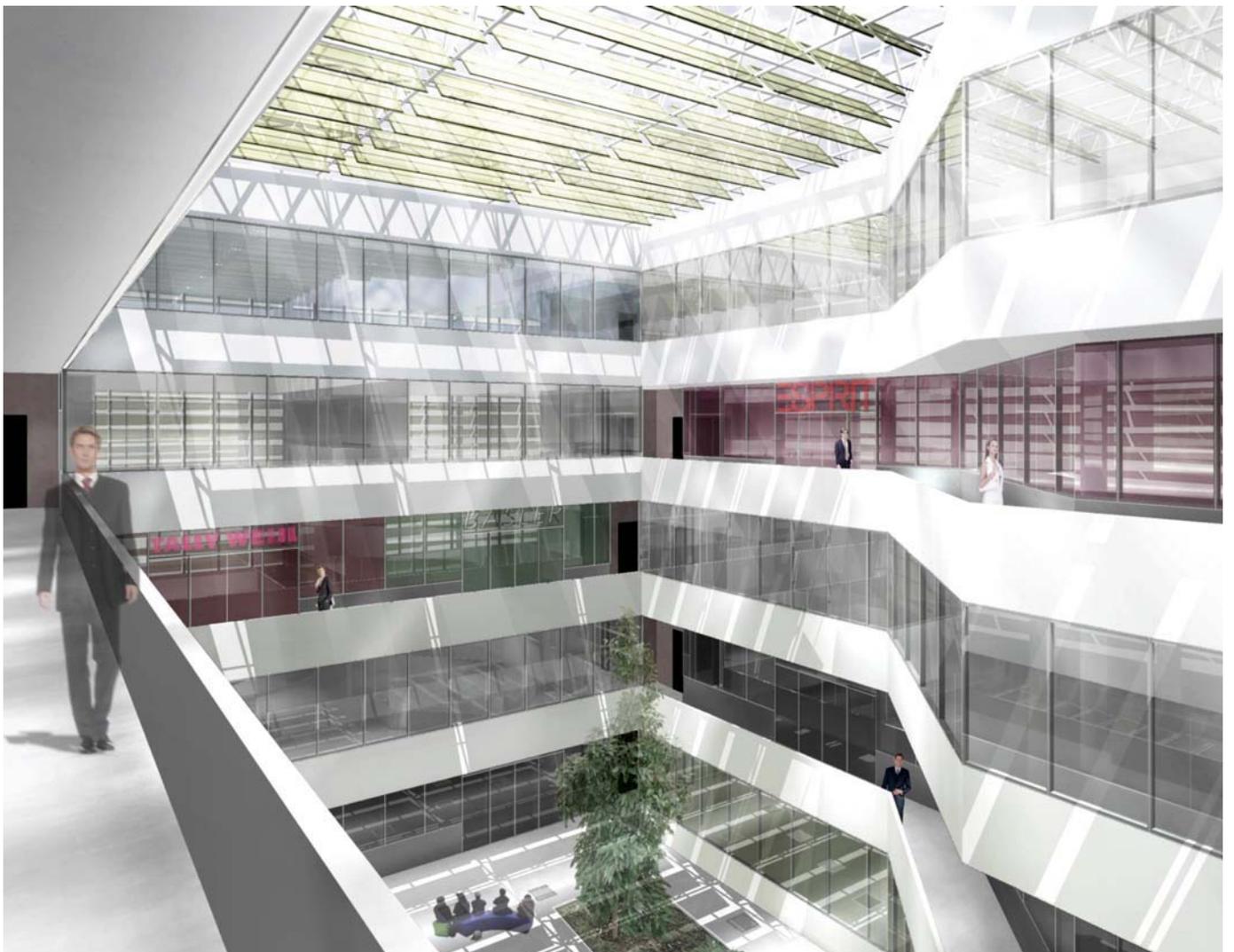


INDIGO

Indigo 1
Mieterdokumentation



Indigo 1 - Ihre zukünftige Adresse Am richtigen Ort - zur richtigen Zeit



Optimale Verkehrsanbindung und Lage zwischen Flughafen-Kloten und Zürcher City

- 5 min zur Autobahn
- 7 min bis Flughafen
- 21 min in die City
- Steuerfuss 88%

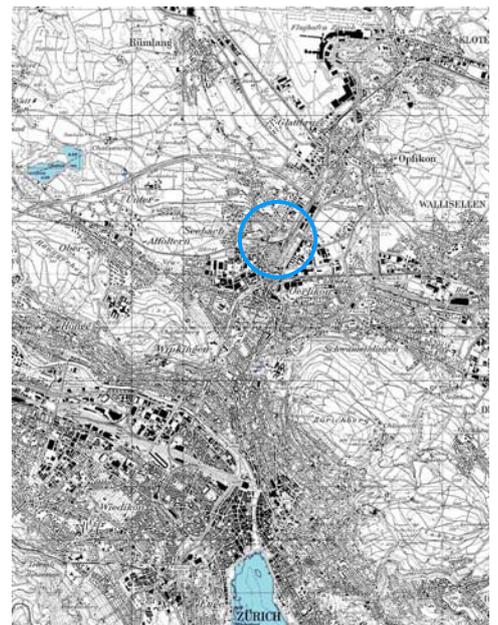
Lage und wirtschaftlicher Standort

Das Grundstück „Alpenstrasse 1“ befindet sich in Glattbrugg an der Thurgauerstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft des Entwicklungsgebietes Glattpark - Zürich, zwischen dem Flughafen und der Zürcher City.

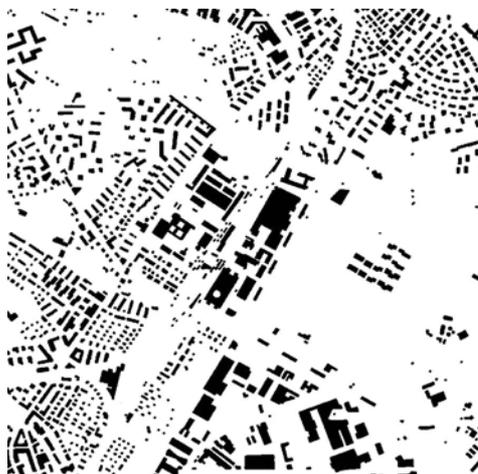
Der Standort ist sowohl durch Individualverkehr als auch durch öffentliche Verkehrsmittel (Tramlinie 10, 7 Minuten bis Flughafen Zürich und 21 Minuten bis Zürich Central) schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Haltestelle liegt vor der Türe.

Ein weiterer attraktiver Standortvorteil ist der günstige Steuerfuss von 88%.

Diese Faktoren haben dazu geführt, dass sich in dieser Region nebst einheimischen Unternehmen auch internationale Konzernzentralen niedergelassen haben, die zur Prosperität dieses Wirtschaftsraumes beitragen.



Lage zwischen Flughafen und City



