

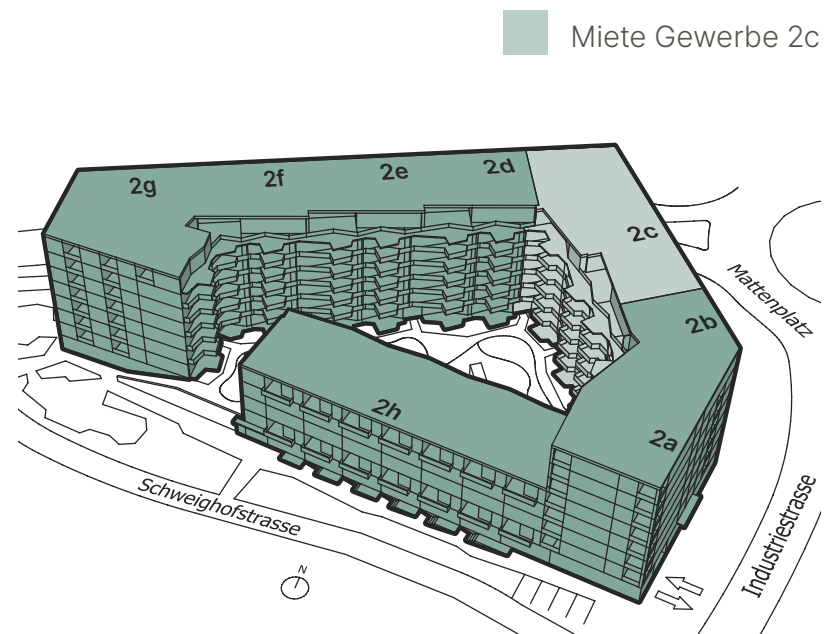
**MATTEN
PLATZ**
Modern Living. Luzern Süd.

Miete Gewerbe.

Moderne Gewerbeflächen in Luzern Süd.

Arbeiten, wirken, erleben, vernetzen: Im Krienser Mattenhof-Quartier zieht ab Ende 2026 das Leben mit all seinen Facetten ein. Das Neubauprojekt «Mattenplatz» ist mit 141 verschieden grossen Miet- und Eigentumswohnungen sowie insgesamt 7 attraktiven Gewerbeflächen ein neues prägendes Puzzleteil des Trendquartiers Luzern Süd.

Der nach Süden geöffnete urbane Blockrandbau beherbergt in seinem Inneren einen begrünten Gartenhof – eine lauschige Oase mit ruhiger, intimer Atmosphäre inmitten der lebendigen Umgebung. Auch die Liegenschaft selbst zeigt sich naturverbunden. So wird mit Fernwärme der Seenergy Luzern der EWL geheizt, während die PV-Anlage auf dem Dach Strom für den Eigenverbrauch produziert. Ein Mobility-Auto in der Tiefgarage und ein Bikesharing-Angebot im Aussenbereich ergänzen das nach Minergie und SIA Effizienzpfad Energie 2040 zertifizierte nachhaltige Konzept.





EINKAUFEN

					
Migros	400 m	5 Min.	1 Min.	1 Min.	–
Aldi	550 m	7 Min.	2 Min.	2 Min.	–
Pilatusmarkt	1.4 km	17 Min.	5 Min.	3 Min.	7 Min.

