



# VERMIETUNG PRODUKTIONS-/LAGER-/BÜROFLÄCHEN CA. 11'400 M<sup>2</sup> MÖNCHMATTWEG 5/5035 UNTERENTFELDEN/AARGAU

▪ AB 01. OKTOBER 2025

SEPTEMBER 2024

GMP KONFORME LAGER- UND  
PRODUKTIONSFLÄCHE

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien

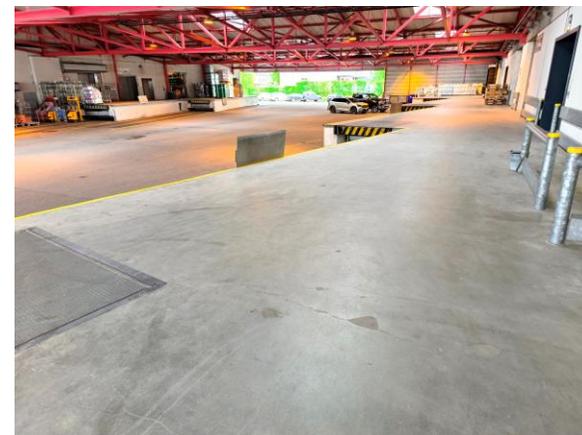


CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# INHALT

Objektpositionierung	3
Lage/ÖV-Anbindungen	4
Mietflächen/Konditionen	5
Pläne	6-10
Rampe/Sprinterzugang/Angaben/Ausstattung/Situation	11-14
Kontakt	15



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

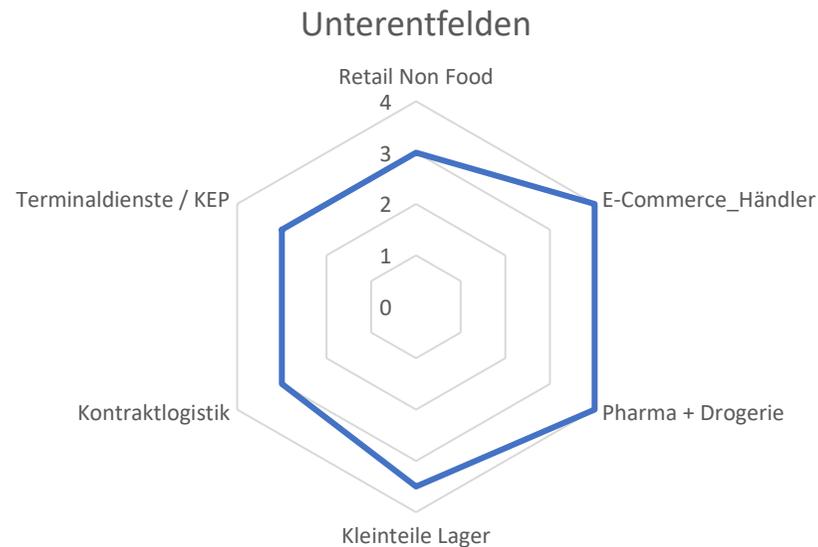


## POSITIONIERUNG

Die Logistikanlage am Mönchmattweg in Unterentfelden ist als Distributionslager in Kombination mit hochwertigen Büroräumlichkeiten für verschiedene Unternehmungsfunktionen (Marketing, Rechnungswesen, Einkauf und Disposition usw.) prädestiniert.

Die Anlage bietet ideale Voraussetzungen dafür insbesondere, wenn Teile der Distribution über Sprinter erfolgt.

Die Anlage wurde seinerzeit für die Lagerung von Medikamenten eingerichtet und lässt sich einfach an die aktuell gültigen GMP-Richtlinien anpassen.



