

Erstvermietung zentrale Gewerberäume in Root Überbauung Bahnhofstrasse 7 + 9

Kontakt Vermietung

Saredi AG

Bahnhofstrasse 37

6403 Küssnacht am Rigi

041 854 10 38 | info@saredi.ch



Root: ein attraktiver Wirtschaftsstandort im Herzen der Zentralschweiz

Root liegt an der Wirtschaftsachse Luzern–Zug–Zürich, einer der **dynamischsten Regionen** der Schweiz. Im Jahr 2018 überschritt die Gemeinde die 5'000-Einwohner-Marke und verzeichnet seither **ein starkes Bevölkerungswachstum** sowie eine **hohe bauliche Entwicklung**. Die zunehmende Ansiedlung von Firmenzentralen und Dienstleistungsbetrieben bestätigt die **hohe Standortqualität**. Der Kanton Luzern und die Gemeinde Root sind **steuerlich attraktiv**. Die Behörden gelten als besonders KMU-freundlich und verfolgen eine wirtschaftsorientierte Entwicklungspolitik.

Überschaubar. Gut vernetzt. Exzellent erreichbar – So präsentiert sich die Gemeinde Root als attraktiver Standort!

Makrolagevorteile im Überblick:

- Zentrale Lage zwischen Luzern (ca. 15 Min.) und Zug (ca. 15 Min.)
- Direkte Bahnverbindung im Halbstundentakt nach Luzern und Zug
- Nahegelegener Autobahnanschluss (A14)



D4 Business Center



Bahnhof Gisikon-Root



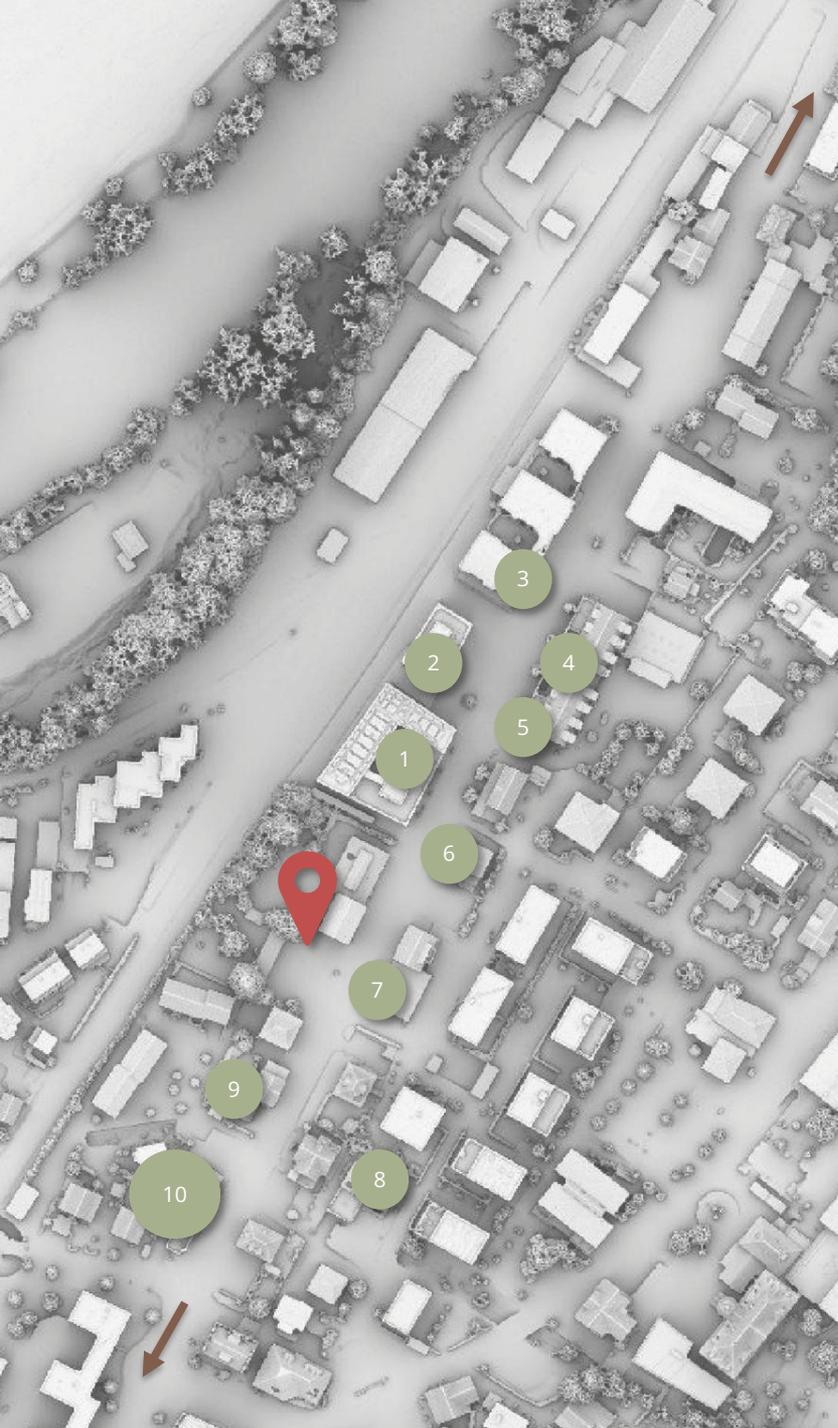
Visualisierung UEB an der Bahnhofstrasse

