

# Neubau Gerliswilstrasse

Emmenbrücke LU





### **Gewerbe- und Büroeinheiten (EG und 1. OG)**

Flexible Raumaufteilungen

Hochwertige Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenauskleidungen

Moderne Haustechnik

Attraktive, bestens erschlossene Lage

### **Wohneinheiten (2. OG bis 6. OG)**

Mietwohnungen im Erstbezug

3-fach isolierverglaste Fenster

Küche mit Marken-Einbaugeräten, Arbeitsflächen aus Naturstein

Holzparkettböden in den Wohnräumen

Viel Stauraum (Reduits, Einbauschränke, Keller)

Parkplatz in Einstellhalle

# Wohnen und arbeiten

An der Gerliswilstrasse in Emmenbrücke entsteht ein moderner Neubau, der durch seine Kombination aus natürlichen Materialien sowie seine grosszügigen Raumkonzepte überzeugt. Das Gebäude bietet insgesamt über 800 Quadratmeter flexibel nutzbare Büro- und Gewerbefläche sowie 13 moderne Wohneinheiten mit Wohnungsgrössen von 2½ bis 6½ Zimmern.

## Architektur und Gestaltung

Die Architektur besticht durch eine zeitlose, elegante Formensprache. Die Fassade setzt auf eine harmonische Kombination aus hochwertigem Naturstein und edlen Holzapplikationen, die dem Haus sowohl Modernität als auch Wärme verleihen. Grosszügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre.

## Büro- und Gewerbeflächen

- Gesamtfläche Gewerbe 221 m<sup>2</sup> (EG), Gesamtfläche Büro 381 m<sup>2</sup> (1. OG)
- Flexible Raumaufteilungen für verschiedene Nutzungskonzepte (Büro, Praxis, Showroom, Atelier etc.)
- Möglichkeit, früh in die Gestaltung der Räume einzuwirken in Absprache mit der Bauherrschaft
- Hochwertige Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenauskleidungen
- Moderne Haustechnik
- Barrierefreier Zugang zu allen Flächen
- Grosszügige Empfangs- und Aufenthaltsbereiche
- Repräsentative Eingangszone mit Natursteinbelag

## Wohneinheiten

- 13 Wohnungen mit Grössen von 2½ bis 6½ Zimmern
- Offene Grundrisse für ein modernes Wohngefühl
- Hochwertige Küchenausstattung mit Marken-Einbaugeräten, Arbeitsflächen aus Naturstein
- Edle Holzparkettböden in den Wohnräumen
- Sonnige Loggias zum Verweilen
- Gehobene Nasszellen mit eleganten Armaturen und Natursteinfliesen
- Bodenheizung in allen Räumen
- Einbauschränke und Garderoben nach Mass
- Kellerabteil für jede Wohnung





# Urban und modern



## **Gemeinschafts- und Aussenanlagen**

- Smart angelegte Grünflächen im Aussenbereich
- Hauseigene Tiefgarage via Autolift mit E-Ladestationsmöglichkeiten
- Zentraler Erschliessungskern mit Treppe und Lift
- Velo- und Abstellflächen im Aussen- und Innenbereich des Hauses

## **Technische Ausstattung und Nachhaltigkeit**

- Wärmepumpensystem
- Minergie-Standard
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Moderne Gebäudeautomation
- Individuelle Raumsteuerung der Heizung und Lüftung

## **Parkierung**

Einstellhalle mit 15 Parkplätzen. Lift aus Einstellhalle in jede Wohneinheit.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Gerliswilstrasse liegt zentral in Emmenbrücke und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu Fuss erreichbar, oder demnächst auch im eigenen Haus verfügbar.

# Lage und Distanzen

Die Quartiere in Emmenbrücke sind so vielfältig wie ihre Bewohner. Die Gemeinde profitiert von Einkaufsmöglichkeiten vor der Tür, städtischem Flair im Zentrum und naturnahen Rückzugsmöglichkeiten zur Entspannung.

Die Volksschule Emmen mit 11 Einheiten und einer Musikschule garantiert beste Ausbildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Wer sich in Emmen zu Fuss bewegt, ist von jedem Punkt aus in zehn Minuten in einem

Grünraum. Ob im Herdschwandwald, beim Riffigweiher oder entlang der Emme oder Reuss, in Emmen lässt sich auf verschiedenen Spaziergängen die Natur erleben.

Emmenbrücke ist besonders gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich ganz in Ihrer Nähe. Innert weniger Minuten gelangen Sie im Viertelstundentakt nach Luzern mit Anschluss an das nationale und internationale Schienennetz.

