



## Gewerberaum 86 m<sup>2</sup>

Attraktiver, grosszügiger Geschäftsraum  
mit Aussenbereich und Seesicht inklusive

6405 Immensee SZ

# RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23  
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

info@residence-immobilien.ch  
www.residence-immobilien.ch

## DATENBLATT

### Immobilie

Gewerberaum mit Aussenbereich  
Gebäude: P96 West

### Adresse

Primelweg 5, 6405 Immensee SZ

### Grundstück

GS 96, 3864 m<sup>2</sup>

### Stockwerkeinheit

40/1000 an GS 96  
Parkplatz Nr. 11: 3/94 an GS S12133

### Baujahr

2017

### Raumhöhe

2.81 m

### Bürofläche

85.95 m<sup>2</sup>

### Aussenfläche

41.47 m<sup>2</sup>

### Nebennutzflächen

6 m<sup>2</sup> (Keller)

### Parkplätze

1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 11  
1 Aussenparkplatz

Optional:  
Zusätzlicher Tiefgaragenparkplatz  
für CHF 40'000.–

### Heizung

Fernwärme/  
Fussbodenheizung

### Spezielles

- TOP-Seesicht
- Modernes, helles Raumkonzept
- Hochwertiger Parkettboden
- Waschmaschine/Trockner im Gewerberaum
- Duscmöglichkeit
- Gemütlicher Aussenbereich mit Weitsicht
- ÖV in kurzer Gehdistanz (Bushaltestelle 100 m, Bahnhof 281 m)
- MINERGIE®-Standard

### Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

#### Hinweis:

Residence Immobilien AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung von Residence Immobilien AG für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen. Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Residence

Immobilien AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten. Residence Immobilien AG ist einem hohen Branchenstandard verpflichtet und handelt nach Treu und Glauben. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

© Residence Immobilien AG Alle Rechte vorbehalten.

Optional:  
**2. Tiefgaragenparkplatz**  
CHF 40'000.–

**1 Aussenparkplatz**  
CHF 15'000.–

**Kaufpreis Gewerberaum**  
CHF 645'000.–

**1 Tiefgaragenparkplatz**  
CHF 40'000.–

# LAGE

Primelweg 5  
6405 Immensee SZ



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra  
in collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Information Gewährleistung übernommen werden. Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. https://www.admin.ch/gov/de/interne/rechtliches.html. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit gewährleistet. Es gelten zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Datenherren.  
© CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC

## Verwaltung Gemeinde Küsnacht | www.kuessnacht.ch



**Bus**  
100 m zur Bushaltestelle «Immensee, Bahnhof»



**SBB**  
281 m zum Bahnhof Immensee



**Autobahn**  
5 Minuten zur Autobahneinfahrt A4 Küsnacht

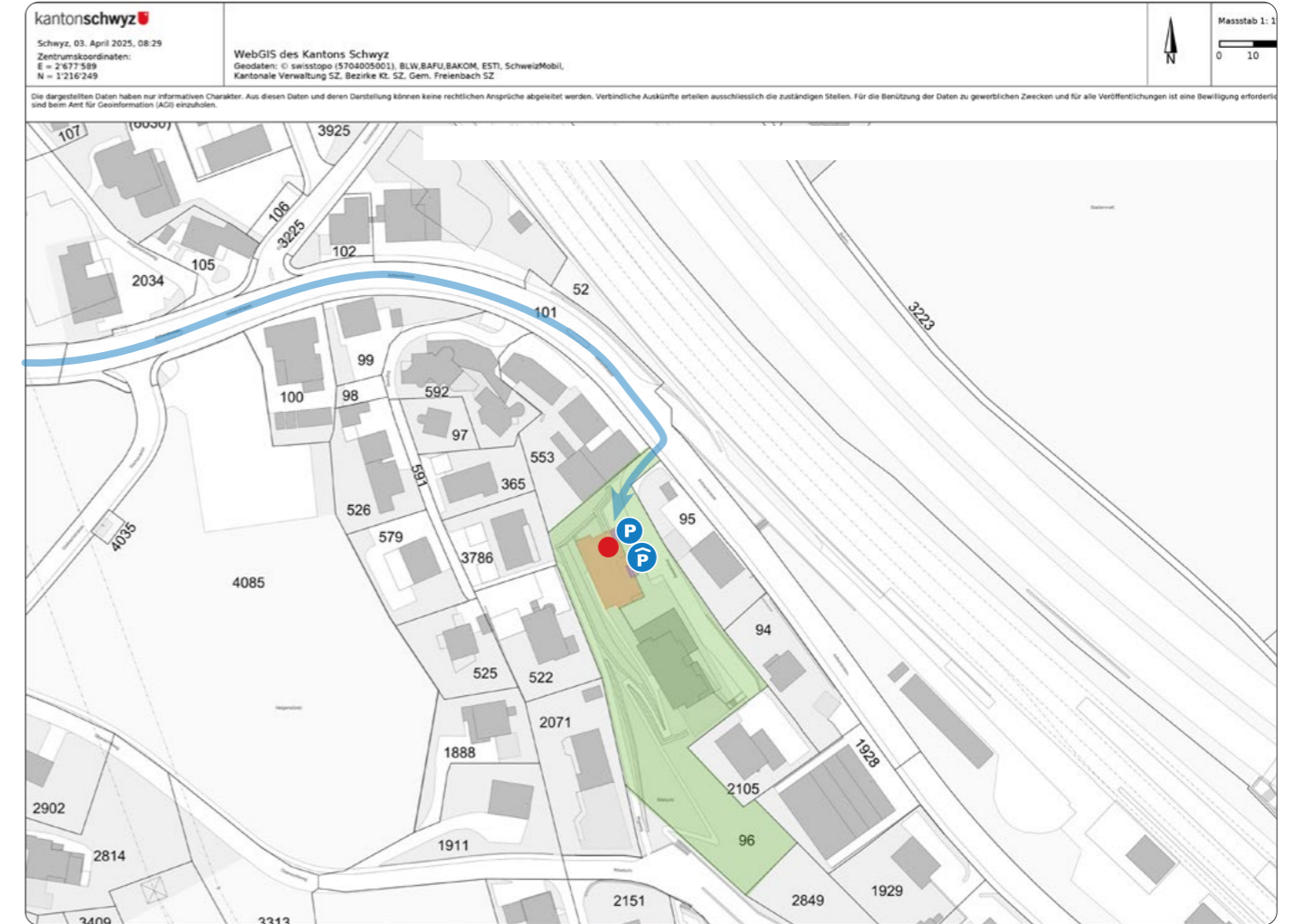


**Essen/Restaurants**  
178 m zum «Restaurant Eichli»  
200 m zum «Café Bijou»  
700 m zur «Pizzeria Schwert»



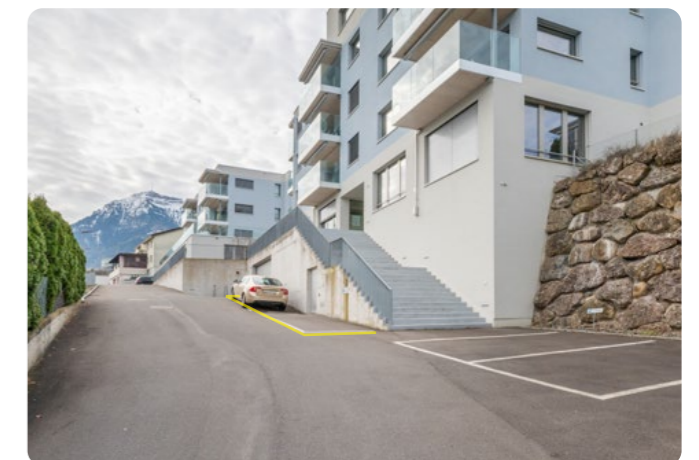
**Einkaufen**  
714 m zum Volg im Dorfzentrum

