

# Verkauf

eines freistehenden Einfamilienhauses mit 8-Zimmer, einem Studio, schönem Garten und grossartiger, unverbaubarer Aussicht auf den Vierwaldstättersee sowie das Alpenpanorama



**Lützelastrasse 54**  
**6343 Weggis**

Steinhausen, 4. September 2023/ sm

Immobilium AG Hinterbergstrasse 56 6312 Steinhausen 041 727 00 00

info@immobilium-zug.ch www.immobilium-zug.ch

## Details zum Objekt

<b>Standort</b>	Lützelaustrasse 54, 6343 Weggis
<b>Objekt</b>	<b>8-Zimmer Einfamilienhaus mit Studio</b> Einfamilienhaus mit einem Studio und einem wunderschönen Garten mit Blick auf den Vierwaldstättersee und die Alpenkette
<b>Parkierungsmöglichkeiten</b>	Garage für 2 Fahrzeuge, vor der Garage hat es ebenfalls Patz für 2 Fahrzeuge
<b>Baujahr</b>	2004
<b>Grundstück Nr.</b>	1706
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe
<b>Grundstückfläche</b>	909 m <sup>2</sup>
<b>Anmerkungen</b>	Gestaltungsplan vordere Lützelau, Errichtungsdatum 22.09.1983 Benützungsrecht des Sammelschutzraumes im Ernstfall zu Gunsten der Bewohner der Grundstücke Nr. 1230, 1231, Errichtungsdatum 08.04.2005
<b>Vormerkungen</b>	keine
<b>Dienstbarkeiten/Grundlasten</b>	Fuss- und Fahrwegrecht, z.L. GS 487, Errichtungsdatum 14.01.1955 Anschlussrecht an Kanalisation, z.L. GS 1497, Errichtungsdatum 05.01.164 Baurecht für Strasse, z.G. GS 1719, Errichtungsdatum 02.1.1964
<b>Schuldbriefe</b>	vorhanden

<b>Verkaufspreis:</b>	<b>CHF 2'225'000.00</b>
-----------------------	-------------------------

<b>Kontakt</b>	<b>Immobilium AG</b> Sara Müller Hinterbergstrasse 56, 6312 Steinhausen <b>041 727 00 00</b> <a href="mailto:info@immobilium-zug.ch">info@immobilium-zug.ch</a>
----------------	--

# Die Gemeinde Weggis

Der kleine, idyllische Ferienort Weggis besteht aus mehreren Gemeindeteilen und liegt zwischen 434 m ü. M. (Höhe Seespiegel Vierwaldstättersee) bis 1659 m ü. M. (Rotstock Rigi Kaltbad, höchster Punkt der Gemeinde), am Ufer des Vierwaldstättersees und zu Füssen der berühmten Rigi. Die Gemeinde Weggis zählt ca. 4'464 Einwohnern, welche aus 62 Ländern stammen. Von Greppen herkommend ist es das Gebiet mit Höfen in einer hügeligen Moränenlandschaft. Gegen Westen folgt dann die Landzunge von Hertenstein. Am See gibt es die beiden Dorfkerne Unterdorf und Oberdorf mit Ausdehnungen jeweils bergwärts. Östlich Richtung Vitznau haben wir die Gebiete Hinterdorf, Riedsort und Lützelau. Schliesslich ist Rigi Kaltbad ein Teil der Gemeinde Weggis, der seit 1968 durch eine Luftseilbahn mit dem Weggiser Oberdorf verbunden ist.

Weggis bietet Ruhe und Erholung vor einem schönen See- und Bergpanorama. Das Gebiet an der Südflanke der Rigi wird oft als Riviera der Zentralschweiz betitelt. Das Klima in Weggis ist sehr mild und der Ort weist besonders viele Sonnentage auf. Der Föhn, ein warmer Fallwind, führt an manchen Tagen zu einer gestochen scharfen Fernsicht über den Vierwaldstättersee. Die Rigi ist dank ihrer Lage eingebettet zwischen Zuger-, Lauerzer- und Vierwaldstättersee ein ausgezeichnete Aussichtsberg und ein beliebtes Wandergebiet.