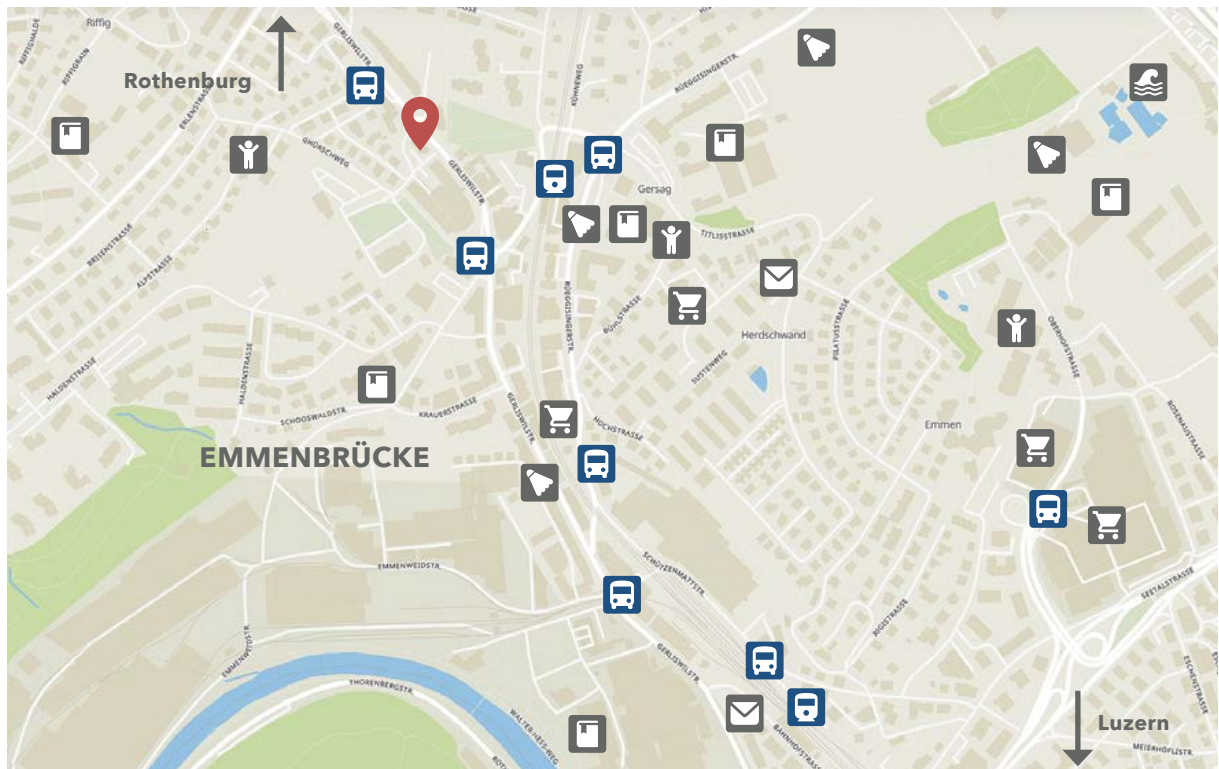


Ort	Distanz	Auto	ÖV
Luzern Zentrum	6 km	12 min	12 min
Zug	30 km	27 min	42 min
Zürich	50 km	38 min	1 h 5 min
Basel	90 km	1 h	1 h 25 min
Bern	105 km	1 h 10 min	1 h 18 min





# In der Nähe



 Liegenschaft  
Gerliswilstrasse 87  
6020 Emmen

 Bahnhof

 Bus

 Post

 Einkaufen

 Schule

 Kindergarten

 Sport/Freizeit

	Distanz	Auto	Fussweg
Bushaltestelle	50 m		1 min
Einkaufen	50 m		1 min
Post	500 m	2 min	6 min
Volksschule Emmen	400 m	2 min	7 min
Bahnhof Emmenbrücke Gersag	500 m	2 min	5 min



