

# Rain

ARBEITEN & WOHNEN





Sehr geehrte Interessentin  
Sehr geehrter Interessent

Es freut uns, Ihnen die Mietobjekte «Rain – Arbeiten & Wohnen» auf den folgenden Seiten vorstellen zu dürfen. Lassen Sie sich von der zentralen Lage inmitten der Innerschweizer Bergwelt überzeugen.

Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Korporation Unterägeri

## *Inhaltsverzeichnis*

Gemeinde Unterägeri	4
Kennzahlen Unterägeri	5
Gewerbehäus Rain	6
Erdgeschoss	8
1. Obergeschoss / Gewerbe- und Büroflächen	9
2. Obergeschoss / Büroflächen	10
3. Obergeschoss / Wohnung / Bürofläche	11
Untergeschoss & Einstellhalle	12
Umgebung & Aussenparkplätze	13
Kurzbaubeschrieb	14
Wissenswertes / Kontakt	18



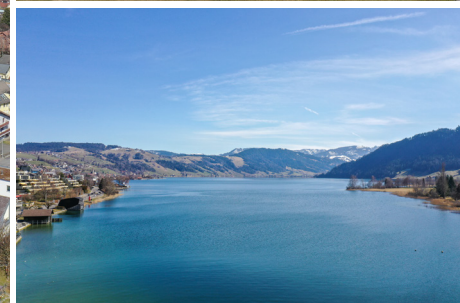
# Willkommen in Unterägeri

Auch wenn sich in der Berggemeinde ein ansehnliches Gewerbegebiet entwickelt hat und diverse lokale Läden für ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sorgen, so nimmt Unterägeri innerhalb des Kantons Zug die Rolle als Naherholungsgebiet wahr. Angesichts der Möglichkeiten und Angebote verwundert es keineswegs, dass immer mehr Besucher und Neuzuzüger ins Ägerital kommen.

Die intakte Natur ist eine Bereicherung für das ganze Ägerital. Umgeben von einer grünen Hügelkette liegt das Dorf eingebettet in eine prächtige Voralpenlandschaft. Der Ägerisee, der zum Verweilen und entspannen einlädt, rundet das herrliche Bild ab.

Reich an Tradition hat Unterägeri auch eine moderne Seite. Im neuen Werk- und Ökihof befindet sich nicht nur ein moderner Arbeitsplatz sondern nebst einer zeitgemässen Entsorgungsstätte auch Jugend- und Mutlifunktionsräume nach neuestem Standard. Das Zentrum Chiematt mit zahlreichen zu Fuss erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, die topmoderne AEGERIHALLE mit einem vielseitigen Angebot für Jung und Alt, für Kunst- und Kulturinteressierte und die schulische Infrastruktur (Schulanlage Acher und Schönenbüel), mit fortschrittlichen auserschulischen Betreuungsangeboten, lassen kaum Wünsche offen. Stolz ist Unterägeri auch auf seine zahlreichen Vereine. Diese bieten der Bevölkerung kulturelle und sportliche Vielfalt und decken so einen wichtigen sozialen und integrativen Teil des Gemeindelebens ab.

In Unterägeri sind 696 Betriebe (2019) beheimatet. Diese meist kleinen bis mittleren Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe profitieren von attraktiven Bedingungen. Auch die Gemeinde und die Einwohner profitieren von den Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Nebst den Marktleistungen bringen die Betriebe auch unschätzbare Dienste für die wirtschaftliche Dynamik, materiellen Wohlstand und die kulturelle Vielfalt nach Unterägeri.





# Kennzahlen

## Gemeinde Unterägeri

Lage	729 m ü. M.
Einwohnerzahl	9007 (Stand 2021)
Steuerfuss Einwohnergemeinde	60
Schulen	9 Kindergärten 28 Primarklassen 10 Oberstufenklassen

Die Schule Unterägeri ist eine Kooperationschule der Pädagogischen Hochschulen Zug und Luzern ermöglicht Studentinnen und Studenten die berufspraktische Ausbildung.

Distanzen	nach Zug	9 km	11 Min.
	nach Schwyz	18 km	20 Min.
	nach Luzern	41 km	35 Min.
	nach Zürich	34 km	40 Min.

