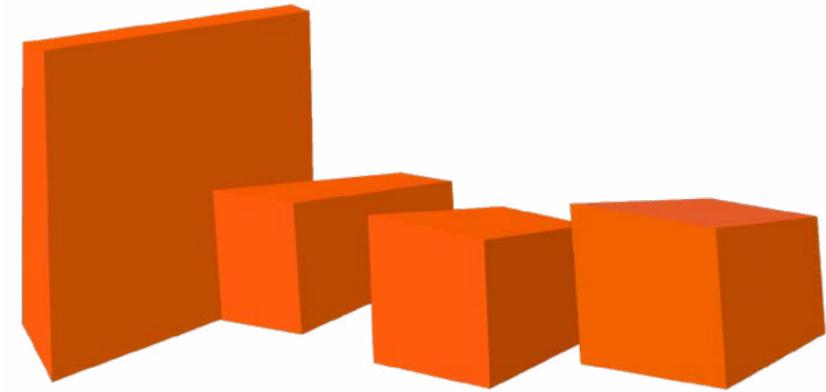


MetroPark Worblaufen

Gewerbeflächen zu vermieten





Worblaufen

MetroPark

2



**Flächen bereits
jetzt sichern**

3

Hoch hinaus



Im Herzen der Wirtschaftsregion Bern

**Starker Wirtschaftsstandort,
Nähe zur Natur, gut erschlossen,
ausgezeichnete Infrastruktur**

- Direkter ÖV-Anschluss (RBS)
- Nähe zur Aare & Naherholung
- Autobahnanschluss in wenigen Minuten
- Urban & naturnah

**«Nur 5 Minuten
mit der RBS Bahn
bis BH Bern»**



5

Moderne Gewerbeflächen – flexibel und zukunftsorientiert

Die Immobilie auf einen Blick

- Bezug: 2027
- Fläche: 2 × ca. 1100 m² (4. + 5. OG)
- Heizen: Deckenheizung (nicht installiert)
- Ausbau: Rohbau mit flexibler Raumgestaltung
- Lift und Einstellhalle vorhanden
- Fernwärme
- Hochwertiger Gebäudestandard nach SIA-Normen
- Schallschutz: gemäss SIA 181 für Bürostandard
- Sichtbetondecken
- Betonboden roh, für Ausbau mit Doppelböden
- Fenster als Holz-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung, offenbar für Reinigung
- Elektrische Rafflamellenstoren mit Wind- und Sonnenwächter

Baubeschrieb und Ausbau

- Betonböden roh abtalschiert
- Wasseranschlüsse vorhanden
- Zwei Nasszellen pro Geschoss (inkl. IV-Toilette)
- Fenster mit Isolierverglasung
- Installation für Kühldecken ab Übergabestelle zu Mietfläche ist Sache der Mieterschaft

«Viel Raum für Ihre Ideen»

Schnell erreichbar – für Mitarbeitende und Kunden

Dank der zentralen Lage in Worblauen sind wichtige Städte und Gemeinden sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr in kurzer Zeit erreichbar.

