

**58**

**LUZERNERSTRASSE**

**ADLIGENSWIL**

**STILVOLL LEBEN**

**LUXURIÖS WOHNEN**







## **WILLKOMMEN IM HAUS AN DER LUZERNERSTRASSE 58 IN ADLIGENSWIL**

Verbinden Sie alle Vorzüge des nahen Stadtlebens mit erholsamer Gemütlichkeit! Rasch zu Fuss zum Einkauf im Dorfzentrum, hinauf zum Wald für die schnelle Joggingrunde oder hinunter mit den Kindern oder Freunden zum Badespass an den Vierwaldstättersee. Mit Bus oder Velo ist man innert Kürze im Stadtzentrum Luzern oder in den Quartieren von Adligenswil. Das Grundstück befindet sich an einer bevorzugten Lage und garantiert eine traumhafte und unverbaubare Panoramasicht.

Das Mehrfamilienhaus setzt neue, spannende Akzente und überzeugt mit individuellem Charme und höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Design. In einem urbanen Wohnquartier entsteht ein städtebaulich überzeugendes Projekt mit insgesamt drei modernen 4.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen. Über das Eingangsgeschoss (Hauszugang, Einstellhalle, Keller- und Technikräumen) und einem Lift ist ein direkter barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen gegeben. Als Eigentümer profitieren Sie von den Vorteilen einer familienfreundlichen, attraktiven Lage am Stadtrand von Luzern und geniessen einen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die grosszügige Raumaufteilung, sonnenverwöhnte Terrassen und raffinierte Details versprechen Wohngenuss pur. Grosse Fensterfronten bilden einen fließenden Übergang nach aussen und rahmen den grandiosen Weitblick von der Rigi über die Alpen bis hin zum Pilatus ein. Das Flächenangebot von 125 bis 154 m<sup>2</sup> (Nettowohnflächen) PLUS ausgebauten Wintergarten pro Wohnung, bietet genügend Platz für jeden Lebensstil. Für zusätzliche Wohn- und Lebensqualität sorgt das hochwertige Material- und Farbkonzept sowie die Bauweise nach Minergie Standard.

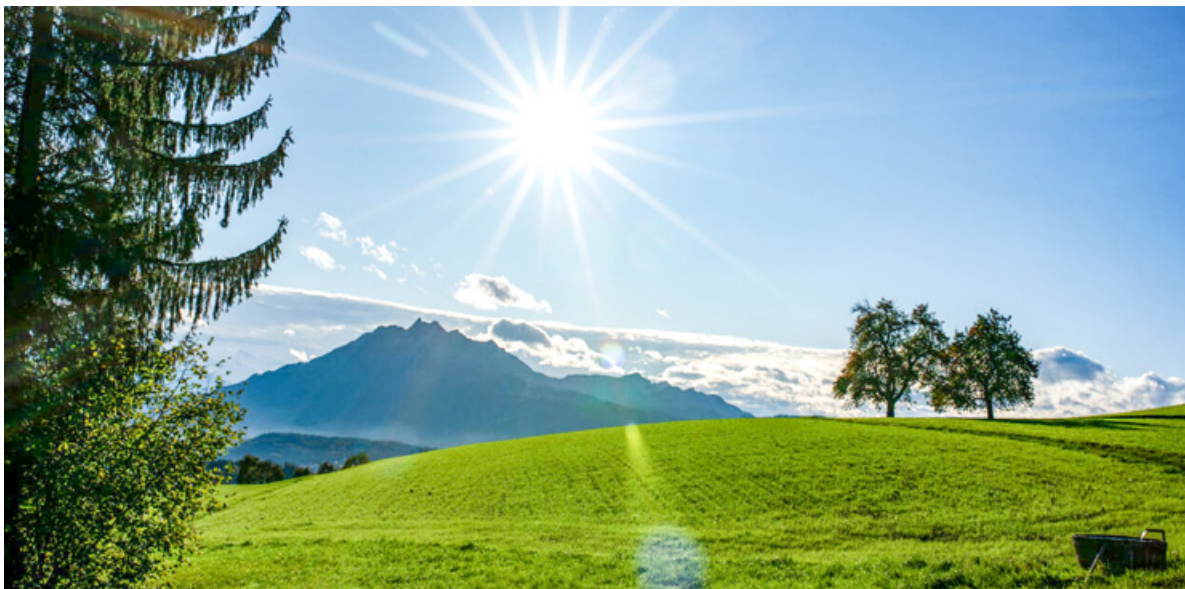




## ADLIGENSWIL

Die Gemeinde Adligenswil mit seinen 5`500 Einwohnern bietet eine sehr hohe Lebensqualität. Wohnen im Grünen, am Sonnenhang, mit Blick auf die Alpen und doch so nah zur attraktiven Stadt Luzern – das ist hier möglich. Die gute Lage ermöglicht es, die Hauptverkehrsachsen in kürzester Zeit zu erreichen. Für Familien mit Kindern steht von der Kita über Spielgruppen und Kindergarten bis hin zu Primar- und Sekundarschulen ein durchgängiges Bildungsangebot zur Verfügung.

