



## Ihr neuer Geschäftssitz im Attika – erweiterbar bis 1402 m<sup>2</sup>

Mieten | Arbeiten

### Objekt Beschreibung

<b>Standort</b>	Hinterbergstrasse 9/11, 6330 Cham (Zug)
<b>Verfügbarkeit</b>	01.10.2024
<b>Art</b>	Gewerbe / Büro
<b>Beschreibung</b>	Das Büro- und Geschäftsgebäude Hinterbergstrasse 9/11 liegt im Gebiet Städtler Allmend in Cham. Die verkehrstechnische Erschliessung für den öffentlichen, wie auch den Individualverkehr ist sehr gut. In der Umgebung sind diverse Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, welche auch gut zu Fuss erreicht werden können.
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Rohbau</li><li>✓ Mietfläche im obersten Geschoss / Attika</li><li>✓ Lichtdurchflutet durch diverse Fensterfronten und Oblichter</li><li>✓ Direkter Zugang zum Warenlift und Verladerampe</li></ul>
<b>Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 3. Obergeschoss</li><li>✓ Nutzfläche bis mind. 1402 m<sup>2</sup></li><li>✓ 824 m<sup>2</sup>, 272m<sup>2</sup>, 161 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> Rohbau</li><li>✓ 22 Parkplätze im Freien (optional)</li></ul>

## Objekt

<b>Geschoss</b>	3. Obergeschoss
<b>Nutzfläche</b>	1402 m <sup>2</sup>

## Preis

<b>Mietpreis</b>	130.00 CHF/m <sup>2</sup> /J.	15 188.35 CHF/Mt.
<b>Nebenkosten</b>	23.00 CHF/m <sup>2</sup> /J.	2687.15 CHF/Mt.
<b>Parkplatz im Freien</b>		60.00 CHF/Mt.

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

## Umgebung

- ✓ 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Chamerried
- ✓ 5 Gehminuten zur Stadtbahn-Haltestelle Rigiblick
- ✓ 2 Fahrminuten zum Autobahn-Anschluss Luzern/Zürich
- ✓ Wenige Gehminuten zu diversen Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Zugerland

## Liegenschaft/Ausstattung

### Ausbau

- ✓ Fenster: Fenster aus Holz/Metall (aussenseitige Aluminium-Abdeckung), Verglasung in Isolierglas mit leicht getönten Scheiben
- ✓ Sonnenschutz: Verbundraffstoren aus Aluminium mit Kurbelhalter/Elektroantrieb bei allen Fenstern
- ✓ Böden: Zementüberzug roh
- ✓ Wände: Trennwände Kalksandstein oder Gips-Sandwich-Platten zwischen den verschiedenen Mietern sowie Trennwände zu den allgemeinen Zonen, roh
- ✓ Decken: Beton, roh
- ✓ Elektroanlagen: Hauptverteilung im Erdgeschoss mit Messung und Hauptsicherung für die einzelnen Mieter. Auslegung bis 50 W/m<sup>2</sup> Mietfläche Elektrosteigzone im Treppenhaus
- ✓ Telefonanlagen: Amtsverteilkasten im Erdgeschoss. Telefonsteigzone im Treppenhaus
- ✓ Heizungsanlagen: Heizwände entlang der Fensterfronten
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 500 kg/m<sup>2</sup>

### Gebäude

- ✓ Baujahr: 1981
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ Raumhöhe: 2.75 m
- ✓ Warenlift (Nutzlast 2 500 kg) mit Verladerampe
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Zentrale WC-Anlagen Damen/Herren getrennt je Treppenhaus

