



# OBERMÜHLEWEID CHAM



## OBERMÜHLEWEID CHAM

# DREI GUTE GRÜNDE

## IHRE BUSINESSADRESSE

Inmitten von Cham entsteht an der Obermühleweid 1 ein modernes, repräsentatives Neubauprojekt mit attraktiven Büro- und Praxisflächen sowie mit Mietwohnungen.

## OPTIMALER MIETERMIX

Während im Erdgeschoss der Liegenschaft ein Detailhändler einziehen wird, werden im 1. OG Büroflächen in diversen Grössen realisiert. Der Mietermix sorgt dabei für Leben im Gebäude.

## PERFEKTE ANBINDUNG

Mit der Bushaltestelle Röhrliberg befindet sich der Anschluss an den ÖV direkt vor der Haustür. Derweil erreicht man innert weniger Fahrminuten die Autobahnauffahrten zur A4 und A14.



BEZUG AB  
FRÜHJAHR  
2024

## 908 M<sup>2</sup> VOLLER MÖGLICHKEITEN

Mit der Obermühleweid in Cham entstehen an zentraler und verkehrstechnisch optimaler Lage moderne Geschäftsflächen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse.

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Obermühleweid 1 befindet sich an einem ruhigen Standort, wodurch sich die modernen Businessflächen bestens für konzentriertes Arbeiten und entspannte Geschäftstätigkeiten anbieten. Neben der Nutzung als Bürofläche eignen sich die Räumlichkeiten ebenfalls hervorragend als Praxis.

Die Räume werden im erweiterten Grundausbau erstellt, womit die wichtigsten Einbauten bereits vorhanden sein werden. Archiv- und Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und können zur Geschäftsfläche dazugemietet werden. Plätze für das eigene Auto finden sich derweil in der hauseigenen Einstellhalle und können für jeweils CHF 180 pro Monat bezogen werden.





## BESTENS VERNETZT IN CHAM

Als bevorzugter Wirtschafts- und Arbeitsort bietet Cham seinen Unternehmen attraktive Möglichkeiten und optimale Verbindungen.

Dank ihrer zentralen Lage und der idealen Erschliessung mit dem privaten wie auch öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde Cham bestens verbunden. So sind es nur kurze Wege zum Wirtschaftsraum Zürich mit dem Flughafen sowie in die Zentralschweizer Destinationen. Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie das ausgezeichnete Bildungsangebot der Region mit internationalen Schulen, Universitäten und diversen Kinderbetreuungsangeboten gehören ebenfalls zu den optimalen Rahmenbedingungen. Auch in steuertechnischer Hinsicht ist der Unternehmensstandort Cham äusserst attraktiv.

Inmitten dieser aufstrebenden Gemeinde bietet das Wohn- und Geschäftshaus Obermühleweid einen vielversprechenden Arbeitsstandort mit der Bushaltestelle direkt vor der Haustür und dem Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe.

### DISTANZEN

-  2 Minuten zur Autobahn  
 10 Minuten nach Zug  
 19 Minuten nach Luzern  
 25 Minuten nach Zürich
-  15 Minuten nach Zug  
 32 Minuten nach Luzern  
 45 Minuten nach Zürich
-  1 Minute zur Bushaltestelle  
 12 Minuten zum Bahnhof Cham  
 15 Minuten zum Zugersee
-  4 Minuten nach Cham Bahnhof  
 19 Minuten nach Zug



## TOPMODERNE MIETFLÄCHEN

Im neuen Wohn- und Geschäftshaus an der Obermühleweid 1 erstreckt sich insgesamt 895 m<sup>2</sup> an zeitgemäss ausgestatteter Fläche durch das 1. Obergeschoss. Die Räumlichkeiten punkten mit einem hohen Fensteranteil, wodurch sie stets viel Tageslicht erhalten. Im Grundausbau erstellt, entsprechen die Büro- und Praxisflächen den heutigen Standards. So zählen eine

moderne Gebäudetechnik, elektrisch betriebene Sonnenstoren, eine automatisch betriebene Raumtemperaturregelung, Kopier- und Serverräume sowie praktische Teeküchen zur Ausstattung. Archiv- und Lagerräume sowie Parkplätze in der Einstellhalle stehen bei Bedarf zur Verfügung und können dazugemietet werden.

