

Lagebeschreibung

Liechtenstein

Makrolage

Das Fürstentum Liechtenstein ist eingebettet zwischen der Schweiz und Österreich und im Zentrum des europäischen Alpenbogens. Mit ca. 39'500 Einwohnerinnen und Einwohner und einer Fläche von 160 km² ist es der viertkleinste Staat in Europa und der sechstkleinste der Welt. Trotz seiner geringen Grösse ist Liechtenstein ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Weltmarktführer und global agierende Industrieunternehmen, ein professioneller und innovativer Finanzplatz sowie eine Vielzahl von Gewerbebetrieben prägen die Wirtschaft des Fürstentums Liechtenstein. Der 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) trägt mit über 46 % zur Bruttowertschöpfung bei. Der Hauptort von Liechtenstein ist Vaduz.

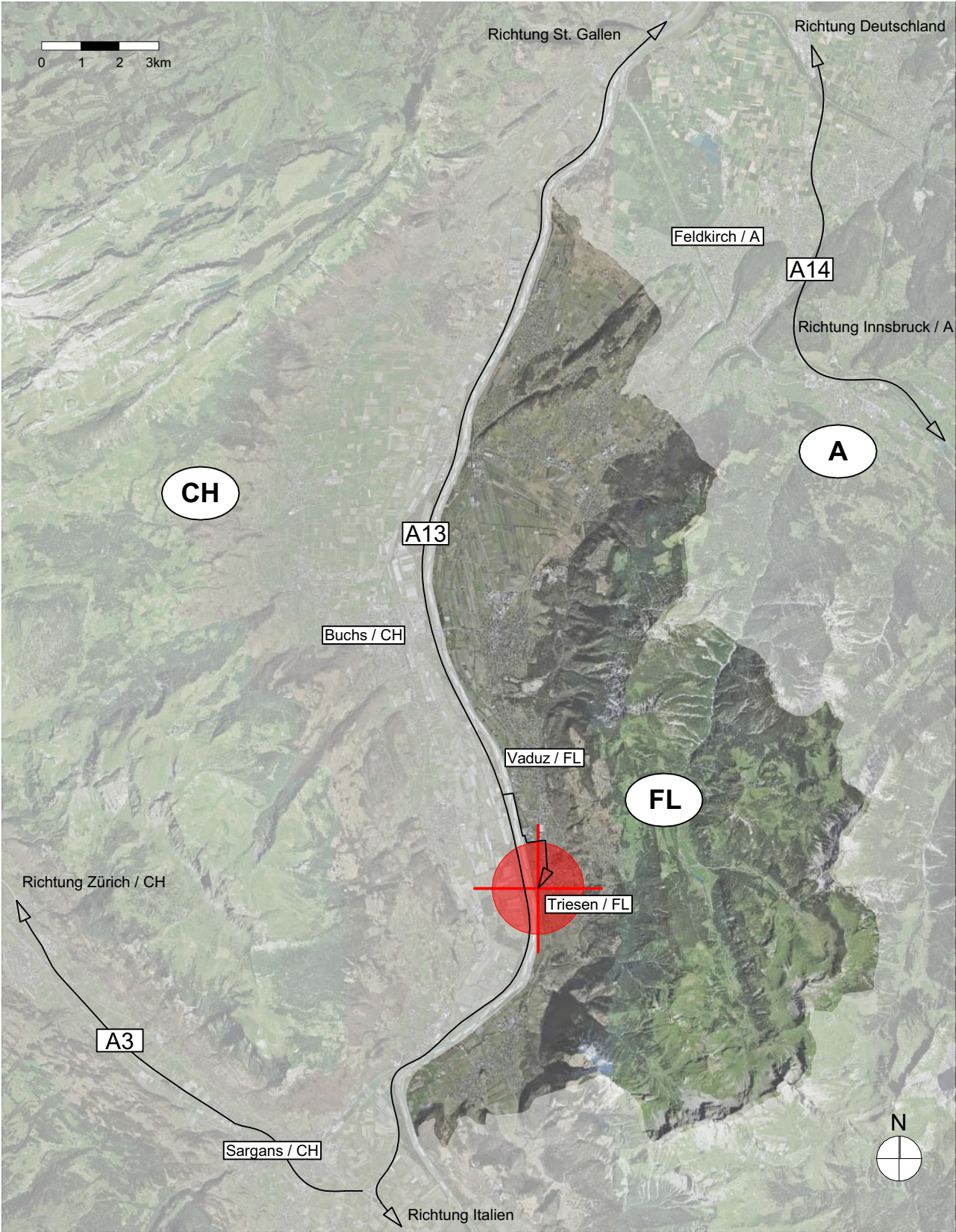
Im Rahmen des Baus der schweizerischen Rheintalautobahn A13 zwischen Bad Ragaz und St. Margrethen wurde der an Liechtenstein vorbeiführende Abschnitt zwischen Sargans und Oberriet realisiert. Einige Gemeinden wie Balzers, Vaduz, Schaan, Gamprin und Ruggell sind durch Rheinübergänge direkt an das schweizerische Nationalstrassennetz angeschlossen. Die Autobahn spielt auch für den Binnenverkehr Liechtensteins eine wichtige Rolle, beispielsweise für Pendler oder Zubringer. Innerhalb des Landes verfügt Liechtenstein über ein umfangreiches Strassennetz, wobei die Landstrasse von Balzers bis Schaanwald verläuft. Seit etwa 150 Jahren besteht eine eingleisige Eisenbahnstrecke von Feldkirch in Österreich über Schaanwald, Nendeln und Schaan nach Buchs im Rheintal. Diese Bahnlinie wird von den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) betrieben und dient hauptsächlich dem Personen- und Güterverkehr zwischen Österreich und der Schweiz. Der öffentliche Verkehr im Fürstentum Liechtenstein wird durch ein gut ausgebautes Busnetz abgedeckt, vor allem auf der Hauptachse Triesen-Vaduz-Schaan. Der Betrieb wird von LIEmobil durchgeführt, die auch die Nahverkehrszüge der ÖBB auf der Strecke Feldkirch - Buchs bestellt und verantwortet.