### Bewertungsskala

- 4 ideale Voraussetzungen
- 3 sehr gut geeignet
- 2 gut geeignet
- 1 weniger geeignet

## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



## LAGE

### Adresse

Mönchmattweg 5

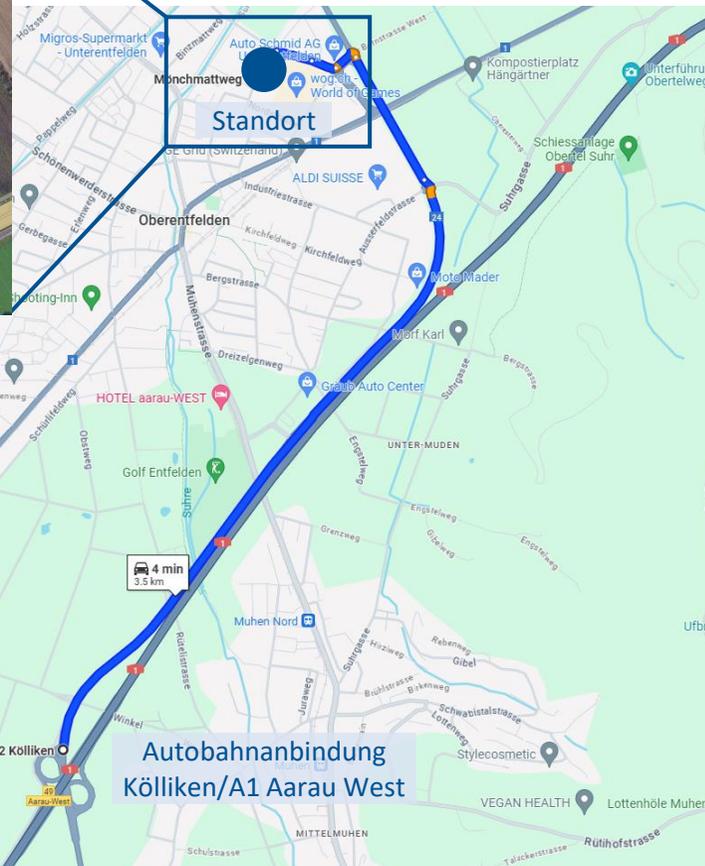
5035 Unterentfelden/Aargau

### Verkehrsanbindung

Die Gewerbeliegenschaft ist in 4 Fahrminuten von der Autobahnanbindung Kölliken/A1 Aarau West entfernt. Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs bzw. der SBB-Bahnhof sind in 7 Minuten erreichbar

### Distanzen

	Strecke	PW	ÖV
Aarau	4 km	5 min	14 min
Oltén	22 km	23 min	33 min
Zürich	51 km	43 min	48 min
Basel	68 km	51 min	55 min
Bern	78 km	60 min	65 min



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



# MIETFLÄCHEN/KONDITIONEN

Mietflächen	Fläche in ca. m <sup>2</sup> / Einheit	Rauhöhe i. L./ Bodenbelastung	Preis CH pro m <sup>2</sup> p.a. zzgl. MwSt.
EG Lager1 unterteilbar	4'879 m <sup>2</sup>	8.25 m / 2.5 t	CHF 180.--*
EG Büro2 + Büro3	180 m <sup>2</sup> + 180 m <sup>2</sup>	3.98 m	CHF 180.--
EG ZG Büro4 + Büro5	212 m <sup>2</sup> + 213 m <sup>2</sup>	3.97 m	CHF 190.--**
EG ZG Sozialräume6	336 m <sup>2</sup>	2.83 m	CHF 190.--/CHF 170.--
1. OG Lager unterteilbar	4'716 m <sup>2</sup>	5.25 m / 2 t	CHF 160.--*
Attika Büro	448 m <sup>2</sup> + 160 m <sup>2</sup>	2.83 m	CHF 250.--**
UG Lager (optional ab 2028)	[4'500 m <sup>2</sup> ]		
Tiefgaragenparkplätze	106 PP		CHF 1'600.--
Zu- und Wegfahrt inklusive LKW-Durchfahrt			inkludiert
Nebenkosten Lager	Akonto		CHF 12.--
Nebenkosten Büro	Akonto		CHF 25.--

\* Logistiksätze für Temperatur kontrollierte Lagerräume nach GMP-Richtlinien

\*\* Vermietungssätze für komplett renovierte Büroräumlichkeiten

## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# ERDGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 4'879 M<sup>2</sup>

