STAUFFI

Ruhig. Grün. Mittendrin.

2.5-Zimmer-Eigentumswohnung in Luzern, Stauffacherweg 9



HALLO, ICH BIN STAUFFI

Ruhig im Wesemlin, nah an der Stadt.



Main Facts

Objekt	2.5-Zimmer-Eigentumswohnung
Geschoss	2. Obergeschoss
Wohnfläche	49 m²
Balkon	19.5 m²
Nebenräume	1 Kellerabteil 1 Garage
Baujahr	1977, Whg saniert 2026
Wertquoten	Wohnung: 41/1000 Garage 5/1000
Verkaufspreis	ab CHF 800’000 (+ CHF 40’000 Garage)
Adresse	Stauffacherweg 9 6006 Luzern

HALLO, ICH BIN STAUFFI



HALLO, ICH BIN STAUFFI

Platz zum Ankommen

Willkommen im zweiten Obergeschoss.
Ein einladender Entreebereich führt direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der das Herzstück dieser Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie in die Küche und auf den gemütlichen Balkon mit Blick ins Grüne und auf den Pilatus.
Ein moderner Lift im Gebäude sorgt für barrierefreien Komfort.



Hinweis
Alle Fotos wurden durch die Zitrum GmbH erstellt und mit Hilfe von KI aufgewertet.
Möblierung, Dekoration und Bepflanzung sind nicht Bestandteil des Kaufs.
Ausführung, Farbe und Ausstattung können abweichen.

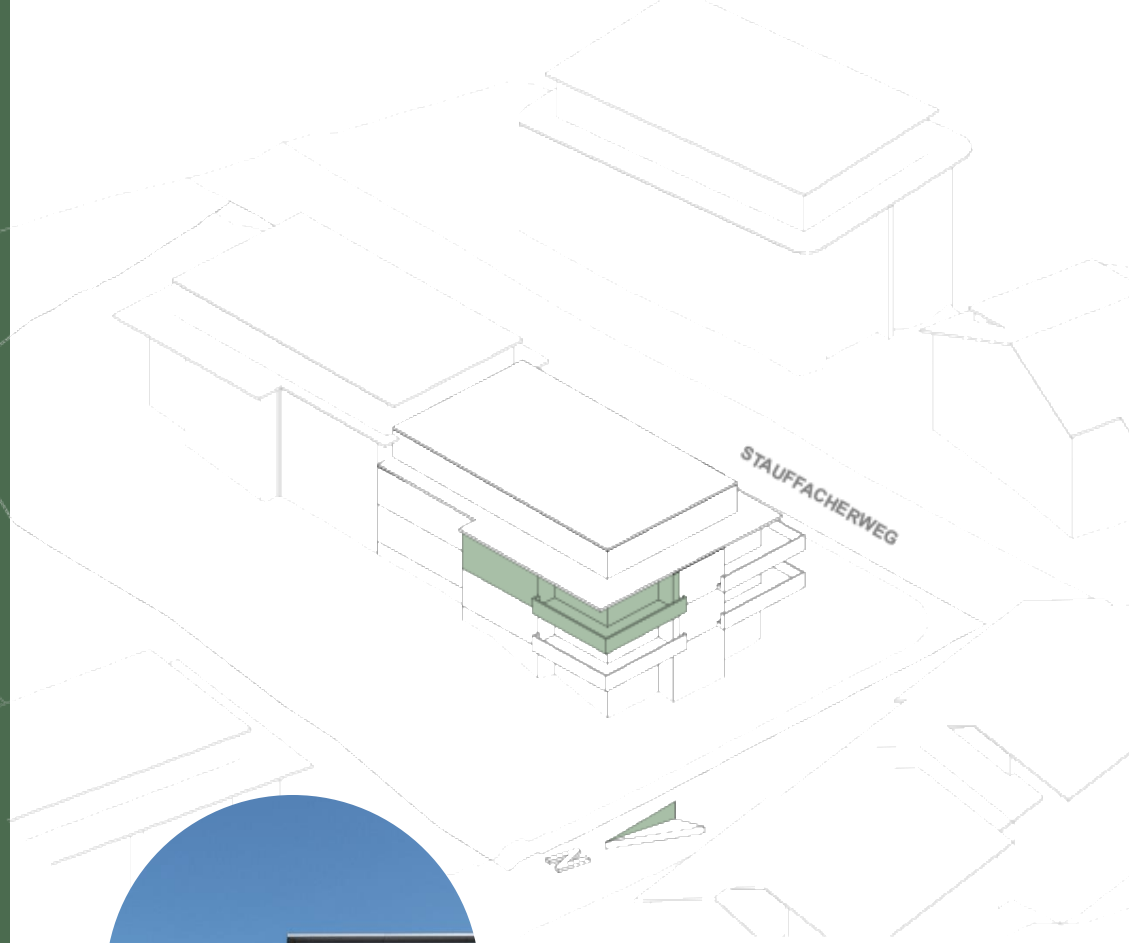


MEIN «BLOCK»

Ein Haus mit Geschichte, eine Wohnung mit Frische

Das 1977 erbaute Wohnhaus enthält sieben Wohnungen.
Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde umfassend renoviert.

