



## Pilatusblick inklusive - Kaufen statt Mieten

Buy | Commercial

### Property description

<b>Location</b>	Stegmattstrasse 1, 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 hat die Alfred Müller AG zwei moderne Geschäftshäuser realisiert. 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
- ✓ Möblierte Dachterrasse und begrünte Aussenräume mit Picknicktischen zur Mitbenützung
- ✓ Umweltfreundliche Photovoltaikanlage zur regenerativen Stromerzeugung
- ✓ CO2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung
- ✓ Sportlerduschen zur Mitbenützung

## Offer

- ✓ 316 m<sup>2</sup> Bürofläche Nr. 1.9 im Grundausbau, 2. Obergeschoss, Gebäude 1
- ✓ 24 m<sup>2</sup> Lagerfläche Nr. 1.2 im Erdgeschoss
- ✓ 6 Parkplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss
- ✓ 1 Parkplatz im Freien
- ✓ 4 Besucher-Parkplätze im Freien
- ✓ Stockwerkeigentum Erstbezug

## Property

### Floor

2nd floor

### Usable area

316 m<sup>2</sup>

## Price

### Purchase price

1 169 200.00 CHF

### Storage space, price

45 600.00 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 Picknicktischen am Reusskanal

## Property/Equipment

### Extension

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

### Building

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



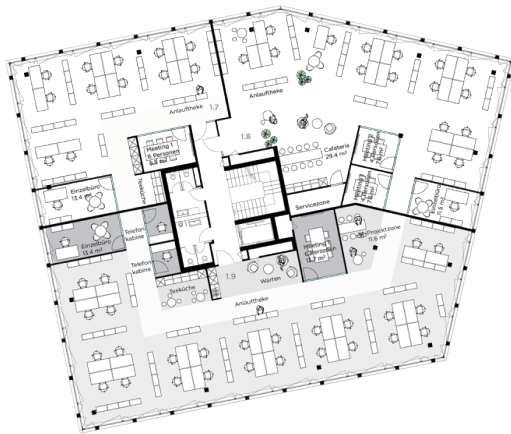
Rückseite der Gebäude 1, 3, 5 mit Pilatusblick



Dachterrasse zur Mitbenützung mit besten Aussichten



Ausbaubeispiel Büro 1.4.2 im 1. OG (Gebäude 1)



Layoutvorschlag 2. OG 316 m<sup>2</sup>

## Contact

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