

EXKLUSIVES WOHNEIGENTUM · KANTON NIDWALDEN

4½-Zimmerwohnung

mit Wintergarten

Lindenstrasse 4 · 6386 Wolfenschiessen

- 2. Obergeschoss
- 140.7 m² gewichtete Wohnfläche*
- Wintergarten 11 m²
- Balkon 25 m²
- Garage 24 m²
- P 2 Aussenparkplätze + Besucherplätze

VERKAUFSPREIS	GEW. WOHNFLÄCHE*	ZIMMER	BAUJAHR
CHF 1'230'000	**140.7 m²**	**4½ Zimmer** mit Wintergarten	**1994** Sanierung 2026

★ **SANIERUNG 2026** Fassade & Balkone Herbst 2026 – Rückstellungen durch Verkäufer geleistet

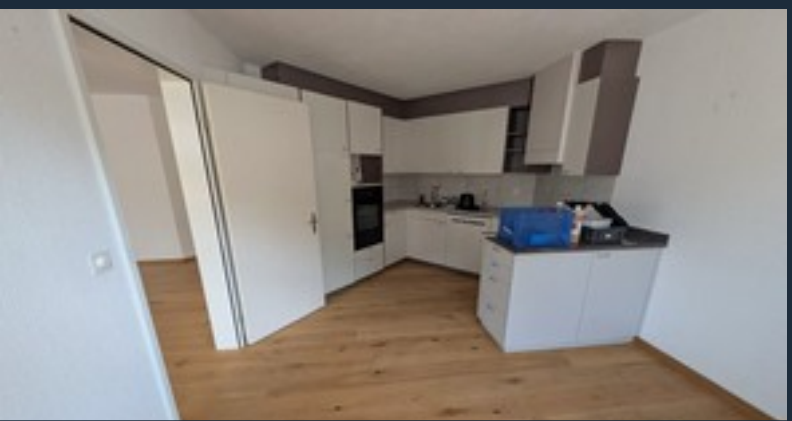
Besichtigung anfragen | Galerie ansehen | ↓ Exposé herunterladen



AUSSENANSICHT LINDENSTRASSE 4 (RENOVIERT)



