



Büro-/Gewerberäume

ab 110 m² bis 340 m² pro Stockwerk







Ihr repräsentativer Firmensitz im steuergünstigen Kanton Zug

Hochwertige Architektur, grosszügige, flexibel unterteilbare Büroräume mit grandioser Aussicht ins Grüne, ein Golfplatz vor der Haustüre und die erstklassige Erreichbarkeit dank Autobahnanschluss und guter ÖV-Erschliessung – für das Neubauprojekt Blegi 3 im steuergünstigen Risch-Rotkreuz/ZG sprechen mehr als nur drei Argumente!

Entdecken Sie einen repräsentativen Neubau, der grösseren oder kleineren Anwaltskanzleien, Finanzdienstleistern, Consulting-Unternehmen oder auch IT Start-ups ein hoch attraktives Arbeitsumfeld und viel Freizeitqualität bietet.

Drei Argumente für Blegi 3 als Firmensitz

1

Attraktiver Neubau
Bezugsbereit
im Frühling 2024

2

Viel Gestaltungsfreiheit
Individuell unterteilbare
Büroflächen

3

Hohe Wirtschaftlichkeit
Top Preis-/Leistungsverhältnis
und steuergünstig

Ganz nach Ihren Bedürfnissen

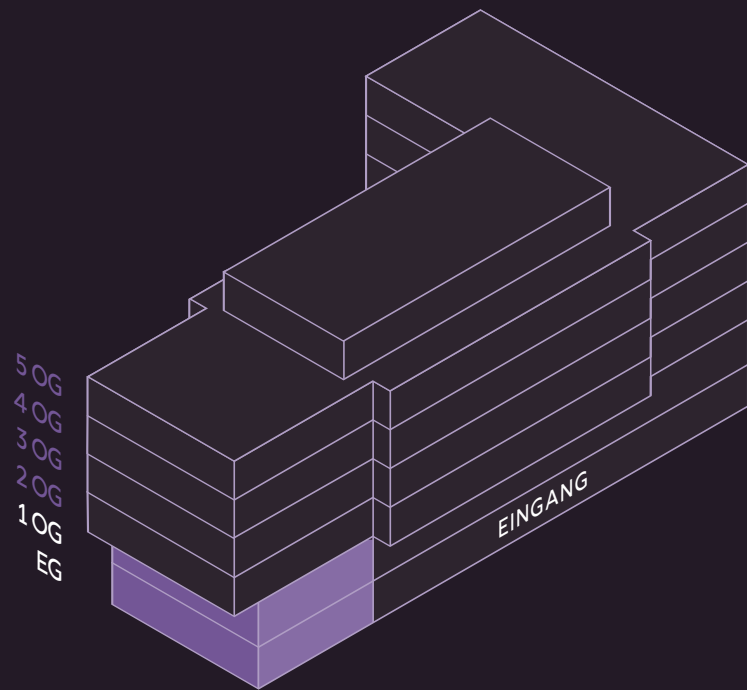
Die Geschossflächen im Gebäudeteil Blegi 3 können gesamthaft oder unterteilt gemietet werden. Für die individuelle Raumunterteilung der Mietflächen steht ein flexibles Leichtbau-System zur Verfügung, das Ihnen grossen Gestaltungsfreiraum bietet. Alle Räume sind bereits im Grundausbau mit Heiz-/Kühldecken und Deckenbeleuchtung ausgestattet. Auf den Unterlagsböden können im Rahmen des Mieterausbaus keramische Platten oder Teppiche verlegt werden. Auch der Einbau einer individuellen Küche ist problemlos möglich.

Im Untergeschoss stehen Parkplätze und Lagerflächen zur Verfügung, die individuell hinzugemietet werden können. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich der Veloraum mit direkter Veloein-/ausfahrt sowie Besucherparkplätze in ausreichender Zahl.






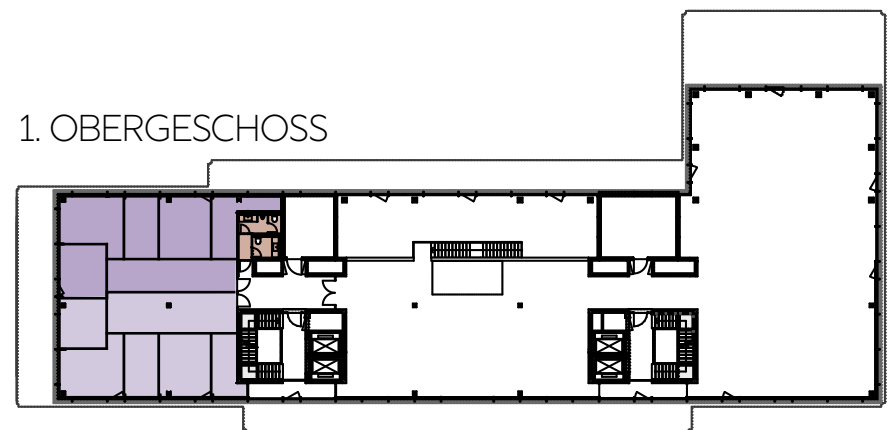
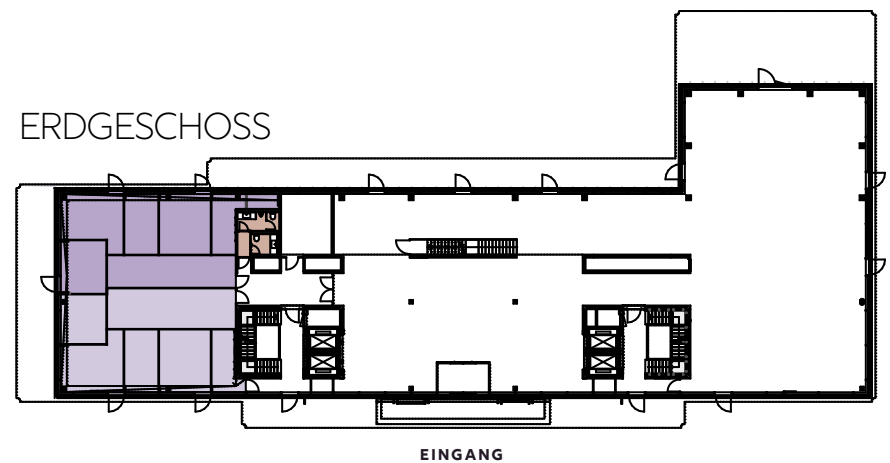


