



WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Nachhaltig. Flexibel. Beständig.
Ein Gebäude mit Energie für morgen.



Oberdorf 5
6313 Finstersee



Grundstück 744 m²
Nutzfläche Gebäude 548 m²



Flexibel nutzbare Wohn-
und Gewerbeflächen



Im steuerlich attraktiven
Kanton Zug



Solarnutzung mit Energie-
speicher & Ladeinfrastruktur



GreenBuilding
MINERGIE-P



Andy Wickart Haustechnik AG, Oberdorf 5, 6313 Finstersee



ÜBER FINSTERSEE



Finstersee, eingebettet in eine einzigartige Möränenlandschaft im Kanton Zug, zeichnet sich durch seine besondere Ruhe, die hohe landschaftliche Qualität und den gewachsenen dörflichen Charakter aus. Der idyllische Dorfkern, die unmittelbare Nähe zu Wäldern und Naherholungsgebieten sowie die intakte Natur prägen einen Ort, an dem Lebensqualität und Umfeld im Einklang stehen.

Durch die ländliche Prägung ist Finstersee gut erreichbar. Die Zentren Zug, Baar und Zürich liegen in kurzer Fahrdistanz und ermöglichen eine gute regionale Anbindung. Diese Kombination aus Rückzug, Überschaubarkeit und Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Wohnen als auch für ruhige, ortsverträgliche Nutzungen attraktiv.

Finstersee bietet ein Umfeld, das insbesondere für Menschen und Betriebe interessant ist, die Wert auf Konzentration, Beständigkeit und ein qualitativ hochwertiges Umfeld legen. Stilles Gewerbe, dienstleistungsorientierte Tätigkeiten und kleinere Unternehmen finden hier Rahmenbedingungen, die produktives Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden – fernab von Hektik und Verkehrsbelastung, aber dennoch gut eingebunden in die Region.

Gleichzeitig überzeugt Finstersee als Wohnort durch einen naturnahen Alltag, attraktive Freizeitmöglichkeiten und ein persönliches, überschaubares Dorfleben. Kurze Wege, eine starke lokale Identität und der enge Bezug zur Landschaft prägen das tägliche Leben. Finstersee vereint ländlichen Charme, Ruhe und funktionale Standortqualitäten – ein Ort für Menschen und Nutzungen, die Qualität, Verlässlichkeit und ein stimmiges Umfeld schätzen.

Mehr Informationen zum Ort: www.fenstersee.ch



Ein Standort mit Geschichte – bereit für die nächste Erfolgsstory

Finstersee ist der Ursprung der Andy Wickart Haustechnik AG. Hier begann 1988 die Geschichte eines Unternehmens, das sich mit Fachkompetenz, Verlässlichkeit und Weitblick Schritt für Schritt entwickelte. Aus dem Gründerbetrieb wurde über die Jahre ein etabliertes Ingenieur- und Planungsunternehmen mit heute nahezu 100 Mitarbeitenden und mehreren Standorten.

Dieses Wachstum brachte neue Anforderungen mit sich: an Zusammenarbeit, an Infrastruktur und an moderne Arbeitswelten. Die bestehende Struktur in Finstersee konnte diese Entwicklung nicht mehr im gleichen Mass tragen, wie es die Zukunft von AWIAG verlangt.

Mit der Zusammenlegung der Standorte Finstersee und Goldau auf dem Innovationsareal Papieri in Cham schlägt AWIAG deshalb ein neues Kapitel auf. Der Entscheid ist Ausdruck des Erfolgs und der konsequenten Weiterentwicklung des Unternehmens – nicht eines Abschieds vom Ort. Das Papieri-Areal bietet diesen Raum, den ein gewachsenes Unternehmen heute braucht.

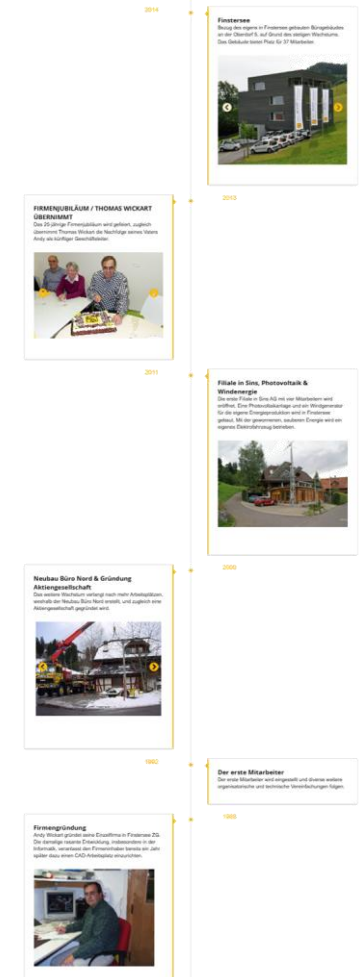
Finstersee bleibt dabei ein Ort mit besonderer Bedeutung. Er steht für die Werte, auf denen AWIAG aufgebaut wurde: Bodenständigkeit, Qualität und Beständigkeit. Werte, die bleiben – auch wenn sich der Standort verändert.

Das Gebäude selbst wurde von Beginn an mit einem nachhaltigen Anspruch geplant und realisiert. Ziel war es, eine Liegenschaft zu schaffen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt und sich auch zukünftigen Anforderungen anpassen kann. Die klare Struktur, die flexible Grundrissgestaltung sowie die robuste Bauweise ermöglichen eine spätere Umnutzung, ohne die Substanz zu beeinträchtigen. Das Gebäude wurde von Roland Kälin Architekten entworfen und realisiert – einem in Finstersee verwurzelten Architekten mit Büro in Menzingen, der die Region durch zahlreiche prägende Bauten mitgestaltet hat.

Zum Einsatz kamen hochwertige Materialien und eine zeitgemässe Gebäudetechnik, die sowohl Komfort als auch Effizienz gewährleistet. In energetischer Hinsicht setzt das Gebäude Massstäbe und versteht sich als Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Bauen. Die Gebäudehülle und die Bausubstanz wurden bewusst so konzipiert, dass sie langfristig genutzt und erhalten werden können – im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen.

Für neue Eigentümer eröffnet sich nun eine seltene Gelegenheit. Ein nachhaltiger Standort mit Geschichte, hoher Aufenthaltsqualität und guter regionaler Anbindung. Ein Ort, der bereit ist für eine neue Nutzung und eine neue Zukunft – im Einklang mit seinem Umfeld.

Ein Ort mit Geschichte. Raum für neue Ideen.



GEBÄUDE SUCHT...

