Höhen Rain

Exklusive 5.5-Zi. Mietwohnung plus zwei Büroräume - die ideale Lösung für Ihr Homeoffice direkt vor Ort.

Hauptstrasse 66, 6313 Edlibach / Menzingen ZG



Wohnformat AG
Frau Esther Strüby
Höhenstrasse 12 | 6313 Edlibach ZG

T +41 79 274 74 15
E-Mail wohnformat@bluewin.ch

Wohnformat AG
WOHNRÄUME ZUM GENIESSEN



Edlibach / Kennzahlen Gemeinde Menzingen

Der Ortsteil Edlibach ist der Gemeinde Menzingen zugehörig. Edlibach/Menzingen liegt in der voralpinen Landschaft mit fast unberührten Hochmooren. Der Linth- und der Reussgletscher haben eine einzigartige Landschaft gebildet, welche Naherholungsbiet und attrakives Wohnen verbindet.

- Die ideale Bevölkerungsstruktur
- Die zentrale geografische Lage in Stadtnähe und Naherholungsgebiet
- Gute Verkehrslage
- Sehr gutes Bildungsangebot
- Tagesschule Elementa in der Nähe
- Kantonsschule / Gymnasium in Menzingen
- International school of zug (in 5 min. Fahrzeit erreichbar)
- Vielfältiges Vereinsangebot

Fläche	27.63 km2
Höhenlage ü.Meer	807 m.ü.M.
Steuerfuss 2026	55.0 % Gemeindesteuerfuss 78.0 % Kantonssteuerfuss
Einwohner	4'615 (Stand: 31.12.2022)
Zentrale Lage	
Bushaltestelle	1 Min. zu Fuss
Ins Zentrum	10 Min. zu Fuss
Nach Baar	10 Min. mit dem Auto
Nach Zug	15 Min. mit dem Auto
Nach Zürich	25 Min. mit dem Auto





Wohnungsübersicht / Mietpreis

Bezeichnung Etage	Typologie	Anzahl Zimmer	Netto Wohnfläche	Mietzins pro Monat inkl. Homeoffice, Nebenkosten	Aussenfläche
Wohnung B1 Erdgeschoss	Wohnung mit zusätzlichen zwei Büros, verglastem Balkon, gedeckte Terrasse, Keller	5.5 und 2 Büros	146 m²	CHF 5'300.00	Balkon verglast 21 m² Terrasse gedeckt 58 m² Geräteraum 6 m²

Allgemeine Informationen:

- Bezug 1. Februar 2027
- Die Miete pro Monat von CHF 5'300.00 ist inkl. Homeoffice (2 Büroräume plus WC direkt neben der Wohnung), 2 Parkplätzen und Nebenkosten
- Es wird eine Sicherheitsleistung von zwei Monatsmieten verlangt
- Die Wohnung steht nicht für die Vermietung an eine Wohngemeinschaft zur Verfügung
- Haustiere sind keine erlaubt
- In der Wohnung darf nicht geraucht werden
- Mindestmietdauer 2 Jahre, ansonsten gehen die Instandstellungsarbeiten auf Neuwert (wie z.B. Decken und Wände streichen) zu 100% zu Lasten des Mieters.



Ihre persönliche Wohnoase - Mietwohnung mit Homeoffice

Ankommen, zu Hause sein und sich wohlfühlen – in 5.5-Zimmer-Mietwohnung an der Hauptstrasse 66 in Edlibach / Menzingen ZG fällt das ganz leicht. Geniessen Sie das ruhige Landleben in unmittelbarer Nähe der Stadt Zug. Gleich vor der Haustüre erwarten Sie Erholung, Natur und eine entspannte Atmosphäre im Grünen.

