



## Property description

**Location**

Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug)

**Availability**

starting immediately

**Type**

Commercial / Office

**Description**

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.

## **Advantages**

- ✓ 488 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) – 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, ausgebauten Bürofläche mit 390 m<sup>2</sup> kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über den Warenlift möglich
- ✓ Gesamtfläche bis 878 m<sup>2</sup> realisierbar
- ✓ Mietzins der Nachbarfläche: CHF 160.-/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>

## **Price**

<b>Rental price</b>	140.00 CHF/m <sup>2</sup> /year	5693.35 CHF/month
<b>Ancillary costs</b>	23.00 CHF/m <sup>2</sup> /year	935.35 CHF/month
<b>Open slot</b>		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

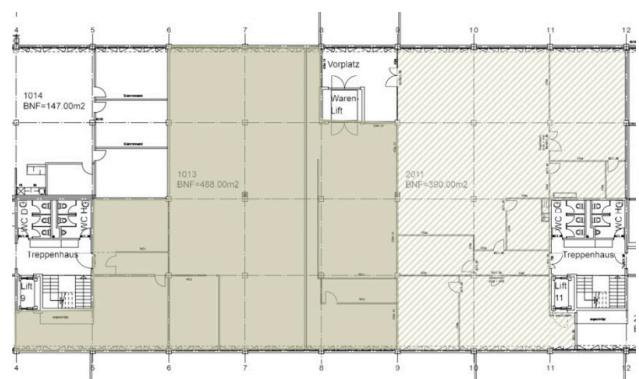
### Extension

- ✓ 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>
- ✓ 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](mailto:diana.elsener@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)