Verkehrsmittel	Bus: Gute Verbindungen nach Zug und Schwyz
	Schiff: Ägrisee Schifffahrt



# Gewerbehau Rain

## Industrie-, Gewerbe-, Büro- & Wohnräume

Das Kernstück des neuen Gewerbehouses «Rain» ist die grosse Heizzentrale im Untergeschoss. Die Schnitzsilos sind parallel zur Erweiterung der Rainstrasse platziert, damit die Anlieferung der Schnitzel speditiv und unkompliziert durchgeführt werden kann.

Der zweigeteilte Gewerbebau macht es möglich, dass verschiedene Gewerbetreibende nebeneinander optimal funktionieren können. Somit kann die Nutzung flexibel von minimal vier bis maximal zwölf Gewerbe- und Büroräumlichkeiten eingeteilt werden. Dies entspricht Nutzungsflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>.

Die Gewerbehallen A, B und C im Erdgeschoss erstrecken sich auf zwei Geschosse und können mit entsprechenden Hallenkränen ausgestattet werden. Im 1. Obergeschoss stehen zusätzlich zwei Büroflächen mit rund 82 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Ebenfalls Büroflächen entstehen im 2. Obergeschoss. Diese erstrecken sich von rund 180 m<sup>2</sup> bis 330 m<sup>2</sup>. Im 3. Obergeschoss befinden sich eine grosszügige 5.5 Zimmer Wohnung und eine weitere Bürofläche mit grossen Terrassen.

Mit gedeckten und ungedeckten Aussenparkplätzen und 33 Parkplätzen im Untergeschoss stehen den Mietern genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.









# Erdgeschoss

## Gewerbefläche A *A*

Nutzfläche 322.6 m<sup>2</sup>

Zwischenboden (1.OG) 77.0 m<sup>2</sup>

## Gewerbefläche B *B*

Nutzfläche 322.6 m<sup>2</sup>

Zwischenboden (1.OG) 77.0 m<sup>2</sup>

## Gewerbefläche C1 *C1*

Nutzfläche 108.5 m<sup>2</sup>

## Gewerbefläche C2 *C2*

Nutzfläche 103.6 m<sup>2</sup>



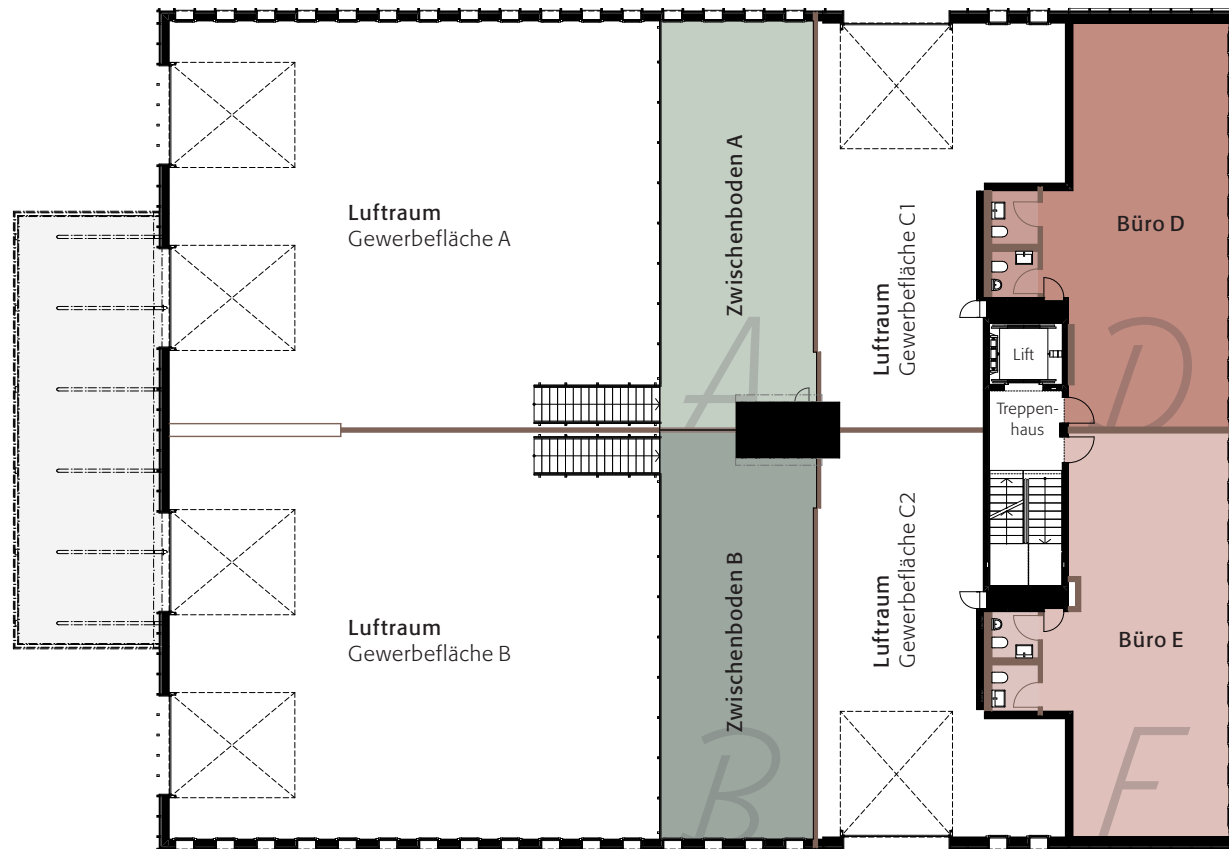
Gewerbeflächen	A   B   C
Nutzfläche	1011.3 m <sup>2</sup>



