



Theilerstrasse 1a, 6300 Zug

DOKUMENTATION



REAL
ESTATE
AG



Inhalt

Ausgangslage	3
Highlights	4
Lage / Standort	5
Objekt	6
Die Bürofläche.....	7
Erweiterter Grundausbau.....	8
Kontakt	9

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



Ausgangslage

Vermietung einer sehr attraktiven Bürofläche in Zug

Im Hauptgebäude des Siemens Office Campus in Zug stehen rund 2'290 m² hochwertige Büroflächen zur Vermietung bereit. Das Gebäude wurde 2018 fertiggestellt und positioniert sich als modernes Landmark-Gebäude in einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte der Schweiz. Die Flächen sind in einem bereits bestehenden hochwertigen Mieterausbau verfügbar und ermöglichen einen raschen Bezug im «Plug-and-work»-Prinzip. Als Teil eines lebendigen Office Campus wird Mietenden nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern ein vollständiges Arbeitsumfeld mit integrierten Dienstleistungen angeboten.

Die H&B Real Estate AG ist exklusiv mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt.



Highlights

Lage / Standort



- Optimale Erreichbarkeit zum Bahnhof Zug, dem See und zur Autobahn
- Zentraler Wirtschaftsstandort
- Vielfältige Infrastruktur
- Wachsendes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität

Objekt



- LEED Platinum & Minergie zertifiziert – höchste Nachhaltigkeitsstandards
- CO₂-neutraler Campus
- Hochwertiger Vermieterausbau
- Flexible Grundrisse
- Repräsentativer Empfang mit öffentlichem Bistro im Erdgeschoss
- Intelligente Gebäudeautomation inkl. Zutrittskontrolle
- Unterirdische Einstellhalle
- Buchbare Konferenzräume und weitere Inhouse-Dienstleistungen

Hochwertiger Ausbau – bezugsbereit

Die Mietflächen werden in einem hochwertigen, erweiterten Grundausbau angeboten. Hybriddecken-elemente für Heizung, Kühlung und Lüftung, ein Doppelboden für flexible Verkabelung sowie integrierte LED-Arbeitsplatzbeleuchtung sind bereits installiert und betriebsbereit. Das «Plug-and-work»-Prinzip ermöglicht einen raschen Bezug ohne aufwendige Vorbereitungsarbeiten.

Nachhaltigkeit und Zertifizierung

Die Liegenschaft ist LEED Platinum und Minergie-zertifiziert. Der gesamte Campus ist CO₂-neutral ausgelegt: Seewasser dient als primäre Energiequelle für Heizung und Kühlung. Begrünte Dachflächen und ein intelligentes Gebäudemanagementsystem auf Basis von Desigo CC runden die Nachhaltigkeit ab.

Flexible Grundrisse für vielfältige Nutzung

Die Mietflächen lassen sich vom Einzelbüro bis zum offenen Grossraumbüro frei konfigurieren. Der Doppelboden, die modularen Deckenpaneele und die leistungsfähige technische Infrastruktur ermöglichen eine einfache Anpassung an wechselnde Bedürfnisse – ideal für Unternehmen in einer Wachstums- oder Transformationsphase.

Umfassende Campus-Dienstleistungen

Der Siemens Office Campus Zug bietet weit mehr als Bürofläche: Ein öffentliches Bistro im Erdgeschoss, buchbare Konferenzräume des Siemens Broadcast Studio, ein repräsentativer Empfang sowie Begegnungszonen und Eventräume schaffen ein vollständiges Arbeitsumfeld. Eine unterirdische Einstellhalle sowie separate Velounterstände runden das Angebot ab.

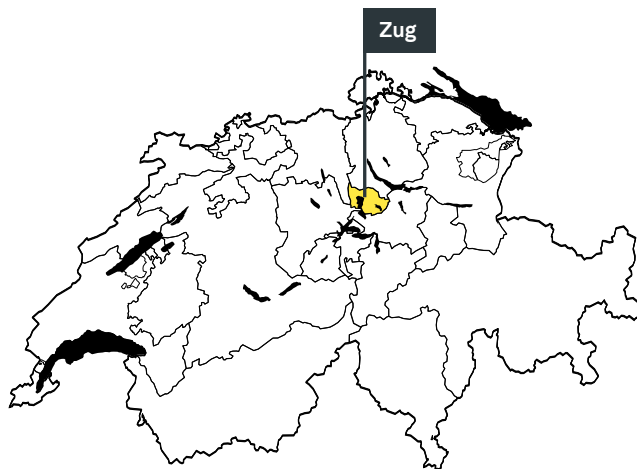
Lage / Standort



25' Bahnhof Zürich
40' Flughafen Zürich
80' Bahnhof Basel
20' Bahnhof Luzern



30' Zürich
45' Flughafen Zürich
80' Basel
25' Luzern



Toplagen im Herzen des Business Districts Zug

Der Siemens Office Campus liegt im Business District Zug, einem der dynamischsten Wirtschaftsstandorte der Schweiz. Das Gebäude befindet sich an der Theilerstrasse 1a und profitiert von einer ausgezeichneten Lagequalität: Der Bahnhof Zug ist in rund 300 m Gehdistanz erreichbar, die Autobahn in 900 m. Zürich Hauptbahnhof ist per Bahn in 25 Minuten, der Flughafen Zürich in 40 Minuten erreichbar.

