



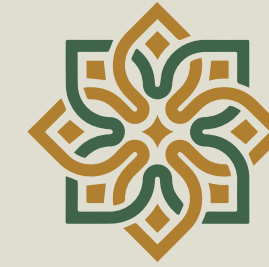
RHODIOLA
EFFRETIKON

ZU VERKAUFEN:

VERKAUFS-, PRAXIS- UND BÜROFLÄCHEN
DIREKT AM BAHNHOF EFFRETIKON



RIKONERSTRASSE



EXKLUSIVES INVESTMENT: VIELSEITIGE GESCHÄFTSFLÄCHEN IM HERZEN VON EFFRETIKON.

«Mit RHODIOLA schaffen wir frequenzstarke Verkaufs- und Geschäftsflächen sowie funktionale Arbeitsräume unter einem Dach. Das Projekt entsteht an einer der besten Lagen im Zentrum von Effretikon, nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt.

Ob Ladengeschäft, Praxis, Büro oder Gastronomie: Hier entstehen Räume für unterschiedlichste Nutzungen und unternehmerische Ideen.

Sie investieren damit in einen Standort, der Ihrem Unternehmen heute und in Zukunft beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung bietet.»

Marco Bereuter
Inhaber der BEREUTER-GRUPPE



HINTERBÜELGASSE



NEUBAUPROJEKT RHODIOLA: FÜNF STARKE ARGUMENTE FÜR IHREN STANDORT MIT ZUKUNFT.



Beste Lage

Als Teil eines wachsenden urbanen Zentrums profitieren Sie direkt am Bus- und Zug-Bahnhof Effretikon von hoher Sichtbarkeit sowie einer ausgezeichneten Erreichbarkeit mit Bahn, Bus, Auto, Velo und zu Fuss. Das benachbarte Baufeld E2 mit weiterem Gewerbe, Wohnungen und Grossverteiler sorgt zusätzlich für eine steigende Frequenz und stärkt den Standort nachhaltig.



Flexible Flächen

Vielseitige Flächen für Verkauf, Praxis, Büro, Dienstleistung oder Gastronomie – RHODIOLA bietet den passenden Raum für Ihre unternehmerischen Ideen.



Markante Architektur

Mit markanter Architektur und hochwertiger Materialisierung bietet Ihnen der moderne Neubau den passenden Rahmen für einen professionellen Unternehmensauftritt.



Durchdachte Infrastruktur

Mit Lift, Tiefgarage, Lagerräumen, Warenlift und Dachgarten steht Ihnen eine durchdachte Infrastruktur für einen effizienten Geschäftsalltag zur Verfügung.



Wertbeständige Investition

Mit SNBS Gold, dem Schweizer Standard für nachhaltiges Bauen, moderner Gebäudetechnik und hoher Bauqualität investieren Sie in eine zukunftsorientierte und langfristig wertbeständige Immobilie.



EFFRETIKON – BAHNHOF: EIN STANDORT MIT ZUKUNFT.

Illnau-Effretikon, eine der grössten Gemeinden des Kanton Zürichs, überzeugt durch seine strategische Lage zwischen Zürich, Winterthur und dem Flughafen Zürich. Direkt am Bahnhof entsteht mit RHODIOLA ein moderner Gewerbestandort in einem wachsenden urbanen Quartier.

Das Zusammenspiel von Wohnen, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Räumen schafft zusätzliche Frequenz und eine hohe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit, hoher Sichtbarkeit und dem langfristigen Entwicklungspotenzial des Bahnhof-Areals.

STANDORTVORTEILE AUF EINEN BLICK:



Direkt am Bahnhof Effretikon, optimale Erreichbarkeit mit ÖV



Direkter Anschluss an die Autobahn A1



Hohe Sichtbarkeit und Passantenfrequenz



Wachsendes urbanes Zentrum



Zusätzliche Frequenz durch Wohnen, Gewerbe und Coop (Baufeld E2)



Kurze Wege für Kunden, Mitarbeitende und Besucher



HINTERBÜELSTRASSE



VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN: RAUM FÜR FACHGESCHÄFTE, PRAXEN, DIENSTLEISTER UND BÜROS.

