



# SÜDSICHT

VITZNAU

NIEDERBAUEN CHULM

OBERBAUENSTOCK

EMMETTEN

BECKENRIED

STOCKHÜTTE

SCHARTIGRAT

IHR ZUHAUSE AM FUSSE DER RIGI

Wohneinheiten mit 2½, 3½, 4½ und 5½ Zimmer



# UMGEBEN VON GRÜN – EINGEBETTET IN DEN SONNENHANG

## 365 TAGE SEE- UND FERNSICHT GENIESSEN

Es ist wohl der Inbegriff von Lebensqualität: In unverbaubarer, sonniger Hanglage mit grandiosem Blick auf den Vierwaldstättersee und in die Ferne zu wohnen. Im Neubauprojekt «Südsicht» in Vitznau entstehen 18 wunderschöne Eigentumswohnungen, in denen dieses traumhafte Lebensgefühl Ihren Alltag bereichern wird.

Die grosszügigen 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen mit einladenden Loggien verteilen sich auf drei Baukörper, die stimmig in das Terrain platziert wurden. Sie begeistern mit modernen Grundrissen und einem offenen, nach Süden orientierten Raumkonzept, das Ihnen den See zu Füßen legt. Profitieren Sie von der Verbindung aus hohem Wohnkomfort und einzigartiger Aussichtsfläche, die jeden Tag zu einem besonderen Tag machen wird.

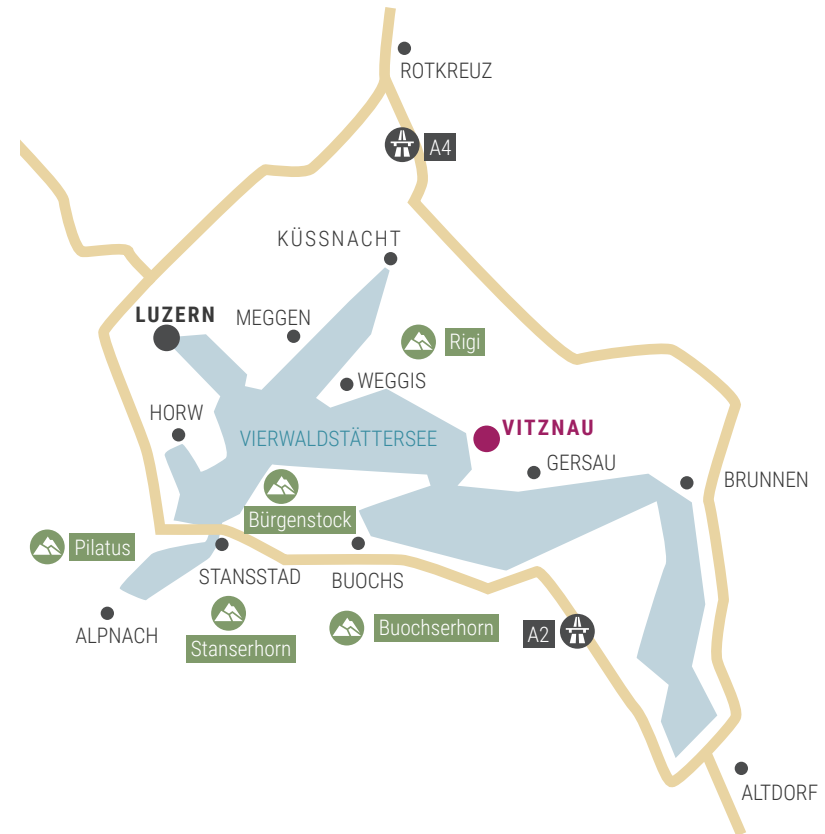
Sie haben Interesse an diesem Objekt? Dann senden Sie uns bitte das ausgefüllte Kontaktformular zu. Gerne halten wir Sie über die Baufortschritte auf dem Laufenden.

# VITZNAU – IHR NEUES ZUHAUSE

## WOHNEN MIT FERIENCHARAKTER

Die Gemeinde Vitznau begeistert mit tollem Lebensgefühl und fast schon mediterranem Flair, das es seiner geschützten Lage verdankt: Direkt am Ufer des Vierwaldstättersees gelegen, an den Südfuss der Rigi gebettet, leben rund 1.500 Einwohner hier nahezu paradiesisch schön.

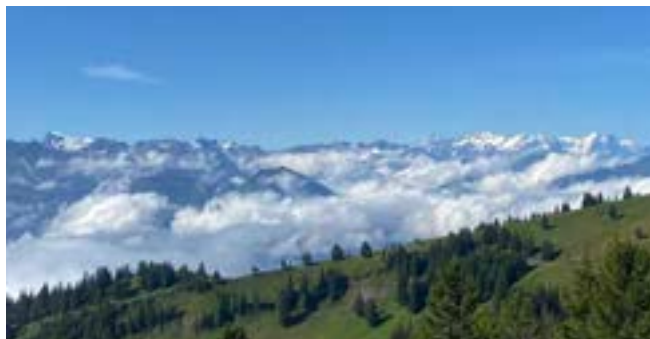
In Vitznau – an der sogenannten Riviera des Kantons Luzern – zu Hause zu sein bedeutet dort zu wohnen, wo andere ihre Ferien verbringen. Erholung beginnt hier bereits im eigenen Heim. Im Ort laden Restaurants, Cafés und Hotels zum Verweilen und Geniessen. In der Freizeit locken der Vierwaldstättersee und die Rigi – zu Wassersport am See oder Wintersport am Berg. Doch auch Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Primarschule sind direkt in Vitznau vorhanden.





