

PRIVILEGIERTES WOHNEN AM SONNENBERG

MODERNE UND GROSSZÜGIGE
4.5-ZIMMERWOHNUNGEN

Obere Dattenbergstrasse 1, 6005 Luzern



STADELMANN & PARTNER
IMMOBILIEN

NEUBAUPROJEKT

Inhalt

3	Das Projekt
4	Lage
7	Gartenwohnung
8	Wohnung 1. OG
9	Parkplätze
11	Kurzbaubeschrieb
13	Individueller Innenausbau
15	Zahlungsmodalitäten



Projekt

Wohnen mit Weitsicht am Sonnenberg

An privilegierter Lage am Sonnenberg entstehen in einem modernen Dreifamilienhaus **zwei exklusive 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen**, die durch ihre grosszügige Architektur, ihre hervorragende Besonnung und vor allem durch die beeindruckende Aussicht überzeugen. Beide Wohnungen geniessen eine Weitsicht in die umliegende Bergwelt mit freiem Blick auf den Pilatus – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.



Hochwertige 4.5-Zimmerwohnungen



Alle Geschosse mit Lift erschlossen



Stadtnahe Lage mit Weitsicht



Optimale Besonnung am Sonnenberg (Südlage)



Grosszügige Grundrisse und Aussenflächen



Photovoltaik für Eigennutzung



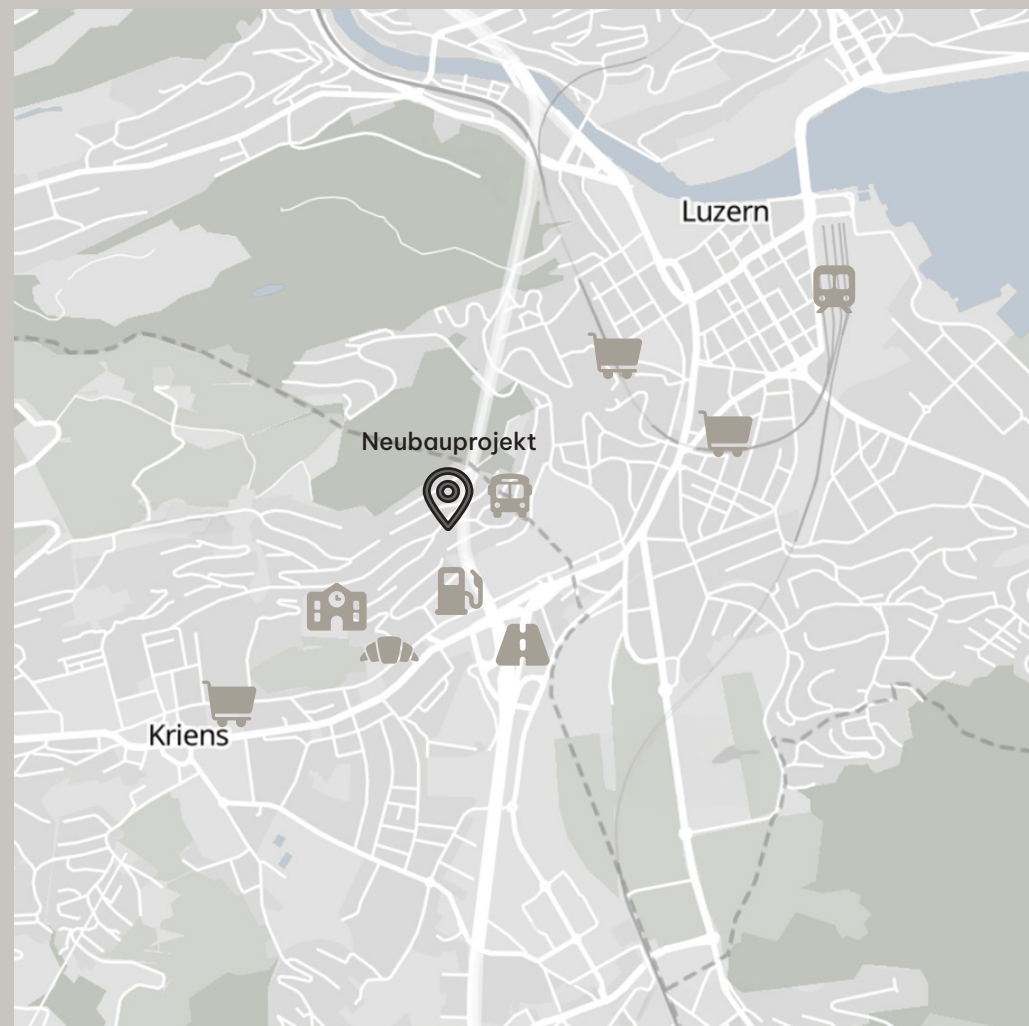
Lage

Die Neubauwohnungen an der **Oberen Dattenbergstrasse 1** befinden sich an bevorzugter Wohnlage am Sonnenberg, einer der gefragtesten Hanglagen von Luzern. Die erhöhte Position garantiert nicht nur eine hervorragende Besonnung, sondern auch eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Bergwelt und den Hausberg Pilatus.

Trotz der ruhigen, grünen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung: Die Bushaltestelle ist 120 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum von Luzern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Die Lage vereint auf ideale Weise urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. Naherholungsgebiete, Spazier- und Wanderwege liegen nur wenige Minuten entfernt und machen das Wohnen am Sonnenberg besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe, Natur und Stadtnähe gleichermassen schätzen.

