

nordpark aarau

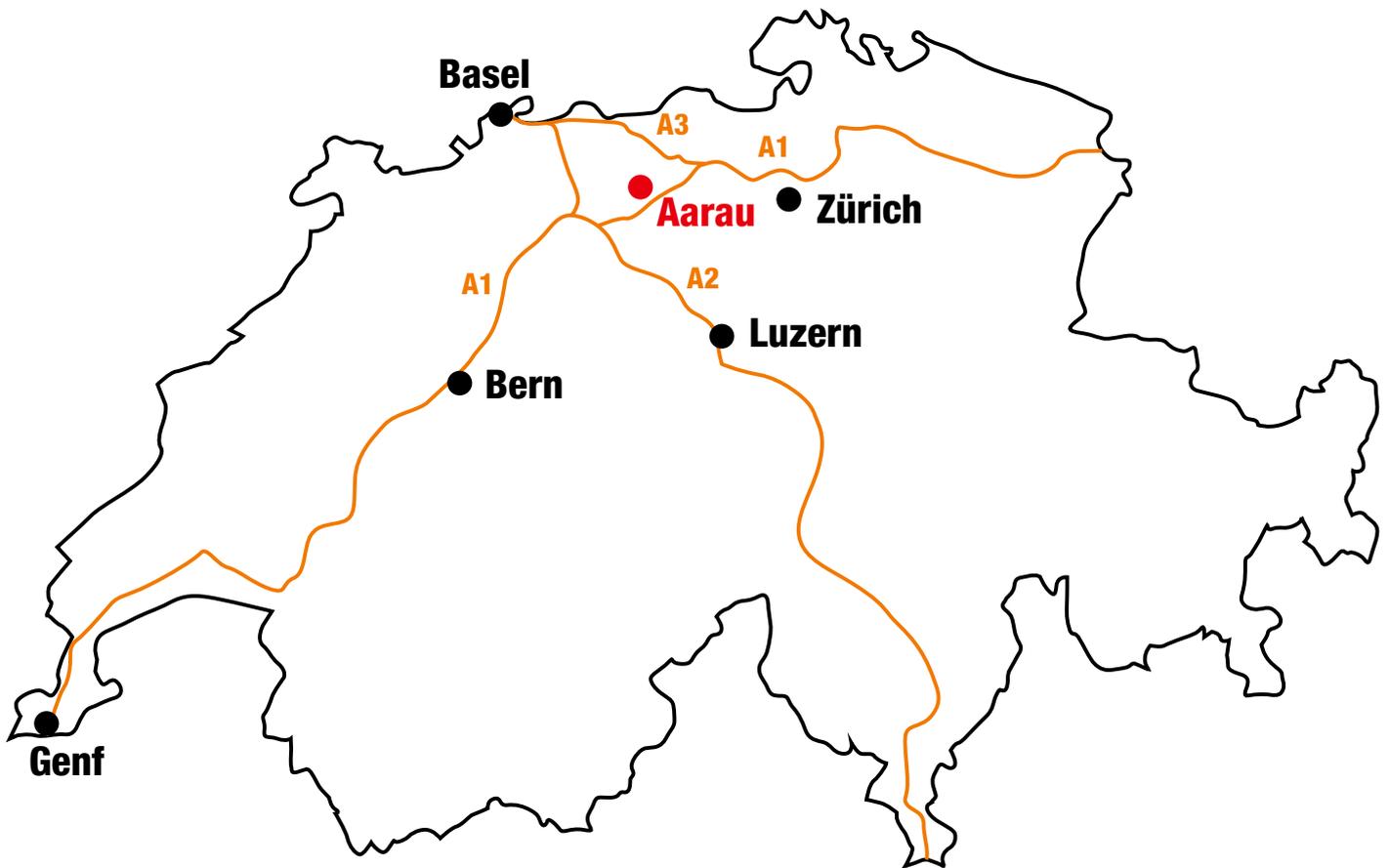


Nordpark Aarau AG
Küttigerstrasse 42
Gysulastrasse 21, 23

CH-5000 Aarau

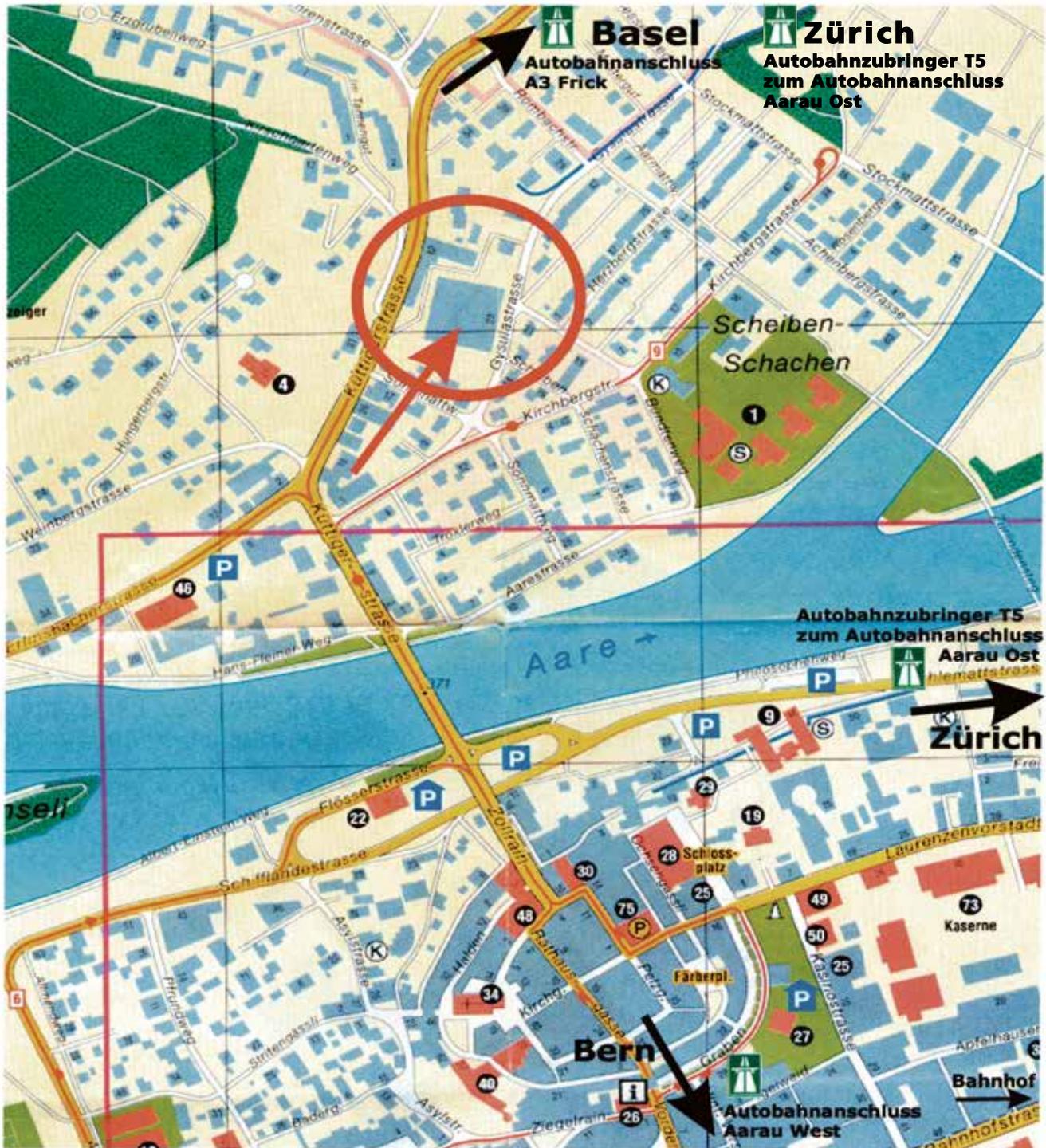
Tel. 062 837 10 20
Fax 062 837 10 30

info@nordpark.ch
www.nordpark.ch



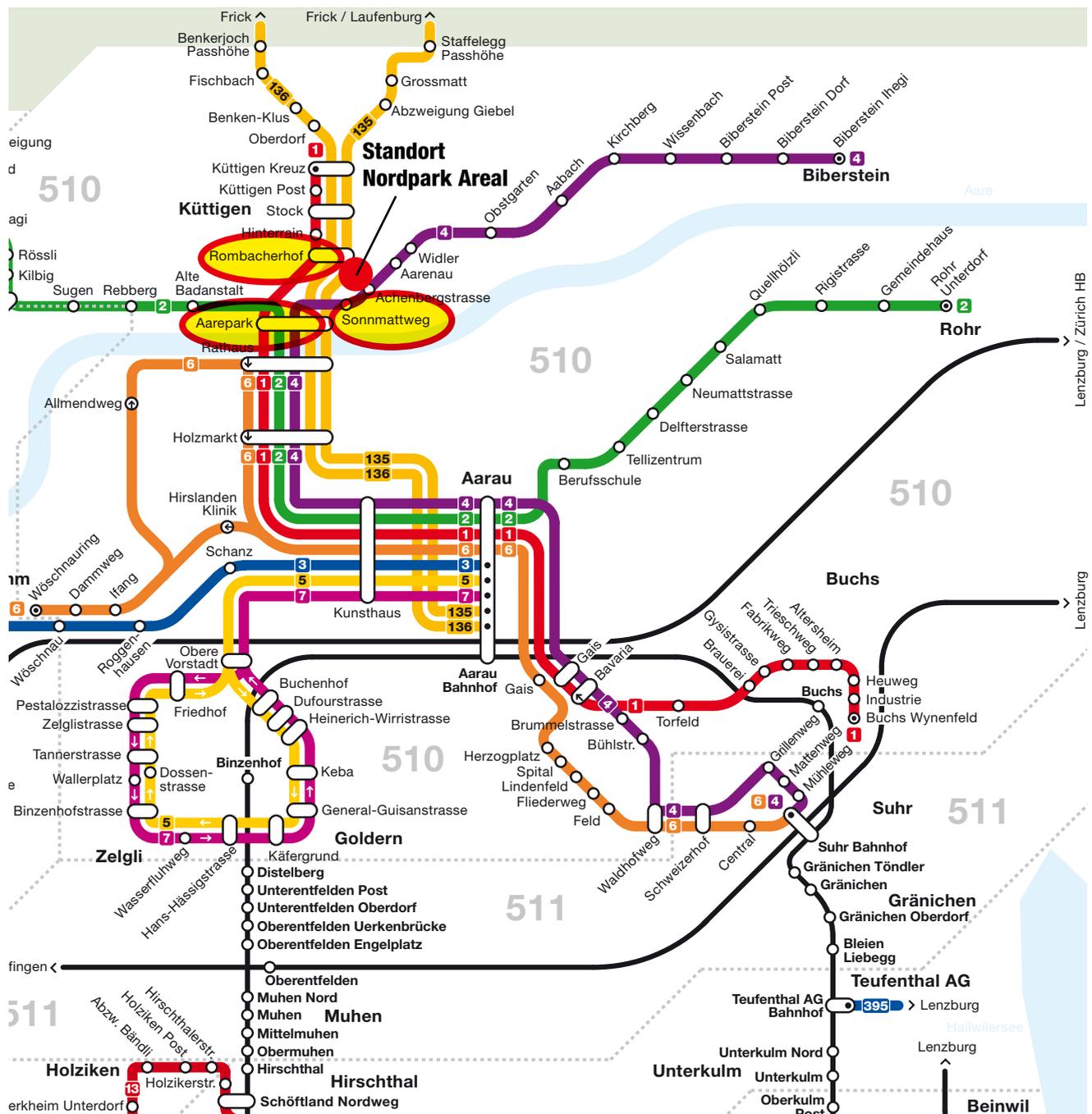
Standort Aarau

- Verkehrstechnisch optimal gelegen
- gute Erschliessung Bahn und Auto
- zwei Autobahnanschlüsse
- Bahnhof mit Intercity-Halt
- 48 Minuten Flughafen Zürich