Bahnhofstrasse – beste Erreichbarkeit und Sichtbarkeit

Die Bahnhofstrasse in Root bildet die **zentrale Erschliessungssachse** zwischen dem Bahnhof, dem Ortszentrum sowie den angrenzenden Wohn- und Gewerbebezonen. Die Nachbarschaft ist durch die Präsenz von Dienstleistern und Geschäften im direkten Umfeld **lebendig** und profitiert von einer **guten Passantenfrequenz** sowie **lokaler Kundschaft**. Dank der starken Frequenz an der Bahnhofstrasse bietet der Standort hohe **Sichtbarkeit** und ein entsprechend grosses Marketingpotenzial durch Schaufenster und Beschriftungen.

Ideale Mikrolage für:

- Verkaufslokale & Boutiquen
- Dienstleister (Coiffeur, Kosmetik, Versicherungen, Treuhand)
- Kleingewerbe, Ateliers oder Ausstellungsräume
- Büros mit Kundenkontakt oder Praxen mit regionalem Bezug



Bahnhofstrasse – Lageplan

-  Standort Überbauung
- 1 Migros Supermarkt
- 2 Root Natur Drogerie / Restaurant Villaggio Root
- 3 Coop Supermarkt
- 4 Postfiliale
- 5 Luzerner Kantonalbank
- 6 Avia Tankstelle
- 7 Coiffure Modern Styling
- 8 Familienpraxis Wilweg
- 9 f&f Küchen
- 10 LAVALINE Gastromöbel / ASM Deco AG
-  Richtung Bahnhof Gisikon-Root
-  Richtung Industriegebiet



Visualisierung Gewerbe 1

Überbauung Bahnhofstrasse 7 + 9

GEWERBE 1

Büro / Atelier / Ladenlokal

Bezug Sommer / Herbst 2027

Geschoss	Erdgeschoss
Gewerbefläche	65.0 m ²
Aussensitzplatz	39.0 m ²

Vermietung der Flächen im Edelrohbau¹

Nettomiete	1'700 CHF
HKNK	200 CHF

Mietzins PP Einstellhalle	150 CHF
---------------------------	---------

¹ Der Begriff „Edelrohbau“ beschreibt einen **gehobenen Rohbauzustand**. Er umfasst typischerweise:

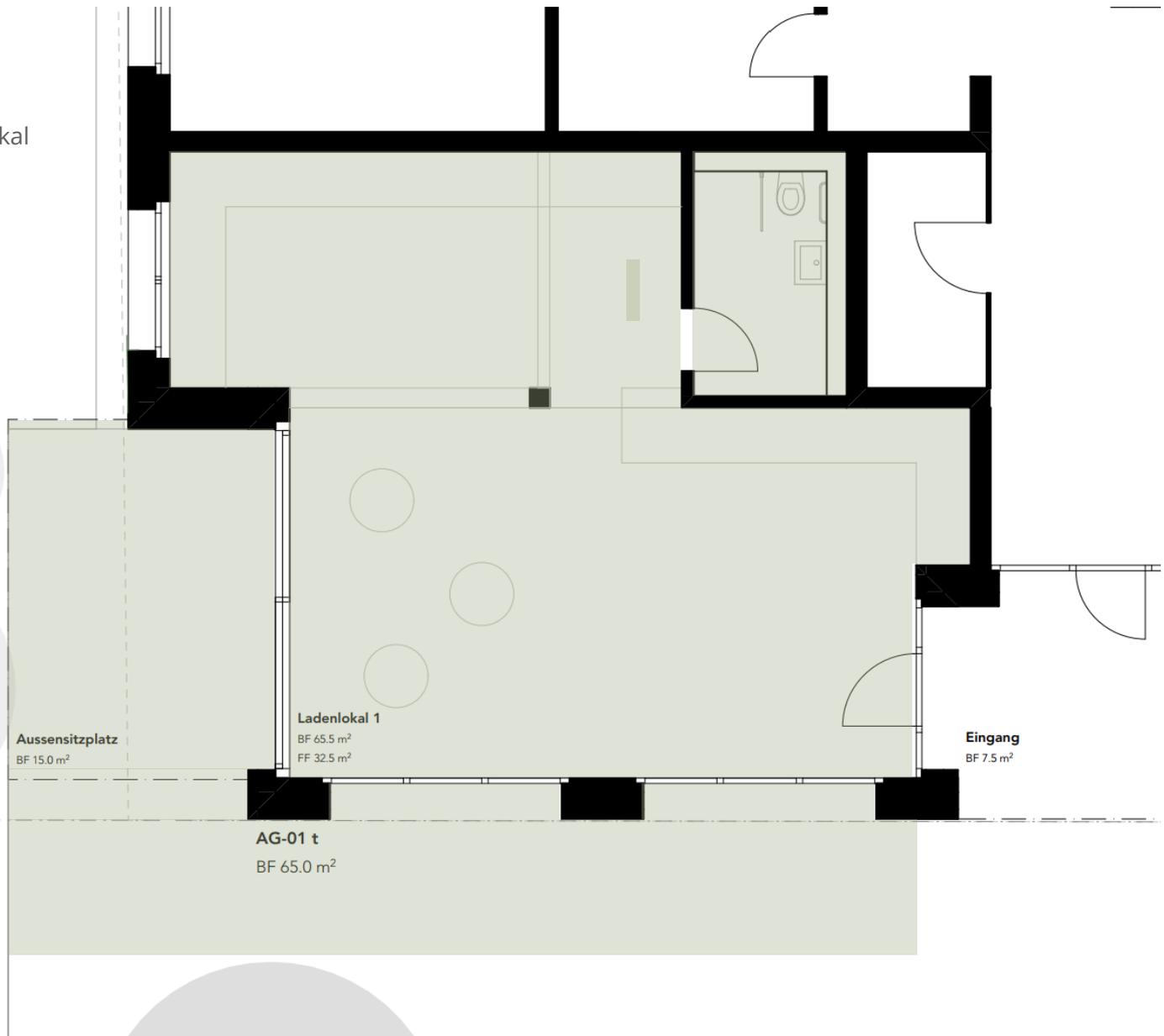
- **Gebäudestruktur:** Wände und Decken mit Grundputz
- **Boden:** Unterlagsboden ohne fertigen Bodenbelag
- **Haustechnik:** HLKS Erschliessung bis zur Mietfläche
- **Fenster und Türen:** Äussere Fenster und Türen vorhanden
- **Fassaden und Dacharbeiten:** In der Regel abgeschlossen
- **Nasszellen:** Auf Plänen dargestellt, aber nicht im Ausbau enthalten