Zürich - Glattpark 2009



Zürich - Glattpark 2015

Indigo 1 - Unverwechselbare und erste Adresse vor Ort



Einzigartige Architektur, massgeschneidert auf die Bedürfnisse der Mieter

- Minergie-P Standard 2009 angestrebt
- 3.2m hohe, lichtdurchflutete Räume
- maximale Flexibilität im Ausbau
- ausreichend Parkplätze und Lagerflächen



Gebäudekonzeption

Ausgangspunkt für die Konzeption von Indigo1 war die frühzeitige Befragung potenzieller Mieter und die Analyse ihrer Bedürfnisse und Wünsche.

Hohe, helle Räume die im Ausbau grosse Flexibilität zulassen, ein lichtdurchflutetes, multifunktionales Atrium und ein repräsentativer Eingangsbereich sind die primären Merkmale, die eine hohe Arbeitsqualität garantieren. Selbstverständlich sind im Gebäude ausreichend Parkplätze und sowohl von innen als auch von aussen leicht zu erreichende Lagerflächen vorhanden. Dies ermöglicht einen gesunden Mietermix aus Büro- und Showroomnutzung und eine erhöhte Besucherfrequenz.

Die interne Erschliessung entlang des grosszügigen Atriums ermöglicht eine gute Orientierung und somit kurze Wege zu den einzelnen Mietmodulen und schafft einen unverwechselbaren Innenraum, der als Treffpunkt, Aufenthaltsbereich und Veranstaltungsort dient.