Liechtenstein ist Teil des Schweizer Zollgebiets und verwendet den Schweizer Franken (CHF) als Währung. Dadurch hat das Land einen direkten Zugang zum Wirtschaftsraum der europäischen Wirtschaftsunion (Schengener Abkommen). Das Immobilien- und Mietrecht in Liechtenstein ist ebenfalls stark an die in der Schweiz geltende Rechtsprechung angelehnt.



Makrolage

Liechtenstein



Lagebeschreibung

Gemeinde Triesen

Mikrolage

Mit einer Einwohnerzahl von knapp 5'500 ist Triesen die drittgrösste Gemeinde im Fürstentum Liechtenstein und liegt als südliches Nachbardorf von Vaduz. Eingebettet zwischen dem Rhein und der liechtensteinischen Berglandschaft offenbart Triesen eine facettenreiche Naturlandschaft.

Die Gemeinde Triesen zeichnet sich durch ihre moderne Ausrichtung und starke Anziehungskraft aus. In den letzten Jahren erlebte sie den grössten Bevölkerungszuwachs im ganzen Fürstentum. Dies ist auf die ausgezeichnete Infrastruktur und die attraktiven Wohnmöglichkeiten zurückzuführen, die dazu beitragen, dass Triesen wohl auch in Zukunft weiterwachsen wird. Nicht nur für Privatwohnungen, sondern auch als Standort im Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungssektor bietet Triesen ein grosses Wachstumspotenzial.

