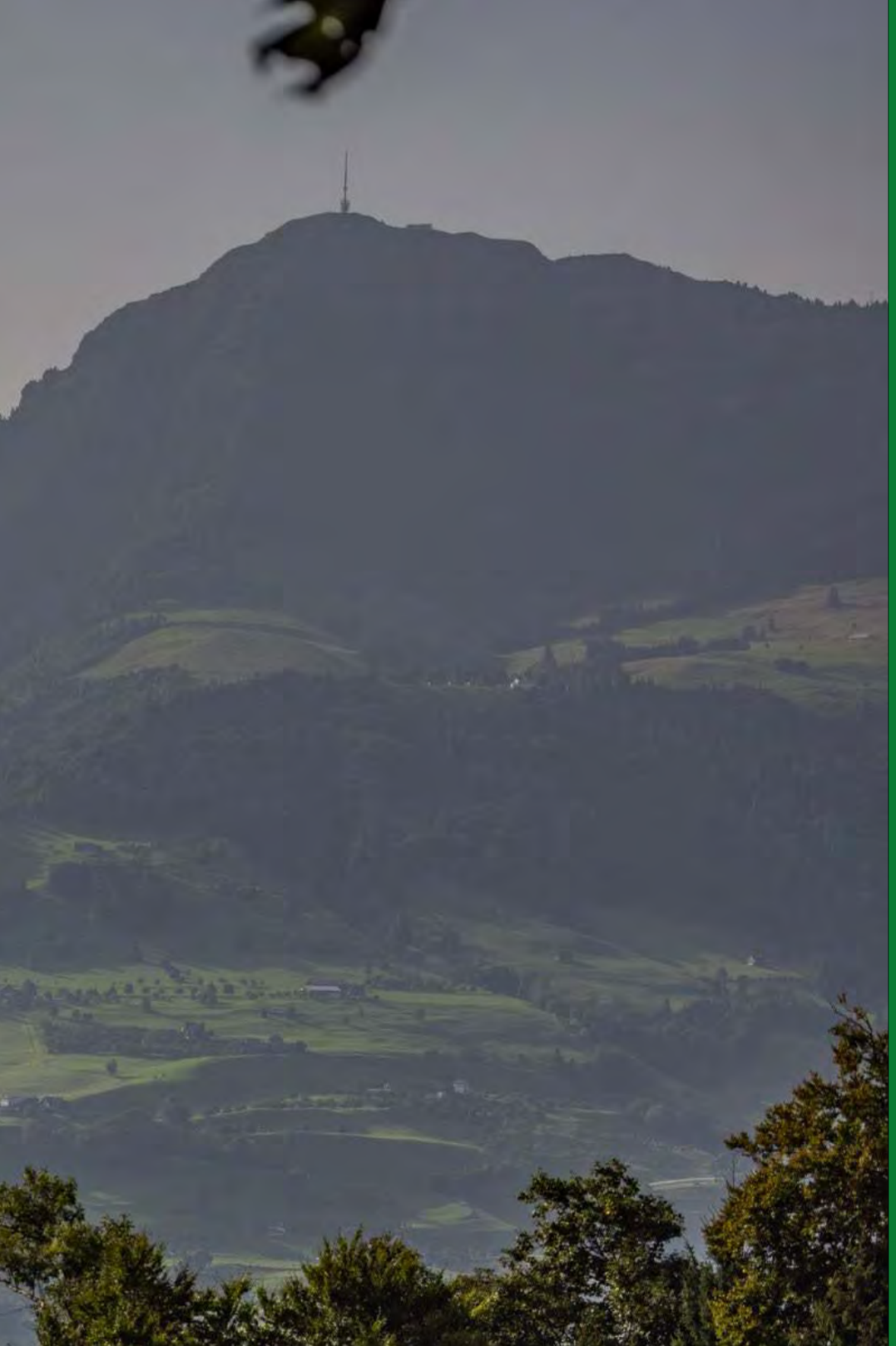
ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.



ROOTS

WURZELN FÜR IHR NEUES ZUHAUSE

Im Hengstacker in der Luzerner Gemeinde Root entsteht mit ROOTS eine moderne Überbauung, geprägt von viel Grün, urbaner Nähe und klarer Architektur. Die 44 Eigentumswohnungen und Zweifamilienhäuser bieten ein Zuhause für Familien, Paare, Singles und Seniorinnen und Senioren, die Wert auf schönes und zeitgemässes Wohnen legen.

Sichere Spielbereiche und liebevoll angelegte Aussenräume laden zum Verweilen und Begegnen ein, während die durchdachte Architektur Privatsphäre, Grosszügigkeit und viel Tageslicht schafft. Mit nachhaltiger Bauweise, begrünten Dächern und ressourcenschonender Haustechnik ist ROOTS zukunftsfähig und umweltbewusst konzipiert. Es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben.

Eingebettet zwischen Reuss und Rooterberg bietet die Umgebung von ROOTS eine harmonische Verbindung von Natur und Alltag. Spazier- und Radwege führen entlang grüner Ufer, über Wiesen und durch Wälder. Einkaufsmöglichkeiten finden sich direkt im Ort, ergänzt durch die nahe gelegene «Mall of Switzerland» mit ihrem vielfältigen Angebot an Shops, Gastronomie und Freizeit.

Schulen, Kindergärten und Sportanlagen sind in Gehdistanz erreichbar, und ein aktives Vereinsleben sorgt für Gemeinschaft und ein lebendiges Dorfleben. So entsteht mit ROOTS ein spannender Wohnort zum Ankommen, Wohlfühlen und neue Wurzeln schlagen.