Die einzigartige Fassade wurde massgeschneidert und aus klimatischen und innenräumlichen Anforderungen speziell für Indigo1 entwickelt. Sie kommuniziert den Anspruch von Indigo1 nach aussen -

Unverwechselbare und erste Adresse vor Ort.



Indigo1 - Eine lohnende Investition für Alle



Modularität als Garant für einen gesunden Mietermix

- 32 zusammenschaltbare Mieteinheiten
- Nutzungsflexibilität
- Mietflächen von 150m² bis 350m²
- Ein inspirierendes Umfeld

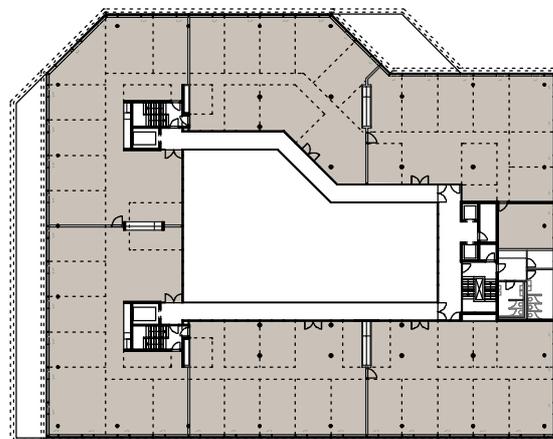
Mietflächen und Mietermix

Die flexiblen und modular planbaren Grundrisse ermöglichen vielfältige Nutzungen von Zellenbüros über Grossraumbüros bis zu Showrooms. Die 32 vermietbaren Einheiten von 150m² bis 350m² haben eine Raumhöhe von 3.2m und lassen sich unkompliziert zu grösseren Mieteinheiten zusammenschalten. Die flächenmässige Dominanz einzelner Mieter kann und soll so vermieden werden. In der Vermarktung und Vermietung wird ein gesunder Mietermix angestrebt. Das heisst für Sie: Ein inspirierendes und abwechslungsreiches Umfeld in dem Sie sich voll entfalten können.



Materialien und Oberflächen

Indigo1 ist als Stahlskelettbau mit weiss gestrichenen Sichtbetondecken konzipiert. Der Zementunterlagsboden in den Mietmodulen kann entweder versiegelt und roh genutzt oder mit einem Bodenbelag bis 20mm Dicke belegt werden. Installationen wie Sanitär-, Lüftungs-, Kaltwasser- und Elektroanschlüsse sind in ausreichender Zahl vorhanden und erlauben den problemlosen Einbau von individueller Beleuchtung, Teeküchen oder internen Toiletten. Die neutrale Farbgestaltung der gemeinsam genutzten Bereiche garantiert, dass der individuelle Ausbau der einzelnen Module wie geplant zur Geltung kommen kann.



Standardgrundriss - 2.Obergeschoss

Indigo 1 - Zahlen und Daten

Kurzbeschreibung

Bauzone	ZA3, Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet
Grundstück	Kat.Nr. 8666, 3.830m ² , uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
Baumasse (PBG)	38.300m ³ (oberirdisch), Baumassenziffer 10 gemäss BZO
Gebäudetypologie	Atriumgebäude mit 2 Untergeschossen, 4 Vollgeschossen und 2 Staffelgeschossen, 3 Erschliessungskerne mit Fluchttreppen, 2 Personenaufzüge und 2 Serviceaufzüge
Konstruktion	Stahlbetonskelettbau mit aussteifenden Kernen und Vorhangfassade mit feststehendem Sonnenschutz, Innenwände Leichtbau nichttragend, teilweise verglast
Energie	Minergie-P Standard 2009 angestrebt, optimierte Tageslichtausnutzung
Gebäudetechnik	Kontrollierte Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Bauteilheizung und Bauteilkühlung (TABS), Elektroverteilung über Grundraster mit Bodendosen
Energieversorgung	Fernwärme (SBB Umspannwerk), CO ₂ -neutral

Flächen und Kubatur (SIA416)

Hauptnutzfläche HNF	8.100 m ²
Nebennutzfläche NNF	5.590 m ²
Verkehrsfläche VF	1.690 m ²
Funktionsfläche FF	740 m ²
Nettogeschossfläche NF	16.120 m ²
Geschossfläche GF	17.100 m ²
Gebäudevolumen GV	67.900 m ³ (incl. Atrium)

