

Vermarktungsdossier

Gewerbehaus, Werdenstrasse 85, 9472 Grabs

Standort:	Werdenstrasse 85, 9472 Grabs
Objektname:	Gewerbehaus Werdenstrasse 85
Eigentümer:	Valrheno Immobilien AG, Moosstrasse 1, 9444 Diepoldsau
Inhalt:	Vermietbare Flächen per sofort
Kontakt:	Kuadrat Immobilien GmbH Aeulestrasse 74 9490 Vaduz Tel: +423 222 00 22 Mail: office@kuadrat.li



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Büroflächen	4
2.1 3.Obergeschoss Grundriss	4
2.1.1 Büro Nr. 41	6
2.1.2 Bilder Büro Nr. 41.....	7
2.1.3 Büro Nr. 42.....	13
2.1.4 Bilder Büro Nr. 42	14
3. Parkplätze	17
4. Zusammenfassung / Preise	17
5. Steckbrief Kuadrat Immobilien GmbH	18

1. Einleitung

Attraktive Büroflächen im Gewerbehaus Werdenstrasse 85 in Grabs

An der Werdenstrasse 85 in Grabs stehen zwei moderne Büroflächen mit 868 m² und 380 m² zur Vermietung, die einzeln oder gemeinsam genutzt werden können. Das gepflegte Gewerbegebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Rheintal, zwischen den Autobahnausfahrten Haag und Buchs, welche beide in nur rund sieben Fahrminuten erreichbar sind. Zentrale Wirtschaftsstandorte wie das Fürstentum Liechtenstein, Österreich, Deutschland sowie die Städte Chur und St. Gallen liegen lediglich 10 bis 45 Fahrminuten entfernt.

Das Gebäude bietet rund 300 Autoabstellplätze für Mitarbeitende und Besucher. Zusätzlich können bis zu 40 Aussenparkplätze direkt auf dem 3. Obergeschoss zu den Büroflächen dazu gemietet werden. Eine hauseigene Kantine sorgt für eine komfortable Verpflegungsmöglichkeit im Arbeitsalltag. Für Sitzungen, Schulungen oder Veranstaltungen stehen zudem vier flexibel buchbare Seminarräume zur Verfügung, die Platz für 4 bis 150 Personen bieten.

Die Büroflächen sind bezugsbereit und verfügen über eine hochwertige Grundausstattung mit Doppelboden und Teppichbelag sowie integrierter Beleuchtung mit FL-Leuchten. Moderne Kühldecken und eine Lüftungsanlage gewährleisten ein angenehmes Raumklima, während die Beheizung über energieeffiziente Energiepfähle erfolgt. Grosszügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Arbeitsräume und ein angenehmes Arbeitsumfeld. WC-Anlagen stehen im gesamten Gebäude in ausreichender Anzahl zur Mitbenutzung bereit.

Möchten Sie Ihren Geschäftssitz an diesen attraktiven Standort verlegen? Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Besichtigung oder eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Kuadrat Immobilien GmbH
Sandro Kurath & Martina Kranz
+423 222 00 22
office@kuadrat.li

