



## Büro fixfertig ausgebaut - Kaufen statt Mieten

Buy | Commercial

### Property description

<b>Location</b>	Stegmattstrasse 1, 6033 Buchrain (Lucerne)
<b>Availability</b>	starting immediately
<b>Type</b>	Office
<b>Description</b>	<p>An gut sichtbarer Lage an der Hauptzufahrtsstrasse nach Buchrain hat die Alfred Müller AG zwei moderne Geschäftshäuser realisiert. Die beiden Gebäude umfassen auf drei beziehungsweise vier Etagen rund 6 600 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen, welche im Stockwerkeigentum veräussert werden.</p> <p>Aussen überzeugen die Gebäude durch eine markante, raumbildende Architektur mit hohem Identifikationscharakter, innen durch grosszügige, frei unterteilbare Gewerbe- und Büroflächen mit umfassendem Grundausbau wie WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte. Die flexiblen Flächenangebote eignen sich für Büro-, und ruhige Gewerbetätigkeiten von inhaber- oder eigentümergeführten Unternehmen aus verschiedensten Branchen und unterschiedlicher Grösse, die viel Wert auf ein qualitativ hochwertiges Produkt legen.</p> <p>Das fixfertig, neu ausgebaute Büro ist per sofort bezugsbereit.</p>

## Advantages

- ✓ Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Luzern, Zug und Zürich
- ✓ Moderne, zeitgemässe Architektur mit grossen Fensterfronten
- ✓ Neubau mit umfassendem Grundausbau mit WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte
- ✓ Hochwertiger Innenausbau - plug and play
- ✓ Möblierte Dachterrasse und begrünte Aussenräume mit Picknicktischen zur Mitbenützung
- ✓ Umweltfreundliche Photovoltaikanlage zur regenerativen Stromerzeugung
- ✓ CO2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung
- ✓ Sportlerduschen zur Mitbenützung

## Offer

- ✓ 145 m<sup>2</sup> Bürofläche Nr. 1.4.1 inklusive neuem Innenausbau, 1. Obergeschoss, Gebäude 1
- ✓ 3 Parkplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze im Freien
- ✓ Stockwerkeigentum Erstbezug
- ✓ Kaufpreis beinhaltet Grund- und Innenausbau (exkl. Möblierung)

## Property

### Floor

1st floor

### Usable area

145 m<sup>2</sup>

## Price

### Purchase price

833 750.00 CHF

### Underground slot

38 000.00 CHF

All prices without value added tax

## Surroundings

- ✓ Zum Autobahnanschluss A14 sind es 400 m
- ✓ Bushaltestelle Reussbrücke direkt vor der Tür
- ✓ Diverse Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten in der Umgebung
- ✓ Begrünte Aussenräume mit Picknicktischen am Reusskanal

## Property/Equipment

### Extension

- ✓ Innenausbau:  
Textiler Bodenbelag im Büro/Meeting, Vinyl in Teeküche;  
Meetingraum Glastrennwand (2-fach) mit Volltüre, Profil schwarz, Leichtbauwände mit Weissputz oder Tapete;  
Garderobe/Einbauschränk Kunstharz belegt Weiss; Teeküche mit Kühlschrank, Mikrowelle und Wasserarmatur Quooker Flex;  
Kühldecke in perforiertem Metall, weiss, Betondecke grau gespritzt; Leuchtenband im Korridor, Unterbauleuchte bei Teeküche, Ringleuchte im Meetingraum.
- ✓ Innenausbau Zusatzoption Einzelbüro gem. Layout-, Ausführungsplan: Kosten ca. 29 000.00 CHF
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 500 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ Raumhöhe roh: 3.41 m

### Building

- ✓ Baujahr: 2025
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Personenlift
- ✓ Glasfaseranschluss Swisscom und/oder CKW
- ✓ Zentrale Wärmeerzeugung mittels Fernwärme aus der KVA Perlen, Heizwände entlang der Fensterfronten zur Wärmeverteilung
- ✓ Photovoltaikanlage zur Stromproduktion für den Eigenverbrauch
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze

Images



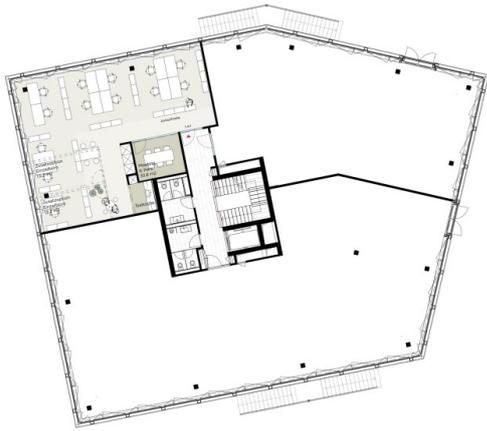
Virtual Staging Büro 1.4.1



Virtual Staging Büro 1.4.1



Virtual Staging Büro 1.4.1



Layout-, Ausführungsplan Büro 1.4.1



Kreuzung Dorf-, Hauptstrasse in Richtung  
Dorfzentrum Buchrain



Vom Dorfzentrum Buchrain kommend mit  
Einfahrt Stegmattstrasse (Gebäude 1 im  
Vordergrund)



Hochwertige Glas-, Metallfassade



Rückseite der Gebäude 1, 3, 5 mit Pilatusblick



Dachterrasse zur Mitbenützung mit besten  
Aussichten

## Contact

Andreas Wapf  
Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater  
+41 41 767 02 31  
andreas.wapf@alfred-mueller.ch  
www.alfred-mueller.ch