

# DOKUMENTATION & GRUNDRISS



**SIHLBRUGGSTRASSE 3, 6340 BAAR**

BÜRO- / GEWERBEFLÄCHE  
568m<sup>2</sup>, EG

***(1. HALBJAHR MIETZINSFREI)***

## OBJEKTPROFIL

Adresse	Sihlbruggstrasse 3, 6340 Baar
Objekt Art	Büro- / Gewerbefläche
Mietfläche	568 m <sup>2</sup> (inkl. Verkehrsfläche von 38m <sup>2</sup> ) Erdgeschoss
Bezugstermin	nach Vereinbarung

### Die Highlights auf einen Blick

- Lüftung-/Kühlung vorhanden
- ausgebaute Küche vorhanden
- exklusive Nutzung WC-Anlagen (1x D / 1x H)
- Dusche im UG zur Mitbenutzung
- Grossraumbürofläche
- Einzelbüro bereits vorhanden, weitere Unterteilungen möglich
- Schaufenstereinbau möglich
- grosszügiger schöner Innenhof-Garten mit Sitz-/Liegemöglichkeiten zur Mitbenutzung
- Parkplätze aussen & Tiefgarage vorhanden
- Fernwärme & Solaranlage für Stromerzeugung auf dem Dach
- letztes Renovationsjahr war 2018

Mietzins	Nutzfläche 530 m <sup>2</sup> netto	CHF 150.00/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>(1. Halbjahr mietzinsfrei)</b>	Verkehrsfläche 38 m <sup>2</sup> netto	CHF 150.00/m <sup>2</sup> /Jahr
	Heiz-/Nebenkosten 568 m <sup>2</sup> akonto	CHF 25.00/m <sup>2</sup> /Jahr

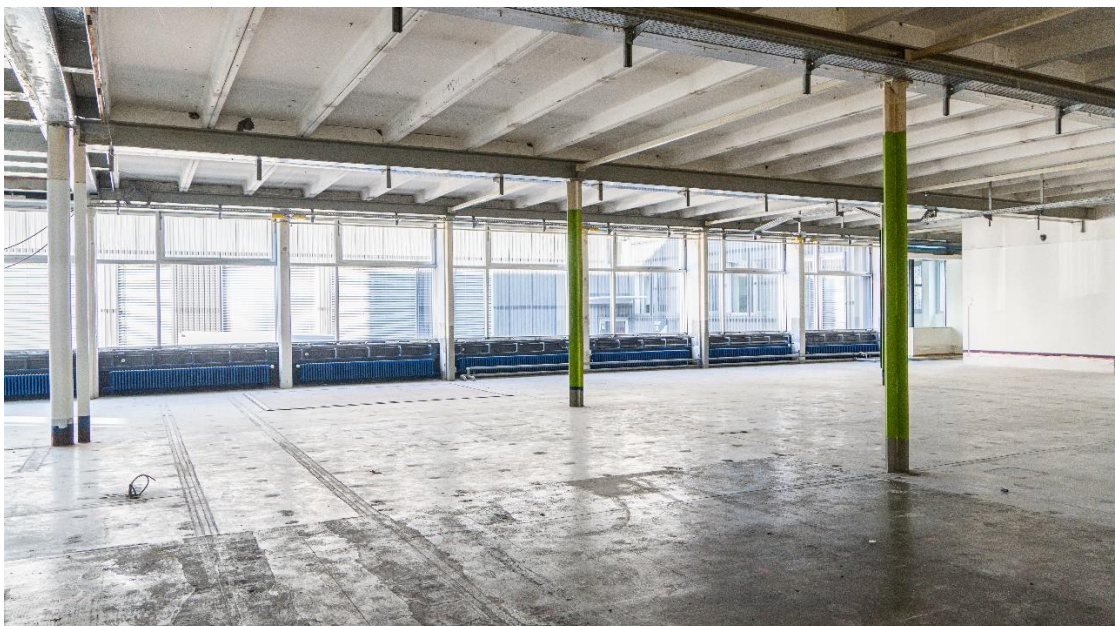
Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