2. Büroflächen

2.1. 3. Obergeschoss Grundrisse

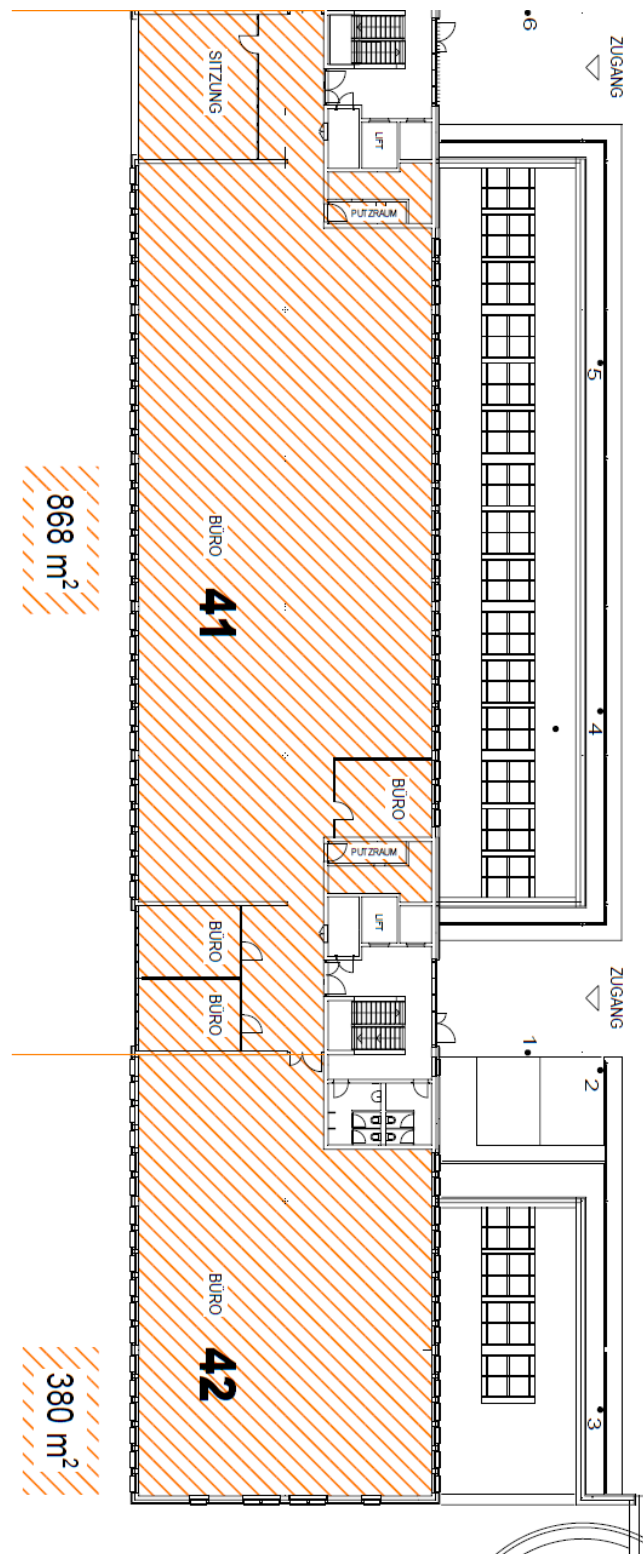


Abbildung 1: 3.OG, Grundriss

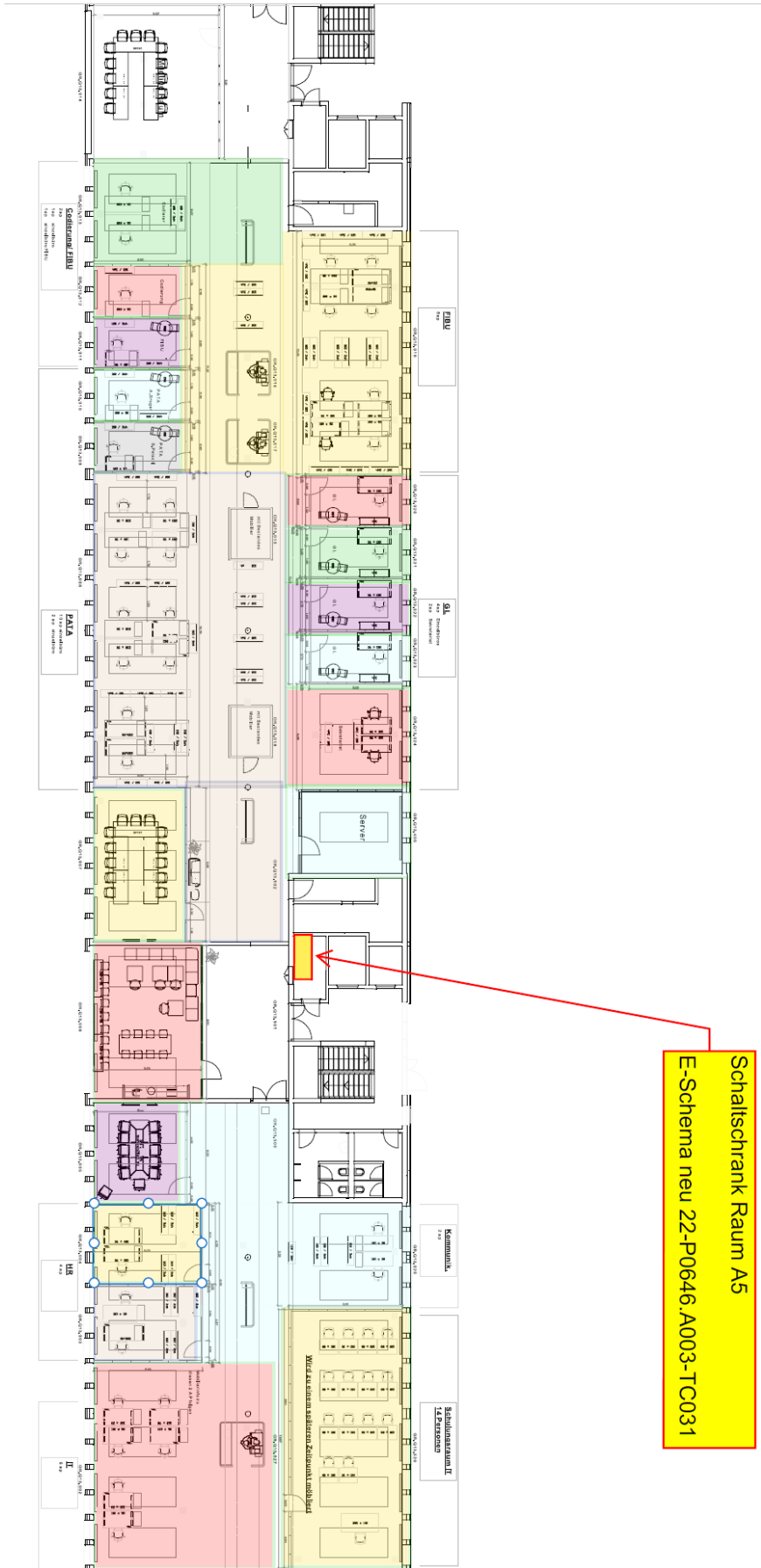


Abbildung 2: 3.OG, Grundriss mit Layout

2.1.1 Büro Nr. 41

Raumhöhe	2.60m
Fläche	868.00m ²
Mietbeginn	nach Vereinbarung

Diese grosszügige und repräsentative Bürofläche mit insgesamt 868 m² überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Vollflächige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes und motivierendes Arbeitsumfeld für Mitarbeitende und Besucher.

Die Fläche umfasst zwei grosszügige Sitzungs- bzw. Schulungsräume, acht separate Büros sowie zwei integrierte Arbeitsnischen, die sich ideal für konzentriertes Arbeiten oder flexible Nutzungskonzepte eignen. Eine helle, einladende Küche bietet den perfekten Ort für Pausen und informellen Austausch. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Serverraum für moderne IT-Infrastruktur.

Der hochwertige Teppichboden sorgt für eine angenehme Raumakustik und hohen Arbeitskomfort. Eingebaute FL-Leuchten sowie moderne Kühldecken gewährleisten optimale Licht- und Temperaturverhältnisse zu jeder Jahreszeit.

Die Erschliessung erfolgt bequem über den Personenlift im Treppenhaus oder direkt über das Parkdeck auf derselben Etage. Toilettenanlagen stehen im Treppenhaus zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Diese Bürofläche bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf helle Räumlichkeiten, eine funktionale Aufteilung und ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