- 60 Minuten Flughafen Basel



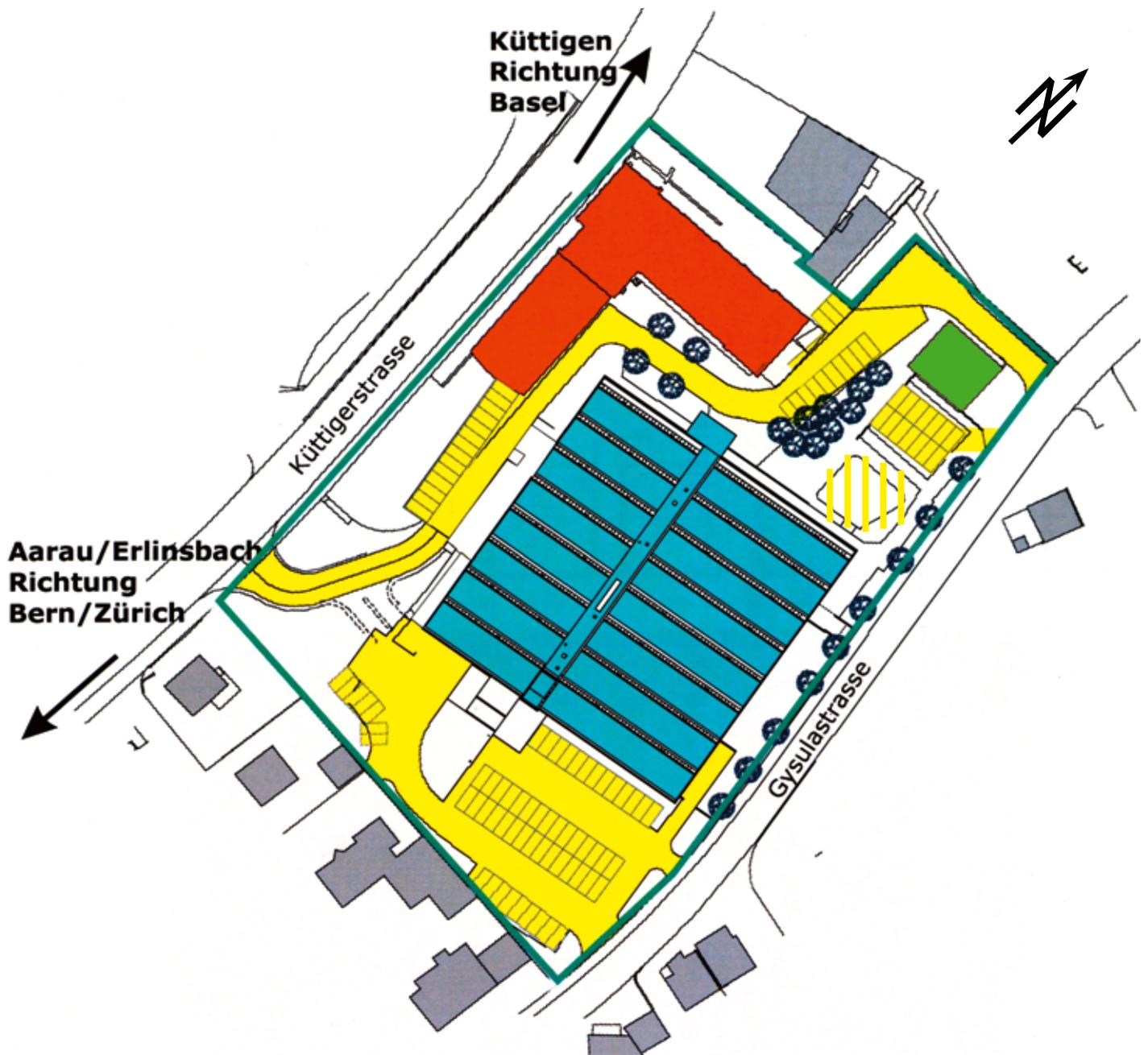
Wegdistanzen

- 2–3 Gehminuten zu Bushaltestellen (total 5 Linien)
- 8 Gehminuten zum Stadtzentrum
- 13 Gehminuten zum Bahnhof
- 10 Autominuten zum Autobahnzubringer T5, Anschluss Aarau Ost (A1 Richtung Zürich)
- 13 Autominuten zum Autobahnanschluss Aarau West (A1 Richtung Bern – Luzern – Basel)
- 20 Autominuten zum Autobahnanschluss Frick, (A3 Richtung Basel)