 Vorschlag Mieterausbau



# 1. Obergeschoss



Zwischenboden A *A*

Nutzfläche 77.0 m<sup>2</sup>

Zwischenboden B *B*

Nutzfläche 77.0 m<sup>2</sup>

Büro D *D*

Nutzfläche 90.1 m<sup>2</sup>

Büro E *E*

Nutzfläche 88.7 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

Büroflächen *D | E*

Nutzfläche 178.8 m<sup>2</sup>

 Vorschlag Mieterausbau

## 2. Obergeschoss

### Büro F1 *F1*

Nutzfläche	153.8 m <sup>2</sup>
Terrasse (Mitbenutzung)	75.2 m <sup>2</sup>

### Büro F2 *F2*

Nutzfläche	153.5 m <sup>2</sup>
Terrasse (Mitbenutzung)	75.2 m <sup>2</sup>

### Büro G1 *G1*

Nutzfläche	82.6 m <sup>2</sup>
Terrasse (Mitbenutzung)	75.2 m <sup>2</sup>

### Büro G2 *G2*

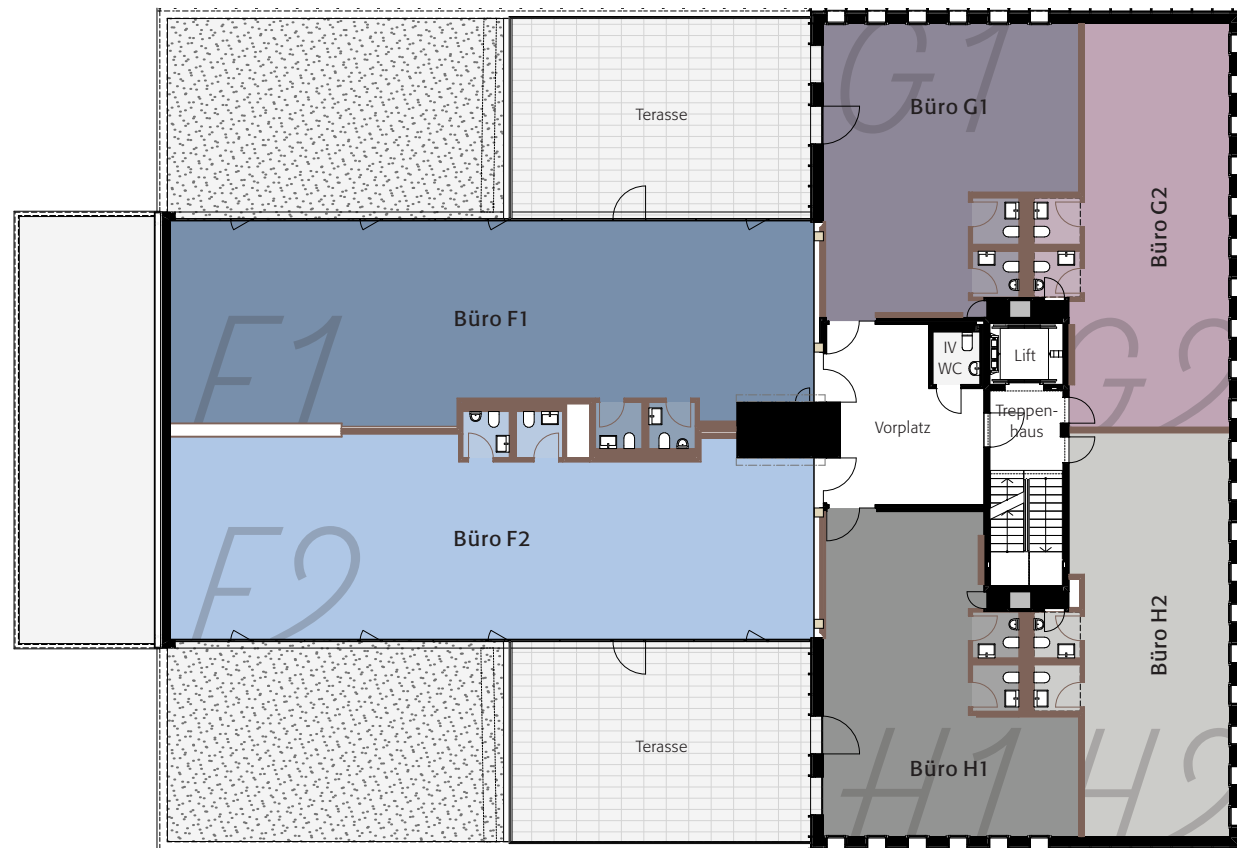
Nutzfläche	81.7 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

