



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —

## Arbeiten wie im Eigenheim

Objekt: MG-00497 • 5078 Effingen  
3.600,00 CHF



Wüthrich & Boss Immobilien GmbH • Grossmannellee 8 • 4663 Aarburg  
Tel.: +41774553703 • Mobil: • Fax:  
info@wuethrichboss.ch • <https://wuethrichboss.ch>



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —

## Daten im Überblick

ImmoNr	MG-00497
Status2	Aktiv
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Praxishaus
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Strasse	Dorfstrasse
Hausnummer	54
PLZ	5078
Ort	Effingen
Land	Schweiz
Nettowohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	144 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Stellplätze	2
Terrasse	Ja
Jahr der letzten Modernisierung	2022
Nettomiete	3.600,00 CHF
Nebenkosten Miete	380,00 CHF
Bruttomiete	3.980,00 CHF



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —

## Beschreibung

Im Auftrag der Eigentümerschaft vermieten wir diese exklusiv möblierte Gewerbefläche in einem charmanten, voll ausgestatteten Landhaus, ideal für Ärzte, Coaches, Therapeutinnen, IT-Teams, Projektentwickler oder andere kreative und professionelle Teams, die ein inspirierendes Arbeitsumfeld suchen.

Das Gebäude verbindet historischen Charme mit moderner Funktionalität. Innen erwarten Sie helle, individuell gestaltete Arbeits- und Besprechungsräume sowie eine ausgestattete Küche. Zwei Holzöfen sorgen zusätzlich für Atmosphäre, während die zentrale Heizung das ganze Haus angenehm temperiert.

Erdgeschoss:

Grosszügiger Team-, Besprechungs- und Arbeitsraum mit Platz für bis zu 10 Personen

Gemütlicher Raum mit Sofa, Holzofen und Parkblick

Küche und Toilette

Obergeschoss:

Drei weitere Arbeits- oder Besprechungsräume, einer mit Holzofen

Badezimmer mit WC

Nebenraum mit Waschmaschine und Tumbler

Aussenbereich:

Zwei Parkplätze direkt vor dem Haus, zusätzliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Mehrere Sitzbereiche im Süden mit Blick auf den Park, alte Bäume und Naturwiesen – ideal für entspannte Pausen oder kreative Meetings im Freien

Das Haus bietet ein ruhiges, naturnahes Arbeitsumfeld, das gleichzeitig zentral über die nahege-



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —

legene Autobahn mit Zürich, Basel, Luzern und Bern verbunden ist. Dicke Mauern sorgen für ein angenehmes Raumklima: kühl im Sommer, warm im Winter.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

## Ausstattung Beschreibung

- Balkon / Terrasse
- Waschmaschine
- Cheminée
- Aussicht
- Ruhige Lage
- Parkplätze vorhanden



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —



Wüthrich & Boss Immobilien GmbH • Grossmannellee 8 • 4663 Aarburg  
Tel.: +41774553703 • Mobil: • Fax:  
info@wuethrichboss.ch • <https://wuethrichboss.ch>



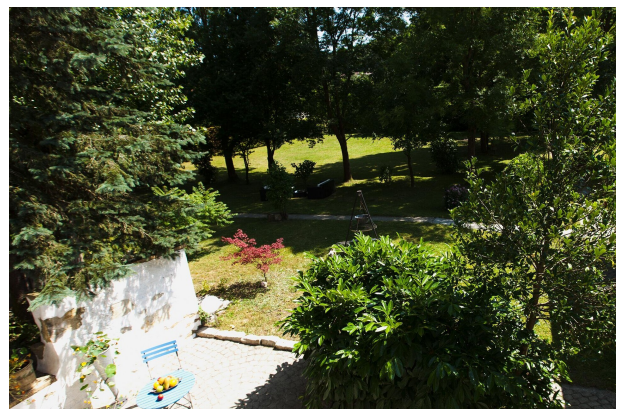
WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —



Wüthrich & Boss Immobilien GmbH • Grossmannellee 8 • 4663 Aarburg  
Tel.: +41774553703 • Mobil: • Fax:  
info@wuethrichboss.ch • <https://wuethrichboss.ch>



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —



Wüthrich & Boss Immobilien GmbH • Grossmannellee 8 • 4663 Aarburg  
Tel.: +41774553703 • Mobil: • Fax:  
info@wuethrichboss.ch • <https://wuethrichboss.ch>



WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —





WÜTHRICH & BOSS  
— IMMOBILIEN —

## Ihr Ansprechpartner

Herr Marc Gass

Grossmannellee 8  
4663 Aarburg

Telefon: 079 612 40 61

Mobil: 079 612 40 61

E-Mail: [m.gass@wuethrichboss.ch](mailto:m.gass@wuethrichboss.ch)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Wüthrich & Boss Immobilien GmbH • Grossmannellee 8 • 4663 Aarburg

Tel.: +41774553703 • Mobil: • Fax:

[info@wuethrichboss.ch](mailto:info@wuethrichboss.ch) • <https://wuethrichboss.ch>