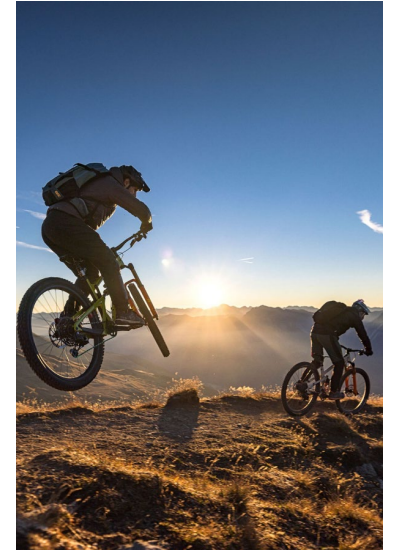


SOLIDA

Treuhand & Immobilien AG



Verkaufsdokumentation

Mehrfamilienhaus
Gotthardstrasse 47, 6484 Wassen

Mehrfamilienhaus im Dorfzentrum von Wassen

Dieses solide Mehrfamilienhaus an der Gotthardstrasse 47 liegt mitten im Dorfzentrum von Wassen und bietet als Renditeobjekt eine vielseitige Nutzung mit insgesamt sieben Wohneinheiten, einem Büroraum sowie einer Garage. Das 1977 erstellte Massivhaus überzeugt mit gut disponierten Grundrissen, gepflegtem Innenausbau und einer direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Von den Obergeschossen geniesst man eine schöne Aussicht auf die umliegende Urner Bergwelt. Das Objekt eignet sich sowohl für Investoren auf der Suche nach einem soliden Renditehaus als auch für Käufer, die Eigennutzung mit Vermietung kombinieren möchten.





Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet auf zwei Bereiche verteilt eine praktische Ergänzung zum Wohnhaus. Die Einstellgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge ist direkt vom angrenzenden Parkplatz erreichbar. Dazu kommen individuelle Mieterkeller mit Holzabtrennungen sowie ein Schutzraum. Die gemeinsame Waschküche ist mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog ausgestattet und steht allen Mietern zur Verfügung. Heizung und Tankraum mit einem 17'000-Liter-Tank runden die solide Haustechnik ab.





Erdgeschoss

Über den Eingang mit Windfang gelangen Sie in das Treppenhaus, von welchem aus alle Einheiten des Erdgeschosses erschlossen sind.

Büro / Abstellraum (ca. 18 m²)

Der strassenseitige Gewerberaum verfügt über einen eigenen Zugang zur Gotthardstrasse und eignet sich ideal für einen Ein-Personenbetrieb mit Publikumsverkehr. Aktuell wird er als Abstellraum genutzt, bietet aber klares Potenzial als Büro oder kleines Ladenlokal.

2-Zimmer-Wohnung West (ca. 51 m²)

Die westlich gelegene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem gut disponierten Grundriss und angenehmen Zimmergrössen. Die Küche wurde erneuert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Bad verfügt über Badewanne, Lavabo und WC.

2-Zimmer-Wohnung Mitte (ca. 37 m²)

Die mittlere 2-Zimmer-Wohnung ist kompakt und funktional geschnitten. Sie verfügt über einen Ausgang auf die Terrasse. Das Bad ist mit Dusche, Lavabo und WC ausgestattet.

1. und 2. Obergeschoss

Das erste und zweite Obergeschoss sind identisch aufgebaut und bieten je zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit Balkon und schöner Aussicht auf die umliegende Urner Bergwelt.

2-Zimmer-Wohnung Ost (ca. 51 m²)

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem funktionalen Grundriss und angenehmen Zimmergrössen. Die Küche befindet sich in einem guten Zustand. Das Bad verfügt über Badewanne, Lavabo und WC. Der Balkon bietet eine schöne Aussicht auf die Berglandschaft.

3-Zimmer-Wohnung West (ca. 66 m²)

Die grosszügige 3-Zimmer-Wohnung bietet drei gut proportionierten Zimmer mit viel Tageslicht. Die Küche wurde teilweise erneuert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Bad verfügt über Badewanne, Lavabo und WC. Auch diese Wohnung profitiert vom eigenen Balkon mit Bergpanorama.