FREIZEIT

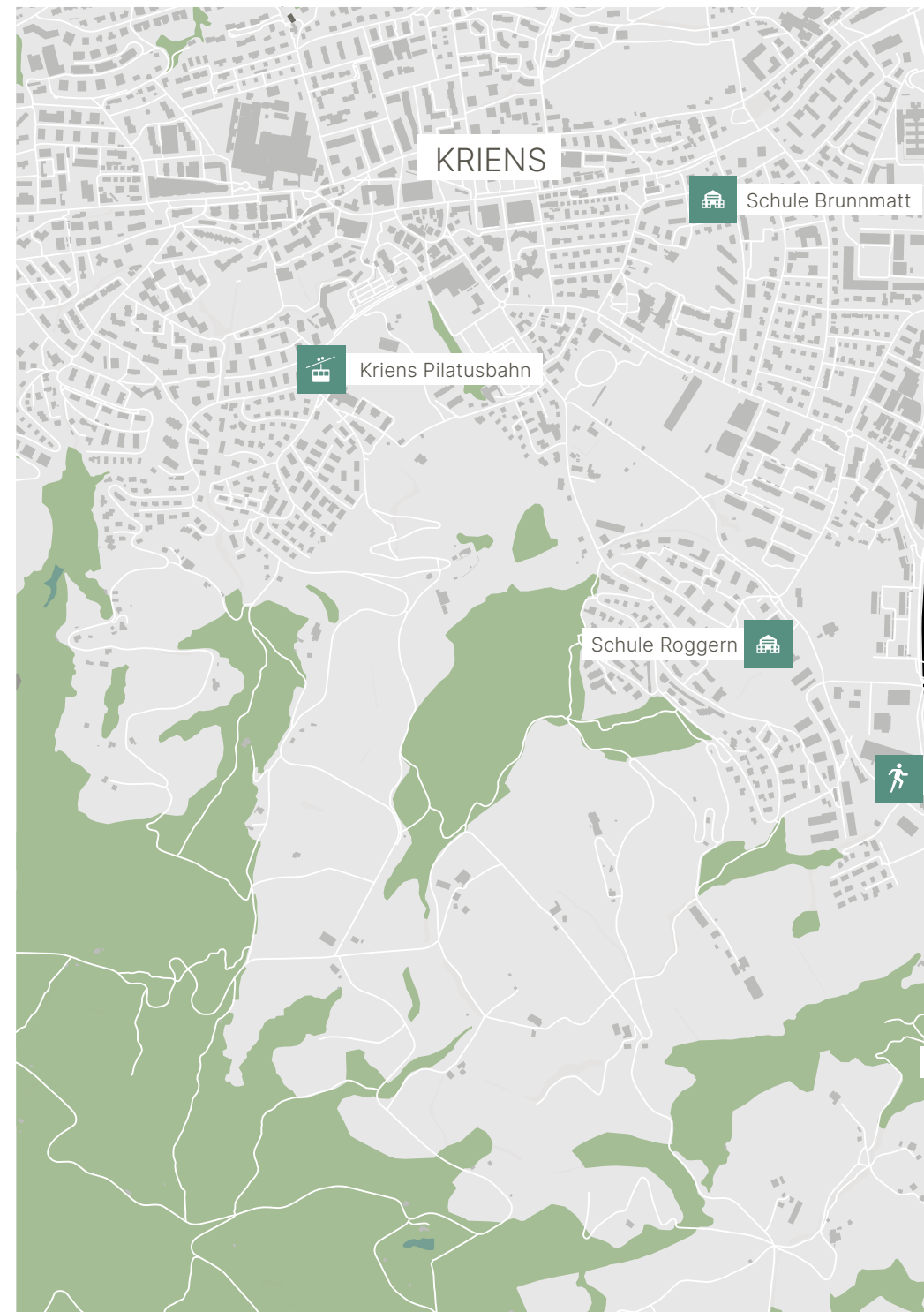
Sportpark Pilatus	900 m	12 Min.	4 Min.	3 Min.	8 Min.
Luzern Allmend	1.1 km	13 Min.	4 Min.	2 Min.	11 Min.
Bireggwald	2.2 km	38 Min.	19 Min.	5 Min.	33 Min.
Badi Horw	2.3 km	27 Min.	8 Min.	6 Min.	18 Min.
Strandbad Ufschötti	3.5 km	44 Min.	13 Min.	9 Min.	24 Min.
Kriens Pilatusbahn	2.5 km	31 Min.	11 Min.	6 Min.	16 Min.

