

# HOCHSTRASSER

## KAFFEE



*in Luzern geröstet*

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Mietflächen.....	4
2.1	Verkaufsladen.....	4
2.2	Lagerfläche und Produktionsfläche.....	10
2.3	Bürogebäude.....	11
2.3.1	Erstes Obergeschoss.....	12
2.3.2	Zweites Obergeschoss.....	16
3	Makro und Mikrolage.....	22
3.1	Makrolage.....	22
3.2	Mikrolage.....	23
4	Beiblatt Flächen und Preise.....	24

## 1 Einleitung

Seit 1852 produziert die Hochstrasser AG Kaffee in Luzern. Ihr Augenmerk liegt auf der Qualität des Kaffees, dies macht sich bezahlt. Die Kaffeerösterei Hochstrasser erbaut ein neues Betriebs- und Produktionsgebäude. Nach der Erstellung des neuen Bau's wird im heutigen Hauptgebäude Verkaufs-, Büro-, und Lagerfläche frei.

Der Standort befindet sich im Herzen des Luzerner Stadtteils Littau und ist durch seine Stadtnähe und Autobahnanbindung perfekt erschlossen. Unmittelbar in der Nähe finden Sie zahlreiches Gewerbe, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen.



## 2.3 Bürogebäude

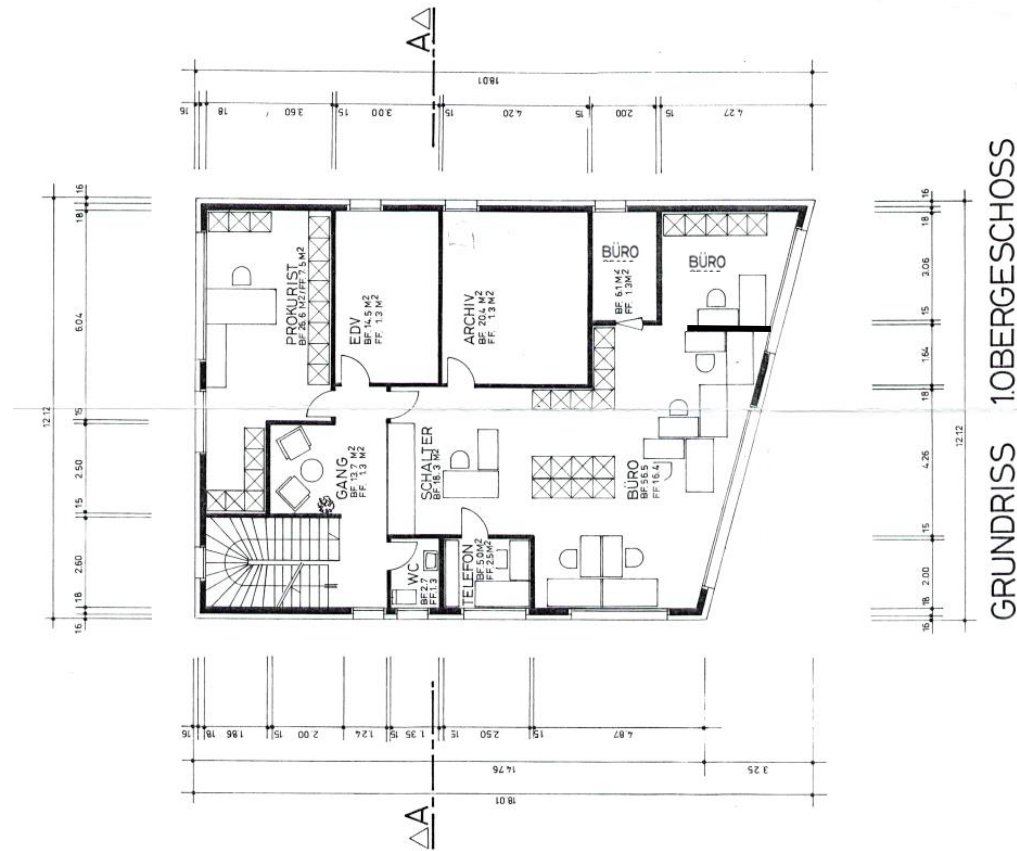
Das zu vermietende Bürogebäude erstreckt sich auf zwei Etagen, welches als Ganzes oder stockwerkweise gemietet werden kann.





