



VON GRAFFENRIED  
VERMARKTUNG

# Attraktive Büro-/Gewerbeflächen im Herzen von Bern

**Gutenbergstrasse 1, 3011 Bern**

160 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 181 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss





# Ideale Büro-/Gewerbeflächen mit lichtdurchflutetem Ambiente



Diese vielseitigen Büro-/Gewerbeflächen an der Gutenbergstrasse bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Die Fläche im Erdgeschoss umfasst 160 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine weitere Fläche im 1. Obergeschoss mit 181 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten eignen sich optimal als Büro-, Praxis- oder Schulungsflächen.

Die Flächen können sowohl gemeinsam als auch separat gemietet werden und bieten damit eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse und Unternehmensgrössen.

## Facts in Zahlen

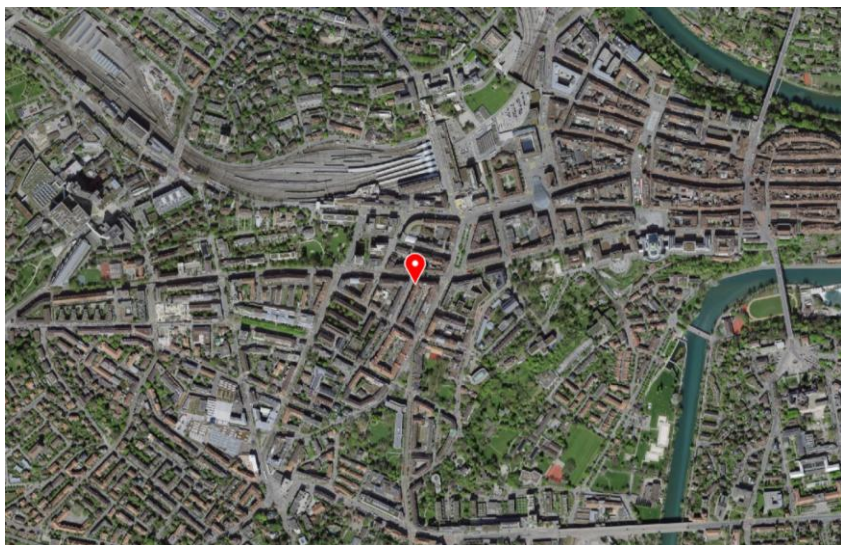
<b>Objektart</b>	Büro-/Gewerbeflächen
<b>Adresse</b>	Gutenbergstrasse 1, 3011 Bern
<b>Fläche Total</b>	341 m <sup>2</sup> oder Teilfläche
<b>Bezug</b>	Per sofort oder nach Vereinbarung



# Ihr neuer Geschäftsstandort an bester Lage in Bern

## Die Mikrolage

Die Liegenschaft an der Gutenbergstrasse 1 liegt zentral in Bern, nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt und ist sowohl für Mitarbeitende als auch für Kundschaft bestens erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen, die von einer gut angebundenen und zentralen Adresse profitieren möchten.



## Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen

- Bern Bahnhof (400 m entfernt) – Migros, Coop, Lidl
- Bäckerei, Apotheke und weitere Geschäfte in Gehdistanz



## ÖV & Verkehrsanbindung

- Bern Bahnhof (400 m entfernt) – Verbindungen in alle Richtungen
- Bern Autobahnanschluss A1 (2.4 km entfernt) – Verbindung in alle Richtungen
- Bus- und Tramanschlüsse in unmittelbarer Nähe



## Freizeit & Naherholung

- Parkanlage Kocherpark und Kleine Schanze in direkter Nähe
- Spazier- und Joggingwege entlang des Aareufers



# Objektbeschreibung / Mietangebot

## Übersicht

- Gutenbergstrasse 1, 3006 Bern
- Zwei verfügbare Flächen
- Altstadtliegenschaft
- Vorwiegend Büronutzung

## Flächen- und Raumkonzept

Gesamtfläche oder als Teilfläche pro Stockwerk

## Parkplatzsituation

Keine Parkplätze zur Liegenschaft

Nächste Parkmöglichkeit bei City West

## Ausbau und Ausstattung

- Bodenbeläge aus Teppich und Keramischen Platten
- Je eine Toilettenanlagen pro Stockwerk vorhanden
- Übernahme mit aktuellem Ausbau / Anpassungen sind in Absprache möglich

## Erschliessung und Zugang

- Lift vorhanden
- Nicht Rollstuhlgängig
- Zugänge via Aussenfläche oder Treppenhaus

## Nutzungsmöglichkeiten

- Büronutzung
- Praxisnutzung
- Beratungsräume
- Gewerbe mit Sichtbarkeit

## Besonderheiten

- Repräsentativer Charakter
- Kombination mehrerer Flächen möglich
- Nähe zum Bahnhof und Welle 7

Nummer	Objektart	Lage	Grösse	Netto / m <sup>2</sup> p.A.	Netto CHF pro Monat	Nebenkosten pro Monat	Brutto pro Monat
1	Gewerbeflächen	EG	160 m <sup>2</sup>	CHF 290.-	CHF 3'867.-	CHF 400.-	CHF 4'267.-
2	Gewerbeflächen	1. OG	181 m <sup>2</sup>	CHF 310.-	CHF 4'676.-	CHF 453.-	CHF 5'129.-
<b>Total</b>			<b>341 m<sup>2</sup></b>		<b>CHF 8'543.-</b>	<b>CHF 853.-</b>	<b>CHF 9'396.-</b>