# KATASTERPLAN



- Grundstück
- Gewerberaum
- Besucherparkplatz **P**
- Tiefgarageneinfahrt **P**
- Eingang

**Parkieren**  
Besucherparkplätze am Primelweg.





## IMMENSEE SZ

Bevölkerung: 3105 (31. Dez. 2024)  
Höhe: 416 m ü. M.  
Lage: Idyllisch gelegen am Zugersee  
Gemeinde: Küssnacht SZ



### Verkehr

- Bahnhof Immensee (Gotthardbahn, Verbindung nach Luzern)
- Kantonsübergreifende Buslinien (Immensee–Rotkreuz–Brunnen)
- Gute Anbindung durch Zubringerstrassen



### Wirtschaft/Lage

- Grosses Angebot an hochqualifizierten Arbeitskräften
- Tiefe Steuerbelastung für Unternehmen und Privatpersonen
- Ideale Lage mit schneller Anbindung an Zürich, Luzern und Zug



### Innovatives Gewerbe

- Leistungsfähige Betriebe aus Handel, Gewerbe, Industrie, Gastgewerbe und Dienstleistungen bieten hohe Qualität und zuverlässigen Service
- Das Region ist ein gut angebundenes Zentrum für überregionale und internationale Firmen



## DAS MACHT DIESER GEWERBERAUM AUS

### Gewerberaum

- Grossräumiger Büroraum mit optimaler Grundrissaufteilung für maximale Flexibilität, privater Eingang
- Offen und hell: Küche, Loungebereich, zwei Bäder und mit Duschköglichkeit
- Eigene Waschmaschine/Trockner im Gewerberaum
- Gemütlicher Aussenbereich mit prächtiger Sicht auf den Zugersee
- Stabile, schnelle Internetverbindung für maximale Produktivität

### Umgebung

- Verkehrstechnisch sehr gut erschlossen (Autobahnanschluss ca. 5 Min.)
- Bushaltestelle und Bahnhof Immensee in Gehdistanz (ca. 4 Min. zu Fuss)
- Perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit
- Geschäfts- und Networking-Möglichkeiten in der Umgebung für nachhaltiges Wachstum
- Natur direkt vor der Tür: Perfekt für Erholung und Outdoor-Aktivitäten nach einem produktiven Arbeitstag