Busstationen

- Mit dem bestens ausgebauten Busnetz der Stadt Aarau erreichen Sie das Nordparkareal einfach, bequem und sehr schnell. Es gibt in unmittelbarer Umgebung drei Bus- oder Postautostationen mit unterschiedlichsten Linien.
- Haltestelle Aarepark (Buslinien 1, 2, 4 und 6 sowie Postautolinien 135 und 136; Fussdistanz ca. 250 m)
- Haltestelle Rombacherhof (Buslinie 1 sowie Postautolinien 135 und 136; Fussdistanz ca. 90 m)
- Haltestelle Sonnmattweg (Buslinie 4; Fussdistanz ca. 100 m)



- Hauptgebäude inkl. Anbau Süd (Küttigerstrasse 42 und Gysulastrasse 21 E)**
- Shed-Bau (Gysulastrasse 21 A – D)**
- Remise (Gysulastrasse 23)**
- Verkehrsfläche / Parkplätze**
- Areal Nordpark Aarau**

Aussenansicht Hauptgebäude



Super Gelegenheit für Sie

nur noch wenige Flächen zu vermieten – Flächen von 50 – 250m²

Termin ab sofort oder nach Vereinbarung

- Schul- und Büroräume
- Praxis- und Therapieräume
- Büro- und Gewerberäume

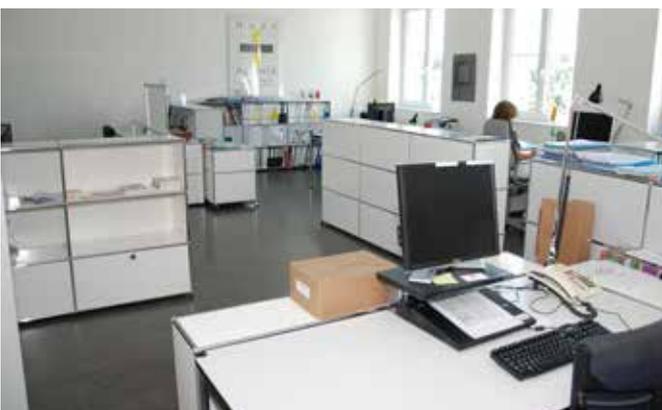
Fertig ausgebaut

Interessante Mietpreise (Seite 27)

Hauptgebäude Aussenansichten (von Küttigerstrasse)



Innenansichten (Hauptgebäude)



Innenansichten (Hauptgebäude)

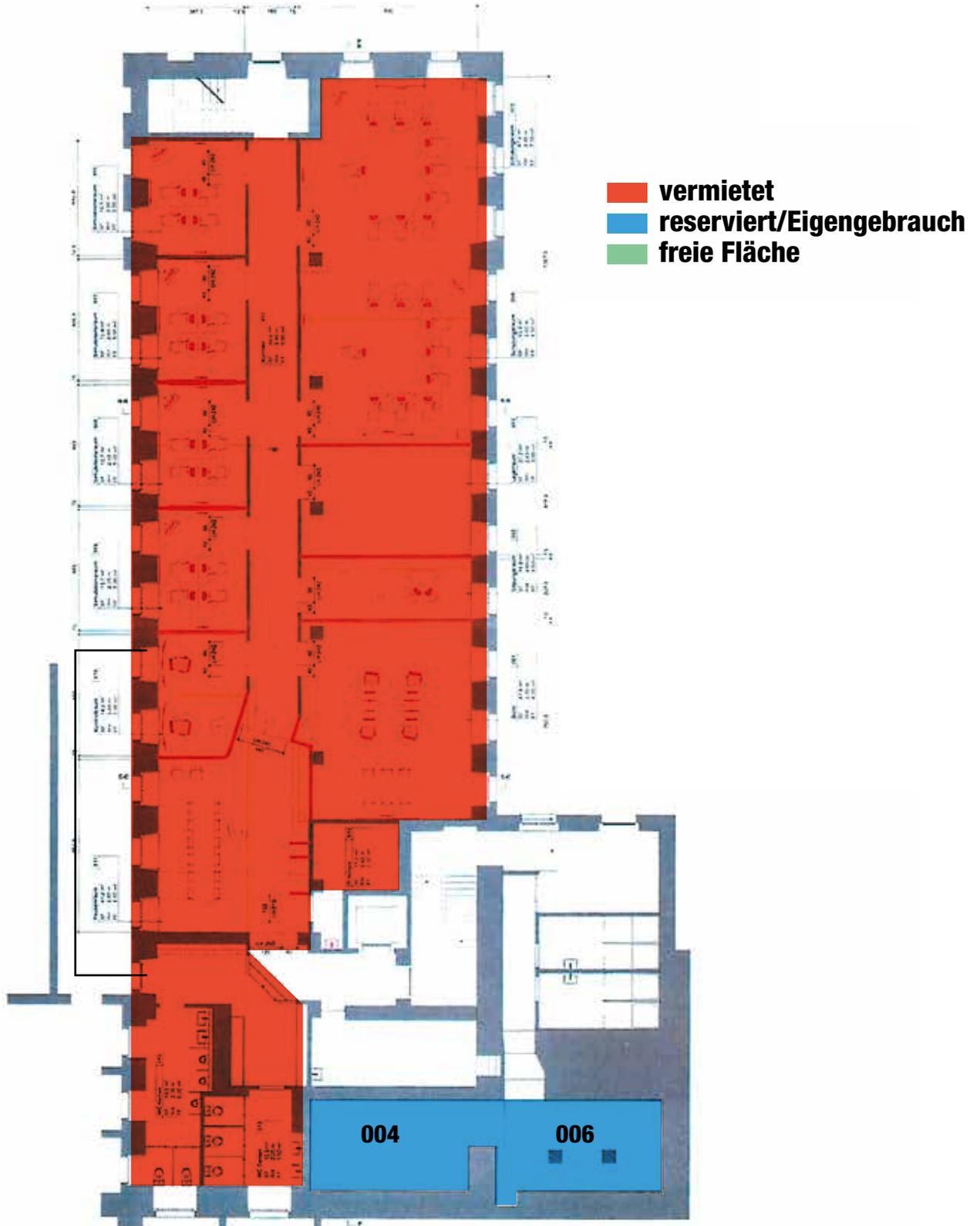


Innenansichten (Anbau Süd)