WOHNZIMMER / ESSEN – EICHENPARKETT 2024



KÜCHE – GLASKERAMIK-INDUKTION · KOMBISTEAMER



BADEZIMMER – ECKBADEWANNE · DUSCHE



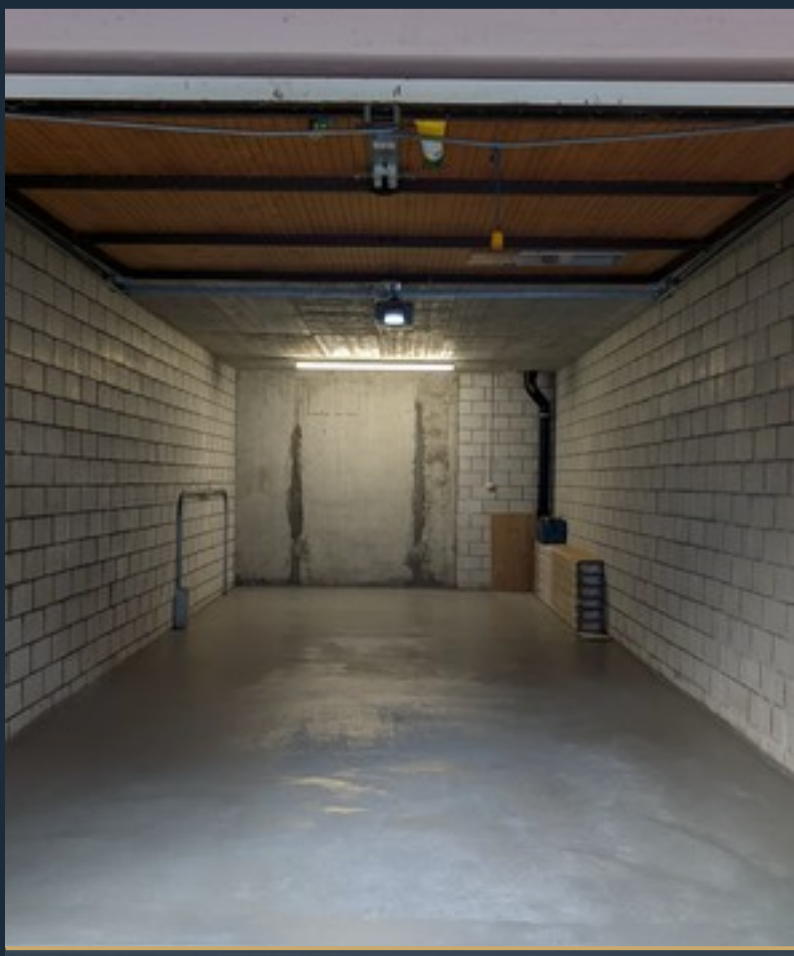
WINTERGARTEN & BERGBLICK



ELTERNSCHLAFZIMMER



KINDERZIMMER 1



EINZELGARAGE 24 M² · 2 AUSSENPARKPLÄTZE

DAS OBJEKT

Ruhig gelegene 4½-Zimmer-Eigentumswohnung in Wolfenschiessen

Diese attraktive 4½-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an ruhiger, naturnaher Lage an der Lindenstrasse 4 in Wolfenschiessen im Kanton Nidwalden. Sie richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die eine ruhig gelegene Eigentumswohnung in der Zentralschweiz kaufen möchten und dabei Wert auf Aussicht, Privatsphäre, grosszügige Aussenflächen und gute Erreichbarkeit legen.

Mit 140.7 m² gewichteter Wohnfläche bietet die Wohnung viel Raum für komfortables Wohnen. Die transparente Berechnung basiert auf 122.7 m² beheizter Innenfläche inklusive beheiztem Abstellraum von 4.3 m² sowie dem unbeheizten Wintergarten und Balkon, die jeweils mit 50 % berücksichtigt werden. Zur Wohnung gehören zudem eine Einzelgarage, zwei Aussenparkplätze und zusätzliche Besucherparkplätze.

Wer eine ruhig gelegene Wohnung in Wolfenschiessen kaufen möchte, findet hier eine überzeugende Verbindung aus alpiner Natur, gepflegtem Wohnkomfort und guter Infrastruktur. Der grosszügige Wintergarten schafft eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum und bietet das ganze Jahr über einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt.

Diese Wohnung ist besonders interessant für Interessenten, die eine attraktive Wohnung in Nidwalden kaufen oder eine 4½-Zimmerwohnung in der Zentralschweiz kaufen möchten. Balkon, Wintergarten, Einzelgarage und die erhöhte Lage im zweiten Obergeschoss schaffen ein Wohnangebot mit hoher Alltagstauglichkeit und dauerhaftem Erholungswert.

Für Käuferinnen und Käufer, die gezielt eine Wohnung mit Wintergarten in der Zentralschweiz kaufen möchten, bietet dieses Objekt ein seltenes Gesamtpaket: ruhige Lage, Bergblick, funktionelle Küche, Eichenparkett, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie vielseitige Parkmöglichkeiten.

★ SANIERUNG 2026

Im Herbst 2026 werden die komplette Fassade und die Balkone saniert und neu gestaltet. Die Rückstellungen sind bereits durch den Verkäufer geleistet.