- Käuferprofil 1: **Investor**, der in Substanz investiert statt in Trends.
... der auf langfristigen Werterhalt setzt und den Wert einer nachhaltig konzipierten Bausubstanz erkennt. Die flexible Gebäudestruktur eröffnet attraktives Umnutzungspotenzial und ermöglicht eine Anpassung an zukünftige Marktbedürfnisse. Optionen wie ein Baurecht bieten zusätzlichen strategischen Spielraum. Die ruhige, gut angebundene Lage schafft die Grundlage für einen stabilen und planbaren Cashflow.
-
- Käuferprofil 2: **Eigennutzer / Unternehmer**, der Raum für Fokus und Qualität sucht.
... der Arbeiten und Wohnen an einem Ort verbinden möchte und Wert auf ein repräsentatives Umfeld legt. Das Gebäude bietet zeitgemässe Arbeits- und Lebensräume, kombiniert mit tiefen Nebenkosten dank Minergie-P-Standard. Die klare Struktur ermöglicht Erweiterungen und schafft Spielraum für zukünftige Entwicklungen – ideal für Unternehmer, die langfristig planen. Oder Naturfreunde mit Weitsicht
-
- Käuferprofil 3: **Naturfreunde / Familiensitz**, der naturnahes Leben schätzt.
... die naturnahes Leben schätzen und Raum für Mehrgenerationennutzung suchen. Das Grundstück bietet grosses Potenzial für einen Familiensitz mit hoher Aufenthaltsqualität, eingebettet in eine ruhige Umgebung. Die grosszügigen Aussenflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Garten-, Landschafts- und Umgebungsgestaltung – von Rückzugsorten bis zu gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Ein Ort, an dem Wohnen, Zusammenleben und Natur in Einklang stehen.
-
- Käuferprofil 4: **Entwickler & Projektierer**, der bestehendes respektiert und neues daraus entstehen lässt.
... der das Potenzial eines nachhaltig konzipierten Gebäudes erkennt und dieses behutsam weiterdenkt. Die vorhandene Substanz, die flexible Struktur und die solide Bauweise bieten eine hervorragende Grundlage für neue Konzepte und Nutzungen.



LAGEPLAN DORF



-  Grundstück / Gebäude
Oberdorf 5, 6313 Finstersee
-  Primarschule Finstersee
4 Gehminuten
-  Coop, Denner etc. Menzingen
5 Minuten Auto
-  Bushaltestellen Menzingen
4 Minuten Auto
-  Tankstellen Menzingen
4 Minuten Auto
-  Restaurants im Dorfkern Menzingen
5 Minuten Auto
-  Autobahn A3 (Zürich – Chur)
16 Minuten Auffahrt 37 «Richterswil» (ZH)
16 Minuten Auffahrt 39 «Schindellegi» (GR)

Zürich City: 35 Minuten Auto
 Zürich Flughafen: 45 Minuten Auto
 Zug: 15 Minuten Auto
 Rapperswil: 25 Minuten Auto



AUF EINEN BLICK

Lage

Die gut besonnte Liegenschaft befindet sich am südlichen Ortsrand von Finstersee in der Gemeinde Menzingen. Sie wird heute als Büro- und Wohnhaus genutzt und befindet sich in der Wohnzone W2. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das nahegelegene Menzingen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist mit dem Auto in 2-3 Minuten erreichbar. Die Stadt Zug liegt lediglich 12 km entfernt, das rund 35 km entfernte Stadtzentrum von Zürich kann via Autobahn A3 in ca. 35 Minuten erreicht werden.

Die hohe Lebensqualität der Region und die steuerlich attraktiven Rahmenbedingungen des Kantons Zug machen Finstersee insbesondere als Wohnort interessant.



Grundstückfläche

744 m² Grundfläche (Kataster Nr. 1355)

Zone

Wohnzone 2 / W2

Gebäude

2013 errichtetes Wohn-/Bürogebäude 996a

Innennutzfläche

548 m² (AG: 77 / OG: 171 / EG: 171 / UG: 129)

Aussennutzfläche

57 m² (Terrasse / Sitzplatz Attika)

Kubatur

2480 m³ (nach SIA116)

Zertifikat

MINERGIE-P (2014) Nr. ZG-010-P



Beschreibung Liegenschaft

Eingangsbereich & Untergeschoss

Grosszügiger, repräsentativer Eingangsbereich mit separatem Zugang. Praktisch strukturierte Nebenräume mit Heizungs-, Technik- und Archivraum. Putzraum, Dusche und Garderobe für den Arbeitsalltag mit Komfort. Funktional, sauber gelöst und gut zugänglich.

Erdgeschoss

Grosses Sitzungszimmer für Besprechungen. Kleines Sitzungszimmer für konzentrierte Gespräche. Einzelbüro, Druckerraum sowie Damen- und Herren-WC. Einladender Empfang mit Teeküche als zentrale Anlaufstelle. Offen, hell und repräsentativ.

1. Obergeschoss

Grossraumbüro mit klarer Struktur. Vier Einzelbüros für ruhiges Arbeiten. Eigener Druckerraum. Ideal für Teams mit unterschiedlichen Arbeitsformen.

2. Obergeschoss

Doppelbüros mit zusätzlichen Rückzugsmöglichkeiten. Aufenthaltsraum mit Küche als sozialer Treffpunkt. Zwei grosszügige Terrassen mit Weitblick. Arbeiten, austauschen und durchatmen.