«Vo Lozärn uf Wäggis zue» wer kennt es nicht, das wohl bekannteste Schweizer Volkslied? So ist man von Weggis mit dem Fahrzeug in ca. 40 Fahrminuten, mit öffentlichen Verkehr in ca. 1 Stunde, mit dem Bus/Bahn in ca. 65 Minuten oder mit dem Schiff in ca. 35 Minuten beim Bahnhof Luzern. Die Bushaltestelle für den Schul- und Ortsbus befindet sich 1 Gehminute vom Einfamilienhaus entfernt. Die Rigi, die Königin der Berg ist mit der Luftseilbahn innert 15 Minuten zu erreichen und von Vitznau gelangt man mit der Zahnradbahn innert 25 Minuten auf das begehrte Ausflugsziel, die Rigi.

(Quelle: [www.myswitzerland.ch](http://www.myswitzerland.ch) / [www.gemeinde-weggis.ch](http://www.gemeinde-weggis.ch) / [www.lakelucerne.ch](http://www.lakelucerne.ch))

Dorfzentrum Weggis	ca. 3.3 km / 9 Auto- oder 11 Velo-Fahrminuten
Dorfzentrum Vitznau	ca. 5.4 km / 9 Fahrminuten
Bushaltestelle (Schul-/Orstbus)	1 Gehminute zur Bushaltestelle Lützelaustrasse Richtung Weggis
Berg-/Luftseilbahnen	ca. 8 Fahrminuten zu den Bergstationen Weggis oder Vitznau in Richtung Rigi
Zentrum Luzern	ca. 25 km / 45 Fahrminuten / 65 Minuten mit ÖV
Zentrum Zug	ca. 33 km / 40 Fahrminuten / 65 Minuten mit ÖV
Schiffstation Weggis	im Zentrum von Weggis / 35 Min. Schifffahrt von Luzern nach Weggis
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc.	Befindet sich im Dorfzentrum von Weggis oder Vitznau
Schulen	Kindergarten / Primar- und Oberstufe befinden sich im Zentrum von Weggis
Badeplatz	Der Badeplatz Riedsort ist in nur 15 Gehminuten erreichbar



## Objektbeschreibung, Lage etc.

Das Einfamilienhaus wurde 2004 erstellt und bietet alles, was das Herz begehrt. Es besticht u.a. durch die grossartige und unverbaubare Aussicht auf den Vierwaldstättersee und diverse Innerschweizer Berge, wie die Rigi und den Pilatus.

### Strassengeschoss

Von der Lützelaustrasse fährt man direkt in die Garage, welche genügend Platz für zwei Autos, Motorräder und Velos bietet. Der Vorplatz kann ebenfalls für zwei Fahrzeuge als Abstellplatz genutzt werden.

### Zweites Untergeschoss

Der Technikraum mit der Heizung liegt im zweiten Untergeschoss, ein Geschoss über der Garage.

### Erstes Wohn-/Untergeschoss

Im ersten unteren Wohngeschoss befindet sich der Haupteingang, von welchem man in den grossen und gepflegten Garten, in die anderen Geschosse und in das Studio gelangt.

Im ersten unteren Wohngeschoss befindet sich im Moment ein Studio mit eigener Küche, grossem Wohn- und Schlafbereich, von welchem man einen direkten Zugang zur Terrasse hat und einer Nasszelle mit Dusche und Toilette.

Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene ein grosser Hobbyraum, welcher zum Beispiel als Fitnessraum genutzt werden kann, wie der grosse Schutzraumkeller und der Haushaltsraum mit Waschmaschine, Tumbler, Lavabo und genügend Platz für das Aufhängen von Kleidern oder zum Bügeln der Wäsche.

Die Terrasse geht um den ganzen Wohnbereich.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss dominiert der grosse, offene und helle Wohn-, Koch- und Essbereich von fast 60 m<sup>2</sup>, mit der offen gestalteten Küche. Zusätzlich befinden sich in dieser Etage zwei Schlafzimmer und eine Nasszelle mit Dusche, WC. Die Terrasse führt über den ganzen Wohnbereich, von welcher man einen herrlichen, unverbaubaren Blick auf den Vierwaldstättersee und die Alpen geniessen kann.

### Dachgeschoss

Von der Galerie blickt man in den offenen und hellen Wohn-, Koch- und Essbereich. Hier befindet sich das grosse Elternschlafzimmer von fast 30 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Elternbad mit Dusche, Badewanne und Toilette. Ebenso ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzender Dusche mit WC.