### Büro H1 *H1*

Nutzfläche	83.4 m <sup>2</sup>
Terrasse (Mitbenutzung)	75.2 m <sup>2</sup>

### Büro H2 *H2*

Nutzfläche	81.7 m <sup>2</sup>
------------	---------------------



 Vorschlag Mieterausbau

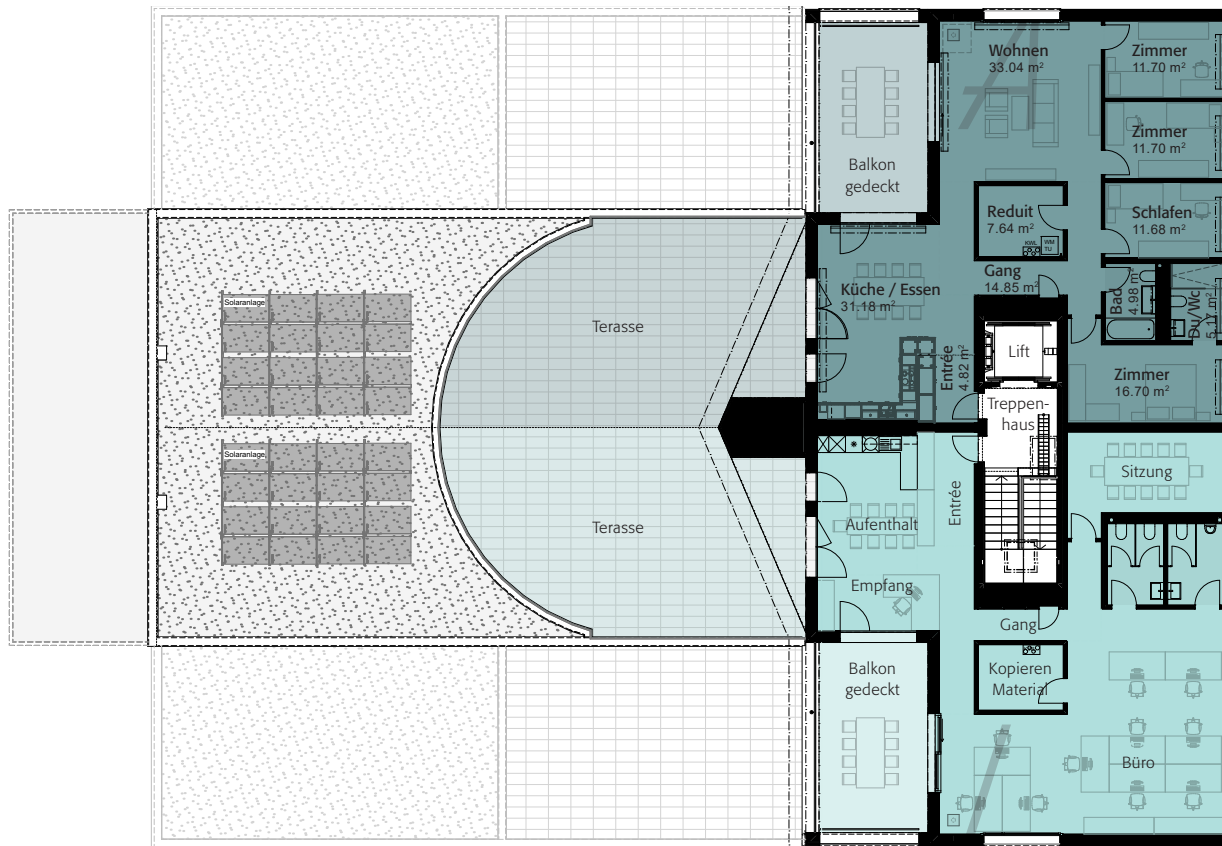
Büroflächen	F1   F2
Nutzfläche	307.3 m <sup>2</sup>
Terassen	150.4 m <sup>2</sup>

Büroflächen	G1   G2   H1   H2
Nutzfläche	329.4 m <sup>2</sup>
Terassen	150.4 m <sup>2</sup>

