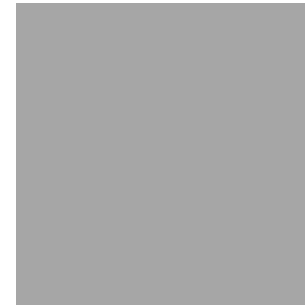


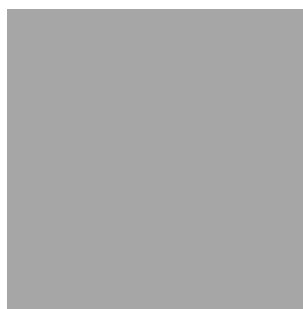
# VERMIETUNGSDOKUMENTATION RESTAURANT HEITERSBERG | SPREITENBACH

---

Restaurant Heitersberg | Spreitenbach



Gastroconsult AG  
Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich  
[www.gastroconsult.ch](http://www.gastroconsult.ch)



Gastroconsult – die führenden Spezialisten für Treuhand  
und Beratung in der Gastronomie und Hotellerie

# ÜBERSICHT

---

## Tradition trifft Gastfreundschaft

Zur Vermietung nach Vereinbarung steht das Restaurant Heitersberg, hoch über Spreitenbach auf dem malerischen Hausberg der Gemeinde gelegen, ein landschaftlicher Geheimtipp. Die privilegierte Lage belohnt Gäste mit einem atemberaubenden Panoramablick, der weit über den Prime Tower von Zürich hinausreicht und bei klarer Sicht die Schönheit der Schweizer Landschaft offenbart.

Die Innenräume des Restaurants werden derzeit modernisiert, und der zukünftige Mieter kann noch Ideen in die Gestaltung einbringen. Das Restaurant genoss in der Vergangenheit eine hervorragende Reputation und bietet einem neuen Betreiber eine vielversprechende Ausgangslage. Die Küche ist gut ausgestattet, betriebsbereit und bietet eine solide Grundlage für die Weiterführung.

Zahlreiche Lagerräume und ein grosszügiger Stall bieten reichlich Stauraum.

Eine integrierte Wirtwohnung erstreckt sich grosszügig über zwei Etagen und bietet mit zwei Terrassen sowie Blick ins Grüne einen idyllischen Rückzugsort. Hier lassen sich Beruf und Privatleben harmonisch verbinden, ein unschätzbare Vorteil für engagierte Betreiber.

Gesucht werden herzliche, kompetente Gastgeberpersönlichkeiten mit frischen, innovativen Ideen, die serviceorientiert und mit Leidenschaft den Betrieb aufbauen möchten.

Wenn Sie an diesem Objekt interessiert sind, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.



### **Corsin Biert**

Leiter Unternehmensberatung Region Ost  
BA in International Hospitality Management  
Dipl. Hotelier-Restaurateur HF

+41 (0)44 377 54 58  
[corsin.biert@gastroconsult.ch](mailto:corsin.biert@gastroconsult.ch)



### **Anna Piotrowski**

Sachbearbeiterin Unternehmensberatung

+41 (0)44 377 54 24  
[anna.piotrowski@gastroconsult.ch](mailto:anna.piotrowski@gastroconsult.ch)

**Gastroconsult** 

**Gastroconsult AG**

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich

[www.gastroconsult.ch](http://www.gastroconsult.ch)

# STANDORT

## Makrolage

Spreitenbach liegt im Kanton Aargau, Bezirk Baden, und profitiert von einer erstklassigen Lage zwischen bedeutenden Wirtschafts- und Ballungszentren. Die hervorragende Verkehrsanbindung an urbane Zentren wie Zürich schafft ideale Voraussetzungen für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnprojekte.