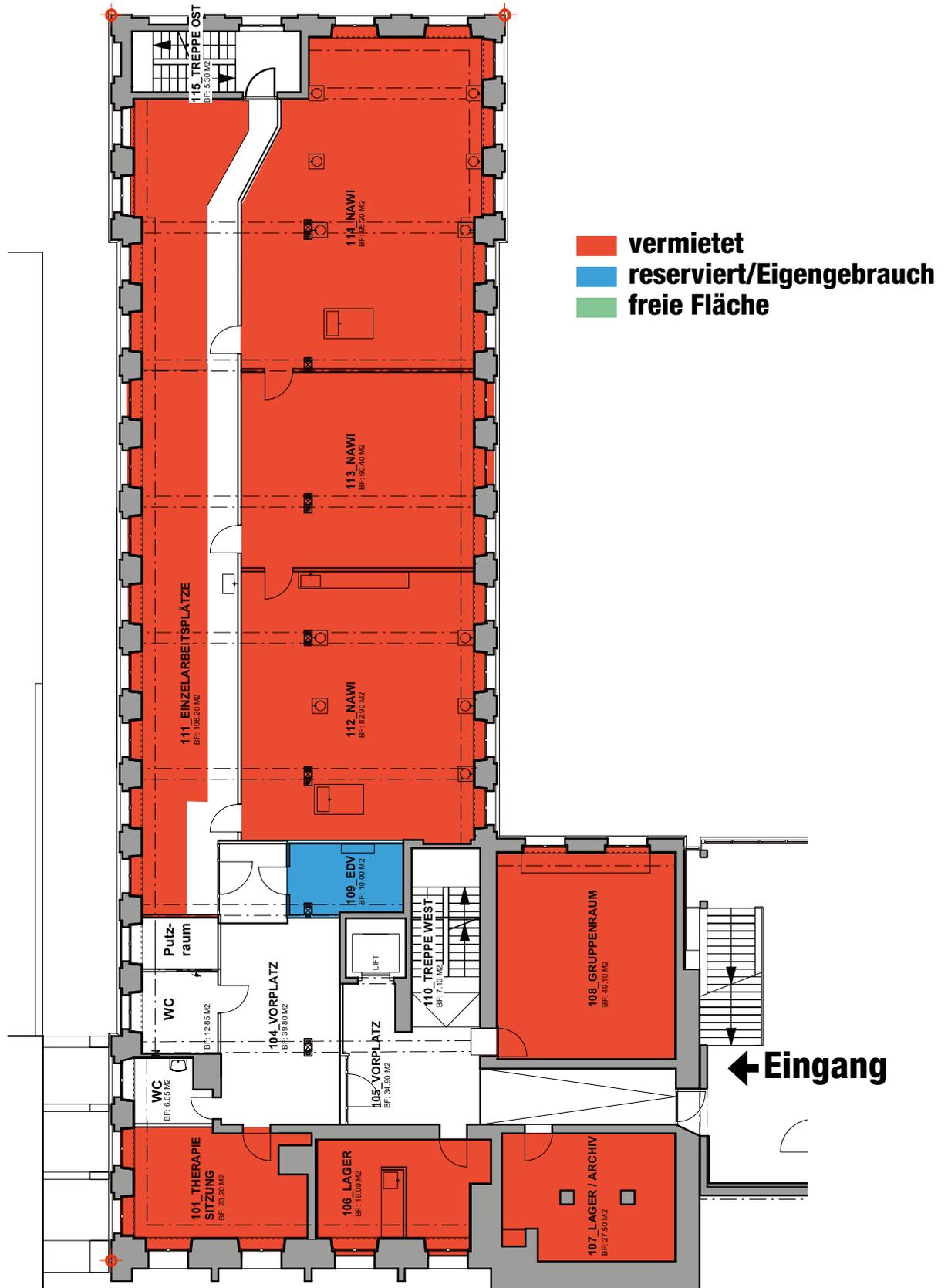
Hauptgebäude 2. UG Gysulastrasse 21e (500 m² brutto)

Mieter: KKG (Kernkraftwerk Gösgen)



Hauptgebäude 1. UG Küttigerstrasse 42 (580 m² brutto)

Mieter: Alegria Tanz und Bewegungsstudio, Vitassist GmbH,
Institut für Klang-Massage-Therapie, PDAG



Hauptgebäude EG Küttigerstrasse 42 (580 m² brutto)

Mieter: PDAG (Für Ihre psychische Gesundheit), Personalkantine Centramed Aarau Gesundheitswerk



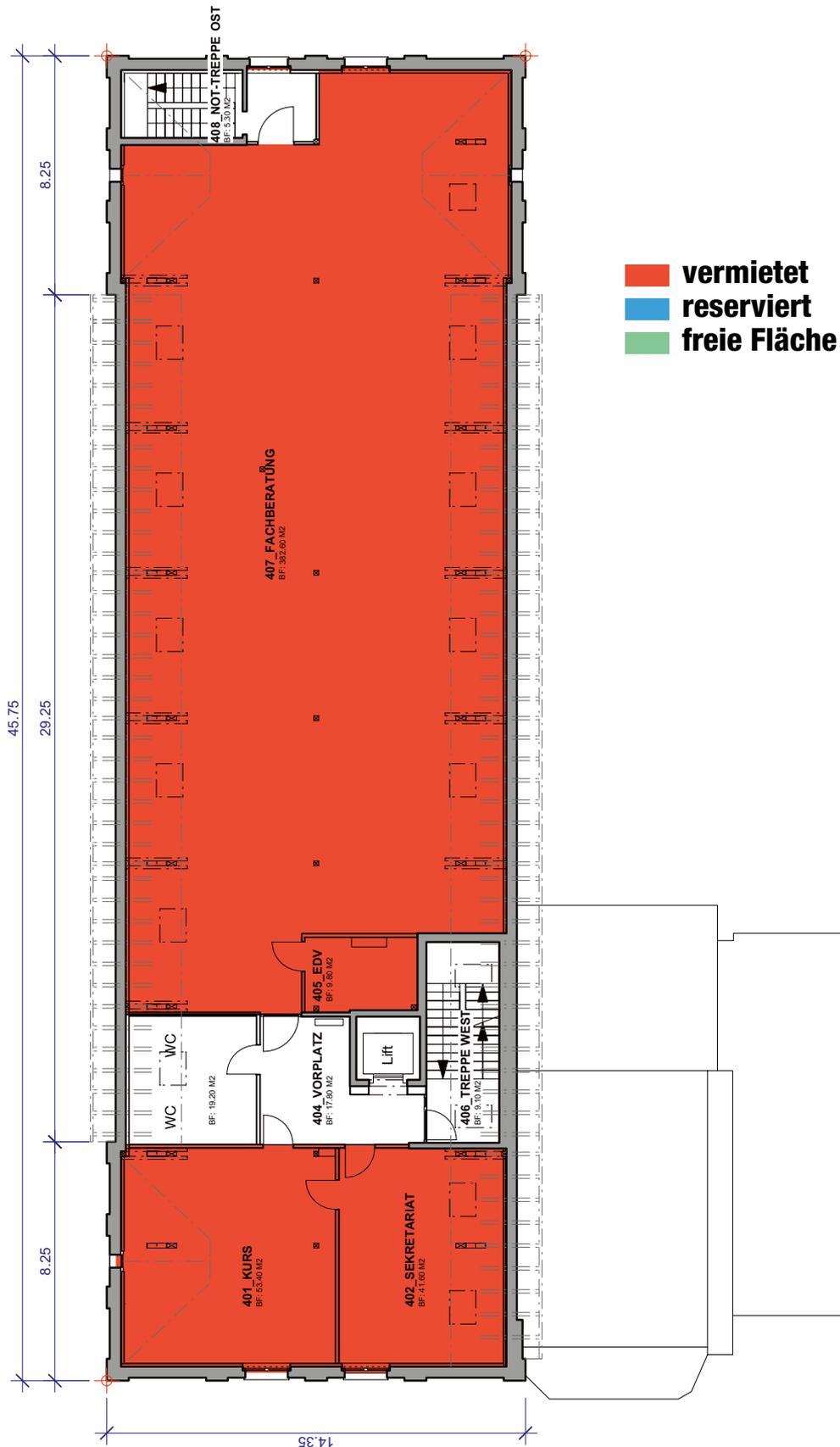
Hauptgebäude 1. OG Küttigerstrasse 42 (600 m² brutto)

Mieter: PDAG (Für Ihre psychische Gesundheit), Autismus-Beratung IAS



Hauptgebäude 2. OG Küttigerstrasse 42 (420 m² brutto)

