

THEATER PLATZ



Wohnen und
Arbeiten mitten
in Baden

BEZUG AB
DEZEMBER
2025

LAND

STADT

FLUSS

Wohnen und Arbeiten mitten in Baden



THEATERPLATZ



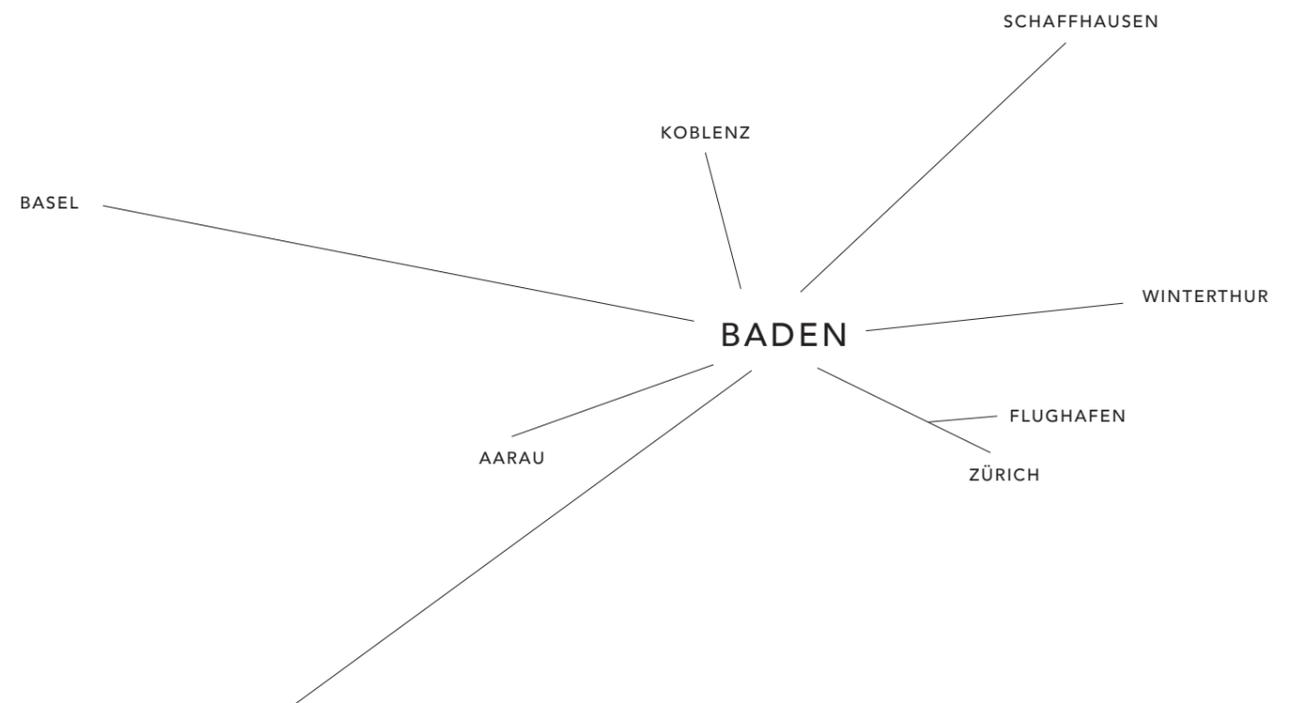
Grand Casino Baden – es ist nicht nur für sein einzigartiges Flair bekannt, es lädt auch abseits der Spieltische zu kulinarischen und ereignisreichen Abenden ein. Willkommen im «House of Entertainment».



Teufelskeller Naherholungsgebiet – erleben Sie einen sagenumwobenen Wald, urzeitliche Szenerien, imposante Felsformationen, 50 m hohe Baumriesen und wunderschöne Wanderwege in unmittelbarer Nähe Ihrer neuen Wohnung.



FORTYSEVEN Therme, SPA, Kulinarik – hier erleben und genießen Sie die perfekte Auszeit vom Alltag mit all Ihren Sinnen. Mit einem sensationellen Ausblick auf Ennetbaden und die Limmat. Erholung pur inmitten der Stadt.