Der nahe Vierwaldstättersee, der weitläufige Wald auf dem Dietschiberg und die umliegenden Wiesen locken zum Geniessen, Spazieren und sich aktiv betätigen an. Auf dem nahen Golfplatz verbessern sowohl Profis als auch Anfänger ihr Handicap. Das Zentrum Teufmatt bietet Platz für sportliche, kulturelle, politische und kirchliche Anlässe. Diese Vielfalt an Vorzügen zeichnen Adligenswil als einen besonders begehrten und attraktiven Lebens- und Wohnort für Familien, Paare und Singles mit vielfältigen Ansprüchen aus.





6



## LUZERN

Die Stadt Luzern gehört zu den schönsten Städten der Schweiz und ist reich an Sehenswürdigkeiten. Neben der weltberühmten Kapellbrücke und dem Wasserturm tragen die Museggmauer, die Jesuitenkirche, die Spreuerbrücke, das Löwendenkmal, das Kultur- und Kongresszentrum Luzern (KKL) und viele weitere Bauten zum eindrucklichen Luzerner Stadtbild bei. Die zauberhafte Lage am Fusse des Pilatus und am Vierwaldstättersee verleiht Luzern einen unheimlichen Charme. Das reichhaltige Kultur- und Sportangebot der Stadt Luzern bietet viel Abwechslung für Jung und Alt.

All diese interessanten und spannenden Orte in Luzern sind in wenigen Minuten mit dem Bus von Ihrem neuen Zuhause erreichbar.





## LAGE & VERKEHR

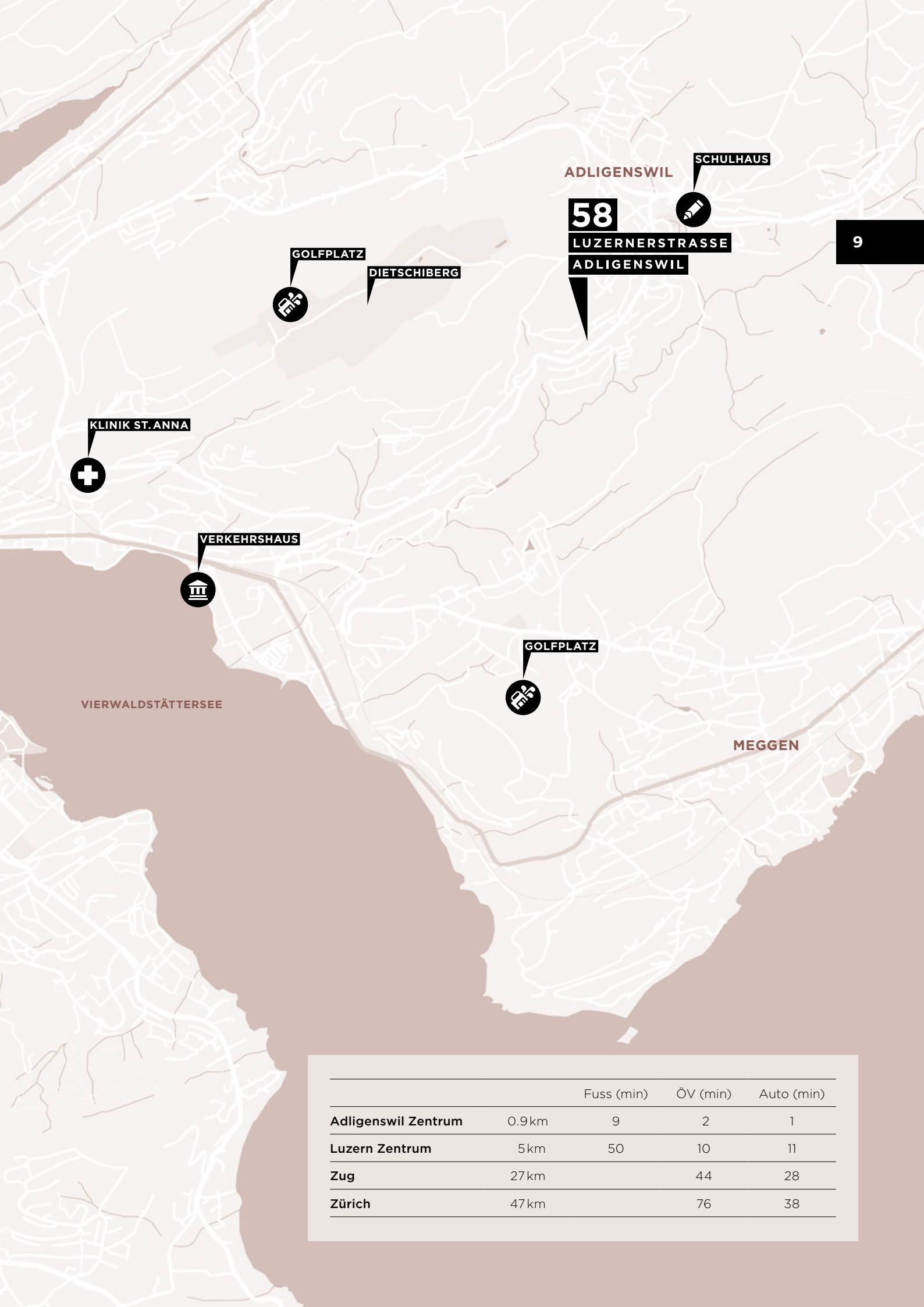
Die Wohnüberbauung liegt bestens erschlossen an einer attraktiven Wohnlage. Das beliebte Buggenacher-Quartier liegt direkt vor dem Dorfzentrum. In unmittelbarer Nähe bieten verschiedene Geschäfte alles für den täglichen Bedarf an, während Kinder im nahen Schulhaus den Kindergarten und die Schule besuchen. Der nur wenige Gehminuten entfernte weitläufige Dietschiberg ist ein wahres Paradies für Jogger, Spaziergänger und kleine Entdecker.