Das Einfamilienhaus besticht durch seine wunderschöne und einzigartiger Lage, mit unverbaubarem Blick auf den Vierwaldstättersee und die Alpenkette. Der wunderschöne und vielfältige Garten lädt zum Verweilen ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und die einzigartige Erschliessung durch die attraktive Infrastruktur des Individualverkehrs gewährleistet. Dies macht die attraktive Lage dieses Einfamilienhauses noch interessanter.



# Fotos











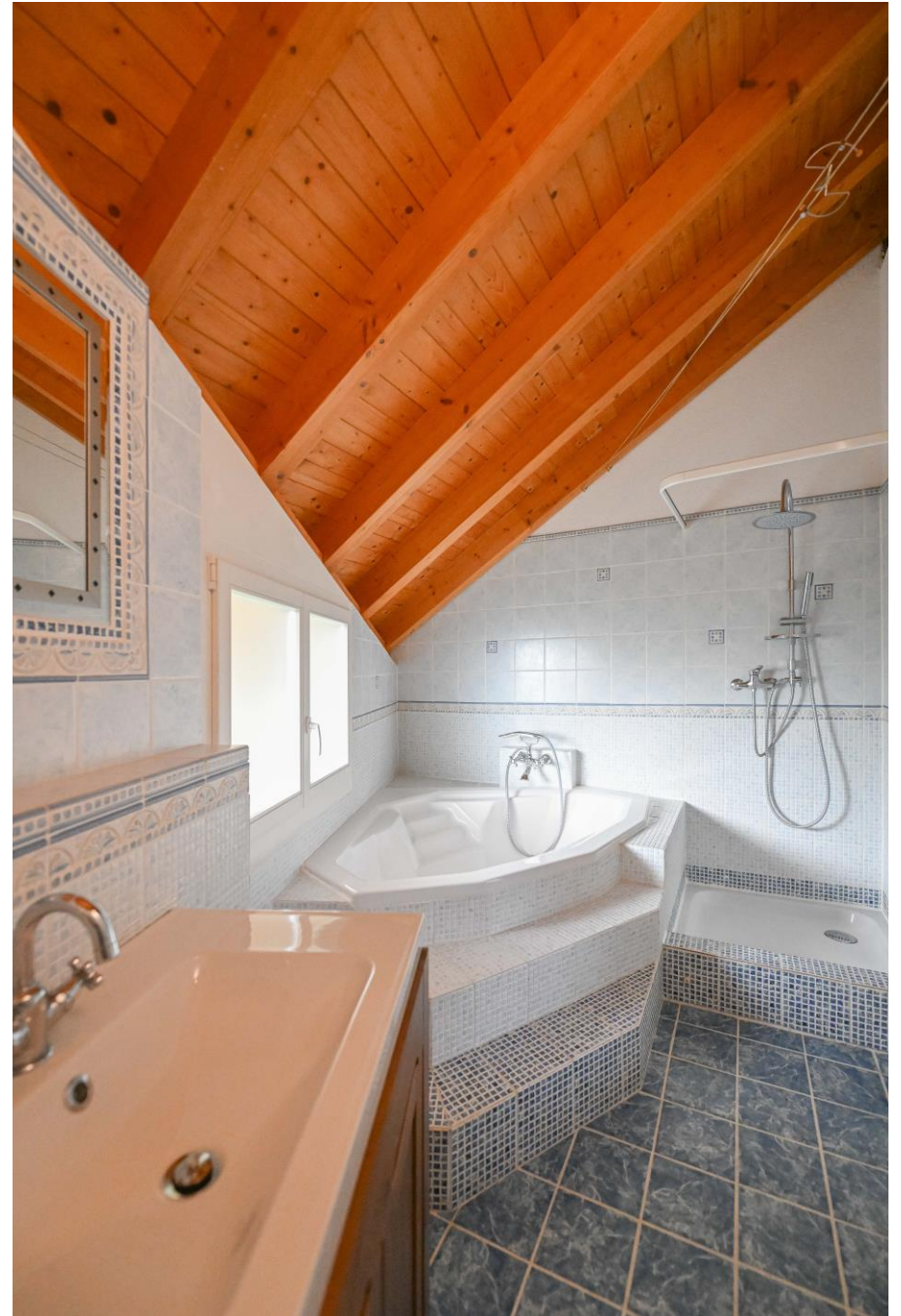






















## Erstes Wohn-/Untergeschoss mit Studio













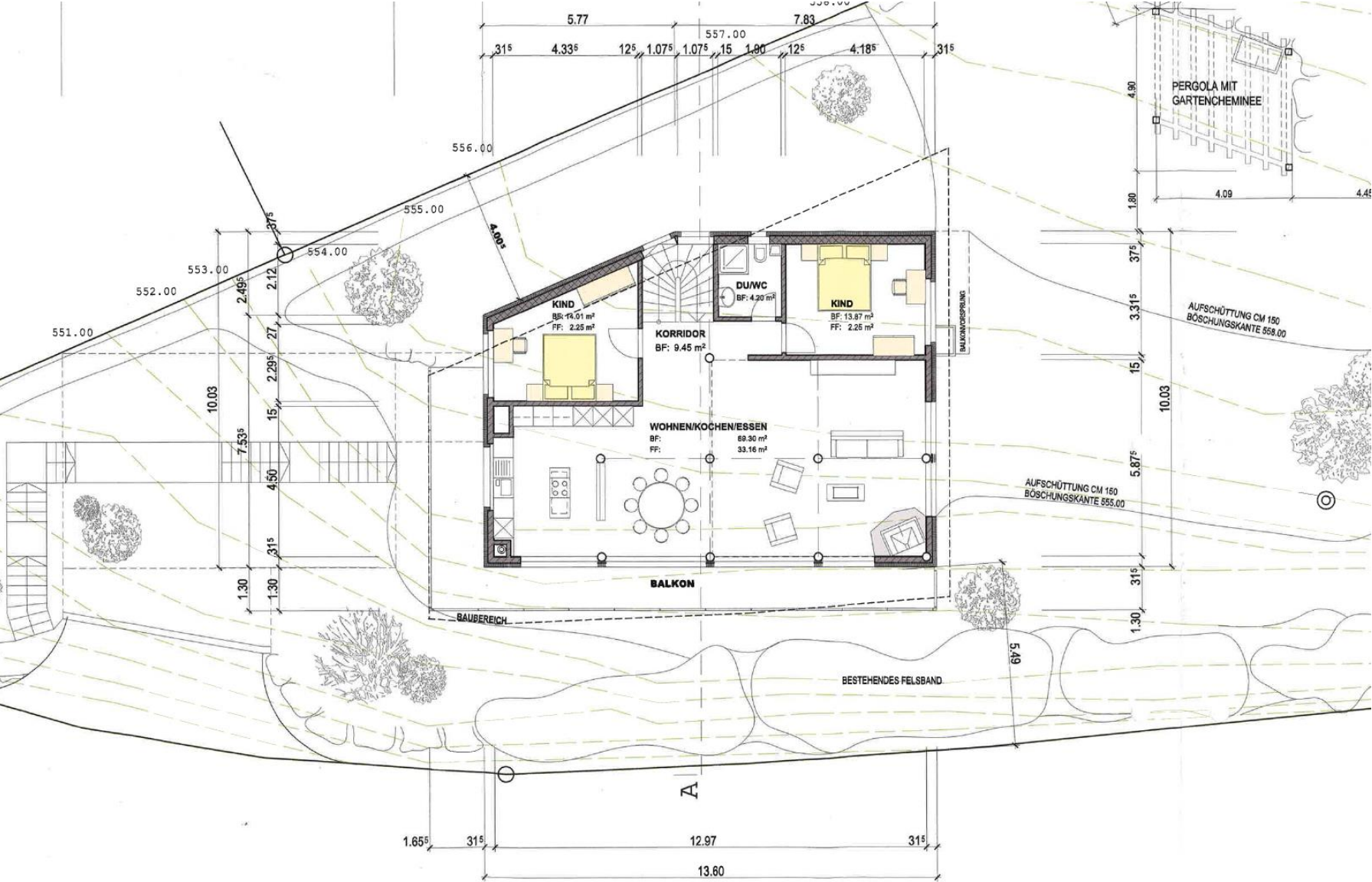




# Grundrisse

(Die Grundrisse sind nicht Masstabgetreu und sind Schemenhaft)