Die Bezirkshauptstadt Baden, die als attraktiver Standort für Leben, Kultur und Wirtschaft bekannt ist, überzeugt ebenso als erstklassiger Wohnort. Die charmante Altstadt, idyllisch am linken Ufer der Limmat gelegen, bildet das Herz der Stadt und ist malerisch eingebettet zwischen dem Juragebirge und dem Martinsberg. Von dort aus breiten sich die verschiedensten Stadtgebiete strahlenförmig aus: der Bahnhof, das traditionsreiche Bäderquartier, das

lebendige Industriegebiet sowie zahlreiche Wohnviertel, die sich harmonisch bis in die grünen Hügel der Umgebung erstrecken. Dank der optimalen Lage an den Autobahnen A1 (St. Gallen – Zürich – Genf) und A3 (Basel – Zürich – Sargans) ist Baden zudem hervorragend vernetzt.

			
ZÜRICH FLUGHAFEN	28 KM	34 MIN	25 MIN
ZÜRICH HB	24 KM	18 MIN	28 MIN
AARAU	26 KM	23 MIN	26 MIN
BASEL	60 KM	52 MIN	45 MIN
BERN	100 KM	62 MIN	60 MIN



theaterplatz12-baden.ch



BAHNHOFPLATZ

4 Optiker Visilab
6 GIDOR Coiffeur
7 TUI Reisebüro
7 Kunze Bernina AG
7 Apotheke BENU

BADSTRASSE

1 BAYARD CO LTD
3 Laube & Gsell Women

4 Import Parfumerie

4 Chicorée
5 Apotheke BENU
7 mobilezone
8 Migros Bank
10 McOptic
11 Zebra Fashion
11 Laube & Gsell Men
15 PKZ MEN

17 TALLY WEIJL

17 H&M
18 Marionnaud Parfumeries
20 Marco Di Renzo
21 Sunrise
22 ONLY
23 Bücher Doppler
24 Tiefenbacher Schuhe
24 Calzedonia
25 Intimissimi

26 Hunkemöller

29 homestic
31 Bay Nails Beauty Studio
32 WE Fashion
32 Perosa
34 bestsmile Zahnärzte
34 Salt
34 Changemaker
35 Ochsner Sport
36 Dosenbach

Die Badenerinnen und Badener sind mit Recht stolz auf ihre Stadt. Mit über 18.000 Einwohnern und zahlreichen Pendlern aus den umliegenden Gemeinden hat sich Baden als lebendiges Zentrum der Region etabliert – ein Ort, an dem Tradition und Moderne harmonisch aufeinandertreffen.

Am Theaterplatz 12 entsteht hinter der stilvollen Fassade ein moderner Gebäudekomplex, der exklusive Retail- und Verkaufsflächen sowie drei attraktive Stadtwohnungen beherbergen wird. Die Lage könnte nicht besser sein: Direkt neben der Badstrasse, der lebendigsten und bedeutsamsten Einkaufsmeile der Altstadt, wo sich Baden von seiner vielseitigsten, überraschendsten und internationalsten Seite zeigt.

Diese pulsierende Fussgängerzone führt direkt zum Bahnhofplatz, von dem aus S-Bahnen und Interregio-Züge schnelle und bequeme Verbindungen nach Zürich, Brugg, Basel sowie in die umliegenden Gemeinden bieten. Dank des dichten Fahrplans geniessen sowohl Pendler als auch Reisende eine optimale Anbindung – ideal für den Alltag und spontane Ausflüge.



Die unmittelbare Umgebung des Theaterplatzes bietet alles, was das Herz begehrt: von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und renommierten Restaurants bis hin zu idyllischen Erholungszonen entlang des Limmatufers. Selbst Joggingstrecken beginnen praktisch vor der Haustür und machen Baden zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Urbanität und Natur gleichermaßen schätzen.

In den letzten Jahren hat sich Baden dynamisch entwickelt. Heute zieht die Stadt nicht nur Unternehmen und Investoren, sondern auch kreative Köpfe und Einzelhändler an. Mit ihrem einzigartigen Charme und ihrem grossen Zukunftspotenzial ist Baden eine Stadt, die inspiriert – eine Stadt, in der sich Geschichte und Innovation die Hand reichen.

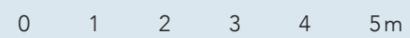


theaterplatz12-baden.ch



**An der Badstrasse
zeigt sich Baden
von seiner
vielseitigsten,
lebendigsten und
internationalsten
Seite.**

Hinter der stilvollen Fassade entsteht ein moderner Gebäudekomplex mit exklusiven Retail- und Verkaufsflächen sowie drei attraktive Stadtwohnungen.