Hier verbindet sich Beständigkeit mit moderner Frische für ein zeitgemässes Wohngefühl.





MEINE NACHBARSCHAFT

Mein Quartier: Kloster, Park & Café

Das lebendige Wesemlin-Quartier bietet eine einmalige Lebensqualität. Seit 1584 prägt das geschichtsträchtige Kloster mit seinem wunderschönen, von Mauern umgebenen Klostergarten die Nachbarschaft. Im belebten Quartierszentrum laden vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei mit gemütlichem Café zum Verweilen und Begegnen ein.

Und trotz den Vorzügen des Quartiercharakters ist man mit dem Bus in nur wenigen Minuten mitten in der Stadt Luzern.

Ein weiteres Highlight ist der nahegelegene Dreilindenpark, der mit weiten Grünflächen und einem traumhaften Ausblick zum Entspannen einlädt.



Meine Wege auf einen Blick



STAUFFI

Nr	Ziel	zu Fuss	ÖV
1	Bushaltestelle Felsberg	2 Min.	
2	Voi Migros & Bäckerei & Apotheke	4 Min.	
3	Kloster / Arzt	7 Min.	
4	Dreilindenpark	11 Min.	
5	Seebadi / Promenade	12 Min.	
6	Hofkirche	10 Min.	
7	Löwendenkmal	10 Min.	
8	Löwenplatz / Bourbaki	8 Min.	
9	Schwanenplatz	16 Min.	7 Min.
10	Bahnhof Luzern	22 Min.	11 Min.
11	KKL	23 Min.	12 Min.

(Zeitangaben ohne Gewähr)

MEINE KÜCHE



MEINE MATERIALIEN

Eiche unter den Füssen

Hochwertiger Eichenparkett,
ein brandneues Badezimmer
und eine aufgefrischte Küche
erwarten Sie und lassen «STAUFFI»
kaum von einem Neubau unterscheiden.



Hier wird es ruhig, und die Stadt bleibt nah.



MEIN GRUNDRISS

Raum für Ihren Alltag



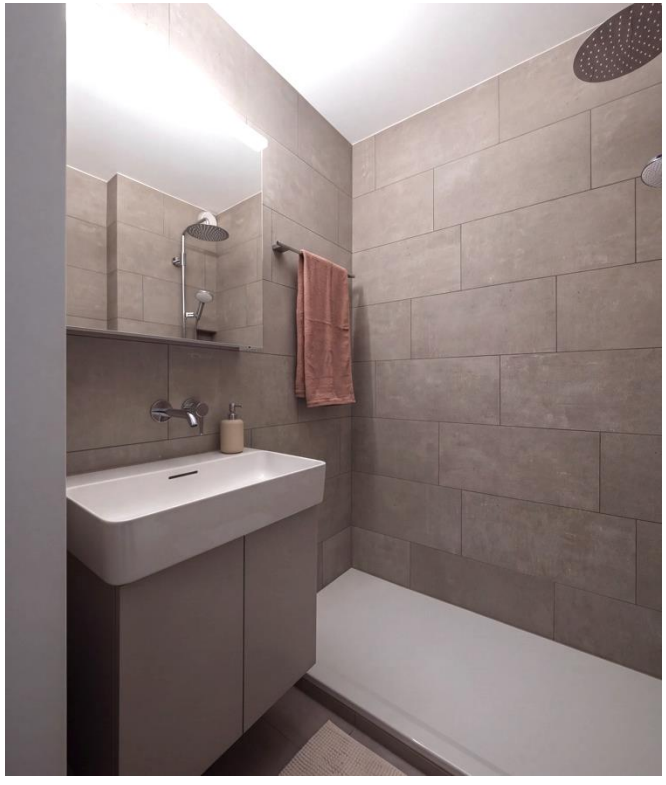
(Grundrissplan ohne Massstab)

Raum	Fläche
Wohnen und Essen	20.5 m²
Küche	5.0 m²
Schlafen	14.5 m²
DU/WC	2.5 m²
Entrée	4.5 m²
Bruttowohnfläche	**49 m²**
Balkon	19.5 m²

Platz für Ihre Ideen



Meine Lieblingsorte



Badezimmer



Balkon mit Sicht auf Pilatus



Küche

Was Sie nicht sehen, sollten Sie trotzdem kennen.