Im **Erdgeschoss** entstehen an stark frequentierter Lage flexibel nutzbare Gewerbeflächen mit grosszügigen Verkaufsräumen sowie Einheiten für Mikrogewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Die Flächen eignen sich ideal für Fachgeschäfte, Showrooms, Ateliers, Beratungsangebote oder kleinere Gewerbebetriebe mit Kundenkontakt.

Das **1. Obergeschoss** bietet repräsentative Büro- und Dienstleistungsflächen – beispielsweise für Gesundheitspraxen, Treuhand- oder Beratungsunternehmen – mit direktem Zugang zum exklusiven Dachgarten und schafft ein attraktives Arbeitsumfeld, das Funktionalität und Aufenthaltsqualität verbindet.

Die Flächen werden im Edelrohbau angeboten und können auf Wunsch fertig ausgebaut erworben werden. Damit bleibt maximale Freiheit für individuelle Raumkonzepte und betriebliche Anforderungen. Im Untergeschoss stehen Tiefgaragenparkplätze, Lagerräume sowie ein Personenlift und ein separater Warenlift zur Verfügung.

Die **34 hochwertigen Eigentumswohnungen** in den **Obergeschossen 1 bis 6** ergänzen das moderne Nutzungskonzept und sorgen für zusätzliche Frequenz im Gebäude.



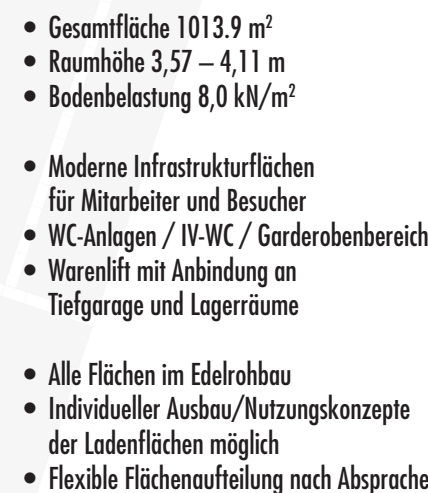
ARCHITEKTURKONZEPT: EIN MEILENSTEIN IN DER STADT- ENTWICKLUNG VON EFFRETIKON:

Der markante Kopfbau bildet den architektonischen Abschluss des Baufeldes E in Richtung Bus- und Zug-Bahnhof Effretikon.

Die elegante, geknickte Fassadengestaltung verleiht RHODIOLA eine eigenständige Formsprache und prägt das Zentrum von Effretikon mit urbaner Identität.

Die azurblaue und die dezent salbeigrüne Metallfassade im unteren bzw. oberen Bereich verleihen dem Gebäude eine zeitlose, hochwertige und unverwechselbare Erscheinung. Raumhohe Fenster in farblosem Aluminium, filigrane silberfarbene Strukturelemente sowie fein abgestimmte Materialien unterstreichen den modernen und repräsentativen Charakter des Gebäudes.

Loggien, Veranden und sorgfältig gestaltete Fassadendetails sorgen für Offenheit, Leichtigkeit und architektonische Eleganz.



- Variante A
- Büro- oder Gesundheitsräume
- 356.2 m²
- Raumhöhe 2,97 – 3,05 m
- Bodenbelastung 3,0 kN/m²

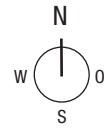
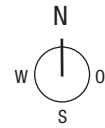


Variante B
Mögliche Aufteilung in zwei Büroflächen:

- 195.9 m²
- 156.1 m²



- 14 -





ALLGEMEINES

Das Gewerbe- und Wohnhaus Neubau «RHODIOLA» ist modern konzipiert und die Gewerbeflächen sind grösst-möglich flexibel einteilbar und nutzbar. Die Bauweise und die Vorinstallationen entsprechen den heutigen Anforderun-gen und sind bestmöglich erweiterbar. Insbesondere wird das gesamte Wohn- und Geschäftshaus nach dem SNBS Gold Label erstellt und zertifiziert.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile und Umgebungsgestaltung werden durch den Ersteller mit den Behörden festgelegt, hier bestehen bewilligte Farb- und Materialkonzepte von denen nicht abgewichen werden darf.