Der Dorfkern von Triesen präsentiert vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die von Lebensmittelgeschäften über Apotheken bis hin zum Postamt reichen. Diese Annehmlichkeiten tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei. Triesen ist hervorragend in das regionale und überregionale Infrastrukturnetz integriert. Regelmässige Linienbusse von den Bahnhöfen in Feldkirch (Österreich), Sargans und Buchs SG (Schweiz) ermöglichen eine einfache Anbindung an die Gemeinde. Zudem sind die Flughäfen Zürich (Schweiz), München (Deutschland) und Innsbruck (Österreich) innerhalb von nur zwei Stunden oder weniger erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich Triesen als lebendige, moderne und vielseitige Gemeinde mit einer facettenreichen Umgebung, die sowohl für ihre Bewohner als auch für Unternehmen attraktiv ist.



Mikrolage

Gemeinde Triesen, Swarovski Areal



01 Triesner Grundstücke Nr. 19/33/36/37/655
02 Sport- und Freizeitpark Blumenau
03 Gemeindezentrum Triesen
04 Einkaufszentrum 'SonnenPlatz'

05 Gemeindeschule Triesen / Hallenbad
06 Industriegebiet Triesen
07 Industriegebiet Vaduz
08 Richtung Vaduz / FL

Lagebeschreibung

Swarovski Areal, Triesen

Mikro-Mikrolage

An der Adresse Dröschistrasse 15 in der Gemeinde Triesen befindet sich das Swarovski Gewerbeareal. Die Lage ist verkehrsgünstig, denn die Dröschistrasse, eine Stichstrasse, endet direkt am Areal und dient als Zugangsweg.

Die Landstrasse 28 ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A13, die sowohl südlich zur A3 als auch nordwärts zum Dreiländereck führt, wo sie auf die A1 trifft.

Die Anbindung für Fahrzeuge, sei es PKW oder LKW, erfolgt über die Landstrasse und den Sonnenkreisel. Direkt angrenzend befindet sich der Rheindamm, der ausschliesslich für den Langsamverkehr zugänglich ist. Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es eine Bushaltestelle etwa 350 Meter entfernt.

Das Zentrum des Sonnenkreisels ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und fungiert als neues Zentrum von Triesen. Hier finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, ein Postamt, eine Apotheke und ein Café. Die Gemeindeverwaltung von Triesen ist in weniger als 3 Gehminuten erreichbar.

Eine besondere Attraktion ist die direkte Nachbarschaft zur Sportanlage Blumenau der Gemeinde und dem angrenzenden Rheindamm. Diese bieten optimale Voraussetzungen, um eine ausgeglichene Work-Life-Balance zu pflegen und sich aktiv zu betätigen.



