Daheim sein,
wo das Leben
schöner ist.

stadt
villen



Hier beginnt Ihr neues Kapitel

In Rothenburg entstehen drei Stadtvillen, die Stil, Raum und Komfort auf besondere Weise verbinden. Grosszügige Wohnkonzepte, lichtdurchflutete Räume und ein Panorama, das täglich inspiriert, machen sie einzigartig.

Die drei exklusiven Maisonette-Stadtvillen verbinden moderne, zeitlose Architektur mit einem inspirierenden Wohngefühl. Die attraktive Lage eröffnet ein Naturkino, das jeden Tag bereichert mit freier Sicht auf Pilatus, Titlis und Rigi.

Auf den drei Etagen entstehen offene Wohn- und Essbereiche mit raumhohen Fenstern, die Licht und Aussicht in den Mittelpunkt stellen. Private Rückzugsorte im Obergeschoss bieten Ruhe und Individualität. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sitzplatz oder eine sonnige Terrasse. Zwei der Villen bieten zusätzlich einen Gartensitzplatz und einen Pool; eine Oase für entspannte Tage und besondere Momente.

Hochwertige Materialien, eine elegante Innenarchitektur und eine nachhaltige Bauweise prägen die Villen. Ob als stilvolles Zuhause, privater Rückzugsort oder wertbeständige Investition: Die Stadtvillen in Rothenburg verkörpern kompromisslose Lebensqualität.

Ein Zuhause, das Familien ebenso wie Paare begeistert. Hier finden Sie alles, was modernes Leben ausmacht, eingebettet in eine Umgebung, in der Zukunftsträume Wirklichkeit werden.

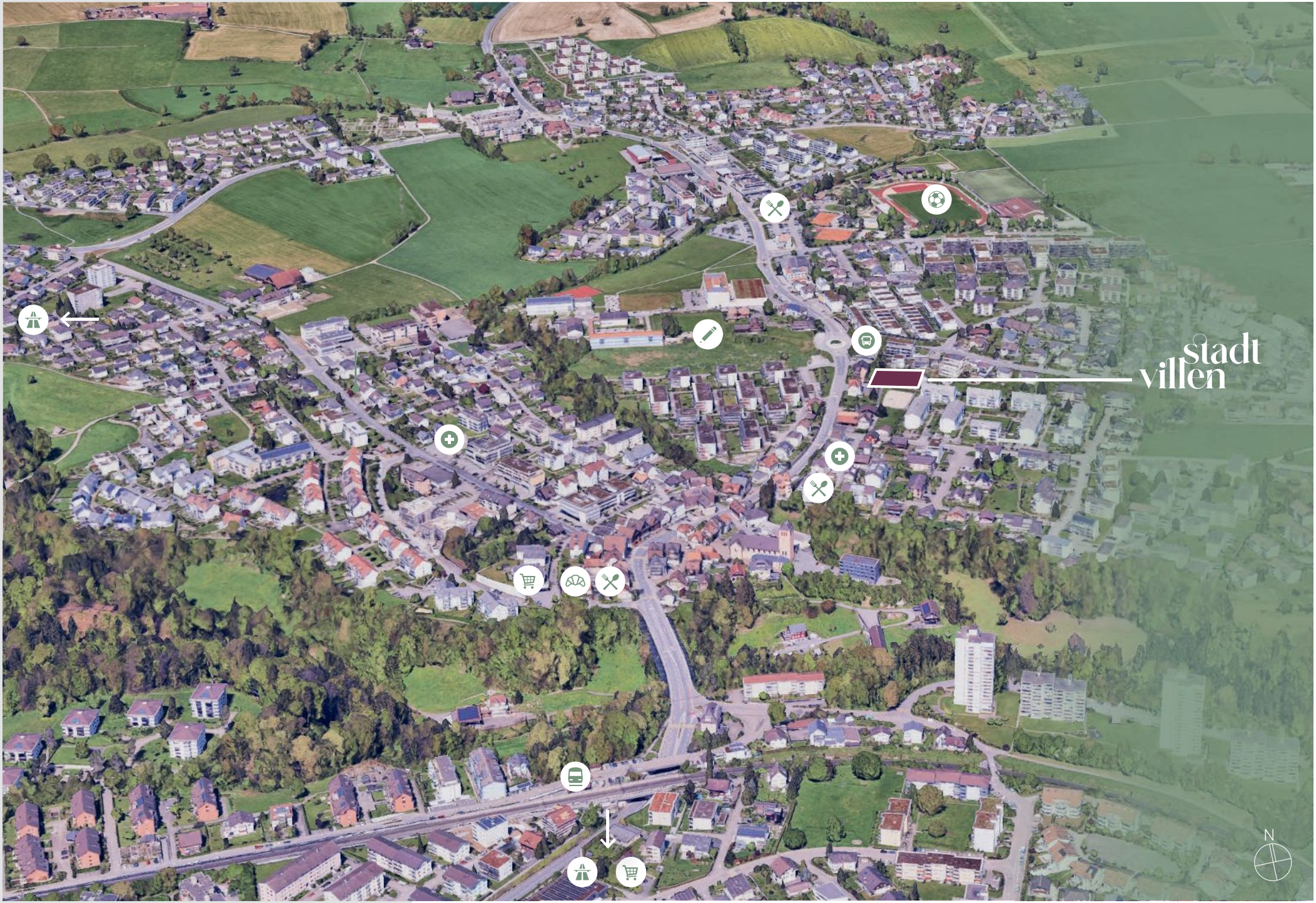
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen in Gehdistanz und machen den Alltag angenehm und praktisch. Auch Sport- und Freizeitangebote finden sich in Rothenburg und Umgebung in grosser Vielfalt.

