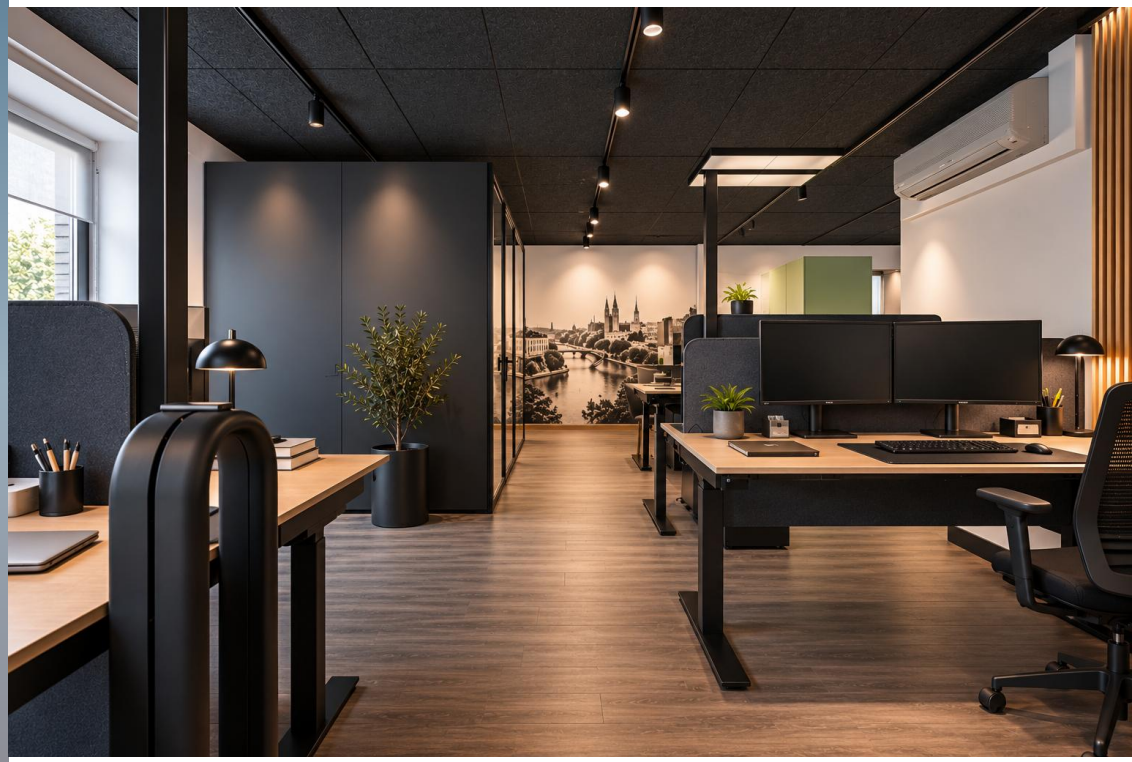
VON GRAFFENRIED
VERMARKTUNG

Bürofläche an attraktiver Lage am Hirschengraben in der Stadt Bern

Hirschengraben 8, 3011 Bern



Attraktive Büro- und Gewerbefläche am Hirschengraben in Bern

Die attraktive Büro- und Gewerbefläche am Hirschengraben 8 in Bern erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet eine Gesamtfläche von rund 314 m². Die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Arbeitsatmosphäre sowie die zentrale Lage in der Stadt Bern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Empfangsbereich mit grosszügigem Schaufenster, das für eine gute Sichtbarkeit sorgt und sich ideal als repräsentative Präsentationsfläche eignet. Über eine kleine Treppe gelangt man zu den weiteren Büroarbeitsplätzen sowie zum separaten Sitzungszimmer, die optimale Voraussetzungen für Besprechungen und konzentriertes Arbeiten bieten. Eine schöne, gut integrierte Küche ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Das Untergeschoss bietet weitere funktionale Räumlichkeiten, die den Büroalltag optimal ergänzen. Neben einem zusätzlichen Büro stehen ein Archiv, ein separater Lagerraum sowie ein gemütlicher Pausenraum zur Verfügung. Ein WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage sowie ein kleiner Garderobenbereich direkt in einem Vorraum unterhalb der Treppe ins Untergeschoss.