Dachgeschoss

3-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss (ca. 58 m²)

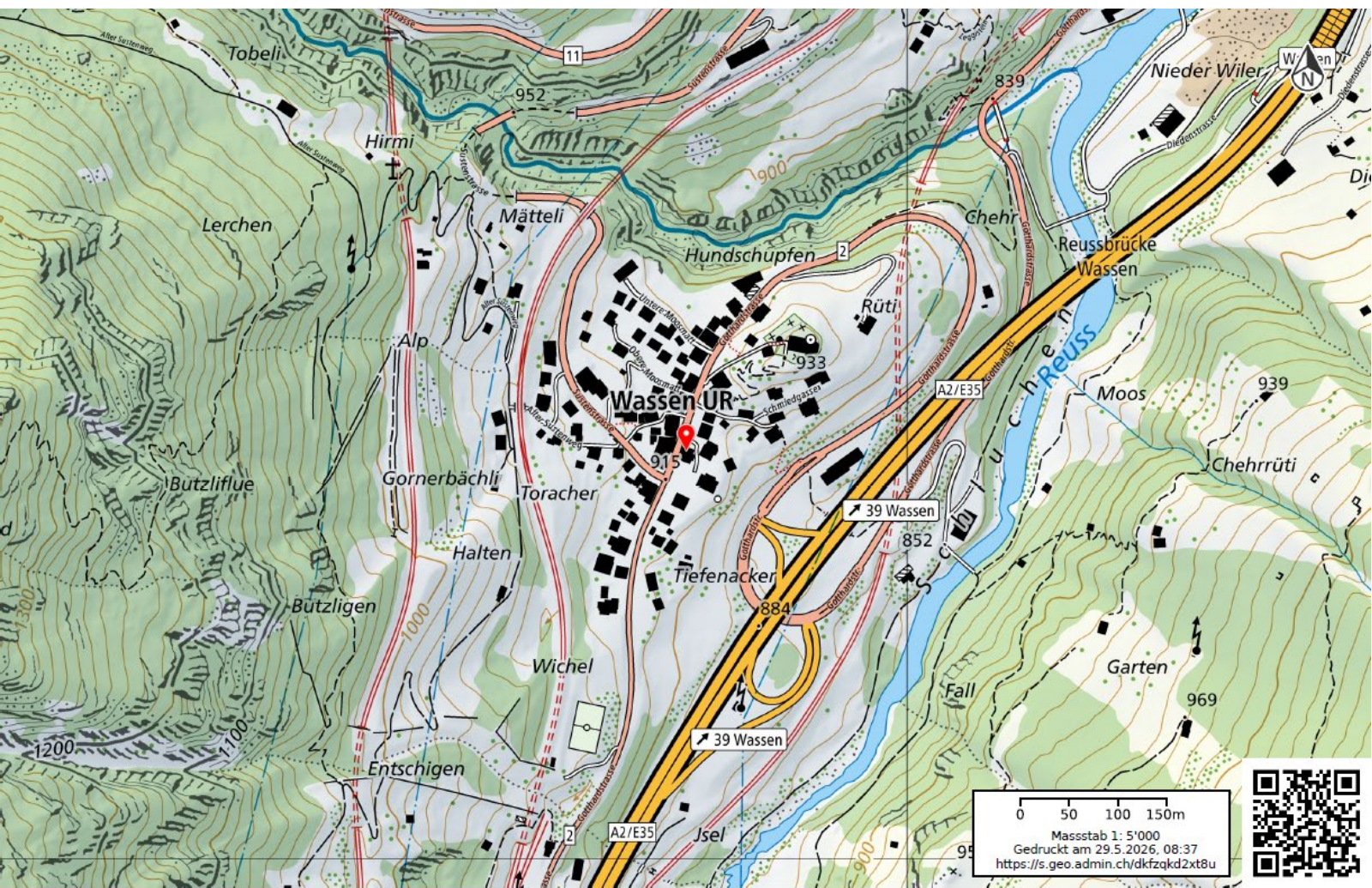
Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss schliesst das Haus nach oben ab und besticht durch den charakteristischen Dachausbau mit grosszügigen Dachgauben, welche für viel Licht und eine besondere Atmosphäre sorgen. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne, Lavabo und WC. Von dieser Etage geniesst man die schönste Aussicht auf die umliegende Urner Bergwelt.





