

Wohn-Bijou im Zentrum von Triengen



Auftragnehmer / Generalunternehmung:

4K Immobilien AG
St. Urbanstrasse 4
6144 Zell

4 1/2 Zimmerwohnungen mit Reduit, Keller und Carport

Dieses elegante Dreifamilienhaus verbindet klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und einer attraktiven Lage im Zentrum von Triengen. Da sich auf jedem Geschoss nur eine Wohnung befindet, geniessen die Bewohner viel Privatsphäre sowie eine schöne Rundumsicht.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Das grosszügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert mit einer schönen Weitsicht und verleiht dem Zuhause ein besonderes Gefühl von Grosszügigkeit und Freiheit.

Eine breite Schiebefront öffnet den Wohnbereich zum grossen Balkon und lässt Innen- und Aussenraum harmonisch ineinander übergehen - ideal für entspannte Stunden und gemütliche Abende im Freien.

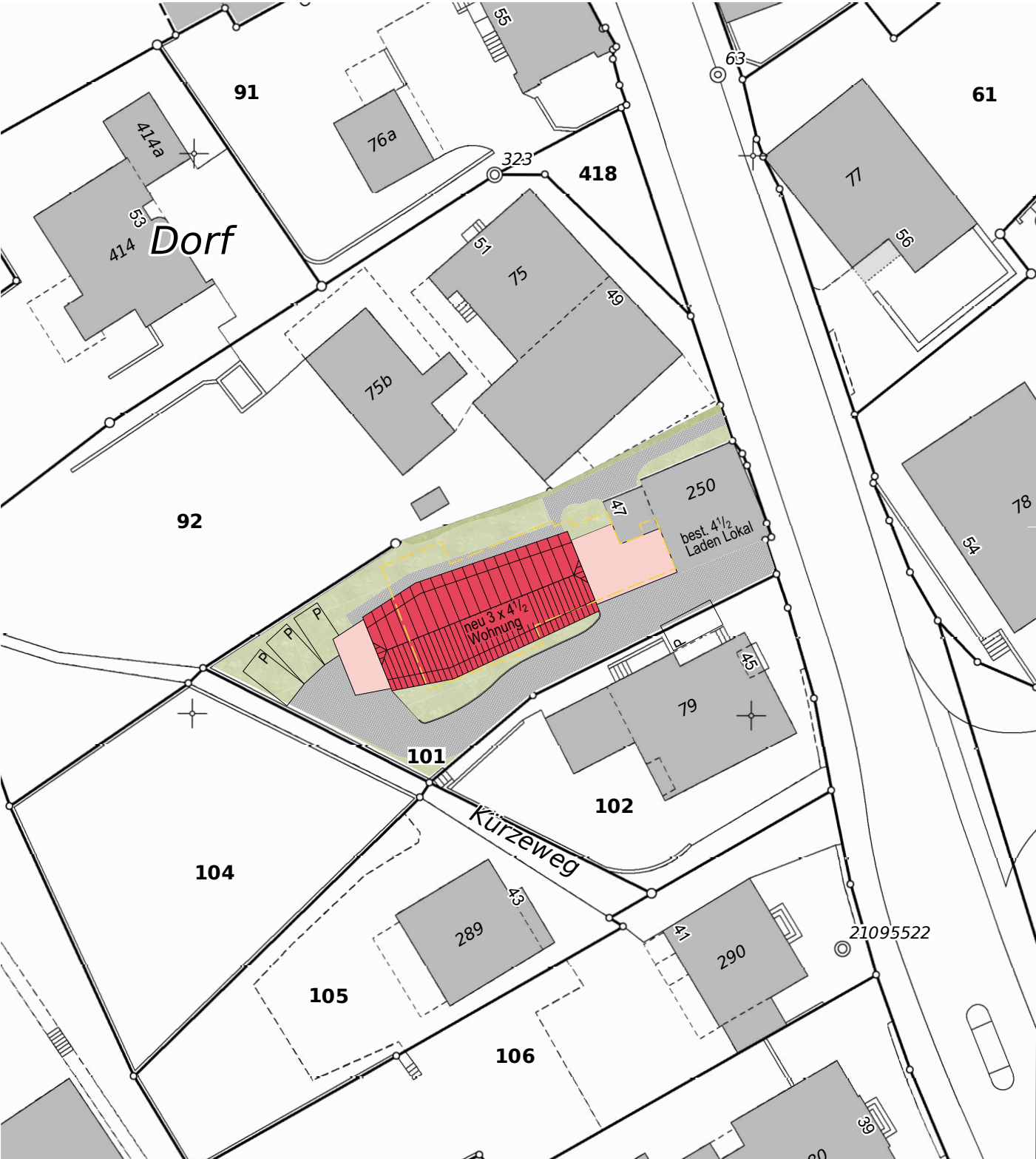
Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide und bietet damit zusätzlichen Komfort. Zwei komfortable Badezimmer - eines mit Dusche, eines mit Badewanne - ergänzen das durchdachte Raumkonzept und sorgen auch im Alltag für angenehme Flexibilität und erfüllen die Ansprüche des modernen Alltags.