Alle m² - Angaben sind zirka Masse

Flächenangebot

Retail-/Verkaufsfläche m²				
	EG	Treppe	UG	Total Retail
Retail	77.0	6.5	28.0	111.5

Flächen Wohnungen m²				
Wohnung	Zimmer	Total	Loggia	Terrasse
OG1	3.5	79.4	6.8	-
OG2	3.5	79.4	6.8	-
OG3/4	4.5	146.7	-	25.8/25.8

Ideale Voraussetzungen für gute Geschäfte

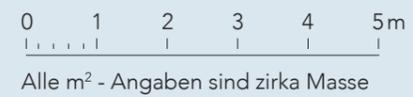
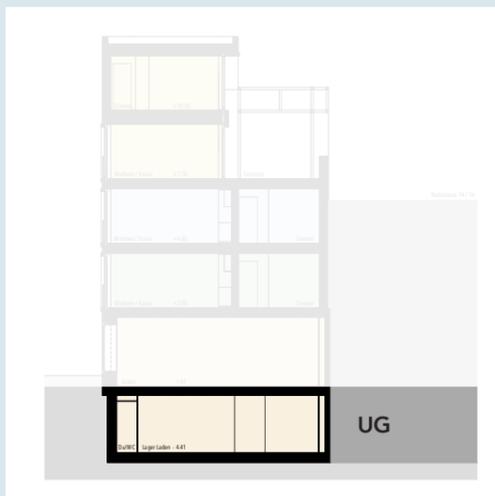
- Modernste Retailflächen
- Einladende Ladenfront mit grossen Schaufenstern
- Ausbau Retailflächen möglich
- Im Zentrum der Badener Altstadt
- Fünf Gehminuten vom Bahnhof Baden
- Frequentierte Fussgängerzone



theaterplatz12-baden.ch

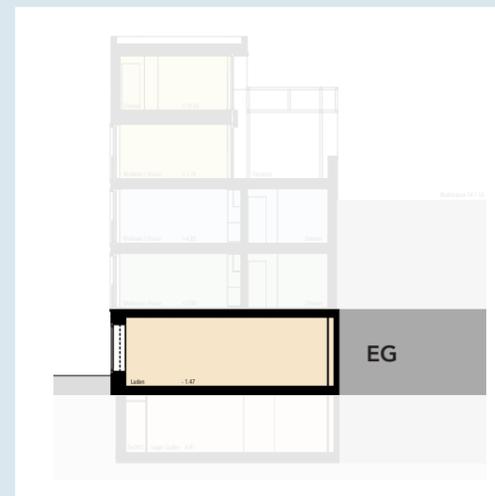
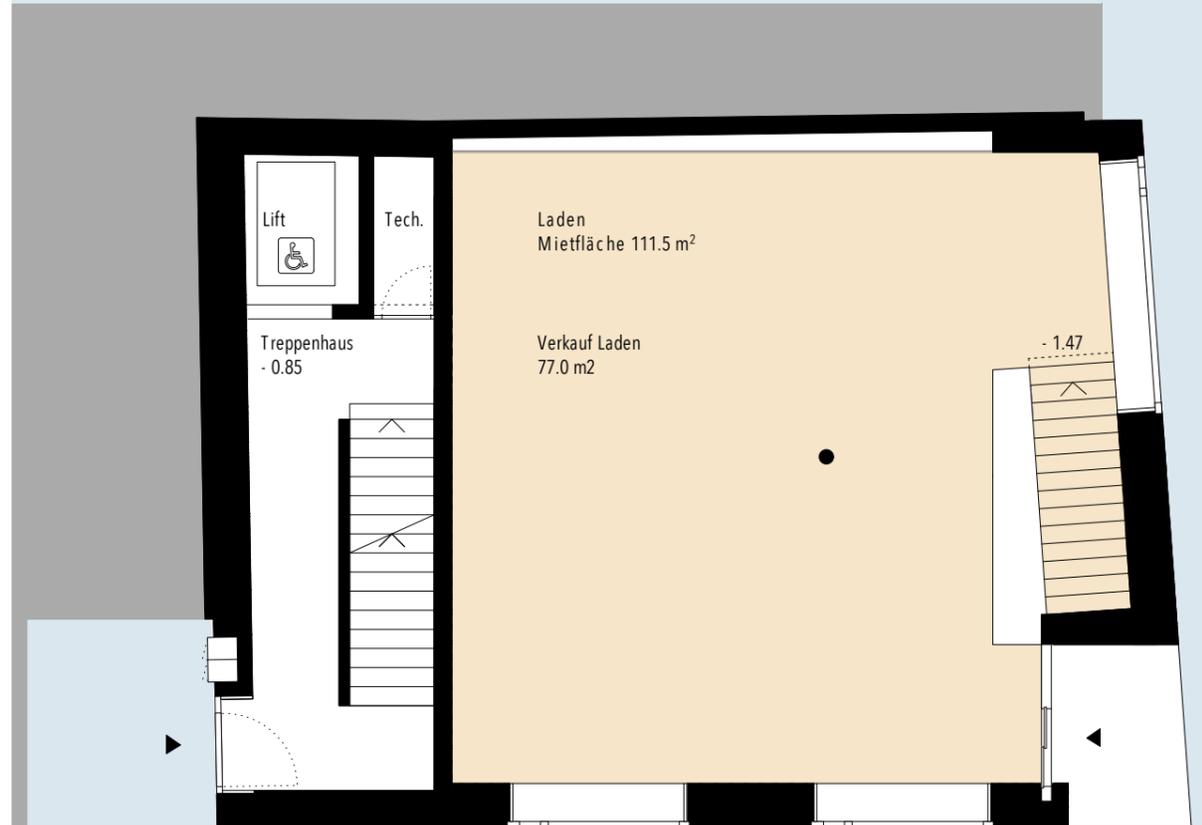
Retail-/Verkaufsfläche m²

