



**Ab 340 m<sup>2</sup> – vielseitige Büro- und  
Gewerbeflächen - Flexibel nach Ihren  
Bedürfnissen!**

Affittare | Lavorare

## Descrizione immobile

Ubicazione

Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zug)

Disponibilità

01.07.2026

Tipo

Industrie

## Descrizione

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

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

Das Flächenangebot umfasst verschiedene Büro- und Gewerbeflächen, welche als Teilflächen ab 340 m<sup>2</sup> gemietet werden können.

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. Die geräumigen Warenlifte sind ideal für logistische Abläufe und den täglichen Betrieb.

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?sceneId=f41c148b-6f60-4a0b-88c7-e9d2cb9d3d62&s=m3sOp3fhsxt0xf)

<https://app.archilogic.com/viewer?sceneId=f41c148b-6f60-4a0b-88c7-e9d2cb9d3d62&s=m3sOp3fhsxt0xf>

## Vantaggi

- ✓ Flexible Teilflächen ab 340 m<sup>2</sup>
- ✓ Ausgebaute Büroflächen (teilweise klimatisiert)
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Lichtdurchflutete Räume durch rundum vorhandene Fensterfronten und Oblichter
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

## Offerta

- ✓ 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.

Die Gesamtmietfläche besteht aus verschiedenen Flächenvarianten. Kontaktieren Sie uns und finden Sie Ihre ideale Fläche!

## Immobile

### Piano

2° Piano superiore

### Superficie utile

340 m<sup>2</sup>

## Prezzo

### Affitto

160.00 CHF/m<sup>2</sup>/anno

4533.35 CHF/mese

### Spese accessorie

21.00 CHF/m<sup>2</sup>/anno

595.00 CHF/mese

### Parcheggio esterno

75.00 CHF/mese

Tutti i prezzi senza IVA

## Dintorni

- ✓ Autobahnanschluss in 800 Meter Entfernung
- ✓ Bushaltestelle direkt vor der Tür
- ✓ Bahnhof in Kürze zu Fuss erreichbar (700 Meter)
- ✓ Umfassende Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung

## Proprietà/attrezzatura

### Finiture interne

- ✓ 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>

### Costruzione

- ✓ 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



## Immagini



Büro südwest Objekt 3022



Einzelbüro nord Objekt 3022



Sitzungszimmer nord Objekt 3022



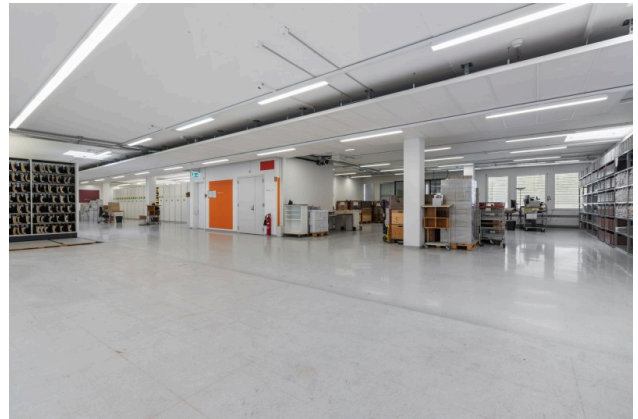
Aufenthaltsraum Objekt 3021



Teeküche in Aufenthaltsraum Objekt 3021



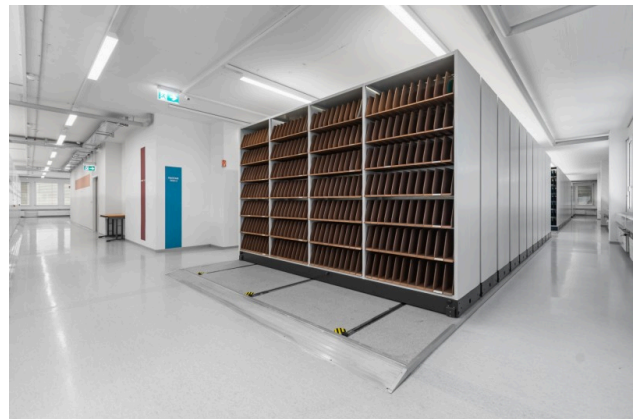
Eingangsbereich mit Sitzungszimmer Objekt 3022



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021



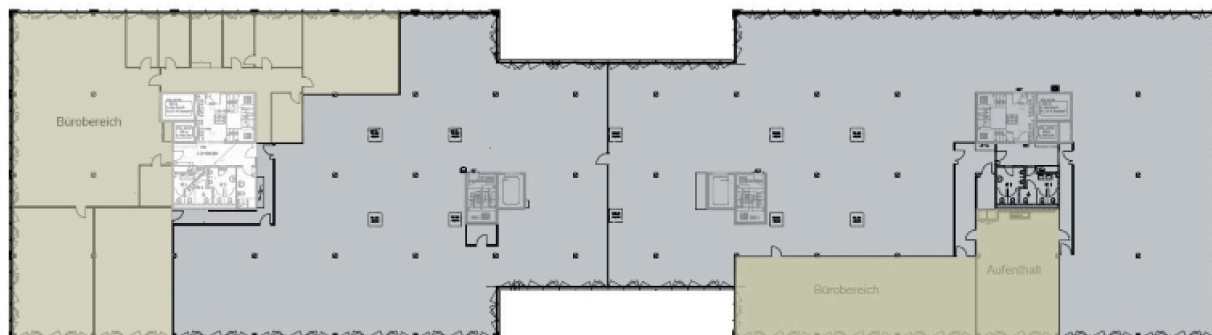
Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021



# Pianta

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

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



Massstab 1:100



## Contatto

Andreas Wapf

Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater

+41 41 767 02 31

andreas.wapf@alfred-mueller.ch

www.alfred-mueller.ch

Creato il 7. Gennaio 2026