Dank optimaler Verkehrsanbindung mit ÖV und Autobahn erreichen Sie Luzern in wenigen Minuten, sei es für Arbeit, Kultur oder städtisches Flair.

Das Panorama mit Pilatus, Titlis und Rigi verleiht jedem Tag eine besondere Kulisse – ein Naturerlebnis, das Herz und Sinne gleichermassen berührt.

Schulanlagen	5 Min.
Sport- und Freizeitanlagen	9 Min.
Restaurant	5 Min.
Bäckerei	6 Min.
Lebensmittel	8 Min.
Arztpraxis	3 Min.
Bus	3 Min.
Bahnhof	10 Min.
Autobahn	10 Min.

Luzern	14 Min.	11 Min.
Zürich	76 Min.	55 Min.
Flughafen Zürich	95 Min.	67 Min.
Basel	76 Min.	94 Min.
Bern	63 Min.	76 Min.


stadt
villen
N



Villa Pilatus	
Wohnfläche	201 m²
Neben-Nutzfläche²	74 m²
Aussen-Nutzfläche¹	98 m²

Villa Titlis	
Wohnfläche	201 m²
Neben-Nutzfläche²	74 m²
Aussen-Nutzfläche¹	95 m²

Villa Rigi	
Wohnfläche	149m²
Neben-Nutzfläche²	62 m²
Aussen-Nutzfläche¹	79 m²





Villa Pilatus	
Entrée	13 m²
Technik / Waschen	23 m²
Keller	16 m²
Garage	35 m²
Total Etage	87 m²

Villa Titlis	
Entrée	13 m²
Technik / Waschen	23 m²
Keller	16 m²
Garage	35 m²
Total Etage	87 m²

