

LAKEVIEW IMMENSEE

4.5-ZIMMER-WOHNUNG W203

Ehrenhaus
EST. **IMMOBILIEN** 2016



IO3

ARTHERSTRASSE

4.5-ZIMMER-WOHNUNG W203



WILLKOMMEN

WOHNEN MIT BLICK AUF DEN ZUGERSEE

Die 4.5-Zimmer-Wohnung W203 im 2. Obergeschoss zeichnet sich durch hochwertige Materialien und viel Liebe zum Detail aus. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einem freien Blick auf den Zugersee.

Der Neubau an der Artherstrasse 103 liegt im Bezirk Küsnacht am Rigi am Südufer des Zugersees, zwischen See und Rigi.

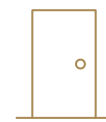
INHALT

Auf einen Blick	03-04	Materialien	10
Lage	05-06	Die Wohnung	11-14
Architektur und Highlights	07	Kurzbaubeschrieb	15
See- und Bergsicht	08	Wissenswertes zum Kauf	16
Komfort und Energie	09	Kontakt	17



AUF EINEN BLICK

DIE ECKDATEN



4.5
ZIMMER



ca. 45.2 m²
TERRASSEN



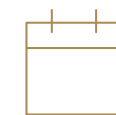
2. OG
ETAGE



ca. 137.5 m²
WOHNFLÄCHE



2
NASSZELLEN



sofort
BEZUG

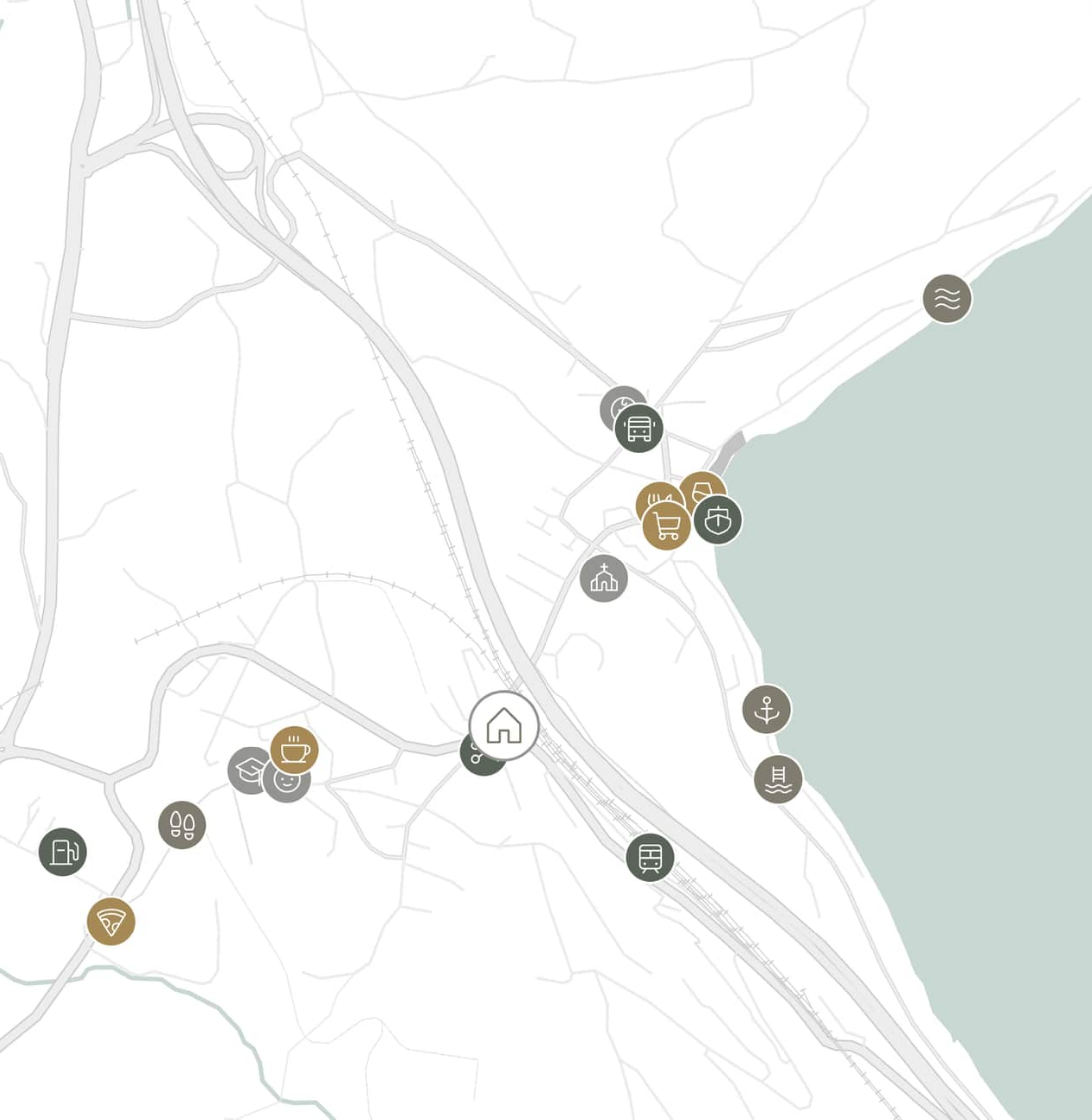
WOHNUNG
W203

HEIZUNG
Erdsondenwärmepumpe,
Bodenheizung

KELLERABTEIL
ca. 12.2 m²

KAUFPREIS
CHF 2'380'000





MIKROLAGE



ARTHERSTRASSE 103

SPORT & FREIZEIT



RUDERCLUB IMMENSEE
7 Gehminuten



STRANDBAD STALDENMATT
7 Gehminuten



HOHLE GASSE
9 Gehminuten



ALTE BADI IMMENSEE
16 Gehminuten

BILDUNG & EINRICHTUNGEN



CHINDERHUUS KINDERTAGESSTÄTTE
