



## 878 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche in Cham – flexibel kombinierbar

Louer | Travailler

### Description de l'objet

Lieu	Hinterbergstrasse 9/11, 6330 Cham (Zoug)
Disponibilité	nach Vereinbarung
Type	Industrie / Bureau
Description	<p>Im 1. Obergeschoss des gepflegten Büro- und Geschäftshauses an der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham stehen insgesamt 878 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche zur Verfügung.</p> <p>Die Gesamtfläche besteht aus zwei direkt benachbarten Einheiten, die gemeinsam oder einzeln genutzt werden können. Beide Flächen befinden sich auf derselben Etage, verfügen über separate Haupteingänge und sind intern über den Warenlift verbunden.</p> <p>➔ Ideal für Unternehmen, die Struktur, Wachstum und Flexibilität kombinieren möchten</p>

## Avantages

- ✓ 878 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf einer Etage
- ✓ Kombination aus Innenausbau und Grundausbau
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift für beide Flächen
- ✓ Separate Haupteingänge – klare Organisation
- ✓ Hohe Bodenbelastung: 1'000 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick
- ✓ Einkauf, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

## Offre

### Fläche A – 390 m<sup>2</sup> | sofort bezugsbereit

- ✓ Vollständig ausgebaut (Innenausbau Sommer 2020)
- ✓ Helle, funktional ausgebaute Büroräume
- ✓ Vinyl-/Laminatböden, Glas- und Tapetenwände
- ✓ Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- ✓ Teeküche vorhanden
  - ➔ Einziehen und loslegen

### Fläche B – 488 m<sup>2</sup> | Grundausbau

- ✓ Rohfläche mit Betonböden und -decken
- ✓ Fensterfronten Ost / West
- ✓ Technisch voll erschlossen
- ✓ Ideal für individuellen Ausbau nach Bedarf
  - ➔ Gestalten und wachsen

## Objet

Etage

1er étage

Surface utile

878 m<sup>2</sup>

## Prix

Prix de location

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

10 893.30 CHF/mois

Charges

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

936.30 CHF/mois

Place de parc à l'extérieur

60.00 CHF/mois

Prix sans TVA

## Environnement

- ✓ 2 Gehminuten Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten Stadtbahn Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten Autobahnanschluss Luzern / Zürich
- ✓ ca. 30 Minuten Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Einkaufszentrum Zugerland und Restaurants in Gehdistanz

## Propriété/Équipement

### Aménagements

#### 390 m<sup>2</sup> mit Innenausbau

- ✓ Holz-Metallfenster (2010)
- ✓ Elektrische Lamellenstoren
- ✓ Vinyl-/Laminat in allen Räumen
- ✓ Innenwände mit Tapeten, teilweise aus Glas
- ✓ Teilweise Mineralfaserdecken (fein weiss) mit integrierter Beleuchtung und Beton roh, weiss gestrichen
- ✓ Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung
- ✓ In der Teeküche Deckenpanelen hängend
- ✓ Teeküche mit hängenden Deckenpanelen, zentrale Abluft
- ✓ Nutzung als Büro, Lager oder Werkstatt (stilles Gewerbe)

#### 488 m<sup>2</sup> im Grundausbau

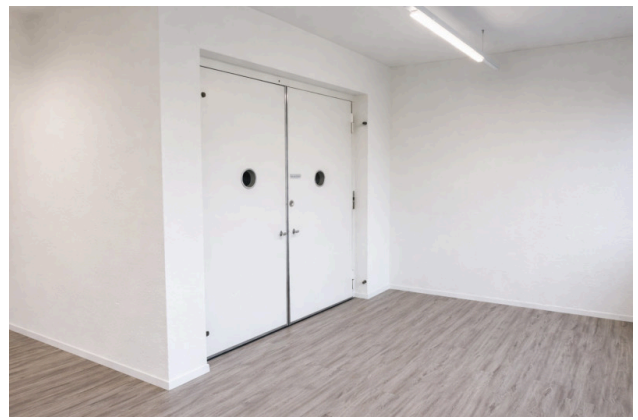
- ✓ Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung, leicht getönt
- ✓ Aluminium-Verbunddraffstoren (teilweise elektrisch)
- ✓ Böden: Zementüberzug roh
- ✓ Wände: Roh (Kalksandstein / Gips-Sandwich)
- ✓ Decken: Beton roh
- ✓ Heizung: Heizwände entlang der Fensterfronten
- ✓ Elektro: Auslegung bis 50 W/m<sup>2</sup>, Hauptverteilung im EG
- ✓ Telefon-/Datenerschliessung über Steigzonen im Treppenhaus  
➔ Optimale Grundlage für einen massgeschneiderten Ausbau nach Mieterwunsch.