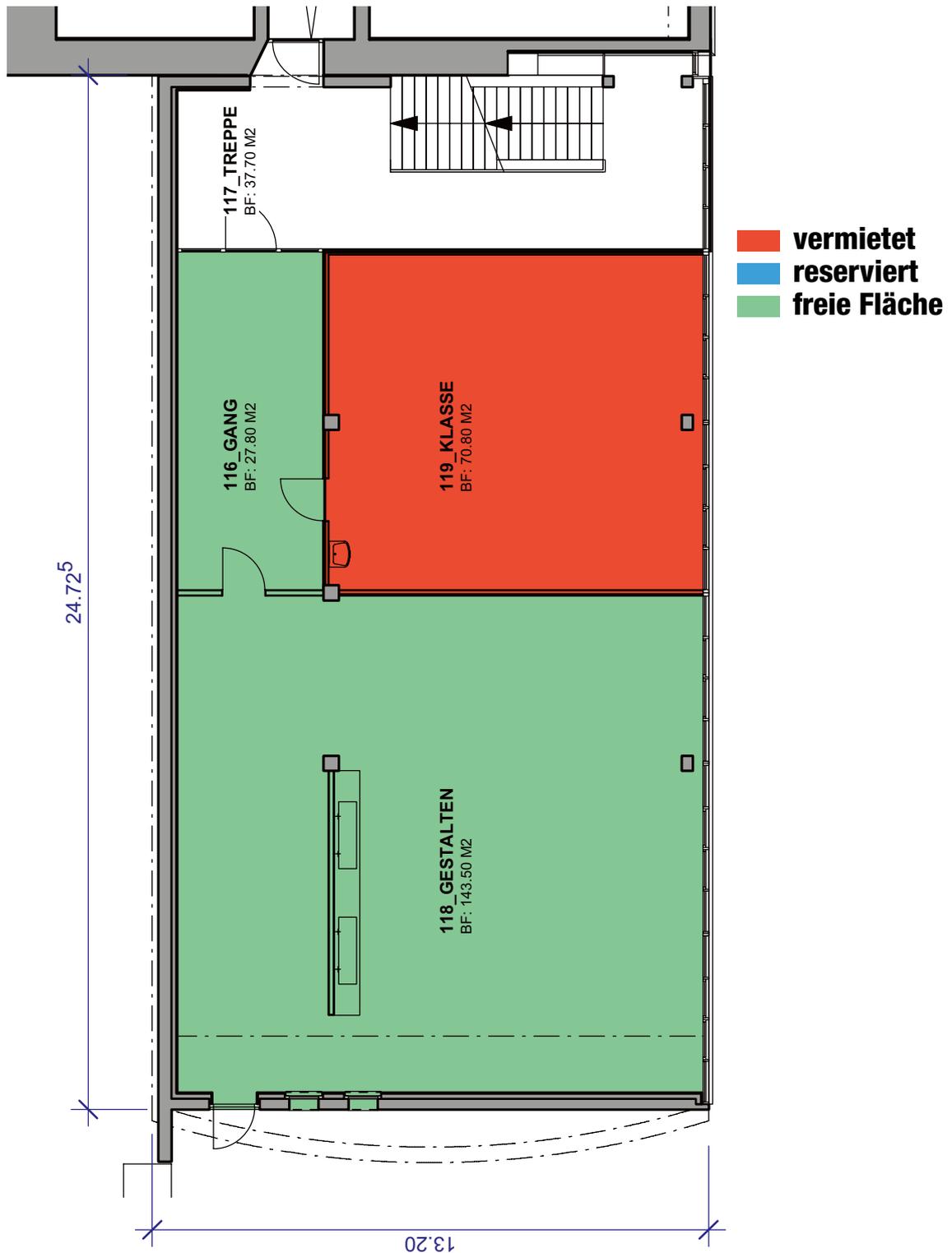
Mieter: Verwaltung, Nordpark Aarau AG



Anbau Süd, 1. UG Küttigerstrasse 42 (250 m² brutto)

NÄH DICH SCHÖN (Frau Aviolat)

möglicher Gestaltungsvorschlag auf Seite 16



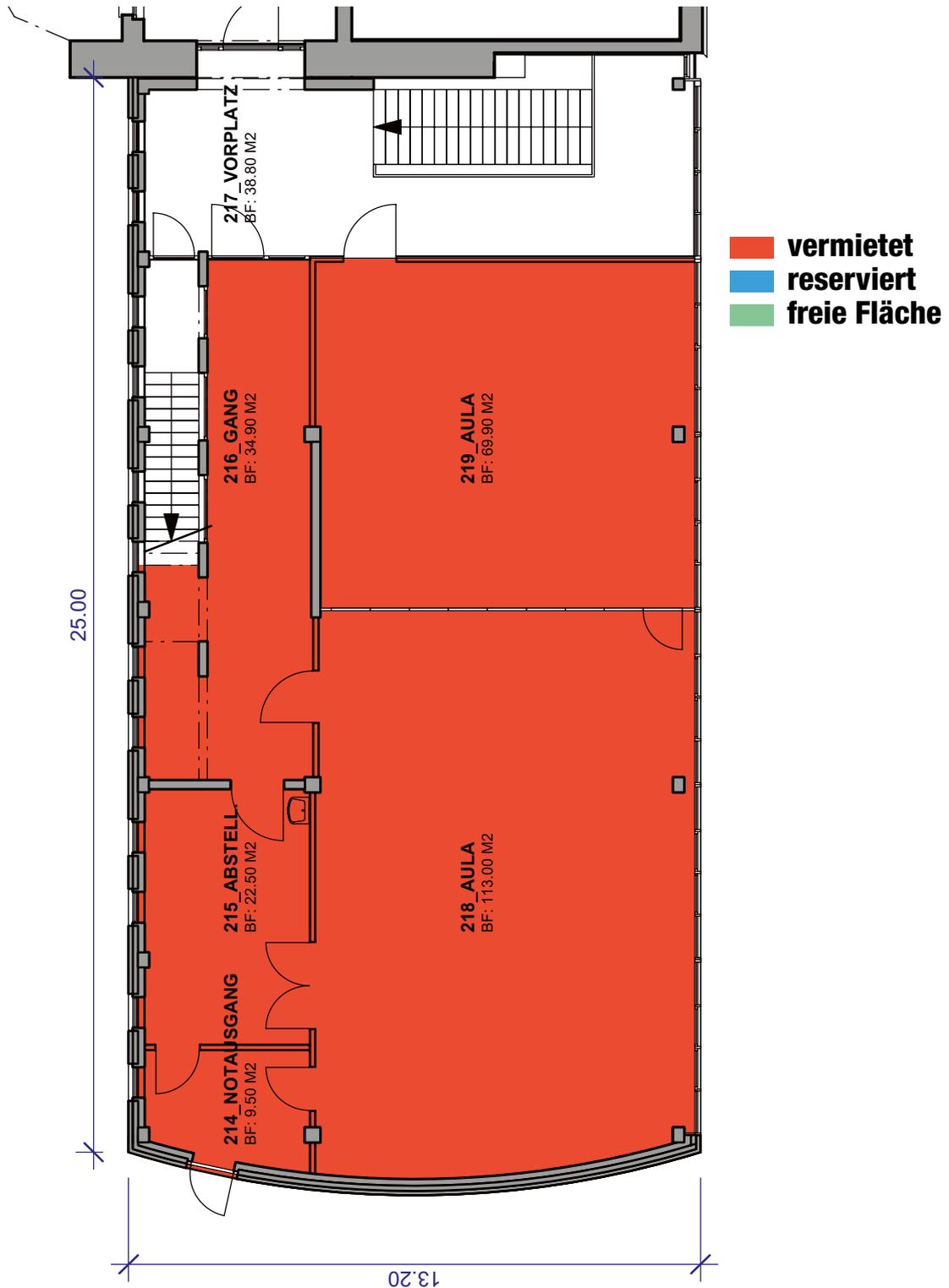
Anbau Süd, 1. UG Küttigerstrasse 42 (250 m² brutto)
 möglicher Gestaltungsvorschlag