## Verfügbare Mietflächen

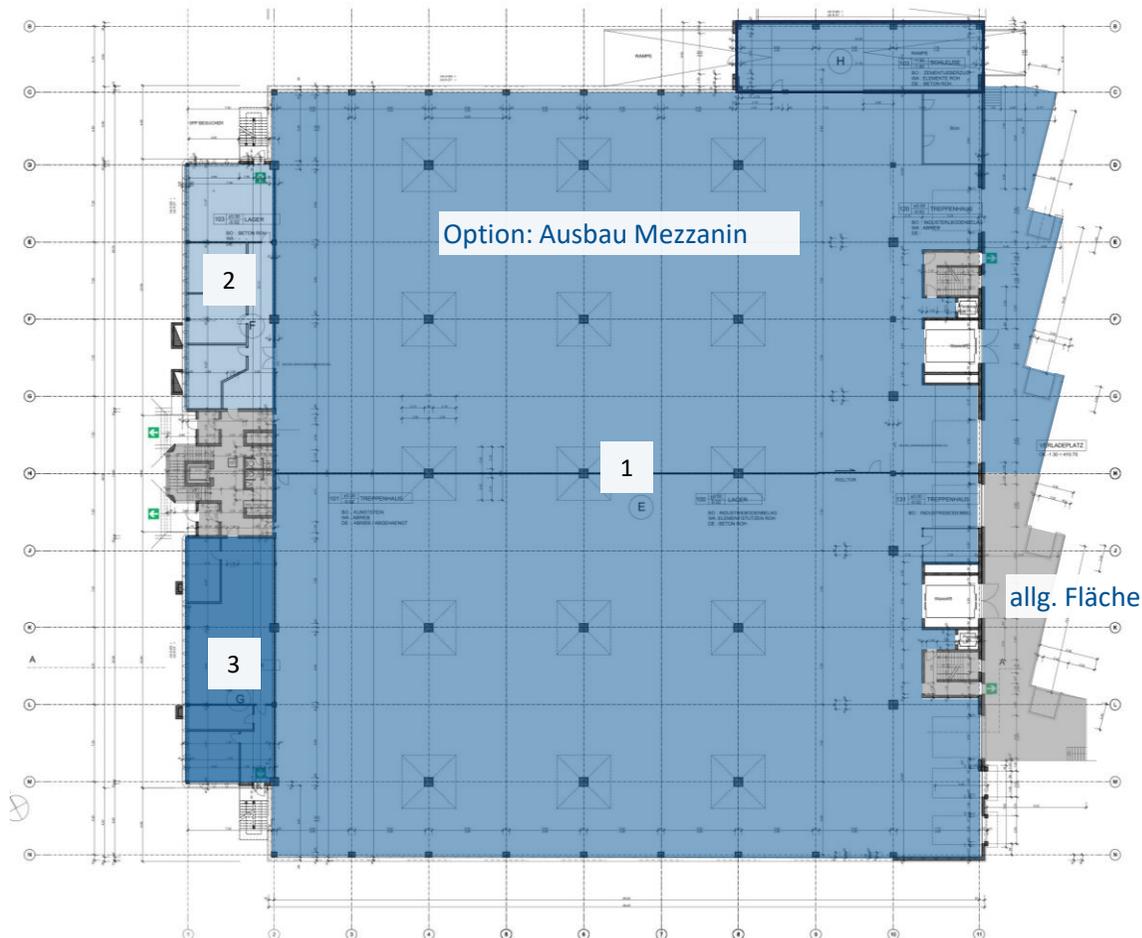
EG	Lager1 unterteilbar	2.5 t Traglast	4'879 m <sup>2</sup>
EG	Büro2		180 m <sup>2</sup>
EG	Büro3		180 m <sup>2</sup>