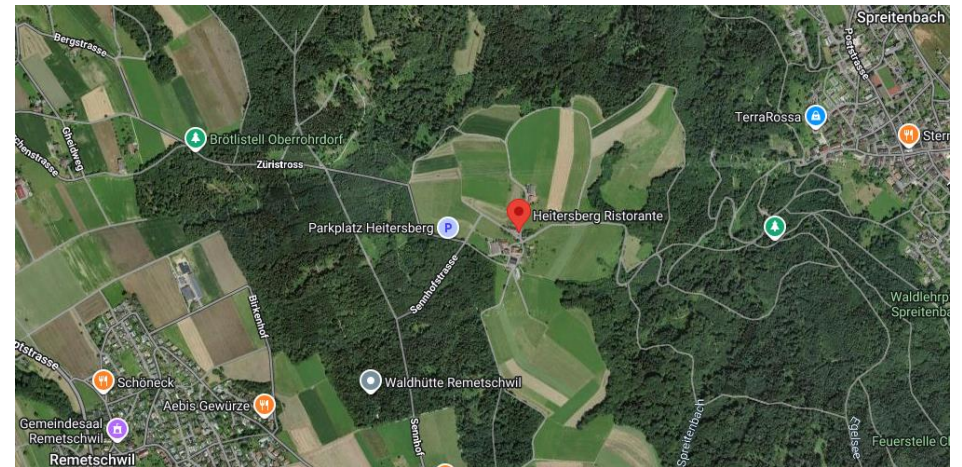
Quelle: <https://www.google.com/maps>

Kanton	Aargau
Bezirk	Baden
Einwohner Spreitenbach	13'400 (stand 31.12.2025)
Höhe über Meer	417 m.ü.M. (Heitersberg 657 m.ü.M.)
Fläche	8.60 km <sup>2</sup>

Eine moderne, vielseitige Infrastruktur mit starkem Detailhandel und etablierter Industrie ergänzt die hohe Standortattraktivität der Region, wo städtische Dynamik auf naturnahe Umgebung trifft.

## Mikrolage

Das Dorf liegt auf halbem Weg zwischen Baden und Zürich auf der Südseite der Limmat und zeichnet sich durch eine funktionale Mischung aus Gewerbe-, Freizeit- und Wohnnutzungen aus. Spreitenbach bietet ein urbanes Umfeld mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, darunter das Shoppingcenter Shoppi Tivoli und verschiedene Nahversorgungsangebote. Gleichzeitig grenzt die Region an Naherholungsgebiete wie den Heitersberg, die erhöhte Lage mit Weitblick und naturnahe Wander- und Spazierwege bietet. Der Heitersbergpass überwindet eine Höhe von 657 m. ü. M. Die Zufahrt von Spreitenbach im Limmattal und von Oberrohrdorf im Reusstal ist gewährleistet.



Quelle: <https://www.google.com/maps>

# STANDORT

## Mobilität

Das Restaurant Heitersberg liegt auf dem Heitersberg, einem Hügel oberhalb von Spreitenbach im Kanton Aargau. Es befindet sich in erhöhter Lage mit Blick über die Umgebung.

## Anreise zum Restaurant Heitersberg

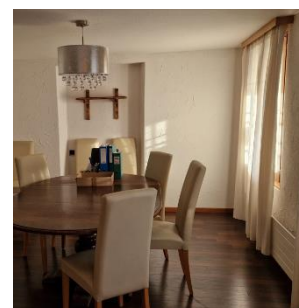
Mit dem Auto: Über die A1 Richtung Bern, Ausfahrt Spreitenbach, anschliessend der Beschilderung bergauf folgen. Direkt vor dem Gasthaus stehen Parkplätze zur Verfügung. Ab Spreitenbach Dorf sind es ca. 5 Fahrminuten zum Heitersberg.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: Der Heitersberg ist nicht direkt mit den ÖV erreichbar. Die S-Bahn-Linien S11 und S12 verbinden Zürich HB, Winterthur, Aarau und Brugg mit dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Von dort verkehren die Buslinien 2er und 4er bis Spreitenbach Dorf.

Zu Fuss: Von der Bushaltestelle Spreitenbach Dorf ist das Restaurant Heitersberg in ca. 45min zu Fuss erreichbar. Es ist ein schöner Spaziergang durch den Wald.

Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Heitersberg betragen:

	Auto
Zürich	33
Winterthur	43
Baden	19
Zug	49
Aarau	35



# MIETOBJEKT

---

## Restaurant | Terrasse

Die Gaststube verfügt über einen Speisesaal. Die Innenräume des Restaurants werden derzeit modernisiert. Besonders attraktiv ist die sonnige Terrasse auf der Südseite, mit einer schönen Aussicht und einem entspannten Ambiente über den Dächern, die zum Verweilen einlädt. Eine stilvolle Pergola sorgt dabei für angenehmen Schatten an warmen Tagen.