Das Umfeld befindet sich in einer nachhaltigen Transformationsphase weg von Industrie- und Arbeitsarealen hin zu einem attraktiven Mix aus modernen Büroflächen, Wohnangeboten und

öffentlicher Infrastruktur. Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Mitarbeitenden vielfältige Optionen für die Mittagspause und Freizeitgestaltung. Der Zuger See mit seinen Freizeitmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe.

Als steuerbegünstigter Wirtschaftsstandort mit zentraler Lage in der Deutschschweiz bietet Zug ideale Rahmenbedingungen für nationale und internationale Unternehmen. Das Wettbewerbsumfeld zeigt ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis gegenüber vergleichbaren Standorten wie in der Region Zürich.

Objekt

Der Siemens Office Campus Zug wurde 2018 erstellt und prägt als markantes Landmark-Gebäude den Campus. Mit einem Grundriss von ca. 55 x 55 m und einer Gebäudehöhe von 25 m bietet es grosszügige, effizient geschnittene Bürogeschosse. Ein zentrales Atrium sorgt für natürlichen Lichteinfall in alle Geschosse.

Die Fassade überzeugt mit umlaufenden, horizontalen Fensterbändern (Dreifachverglasung) und gewährleistet optimale Tageslichtnutzung bei gleichzeitig wirksamem Wärmeschutz.

Für die Erschliessung stehen drei Personenlifte (je max. 1'275 kg / 17 Personen) sowie ein Warenlift (2'000 kg / 26 Personen) zur Verfügung. Die Zugangssituation trennt klar zwischen Fussgängern, Velofahrenden, Fahrzeugen und Anlieferung. Eine LKW-Anlieferung ist möglich.

Der Campus ist CO₂-neutral ausgelegt: Seewasser dient als primäre Energiequelle für Heizung und Kühlung, ergänzt durch effiziente Wärmepumpen. Das Gebäude ist LEED Platinum und Minergie zertifiziert.



Die Bürofläche

Zur Vermietung stehen rund 2'290 m² Bürofläche. Die Flächen werden in einem hochwertigen bereits bestehenden Mieterausbau angeboten, der folgende Elemente umfasst:

- Hybriddeckenpaneele für Heizung, Kühlung und Lüftung
- Doppelboden für flexible Verkabelung und einfaches Nachrüsten
- Integrierte LED-Arbeitsplatzbeleuchtung, gesteuert über die Gebäudeautomation
- Automatische Aussenjalousien mit optimiertem Sonnenschutz
- Hochwertige Nasszellen mit getrennten Damen- und Herrentoiletten sowie Behindertentoilette pro Geschoss
- Raumhöhe 2,90 m im Licht (2,80 m bis Akustikdecke)
- Bodenbelastbarkeit 3,0 kN/m²

Flächenspiegel

	Fläche m ² / Stk.	Mietzins m ² / p.a.	Gesamt
Bürofläche	2'290	auf Anfrage	auf Anfrage
Allgemeinfläche	195	auf Anfrage	auf Anfrage
Innen Parkplätze	30	auf Anfrage	auf Anfrage
Gesamt	2'485 m²		auf Anfrage

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 50.-/m² p.a.
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.



Erweiterter Grundausbau

Technische Daten

Heizung / Kühlung	Erfolgt über Hybriddeckenpaneele. Mindestens 21° Innentemperatur im Winter Maximal 26° Innentemperatur im Sommer
Lüftung	Die Lüftung mit einer Leistung von 5 m³/h und m2 ist ebenfalls in den Hybriddecken integriert.
Kälteversorgung	Kälteerzeugung mittels direkter Nutzung der Seewasserkühlung.
Elektrizität / EDV	Elektroinstallationen vom Hauptverteiler bis zur Unterverteilung der jeweiligen Geschosse, mit separatem Zähler. 3 Steigzonen im Haus und Verteilung pro Geschoss. Swisscom ist im Haus vorhanden. Weitere Anbieter können installiert werden.
Notstromversorgung	Mieterseitig gibt es die Möglichkeit, ein USV zu installieren.
Zutrittskontrolle	Gebäudeleitsystem (Desigo CC), Badgesystem (SiPort), Vereinzelungsanlage beim Haupteingang.
Beleuchtung	Integrierte Arbeitsplatzbeleuchtung (LED).

Sanitäranlagen	Pro Geschoss gibt es jeweils 3 Sanitäranlagen mit getrennten Damen und Herrentoiletten. Eine Behinderten-toilette gibt es ebenfalls auf jedem Geschoss.
Gebäudeautomation	Bedarfsabhängige Regelung in den Flächen über Desigo CC.
Lifтанlagen	3 Personenlifte (jeweils 1'275 kg / 17 Personen) 1 Warenlift (2'000 kg / 26 Personen)
Brandschutz	Löschposten, Handlöscher in den Steigzonen. Brandmeldeanlage bzw. auchmeldeanlage wird installiert.
Anlieferung	LKW-Anlieferung möglich.

Ausbaubeschrieb

Boden	Doppelboden.
Decke	Akustische Hybriddecke, mit integrierter Heizung, Lüftung und Kühlung sowie integrierter Beleuchtung (LED) als Grundarbeitsplatzbeleuchtung.
Sonnenschutz	automatische Aussenstoren
Raumhöhe	2,90 m im Licht bis Rohdecke (2,80 m bis Hybriddecke)
Bodenbelastung	3,0 kN/m²
Zertifizierung	LEED Platinum, Minergie

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Vermietung



Yalcin Yilmaz

Senior Consultant

Kommerzielle Vermarktung

T +41 44 575 70 66

yalcin.yilmaz@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**