Bilder



Symbolbild für möglicher Ausbau



Symbolbild für möglicher Ausbau



Symbolbild für möglicher Ausbau



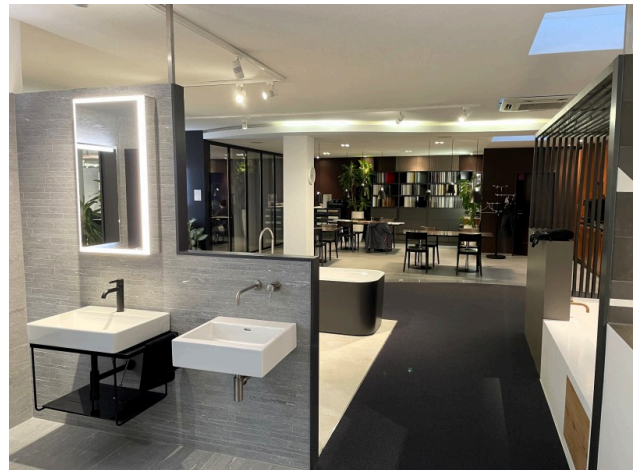
So macht arbeiten auch am Abend Freude



Ausstellungsraum aktuell



Ausstellungsraum aktuell

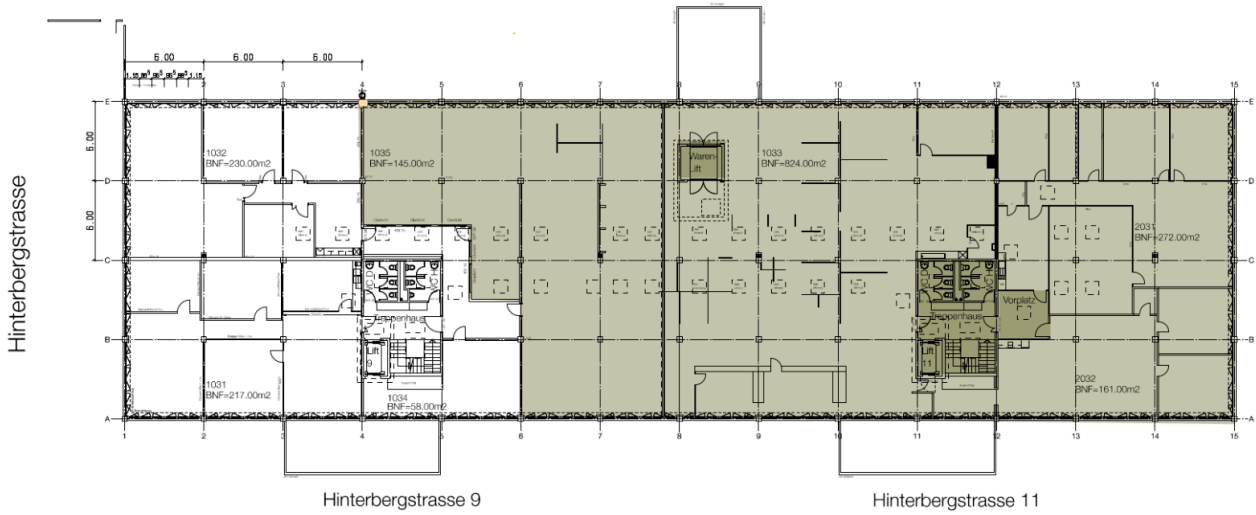
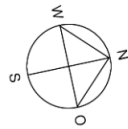


Ausstellungsraum aktuell

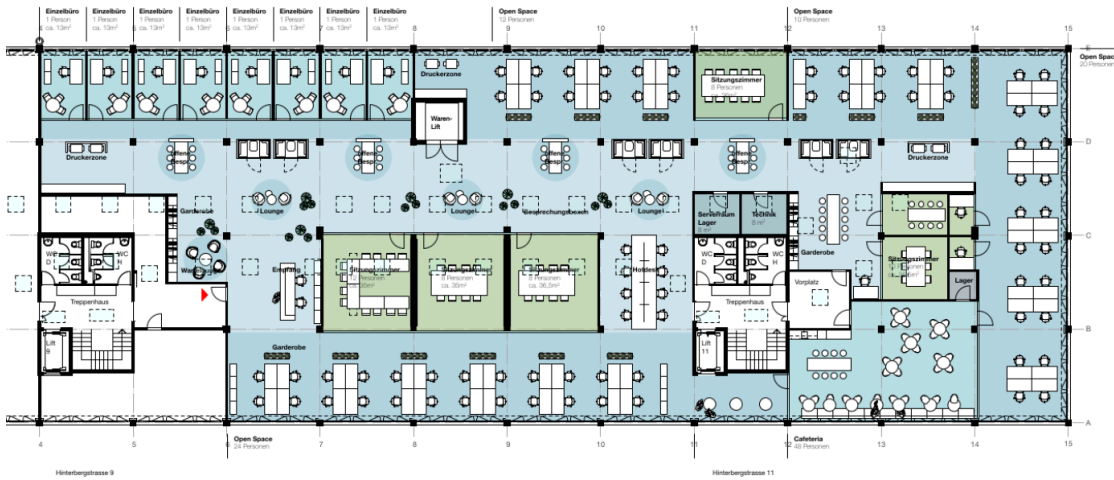


Ausstellungsraum aktuell

# Grundrisse



LILAROSSO



Total ca. 1'325 m<sup>2</sup>

Büro Open Space	66 Arbeitsplätze
Einzelbüros	8 Arbeitsplätze
Hofdecke	8 Arbeitsplätze
Empfang	2 Arbeitsplätze