### 2.3.1 Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich neben den Büroräumlichkeiten auch ein gekühlter EDV-Raum und ein möbliertes Archiv. Die Gesamtfläche der Etage beträgt 163m<sup>2</sup>. Dieses Stockwerk eignet sich auch als Empfang, da im Eingangsbereich ein kleiner Tresen verbaut ist.





Empfang 14m<sup>2</sup>



Hauptbüro ca 60 m<sup>2</sup>



Büro Prokurist 26 m<sup>2</sup>



Archiv 21 m<sup>2</sup>





Büro 14 m<sup>2</sup>

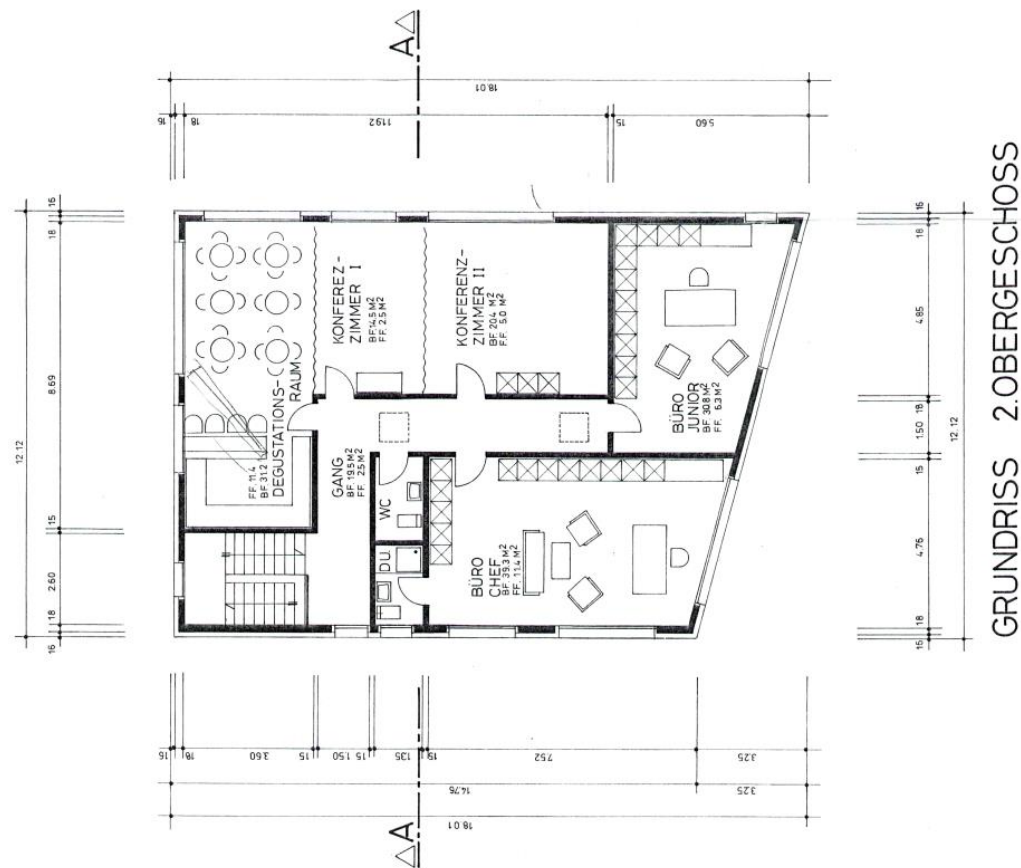


Büro 6 m<sup>2</sup>



### 2.3.2 Zweites Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss finden Sie zwei grosse Büros mit Einbauschränken. Eine der Räumlichkeiten verfügt über eine separate Toilette/ Dusche. Ebenfalls im gleichen Stockwerk finden Sie ein Buffet mit Kühlschrank, Mikrowellenofen, Geschirrspüler und Bar in Kombination mit einem unterteilbaren Schulungsraum. Die Gesamtfläche der Etage beträgt 155 m<sup>2</sup>.





