

**GEWERBEFLÄCHEN IN NÜRENSDORF**

# **Wo Unternehmen Heimat finden**

**Ab Ende 2027**

**Alte Winterthurerstrasse 80 - 8309 Nürnberg**

## PROJEKTÜBERSICHT

Suchen Sie einen neuen Firmenstandort, der perfekt zu Ihrem Unternehmen passt?

An der alten Winterthurerstrasse 80 entsteht voraussichtlich auf **Ende 2027** ein repräsentativer Gewerbebau. Die Liegenschaft bietet moderne und flexible Infrastruktur auf drei Geschossen und wartet mit ausreichend Platz und Parkmöglichkeiten auf.

Die Lage der Liegenschaft in Nürensdorf besticht dabei mit ihrer direkten Nähe zur Flugplatzregion Kloten, ist in optimaler Peripherie zur Stadt Zürich und wartet mit einem guten Anschluss an die Autobahn sowie den öffentlichen Verkehr auf.

Egal, welche Ansprüche Sie haben, hier finden Sie eine passende Lösung:

### Die Highlights:

- Sehr attraktive Mietpreise
- Mietbare Flächen ab 440m<sup>2</sup>
- Raumhöhe bis zu 3,5 bis 4.8 Meter
- Tragfähigkeit Boden bis zu 1200 kg/m<sup>2</sup>
- Flexible Flächenaufteilung für Ihr individuelles Raumkonzept
- LKW Rampen für optimale Anlieferung
- Zwei grosse Warenlifte im Haus, fähig Autos zu transportieren
- Ausreichend Parkfelder auf der Parzelle
- Nähe zu Kloten und der Peripherie Zürich

Nutzen Sie die Vorteile dieses Standorts und machen Sie dieses Neubauprojekt zu Ihrem neuen Geschäftshafen!

Aktuell stehen bis zu 3'500m<sup>2</sup> zur Verfügung.

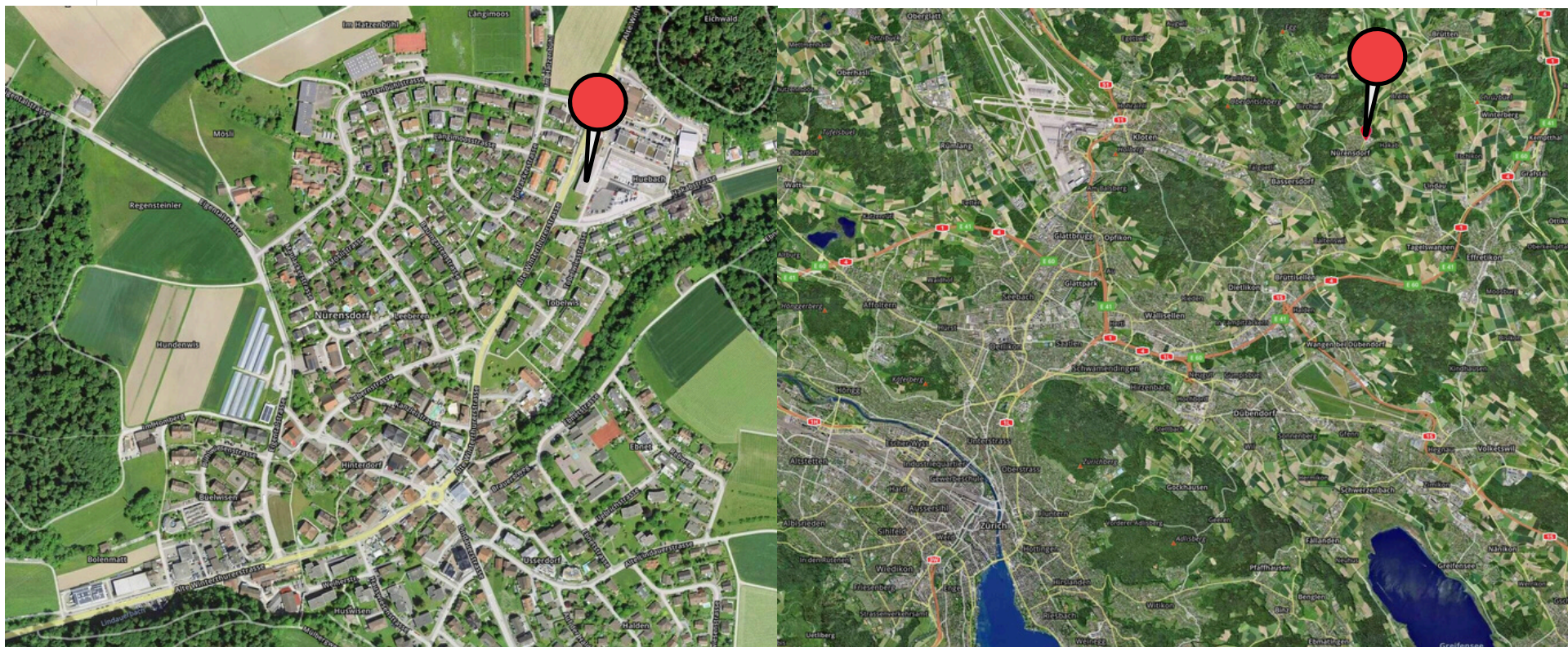
Adresse: Alte Winterthurerstrasse 80, 8309 Nürensdorf  
[Auf Google-Maps ansehen](#)