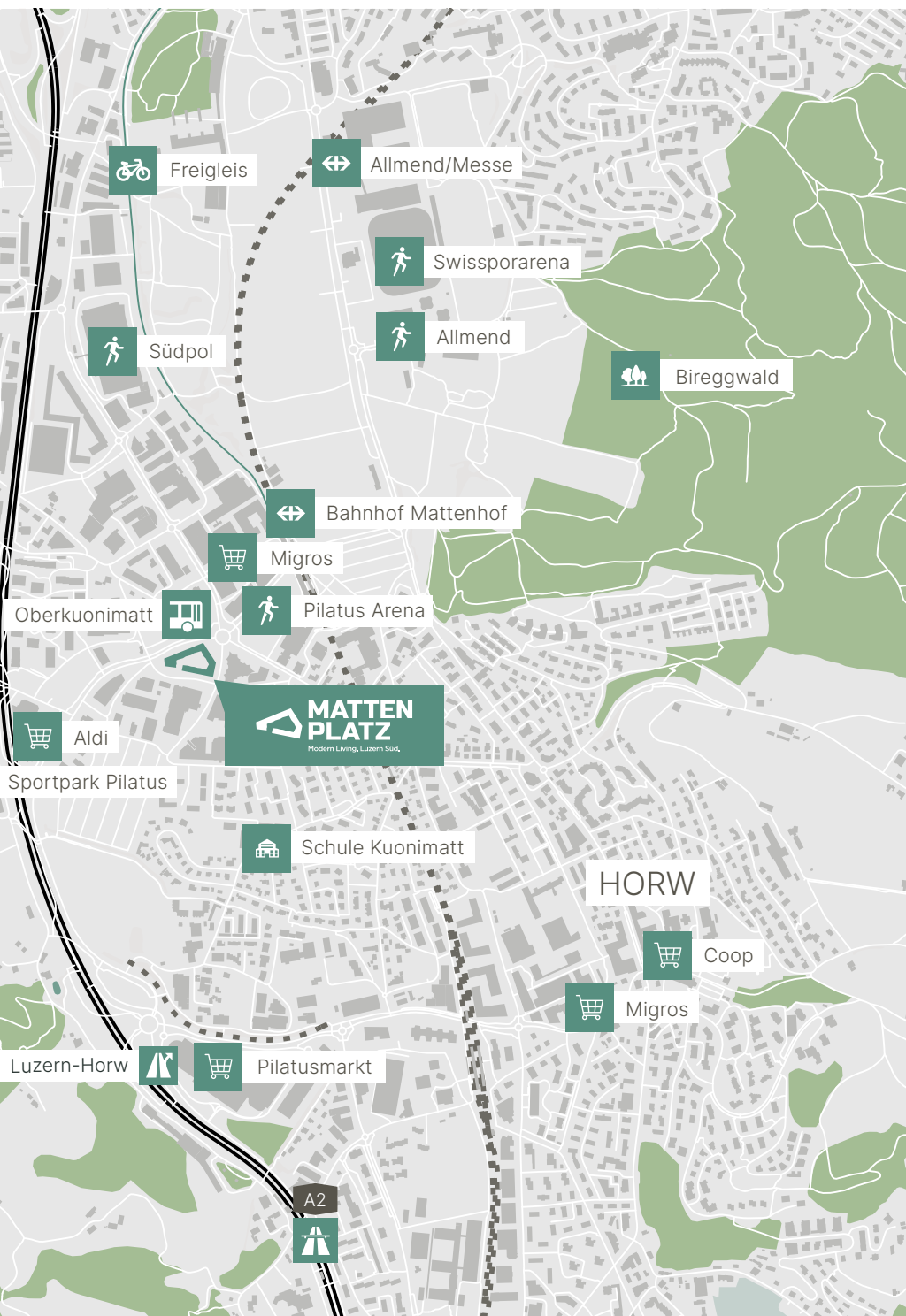
BILDUNG

Schule Kuonimatt	550 m	6 Min.	2 Min.	2 Min.	7 Min.
Schule Roggern	950 m	13 Min.	4 Min.	4 Min.	10 Min.
Schule Brunnmatt	1.6 km	22 Min.	7 Min.	4 Min.	11 Min.

