



## Büro fixfertig ausgebaut mit Freiluft-Sitzplatz vor der Tür - Kaufen statt Mieten

Kaufen | Arbeiten

### Objekt Beschreibung

<b>Standort</b>	Stegmattstrasse 1, 6033 Buchrain (Luzern)
<b>Verfügbarkeit</b>	01.04.2025
<b>Art</b>	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.</p> <p>Das fixfertig, neu ausgebaute Büro ist per 1. April 2025 bezugsbereit.</p>

## Vorteile

- ✓ Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Luzern, Zug und Zürich
- ✓ Moderne, zeitgemässe Architektur mit grossen Fensterfronten
- ✓ Neubau mit umfassendem Grundausbau mit WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte
- ✓ Hochwertiger Innenausbau - plug and play
- ✓ Möblierte Dachterrasse und begrünte Aussenräume mit Picknicktischen zur Mitbenützung
- ✓ Umweltfreundliche Photovoltaikanlage zur regenerativen Stromerzeugung
- ✓ CO2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung
- ✓ Sportlerduschen zur Mitbenützung

## Angebot

- ✓ 189 m<sup>2</sup> Bürofläche Nr. 1.4.2 inklusive neuem Innenausbau, 1. Obergeschoss, Gebäude 1
- ✓ 3 Parkplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss
- ✓ 1 Parkplatz im Freien
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze im Freien
- ✓ Stockwerkeigentum Erstbezug
- ✓ Kaufpreis beinhaltet Grund- und Innenausbau (exkl. Möblierung)

## Objekt

### Geschoss

1. Obergeschoss

### Nutzfläche

189 m<sup>2</sup>

## Preis

### Kaufpreis

1 115 100.00 CHF

### Parkplatz in Autoeinstellhalle

38 000.00 CHF

### Parkplatz im Freien

22 000.00 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

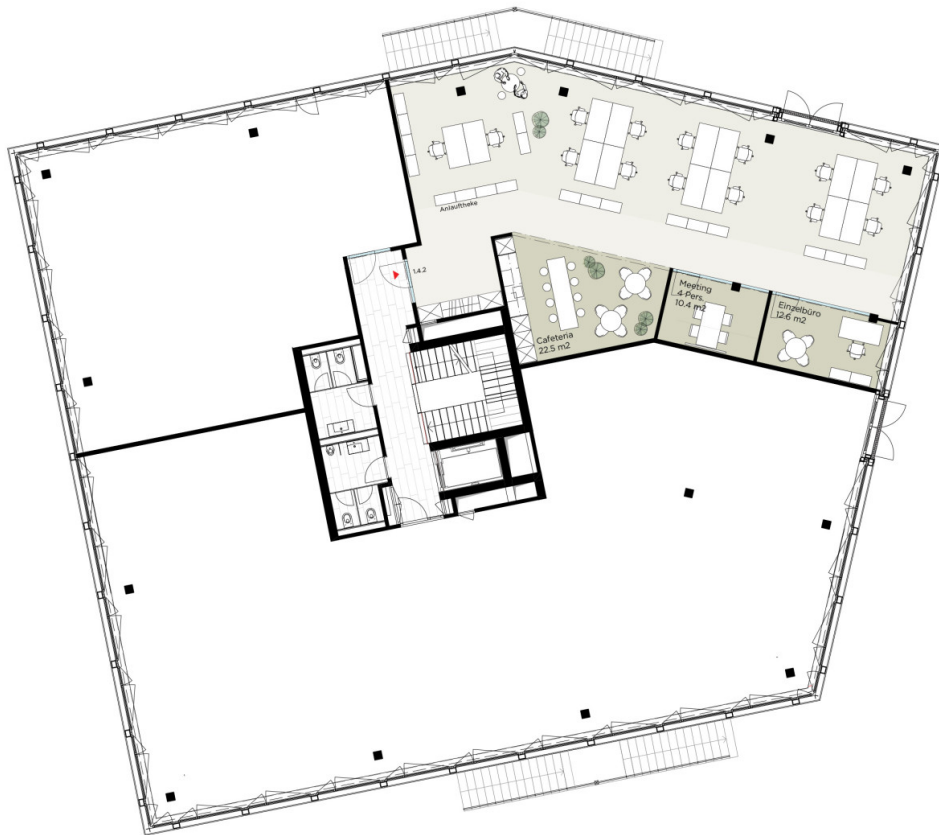
### Ausbau

- ✓ Innenausbau:  
Textiler Bodenbelag im Büro/Meeting, Vinyl bei Cafeteria;  
Meetingraum/Einzelbüro Glastrennwand (2-fach) mit Volltüre,  
Profil schwarz, Leichtbauwände mit Weissputz oder Tapete;  
Garderobe/Einbauschrank Kunstharz belegt Eiche/Weiss;  
Einbauküche mit Kühlschrank, Mikrowelle und Wasserarmatur  
Quooker Flex; Kühldecke in perforiertem Metall, weiss,  
Betondecke grau gespritzt; Leuchtenband im Korridor, 10  
Einbauleuchten in Cafeteria, Ringleuchte im Meetingraum und  
Einzelbüro.
- ✓ Maximale Bodenbelastung: 500 kg/m<sup>2</sup>
- ✓ Raumhöhe roh: 3.41 m

### Gebäude

- ✓ Baujahr: 2024
- ✓ Anzahl Geschosse: 4
- ✓ 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



Layout-, Ausführungsplan Büro 1.4.2



Kreuzung Dorf-, Hauptstrasse in Richtung  
Dorfzentrum Buchrain



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



Hochwertige Glas-, Metallfassade mit  
Sektional-Einfahrtstoren im EG



Rückseite der Gebäude 1, 3, 5 mit Pilatusblick



Dachterrasse zur Mitbenützung mit besten  
Aussichten (Gebäude 1)

## Kontakt

Bruno Zurfluh  
Immobilienberater  
+41 41 767 02 44  
[bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch](mailto:bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch)  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)