



## Zwei Bürogeschosse mit exklusiver Terrasse - Kaufen statt Mieten

Buy | Commercial

### Property description

<b>Location</b>	Stegmattstrasse 3, 6033 Buchrain (Lucerne)
<b>Availability</b>	starting immediately
<b>Type</b>	Office
<b>Description</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>

## Advantages

- ✓ 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

## Offer

- ✓ 1 551 m<sup>2</sup> Bürofläche 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
- ✓ 275 m<sup>2</sup> exklusive Terrasse im 1. Obergeschoss
- ✓ 108 m<sup>2</sup> Lagerfläche Nr. 35.3/35.4/35.9/35.11 im Untergeschoss
- ✓ 28 Parkplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss ab CHF 38 000.00
- ✓ 8 Parkplätze im Freien
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze im Freien
- ✓ Stockwerkeigentum Erstbezug

## Property

Floor 1st floor

Usable area 1551 m<sup>2</sup>

## Price

Purchase price 5 738 700.00 CHF

Storage space, price 205 200.00 CHF

Underground slot 38 000.00 CHF

Open slot 22 000.00 CHF

All prices without value added tax

## Surroundings

- ✓ 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

## Property/Equipment

### Extension

- ✓ 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

### Building

- ✓ 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



## Images



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



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)



## Contact

Bruno Zurfluh

Real Estate Consultant

+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)