### LEGENDE

-  Bushaltestelle
-  Schiffsstation Vitznau
-  Rigibahn
-  Luftseilbahn
-  Einkaufsmöglichkeit
-  Restaurant
-  Schule
-  Kindergarten













# 4½ ZIMMER

HAUS 1 / ERDGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

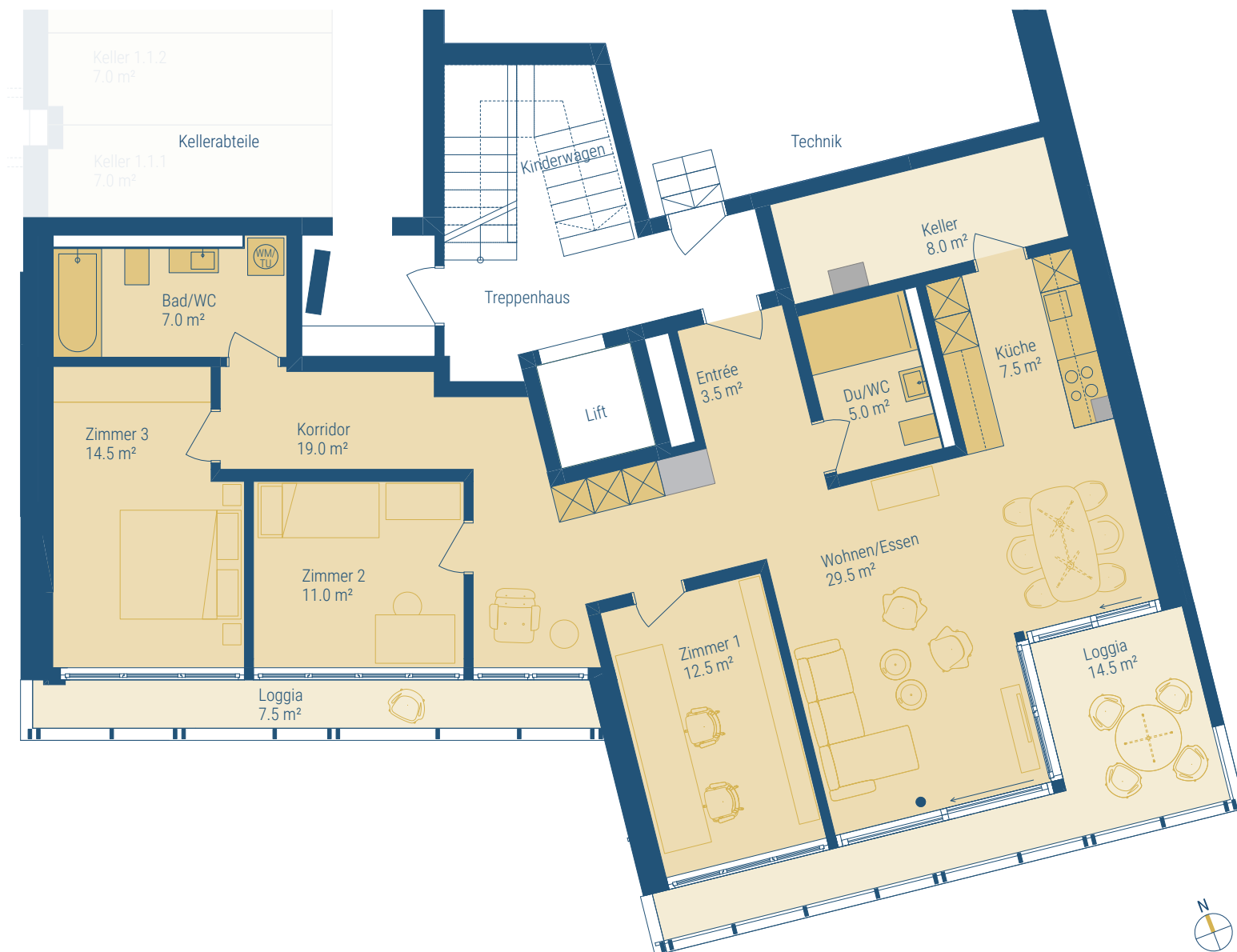
1.0.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