OBJEKT	STOCKWERK	FLÄCHE	NETTOMIETE M <sup>2</sup> /JAHR	NEBENKOSTEN M <sup>2</sup> /JAHR
Gesamtfläche Büro 1. OG	1. OG	905 m <sup>2</sup>	CHF 220	CHF 30
Büro 1 a	1. OG	79 m <sup>2</sup>	CHF 220	CHF 30
Büro 1 b	1. OG	430 m <sup>2</sup>	CHF 220	CHF 30
Büro 1 c	1. OG	399 m <sup>2</sup>	CHF 220	CHF 30
Lagerräume	1. OG	197 m <sup>2</sup>	CHF 100	

# GRUNDRISSE

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
OBERMÜHLEWEID 1, CHAM

# 1. OBERGESCHOSS

## GESAMTFLÄCHE

Netto-Mietfläche 908 m<sup>2</sup>

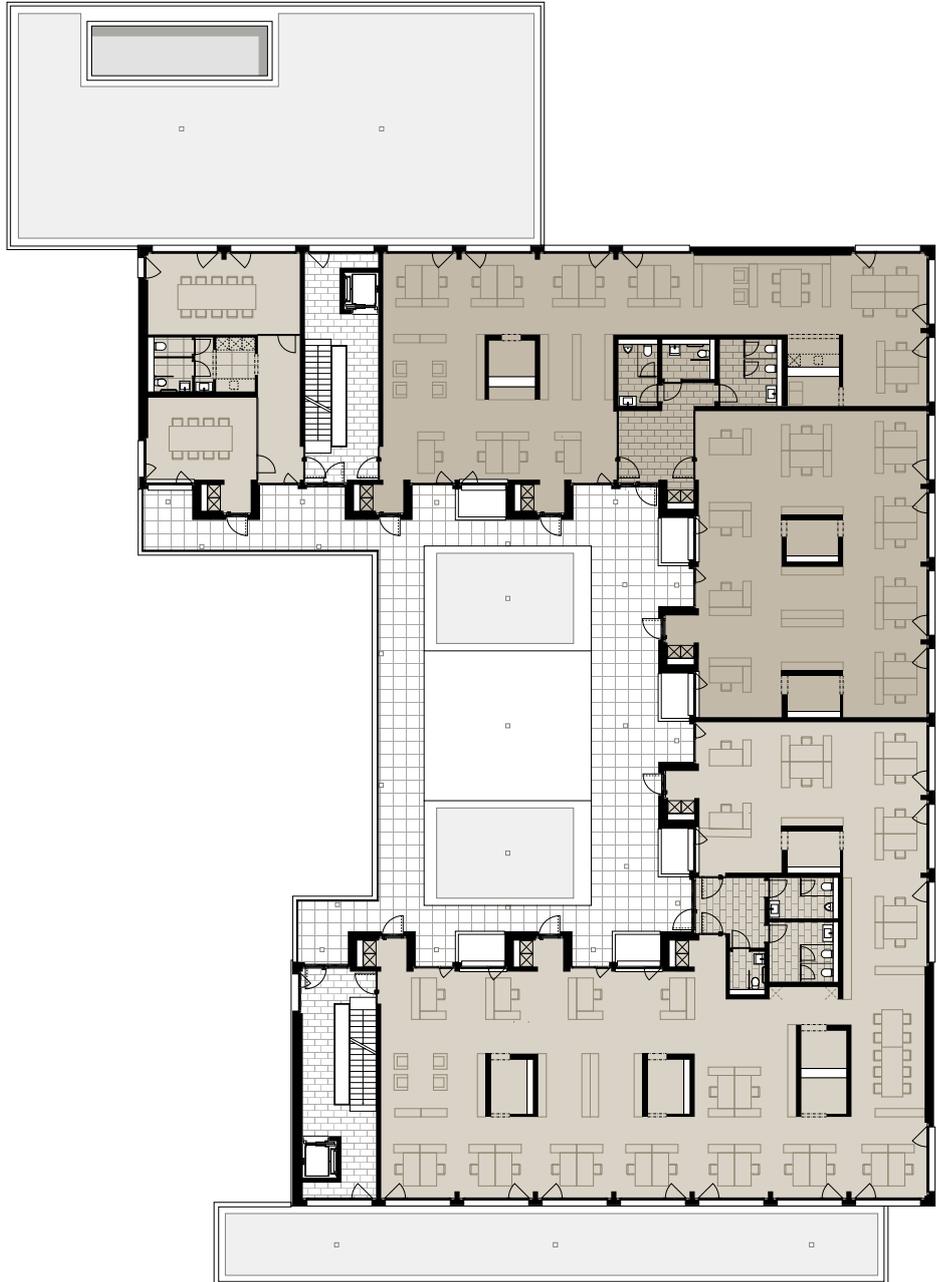
## TEILFLÄCHEN

Büro 1a Nettomietfläche 79 m<sup>2</sup>

Büro 1b Nettomietfläche 430 m<sup>2</sup>

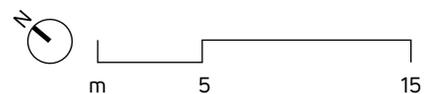
Büro 1c Nettomietfläche 399 m<sup>2</sup>

Lagerräume 197 m<sup>2</sup>



OBERMÜHLEWEID  
CHAM

Arlewo AG  
Baarerstrasse 125  
6300 Zug  
arlewo.ch  
zug@arlewo.ch



# 1. OBERGESCHOSS

## BÜRO 1a

Netto-Mietfläche 79 m<sup>2</sup>

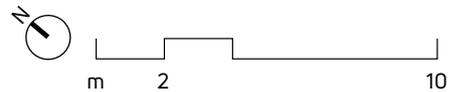
## BÜRO 1c

Netto-Mietfläche 430 m<sup>2</sup>



OBERMÜHLEWEID  
CHAM

Arlewo AG  
Baarerstrasse 125  
6300 Zug  
