



# NEUBAU GEWERBECENTER STEINMAUR





# ZU VERKAUFEN GEWERBERÄUME IM STOCKWERKEIGENTUM



LETZTE UNIT - JETZT RESERVIEREN

# LOFT4WORK



## MULTI USE

## WORK LOFTS



### Verkaufspreise

Ab CHF 595'000 Eingeschossige Units  
Ab CHF 695.000 Zweigeschossige Units



### Location

8162 Steinmaur (ZH) bei Dielsdorf  
Wehntalerstrasse 28-30 / Rorstrasse 13  
Nähe Flughafen, A1, A51



### Bezugsbereit

Juni 2027 est.



### Lofts

14 Work-Loft Units, Werkstatt, Garage, Büro, Praxis,  
Lager, Einstellhalle uvm. Für Handwerker, Privat,  
Gewerbe, Dienstleistungen, Vereine, öffentliche Hand



### Konzept

Gebäude Nord Loft 1-7: Eingeschossig EG  
Gebäude Süd Loft 8-14 : Zweigeschossig EG+OG  
Mit PKW/Transporter befahrbar  
Vollverglastes Schiebefalttör automatisch, 5mx4m



### Flächen

Ab 106m<sup>2</sup> bis 140m<sup>2</sup>  
EG 106m<sup>2</sup>-140m<sup>2</sup>  
OG 55m<sup>2</sup>  
Mittelgeschoss optional 33-41m<sup>2</sup>  
Modular erweiterbar durch Zusammenlegen von Units



### Ausbau

Individueller Ausbau möglich



### Nebenräume

Hobbyräume à 40 m<sup>2</sup> mit Tageslicht,  
Lagerräume à 20 m<sup>2</sup>  
Aussenparkplätze



## YOUR LOFT YOUR BUSINESS.

Die 1- und 2-stöckigen modularen Gewerbe-Räume sind multifunktional konzipiert und bieten KMUs und Start-Ups eine einzigartige Möglichkeit für ein neues Geschäftsdomizil oder Filiale in den eigenen 4 Wänden oder für Investoren als Renditeobjekt zum Vermieten