	UG
Retail	28.0



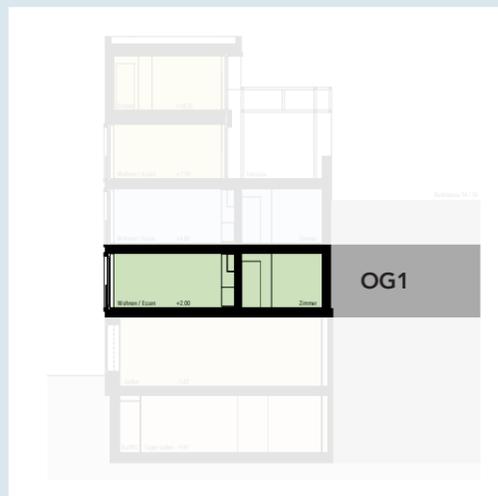
Retail-/Verkaufsfläche m²

	EG	Treppe	Total Retail
Retail	77.0	6.5	111.5



Flächen Wohnungen m²

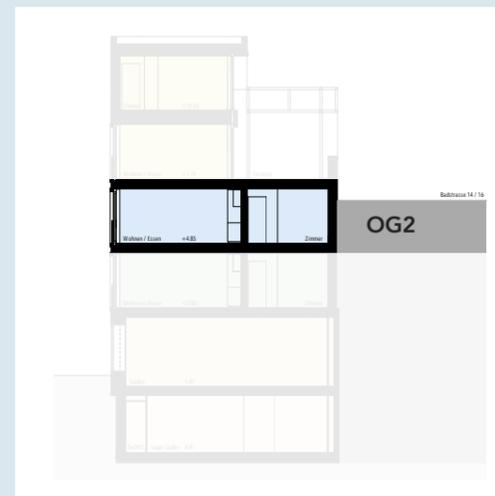
Wohnung	Zimmer	Total	Loggia	Terrasse
OG1	3.5	79.4	6.8	-