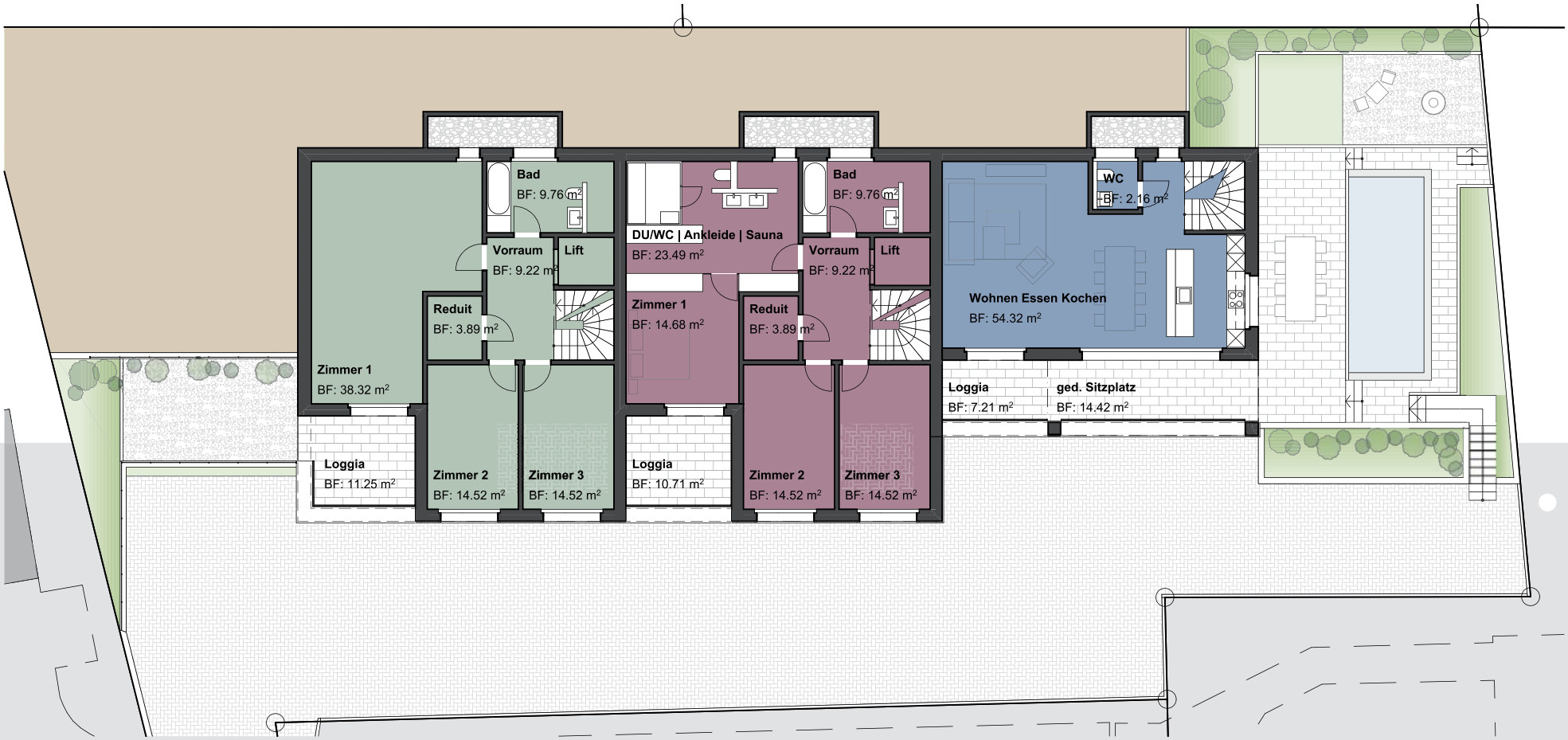
Villa Rigi	
Entrée	13 m²
Technik / Waschen	16 m²
Keller	12 m²
Garage	34 m²
Total Etage	75 m²

1:200

N

1 5





Villa Pilatus	
Zimmer 1 – 3	68 m²
Bad	10 m²
Reduit / Vorraum	13 m²
Loggia	11 m²
Total Etage	102 m²

Villa Titlis	
Zimmer 1 – 3	44 m²
Nasszellen	33 m²
Reduit / Vorraum	13 m²
Loggia	11 m²
Total Etage	101 m²

Villa Rigi	
Wohnen/Essen/Kochen	54 m²
WC	2 m²
ged. Sitzplatz	14 m²
Loggia	7 m²
Total Etage	77 m²

1:200

N

1 5



1. Obergeschoss



Villa Pilatus	
Wohnen/Essen/Kochen	59 m²
WC	4 m²
ged. Sitzplatz	32 m²
Total Etage	87 m²

Villa Titlis	
Wohnen/Essen/Kochen	59 m²
WC	4 m²
ged. Sitzplatz	30 m²
Total Etage	85 m²

Villa Rigi	
Zimmer 1 – 3	37 m²
DU/WC	4 m²
Gang	6 m²
ged. Sitzplatz	23 m²
Total Etage	70 m²