Umschwung & Parkierung

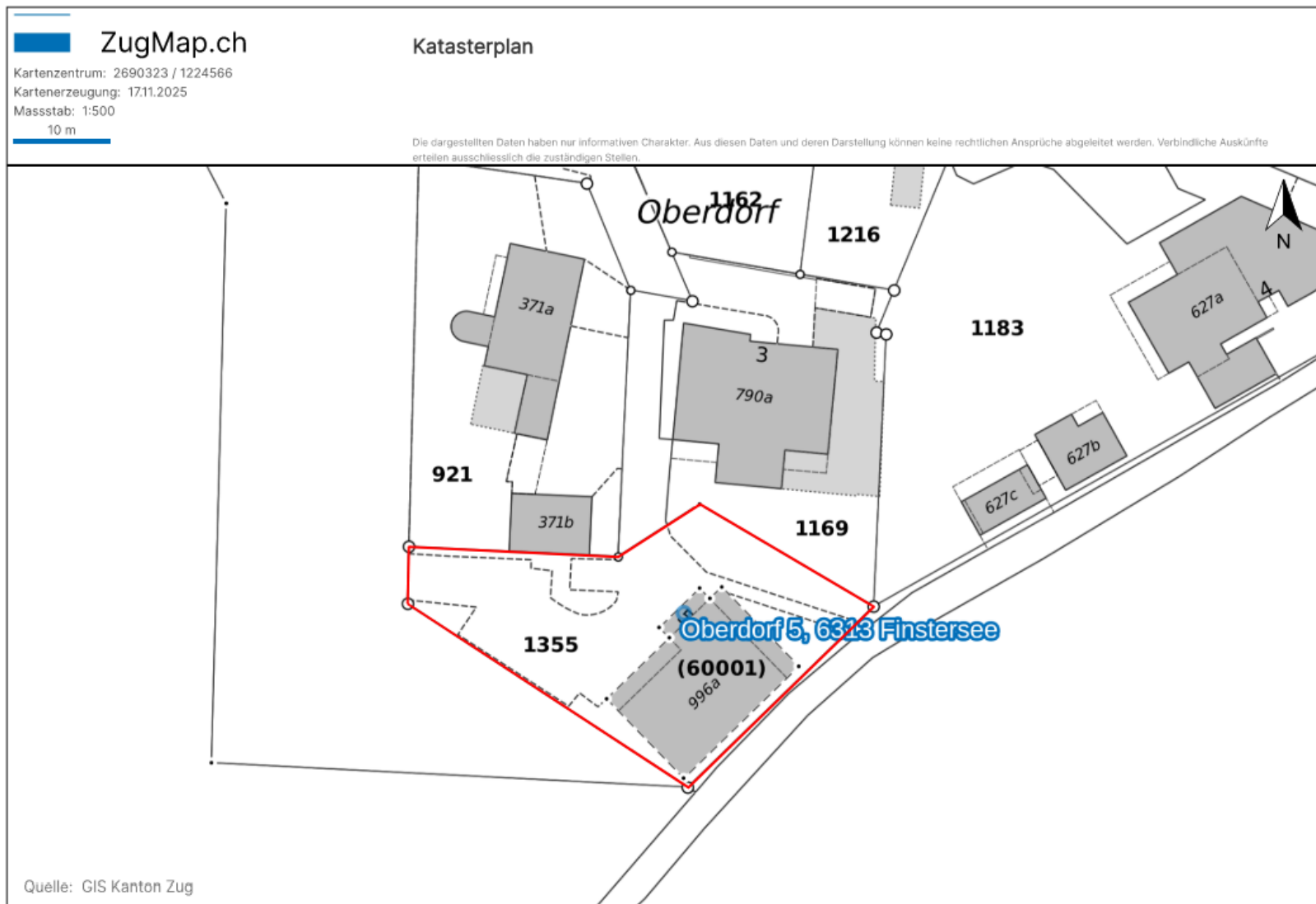
Neun Parkplätze direkt beim Gebäude. Ruhige Lage angrenzend an Landwirtschaft. Kurze Wege, unkomplizierte Erschliessung.

Nutzung & Entwicklungspotenzial

Bürogebäude mit Umnutzungsmöglichkeiten. Mit einfachen baulichen Massnahmen umnutzbar. Möglichkeit zur Schaffung von bis zu drei Eigentums- oder Mietwohnungen. Flexibel, nachhaltig und langfristig attraktiv.



KATASTERPLAN



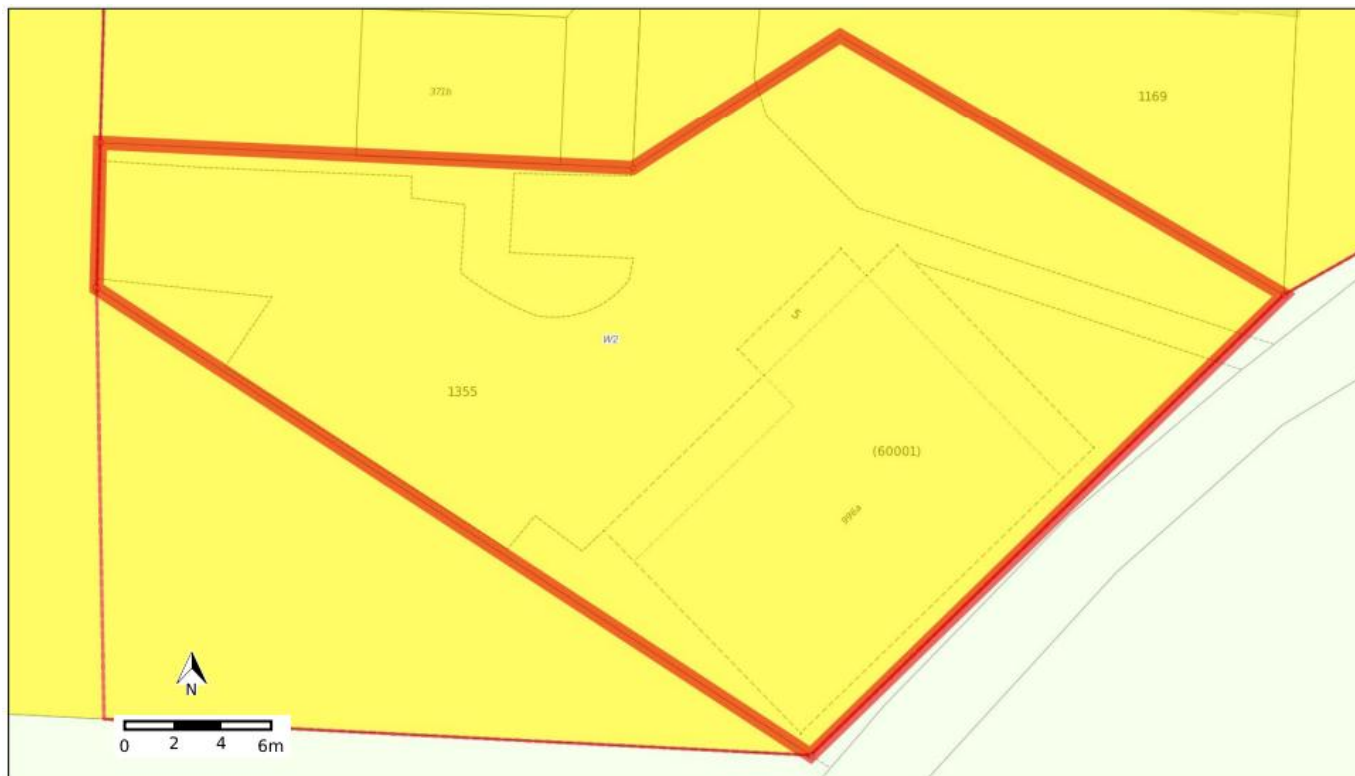
KATASTERPLAN



Grundstück-Nr	1355
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH790670516560
Gemeinde (BFS-Nr.)	Menzingen (1704)
Fläche	744 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	28.11.2025

