



Objekt Beschreibung

Standort

Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug)

Verfügbarkeit

ab sofort

Art

Gewerbe / Büro

Beschreibung

An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham, im gefragten Gebiet Städtler Allmend, befindet sich diese vielseitig nutzbare Büro- und Geschäftsfläche im 1. Obergeschoss. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit für den Individual- und öffentlichen Verkehr sowie durch ein urbanes Umfeld mit zahlreichen Einkaufs-, Verpflegungs- und Freizeitangeboten in Gehdistanz.

Die Fläche im Grundausbau richtet sich an Unternehmen, die ihre Räumlichkeiten individuell gestalten möchten – und dabei von einem aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis profitieren wollen.

Vorteile

- ✓ 488 m² im Grundausbau – maximale Gestaltungsfreiheit
- ✓ Attraktiver Mietzins – deutlich unter Marktniveau
- ✓ Helle Fläche dank Fensterfronten mit Ost- und Westausrichtung
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift
- ✓ Hohe Nutzlast (1'000 kg/m²) – auch für stilles Gewerbe geeignet
- ✓ Separate Erschliessung, ideal kombinierbar mit Nachbarfläche
- ✓ Nur 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick (direkte Verbindung Zug und Zürich)

Angebot

→ Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte, ausgebauten Bürofläche mit 390 m² kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über den Warenlift möglich
- ✓ Gesamtfläche bis 878 m² realisierbar
- ✓ Mietzins der Nachbarfläche: CHF 160.-/m²/Jahr exkl. MWST

Ideal für Unternehmen mit Wachstumsplänen oder für eine funktionale Trennung von Büro-, Technik- oder Nebenflächen.

Objekt

Geschoss

1. Obergeschoss

Nutzfläche

488 m²

Preis

Mietpreis

140.00 CHF/m²/J.

5693.35 CHF/Mt.

Nebenkosten

23.00 CHF/m²/J.

935.35 CHF/Mt.

Parkplatz im Freien

60.00 CHF/Mt.

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

Umgebung

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahnanschluss Luzern/Zürich
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in unmittelbarer Nähe

Liegenschaft/Ausstattung

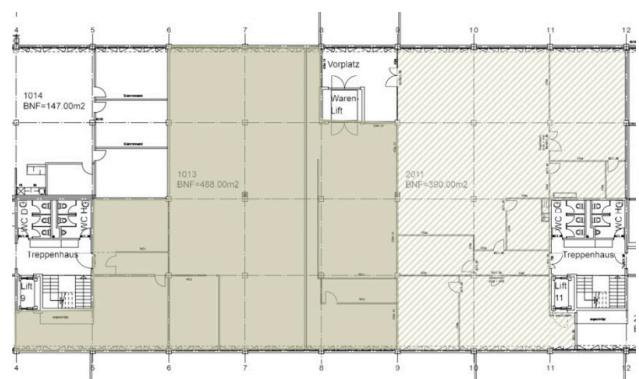
Ausbau

- ✓ Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung, leicht getönt
 - ✓ Aluminium-Verbundraffstoren (teilweise elektrisch)
 - ✓ Böden: Zementüberzug roh
 - ✓ Wände: Roh (Kalksandstein / Gips-Sandwich)
 - ✓ Decken: Beton roh
 - ✓ Heizung: Heizwände entlang der Fensterfronten
 - ✓ Elektro: Auslegung bis 50 W/m², Hauptverteilung im EG
 - ✓ Telefon-/Datenerschliessung über Steigzonen im Treppenhaus
- Optimale Grundlage für einen massgeschneiderten Ausbau nach Mieterwunsch.

Gebäude

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ 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