Option: Ausbau Mezzanin

Allg. Fläche grau markiert



Regallager mit Regalsprinkler



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

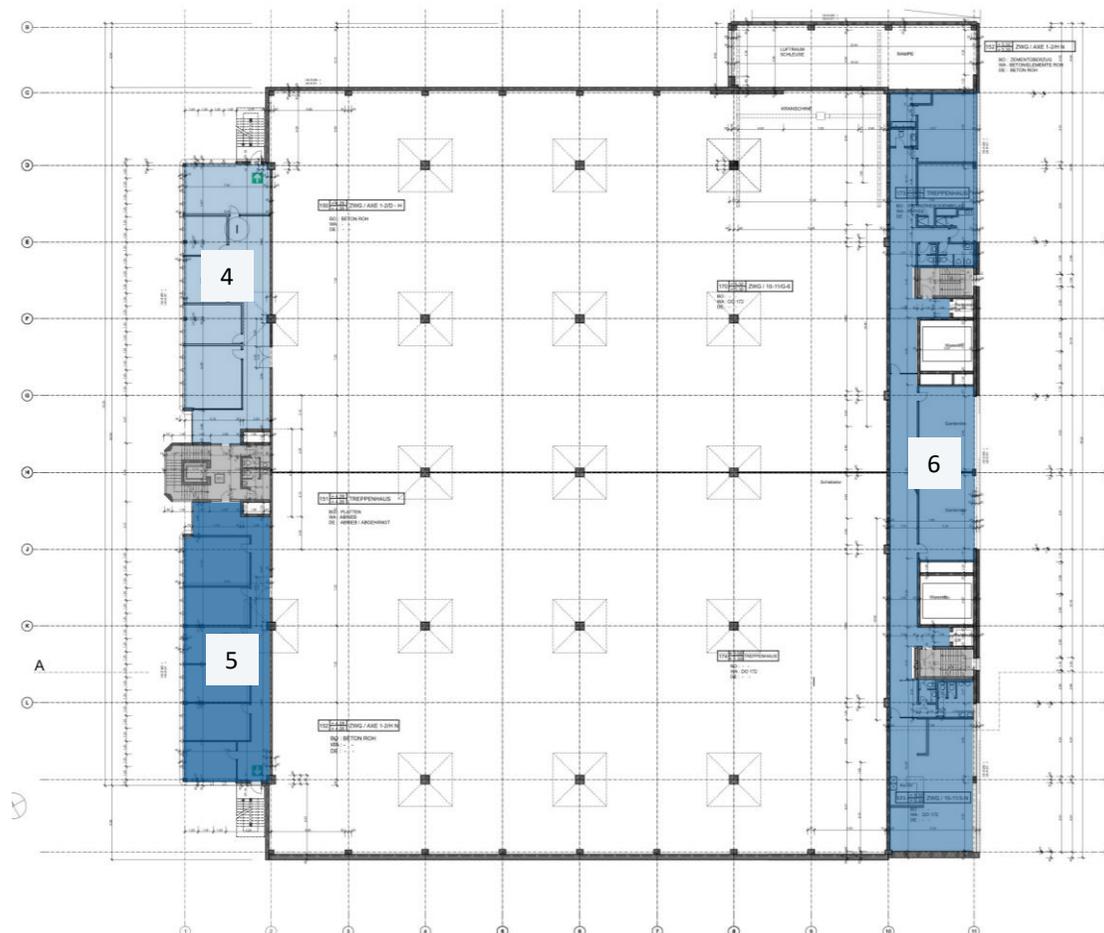


# ERDGESCHOSS ZG VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 761 M<sup>2</sup>

## Verfügbare Mietflächen

EG ZG	Büro4	212 m <sup>2</sup>
EG ZG	Büro5	213 m <sup>2</sup>
EG ZG	Sozialräume6	336 m <sup>2</sup>

