



Simply Work Better

Moderne Bürofläche

Walzmühlestrasse 49
8500 Frauenfeld



Raum für Ideen

Willkommen in Ihrer neuen Bürowelt

Die Bürofläche an der Walzmühlestrasse 49 vereint moderne Arbeitswelten mit einem unverwechselbaren Ambiente.

Sichtbare Holzbalken, hochwertige Materialien und stilvolle Möblierung schaffen ein Arbeitsumfeld, das Kreativität, Konzentration und Teamarbeit gleichermaßen fördert.

Ob für ein wachsendes Team, projektorientierte Arbeit oder als repräsentativer Firmenstandort – diese Räumlichkeiten bieten die perfekte Grundlage für produktives Arbeiten und nachhaltigen Erfolg.



Index

Das Objekt – Architektur & Ausbaustandard	4 - 6
Standort & Lage	6 - 7
Raumwirkung	8 - 11
Möblierungsplan	12 - 13
Flächen & Mietzins	14 - 15
Besichtigung & Kontakt	16 - 17



Räume mit klarer Identität

Material, Licht und Proportionen formen eine Atmosphäre, die sofort Präsenz zeigt.

Das Objekt – Architektur & Ausbaustandard

Diese erstklassig ausgebaute 171 m² grosse Bürofläche an der Walzmühlestrasse 49 in Frauenfeld vereint historischen Industriecharme mit modernstem Innenausbau. Die durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialwahl schaffen ein inspirierendes Arbeitsumfeld, das sowohl funktional überzeugt als auch repräsentativ wirkt.

Die Bürofläche eignet sich perfekt für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Stil und Komfort legen - von Beratungs- und Dienstleistungsfirmen über Kreativagenturen bis hin zu modernen Backoffice-Strukturen.

Architektur & Raumqualität

Die Kombination aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßem Ausbau schafft eine einzigartige Atmosphäre, die Tradition und Moderne perfekt verbindet. Hochwertige Parkettböden und eine moderne Farbgebung unterstreichen den repräsentativen Charakter der Räumlichkeiten.

Technische Ausstattung

Die technische Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche:

- Glasfaseranschluss für schnelle und stabile Internetverbindung
- Modern ausgebaute Teeküche mit hochwertigen Geräten
- Zwei eigene Toilettenanlagen
- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Rollstuhlgängiger Zugang

Zusatzangebote

Um Ihnen einen reibungslosen Start zu ermöglichen, bieten wir:

- Möglichkeit zur Übernahme ausgewählter, hochwertiger Büromöbel nach Rücksprache
- Innen- & Aussenparkplätze können dazu gemietet werden

Standort & Lage

Eine Umgebung, die näher ist,
als man es von aussen vermutet.
Ein Standort, der vieles vereint.

Die Liegenschaft an der Walzmühlestrasse 49 befindet sich im Walzmühleareal von Frauenfeld - in einer ruhigen Lage nahe der Murg und am Rand eines attraktiven Naherholungsgebiets. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind dank der Nähe zur Passage Frauenfeld sowie dem Allmendcenter schnell erreichbar. Als regionales Zentrum bietet Frauenfeld insgesamt ein breites Angebot an Handel, Fachgeschäften und wichtigen Alltagsservices. Die gute Anbindung über den Bahnhof Frauenfeld und die regionalen Verkehrsachsen sorgt zusätzlich für eine komfortable Erreichbarkeit.

Lage & Quartier

Die Bürofläche liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Quartier - ideal für konzentriertes Arbeiten ohne städtische Hektik. Die Umgebung bietet kurze Wege in Richtung Stadtzentrum und zugleich viel Privatsphäre für den Arbeitsalltag.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu Natur und Naherholung: Wald, Wiesen und die Uferbereiche der Murg befinden sich in Gehdistanz und ermöglichen erholsame Pausen oder kurze Bewegungseinheiten im Grünen.

Shopping & Alltag

Frauenfeld bietet ein vielseitiges Einkaufserlebnis mit einem Einzugsgebiet von über 50'000 Menschen. Die Stadt vereint moderne Einkaufszentren, zahlreiche Fachgeschäfte und lokale Anbieter, wodurch sich Besorgungen und Alltagswege einfach und effizient gestalten lassen.