### Gewerbe

Sanitär, Elektro, Schreiner, Maler, Gipser, Plattenbeläge, Bau,

### Handel

Grosshandel, Einzelhandel, Import, Export

### Praxis

Arzt-Praxis, Physio, Tierarzt, Klinik

### Medien

Film, Fotografie, Graphis, Digital

### Offices

Workspace als Hauptsitz, Filiale, oder zum vermieten

### Lager

Storage Hochregal bis 5m Höhe

### Kultur, Gesellschaft

Kunst Galerie, Atelier, Vereine A-Z

### Schulen

Kita, Yoga, Tagesschule, Abendschule

### IT

Hardware, Software, Saas, Datencenter

### Kreative

Film, TV, Fotografie, Graphics, Kultur, Social Media

### Garage

E-Velos, E-Bikes, Motorrad, Autos, Wohnmobile

### Hobby

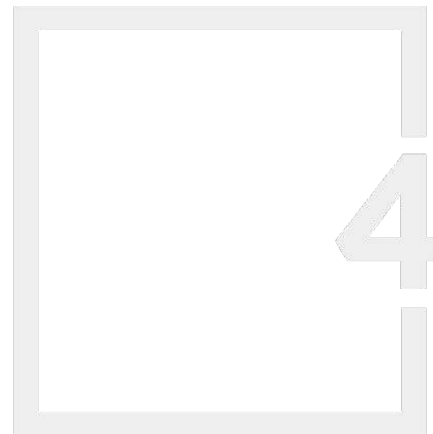
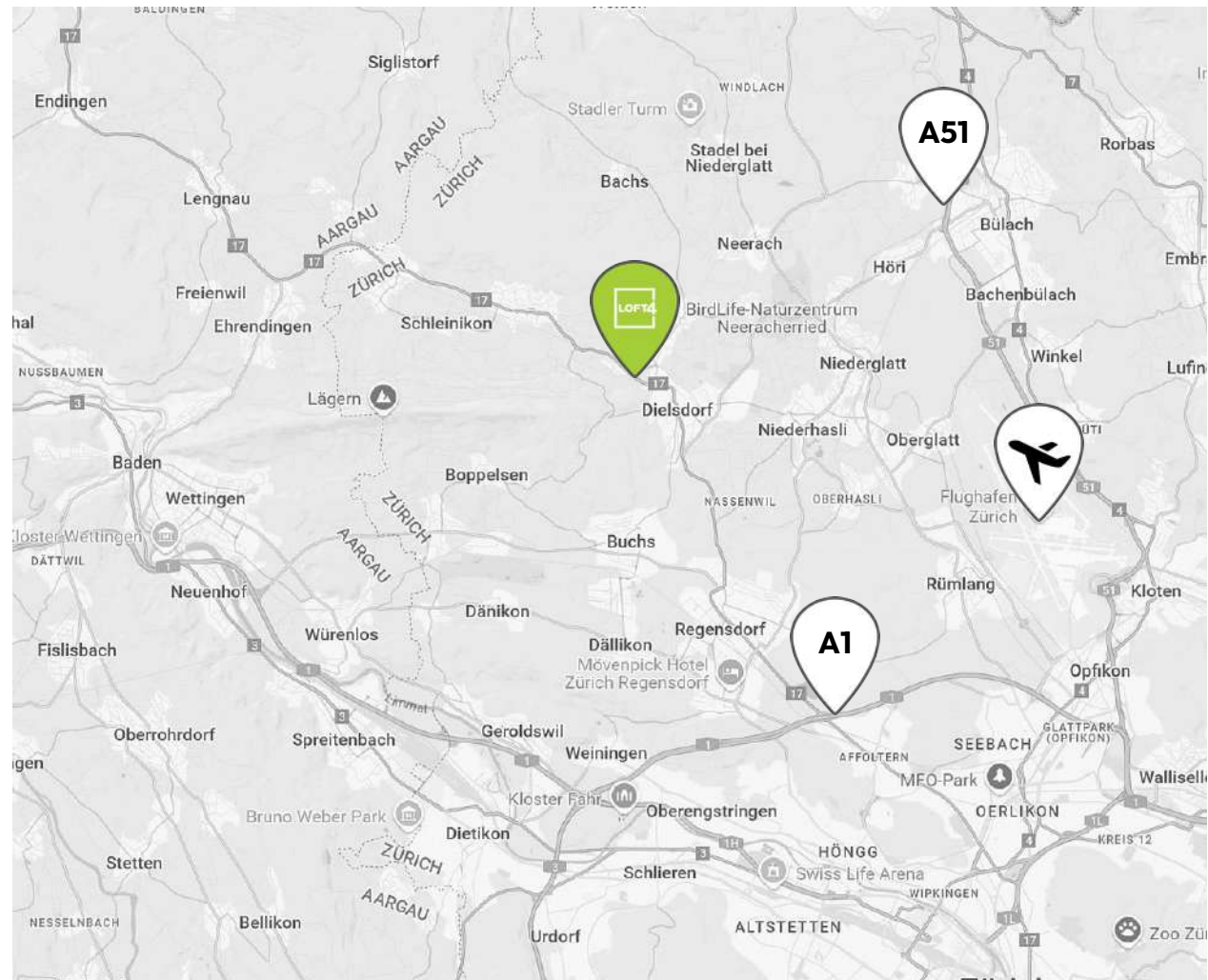
Werkstatt, Oldtimer, UVM Basteln, Flugzeugbau



## LOCATION

# STEINMAUR BEI DIELSDORF NÄHE FLUGHAFEN, A1, A51

Der Standort der 14 Multi-Use-Lofts im neuen KMU-Gewerbe-Center in Steinmaur bei Dielsdorf, befindet sich im Grossraum Zürich, dem wichtigsten Wirtschaftsraum der Schweiz, in ländlicher, dennoch zentraler Lage mit sehr guter Sichtbarkeit und Zufahrt in wenigen Minuten von der A1 und A51 und dem Flughafen Zürich-Kloten erreichbar.



### NÄHE FLUGHAFEN ZÜRICH

15 Km 20 Auto-Minuten

### ÖV

Bahnhof Steinmaur, zu Fuss in 8 Minuten erreichbar  
S-Bahn S15, Bus-Linie 510, 535 Dielsdorf