Dank der Kombination aus repräsentativen Büroflächen im Erdgeschoss und ergänzenden Arbeits- und Nebenräumen im Untergeschoss eignet sich die Liegenschaft für unterschiedlichste Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe. Das Schaufenster bietet zudem die Möglichkeit, das eigene Unternehmen ansprechend nach aussen zu präsentieren.

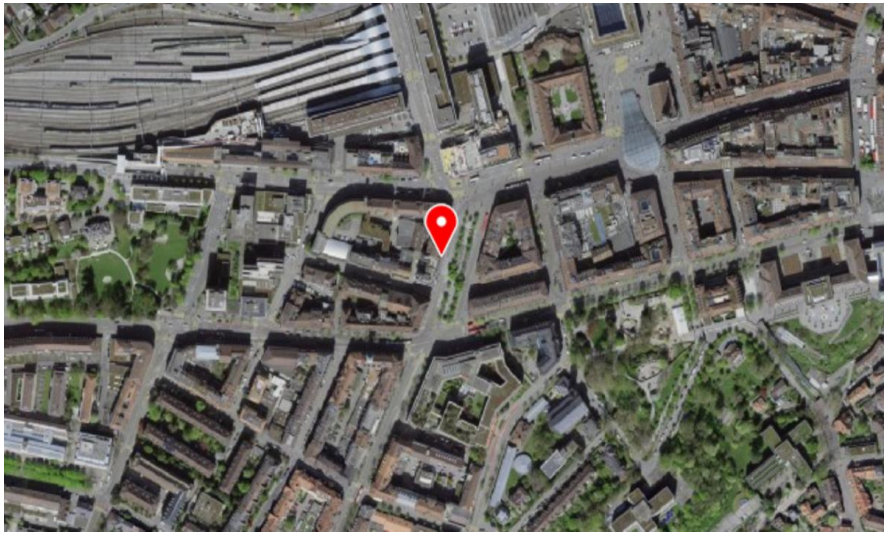
Ein besonderer Pluspunkt ist die zentrale Lage am Hirschengraben in Bern. Die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Nähe zum Bahnhof Bern sowie die zahlreichen Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten in der Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für einen attraktiven Unternehmensstandort.



Adresse	Hirschengraben 8 3011 Bern
Übernahme	Nach Vereinbarung
Anzahl Etagen	EG & UG
Fläche in m²	314 m²
Highlight	Schaufensterfront

Restaurants, ÖV und Freizeit schnell erreichbar

Die Mikrolage
Die Büro- und Gewerbefläche befindet sich an äusserst zentraler und gut frequentierter Lage am Hirschengraben 8 in Bern. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Bürostandorte, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielseitiges Gastronomieangebot. Dank der Nähe zum Bahnhof Bern, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist, profitiert der Standort von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
Die zentrale Lage und die gute Fussgängerfrequenz sorgen für eine hohe Sichtbarkeit der Gewerbefläche und bieten insbesondere durch das Schaufenster im Erdgeschoss attraktive Präsentationsmöglichkeiten. Die Nähe zur Berner Innenstadt sowie zu wichtigen Geschäfts- und Verwaltungsstandorten macht die Liegenschaft zu einem idealen Standort für Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe.



Restaurants in der Umgebung
- Restaurant National – Hirschengraben 24
- Cavallo Star – Bubenbergplatz 8
- Lokero Bistro – Bubenbergplatz 10
- Namamen – Schanzenstrasse 4
- Ristorante Da Carlo – Effingerstrasse 14
- Restaurant Della Casa – Schauplatzgasse 16

ÖV & Verkehrsanbindung
- Bern, Bahnhof Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Bern, Hirschengraben Tram- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Tramlinien 3, 6, 7, 8 und 9 direkte Verbindungen in verschiedene Stadtquartiere
- Bahnhof Bern hervorragende Anbindung an den regionalen und nationalen Bahnverkehr mit S-Bahn-, IC- und IR-Verbindungen
- Individualverkehr gute Erreichbarkeit über das Strassennetz sowie Parkmöglichkeiten in Parkhäusern