109.5 m<sup>2</sup>

LOGGIEN

7.5/14.5 m<sup>2</sup>



# 3½ ZIMMER

HAUS 1 / 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

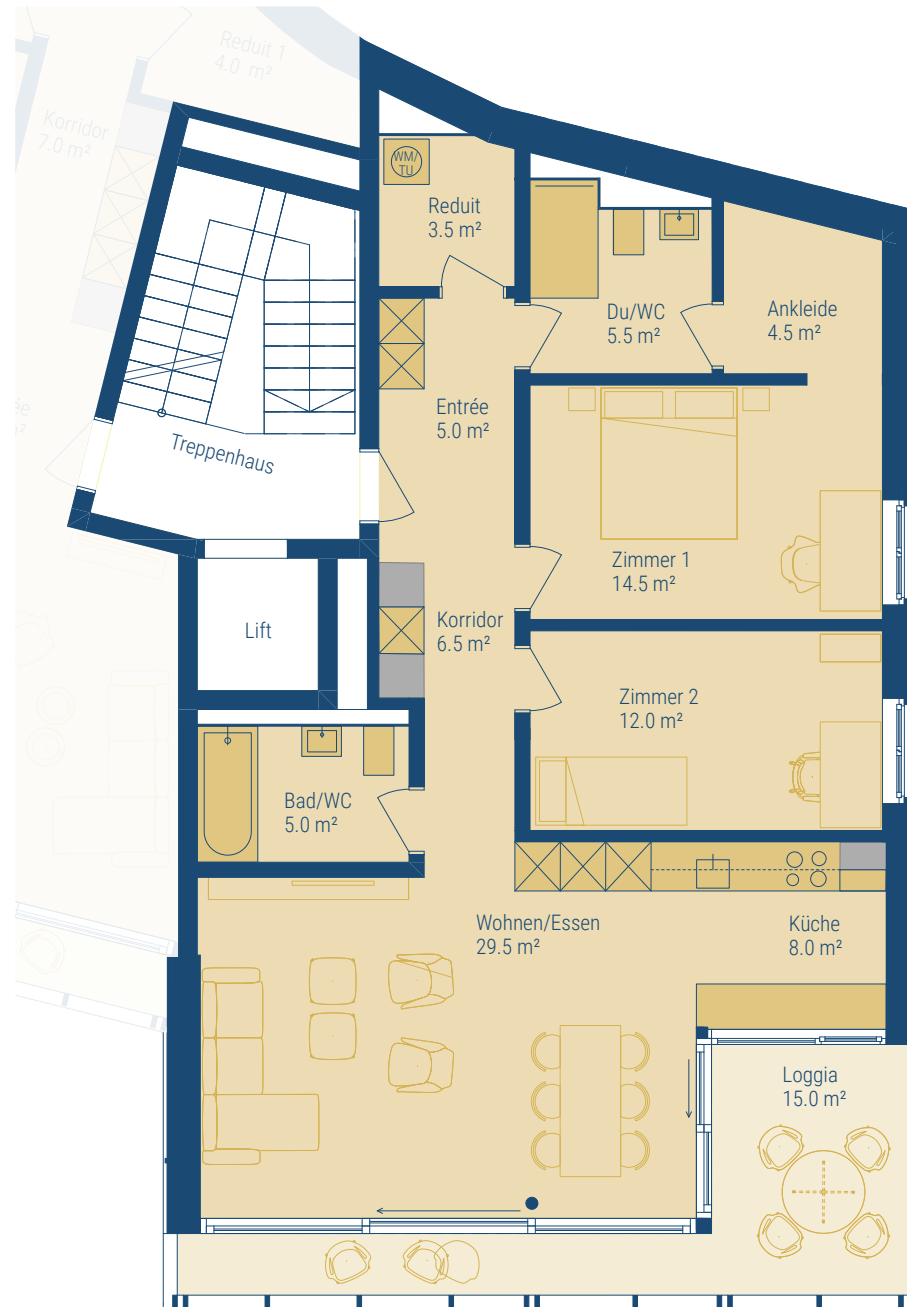
1.1.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

94.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 3½ ZIMMER

HAUS 1 / 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

1.1.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

92.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 3½ ZIMMER

HAUS 1 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

1.2.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

88.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 3½ ZIMMER

HAUS 1 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

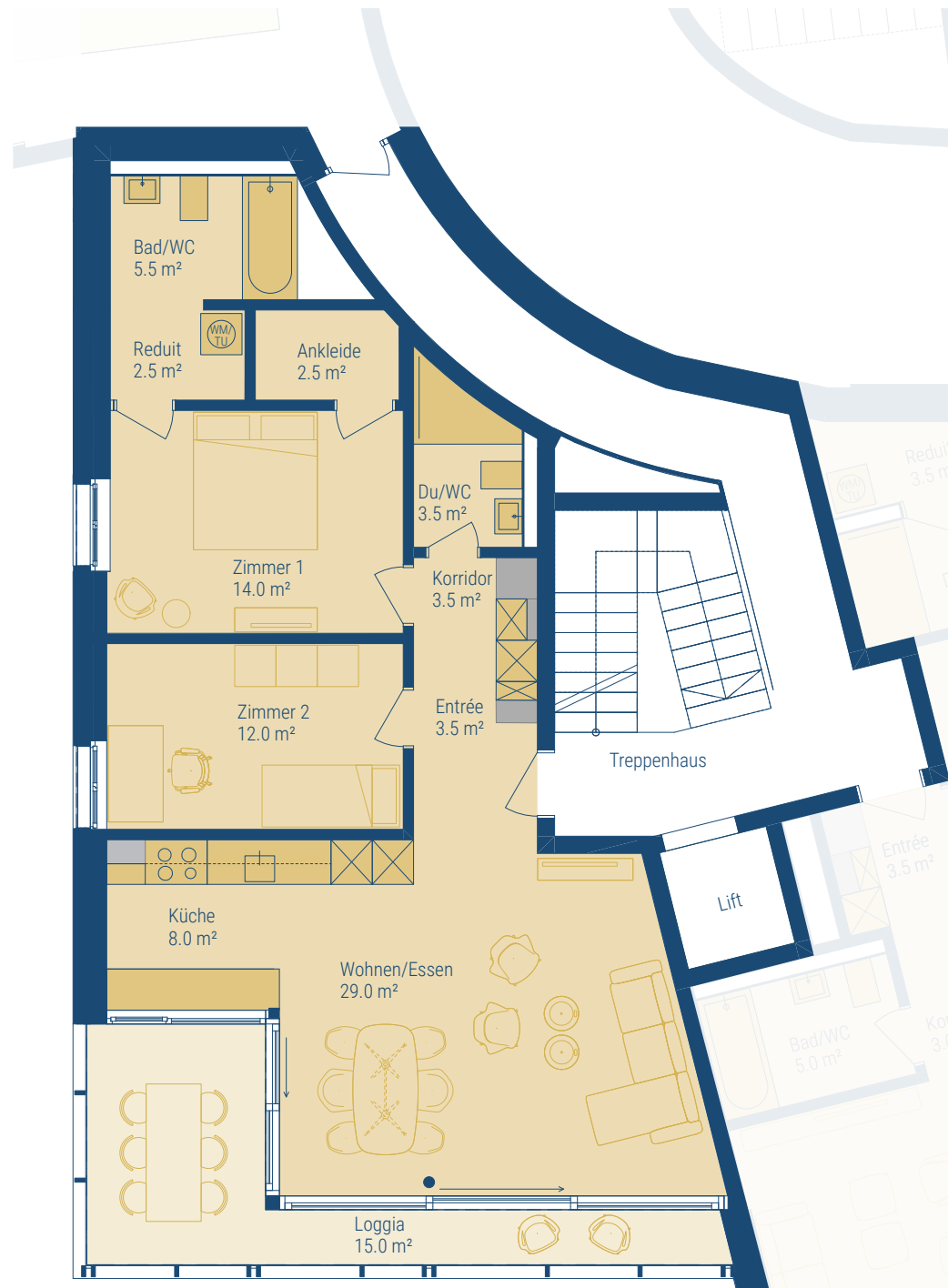
1.2.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