Mikro-Mikrolage

Swarovski Areal, Triesen



Gebäude A Dienstleistung, Büro

Gebäude B Dienstleistung, Büro

Gebäude C Gastronomie

Gebäude D Gewerbe, Lager, Dienstleistung

Gebäude E Dienstleistung, Büro

Gebäude F Gewerbe, Lager, Büro

Gebäude G Gewerbe, Lager, Büro

Gebäude I Hochregallager, Lager

Gebäude L Hochregallager

Gebäude M Gewerbe, Lager, Dienstleistung

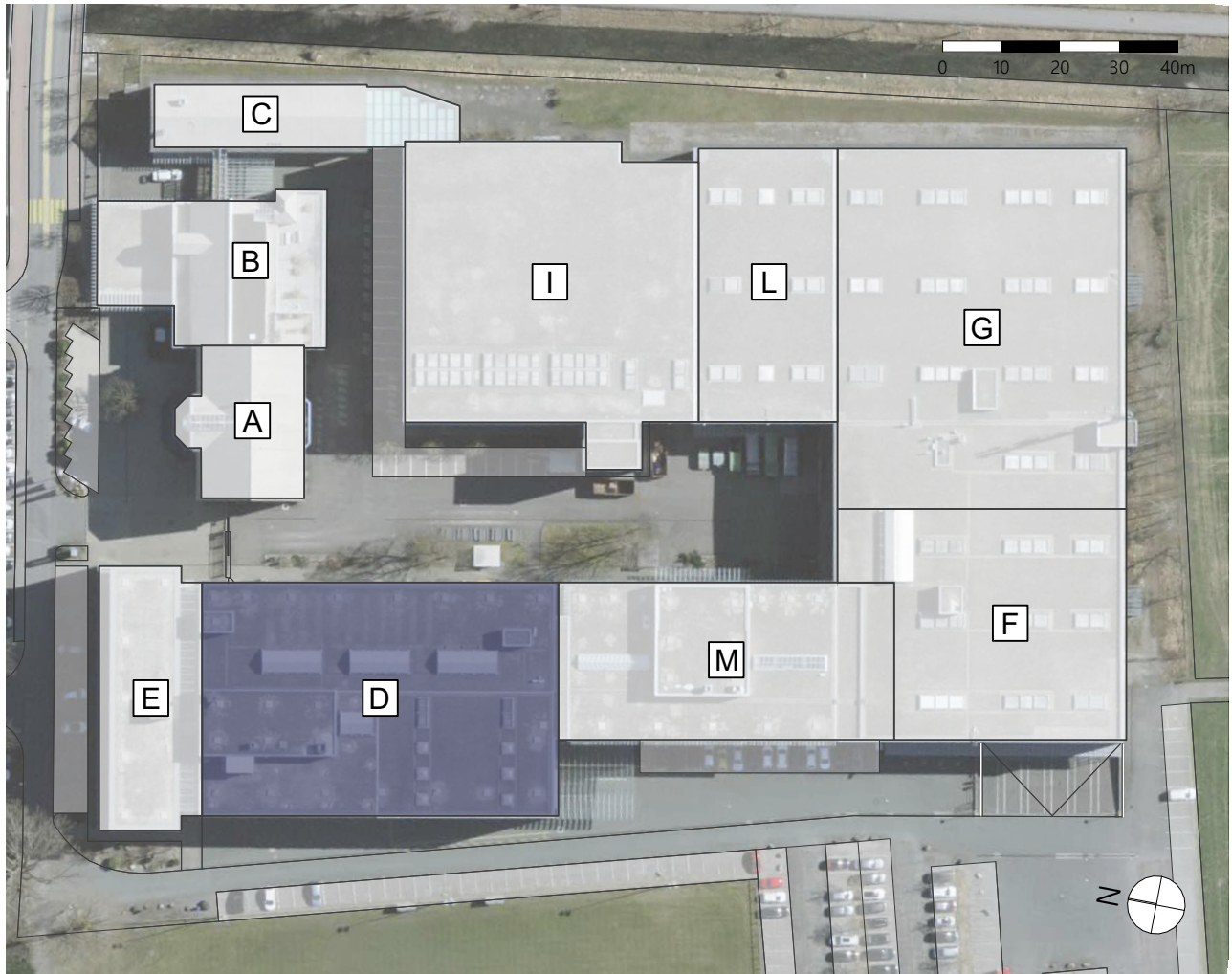
Gebäude D

Gewerbe, Lager, Dienstleistung



Gebäude D

Objektbeschreibung



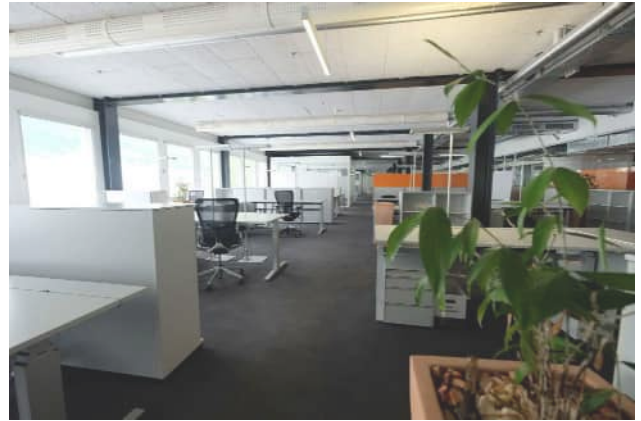
Gewerbe, Lager,
Dienstleistung

Im Gebäude D sind vielfältige Nutzungen untergebracht, darunter Gewerbe, Lager und Dienstleistungsflächen. Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem ein Hochregallager mit einer lichten Raumhöhe von etwa 15,50 