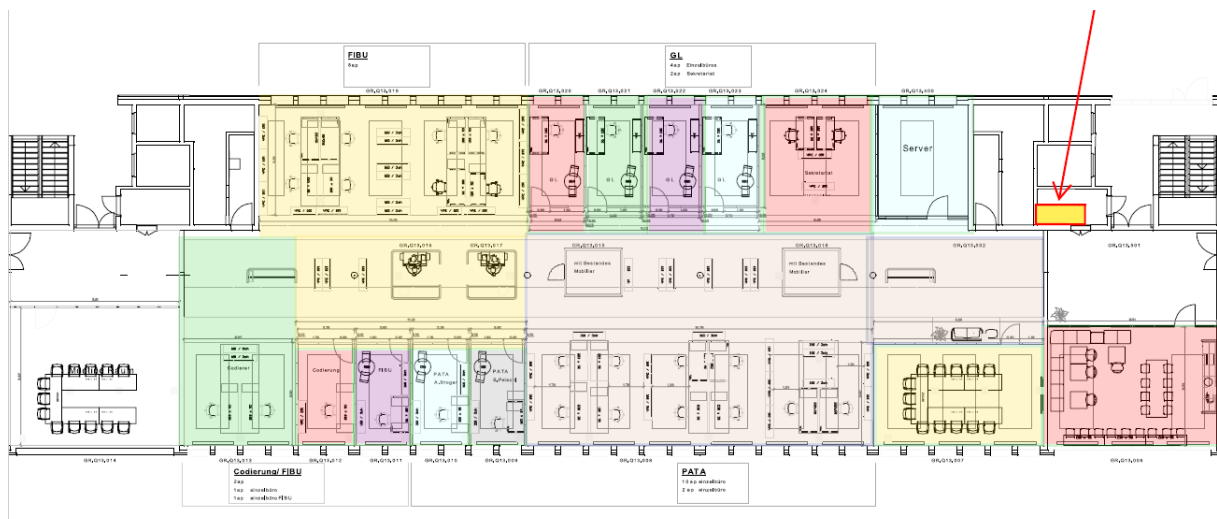
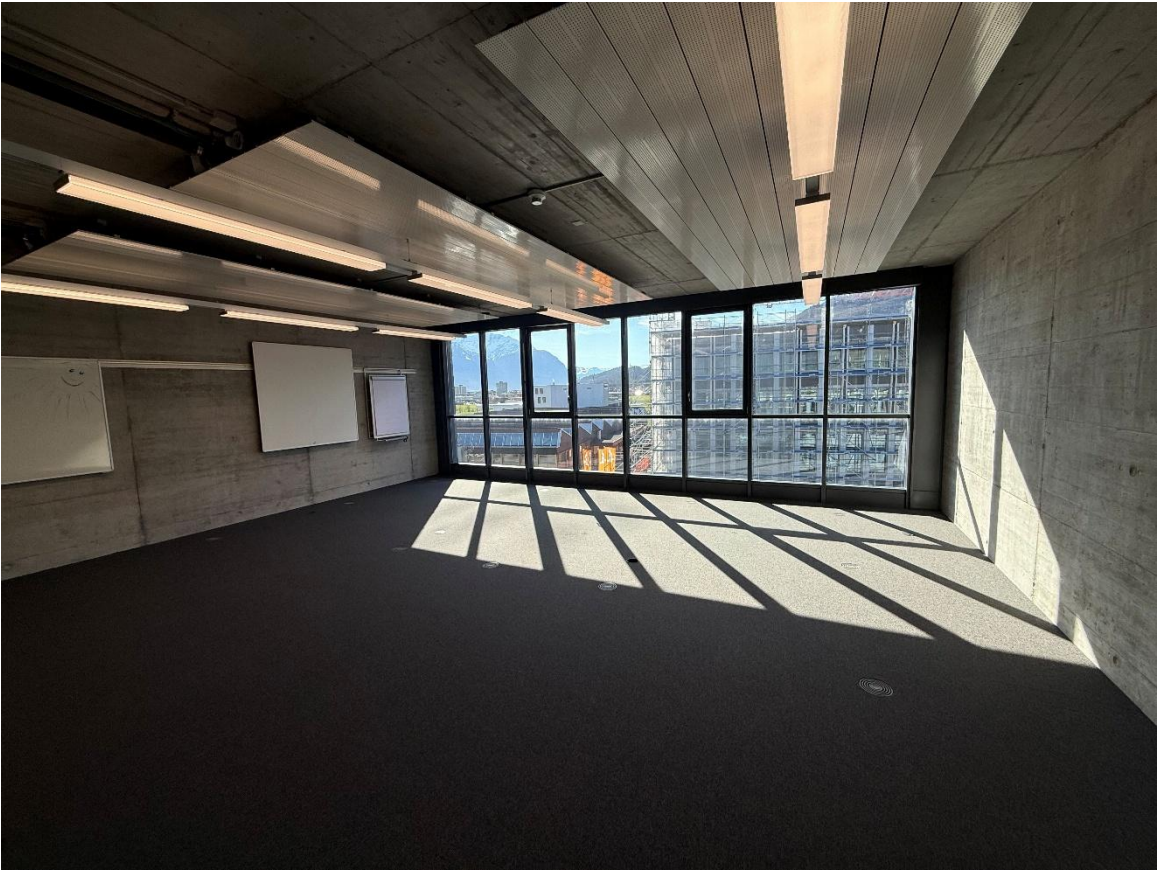