## Küche | Anlieferung

Die Gastküche ist funktional für Produktion, Zubereitung und Abwasch ausgestattet. Sämtliche Arbeitsflächen, Böden und Wände sind pflegeleicht und speziell für den professionellen Gastroeinsatz ausgelegt. Die Küche ist nicht stufenlos mit dem Gastraum verbunden. Der Zugang zu den Lagerräumen ist über eine Winkeltreppe erreichbar und aus der Küche nur bedingt komfortabel.

## Haustechnik

Die Gaststube, die Küche sowie die WC-Anlagen sind an eine im Jahr 2001 installierte Lüftungsanlage angeschlossen. Die Beheizung erfolgt über eine Stückholzfeuerung in Kombination mit einem Ölkessel und einem Pufferspeicher. Die Wärmeverteilung geschieht effizient über Heizwände. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler und kann wahlweise elektrisch, über Öl oder über die Holzheizung betrieben werden. Im Bereich der Kühlung steht ein eingebauter, betriebsbereiter Kühlraum zur Verfügung. Zusätzlich sind mobile Kühl- und Tiefkühlleinheiten vorhanden.

## Wirtewohnung

Die 5½-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und entspricht einem zeitgemässen Ausbaustandard. Zwei Bäder mit Badewanne und Dusche sowie zwei Terrassen mit Weitsicht und Blick ins Grüne schaffen einen Rückzugsort. Über einen separaten Eingang erreichbar, bietet die Wohnung Privatsphäre und ermöglicht die harmonische Vereinbarung von Beruf und Privatleben.

## Parkplätze

Gegenüber dem Restaurant stehen 12 Parkplätze zur Verfügung.

## Öffnungszeiten

Das Restaurant Heitersberg sollte an 5 Tagen sowie an Wochenenden und Feiertagen geöffnet sein. Die genauen Uhrzeiten können von der Mieterschaft selbst festgelegt werden.

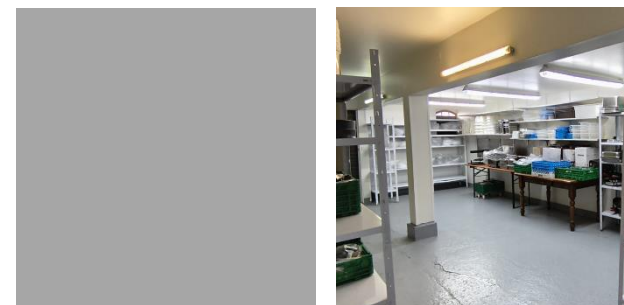
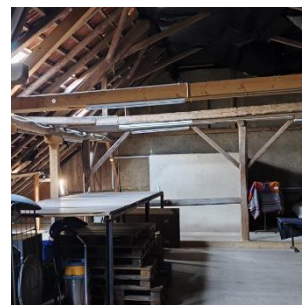
## Betriebseinheiten

	Sitzplätze
Gastraum	44
Gartenwirtschaft	40

# MIETOBJEKT

## Raumprogramm

Untergeschoss	Technik   Elektroraum   Heizung Lagerräume   Trockenlager Kühlzelle Stellplatz
Erdgeschoss	Haupteingang Restaurant Küche Kühlzelle Lager   Stall Büro   Pausenraum WC Barrierefrei   Damen   Herren
Obergeschoss und Dachgeschoss	Lüftungsanlage Lager Wirtewohnung mit zwei Balkonen Estrich mit alter Räucherammer
Terrasse   Aussenbereich	Entsorgung Parkplätze Pergola Kinder-Spielplatz