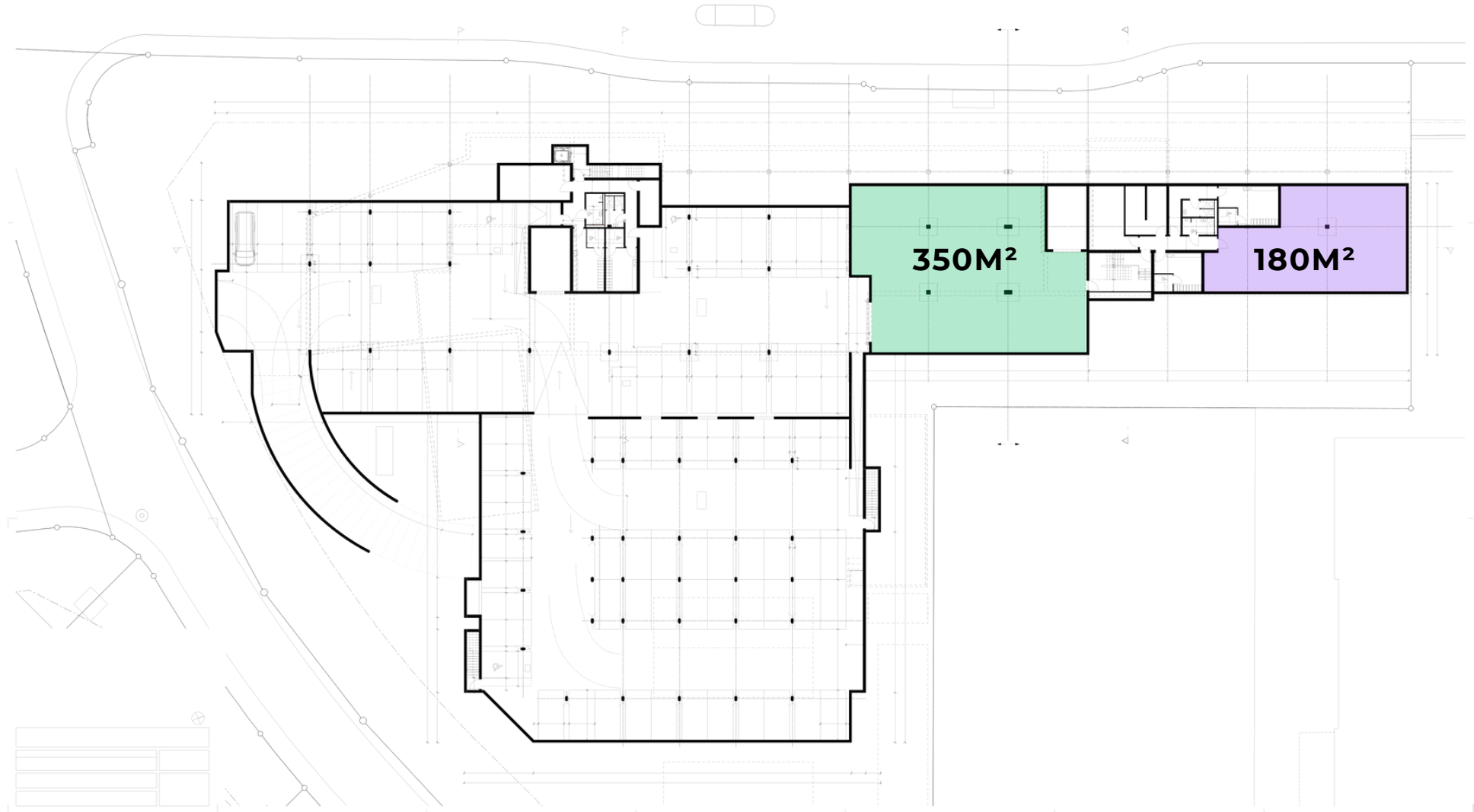
# PROJEKTERLÄUTERUNGEN

## LAGE



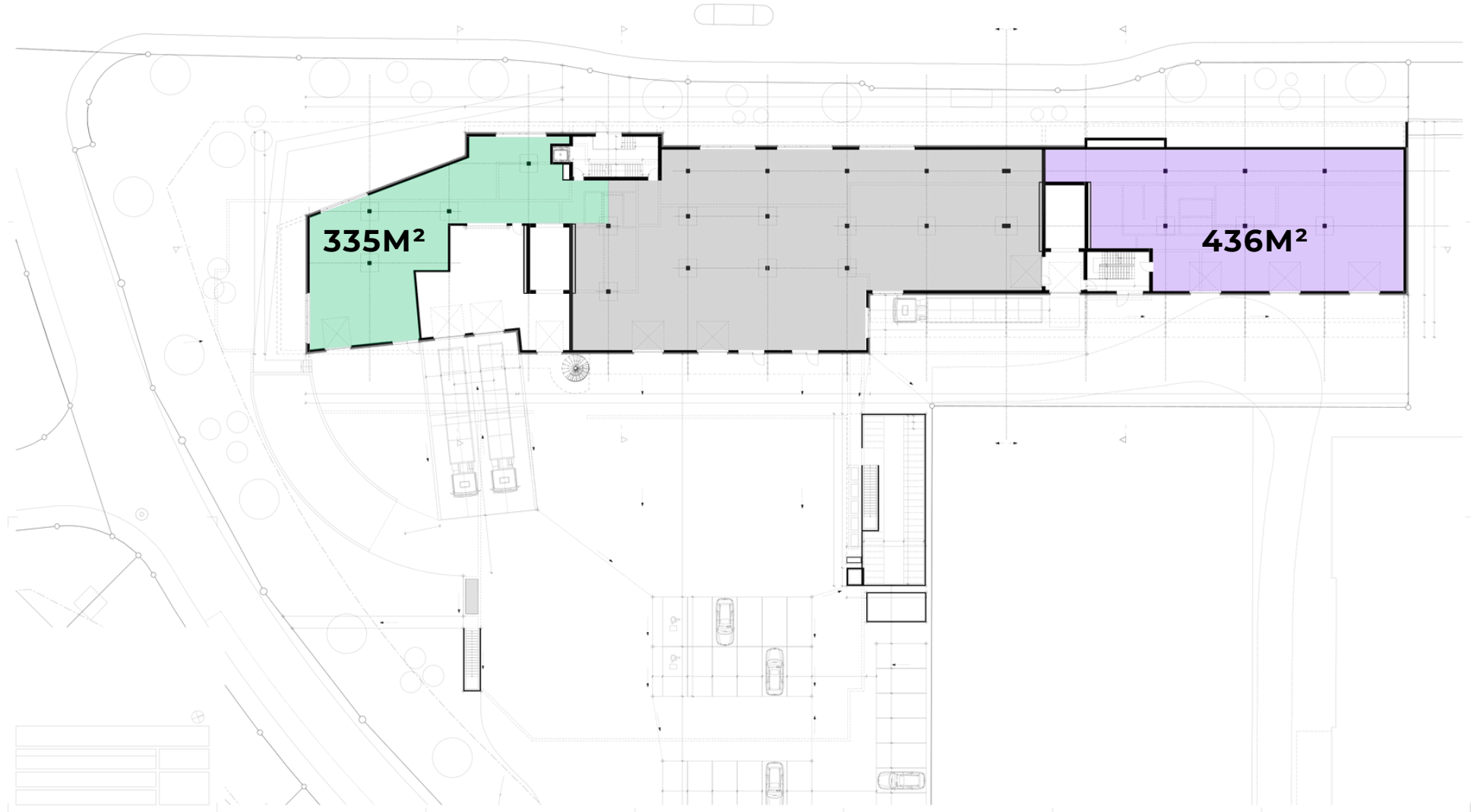
Zentral gelegen zwischen Zürich und Winterthur bietet Nürensdorf optimale Erreichbarkeit, tiefe Steuern und eine hohe Lebensqualität. Der Standort verbindet ländliche Ruhe mit wirtschaftlicher Nähe zu wichtigen Zentren, perfekt für Unternehmen, die wachsen wollen.