### AUTO

Autobahn A1 8km / 10-15 Minuten, A51: 6km / 10 Minuten,

### ADRESSE

Wehntalerstrasse 28-30, 8162 Steinmaur

# UNLIMITIERTE MÖGLICHKEITEN MULTIFUNKTIONALE WORK-LOFTS

## YOUR LOFT – YOUR BUSINESS

### Gewerbe

Sanitär, Elektro, Schreiner, Zimmerei, Maler,  
Gipser, Plattenbeläge, Baubedarf

### Praxis

Arzt-Praxis, Physio,  
Tierarzt, Klinik

### Office

Workspace als Hauptsitz,  
Filiale oder zum Vermieten

### Schulen

Tagesschule, Abendschule,  
Kita, Yoga

### Kreative

Social Media, Kultur, Graphics,  
Fotografie, TV, Film

### Lager

Storage, Hochregal bis 5  
m Höhe

### Handel

Grosshandel, Einzelhandel, Import,  
Export, Getränkehandel, Weinhandel

### Medien

Film, Foto, Studio,  
Grafik, Digital

### Kultur/Gesellschaft

Kunst, Galerie,  
Atelier, Vereine

### IT

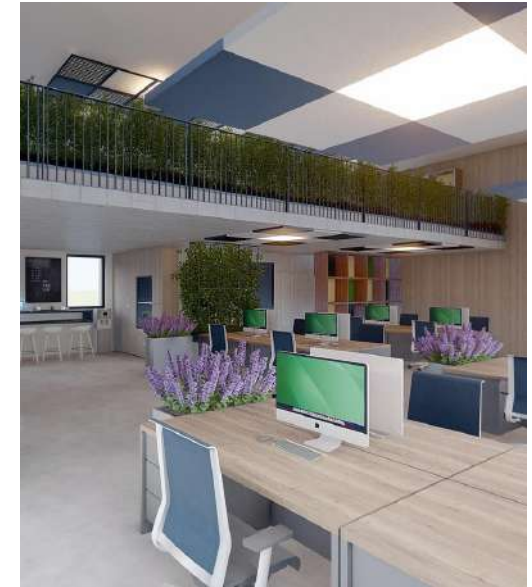
Software, Hardware,  
SaaS, Datencenter, Krypto