## MIETKONDITIONEN

---

<b>Mietumfang</b>	Siehe Grundriss im Anhang
<b>Mietbeginn</b>	Nach Vereinbarung
<b>Mietvertragsdauer</b>	Unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten und einer Mindestlaufzeit von 2 Jahren.
<b>Mietvertrag</b>	Separater Mietvertrag für Wohnung und Restaurant
<b>Mietzins</b>	Der Mietzins wird auf Verhandlungsbasis festgelegt und erfolgt nach Einreichung sowie Besprechung des Betriebskonzepts direkt mit der Eigentümerschaft.
<b>Nebenkosten</b>	Die Nebenkosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Pächters.
<b>Betriebskosten</b>	Die Betriebskosten (z.B. Strom, Kehricht, Speiseabfälle, Servicegebühren etc.) sind mit den Nebenkosten abgegolten.
<b>Sicherheit   Kautio</b>	Das Mietzinsdepot beträgt drei Monatsmieten.
<b>Mehrwertsteuer</b>	Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.
<b>Grossinventar</b>	Im Mietzins ist das klassische Grossinventar enthalten.
<b>Kleininventar</b>	Vorhanden
<b>Betriebsführung</b>	Die Vermieterschaft legt Wert auf eine persönliche Betriebsführung.
<b>Personal</b>	Der Pächter stellt ein geeignetes Team inklusive Vertretung sicher.
<b>Serviceverträge</b>	Es sind keine Serviceverträge zu übernehmen.
<b>Lieferantenverträge</b>	Es sind keine Lieferantenverträge zu übernehmen.

## VORGEHEN BEI INTERESSE

---

Besichtigungen finden individuell nach Absprache statt, nachdem die Bewerbungsunterlagen geprüft worden sind.

### Bewerbungsunterlagen

Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

- Lebenslauf und Zeugnisse
- Konzept für die Betriebsführung, inkl. Plan- Erfolgsrechnung
- Finanznachweis | Bankgarantie über CHF15'000
- Auszug Betreibungsregister
- Auszug Strafregister