84.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 4½ ZIMMER

HAUS 1 / ATTIKA

WOHNUNGSNUMMER

1.3.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

113.5 m<sup>2</sup>

LOGGIA

12.5 m<sup>2</sup>

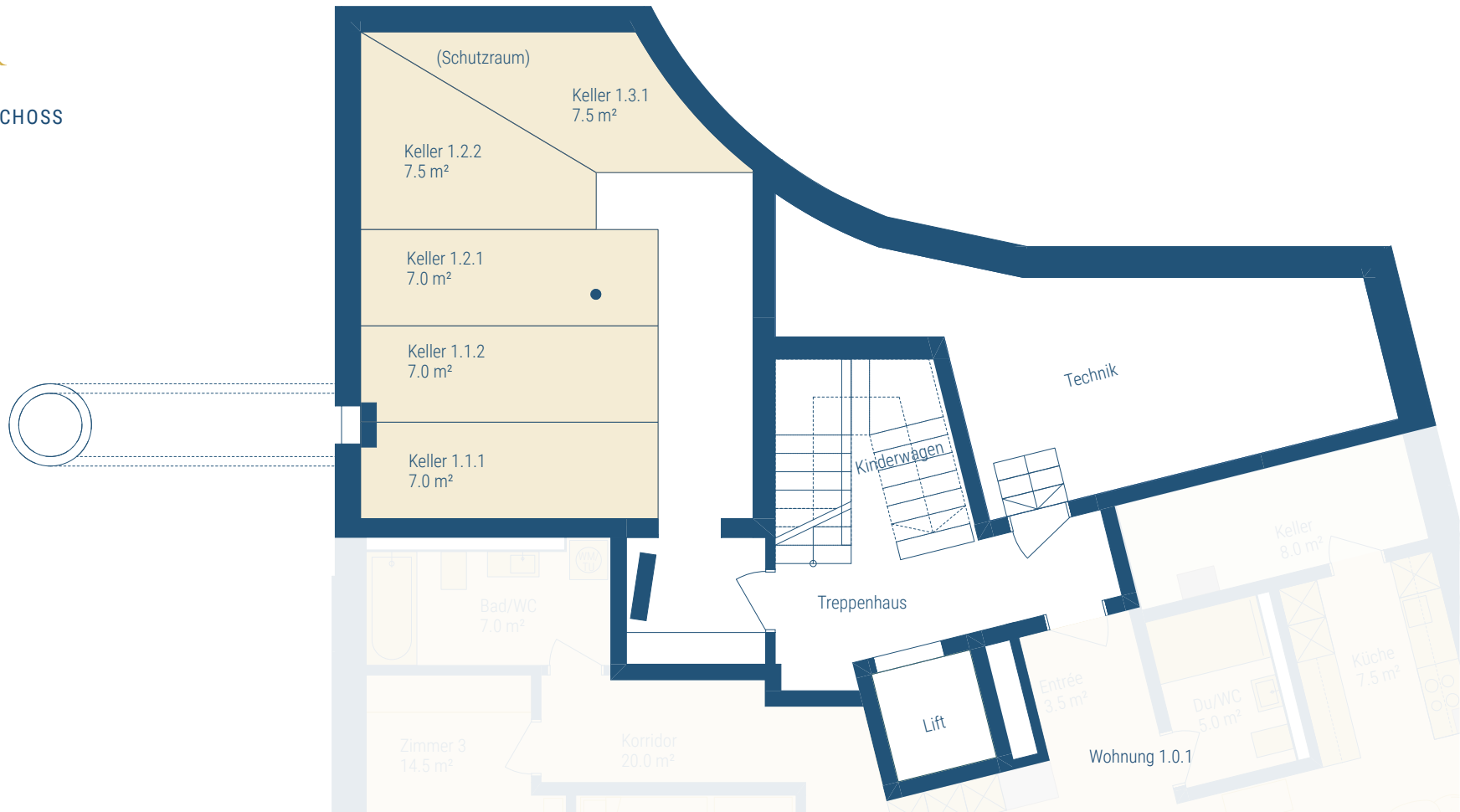
TERRASSE

25.5 m<sup>2</sup>



# KELLER

HAUS 1 / ERDGESCHOSS



1:100 0 1 2 5 m







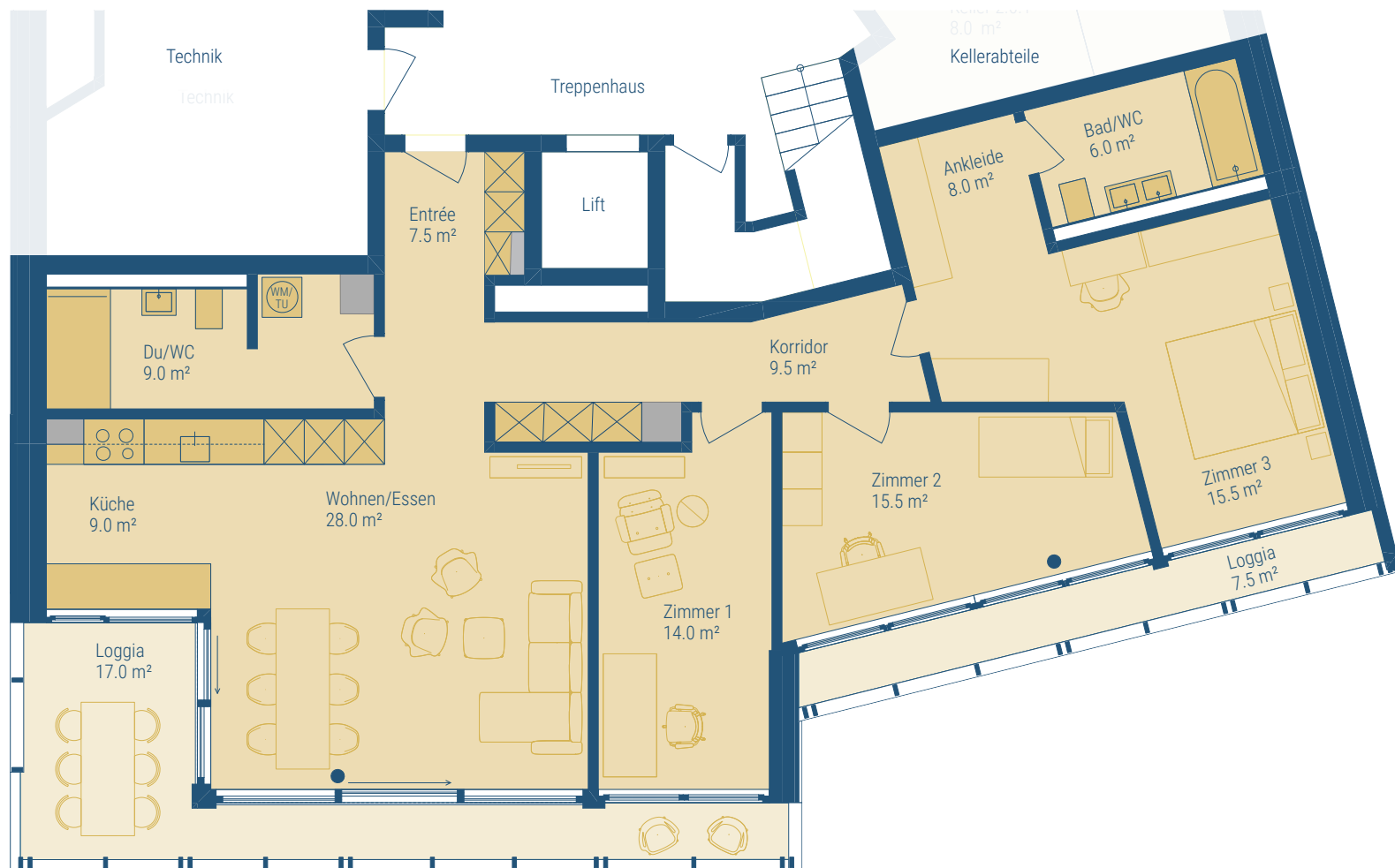
# 4 1/2 ZIMMER

HAUS 2 / ERDGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER  
2.0.1

HAUPTNUTZFLÄCHE  
122.0 m<sup>2</sup>

LOGGIEN  
7.5/17.0 m<sup>2</sup>