# Bilder



7

IMPRESSIONEN



# Bilder

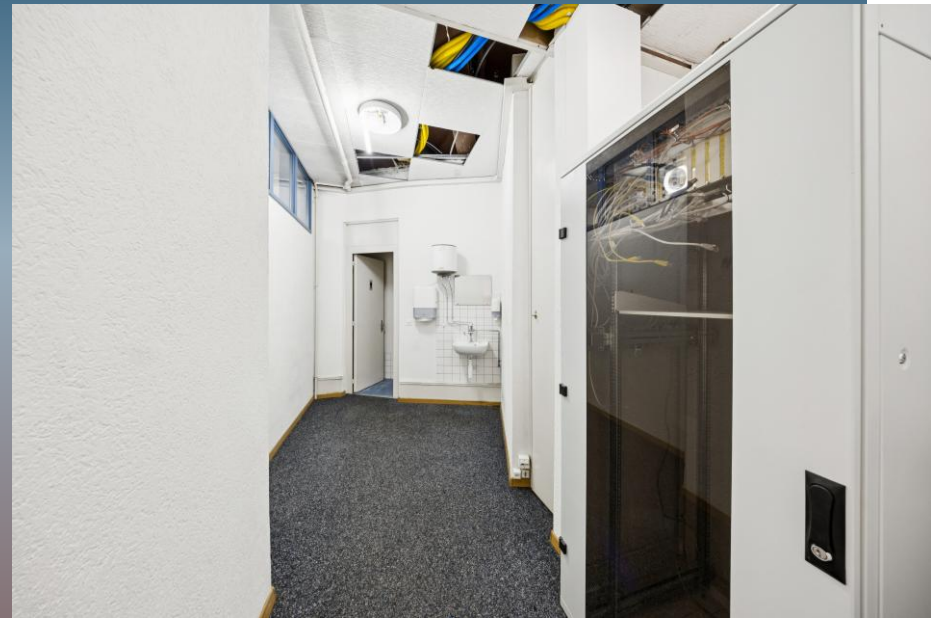


8

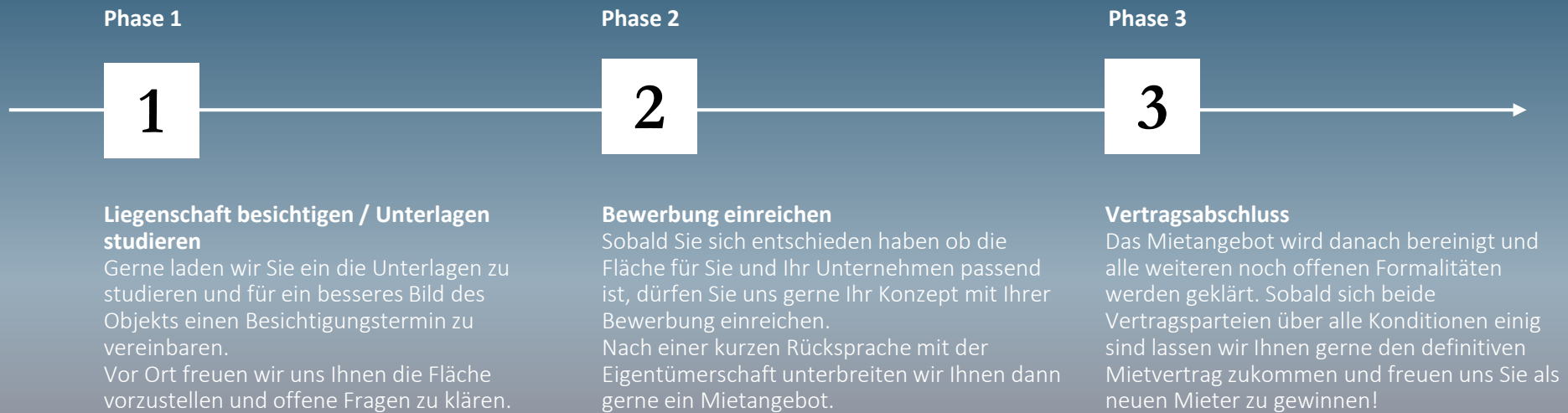
IMPRESSIEN



# Bilder



# Vermietungsprozess Gewerbe





# Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir beraten Sie gerne und begleiten Sie durch den gesamten Prozess. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.



**VON GRAFFENRIED**  
VERMARKTUNG

Von Graffenried AG Vermarktung  
Marktgass-Passage 3, Postfach  
3001 Bern  
[www.graffenried-vermarktung.ch](http://www.graffenried-vermarktung.ch)



**Chantal Tamò**

Immobilienvermarkterin mit eid. FA

T +41 31 320 57 19

[chantal.tamo@graffenried-vermarktung.ch](mailto:chantal.tamo@graffenried-vermarktung.ch)



**Nina Knuchel**

Assistentin Vermarktung

T +41 31 320 53 71

[nina.knuchel@graffenried-vermarktung.ch](mailto:nina.knuchel@graffenried-vermarktung.ch)