

Dokumentation Vermietung Arztpraxis

Aerztehaus Huebwiesenstrasse 1 8954 Geroldswil

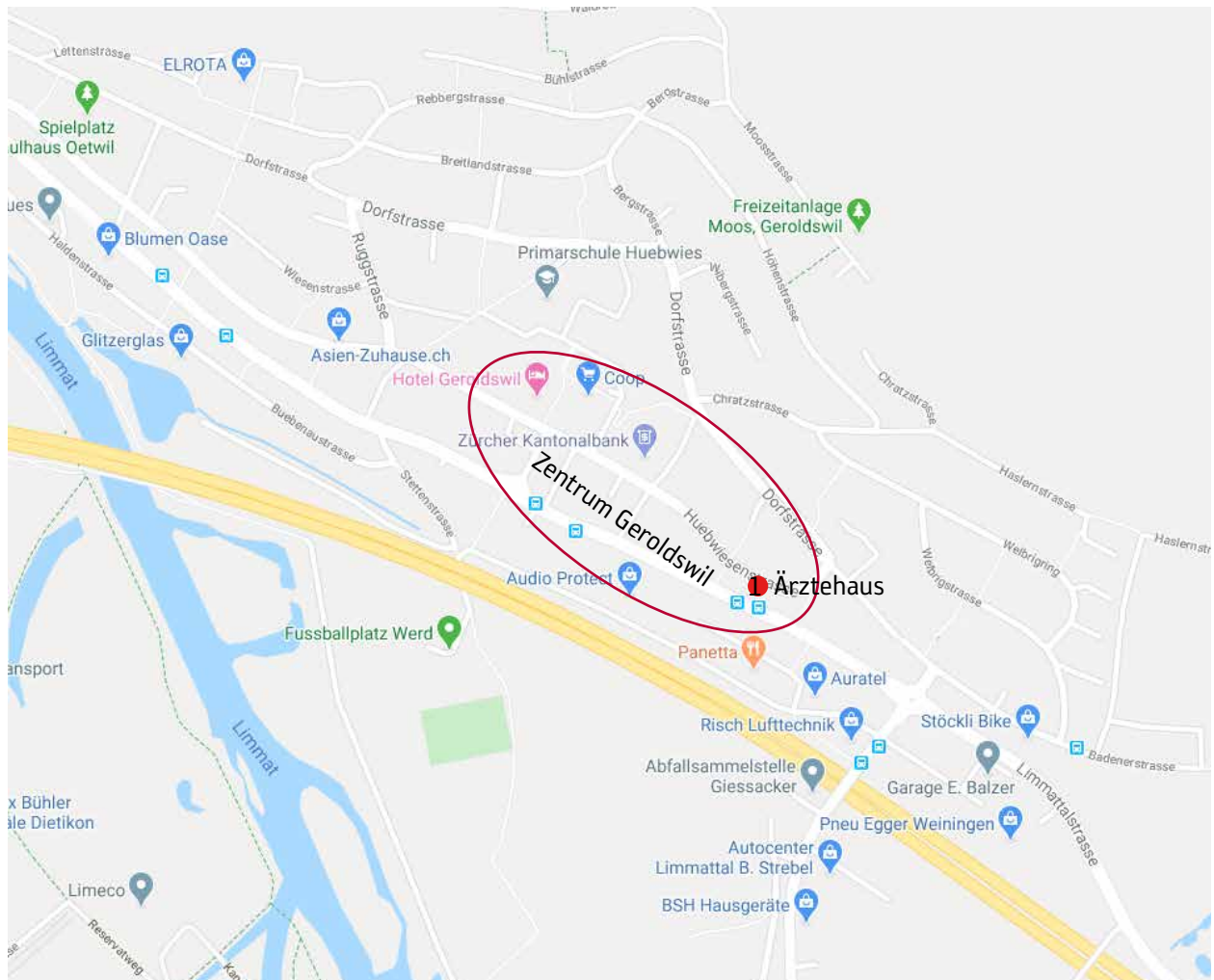
Ab sofort oder nach Vereinbarung sind im Ärztehaus Geroldswil attraktive Praxisräumlichkeiten zu vermieten. Das Ärztehaus ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen: Es verfügt über eigene Parkplätze und profitiert zudem von einer ÖV-Anbindung mit einer Haltestelle direkt vor der Liegenschaft. Die Praxis eignet sich insbesondere für Fachrichtungen wie Allgemeine Innere Medizin, Kinder- und Jugendmedizin, Gynäkologie und Geburtshilfe oder ergänzend auch Psychiatrie o. Ä.

