

NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Dienstleistung- & Gewerbe
an schönster Lage am See...



Die Dörfer sind wie ein Garten.
In Türmen von seltsamen Arten
klingen die Glocken wie weh.
Uferschlösser warten
und schauen durch dunkle Scharten
müd auf den Mittagsee.

Und schnellende Weilchen spielen,
und goldene Dampfer kielen
leise den lichten Lauf;
und hinter den Uferzielen
tauchen die vielen, Silberberge auf.



NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



« Kein Horizont, kein festes Land, nichts was versperrt den Blick,
die weite See, hin bis zum Rand, sich wiegt in einem Stück... »

Karl-Heinz Wacker





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Erholen Sie sich jeden Tag aufs neue in einem einmaligen Naturgebiet, Golfplatz und Yachthafen in unmittelbarer Nähe und erleben Sie das romantische Steckborn von seiner schönsten Seite.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Erleben Sie täglich das Schauspiel einer phantastischen Wasserlandschaft mit dem Yachthafen und dem See als Panorama vor Ihnen.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Ihr Handels- und Dienstleistungsstandort:
Das elegante Fassadenraster ermöglicht eine optimale Raum-
planung für Ihren repräsentativen Geschäftssitz an bester Lage.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Ein eleganter Baukomplex direkt am See für einen individuellen Nutzermix. Ausgelegt für Handel und Dienstleistungen jeder Art. Die grossen Fensterfronten und eine optimale Ausrichtung führen dazu, dass Ihr neuer Geschäftsstandort eine hervorragende repräsentative Wirkung erzielen.

Auf zwei Ebenen stehen ca. 4'000 m² (Mindestmietflächen ab 200 m²) praktisch frei unterteilbare Laden-

und Büroflächen zur Verfügung. Die Flächen im Erdgeschoss eignen sich optimal für Laden- und Vertriebsunternehmen oder z.B. als repräsentative Ausstellungs- und Handelsfläche.

Im Obergeschoss können die Flächen für Büro-, und allgemeine Dienstleistungsflächen (Praxen, Atelier, Ausstellungsräume, etc.) optimal für Ihre Bedürfnisse ausgebaut werden.

Eine individuelle Raumgestaltung in einem Säulenraster von 8 x 8 m, überdurchschnittliche Raumhöhen und die grossen Fensterfronten sind die Prädikate welche den Nutzraum im Projekt Nautilus so einzigartig machen.

Die Verwirklichung Ihrer persönlichen Vorstellung in Bezug auf Raum, Gestaltung und Design ist unsere Herausforderung für Sie.

Im Untergeschoss liegt eine Tiefgarage mit ca. 90 Hallenparkplätzen und diversen Nebenräumen. Besucher- und Kundenparkplätze befinden sich unmittelbar vor der Liegenschaft (öffentlich bewirtschaftet).

Ideal geeignet für:

- Fachhandel Sport & Freizeit
- Spezialgeschäfte
- Ausstellung

- Raumdesign / Architektur
- Marketingunternehmen
- Beratungsunternehmen
- Treuhand, Anwalt, Recht

- Ärzte und Präventivmediziner
- Fitnessstudio
- Health & Beauty
- und viele mehr...

Verlangen Sie ein unverbindliches Angebot. Sehr gerne offerieren wir Ihr persönliches Layout, abgestimmt auf Ihre Nutzungsanforderungen.

Büro, Ausstellungs- oder Praxisräume...

Eine individuelle Raum- und Nutzungsergonomie, ausgerichtet auf Ihre Anforderungen, fast alles ist möglich um Ihr Unternehmen optimal zu profilieren.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Raum für Denker und Kreative,
intaktes Umfeld Inspiration für die Ihre Mitarbeiter.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Raum für das Wohlbefinden Ihrer Klientel, Fitness,
Health & Beauty mit der Ruhe und Entspannung am See.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