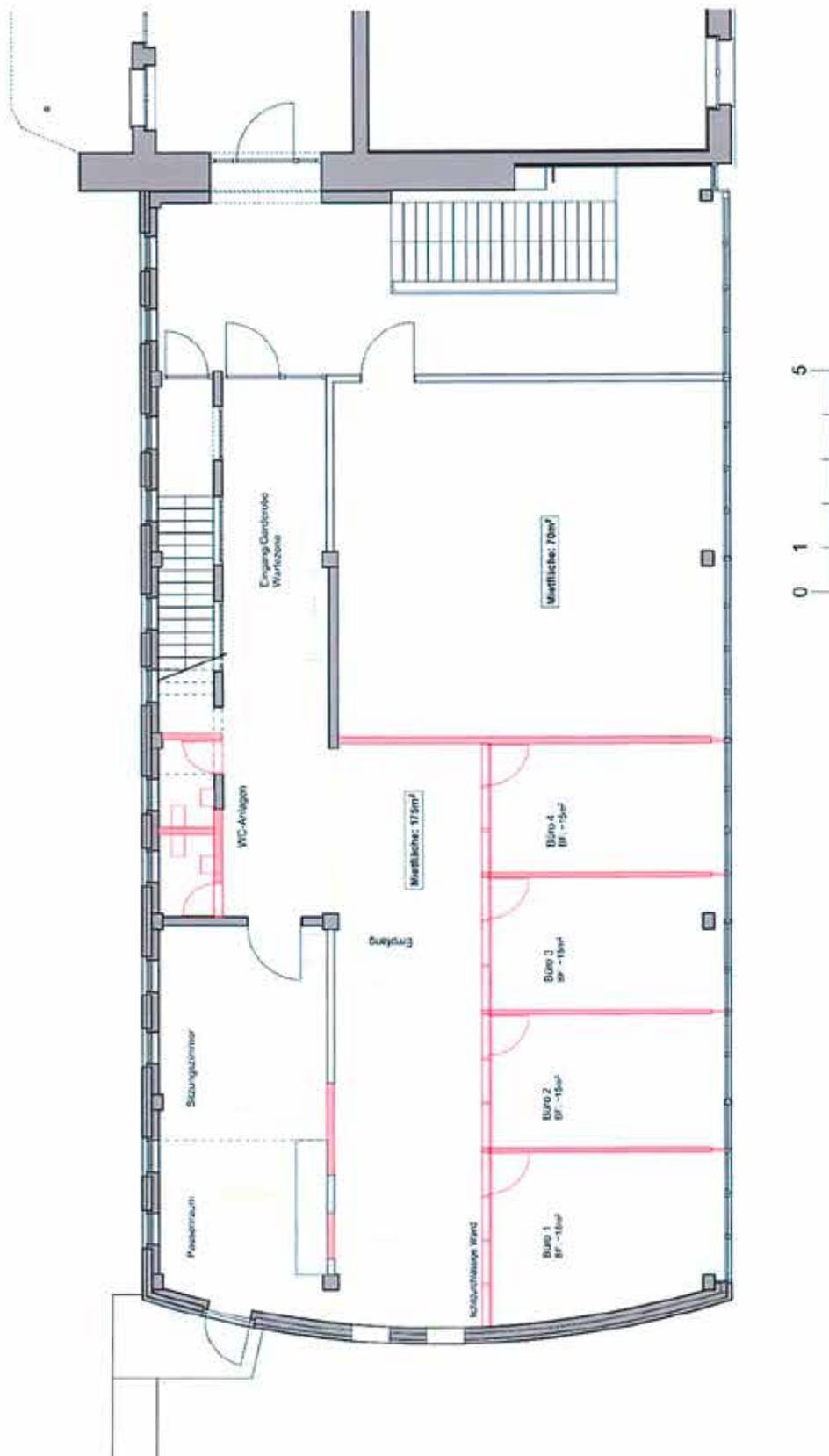
Anbau Süd, EG Küttigerstrasse 42 (250 m² brutto)

Mieter: axxos GmbH, PDAG (Für Ihre psychische Gesundheit)

möglicher Gestaltungsvorschlag auf Seite 18

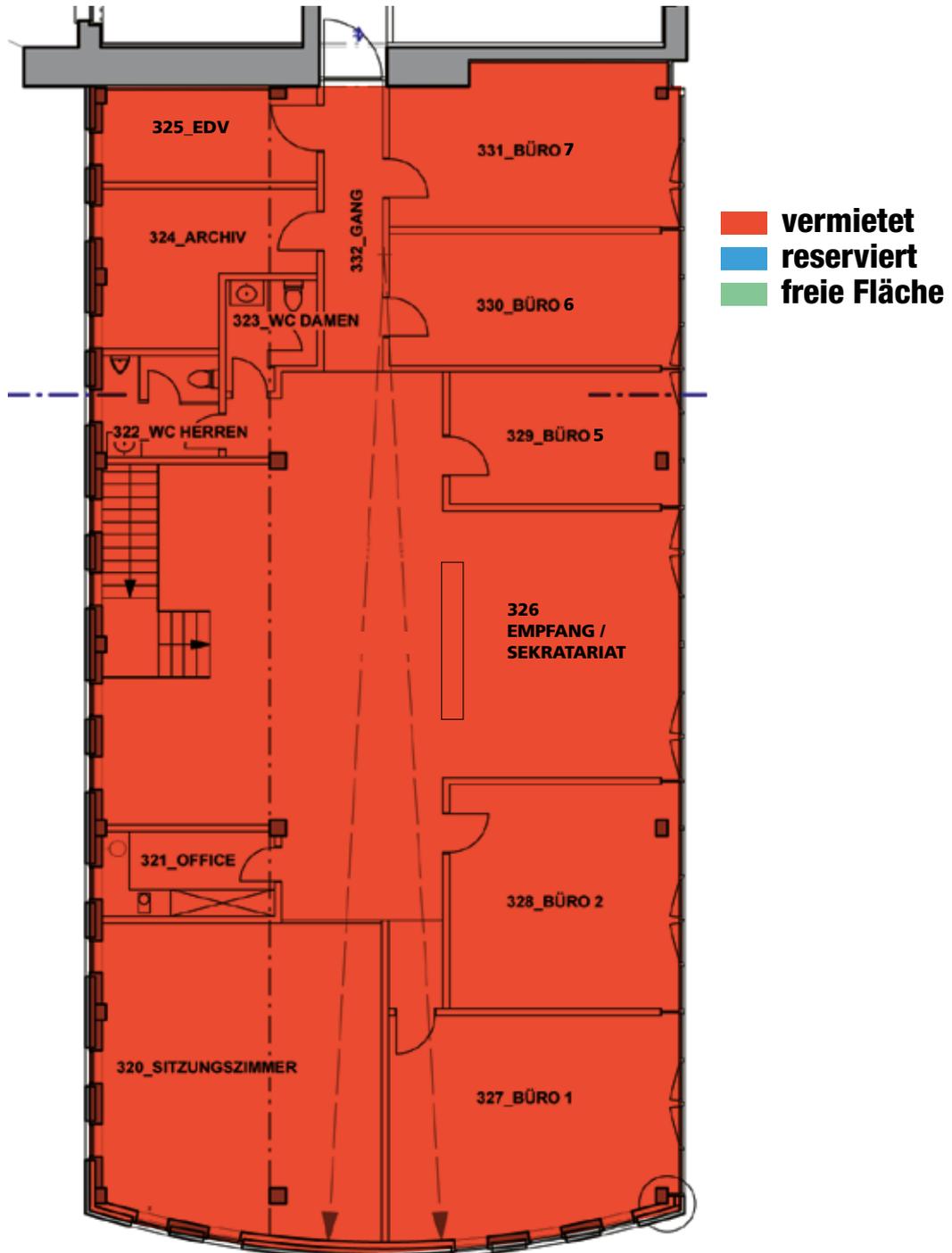


Anbau Süd, EG Küttigerstrasse 42 (250 m² brutto)
 mögliche Gestaltungsvorschläge



Anbau Süd, 1. OG Küttigerstrasse 42 (296 m² brutto)