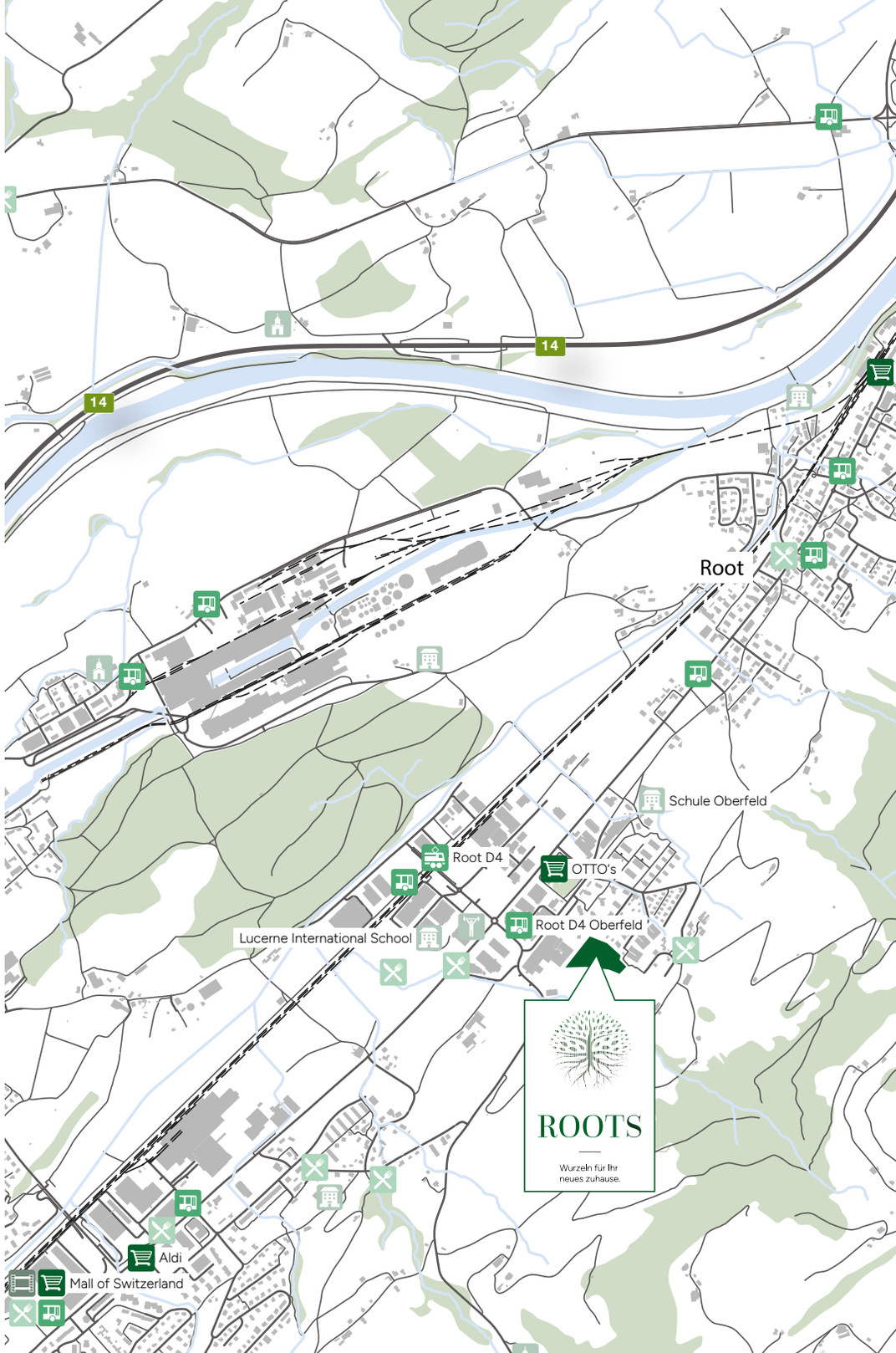
WWW.ROOTS-ROOT.CH

Lage und Verkehr

VERWURZELT ZWISCHEN STADT UND NATUR

Root im Luzerner Rontal vereint ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an Luzern, Zug und Zürich. Die Bushaltestelle Oberfeld sowie die S-Bahn-Station Root D4 liegen nur wenige Schritte von der Überbauung entfernt und ermöglichen eine bequeme Mobilität via ÖV. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht derweil die Autobahnzugänge Buchrain und Gisikon-Root in wenigen Minuten.

Distanzen		Auto	ÖV
Luzern	13.3 km	15 Min.	20 Min.
Zug	18.0 km	20 Min.	25 Min.
Zürich HB	41.0 km	30 Min.	55 Min.
Zürich Flughafen	56.5 km	40 Min.	80 Min.



Root
523 039

coop
coop
coop
coop
MIGROS
root natur
DROGERIE

OANA
Physio Sport Arena
www.physioarena.ch
PATHÉ
ACTIV FITNESS
Tres AMIGOS
Mexican Bar and Restaurant

Root D4
Root D4
529 Küssnacht am Rigi Rotenhofstr.
AUTO AG SCHWYZ

Liegenschaft

EIN SCHÖNES ZUHAUSE, DAS AUF STARKEN WURZELN STEHT

Die Überbauung ROOTS überzeugt durch eine klare und zeitlose Formensprache. So schaffen Flachdächer, harmonisch abgestufte Gebäudehöhen und vertikale Gliederungen ein lebendiges, zugleich ruhiges Ensemble. Grosse Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnungen und sorgen für ein helles, offenes Wohngefühl.

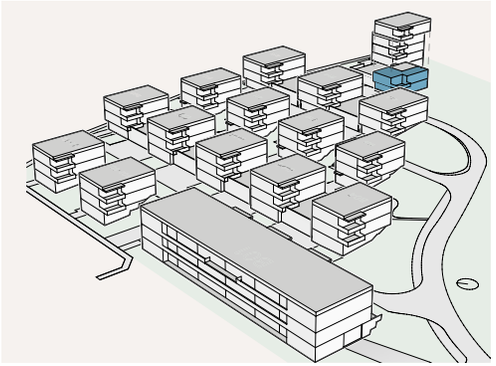
Die Kombination aus hellen Putzflächen, Betonakzenten und regionalen Materialien verleiht der Architektur ihren eigenen Charakter. Derweil spielt die Nachhaltigkeit bei ROOTS eine zentrale Rolle: Dachbegrünungen und eine effiziente Haustechnik mit Fernwärme senken den Energiebedarf und schonen Ressourcen.

Grosszügige Küchen bilden das Herzstück jeder Wohnung, während grosse Fensterflächen für Licht, Luft und Offenheit sorgen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gärten mit Platz zum Spielen, Pflanzen und Entspannen. In den Obergeschossen erweitern weite Balkone den Wohnraum ins Freie und schaffen so einen fliessenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum. Klare, lichtdurchflutete Grundrisse, ein hochwertiger und nachhaltiger Innenausbau sowie barrierearme Zugänge mit Aufzügen und grosszügige Abstellflächen für Velos und Kinderwagen runden das Angebot ab.

Mit ROOTS entsteht so ein Zuhause, das wahrlich auf starken Wurzeln steht.

WWW.ROOTS-ROOT.CH

COLOR IN INTERIOR DESIGN
Santiago Calatrava

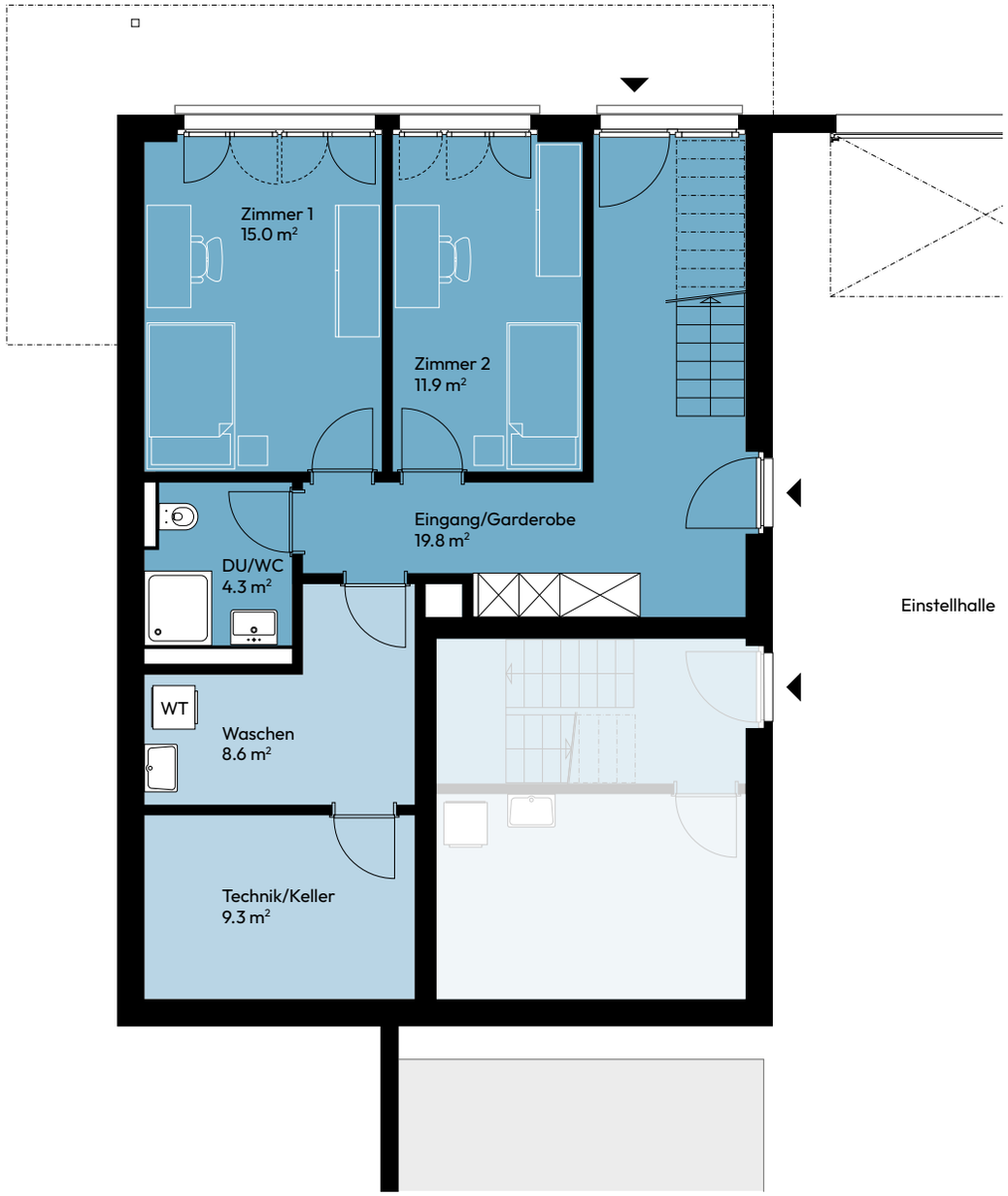


Haus B16 | Wohnung a

4.5 Zimmer | 1. UG + EG

Nettowohnfläche	125.8 m²
Sitzplatz	22.4 m²
Balkon	13.8 m²
Garten	12.0 m²
Waschen/Technik/Keller	17.9 m²