Bürotischgröße 80 x 160cm

**Total 84 Arbeitsplätze**

3x	Sitzungszimmer	(8 Pers.)
1x	Sitzungszimmer	(12 Pers.)
1x	Sitzzimmer	(6 Pers.)
1x	Stehzimmer	(8 Pers.)
2x	Fokusarbeitsplätze	
6x	Telefonkabine	(1-2 Pers.)
1x	Cafeteria geschlossen	
1x	Serversraum	
1x	Technikum	
1x	Lagerraum	
3x	Druckerzone	
	Lounges	offene Besprechungen



Hinterbergstrasse 9 + 11 - Cham

Grundriss - 3.OG

Nutzungsstudie - Variante mixed ganze Fläche

Objekt Hinterbergstrasse 9 + 11

6330 Cham

Zachnungsnr. 21045-04

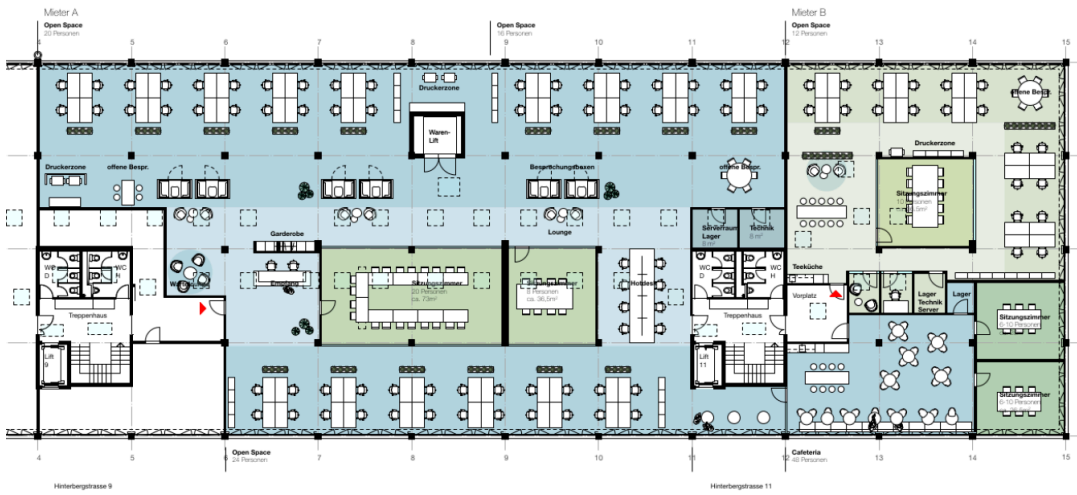
Maßstab 1:100 / A3quer

Datum/Rev. 15.03.2024

Lil Rosso GmbH Forchstrasse 234 8052 Zürich

T +41 44 515 66 00 www.lilrosso.ch info@lilrosso.ch

Vorschlag Layoutplan - Variante gemischt ganze Fläche



Mieter A

Total ca. 1062 m<sup>2</sup>

Büro Open Space	60 Arbeitsplätze	1x	Sitzungszimmer	(20 Pers.)
Hodeks	8 Arbeitsplätze	1x	Sitzungszimmer	(8 Pers.)
Empfang	2 Arbeitsplätze	2x	Sitzungszimmer	(6-10 Pers.)
Bürotischgröße 80 x 160cm		6x	Telefonkabine	(1-2 Pers.)
		1x	Cafeteria geschlossen	
		1x	Serverraum	
		1x	Technikraum	
		1x	Lagerraum	
<b>Total</b>	<b>70 Arbeitsplätze</b>		2x	Druckerzone
				Lounges
				offene Besprechungen

