



## 488 m<sup>2</sup> flexible Geschäftsfläche in Cham

Affittare | Lavorare

### Descrizione immobile

Ubicazione	Hinterbergstrasse 9, 6330 Cham (Zug)
Disponibilità	da subito
Tipo	Industrie / Ufficio
Descrizione	<p>An der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham, im gefragten Gebiet Städtler Allmend, befindet sich diese vielseitig nutzbare Büro- und Geschäftsfläche im 1. Obergeschoss. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit für den Individual- und öffentlichen Verkehr sowie durch ein urbanes Umfeld mit zahlreichen Einkaufs-, Verpflegungs- und Freizeitangeboten in Gehdistanz.</p> <p>Die Fläche im Grundausbau richtet sich an Unternehmen, die ihre Räumlichkeiten individuell gestalten möchten – und dabei von einem aussergewöhnlich attraktiven Mietpreis profitieren wollen.</p>

## Vantaggi

- ✓ 488 m<sup>2</sup> im Grundausbau – maximale Gestaltungsfreiheit
- ✓ Attraktiver Mietzins – deutlich unter Marktniveau
- ✓ Helle Fläche dank Fensterfronten mit Ost- und Westausrichtung
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift
- ✓ Hohe Nutzlast (1'000 kg/m<sup>2</sup>) – auch für stilles Gewerbe geeignet
- ✓ Separate Erschliessung, ideal kombinierbar mit Nachbarfläche
- ✓ Nur 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick (direkte Verbindung Zug und Zürich)

## Offerta

➔ Erweiterungsoption:

Die direkt benachbarte, ausgebaute Bürofläche mit 390 m<sup>2</sup> kann zusätzlich gemietet werden.

- ✓ Gleiche Etage
- ✓ Verbindung über den Warenlift möglich
- ✓ Gesamtfläche bis 878 m<sup>2</sup> realisierbar
- ✓ Mietzins der Nachbarfläche: CHF 160.–/m<sup>2</sup>/Jahr exkl. MWST

Ideal für Unternehmen mit Wachstumsplänen oder für eine funktionale Trennung von Büro-, Technik- oder Nebenflächen.

## Immobile

### Piano

1° Piano superiore

### Superficie utile

488 m<sup>2</sup>

## Prezzo

### Affitto

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

5693.35 CHF/mese

### Spese accessorie

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

935.35 CHF/mese

### Parcheggio esterno

60.00 CHF/mese

Tutti i prezzi senza IVA

## Dintorni

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahnanschluss Luzern/Zürich
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Fitness in unmittelbarer Nähe

## Proprietà/attrezzatura

### Finiture interne

- ✓ Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung, leicht getönt
- ✓ Aluminium-Verbundraffstoren (teilweise elektrisch)
- ✓ Böden: Zementüberzug roh
- ✓ Wände: Roh (Kalksandstein / Gips-Sandwich)
- ✓ Decken: Beton roh
- ✓ Heizung: Heizwände entlang der Fensterfronten
- ✓ Elektro: Auslegung bis 50 W/m<sup>2</sup>, Hauptverteilung im EG
- ✓ Telefon-/Datenerschliessung über Steigzonen im Treppenhaus

➔ Optimale Grundlage für einen massgeschneiderten Ausbau nach Mieterwunsch.

### Costruzione

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ 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](mailto:diana.elsener@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)