Freizeit & Naherholung
- Kleine Schanze beliebte Parkanlage mit Grünflächen
- Bundeshaus & Bundesplatz bekannte Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungsort in Gehdistanz
- Aare & Marzilibad attraktive Naherholungsgebiete mit Spazierwegen und Bademöglichkeiten
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten Fitnesscenter, Sportangebote und kulturelle Einrichtungen

Kulturelle Institutionen in der Umgebung
- Bundeshaus & Bundesplatz – ca. 5 Gehminuten
- Kleine Schanze – in unmittelbarer Nähe
- Kunstmuseum Bern – ca. 10 Gehminuten
- Stadttheater Bern – ca. 10–15 Gehminuten
- Berner Münster – ca. 15 Gehminuten

Objektbeschrieb

Objektbeschrieb

Highlight/Besonderes
Grosszügige Schaufensterfront, um eine bessere Sichtbarkeit zu schaffen.

Akustikkabine / Meeting Pod für private Sitzungen und Besprechungen mit Kunden.

Flächen in m²
Verkaufs-/Büroräumlichkeiten im EG ca. 108 m²
Büros im UG inkl. Küche und WC ca. 106 m²
Lager im UG (Gewölbekeller) ca. 75 m²
Lager im UG (Garage) ca. 25 m²

Parkplatzsituation
Keine Parkplätze vorhanden

Ausbaubeschrieb

Erdgeschoss
Lichtdurchflutete Schaufensterfront
Grosszügiger Empfangsbereich
Ausgebaute Küche vorhanden
Leicht erhöhter Bürobereich
Sitzungszimmer vorhanden

Untergeschoss
Lagerraum (Garage)
Archiv/Lagerraum (Gewölbekeller)
Pausenraum mit kleiner Küche
Weitere Büroräumlichkeit
Vorraum mit Schränken/Garderobe

Nasszellen
Eine Toilette für die gesamte Fläche

Mietkonditionen

Mietumfang
Gesamte Fläche Erdgeschoss und Untergeschoss mit ca. 314 m².

Nachmieter
Mietkonditionen werden gemäss aktuell laufendem Mietvertrag übernommen.

Mieterausbau
Mieterausbau kann übernommen werden (aber gegen Entschädigung.)

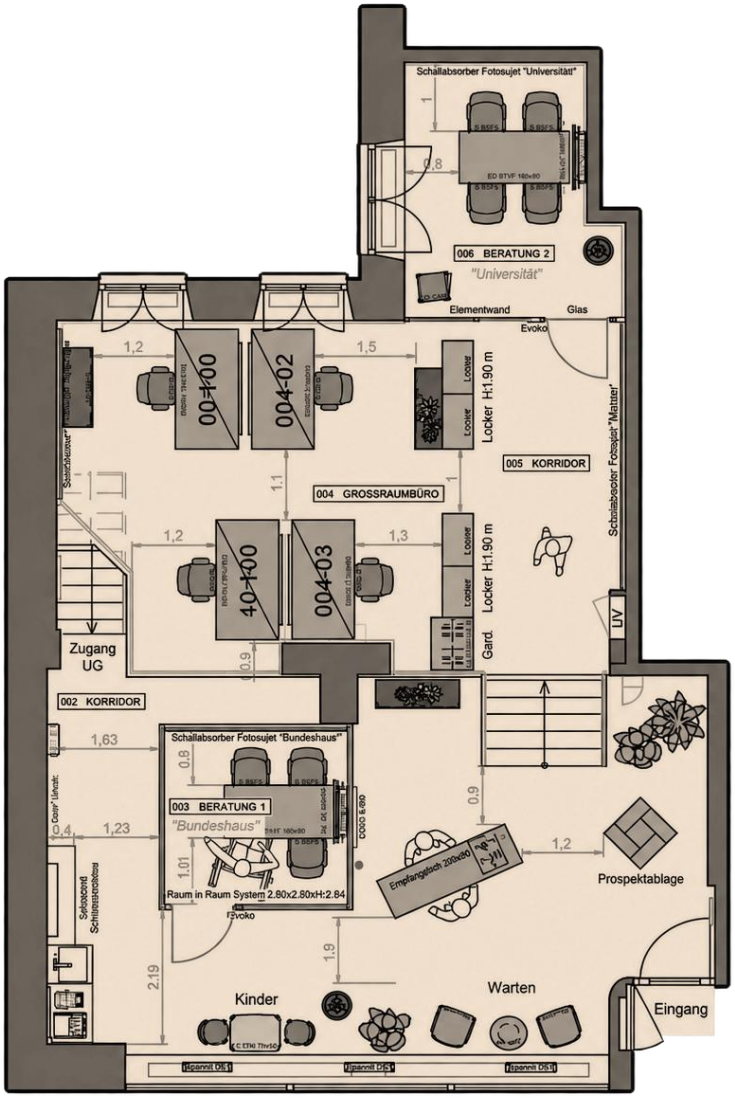
Mietvertragsdauer
1. November 2024 bis am 31. Oktober 2029.
Gemäss aktuellem Mietvertrag besteht eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren.