Mieter B

Total ca. 263 m<sup>2</sup>

Büro Open Space	20 Arbeitsplätze	1x	Sitzungszimmer	(10 Pers.)
Bürotischgröße 80 x 160cm		1x	Focusraum	(1 Pers.)
		1x	kleine Besprechung	(1-2 Pers.)
		1x	Teeküche	
		1x	Lager-, Technikraum	
<b>Total</b>	<b>20 Arbeitsplätze</b>		1x	Druckerzone
				offene Besprechungen



Hinterbergstrasse 9 + 11 - Cham

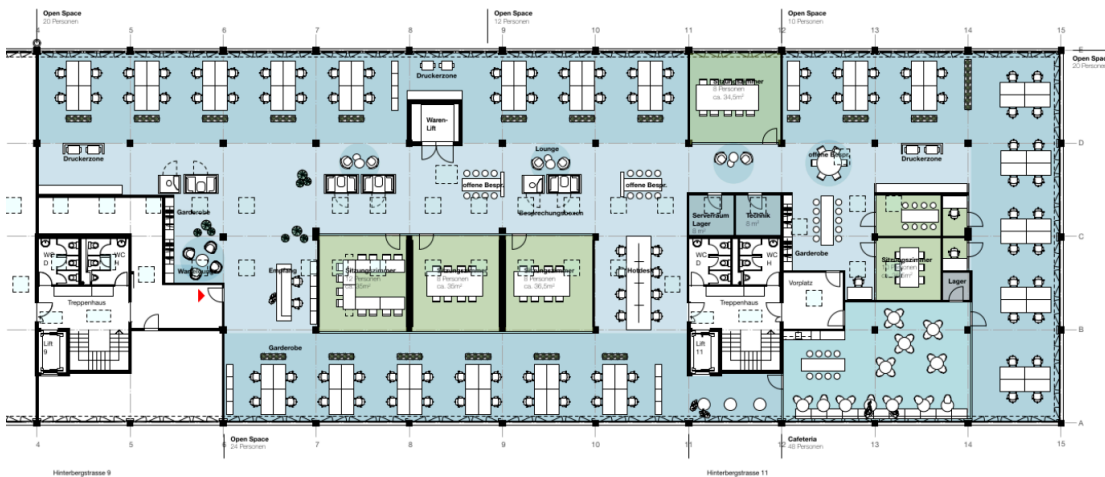
Grundriss - 3.OG

Nutzungsstudie - Variante Openspace

Objekt	Hinterbergstrasse 9 + 11
	6330 Cham
Zachnungen	21045-01
Maßstab	1:100 / A3quer
Datum / Folio	15.03.2024

Lil Rosso GmbH Furchtstrasse 234 8032 Zürich  
T +41 44 515 06 00 www.lilrosso.ch info@lilrosso.ch

Vorschlag Layoutplan - Variante Openspace



Total ca. 1'325 m<sup>2</sup>

Büro Open Space	86 Arbeitsplätze	3x	Sitzungszimmer	(8 Pers.)
Hodeks	8 Arbeitsplätze	1x	Sitzungszimmer	(12 Pers.)
Empfang	2 Arbeitsplätze	1x	Sitzungszimmer	(6 Pers.)
Bürotischgröße 80 x 160cm		1x	Stuhlzimmer	(6 Pers.)
		2x	Fokusarbeitsplätze	
		6x	Telefonkabine	(1-2 Pers.)
		1x	Cafeteria geschlossen	
		1x	Serverraum	
		1x	Technikraum	
		1x	Lagerraum	
<b>Total</b>	<b>96 Arbeitsplätze</b>		3x	Druckerzone
				Lounges
				offene Besprechungen



Hinterbergstrasse 9 + 11 - Cham

Grundriss - 3.OG

Nutzungsstudie - Variante Openspace ganze Fläche

Objekt	Hinterbergstrasse 9 + 11
	6330 Cham
Zachnungen	21045-03
Maßstab	1:100 / A3quer
Datum / Folio	15.03.2024

Lil Rosso GmbH Furchtstrasse 234 8032 Zürich  
T +41 44 515 06 00 www.lilrosso.ch info@lilrosso.ch

Vorschlag Layoutplan - Variante Openspace ganze Fläche

## Kontakt

Cornelia Stalder

Immobilienbewirtschafterin

+41 41 767 06 54

[cornelia.stalder@alfred-mueller.ch](mailto:cornelia.stalder@alfred-mueller.ch)

[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)