Abbildung 3: 3.OG Büro Nr. 41

2.1.2 Bilder Büro Nr. 41 (868 m2)













2.1.3 Büro Nr. 42

Raumhöhe	2.60m
Fläche	380.00m ²
Mietbeginn	nach Vereinbarung

Diese freundliche Bürofläche mit insgesamt 380 m² überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine funktionale, effiziente Aufteilung. Dank grosszügiger Fensterfronten profitieren die Räumlichkeiten von viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Fläche umfasst drei separate Büros, ein grosszügiges Sitzungs- bzw. Schulungszimmer sowie eine praktische Büronische, die sich ideal für zusätzliche Arbeitsplätze oder konzentriertes Arbeiten eignet.

Ein hochwertiger Teppichboden sorgt für eine angenehme Raumakustik und ein komfortables Arbeitsumfeld. Integrierte FL-Leuchten sowie moderne Kühldecken gewährleisten optimale Lichtverhältnisse und eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit.

Der Zugang erfolgt bequem über den Personenlift im Treppenhaus oder direkt über das Parkdeck auf derselben Etage. Toilettenanlagen stehen im Treppenhaus zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Diese Bürofläche eignet sich ideal für Unternehmen, die eine helle, gut erschlossene und repräsentative Arbeitsumgebung suchen.