## Erdgeschoss

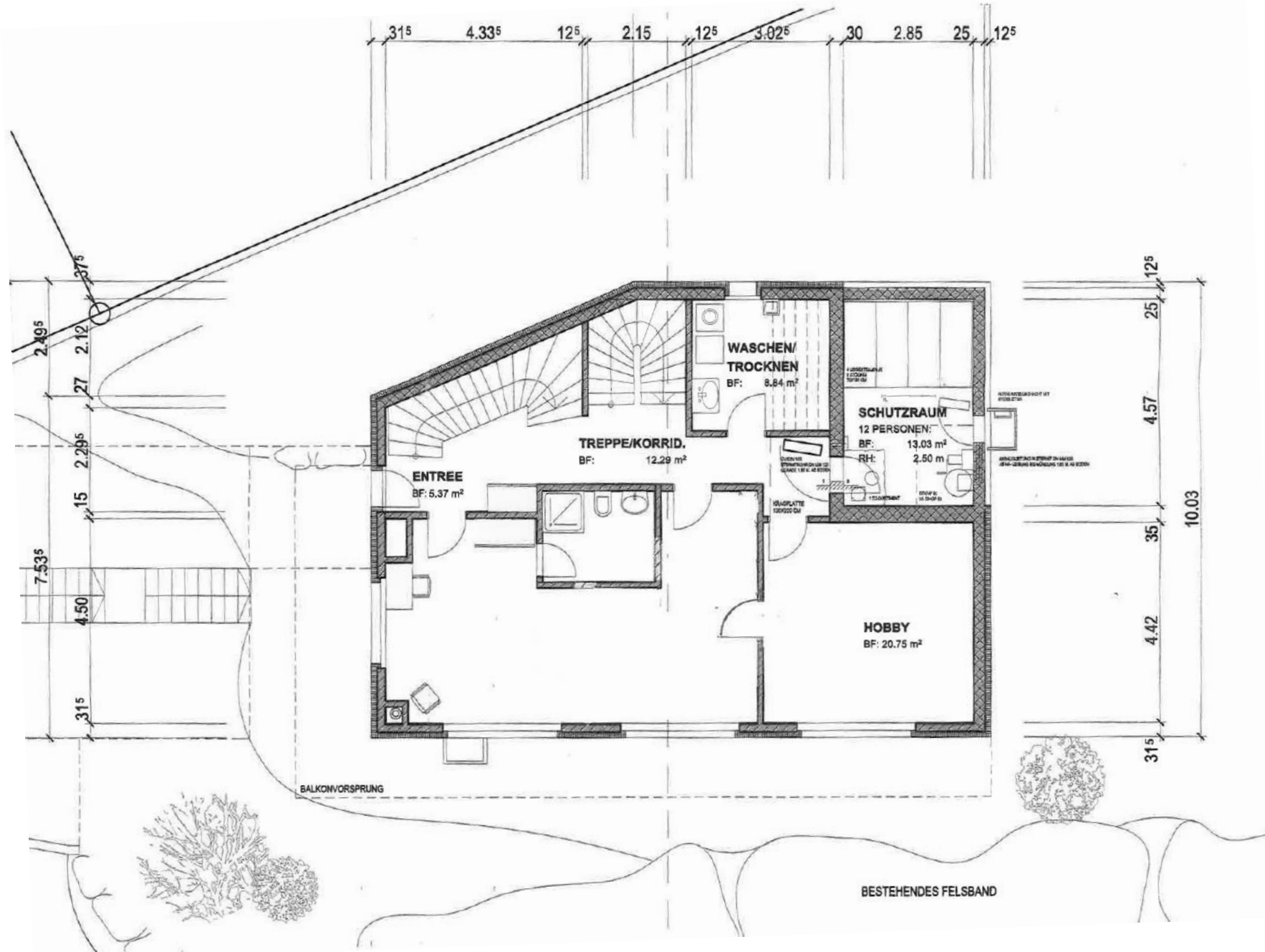


# Dachgeschoss



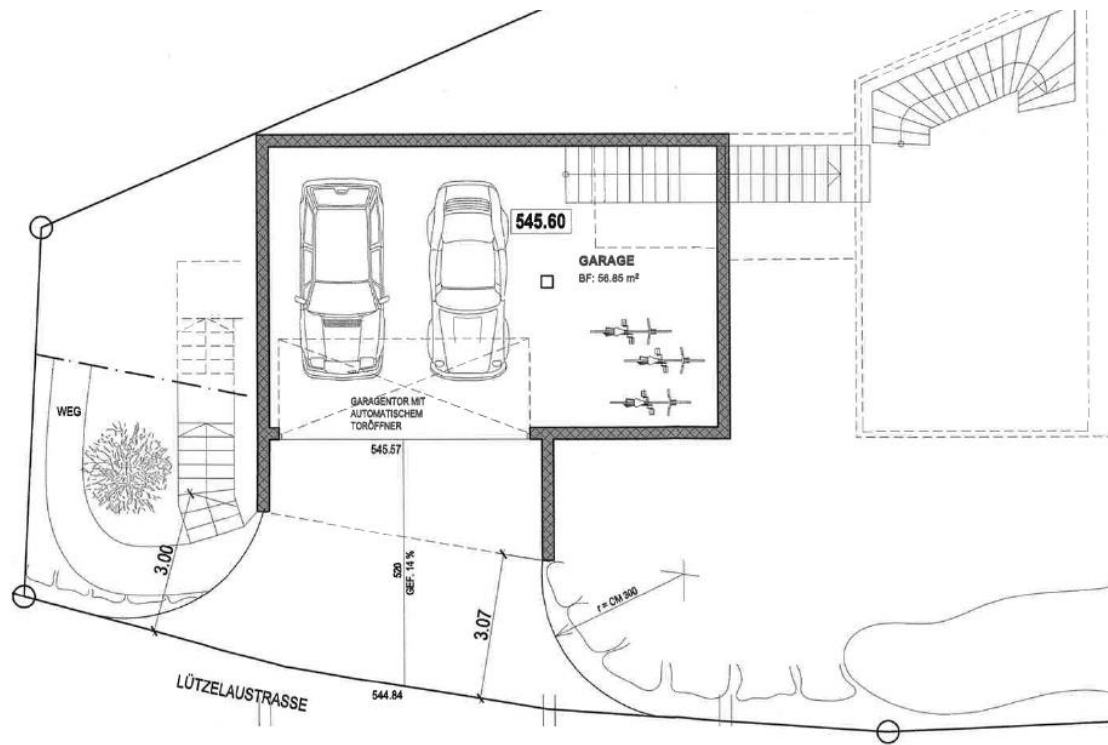


# Unteres Wohngeschoss

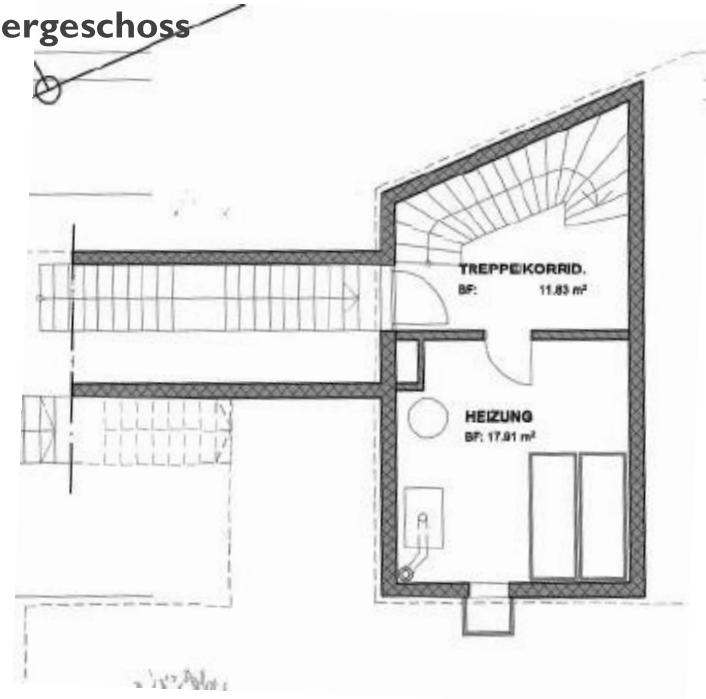




# Garage



# I. Untergeschoss





# Verkaufsablauf

## Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt CHF 2'225'000.00.

## Reservationsvereinbarung / Anzahlung

Vor der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen.

Bis spätestens 10 Tagen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine Reservationsgebühr von CHF 50'000.00 zur Zahlung fällig. Die Reservationszahlung erfolgt auf ein Reservationskonto bei der Immobilium AG und wird nicht verzinst.

## Abschluss Kaufvertrag

Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt gemäss Vereinbarung. Die Käuferschaft legt zu diesem Zeitpunkt ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank/eines Finanzierungsinstitutes über den Restkaufpreis vor.

## Gebühren

Die Vertragserrichtungs-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen und bezahlt.

Die Grundstückgewinnsteuer und die Maklerkosten werden vom Verkäufer übernommen.