Besonders praktisch ist das Reduit mit eigener Waschmaschine und Trockner direkt auf der Wohntage. Damit sind kurze Wege und ein komfortabler Haushalt garantiert.

Im Untergeschoss stehen ein eigener, grosszügiger Keller sowie ein geräumiger Veloraum zur Verfügung und bieten viel zusätzlichen Stauraum.

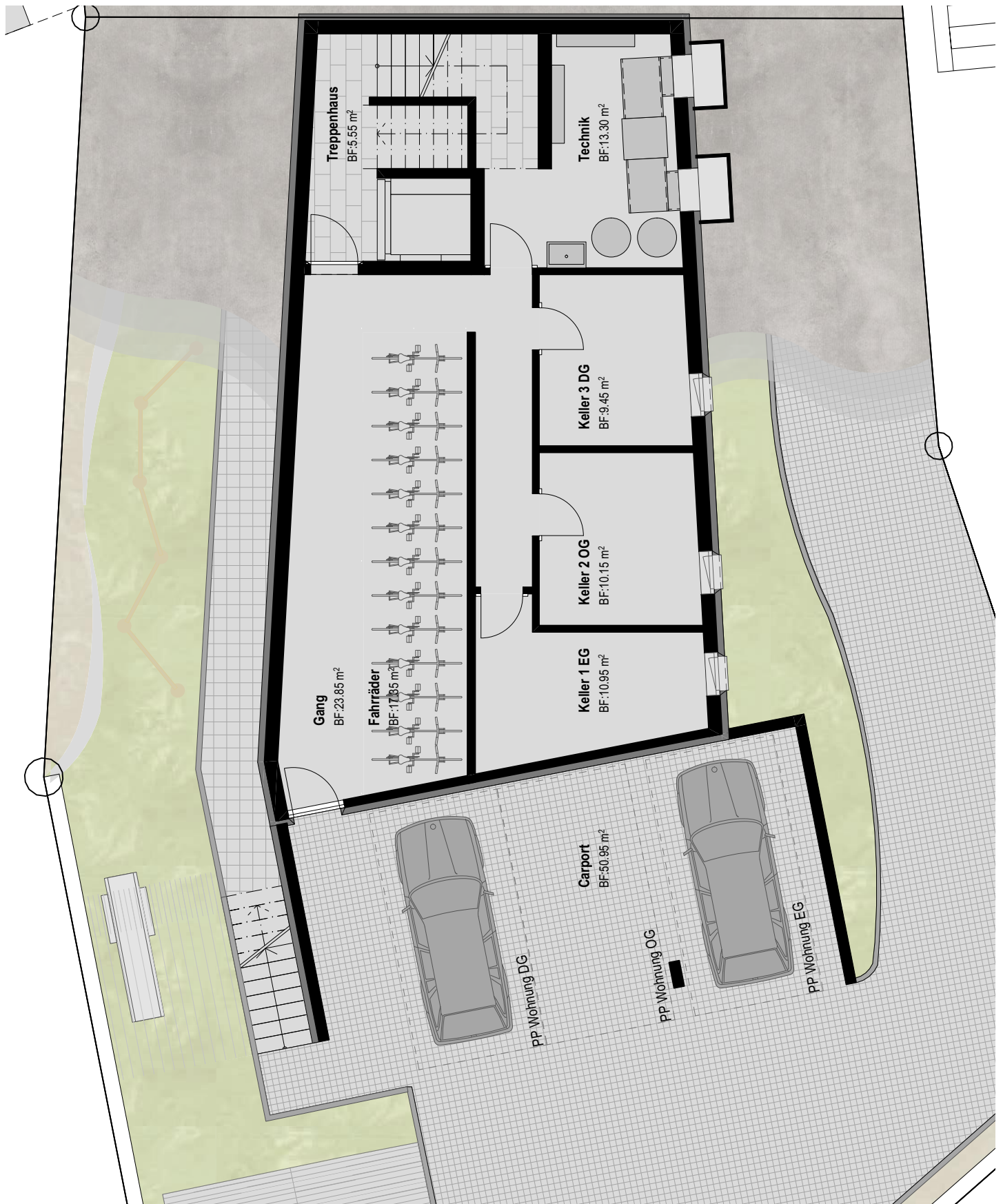
Für ein ganzjähriges, angenehmes Raumklima und einen energieeffizienten Betrieb sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die grosszügiges Wohnen, viel Licht, Privatsphäre und die Vorzüge einer zentralen Lage gleichermassen schätzen.



