



**390 m<sup>2</sup> fertig ausgebauten Büros mit Ausstellung und Zugang zum Warenlifterweiterbar auf 878 m<sup>2</sup>**

Louer | Travailler

## Description de l'objet

<b>Lieu</b>	Hinterbergstrasse 11, 6330 Cham (Zoug)
<b>Disponibilité</b>	dès de suite
<b>Type</b>	Industrie / Bureau
<b>Description</b>	Das Büro- und Geschäftsgebäude Hinterbergstrasse 9/11 liegt im Gebiet Städtler Allmend in Cham. Die verkehrstechnische Erschliessung für den öffentlichen, wie auch den Individualverkehr ist sehr gut. In der Umgebung sind diverse Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, welche auch gut zu Fuss erreicht werden können.
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Innenausbau vom Sommer 2020</li><li>✓ Preiswerte, helle Büroräume in einer gepflegten Liegenschaft verfügt über einen direkten Zugang zum Warenlift</li><li>✓ 2 Minuten zur Autobahn zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich</li><li>✓ 5 Minuten zu Fuss zur S5-Bahnhaltstelle Steinhäusen Rigiblick mit direkter Verbindung nach Zug und Zürich</li><li>✓ HB Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Zugerland und diverse Restaurants in 10 Gehminuten erreichbar</li><li>✓ Naherholungsgebiet sowie Fitnesscenter in unmittelbarer Nähe</li></ul>

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

Die benachbarte Geschäftsfläche 488 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Warenlift, könnte ebenfalls dazugemietet werden. Der Mietzins für die Fläche beträgt im Grundausbau mit bestehendem Innenausbau 140.00 CHF/m<sup>2</sup>/J exkl. MWST. Auf nachstehendem Plan schraffiert.

## Objet

<b>Etage</b>	1er étage
<b>Surface utile</b>	390 m <sup>2</sup>

## Prix

<b>Prix de location</b>	160.00 CHF/m <sup>2</sup> /an	5200.00 CHF/mois
<b>Charges</b>	23.00 CHF/m <sup>2</sup> /an	747.50 CHF/mois
<b>Place de parc à l'extérieur</b>		60.00 CHF/mois

Prix sans TVA

## Environnement

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn-Haltestelle Righblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich
- ✓ 30 Fahrminuten zum Flughafen Zürich über die Autobahn A4
- ✓ Wenige Gehminuten zu diversen Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Zugerland, Fitness, etc.

## Propriété/Équipement

### Aménagements

- ✓ Holz-Metallfenster (Jahrgang 2010)
- ✓ Elektrische Lamellenstoren
- ✓ Vinyl/Laminat in allen Räumen
- ✓ Innenwände mit Tapeten teilweise aus Glas
- ✓ Teilweise Mineralfaserdecken fein weiss mit Deckenleuchten integriert und Beton roh, weiss gestrichen
- ✓ Akustikdecke mit eingebauter Deckenbeleuchtung
- ✓ In der Teeküche Deckenpanelen hängend
- ✓ Teeküche ohne Geschirrspüler und Kochherd mit zentraler Abluft
- ✓ Nutzung als Büro, Lager, Werkstatt (stilles Gewerbe)

### Immeuble

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovationsjahr: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 1000 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ Personenaufzug / Warenlift mit Anpassrampen
- ✓ Zentrale WC-Anlagen Damen/Herren getrennt je Treppenhaus

## Images illustratives





## Plan



## Contact

Cornelia Stalder  
Administratrice immobilière  
+41 41 767 06 54  
[cornelia.stalder@alfred-mueller.ch](mailto:cornelia.stalder@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)