Die Gewerbeflächen können durch die Käufer individuell angepasst werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und planerisch wie baulich noch möglich ist. Die SNBS Gold Ausbaurichtlinien sind dabei stets zwingend einzuhalten. Die Installationszonen, die Schallisolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Einrichtungen wie Möblierungen, Pflanzen, Tröge und dgl. sind als Einrichtungsbeispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Grundsätzlich gilt, die Gewerbeflächen werden im «Roh-bau 2» erstellt und durch den Ersteller an die Käufer so übergeben. Das bedeutet Edellohausbau ohne Endober-flächen.

ROHBAU

Mauerwerk

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in Beton. Wände im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Beton.

Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und in den Oberge-schossen aus Beton und/oder Holzelementen (Hybridbau-weise), gedämmt mit mineralischer Steinwolle, hochwertige äussere Bekleidung aus geformten und einbrennlackierten Metallblechen, Glasfronten im EG als Schaufensteranlagen mit mehreren Zugangsmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Ersteller.

Gewerbetrennwände aus Holzelementen wo notwendig kombiniert mit einer Vorsatzschale. Übrige Zwischenwände nach Ausbauwunsch der Käufer aus Ständerwänden aus Holz / Metall isoliert und mit Gipsplatten beidseitig be-plankt und verputzt.

Decken

Decken aus armiertem Stahlbeton, Haustechnikinstallatio-nen von den Wohnungen (Steigzonen) und Gewerbe – Haustechnikinstallationen werden nach Wunsch Käufer ebenfalls sichtbar unter den Decken montiert. Es sind keine runtergehängten Decken eingeplant.

Dachkonstruktion

Nicht begehbare Flachdach, extensiv begrünt oder Kies.

Schaufensteranlagen aus Metall

Ganzer EG mit Schaufenster mit mehreren Zugängen zu den Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Fenster 1. OG

Holz-Metall-Fenster mit 3-Fach Wärmeschutzverglasung. Fenstertüren mit Muschelgriff und Schnäpper. Alle Fenster mit Drehflügel. Pro Raum 1 Drehkippflügel.

Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Uginox, gemäss Farb- und Materialkonzept des Erstellers.

Sonnenschutz

Gewerbe Erdgeschoss mit Senkrecht-Ausfallmarkisen aus Stoff, elektrisch bedienbar, ohne Wind- und Regen-wächter. 1. Obergeschoss mit Senkrecht-Stoffmarkisen, elektrisch bedienbar, ohne Wind- und Regenwächter.

AUSBAU

ELEKTROINSTALLATIONEN

Kraft- und Lichtinstallation

In den Gewerbeflächen ist jeweils eine kleine Unter-/Steuer-verteilung mit den entsprechenden Sicherungen/Steuerkom-ponenten vorgesehen. Messeinrichtungen sind für die Gewerbeflächen vorbereitet. Not- und Fluchtwegbeleuchtung sind für die Gewerbeflä-chen vorbereitet. Die komplette interne Elektro-Gewerbeinstallation ist Sache Käufer. PV-Anlage auf dem Dach.

Heizung

Wärmeerzeugung durch Anschluss an Fernwärmeleitung Stadt Illnau-Effretikon. Gewerbeflächen werden mittels Bodenheizung, Heizkörper und/oder Konvektoren entlang Fassadenbereich beheizt. Weitergehende Heizungsinstallationen ist Sache Käufer.

Lüftung

Lüftungsleitungen in den Gewerbeflächen geführt (ohne Endgeräte). Ausbau Lüftung ist Sache Käufer.