Termine

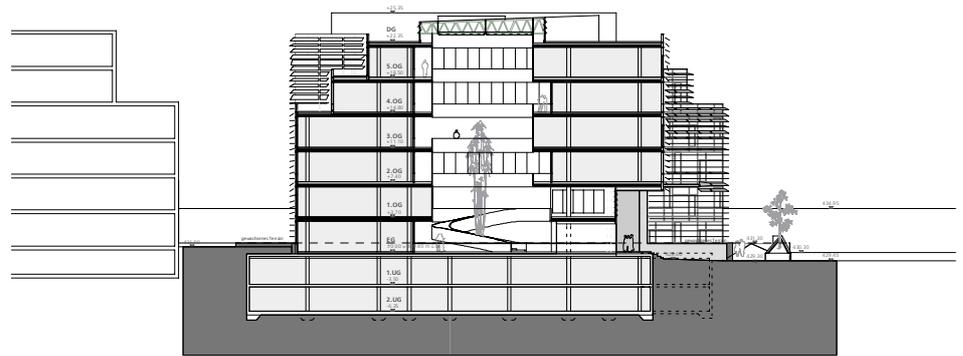
Zeichnung von Vormietverträgen	ab August 2009
Baueingabe Indigo 1	Juli 2009
Bezug	Herbst 2011

Projektentwicklungsteam

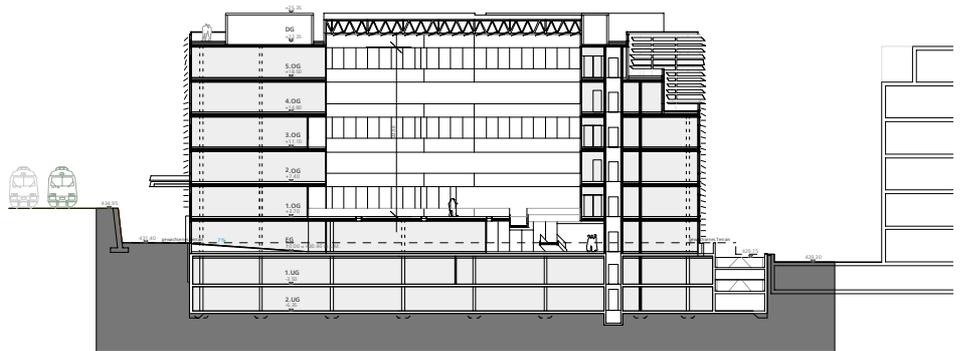
Projektentwicklung	Indigo Property SA, Gérard Ivic, Robert Sutter	www.indigo1.ch
Vermietung	UtoNova AG Immobilien-Bewirtschaftung	www.utonova.ch
Architekten	hausbuben architekten	www.hausbuben.de
Klimaengineering	Transsolar Klimaengineering	www.transsolar.com
Gebäudetechnik	Ernst Basler & Partner	www.ebp.ch
Bauingenieure	HallerIngenieure	www.halleringenieure.ch
Baumanagement	Demmel Bauleitungen + Beratungen	www.demmelbauleitungen.ch
Website	MarkPhilipp Unternehmensberatung + Kommunikation	www.markphilipp.ch
Website Support	hausbuben, UtoNova AG, Indigo Property SA	

