



**Attraktive Gewerbeflächen an idealer Lage -  
Für unterschiedlichste Nutzungen geeignet!**

Affittare | Lavorare

### **Descrizione immobile**

<b>Ubicazione</b>	Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zug)
<b>Disponibilità</b>	01.07.2026
<b>Tipo</b>	Ufficio

## Descrizione

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Gewerbefläche von 878 m<sup>2</sup> zur Miete.

Die als Mehrzweckgebäude konzipierte Liegenschaft erlaubt eine überdurchschnittlich vielseitige und zudem flexible Nutzung. Dadurch eignen sich die Räumlichkeiten besonders für die verschiedensten Bedürfnisse von Büro-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Die Mietflächen befinden sich im Gewerbeausbau mit PVC-Boden oder Zementüberzug und bieten dadurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Bedürfnissen.

Ausserdem überzeugen die Mietflächen 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. Ein Warenlift führt direkt in die Mietfläche – 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 könnten Ihre neuen Büro- und Gewerbeflächen aussehen: [3D-Rundgang](https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=89da0a46-30a2-4a5b-a4a9-417cb22e83b8&s=m3s0p3fhxtOxfsumrbrjhrnmh) (<https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=89da0a46-30a2-4a5b-a4a9-417cb22e83b8&s=m3s0p3fhxtOxfsumrbrjhrnmh>)

## Vantaggi

- ✓ Ausgebaute Gewerbeflächen
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Warenlift führt direkt in das Mietobjekt
- ✓ Lichtdurchflutete Räume durch Fensterfronten und Oblichter
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

**Offerta**

- ✓ Nutzfläche 878 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss
- ✓ 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!

**Immobile**

**Piano** 2° Piano superiore

**Superficie utile** 878 m<sup>2</sup>

**Prezzo**

<b>Affitto</b>	160.00 CHF/m <sup>2</sup> /anno	11 707.00 CHF/mese
----------------	---------------------------------	--------------------

<b>Spese accessorie</b>	20.00 CHF/m <sup>2</sup> /anno	1463.00 CHF/mese
-------------------------	--------------------------------	------------------