Metern. Zusätzlich sind Betriebseinrichtungen wie ein Kardex-Kleinteillager sowie ein Hubstapler vorhanden. In den oberen Geschossen, sowohl im ersten als auch im zweiten Obergeschoss, sind Lagerflächen vorhanden.

Das dritte Obergeschoss verfügt über moderne und neuwertige Büroräumlichkeiten. Die Liegenschaft bietet eine attraktive Palette an Lager- und Gewerbeoptionen für Unternehmen. Zudem werden Firmen angesprochen, die auf der Suche nach ansprechenden Büroräumlichkeiten sind. Dieses Gebäude ermöglicht, verschiedene Geschäftsbereiche in einem komplexen Umfeld unterzubringen und dabei sowohl funktionale Lager- als auch zeitgemässe Bürolösungen anzubieten.

Gebäude D

Räumlichkeiten



Gebäude D

Kennzahlen

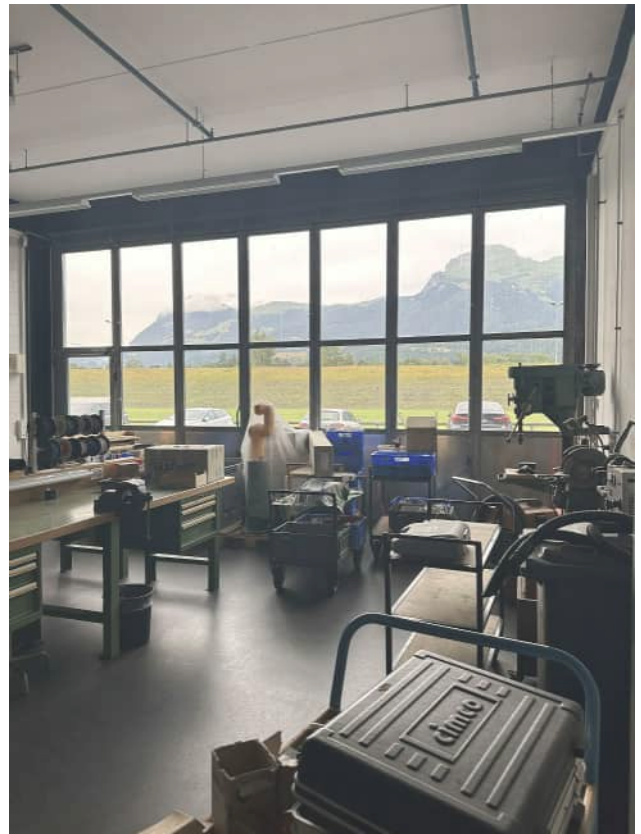
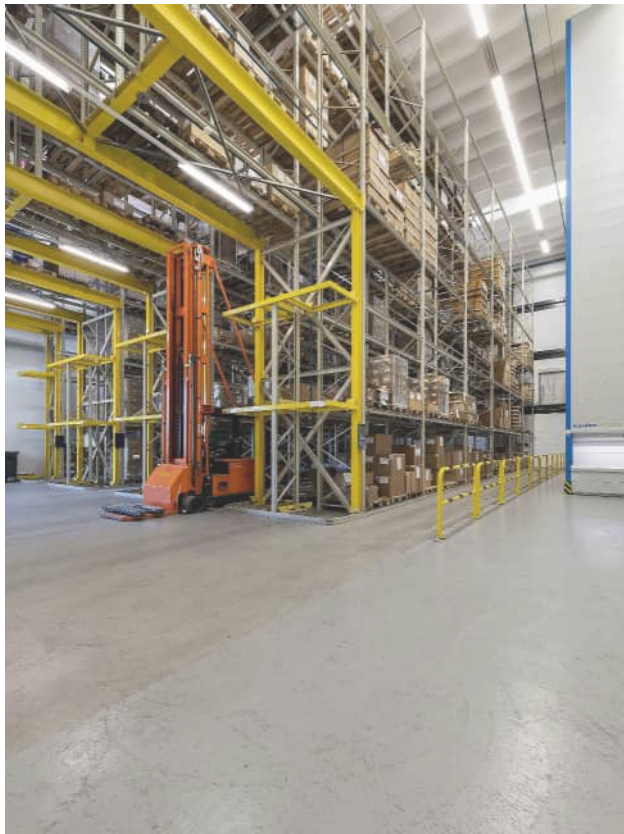