6 Gehminuten



GYMNASIUM IMMENSEE
7 Gehminuten



CHINDERHUUS HAUSMATT
9 Gehminuten



RÖMISCH-KATHOLISCHE KIRCHE
5 Gehminuten

ESSEN & EINKAUFEN



BISTRO IM BETHLEHEM
6 Gehminuten



VOLG IMMENSEE MIT POSTAGENTUR
7 Gehminuten



RESTAURANT SCHWERT
7 Gehminuten



LA BELLA ELENA
12 Gehminuten



SEERESTAURANT SCHLÜSSEL DA ANDREA
8 Gehminuten

INFRASTRUKTUR



BAHNHOF IMMENSEE
5 Gehminuten



TANKSTELLE HERGOL
12 Gehminuten



BUSHALTESTELLE IMMENSEE DORF
9 Gehminuten



SCHIFFSTATION IMMENSEE
16 Gehminuten



VASI COIFFEUR
16 Gehminuten

MAKROLAGE

IMMENSEE AM ZUGERSEE

Dörfliche Ruhe am Wasser, die Städte in Reichweite.

Immensee liegt am Südufer des Zugersees, eingebettet zwischen See und Rigi, und gehört zum Bezirk Küssnacht am Rigi im Kanton Schwyz. Bahnhof, Schulen und Einkauf sind im Ort, Zug und Luzern in rund zwanzig Minuten erreichbar.



1.6 km KÜSSNACHT

4.5 km RIGI KULM



9.1 km ZUG

12.4 km LUZERN



32.2 km ZÜRICH HB

40.6 km FLUGHAFEN ZÜRICH

HIGHLIGHTS UND ARCHITEKTUR

DAS BESONDERE

Was diese Wohnung ausmacht.

Die Attikawohnung bildet den Abschluss des Hauses. Ein grosszügiger Wohnbereich mit offener Küche, zwei Zimmer, zwei Nasszellen und über 300 m² Terrasse rundum. Raumhohe Schiebefenster holen das Licht herein, Eichenparkett zieht sich durchgehend bis in die Nasszellen.