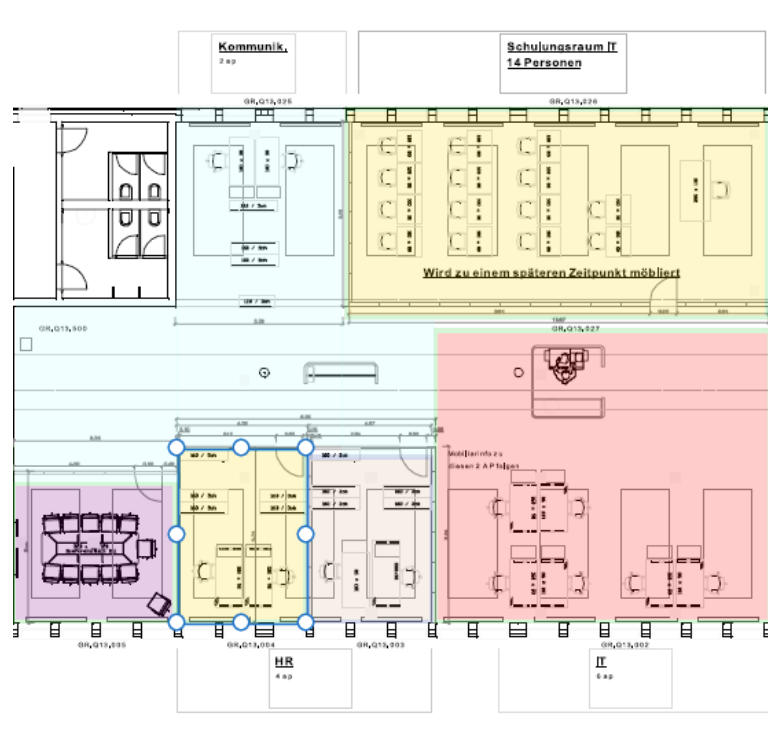
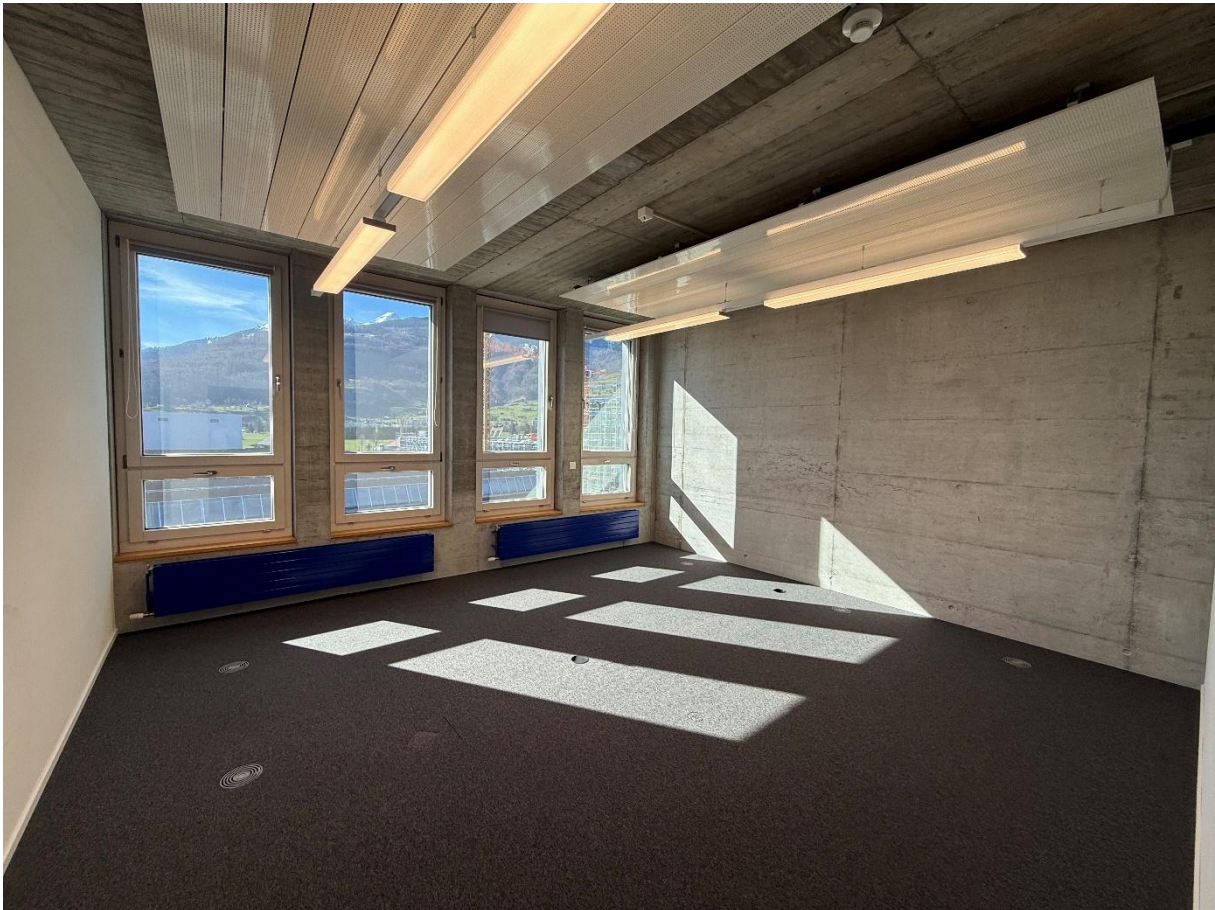