### Mobilität

Die Bushaltestelle «Rigiblick» ist in zwei Gehminuten von der Luzernerstrasse 58 erreichbar. Von hier aus gelangen Sie mit der Buslinie 73 innert 10 Minuten an den Bahnhof Luzern. Der nahe Autobahnanschluss an die A2 erreichen Sie in 13 Minuten, von wo der Verkehr schnell und bequem in alle Richtungen der Schweiz verteilt wird. Und falls Sie kein eigenes Fahrzeug besitzen: Ein Mobility-Carsharing-Standort ist nur 9 Gehminuten entfernt.







9

ADLIGENSWIL

SCHULHAUS

58

LUZERNERSTRASSE

ADLIGENSWIL

GOLFPLATZ

DIETSCHIBERG

KLINIK ST. ANNA

VERKEHRSHAUS

VIERWALDSTÄTTERSEE

GOLFPLATZ

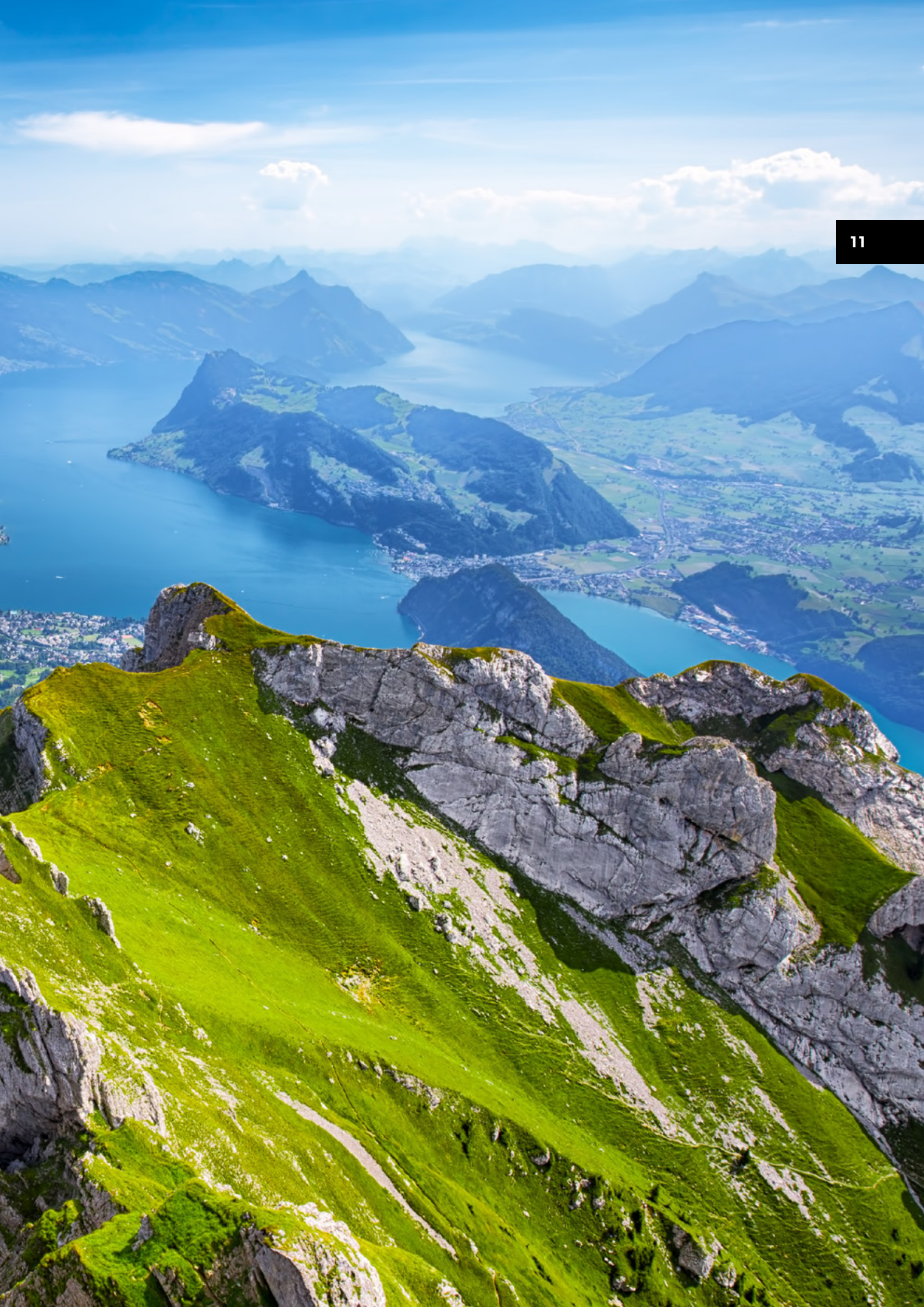
MEGGEN

		Fuss (min)	ÖV (min)	Auto (min)
<b>Adligenswil Zentrum</b>	0.9km	9	2	1
<b>Luzern Zentrum</b>	5km	50	10	11
<b>Zug</b>	27km		44	28
<b>Zürich</b>	47km		76	38

