



878 m² Büro- und Gewerbefläche in Cham – flexibel kombinierbar

Rent | Commercial

Property description

Location

Hinterbergstrasse 9/11, 6330 Cham (Zug)

Availability

nach Vereinbarung

Type

Commercial / Office

Description

Im 1. Obergeschoss des gepflegten Büro- und Geschäftshauses an der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham stehen insgesamt 878 m² Büro- und Gewerbefläche zur Verfügung.

Die Gesamtfläche besteht aus zwei direkt benachbarten Einheiten, die gemeinsam oder einzeln genutzt werden können. Beide Flächen befinden sich auf derselben Etage, verfügen über separate Haupteingänge und sind intern über den Warenlift verbunden.

→ Ideal für Unternehmen, die Struktur, Wachstum und Flexibilität kombinieren möchten

- Advantages**
- ✓ 878 m² Gesamtfläche auf einer Etage
 - ✓ Kombination aus Innenausbau und Grundausbau
 - ✓ Direkter Zugang zum Warenlift für beide Flächen
 - ✓ Separate Haupteingänge – klare Organisation
 - ✓ Hohe Bodenbelastung: 1'000 kg/m²
 - ✓ 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
 - ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Riggiblick
 - ✓ Einkauf, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

Offer **Fläche A – 390 m² | sofort bezugsbereit**

- ✓ Vollständig ausgebaut (Innenausbau Sommer 2020)
- ✓ Helle, funktional ausgebauter Büroräume
- ✓ Vinyl-/Laminatböden, Glas- und Tapetenwände
- ✓ Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- ✓ Teeküche vorhanden
→ Einziehen und loslegen

Fläche B – 488 m² | Grundausbau

- ✓ Rohfläche mit Betonböden und -decken
- ✓ Fensterfronten Ost / West
- ✓ Technisch voll erschlossen
- ✓ Ideal für individuellen Ausbau nach Bedarf
→ Gestalten und wachsen

Property

Floor 1st floor

Usable area 878 m²

Price

Rental price	148.90 CHF/m ² /year	10 893.30 CHF/month
---------------------	---------------------------------	---------------------

Ancillary costs	23.00 CHF/m ² /year	936.30 CHF/month
------------------------	--------------------------------	------------------

Open slot	60.00 CHF/month
------------------	-----------------

All prices without value added tax

Surroundings

- ✓ 2 Gehminuten Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten Stadtbahn Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten Autobahnanschluss Luzern / Zürich
- ✓ ca. 30 Minuten Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Einkaufszentrum Zugerland und Restaurants in Gehdistanz

Property/Equipment

Extension

390 m² mit Innenausbau

- ✓ Holz-Metallfenster (2010)
- ✓ Elektrische Lamellenstoren
- ✓ Vinyl-/Laminat in allen Räumen
- ✓ Innenwände mit Tapeten, teilweise aus Glas
- ✓ Teilweise Mineralfaserdecken (fein weiss) mit integrierter Beleuchtung und Beton roh, weiss gestrichen
- ✓ Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung
- ✓ In der Teeküche Deckenpanelen hängend
- ✓ Teeküche mit hängenden Deckenpanelen, zentrale Abluft
- ✓ Nutzung als Büro, Lager oder Werkstatt (stilles Gewerbe)

