


# Ausgebaute Bürofläche mit Lagermöglichkeiten und Warenlift - Bürofläche für flexible Nutzung an perfekter Verkehrslage

Louer | Travailler

## Description de l'objet

| | |
|---|---|
| **Lieu** | Blegistrasse 11b, 6340 Baar (Zoug) |
| **Disponibilité** | 01.04.2027 |
| **Type** | Bureau |
| **Description** | Das attraktive Geschäftshaus befindet sich an einer verkehrstechnisch hervorragenden Lage. Die Autobahneinfahrt in Richtung Zug, Zürich und Luzern ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen.<br><br>Diverse Verpflegungsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Gehminuten. |
| **Avantages** | ✓ Ausgebaute Büroräumlichkeiten<br>✓ Verkehrsgünstiger Standort zwischen den Wirtschaftszentren Zug und Zürich<br>✓ In 2 Minuten beim Autobahnanschluss |

| | |
|---|---|
| **Offre** | ✓ 2. Obergeschoss<br>✓ 475 m² Bruttonutzfläche<br>✓ 5 Parkplätze in der Autoeinstellhalle<br>✓ 5 Parkplätze im Freien<br>✓ weitere Parkplätze in Gehdistanz nach Vereinbarung<br>✓ Lager auf Anfrage |

## Objet

| | |
|---|---|
| **Etage** | 2ème étage |
| **Surface utile** | 475 m² |

## Prix

| | | |
|---|---|---|
| **Prix de location** | 170.00 CHF/m²/an | 6730.00 CHF/mois |
| **Charges** | 28.80 CHF/m²/an | 114.00 CHF/mois |
| **Place de parc à l'intérieur** | | 142.00 CHF/mois |
| **Place de parc à l'extérieur** | | 55.00 CHF/mois |

Prix sans TVA

## Environnement

| | |
|---|---|
| **Transports publics** | 100 m |
| **Accès autoroutier** | 1800 m |
| **Gastronomie** | 200 m |

## Propriété/Équipement

**Aménagements**

- ✓ Grundausbau:

Wände: Fertige Fassadenfronten, Trennwände zwischen den verschiedenen Mietern.
Böden: Hartbeton, fein abgeglättet
Decke: Beton roh, Oblichter
Fenster: Holz-/Metallfenster
Sonnenschutz: Lamellenstoren
Elektroinstallationen: Leerrohrraster für Licht- und Kraftstrom in Decken eingelegt.
Heizung: Heizkörper unter den Fenstern.
Sanitäre Anlagen: Fertige WC-Anlagen (Damen und Herren) im 2. Obergeschoss, dem Treppenhaus angegliedert.

- ✓ Spezialausbau:

Bodenbeläge: Teppiche im Bürobereich, Platten im Eingangsbereich, Novilon in Cafeteria.
Decken-Anstrich, Sturzbretter, heruntergehängte Decken.
Interne Trennwände (inkl. Tapezierung) und interne Türen, teilweise Verglasungen.
Elektro-Installationen, Elektro-Brüstungskanäle, Telefoninstallationen, Beleuchtungskörper.
Kücheneinrichtung inkl. sanitäre Anlagen, Empfangskorpus, Schliessanlage.

**Immeuble**

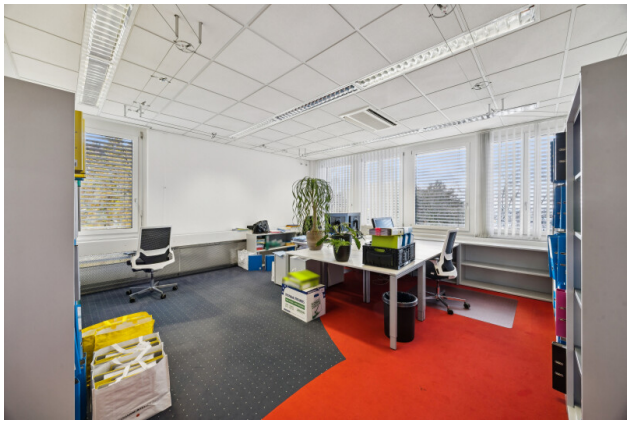
- ✓ Baujahr: 1991
- ✓ Warenlift (Nutzlast: 2500 kg)
- ✓ Überdeckte Verladestation mit Anpassrampe und Hebebühne
- ✓ Personenlift (Nutzlast: 1000 kg)
- ✓ WC-Anlagen im Treppenhaus (Damen/Herren getrennt) zur Mitbenützung
- ✓ Mitbenutzungsrecht an Dusche im Untergeschoss
- ✓ Fernwärme
- ✓ 3 Geschosse