## 2 1/2 ZIMMER

HAUS 2 / 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

2.1.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

71.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 4 1/2 ZIMMER

HAUS 2 / 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

2.1.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

103.5 m<sup>2</sup>

LOGGIA

17.0 m<sup>2</sup>



# 3½ ZIMMER

HAUS 2 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

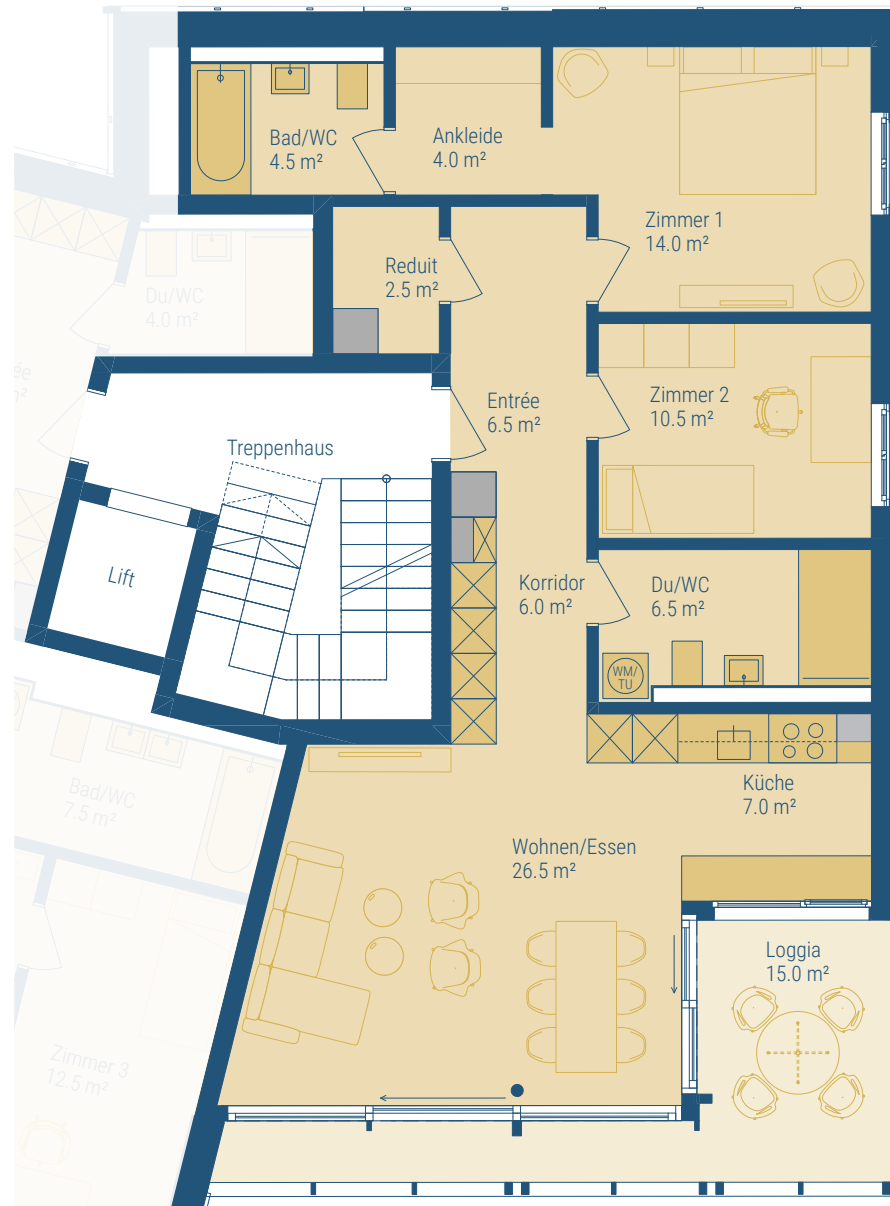
2.2.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