Allg. Fläche grau markiert



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



## BILDER BÜROFLÄCHEN ERDGESCHOSS ZG + 1. OBERGESCHOSS

BILD FEHLT

BILD FEHLT

BILD FEHLT

BILD FEHLT

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

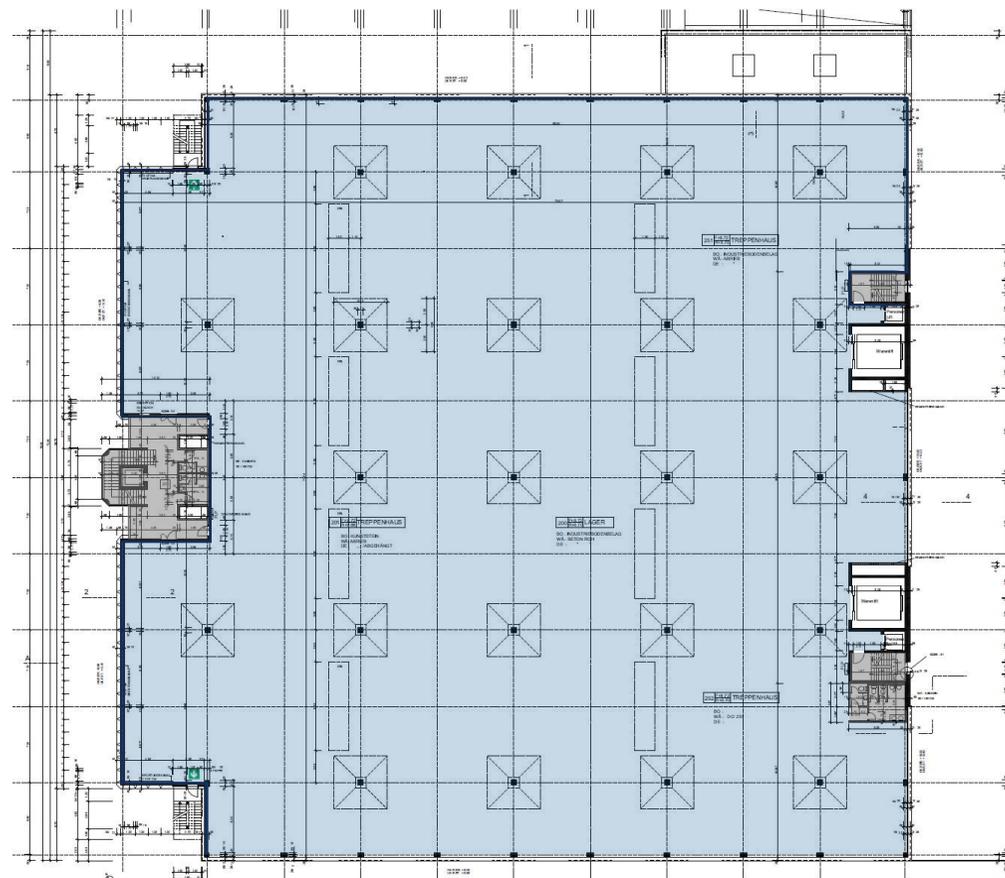


# 1. OBERGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 4'716 M<sup>2</sup>

## Verfügbare Mietflächen

1. OG	Lager unterteilbar	2.0 t Traglast	4'716 m <sup>2</sup>
-------	--------------------	----------------	----------------------