Mietbeginn
Ca. August 2027 (mit Mieterausbau)
Ca. September/Oktober 2027 (ohne Mieterausbau)

Mietangebot

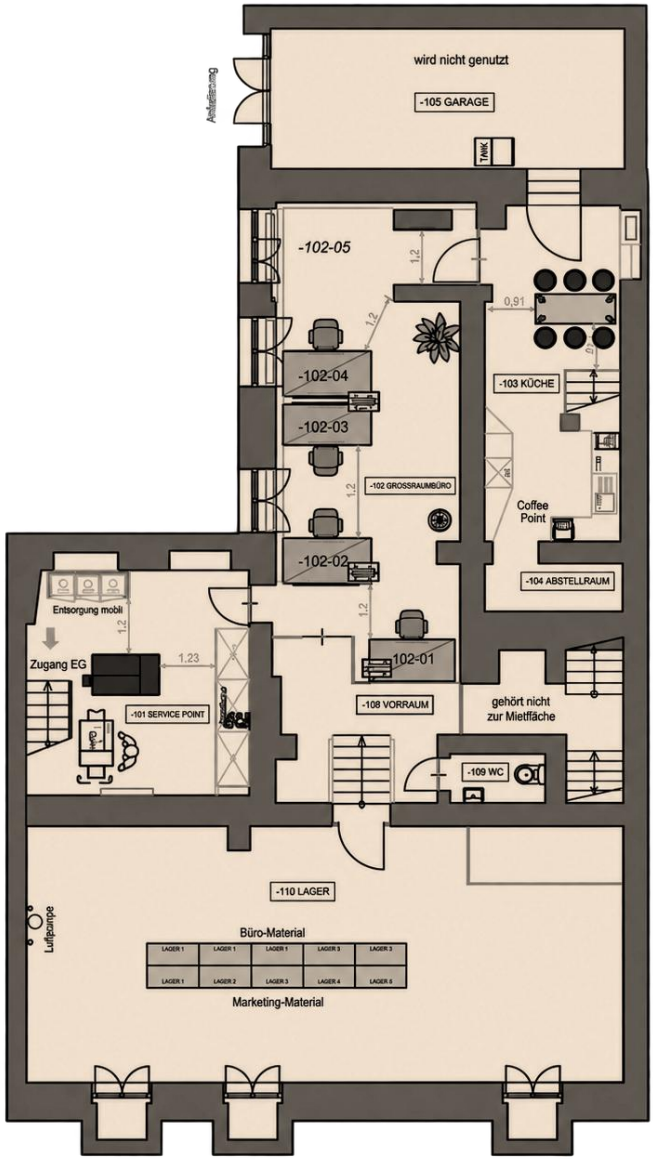
Referenz-Nr.	Objekt	Etage	Fläche in m²	Mietzins pro m²	Mietzins (in CHF) pro Jahr	Mietzins (in CHF) pro Monat
12255.7001/7005	Verkaufs-, Büro- und Lagerräumlichkeiten	EG/UG	ca. 314 m²		110’400.00	9’200.00
Nettomietzins					**110’400.00**	**9’200.00**
Heiz- und Nebenkosten Akonto					4’800.00	400.00
Total Bruttomietzins					**115’200.00**	**9’600.00**

