



488 m² flexible Geschäftsfläche in Cham

Louer | Travailler

Description de l'objet

Lieu	Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zoug)
Disponibilité	dès de suite
Type	Industrie / Bureau
Description	<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 m² 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/m²) – 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 m² kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über den Warenlift möglich
- ✓ Gesamtfläche bis 878 m² realisierbar
- ✓ Mietzins der Nachbarfläche: CHF 160.–/m²/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 m²

Prix

Prix de location

140.00 CHF/m²/an

5693.35 CHF/mois

Charges

23.00 CHF/m²/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/m², 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/m²
- ✓ 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