



## 390 m<sup>2</sup> Bürofläche in Cham – viel Platz zu attraktiven Konditionen

Affittare | Lavorare

### Descrizione immobile

<b>Ubicazione</b>	Hinterbergstrasse 11, 6330 Cham (Zug)
<b>Disponibilità</b>	da subito
<b>Tipo</b>	Ufficio / Industrie
<b>Descrizione</b>	<p>Sie suchen eine grosszügige Bürofläche mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und hervorragender Erreichbarkeit?</p> <p>An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham steht eine vielseitig nutzbare Fläche mit 390 m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal für Unternehmen, die Wert auf Effizienz, Flexibilität und einen gut erschlossenen Standort legen.</p> <p>Die Fläche im 1. Obergeschoss eignet sich für klassische Büronutzung, Backoffice, Schulung, Technik oder kombinierte Arbeitsbereiche. Dank Warenlift, Personenlift und hoher Bodenbelastung sind auch gemischte Nutzungskonzepte problemlos möglich.</p> <p>Ideal für wachsende KMU, Projektteams oder Unternehmen mit zusätzlichem Platzbedarf.</p>

## Vantaggi

- ✓ 390 m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche
- ✓ Attraktive Konditionen in der Region Zug
- ✓ Sofort verfügbar
- ✓ Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift
- ✓ Personenlift vorhanden
- ✓ Gute Erreichbarkeit mit Auto und ÖV
- ✓ Parkplätze verfügbar
- ✓ Erweiterbar um zusätzliche 488 m<sup>2</sup>

## Offerta

- ✓ 1. Obergeschoss
- ✓ Nutzfläche 390 m<sup>2</sup>
- ✓ Parkplätze im Freien (optional)

### → Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte Fläche mit 488 m<sup>2</sup> (im Grundausbau) kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über Warenlift möglich
- ✓ Ideal für wachsende Unternehmen oder eine klare Trennung von Büro und Nebenflächen
- ✓ Mietzins: CHF 140.-/m<sup>2</sup>/Jahr exkl. MWST

## Immobile

### Piano

1° Piano superiore

### Superficie utile

390 m<sup>2</sup>

## Prezzo

### Affitto

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

5200.00 CHF/mese

### Spese accessorie

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

747.50 CHF/mese

### Parcheggio esterno

60.00 CHF/mese

Tutti i prezzi senza IVA

## Dintorni

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn-Haltestelle Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich
- ✓ ca. 30 Fahrminuten zum Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

## Proprietà/attrezzatura

### Finiture interne

- ✓ 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)

### Costruzione

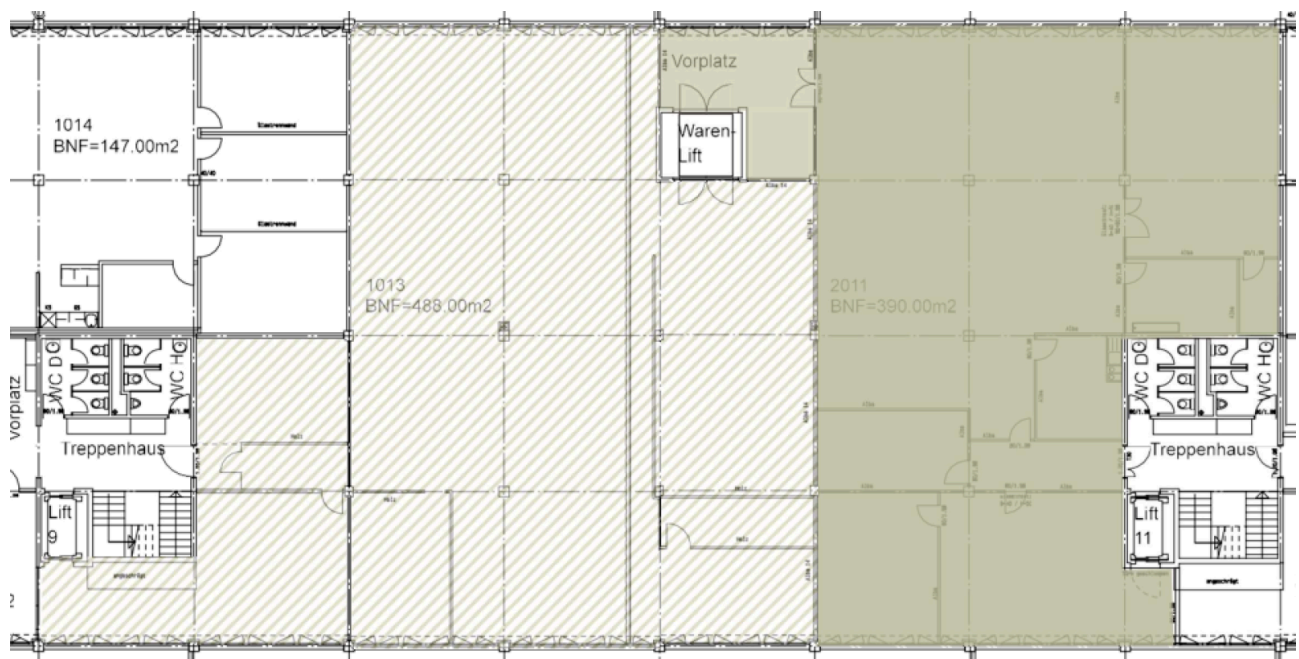
- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovation: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 1000 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ Personenaufzug und Warenlift mit Anpassrampen
- ✓ Zentrale WC-Anlagen (Damen/Herren getrennt) je Treppenhaus

Immagini





## Pianta



## Contatto

Diana Elsener  
Consulente immobiliare  
+41 41 767 02 40  
diana.elsener@alfred-mueller.ch  
www.alfred-mueller.ch