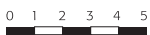




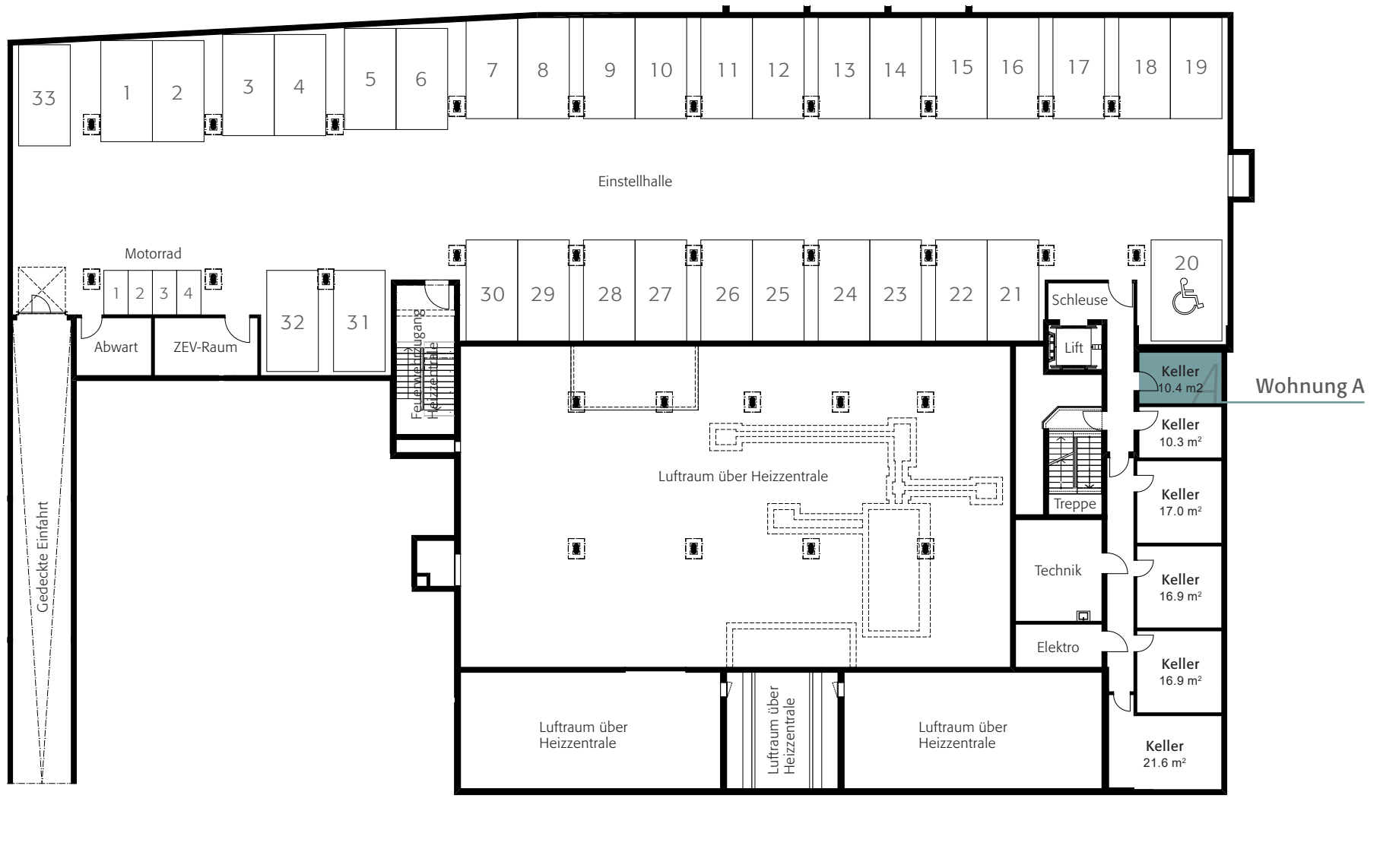
# 3. Obergeschoss



Wohnung <span style="float: right;">A</span>	
Wohnfläche	153.4 m <sup>2</sup>
Balkon gedeckt	27.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	82.7 m <sup>2</sup>
Bürofläche I	
Nutzfläche	147.6 m <sup>2</sup>
Balkon gedeckt	27.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	82.7 m <sup>2</sup>