Bürofläche  
1. Obergeschoss





Gewerbefläche  
Erdgeschoss

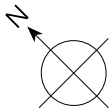
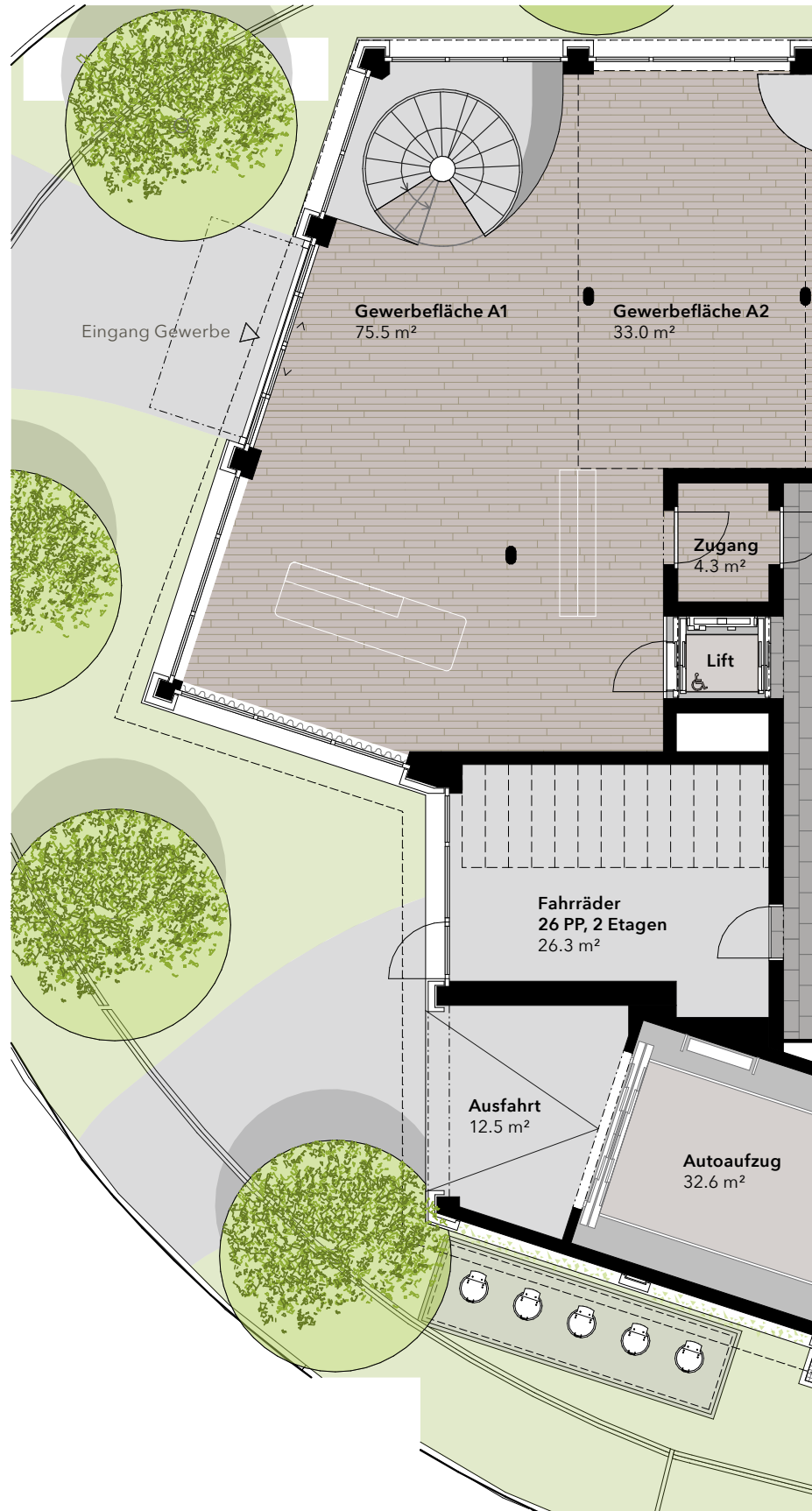