B3 BLEGI 3 BUSINESS




ERDGESCHOSS 1. OBERGESCHOSS

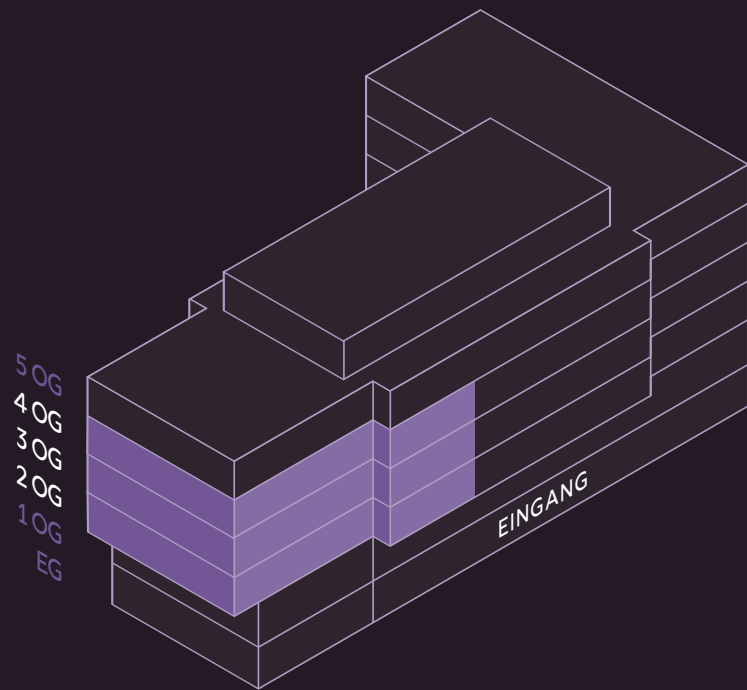
 Mieter 01	116 m ²
 Mieter 02	113 m ²
 Sanitärräume	
Gesamtmietfläche:	229 m ²









0m 1m 5m
 Masstab 1:125

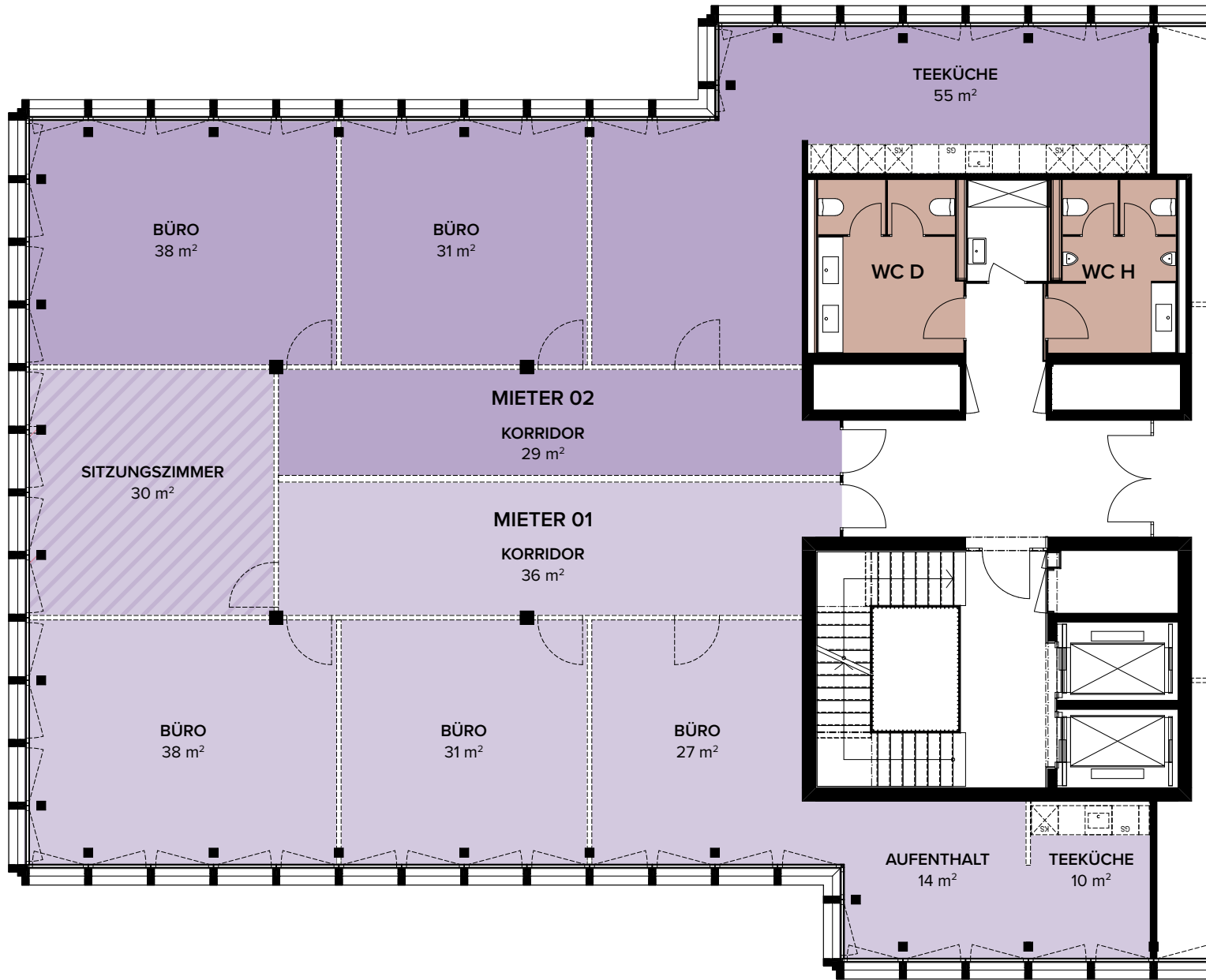
 Innere Raumaufteilungen sind optional
 und Änderungen im Grundriss bleiben vorbehalten.