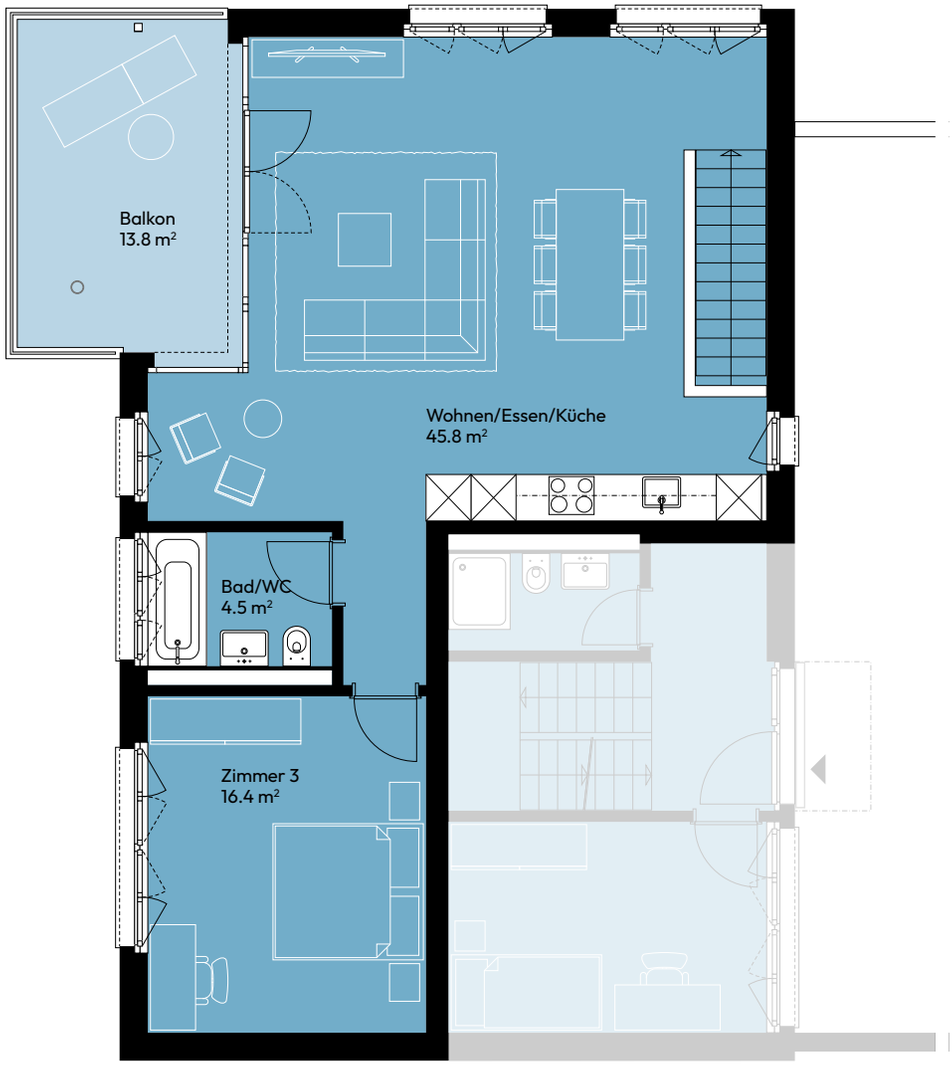
Verkaufspreis: CHF 1'230'000.-
Garagenplätze: CHF 40'000.-



Meter 1 2 3 4 5

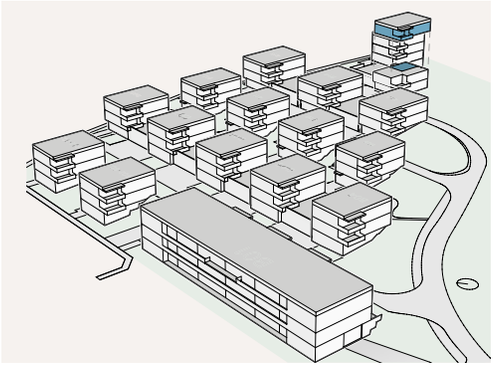
N

Untergeschoss



Erdgeschoss

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



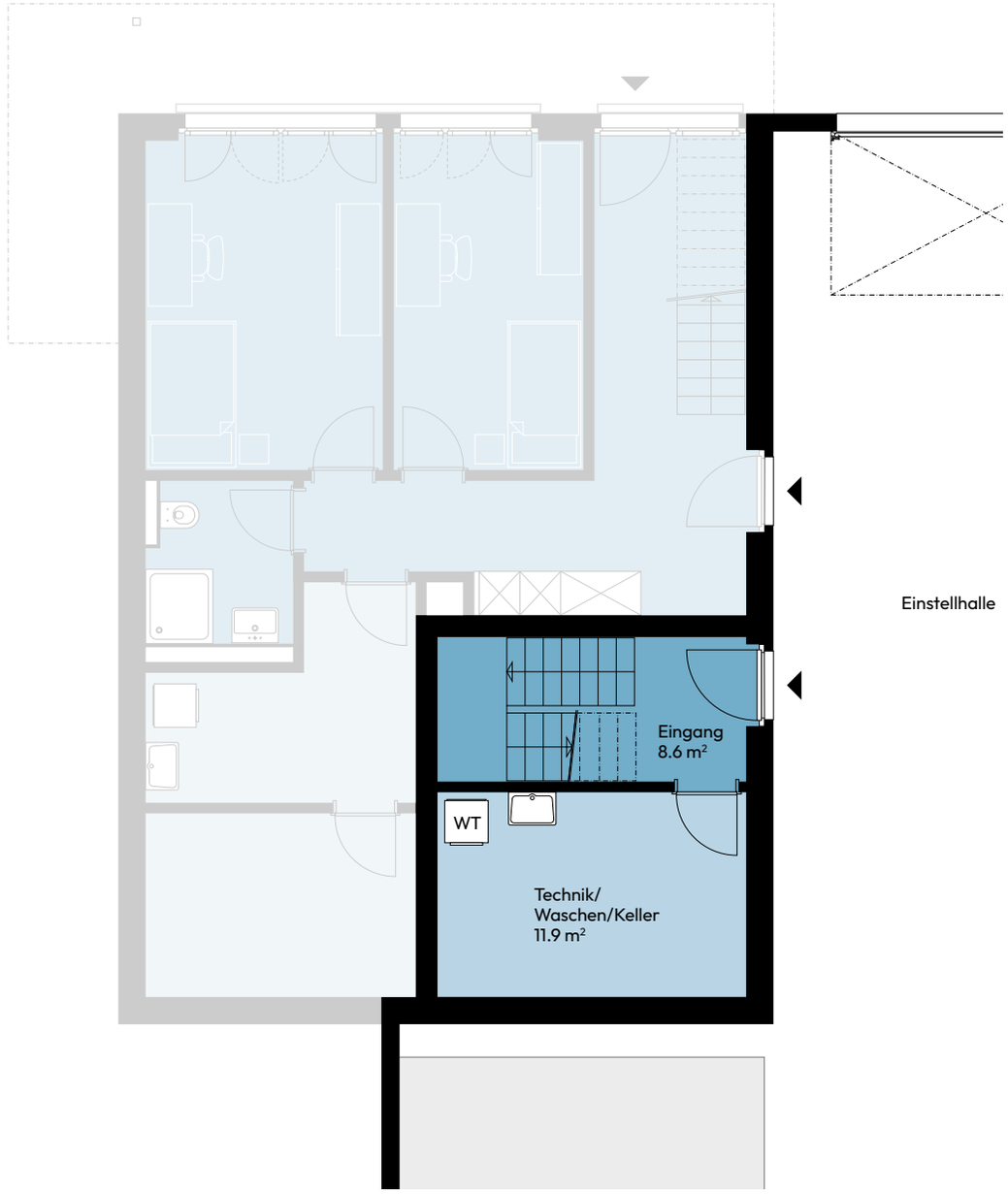
(ms)