488 m² im Grundausbau

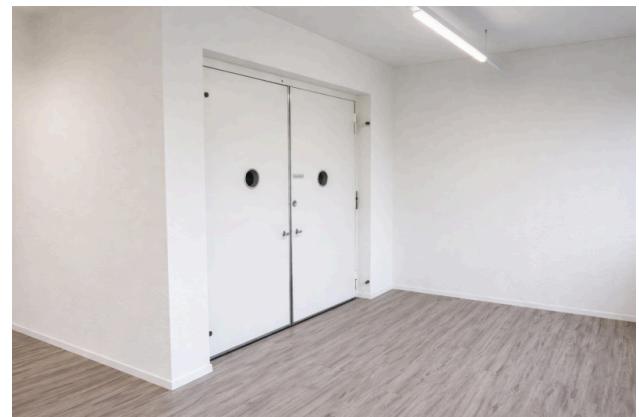
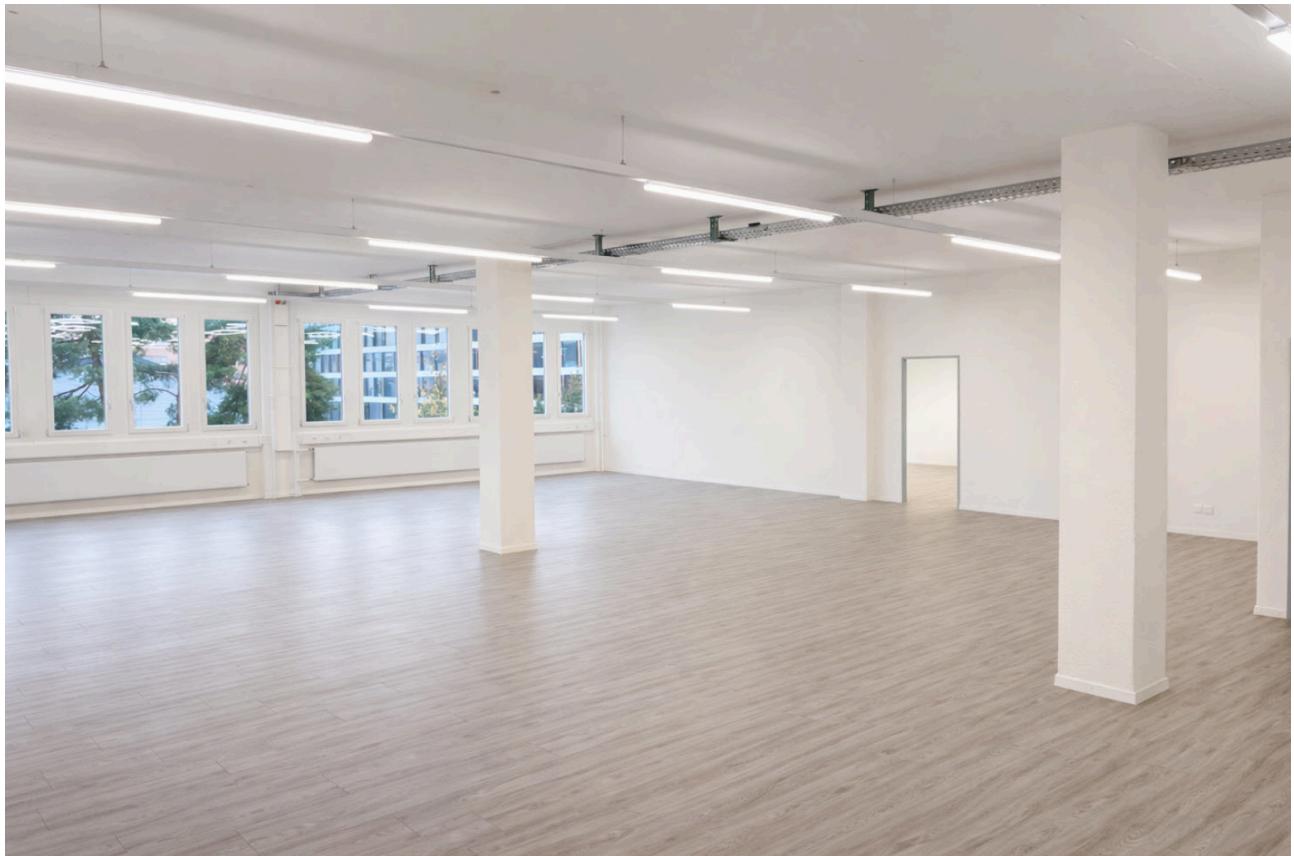
- ✓ Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung, leicht getönt
- ✓ Aluminium-Verbundraffstoren (teilweise elektrisch)
- ✓ Böden: Zementüberzug roh
- ✓ Wände: Roh (Kalksandstein / Gips-Sandwich)
- ✓ Decken: Beton roh
- ✓ Heizung: Heizwände entlang der Fensterfronten
- ✓ Elektro: Auslegung bis 50 W/m², Hauptverteilung im EG
- ✓ Telefon-/Datenerschliessung über Steigzonen im Treppenhaus
→ Optimale Grundlage für einen massgeschneiderten Ausbau nach Mieterwunsch.