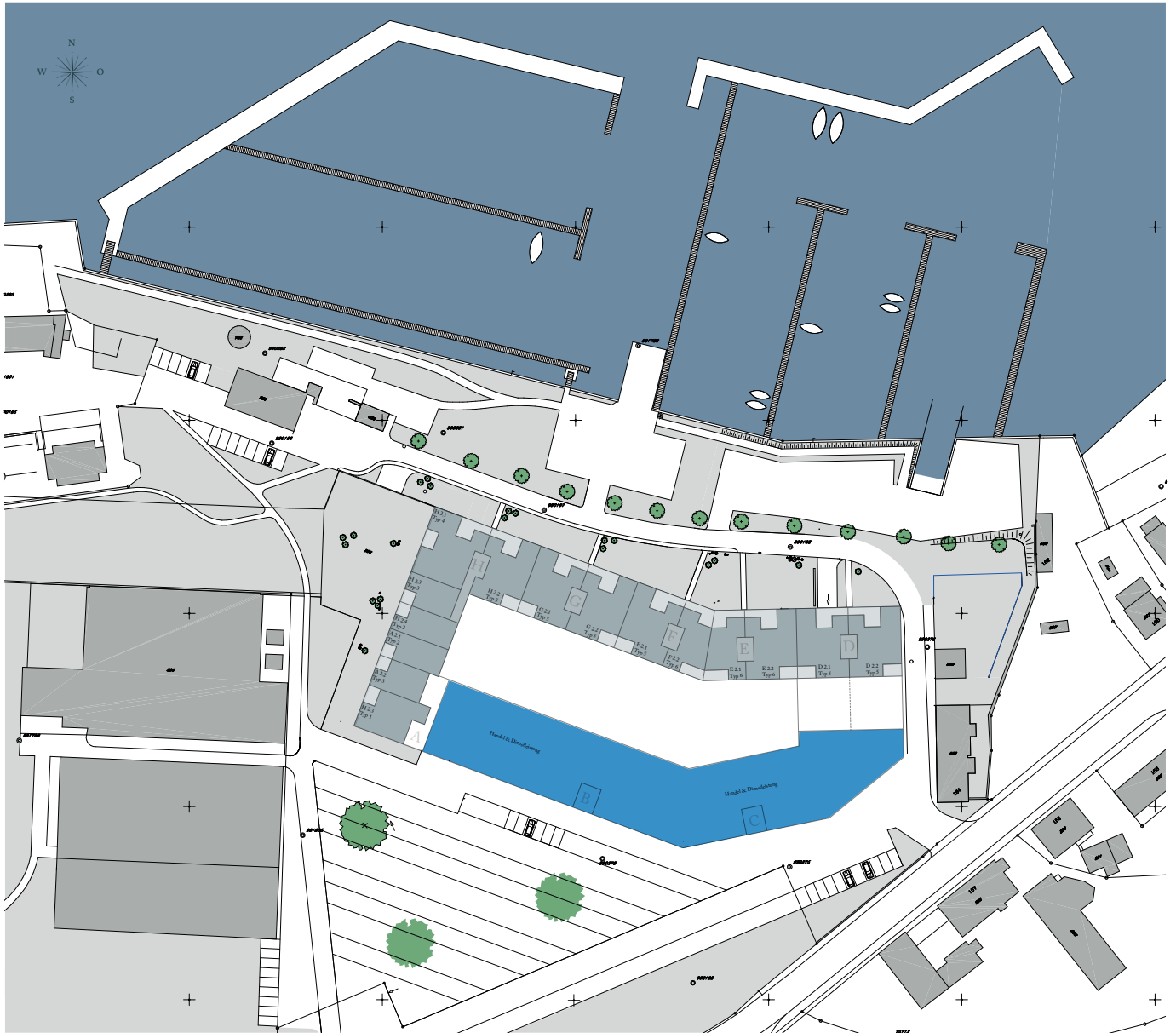
Raum für die Repräsentation Ihres Beratungsunternehmens
und Ihre hervorragenden Unternehmensleistungen.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Gesamtsituation Feldbach

(provisorisch)





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Hardfacts im Kurzüberblick

Die Vermieterin stellt die Flächen im Grundausbau gemäss separatem Kurzbeschrieb zur Verfügung. Abweichungen davon sind im Vertrag zwischen der Vermieterin und dem Mieter schriftlich festgehalten. Hierzu werden vor Vertragsunterzeichnung der Beschrieb Grundausbau und Schnittstellen detailliert beschrieben und diese gelten ergänzend zum Mietvertrag.