# Gerliswilstrasse

## Gewerbefläche A1-A4

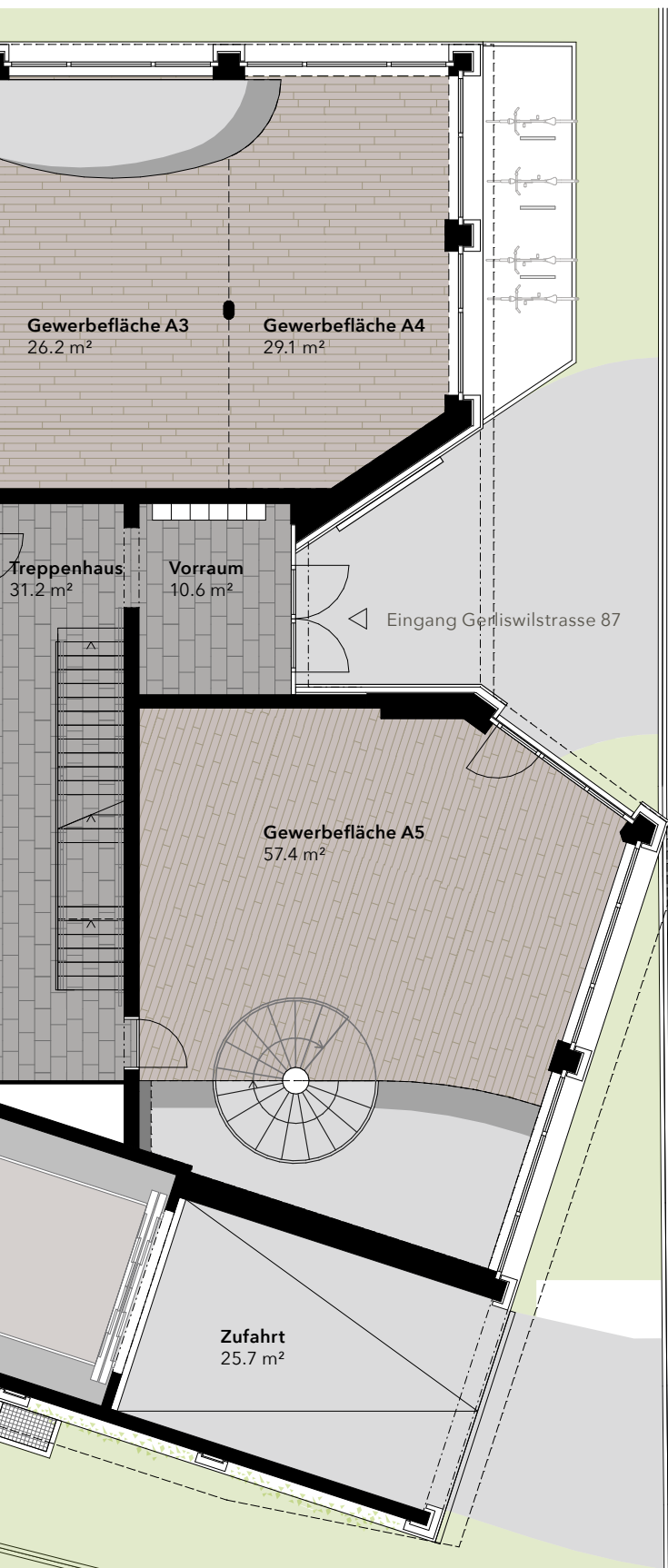
Nutzfläche 163.8 m<sup>2</sup>

Keller 301.4 m<sup>2</sup>



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m



**Gewerbefläche A5**

Nutzfläche 57.4 m<sup>2</sup>  
Keller 154.1 m<sup>2</sup>

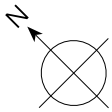
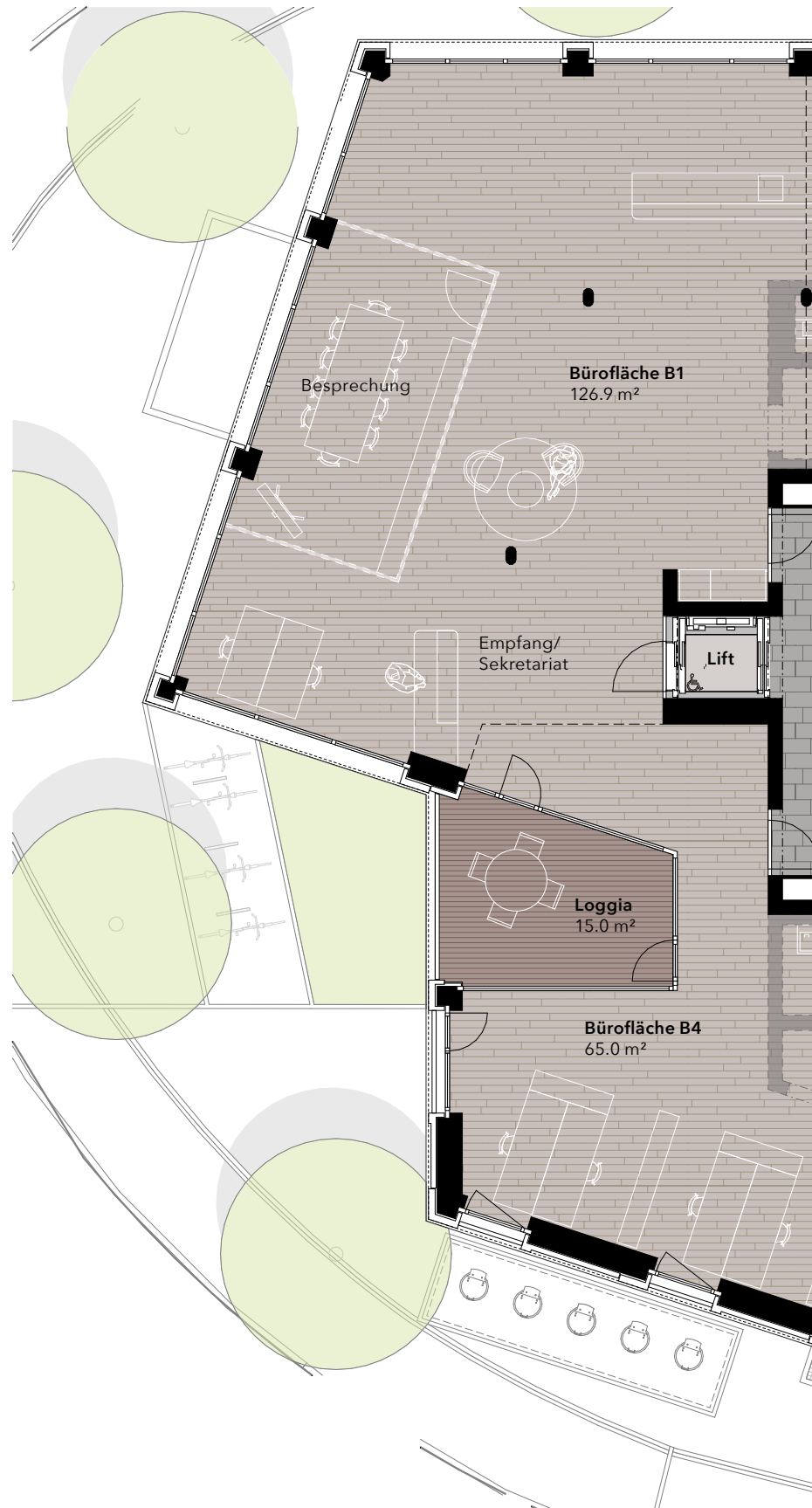
# Gerliswilstrasse