2. - 4. OBERGESCHOSS

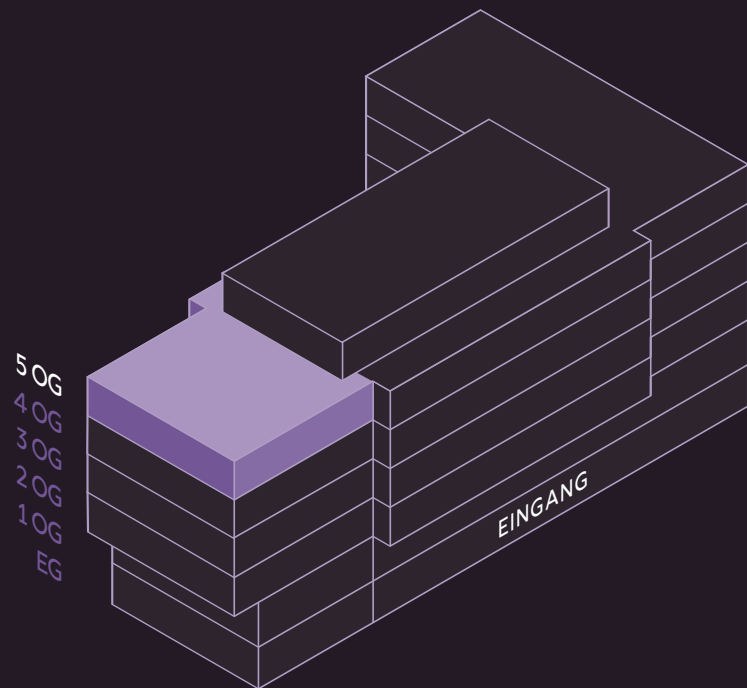
	Mieter 01	156 m ²
	Mieter 02	153 m ²
	Optional	30 m ²
	Sanitärräume	
Gesamtmietfläche:		339 m ²





0m 1m 5m
 Masstab 1:125

Innere Raumaufteilungen sind optional und Änderungen im Grundriss bleiben vorbehalten.