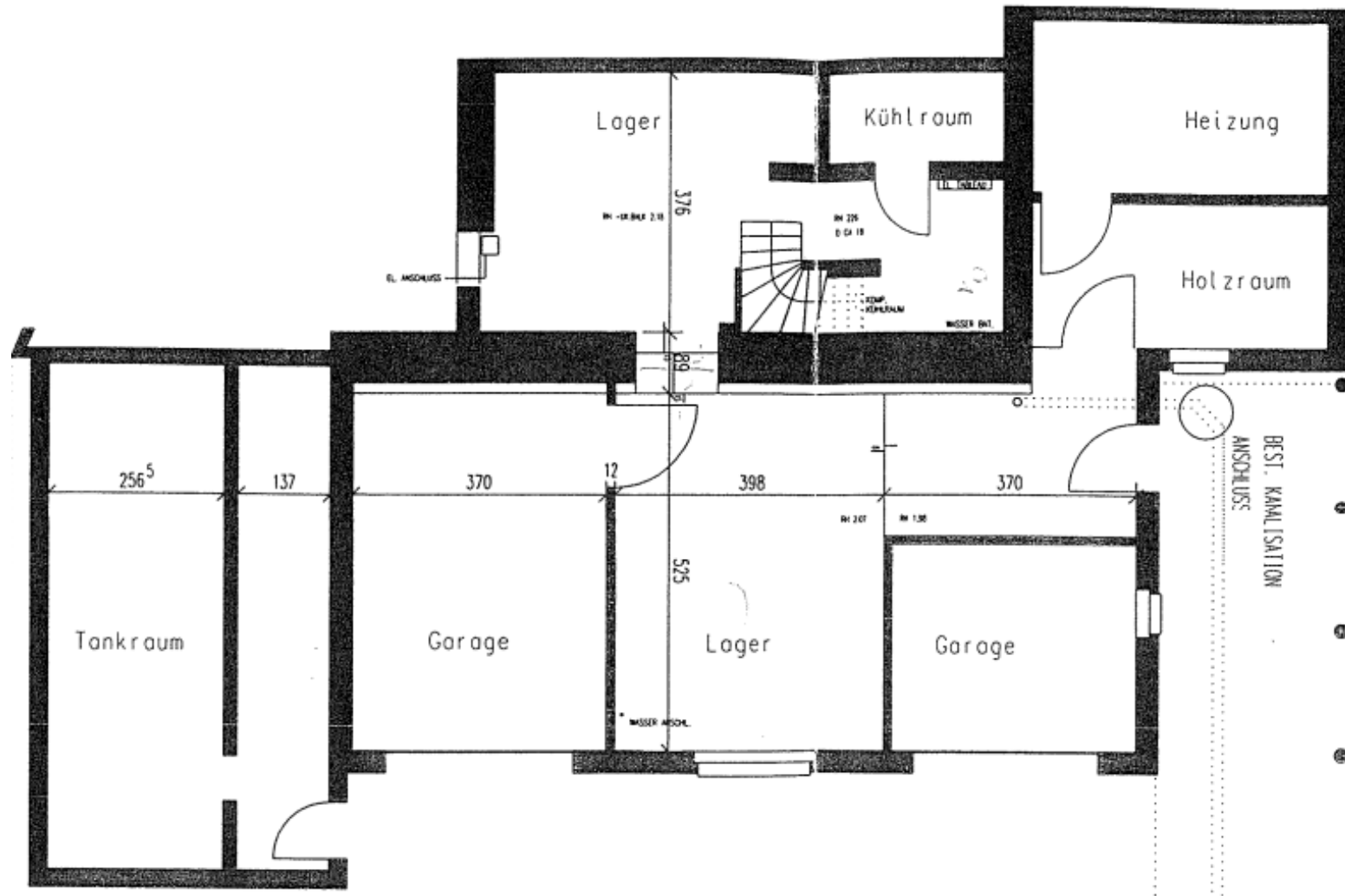
### Anforderungsprofil

Die Vermieterschaft wünscht sich vom neuen Mieter folgende Eigenschaften:

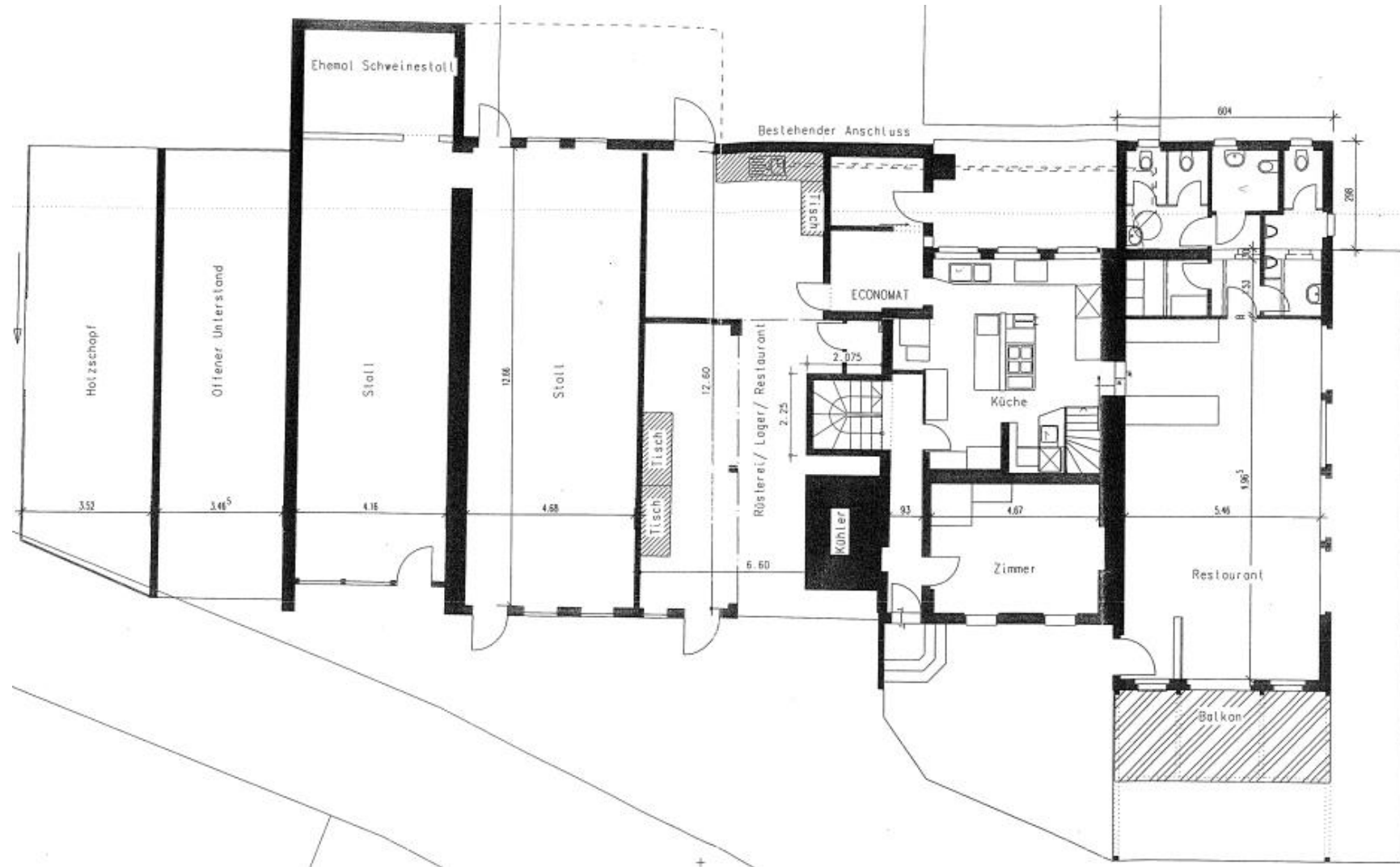
- Kommunikative und herzliche Gastgeberpersönlichkeit mit hoher Sozialkompetenz
- Gastgeberqualitäten für ein breites Gästesegment
- Gastgewerbliche Grundausbildung
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung
- Ein auf Ausflugsrestaurants zugeschnittenes Angebot