## Bürofläche B1-B4

Nutzfläche 381.6 m<sup>2</sup>

Loggia 32.6 m<sup>2</sup>

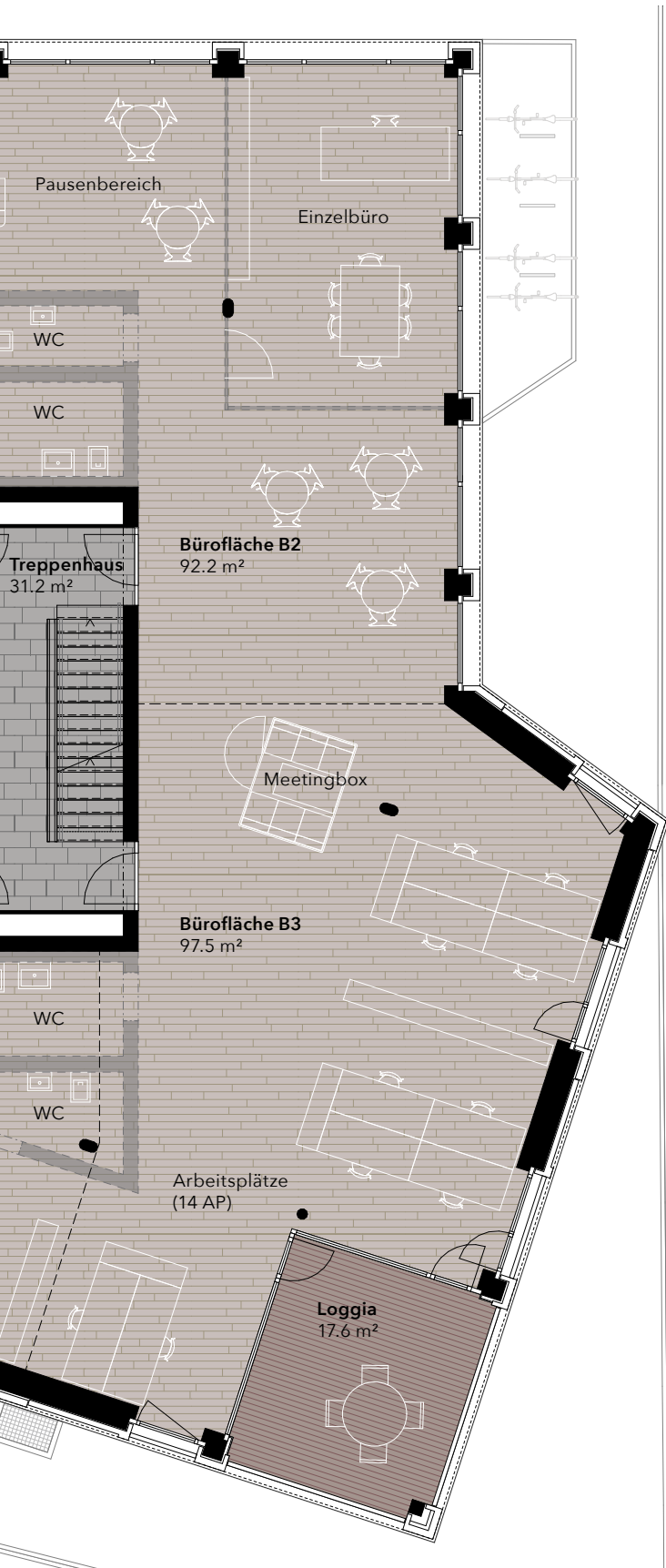
Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m