Nutzfläche EG: 1'885 m²
Nutzfläche OG: 1'885 m²
Erschliessungsflächen
Allge. Nebenflächen
Nutzfläche UG: 4 Kellerabteile à ca. 10 m²

Mindestmietflächen: ab ca. 200 m²

Bodenlasten: im EG 10 kN/m²
im OG 3kN/m²

Raumhöhen: EG 3.60 m
OG 2.56 m

statisches Raster: 8 x 8 m

Rohbau: Massivbau Beton / KS-Stein

Fassade/Dämmung: hinterlüftete Fassade
STO-Verotec

Fenster/Türen: Vollmetall / 3-Isoverglasung
Vollglastüren (teilw. Elektrisch)

Beschattung: Im EG Vertikalmarkisen
gegen Süden und Norden,
Rafflamellenstoren Bedienung
elektrisch

Im OG Rafflamellenstoren in
äusserer Sturznische, Bedienung
elektrisch

Erschliessung:

Treppe UG - OG
Personenlift pro Treppenhaus
A - C

Heizung:

Seewasserwärme

Wärmeverteilung:

Radiatoren

Lüftung:

Raumlüftungs- / Kühlsysteme
* Minergie zertifiziert

Sanitär:

zentrale Bereiche mit diversen
Erschliessungskanälen / Fall-
stränge, Vorbereitung für WC
Anlagen in den allgemeinen
Bereichen (Malflächen)

Haustechnik:

Starkstrom / Schwachstrom ab
zentraler Abnahmestelle
TT / TV Cablecom
PV_Anlage 220 kWh
ab Sommer/Herbst 2025

IT:

Glasfaser
(zentrale Abnahmestelle)

Abweichungen, die der technischen Verbesserung dienen
bzw. aufgrund technischer Erfordernisse notwendig werden,
können vom Ersteller ohne vorherige Ankündigung
vorgenommen werden.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Auszug Beschreibung Grundausbau

Bodenkonstruktion

Auf den bestehenden Betonboden ist ein Unterlagsboden (Zement) erstellt. Der schwimmende Anhydritunterlagsboden, besteht aus einer Calciumsulfatmörtelschicht, die auf einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung oder auf einer Trennlage, ohne Fussbodenheizung, als Lastverteilplatte eingebaut wird.

Wände

Die Vermieterin erstellt die Umfassungswände, bzw. die Front, welche den Bauperimeter der Mietfläche, abgrenzen. Im Innern der Mietfläche sind keine Wände vorgesehen.

Fenster zum Innenhof

Aufgrund der im Innenhof gegenüberliegenden Wohnnutzung müssen die Fenster seitens des Vermieters teilweise im Erdgeschoss und Obergeschoss ganzflächig mit einer Folie versehen werden, was vom Mieter akzeptiert wird.

Decke

Die Decke bleibt roh, bzw. wird schwarz nach Vorgabe des Mieters gestrichen und ist bauseits mit einer Grundbeleuchtung versehen.

Der Mieter kann zusätzlich auf eigene Kosten eine abgehängte Decke oder Schallschutzelemente passend zur Raumgestaltung und zum eigenen CI/CD erstellen. Bestehende Versorgungs- und Transferleitungen müssen für Unterhaltungszwecke gemäss Weisungen der Vermieterin für Fachdienste zugänglich sein.

Türen & Tore

Seitens des Vermieters werden die Hauptzugänge gemäss den Anforderungen und/oder Konzept des Architekten mit elektrischen Schiebetüren im EG Fontseitig oder mehrflügligen mechanischen Türen ausgebaut.

Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)

Die Medien werden ins Mietobjekt geführt und entsprechend dem Layout des Mieters verlegt, wobei je nach Layout und Nutzungsanforderungen des Mieters individuell eine Kostenbeteiligung des Mieters zu vereinbaren ist.

Klimaanlage und Sprinkler sind nicht vorgesehen. Das Gebäude ist Minergie zertifiziert, wonach eine kontrollierte Lüftung durch den Vermieter einzubauen ist.

