

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

Rent | Commercial

Property description

Location	Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug)
Availability	starting immediately
Type	Commercial / Office / Atelier

Alfred Müller

Description

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.

Advantages

- ✓ 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)

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



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



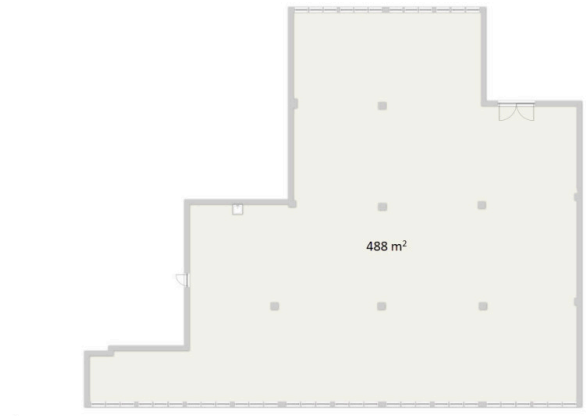
Atelier / Showroom mit Lounge – virtuell inszeniert



Arbeiten & Lagern – virtuell inszeniert



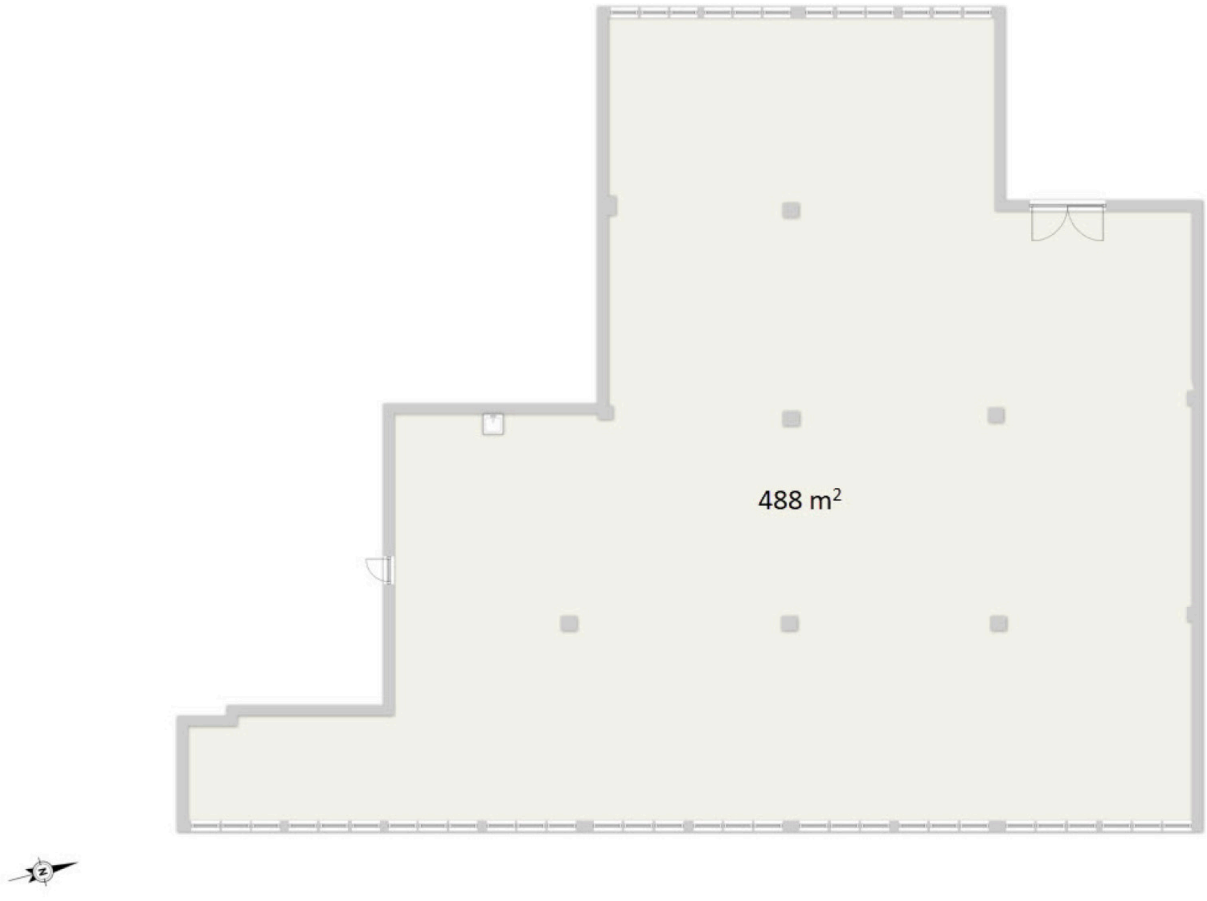
Büro- und Lagerbereich – virtuell inszeniert





Attraktive Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Cham

Layout plan



Contact

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