# 1. Obergeschoss





Koch-/Essbereich  
4. Obergeschoss





Schlafzimmer mit Loggia  
4. Obergeschoss



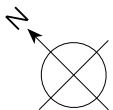
# Gerliswilstrasse

## Wohnung 1

2½-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche 96.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 15.2 m<sup>2</sup>  
Keller

## Wohnung 4

2½-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche 72.2 m<sup>2</sup>  
Loggia 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m



## 2. Obergeschoss



### Wohnung 2

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 81.2 m<sup>2</sup>

Loggia 15.1 m<sup>2</sup>

Keller

### Wohnung 3

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 78.8 m<sup>2</sup>

Loggia 17.6 m<sup>2</sup>

Keller

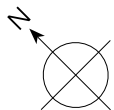
# Gerliswilstrasse

## Wohnung 5

2½-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche 96.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 15.2 m<sup>2</sup>  
Keller

## Wohnung 8

2½-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche 72.2 m<sup>2</sup>  
Loggia 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m



### 3. Obergeschoss



#### Wohnung 6

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 81.2 m<sup>2</sup>

Loggia 15.1 m<sup>2</sup>

Keller

#### Wohnung 7

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 78.8 m<sup>2</sup>

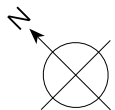
Loggia 17.6 m<sup>2</sup>

Keller

# Gerliswilstrasse

## Wohnung 9

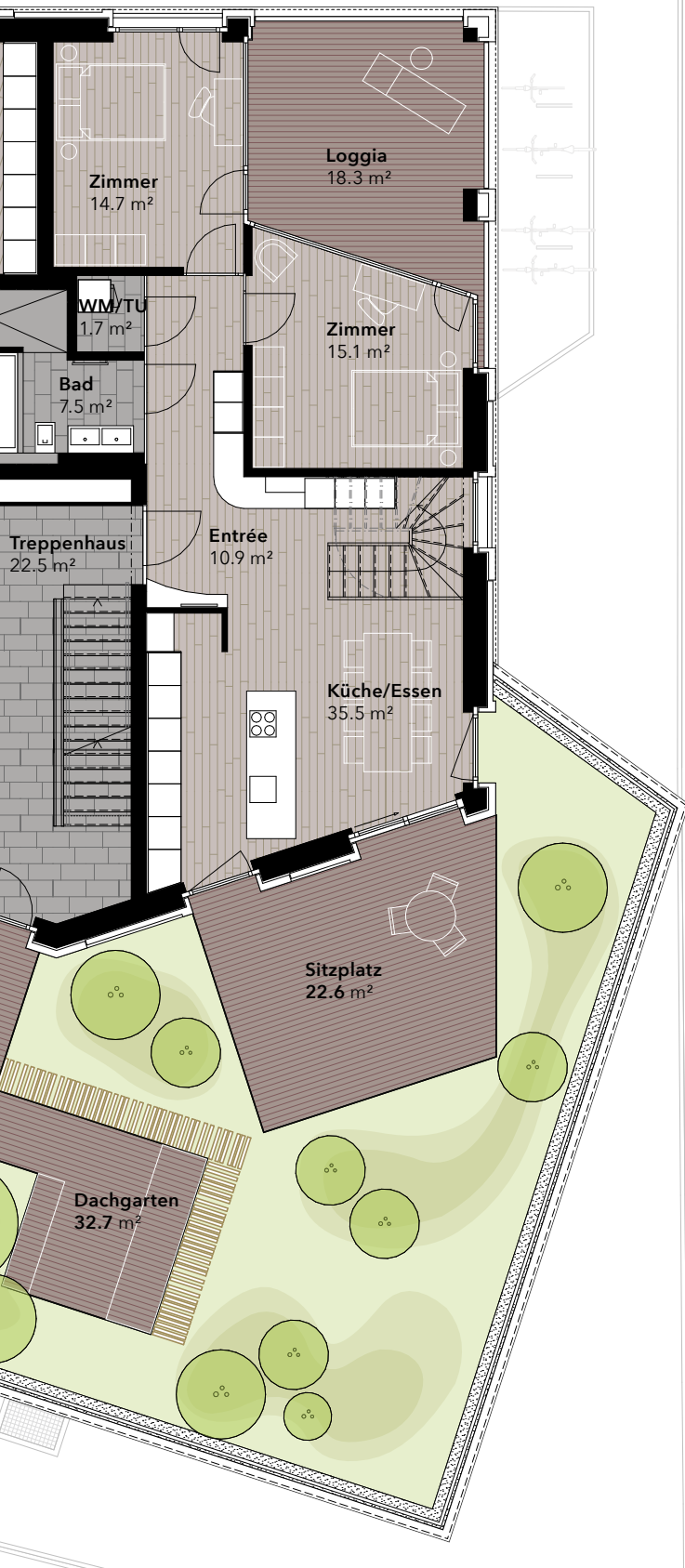
3½-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche 117.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 15.2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 6.1 m<sup>2</sup>  
Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m

