



## Attraktive Bürofläche in Cham – Top-Lage zum Top-Preis

Louer | Travailler

### Description de l'objet

<b>Lieu</b>	Hinterbergstrasse 11, 6330 Cham (Zoug)
<b>Disponibilité</b>	dès de suite
<b>Type</b>	Bureau / Industrie
<b>Description</b>	<p>An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham befindet sich dieses gepflegte Büro- und Geschäftsgebäude im beliebten Gebiet Städtler Allmend. Die Bürofläche ist hell, funktional geschnitten und sofort bezugsbereit. Dank der Nähe zur Autobahn sowie zum ÖV eignet sich die Fläche ideal für KMU, Agenturen oder Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf Effizienz und eine gut erschlossene Lage legen.</p> <p>Optional besteht die Möglichkeit, die Fläche zu erweitern.</p> <p>Die hier angebotene Fläche verbindet funktionale Qualität, viel Tageslicht und einen aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis – eine seltene Kombination in dieser Lage.</p>

## Avantages

- ✓ Innenausbau aus Sommer 2020 – modern, gepflegt und sofort nutzbar
- ✓ Helle, preiswerte Büroräume mit angenehmer Raumhöhe
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift – ideal für stilles Gewerbe, Lager oder Technik
- ✓ Nur 2 Minuten zur Autobahn (Anschluss Luzern / Zürich)
- ✓ 5 Gehminuten zur S5-Haltestelle Steinhausen Rigiblick – direkte Verbindung nach Zug und Zürich
- ✓ Einkaufszentrum Zugerland, Restaurants und Services in rund 10 Gehminuten
- ✓ Naherholungsgebiet und Fitnesscenter in unmittelbarer Umgebung

## Offre

- ✓ 1. Obergeschoss
- ✓ Nutzfläche 390 m<sup>2</sup>
- ✓ Parkplätze im Freien (optional)

### → Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte Fläche mit 488 m<sup>2</sup> (im Grundausbau) kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über Warenlift möglich
- ✓ Ideal für wachsende Unternehmen oder eine klare Trennung von Büro und Nebenflächen
- ✓ Mietzins: CHF 140.-/m<sup>2</sup>/Jahr exkl. MWST

## Objet

### Etage

1er étage

### Surface utile

390 m<sup>2</sup>

## Prix

### Prix de location

160.00 CHF/m<sup>2</sup>/an

5200.00 CHF/mois

### Charges

23.00 CHF/m<sup>2</sup>/an

747.50 CHF/mois

### Place de parc à l'extérieur

60.00 CHF/mois

Prix sans TVA

## Environnement

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn-Haltestelle Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich
- ✓ ca. 30 Fahrminuten zum Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

## Propriété/Équipement

### Aménagements

- ✓ 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)

### Immeuble

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovation: 2010
- ✓ 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 illustratives





## Plan



## Contact

Diana Elsener  
Conseillère immobilière  
+41 41 767 02 40  
diana.elsener@alfred-mueller.ch  
www.alfred-mueller.ch