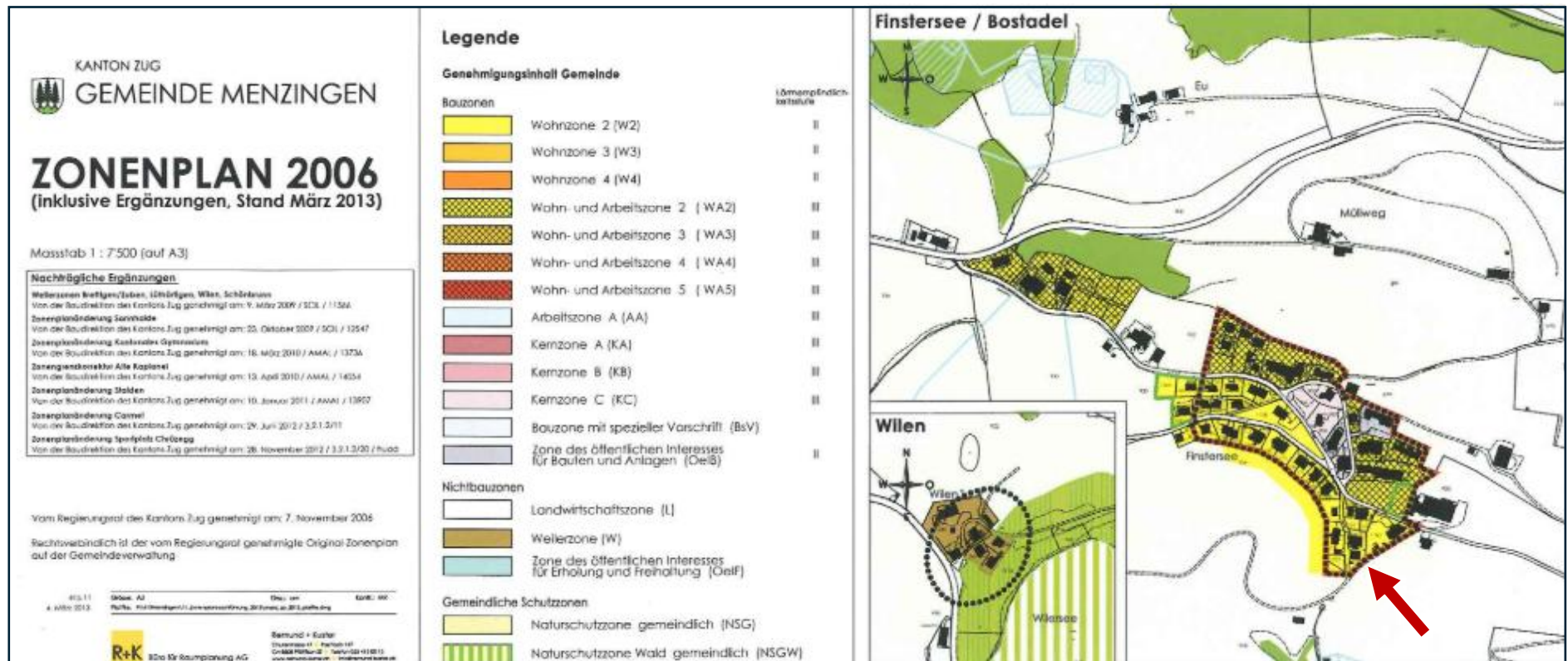


Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

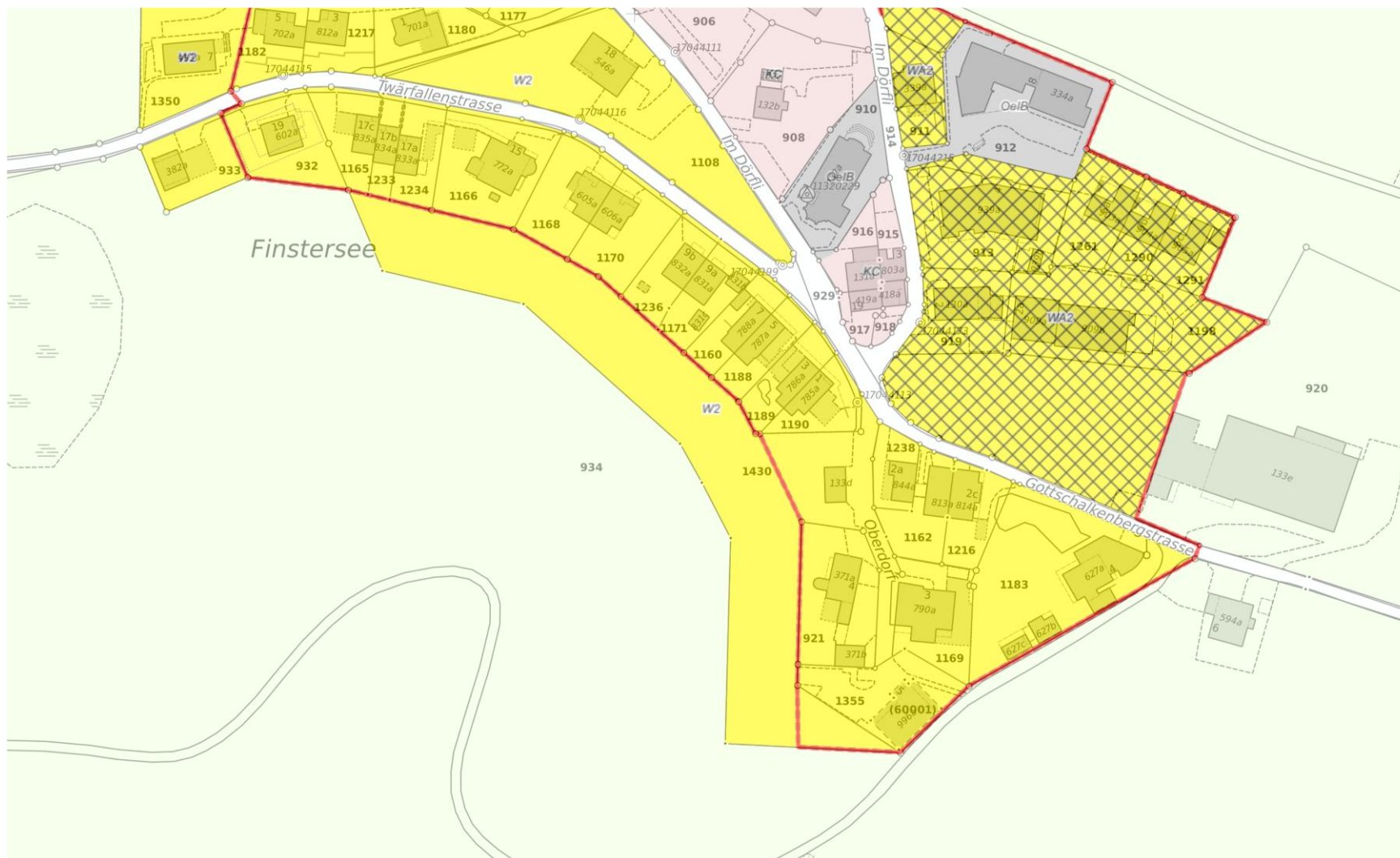


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone 2	744 m ²	100.0%
	 Ortsbildschutzzone	744 m ²	100.0%
	 Archaeologische Fundstaetten	744 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Landwirtschaftszone		