arlewo.ch  
zug@arlewo.ch



# 1. OBERGESCHOSS

## BÜRO 1c

Netto-Mietfläche 399 m<sup>2</sup>



# KURZBAUBESCHREIB

Stand März 2022

## TOPMODERNE BÜROFLÄCHEN

- Wohn- und Geschäftshaus Obermühleweid 1, Cham
- Gewerbeflächen 1. Obergeschoss
- Stand März 2022
- Die Gewerbeflächen werden im erweiterten Grundausbau erstellt.

## GRUNDAUSBAU ELEKTRO

### ELEKTROINSTALLATIONEN

Der Büros werden so ausgebaut, dass eine direkte Nutzung der Fläche möglich ist. Die Server für die IT sind durch den Mieter zu liefern und in Betrieb zu nehmen. Benötigt der Mieter eine stärkere Anschlussleitung, geht dies inklusive Anpassungen der Hauptverteilung zu seinen Lasten.

### HAUPTVERTEILUNG

- Energiezähler in Hauptverteilung
- Zuleitung bis Unterverteilung Büro 1 und 2: 63 A, Büro 3: 25 A
- Unterverteilung (80 x 200 x 40 cm / B x H x T) ausgebaut
- KNX-Linie pro Büro
- Reserveplatz für weitere Abgänge
- Leuchtenband in den Korridorbereichen gesteuert über Dali-PIRs und zentral beim Eingang über Raumbediengeräte
- Beleuchtung Nasszellen gesteuert über PIR
- Beleuchtung Treppenhaus

