



KMU-GEWERBEBOXEN ZELGLI, KLINGNAU

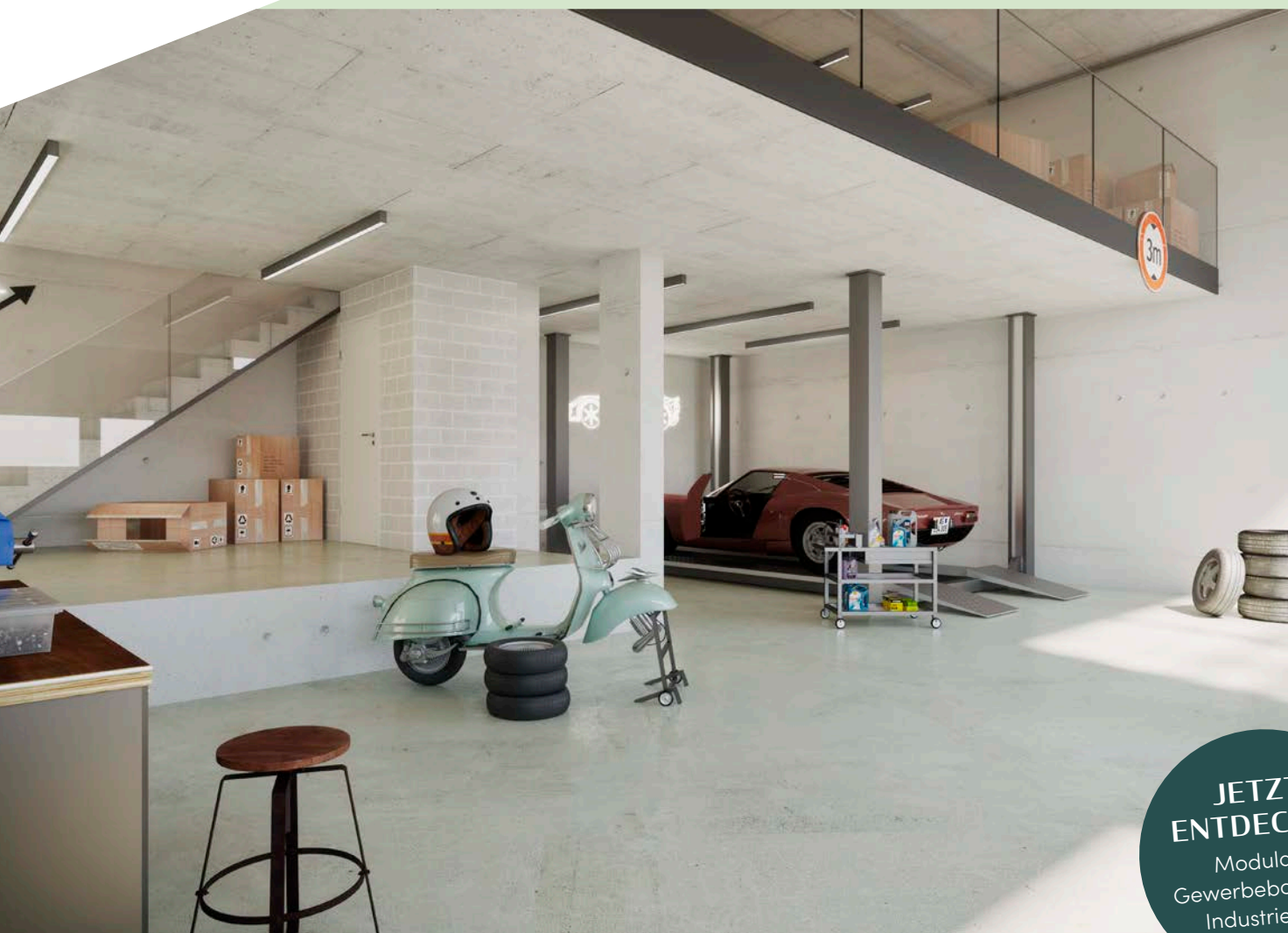
Modulare Gewerbeflächen mit einzigartiger Atmosphäre