## Images illustratives



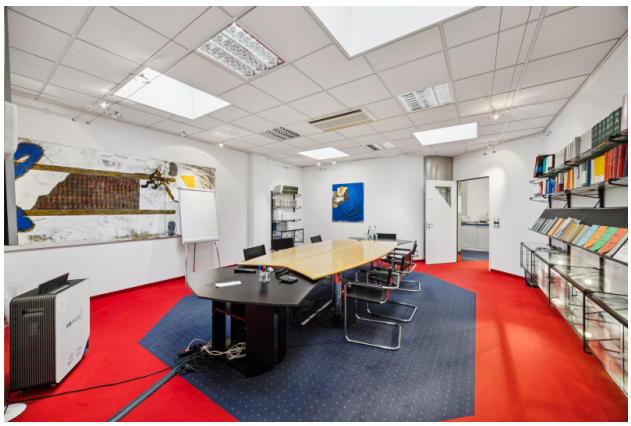














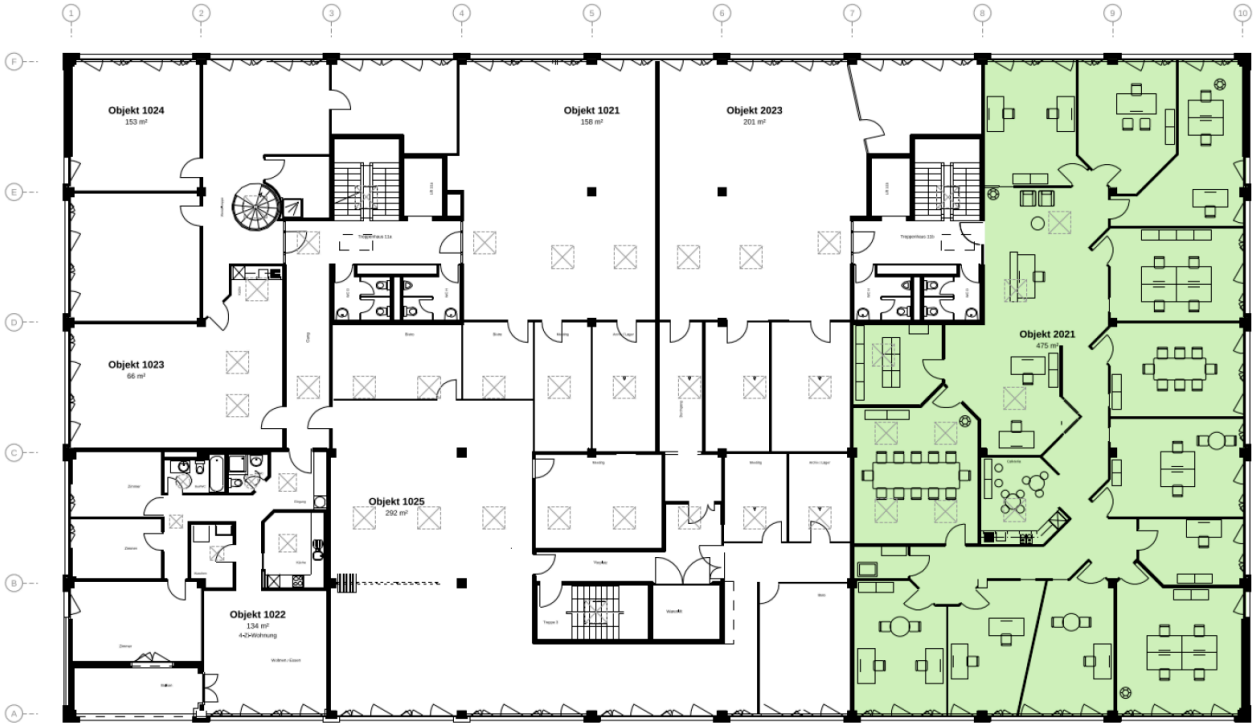


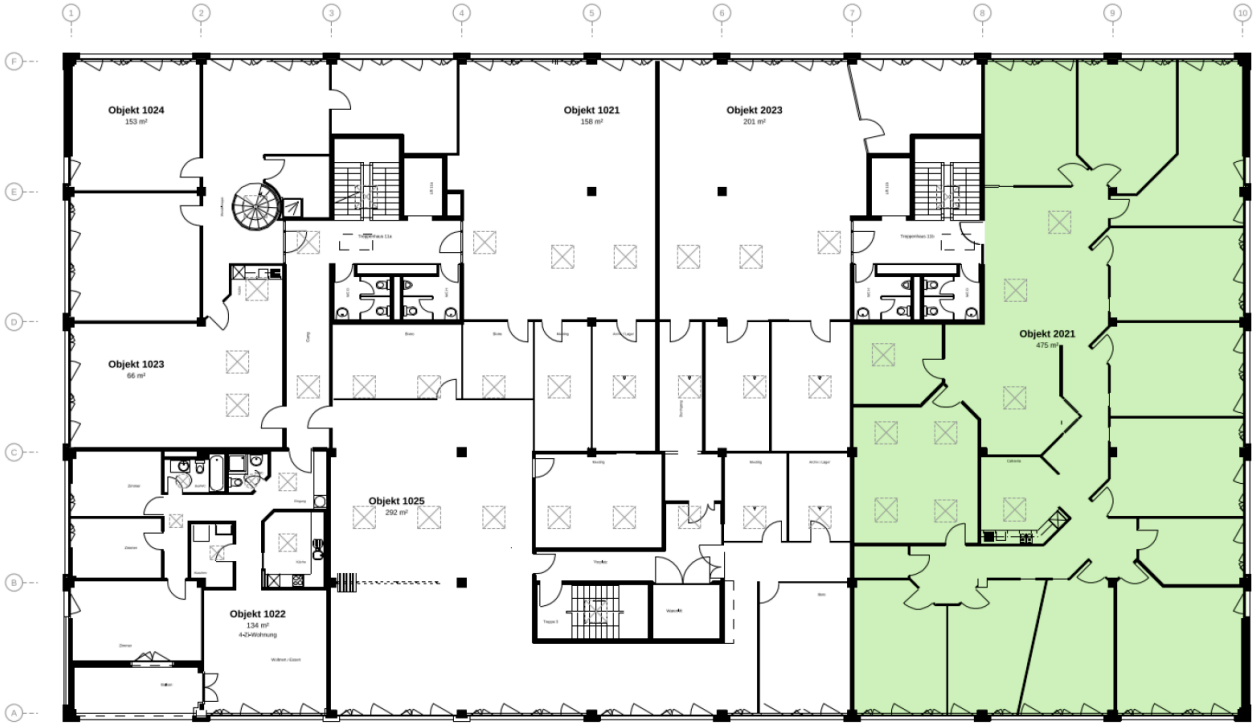






# Plan


Objekt 1024
153 m²
Objekt 1021
158 m²
Objekt 2023
201 m²
Objekt 2021
475 m²
Objekt 1023
66 m²
Objekt 1025
292 m²
Objekt 1022
134 m²
4-Zi-Wohnung




## Contact

Michelle Binkert
Immobilienbewirtschafterin
+41 41 767 04 29
michelle.binkert@alfred-mueller.ch
www.alfred-mueller.ch



Alfred Müller