

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 / Atelier

Alfred Müller

Description

Zwei Flächen. Ein Standort. Maximale Flexibilität.

Auf insgesamt 878 m² verbinden sich bezugsbereite Büroflächen mit grosszügigem Raum für individuelle Nutzungskonzepte.

Die 390 m² grosse, ausgebaute Bürofläche bietet moderne Arbeitsräume für Administration, Teams und Besprechungen. Direkt angrenzend eröffnet die 488 m² grosse Fläche im Grundausbau zusätzliche Möglichkeiten – ob als Open Office, Atelier / Showroom oder für die Kombination aus Arbeiten und Lagern.

So entstehen kurze Wege und klare Strukturen: Büro und Administration auf der einen Seite, flexible Arbeits-, Präsentations- oder Lagerflächen auf der anderen.

Beide Einheiten befinden sich auf derselben Etage, verfügen über separate Haupteingänge und sind über den Warenlift miteinander verbunden.

Ideal für Unternehmen, die heute Raum benötigen und morgen weiterdenken wollen.

Diese Vielseitigkeit trifft auf einen attraktiven Standort: Die Liegenschaft an der Hinterbergstrasse 9/11 im Gebiet Städtler Allmend überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit für den Individual- und öffentlichen Verkehr sowie durch zahlreiche Einkaufs-, Verpflegungs- und Freizeitangebote in Gehdistanz.

Advantages

- 878 m² Gesamtfläche auf einer Etage
- 390 m² bezugsbereite Bürofläche + 488 m² flexibel gestaltbare Geschäftsfläche
- Zwei separate Einheiten – gemeinsam vielseitig nutzbar
- Ideal zur Trennung von Büro, Administration, Atelier, Showroom oder Lager
- Direkter Warenliftzugang zu beiden Flächen
- Separate Haupteingänge für klare Betriebsabläufe
- Hohe Nutzlast von 1'000 kg/m²
- Nur 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick

Offer	**390 m² | Büro – einziehen und loslegen**

- Vollständig ausgebaut
- Helle, funktionale Büroräume
- Flexible Raumstruktur mit Glas- und Trennwänden
- Integrierte Beleuchtung
- Teeküche vorhanden
- Ideal für Teams, Administration und Besprechungen.

488 m² | Raum für Ihre Ideen

- Grosszügige Fläche im Grundausbau
- Helle Fensterfronten mit Ost- und Westausrichtung
- Technisch erschlossen
- Hohe Nutzlast
- Individuell gestaltbar

Property

Floor	1st floor
Usable area	878 m²

Price

Rental price	149.00 CHF/m²/year	10 901.85 CHF/month
Ancillary costs	23.00 CHF/m²/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

Ob Open Office, Atelier / Showroom oder Arbeiten & Lagern – die Fläche lässt sich konsequent auf Ihr Nutzungskonzept ausrichten.

