



## 488 m<sup>2</sup> flexible Geschäftsfläche in Cham

Louer | Travailler

### Description de l'objet

<b>Lieu</b>	Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zoug)
<b>Disponibilité</b>	dès de suite
<b>Type</b>	Industrie / Bureau
<b>Description</b>	<p>An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham, im gefragten Gebiet Städtler Allmend, befindet sich diese vielseitig nutzbare Büro- und Geschäftsfläche im 1. Obergeschoss. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit für den Individual- und öffentlichen Verkehr sowie durch ein urbanes Umfeld mit zahlreichen Einkaufs-, Verpflegungs- und Freizeitangeboten in Gehdistanz.</p> <p>Die Fläche im Grundausbau richtet sich an Unternehmen, die ihre Räumlichkeiten individuell gestalten möchten – und dabei von einem aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis profitieren wollen.</p>

## Avantages

- ✓ 488 m<sup>2</sup> im Grundausbau – maximale Gestaltungsfreiheit
- ✓ Attraktiver Mietzins – deutlich unter Marktniveau
- ✓ Helle Fläche dank Fensterfronten mit Ost- und Westausrichtung
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift
- ✓ Hohe Nutzlast (1'000 kg/m<sup>2</sup>) – auch für stilles Gewerbe geeignet
- ✓ Separate Erschliessung, ideal kombinierbar mit Nachbarfläche
- ✓ Nur 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick (direkte Verbindung Zug und Zürich)

## Offre

➔ Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte, ausgebaute Bürofläche mit 390 m<sup>2</sup> kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über den Warenlift möglich
- ✓ Gesamtfläche bis 878 m<sup>2</sup> realisierbar
- ✓ Mietzins der Nachbarfläche: CHF 160.-/m<sup>2</sup>/Jahr exkl. MWST

Ideal für Unternehmen mit Wachstumsplänen oder für eine funktionale Trennung von Büro-, Technik- oder Nebenflächen.

## Objet

Etage

1er étage

Surface utile

488 m<sup>2</sup>

## Prix

Prix de location

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

5693.35 CHF/mois

Charges

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

935.35 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 Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahnanschluss Luzern/Zürich
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in unmittelbarer Nähe

## Propriété/Équipement

### Aménagements

- ✓ 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/m<sup>2</sup>, Hauptverteilung im EG
  - ✓ Telefon-/Datenerschliessung über Steigzonen im Treppenhaus
- ➔ Optimale Grundlage für einen massgeschneiderten Ausbau nach Mieterwunsch.

### Immeuble

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ 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