Gebäude	Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen, Baujahr 1977
Heizung	Gasheizung mit Radiatoren
Lift	vorhanden
Balkon	19.50 m²
Keller	5.50 m²
Garage	1 Einzel-Garagenplatz mit Vorplatz (+ CHF 40’000)
Besonderes	Eigene Waschmaschine in der Küche, eingebaute Garderobe, Regendusche, eingelassene Vorhangschienen, Veloraum, etc.



Liftkabine

Die Sanierung im Überblick.

Bodenbeläge	Eichenparkett inkl. Schallschutzmatten	Herbst 2026
Decke	Weissputz mit eingelassenen Vorhangschienen	Herbst 2026
Wände	1 mm Abrieb	Herbst 2026
Küche	mit modernen Geräten, aufgefrischt	Herbst 2026
Bad	neue Oberflächen & Armaturen & Glas-Duschtrennwand	Herbst 2026
Garderobe	Garderobenschrank mit Kleiderstange	Herbst 2026
Elektroanlagen	komplett neu in der EDIZIO.liv Designlinie von Feller	Herbst 2026

Klare Angaben, damit Sie sicher entscheiden.

Stockwerkeigentum

Eigentumsform	Stockwerkeigentum
Wertquoten	Wohnung: 41/1000 Garage: 5/1000
Sonderrecht	2.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss und Kellerabteil + Einzel-Garagenplatz mit Vorplatz
Anzahl Einheiten	7 Wohnungen am Stauffacherweg 9 & 5 Wohnungen am Stauffacherweg 11
Verwaltung	AMOS Immobilien AG
Erneuerungsfonds	gemäss ergänzenden Unterlagen
Nebenkosten	gemäss ergänzenden Unterlagen
Preis	ab CHF 800’000 (+ CHF 40’000 Garage)

In 6 Schritten zum STAUFFI, und wir begleiten Sie dabei.

1. **Besichtigung**
   Samstags,
   21. & 28.11.2026
2. Erhalt **ergänzende Unterlagen**
3. **Finales Angebot** mit Finanzierungsbestätigung
   DO, 10.12.2025 | 17 Uhr
4. **Zuschlag** & **Reservation**
   FR, 11.12.2026
5. Öffentl. **Beurkundung** des Kaufvertrags beim Notar.
6. **Übergabe**
   Schlüsselübergabe zum vereinbarten Termin.

Konditionen

Preis: Der Richtpreis beträgt CHF 800’000 (+ CHF 40’000 Garage). Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Zuschlag.
Ihr Angebot formulieren Sie als Betrag in CHF auf dem Kaufangebotsformular.
Eine Reservationsgebühr in Höhe CHF 20’000 wird nach Zuschlag & Reservationsvertrag fällig.

Kosten: Notariats- und Grundbuchgebühren tragen Käuferschaft und Verkäuferin je zur Hälfte. Die Handänderungssteuer trägt die Käuferschaft, eine allfällige Grundstückgewinnsteuer die Verkäuferin.

Termine: Der Bezug ist ab sofort möglich oder gemäss Vereinbarung. Der Übergang von Nutzen / Schaden wird im Kaufvertrag festgelegt.

Vergabe: Auf ein Bieterverfahren wird verzichtet und die Wohnung kann nach Belieben der Verkäuferin vergeben werden.
Interessentinnen und Interessenten sind aufgefordert, von Anfang an ihr bestes Angebot einzureichen.

BESUCHEN SIE MICH IN LUZERN



STAUFFI

Ruhig. Grün. Mittendrin.

HALLO, SCHÖN SIE ZU SEHEN

Besuchen Sie mich

Besichtigungsmöglichkeiten:
Samstag, 21. und 28. November 2026, am Morgen,
Uhrzeit nach Vereinbarung

Ihre **ZITRUM** Ansprechpartner:



Gian-Marco Heldstab



Samuel Bättig

041 511 22 99

Zitrum GmbH, Udligenswilerstrasse 3, 6043 Adligenswil, info@**zitrum.ch**
Dokumention V1.0. | Änderungen vorbehalten.

KAUFANGEBOTSFORMULAR

Ihr Angebot für

STAUFFI

2.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2.OG
Stauffacherweg 9
6006 Luzern

Eingabefrist: Donnerstag 10.12.2026 | 17 Uhr

Wichtig: Wir berücksichtigen nur schriftliche, vollständig und leserlich ausgefüllte Angebote mit Finanzierungsnachweis. Alle Angaben sind wahrheitsgetreu zu machen.

ZITRUM GmbH | Wir schaffen Zeit für Raum

Name

Vorname

Adresse

Nationalität

Zivilstand

Beruf

E-Mail

Telefon

Kaufangebot in CHF

Allfällige Bedingungen zum Kaufangebot:

Ort / Datum

Unterschrift

Ihr schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsnachweis senden Sie an:

Zitrum GmbH, Udligenswilerstrasse 3, 6043 Adligenswil, info@**zitrum.ch**
Änderungen vorbehalten.