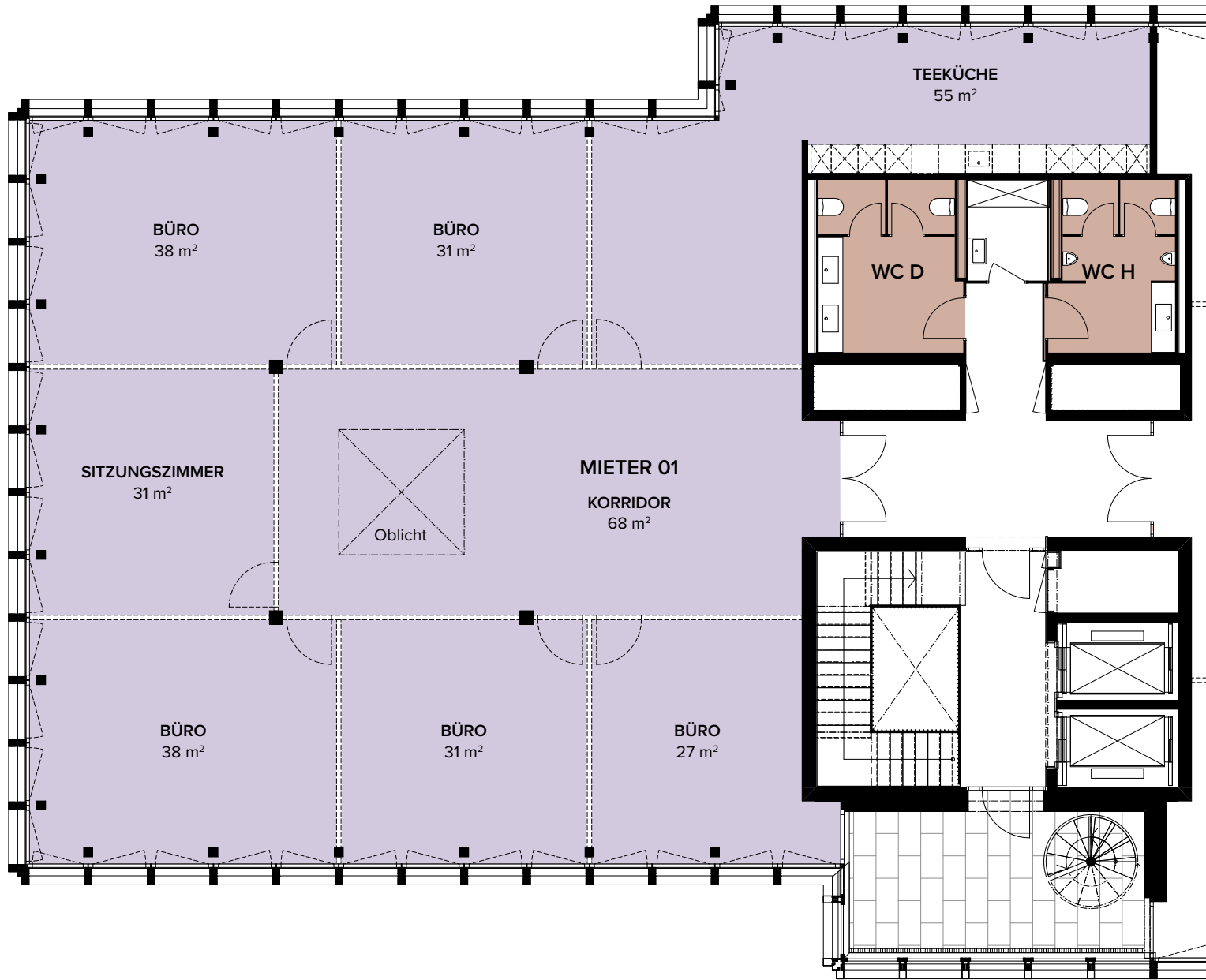


5. OBERGESCHOSS


Mieter 01
Sanitarräume

319 m²



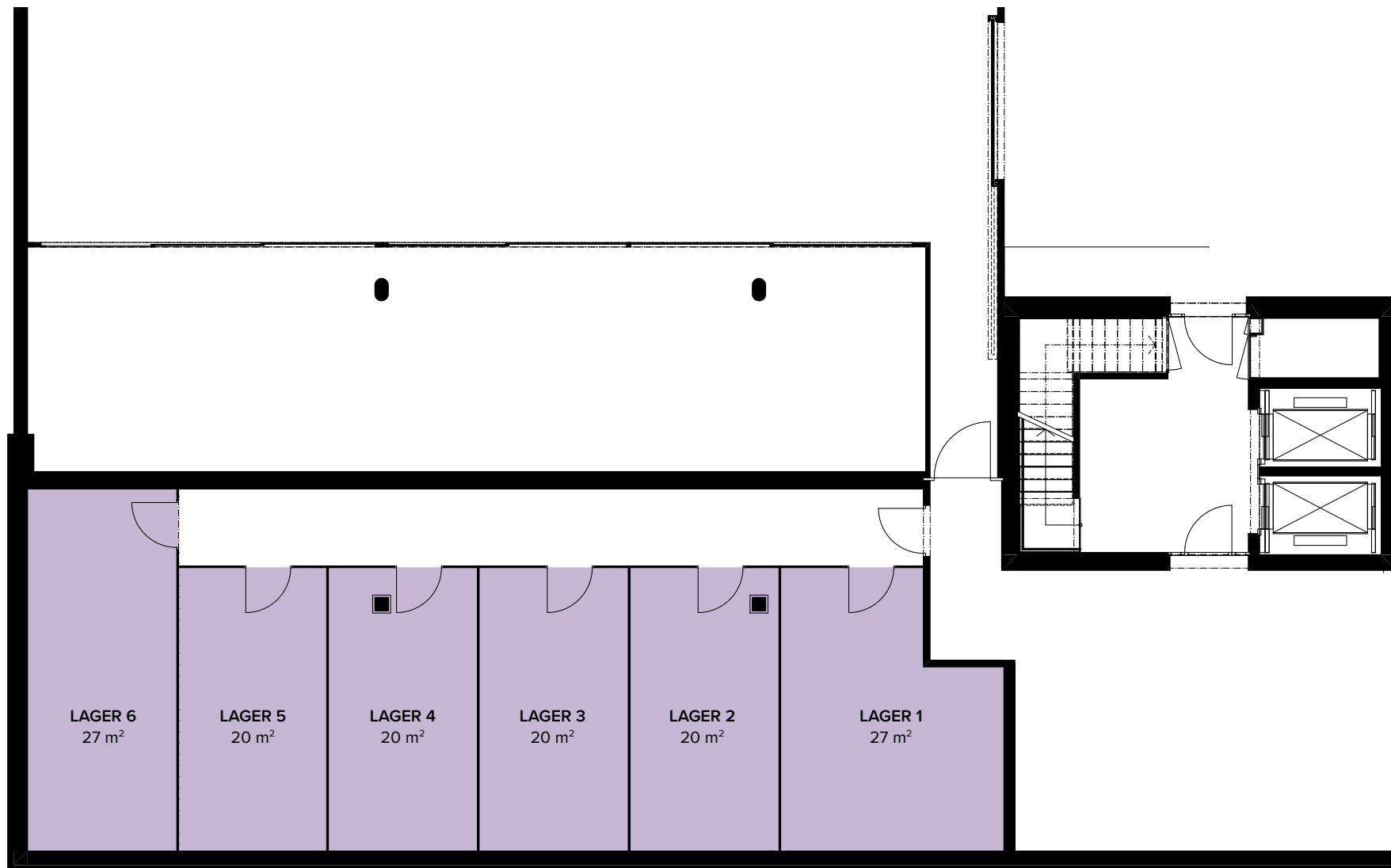


0m 1m 5m
 Masstab 1:125

 Innere Raumaufteilungen sind optional
 und Änderungen im Grundriss bleiben vorbehalten.

