

Einsiedeln – Schwyz

## Erstvermietung von grosszügigen Gewerbe- und Büroflächen in Einsiedeln (im Rohbau)

?????? ??????: CH22246679



???? ??????: 185 CHF

????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ??? ?????

????????? ??????????	CH22246679
???? ????????????	2024

????? ??????????	185 CHF
?????????	???????
?????????????	

????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



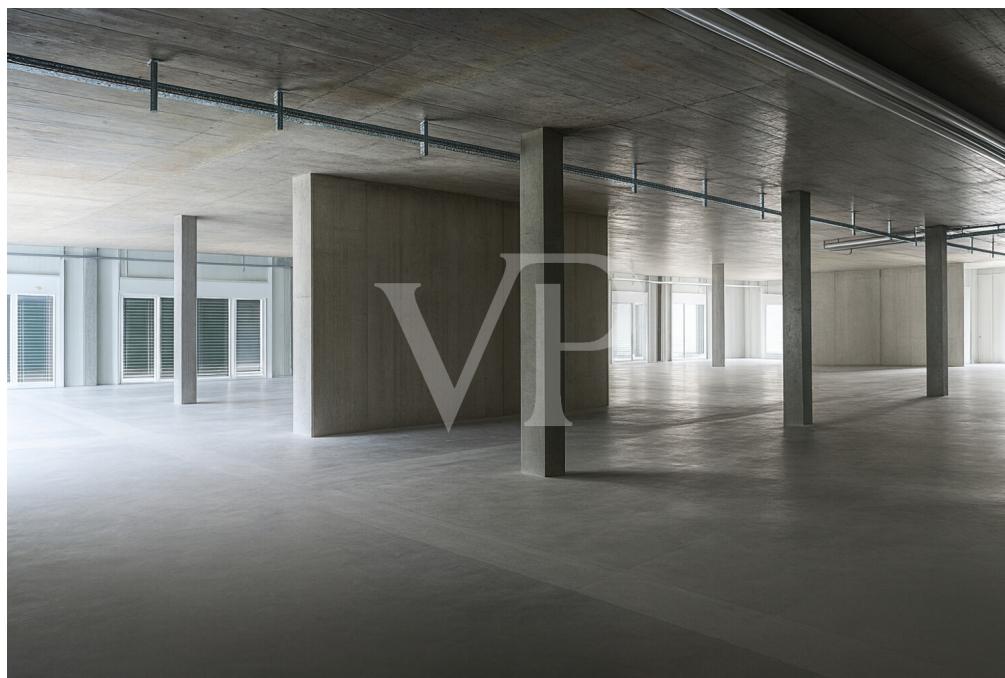
????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



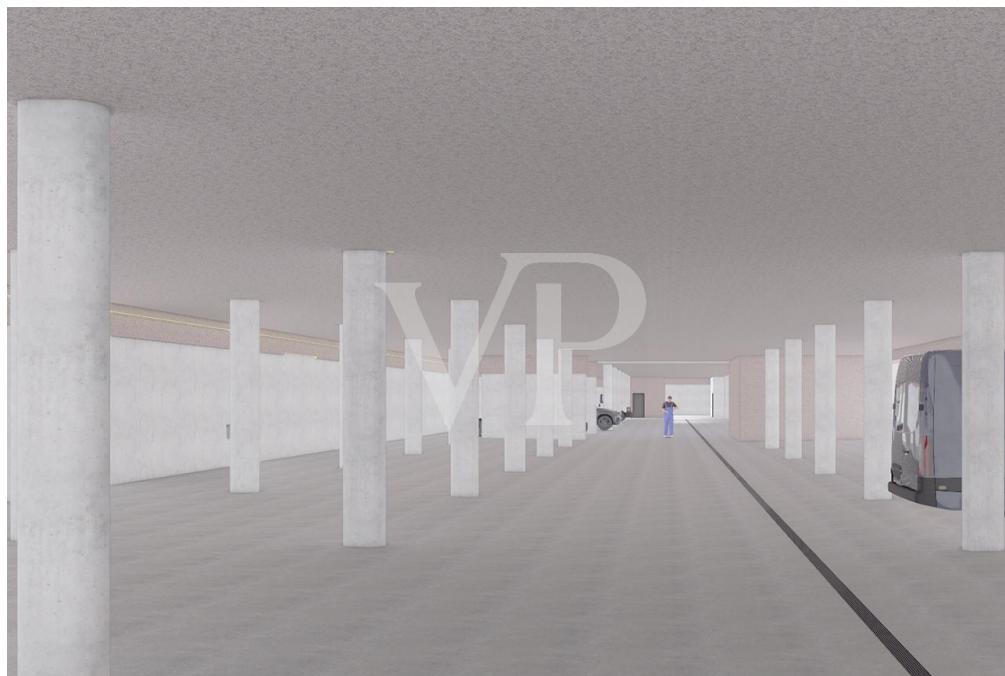
????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