Haus B16 | Wohnung b

4.5 Zimmer | UG–OG

Nettowohnfläche	129.6 m²
Balkon	13.8 m²
Garten	44.3 m²

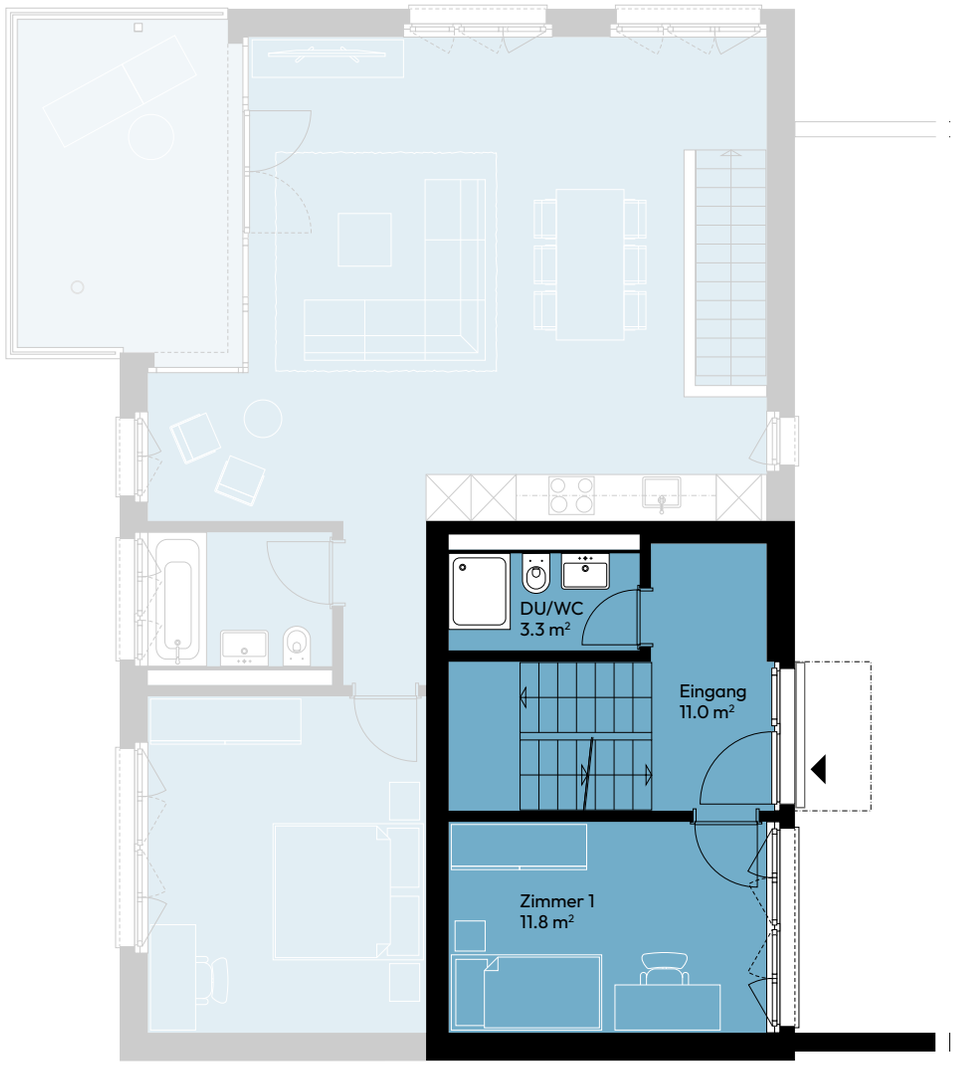
Verkaufspreis: CHF 1'195'000.-
Garagenplätze CHF 40'000.-



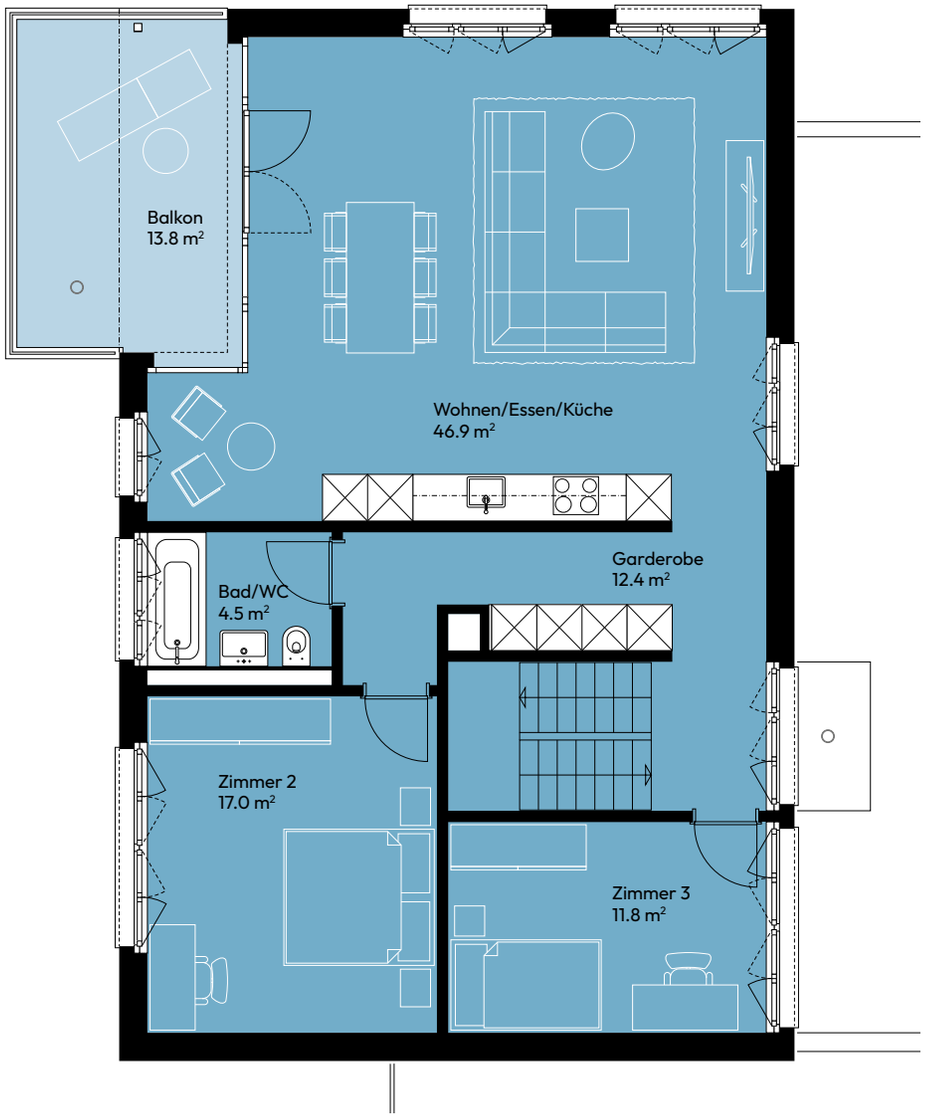
Meter 1 2 3 4 5

N

Untergeschoss



Erdgeschoss

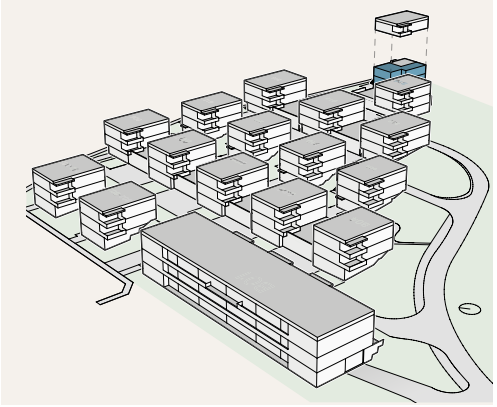


Obergeschoss

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.