# UNTERGESCHOSS GRUNDRISS

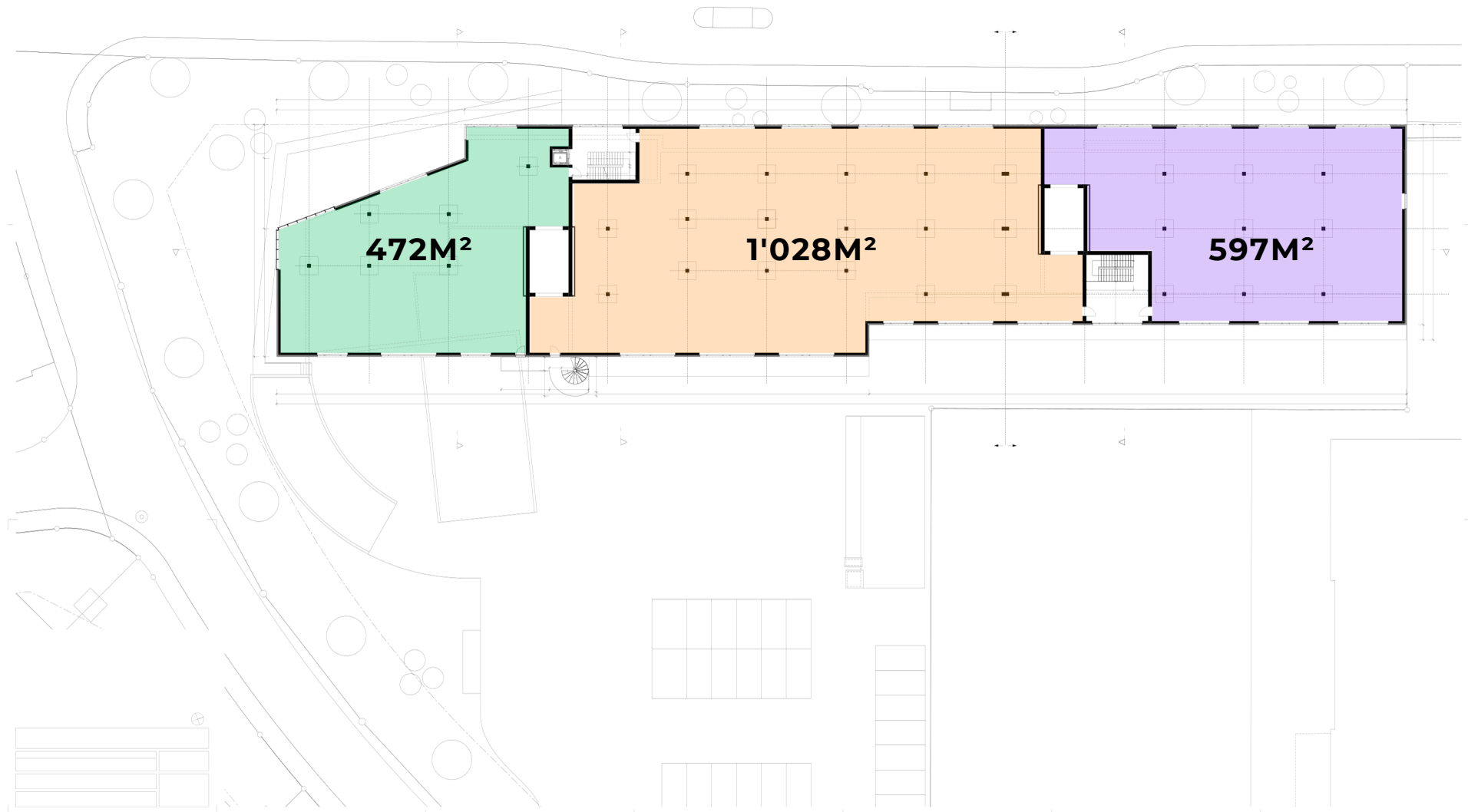




# ERDGESCHOSS GRUNDRISS

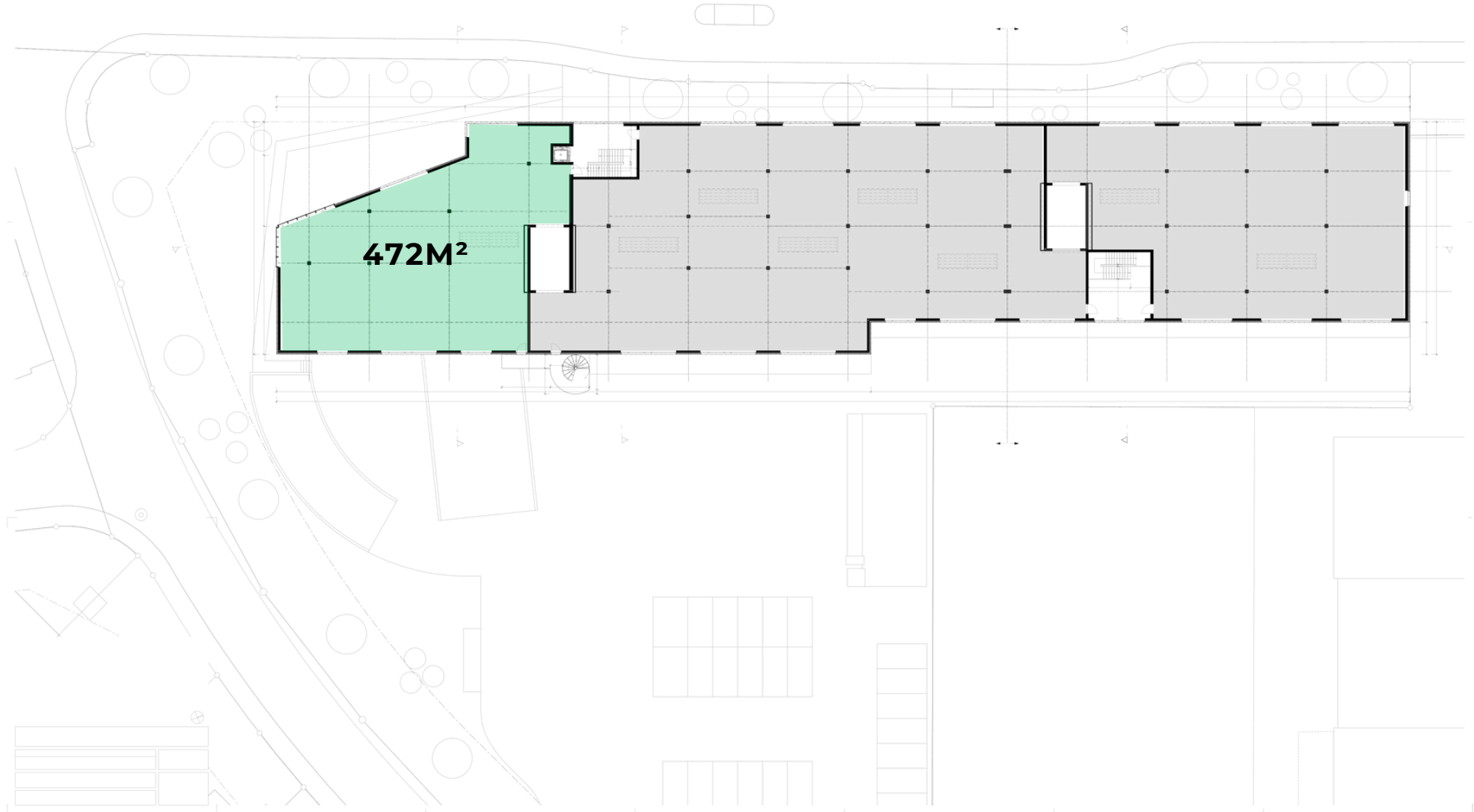


# 1. OBERGESCHOSS GRUNDRISS

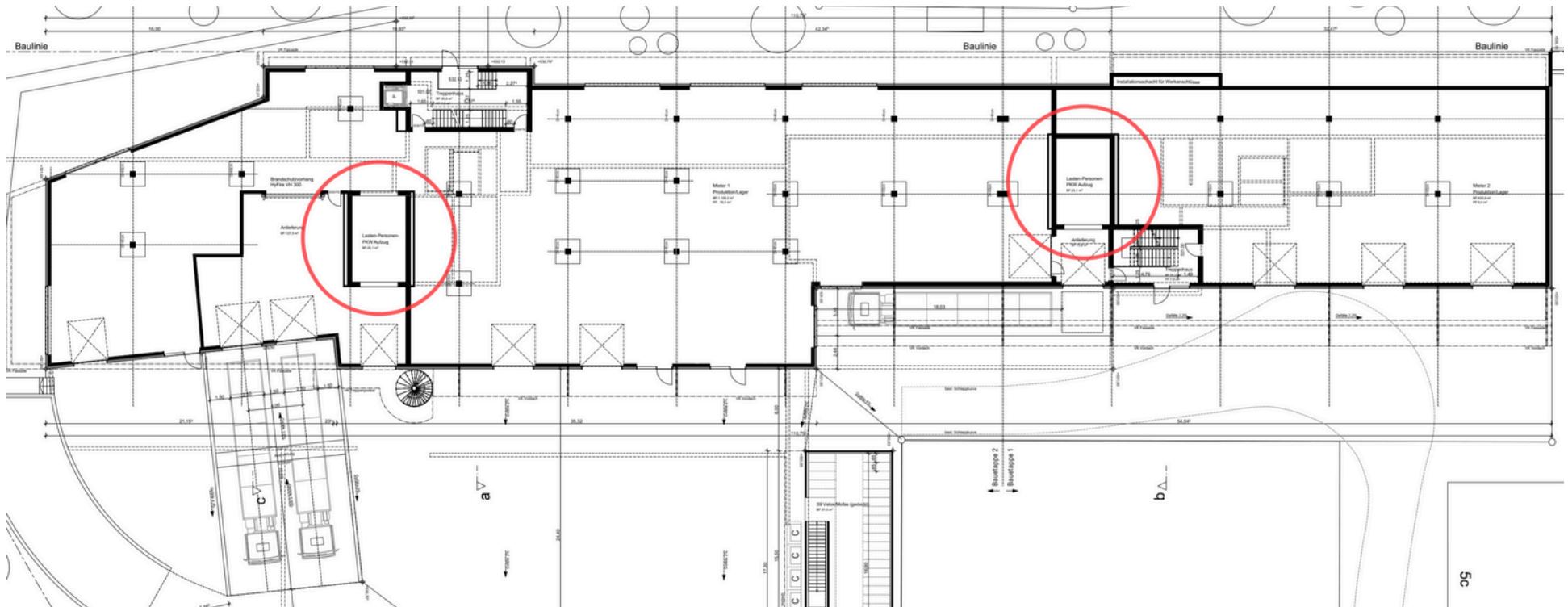