Mieter: PDAG (Für Ihre psychische Gesundheit), Tageszentrum



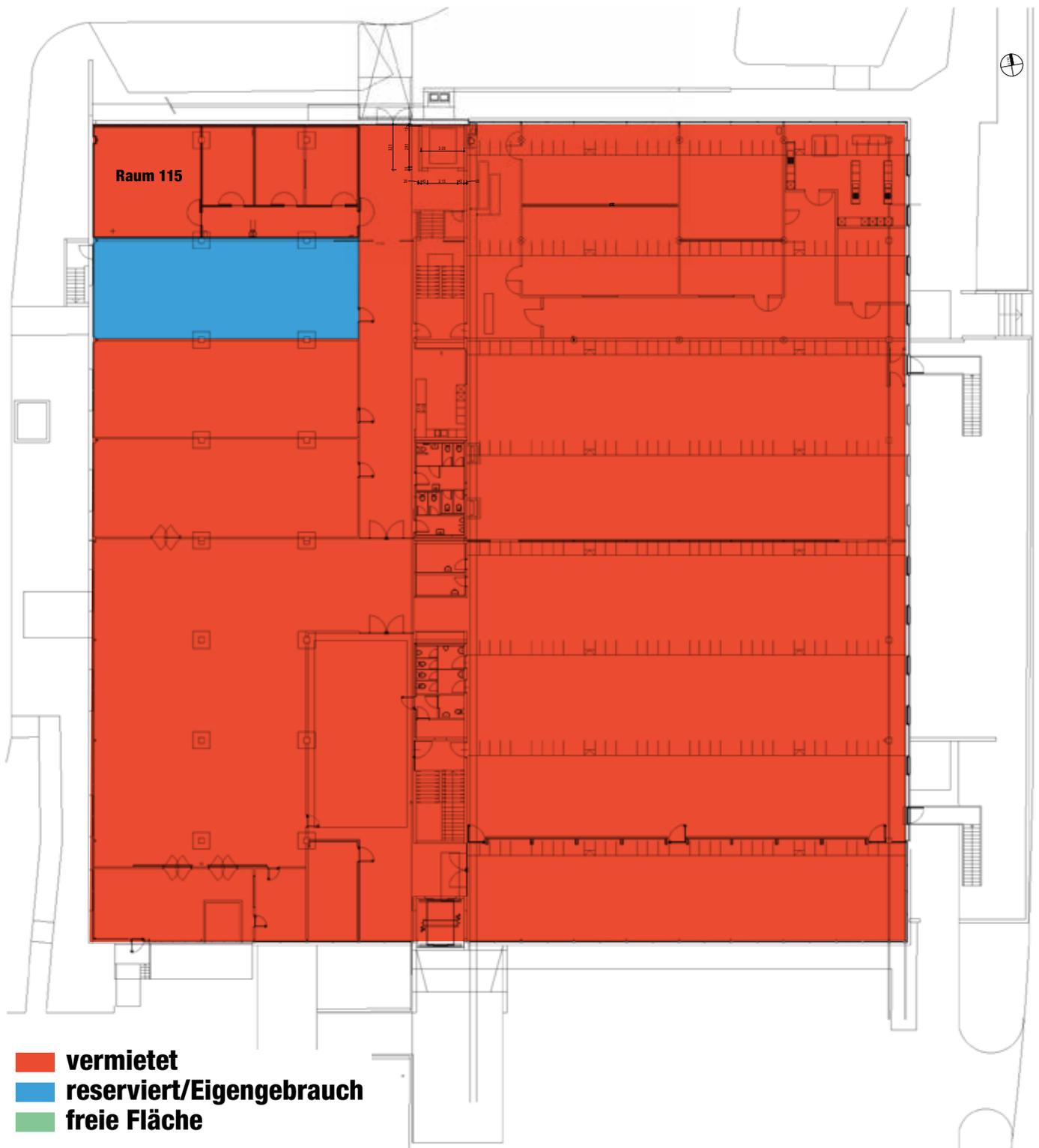
Shedgebäude Aussenansichten Gysulastrasse 21 a – d



Shedgebäude 1. OG Gysulastrasse 21 a + d (3675 m²)