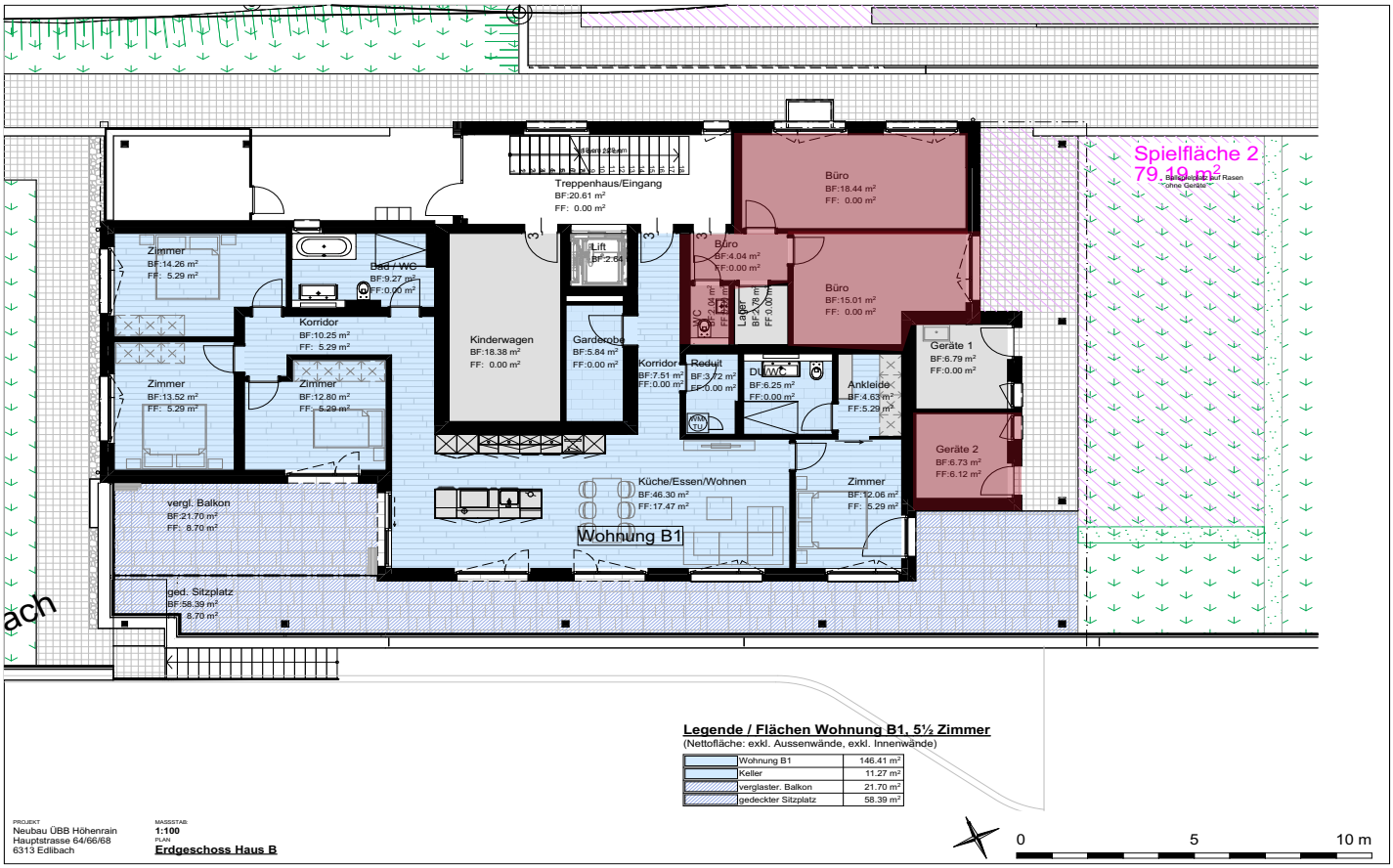
Sie wohnen in einem Zuhause mit Charakter: grosszügige, durchdachte Grundrisse verbinden modernen Lebensstil mit höchstem Komfort. Die Buslinie nach Zug und Baar liegt nur wenige Schritte entfernt – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch optimal angebunden sein möchten.

Die beiden Büroräume neben der Wohnung sind die ideale Lösung für ein ruhiges Homeoffice direkt vor Ort. Mit ihrem hochwertigen Innenausbau bietet diese Wohnoase alles, was es zum Wohlfühlen braucht.

Highlights:

- Attraktiver, grosszügiger und praktischer Grundrisse
- Hoher Ausbaustandard
- Offene Wohn- und Küchenzone
- Backofen und Kombisteamer
- Dunstabzug BORA in der Küche
- Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen
- Masterschlafzimmer mit Ankleide
- Reduit mit Waschmaschine / Tumbler
- Grosse begehbare Garderobe
- Verglaster Balkon mit Akustikdecke
- Gedeckte Terrasse
- Geräteraum im Aussenbereich
- Abstellraum für Velos
- Zwei Parkplätze in der Einstellhalle
- Direkt an der Buslinie nach Zug und Baar

Grundriss Erdgeschoss



Legende / Flächen Wohnung B1, 5½ Zimmer
(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung B1	146.41 m²
Keller	11.27 m²
verglaster. Balkon	21.70 m²
gedeckter Sitzplatz	58.39 m²

PROJEKT
Neubau ÜBB Höhenrain
Hauptstrasse 64/66/68
6313 Edlibach

MASSSTAB
1:100
PLAN
Erdgeschoss Haus B

Grundriss 5.5 Erdgeschoss - Wohnung B1



Legende / Flächen Wohnung B1, 5½ Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung B1	146.41 m²
Keller	11.27 m²
verglaster Balkon	21.70 m²
gedeckter Sitzplatz	58.39 m²



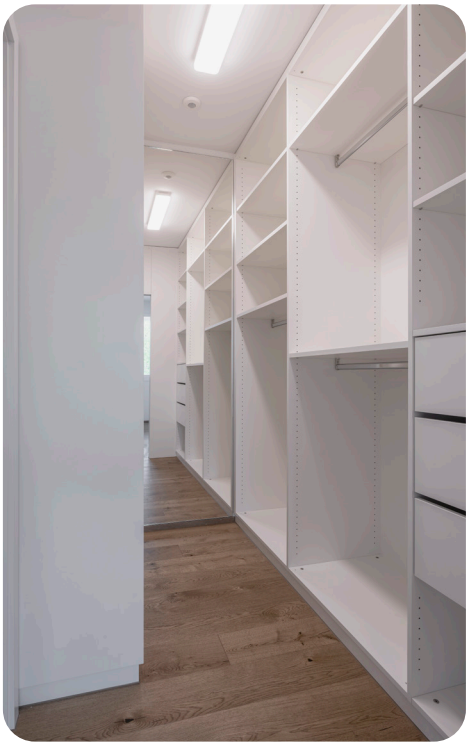
Höhen Rain

Einblicke in Ihr neues Zuhause











Höhen Rain





Helle Büroräume

Wohnformat AG
WOHNRÄUME ZUM GENIESSEN

Wohnformat AG | Höhenstrasse 12 | 6313 Edlibach ZG | T +41 79 274 74 15 | E-Mail wohnformat@bluewin.ch