# ANHANG

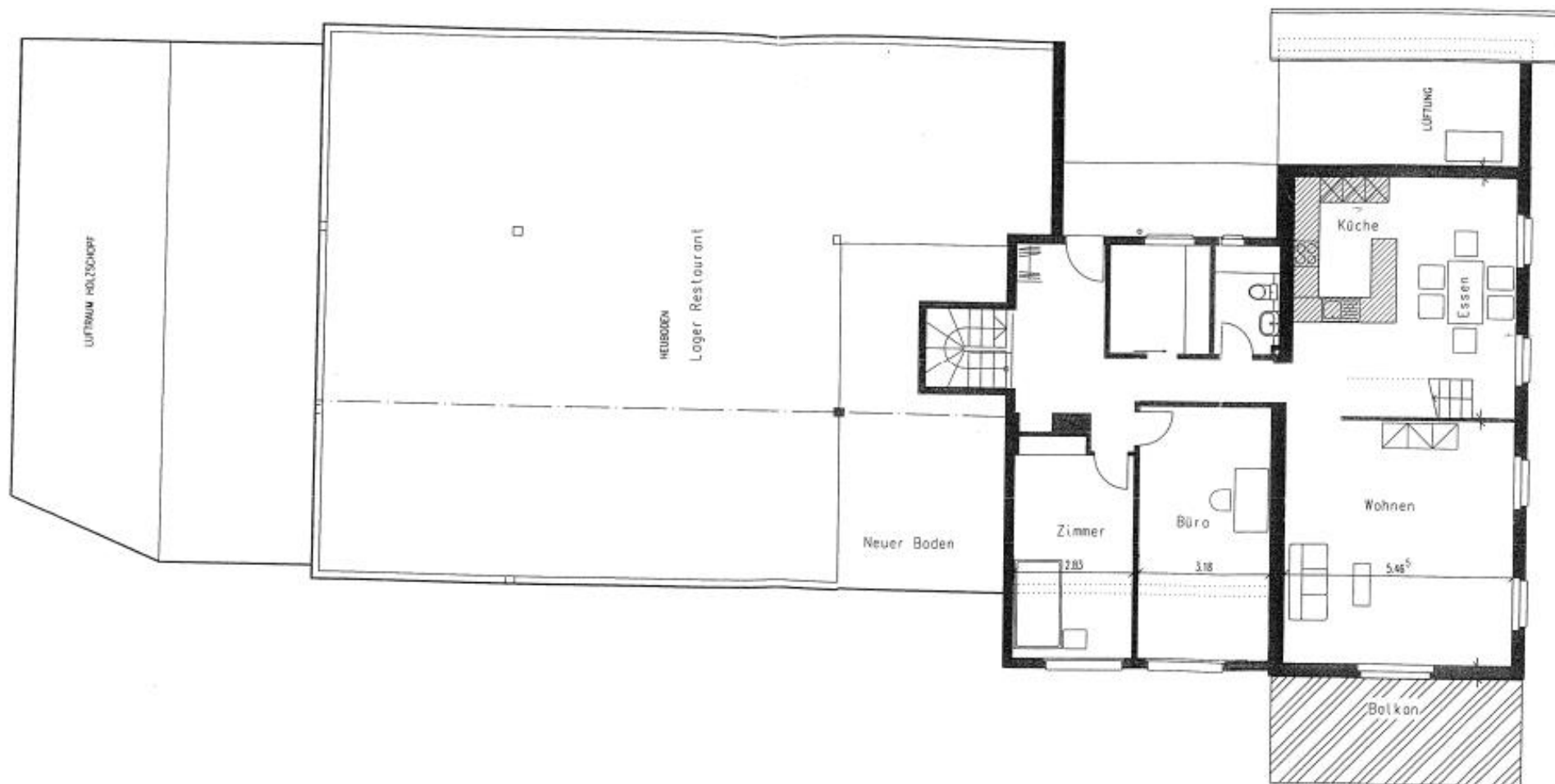
## Grundriss Untergeschoss



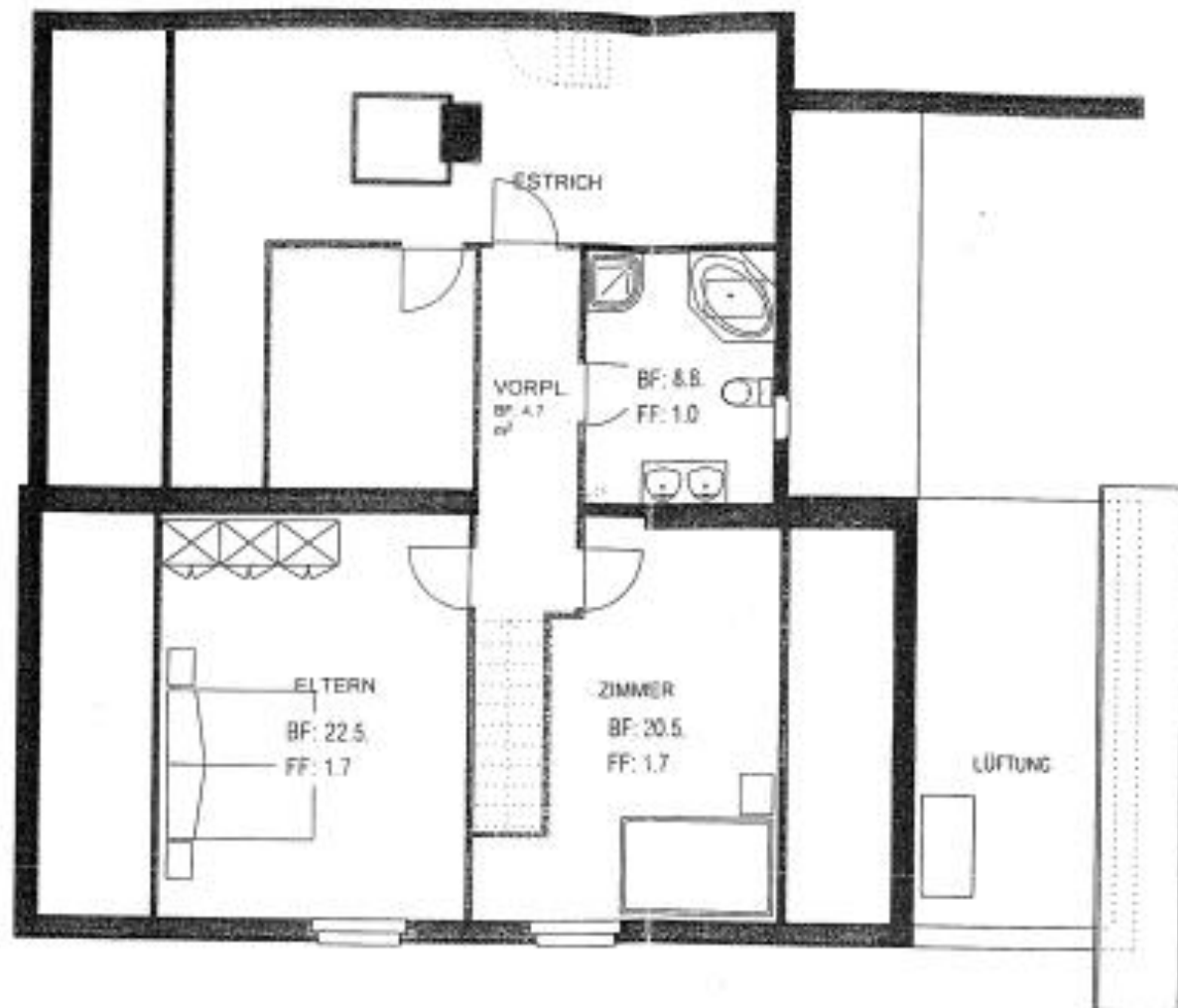
# Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