88.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 4½ ZIMMER

HAUS 2 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

2.2.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

105.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

17.0 m<sup>2</sup>



# 5 1/2 ZIMMER

HAUS 2 / ATTIKA

WOHNUNGSNUMMER

2.3.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

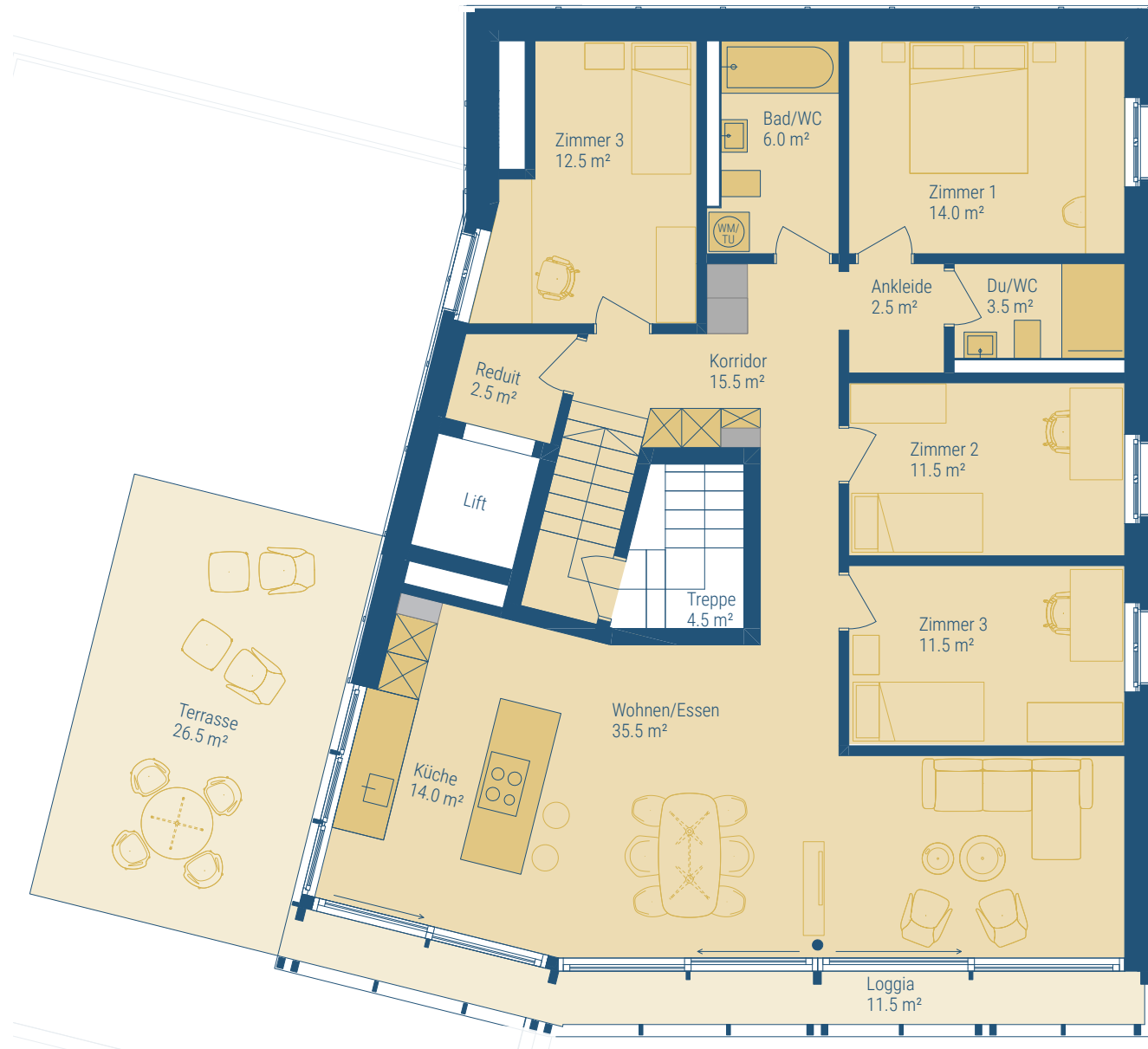
129.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