INNOVATIVE FLÄCHEN MIT VIELSEITIGEN GESTALTUNGSOPTIONEN

Ob Werkstatt, Büro, Verkauf, Atelier oder Fitnessstudio: Die neuen KMU-Boxen in Klingnau setzen diese und viele andere Geschäftsmodelle effektiv in Szene. Die zweistöckigen Einheiten sind nämlich alles andere als 0815: Die im Industrie-Stil gehaltenen Kuben weisen im Inneren eine loftähnliche, offene Atmosphäre auf, in der sich vielseitige Layouts realisieren lassen. So eignen sich die Boxen auch für private Hobby-, Vereins- oder Freizeiträume, während grössere Unternehmen mehrere Einheiten flexibel kombinieren können.

Dank den attraktiven Miet- oder Kaufpreisen und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten werden in den zehn hochwertig materialisierten KMU-Boxen die unterschiedlichsten Menschen und Ideen zusammenkommen – ideale Voraussetzungen für dynamische Synergien und einen fruchtbaren Austausch.

Die KMU-Boxen befinden sich an höchst visueller Lage an der Durchfahrtsstrasse in Klingnau in Richtung Grenzübergang Koblenz im Zurbiet – in einer dynamischen Region mit steigendem wirtschaftlichem Wachstum. Bereits über 1000 Unternehmen profitieren von der verkehrsgünstigen Lage zwischen den Schweizer Wirtschaftszentren Basel und Zürich, vom moderaten Kostenniveau und dem inspirierenden Innovationsgeist der Gegend rund um Klingnau. Sichern Sie sich jetzt eine der innovativen KMU-Boxen und werden Sie Teil des lebendigen Areals im Industriegebiet «Oberes Zelgli».



**JETZT
ENTDECKEN**

Modulare
Gewerbeboxen im
Industrie-Stil

ANGEBOT

Zur Auswahl stehen zehn Boxen mit einem Flächenangebot von 129 m² bis 320 m² und einzigartiger Atmosphäre. Der Zutritt erfolgt über elektrische Sektional-Garagentore mit integrierten Servicetüren. Durch die Verglasung ergeben sich lichtdurchflutete Eingangsbereiche, welche variabel genutzt werden können. Lassen Sie entweder die beeindruckende Raumhöhe von über fünf Metern für sich wirken oder integrieren Sie ein Zwischengeschoss für beispielsweise einen privaten Bürobereich, ein Lager oder eine Lounge. Die Boxen B1 bis B5 bieten zudem ein Galeriegeschoss mit einer grossen Fensterfront, von der sich eine wunderschöne Aussicht auf den Stausee Klingnau eröffnet.