ZONENPLANORDNUNG

[Link](#)


Zonenplanordnung (zurzeit in der Gesamtrevision)



GRUNDBUCHAUSZUG (Dienstbarkeiten)

D.UEB/055949

Last => Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten 920, 934

Datum 15.09.1959

D.UEB/055950

Last => Übertragbares Leitungsrecht Kanalisation zu Gunsten Einwohnergemeinde Menzingen

Datum 11.10.1977

D.UEB/055951

Last / Gunst => Nähebaurecht zu Lasten und zu Gunsten 921

Datum 25.01.1985

D.UEB/055952

Last => Übertragbares Leitungsrecht Energie zu Gunsten EKZ

Datum 29.11.1988

Baurecht: wird aufgehoben / kann aber auch übernommen resp. angepasst werden

=> nach Absprache

Dienstbarkeit: Thermische Energieversorgung (Wärme und Kälte – Niedertemperatur)

=> folgt im Januar 2026

Grundlast: Abnahme- und Anschlusspflicht thermische Energie

=> folgt im Januar 2026

Dienstbarkeit: Trinkwasserversorgung

=> folgt im Januar 2026

Dienstbarkeit: Bestandes- und Nutzungsrecht Erdwärmesondenanlagen

=> folgt im Januar 2026

Dienstbarkeit: Versorgung mit Kommunikations- und Telekommunikationsdiensten

=> folgt im Januar 2026



FASSADEN



KURZBESCHRIEB

- Baustruktur:** Hybridbauweise / Tragstruktur und Erschliessung in Ortsbeton / Gebäudehülle in vorfabrizierten Holzelementen
Treppenhaus in Ortsbeton mit vorfabrizierten Elementen
- Gebäudehülle:** Gebäudehülle MINERGIE P zertifiziert / Obergeschosse nicht erdberührte Wände in Holzelemente, ausgedämmt mit Mineralwolle / Holzverschalung horizontal mit Druckimprägnierung KDS Grau - TL Stahl
Grosse Fensterflächen mit dreifach Isolierverglasung (Holz-Metallfenster) mit Lüftungsflügel inkl. Insektenschutzgitter
Untergeschoss zum Teil erdberührte Wände mittels Kompaktfassade verputzt / aussenliegender automatischer Sonnenschutz pro Fassade inkl. Hagelschutz
- Innenraum:** Decken in Sichtbetonqualität mittels Akustikeinlagen (Schichtexplatten) / Leichtbauwände in Gips doppelt beplankt
Aussenwände in Sichtholz in Kombination mit Fensterfronten / Treppenhaus verputzt
- Medienverteilung:** Zentrale Steigzone für sämtliche Medienanschlüsse / Brüstungskanal an Fassade für Elektro- und UKV-Verteilung
Lüftung eingelegt in Decke / Ver- und Entsorgungsanschlüsse entlang der Steigzone / Dachwasser innerhalb Gebäude in Schacht geführt / Glasfaser (CES) Direktanbindung von WWZ bis ins Rechenzentrum Choller
- Brandschutz:** Brandabschnitt pro Geschoss REI60 / zentrale Notlichtanlage für Treppenhaus sowie 1 Leuchte pro Geschoss
- Energieversorgung:** Energieversorgung ab dem Nahwärmeverbund mittels Niedertemperatursystem / Erdsonden für Nahwärmeverbrauch auf Grundstück (gemeinsame Nutzung) / Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpenboiler / Geocooling über Heiz- und Lüftungssystem / TABS für Energieabgabe im gesamten Gebäude inkl. Zonenregulierung
- Lüftungssystem:** Zentrales Lüftungssystem auf Basis kontrollierte Wohnungslüftung mit Zonenregulierung pro Geschoss / hochwertiges Lüftungsgerät mit Rotations-WRG inkl. Nachwärmer und Kühlregister
- Elektro:** PV-Anlage auf dem Dach mit Schweizer rahmenlosen Modulen von Meyer Burger mit insgesamt 17.40 kWp Leistung
Batteriespeicher mit e-Mobilität inkl. Solarmanager von e3dc / 4 Ladeplätze für Elektrofahrzeuge bis 22 kW (Typ2&CCS)
- MSRL/GA:** Saia Steuerung für Gebäudetechnikanlagen / KNX für sämtliche Sensoren & Bedienstellen / Leuchten auf DALI-BUS
- Aussenanlage:** Parkierung im Aussenbereich mit bis zu 11 Parkplätzen / Lademöglichkeiten für bis zu 4 Fahrzeugen / Fahnenstangen