140.7 m²

WOHNFLÄCHE AUF EINER EBENE



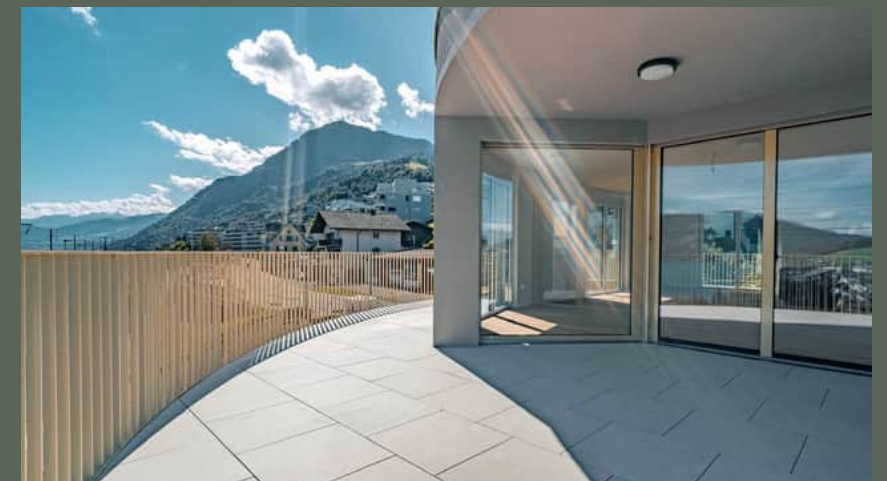
45.2 m²

ZWEI TERRASSEN ZUM SEE



2. OG

MIT BLICK AUF DEN ZUGERSEE



180° SEE- UND BERGSICHT

TERRASSE · CA. 45.2 M²



KOMFORT UND ENERGIE



Erdsonde und Bodenheizung

Wärmeerzeugung über Erdsondenwärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung. Freecooling über die Erdsonde im Sommer.



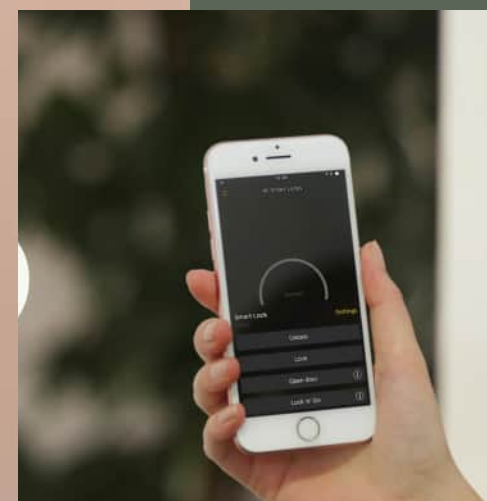
Smart Home

Licht, Storen und Klima gesteuert. Schalterprogramm Feller in Weiss.



Lift in jede Etage

Der Personenlift führt von der Einstellhalle über das Untergeschoss bis auf die Etage. Das Kellerabteil ist damit ohne Treppe erreichbar.



MATERIALIEN

Der Ausbau folgt einem durchgehenden Materialkonzept: Eichenparkett als Landhausdielen, Weissputz an Wänden und Decken, raumhohe Fenster und Hebeschiebetüren. Die Haustechnik arbeitet mit Erdsonde, Bodenheizung und Freecooling über den Sommer.



Raumhohe Türen

Raumhohe Türen und Schrankfronten. Raumhohe Fenster und Hebeschiebetüren mit Dreifach-Isolierverglasung.



Eichenparkett

Hochwertiges Eichenparkett als Landhausdielen. Keramische Platten. Terrassen mit Plattenbelag auf Stelzlagern.



FreeCooling

Sanfte Kühlung beheizter Räume im Sommer.



EIN RAUM MIT AUSSICHT

Wohnen, Essen und Kochen liegen auf ca. 58.19 m² in einem durchgehenden Raum. Raumhohe Fenster und Hebeschiebetüren öffnen ihn auf beide Terrassen, Eichenparkett zieht sich über die ganze Fläche.