Anbindung öffentlicher Verkehr

Die Verkehrsanbindung von Frauenfeld ist ausgezeichnet und macht den Standort für Pendler aus der gesamten Region attraktiv:

- Zürich HB: ca. 40 Minuten, regelmässige Verbindungen
- Winterthur: ca. 15 Minuten, Züge alle 15 Minuten

Lokale Buslinien erschliessen sämtliche Stadtteile, und die nächste Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür der Walzmühlestrasse 49.

Anbindung Individualverkehr

Auch mit dem Auto ist Frauenfeld bestens erschlossen:

- Autobahn A7: Anschluss in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Zürich: ca. 40 - 45 Autominuten
- Flughafen Zürich: ca. 30 Autominuten
- Winterthur: ca. 20 Autominuten
- St. Gallen: ca. 40 Autominuten



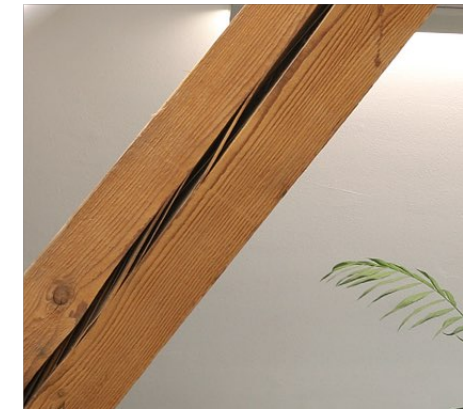
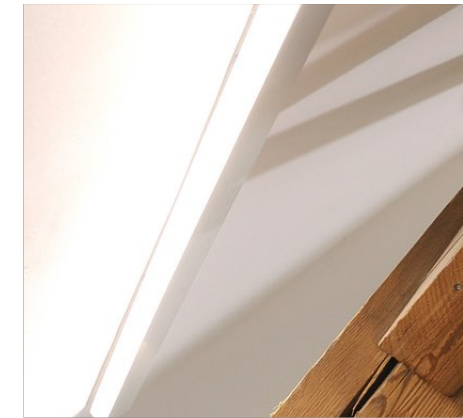
Raumwirkung

Ihre neue Arbeitswelt in
inspirierendem Ambiente

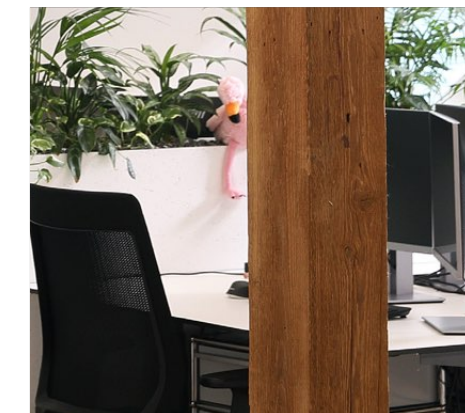
Die Büroräume an der Walzmühlestrasse 49 überzeugen durch eine ausgewogene Mischung aus historischem Charme und moderner Ästhetik. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und eine durchdachte Farbgestaltung schaffen ein Arbeitsumfeld, in dem sich Konzentration und Kreativität optimal entfalten können.

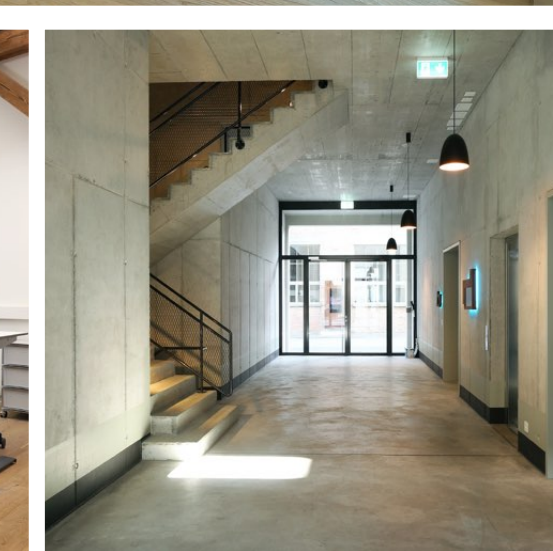
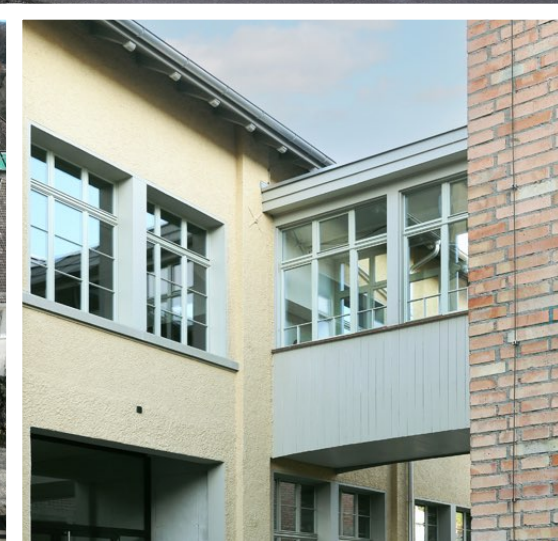
Die grosszügigen Raumhöhen im Dachgeschoss vermitteln ein Gefühl von Weite und Offenheit, während die warmen Holztöne des Parkettbodens für eine behagliche Atmosphäre sorgen. Die helle Farbgebung der Wände reflektiert das natürliche Tageslicht und verstärkt den freundlichen, einladenden Charakter der Räumlichkeiten.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden und Kunden ein repräsentatives, zugleich aber auch einladendes und authentisches Umfeld bieten möchten. Die Kombination aus professionellem Auftritt und angenehmer Arbeitsatmosphäre macht diese Bürofläche zu einem Ort, an dem Menschen gerne arbeiten und sich wohlfühlen.