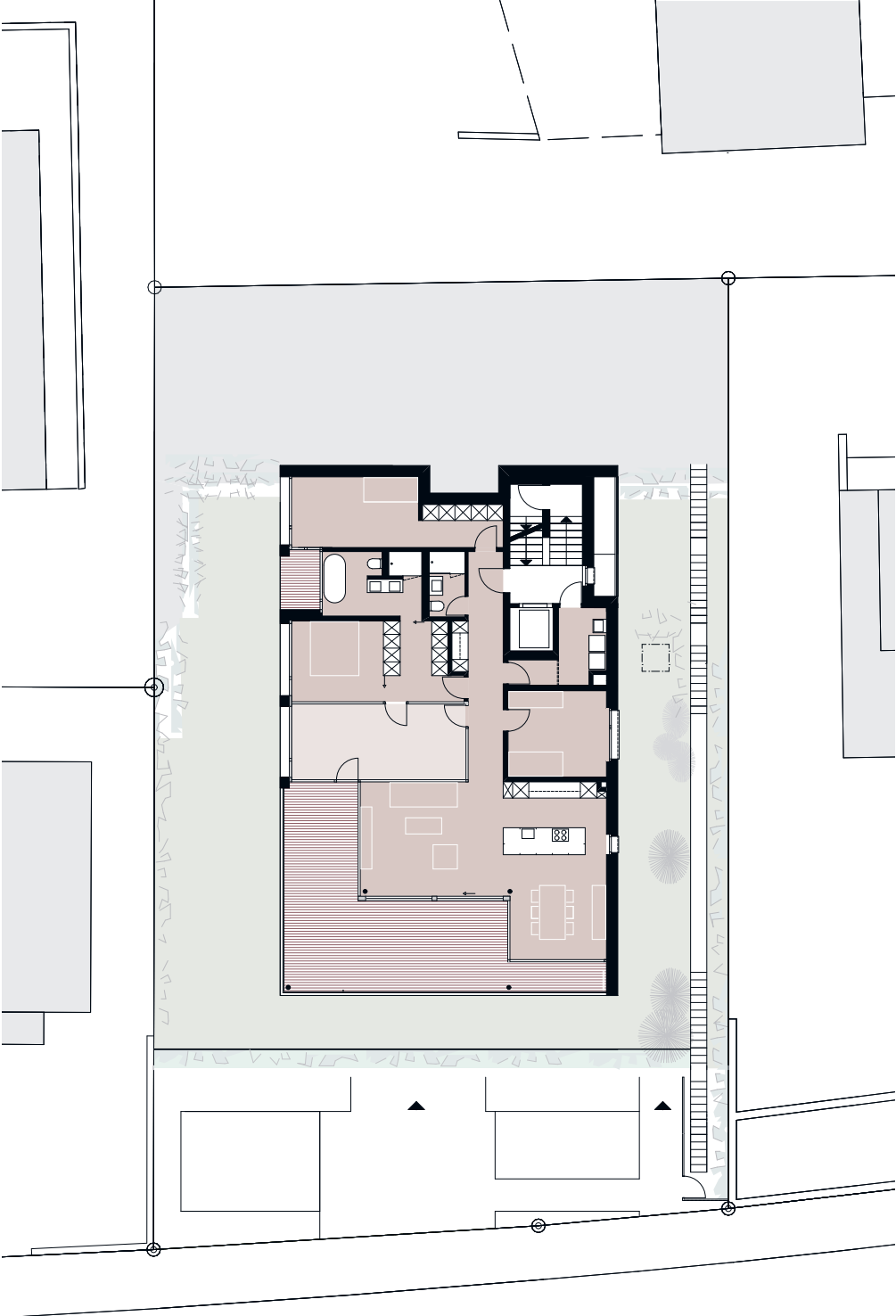
**58**

**LUZERNERSTRASSE  
ADLIGENSWIL**





# SITUATION



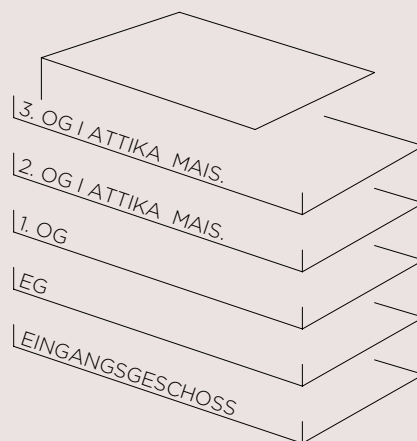
LUZERNERSTRASSE







# ANGEBOT



16

Wohnung	Zimmer	NWF	BWF	WIN	KELLER	ANF
Erdgeschoss	5.5	154m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>		8m <sup>2</sup>	157m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	4.5	125m <sup>2</sup>	169m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	47m <sup>2</sup>
2. + 3.Obergeschoss	4.5	147m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>	234m <sup>2</sup>
Attika Maisonette						
Eingangsgeschoss	8 Einstellhallenplätze inkl. Pneuschränk					

Die Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Änderungen bleiben vorbehalten.

NWF: Nettowohnfläche

BWF: Bruttowohnfläche inkl. Wintergarten

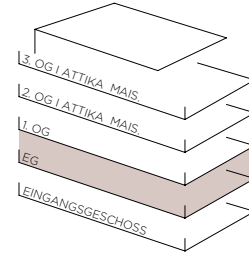
WIN: Wintergarten

ANF: Aussennutzfläche

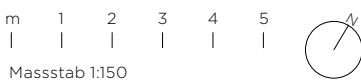




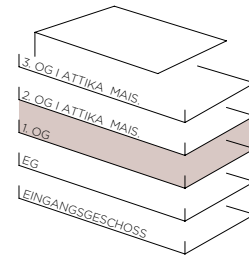
# ERDGESCHOSS



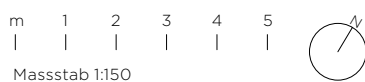
5.5 Zimmer	TOTAL
Wohnfläche netto	154.0m <sup>2</sup>
Wohnfläche brutto (inkl. Wände)	180.2m <sup>2</sup>
Keller Eingangsgeschoss	8.0m <sup>2</sup>
Terrassen	37.0m <sup>2</sup>
Rasenfläche	ca. 120.0m <sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS



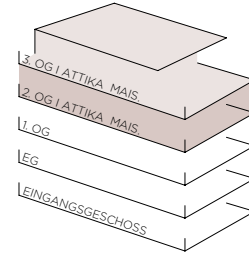
4.5 Zimmer	TOTAL
Wohnfläche netto	125.0m <sup>2</sup>
Wohnfläche brutto (inkl. Wände)	169.2m <sup>2</sup>
Wintergarten ausgebaut/unbeheizt	18.0m <sup>2</sup>
Keller Eingangsgeschoss	8.0m <sup>2</sup>
Terrassen	47.0m <sup>2</sup>