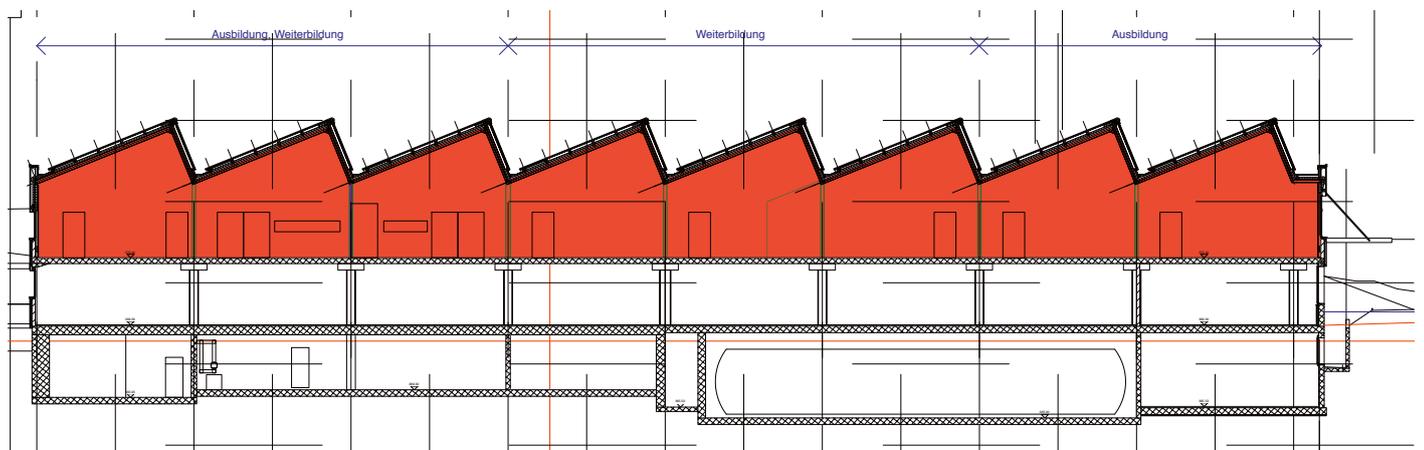
Mieter: Heilpädagogische Schule Aarau

Alteme AG Licht Design



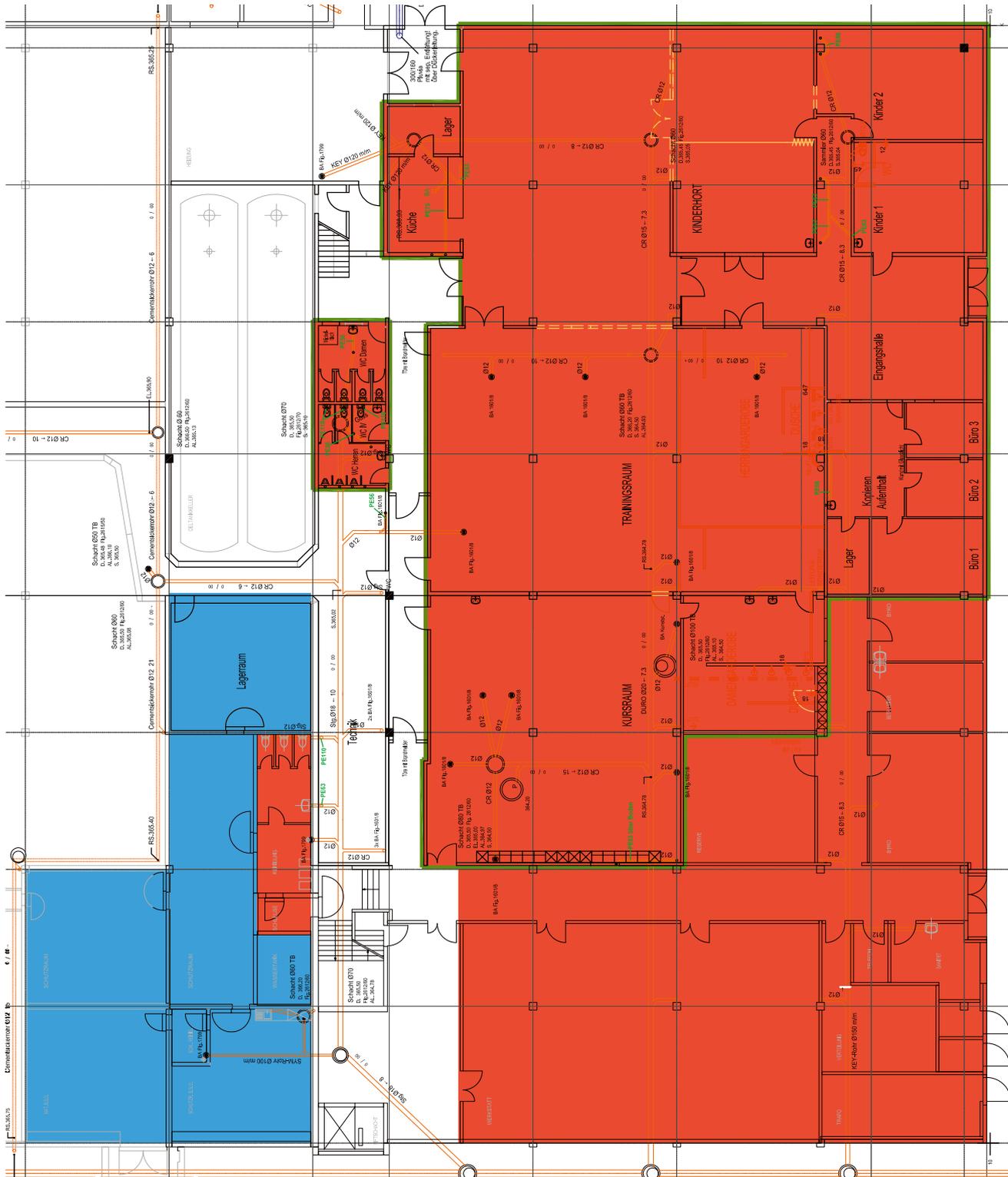
Shedgebäude 2. OG Gysulastrasse 21 d (1500 m²)

Mieter: Heilpädagogische Schule Aarau



Shedgebäude EG Gysulastrasse 21 a, b, c (2190 m²)

Mieter: Tagesschule «Drive», Update Fitness, Betriebsräume Nordpark



- vermietet
- reserviert/Eigengebrauch
- freie Fläche

Grundausbau

Büro- und Ausbildungsräume Gewerberäume

Nordparkareal
Küttigerstrasse 42 Areal A und Gysulastrasse 21E
Gysulastrasse 21 A – D, 23 Areal B
CH 5000 Aarau

Das Nordpark Areal – eine ehemalige Produktionsstätte der Bally-Schuhfabrik wurde durch die heutige Eigentümerschaft in den letzten Jahren in moderne Ausbildungs- Büro- und Gewerberäume umgestaltet. Für künftige Mieter können wir deshalb je nach Situation voll ausgebaute Räume anbieten, welche weit über die sonst üblichen Angebote im «Edelrohbau» liegen. Kostenintensive Investitionen in die Grundsubstanz des Mietobjektes entfallen. Die mieterseitigen Investitionen beschränken sich ausschliesslich auf die eigenen, individuellen Einrichtungen und Ausstattungen.

Vermietung

- Grundsätzlich etagenweise wünschbar (ca. 290 – 600m²)
- per sofort oder nach Vereinbarung
- minimale Laufzeit 5 Jahre
- Optionen 1-2 mal 5 Jahre
- eine kleine Anzahl PP's stehen nur noch zur Verfügung

Erschliessung

- Der Nordpark ist von der Küttigerstrasse und der Gysulastrasse erschlossen
- Liftanlage in jedem Gebäude

Gartenanlage / Umgebung

Die Gartenanlage wird als Pausenplätze Schulen benutzt. Der schöne Baumbestand, die Grünanlage und die tolle Aussicht auf die Stadt Aarau wirken auch positiv für jeden Büroarbeitsplatz.

Allgemeine Infos

- eine Neuvermietung wurde erforderlich, da die pädagogische Hochschule FHNW nach 16 Jahren in einen zentralen Campus umgezogen ist (Brugg)

die einzelnen Mietflächen

- grundsätzlich besteht ein grosses Interesse diese in ihrer heutigen Form, also ausgebaut zu vermieten.
- Änderungen sind jedoch relativ gut machbar, da wir wegen einer hohen Flexibilität mit Ständerwänden gearbeitet haben.

Decken (Shedgebäude)

Geschlossene Kleinbüros können mit einer heruntergehängten Decke zur übrigen Mietfläche abgetrennt werden. Grossräumige Unterteilungen werden vom Shed geprägt. Der nördliche Lichteinfall stellt auch innerhalb der Mietfläche sicher, dass der Arbeitsplatz mit natürlichem Licht versorgt wird. Es gibt vermietetseits keine gefangenen Mietflächen!

Böden

Linoleum, Kugelgarn, zum Teil Fliessestrich

Sonnenschutz

Hauptgebäude jedes Fenster mit Sonnenschutz-Rouleaux

- Shedbau Rafflamellenstoren
- Oblichter mit Stoffstoren-Abdeckung

Grundausbau Fortsetzung

Licht

Im Grundausbau enthalten ist eine einfache Deckenrasterleuchte, welche eine der Nutzung entsprechende Luxleistung aufweist. Die Steuerung kann sowohl über Impulsschalter wie auch Bewegungsmelder erfolgen.

Elektroverteilung

mit der Grundausstattung Kabelkanal (aufgesetzter Bodenkanal im Bereich «Boden-Trennwand»)

Elektro-Unterverteilung: nach dem Grossmieter FHNW sehen wir den Bedarf die Stromverbrauchsmessung pro Etage zu organisieren, die Zählernachrüstung erfolgt im 2020.

Medien (Tel., TV, Radio, IT)

sind vorhanden, Anpassungen nach Absprache

Schliessung

bestehende Kaba Schliessenanlagen, Anpassungen nach Absprache

Heizung

komplett ausgebaut im Mietpreis enthalten. Laufende Heizkosten gemäss Nebenkostenabrechnung.

Klimatisieren

Einrichtungen zum Lüften und Kühlen existieren in verschiedenen Räumen. Diese Leistungen sind im Grundpreis nicht eingerechnet und werden nach Absprache festgelegt.

Erweiterungsmöglichkeiten

Wir haben Erweiterungs-Studien durchgeführt, welche sehr interessante Möglichkeiten beinhalten.

- generelle Erweiterungen
- Wohnbau – Anteile
(Hauswart, Sicherheits- und Hausdienst)
- PP Erweiterungen
- Wünsche von Mietern mit langfristiger Sicht

Mietpreise – aktuelle Vermietungsflächen

Hauptgebäude mit Anbau Süd

Preisrange

Etage	ca. m ²	Nutzung	m ² /Jahr	Bemerkungen
Küttigerstrasse 1. UG	27	107 Lager	Fr. 70–90.–	
Küttigerstrasse 2. OG	392	407 / 405 Büro, Atelier, Schulung, Verwaltung	Fr. 175–215.–	klimatisiert
Küttigerstrasse / Anbau Süd 1. UG	241	118 / 116 Schulung, Atelier, Büro, 119 Therapie	Fr. 175–220.–	klimatisiert

Shedbau – voll vermietet

Betriebskosten

Heizkosten Fr. 10–12.–/m²/Jahr akonto, je nach Situation

Nebenkosten Fr. 10–12.–/m²/Jahr akonto, je nach Situation

Mietkonditionen

- die oben aufgeführten Mietpreise sind Richtpreise im bestehenden vollausgebauten Zustand und können je nach Wünschen (Lüftung, Klimatisierung, starke Änderungen Ausbau) noch variieren.
- Mietzinsdepot / Bankgarantie über 3 Monats-Bruttomieten
- Preisbasis November 2019, jährliche Anpassung Index-Konsumentenpreise
- Parkplätze gemäss Absprache
- die Flächenangaben können noch leicht variieren.