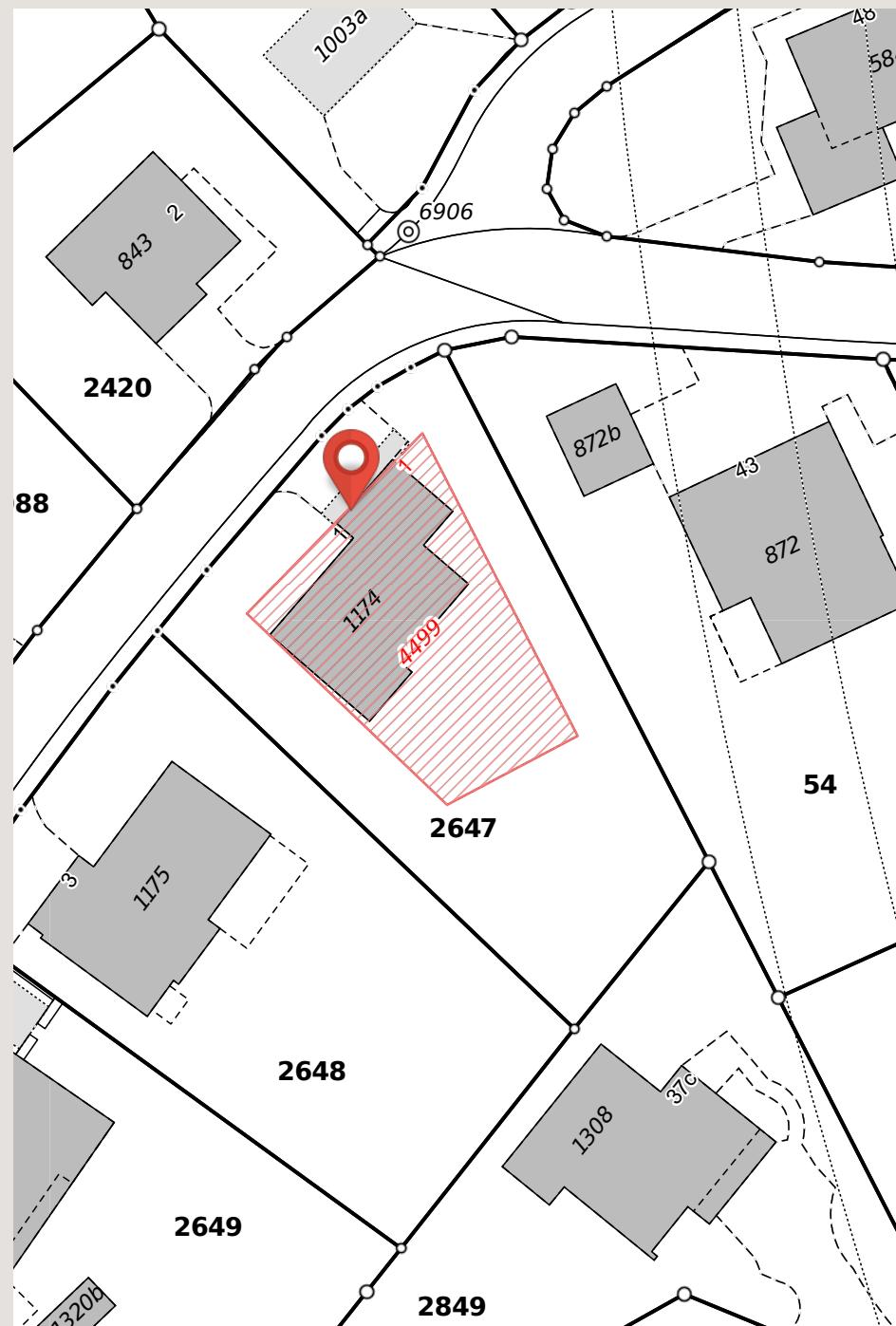


Bäckerei Amlehnstrasse Kriens	ca. 650 m
Tankstelle Langsägestrasse Kriens	ca. 900 m
Einkauf Kriens & Luzern	ca. 1.3 km
Kindergarten Amlehn Kriens	ca. 900 m
Primarschule Amlehn Kriens	ca. 900 m
Öffentlicher Verkehr Bus Nr. 11	ca. 120 m
Autobahn A2	ca. 1 km
Luzern Bahnhof	ca. 2.5 km

Situation

Obere Dattenbergstrasse 1
6005 Luzern

Die Liegenschaft zählt postalisch zu 6005 Luzern.
Politisch und steuerlich gehört sie zu 6010 Kriens.





