

Einsiedeln - Schwyz

# Erstvermietung von grosszügigen Gewerbe- und Büroflächen in Einsiedeln

CODE DU BIEN: CH22246679



PRIX DE LOYER: 185 CHF

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>CH22246679</b>
Année de construction	<b>2024</b>

Prix de loyer	<b>185 CHF</b>
Hangar/dépôt/usine	<b>Bâtiment industriel</b>
État de la propriété	<b>Gros œuvre</b>
Technique de construction	<b>massif</b>

CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## La propriété



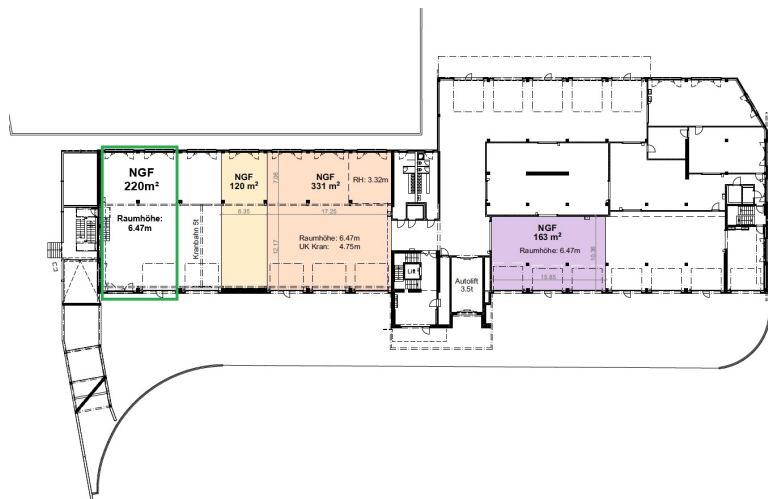
CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

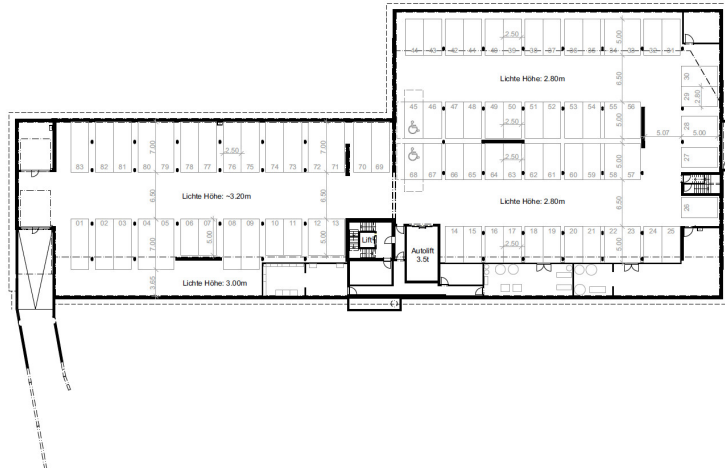
## La propriété



CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## Une première impression

**Mietpreise: CHF 185.- bis 195.- pro m<sup>2</sup> p.a. zzgl. MWST und Nebenkosten (ca. 10%)**

**An bester Lage in Einsiedeln steht ab sofort eine moderne Gewerbeliegenschaft im Gebiet Kobiboden zur Verfügung. Der Neubau wurde 2024 fertiggestellt und bietet im Rohbauzustand flexible Flächen für unterschiedlichste Nutzungen – ob Produktion oder kombinierte Geschäftsmodelle. Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Grundstruktur, moderne Gebäudetechnik und ein durchdachtes Erschliessungskonzept. Dank der verkehrstechnisch hervorragenden Anbindung an den Grossraum Zürich ist der Standort ideal für Unternehmen mit regionaler wie überregionaler Ausrichtung.**

**Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft ist die aussergewöhnliche Grosszügigkeit der Flächen: Im 3. Obergeschoss stehen bis zu 1'889?m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3.47?m zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch 220?m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, die mit einer ausserordentlich hohen Raumhöhe von 6.47?m ideale Bedingungen für vielfältige Nutzungen bieten.**

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## **Détails des commodités**

**Die Liegenschaft überzeugt durch eine hochwertige Grundinfrastruktur:**  
**Heizung: Erdwärme mit Deckenheizung (TABS)**  
**Stromversorgung: Solarstrom & Netzanschluss**  
**Liftnanlagen: Personenlift & grosser Warenlift (3.5?t, Platz für 14 Paletten)**  
**Internet & Telefon: Erschlossen inkl. EDV-Vorinstallation**  
**Beschattung: Elektrische Rafflamellenstoren**  
**Sanitäre Anlagen: WC & Garderoben im Vorraum vorhanden**  
**Spezialnutzung: Tankstelle & Hochdruck-Waschraum zur Mitbenutzung**  
**Zugang: Personen- & Wareneingänge via Tiefgarage und Haupteingang**

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Objekt befindet sich im gewerblich-industriellen Entwicklungsgebiet Kobiboden/Steig westlich der Schnabelsbergstrasse – strategisch im Herzen neuer Gewerbe- und Industriezone gelegen.**

**Das Areal liegt direkt an der zonierten Zufahrtsstrasse (Kobibodenstrasse) mit direkter Erschliessung durch die neue Steigstrasse, welche den motorisierten Verkehr effizient lenkt.**

**Die Lage ist eingebettet zwischen bestehenden Gewerbebauten und in der Nähe zu Pferdehaltungs- sowie Wohnzonen – ideal für Mischnutzungen und eine dynamische Nachbarschaft.**

**Im Rahmen des Buskonzepts Einsiedeln 2025 wird eine Haltestelle "Kobiboden" eingerichtet, als Endstelle bzw. Wendehaltestelle für Linien Richtung Eschbach – ergänzt durch eine Haltekante für den Linienverkehr.**

**Zusätzlich profitiert das Quartier von weiteren Haltestellen auf der Etzel- und Schnabelsbergstrasse, was die Erreichbarkeit per Bus halbstündlich gewährleistet.**

**Die Lage nahe der Kantonsstrasse 8 sichert eine direkte Verbindung zur Autobahn A3 und zum Wirtschaftsraum Zürich – perfekt für Lieferverkehr und Pendler.**

**Im kantonalen Gesamtverkehrskonzept ist Kobiboden als bedeutende Gewerkezone definiert – auch logistisch optimal eingebunden.**

**Dank laufender Infrastrukturverbesserungen (u.?a. Wasenmattstrasse, Trottoir an der Schnabelsbergstrasse) gewinnt der Langsamverkehr an Qualität – attraktive Anbindung an Dorfkern und Naherholungsgebiete.**

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## **Plus d'informations**

**Bezug der Flächen ab sofort möglich**

**Tragstruktur & Ausbau: Einfache statische Grundstruktur mit hoher Anpassungsfähigkeit**

**Mieterausbau: In Abstimmung mit der Eigentümerschaft möglich; Ausbaurkosten grösstenteils durch Mieter zu tragen**

**Erschliessung & Technik: Alle Medien (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Internet) bis zur Mietfläche geführt**

**Visualisierungen und Pläne dienen der Illustration und sind nicht bindend**

**Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie geben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Umsetzung der Pläne. Geringfügige Änderungen gegenüber des vorliegenden Mietobjektes bleiben vorbehalten. Offerte unverbindlich und freibleiben, Zwischenvermietung vorbehalten.**

**CODE DU BIEN: CH22246679 - 8840 Einsiedeln - Schwyz**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Matthias H. Römer**

---

**Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ**

**Tel.: +41 44 211 60 09**

**E-Mail: [schwyz@von-poll.com](mailto:schwyz@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**