Allg. Fläche grau markiert



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

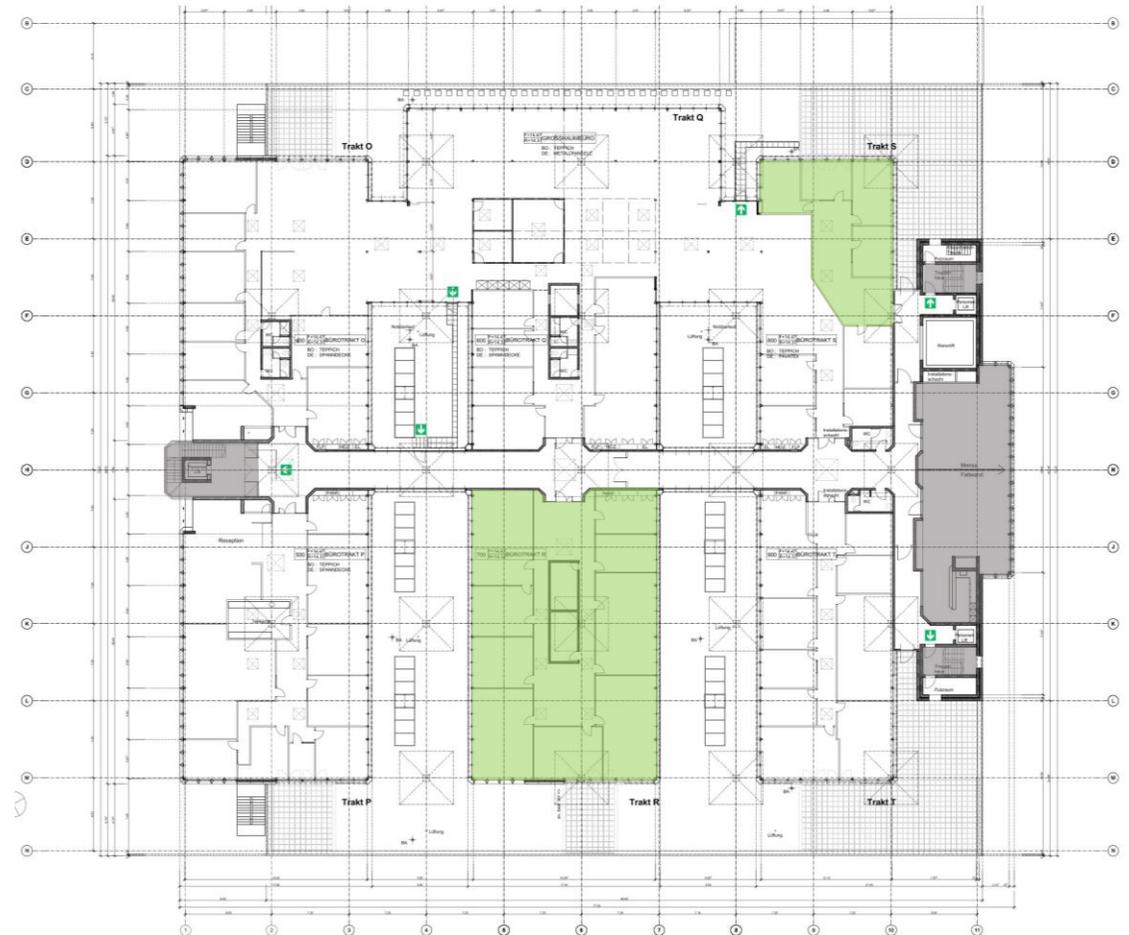


# ATTIKA VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 608 m<sup>2</sup>

## Verfügbare Mietflächen

Attika	Büro	448 m <sup>2</sup> + 160 m <sup>2</sup>
--------	------	---

Allg. Fläche grau markiert



## ContractLogistics24

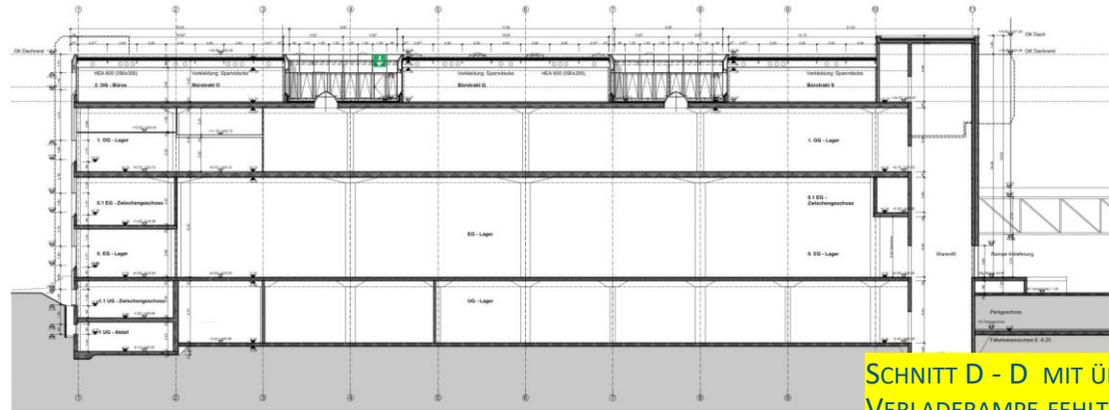
Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



# GEDECKTE LKW-DURCHFAHRT MIT RAMPENSITUATION UND ENTSORGUNGSSTELLEN



Die gedeckte LKW-Durchfahrt wird von mehreren Mietern genutzt. Die links abgebildeten Rampen und Entsorgungsstellen werden nur von einem weiteren Mieter der Logistikanlage (Mieter Untergeschoss) genutzt.

Die LKW Rangierflächen in der Durchfahrt und auf Stapler-Manövrierfläche auf den Rampen sind grosszügig dimensioniert.

Ein seitlicher Entlad ist ebenfalls möglich.