## 4. Obergeschoss



### Wohnung 10

6½-Zimmer-Maisonettewohnung

Wohnfläche 170.7 m<sup>2</sup>

Loggia 36.6 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 22.6 m<sup>2</sup>

Keller

# Gerliswilstrasse

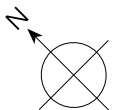
## Wohnung 11

3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 117.4 m<sup>2</sup>

Loggia 15.2 m<sup>2</sup>

Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m

## 5. Obergeschoss



### Wohnung 10

6½-Zimmer-Maisonettewohnung

Wohnfläche 170.7 m<sup>2</sup>

Loggia 36.6 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 22.6 m<sup>2</sup>

Keller

# Gerliswilstrasse

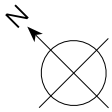
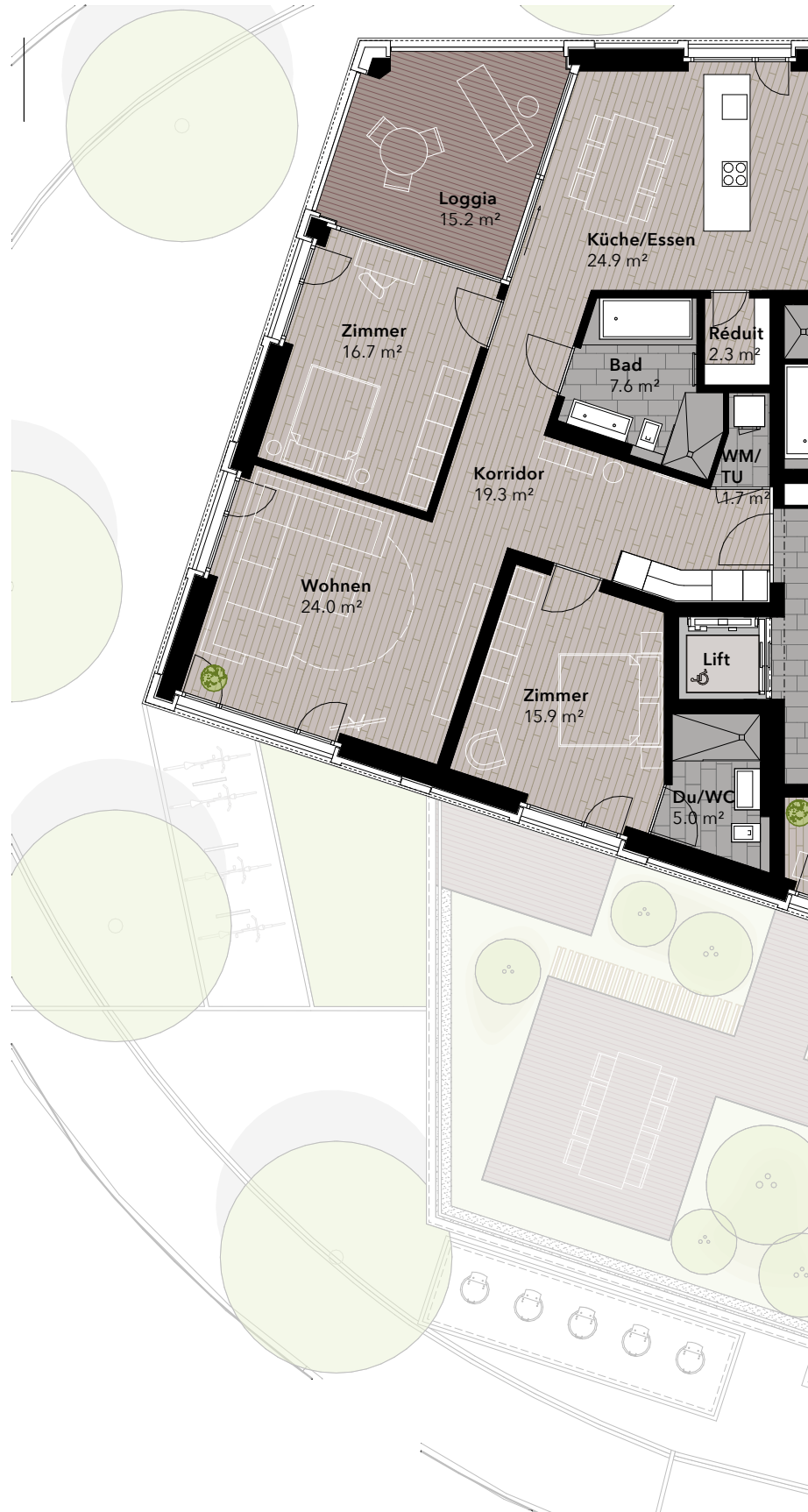
## Wohnung 12