ZWEI NASSZELLEN FÜR DEN TÄGLICHEN GEBRAUCH

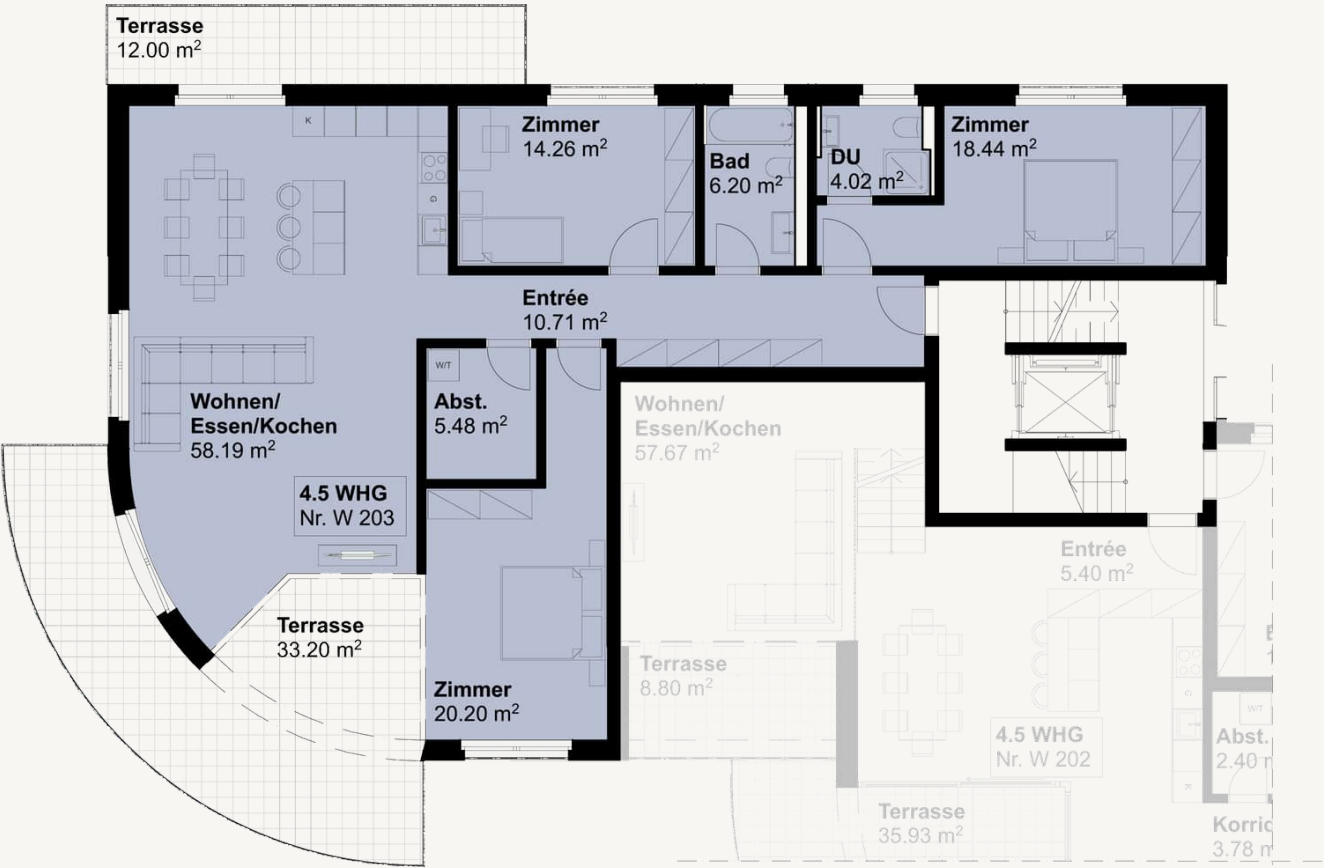
Das Bad mit ca. 6.20 m² bietet eine Wanne und Tageslicht, die separate Dusche mit ca. 4.02 m² ist bodeneben ausgeführt und mit einer Regenbrause ausgestattet. Grossformatige Wandplatten, Waschtischmöbel mit Spiegelschrank und Wandnischen für das Nötigste.