“Wo Architektur
auf Atmosphäre
trifft – Ihr neuer
Arbeitsplatz mit
Charakter.”





Möblierungsplan

Raumaufteilung & Funktionsbereiche

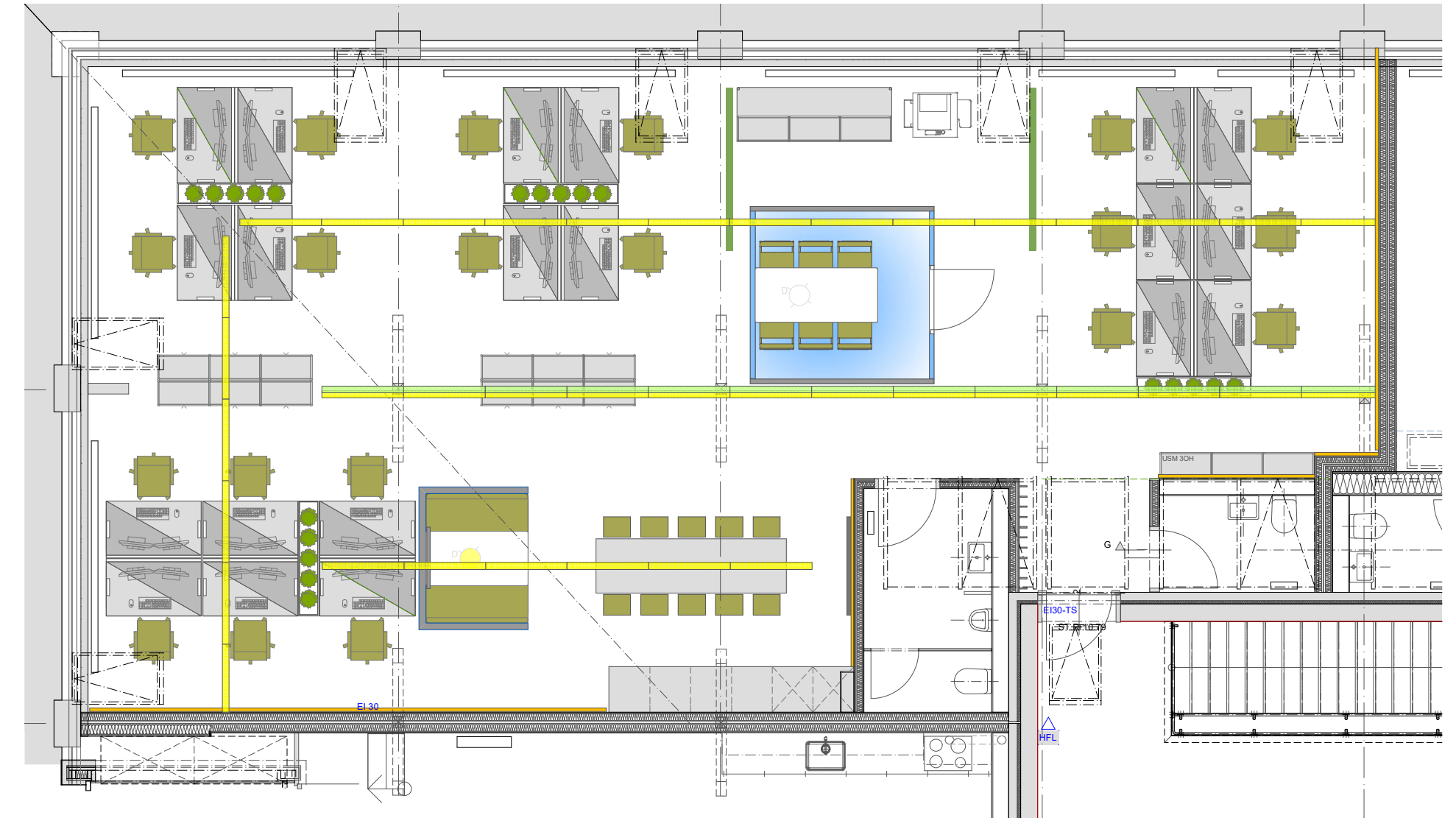
Der Möblierungsplan zeigt die durchdachte Raumaufteilung der 171 m² grossen Bürofläche im Dachgeschoss. Die Gestaltung folgt einem modernen, flexiblen Konzept, das offene Arbeitsbereiche mit separaten Zonen für konzentriertes Arbeiten, Besprechungen und Kommunikation kombiniert. Dabei wurde besonders darauf geachtet, dass sowohl kollaborative Teamarbeit als auch fokussiertes Einzelarbeiten optimal möglich sind.

