

# Flexible 488 m² Geschäftsfläche für Büro, Atelier, Showroom oder Lager in Cham

Mieten | Arbeiten

## Objekt Beschreibung

| | |
|---|---|
| **Standort** | Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug) |
| **Verfügbarkeit** | ab sofort |
| **Art** | Gewerbe / Büro / Atelier |

Alfred Müller

**Beschreibung**

Eine Fläche. Viele Möglichkeiten.

Ob modernes Open Office, kreatives Atelier mit Showroom oder eine effiziente Kombination aus Arbeiten und Lagern: Die rund 488 m² grosse Geschäftsfläche bietet Raum für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

Die Visualisierungen zeigen beispielhaft, welches Potenzial in den Räumlichkeiten steckt und wie individuell sich die Fläche gestalten lässt.

**Open Office**
Grosszügige Raumverhältnisse für moderne Arbeitswelten, flexible Teams und offene Bürokonzepte.

**Atelier / Showroom**
Viel Raum für kreative Arbeit, Produktpräsentationen, Beratung und individuelle Gestaltungskonzepte.

**Arbeiten und Lagern**
Arbeitsplätze und Lagerflächen effizient an einem Standort kombinieren – kurze Wege und flexible Abläufe inklusive.

Diese Vielseitigkeit trifft auf einen attraktiven Standort: Die Geschäftsfläche befindet sich an der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham, im gefragten Gebiet Städtler Allmend. 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.

Der Grundausbau bietet maximale Freiheit für eine individuelle Gestaltung und einen Ausbau, der sich konsequent an den Bedürfnissen Ihres Unternehmens orientiert. Ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis rundet das Angebot ab.

**Vorteile**

- 488 m² im Grundausbau – maximale Gestaltungsfreiheit
- Ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis
- 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, ausgebaute 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



Open Office – virtuell inszeniert



Grosszügige Fläche im Grundausbau



Open Office mit Lounge und Besprechung – virtuell inszeniert



Weitere Ansicht der Fläche im Grundausbau



Atelier / Showroom – virtuell inszeniert



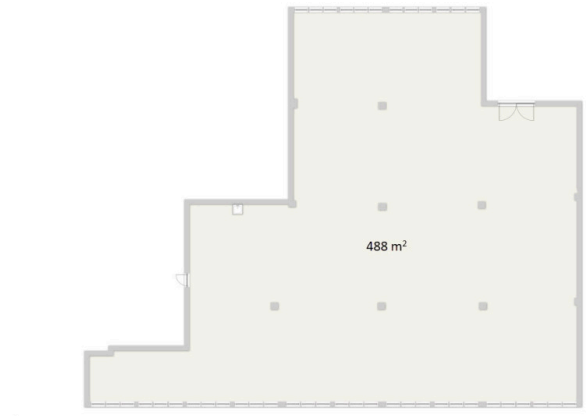
Atelier / Showroom mit Lounge – virtuell inszeniert



Arbeiten & Lagern – virtuell inszeniert



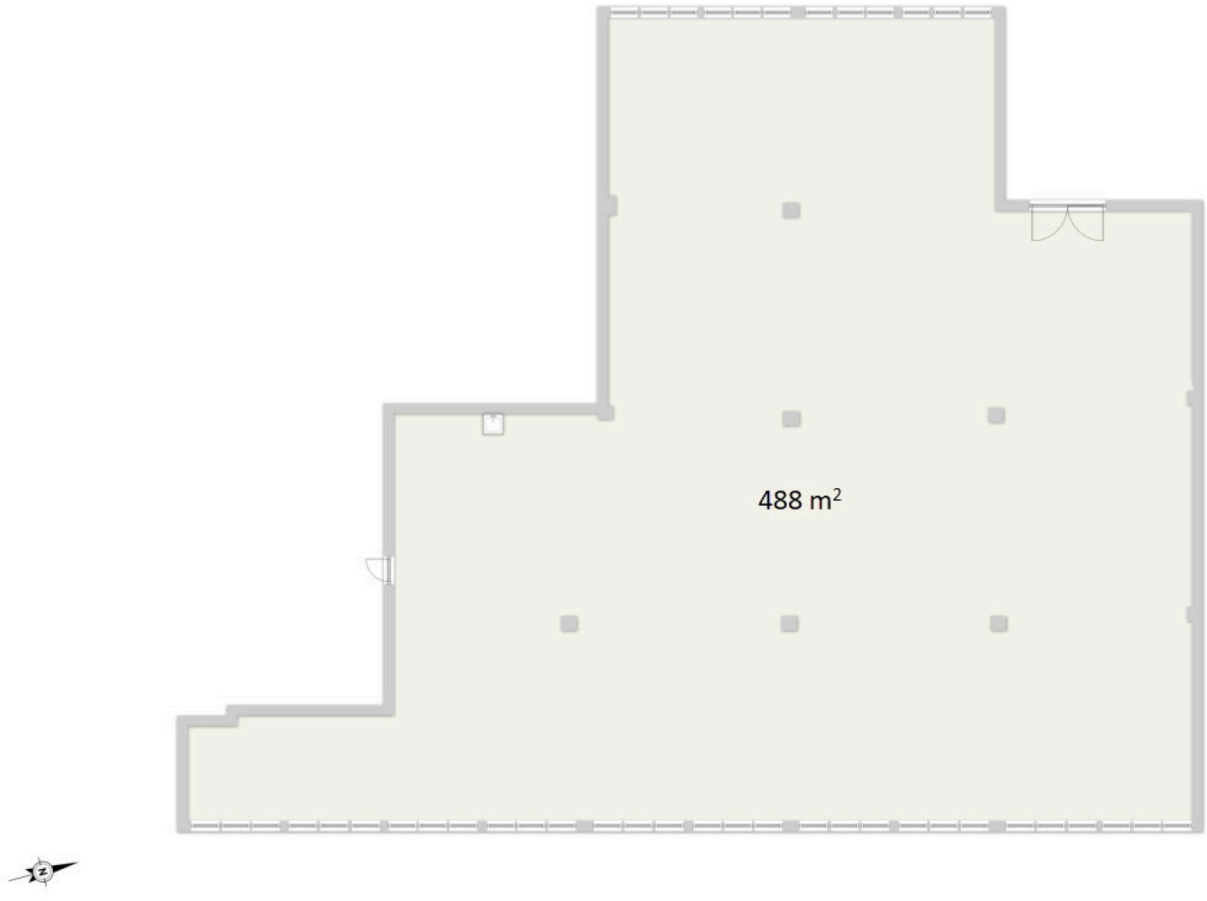
Büro- und Lagerbereich – virtuell inszeniert





Attraktive Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Cham

## Grundrisse



## Kontakt

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