Büro mit Toilette + Dusche 39.3 m<sup>2</sup>



Büro 30.8 m<sup>2</sup>





Schulungsraum mit Buffet und Bar



Schulungsraum mit Tresen





Schulungsraum mit Trennwand



### 3 Makro und Mikrolage

#### 3.1 Makrolage

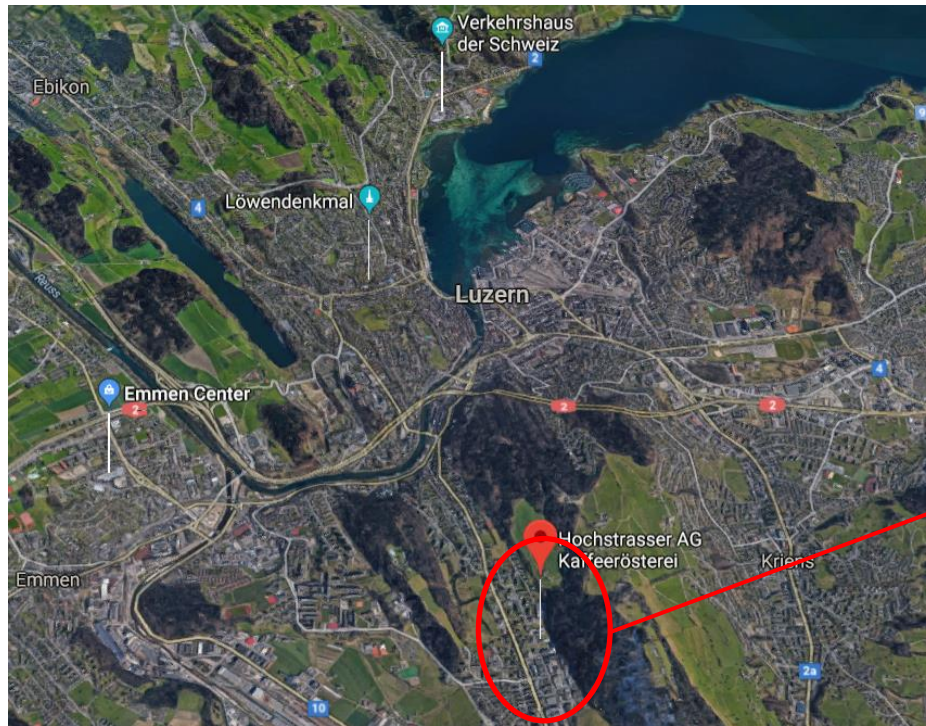
Littau, das seit Dezember 2009 ein Teil der Stadt Luzern ist, glänzt durch eine Toplage. In unmittelbarer Stadtnähe profitiert Littau vom kulturellen und gesellschaftlichen Zentrum der Zentralschweiz, der Stadt Luzern. Littau behält jedoch, eingebettet in die Hügellandschaft in der Nähe des Vierwaldstättersees und angrenzend an die Reuss, den Charme der kleinen Gemeinde, die Littau vor 2009 war. Der Standort ist auch bestens mit dem ÖV erschlossen. Die nächste Bushaltestelle (Blattenmoos) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Firmengeländes der Hochstrasser AG. Blattenmoos liegt an der Luzerner Autobuslinie 12, die zwischen Littau und dem Zentrum Luzerns verkehrt. Mit mehreren Verbindungen pro Stunde herrscht zwischen Luzern und Littau ein reger Busverkehr. Der kleine Bahnhof Littau bindet das Quartier an die Zuglinie Luzern-Bern an und verbindet Littau direkt mit dem Bahnhof Luzern mit der Bahn. Die Fusion Littaus mit Luzern kommt nicht von ungefähr. Mit rund 17'000 Einwohnern (Stand 2009) ist Littau in den letzten Jahren vom Dorf zur Stadt gewachsen und profitiert auch von der aktuellen guten Steuerpolitik für Unternehmer der Stadt Luzern.

Kein Wunder, die ausgezeichnete Lage zieht viele Menschen an. Idyllisch gelegen am Rand des Sonnenbergwaldes, bietet Littau auch kulturell viel.



### 3.2 Mikrolage

Das Areal der Kaffeerösterei Hochstrasser grenzt direkt an den Sonnenbergwald. Eingebettet im Herz von Littau ist es ein optimaler Standort für Gewerbe.



#### 4 Beiblatt Flächen und Preise

Gebäudebereich		Jahresmiete Etage <small>exkl. MwSt und inkl. NK</small>	
Bürogebäude 1 OG (163m <sup>2</sup> )	..... 100.00	CHF pro Jahr/m2 inkl. NK <small>exkl. MwSt</small>	<b>16'300 CHF</b>
Bürogebäude 2 OG (155m <sup>2</sup> )	..... 100.00	CHF pro Jahr/m2 inkl. NK <small>exkl. MwSt</small>	<b>15'500 CHF</b>
Aussenparkplatz	600.00	CHF pro Jahr <small>exkl. MwSt</small>	