Die Raumarchitektur nutzt die grosszügigen Deckenhöhen des Dachgeschosses gezielt aus und schafft durch geschickte Zonierung verschiedene Atmosphären innerhalb der Fläche. Offene Arbeitsbereiche wechseln sich ab mit intimeren Rückzugsorten, während die zentral gelegene Teeküche als natürlicher Treffpunkt fungiert und den sozialen Austausch im Team fördert.

Funktionsbereiche im Überblick:

- Mehrere flexible Arbeitsplätze in offener Anordnung
- Separate Besprechungsbox für vertrauliche Meetings
- Modern ausgestattete Teeküche als zentrale Kommunikationszone
- Zwei eigene Toilettenanlagen
- Grosszügige Verkehrsflächen für angenehme Bewegungsfreiheit

Die aktuelle Möblierung kann nach Absprache übernommen werden und bietet eine hochwertige Grundausstattung für den sofortigen Bezug. Selbstverständlich lässt sich die Raumaufteilung auch an Ihre individuellen Anforderungen anpassen.



Der Grundriss verdeutlicht die intelligente Raumnutzung und zeigt das Potenzial dieser attraktiven Bürofläche. Die helle, freundliche Gestaltung und die durchdachte Anordnung der einzelnen Bereiche schaffen optimale Voraussetzungen für produktives und angenehmes Arbeiten.



ARBEITEN,
WO ATMOSPHERE
ENTSTEHT

Flächen & Mietzins

Die Fakten zur Bürofläche.

Die Bürofläche bietet auf 171 m² grosszügigen Raum für Ihr Unternehmen. Durch die flexible Raumaufteilung können Sie die Fläche optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Details

Nutzfläche:	171 m2
Etage:	2. Obergeschoss
Nettomietzins:	CHF 222.00 / m2 / Jahr
Nebenkosto Akonto:	CHF 33.00 / m2 / Jahr
Burttomietzins:	CHF 255.00 / m2 / Jahr
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Zusätzliche Optionen:

Innen- und Aussenparkplätze können flexibel dazu gemietet werden (Preise auf Anfrage)

Der attraktive Quadratmeterpreis von CHF 255.00 pro Jahr spiegelt das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis dieser vollausgebauten, bezugsbereiten Bürofläche wider.



Besichtigung & Kontakt

Erleben Sie die
Flächen und
die besondere
Raumwirkung vor
Ort und überzeugen
Sie sich selbst von
den zahlreichen
Vorzügen dieser
erstklassigen
Bürofläche.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen
persönlichen Besichtigungstermin.

Wir stehen Ihnen für alle Fragen rund
um Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten,
Vertragsbedingungen und weitere Details
selbstverständlich zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich
kennenzulernen und gemeinsam die
perfekte Lösung für Ihre individuellen
Anforderungen zu finden.

Ansprechpartner

Maurice Jnglin
M.J. Consulting Real Estate GmbH

Mobile: +41 55 525 88 11

Email: maurice.jnglin@mjconsulting.ch





www.mjconsulting.ch