0 1 2 3 4 5m
Alle m² - Angaben sind zirka Masse

Flächen Wohnungen m²

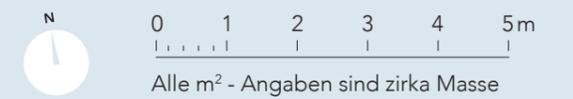
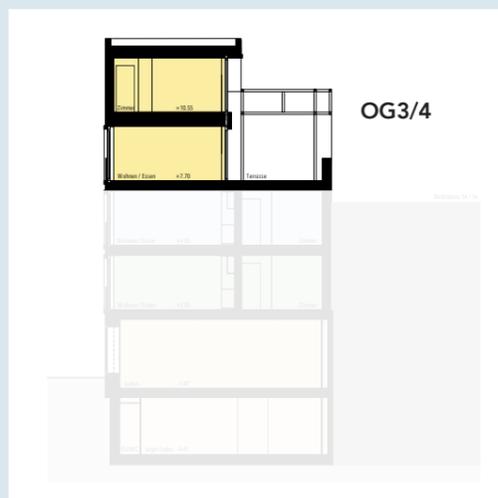
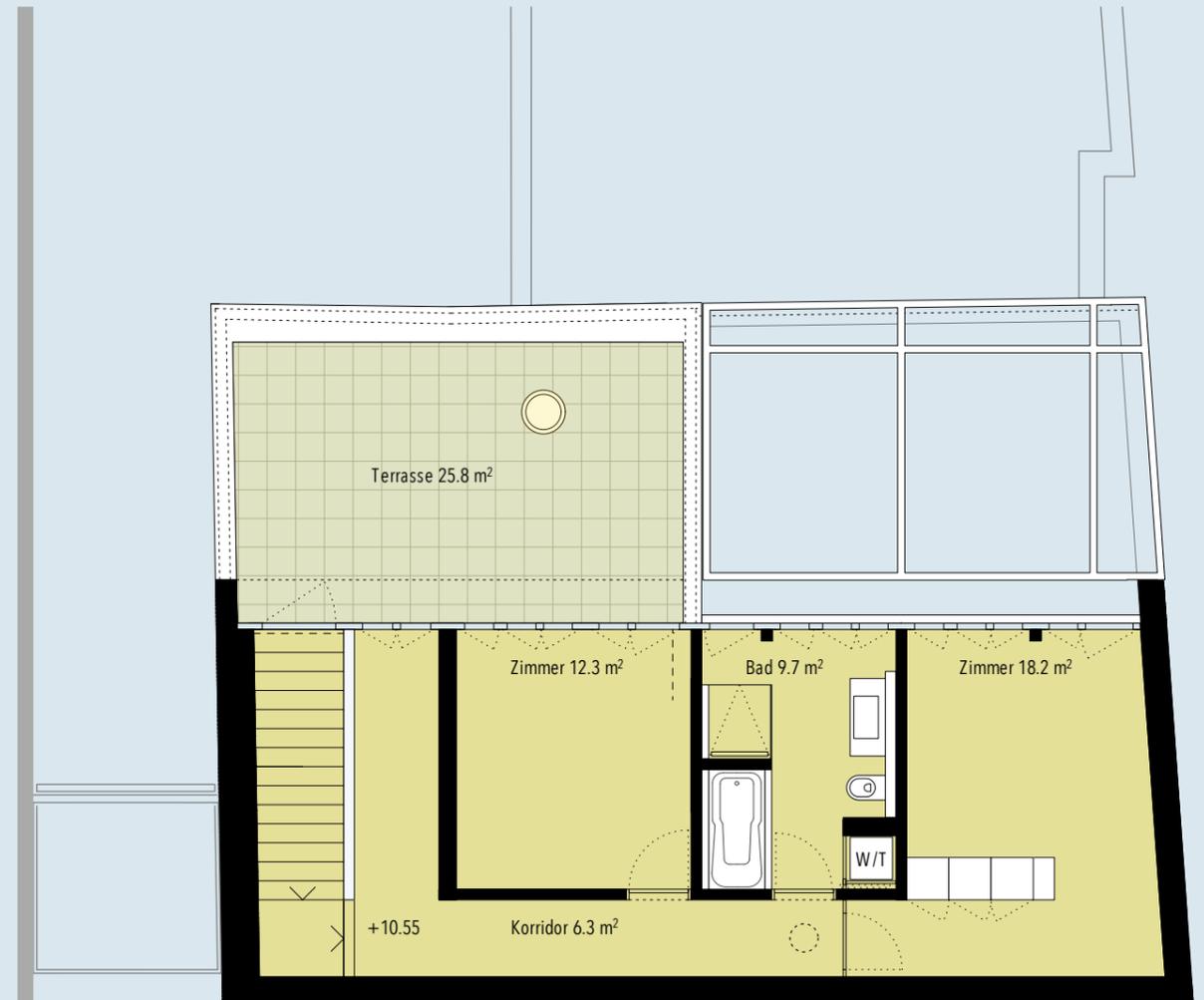
Wohnung	Zimmer	Total	Loggia	Terrasse
OG2	3.5	79.4	6.8	-



