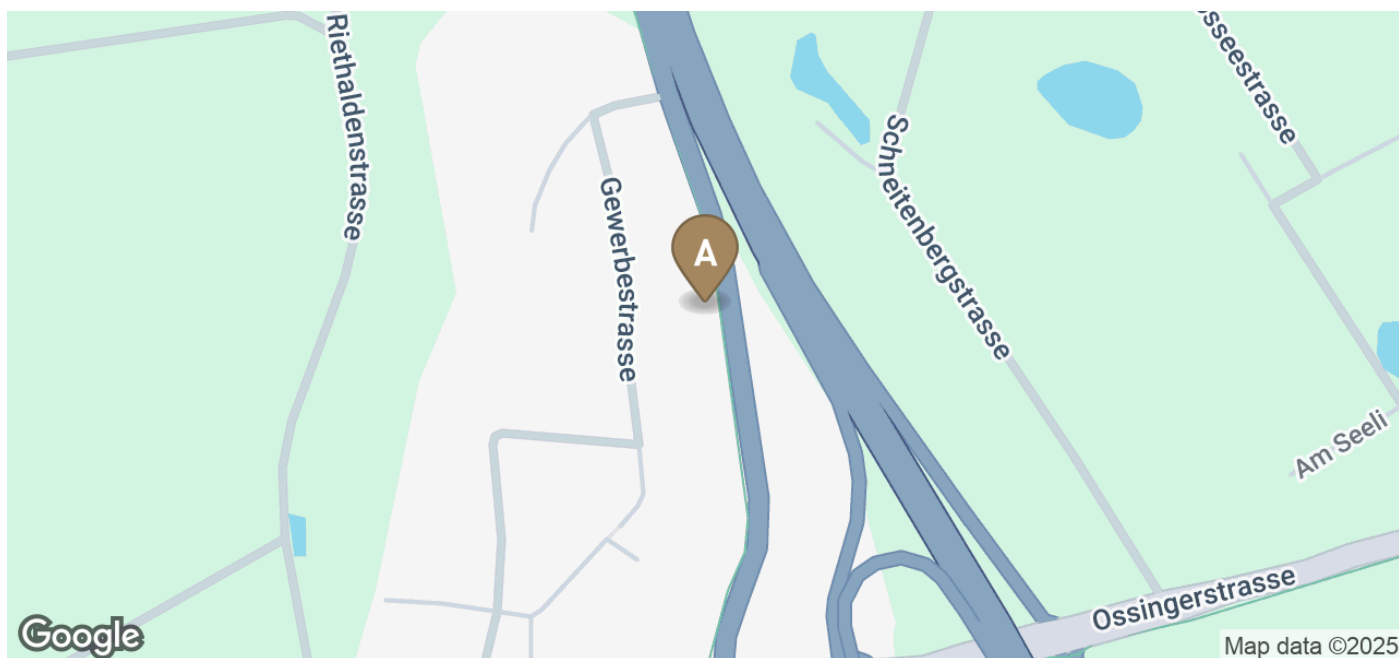
**GEWERBESTRASSE 9, 8451 KLEINANDELFINGEN**

**BÜROS UND PRAXISFLÄCHEN AN HOCHFREQUENTIERTER  
TOPLAGE IM ZÜRCHER WEINLAND ZU VERMIETEN**

<b>Objektart</b>	Büro	<b>Nettomiete</b>	CHF 3'500.- / Monat
<b>Verfügbar ab</b>	01.07.2025	<b>Nutzfläche</b>	137 m <sup>2</sup>
<b>Referenz-Nr.</b>	1344		

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Lage
- 04 Infrastruktur
- 05 Beschreibung
- 07 Detailbeschrieb
- 08 Impressionen
- 17 Kontakt