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien

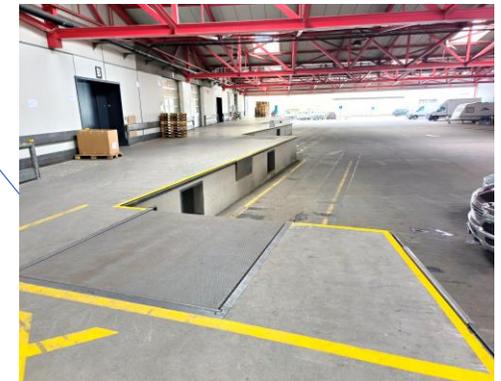


CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# RAMPEN UND SPRINTERZUGANG

Überdachte LKW-Verladerampen: **4**  
 Zufahrtsrampe für Kleintransporter: **Ja**  
 Säulenraster: **15 m x 15 m**



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
 Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



# ANGABEN/AUSSTATTUNG

Warenlift	2
Temperatur-Mapping:	Ja
Sprinkleranlage:	Ja
Klima-/Kälte-/Lüftungsanlage	Ja
CO2 Anlage	
Heizung:	<b>Deckenradiatoren</b>
Sozialräume	Ja



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien

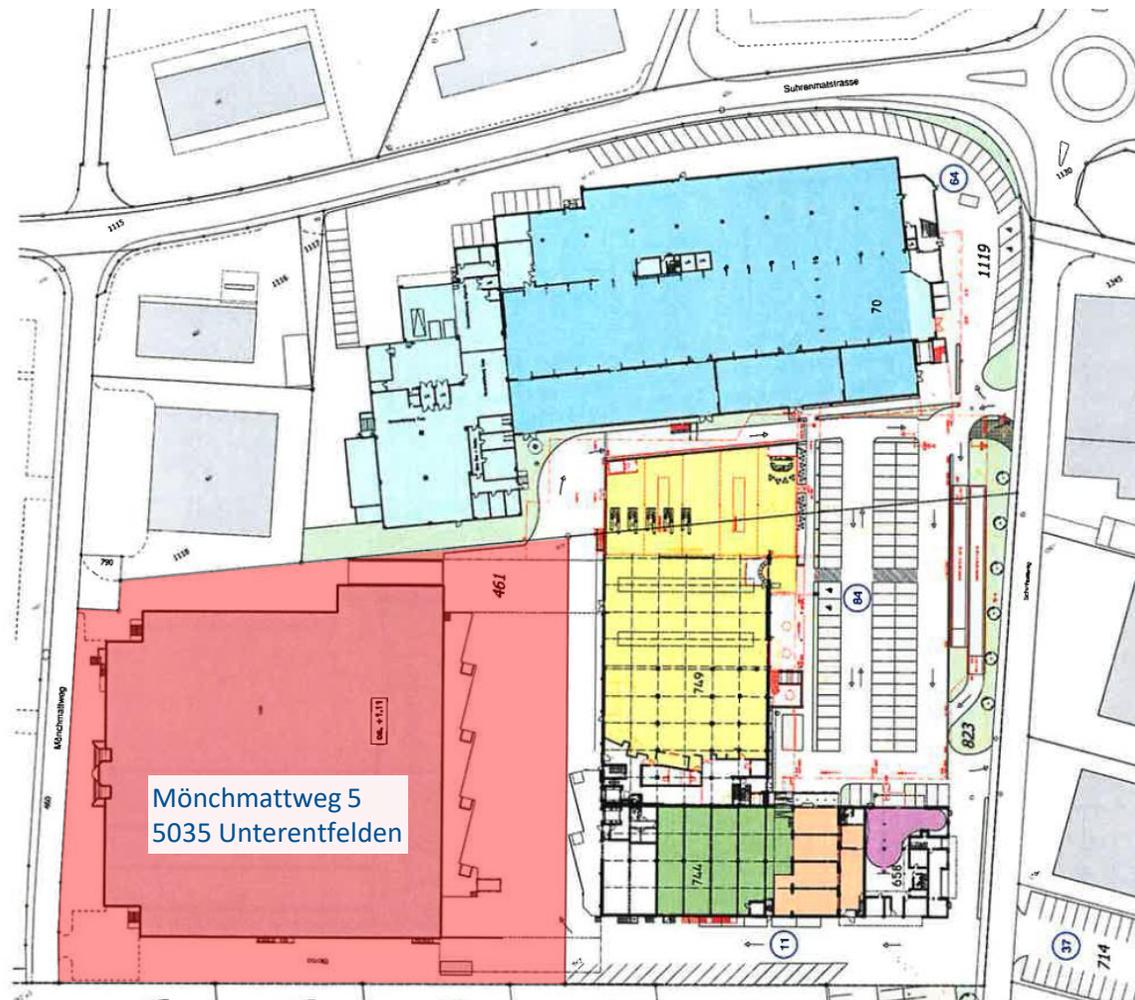


CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



# SITUATION/PARKPLÄTZE

Verfügbar: 106 PW-Tiefgaragenparkplätze



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## FÜR WEITERE INFORMATIONEN