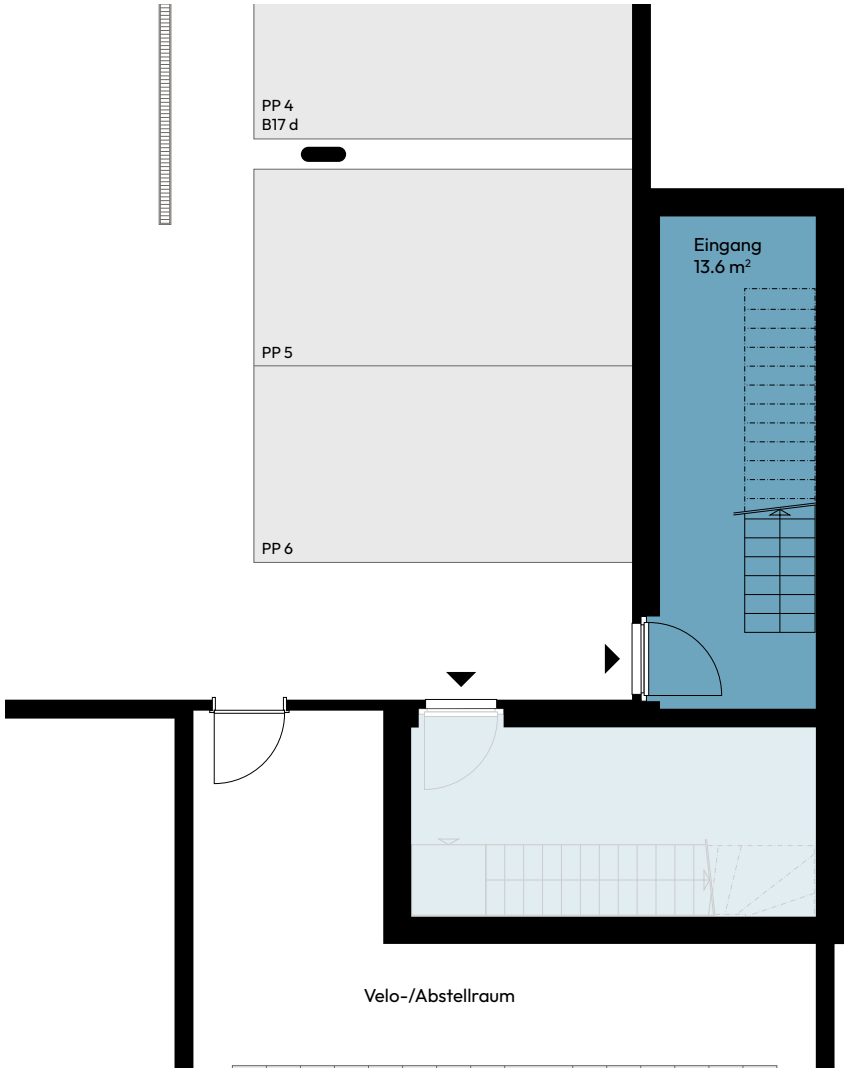


Haus B17 | Wohnung c

4.5 Zimmer | UG - OG

Nettowohnfläche	125.4 m²
Sitzplatz	14.9 m²
Balkon	13.8 m²
Garten	30.0 m²
Waschen/Technik/Keller	23.4 m²

Verkaufspreis: CHF 1'220'000.-
Garagenplätze: CHF 40'000.-



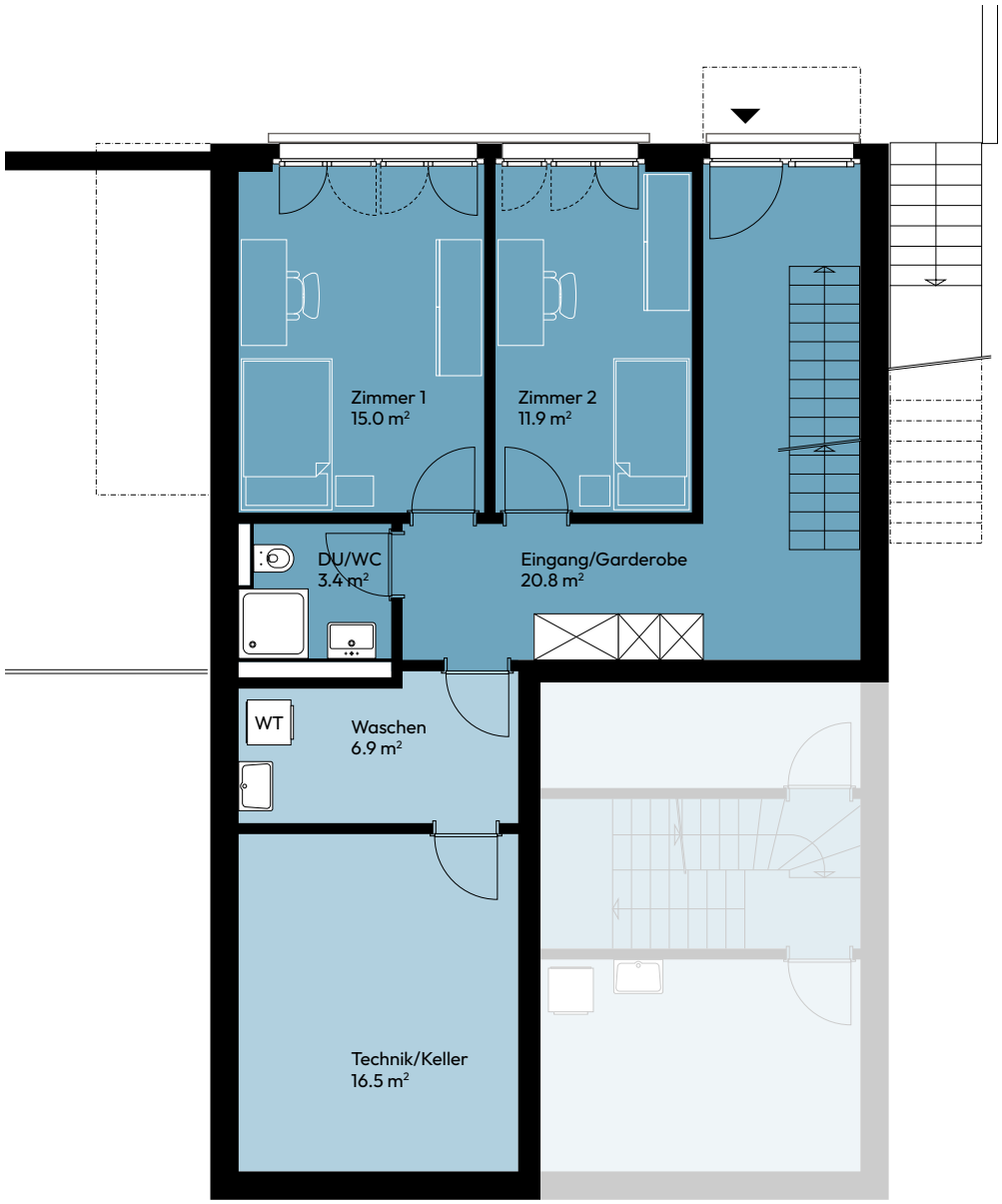
Untergeschoss

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.



Erdgeschoss

Meter 1 2 3 4 5

N

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.

Obergeschoss

Meter 1 2 3 4 5

N

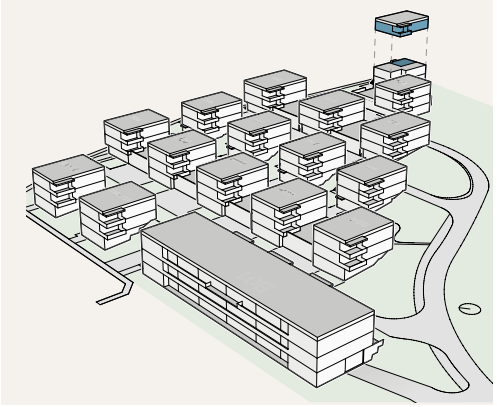
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.