Die wichtigsten Daten für Sie im Überblick

Objekt	Mehrfamilienhaus
Adresse	Gotthardstrasse 47, 6484 Wassen
Geschosse	5: UG, EG, 1-3 OG
Anzahl Wohnungen	4x 2-Zi. Whg. / 3x 3-Zi. Whg.
Nutzfläche (ca.)	EG: 2-Zi Whg. Mitte: 37 m ² EG: 2-Zi Whg. Ost: 51 m ² 1. OG: 2-Zi Whg. Ost: 51 m ² 1. OG: 3-Zi Whg.: 66 m ² 2. OG: 2-Zi Whg. Ost: 51 m ² 2. OG: 3-Zi Whg. West: 66 m ² DG: 3-Zi Whg.: 58 m ²
Baujahr	Ca. 1977
Wärmeerzeugung	Zentrale Ölheizung
Besonderheiten	Zentrale Lage, Bergaussicht, Massivbau
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	1'850'000 CHF



Geographische Lage

Fahrzeiten mit dem Auto:

Autostrasse:	ca. 5 Minuten
Luzern:	ca. 1 Stunde
Lugano:	ca. 1.5 Stunden
Zürich:	ca. 1.5 Stunden
Mailand:	ca. 2.5 Stunden



Willkommen in Wassen, authentisches Alpendorf im Herzen der Urner Bergwelt

Wassen, malerisch gelegen im Reusstal auf dem Weg zum Gotthardpass, verbindet ursprüngliche Schweizer Bergkultur mit einer einzigartigen Lage inmitten der Urner Alpen. Das Dorf mit seiner bekannten Kirche auf dem Felsvorsprung bietet Wanderwege, Bergerlebnisse und eine Ruhe, die man in dieser Form kaum noch findet.

Es ist ein Ort für Menschen, die das Echte suchen. Kein Tourismusrummel, kein Lärm der Grossstadt, sondern gelebte Dorfgemeinschaft mit allem Notwendigen vor Ort. Dorfladen, Schule, öffentlicher Verkehr direkt vor der Tür und das Sustenpass-Gebiet mit seinen unvergesslichen Panoramen gleich nebenan.

Wassen liegt zudem verkehrstechnisch günstig an der Gotthardroute und ist sowohl von Luzern als auch vom Tessin aus schnell erreichbar. Ein Ort, der im Sommer wie im Winter seinen eigenen Rhythmus lebt. Erleben Sie Wassen so, wie die Zentralschweizer Bergwelt sein soll: unverfälscht, ruhig und mit Aussichten, die bleiben.

Sie wünschen sich eine Besichtigung oder haben Fragen?



Ihr persönlicher Ansprechpartner für diese Immobilie berät Sie gerne:

SOLIDA
Treuhand & Immobilien AG

Stephan Russi
Gotthardstrasse 95
6490 Andermatt
+41 41 888 00 26
Stephan.russi@solida.swiss

Garantie / Haftungsausschluss

Diese Verkaufsdokumentation wurde von Solida Treuhand & Immobilien AG erstellt und basiert auf Informationen, welche uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Solida Treuhand & Immobilien AG hat diese Informationen nicht auditiert oder anderweitig geprüft oder prüfen lassen und gibt deshalb keine Garantien (weder explizite noch implizite) für diesen Inhalt ab: Weder in Bezug auf dessen Korrektheit noch in Bezug auf die Genauigkeit, Vollständigkeit und auch nicht in Bezug auf die enthaltenen oder vermeintlichen Schlussfolgerungen. Die Solida Treuhand & Immobilien AG kann daher weder für den Inhalt, die Genauigkeit oder die

Wahrheit der Informationen verantwortlich gemacht werden. Mit der Entgegennahme dieser Verkaufsdokumentation erkennt der Interessent an, dass es in seiner Verantwortlichkeit liegt, eine Prüfung durchzuführen sowie die notwendigen rechtlichen und /oder buchhalterischen und/oder steuerlichen Abklärungen zu treffen, bevor er sich zu einem Kauf entschliesst. Mit dem Empfang dieses Verkaufsdokuments verpflichtet sich der Interessent dieses nicht ohne die Zustimmung der Solida Treuhand & Immobilien AG zu kopieren oder an Dritte weiterzuleiten.