Key Facts	Baujahr	1963 (EG, 1. OG) / 1998 (2., 3. OG)
	Baujahr Teilgebäude	1967
	Sanierung aller Gebäudeteile	1999
	Umbau 1., 3. OG	2007
	Erweiterung Sprinkleranlage	2015 (Generalrevision 2022)
	Nutzfläche (NF)	6'983 m ²
	Nutzung	Gewerbe, Lager, Dienstleistung
	Geschosse	Erdgeschoss bis 03 Obergeschoss
Gebäudeausstattung	Erschliessung	Treppen, Aufzug (mögliche Last bis 1.6 t)
	Kühlung	Lüftung in Dienstleistungsflächen 3. OG
	Lüftung	mechanisch
	Heizung	Fernwärme
	EDV, Telefon	Glasfaser bis Arealverteiler im 3. OG
	Sicherheit	Brandmeldeanlage, Einbruchwarnanlage
	Sprinkleranlage	über Sprinklerzentrale in Gebäude M
	Weiteres	Kardex Sytem in Raumgruppe D - EG - 04

Gebäude D

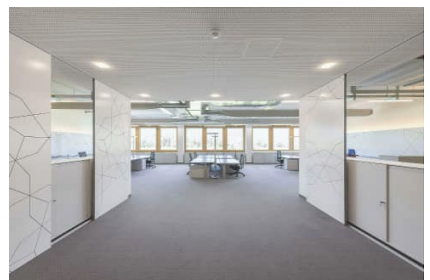
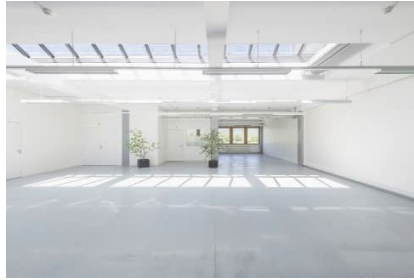
Raumgruppen und Flächen

			m	m2	m2	m2	m2	m2	m2
			Raumlichte	HNF	NNF	NF	VF	FF	ANF
EG	01	Gewerbe	4.28	609		609	31		
	02	Gewerbe	4.28	805		805	48	21	
	03	Gewerbe	4.28	161		161			
	04	Hochregallager / Kardex	15.49	623		623			
1. OG	05	Lager	3.70	1576		1576	63	37	
2. OG	06	Lager	3.35	1620		1620	62	24	
3. OG	07	Dienstleistung	3.37	1085		1085	47	24	
	08	Dienstleistung	3.37	504		504	41		
DG	09	Technik	3.40				8	231	
						6'983	300	337	



