



**Vielfältig nutzbare Büro- und  
Gewerbeflächen an zentraler Lage -  
Flexibel nach Ihren Bedürfnissen!**

Louer | Travailler

### Description de l'objet

<b>Lieu</b>	Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zoug)
<b>Disponibilité</b>	01.07.2026
<b>Type</b>	Bureau

## Description

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Büro- und Gewerbefläche von 3 052 m<sup>2</sup> zur Miete.

Die als Mehrzweckgebäude konzipierte Liegenschaft erlaubt eine überdurchschnittlich vielseitige und zudem flexible Nutzung. Die Räume eignen sich besonders für die verschiedensten Bedürfnisse von Büro-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Der bestehende Ausbau umfasst moderne, bezugsbereite Büroflächen sowie mehrere Sitzungszimmer. Zwei funktionale Aufenthaltsräume mit Teeküche sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Die restlichen Flächen befinden sich im Gewerbeausbau mit PVC-Boden oder Zementüberzug und bieten dadurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Bedürfnissen.

Die Mietflächen überzeugen durch ihre grosszügigen Raumhöhen von 3 Metern, die in Kombination mit den lichtdurchfluteten Räumen ein offenes und inspirierendes Arbeitsumfeld schaffen. Im Erdgeschoss befindet sich eine praktische Verladerampe, die eine komfortable und effiziente Warenanlieferung ermöglicht. Zwei geräumige Warenlifte führen direkt in die Mietfläche – ideal für logistische Abläufe und den täglichen Betrieb. Als tolles Extra steht eine schöne Dachterrasse zur Mitbenutzung zur Verfügung.

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 könnte Ihre neuen Büro- und Gewerbefläche aussehen (Beispiel aus Teilfläche 1 512 m<sup>2</sup>): [3D-Rundgang Büro- und Gewerbefläche](https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=f41c148b-6f60-4a0b-88c7-e9d2cb9d3d62&s=m3s0p3fhxsxt0xf) (<https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=f41c148b-6f60-4a0b-88c7-e9d2cb9d3d62&s=m3s0p3fhxsxt0xf>)

## Avantages

- ✓ Ausgebaute Büroflächen (teilweise klimatisiert)
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Zwei Warenlifte führen direkt in die Mietflächen
- ✓ Lichtdurchflutete Räume durch rundum vorhandene Fensterfronten und Oblichter
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

**Offre**

- ✓ Nutzfläche 3 052 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss
- ✓ Terrasse zur Mitbenutzung
- ✓ Parkplätze im Freien

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

Das 2. Obergeschoss besteht aus verschiedenen Büro- und Gewerbeträumen ab 190 m<sup>2</sup> bis 3 052 m<sup>2</sup>. Kontaktieren Sie uns und finden Sie Ihre ideale Fläche!

**Objet**

**Etage** 2ème étage

**Surface utile** 3052 m<sup>2</sup>

**Prix**

**Prix de location** 160.00 CHF/m<sup>2</sup>/an 40 693.00 CHF/mois

**Charges** 21.00 CHF/m<sup>2</sup>/an 5341.00 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

- ✓ Grundausbau mit teilweise bestehendem Innenausbau
- ✓ Ausgebauter Bürobereich mit Teppichboden (ca. 800 m<sup>2</sup>)
- ✓ Zwei Aufenthaltsräume mit Teeküchen
- ✓ Boden Gewerbeteil mit Zementüberzug roh oder PVC
- ✓ Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden
- ✓ Die Flächen können flexibel umgestaltet werden
- ✓ Raumhöhe 3 Meter
- ✓ Maximale Bodenbelastung 750kg/m<sup>2</sup>

### Immeuble

- ✓ Baujahr: 1998
- ✓ Anzahl Geschosse: 3
- ✓ Rollstuhltauglich
- ✓ Verladerampe und Hebebühne im Erdgeschoss
- ✓ Zwei Warenlifte (1 600 kg)
- ✓ Zwei Treppenhäuser mit je einem Personenaufzug (630 kg) und je einem Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk

## Images illustratives



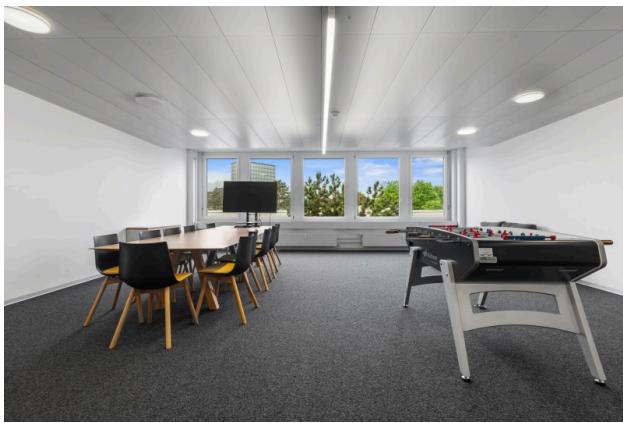
Büro südwest Objekt 3022



Einzelbüro nord Objekt 3022



Sitzungszimmer nord Objekt 3022



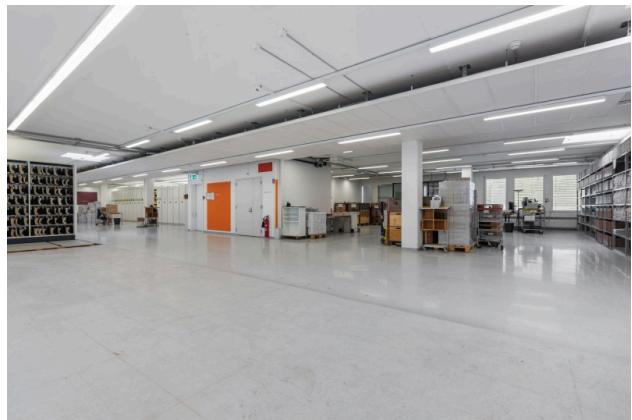
Aufenthaltsraum Objekt 3021



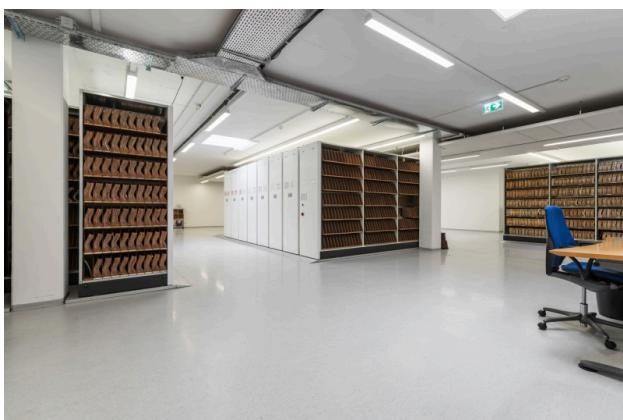
Teeküche in Aufenthaltsraum Objekt 3021



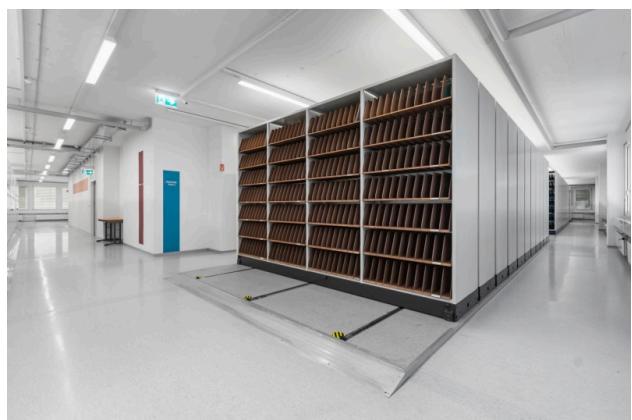
Eingangsbereich mit Sitzungszimmer Objekt 3022



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

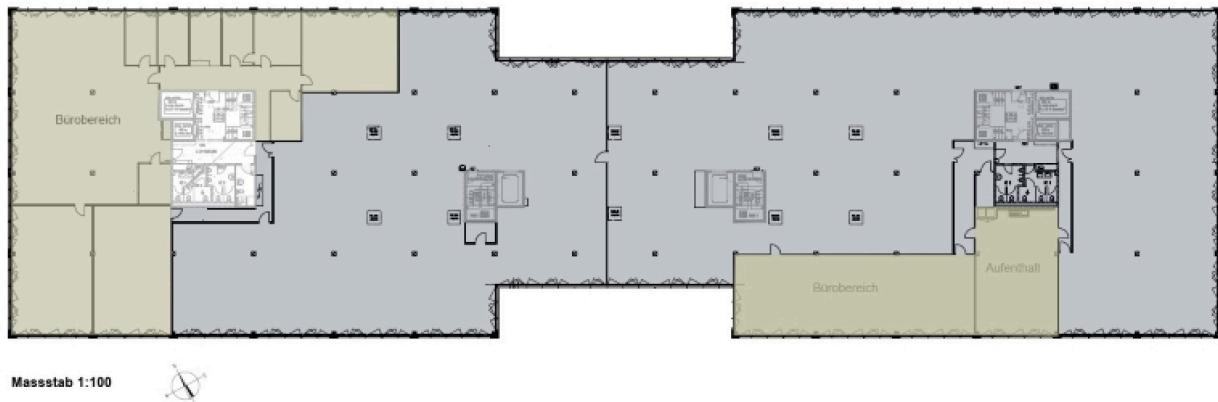


Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

## Plan

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

Mietfläche 3 052 m<sup>2</sup> (Objekt 3020)



## Contact

Andreas Wapf  
Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater  
+41 41 767 02 31  
andreas.wapf@alfred-mueller.ch  
www.alfred-mueller.ch