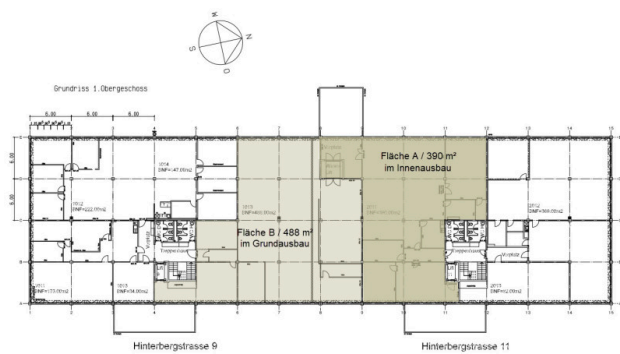
### Immeuble

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovationsjahr: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m
- ✓ Personenlift
- ✓ Warenlift
- ✓ Anfahrrampe
- ✓ Zentrale WC-Anlagen Damen/Herren getrennt im Treppenhaus

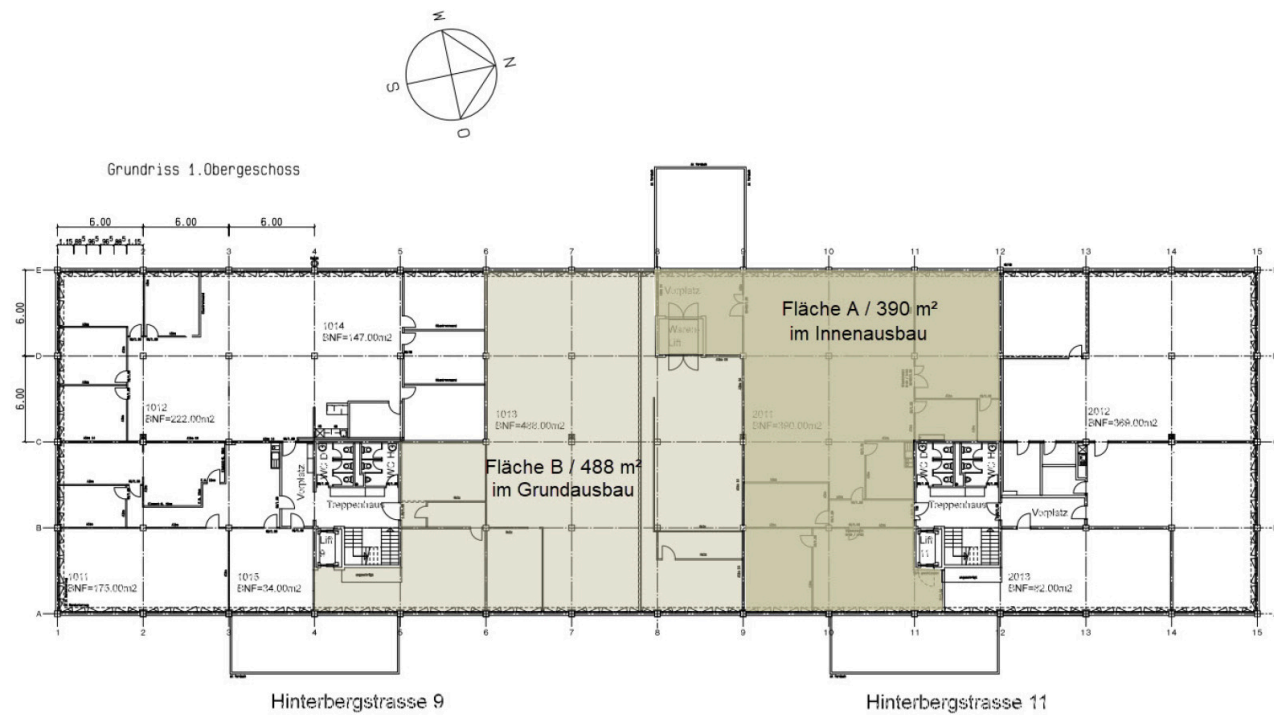


## Images illustratives





## Plan



## Contact

Diana Elsener

Conseillère immobilière

+41 41 767 02 40

[diana.elsener@alfred-mueller.ch](mailto:diana.elsener@alfred-mueller.ch)

[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)