## BESCHRIEB GRUNDAUSBAU

*Mietfläche und Mietpreise basieren auf folgendem Grundausbau:*

Fenster	2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Nord- und Weststoren, Lamellen, elektronisch steuerbar
Böden	Beton roh (Traglast 1000kg/m <sup>2</sup> )
Wände	Beton roh
Decken	Betondecke roh (Raumhöhe 3m)
Elektrisch	ab Hauptverteilung Mietersache
Sanitär	exklusive Nutzung WC-Anlagen (1x Damen & 1x Herren)
Lüftungsinstallationen	Luftaufbereitung bis an Mietfläche geführt
Kälteinstallationen	Zuluft gekühlt (bis Mietfläche geführt)
Heizung	Heizkörper an Fensterfront geführt
Brandmeldeanlage	auf Allgemeinfläche, Mieterfläche Mietersache



## BESCHRIEB INNENAUSBAU

Böden	Beton roh
Wände	Beton roh, zum Teil mit Anstrich
Decken	Beton roh (Raumhöhe 3m)
Elektroinstallation	Die einzelnen Medien wie Strom, Telefon, VTS können ab den Verteilungen im Elektroraum UG abgenommen werden und in der richtigen Grösse und Anzahl zur Mietfläche geführt werden.
Lüftungsinstallationen	Verteilung auf Mietfläche Mietersache
Kälteinstallationen	Verteilung auf Mietfläche Mietersache
Sanitärinstallationen	ausgebaute Küche vorhanden ausgebaute WC-Anlagen zur exklusiven Nutzung (1x Damen & 1x Herren)