**Zufahrt** via Artherstrasse



**Einfahrt** zu den Parkplätzen



**Gebäude P96 West** mit dem Büro im EG



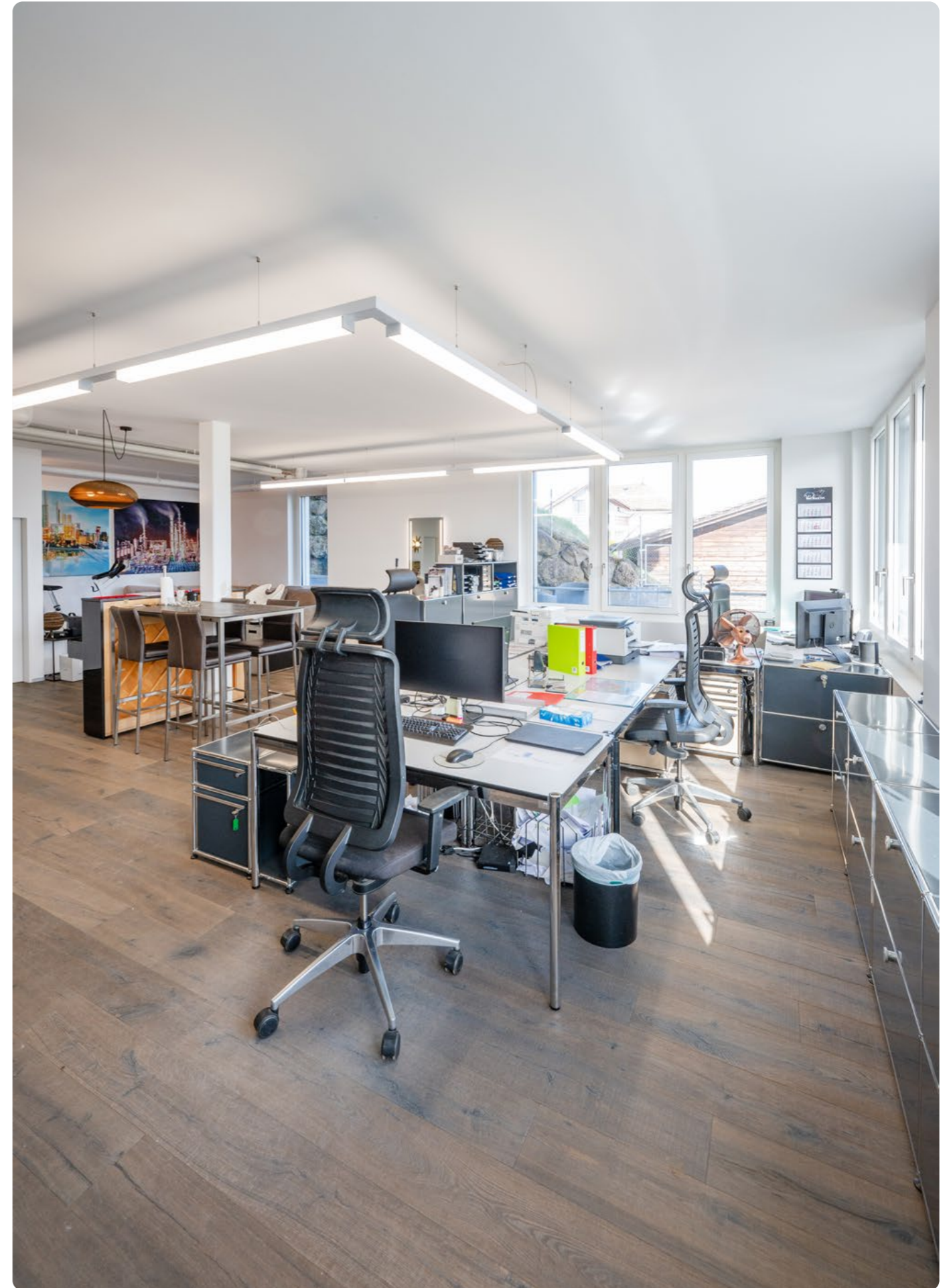
**Treppenzugang** mit Ausblick auf den See