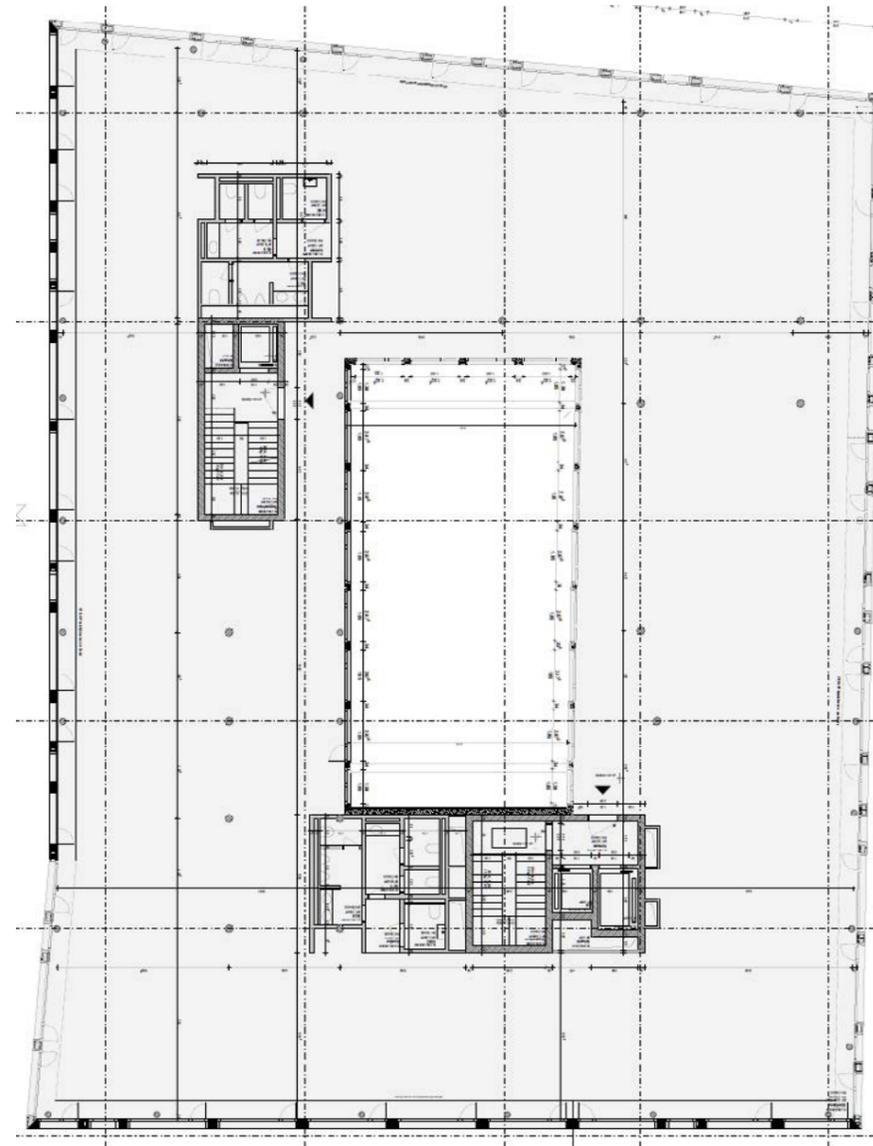
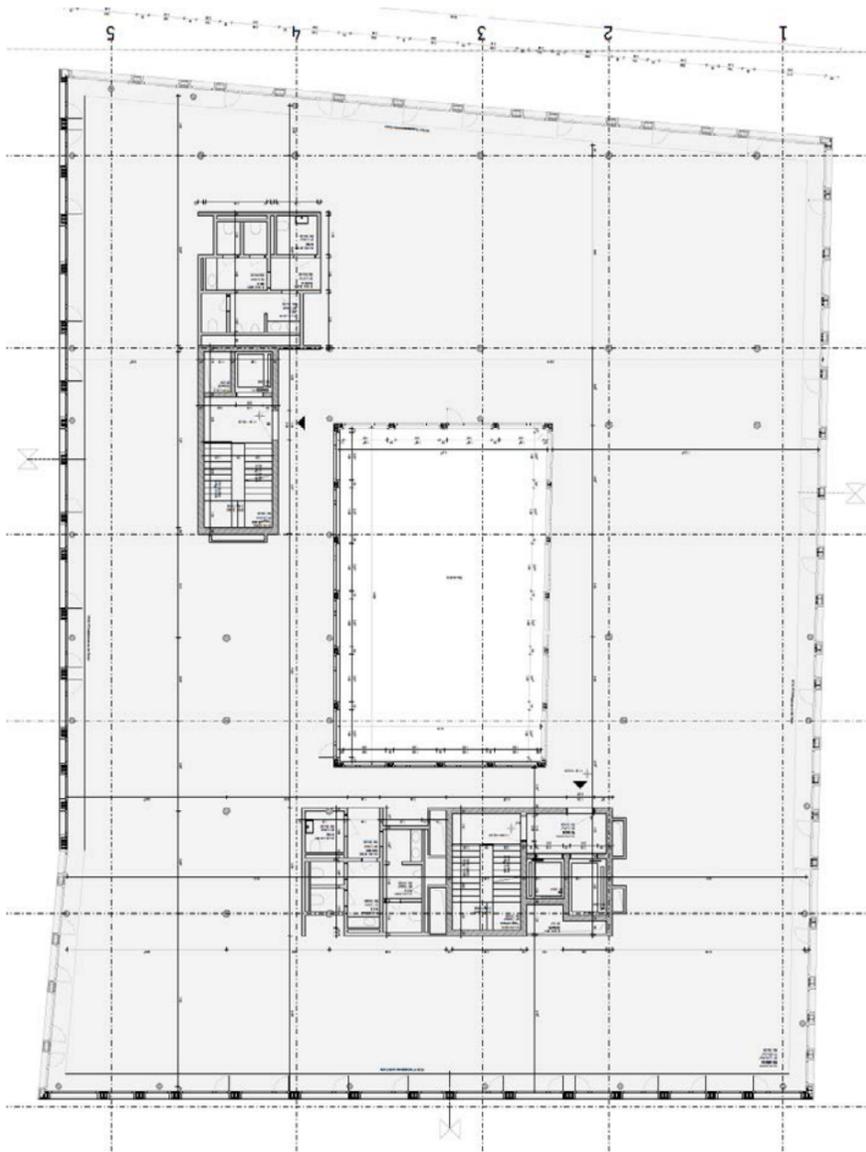
MINUTEN	AUTO	öv
Zollikofen	5'	2'
Ostermundigen	10'	12'
Münchenbuchsee	15'	15'
Bern	10'	5'
Thun	30'	35'
Fribourg	35'	40'
Zürich	90'	75'
Basel	75'	80'