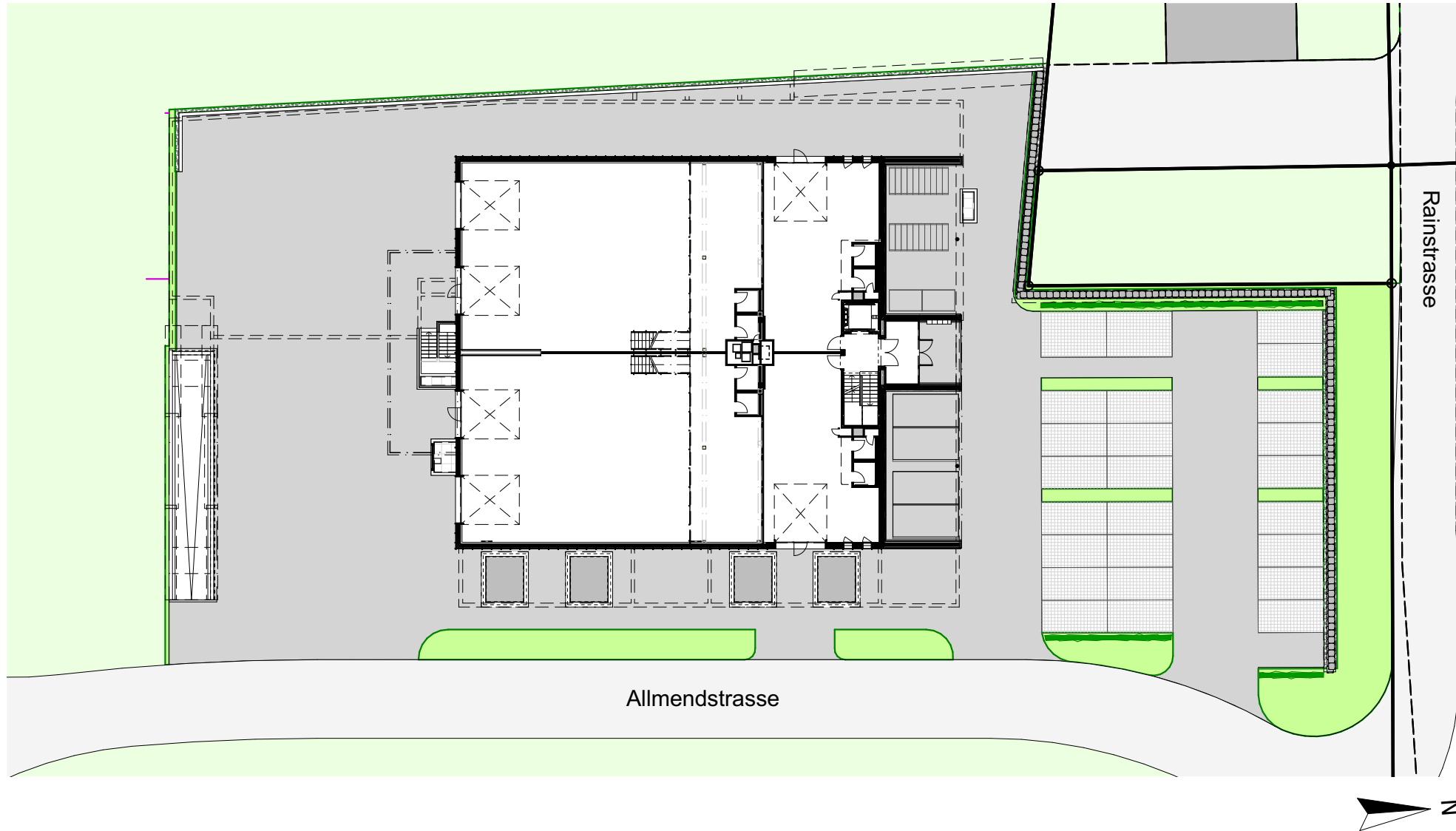


# Untergeschoss und Einstellhalle





# Umgebung und Aussenparkplätze



# Kurzbaubeschrieb

## Allgemeines zum Gebäude

---

<b>Fundament:</b>	Betonbodenplatte armiert, Stärke gemäss statischen Anforderungen
<b>Fassade:</b>	Holzsystembau mit hinterlüfteter Holzfassade
<b>Fenster:</b>	Holzmetall-Fenster mit dreifach Wärmeschutzverglasung, Fensterbank und Fensterleibungen in Aluminium einbrennlackiert
<b>Dach:</b>	Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und Abdichtung, nicht begehbarer Dachaufbau
<b>Sonnenschutz:</b>	Verbundraffstoren mit Lippendichtung, elektrisch bedienbar
<b>Terrasse:</b>	Staketengeländer in Stahl einbrennlackiert und Betonbodenplatten
<b>Treppenhaus:</b>	Boden Feinsteinzeugplatten, Wand Abrieb 1.0 mm gestrichen, Brettstapeldecken sichtbar und Staketengeländer einbrennlackiert mit Holzhandlauf
<b>Tore:</b>	Deckensektionaltore mit und ohne Schlupftür, elektrisch bedienbar mit Einklemmschutz und gedämmt gemäss Anforderungen Energienachweis

**Aussentüren:** Rahmentüren aus Alu-Profilen, Türblatt aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen mit 2-fach Isoliersicherheitsverglasung, 3-Punkt-Sicherheitschloss

**IFTanlage:** Personenlift Typ 5500 von Schindler Aufzüge AG

**Heizung:** **Energiefieferung (Wärmequelle)**  
Als Energieträger werden Holzschnitzel (Wald- und Trockenschnitzel) verwendet.

### **Wärmeerzeugung**

Die Deckung des gesamten Wärmeleistungsbedarfs erfolgt über die Heizzentrale mit Wärmeverbund der Korporation Unterägeri, welche sich im Untergeschoss befindet. Die Auslegung erfolgt aufgrund des Heizenergiebedarfs. (Energienachweis)

### **Warmwasser**

Die Erwärmung des Wassers erfolgt über den Wärmeverbund der Korporation Unterägeri auf einen zentralen Boiler.