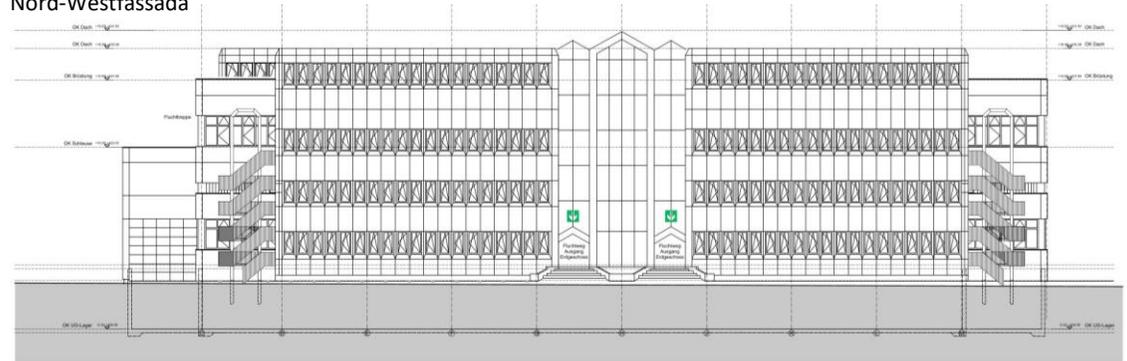
Sie interessieren sich für diese Gewerbeliegenschaft und möchten weitere Details erfahren?

Kontaktieren Sie uns telefonisch. Wir erläutern Ihnen gerne die verschiedenen Möglichkeiten und prüfen für Sie die Machbarkeit. Wir unterstützen Sie mit unseren Erfahrungen und freuen uns, mit Ihnen Lösungen für Ihr Unternehmen zu finden und diese umzusetzen.

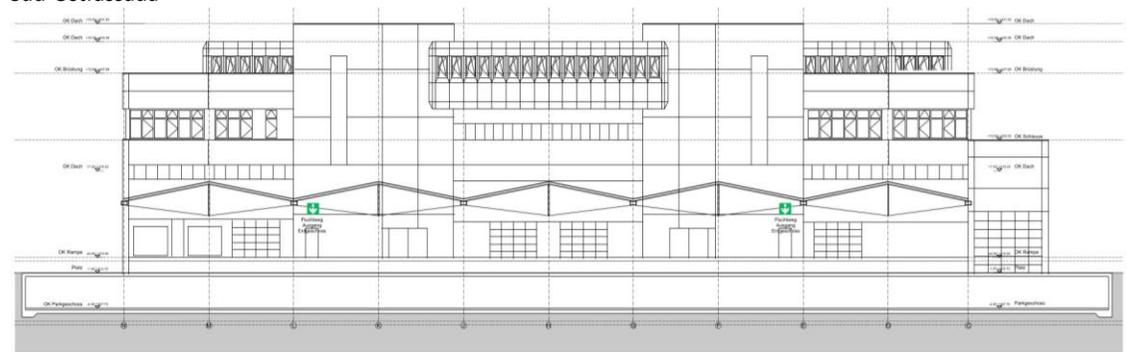


**Carlo Bernasconi**  
Geschäftsführer  
ContractLogistics24 AG  
T +41 44 680 18 81  
[cb@contractlogistics24.com](mailto:cb@contractlogistics24.com)

Nord-Westfassada



Süd-Ostfassada



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
[cb@contractlogistics24.com](mailto:cb@contractlogistics24.com)  
[www.contractlogistics24.com](http://www.contractlogistics24.com)