5m
Massstab 1:500, 1cm = 5m

Untergeschoss

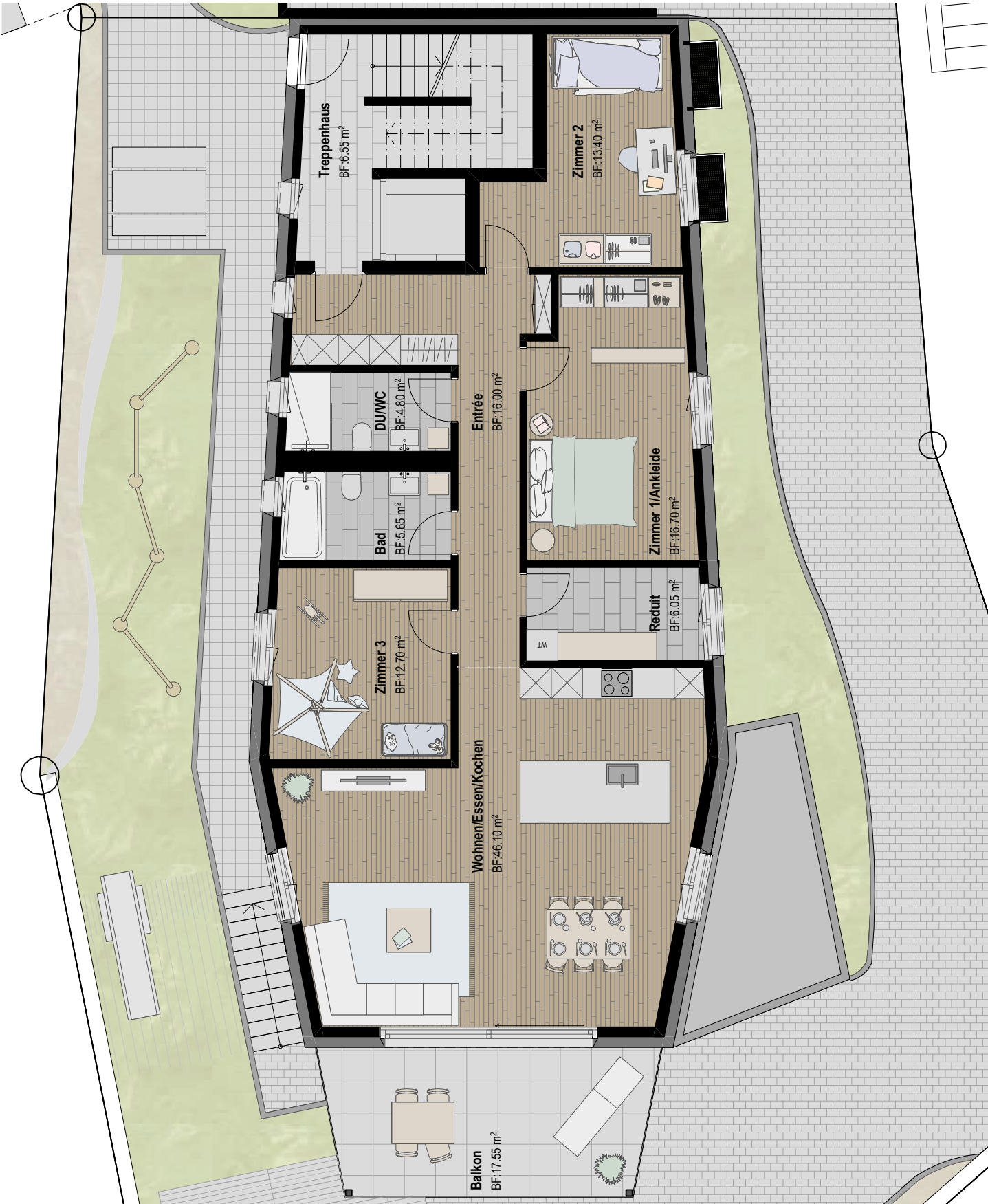


zu jeder Wohnung gehört ein Carport zu Fr. 33'000.- und fakultativ ein zusätzlicher Parkplatz zu Fr. 18'000.-