### Garage

E-Bikes, Motorrad, Auto,  
Wohnmobil

### Hobby

Werkstatt, Oldtimer, Basteln,  
Flugzeugbau

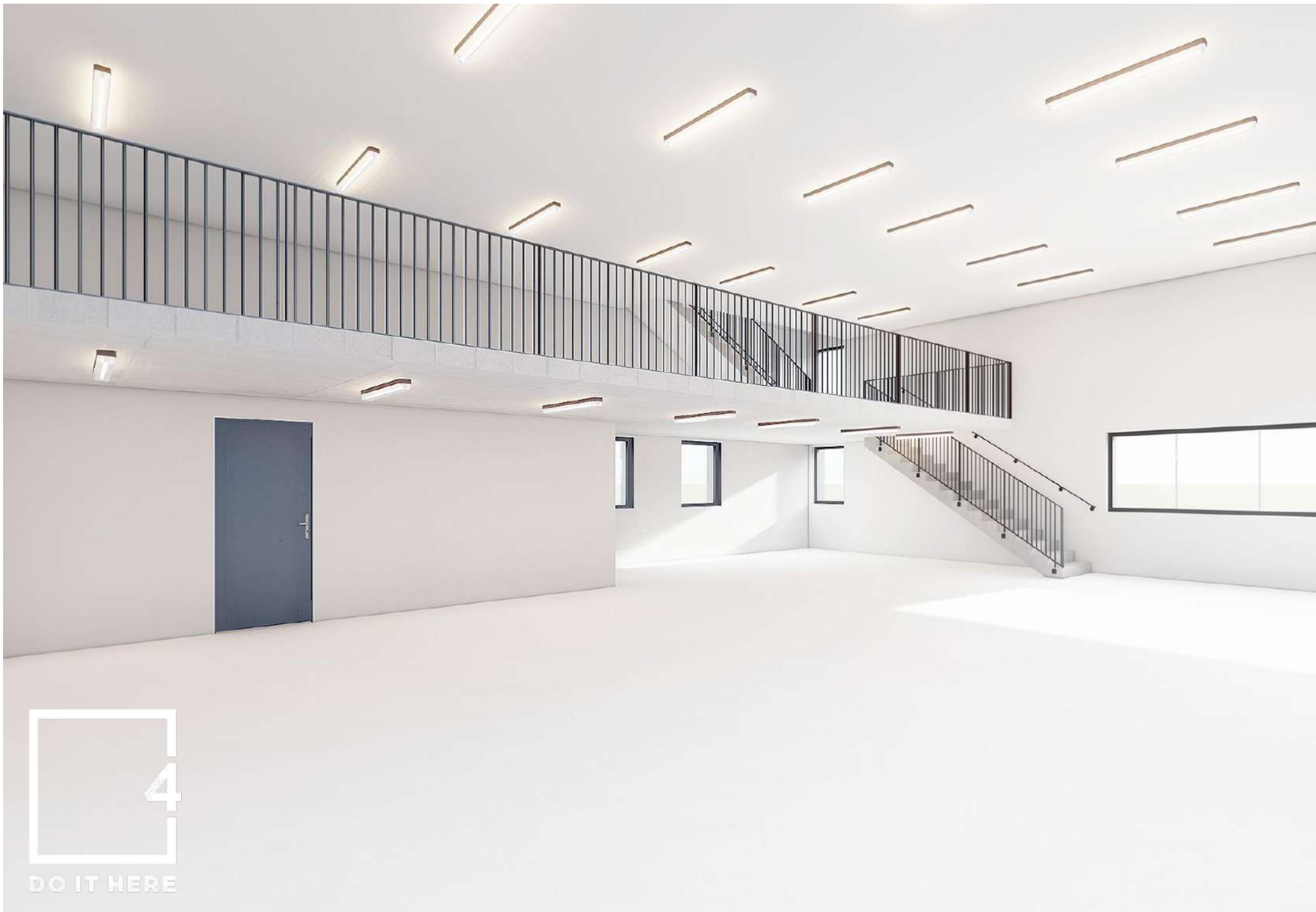






4

DO IT HERE



DO IT HERE

# LOFT4WORK GEWERBE-CENTER STEINMAUR



Urbane Loft-Architektur  
in ländlicher stadtnaher Umgebung  
in 8162 Steinmaur / Dielsdorf / ZH



Nahe Flughafen und Stadt Zürich



Gut erreichbar - auch mit ÖV



Vielseitig nutzbar



## Grundstück

Wehntalerstrasse 30, / Rorstrasse 13, 8162 Steinmaur

Kat-Nr. 2209

Grundstücksfläche 2199 m<sup>2</sup>

Zone G2

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Baumassenziffer 6.0 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>





## GEBÄUDE



14 WORK-LOFT UNITS, nach Käuferwunsch ausbaubar



7 eingeschossige Gewerbe-Units,  
7 zweigeschossige Gewerbe-Units, mit 23m<sup>2</sup> Terrasse



Hochwertige Massivbauweise nach SIA



Fachmännische Isolation - thermisch, Schall



Warmwasser, Damen/Herren-WC



Bodenheizung



Medienanschlüsse nach Kundenwunsch



Flächenkonzept:  
Loft 1-7: 106 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>,  
Loft 8-14: 137 m<sup>2</sup>



Flächenerweiterung:  
durch optionalen Einbau Mittelgeschoss möglich  
Modular erweiterbar durch Zusammenlegen von Units



Raumkonzept: Raumhöhe EG 5.3m/5.4m, 1. OG 2.6m



Alle Work-Lofts sind mit Liefer-/Personenwagen befahrbar



Schiebefalttor automatisch, 5m breit, 4m hoch



Lifteinbau möglich, behindertengerechte Bauweise



2 Aussenparkplätze / Work-Loft-Unit



GEWERBE-CENTER  
WEHNTALERSTRASSE 30  
8162 STEINMAUR BEI DIELSDORF



Baubeginn Mai 2026



Bezugsbereit Juni 2027 est.

# 14 WORK - LOFTS



## TYP A: EG

106-140 m<sup>2</sup>

verkauft

## TYP B: EG+OG

137m<sup>2</sup> EG+OG

21m<sup>2</sup> Terrasse

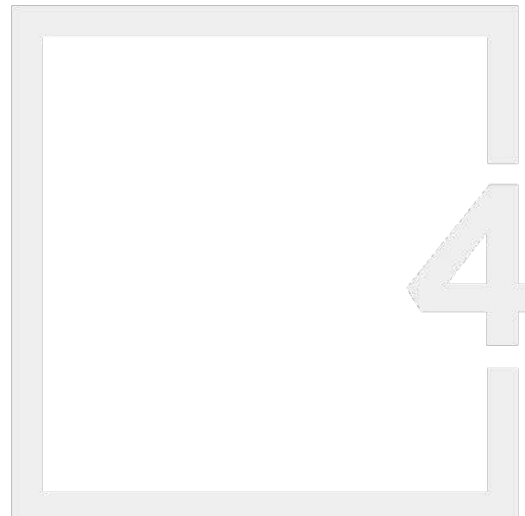
CHF 695.000

## MITTELGESCHOSS optional

in allen Lofts kann auf Käuferwunsch ein zusätzliches Mittelgeschoss / Mezzaningeschoss eingebaut werden.