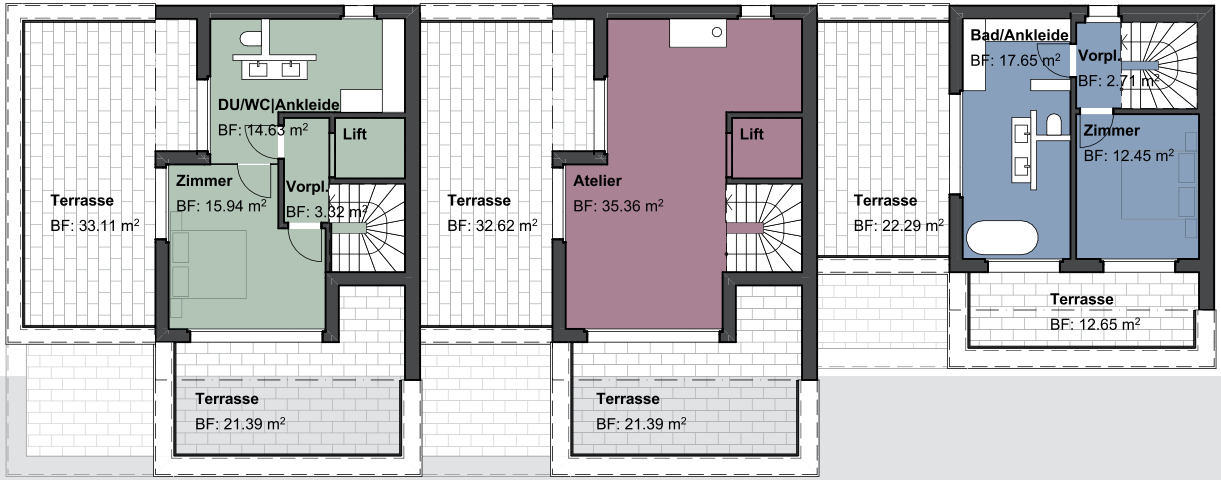
1:200

N

1 5



2. Obergeschoss



Villa Pilatus	
DU/WC/Ankleide	15 m²
Vorplatz	3 m²
Zimmer	16 m²
Terrasse[1]	54 m²
Total Etage	88 m²

Villa Titlis	
Atelier	35 m²
Terrasse[1]	54 m²
Total Etage	89 m²

Villa Rigi	
Bad/Ankleide	18 m²
Vorplatz	3 m²
Zimmer	12 m²
Terrasse[1]	35 m²
Total Etage	68 m²

[1]Terrassenfläche kombiniert

1:200

N

1 5



Qualität / Baukonzept / Bauweise
Massivbauweise in Stahlbeton, Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Zwischendecken in Stahlbeton und schwimmend ausgeführten Zementunterlagsboden. Bauteilquerschnitte der wohnungstrennenden Konstruktionen (Wände und Decke) nach erforderlichen akkustischen Vorschriften und Normen für Wohneigentum. Dachkonstruktion, Hauptdach mit bituminöser Abdichtung. Verputzte Aussenwärmedämmung mit eingefärbter Struktur.

Fenster
Fenster in Holz-Metall, mit umlaufender Dichtung inkl. notwendiger Rahmenverbreiterungen. Verglasungen in 3-fach Isolierverglasung IV, Glas U-Wert 0.7 W/m² K.

Lamellenstoren
Verbundraffstoren VR 90 elektrisch in allen Wohnräumen und Zimmern. Keine VR in Nasszellen und Treppenhaus.

Sonnenstoren
Sonnenstoren in Stoff (Knickarm-Markise ohne Volant, Grösse max. 5.00 x 2.50 m) bei Sitzplätzen/Terrassen. Elektrisch betrieben.

Tor aus Metall (Garage)
Sektionaltor aus Metall mit horizontalen Sicken. Öffnung automatisiert.

Terrassen
Begehbare Terrassen mit Feinsteinzeugplatten CHF 120.-/m².

Haustechnische Installationen
Sämtliche Installationen für die Heizung sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung werden nach anspruchsvollen Energiestandards und auf Grund der geltenden Vorschriften und Normen erstellt.

Heizung
Pro Wohnhaus sind separate Erdsonden – Heizungen vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizungen.

Elektro
Für jedes Haus wird ein detaillierter Elektroplan erstellt.

Liftanlage
Behindertengerechte Aufzugsanlage (640 kg) (Pilatus und Titlis).

Einbauschränke
Garderobe KH beschichtet. Budgetpreis pro Wohnung CHF 5000.–.

