



Attraktive Bürofläche in Cham – Top-Lage zum Top-Preis

Mieten | Arbeiten

Objekt Beschreibung

Standort

Hinterbergstrasse 11, 6330 Cham (Zug)

Verfügbarkeit

ab sofort

Art

Büro / Gewerbe

Beschreibung

An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham befindet sich dieses gepflegte Büro- und Geschäftsgebäude im beliebten Gebiet Städtler Allmend. Die Bürofläche ist hell, funktional geschnitten und sofort bezugsbereit. Dank der Nähe zur Autobahn sowie zum ÖV eignet sich die Fläche ideal für KMU, Agenturen oder Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf Effizienz und eine gut erschlossene Lage legen.

Optional besteht die Möglichkeit, die Fläche zu erweitern.

Die hier angebotene Fläche verbindet funktionale Qualität, viel Tageslicht und einen aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis – eine seltene Kombination in dieser Lage.

- Vorteile**
- ✓ Innenausbau aus Sommer 2020 - modern, gepflegt und sofort nutzbar
 - ✓ Helle, preiswerte Büroräume mit angenehmer Raumhöhe
 - ✓ Direkter Zugang zum Warenlift - ideal für stilles Gewerbe, Lager oder Technik
 - ✓ Nur 2 Minuten zur Autobahn (Anschluss Luzern / Zürich)
 - ✓ 5 Gehminuten zur S5-Haltestelle Steinhäusen Rigiblick - direkte Verbindung nach Zug und Zürich
 - ✓ Einkaufszentrum Zugerland, Restaurants und Services in rund 10 Gehminuten
 - ✓ Naherholungsgebiet und Fitnesscenter in unmittelbarer Umgebung
- Angebot**
- ✓ 1. Obergeschoss
 - ✓ Nutzfläche 390 m²
 - ✓ Parkplätze im Freien (optional)

→ Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte Fläche mit 488 m² (im Grundausbau) kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über Warenlift möglich
- ✓ Ideal für wachsende Unternehmen oder eine klare Trennung von Büro und Nebenflächen
- ✓ Mietzins: CHF 140.-/m²/Jahr exkl. MWST

Objekt

Geschoss 1. Obergeschoss

Nutzfläche 390 m²

Preis

Mietpreis	160.00 CHF/m ² /J.	5200.00 CHF/Mt.
------------------	-------------------------------	-----------------

Nebenkosten	23.00 CHF/m ² /J.	747.50 CHF/Mt.
--------------------	------------------------------	----------------

Parkplatz im Freien	60.00 CHF/Mt.
----------------------------	---------------

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

Umgebung

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn-Haltestelle Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich
- ✓ ca. 30 Fahrminuten zum Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

Liegenschaft/Ausstattung

Ausbau

- ✓ Holz-Metallfenster (2010)
- ✓ Elektrische Lamellenstoren
- ✓ Vinyl-/Laminat in allen Räumen
- ✓ Innenwände mit Tapeten, teilweise aus Glas
- ✓ Teilweise Mineralfaserdecken (fein weiss) mit integrierter Beleuchtung und Beton roh, weiss gestrichen
- ✓ Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung
- ✓ In der Teeküche Deckenpanelen hängend
- ✓ Teeküche mit hängenden Deckenpanelen, zentrale Abluft
- ✓ Nutzung als Büro, Lager oder Werkstatt (stilles Gewerbe)

Gebäude

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovation: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 1000 kg/m²
- ✓ Personenaufzug und Warenlift mit Anpassrampen
- ✓ Zentrale WC-Anlagen (Damen/Herren getrennt) je Treppenhaus

Bilder





Grundrisse



Kontakt

Diana Elsener
Immobilienberaterin
+41 41 767 02 40
diana.elsener@alfred-mueller.ch
www.alfred-mueller.ch