Typ A-Lofts: + 33m<sup>2</sup> bis 53m<sup>2</sup>

Typ B-Lofts: + 41m<sup>2</sup>



## RAUMHÖHE

EG 5.3m/5.4m

1.OG 2.6m



## MODULARE GEWERBE-LOFTS INDIVIDUELL AUSBAUBAR

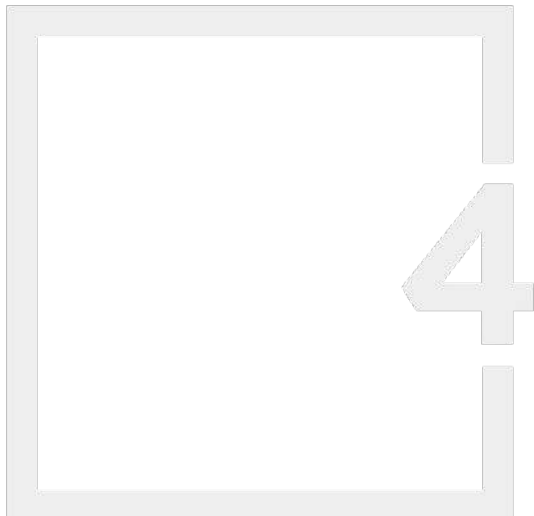
1 - 2 GESCHOSSIG 106m<sup>2</sup> - 201m<sup>2</sup>





## FACT SHEET

Modulare Work-Lofts:  
Werkstatt, Garage,  
Büro, Atelier, Showroom,  
Produktionsbetrieb, Studio,  
Geschäftslokal, Bikestore  
Eventraum, Kita, Schule  
Einstellhalle uvm.



### Raumhöhe

EG: 5.3m/5.4m, 1. OG 2.6m  
Mezzaningeschoss 2.45m/2.50m

### 1 geschossige Units (7)

Niveau Areal-Einfahrt

Typ A Loft eingeschossige Units  
Erdgeschoss 106m<sup>2</sup>-140 m<sup>2</sup>  
Mezzaningeschoss optional 33-53m<sup>2</sup>  
Total Fläche inkl Mezzaningeschoss  
139-193m<sup>2</sup>

### 2 geschossige Units (7)

Niveau Wehntalerstrasse

Typ B Loft zweigeschossige Units  
EG 82m<sup>2</sup>, OG 55m<sup>2</sup>  
total 137m<sup>2</sup>  
MG Mezzaningeschoss optional 41m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche inkl MG: 178m<sup>2</sup>  
Terrasse 23m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 201m<sup>2</sup>

### Grundausstattung

Gemäss Baubeschrieb  
Automatisches Schiebefalttor:  
Breite 5m Höhe 4m  
befahrbar mit Lieferwagen, Fussbodenheizung,  
Kalt/Warmwasser, WC, Starkstrom,  
Medienanschlüsse, Beleuchtung nach Kundenwunsch

### Bodenbelastung

EG	2000 KG/m <sup>2</sup>
OG	500 KG/m <sup>2</sup>

### Ausbau

Die Hochwertigen Work-Loft-Units werden schlüsselfertig übergeben und können individuell nach Kundenwunsch ausgebaut werden. Durch die modulare Bauweise können einzelne Units zu einer Double-oder Triple-Unit zusammgelegt werden.

LOFT NUMMER	FLÄCHE TOTAL*	STATUS JAN 26	VERKAUFSPREIS / LOFT
1	108.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
2	108.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
3	140.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
4	135.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
5	128.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
6	118.00 m <sup>2</sup>	frei,	verkauft
7	106.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
8	137.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
9	137.00 m <sup>2</sup>	res.	vorreserviert
10	137.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
11	137.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
12	137.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft
13	137.00 m <sup>2</sup>	res.	CHF 695.000.-
14	137.00 m <sup>2</sup>	res.	verkauft

\* Fläche exkl. optionalem Mezzaningeschoss, exkl. Terrassenflächen

Verkaufspreise gemäss Grundausbau.

Preis- und Projektangaben ohne Gewähr. Druckfehler und technische Änderungen vorbehalten.



# INTERESSIERT? WIR FREUEN UNS VON IHNEN ZU HÖREN!

## PROJEKTENTWICKLER

LOFT4WORK Stonewall GmbH

Hauptplatz 7

6430 Schwyz

## IVO TSCHÜMPERLIN

079 643 33 34

## E-MAIL

info@loft4work.com

## WEBSITE

www.loft4work.com

