

# Ein Standort, der überzeugt - Für unterschiedlichste Nutzungen geeignet!

Mieten | Arbeiten

## Objekt Beschreibung

| | |
|---|---|
| **Standort** | Birkenstrasse 43a/b, 6343 Rotkreuz (Zug) |
| **Verfügbarkeit** | ab sofort |
| **Art** | Gewerbe |

Alfred Müller

**Beschreibung**

Die 3’052 m² grosse Mietfläche an der Birkenstrasse 43a/b in Rotkreuz ist die ideale Lösung für Unternehmen, die einen gut erreichbaren, funktionalen und vielseitig nutzbaren Standort suchen. Sie eignet sich hervorragend für Büro-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Der bestehende Ausbau umfasst bezugsbereite Büroflächen, mehrere Sitzungszimmer sowie zwei Aufenthaltsräume mit Teeküche. Ergänzend stehen Flächen im Gewerbeausbau mit PVC-Boden zur Verfügung.

Profitieren Sie von maximaler Flexibilität: Übernehmen Sie den bestehenden Ausbau oder verwirklichen Sie Ihre eigenen Ideen nach Ihren betrieblichen Anforderungen.

Mit 3 Metern Raumhöhe, viel Tageslicht und einer offenen Flächenstruktur entsteht ein angenehmes und produktives Arbeitsumfeld. Im Erdgeschoss befindet sich eine Verladerampe, welche eine effiziente Warenanlieferung ermöglicht. Zwei grosszügige Warenlifte führen direkt in die Mietfläche und bieten ideale Voraussetzungen für logistische Abläufe. Als zusätzlicher Mehrwert steht eine Dachterrasse zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Auch der Standort überzeugt: Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, und der Anschluss an den öffentlichen Verkehr mit Bahn und Bus befindet sich in bequemer Gehdistanz. Zahlreiche Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung.

So könnte Ihre neuen Büro- und Gewerbefläche aussehen (Beispiel aus Teilfläche 1 512 m²): 3D-Rundgang Büro- und Gewerbefläche (https://app.archilogic.com/viewer?sceneId=f41c148b-6f60-4a0b-88c7-e9d2cb9d3d62&s=m3s0p3fhsxt0xf

**Vorteile**

- Bestehender Ausbau übernehmen oder eigene Ideen verwirklichen
- Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis
- Zwei Warenlifte führen direkt in die Mietfläche
- Lichtdurchflutete Räume durch rundum vorhandene Fensterfronten und Oblichter
- Top Lage für Verbindungen in alle Richtungen
- Autobahnanschluss und ÖV in Kürze erreichbar

**Angebot**

- Nutzfläche 3 052 m² im 2. Obergeschoss
- Terrasse zur Mitbenutzung
- Parkplätze im Freien

Der Nettomietzins von CHF 140.–/m² gilt für den Grundausbau.

Es stehen verschiedene Teilflächenvarianten ab 340 m² bis 3 052 m² zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns und finden Sie Ihre ideale Fläche!

## Objekt

| | |
|---|---|
| **Geschoss** | 2. Obergeschoss |
| **Nutzfläche** | 3052 m² |

## Preis

| | | |
|---|---|---|
| **Mietpreis** | 140.00 CHF/m²/J. | 35 607.00 CHF/Mt. |
| **Nebenkosten** | 21.00 CHF/m²/J. | 5341.00 CHF/Mt. |
| **Parkplatz im Freien** | | 75.00 CHF/Mt. |

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

## Umgebung

- Autobahnanschluss in 800 Meter Entfernung
- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- Bahnhof in Kürze zu Fuss erreichbar (500 Meter)
- Umfassende Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung

## Liegenschaft/Ausstattung

**Ausbau**

- Ausgebauter Bürobereich mit Teppichboden (ca. 800 m²)
- Zwei Aufenthaltsräume mit Teeküchen
- Boden Gewerbeteil mit Zementüberzug roh oder PVC
- Elektrische Installationen und Grundbeleuchtung vorhanden
- Raumhöhe 3 Meter
- Maximale Bodenbelastung 750kg/m²

### Möglichkeiten Mieterausbau

Auf Wunsch bieten wir gerne ein Rundumsorglos-Parket an: Sie kümmern sich um Ihr Kerngeschäft und wir erledigen die Planung und den kompletten Ausbau Ihrer neuen Fläche.

### Möglichkeiten Finanzierung

Die Mittel für den Mieterausbau möchten Sie lieber in die wirtschaftliche Entwicklung Ihrer Unternehmung stecken? Kein Problem. Gerne zeigen wir Ihnen Finanzierungsmöglichkeiten für den Mieterausbau auf.