W 203

4.5 - ZIMMER - WOHNUNG

ETAGE	ZIMMER
2. Obergeschoss	4.5
WOHNFLÄCHE	TERRASSEN
ca. 137.5 m²	ca. 45.2 m²
KELLERABTEIL	NASSZELLEN
ca. 12.2 m²	2

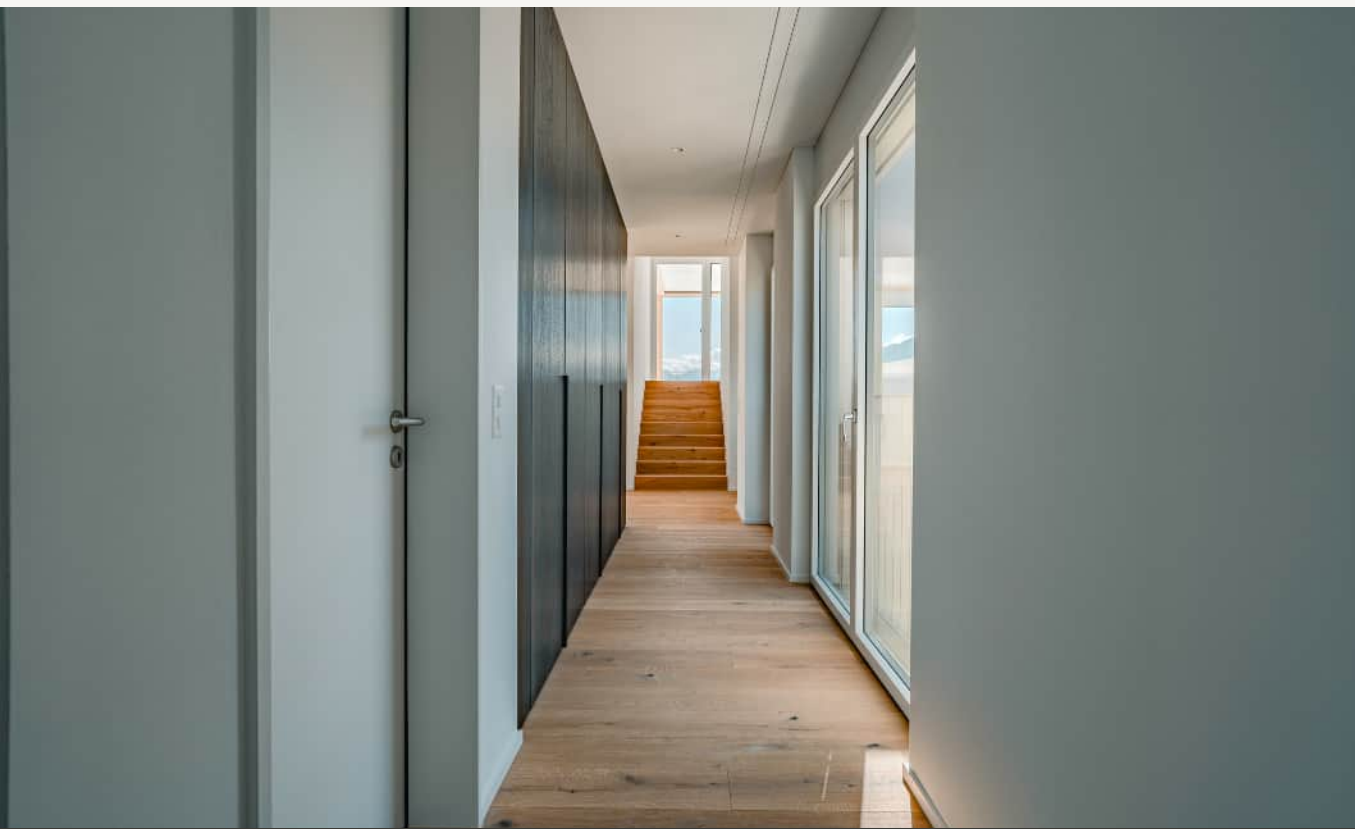
RAUMFLÄCHEN			
Wohnen	ca. 58.19 m²	Bad	ca. 6.20 m²
Zimmer	ca. 20.20 m²	Dusche	ca. 4.02 m²
Zimmer	ca. 18.44 m²	Abstellraum	ca. 5.48 m²
Zimmer	ca. 14.26 m²	Terrasse	ca. 33.20 m²
Entrée	ca. 10.71 m²	Terrasse	ca. 12.00 m²



OHNE EINE EINZIGE STUFE

Der Personenlift führt von der Einstellhalle über den Keller bis in die Wohnung. Wer nach Hause kommt, stellt das Auto ab und steht kurz darauf in der eigenen Entrée.