www.indigo1.ch

Indigo1 - Gebäudeschnitte

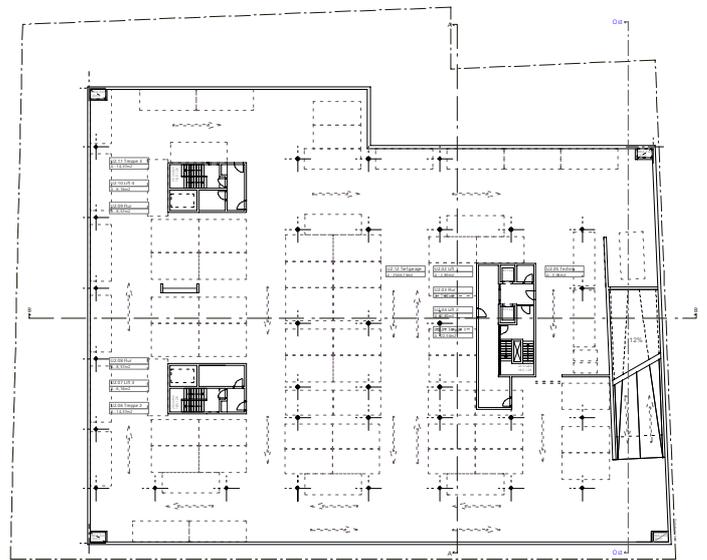
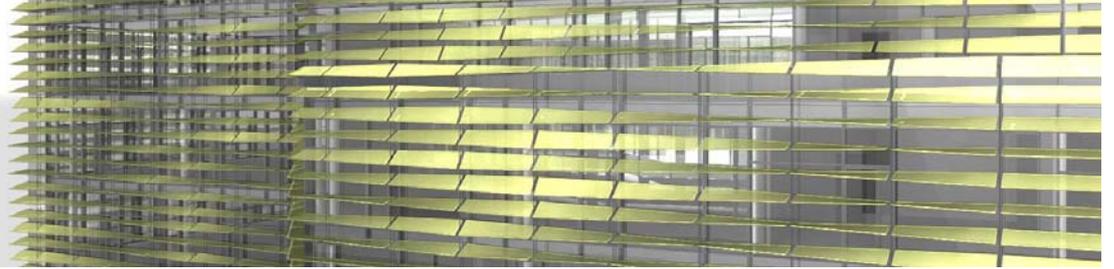