1m
Massstab 1:100, 1cm = 1m

Erdgeschoss

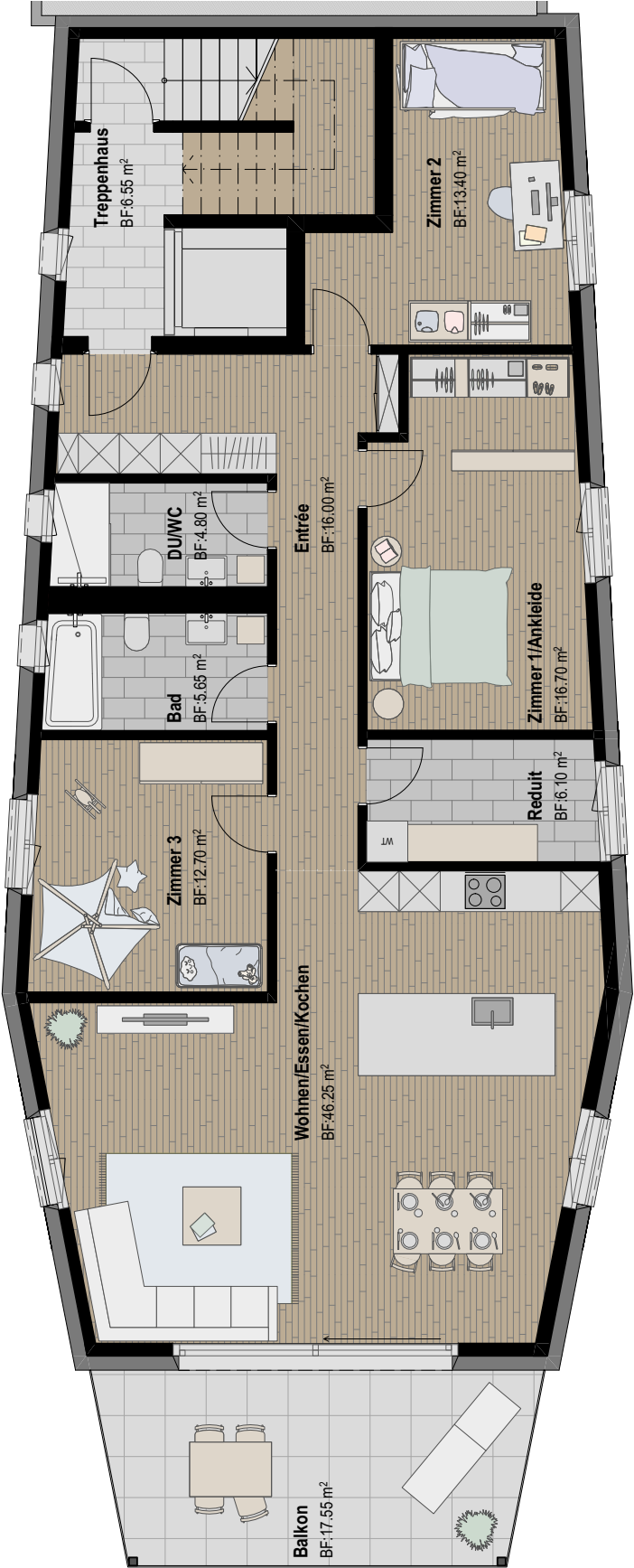


Wohnung Erdgeschoss mit ebenerdigem Zugang: 895'000.-



1m