# AUSSEN

---



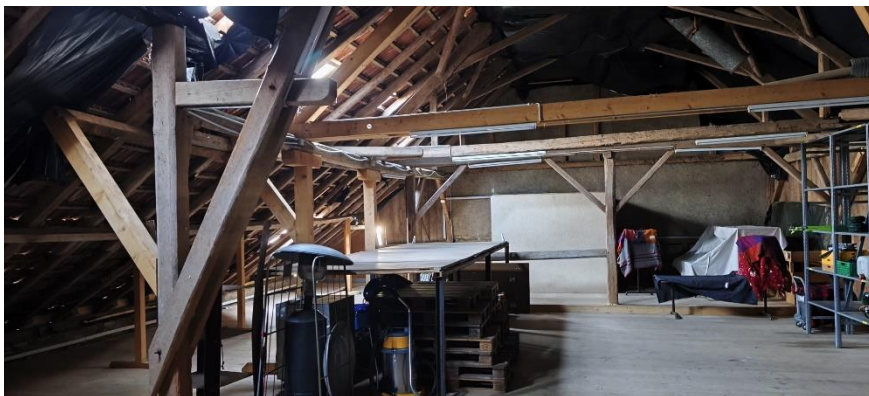
# KÜCHE

---



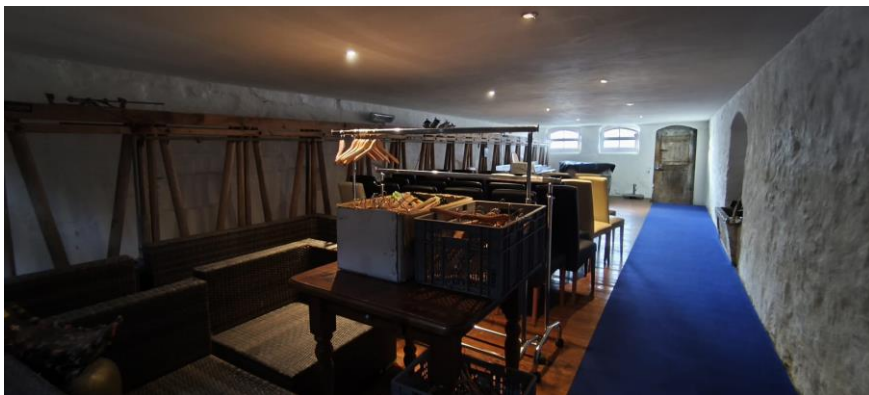
# LAGER

---



# LAGER

---



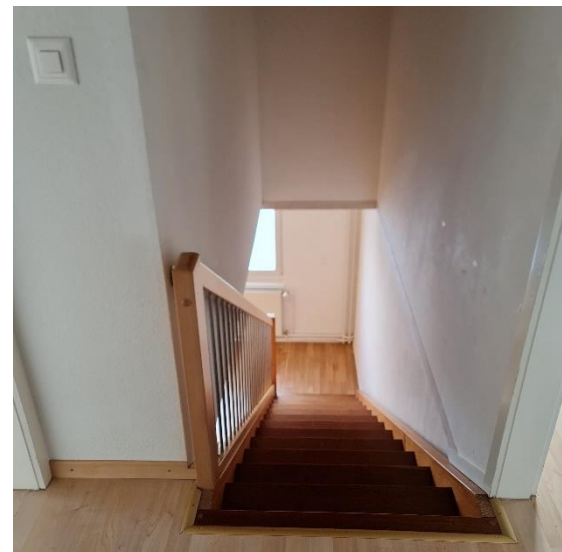
# WIRTEWOHNUNG

---



# WIRTEWOHNUNG

---



# RESTAURANT

---



# RESTAURANT

---