**Entrée** im Erdgeschoss



**Offener und grossräumiger Arbeitsbereich**







**Attraktiver Arbeitsplatz**



**Hochwertige Küche mit allem Komfort**



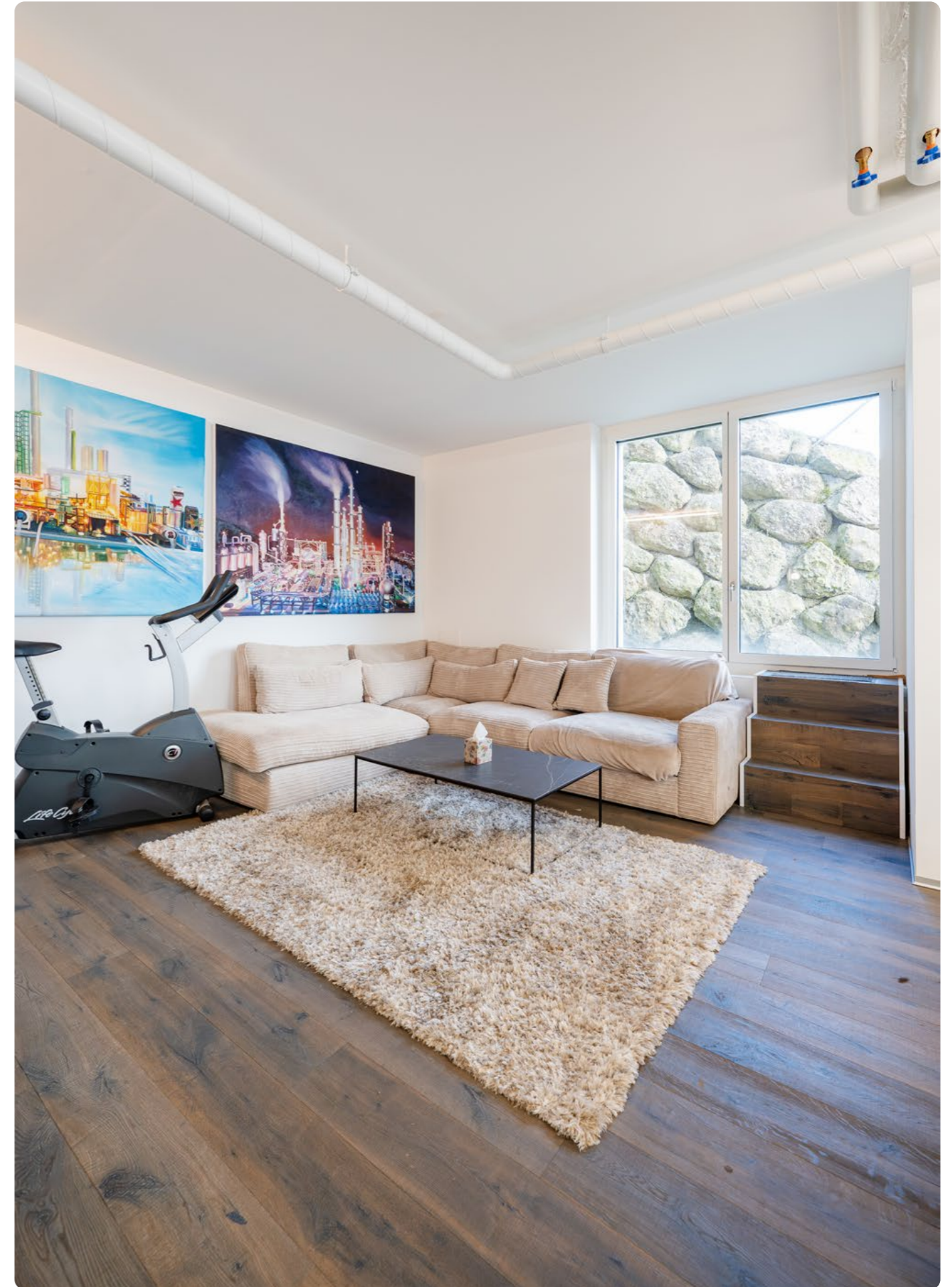
**Kreativer Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**