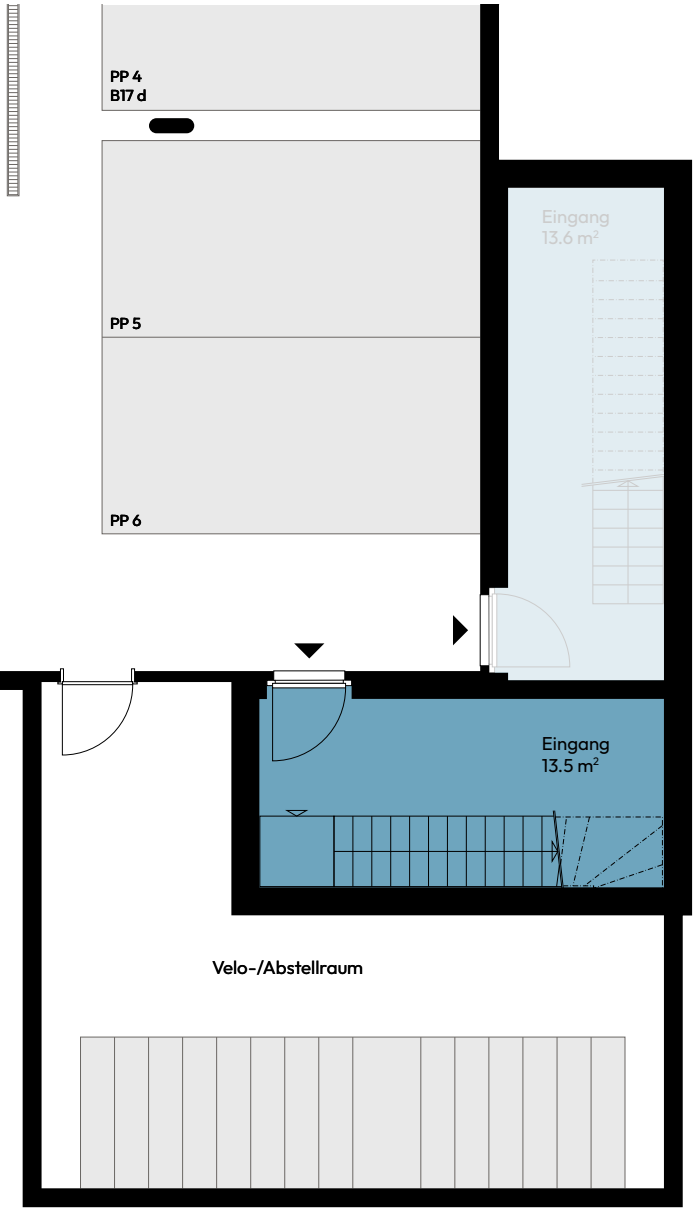


Haus B17 | Wohnung d

4.5 Zimmer | UG – DG

Nettowohnfläche	129.6 m²
Balkon	13.8 m²
Garten	35.7 m²
Waschen/Technik/Keller	17.8 m²

Verkaufspreis: CHF 1'150'000.-
Garagenplätze: CHF 40'000.-



Untergeschoss

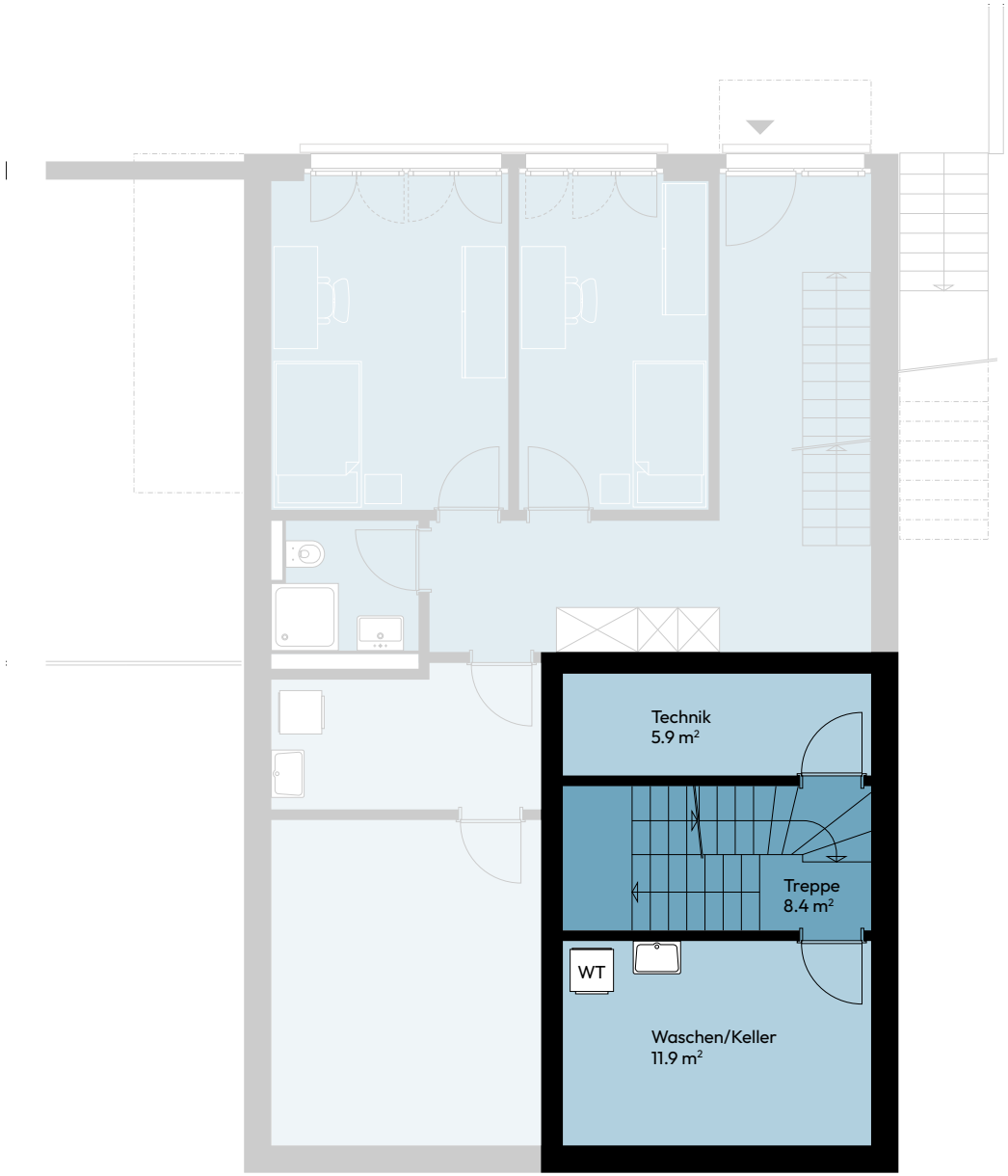
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.