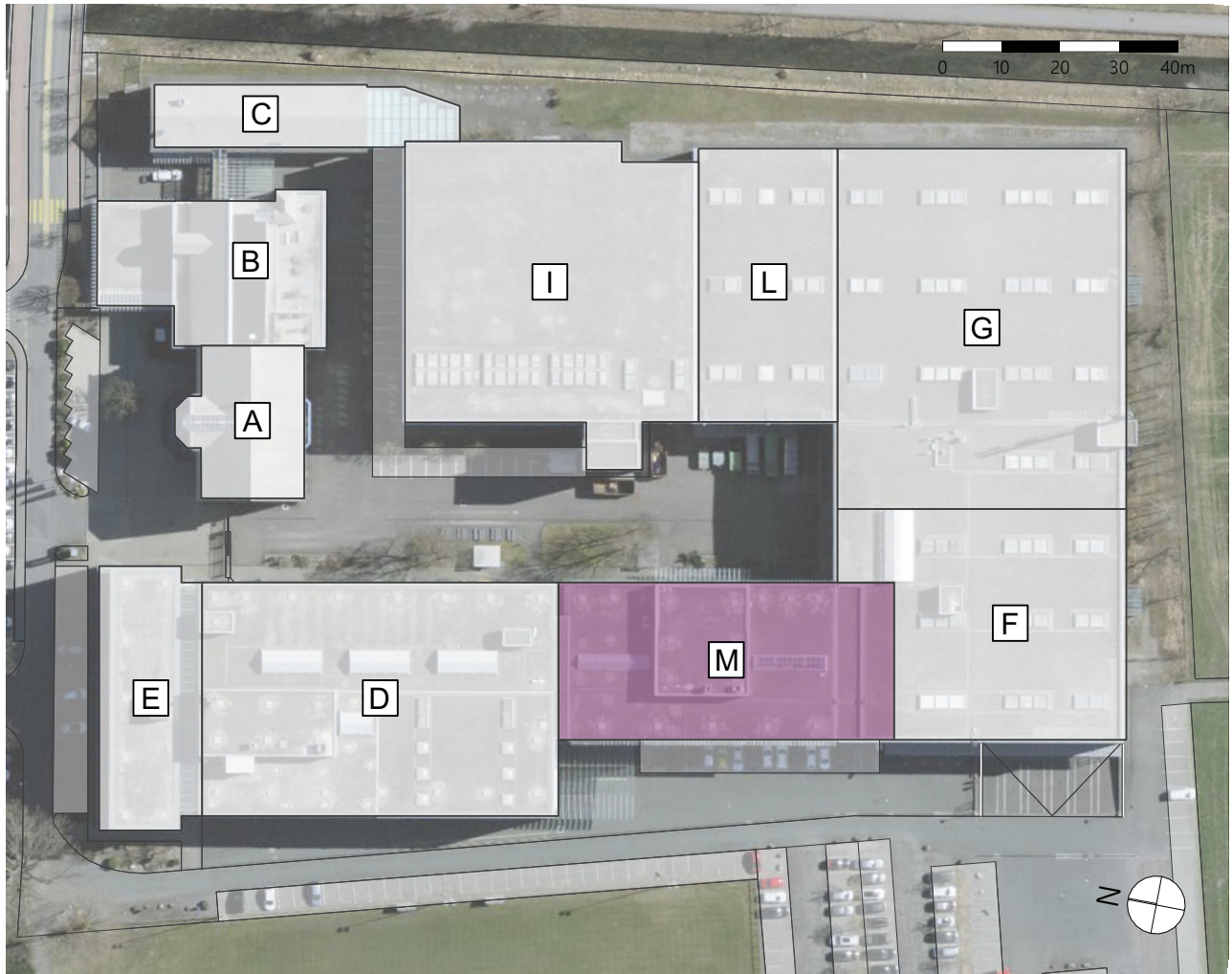
Gebäude M

Gewerbe, Lager, Dienstleistung



Gebäude M

Objektbeschreibung



Gewerbe, Lager,
Dienstleistung

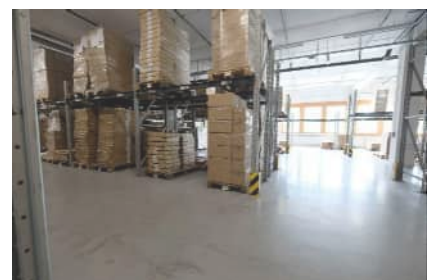
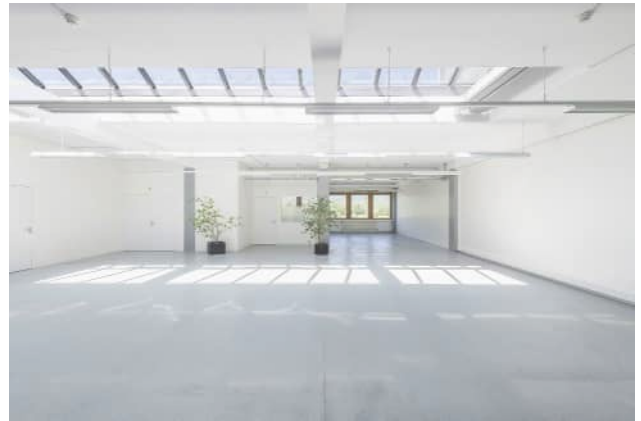
Im Jahr 1994 wurde das Gebäude M errichtet. Im Jahr 1999 erfolgte eine Erweiterung und 2013 wurde das dritte Obergeschoss von einer Produktions- in eine Open-Space-Office-Fläche umgestaltet. Das Gebäude umfasst insgesamt vier Vollgeschosse sowie ein Technikgeschoss.

Die Konstruktion des Gebäudes basiert auf einer Skelettbauweise aus Betonelementdecken, Stahlverbundträgern und Betonstützen. Die Lasten werden über eine Flachfundation mit Verstärkungen unter den Stützen abgetragen. Im Erdgeschoss ist eine Nutzlast von $2,0 \text{ t/m}^2$ zulässig, hingegen ist in den oberen Geschossen eine Nutzlast von $1,0 \text{ t/m}^2$ erlaubt.

Die Flächen in Gebäude M können im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss für gewerbliche und Lagerzwecke genutzt werden. Das dritte Obergeschoss wurde in Büros umgebaut und bietet eine moderne Open-Space-Office-Fläche. Dieses Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerbezwecke.

