



## Produktion und Büro im selben Gebäude - Kaufen statt Mieten

Kaufen | Arbeiten

### Objekt Beschreibung

<b>Standort</b>	Stegmattstrasse 3, 6033 Buchrain (Luzern)
<b>Verfügbarkeit</b>	ab sofort
<b>Art</b>	Gewerbe / Büro
<b>Beschreibung</b>	<p>An gut sichtbarer Lage an der Hauptzufahrtsstrasse nach Buchrain realisiert die Alfred Müller AG zwei moderne Geschäftshäuser. Die beiden Gebäude umfassen auf drei beziehungsweise vier Etagen rund 6 600 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen, welche im Stockwerkeigentum veräussert werden.</p> <p>Aussen überzeugen die Gebäude durch eine markante, raumbildende Architektur mit hohem Identifikationscharakter, innen durch grosszügige, frei unterteilbare Gewerbe- und Büroflächen mit umfassendem Grundausbau wie WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte. Die flexiblen Flächenangebote eignen sich für Büro-, und ruhige Gewerbetätigkeiten von inhaber- oder eigentümergeführten Unternehmen aus verschiedensten Branchen und unterschiedlicher Grösse, die viel Wert auf ein qualitativ hochwertiges Produkt legen. Die eigene Stockwerkeinheit wird nach Ihren individuellen Wünschen geplant und ausgebaut.</p>

## Vorteile

- ✓ Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Luzern, Zug und Zürich
- ✓ Moderne, zeitgemässe Architektur mit grossen Fensterfronten
- ✓ Neubau mit grosszügigen, frei unterteilbaren Flächen, die nach Ihren Wünschen ausgebaut werden
- ✓ Umfassender Grundausbau mit WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte
- ✓ Exklusive Terrasse im 1. Obergeschoss und begrünte Aussenräume mit Picknicktischen zur Mitbenützung
- ✓ Umweltfreundliche Photovoltaikanlage zur regenerativen Stromerzeugung
- ✓ CO2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung
- ✓ Sportlerduschen zur Mitbenützung

## Angebot

- ✓ 3 550 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Bürofläche Nr. 35.1 (1 999 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss) / Nr. 35.16 (776 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss) / Nr. 35.24 (775 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss) im Grundausbau, Gebäude 3/5
- ✓ 275 m<sup>2</sup> exklusive Terrasse im 1. Obergeschoss
- ✓ 240 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss
- ✓ 64 Parkplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss ab CHF 38 000.00
- ✓ 10 Parkplätze im Freien à CHF 22 000.00
- ✓ 9 Parkplätze im Freien überlang à CHF 24 000.00
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze im Freien
- ✓ Stockwerkeigentum Erstbezug

## Objekt

### Geschoss

Erdgeschoss

### Nutzfläche

3550 m<sup>2</sup>

## Preis

Kaufpreis	13 135 000.00 CHF
Lagerpreis	450 800.00 CHF
Parkplatz in Autoeinstellhalle	38 000.00 CHF
Parkplatz im Freien	24 000.00 CHF

Alle Preise ohne Mehrwertsteuer

## Umgebung

- ✓ Zum Autobahnanschluss A14 sind es 400 m
- ✓ Bushaltestelle Reussbrücke direkt vor der Tür
- ✓ Diverse Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten in der Umgebung
- ✓ Begrünte Aussenräume mit diversen Picknicktischen am Reusskanal

## Liegenschaft/Ausstattung

### Ausbau

- ✓ Flächen im Grundausbau (Lüftung und Kälte bis ins Geschoss geführt)
- ✓ Käuferspezifischer Innenausbau bis schlüsselfertige Übergabe durch Projektmanagement Alfred Müller AG
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 1 000 kg/m<sup>2</sup> im EG und 1. OG, 500 kg/m<sup>2</sup> im 2. und 3. OG
- ✓ Raumhöhe roh: 3.95 m im EG, 3.41 m im 1. OG, 3.05 m im 2./3. OG

### Gebäude

- ✓ Baujahr: 2024
- ✓ Anzahl Geschosse: 3
- ✓ Personenlift pro Treppenhaus
- ✓ Glasfaseranschluss Swisscom und/oder CKW
- ✓ Zentrale Wärmeerzeugung mittels Fernwärme aus der KVA Perlen, Heizwände entlang der Fensterfronten zur Wärmeverteilung
- ✓ Photovoltaikanlage zur Stromproduktion für den Eigenverbrauch
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze



## Bilder



Kreuzung Dorf-, Hauptstrasse in Richtung Dorfzentrum Buchrain



Vom Dorfzentrum Buchrain kommend mit  
Einfahrt Stegmattstrasse (Gebäude 1 im  
Vordergrund)



Hochwertige Glas-, Metallfassade

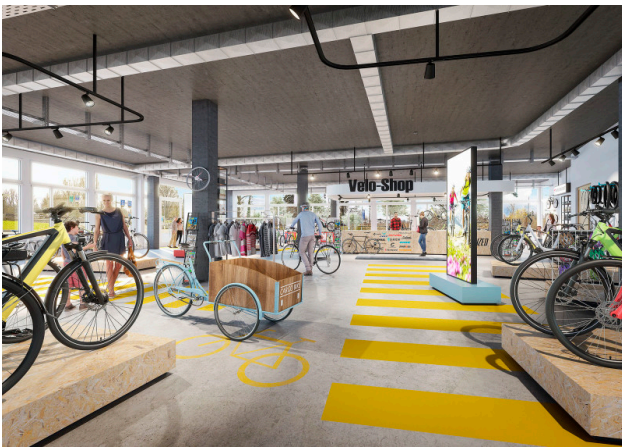




Rückseite der Gebäude 1, 3, 5 mit Pilatusblick



Exklusive, begrünte Terrasse 1. Obergeschoss  
(Gebäude 3/5)



Ruhiges Gewerbe, Ausstellung, Labor, Praxis?  
Individueller Käuferausbau machts möglich!



Ausbaubeispiel Büro 1.4.2 im 1. OG (Gebäude 1)

## Kontakt

Bruno Zurfluh  
Immobilienberater  
+41 41 767 02 44  
bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch  
www.alfred-mueller.ch