## 2. OBERGESCHOSS GRUNDRISS



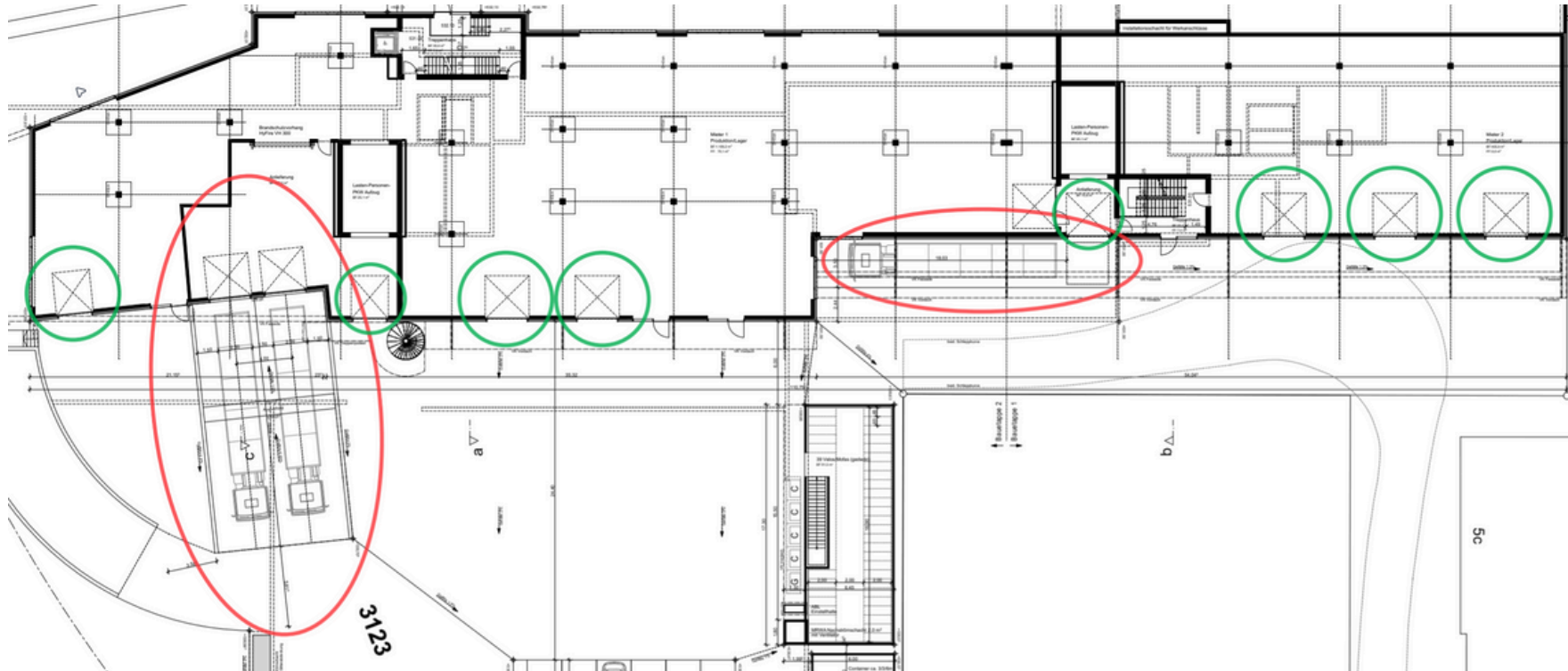
## PROJEKTERLÄUTERUNGEN WAREN- RESPEKTIVE AUTOLIFTE



Zwei grosszügig dimensionierte Warenlifte befinden sich an strategisch optimalen Positionen innerhalb des Gebäudes (rot markiert) und gewährleisten eine effiziente Erschliessung sämtlicher Gewerbeflächen über alle Stockwerke hinweg. Ob umfangreiche Warenlieferungen oder der Transport ganzer Fahrzeuge, der vertikale Gütertransport ist ohne Einschränkungen möglich.