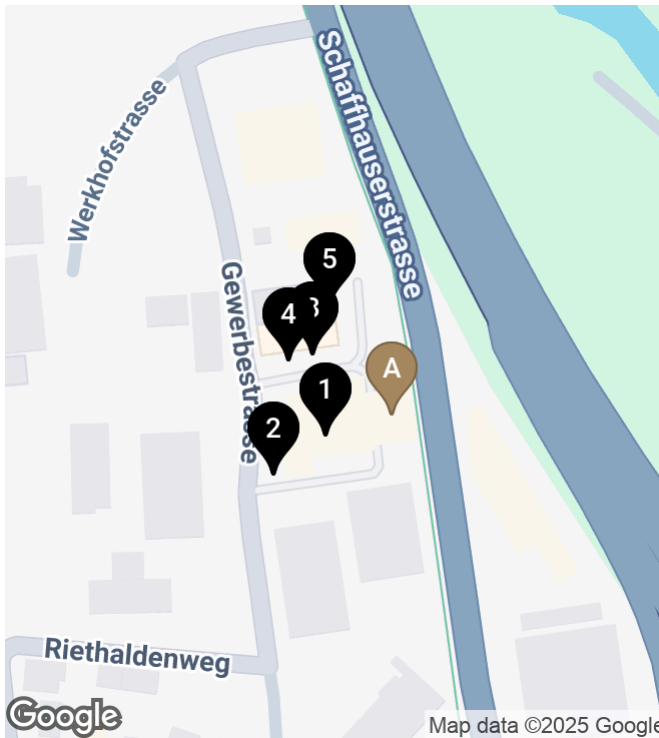


## LAGE

## ADRESSE

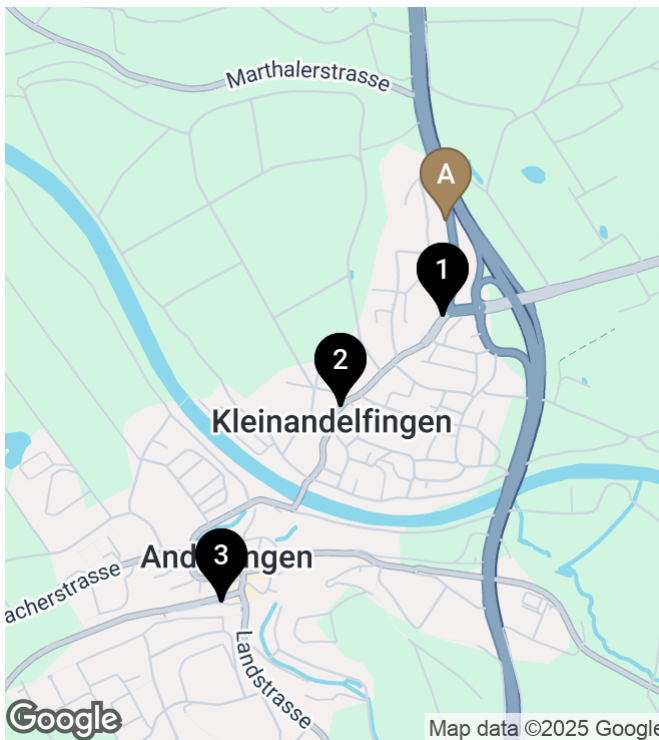
Gewerbestrasse 9  
8451 Kleinandelfingen

INFRASTRUKTUR



EINKAUF

1 Denner 20 m	1'	1'	1'
2 Grosse Tankstelle 25 m	1'	1'	1'
3 Coiffeur Sunshine / Café Bistro 20 m	1'	1'	1'
4 Migros / Coop 350 m	5'	2'	2'
5 WOW Fitness / Gesundheitszen... 150 m	1'	1'	1'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1 Kleinandelfingen, Bad 305 m	3'	1'	2'
2 Kleinandelfingen, Dorf 683 m	10'	3'	2'
3 Bahnhof Andelfingen 2.1 km	30'	5'	5'