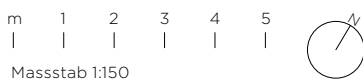
# ATTIKA MAISONETTE



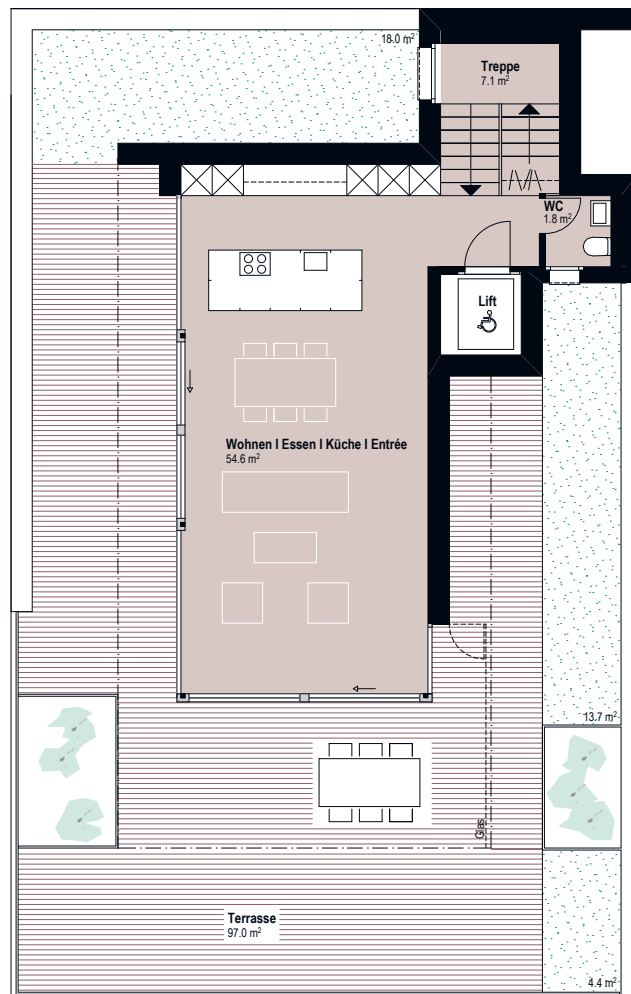
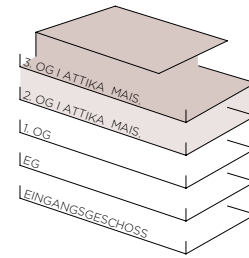
22

4.5 Zimmer	2.OG	TOTAL
Wohnfläche netto	83.5 m <sup>2</sup>	147.0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche brutto (inkl. Wände)	123.2 m <sup>2</sup>	200.6 m <sup>2</sup>
Wintergarten ausgebaut/unbeheizt	18.0 m <sup>2</sup>	18.0 m <sup>2</sup>
Keller Eingangsgeschoss		10.0 m <sup>2</sup>
Terrassen	101.7 m <sup>2</sup>	234.8 m <sup>2</sup>