EDV, Internet, Serververbindungen, etc. erstellt der Mieter auf eigene Rechnung. Ohne Genehmigung durch die Vermieterin darf die Installation der Medienleitungen nicht verändert werden. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Transitinstallationen.

Die Medien können höchstens mit der maximal vorhandenen Leistung genutzt werden. Bei Leistungsreduzierung ist mit einer geringen Kostenfolge für Anpassungen zu rechnen. Für Leistungserhöhung und zusätzlich gewünschte Medien sind im Bedarfsfall individuelle Abklärungen durch die Vermieterin notwendig. Ergänzungen zum bestehenden System können unter Umständen Kosten auslösen, welche durch den Mieter zu begleichen sind. Bei sämtlichen Um- und Einbauten sind die Ausbaurichtlinien sowie Behörden- und Sicherheitsauflagen einzuhalten.

Ausbau / Änderung der Mietfläche

Sämtliche baulichen Eingriffe und Veränderungen durch die Mieter sind mit der zuständigen Bauleitung der Vermieterin zwecks Koordination und Abstimmung von Bau und Betrieb vor Baubeginn abzusprechen.

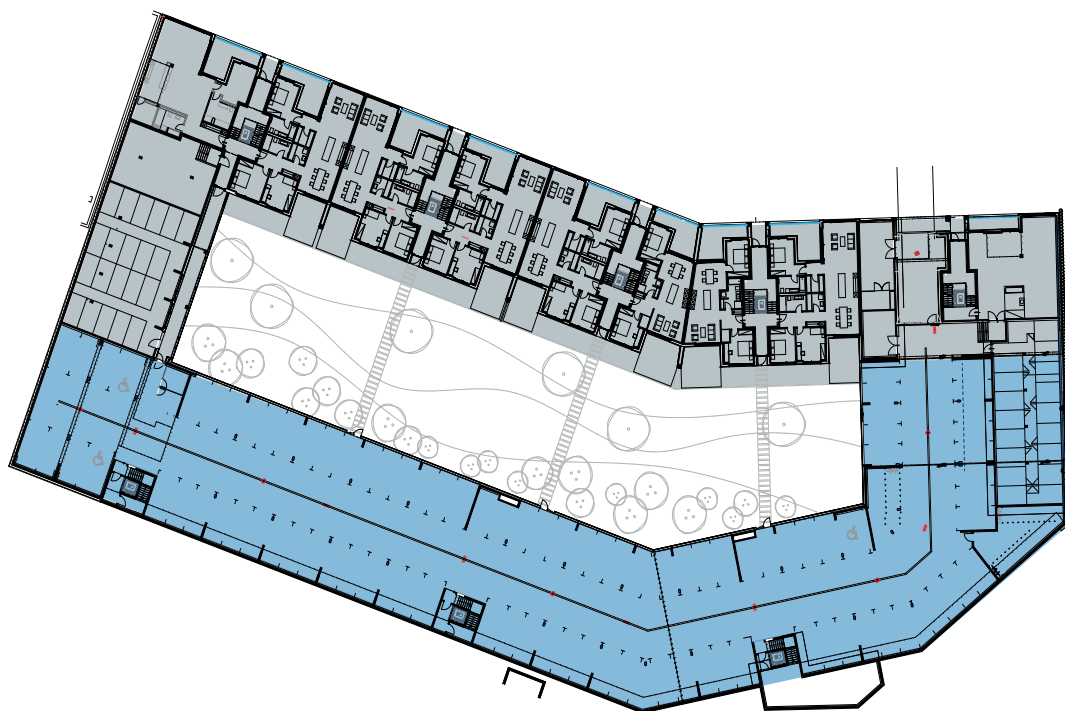




NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Einstellhalle / Lager Untergeschoss Ebene C (Übersichtsplan, Stand Baueingabe)



Erdgeschoss / Ebene C

Einstellhalle

Lage / Einfahrt Nord

Erschliessung / Zugang

Lift

Total Plätze 90

PP Besucher intern 9

PP Gewerbe 17

min. Raumhöhe 2.30 m

Bodenlast 3 kN/m²





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Einstellhalle

Die Zufahrt zur Einstellhalle führt über den Zubringer „im Feldbach“ seeseitig.