Gebäude M

Räumlichkeiten



Gebäude M

Kennzahlen



Key Facts	Baujahr	1994
	Ausbau 2. OG	1999
	Umbau 3. OG zu Grossraumbüro	2013
	Nutzfläche (NF)	4'336 m ²
	Erweiterung Sprinkleranlage	2015 (Generalrevision 2022)
	Nutzung	Gewerbe, Lager, Dienstleistung
	Geschosse	Erdgeschoss bis 03 Obergeschoss

Gebäudeausstattung	Erschliessung	Treppen, Aufzug, Warenaufzug (3.2 t)
	Kühlung	Teilflächen partiell
	Lüftung	mechanisch
	Heizung	Fernwärme
	EDV, Telefon	Kupfer ab Glasfaserarealverteilung
	Sicherheit	Brandmeldeanlage, Einbruchwarnanlage
	Sprinkleranlage	EG gesprinklert, Sprinklerzentrale EG

Gebäude M

Raumgruppen und Flächen

Beträge in CHF			m	m2	m2	m2	m2	m2
			Raumlichte	HNF	NNF	NF	VF	FF
EG	01	Gewerbe / Lager	4.3 / 15.3	939		939	277	
	01'	Lager überhoch	15.30	117		117		
	02	Lager überhoch	15.30	123		123		
1. OG	03	Lager	3.72	1049		1049	163	
2. OG	04	Lager	3.37	1052		1052	164	
3. OG	05	Dienstleistung	3.37	388		388	94	
	06	Dienstleistung	3.37	275		275	35	
	07	Dienstleistung	3.37	393		393	35	
DG	08	Technik	3.40				55	210
						4'336	823	210