Die grosszügige Fläche von ca. 180m² erlaubt die Führung einer Gruppenpraxis (z.B. im Jobsharing). Die Räumlichkeiten befinden sich im Parterre des Ärztehauses. Die Raumeinteilung wurde von Experten (Arzt, Architekt, Ingenieuren) so ausgelegt, dass ein organisatorisch optimaler Arbeitsprozess unterstützt wird. Die ganze Praxis inkl. Toilette ist rollstuhlgängig. Die Böden sind teilweise mit praktischen Bodensteckdosen versehen. Rolladen, Licht und Storen können bequem zentral gesteuert werden. Zur Praxis zählen 1 Empfang, 4 Arbeitszimmer und 1 verglastes Wartezimmer sowie eine klimatisierte Apotheke. Das separate Röntgen, separate Labor sowie der Personalaufenthaltsraum mit kleiner Küche inkl. Nasszelle (Dusche/WC) für das Personal wird mit einer anderen Arztpraxis im Haus zu jeweils 50% geteilt. Für das Personal sind eigene Garderobekästen vorhanden. Die Praxis verfügt über einen separaten Zugang für die Sanität im Notfall. Alle Räume sind bereits verkabelt für Gegensprechanlage, Telefon und Musikanlage.



Lage

Geroldswil befindet sich am Südhang des Limmattals, ca. 6 km von der Stadtgrenze Zürich entfernt. Das Ärztehaus ist in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. 2 Min. Distanz zu Läden, Gemeindehaus und Postfiliale.



Gemeinde Geroldswil

Die Gemeinde Geroldswil ist die grösste Gemeinde zwischen den pittoresken Gemeinden Weiningen und Oetwil an der Limmat. Sie zählt bald 5000 Einwohner, stark wachsend. Dies aufgrund der optimalen Lage am Südhang, der guten Verkehrserschliessung, der Schulen und dem interessanten Freizeitangebot mit Hallenbad, Naherholungsgebiet an der renaturierten Limmat und dem abgelegenen „Wiesentäli“ am Fuss des Altbergs.

Verkehrerschliessung

Geroldswil wird durch zwei Buslinien erschlossen. Nach Dietikon zur S-Bahn und dem neuen Limmattaltram, im 15min. Takt, sowie direkt zur Stadt Zürich im 30min Takt.

Über den Autobahnanschluss Weiningen ist Geroldswil direkt mit dem Nordring verbunden, Richtung Winterthur Schaffhausen/ Winterthur St.Gallen/Bodensee. Richtung Bern Basel besteht der Anschluss Dietikon welcher über Oetwil in 5 Minuten zu erreichen ist.

Geschichte Ärztehaus

Dr. Werner Wachter gründete 1969 die erste Arztpraxis für Allgemeine Medizin in Geroldswil. Das Einzugsgebiet mit Weiningen, Oetwil und Fahrweid umfasste damals rund 3000 Einwohner. Als anerkannter Gemeindefunktionär baute Dr. Wachter 1985 das heutige Ärztehaus in Geroldswil, mit Ausbau für einen weiteren Hausarzt, einem Zahnarzt sowie einer physikalischen Therapie. Das Ärztehaus etablierte sich zu einem wichtigen Standortfaktor für Geroldswil. Heute umfasst das direkte Einzugsgebiet mit Oetwil, Geroldswil, Weiningen und Fahrweid über 12'000 Einwohner.



Das Ärztehaus

Das Ärztehaus umfasst vier Praxen. Zwei Arztpraxen sind ebenerdig und zwei medizinische Räumlichkeiten im Obergeschoss - eine als Zahnarztpraxis und eine als zweigeschossige physikalische Therapie. Im weiteren befinden sich im Haus fünf Wohnungen sowie eine Tiefgarage, die über das Treppenhaus erschlossen ist.





Die Arztpraxis

Zur Vermietung steht die Arztpraxis von Dr. Wachter, in welcher er von 1985 - 1999 selbst praktizierte. Der Innenausbau ist entsprechend hochwertig von einem Spezialteam aus Arzt, Architekt und Ingenieuren geplant und stilvoll gestaltet.