Massstab 1:100, 1cm = 1m

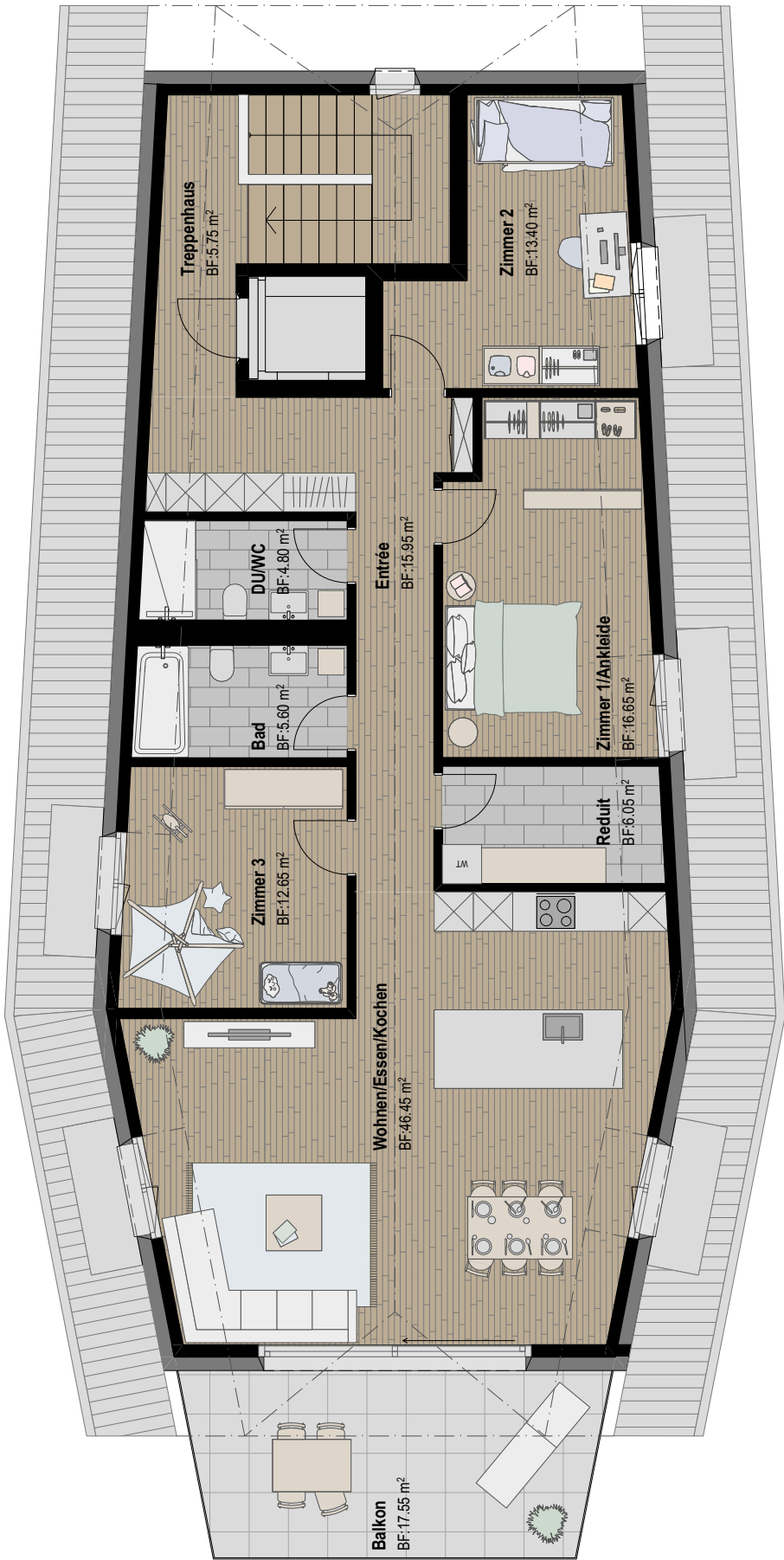
Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss mit schöner Fernsicht: 935'000.-