Visualisierung
Wohnen / Essen Gartenwohnung

Gartenwohnung

Die Gartenwohnung bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis mit direktem Bezug zur Natur: Grosszügige Wohnräume öffnen sich zum weitläufigen privaten Garten mit Sitzplatz. Ideal um entspannte Stunden im Grünen und gesellige Momente im Freien zu geniessen.

4.5-Zimmerwohnung

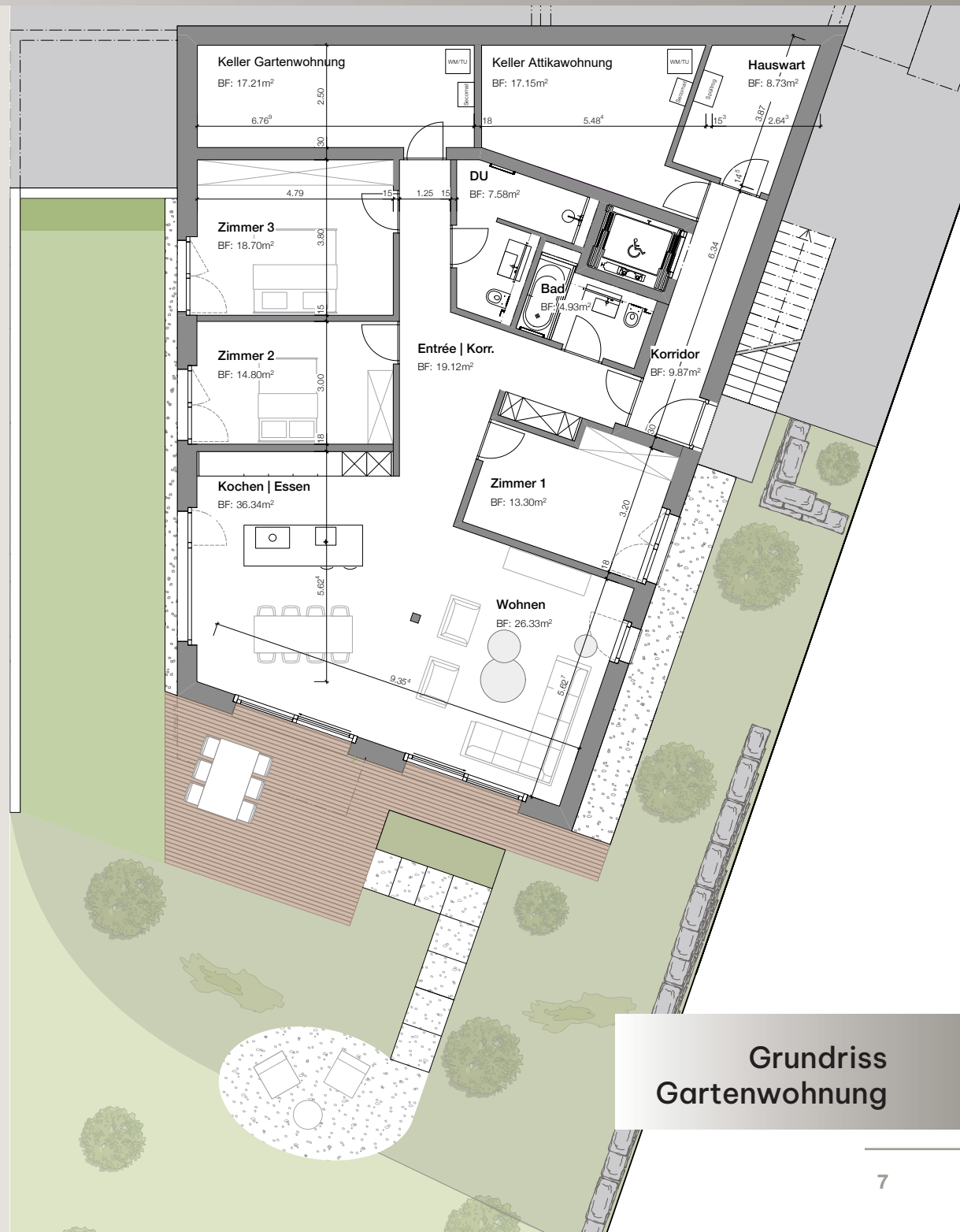
Nettowohnfläche	ca. 141 m ²
Sitzplatz	ca. 27 m ²
Garten	ca. 300 m ²