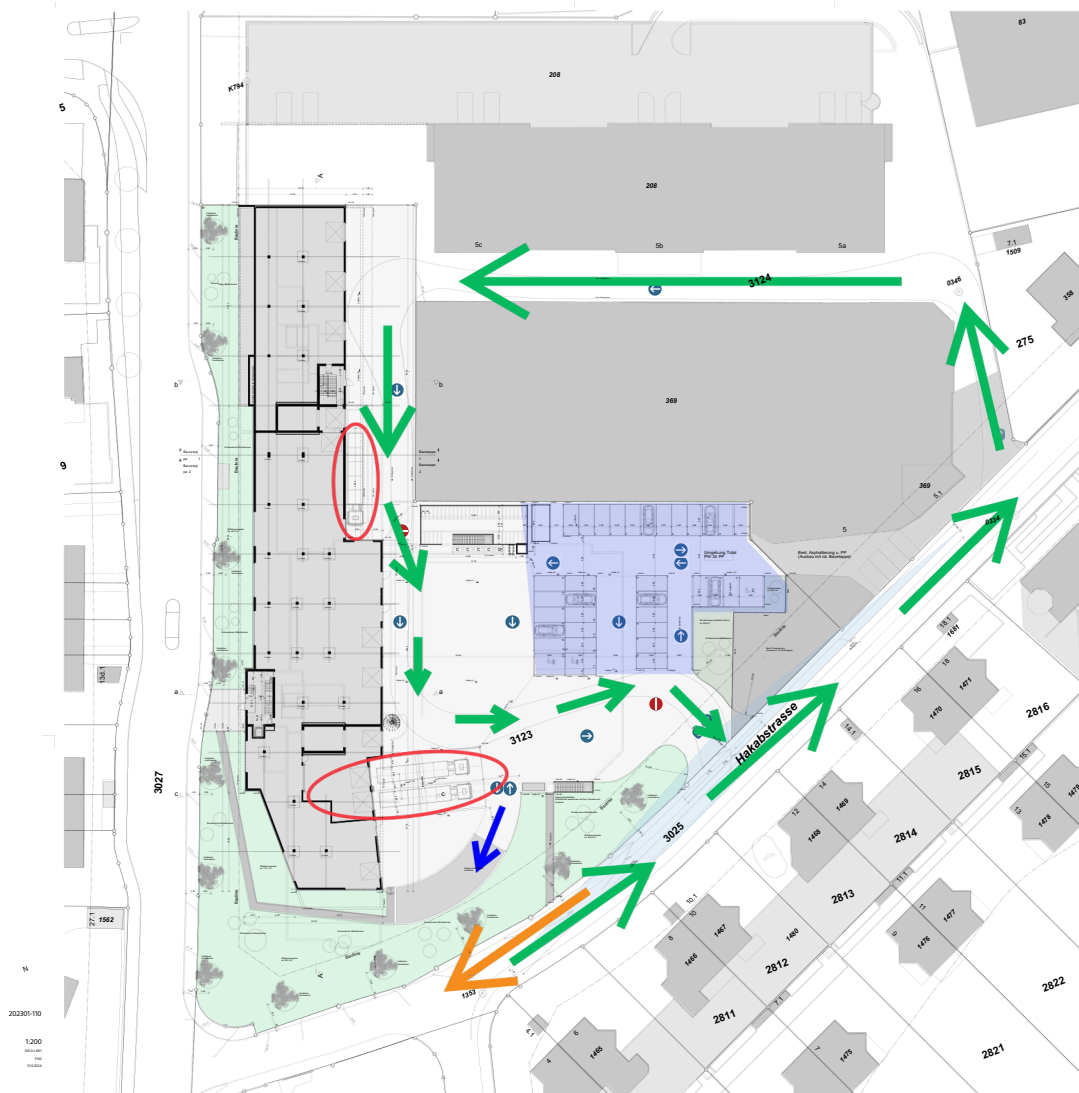


## PROJEKTERLÄUTERUNGEN ANLIEFERUNG



Die Anlieferung erfolgt wahlweise über eine Anpassrampe mit Stellfläche für zwei LKWs oder über einen seitlich gelegenen Abladebereich mit integrierter Hebebühne (beide rot markiert). Zusätzlich ermöglichen ebenerdige Zugangstore (grün markiert) die direkte Einfahrt in die Liegenschaft mit PKW oder Lieferwagen. Beide Anlieferungszone bieten direkten Zugang zu den grossen Warenliften.

## PROJEKTERLÄUTERUNGEN UMGEBUNG UND ANFAHRT



Das Konzept der Anlieferung für LKWs sieht vor, dass die grossen Zugfahrzeuge das Areal gemäss den grünen Pfeilen befahren. Die Platzverhältnisse und die Schwenkkurven wurden speziell dafür konzipiert und ausgerichtet.

Die Tielgarage wird über die Zufahrt links der Anpassrampen bedient (bleuer Pfeil), während sich die Aussenparkfelder für PKWs und der hellblauen Zone befinden.



## PREISÜBERSICHT

Erdgeschoss	ab	CHF	140.-/m <sup>2</sup> /Jahr
1. Obergeschoss	ab	CHF	130.-/m <sup>2</sup> /Jahr
2. Obergeschoss	ab	CHF	125.-/m <sup>2</sup> /Jahr
Untergeschoss	ab	CHF	80.-/m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten		CHF	25.-/m <sup>2</sup> /Jahr
Parkfelder Innen		CHF	120.-/Platz/Monat
Parkfelder Aussen		CHF	80.-/Platz/Monat

Aktuell sind bereits einige Flächen reserviert und stehen nicht zur Verfügung.