Die Raumorganisation wurde für einen effizienten Arbeitsablauf optimiert. Die Gemeinschaftsräume beider Ärzte, wie Labor, Röntgen und Personalraum sollen Teamarbeit und mögliche Synergieeffekte ermöglichen.

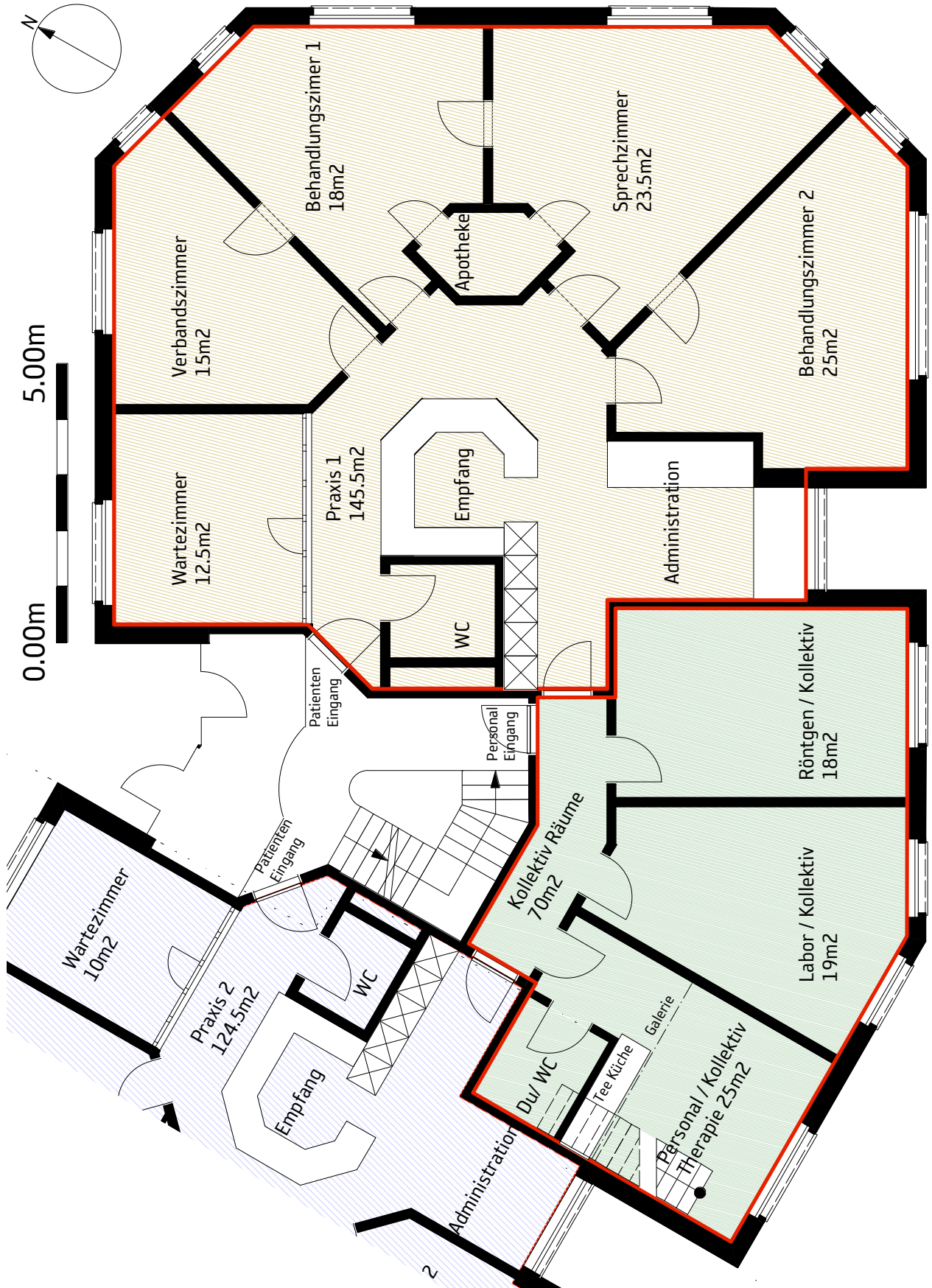
Die Praxis weist vier Untersuchungszimmer aus, die mit Türen untereinander verbunden werden. Somit kann ein Arzt oder Ärztin mehrere Patienten nach einander behandeln, oder die Räume können alternativ als Gemeinschaftspraxis ideal geteilt werden.