Erdgeschoss

Meter 1 2 3 4 5

N

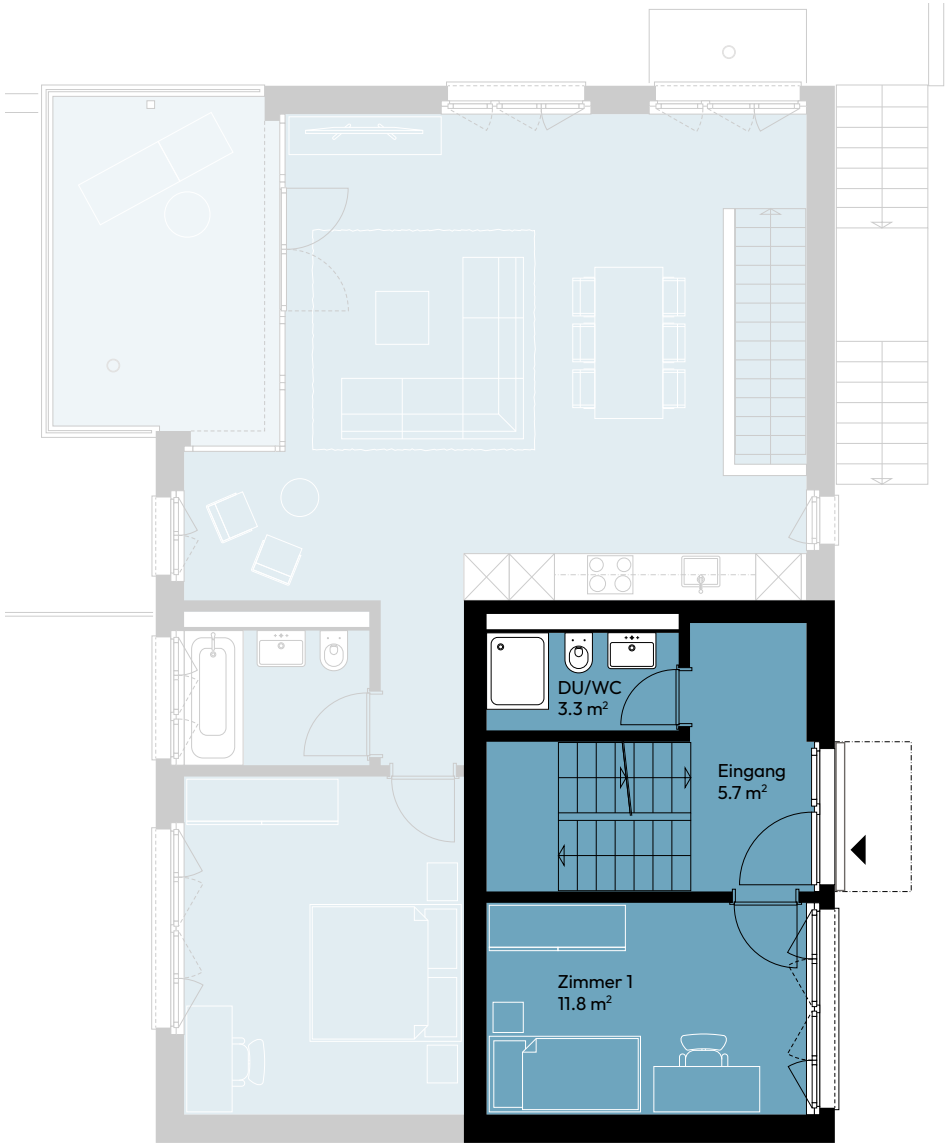
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.



Obergeschoss

Meter 1 2 3 4 5

N

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

ROOTS

Wurzeln für Ihr
neues Zuhause.

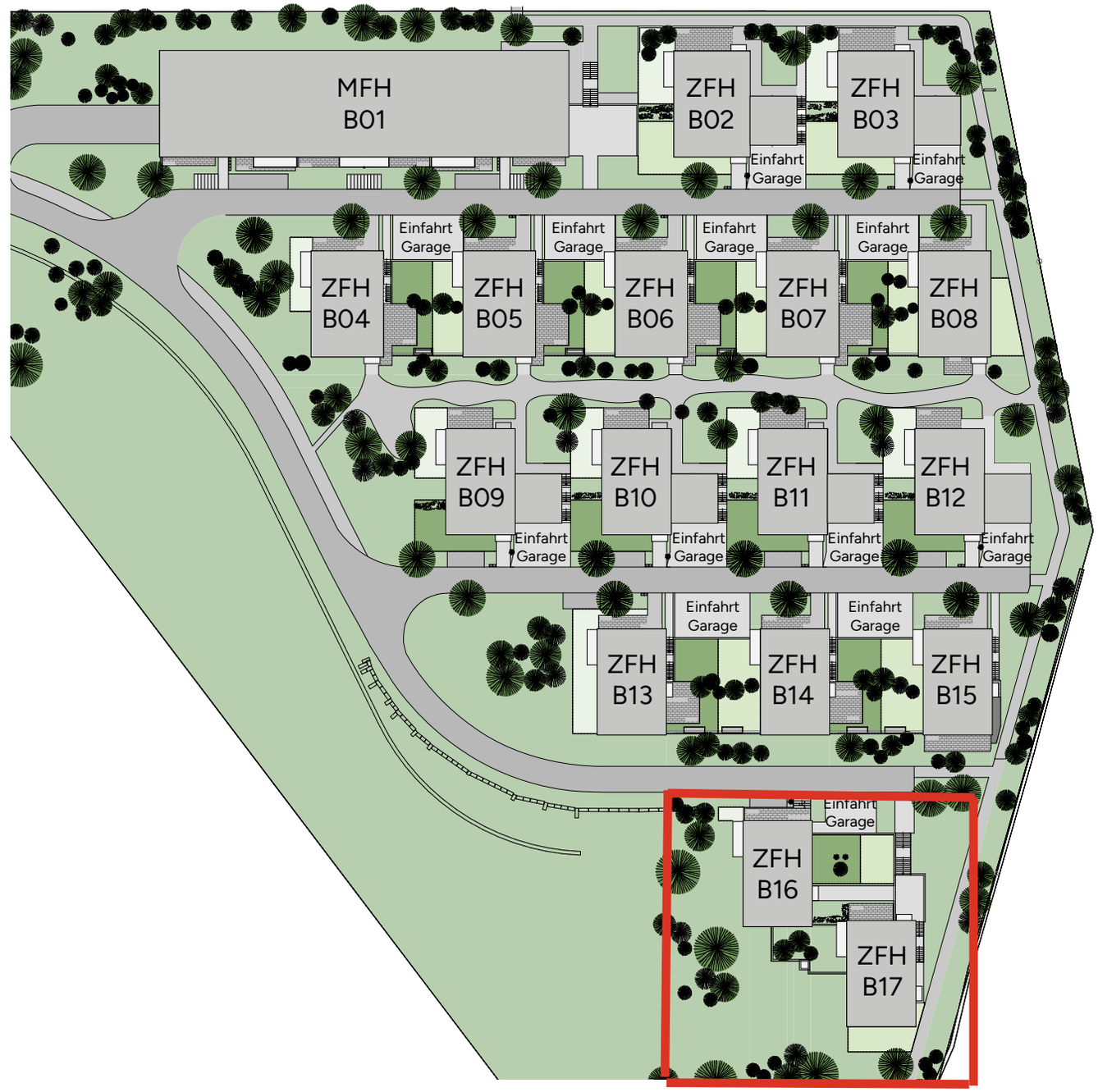
Dachgeschoss

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Tuwag Immobilien AG | Einsiedlerstrasse 25 | 8820 Wädenswil | T +41 44 783 15 50 | info@roots-root.ch

www.roots-root.ch

UMGEBUNGSPLAN



Meter 5 10 15 20 25

N

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

INNERE WERTE, DIE ZÄHLEN

BAUWEISE
Das Mehrfamilienhaus B01 sowie die 16 Zweifamilienhäuser (B02–B17) werden in Massivbauweise erstellt und die Fassade mit einer verputzten Aussenwärmedämmung verkleidet. Das Mehrfamilienhaus besitzt eine eigene Tiefgarage, die Zweifamilienhäuser haben Doppelgaragen oder Einstellhallen zwischen den Häusern. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, die Vordächer bekiest.

TIEFGARAGE: PARKIERUNG / ZUGANG
Die Tiefgarage des Hauses B01 verfügt über 20 Parkplätze, welche bereits mit Leitungen für das Laden des Elektroautos ausgestattet sind (SIA Stufe C2). Zusätzlich sind Bereiche für das Abstellen von Velos und Motorräder vorgesehen. Die Häuser B02–B15 haben eine Doppelgarage oder besitzen zwischen den Häusern eine Einstellhalle mit 6–8 Parkplätzen. Die Garagen sind so dimensioniert, dass ebenfalls auch Velos darin Platz finden. Bei diesen Häusern werden Leerrohr-Installationen für eine Steckdose zu jedem Parkplatz gezogen. Die Häuser B16 und B17 haben eine eigene Tiefgarage mit 7 Parkplätzen und separatem Veloraum. Der Ausbaustandard für die E-Mobilität ist der gleiche wie beim Haus B01 (SIA Stufe C2). Die Zufahrt in die Tiefgarage des Hauses B01 erfolgt über eine aussen liegende Rampe, welche an einem Garagentor endet. Das Garagentor lässt sich von aussen per Handsender, von innen mit einem Bewegungsmelder öffnen. Alle Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind ab der Tiefgarage mit dem Lift behindertengerecht erschlossen. Die Garagen der Häuser B02–B15 kann man direkt über die Zugangsstrassen erreichen, die Garage der Häuser B16 und B17 ist ebenfalls über eine kleine Rampe erreichbar.