Insgesamt befinden sich 90 Hallenparkplätze in der Einstellhalle. Davon wurden aufgrund baurechtlicher Auflagen neun Plätze als Besucherparkplätze ausgewiesen. Diese stehen den Bewohnern der Wohnungen, gleichsam aber auch den Besuchern der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen für das kurzzeitige Parkieren zur Verfügung.

Kunden- und Passantenparkplätze befinden sich auf dem südseitigen Areal vor der Liegenschaft. Mit einer Vereinbarung mit der Stadtgemeinde ist auf dem ganzen Areal die erste Stunde für alle Besucher und Kunden kostenlos

Während der Wintermonate vom November bis März stehen die Parkplätze aktuell und bis auf weiteres, allen Besuchern kostenlos zur Verfügung.

Davon ausgeschlossen sind die fest vermieteten Parkfelder. Das Areal wird in diesem Zeitraum nicht bewirtschaftet.

Für die Gewerbeflächen stehen insgesamt noch 18 Hallenparkplätze für das Management und/oder Mitarbeiter zur Vermietung zur Verfügung.

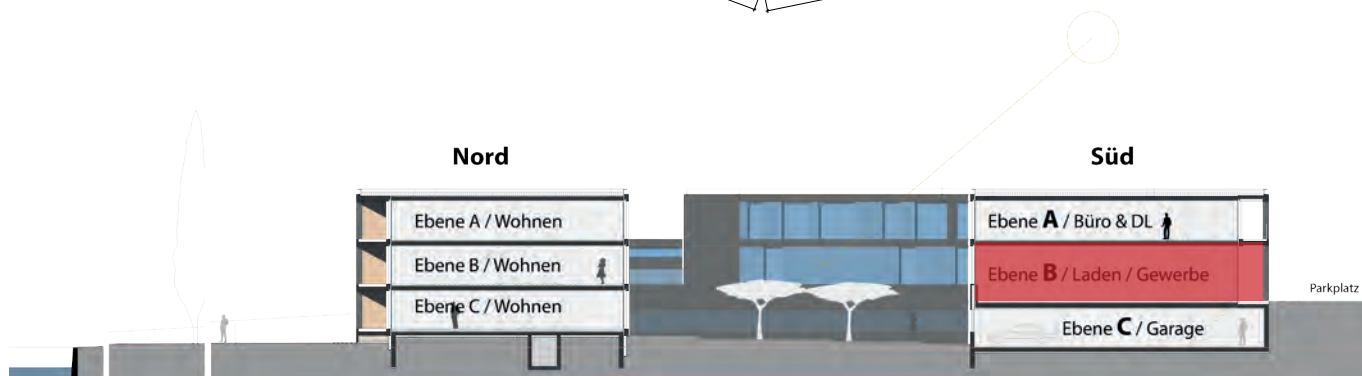




NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Laden- und Dienstleistungsflächen Erdgeschoss Ebene B (Übersichtsplan, Stand Baueingabe)



Erdgeschoss / Ebene B

Laden & Gewerbe / Sport

Lage Süd

Erschliessung / Zugang

Lift

Flächen > 250 m²

Nutzfläche 1'885 m²

Raumhöhe ca. 3.60 m

Bodenlast 3 kN/m²

Säulenraster 8 x 8 m



RGb immobilien gmbh
info@rgb-immobilien.ch

CH-8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch



NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Laden- und Dienstleistungsflächen Erdgeschoss

Die Flächen im Erdgeschoss (Gebäudeflügel süd) sind für die Nutzung für Handels- und Dienstleistungsflächen konzipiert.

Die Repräsentation mit vollflächigen Glasfronten eignet sich optimal für den Detailhandel oder idealerweise auch für ein Fitnessstudio o.Ä.

Die Flächenabschnitte sind über drei Erschliessungsbereiche zugänglich.