Alle Untersuchungszimmer haben kalt/warm Wasser, Gegensprechanlage, zentrale Musikanlage. Storen können zentral oder individuell gesteuert werden.

Grundriss der Miet- und Kollektivfläche

Mst 1:100

(Grundriss ohne Gewähr)



Empfang

Die auf den folgenden Bildern fest eingebauten Möbel sind Bestandteil der Mietsache. Ausrüstungsgegenstände und Geräte sind nicht enthalten. Ein individueller Innenausbau ist möglich, die Kostenbeteiligung richtet sich nach der Mietvereinbarung.



Die Patienten finden eine klar strukturierte Empfangssituation vor. Der Administrationsbereich ist rückseitig organisiert, so dass kein ungewollter Zugang von Patienten möglich ist. Alle Besprechungszimmer sind zentral zum Empfang ausgerichtet. Das Wartezimmer ist mit einer verglasten Wand abgetrennt. Der Sichtkontakt zum Patienten bleibt bestehen.



Untersuchungszimmer

Alle vier Untersuchungszimmer sind über Verbindungstüren untereinander verbunden. Fest eingebaut ist ein Korpus mit Schreibtisch, integriertem Patientensitzplatz, und Umkleidekabine für den Patienten, sowie Lavabos. Die Räume sind durch Tages- und Kunstlicht sehr gut belichtet.

Zwei Untersuchungszimmer haben direkten Zugang zur klimatisierten Apotheke.