VERKEHRSANSCHLÜSSE

Bus (Oberkuonimatt)	10 m	1 Min.	–	–	–
S-Bahn (Mattenhof)	400 m	5 Min.	1 Min.	2 Min.	–
A2 Luzern/Horw	1.4 km	–	–	3 Min.	–
Luzern Bahnhof	3.5 km	44 Min.	12 Min.	8 Min.	14 Min.





Mittendrin und optimal erreichbar.

Luzern Süd boomt und hat sich in den letzten Jahren zu einem Trendquartier mit vielseitigen Angeboten entwickelt. Ob Supermarkt, Restaurant, Fitnesscenter oder Erholungsmöglichkeiten: Die Infrastruktur rund um die Überbauung «Mattenplatz» schafft ein ideales Umfeld für Mitarbeitende und die Kundschaft.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle Oberkuonimatt und dem benachbarten S-Bahnhof Mattenhof ist der Gewerbestandort optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. So sind die Stadt Luzern, der Vierwaldstättersee sowie zahlreiche Wirtschafts- und Erholungsgebiete der Zentralschweiz im Nu erreichbar. Auch für den Individualverkehr ist bestens gesorgt: Der nahe gelegene Autobahnanschluss sowie der Velo- und Fussgängerhighway «Freigleis» garantieren eine flexible Erreichbarkeit.

Businessflächen mit optimaler Sichtbarkeit.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft «Mattenplatz» an der Industriestrasse 2c in Luzern Süd stehen zwei vielseitig nutzbare Gewerbeflächen zur Miete bereit. Beide Flächen überzeugen mit direkter Visibilität zur belebten Industriestrasse, einem hohen Ausbaustandard und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Verkaufs-, Büro- oder Dienstleistungsfläche. Besonders attraktiv für Gewerbetreibende: Die potenzielle Kundschaft wohnt und arbeitet direkt vor Ort. Nicht nur in den 141 Wohnungen der Überbauung «Mattenplatz», sondern generell im trendigen Luzern Süd, das Wohnungen und Arbeitsplätze für bis zu 15'000 Menschen bietet.

Die Räumlichkeiten verfügen über eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zudem ermöglicht der individuelle Mieterausbau massgeschneiderte Lösungen für verschiedene Geschäfts-