Highlights dieser Wohnung

- Ausblick auf den Hausberg Pilatus
- Grosszügige Gartenfläche
- Teilgedeckter Sitzplatz
- Offener Wohn- und Essraum
- Integrierter Kellerraum mit Waschturm
- Hochwertiger Ausbau mit individuellen Möglichkeiten
- Zwei Parkmöglichkeiten: Eine Garagenbox und ein Aussenabstellplatz vor der Box

Hinweis

Ausführungsbedingte Anpassungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Bei sämtlichen Flächen handelt es sich um Circa Angaben.



Grundriss
Gartenwohnung

Wohnung 1. Obergeschoss

Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer eleganten Loggia und zusätzlichem Blick in die Horwerbuchet des Vierwaldstättersees. Diese dezente Seesicht verleiht der Wohnung eine besondere Exklusivität und macht Sonnenuntergänge zu einem täglichen Erlebnis.

4.5-Zimmerwohnung

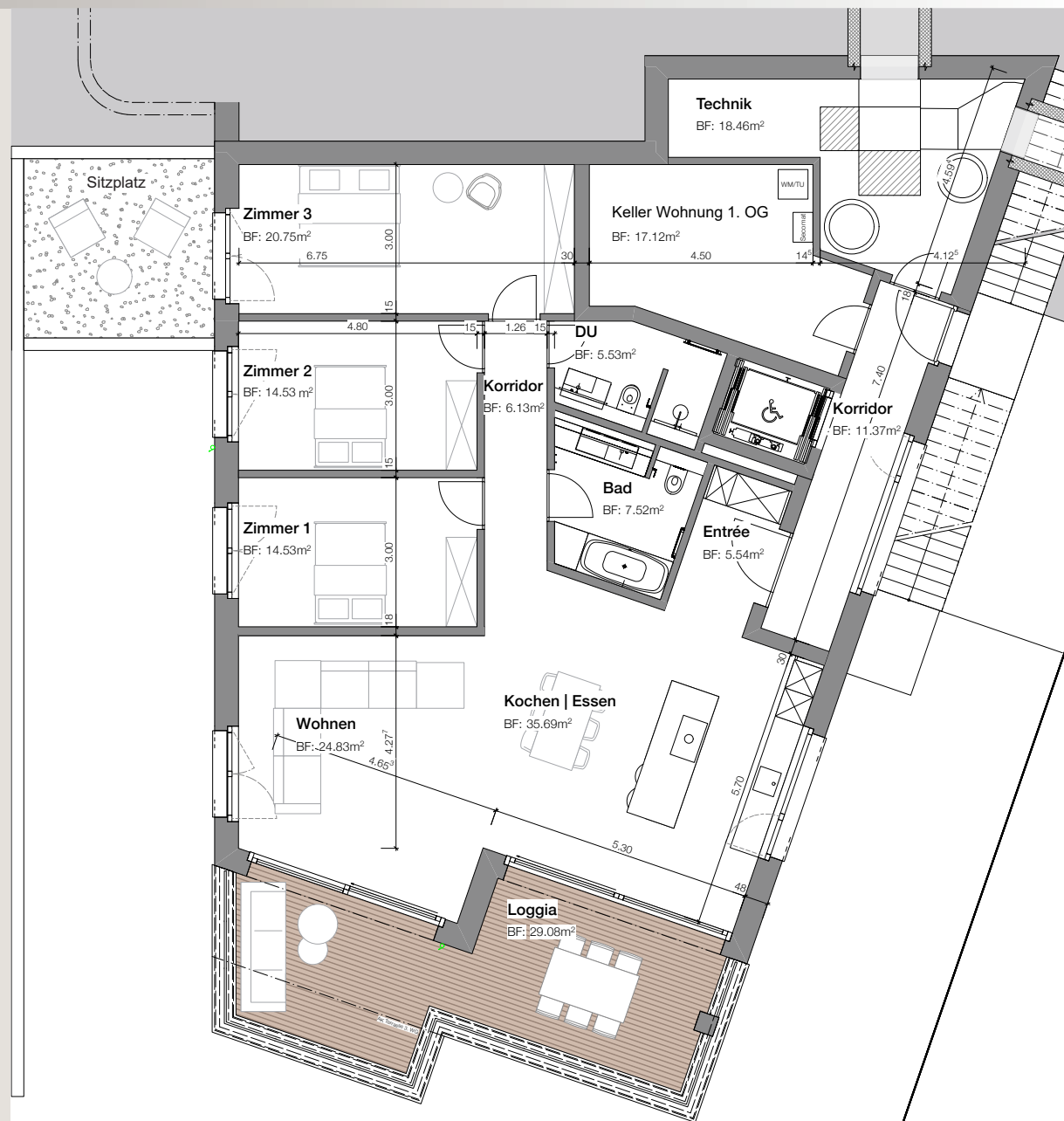
Nettowohnfläche	ca. 135 m ²
Balkon/Loggia	ca. 29 m ²
Sitzplatz	ca. 10 m ²

Highlights dieser Wohnung

- Dezenter Blick auf die Horwer Seebucht
- Ausblick auf den Hausberg Pilatus
- Teilgedeckter Balkon/Loggia
- Sitzplatz mit Abendsonne
- Offener Wohn- und Essraum
- Kellerraum mit Waschturm auf gleicher Etage
- Hochwertiger Ausbau mit individuellen Möglichkeiten
- Zwei Parkmöglichkeiten: Eine Garagenbox und ein Aussenabstellplatz vor der Box