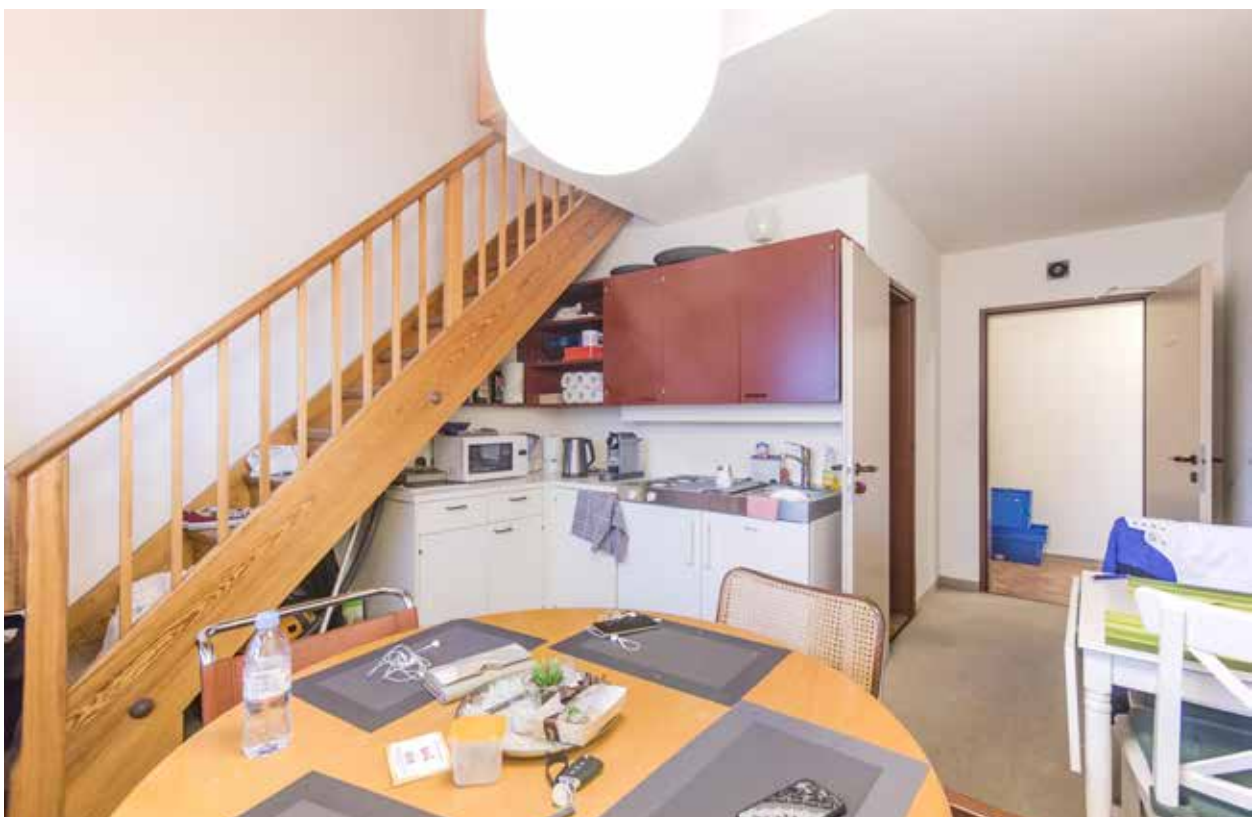


Gemeinschaftsräume

Zur gemeinsamen Nutzung mit der anderen Arztpraxis wurde ein Röntgen- und ein Laborzimmer realisiert. Die apparative Nutzung ist zwischen den beiden Ärzten selbst zu regeln, bzw. sich einzukaufen. Im Notfall besteht ein direkter Zugang zum gemeinsamen Mitteltrakt für die Sanität ohne Konfliktsituation mit dem Patientenbereich.



Für alle Mitarbeiter steht ein gemeinsamer Pausenraum mit kleiner Küche, sowie WC und Dusche zur Verfügung. Die Treppe führt zur oberen Galerie mit Umkleide Spint. Der Unterhalt der gemeinsamen Räume wird von den Nutzern selbst organisiert. Alle Räume verfügen über eine Gegensprechanlage.



Marktlage

Das Limmattal erlebt zur Zeit eine dynamische Entwicklung, verkehrstechnisch und zuwanderungsmässig. Die Einwohner von Geroldswil leben in enger gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Nähe mit den Nachbargemeinden Oetwil, Weiningen und Fahrweid.

Zusammen weisen sie eine Bevölkerung von über 12'000 Einwohner aus, die aktuell von vier Grundversorger-Praxen betreut werden (drei in Geroldswil und eine in Weiningen).

Die Dichte der Hausärzte von 0.33/1000 ist für den Kanton Zürich statistisch unterdurchschnittlich (Zürich-Stadt \approx 1.08), ebenfalls in der spezialisierten Fachmedizin besteht konkret nachgefragter Bedarf. Im Limmattal praktiziert im Durchschnitt eine Kinderarztpraxis auf 1700 Kinder & Jugendliche. In den drei Gemeinden leben ca. 2500 Kinder und Jugendliche ohne pädiatrische Versorgung. Analoges gilt als Basis einer berufsspezifischen und wirtschaftlichen Nachfrage nach unkonventionellen Ärzten/Innen anderer Fachrichtungen.

Das Ärztehaus bietet hierfür eine gute Ausgangslage, weil es in der Bevölkerung als zentrale medizinische Anlaufstelle seit Jahren bekannt und gut verankert ist.

Mietgegenstand

Räumlichkeiten umfassen 142.5m² in eigener Regie, zusätzlich 70m² Gemeinschaftsräume, die zu 50% mit eingemietetem Kollege geteilt werden und hälftig als Mietkosten ausgewiesen werden.

7 gemeinsame Parkplätze für 4 Praxen

1 Einstellplatz in Tiefgarage

Lagerraum im Keller nach Absprache.

Vermietung

Der Mietbeginn richtet sich nach gegenseitiger Vereinbarung. Gesucht wird eine Ärztin oder ein Arzt, welche die bestehende Praxisstruktur ergänzen oder stärken. Wir achten dabei auf eine Persönlichkeit, welche nachhaltig in Geroldswil praktizieren möchte.

Möglich ist auch der Aufbau einer Gemeinschaftspraxis. Die Räume eignen sich ideal, für Sharing- oder Teilzeitmodelle.

Der Innenausbau weist eine fertige, gebrauchstaugliche Grundstruktur auf. Unser Mietangebot richtet sich nach Ihren Bedürfnissen. Gerne sind wir bereit Sie im Einrichten der Praxis zu unterstützen. Auch mit bescheidenem Budget besteht die Möglichkeit einer Praxisneugründung ohne aufwendige Investitionen, dank des bestehendem, hochwertigen Innenausbau.

Wir freuen uns auf Ihre konkrete Anfrage. Bitte richten Sie diese direkt an den Eigentümer Dr. W. Wachter und wir sichern Ihnen unsere volle Unterstützung im Aufbau Ihrer neuen Praxis zu.

Eigentümer:
Dr. Werner Wachter
Chrutzstrasse 25
8954 Geroldswil
+41 44 748 28 71
dr.wachter@bluewin.ch

Kontak:
ecru ag
Thomas Wachter
+41 44 297 70 70
twa@ecru.ch