**Gebäude**

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

## Bilder



Offener Arbeitsbereich mit guter Belichtung



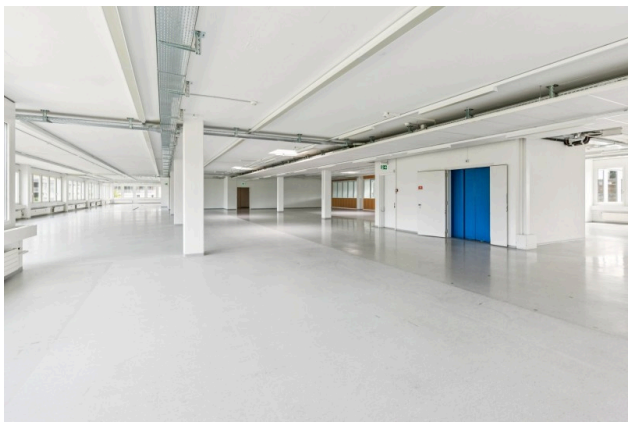
Heller Büroraum für konzentriertes Arbeiten



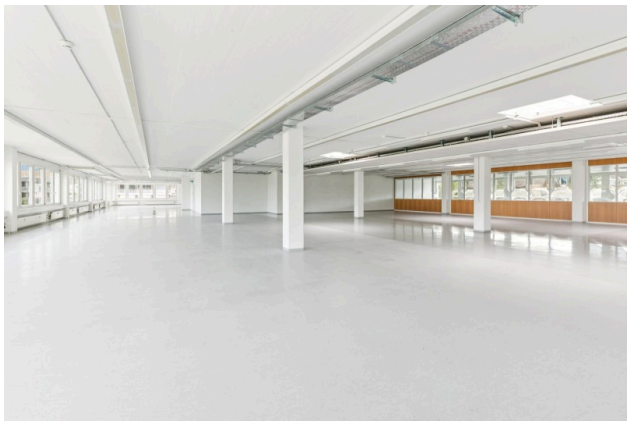
Sitzungszimmer mit professionellem Ambiente



Teeküche in Aufenthaltsraum



Open Space mit direktem Warenliftzugang



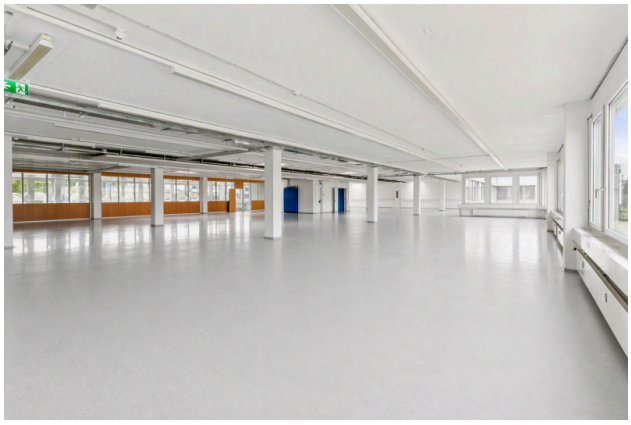
Open Space für verschiedenste Nutzungen



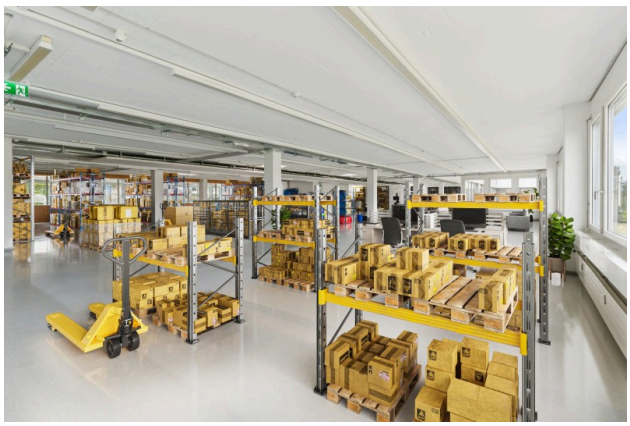
Atelier / Showroom - virtuell inszeniert



Open Office - virtuell inszeniert



Viel Raum für Ihre Bedürfnisse



Arbeiten & Lagern - virtuell inszeniert

# Grundrisse







# Kontakt

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

Erstellt am 25. November 2026

Alfred Müller