LUZERNERSTRASSE 58 - ADLIGENSWIL



	3. OG	TOTAL
Wohnfläche netto	63.5 m <sup>2</sup>	147.0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche brutto (inkl. Wände)	77.4 m <sup>2</sup>	200.6 m <sup>2</sup>
Wintergarten ausgebaut/unbeheizt		18.0 m <sup>2</sup>
Keller Eingangsgeschoss		10.0 m <sup>2</sup>
Terrassen	133.1 m <sup>2</sup>	234.8 m <sup>2</sup>







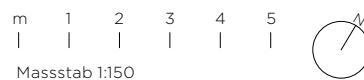
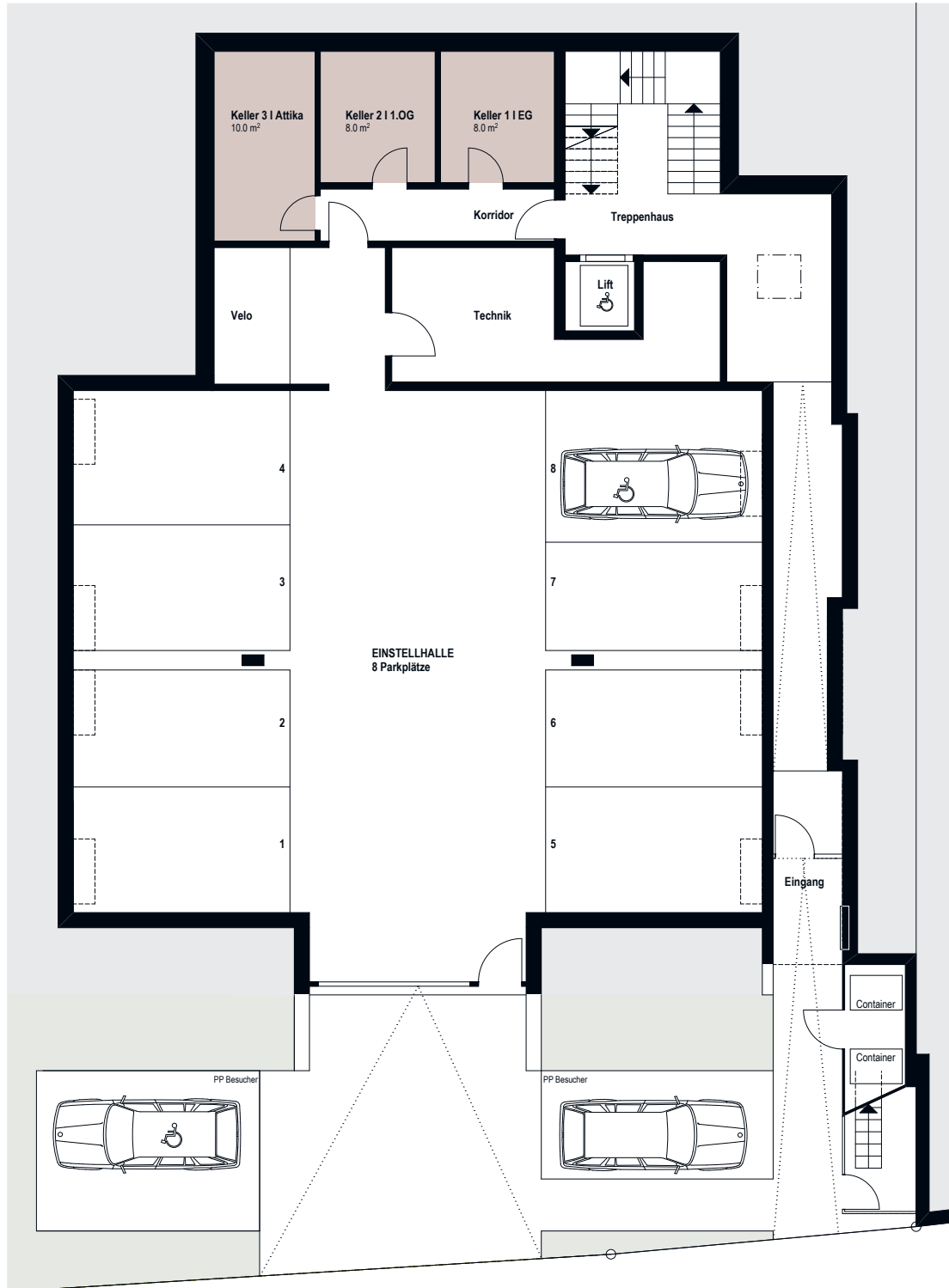
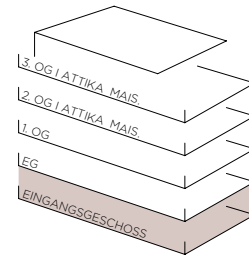