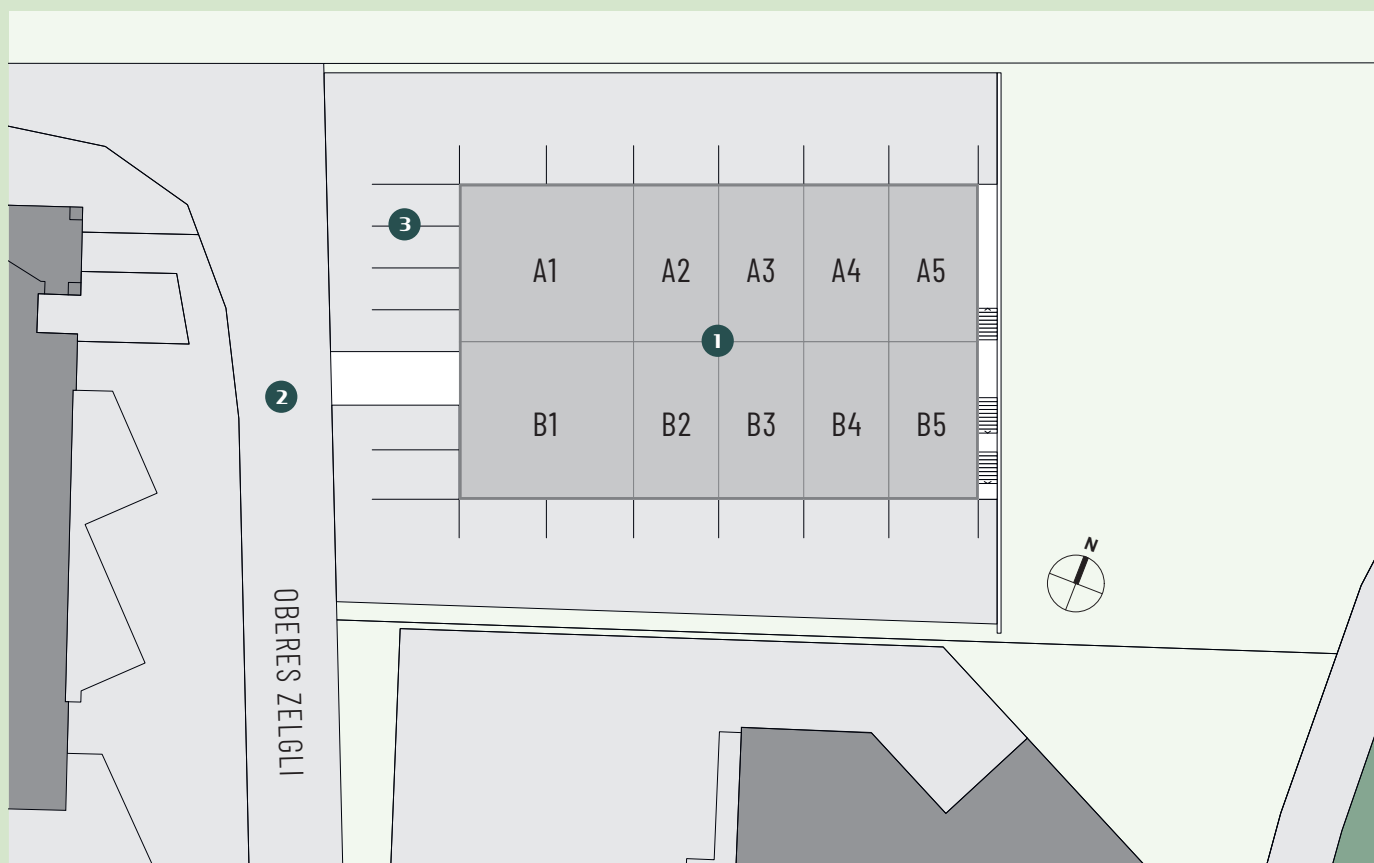
Name	Box	Geschoss	Fläche
Box A1	Doppel	EG-OG	263.6 m ²
Box A2-A5	Einzel	EG-OG	129.1 m ²
Box B1	Doppel	EG-Galerie	320.1 m ²
Box B2-B5	Einzel	EG-Galerie	157.0 m ²



UMGEBUNG

Oberes Zelgli, 5313 Klingnau

- ① KMU-Gewerbeboxen ② Zufahrtsstrasse ③ Parkplätze





LAGE & VERKEHR

Klingnau gehört zum Aargauer Bezirk Zurzach und liegt direkt an der Aare, ca. vier Kilometer südlich der Grenze zu Deutschland. Vom Zollübergang Koblenz ist die Kleinstadt über die Hauptstrasse 5 in sechs Fahrminuten zu erreichen, von Bad Zurzach dauert die Fahrt eine knappe Viertelstunde. Klingnau ist zudem über die SBB-Bahnstrecke Turgi-Koblenz-Waldshut mit direkten Verbindungen nach Baden, Waldshut und Bad Zurzach ideal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Industriegebiet «Oberes Zelgli» befindet sich rund zwei Kilometer nördlich des Ortszentrums.

Distanzen

Koblenz Bahnhof	1.7 km	3 Min.	-
Baden	20 km	24 Min.	22 Min.
Aarau	35 km	42 Min.	45 Min.
Zürich	42 km	52 Min.	38 Min.
Basel	61 km	54 Min.	1 Std. 15 Min.

Alle ÖV-Distanzen ab «Koblenz Bahnhof»