0 1 2 3 4 5m
Alle m² - Angaben sind zirka Masse

Flächen Wohnungen m²

Wohnung	Zimmer	Total	Loggia	Terrasse
OG3/4	4.5	146.7	-	25.8/25.8



Fassade

Sockel

Sichtbeton

Eingangstüre Theaterstrasse

Flügeltüre mit Stosgriff,
mit hochliegender Verglasung

Aussen: Dunkelbronze

Innen: gebrochen Weiss

Briefkastenanlage

Mit Sonnerie, unter Vordach

Fassade

Aluminiumblech Montaform Design MFD
B 34-4/312V Eloxal Optik

Fenstergewände Aluminium

Fenster in Holzmetall

Aussen: Eloxal Optik Innen: gebrochen Weiss

Staketengeländer Stahl mit Rundstäben

Farbe: Weissaluminium

Vertikalmarkisen motorisiert, mit Profiführung und
Screenstoff. Stofffarbe: hellgrau

Wohnungen

Boden Wohnen/Zimmer

Eiche angeräuchert naturgeölt

Wände Wohnen

Glattputz gebrochen weiss

Fenster

in Holzmetall Aussen: Eloxal Optik

Innen: gebrochen Weiss

Decke

Holz massiv, gerillt weiss lasiert

Garderobe/Schränke

MDF lackiert hellgrau/Eiche furniert

Küche 1./2. OG

Fronten: MDF gespritzt Grünton/Eiche furniert

Abdeckung: Neolith Terazzo Ceppo Satin

Becken: Suter inox Edelstahl

Beleuchtung LED Lichtband unter Oberschränken

Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach

Geschirrspüler

Kochfeld Induktion

Dampfbackofen

Abzug: Umluft

Küche 3. OG

Fronten: MDF gespritzt Rotton/Eiche furniert

Abdeckung: Dekton Domoos

Becken: Suter inox Edelstahl

Beleuchtung LED Lichtband unter Tablar

Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach

Geschirrspüler

Kochfeld Induktion

Dampfbackofen

Abzug: Muldenlüfter

Dusche/WC 1./2. OG

Boden: Platten Terrazzo-Platten Beigetöne

Wände: Glattputz gebrochen weiss/

Platten Nemesis 5x25 Beige.

Decke: Abgehängt Gips gebrochen weiss

Waschtisch: Laufen Aufgawaschtisch 2 Stk.

Wandspiegel: Angui oval

Unterbau: Schreineranfertigung Eiche

Abdeckung Unterbau: Deton Sasea

Duschentrennwand: Glas

WC 3. OG

Boden: Bodarto beige

Wände: Bodarto grün/Birkensperrholz Anthrazit
lasiert

Decke: Abgehängt Eiche furniert

Waschtisch

Wandspiegel: AYTM Rund

Dusche/Bad/WC 4. OG

Boden: Platten Terrazzo-Platten Beigetöne

Wände: Glattputz gebrochen weiss/

Platten Feinsteinzeug Caramel.

Decke: Holz massiv, gerillt weiss lasiert

Waschtisch: Kunststein

Wandspiegel

Unterbau: Schreineranfertigung Eiche

Duschentrennwand: Glas

Badewanne 170/75



Architektur



Zulauf & Schmidlin Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
CH - 5400 Baden

T + 41 56 200 05 70
office@zulauf-schmidlin.ch

Vermietung



SILBER IMMOBILIEN GMBH
Bremgarterstrasse 7
5525 Fischbach-Göslikon

056 558 47 47
info@silberimmobilien.ch
silberimmobilien.ch

Bauherrschaft

Inter Grund AG
Im Grund 15
5405 Baden-Dättwil

www.intergrund.ch

Disclaimer

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Bildernachweis:

Seite 2	Baden bei Nacht – raegi.ch
Seite 3	Casino Baden – Koller Direct AG Teufelskeller – Visual Moment Therme – Fortyseven
Seite 4	Ruine – Stadt Baden
Seite 7	Altstadt – Adobe Stock
Seite 11	Limmat – Adobe Stock
Seite 18	Ruine – raegi.ch
Seite 1/8	Visualisierungen – OVI Images GmbH
Design	Koller Direct AG www.kollerdirect.ch