LAGERFLÄCHEN

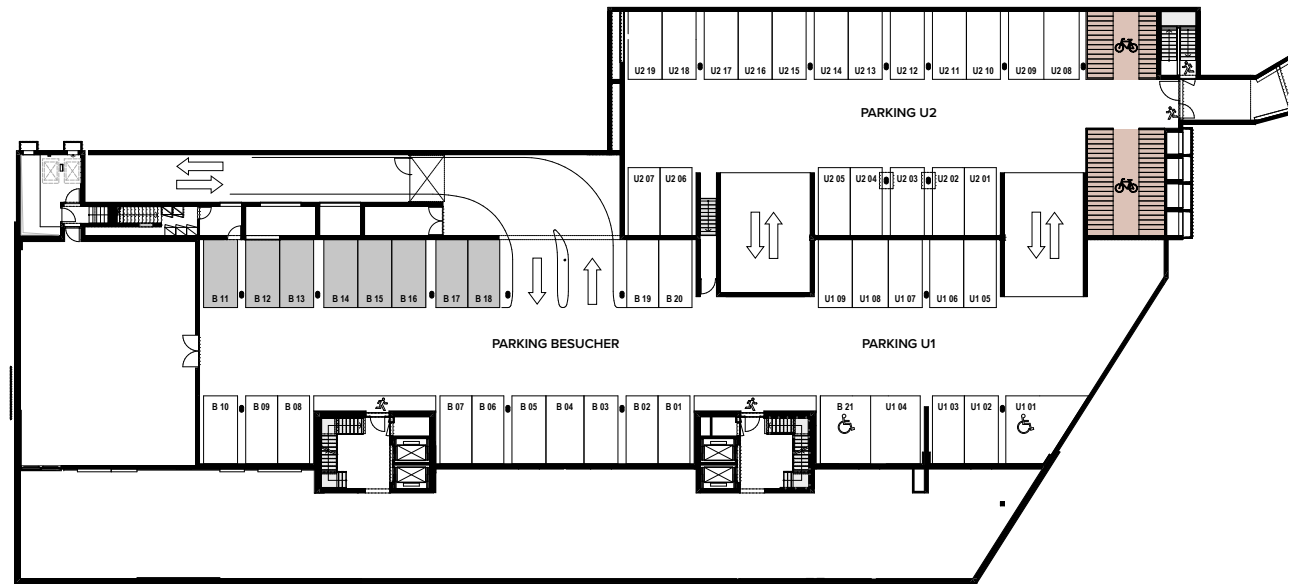
2. UNTERGESCHOSS



PARKING

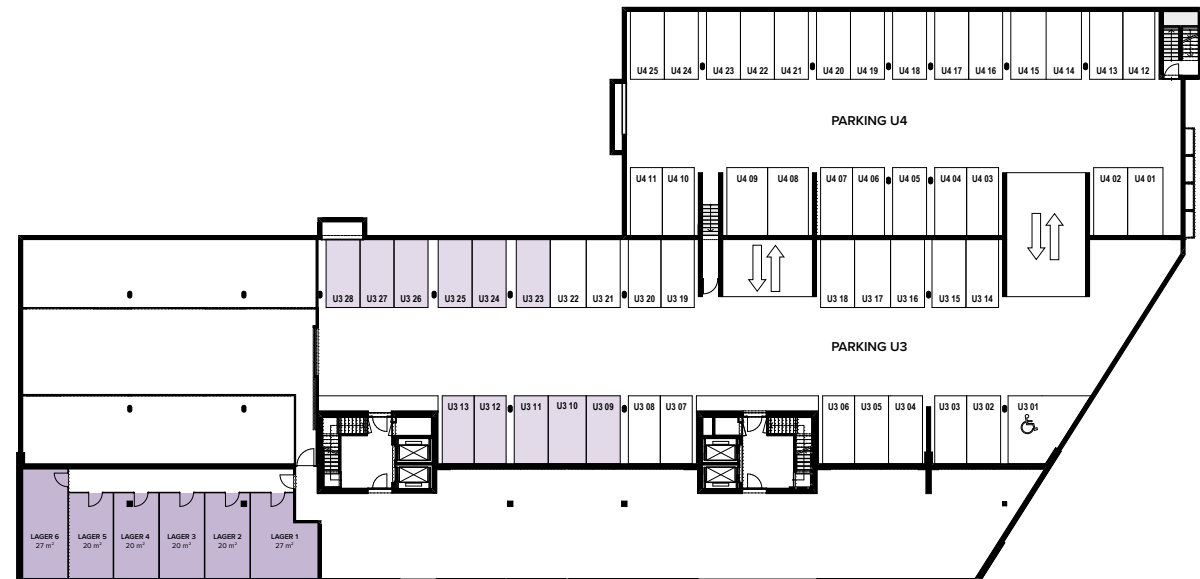
1. UNTERGESCHOSS

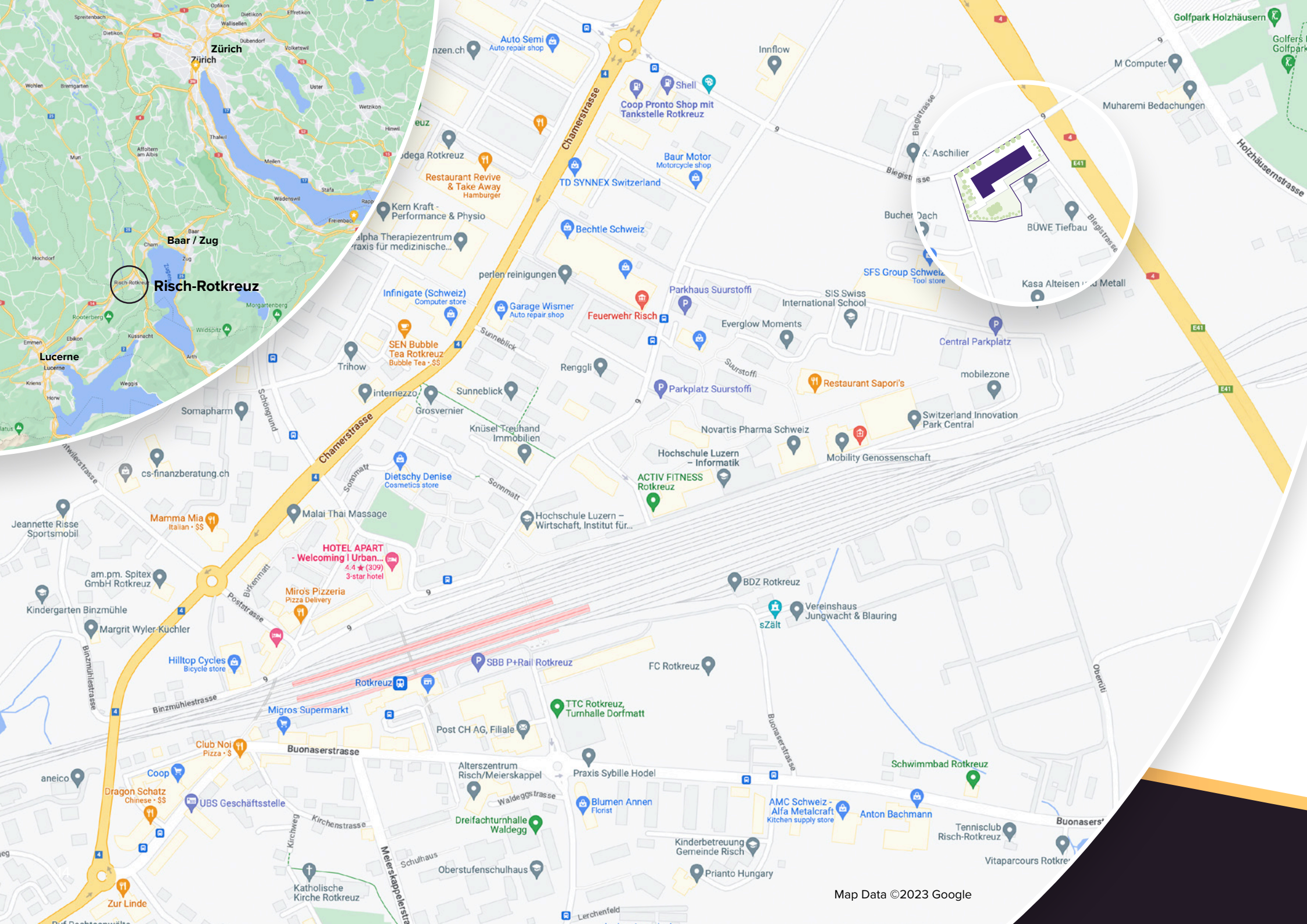
- Parking Besucher
- Parking Velo



2. UNTERGESCHOSS

- Parking Mieter
- Lagerflächen





Zürich

Risch-Rotkreuz

Baar / Zug

Lucerne

Chamerstrasse

Chamerstrasse

Blegistrasse

Blegistrasse

E41

E41

E41

Poststrasse

Binzmühlestrasse

Buonaserstrasse

Waldeggsstrasse

Buonaserstrasse

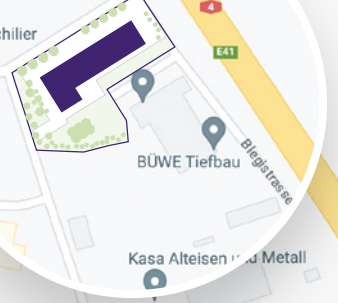
Odenrütli

Kirchweg

Meierskapellenstrasse

Lerchenfeld

Map Data ©2023 Google



Restaurant Revive & Take Away Hamburger

TD SYNEX Switzerland

Coop Pronto Shop mit Tankstelle Rotkreuz

Baur Motor Motorcycle shop

Kern Kraft - Performance & Physio

Bechtle Schweiz

alpha Therapiezentrum Praxis für medizinische...