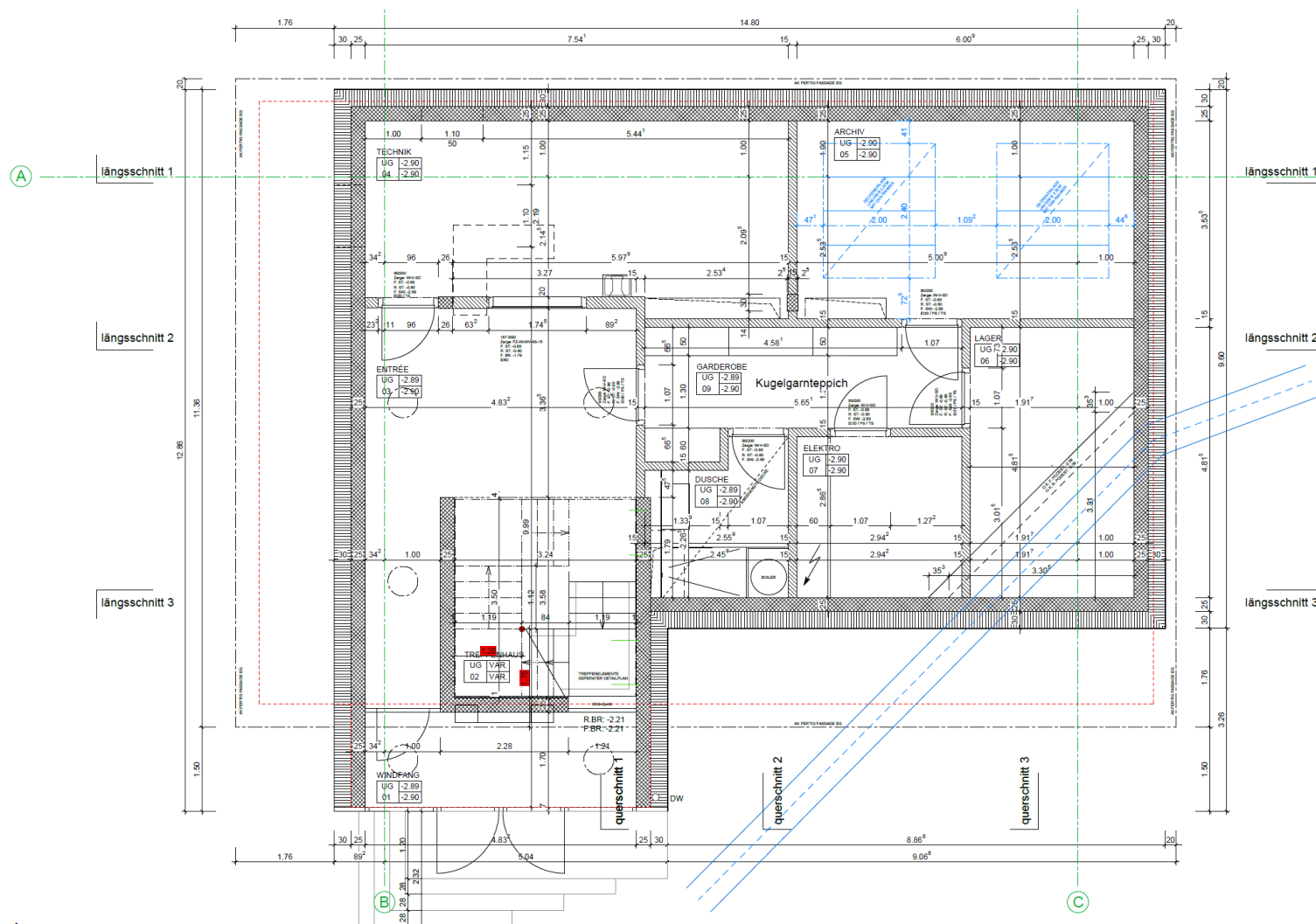


DOKUMENTATION GEBÄUDE

Architektur:	Sämtliche Grundrisspläne in DWG, PDF sowie als IFC vorhanden / zahlreiche Fotos
Innenausbau:	Pläne vom Innenausbau sowie Detailpläne von Schreinerarbeiten liegen als PDF vor
Bauingenieur:	Sämtliche Schalungs- und Bewehrungspläne als PDF vorhanden
Technik HLKS:	Sämtliche Planunterlagen als DWG, PRT, PDF vorhanden / zahlreiche Fotos inkl. Einlagendokumentation
Elektrotechnik:	Sämtliche Planunterlagen als DWG, PDF vorhanden / SINA Nachweis / Wartungsnachweis Notlichtanlage
Brandschutz:	Brandschutzpläne Basis Baueingabe 2013 mit Nutzung Büro über alle Geschosse
PV-Anlage:	Anlagendokumentation mit Portal Zugang auf E3/DC mit automatischer Auswertung / Monitoring
Werkleitungen:	Planunterlagen zu den Werkleitungen auf dem GS (Trinkwasser, Abwasser, Meteorwasser, Telekom vorhanden)
UN-Liste:	Unternehmerliste von sämtlichen involvierten Planern / Unternehmern und Handwerkern Werkverträge von den wichtigsten Gewerken / BKP's
Datenablage:	Über gesicherten Zugang auf AWIAG Cloud



