



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

Louer | Travailler

### Description de l'objet

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Lieu</b>          | Hinterbergstrasse 9/11, 6330 Cham (Zoug)  |
| <b>Disponibilité</b> | 01.10.2024  |
| <b>Type</b>          | Industrie / Bureau  |
| <b>Description</b>   | Das Büro- und Geschäftsgebäude Hinterbergstrasse 9/11 liegt im Gebiet Stättler 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>Avantages</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>Offre</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>  |

## Objet

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Etage         | 3ème étage          |
| Surface utile | 1402 m <sup>2</sup> |

## Prix

|                             |                               |                    |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Prix de location            | 130.00 CHF/m <sup>2</sup> /an | 15 188.35 CHF/mois |
| Charges                     | 23.00 CHF/m <sup>2</sup> /an  | 2687.15 CHF/mois   |
| Place de parc à l'extérieur |                               | 60.00 CHF/mois     |

Prix sans TVA

## Environnement

- ✓ 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

## Propriété/Équipement

### Aménagements

- ✓ 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>

### Immeuble

- ✓ 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

Images illustratives



Symbolbild für möglicher Ausbau



Symbolbild für möglicher Ausbau



Symbolbild für möglicher Ausbau



So macht arbeiten auch am Abend Freude



Ausstellungsraum aktuell



Ausstellungsraum aktuell

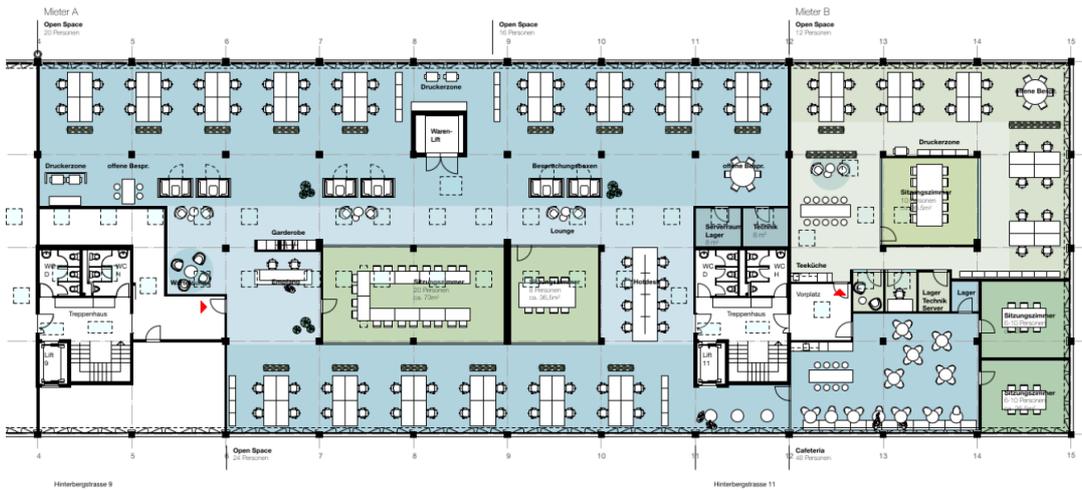


Ausstellungsraum aktuell



Ausstellungsraum aktuell





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            |              |
| <b>Total</b>              | <b>70 Arbeitsplätze</b> | 1x | Technikraum           |              |
|                           |                         | 1x | Lagerraum             |              |
|                           |                         | 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          |             |
|                           |                         |    | Lounge               |             |
|                           |                         |    | offene Besprechungen |             |



Hinterbergstrasse 9 + 11 - Cham

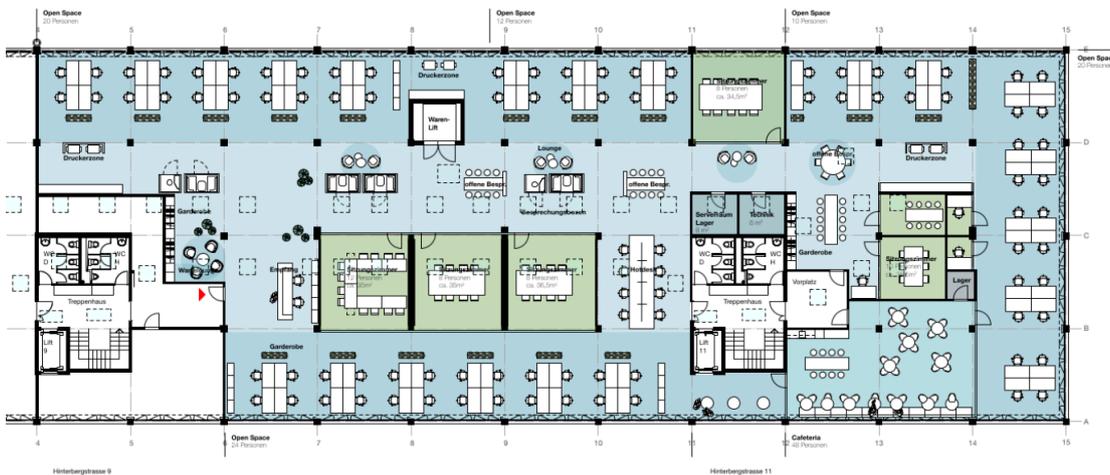
Grundriss - 3.OG

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 | Stuhzimmer            | (6 Pers.)   |
|                           |                         | 2x | Fokusarbeitsplätze    | (6 Pers.)   |
|                           |                         | 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

## Contact

Cornelia Stalder

Administratrice immobilière

+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)