1m
Massstab 1:100, 1cm = 1m



Wohnung Dachgeschoss mit sichtbarer Dachkonstruktion und grosser Weitsicht: 1'050'000.-



1m
Massstab 1:100, 1cm = 1m







Baubeschrieb

Baukonstruktion

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise vor Ort erstellt. Decken aus Beton, Innenwände und Aussenwände je nach Anforderungen mit Back- / Kalksandstein gemauert oder aus Beton.

Werkleitungen zur Ver- und Entsorgung entsprechend den jeweiligen Vorschriften in PE oder PP.

Fassade

Fassadenverputz mit strukturiertem Abrieb, Farben sind gemäss Farbkonzept bzw. Baubewilligung vorgegeben. 200 mm Aussenwärmedämmung (U-Wert: 0,15 W/m²K).

Bedachungen / Spenglerarbeiten

Steildach mit Dämmung (240mm) zwischen den Sparren und wärmedämmendes Unterdach (35mm) (U-Wert von 0,15 W/m²K) mit Ziegeleindeckung. Flachdach mit bituminöser Abdichtung, 2-lagig. Spenglerarbeiten in Kupfer.

Hauseingang

Hauseingangstüre Erdgeschoss in Metall-Ausführung, verglast, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner. Farbe nach Farbkonzept.

Fenster

Mit 3-fach Isolierverglasung bei allen Fenstern. Rahmen in Kunststoff, Farbe innen weiss und aussen nach Farbkonzept. Verglasung mit Wärmedämmwert von 0,6 bzw. 0,7 W/m²K und ACS-Glasrandverbund. Bei allen zu öffnenden Fenstern ist ein Flügel mit Drehkippbeschlag.

Wetter-, Sonnen- und Sichtschutz

Verbundrafflamellenstoren aus Metall 90mm mit Gummilippendichtungen bei allen Fenstern im Wohnen, Reduit und den Zimmern, Senkrechtstore zum Balkon, Farbe nach Farbkonzept (Standardfarbkarte), elektrisch bedienbar. Beschattung Balkon mit Sonnenstore.