Querschnitt

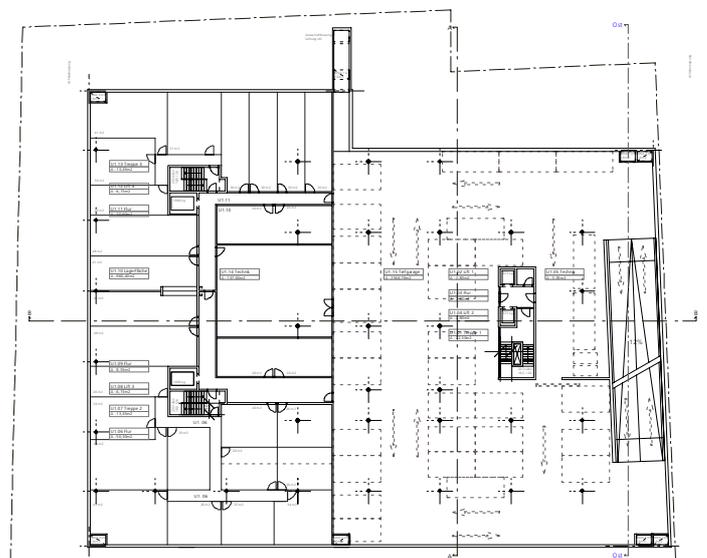


Längsschnitt

Indigo1 - Gebäudegrundrisse

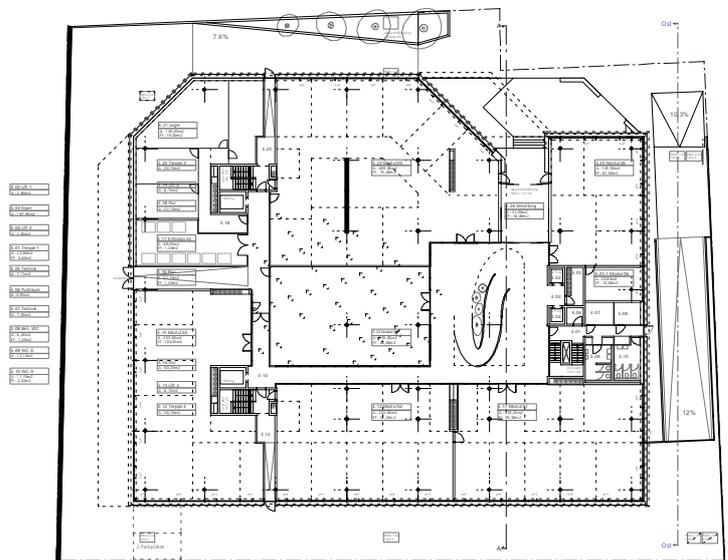


Grundriss 2. Untergeschoss

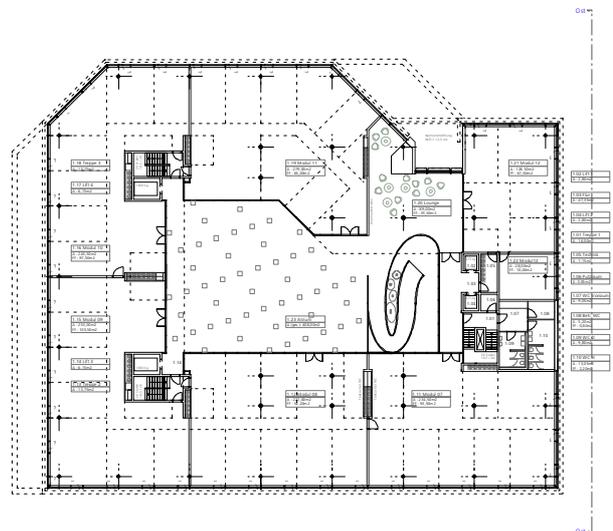


Grundriss 1. Untergeschoss

Indigo1 - Gebäudegrundrisse

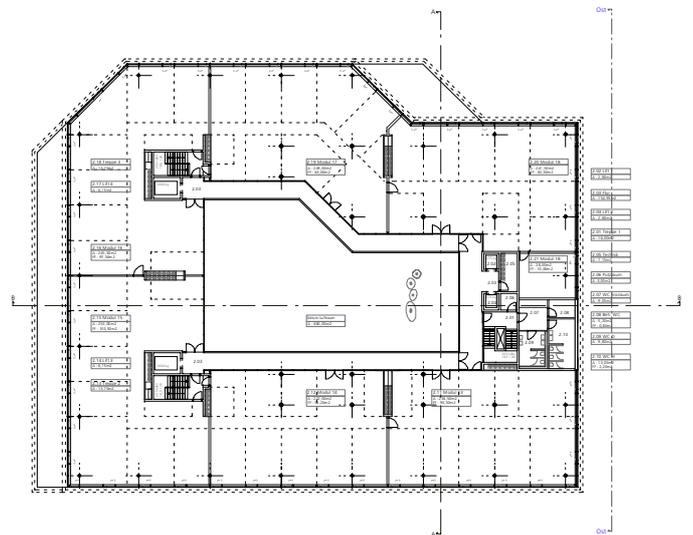
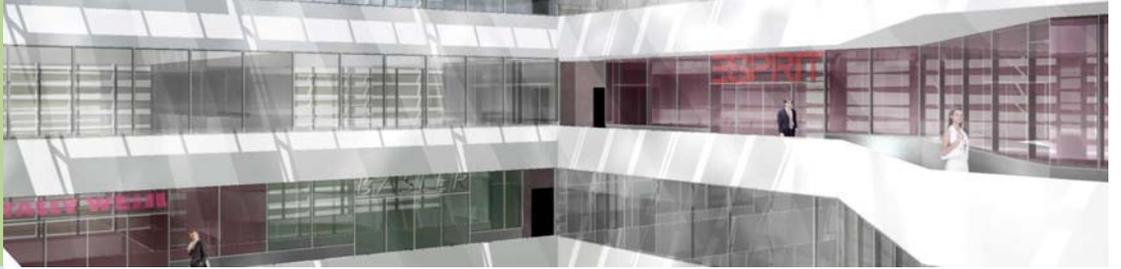