# EINGANGSGESCHOSS

Eingang | Autoeinstellhalle | Keller | Technik

Parkplätze

8 Stk.



# AUSBAU

## Allgemein

Die Eigenproduktion von Energie durch die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach sorgt für eine gewisse Unabhängigkeit. Die Luft-Wasser Wärmepumpe und die kontrollierte Lüftung sorgen zudem für ein optimales Klima in den Wohnräumen.

## Wohnungsausbau

Die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausbaustandard. Durchdachte Grundrisse bieten viel Flexibilität bei der Möblierung. Die Materialien sind perfekt aufeinander abgestimmt und liegen einem Farb- und Materialkonzept zugrunde. Die Parkettböden in den Wohnräumen und Zimmern sorgen für ein behagliches Gefühl. Hochwertig ausgebaute Küchen runden das Wohnerlebnis ab und bilden das Herzstück Ihrer neuen Wohnung. Die grossen Fensterflächen sorgen für helle Räumlichkeiten und ungestörten Ausblick. Der ausgebaute, unbeheizte Wintergarten mit Parkettboden, bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Als Büroraum, Fitnessbereich oder Schlafzimererweiterung kann der Wintergarten optimal genutzt werden. Ein flexibler Sichtschutz (Vorhang) ermöglicht die totale Öffnung vom Schlafzimmer über den Wohnraum bis hin zur wunderbaren Weitsicht. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Ankleide und zum Master-Bad.

Nutzflächen und Stauräume bieten das Reduit, die Einbauschränke, die Garderobe, sowie die Unterbaumöbel bei den Waschtischen. Überzeugen Sie sich von diesem umfangreichen Grundausbau. Selbstverständlich können Sie Ihre individuellen Ausbauwünsche einbringen und Ihre eigene Auswahl für den Innenausbau bestimmen.



27

## KURZBAUBESCHRIEB

### Minergie I Ökologie

- Das Gebäude wird im Minergie-Standard erstellt
- Sämtliche Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung (Komfortlüftung) mit individuellem Betrieb

### Konstruktionen

- Erdberührte Aussenwände in Beton
- Fassadenmauerwerk aus Beton/Backstein
- Aussenwärmedämmung
- Decken in Beton
- Innenwände aus Beton/Backstein
- Innenstützen aus Stahl

### Flachdachaufbau

- Polymerbitumendichtungsbahn mit Wärmedämmung

### Fenster in Holz/Metall

- Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Fenster innen weiss gestrichen, aussen Metall einbrennlackiert nach Farb- und Materialkonzept Architekt
- Hebeschiebe-Türen im Wohnbereich
- Einbruchschutz bei sämtlichen Fenstern

# KURZBAUBESCHRIEB

28

## Sonnenschutz

- Verbundraffstoren in Leichtmetall thermolackiert mit elektrischem Antrieb in allen Zimmern
- Sonnenstoren/Vertikale Stoffmarkisen elektrisch betrieben