- Erschliessungsbereich A / Wohnen und DL im OG
- Erschliessungsbereich B / EG & OG
- Erschliessungsbereich C / EG & OG

Über alle drei Zugängen A - C ist auch die Einstellhalle mit Lift oder Treppe zugänglich.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Eingang Migros / Wägelipark & Pylon / Fassade Süd / Ebene B

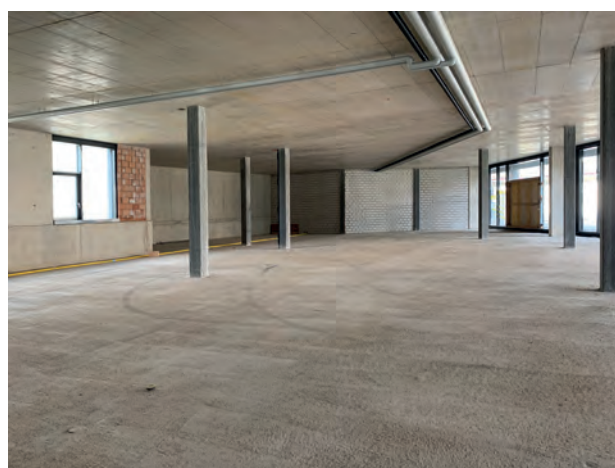




NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Laden- und Dienstleistungsflächen Fassade / Ebene B / Fotos 01.09.2020





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Büro- und Dienstleistungsflächen Obergeschoss Ebene A (Übersichtsplan, Stand Baueingabe)



Obergeschoss / Ebene A	Nutzfläche	1'885 m ²
Büro / Dienstleistung	Raumhöhe	2.56 m
Lage Süd	Bodenlast	2 - 3 kN/m ²
Erschliessung / Zugang	Säulenraster	8 x 8 m
Lift		
Flächen	> 250 m ²	





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



RGb immobilien gmbh
info@rgb-immobilien.ch

CH-8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch



NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Arbeiten wo man wohnt...

Ihr Standort für die optimale Repräsentanz
und Ihre persönliche „work-live-balance“ an schönster Lage.



RGb immobilien gmbh
info@rgb-immobilien.ch

CH-8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch



NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Dienstleistungsflächen Fassade / Ebene A





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Haustechnik Lüftungsanlagen



Das Gebäude ist mit modernster Haustechnik ausgestattet. Zentrale Lüftungsanlagen in den Gebäudeabschnitten B und C für die Umluft im EG und OG der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Die Migros hat ein eigenes System mit dem Ladenausbau realisiert. Über dieses System ist auch eine Wärmerückgewinnung mit der zentralen Heizanlage installiert.

Die Wärmeerzeugung der Heizenergie erfolgt über Seewasserpumpen, Betrieb und Wartung im Contracting mit der Firma Etawatt AG - Schaffhausen.





NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE

Haustechnik Heizanlage



RGb immobilien gmbh
info@rgb-immobilien.ch

CH-8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch



NAUTILUS-STECKBORN

IHR OFFICE AM SEE



Parkanlage Feldbach



Disclaimer:

Die in dieser Broschüre abgedruckten Bilder und Darstellungen sind nicht absolut mit dem Baubeschrieb und der Ausführung vergleichbar. Sie dienen der Orientierung und zeigen Möglichkeiten der Ausbaugestaltung. Dies betrifft insbesondere die mit dem Computer erstellten photorealistischen Visualisierungen. Die Bilder dokumentieren weder das Oberflächenmaterial noch die Festeinbauten und Möbel.

Irrtum und Änderungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt der Broschüre ist freibleibend und sämtliche Rechte von Fotobildmaterial sind Eigentum des Erstellers und /oder dessen Lizenzgeber mit Ursprungsnachweis. Die Verwendung der Bildrechte für die photorealistischen Darstellungen sind bei der Verkäuferin. Konzept und Gestaltung für sämtliche Publikationen.
© bbfschaffhausen & RGb immobilien gmbh Schaffhausen, im April 2025

Beratung & Vermietung



RGb immobilien gmbh
Fischerhäuserstrasse 5
CH-8200 Schaffhausen
Herr Romeo Graf

T +41 52 654 09 60
M +41 78 845 42 41
info@rgb-immobilien.ch
www.rgb-immobilien.ch