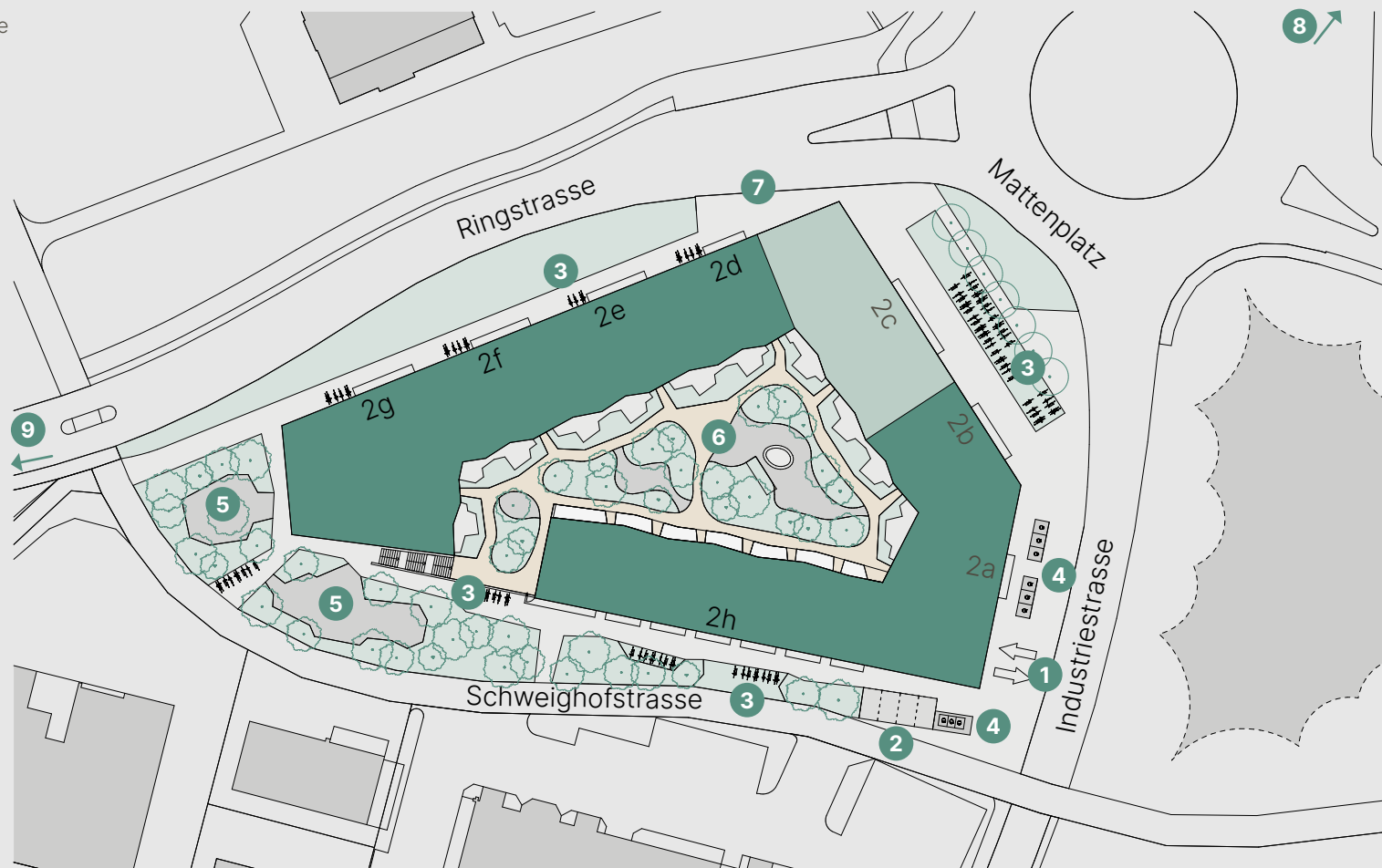
modelle. Die Einheiten werden im Grundausbau vermietet und sind bereits mit fertigen Sanitäranlagen, Teeküchen und Bodenbelägen ausgestattet.

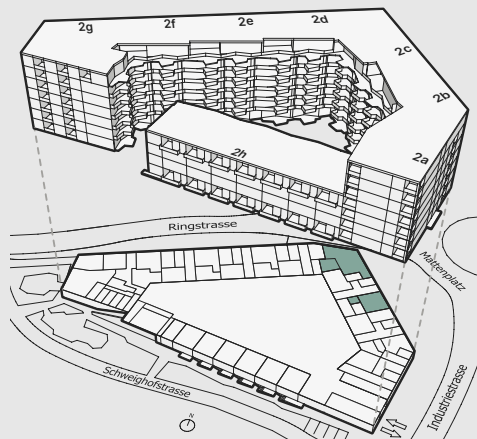
Die Infrastruktur vor Ort ist optimal auf die Bedürfnisse moderner Gewerbenutzungen abgestimmt. Besucher- und Kundenparkplätze stehen in der Einstellhalle zur Verfügung, während sich Veloabstellplätze direkt vor den Gewerbeflächen befinden. Veloräume und dazugehörige Lagerflächen ergänzen das Angebot und sorgen für einen reibungslosen Geschäftsalltag.