O
TREPPENSTUFEN
VOM AUTO BIS
IN DIE WOHNUNG



01



EINSTELLHALLE

Einstellplätze können dazugekauft werden. Der Lift liegt direkt an der Halle.

02



KELLERABTEIL

Ca. 12.2 m² Stauraum, ohne Treppe erreichbar.

03



WOHNUNG W₂₀₃

2. Obergeschoss, 4.5 Zimmer auf einer Ebene.

KURZBAUBESCHRIEB

Konstruktion

Massivbauweise aus Stahlbeton und Backstein. Wohnungstrennwände in 25 cm Beton, Innenwände in 15 cm Backstein. Schalldämmung nach SIA 181 und Schallschutzgutachten.

Energiestandard

Die Anforderungen des Minergie-Standards werden erfüllt, ohne kontrollierte Be- und Entlüftung und ohne Zertifizierung.

Wärmeerzeugung

Sole-Wärmepumpe mit witterungsgeführter Vorlaufregelung, automatischer Nachtabsenkung und Sommer-Winter-Automatik. Warmwasser über Beistellboiler.

Wärmeverteilung

Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Wohngeschossen. Ausgelegt auf 22 °C in den Nasszellen und 21 °C in den übrigen Räumen.

Fenster

Fenster in Holz-Alu, innen weiss, mit Dreifach-Isolierverglasung nach kantonalen Energievorschriften. Umlaufende Gummidichtung, Alu-Wetterschenkel.

Sonnenschutz

Elektrisch angetriebene Lamellenstoren an Schlafräumen, Küche und Wohnraumfenstern.

Bodenbeläge

Parkett in allen Wohnräumen auf schwimmendem Zementunterlagsboden. Keramische Platten in Küche und Nasszellen.

Wände und Decken

Hochwertiger Weissputz an Wänden und Decken.

Türen

Wohnungseingangstür schallhemmend ab 40 dB, 48 mm stark, mit Dreipunkt-Verriegelung. Zimmertüren mit Stahlzargen, schwellenlos ausgeführt.

Waschen und Küche

Waschmaschine und Tumbler von V-ZUG werden geliefert und montiert. Küche nach Auswahl des Totalunternehmers.

Elektro und Multimedia

Glasfaser in jede Wohnung, Multimediadosen in Wohnraum und Zimmern. LED-Einbauleuchten in Entrée, Gang und Küche. Gegensprechanlage mit Türöffner.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung (Kompaktfassade) mit Dämmung aus Steinwolle – nicht brennbar, dampfdiffusionsoffen und schalldämmend. Fensterbänke in Metall.

WISSENSWERTES ZUM KAUF

Kaufangebot, Finanzierung und Reservation

Kaufangebote über den Gesamtkaufpreis sind mit einem Finanzierungsnachweis eines Schweizer Finanzinstituts zu unterbreiten. Eine Reservation wird erst mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags durch beide Parteien sowie dem Eingang der Reservationszahlung gültig.

Beurkundung und Eigentumsübertragung

Die Zahlungsmodalitäten werden im Kaufvertrag geregelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis ist vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Werden von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten des Käufers.

Im Kaufpreis enthalten

Der Verkaufspreis versteht sich als Pauschalpreis für die schlüsselfertige Wohnung sowie das dazugehörige Miteigentum. Einstellplätze sind separat zu erwerben.

Im Kaufpreis nicht enthalten

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen auf den Fotos dieser Dokumentation haben rein darstellenden Charakter.

Haftungsausschluss

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Fotos oder Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche Flächenangaben sind Zirka-Masse. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

KONTAKT

LAKEVIEW IMMENSEE

4.5-ZIMMER-WOHNUNG W203

VERKAUF

Ehrenhaus GmbH

TELEFON

079 610 1983

E-MAIL

info@ehrenhaus.ch

Ehrenhaus
EST. IMMOBILIEN 2016