



Ideale Büroflächen für Ihr Unternehmen -  
Einziehen und starten!

Louer | Travailler

## Description de l'objet

<b>Lieu</b>	Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zoug)
<b>Disponibilité</b>	dès de suite
<b>Type</b>	Bureau

## Description

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Bürofläche von 190 m<sup>2</sup> zur Miete.

Die als Mehrzweckgebäude konzipierte Liegenschaft erlaubt eine überdurchschnittlich vielseitige und zudem flexible Nutzung. Der bestehende Ausbau umfasst moderne bezugsbereite Büroflächen. Ein funktionaler Aufenthaltsraum mit Teeküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Mietfläche überzeugt durch ihre grosszügigen Raumhöhen von 3 Metern, die in Kombination mit den lichtdurchfluteten Räumen ein offenes und inspirierendes Arbeitsumfeld schaffen. Die Mietfläche ist über ein Treppenhaus zugänglich, welches über einen Personen- sowie einen Warenlift verfügt.

In wenigen Minuten ist die Autobahn erreichbar. Ebenso ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) bequem zu Fuß zu erreichen. Zahlreiche Verpflegungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und Gehdistanz.

So könnten Ihre neuen Büroflächen aussehen (Beispiel aus Gesamtfläche 634 m<sup>2</sup>): [3D-Rundgang \(https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh\)](https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh)

## Avantages

- ✓ Ausgebaute Büroflächen
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar
- ✓ Nutzfläche 190 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss
- ✓ Parkplätze im Freien

## Offre

Der Nettomietzins von CHF 160.-/m<sup>2</sup> gilt für den Grundausbau. Der bestehende Innenausbau kann zur Nutzung übernommen werden.

Die angebotene Fläche ist eine Teilflächenvariante von einer Gesamtbürofläche von 634 m<sup>2</sup>. Kontaktieren Sie uns für Ihre optimale Fläche!

## Objet

**Etage** 2ème étage

**Surface utile** 190 m<sup>2</sup>

## Prix

**Prix de location** 160.00 CHF/m<sup>2</sup>/an 2533.35 CHF/mois

**Charges** 23.00 CHF/m<sup>2</sup>/an 364.15 CHF/mois

**Place de parc à l'extérieur** 75.00 CHF/mois

Prix sans TVA

## Environnement

- ✓ Autobahnanschluss in 800 Meter Entfernung
- ✓ Bushaltestelle direkt vor der Tür
- ✓ Bahnhof in Kürze zu Fuss erreichbar (500 Meter)
- ✓ Umfassende Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung

## Propriété/Équipement

- Aménagements**
- ✓ Voll ausgebauten Büros und Sitzungszimmer
  - ✓ Aufenthaltsraum mit Teeküche
  - ✓ Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden
  - ✓ Weitere Raumunterteilungen flexibel möglich
  - ✓ Raumhöhe 3 Meter
  - ✓ Maximale Bodenbelastung 750kg/m<sup>2</sup>
- Immeuble**
- ✓ Baujahr: 1998
  - ✓ Anzahl Geschosse: 3
  - ✓ Rollstuhltauglich
  - ✓ Treppenhaus mit einem Personenaufzug (630 kg) und einem Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk

## Images illustratives



Einzelbüro nord Objekt 3022



Sitzungszimmer nord Objekt 3022



Büro südwest Objekt 3022

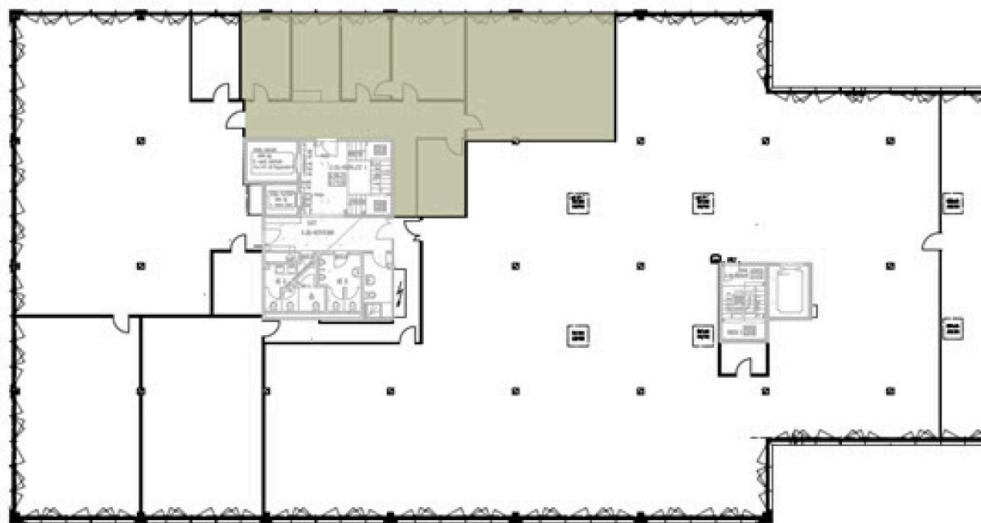


Eingangsbereich mit Sitzungszimmer Objekt  
3022

# Plan

Grundrissplan 2. Obergeschoss  
Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz

Mietfläche 190 m<sup>2</sup> (Objekt 3027)



Massstab 1:100



## Contact

Andreas Wapf  
Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater  
+41 41 767 02 31  
[andreas.wapf@alfred-mueller.ch](mailto:andreas.wapf@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)