Alles in allem bieten die Gewerbemietflächen der neuen Überbauung «Mattenplatz» die ideale Kombination aus gut frequentierter Lage, nachhaltigem Gebäudekonzept und flexibler Nutzung, ideal für zukunftsorientierte Unternehmen.

- 1 Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- 2 Besucherparkplätze
- 3 Veloabstellplätze
- 4 Entsorgung
- 5 Spielplatz
- 6 Innenhof
- 7 Bushaltestelle
Oberkuonimatt
14/21/N5/N21
- 8 Bahnhof Mattenhof
- 9 Autobahnanschluss A2

Miete Gewerbe 2c





Industriestrasse 2c

Erdgeschoss

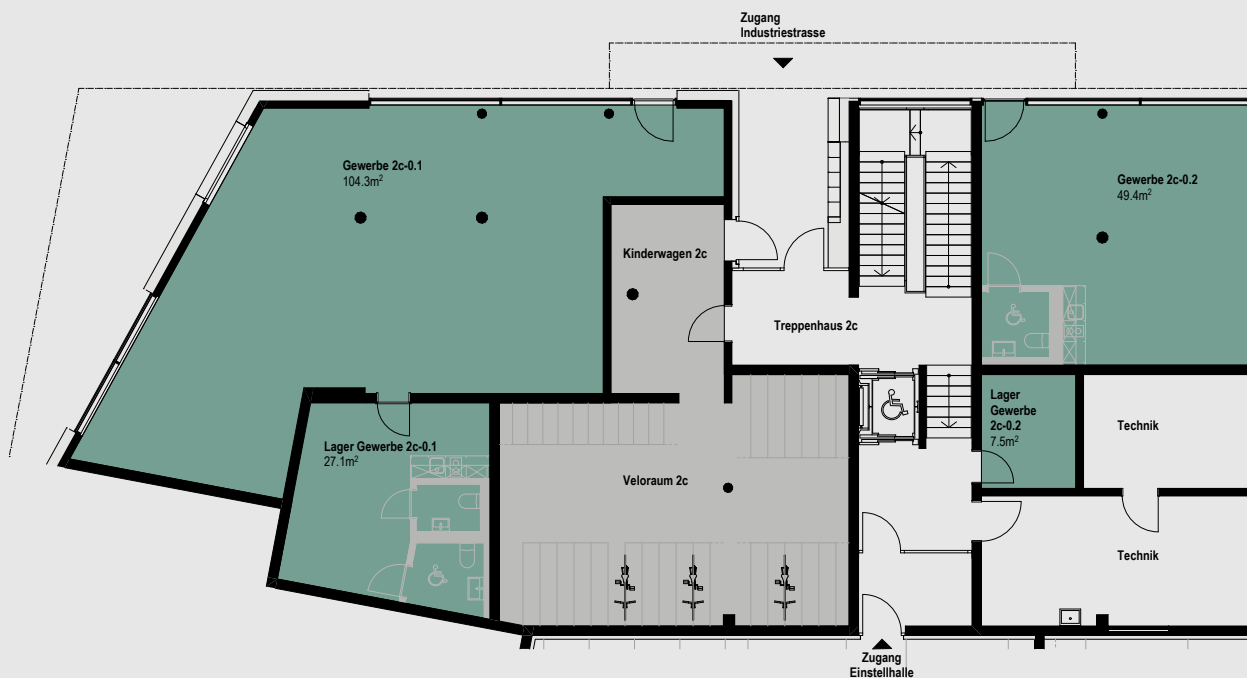
Gewerbe 2c-0.1

Gewerbefläche 104.3 m²
Lagerfläche 27.1 m²

Gewerbe 2c-0.2

Gewerbefläche 49.4 m²
Lagerfläche 7.5 m²

■ Grundausbau A
■ Grundausbau B



Der Kurzbaubeschrieb.