Abbildung 4: 3.OG Büro Nr. 42

2.1.4 Bilder Büro Nr. 42 (380 m2)

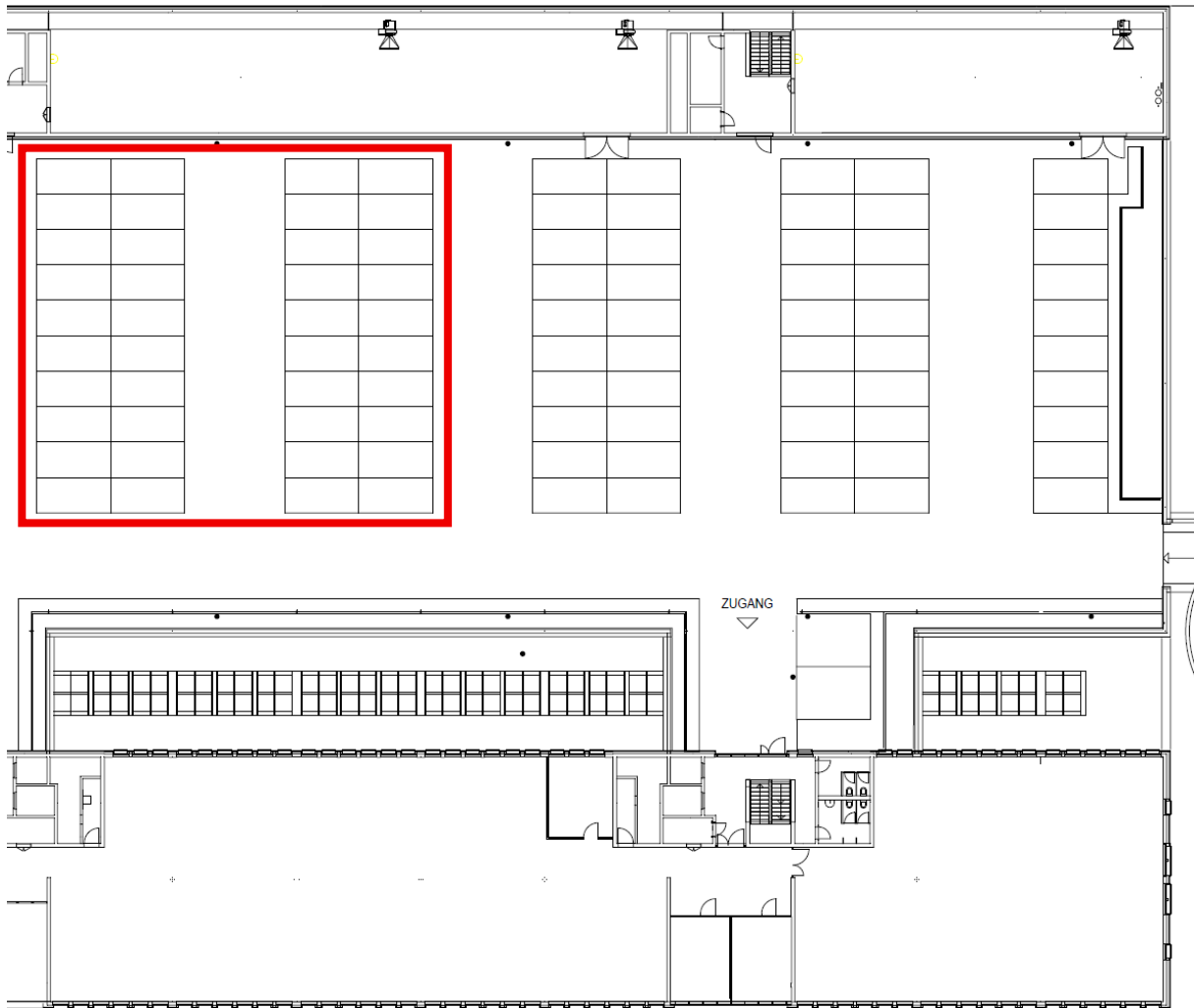






3. Parkplätze

Es können 40 Aussenparkplätze auf dem Parkdeck im 3.OG dazugemietet werden.



4. Zusammenfassung / Preise

Bezeichnung	Geschoss	Fläche in m ²	Grundmiete in CHF m ² /Jahr*	HK / BK CHF m ² /Jahr	Netto Monat in CHF*	Brutto Monat in CHF*	Verfügbar
Büroflächen							
Nr. 41	3. OG	868	160.00	35.00	11'573.35	14'105.00	nach Vereinbarung
Nr. 42	3. OG	380	160.00	35.00	5'066.70	6'175.00	nach Vereinbarung
Parkdeck							
Aussen West	EG				50.00 / Stk.		40 Stk. frei

*Preis bezieht sich auf den Mieterausbau „Zustand wie gesehen“.

5. Steckbrief Kuadrat Immobilien GmbH



Ihre Quadratmeter sind bei uns in den besten Händen

WIR SIND PERSÖNLICH FÜR SIE DA!

Unsere Aufgabe ist es, Ihre Wünsche vorausdenkend, flexibel und fokussiert abzudecken. Mit unserem langjährigen Fachwissen und unserer Offenheit für Innovation unterstützen wir Sie in allen Bereichen Ihrer Immobilie.



Sandro Kurath
Inhaber



Martina Kranz
Inhaberin

Kuadrat Immobilien GmbH

Aeulestrasse 74 | Postfach 359 | 9490 Vaduz | Fürstentum Liechtenstein
T +423 222 00 22 | office@kuadrat.li | www.kuadrat.li