Grundrissplan EG / Eingang



Tramstation Hirschengraben

Grundrissplan UG



Fotos EG Empfangsbereich



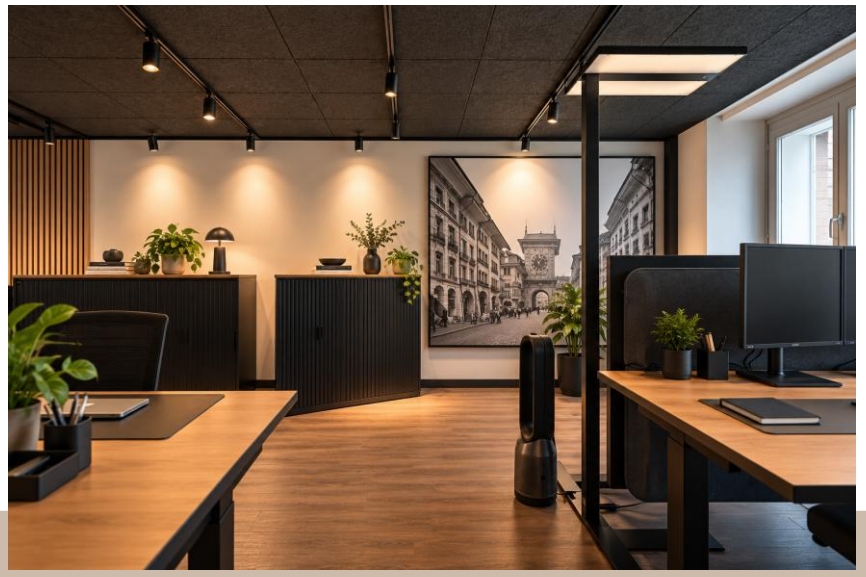






Fotos EG Büro & Sitzungszimmer









Fotos UG Büro, Pausenraum & WC









Fotos UG Archiv & Lager









Aussenaufnahmen









Vermietungsprozess Büroflächen

Phase 1

1

Unterlagen studieren / Besichtigungstermin vereinbaren
Gerne laden wir Sie ein, die Unterlagen zu studieren und uns anschliessend einen ersten Einblick in Ihr Konzept zu geben. Um anschliessend ein besseres Bild des Objekts zu erhalten, werden wir gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren. Vor Ort freuen wir uns, Ihnen die Bürofläche vorzustellen und offene Fragen zu klären.

Phase 2

2

Bewerbung einreichen
Sobald Sie sich entschieden haben, ob die Fläche für Sie passend ist, dürfen Sie sich gerne Bewerben und uns alle erforderlichen Finanziellen Angaben einreichen. Nach einer kurzen Prüfung des Betreibungsregisterauszuges sowie Ihrer finanziellen Auskunft teilen wir Ihnen gerne unsere Rückmeldung gerne mit.

Phase 3

3

Vertragsabschluss
Wenn Sie die Zusage von uns erhalten haben und uns die Rückmeldung geben, dass Sie die Fläche gerne mieten möchten, erhalten Sie den Mietvertrag. Sobald Sie ihn retourniert haben und wir ihn gegengezeichnet haben, freuen wir uns, Sie als neuen Mieter dieser Bürofläche gewonnen zu haben!

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



Chantal Tamò
Immobilienvermarkterin mit eidg. FA

T +41 31 320 57 19
chantal.tamo@graffenried-vermarktung.ch



Céline Horisberger
Assistentin Vermarktung

T +41 31 320 53 71
celine.horisberger@graffenried-vermarktung.ch