### **Wärmeverteilung Gewerbeflächen**

Die Wärmeabgabe in den Gewerberäumen erfolgt mittels Deckenstrahlplatten oder Lifterhitzer, je nach Anforderungen des Mieters.

### **Wärmeverteilung Büro- und Wohnflächen**

Die Beheizung der Büro- und Wohnflächen erfolgt mit einer Fussbodenheizung mit Raumtemperaturregelung in den Räumen. Pro Raum mit einer Einzelraumregulierung für Absenkung und Nachregulierung.

**Lüftung:** In der Wohnung im 3. Obergeschoss ist eine kontrollierte Lüftung mit je einem separaten KWL-Gerät eingebaut.

In den Gewerbe- und Büroräumen ist keine Lüftung eingebaut. Bei den Nassräumen ohne Fenster ist eine mechanische Entlüftung installiert.

**Elektro:** gemäss Elektrokonzept

**Parkierung:** Einstellhalle, gedeckte und ungedeckte Aussenparkplätze

## Gewerberäume

---

Die Gewerberäume werden im Edelrohbau vermietet. Das heisst dass die Flächen wie folgt der Mieterschaft übergeben werden:

**Bodenbeläge:** Hartbeton, Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten

**Wandbeläge:** OSB Platten (Industrie Sicht), Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten und Abrieb 1.0 mm weiss gesrichen

**Decken:** Brettstapel oder DSP sichtbar, gemäss Vorgabe Statik

**Nasszelle:** Jeder Gewerberaum verfügt über eine Nasszelle mit Abgrenzung Damen/Herren



## Büroräume

---

**Bodenbeläge:** Kugelgarn inkl. Sockel, Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten

**Wandbeläge:** Abrieb, 1.0 mm, weiss gestrichen  
Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten und Abrieb 1.0 mm weiss gestrichen

**Decken:** Brettstapel oder DSP sichtbar, gemäss Vorgabe Statik

**Nasszelle:** Jeder Büroraum verfügt über eine Nasszelle mit Abgrenzung Damen/Herren

## Wohnung

---

### **Bodenbeläge**

Alle Wohnräume: Parkett inkl. Sockel

Nasszellen: Feinsteinzeugplatten

Terrassen: Betonplatten

### **Wandbeläge**

Alle Wohnräume: Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen

Nasszellen: Feinsteinzeugplatten und Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen

### **Decken**

Alle Decken: Abgehängte Gipsdecken mit Weissputz Q2, weiss gestrichen

**Küche/Garderobe:** Für die Wohnung ist ein konkreter, hochwertiger Vorschlag erarbeitet, gemäss den Konzept- und Ausführungsplänen.

**Sanitärapparate:** Für die Wohnung ist ein konkreter, hochwertiger Vorschlag erarbeitet, gemäss den Konzept- und Ausführungsplänen. Eine Waschmaschine und ein Tumbler ist in der Wohnung ebenfalls vorgesehen.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne sowie der detaillierte Baubeschrieb.







## Wissenswertes

- Bezug:** 2. Quartal 2023
- Parkplätze:** Können im Aussenbereich gemietet werden
- Keller/Lagerräume:** Können gemietet werden

## Kontakt

Wir hoffen, Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf ein persönliches Gespräch. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Ihre Korporation Unterägeri

### Korporation Unterägeri

Zugerbergstrasse 32  
6314 Unterägeri

T +41 41 754 52 70  
[info@korporation-unteraegeri.ch](mailto:info@korporation-unteraegeri.ch)  
[www.korporation-unteraegeri.ch](http://www.korporation-unteraegeri.ch)



April 2022







*Rain*  
ARBEITEN & WOHNEN

Korporation Unterägeri | Zugerbergstrasse 32 | 6314 Unterägeri | T + 41 41 754 52 70 | [info@korporation-unteraegeri.ch](mailto:info@korporation-unteraegeri.ch)