perlen reinigungen

Garage Wismer Auto repair shop

Feuerwehr Risch

Parkhaus Suurstoffi

SFS Group Schweiz Tool store

Central Parkplatz

Infingate (Schweiz) Computer store

SEN Bubble Tea Rotkreuz Bubble Tea - \$\$

Renggli

Everglow Moments

Restaurant Saporis

mobilezone

internezzo

Sunneblick

Parkplatz Suurstoffi

Mobility Genossenschaft

Grosvernier

Knüsel Treuhand Immobilien

Novartis Pharma Schweiz

Switzerland Innovation Park Central

Sonnenrain

Dietschy Denise Cosmetics store

Hochschule Luzern - Informatik

ACTIV FITNESS Rotkreuz

Mobility Genossenschaft

HOTEL APART - Welcoming | Urban... 4.4 ★ (309) 3-star hotel

Miro's Pizzeria Pizza Delivery

BDZ Rotkreuz

Vereinshaus Jungwacht & Blauring

Rotkreuz

SBB P+Rail Rotkreuz

FC Rotkreuz

Rotkreuz

TTC Rotkreuz, Turnhalle Dorfmat

Post CH AG, Filiale

Schwimmbad Rotkreuz

Migros Supermarkt

Alterszentrum Risch/Meierskappel

Praxis Sybille Hodel

AMC Schweiz - Alfa Metalcraft Kitchen supply store

Anton Bachmann

Dreifachturnhalle Waldeg

Blumen Annen Florist

Kinderbetreuung Gemeinde Risch

Prianto Hungary

Tennisclub Risch-Rotkreuz

Buonasers'

Katholische Kirche Rotkreuz

Oberstufenschulhaus

Prianto Hungary

Vitaparcours Rotkreuz

Schulhaus

Oberstufenschulhaus

Prianto Hungary

Vitaparcours Rotkreuz

Lage

Blegi – Areal mit Zukunft

Dynamisches Office- und Gewerbe-Areal

Das Areal Blegi liegt nordöstlich des Ortszentrums, rund 10 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Es ist geprägt von modernen Bürobauteilen und Gewerbeliegenschaften und entwickelt sich dynamisch weiter. Der Gebäudeteil Blegi 3 bietet – speziell aus den oberen Stockwerken – eine tolle Aussicht auf die Rigi und umliegenden Felder, den benachbarten Golfplatz und Zugersee. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein COOP Pronto mit einem umfassenden Convenience-Food-Angebot – perfekt für die schnelle Verpflegung über Mittag. Für einen Lunch mit Kundinnen und Kunden haben Sie die Wahl zwischen mehreren attraktiven Lokalen im Ortszentrum.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Risch-Rotkreuz liegt im Kanton Zug, rund 10 Kilometer von der Stadt Zug und nur rund 30 Kilometer von der Stadt Zürich entfernt. Sie wird aus der Kleinstadt Rotkreuz und den Dörfern Risch, Buonas und Holzhäusern gebildet. Der dynamisch wachsende Ort ist dank einer eigenen Autobahnausfahrt sehr schnell mit dem Auto über die A4 aus Richtung Luzern und Zürich erreichbar und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Stadtbahn Zug, S-Bahn Luzern und Bus). Zum Flughafen Zürich dauert die Autofahrt lediglich 45 Autominuten.



Blegi 3, 6343 Risch-Rotkreuz





Risch-Rotkreuz

Ein beliebter Wirtschaftsstandort und bestens erreichbar

Attraktiver Standort für Firmen und Hochschulen

Risch-Rotkreuz hat sich in den vergangenen Jahren – nicht zuletzt aufgrund attraktiver fiskalischer Rahmenbedingungen – zu einem beliebten Wirtschaftsstandort mit breiter Branchenabdeckung entwickelt. Hier befinden sich unter anderem der Hauptsitz von Roche Diagnostics und die Zentrale des Pharmageschäfts von Novartis. Ebenfalls in Risch-Rotkreuz angesiedelt haben sich das Institut für Finanzdienstleistungen (IFZ) und die Informatik-Fakultät der Hochschule Luzern.

Natur und Sportmöglichkeiten vor der Haustüre

In der Umgebung von Blegi 3 bieten sich mehrere schöne Wege fürs mittägliche Jogging oder Spaziergänge an. Im Sommer ist man mit dem Velo in wenigen Minuten im idyllischen Seebad Zweiern für ein erfrischendes Bad im Zugersee. Sportliche können im Quartier unter drei verschiedenen Fitnessstudios auswählen. Und nur einen kräftigen Abschlag entfernt lädt der grosse Golfplatz Holzhäusern zu Golfpartien auf einer 18-Loch - und zwei 9-Lochanlage ein. Oder zu einer entspannenden Mittagspause in den beiden schönen Restaurants – einmal mit Selbstbedienung und einmal bedient.



Kurzbaubeschrieb

Grundausbau

Die Büroflächen werden der Mieterschaft im Grundausbau für ihren individuellen Ausbau (Innenausbau) übergeben. Dieser Kurzbaubeschrieb macht insbesondere Angaben zum Umfang und Inhalt vom Grundausbau und zeigt Möglichkeiten und Abgrenzungen auf, welche für die Mieterschaft im Innenausbau zu berücksichtigen sind.

Wände / Decken

Betondecken mit Doppelhohlboden. Beanspruchungskategorie B mit einer Belastung von 300kg/m². Oberflächen glatt für den bauseitigen Einbau von Bodenbelägen bis 15 mm Dicke durch die Mieterschaft. Mauerwerk sowie Wände aus Stahlbeton werden inkl. Grundputz für Aufnahme Deckbelag vorbereitet. Die angrenzenden Trockenbauwände der allgemeinen Toilettenanlage für die Aufnahme des Deckbelages vorbereitet. An der fertigen abgehängten Gips- und Metalldecke sind die Deckenschotts und Anschlussstellen für die individuelle Raumaufteilung vorhanden.

An die Aussenwand anlehnend ist ein umlaufendes Brüstungsmöbel realisiert und dient der elektrischen Erschliessung aller an die Aussenwand angrenzenden Raumeinheiten.