**Loungebereich** für den persönlichen Austausch



**Bürocouch** für kurze Auszeiten und Erholung



**Aussenbereich** mit prächtigem Blick auf den Zugersee



**Bad 1** mit privater Dusche



**Bad 2** mit Waschmaschine/Trockner





**Exklusiver Gewerberaum** an bester Lage



**Mit atemberaubendem Seeblick** und optimaler Infrastruktur



**Tiefgaragenzufahrt** gleich beim Gebäude



Tiefgaragenparkplatz Nr. 11



Bahnhof Immensee



Aussenparkplatz

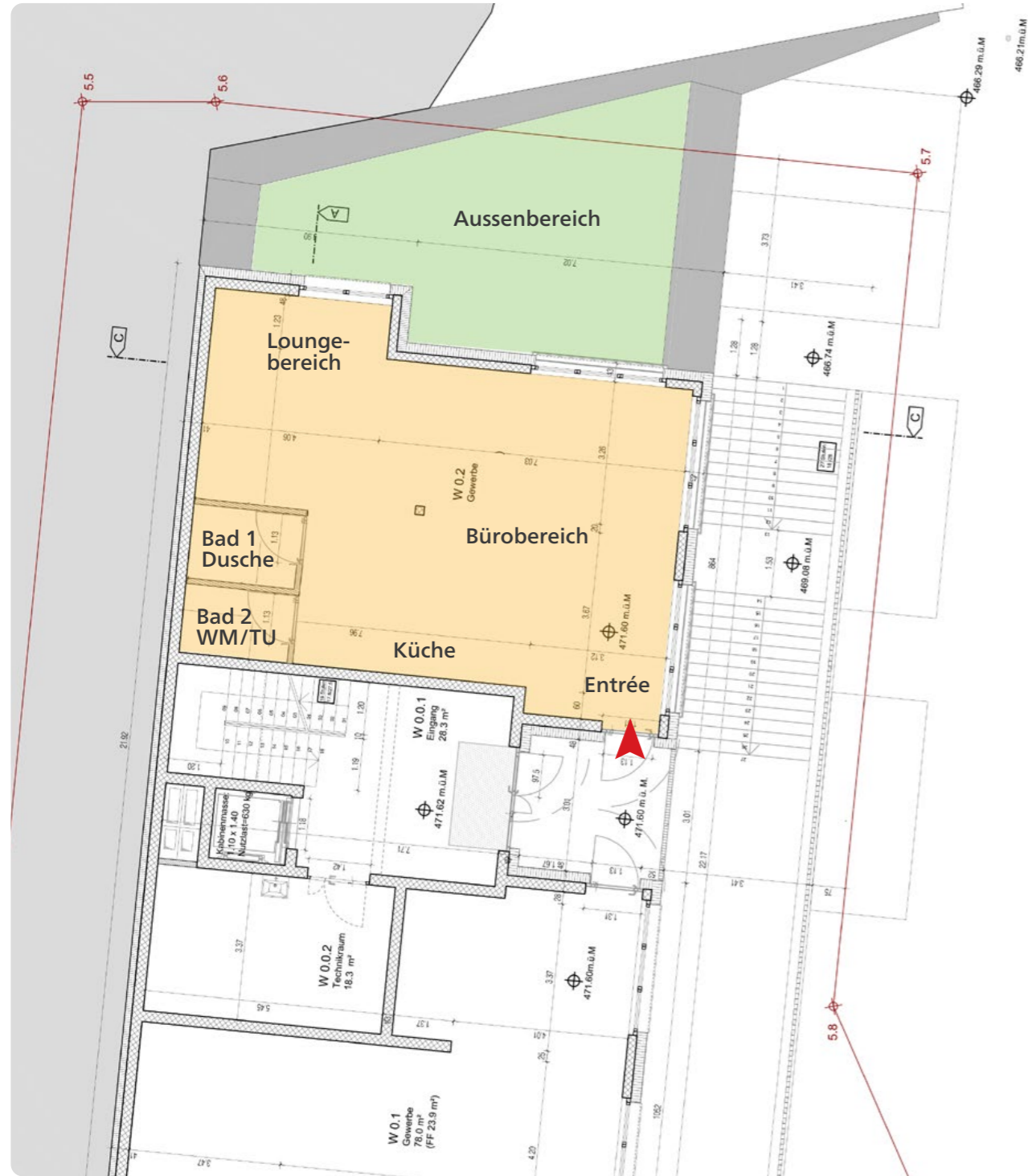


Autobahnzufahrt Küsnacht A4



# GRUNDRISS

Erdgeschoss



- Bürofläche
- Aussenbereich

# GRUNDRISS

Untergeschoss



- Nebennutzfläche
- Mitbenützung Besucherparkplätze



# RESIDENCE IMMOBILIEN

*Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.*