Grundriss

GEWERBE 1

Büro / Atelier / Ladenlokal





Visualisierung Gewerbe 2

Überbauung Bahnhofstrasse 7 + 9

GEWERBE 2

Büro / Atelier / Ladenlokal

Bezug Sommer / Herbst 2027

Geschoss	Erdgeschoss
Gewerbefläche	66.0 m ²
Aussensitzplatz	41.5 m ²

Vermietung der Flächen im Edelrohbau¹

Nettomiete	1'700 CHF
HKNK	200 CHF

Mietzins PP Einstellhalle	150 CHF
---------------------------	---------

¹ Der Begriff „Edelrohbau“ beschreibt einen gehobenen Rohbauzustand. Er umfasst typischerweise:

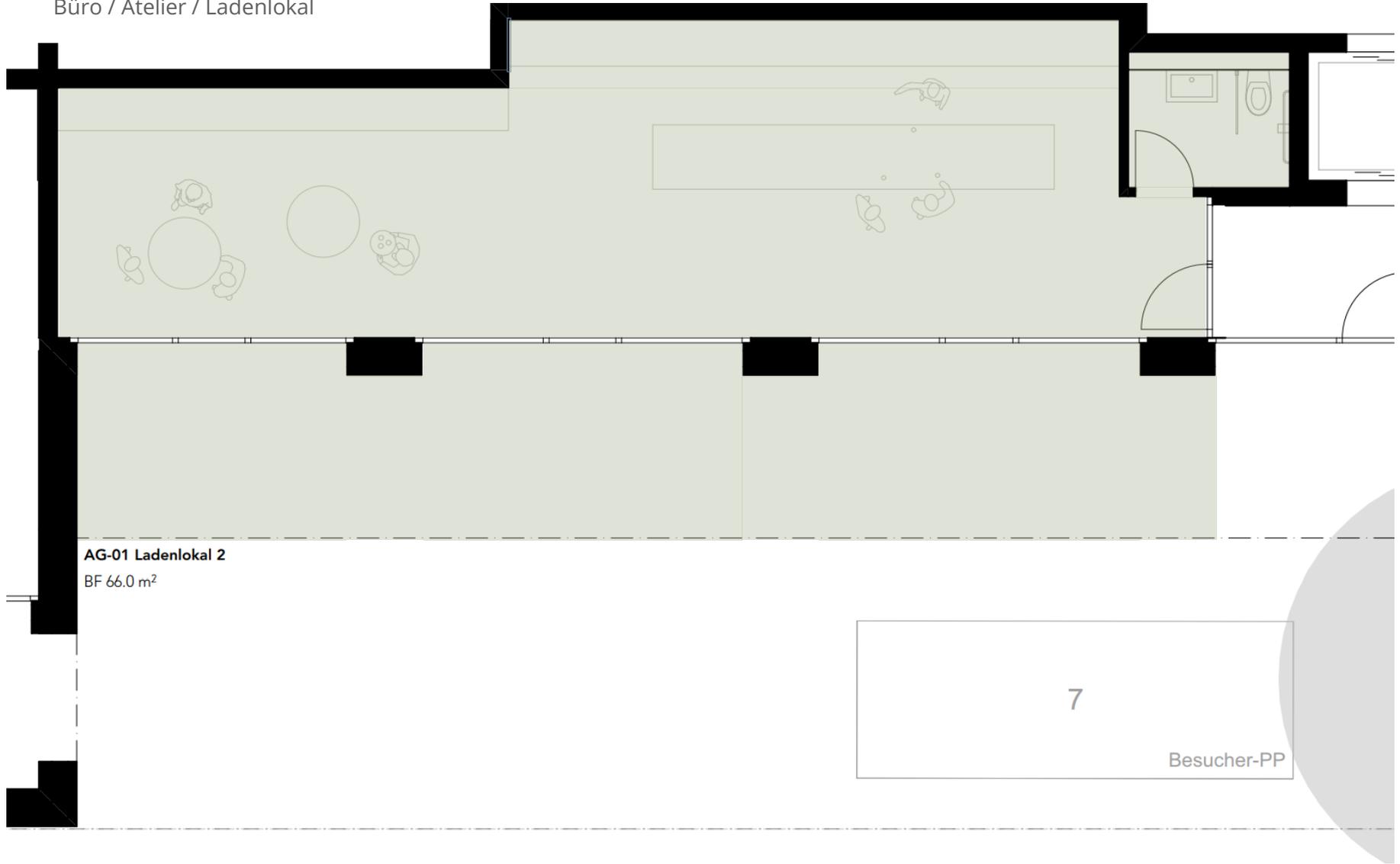
- **Gebäudestruktur:** Wände und Decken mit Grundputz
- **Boden:** Unterlagsboden ohne fertigen Belag
- **Haustechnik:** HLKS Erschliessung bis zur Mietfläche
- **Fenster und Türen:** Äussere Fenster und Türen vorhanden
- **Fassaden und Dacharbeiten:** In der Regel abgeschlossen
- **Nasszellen:** Auf Plänen dargestellt, aber nicht im Ausbau enthalten