Grundriss Erdgeschoss

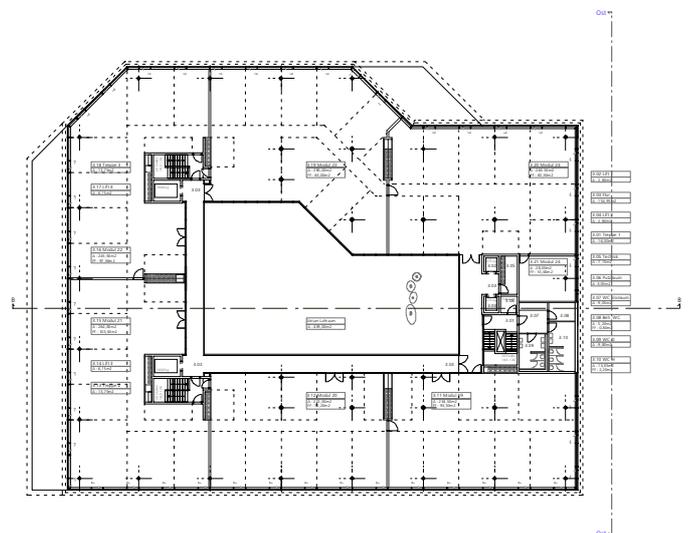


Grundriss 1. Obergeschoss

Indigo1 - Gebäudegrundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss

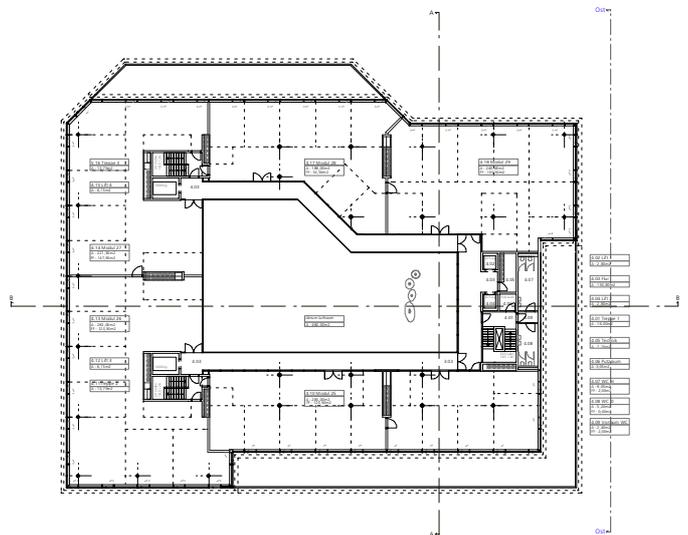


Grundriss 3. Obergeschoss

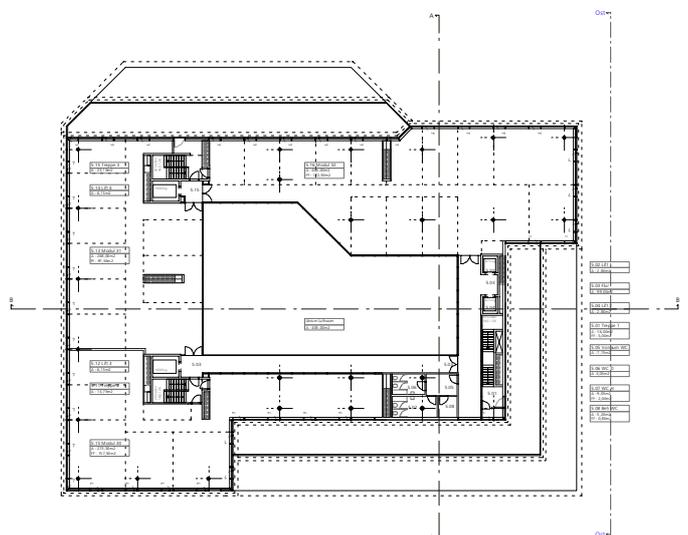
Indigo1 - Gebäudegrundrisse



www.indigo1.ch

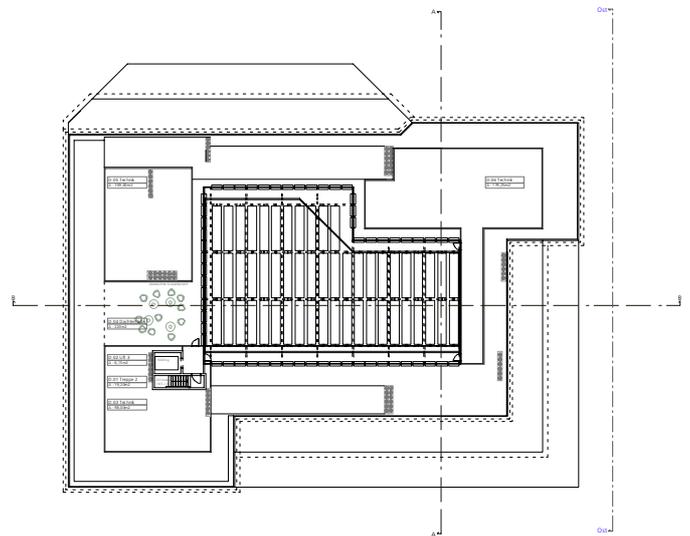
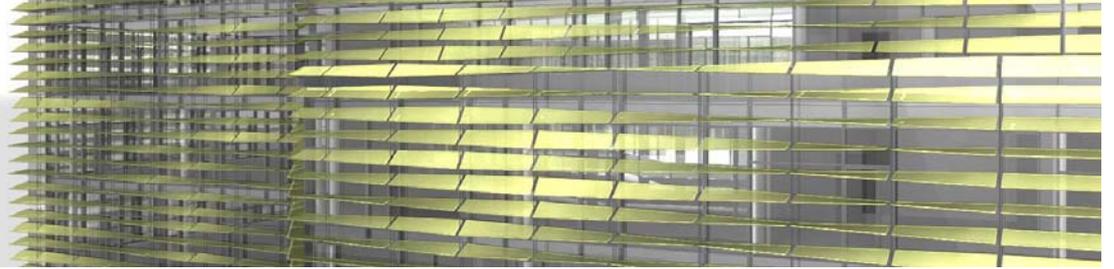


Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss 5. Obergeschoss

Indigo1 - Gebäudegrundrisse



Grundriss 6. Obergeschoss / Dachgeschoss

www.indigo1.ch



Eingangsbereich

Indigo1 - Impressionen



Vorplatz

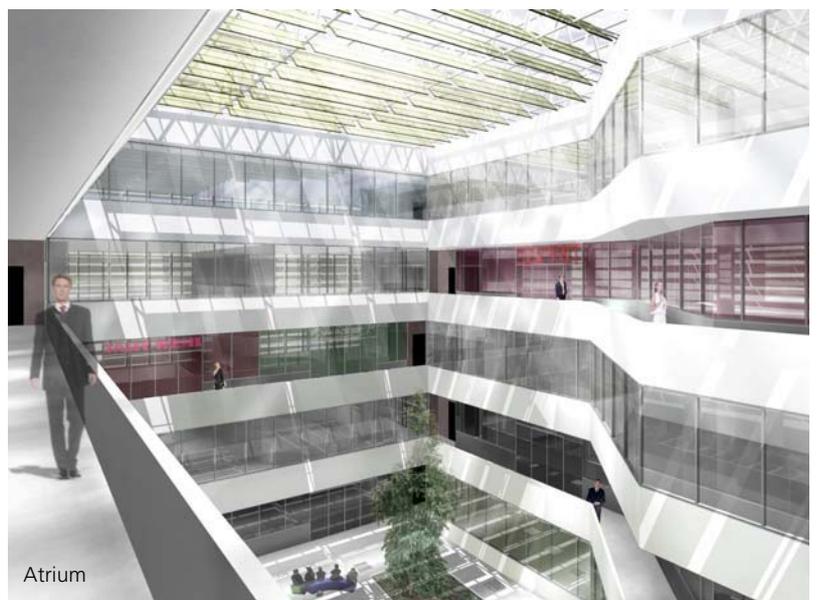


Foyer

Indigo1 - Impressionen



Blick in ein Mietmodul



Atrium

Indigo1 - Das Vermietungsteam der UtoNova



Die in Zürich ansässige Indigo Property SA entwickelt das Projekt und plant sowie realisiert in enger Zusammenarbeit mit dem Architektenteam der hausbuben das Büro- und Showroomgebäude Indigo1

Projektentwicklung und Verkauf

Indigo Property SA
Gesellschafter: Gérard Ivic, Robert Sutter
Brandschenkestrasse 161
CH - 8027 Zürich
info@indigo1.ch
www.indigo1.ch

Vermietung

UtoNova AG - Immobilien-Bewirtschaftung
Dörflistrasse 50
CH - 8050 Zürich
www.utonova.ch

Für detaillierte Unterlagen und Informationen wenden Sie sich bitte direkt an:

- Marc Polinelli, Geschäftsführer
m.polinelli@utonova.ch
Telefon +41 (0)44 317 99 44
- Oona Kaiser, Teamleiterin
o.kaiser@utonova.ch
Telefon +41 (0)44 317 99 45
- Eduardo Silva, Leiter Bewirtschaftung
e.silva@utonova.ch
Telefon +41 (0)44 317 99 51