6



- M — MetroPark
- 1 — Sportanlage Hubelgut
- 2 — Bahnhof Worblaufen
- 3 — Restaurant Rio
- 4 — Neue Wohnüberbauung Aarerain
- 5 — Wohnüberbauung Hammerwerk
- 6 — Engelhalbinsel
- 7 — Richtung Stadt Bern
Autobahnauffahrt Bern-Neufeld

Gewerbefläche 4. Obergeschoss
ca. 1120 m² Bürofläche



Gewerbefläche 5. Obergeschoss
ca. 1'086 m² Bürofläche

Plan und Raumaufteilung

Flächenverfügbarkeit und Preisgestaltung

In der Liegenschaft Metropark Worblaufen stehen aktuell zwei helle und grosszügige Gewerbeflächen zur Vermietung:

- 4. Obergeschoss: ca. 1'120 m²
- 5. Obergeschoss: ca. 1'086 m²

Mietkonditionen

Position	Kosten / m ² / Jahr
Nettomietzins	CHF 230.–
Akonto Heiz-/Nebenkosten	CHF 30.–
Total (exkl. MWST)	CHF 260.–

Einstellhallenplätze

- 30 Parkplätze à 150 Franken pro Monat
- 2 Kleinwagenparkplätze à 120 Franken pro Monat
- 9 Motorradparkplätze à 80 Franken pro Monat

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Klare Preisstruktur ohne versteckte Kosten
- Moderne Infrastruktur sowie hochwertige Haustechnik
- Flexible Flächen für vielseitige Nutzungskonzepte
- Optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende
- Ideal für Dienstleistungsunternehmen, Agenturen, IT, Forschung, Bildung u. v. m.

**Faire Konditionen
für Ihren nächsten
Wachstumsschritt**

9

Investieren, wo der Puls schlägt

Worblaufen, ein lebendiger Ortsteil von Ittigen, entwickelt sich zur gefragten Adresse für urbane Lebensqualität mit Weitblick. In unmittelbarer Nähe zur Aare entstehen mit Projekten wie aarerain.ch und hammerwerk.ch moderne Wohnkonzepte, die Arbeiten, Wohnen und Freizeit neu denken – mitten im Grünen und dennoch bestens vernetzt.

Mit direkter S-Bahn-Anbindung nach Bern, einer nahen Autobahnausfahrt und dem Regionalverkehr vor der Tür ist Worblaufen ein echter Mobilitäts-Hotspot. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Nähe zur Aare und den umliegenden Naturräumen eines der schönsten Naherholungsgebiete der Region – ideal für Joggingrunden, Mittagspausen oder einfach zum Durchatmen.

Wer hier investiert, setzt auf Substanz mit Stil: ein Standort, der mit Authentizität, Wachstumspotenzial und nachhaltiger Lebensqualität überzeugt. Worblaufen ist kein Kompromiss – sondern eine Entscheidung für Zukunft mit Haltung.

10

Mietzins

Nettomietzins pro Quadratmeter: 230 Franken

zzgl. Heiz- und Betriebskostenkonto
pro Quadratmeter: 30 Franken

Besichtigungen

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt vor Ort.

Niederer Immobilien

Niederer Immobilien ist ein unabhängiges Familienunternehmen und gehört zu den führenden Bewirtschaftungsfirmen im Espace Mittelland. Seit über 40 Jahren am Hauptsitz in Ostermundigen verankert, sind wir auch in Thun, Freiburg, Härkingen, Schönbühl, Basel, Luzern und Solothurn für unsere Kundinnen und Kunden da.

Mit rund 120 Mitarbeitenden, modernster Infrastruktur und zeitgemäsem Know-how betreuen wir über 35'000 Liegenschaften – zuverlässig, kompetent und lösungsorientiert.

Unsere Arbeit basiert auf Vertrauen, Qualität und partnerschaftlichem Denken – Werte, die wir täglich leben.

Copyright

Diese Dokumentation wurde von Niederer Immobilien erstellt. Sie darf nicht verändert, teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Genehmigung von Niederer Immobilien an Drittpersonen weitergegeben werden. Die gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

Ostermundigen, im März 2025



12



Beratung und Vermietung

Haben wir Ihr Interesse am Objekt geweckt? Wir beraten Sie gerne, zeigen Ihnen die Immobilie oder unterstützen Sie bis hin zur Vertragsunterschrift. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Termin.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Deborah Dollack
Tel. +41 31 340 55 66
deborah.dollack@niederer.com

Niederer Immobilien
Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen
niederer.com

13