Hinweis

Ausführungsbedingte Anpassungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Bei sämtlichen Flächen handelt es sich um Circa Angaben.



Grundriss
Wohnung 1. OG

Parkplätze

Zu jeder Wohnung gehört eine Garagenbox im Gebäude. Zusätzlich kann direkt davor jeweils ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden.



Visualisierung
Garagen & Vorplatz



Visualisierung
Schlafzimmer 1. Obergeschoss

Kurzbaubeschrieb Neubau

Obere Dattenbergstrasse 1, 6005 Luzern

Gebäude Wohnungen / Umgebung

Energiestandard

Der Energiestandard entspricht dem Zielwert der Schweizer Norm SIA Norm 520 380/1 (Ausgabe 2016) zum Heizwärmebedarf.

Vorbereitungsarbeiten

Sämtliche Vorbereitungsarbeiten zum Erstellen des Bauwerkes sind enthalten.

Tragkonstruktion

Die Gebäude werden in Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk) erstellt.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle wird nach den Grenzwerten gemäss der Primäranforderung Minergie hergestellt.

Fenster

Fenster aus Holz-Metall. Innen Holz (dunkel lackiert), aussen Aluminium (eloxiert als Submissionsbasis).

Teilweise Hebeschiebetüren bei Balkonen, Dreh-Kipp-Flügel in den Zimmern. Fenster mit erhöhtem Dämmwert zur Erreichung der geforderten Werte gemäss Energienachweis.