Grundriss

GEWERBE 2

Büro / Atelier / Ladenlokal



AG-01 Ladenlokal 2

BF 66.0 m²

7

Besucher-PP



Visualisierung Gewerbe 3

Überbauung Bahnhofstrasse 7 + 9

GEWERBE 3

Büro / Atelier / Ladenlokal

Bezug Sommer/ Herbst 2027

Geschoss Erdgeschoss
Gewerbefläche 72.5 m²

Vermietung der Flächen im Edelrohbau¹

Nettomiete 1'800 CHF
HKNK 200 CHF

Mietzins PP Einstellhalle 150 CHF

¹ Der Begriff „Edelrohbau“ beschreibt einen gehobenen Rohbauzustand. Er umfasst typischerweise:

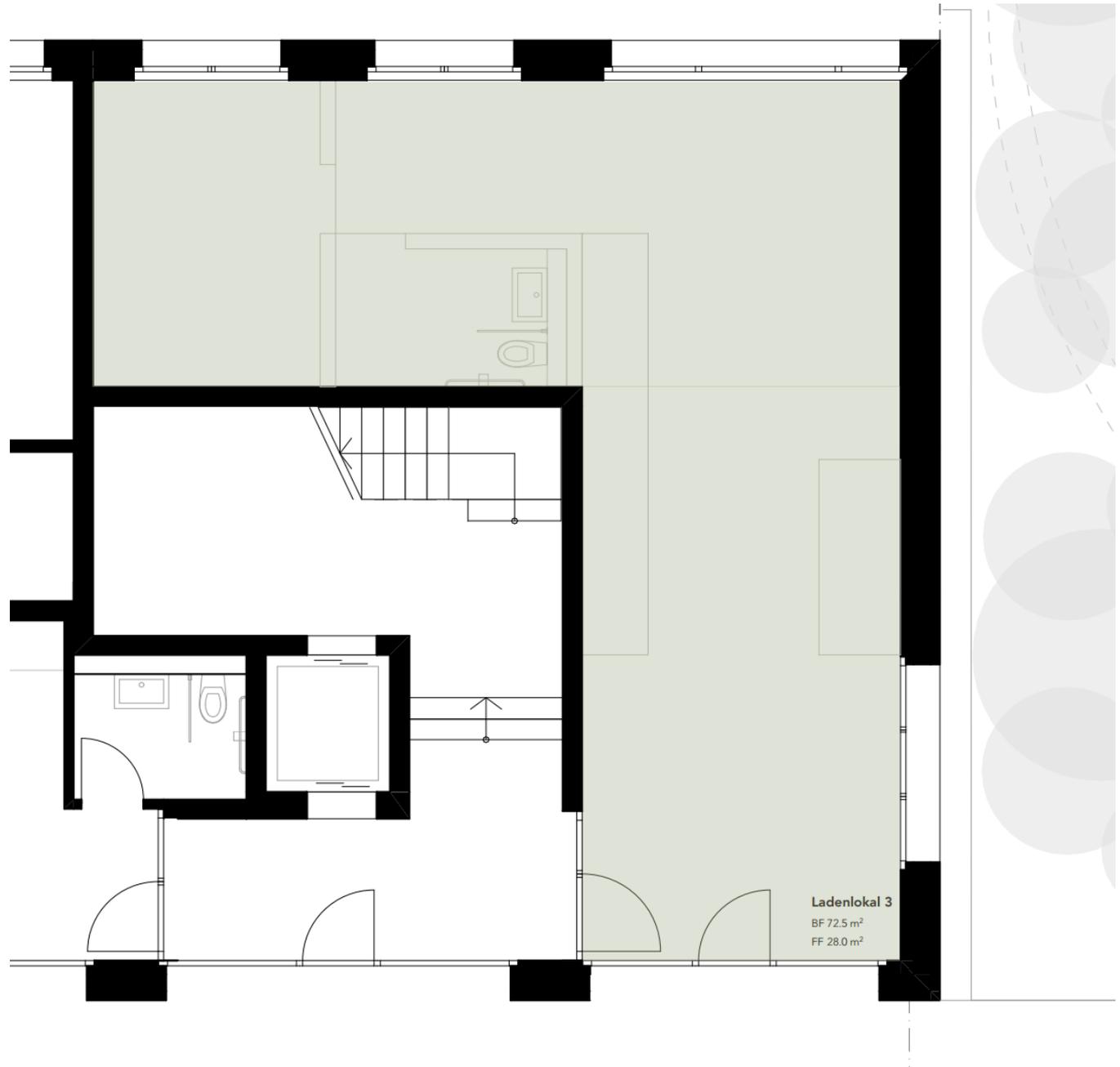
- **Gebäudestruktur:** Wände und Decken mit Grundputz
- **Boden:** Unterlagsboden ohne fertigen Belag
- **Haustechnik:** HLKS Erschliessung bis zur Mietfläche
- **Fenster und Türen:** Äussere Fenster und Türen vorhanden
- **Fassaden und Dacharbeiten:** In der Regel abgeschlossen
- **Nasszellen:** Auf Plänen dargestellt, aber nicht im Ausbau enthalten



Grundriss

GEWERBE 2

Büro / Atelier / Ladenlokal





Visualisierung Gewerbe 4

Überbauung Bahnhofstrasse 7 + 9

GEWERBE 4

Büro / Atelier / Ladenlokal

Bezug Sommer / Herbst 2027

Geschoss	Erdgeschoss
Gewerbefläche	116.5 m ²
Separater Eingang	16.5 m ²

Vermietung der Flächen im Edelrohbau¹

Nettomiete	2'800 CHF
HKNK	300 CHF

Mietzins PP Einstellhalle	150 CHF
---------------------------	---------

¹ Der Begriff „Edelrohbau“ beschreibt einen gehobenen Rohbauzustand. Er umfasst typischerweise:

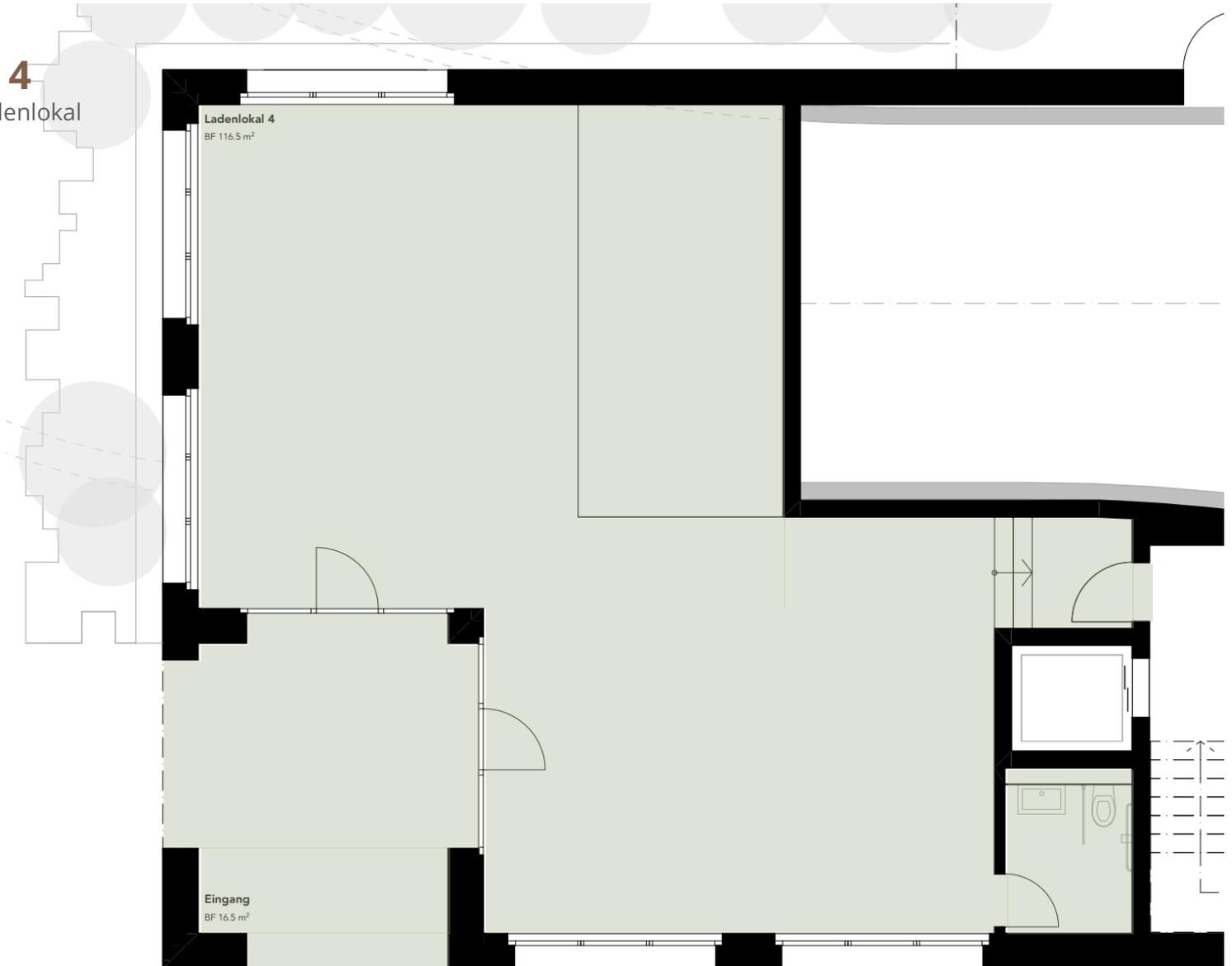
- **Gebäudestruktur:** Wände und Decken mit Grundputz
- **Boden:** Unterlagsboden ohne fertigen Belag
- **Haustechnik:** HLKS Erschliessung bis zur Mietfläche
- **Fenster und Türen:** Äussere Fenster und Türen vorhanden
- **Fassaden und Dacharbeiten:** In der Regel abgeschlossen
- **Nasszellen:** Auf Plänen dargestellt, aber nicht im Ausbau enthalten



