



488 m² flexible Geschäftsfläche in Cham

Rent | Commercial

Property description

Location	Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug)
Availability	starting immediately
Type	Commercial / Office
Description	<p>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.</p> <p>Die Fläche im Grundausbau richtet sich an Unternehmen, die ihre Räumlichkeiten individuell gestalten möchten – und dabei von einem aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis profitieren wollen.</p>

Advantages

- ✓ 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)

Offer

➔ 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.

Property

Floor

1st floor

Usable area

488 m²

Price

Rental price

140.00 CHF/m²/year

5693.35 CHF/month

Ancillary costs

23.00 CHF/m²/year

935.35 CHF/month

Open slot

60.00 CHF/month

All prices without value added tax

Surroundings

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

Property/Equipment

Extension

- ✓ 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.

Building

- ✓ 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

Images





Layout plan



Contact

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