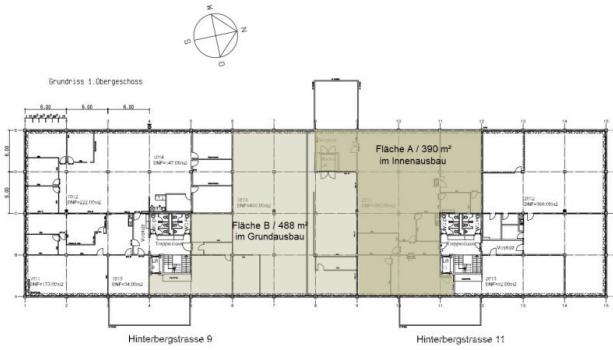
Building

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovationsjahr: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m

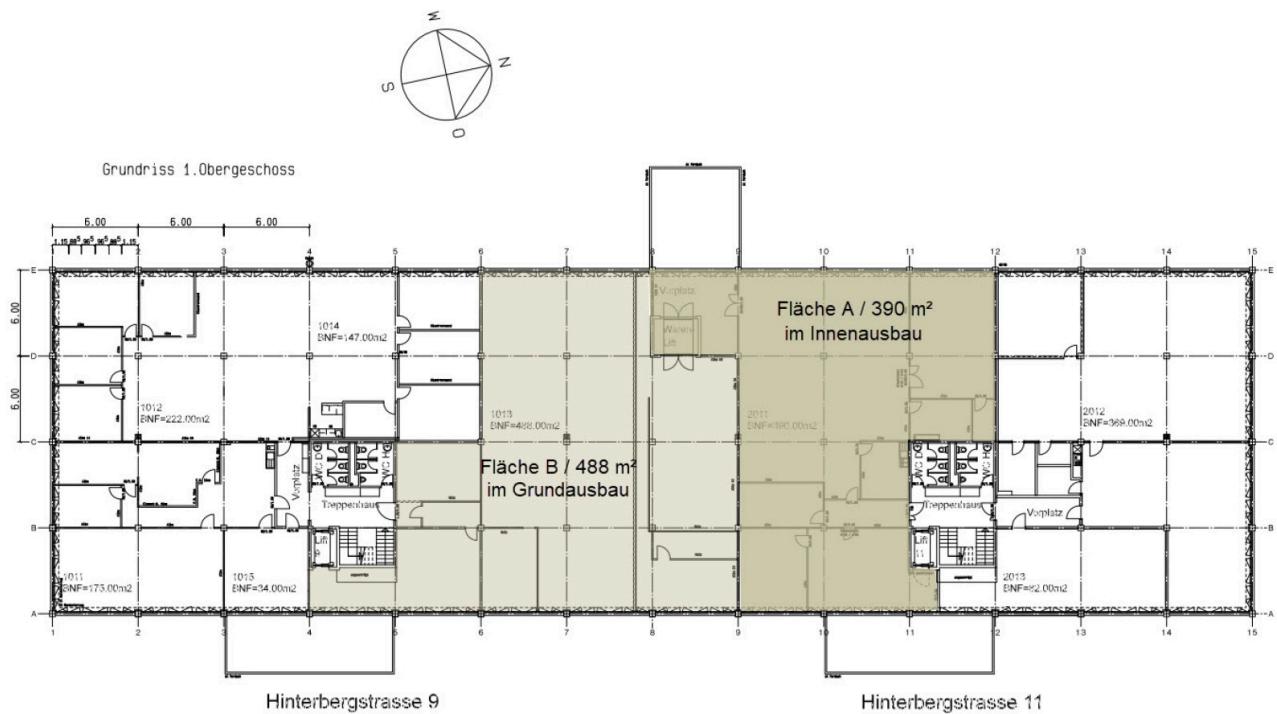
- ✓ Personenlift
- ✓ Warenlift
- ✓ Anfahrrampe
- ✓ Zentrale WC-Anlagen Damen/Herren getrennt im Treppenhaus

Images





Layout plan



Contact

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