3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 117.4 m<sup>2</sup>

Loggia 15.2 m<sup>2</sup>

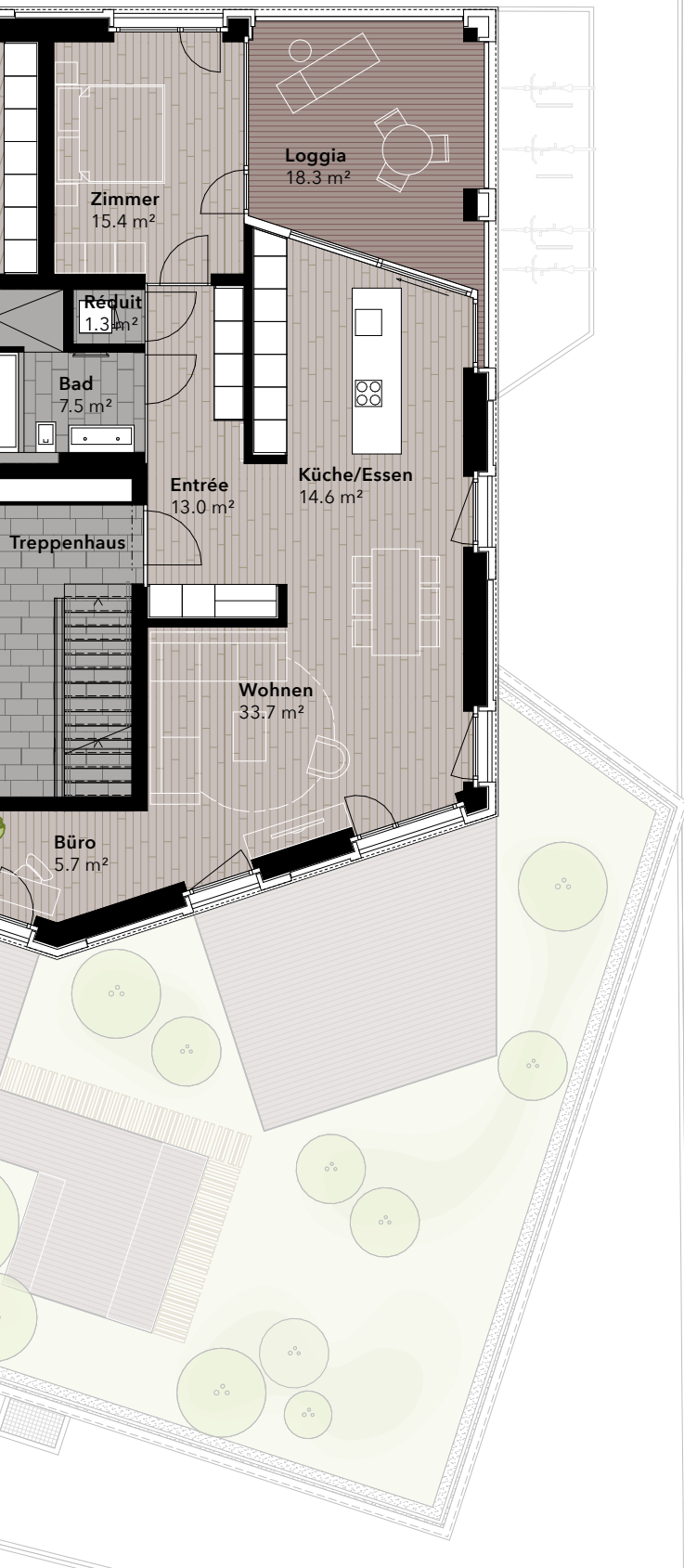
Keller



Der Plan ist nicht massstäblich.

0 3 6 m

## 6. Obergeschoss



### Wohnung 13

2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 91.2 m<sup>2</sup>

Loggia 18.3 m<sup>2</sup>

Keller

## Kontakt

### **Giuseppe Oliveri**

Teamleiter Immobilienbewirtschaftung

Direkt 041 418 54 53

Mail [g.oliveri@falck.swiss](mailto:g.oliveri@falck.swiss)

### **Die Falck Gruppe AG**

Ledergasse 11 · 6004 Luzern

[www.falck.swiss](http://www.falck.swiss)

Ein Mitglied der Falck Unternehmensgruppe

### **Haftungsausschluss**

Besichtigungen werden durch Die Falck Gruppe AG koordiniert. In dieser Dokumentation gemachte Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die gezeigten Visualisierungen/Bilder wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt oder bearbeitet. Sie dienen zur Veranschaulichung und können vom effektiven baulichen, saisonalen oder räumlichen Zustand der Immobilie abweichen. Massgebend sind die realen Gegebenheiten vor Ort sowie die rechtsgültigen Dokumente. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung den Empfänger/Überbringer nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelchen anderen Entschädigungen.