Objektdaten im Überblick

Adresse	**Lindenstrasse 4, 6386 Wolfenschiessen**
Stockwerk	**2. Obergeschoss**
Gewichtete Wohnfläche (SIA-416-Orientierung)	**140.7 m² (50 % Wintergarten & Balkon)**
Beheizte Innenfläche inkl. Abstellraum	**122.7 m² (inkl. Abstellraum 4.3 m²)**
Abstellraum (beheizt)	**4.3 m² (Teil der beheizten Innenfläche)**
Balkon (Aussennutzfläche, ANF)	**25 m² (separat ausgewiesen)**
Keller (Nebennutzfläche, NNF)	**2.6 m² (nicht Teil der Wohnfläche)**
Einzelgarage (Nebennutzfläche, NNF)	**24 m² (nicht Teil der Wohnfläche)**
Zimmer	**4½ Zimmer (inkl. Wintergarten)**
Baujahr	**1994 / Sanierung 2026**
Heizung	**Ölzentralheizung**
Küche	**Glaskeramik-Induktionsherd, Kombisteamer**
Parkmöglichkeiten	**1 Garage (24 m²) + 2 Aussenparkplätze**
Besucherparkplätze	**Zusätzliche Besucherparkplätze vorhanden**
Nebenkosten STWE	**CHF 300 / Monat (Hauswartung, Rücklagen, Allgemeines)**
Miteigentum	**183/1000 an Parzelle 842 (GB-Nr. 5142)**
EGID	**2701211**
Verfügbarkeit	**Sofort**

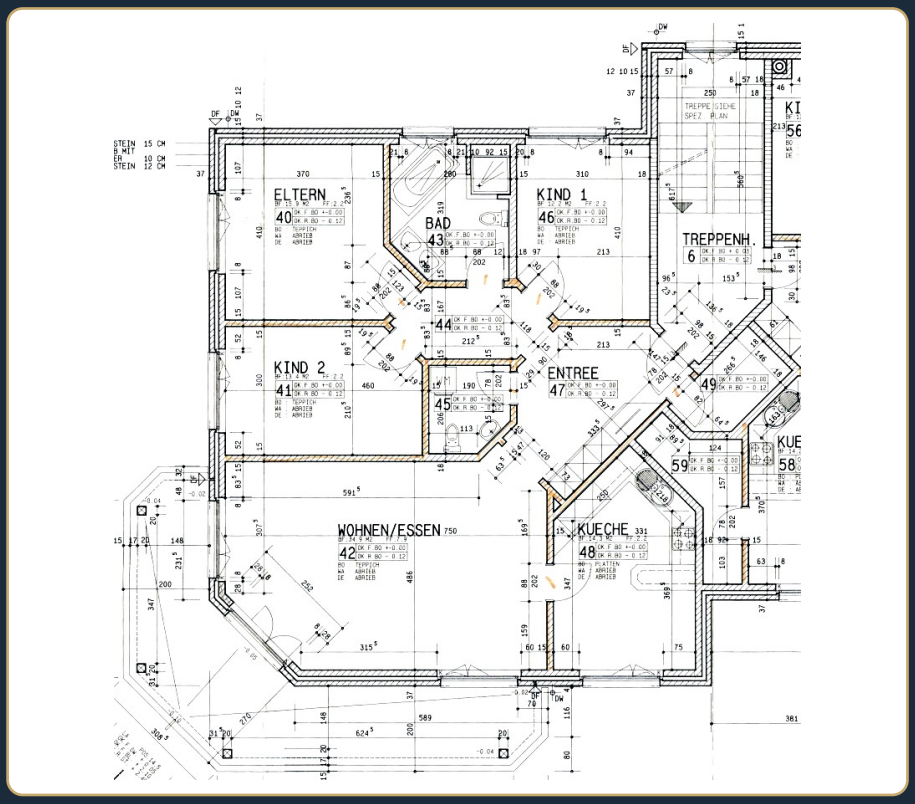
SIA 416 – FLÄCHENORIENTIERUNG

Gewichtete Wohnfläche: 140.7 m²* (unbeheizter Wintergarten und Balkon je 50 %).

* 122.7 m² beheizte Innenfläche inkl. Abstellraum + 5.5 m² Wintergarten (50 %) + 12.5 m² Balkon (50 %).
Vermarktungsgewichtung zur Orientierung, keine Bruttowohnfläche nach SIA 416.