### KRAFTINSTALLATIONEN | STECKDOSEN

- Anschlüsse Lüftungsgeräte
- Storen-Installationen gesteuert über Wetterzentrale und zentral beim Eingang
- Sämtliche Installationen im Treppenhaus
- Brüstungskanal mit 2 x RJ45 und 6 x T13 pro Achse und bei 2 Arbeitsplätzen
- Bodendosen verteilt auf Bürofläche mit 2 x RJ45 und 6 x T13

### LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

- Elektrische Installationen für Lüftung

### SCHWACHSTROMANLAGE

- Gegensprech- / Sonnerieanlage inkl. Zuleitung (Bus) ab Abzweiger, Sonnerie-Aussensprechstelle und Abzweigdose in Mietfläche für Abnahme des Kabels für Innensprechstelle
- Glasfaseranschluss im Serverbereich
- UKV-Rack mit Patchfeldern
- KNX-Storensteuerung
- Erschliessungs-Trasse Installationen an der Decke bis zu den Brüstungskanälen

### GEBÄUDEAUTOMATION

Es ist eine KNX-Steuerung für HLKS, Licht und Storen vorgesehen. Beim Eingangsbereich wird ein zentrales Raumbediengerät platziert. Durch die KNX-Grundinstallation können weitere Bedienstellen problemlos nachgerüstet und ins Gesamtkonzept integriert werden.

## HLKS-INSTALLATION GRUNDAUSBAU

### HEIZUNG | KÜHLUNG

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung (21 Grad Celsius) mit Stockwerksverteiler
- Automatische Raumtemperaturregelung Kühlung
- Reversible Erdsonden-Wärmepumpe zur Kälteerzeugung
- Statische Kühlsegel (26 – 28 Grad Celsius)
- Automatische Raumtemperaturregelung Lüftung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit wasserseitigem Luftherhitzer für Bürofläche

## **SANITÄR**

- Erschliessung und Ausbau WC mit Trinkwasser kalt und Abwasser
- Erschliessung Teeküche mit Trinkwasser kalt und Abwasser
- Erschliessung Kopierraum
- Regenwasser komplett

## **SONNENSTOREN**

Vor allen Fenstern der Hauptfassade, vor allen Fenstern zur Terrasse / Innenhof.

Senkrechtmarkise mit seitlichen Führungsschienen, Markisenstoff aus Acrylgewebe (überall halbtransparent). Sämtliche Senkrechtmarkisen mit Elektroantrieb und Windwächter.

## **MIETERAUSBAU**

Nachstehende Ausbauten werden zulasten der Mieterschaft ausgeführt.

## **OBERFLÄCHEN**

- Bodenbeläge
- Deckenbeläge, Anstriche, Akustikelemente
- Wandbeläge

## **ELEKTRO-UNTERVERTEILUNG**

- Weitere Sicherungsabgänge gem. Konzept Mieter
- Weitere Storentaster
- Steuerungskomponenten

## **BELEUCHTUNG**

Weitere Beleuchtungen gem. Beleuchtungskonzept Mieter

## **KRAFTINSTALLATIONEN / STECKDOSEN**

Weitere Steckdoseninstallationen in Brüstungskanal

## **SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN**

- Server
- Weitere UKV-Installationen
- WLAN-Abdeckung
- Ggf. Brandmeldeanlage, falls gefordert mit eigener Zentrale
- Notbeleuchtung, falls gefordert
- Kälte
- Serverkühlung

## **HLKS**

- Erweiterte Raumbedienung
- Spezielle Raumkonditionen
- Ausbau / Anschluss Teeküche
- Ausbau / Anschluss Serverraum

## **Planung und Ausführung**

- Planungskosten
- Ausführungskosten
- Bauleitungskosten

# OBERMÜHLEWEID CHAM

## KONTAKT UND VERMIETUNG

**ARLEWO**  
arbeiten leben wohnen

Arlewo AG  
Baarerstrasse 125  
6300 Zug  
T 041 725 01 00  
zug@arlewo.ch

Deborah Pinelli  
deborah.pinelli@arlewo.ch  
T direkt 041 725 01 14