Die Preise verstehen sich ohne MwSt.

Eine Kombination von Mietflächen über mehrere Etagen ist ohne Weiteres möglich.

Lagerung von Gefahrgut ist möglich, bedarf aber näherer Klärung der Umsetzbarkeit und kann die Preisstruktur beeinflussen.





# IMPRESSIONEN AUSSENANSICHT





## BESICHTIGUNG UND AUSKUNFT KONTAKTPERSON



Hey, ich bin Anita!  
(gerne per du)

Aufgewachsen im beschaulichen Kanton Freiburg, war für mich schon früh klar: Ich hab's mit Menschen und ihren Bedürfnissen. Was gibt es Schöneres, als herauszufinden, was sie wirklich wollen – und dann genau das auf den Markt zu bringen? Mein Herz schlägt für Immobilien und glaube mir, das ist eine Beziehung, die hält.

Ob es um Immobilien, Freunde, Boxen, Bierbrauen oder Apéros geht (ja, das auch gleichzeitig kombinierbar!), ich gehe immer all-in. Boxsack und Bier? Klar, das ist mein Ausgleich, denn wer schlägt, darf

**Superkraft:** Immobilien vermarkten, Menschen zusammenbringen und dabei ein Bier brauen, das nicht nur schmeckt, sondern auch rockt.

**Lieblingsplatz:** Da, wo es Apéros gibt – oder Boxsäcke.

**Motto:** „Volle Power, volle Gläser – und keine halben Sachen!“

**BESICHTIGUNG GEFÄLLIG?**

+41 79 800 51 54

Immo Solutions Atelier by  
Anita Horner  
Gründerin

anita@immo-atelier.ch

**[www.gewerbeflaechen.ch](http://www.gewerbeflaechen.ch)**