?? ????????



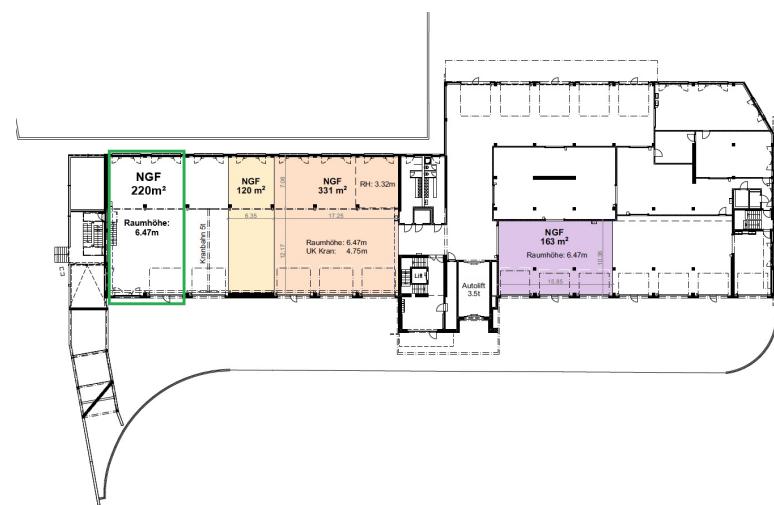
????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

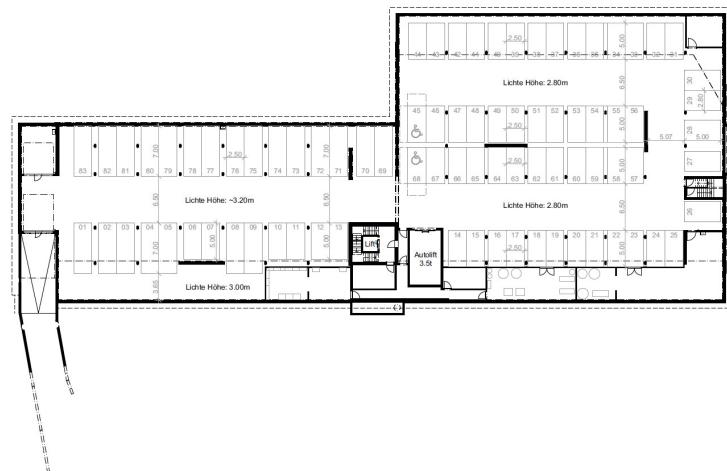
?? ????????



????????? ??????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

???????





????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

## ??? ????? ????????

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.

???????? ?????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

## ????????????? ??? ??????

Die Liegenschaft überzeugt durch eine hochwertige Grundinfrastruktur:

Heizung: Erdwärme mit Deckenheizung (TABS)

Stromversorgung: Solarstrom & Netzanschluss

Liftanlagen: 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- & Warenzugänge via Tiefgarage und Haupteingang

????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

## ??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

## ????? ????????????

Bezug der Flächen ab sofort möglich

Tragstruktur & Ausbau: Einfache statische Grundstruktur mit hoher Anpassungsfähigkeit

Mieterausbau: In Abstimmung mit der Eigentümerschaft möglich; Ausbaukosten 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ?????????: CH22246679 - 8840 Einsiedeln – Schwyz

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Matthias Römer

---

Churerstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ

Tel.: +41 44 211 60 09

E-Mail: schwyz@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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