Flexible Büro- und Gewerbeflächen an zentraler Lage - Für unterschiedlichste Nutzungen geeignet!

Affittare | Lavorare

Descrizione immobile

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

Alfred Müller

Descrizione

An der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz steht eine Büro- und Gewerbefläche von 2 418 m² 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 ein funktionaler Aufenthaltsraum mit Teeküche. 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.

Die Autobahneinfahrt ist in wenigen Minuten 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.

Vantaggi

- ✓ Ausgebaute Büroflächen (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

Offerta

- Nutzfläche 2 418 m² im 2. Obergeschoss
- Terrasse zur Mitbenutzung
- 38 Parkplätze im Freien

Das 2. Obergeschoss besteht aus zwei Teilflächen / Miete von einer zusätzlichen Fläche möglich:

- Büro 634 m² per 01.10.2025

Immobile

Piano	2° Piano superiore
Superficie utile	2418 m²

Prezzo

Affitto	160.00 CHF/m²/anno	32 240.00 CHF/mese
Spese accessorie	20.00 CHF/m²/anno	4030.00 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. 200 m²)
- Aufenthaltsraum mit Teeküche
- Boden Gewerbeteil mit Zementüberzug roh oder PVC
- Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden
- Die Flächen können flexibel umgestaltet werden
- Raumhöhe 3 Meter
- Maximale Bodenbelastung 750kg/m²

Costruzione

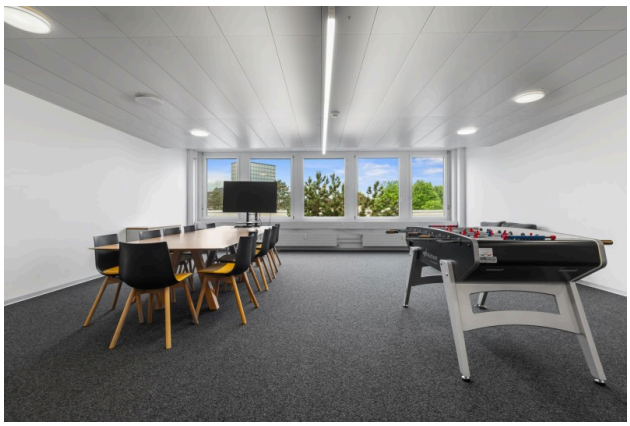
- Baujahr: 1998
- Anzahl Geschosse: 3
- Rollstuhltauglich
- Verladerampe und Hebebühne im Erdgeschoss
- Zwei Warenlifte in Mietflächen (1 600 kg)
- Treppenhaus mit Personenaufzug (630 kg) und Warenlift (1 600 kg) sowie WC-Anlagen pro Stockwerk

Immagini

Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

Ausgebaute Gewerbeflächen Objekt 3021

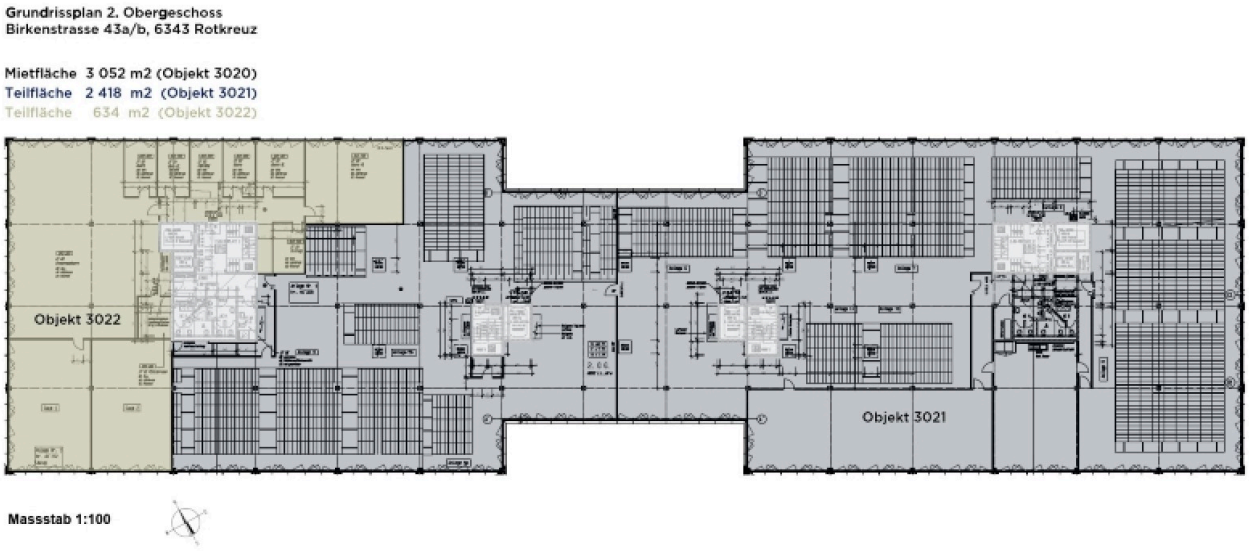


Aufenthaltsraum Objekt 3021

Teeküche in Aufenthaltsraum Objekt 3021

Verbindung Büro zu Gewerbe Objekt 3021

Pianta



Alfred Müller

Contatto

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