Grundausbau A+B

- ✓ Der Grundausbau A+B definiert den im Mietzins enthaltenen Standard für die Flächen gemäss den Plänen in diesen Unterlagen.

Ökologie

- ✓ Das Gebäude wird nach Minergie und SIA Effizienzpfad Energie 2040 zertifiziert.
- ✓ Wärmedämmte Aussenhülle und Fenster.
- ✓ Kontrollierte Lüftung in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung.
- ✓ Heizung und Warmwassererzeugung über Fernwärmeanschluss (ewl-Seenergy).
- ✓ Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV).

Tragstruktur Gebäude

- ✓ Massivbauweise in Beton und Backstein, Trennwände zwischen Gewerbeeinheiten in Beton oder Backstein. Decken in Beton.

Gebäudehülle

- ✓ Erdgeschoss mit hinterlüfteter Metallfassade, Wärmedämmung mit Glaswolle. Obergeschoss mit Glaswolle-Aussenwärmedämmung in Verbundsystem mit geklebten Keramikplatten.
- ✓ Geschossweise umlaufende EPS-Horizontalbänder, verputzt mit Grobstruktur. Fensterbänke in Metall.

Bedachung

- ✓ Flachdachkonstruktion in Beton. Dampfsperre, Dämmung, Wassersperrschicht und extensive Begrünung oder Kies. Eindeckung mit PV-Elementen. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl oder Aluminium.

Fenster und Türen

- ✓ Metallfenster im Pfosten-Riegel-System mit Wärmeschutz-Isolierverglasung. Zugangstür in Metall, integriert in Aussenfassade.

Sonnenschutz

- ✓ Fenster Gewerberäume im Erdgeschoss: mit Senkrecht-Stoffmarkisen (ausser Rundfenster 2c-0.1), motorisiert.

Elektroanlagen

- ✓ Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Kellerräumen, Nebenräumen, Treppenhaus, Lift, WC, Teeküche. Grundbeleuchtung im Gewerberaum. Alle Leuchtmittel LED. Fluchtwegbeleuchtung bei Fluchttür.
- ✓ Sonneriedrucker beim Eingang aussen, Gong in Mieterfläche.
- ✓ Glasfaseranschluss, bis Elektrorum installiert (Kabel ab Elektrorum bis Rack Gewerbe durch Mieter). Unterverteiler platziert, noch nicht ausgebaut. Bodendosen ausgebaut mit 230-V-Steckdosen und zusätzliche Leerrohre (für EDV-Anschlüsse) zur Decke. Installationen an Decke sichtbar.
- ✓ ZEV mit Energiemanagementanlage.
- ✓ E-Mobilität: Flachbandkabel und Lastenmanagement vorbereitet (Ladestationen zum Mieten oder Kaufen).

Heizungsanlagen

- ✓ Bodenheizung in allen Räumen.
- ✓ Heizungswärme und Warmwassererzeugung über Fernwärmeanschluss. Zentrale Energiemessung für Warmwasser und Heizung pro Einheit.

Lüftungsanlagen

- ✓ Hygienelüftung nach SIA 2024 für ein Fachgeschäft inkl. Wärmerückgewinnung. Verteilung auf das Geschoss und Fortluft über Dach. Feinverteilung bis zu den Auslässen im Mietobjekt. Rohre und Kanäle sind sichtbar.

Klimakälteanlagen

- ✓ Die Zuluft der Hygienelüftung ist gekühlt (im Grundausbau).
- ✓ Anschluss für Zusatzkühlung 40 W/m² bis in die Mietfläche geführt (Verkaufsfläche exkl. Lager). Ausbau durch Mieter.

Aufzugsanlage

- ✓ Elektromechanischer Aufzug 630 kg/8 Personen.
- ✓ Kabine Chromstahl mit Spiegel (rollstuhlgängig).