Kälteanlagen

Keine Leitungen oder Geräte in Gewerbeflächen geführt. Es bestehen jedoch Konzepte und zum Teil freie Steig-zonen damit in beschränktem Masse auch Kälteanlagen auf Wunsch eingebaut werden können (soweit von SNBS Gold Nachhaltigkeitszertifikat erlaubt).

Sanitäre Apparate

Kalt- und Warmwasserleitungen bis zu den Steigzonen Be-reich EG und 1. OG zu den Gewerbeflächen geführt. Auch die Schmutz- und Fallleitungen sind bis an die Kanalisation geführt. Ab Installationsschächte EG bzw. OG sind die übrigen Sani-tärinstallationen Ausbau Sache der Käufer. Es sind keine Sanitär-Apparate, Küchen, oder dgl. in den Gewerbeflächen berücksichtigt.

Lift

Behindertengerechte Aufzugsanlage für Gewerbeflächen vom 2. UG bis 1. OG mit Notrufsystem.

Schreinerarbeiten

Es sind keine Schreinerarbeiten vorgesehen.

TÜREN / SCHLIESSANLAGEN

Zimmertüren: Es sind keine Zimmertüren vorgesehen.

Kellertüren zu Lager: Röhrenspan-Türblätter, Stahlzargen-türen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Zylinder-Schliessung über Schliessanlage Konzept in Absprache mit dem Käufer.

Gewerbezugangstüren: EG Schaufensteranlagen gem. Farb- und Materialkonzept des Erstellers. Wünsche Zugänge und Ausbau, Zylinder-Schliessung über Schliess-anlage Konzept. In Absprache mit dem Käufer.



OG Zugänge: Zugangstüren mit Blendrahmen, innen weiss, aussen gem. Farb- und Materialkonzept des Erstel-lers, Volltüren mit umlaufender Gummidichtung, 3-Punkte-verriegelung und Spion. Schliessanlagen: KABA-Star, mit Sicherheitslangschildern an Gewerbetüren in Absprache mit dem Käufer.

Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden, bleiben roh. Bodenbeläge (Ausbau durch Käufer)

Wandbeläge

Alle Wände bleiben Beton roh, oder Gipsplatten gespach-telt roh. Deckbeläge Wände usw. (Ausbau durch Käufer).

Deckenbeläge

Alle Decken bleiben Beton roh. Deckbeläge Decken oder runtergehängte Gipsdecken usw. (Ausbau durch Käufer).

Umgebung / Zugänge

Umgebung, Zugänge, Allgemeine Bereiche: Die Umgebungsgestaltung, Zugangswege, Beläge, Beleuch-tung, Beschattung, Dachgarten, Treppenhäuser usw. wird durch den Ersteller gem. vorgegebenem Gestaltungsplan, Farb- und Materialkonzept und bewilligtem Plan durch die Behörden erstellt und darf nicht verändert werden.

HINWEIS

Aus den in diesem Prospekt/Broschüre oder dgl. enthalte-nen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detail-lierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 mass-gebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF. 50'000.—

20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages.

Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentums-übertragung.

Bauherrenwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungs-stellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

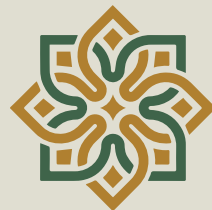
Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Stand: September 2026



RHODIOLA

EFFRETIKON



TIZIANA ROMANO
Verkauf & Beratung


044 216 71 51


romano@bereuter-tu.ch



Verkauf und Beratung:

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG
Tiziana Romano
Bahnhofstrasse 21
CH-8307 Effretikon
www.bereuter-tu.ch



Projekt und Bauleitung:

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG
Bahnhofstrasse 21
CH-8307 Effretikon

BDE

Architektur:

bde architekten BSA SIA
Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
www.bde.ch



> Projekt entdecken
www.rhodiola-effretikon.ch