GRUNDRISS & LAGE

Raumaufteilung & Standort



GRUNDRISS – 2. OBERGESCHOSS

Raumflächen

Wohnen / Essen	~45 m²
Elternschlafzimmer	~16 m²
Kinderzimmer 1	~12 m²
Kinderzimmer 2 / Büro	~10 m²
Badezimmer	~8 m²
WC / Dusche	~4 m²
Entree / Korridor	~8 m²
Küche	~10 m²
Abstellraum (beheizt)	4.3 m²
Wintergarten	11 m²
Balkon	25 m²
Garage	24 m²
Keller	2.6 m²

Gewichtete Wohnfläche (SIA 416)*	**140.7 m²**
Balkon (ANF) · 50 %	**12.5 m²**
Keller & Garage (NNF)	**26.6 m²**



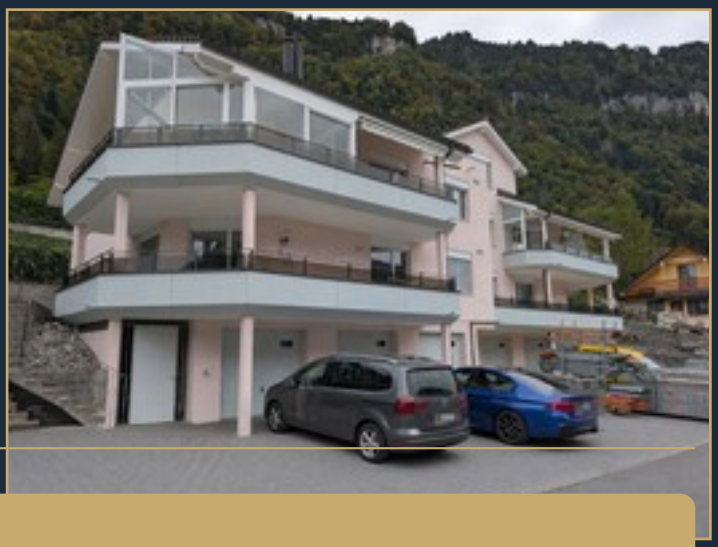
Distanzen & Infrastruktur

Dorfzentrum Wolfenschiessen	~5 min	**Bahnhof (Zentralbahn)**	~8 min
Engelberg / Skigebiet	~20 min	**Stans (Kantonshauptort)**	~15 min
Luzern / Autobahn A2	~35 min	**Zürich HB**	~90 min

PREISERMITTLUNG & MARKTDATEN

Marktgerechte Bewertung

NEHO	REALADVISOR	ACHETEUR.CH
CHF 940'000	CHF 1'295'919	CHF 9'534/m²
bis CHF 1'219'000	Oberer Schätzwert	Marktdurchschnitt
Bewertungsspanne	Wolfenschiessen	Juni 2026



MARKTDURCHSCHNITT

CHF 9'534/m² Wolfenschiessen Lindenstrasse, Juni 2026

VERKAUFSPREIS

CHF 1'230'000

≈ CHF 8'742/m²

Preis nach Vereinbarung

Makler & Besichtigung

PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERMITTLUNG

Alpine Insight GmbH

Ihre Ansprechpartnerin für Vermarktung und Besichtigung

Maklerin:	**Alpine Insight GmbH**
Telefon:	**+41 79 259 59 20**
E-Mail:	**immo@alpineinsight.swiss**
Website:	**https://li4woimmo.manus.space**
Besichtigung:	**Nach telefonischer Vereinbarung**

Preisermittlung basiert auf Neho (CHF 940'000–1'219'000), RealAdvisor (CHF 8'280/m²), Acheteur.ch (CHF 9'534/m²) und UBS Immobilienmarktbericht Q1 2026 (+3.5%). GWR-Daten: BFS, EGID 2701211, Stand 21.03.2026. Alle Angaben ohne Gewähr.