GRUNDRISS - UG



Untergeschoss



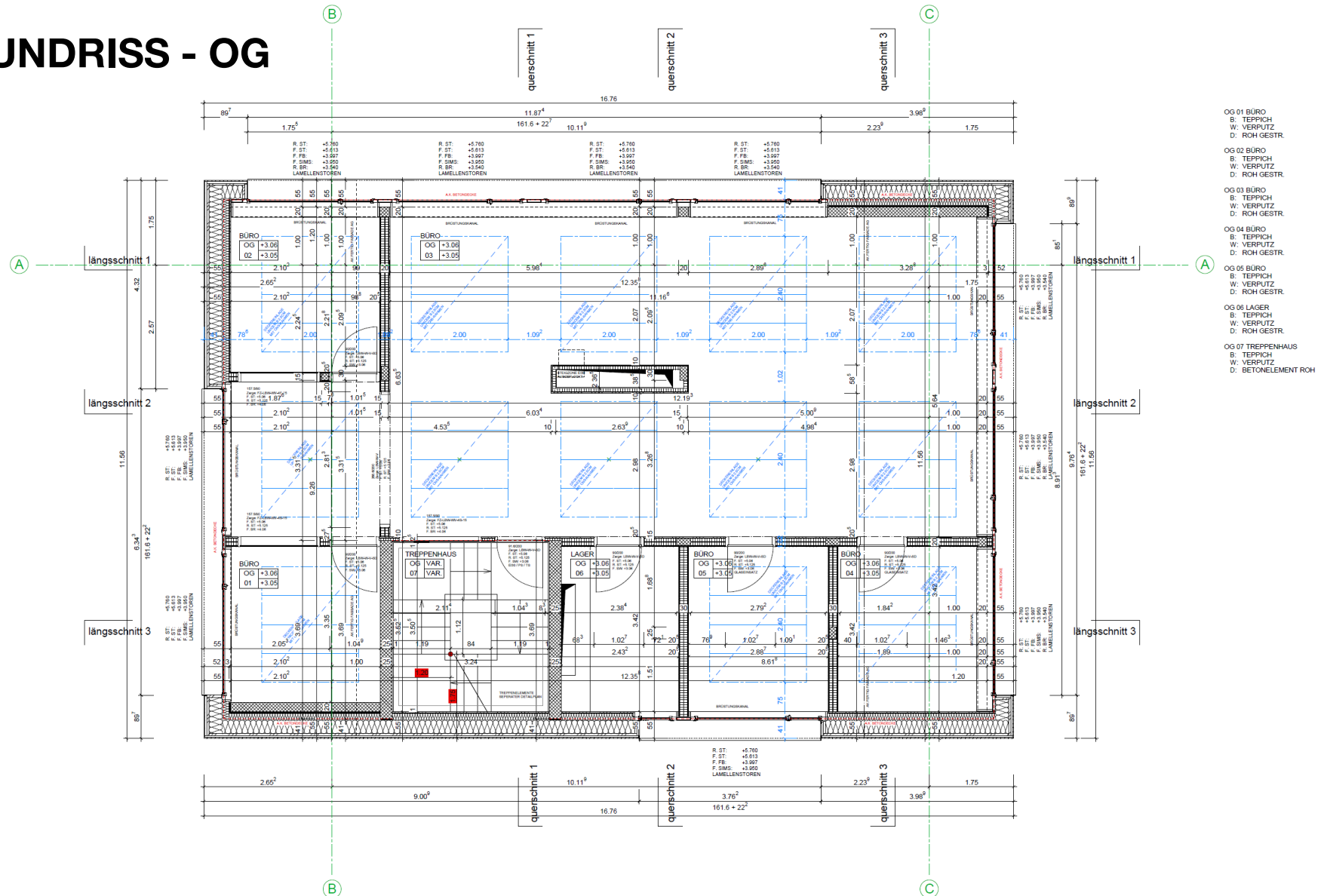
GRUNDRISS - EG



Erdgeschoss



GRUNDRISS - OG



OG 01 BÜRO
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

OG 02 BÜRO
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

OG 03 BÜRO
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

OG 04 BÜRO
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

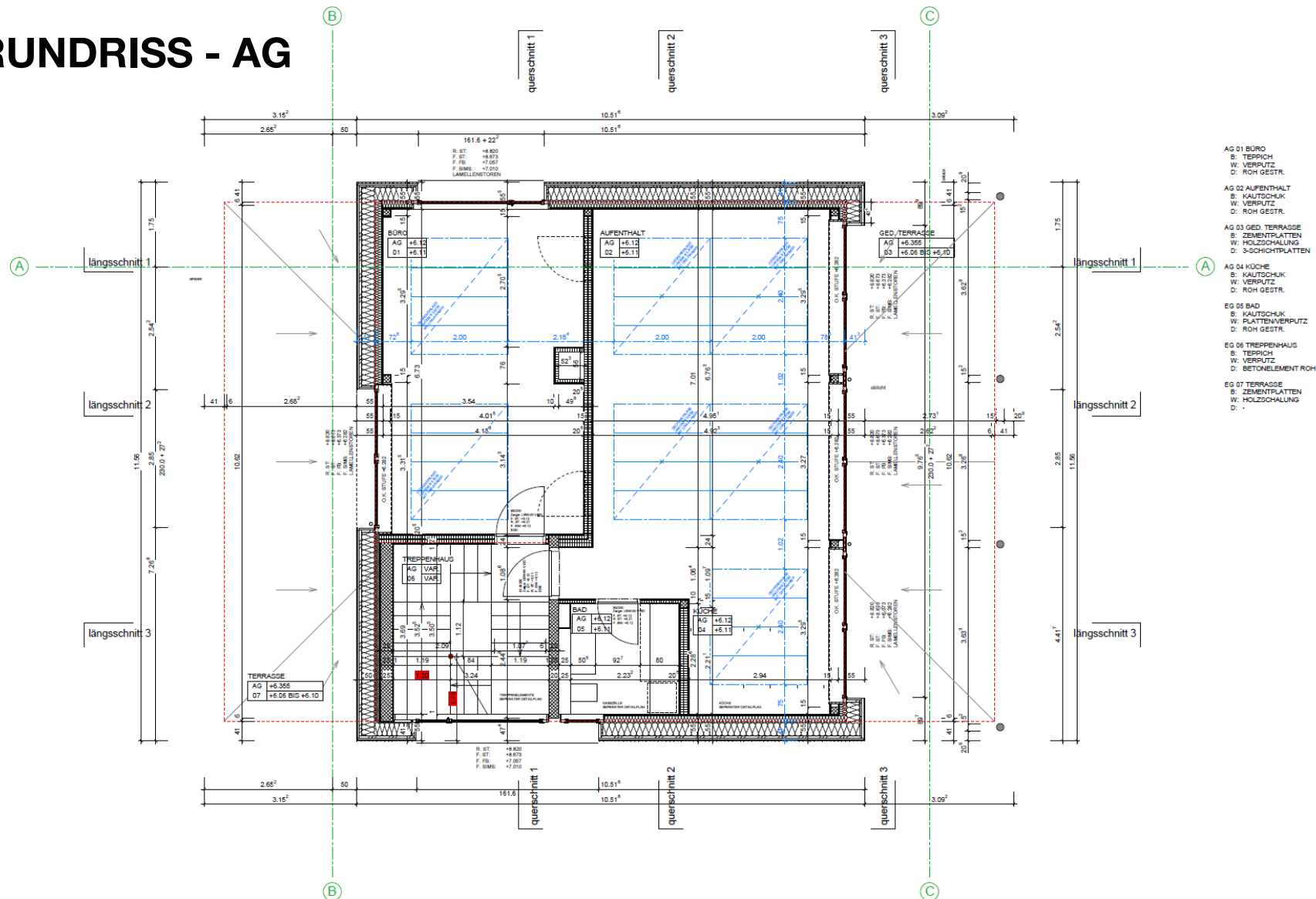
OG 05 BÜRO
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

OG 06 LAGER
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: ROH GESTR.