## Elektro

- Steckdosen in üblicher Anzahl gemäss Elektrokzept
- Einbauleuchten in Entrée/Korridor, Küche und Nasszellen
- Vorbereitete Lampenstellen in den Zimmern und Wohnen/Essen
- Es werden alle Zimmer mit einer Multimediadose ausgestattet
- Video- und Türsprechanlage in der Wohnung
- 1 Steckdose pro Wohnung beim Parkplatz

## Gebäudeautomationssystem

- Attika Wohnung wird mit einer Gebäudeautomationssteuerung ausgerüstet
- Standard: Licht, Wärme, Beschattung, Lüftung, Video-Türsprechanlage
- Optionen: Musik, Sprachsteuerung, usw. sind Käuferwünsche
- EG/OG mit Basis BUS-System

## Lüftungsanlagen

- Lüftungsanlage mit individueller Steuerung

## Heizung/Warmwasser

- Wärmeerzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Einzelraum-Temperaturregulierung mittels Raumthermostat
- Benutzerabhängige Heiz-, Warm- und Kaltwassermessung

## Solarzellen

- Photovoltaikanlage auf einem Teilbereich Flachdach

## Sanitärapparate

- Die Apparateauswahl erfolgt über Sanitas Troesch/Richner
- Einteilung gemäss Grundrissplänen

## Waschmaschine/Tumbler

- Waschturm pro Wohnung

## Küchen

- Die Küchenauswahl erfolgt über den Küchenlieferanten
- Apparate: Einbaubackofen, Einbau Combi-Steamer, Muldenlüfter integriert mit Umluft, Induktionsherd, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, etc.

## Aufzüge

- 7 Personen Aufzugsanlage, rollstuhlgängig

## Gipserarbeiten

- Wände in den Wohnungen Weissputz Q3, gestrichen
- Decken in den Wohnungen Weissputz Q3, gestrichen
- 1 Vorhangschiene VS 57, putzbündig in allen Wohnräumen

## Briefkasten- und Schliessanlage

- Briefkastenanlage
- Koordinierte Schliessanlage über Hauseingangstüren, Wohnung, Keller und Briefkasten

## Allgemeine Schreinerarbeiten

- Wandschränke als Garderoben- oder Tablarschrank gestrichen
- Bodenbeläge in Holz (Parkett) Entrée, Korridor, Wohnen, Essen, Zimmer, Küche
- Klebeparkett geölt mit Holzsockel weiss

## Bodenbeläge (Platten) Bad, Dusche, WC, Reduit

- Bodenplatten (Konzept Architekt)

## Wandbeläge (Platten) Bad, Dusche, WC

- Wandplatten und Weissputz in den Nassräumen (Konzept Architekt)

## Innere Malerarbeiten

- Weissputzwände und Weissputzdecken weiss gestrichen

## Keller

- Pro Wohnung ein Keller
- Zementüberzug imprägniert

## Termine

Wohnungsbezug: ca. Sommer 2022

# ALLGEMEINE KAUFBESTIMMUNGEN

## Kaufpreis

Im Kaufpreis der schlüsselfertig und bezugsbereit erstellten Wohnung sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Bau- und Leistungsbeschreibung und Baunebenkosten (Baubewilligungen, Anschlussgebühren usw.) inbegriffen.

## Kaufkosten

Die Grundbuchgebühren und die Vertrags- bzw. die Beurkundungskosten werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer von 1.5 % bezahlt die Käuferschaft.

## Kaufabwicklung Reservationsvertrag

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird die Zahlung von CHF 50'000.- fällig.

## Kaufvertrag

Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank. Übergang Nutzen und Schaden wird in Absprache der beiden Parteien festgelegt.

## Zahlungsmodus

Der Kaufpreis wird wie folgt fällig: Teilzahlungen in der Höhe von je 25% der Kaufkosten bei,

1. Vertragsabschluss / Beurkundung (inkl. Reservationszahlung)
2. Baubeginn
3. Rohbauende
4. Schlusszahlung (erfolgt 10 Tage vor Einzug/ Schlüsselübergabe)



## Vorbehalte

Änderungen am Baubeschrieb, den Plänen und der Materialisierung sind bei gleichbleibender Qualität vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums sind ungültig und berechtigen den Käufer zu keinen Forderungen. Geringfügige Abweichungen der Nettowohnflächen aufgrund der technischen Ausführungen bleiben vorbehalten. Die technische Infrastruktur und der Standort sind von den Käufern zu akzeptieren und nicht anpassbar. Die vorliegende Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von vertraglichen Abschlüssen und der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Visualisierungen zeigen mögliche Ausbau- und Detaillierungsvarianten. Sie haben nur orientierenden Charakter.

**ARCHITEKTUR | VERKAUF**

**■■■■ ARMIN  
■■■■ AMSTUTZ  
■■ ■■ ARCHITEKTEN**