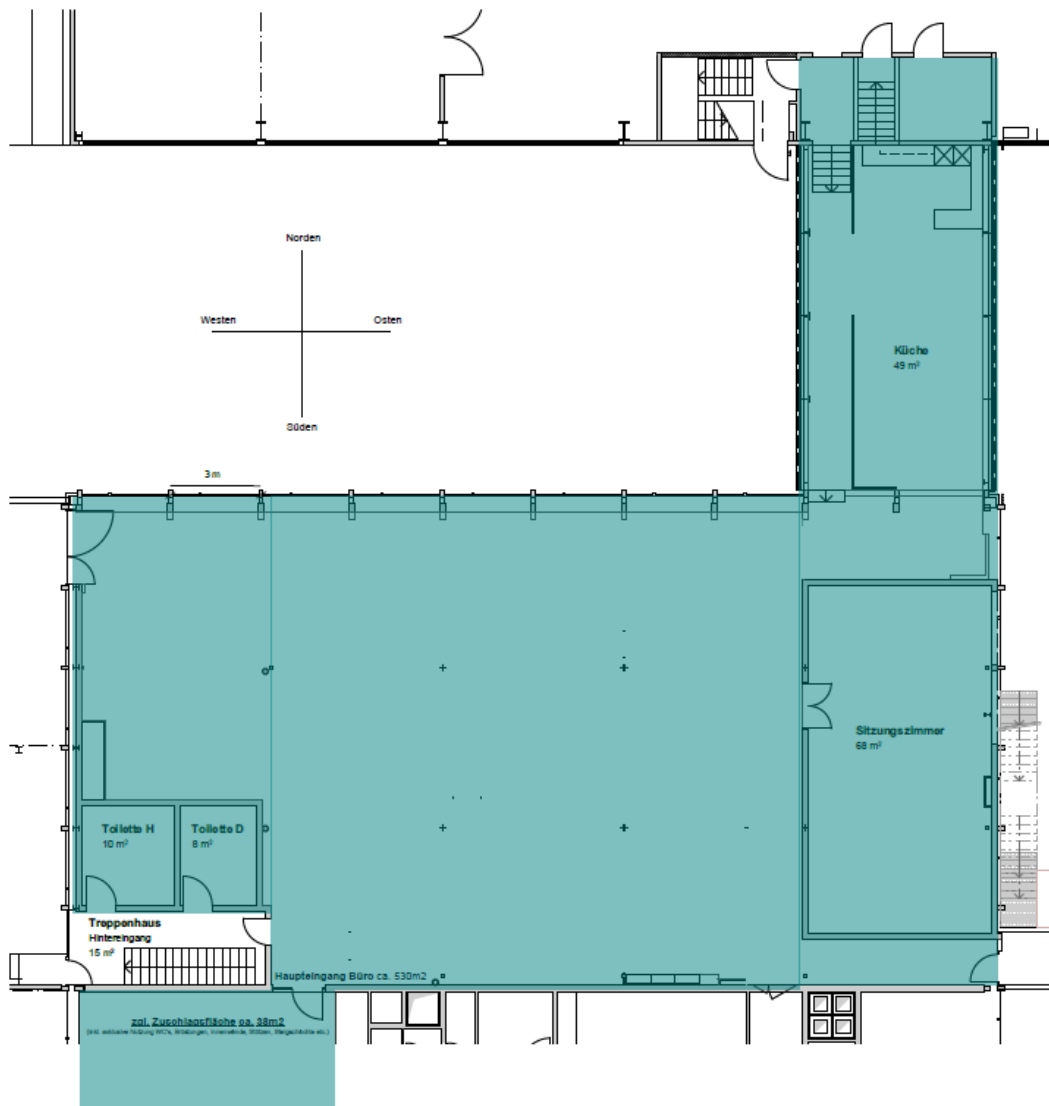


## STANDORT

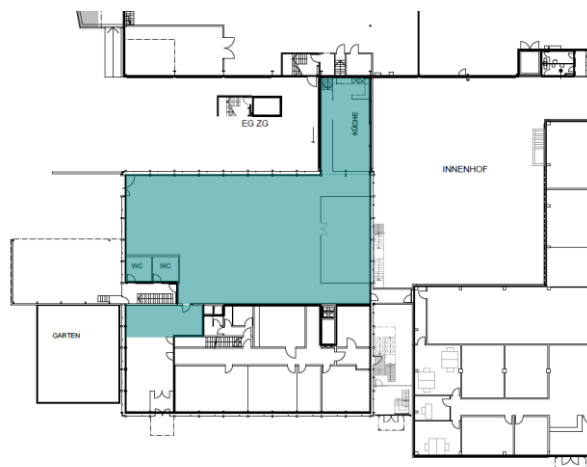
Lage	Die Liegenschaft befindet sich im gut erschlossenen Industriequartier von Baar. Alle Annehmlichkeiten sind in direkter Nähe zu Fuss erreichbar und die Autobahn ist in 4 Autominuten zu erreichen.
Öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle 2 Fussminuten entfernt; alle 15 Min. Direktverbindung nach Zug (Dauer 17 Minuten) Bahnhof Baar in 8 Minuten via Bus zu erreichen
Strassen	Autobahnauffahrt Richtung Zürich/Luzern in 4 Autominuten zu erreichen (A14 Richtung A4)
Verpflegungsmöglichkeiten	Big Burger Diner, Entfernung: 90m Hof Märcht, LANDI, 190m Brauerei, Entfernung: 400m Royal Siam, Entfernung: 450m
Einkaufsmöglichkeiten	Coop Supermarkt, Entfernung: 900m Aldi Suisse, Entfernung: 900m Denner, Entfernung: 900m
Fitness	PureGym, Baar: 30m (direkt im Haus)
Parkmöglichkeiten	Aussenparkplätze & Einstellhallenplätze bei der Liegenschaft