<b>Parcheggio esterno</b>	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

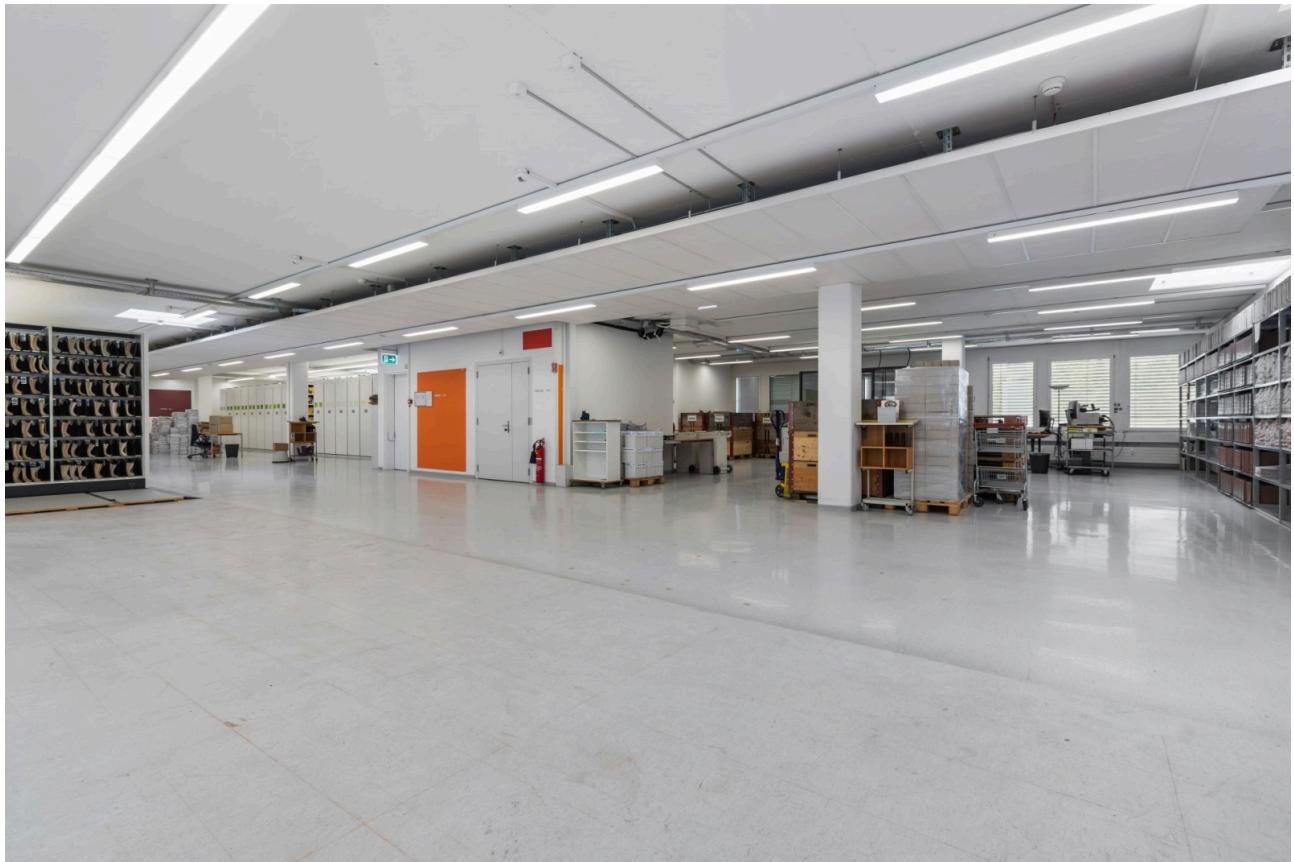
### Finiture interne

- ✓ Grundausbau mit teilweise bestehendem Innenausbau
- ✓ Boden Zementüberzug oder PVC
- ✓ Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden
- ✓ Die Flächen können flexibel umgestaltet werden
- ✓ Raumhöhe 3 Meter
- ✓ Maximale Bodenbelastung 750 kg/m<sup>2</sup>

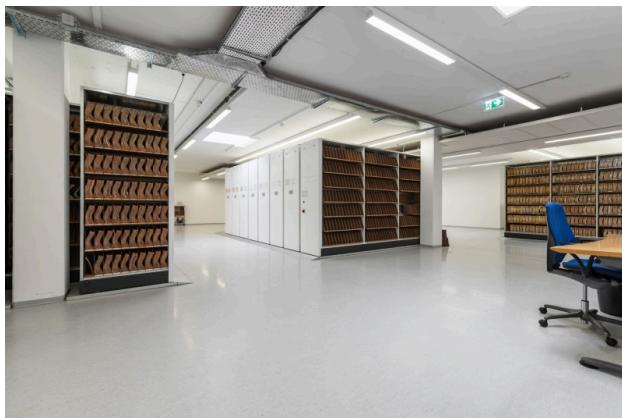
### Costruzione

- ✓ Baujahr: 1998
- ✓ Anzahl Geschosse: 3
- ✓ Rollstuhltauglich
- ✓ Verladerampe und Hebebühne im Erdgeschoss
- ✓ Warenlift in Mietfläche (1 600 kg)
- ✓ Treppenhaus mit Personenaufzug (630 kg) und Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk

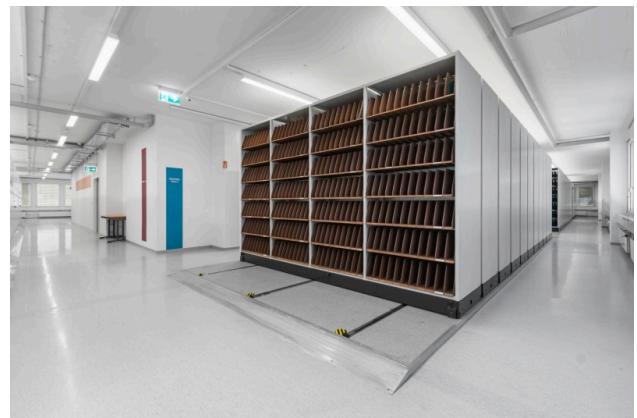
## Immagini



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021



Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

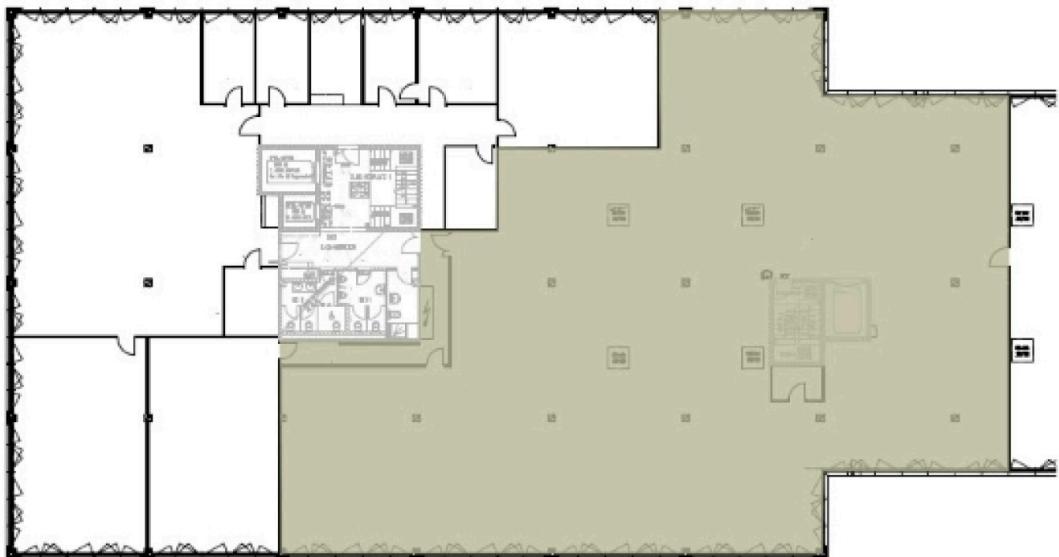


Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

## Pianta

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

Mietfläche 878 m<sup>2</sup> (Objekt 3025)



Massstab 1:100



## **Contatto**

Andreas Wapf  
Abteilungsleiter Stv. / Immobilienberater  
+41 41 767 02 31  
[andreas.wapf@alfred-mueller.ch](mailto:andreas.wapf@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)