Metallbau

Innentreppe mit Staketengeländer und Handlauf, pulverbeschichtet; Balkone und Geländer verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept.

Veloständersystem im Veloraum. Briefkastenanlage mit Paketfach und mit Wohnungsschlüssel bedienbar.

Elektroanlage

Sämtliche Lichtdrücker werden mit einer Steckdose ausgeführt. Alle Zimmer mit je einer zusätzlichen 3-fach Steckdose. Wohnen, Essen, Küche, Zimmer/Ankleide mit je zwei zusätzlichen 3-fach Steckdosen. Sämtliche Anschlüsse für die eingebauten Küchengeräte, eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner pro Wohnung.

In jedes Zimmer, Wohnen und Essen wird eine Multimedialeitung mit Kat 6-Dose verlegt. Im Carportplatz wird eine Ladestation mit maximal 11kW installiert.

Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage und elektrischer Öffner bei der Türe EG.

Sämtliche Starkstromanschlüsse sind mit Fehlerstromschutzschalter ausgestattet. Eine Leuchtstelle pro Raum, je eine Leuchtstelle in Wohnen / Essen / Küche, mit zusätzlich einer geschalteten Steckdose. Aufputz LED-Leuchten in Keller, Technik, Carport, Velo, Sitzplatz, Hauszugang, Reduit und Treppenhaus. Küche und Gang mit LED-Deckenspot oder LED-Bänder. In den Nasszellen je ein Spiegelschrank mit Beleuchtung. Zusätzliche Leuchtstellen nach Bedarf.

Baubeschrieb

Heizungsanlage, Warmwasseraufbereitung

Wärme- und Warmwassererzeugung mit einer gemeinsamen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeabgabe mit Bodenheizung im Niedertemperaturbereich. Messung und Regelung der Heizenergie gemäss MuKE 2014.

Lüftungsanlagen

Die Küchenabluft mit Umluftbetrieb.

Nasszellen- und Waschkücheneinrichtungen

Sanitärapparate gemäss detaillierter Apparateliste Offerte Nr. 188444.02 vom 31.08.2026, Sanimat AG Sursee, bzw. gemäss Plänen. Ohne Waschmaschine / Wäschetrockner. Mehr- oder Minderpreise gemäss Auswahlliste und Nachtragsofferte für Montage Sanitärapparate.

Bodenbeläge / Wandplatten

Bodenaufbau im Wohnbereich mit Fliessestrich und Wärme- / Trittschalldämmung auf Betondecke.

Treppenhäuser mit Kugelnar® (verbesserter Schallschutz), bis ins Untergeschoss.

Bodenbeläge im Wohnbereich können mit den Materialien nach Wahl der Käuferschaft ausgeführt werden. Für die Bodenbeläge in der ganzen Wohnung (zum Beispiel Platten, Langdielen-Vinyl oder Parkett) stehen inkl. Sockelleisten und Nebenarbeiten Fr. 90.- respektive Fr. 125.- pro m² zur Verfügung. Betrag Plattenauswahl ca. 40 - 45.-Fr. Abrechnung nach effektiven Schlussrechnungen.

In allen Nasszellen Wandplatten bei Wänden mit Apparaten bis 120cm Höhe bzw. 210cm im Duschbereich (ca. 18m²). Alle Wände ohne Apparate werden in den Nassräumen abgerieben. Für die Wandplatten steht inkl. Nebenarbeiten und Abdichtungen ein Budget von Fr. 125.- pro m² zur Verfügung. Betrag Plattenauswahl ca. 40 - 45.-Fr. Abrechnung nach effektiven Schlussrechnungen.