## BESCHREIBUNG

### TOPLAGE FÜR IHRE FIRMA IM ZÜRCHER WEINLAND

Die gut geschnittenen Büro- bzw. Praxisflächen im EG liegen im Gewerbegebiet Hirstig in Kleinandelfingen. In diesem versammeln sich viele Unternehmen verschiedenster Branchen mit ihren Mitarbeitern. Der Standort ist sehr gut frequentiert. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Denner, eine Tankstelle, ein Fitness-Center, und das Gesundheitszentrum Weinland sowie weitere Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe. Die Nutzflächen im EG können zwischen 40m<sup>2</sup> - 137m<sup>2</sup> flexibel aufgeteilt werden. Die Räumlichkeiten an dieser ausgezeichneten Lage bieten optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

#### Details zur Fläche und Umgebung:

- 4 helle und grosszügige Räume, ideal geeignet als Büro- oder Praxisfläche
- Separates WC mit Dusche zur alleinigen Nutzung
- Eigene Küche für die Nutzung durch Mieter
- Klimaanlage für angenehmes Arbeiten zu jeder Jahreszeit
- Archivraum / Lager / Serverraum
- Aussen-Sitzplatz, der zum Entspannen oder für Besprechungen im Freien einlädt.
- Gratis-Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude
- Mitarbeiterparkplätze in der Tiefgarage für CHF 120.- exkl. MwSt. monatlich
- Div. Velo- und Motorradparkplätze
- Die Autobahn A4 mit über 25'000 Fahrzeugen pro Tag ist mit den Ein- und Ausfahrten Trüllikon und Kleinandelfingen in nur rund 600m erreichbar.
- In kurzer Gehdistanz sind Sie für ein Workout oder Spaziergang bereits im Grünen. Die Mittagspause kann man im nahegelegenen Grillenpark verbringen oder im Sommer lädt die Thur zum Baden ein.

#### Nachhaltige Energielösungen:

- Der Strom für die Mieter kommt direkt von der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes.
- Eine neue Erdsonden-Wärmepumpenheizung sorgt für effiziente und nachhaltige Wärme.
- Ladestationen für E-Autos sind in Planung und werden bei Bedarf realisiert.

#### Werbekonzept im Preis inbegriffen:

- Logo auf der Firmentafel
- Werbefläche an der Hauswand des Büros
- Große Werbeblache (6,5m x 1m) bei der Einfahrt zur Tankstelle,

ein Jahr lang.

**Mietpreise:**

- Beide Büro-/Praxisräume: Fr. 3'500.-. exkl. MwSt. (137 m<sup>2</sup>)
- Grosses Büro / Praxis: Fr. 2'800.-. exkl. MwSt. (97 m<sup>2</sup>)
- Kleines Büro / Praxis: Fr. 1'000.-. exkl. MwSt. (40 m<sup>2</sup>)

Es fallen keine Nebenkosten ausser Strom an.

Diese exzellente Infrastruktur macht die Gewerbestrasse 9 zu einem idealen Standort für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, gute Erreichbarkeit und ein attraktives Arbeitsumfeld legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Ihr Team von Bührer & Partner Immobilien AG  
[www.buehrerpartner.ch](http://www.buehrerpartner.ch)

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

<b>Referenz-Nr.</b>	1344
<b>Verfügbar ab</b>	01.07.2025
<b>Wärmeerzeugung</b>	Erdsonde

### ANGEBOT

<b>Nettomiete</b>	CHF 3'500.- / Monat
-------------------	------------------------

### FLÄCHEN

<b>Nutzfläche</b>	137 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

### EIGENSCHAFTEN

✓ Rollstuhlgängig



## IMPRESSIONEN





















## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

Fabio Munda

T: 052 675 50 80

D: 052 675 50 94

fm@buehrerpartner.ch

### ANBIETER

Bührer & Partner Immobilien AG

Rheinweg 4  
8200 Schaffhausen

T: 052 675 50 80

info@buehrerpartner.ch  
www.buehrerpartner.ch