



## 878 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche in Cham – flexibel kombinierbar

Affittare | Lavorare

### Descrizione immobile

<b>Ubicazione</b>	Hinterbergstrasse 9/11, 6330 Cham (Zug)
<b>Disponibilità</b>	nach Vereinbarung
<b>Tipo</b>	Industrie / Ufficio
<b>Descrizione</b>	<p>Im 1. Obergeschoss des gepflegten Büro- und Geschäftshauses an der Hinterbergstrasse 9/11 in Cham stehen insgesamt 878 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche zur Verfügung.</p> <p>Die Gesamtfläche besteht aus zwei direkt benachbarten Einheiten, die gemeinsam oder einzeln genutzt werden können. Beide Flächen befinden sich auf derselben Etage, verfügen über separate Haupteingänge und sind intern über den Warenlift verbunden.</p> <p>➔ Ideal für Unternehmen, die Struktur, Wachstum und Flexibilität kombinieren möchten</p>

## Vantaggi

- ✓ 878 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf einer Etage
- ✓ Kombination aus Innenausbau und Grundausbau
- ✓ Direkter Zugang zum Warenlift für beide Flächen
- ✓ Separate Haupteingänge – klare Organisation
- ✓ Hohe Bodenbelastung: 1'000 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ 2 Minuten zur Autobahn Luzern / Zürich
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn Rigiblick
- ✓ Einkauf, Gastronomie und Fitness in Gehdistanz

## Offerta

### Fläche A - 390 m<sup>2</sup> | sofort bezugsbereit

- ✓ Vollständig ausgebaut (Innenausbau Sommer 2020)
- ✓ Helle, funktional ausgebaute Büroräume
- ✓ Vinyl-/Laminatböden, Glas- und Tapetenwände
- ✓ Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- ✓ Teeküche vorhanden
  - ➔ Einziehen und loslegen

### Fläche B - 488 m<sup>2</sup> | Grundausbau

- ✓ Rohfläche mit Betonböden und -decken
- ✓ Fensterfronten Ost / West
- ✓ Technisch voll erschlossen
- ✓ Ideal für individuellen Ausbau nach Bedarf
  - ➔ Gestalten und wachsen

## Immobile

Piano

1° Piano superiore

Superficie utile

878 m<sup>2</sup>

## Prezzo

Affitto

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

10 893.30 CHF/mese

Spese accessorie

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

936.30 CHF/mese

Parcheggio esterno

60.00 CHF/mese

Tutti i prezzi senza IVA

## Dintorni

- ✓ 2 Gehminuten Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten Stadtbahn Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten Autobahnanschluss Luzern / Zürich
- ✓ ca. 30 Minuten Flughafen Zürich (A4)
- ✓ Einkaufszentrum Zugerland und Restaurants in Gehdistanz

## Proprietà/attrezzatura

### Finiture interne

#### 390 m<sup>2</sup> mit Innenausbau

- ✓ 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)

#### 488 m<sup>2</sup> im Grundausbau

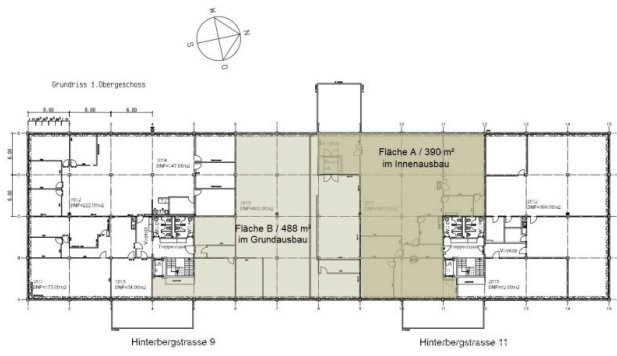
- ✓ Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung, leicht getönt
- ✓ Aluminium-Verbundraffstoren (teilweise elektrisch)
- ✓ Böden: Zementüberzug roh
- ✓ Wände: Roh (Kalksandstein / Gips-Sandwich)
- ✓ Decken: Beton roh
- ✓ Heizung: Heizwände entlang der Fensterfronten
- ✓ Elektro: Auslegung bis 50 W/m<sup>2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

### Costruzione

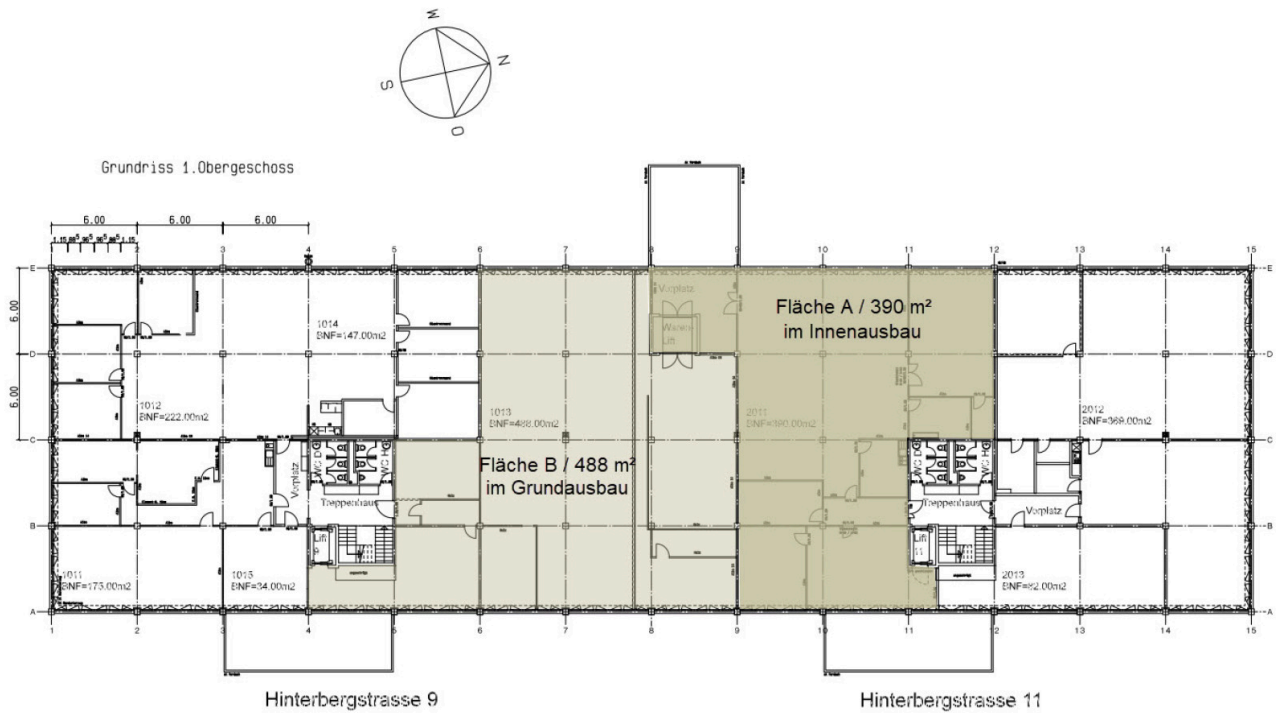
- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Renovationsjahr: 2010
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 3.06 m
  
- ✓ Personenlift
- ✓ Warenlift
- ✓ Anfahrrampe
- ✓ Zentrale WC-Anlagen Damen/Herren getrennt im Treppenhaus

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)