Budgetpreis Bodenbeläge Platten in Wohnen/Essen/Kochen/Entrée/Bad/Dusche:	72 m ² x 125.- Fr./m ²	= 9'000.- Fr.
Budgetpreis Bodenbeläge Vinyl in Zimmern/Reduit:	50 m ² x 90.- Fr./m ²	= 4'500.- Fr.
Budgetpreis Wandplatten in Bad/Dusche/Küche:	21 m ² x 125.- Fr./m ²	= 2'625.- Fr.
Kittfugen bei Bodenplatten/Bad/Dusche/Küche:		= 1'480.- Fr.
Total Budgetpreis Boden- und Wandbeläge		= 17'605.- Fr.

Wandbeläge

Wände in den Wohnungen und im Treppenhaus mit Grundputz, 1,5 mm Abrieb positiv, weiss gestrichen.

Wände im Untergeschoss mit Kalksandstein oder Beton, weiss gestrichen.

Deckenbeläge

Decken in den Wohnungen mit Glattputz, weiss gestrichen. Decken im Treppenhaus mit Grundputz, 1,5 mm Abrieb positiv, weiss gestrichen. Untergeschoss in Beton, weiss gestrichen. Carport mit Schichtex-Platten.

Dachgeschoss mit 3-Schichtplatten aus Tannenholz, 27mm. Oberfläche weiss lasiert, Jetmatt + Jet Finish RWL 131.

(Vergilbungsschutz).

Kücheneinrichtung

Nettobudget Fr. 30'000.- ist im Preis inklusive. Die Küche kann frei ausgelesen werden. Installationspläne müssen bei Baubeginn durch den Küchenbauer geliefert werden.

Einbauschränke / Garderobe

Garderobe gemäss Plänen mit Kunstharzbeschichtung. Budget Fr. 4'000.-

Transportanlage

Personenlift, behindertengerecht (110 x 140 cm), für 8 Personen oder 630 kg Nutzlast, Ausführung nach Standardkollektion.

Innentüren

Zimmertüren mit Metallzargen gestrichen, Türblätter mit Kunstharzbeschichtung. Wohnungsabschlüsse mit Rahmentüren und Türblatt mit Kunstharzbeschichtung und Türspion.

Kellertüren je nach Anforderung mit Holzrahmen oder Stahlzargen und Türblatt mit Kunstharzbeschichtung.

EI30 Türen jeweils gemäss Brandschutzkonzept.

Schliessanlage

Registrierte Schliessanlage für Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Kellertüren und Briefkasten.

Pro Wohnung 5 Schlüssel und Schlüssel für den Abwart.

Mit den notwendigen Schlüsseldepots für Feuerwehr, Liftbau und Werke.

Vorhangschienen

Bei allen Fenstern im Wohnen und den Zimmern sind je zwei Vorhangschienen in der glatten Gipsdecke integriert.

Umgebung

Umgebungsflächen wie Hausvorplatz und die Parkplätze sind geschottert und die Oberflächen sind mit Verbund- oder Sickerverbundsteinen gepflästert. Zwischen Grünflächen und allen Fassaden wird ein Brechkiesband erstellt.

Mit Versickerungsmulde. Betonstützmauern und Wände in der Umgebung mit Schalungstyp 2.

Rasenflächen, Böschungen mit Bodendeckern, partiell eine Strauchbepflanzung.

Werkleitungen

Die Werkleitungen wie Trinkwasser, Meteor- und Schmutzwasser, Strom, Telefon werden ab den bestehenden Anschlüssen ins Untergeschoss gezogen.

Baunebenkosten & Anschlussgebühren

Inklusive sind alle üblichen Baunebenkosten wie:

Baubewilligungsgebühren; Anschlussgebühren für ARA, Wasser, Strom und Telefon, Vermessungsgebühren; Schutzraum-Ersatzbeiträge; Bauwasser, Baustrom und Bauheizung bis Bauübergabe; Bauherren-, Bauwesen- und Gebäudeversicherung bis Bauübergabe.

Architektur und Bauleitung:

4K Architektur

St. Urbanstrasse 4 | 6144 Zell

Telefon 041 988 20 41

info@4ka.ch | www.4ka.ch



4K ARCHITEKTUR