



**Büroträume werden wahr - Bezugsfertige Büroflächen für Ihr Unternehmen!**

Mieten | Arbeiten

### Objekt Beschreibung

<b>Standort</b>	Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zug)
<b>Verfügbarkeit</b>	Sofort / nach Vereinbarung
<b>Art</b>	Büro

## Beschreibung

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Bürofläche von 634 m<sup>2</sup> zur Miete.

Die als Mehrzweckgebäude konzipierte Liegenschaft erlaubt eine überdurchschnittlich vielseitige und zudem flexible Nutzung. Der bestehende Ausbau umfasst moderne, bezugsbereite Büroflächen sowie mehrere Sitzungszimmer. Ein funktionaler Aufenthaltsraum mit Teeküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Mietfläche überzeugt durch ihre grosszügigen Raumhöhen von 3 Metern, die in Kombination mit den lichtdurchfluteten Räumen ein offenes und inspirierendes Arbeitsumfeld schaffen. Die Mietfläche ist über ein Treppenhaus zugänglich, welches über einen Personen- sowie einen Warenlift verfügt.

In wenigen Minuten ist die Autobahn erreichbar. Ebenso ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) bequem zu Fuß zu erreichen. Zahlreiche Verpflegungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und Gehdistanz.

So könnten Ihre neuen Büroflächen aussehen: [3D-Rundgang](https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh)  
(<https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh>)

## Vorteile

- ✓ Ausgebaute Büroflächen
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Lichdt durchflutete Räume durch rundum vorhandene Fensterfronten
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

## Angebot

- ✓ Nutzfläche 634 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss
- ✓ Parkplätze im Freien

Der Nettomietzins von CHF 160.-/m<sup>2</sup> gilt für den Grundausbau. Der bestehende Innenausbau kann zur Nutzung übernommen werden.

Das 2. Obergeschoss besteht aus verschiedenen Büro- und Gewerbeflächen ab 190 m<sup>2</sup> bis 3 052 m<sup>2</sup>. Kontaktieren Sie uns und finden Sie Ihre ideale Fläche!

## Objekt

Geschoss	2. Obergeschoss
Nutzfläche	634 m <sup>2</sup>

## Preis

Mietpreis	160.00 CHF/m <sup>2</sup> /J.	8453.00 CHF/Mt.
Nebenkosten	23.00 CHF/m <sup>2</sup> /J.	1215.00 CHF/Mt.
Parkplatz im Freien		75.00 CHF/Mt.

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

## Umgebung

- ✓ Autobahnanschluss in 800 Meter Entfernung
- ✓ Bushaltestelle direkt vor der Tür
- ✓ Bahnhof in Kürze zu Fuss erreichbar (500 Meter)
- ✓ Umfassende Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung

## Liegenschaft/Ausstattung

Ausbau	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Voll ausgebauter Büros und Sitzungszimmer</li><li>✓ Aufenthaltsraum mit Teeküche</li><li>✓ Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden</li><li>✓ Weitere Raumunterteilungen flexibel möglich</li><li>✓ Raumhöhe 3 Meter</li><li>✓ Maximale Bodenbelastung 750kg/m<sup>2</sup></li></ul>
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baujahr: 1998</li><li>✓ Anzahl Geschosse: 3</li><li>✓ Rollstuhltauglich</li><li>✓ Treppenhaus mit einem Personenaufzug (630 kg) und einem Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk</li></ul>

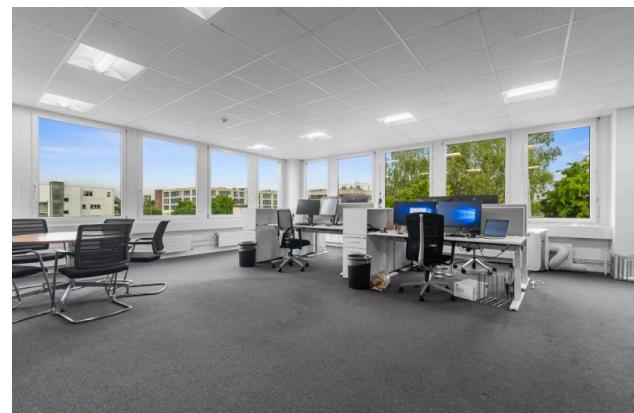
## Bilder



Einzelbüro nord Objekt 3022



Sitzungszimmer nord Objekt 3022



Büro südwest Objekt 3022

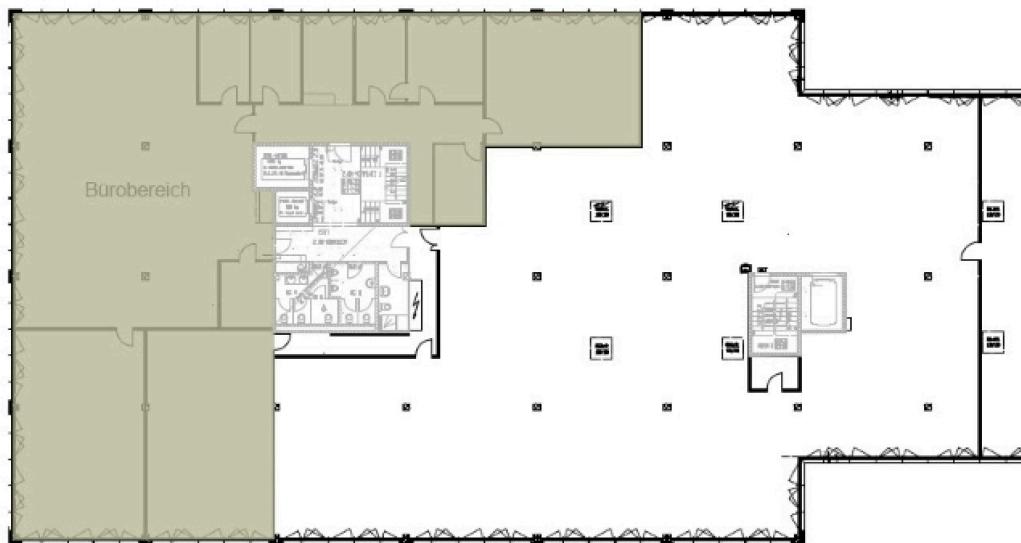


Eingangsbereich mit Sitzungszimmer Objekt  
3022

# Grundrisse

Grundrissplan 2. Obergeschoß  
Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz

Mietfläche 634 m<sup>2</sup> (Objekt 3022)



Massstab 1:100



## Kontakt

Andreas Wapf  
Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater  
+41 41 767 02 31  
[andreas.wapf@alfred-mueller.ch](mailto:andreas.wapf@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)