Bodenbeläge
Für Bodenbeläge in den Wohnräumen sind Parkett oder keramische Platten für CHF 120.-/m² budgetiert.
In den Nasszellen sind für Boden- und Wandbeläge Platten für CHF 120.-/m² budgetiert.

Küchenausstattung
Für jedes Haus besteht ein detaillierter Küchen- und Apparatevorschlag. Das Budget für die Küche beträgt CHF 30'000.–.

Nasszellen
Jedes Haus verfügt über eine detaillierte Apparateliste.

Waschraum
Jedes Haus verfügt über eine eigene Waschmaschine sowie einen Tumbler (V-Zug-Geräte).

Ausbauwünsche
Geringfügige Änderungen, die weder die bauliche Gestaltung noch die Qualität beeinträchtigen, sind vorbehalten. Wünsche der Käufer hinsichtlich Materialien und Farbgestaltung des Innenausbaus können berücksichtigt werden, vorausgesetzt, sie führen nicht zu Verzögerungen im Bauablauf und entsprechen den geltenden gesetzlichen Vorschriften. Abweichungen oder Sonderwünsche gegenüber dem Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten werden. Etwaige zusätzliche Planungs- und Bewilligungskosten trägt der Käufer. Im Kaufpreis sind insgesamt 25 Stunden Betreuung pro Haus enthalten, um die Auswahl und Koordination des Innenausbaus zu unterstützen.

Kleinere konstruktive oder materialbedingte Anpassungen durch den Bauherrn oder Architekten bei gleichbleibender Qualität bleiben ebenfalls vorbehalten. Das Farb- und Gestaltungskonzept der Fassade sowie die Ausführung der Aussenanlagen werden vom Ersteller in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

Die in den Plänen angegebenen Masse sind Richtwerte und können geringfügig angepasst, verschoben oder korrigiert werden. Alle angegebenen Budgetpreise verstehen sich inklusive Lieferung, Montage, Nebenleistungen und Mehrwertsteuer.

Vorbehalte
Dieses Dokument ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten am Bau können entstehen. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. In den Nebenräumen werden Leitungen und technische Installationen teilweise sichtbar an Decken und Wänden montiert. Wohnflächen umfassen die Gesamtflächen innerkant Aussenmauer, ohne allgemeine Schächte. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Projektstand: Oktober 2025



stadt villen

Villa	Wohnfläche	Neben-Nutzfläche	Aussen-Nutzfläche	Garagen-parkplätze
Pilatus	201 m²	75 m²	98 m²	2
Titlis	202 m²	75 m²	95 m²	2
Rigi	150 m²	61 m²	80 m²	2

Kaufpreis

– ab 2'350'000.–

Kaufpreiszahlung

– Reservationsgebühr bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages CHF 50'000.–
– Bei Vertragsabschluss (Öffentliche Urkunde) 30 % des Kaufpreises
– Bei Betonieren der obersten Decke 30 % des Kaufpreises
– 10 Tage vor Schlüsselübergabe Restbetrag des Kaufpreises abzüglich Reservationsgebühr

Die Fälligkeit der oben erwähnten An- und Teilzahlungen wird entsprechend dem Baufortschritt den Käufern schriftlich im Voraus angezeigt.

Kaufnebenkosten

– Vertrags- und Beurkundungskosten je ½ z. L. Verkäuferin und Käufer
– Grundbuchkosten je ½ z. L. Verkäuferin und Käufer
– Handänderungssteuer (gemäss § 4 HStG) z. L. Käufer
– Grundstückgewinnsteuer bzw. Gewinnsteuer z. L. Verkäuferin

Bauherr

Bernet Immobilien Nottwil AG
Kantonsstrasse 6A
6207 Nottwil

Architekt

BF architekten sursee ag
Schlottermilch 18
6210 Sursee

Vermarktung

Truvag AG
Leopoldstrasse 6
6210 Sursee
+41 41 818 77 77
vermarktung@truvag.ch



Bauherr
Bernet Immobilien Nottwil AG
Kantonsstrasse 6A
6207 Nottwil

Architekt
BF architekten sursee ag
Schlottermilch 18
6210 Sursee

Vermarktung
Truvag AG
Leopoldstrasse 6
6210 Sursee
+41 41 818 77 77
vermarktung@truvag.ch

designheit.ch