11.5 m<sup>2</sup>

TERRASSE

26.5 m<sup>2</sup>



# KELLER

HAUS 2 / ERDGESCHOSS



1:100 0 1 2 5 m







## 2½ ZIMMER

HAUS 3 / ERDGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

3.0.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

69.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

10.5 m<sup>2</sup>



1:100 0 1 2 5 m



# 3½ ZIMMER

HAUS 3 / 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

3.1.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

94.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

13.5 m<sup>2</sup>



# 4 1/2 ZIMMER Seite 1/2

HAUS 3 / ERD- UND 1. OBERGESCHOSS MAISONETTE

WOHNUNGSNUMMER

3.1.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

130.5 m<sup>2</sup>

LOGGIEN

5.0/15.5 m<sup>2</sup>



# 4 1/2 ZIMMER Seite 2/2

HAUS 3 / ERD- UND 1. OBERGESCHOSS MAISONETTE

WOHNUNGSNUMMER

3.1.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

130.5 m<sup>2</sup>

LOGGIEN

5.0/15.5 m<sup>2</sup>



# 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> ZIMMER

HAUS 3 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

3.2.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

93.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.0 m<sup>2</sup>



# 4½ ZIMMER

HAUS 3 / 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGSNUMMER

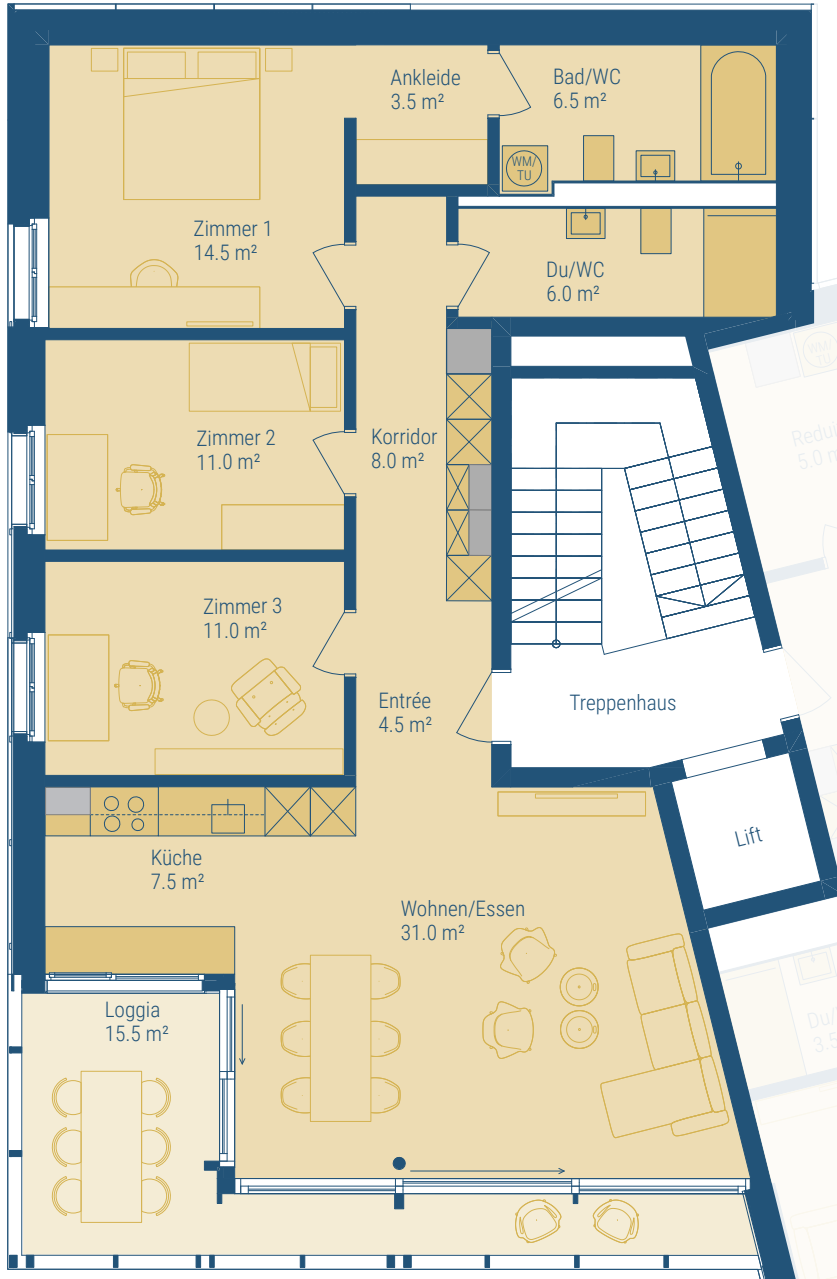
3.2.2

HAUPTNUTZFLÄCHE

103.5 m<sup>2</sup>

LOGGIA

15.5 m<sup>2</sup>



# 5½ ZIMMER

HAUS 3 / ATTIKA

WOHNUNGSNUMMER

3.3.1

HAUPTNUTZFLÄCHE

131.5 m<sup>2</sup>

TERRASSE

26.0 m<sup>2</sup>

LOGGIA

11.0 m<sup>2</sup>







# KELLER

HAUS 3 / ERDGESCHOSS



1:100 0 1 2 5 m





# EINSTELLHALLE

HAUS 1, 2 UND 3



# KURZBAUBESCHREIB

## GENERELL

### PRIMÄRKONSTRUKTION

- Treppenhäuser- bzw. Liftwände in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Wohnungsinnenwände in Backsteinmauerwerk, Stahlbeton und Gips

## GEBÄUDEHÜLLE

### FASSADE

- Hinterlüftete Holzfassade, druckimprägniert

### FENSTER

- Hebe-Schiebe-Fenster und Fensterfronten im Bereich der Balkone aus Holz
- Standard-Fenster (ohne Hebe-Schiebe-Fenster und Fensterfronten im Bereich der Balkone) aus Holz/Metall
- 3-fach Isolierverglasung
- Alle ebenerdigen Fenster mit abschliessbaren Fenstergriffen

### ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

- Rafflamellenstoren bei allen Fenstern und Fenstertüren mit Elektrobetrieb
- Sonnenschutzvorhänge bei den Loggias
- Je eine Ausstellmarkise pro Attika-Wohnung

### DACH

- Extensiv begrüntes Flachdach
- Pro Haus eine Photovoltaikanlage

### AUSSENSITZPLÄTZE

- Loggias/Balkone mit Holzrost Lärche, druckimprägniert
- Terrassen begehbar Attika mit Feinsteinzeugplatten