OG 07 TREPPENHAUS
B: TEPPICH
W: VERPUTZ
D: BETONELEMENT ROH



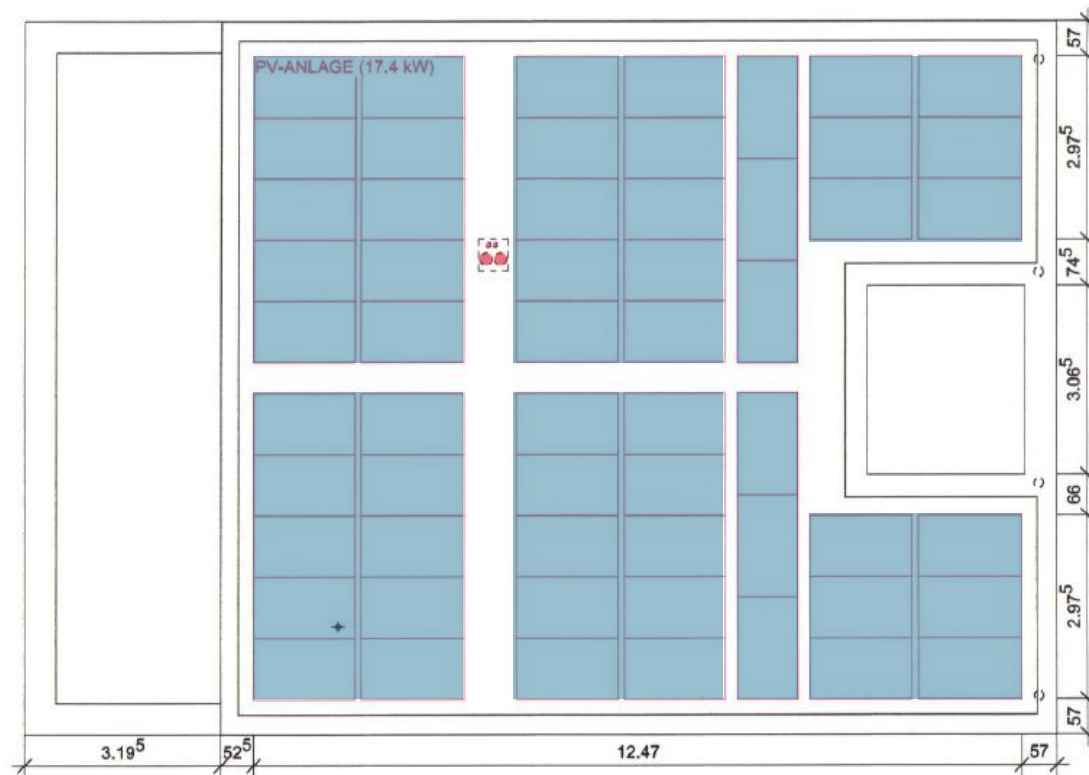
GRUNDRISS - AG



Attikageschoss



GRUNDRISS - DACHAUFSICHT



Elektrische Leistung
Jahresproduktion
Module
Fabrikat

17.40 kWp
ca. 14'800 kWh/a
58 Stk.
Meyer Burger Sky 300
Rahmenlos

System
Batterie
Wechselrichter

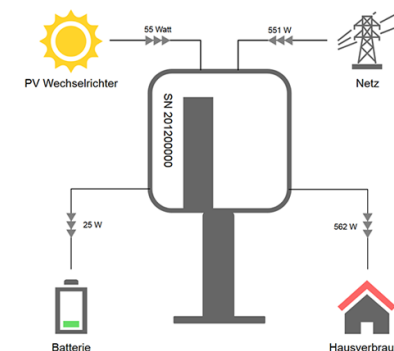
E3/DC - S10 E PRO
E3/DC - 19.5 kWh
E3/DC

Wallbox

E3/DC: 1x Typ2 – 22kW
EVTEC: 2x CCS – 22kW,
1x Typ 2 22kW

Lastmanagement

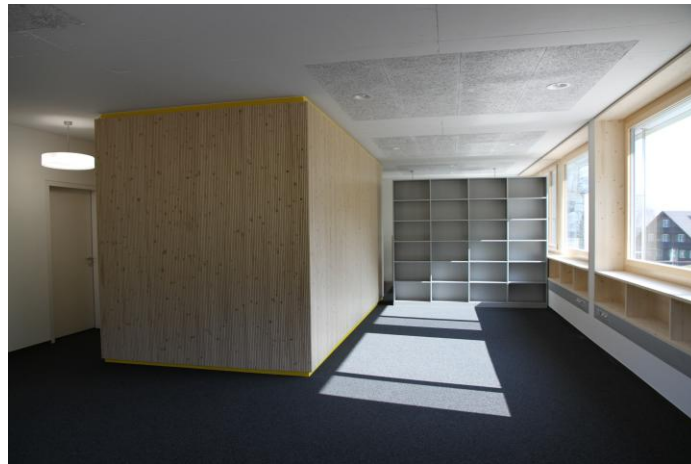
max. 45kW – stetige
Ladeleistung für E-Mobilität



LUFTBILD



Impressionen - Innenbereich



Impressionen - Innenbereich



Impressionen - Innenbereich



Impressionen - Terrassen



KONDITIONEN

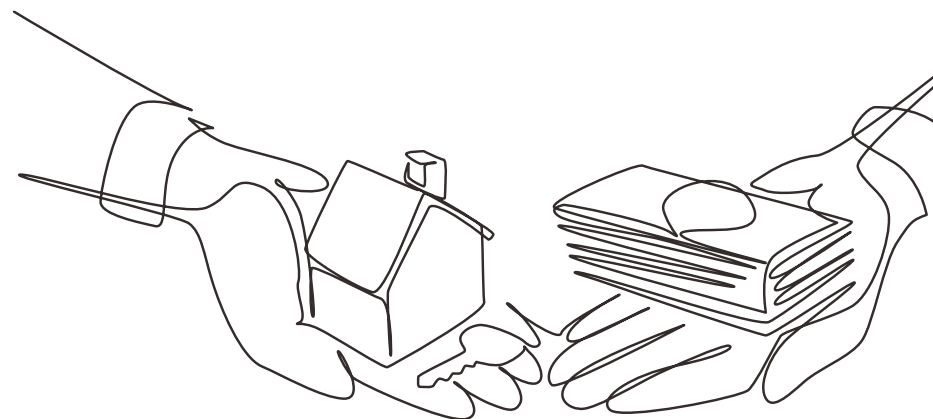
Verhandlungspreis: Ab CHF 3'200'000 (Grundstück inkl. Gebäude) - Bieterverfahren

Übernahmeterrmin: Ab sofort / Mietrecht AWIAG (bestehendes Mietverhältnis) bis Ende Oktober 2026 gemäss heutigen Konditionen inkl. Parkplätze

Verkaufsabwicklung:

1. Reservationsvertrag
 - > Abschluss eines Reservationsvertrags zwischen Verkäufer und Käufer
 - > Anzahlung 50'000 CHF
2. Notarielle Beurkundung (Kaufvertrag)
 - > Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar
 - > An diesem Termin erfolgt:
 - Zahlung des Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung von CHF 50'000)
 - Sicherstellung der Zahlung i. d. R. unwiderrufliches Zahlungsverprechen

Besichtigung: Individuell nach Vereinbarung



KONTAKT

Melde dich für ein unverbindliche Besichtigung und Erstgespräch.

ADRIAN OGGIER

» Leiter Finanzen
Business Development



- ☎ 041 544 69 67
- 📞 076 348 75 44
- @ aog@awiag.ch
- 📍 Oberdorf 5, 6313 Finstersee



THOMAS WICKART

» Geschäftsführer
» VR-Präsident
» Gesamtprojektleiter HLKS & Konzepte



- ☎ 041 757 10 10
- 📞 079 718 48 70
- @ twi@awiag.ch
- 📍 Oberdorf 5, 6313 Finstersee



AWIAG
INGENIEURBÜRO
ENERGIE- & GEBÄUDETECHNIK