UMGEBUNG: PARKIERUNG / ZUGANG
In der Umgebung stehen 8 Parkplätze zur Verfügung, welche für Besucher vorgesehen sind. Diese sind über die Gehwege und die Zugangsstrassen mit den Häusern erschlossen und verteilen sich auf das komplette Grundstück. Zudem befinden sich vor dem Haus B01 weitere 24 Veloabstellplätze, die für Kurzparker gedacht sind. Die Spiel- und Ruheflächen stehen allen Bewohnern zur Verfügung und sind über das komplette Grundstück verteilt. Des Weiteren steht der Überbauung eine Unterflursammelstelle für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton zur Verfügung. Die Umgebung wird mit einheimischen Sträuchern, Büschen und Bäumen gestaltet und die Zugangswege mit einer zweckentsprechenden Beleuchtung versehen.

FENSTER
Als Fenstertyp kommt ein Holz-Metall-Fenster mit einer Dreifach-Isolierverglasung zum Einsatz. Zur normalen Öffnungsart ist pro Zimmer mind. 1 Fenster mit einem Dreh-Kipp-Verschluss ausgestattet. Im Treppenhaus des Hauses B01 sind RWA-Lichtkuppeln gemäss Brandnachweisplan vorgesehen.

SONNENSCHUTZ
Alle Fenster der Wohnräume sind mit manuell betriebenen Verbundraffstoren ausgestattet und können auf Wunsch motorisiert ausgeführt werden. Die Balkone verfügen jeweils über eine Gelenkarmmarkise mit Einhängekurbel, die auf Wunsch ebenfalls motorisiert werden kann.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN
Beleuchtung: Zweckmässige Lichtinstallation gemäss Elektroprojekt, welches auf Wunsch erweitert werden kann. Kleinverteiler in den Wohnungen mit den notwendigen Sicherungen für Licht und Kraft. Radio-/TV- und Telefonanlage: Anschlüsse jeweils im Elternschlafzimmer und im Wohn-/Essbereich. In den restlichen Schlafzimmern sind Leerrohre gezogen und können bei Bedarf bestückt werden. Sonnerieanlage mit Taster und Sprechstation bei der Haustür sowie im Entrée der Wohnungen eingebaut.

HEIZUNGSANLAGE
Die Wohnungen werden über das Fernwärmenetz der EWL Luzern beheizt. Die Wärmeübergabe erfolgt im Technikraum des jeweiligen Hauses (B01–B17) und gelangt von dort in das Leitungsnetz. Die Wärmeübertragung erfolgt über eine Bodenheizung. Die Raumtem-

peratur kann in jedem Raum mit Fenster individuell mit einem Raumthermostaten reguliert werden. Räume im Untergeschoss sind unbeheizt, exkl. Treppenhäuser in den Häusern B02–B17. Die Wärmeberechnung, sowie Warm- und Kaltwassermessung erfolgt separat pro Wohnung.

LÜFTUNGSANLAGE
Die Abluft wird in den gefangenen Nasszellen über einen Ventilator nach aussen befördert. Dunstabzugshauben in den Küchen mit Umluft und Aktivkohlefilter. Die gefangenen Untergeschossräume der einzelnen Wohnungen werden mechanisch über eine Schaltuhr gesteuert entlüftet. Der Luftschutzkeller des Hauses B01 wird nicht entlüftet. Die Liftschachtentlüftung wird mit Wärmeklappen ausgerüstet und ist gemäss den kantonalen Vorschriften geplant.

SANITÄRANLAGE
Zentrale Warmwasseraufbereitung in den Technikräumen und zugängliche Sanitärverteiler in den Wohnungen. Die Erdgeschosswohnungen des Mehrfamilienhauses B01 sowie die Zweifamilienhäuser erhalten jeweils ein frostsicheres Gartenventil pro Wohneinheit.

BODEN-, WAND- UND DECKENBELÄGE
In den Wohnungen sind in allen Räumen ausser den Nasszellen Parkettbeläge vorgesehen. Kellerräume werden im Haus B01 mit Zementüberzügen erstellt. Die Zweifamilienhäuser haben keramische Platten im Untergeschoss, die restlichen Räume werden ebenfalls in Parkett erstellt. Die Sockel werden in allen Räumen mit demselben Material wie der Bodenbelag erstellt. An den Wänden wird ein 1,5 mm starker positiver Abrieb und an den Decken ein Weissputz angebracht; beide werden weiss gestrichen.

GARDEROBE
Jede Wohnung verfügt über Einbauschränke.
Inneneinteilung: Tablar-, Kleider- oder Putzschrank.

KÜCHEN
Die Küche bietet zahlreiche Ober- und Unterschränke mit Fronten aus Kunstharz und diversen Farben zur Auswahl. Die Arbeitsflächen sind aus Granit, das Schild hinter den Unterschränken besteht aus Glas. Die Küche verfügt über hochwertige Geräte wie Geschirrwaschmaschine, Backofen, Kühl-/Tiefkühlschrank (mind. 200 Liter), Dampfabzug, Glaskeramikkochfeld und Spülbecken. Alle Apparate sind europäische Markenprodukte (z.B. V-Zug, Electrolux, Siemens, Bauknecht o.ä.).

NASSZELLEN
Jede Wohnung verfügt über 2 Nasszellen mit Keramikwaschtisch, Spiegelschrank und Wandklosett. Je nach Nasszellentyp sind zusätzlich eine bodenebene Dusche oder eine Badewanne vorgesehen. Keramische Platten jeweils im Duschbereich raumhoch, so wie ca. 1.20 m bei der Waschbecken-, Toiletten- und Badewannenwandfront. Sonstige Wände mit Plattensockel und 1.5 mm starkem positivem Abrieb. Die Wasch-/Trockentürme befinden sich bei allen Häusern in den Kellerräumen und sind europäische Markenprodukte (z.B. V-Zug, Electrolux, Siemens o.ä.), zudem sind sie betriebsbereit montiert.

BALKON
Boden mit 60 x 60 cm grossen Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern. Staketengeländer einbrennlackiert. Eine Aussensteckdose pro Balkon.

KELLERRÄUME
Alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus B01 verfügen über zwei separate Kellerabteile, welche sich im zweiten Untergeschoss befinden. Im kleineren Kellerabteil kommt der Waschturm zu stehen. Zusätzlich befindet sich im zweiten Untergeschoss ein Disponibelraum, der dazugekauft werden kann. Die Böden werden mit Zementüberzug versehen, Wände und Decke bleiben roh, 1 Steckdose und 1 Deckenleuchtkörper pro Raum. Die Zweifamilienhäuser B02–B15 haben jeweils im ersten Untergeschoss zwei Kellerräume, die ebenfalls als Technikraum bzw. Waschraum genützt werden. Der Bodenbelag besteht aus keramischen Platten. Die Häuser B16 und B17 verfügen jeweils über ein bis zwei Kellerabteile, die ebenfalls kombiniert genutzt werden können. Der Bodenbelag besteht aus keramischen Platten oder Zementüberzug.

GRUNDLAGE
Massgebend und Grundlage ist der detaillierte Baubeschrieb vom 22.10.2025.

Kaufbestimmungen

ALLGEMEINES ZUM KAUF

ZAHLUNGSABWICKLUNG
Bei Kaufzusage ist eine Anzahlung von CHF 30'000.– zu leisten. Mit der öffentlichen Beurkundung werden 20 % des Kaufpreises fällig. Die Käufer haben zudem ein Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis vorzulegen.

BEZUG
Sommer/Herbst 2027.

ALLGEMEINER HINWEIS
Alle Angaben sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Flächenänderungen von maximal 0,5 m² infolge bautechnisch oder konstruktiv bedingter Anpassungen bei den Kellerräumen können entstehen und sind zu akzeptieren.

Verkauf

für Immobilien

:tuwag

Tuwag Immobilien AG
Einsiedlerstrasse 25
8820 Wädenswil

Corina Maranta
corina.maranta@tuwag.ch
044 783 15 50

Martin Stamm
martin.stamm@tuwag.ch
044 783 15 55

www.roots-root.ch