Sanitäranlagen

- ✓ Sanitärapparate in Sanitärkeramik, Farbe weiss.
- ✓ Wassersparende Armaturen und Geräte.
- ✓ WC: 1 Waschtisch mit Waschtischmischer, 1 Handtuchhalter, 1 Wandspiegel, 1 Wandklosett, 1 Papierhalter, IV-Ausführung, wo notwendig, gemäss Plan.

Teeküchen

- ✓ Hochwertige Electrolux-Geräte oder gleichwertig (Effizienzgrad: Minergie-Label).
- ✓ Fronten mit Kunstharzoberflächen.
- ✓ Arbeitsplatte und Rückwand in Kunststein oder Granit.
- ✓ Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer, in 45er-Element.
- ✓ Glaskeramikkochfeld mit 2 Platten, in 55er-Element.
- ✓ Dampfzug mit Umluftbetrieb (Aktivkohlefilter), 55 cm breit.
- ✓ Unterbau-Kühlschrank mit Gefrierfach.
- ✓ Geschirrspüler, wassersparend, 45 cm breit.
- ✓ Kehrrichtauszug mit Kehrlichtbox, 45 cm breit.

Gipserarbeiten

- ✓ Trennwände im Bereich WC und Teeküche in Leichtbaukonstruktion mit Grundputz und Abrieb.

Schreinerarbeiten

- ✓ Türen WC als Zargentüren mit Kunstharz werkbeschichtet.
- ✓ Keine Einbauschränke, keine Vorhangbretter.

Bodenbeläge

- ✓ Schwimmender Unterlagsboden inkl. Dämmung. Integrierte Bodendosen.
- ✓ WC: Feinsteinzeugplatten.
- ✓ Übrige Mietfläche: Feinsteinzeugplatten oder Parkett.

Wand- und Deckenbeläge

- ✓ WC: Feinsteinzeugplatten, teilweise Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- ✓ Übrige Wände: Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- ✓ Alle Decken in Beton roh.

Kellerabteil

- ✓ Es stehen keine Kellerabteile zur Verfügung.

Mobilitätskonzept, Verkehr

- ✓ In Einstellhalle: Fester Standplatz für Carsharing mit «Mobility»-Auto sowie Bereich für Veloreparatur.
- ✓ Im Aussenbereich: Reservierte Stellplätze «Next-Bike».

Abfall

- ✓ Zur Abfallentsorgung stehen Unterflurcontainer mit Einwurfsäulen zur Verfügung.

Mieterausbau Gewerbe

- ✓ Über den Grundausbau A+B hinausgehende Ausbaurbeiten sind auf Kosten des Mieters möglich. Ein Schnittstellenpapier Grundausbau A+B/Mieterausbau ist separat erhältlich.

Emmenbrücke, 25.04.2025

Nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien bleiben vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bildarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

Informationen Vermietung.

Baubeginn
anfangs 2024

Bezug
ab Ende 2026

Grundausbau

Grundausbau A: Ausführung direkt im Rahmen des Rohbaus.
Grundausbau B: Freigabe Ausführung gleichzeitig mit Mieterausbau.

Mieterausbau

Mieterausbau individuell möglich. Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Raumannsprüche und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf. Bezüglich der Raumaufteilung finden wir bestimmt die optimale Variante für Sie.

Parkmöglichkeiten

Besucher- und Kundenparkplätze zur Mitbenützung in der Einstellhalle 1 im Erdgeschoss vorhanden.

VERMIETUNG UND BERATUNG



Verima Verwaltungs
und Immobilien AG
Hochdorferstrasse 14
6021 Emmenbrücke
041 268 85 85
info@verima.ch

PLANUNG, AUSFÜHRUNG



Generalunternehmung
6021 Emmenbrücke

ARCHITEKT

**Manetsch Meyer
Architekten**

Manetsch Meyer Architekten AG
8003 Zürich

BAUHERRSCHAFT

GEWO Immobilien AG
6021 Emmenbrücke

Preise und Vermietungsstand auf
beiliegender Preisliste oder
auf www.mattenplatz.ch

