



Büroträume werden wahr - Bezugsfertige  
Büroflächen für Ihr Unternehmen!

Affittare | Lavorare

### Descrizione immobile

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

## Descrizione

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Bürofläche von 634 m<sup>2</sup> zur Miete.

Die als Mehrzweckgebäude konzipierte Liegenschaft erlaubt eine überdurchschnittlich vielseitige und zudem flexible Nutzung. Der bestehende Ausbau umfasst moderne, bezugsbereite Büroflächen sowie mehrere Sitzungszimmer. Ein funktionaler Aufenthaltsraum mit Teeküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Mietfläche überzeugt durch ihre grosszügigen Raumhöhen von 3 Metern, die in Kombination mit den lichtdurchfluteten Räumen ein offenes und inspirierendes Arbeitsumfeld schaffen. Die Mietfläche ist über ein Treppenhaus zugänglich, welches über einen Personen- sowie einen Warenlift verfügt.

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 Büroflächen aussehen: [3D-Rundgang](https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh)  
(<https://app.archilogic.com/viewer?sceneld=ec41507e-e6e7-4a43-9c22-73be4a4aa15a&s=m3sOp3fhxtOxfsfumrbrjhrnmh>)

## Vantaggi

- ✓ Ausgebaute Büroflächen
- ✓ Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- ✓ Bestehender Innenausbau spart Investitionen
- ✓ Lichdt durchflutete Räume durch rundum vorhandene Fensterfronten
- ✓ Zentrale Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- ✓ Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

## Offerta

- ✓ Nutzfläche 634 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 Gewerbeflächen 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 634 m<sup>2</sup>

## Prezzo

Affitto 160.00 CHF/m<sup>2</sup>/anno 8453.00 CHF/mese

Spese accessorie 23.00 CHF/m<sup>2</sup>/anno 1215.00 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 ✓ Voll ausgebauten Büros und Sitzungszimmer

✓ Aufenthaltsraum mit Teeküche

✓ Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden

✓ Weitere Raumunterteilungen flexibel möglich

✓ Raumhöhe 3 Meter

✓ Maximale Bodenbelastung 750kg/m<sup>2</sup>

Costruzione ✓ Baujahr: 1998

✓ Anzahl Geschosse: 3

✓ Rollstuhltauglich

✓ Treppenhaus mit einem Personenaufzug (630 kg) und einem Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk

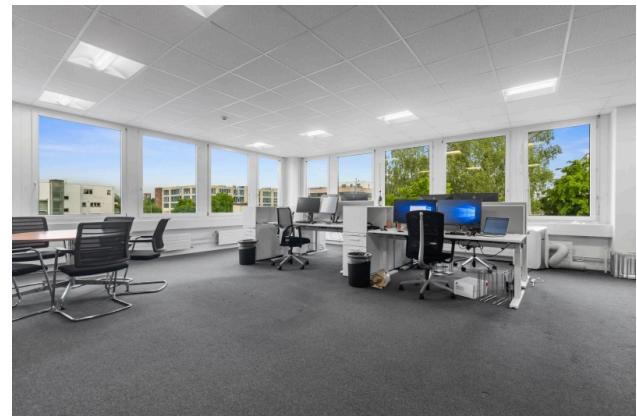
## Immagini



Einzelbüro nord Objekt 3022



Sitzungszimmer nord Objekt 3022



Büro südwest Objekt 3022

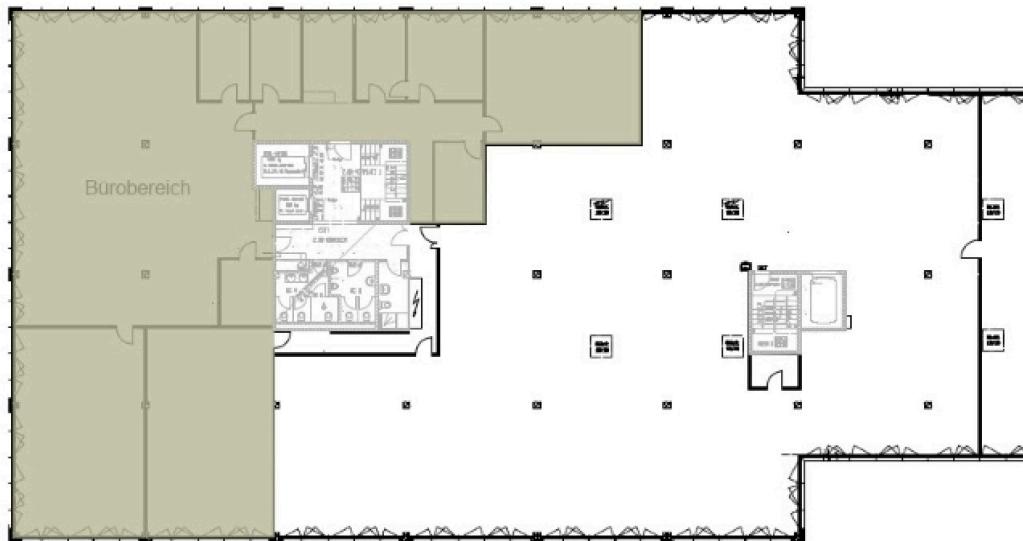


Eingangsbereich mit Sitzungszimmer Objekt  
3022

## Pianta

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

Mietfläche 634 m<sup>2</sup> (Objekt 3022)



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)