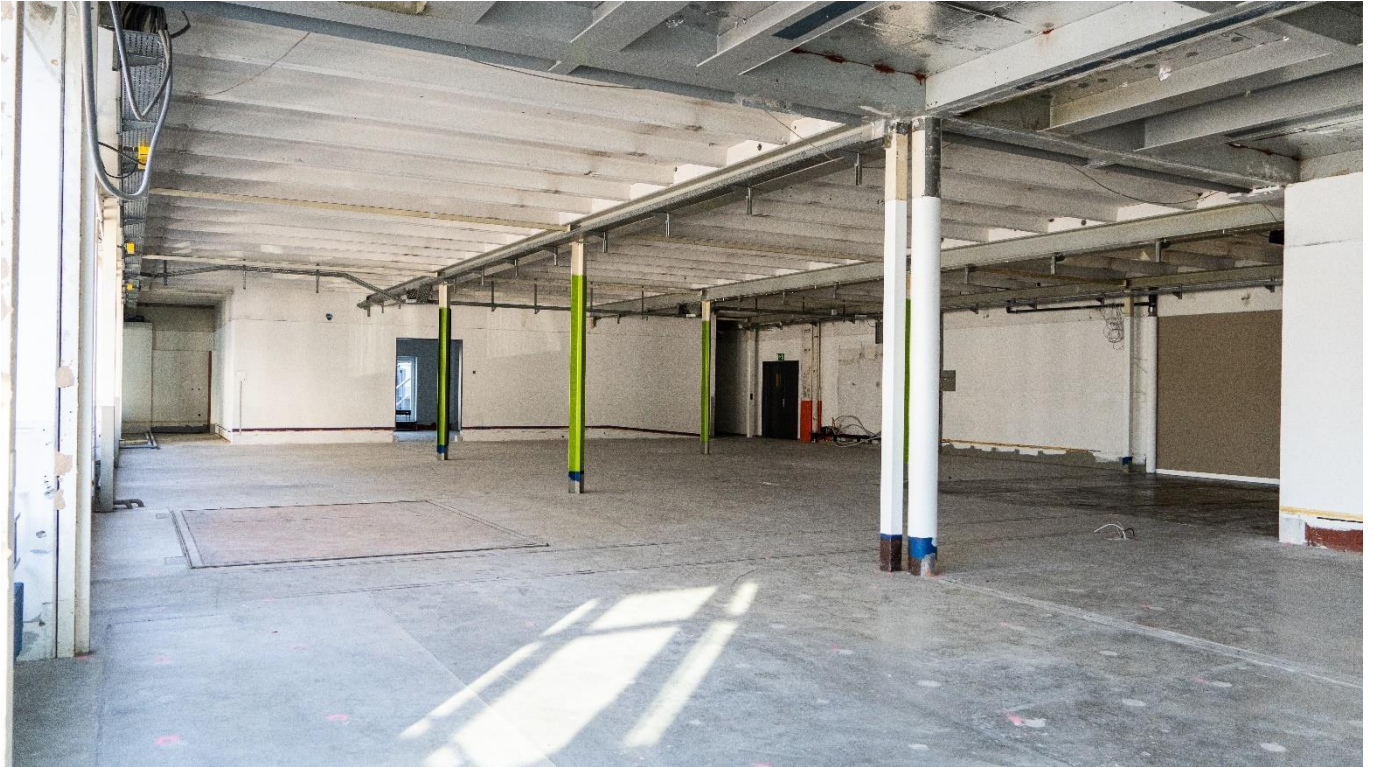
## GRUNDRISSPLAN



(Nutzfläche 530m<sup>2</sup>, Verkehrsfläche 38m<sup>2</sup>)



## BILDER



*(Hauptbereich mit Grossraumbürofläche bzw. Wand/Flügeltüre: Möglichkeit für Schaufenster)*





*(Sitzungszimmer bzw. Aufenthaltsraum von Küche)*





---

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Janine Fricke  
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anschrift	KIRKBI AG Oberneuhofstrasse 3 6340 Baar
Telefon	+41 41 769 20 40
Mail	<a href="mailto:ch.realestate@kirkbi.com">ch.realestate@kirkbi.com</a>