Grundriss

GEWERBE 4

Büro / Atelier / Ladenlokal



BG-01 Ladenlokal 4

BF 116.5 m²



GEWERBE 04

GEWERBE 04

GEWERBE 04

GEWERBE 04

9

BESUCHER- & KUNDEN-PP

**EINFAHRT
BESUCHER- &
KUNDEN-PP**
→ **P**
**GEWERBE 01
GEWERBE 02
GEWERBE 03
GEWERBE 04**

Umgebung und Parkierung



Gewerbe 1

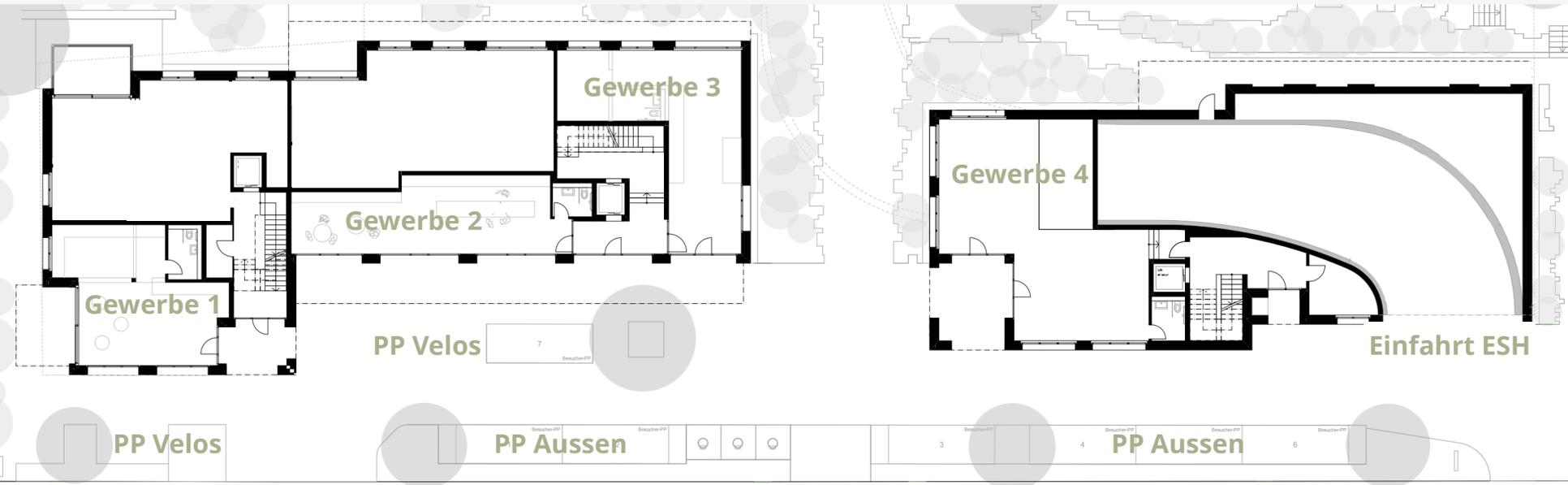
Gewerbe 2

Gewerbe 3

Gewerbe 4

Einfahrt ESH

Bahnhofstrasse



Gewerbe 1

Gewerbe 2

Gewerbe 3

Gewerbe 4

Einfahrt ESH

PP Velos

PP Aussen

PP Aussen

Bahnhofstrasse

Besuchen Sie unsere Homepage 

ⓘ Hinweis: Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen durch die Bauherrschaft bleiben vorbehalten.