Fensterflächen

Eingangsfrenten aus Glas-Metallkonstruktion mit Drehflügeltüren. Fensterflächen mit Metallkonstruktion gem. Plan Architekten. Wärmeisolierglas und Schalldämmung gemäss den gültigen Vorschriften. Absturzsicherung ist anhand Öffnungsbegrenzer gewährleistet und ermöglicht im Betrieb eine maximale

Öffnung von 11 cm. Für die Reinigung der aussenliegenden Glasfensterflächen lässt sich der Flügel durch einen Schlüssel entriegeln und öffnen. Für die Reinigung ist gemäss «Sicherheitskonzept Unterhalt Fassade» ein Anschlagsicherungspunkt an der Decke vorhanden.

Sonnenschutz

Bei allen Fenstern ist ein aussenliegender Sonnenschutz in Form einer Senkrechtmarkise vorhanden. Ausnahme bilden einspringende Gebäudeecken, in denen kein aussenliegender Sonnenschutz realisiert werden kann. Die elektrischen Installationen sind vorbereitet und Bedienstellen im Ausbaukonzept sind zu definieren.

Elektroinstallationen

Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallationen „im normalen Umfang“ vom Haus-Hauptverteilkasten bis zum Mieter-Unterverteilkasten auf das jeweilige Geschoss geführt. Es sind keine Elektroinstallationen der Mieterflächen im Grundausbau enthalten. Für die Multimedia-Installation steht pro Geschoss im zentralen Technikraum ein abschliessbares Fach im Server-Rack zur Verfügung. Die Erschliessung Glasfaser von der Übergabestelle bis zum Server-Rack erfolgt Vermieterseite.

Beleuchtung

Die Grundbeleuchtung ist gemäss Lichtplan des Innenarchitekten in den Heiz- und Kühldecken integriert.

Heizung, Kühlung und Lüftung

Die Heizwärme und Warmwasser werden über die hauseigene Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt. In allen Geschossen erfolgt die Wärme- und Kühlungsverteilung über die abgehängte Heiz- und Kühldecke.

Die kontrollierte Belüftung ist in den Mieterflächen (gem. Konzept Lüftungsingenieur) bemessen und ebenfalls in den abgehängten Heiz- und Kühldecken geführt. Es werden keine weiteren Lüftungs-, Kälte- oder Kühlinstallationen vorgesehen.

Sanitäre Einrichtungen

Auf allen Geschossen ist pro Treppenhaus eine zentral gelegene WC-Anlage realisiert. In den Mieterflächen sind keine weiteren WC-Anlagen realisierbar.

Pro Mieterfläche ist eine Sanitärinstallation für Kalt- und Warmwasser für eine Küchenzeile vorbereitet.

Innenausbau

Leistungen durch die Mieterschaft

Alle nicht im Grundausbau beschriebenen Leistungen sind durch die Mieterschaft zu erbringen. Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter (Vertretung Eigentümerin) können zusätzliche Abgrenzungen zum Grundausbau und Innenausbau vorsehen.

Individueller Innenausbau generell in Rücksprache und Koordination mit dem Vermieter:

- Amtliche Bewilligungen und Gebühren
- Raumeinteilung innerhalb des vorgegebenen Raumrasters.
- Verteilung und Ergänzungen von Elektroinstallationen in den Büroeinheiten.
- Küchen und Aufenthaltsraum
- Garderoben
- Handfeuerlöscher und dergleichen sofern erforderlich und amtlich vorgeschrieben
- Ergänzende Massnahmen für erhöhte Nutzeranforderungen
- Weiteres

Allgemeines

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf ästhetischen, ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren.

Einstellhalle / Parkparkplätze

Eine Auto-Einstellhalle und ein Veloraum stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Mieter können Parkplätze je nach Verfügbarkeit dazu mieten. Es werden Leerrohrinstallationen für Elektro-Ladestationen in der Einstellhalle vorbereitet. Die Montage und Erweiterung der Elektro-Ladestationen können nach Bedarf und Absprache mit dem Vermieter, durch die Mieter erfolgen. Abstellfläche für Mofas und weitere Fahrräder sind im Aussenbereich vorhanden. Oberirdische Parkplätze sind nicht vorhanden. Gebührenpflichtige öffentliche Besucherparkplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung.

Strombezug aus Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Photovoltaik-Anlage zur gebäude-eigenen solaren Stromerzeugung auf dem Flachdach montiert. Der selbstproduzierte Solarstrom auf dem Dach wird im Zusammenschluss für Eigenverbrauch (ZEV) des Gebäudes und Mieter verbraucht.

Ausbauwünsche

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die Kostenfolgen ab.

Verbindlichkeiten

Massverschiebungen, Farbänderungen, Korrekturen und allgemeine Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Werkpläne des Architekten und Innenarchitekten.

Flächenangaben

NF = Nutzfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Mietereinheit, inkl. Standfläche Brüstungsmöbel bis Innenkante Aussenwand. Nicht in den Nutzflächen enthalten sind die Trenn- und Aussenwände der Mietereinheiten und Keller- bzw. Lagerräume.

Visualisierungen / Grundrisse

Bei den Visualisierungen wurde auf eine hohe Originalität geachtet. Teilweise sind Optionen abgebildet. Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und verbindlich sind die definitiven Werkpläne des Architekten.

www.blegi3.ch



VERMIETUNG
Tellco Immobilien AG
Bahnhofstrasse 3, 6340 Baar

+41 58 442 30 00
sales.immo@telco.ch
www.telco-immo.ch