### AUSBAU

- Einbauküchen und Sanitärapparate entsprechen einem guten Ausbaustandard
- Garderobe im Entrée
- Parkett im Wohn- und Schlafzimmer
- Keramische Platten in Nassräumen
- Wände und Decken in Weissputz gestrichen
- Eigener Waschturm (WM/TU) in der Wohnung vorhanden

### HEIZUNG

- Wärmezeugung mittels Wärmepumpe und Erdsonden
- Fussbodenheizung

### LÜFTUNG

- Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet
- Küchenabluft im Umluftsystem mit Aktivkohlefilter

### ELEKTRO

- Deckeneinbauspots in Entrée, Küche, Bad/WC, Dusche/WC und Reduit
- Deckenlampenanschlüsse in allen Räumen
- Multimediadosen im Wohnbereich und den Zimmern
- Steckdosen in genügender Anzahl
- Rafflamellenstoren bei allen Fenster und Fenstertüren elektrisch bedienbar
- Video-Gegensprechanlage zum Haupteingang mit Türöffner-Funktion

### ENERGIEERZEUGUNG

Photovoltaikanlage mittels Contractor

### LIFT

- Personenaufzug invalidengerecht in allen Häusern

Stand 29. Juni 2022

# ALLGEMEINES ZUM KAUF

Beim Erwerb einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

## RESERVATION

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 30'000.00. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 3'000.00 zzgl. MWST zu Gunsten der Verkäuferin für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsvorverhandlungen.

7 Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts über den gesamten Kauf- / Werkpreis vorzulegen.

## KAUF-/ZAHLUNGSABWICKLUNG

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Miteigentum am Land (gemäss Leistungsbeschreibung) und Vertragsunterlagen. Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen.

- a) Vor der Beurkundung des Landkauf- / Werkvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 30'000.00 einbezahlt.
- b) Bei der öffentlichen Beurkundung des Landkauf- / Werkvertrages zahlt die Käuferschaft den Kaufpreis für den Landanteil (resp. 20 % des Kaufpreises) an den Grundstücksbesitzer.
- c) Bei der Fertigstellung der Bodenplatte Einstellhalle bezahlt die Käuferschaft 25 % des Kauf- / Werkpreises an den Ersteller.
- d) Bei Fertigstellung Decke über 1. Obergeschoss des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20 % des Kauf- / Werkpreises an den Ersteller.
- e) Bei dichter Gebäudehülle (Fenster eingebaut & Dach abgedichtet) des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20 % des Kauf- / Werkpreises an den Ersteller.
- f) Bei Abnahme der Wohnung bezahlt die Käuferschaft 15 % bzw. den Rest des Kauf- / Werkpreises an den Ersteller.

Die Zahlungen sind seitens der Verkäuferschaft weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

## IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN

Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil (inkl. MwSt.) inkl. entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Einstellhalle (ohne Parkplatz) und Umgebung

- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsverglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

## IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und MwSt.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Halber Anteil der Notariatskosten
- Halber Anteil der Grundbuchkosten
- Handänderungsgebühren
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

## SONSTIGES

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

# FINANZIERUNG

Richtig finanziert, ist Eigentum günstiger als mieten. Damit die Finanzierung Ihres Wohntraums sichergestellt ist, hier ein paar Informationen.

## **TRAGBARKEIT – IHRE FINANZIELLE BELASTUNG ZU IHREM HEUTIGEN EINKOMMEN**

Momentan befinden wir uns noch in einer Tiefzinsphase, der Zinssatz für eine Festhypothek liegt aktuell bei etwa 2.3%. Doch wenn Sie ein Eigenheim kaufen möchten, werden die Hypothekarzinsen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4.5% auf das Netto-Einkommen berechnet. Dabei dürfen die Liegenschaftskosten (Zinsen, Nebenkosten und allfällige Amortisationen) nicht mehr als 1/3 Ihres Einkommens betragen und dies bei einem Eigenkapitalanteil von mindestens 20% (10% als «echtes» Eigenkapital, welches nicht aus der Pensionskasse stammt) der gesamten Eigenheimkosten.

## **AMORTISATION IHRES WOHN-EIGENTUMS**

Die Hypothekarschuld ist innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren oder vor Erreichen des Pensionszeitpunkts auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. In den meisten Fällen lohnt sich eine indirekte Amortisation mit einer gebundenen Vorsorge 3a als Bank- oder Versicherungslösung.

## **NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS**

Für Ihr Traumobjekt sollten Sie bis zu einem Zwei-Personen-Haushalt bzw. bis zu einem Vier-Personen-Haushalt mit ca. 0.75% bis 1% des Anlagewertes pro Jahr rechnen. Damit sind alle Kosten inklusive Strom und TV-Anschluss gedeckt.

Abweichungen von diesen Angaben sind möglich.

Für eine Beratung wenden Sie sich an das Finanzinstitut Ihrer Wahl.







# FERIEN ODER ALLTAG? IM OBJEKT «SÜDSICHT» VERSCHWIMMEN DIE GRENZEN.

Wenn auch Sie so wohnen möchten, wir beraten Sie gerne.

## BERATUNG & VERKAUF

**STEINER**

Steiner AG  
Stadthofstrasse 4  
CH-6004 Luzern

T +41 58 445 22 18  
suedsicht-vitznau@steiner.ch

[www.steiner.ch](http://www.steiner.ch)

In der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen wird das Bauvorhaben in der Projektphase dargestellt.

Diese Unterlagen dienen rein zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Offerte dar, noch bilden sie einen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, 3D-Ansichten, Farbgebungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Verbindlich sind alleine die abgeschlossenen Verträge mit ihren Bestandteilen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der wiedergegebenen Informationen ist ausgeschlossen.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massanpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Stand 2022