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

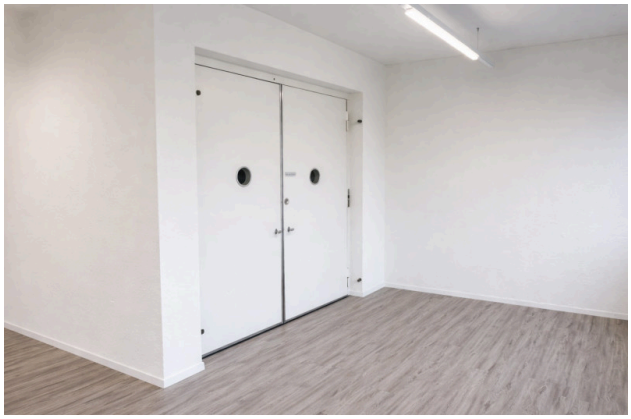
Images



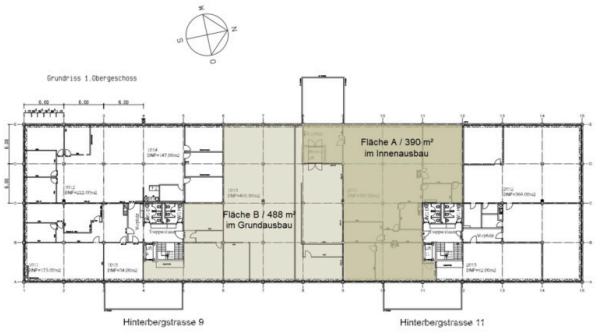
Ausgebaute Geschäftsfläche – 390 m²



Ausgebaute Geschäftsfläche mit Zugang Richtung Warenlift – 390 m²



Warenlift





Grosszügige Fläche im Grundausbau



Open Office – virtuell inszeniert



Weitere Ansicht der Fläche im Grundausbau



Open Office mit Lounge und Besprechung – virtuell inszeniert



Arbeiten & Lagern – virtuell inszeniert



Büro- und Lagerbereich – virtuell inszeniert



Atelier / Showroom – virtuell inszeniert



Atelier / Showroom mit Lounge – virtuell inszeniert



Aussenansicht mit Anfahrrampe und Parkmöglichkeiten

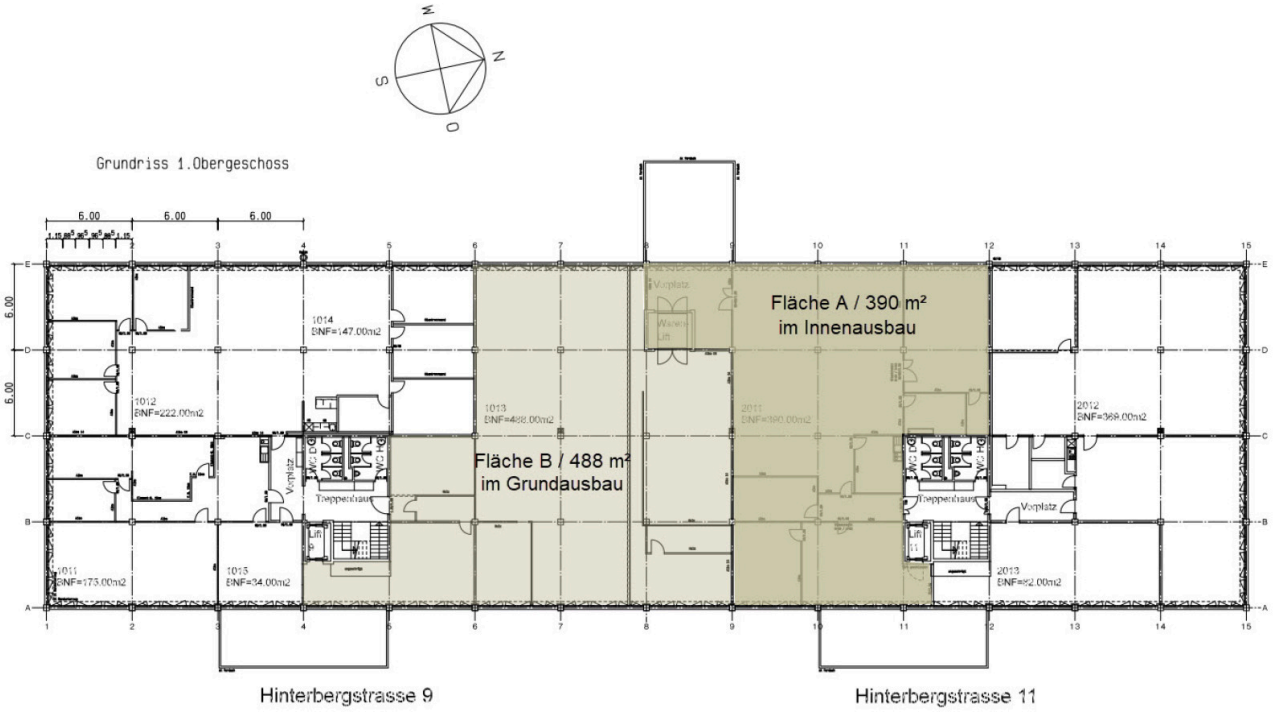


Attraktive Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Cham



Geschäftsliegenschaft an gut sichtbarer Lage

Layout plan



Contact

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