Bedachungen

Dichtungen und Dämmungen bei Balkonen und Terrasse Attika mit hochwertigen Dämmstoffen zur Erreichung des Energienachweises.

Photovoltaik

Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach (ca. 21 kWp). Batteriespeicher für den Eigenverbrauch.

Sonnenschutz

ZIP-Stoffstoren motorisiert bei allen Fenstern. Bei den Schlafzimmern zweiseitiger Stoff (Blackout), bei den Wohnräumen und übrigen Räumen transparenter Stoff (z.B. Soltis).

Motorisierte Ausstellmarkisen bei Balkonen.

Türen / Tore

Wohnungseingangstüren gedämmt aus Holz mit Alueinlage; Elektromechanische Schlösser mit Mehrpunktverriegelung.

Innentüren aus Holz innen und aussen weiss lackiert, Zimmertüren schallhemmend ausgeführt mit Planetdichtung; WC-Türen mit rot-grün Anzeige.

Garagentore aus Metall mit Motorantrieb.

Elektroanlagen

Elektroinstallationen gemäss Konzeptplänen. Lampen und Leuchten gemäss Konzeptplänen Elektroplaner.

Inkl. Grundausstattung für Ausbau Home-Automation durch die Eigentümer. Sämtliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln. Wohnungen mit Video-Gegensprechanlage ausgerüstet.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit einer Luft/Wasser - Wärmepumpe mit Innenaufstellung im Technikraum. Heizverteilung mittels Fussbodenheizung.

Jedes Wohn- und Schlafzimmer erhält einen Raumthermostat.

Free-Cooling für die Sommermonate.

Lüftungsanlage

Kontrollierte Raumabluft aus Sanitärzellen und Kellerräumen. Küchenabluft mit Umluft-Herd gelöst. Nachströmung über Fenstermodule und separate Zuluft im Bereich Küche.

Änderungen vorbehalten

Kurzbaubeschrieb (Fortsetzung)

Obere Dattenbergstrasse 1, 6005 Luzern

Sanitäranlagen

Duschraum mit Dusche, Duschtrennwand, Waschtisch, Waschtischunterbaumöbel, Spiegel, WC.

Bad mit Badewanne, Waschtisch, Waschtischunterbaumöbel, Spiegelschrank, WC (hochwertige Sanitärlinie).

Waschen

Waschmaschine und Tumbler pro Einheit im Kellerraum mit Secomat.

Kücheneinrichtung

Küchenfronten lackiert. Küchenabdeckungen aus Keramik. Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler.

Individueller Innenausbau

Für einen hochwertigen und gehobenen Ausbaustandard stehen entsprechende Budgets zur Verfügung bei Küche, Bad, Du-WC, Bodenbeläge, etc. Budget für partiellen Einsatz hochwertiger Wandfarben ist enthalten.

Metallbauarbeiten / Metallbaufertigteile

Absturzsicherungen bei Fenstern und Terrassen.

Lieferung und Montage von notwendigen Metallbaufertigteilen (Briefkasten, Kehrlicht).

Schreinerarbeiten

Garderobenschränke aus Holz. Materialisierung: analog zu den Küchen.

Bodenbeläge

Wohnen / Essen, Küchen, Zimmer und Korridor mit Parkett.

Nasszellen mit fugenlosem Bodenbelag. Balkone und Terrassen Holzdielen.

Wandbeläge

Abrieb 1mm weiss gestrichen.

Deckenbeläge

Wohnen / Essen, Küche, Korridore, Zimmer, Nasszellen mit Weissputz, zweimal deckend weiss gestrichen. Nebenräume Beton gestrichen.

Personenaufzug

Personenaufzug rollstuhlgängig.

Parkmöglichkeiten & E-Mobility

Garagenboxen und Veloraum auf der Etage des Hauseingangs. Vorinstallation E-Mobility für PKW und Velo (nur Leerrohre).

Umgebung

Wege und Plätze mit Asphalt oder Kies. Gartenanlage bepflanzt und mit Rasenflächen.

Planungskosten

Sämtliche Planungskosten (Architekt, Fachplaner, Spezialisten usw.) sind enthalten. Davon ausgenommen sind Projektänderungen, welche über eine separate Kostenabrechnung abgerechnet werden.

Baunebenkosten

Sämtliche Baunebenkosten für den Grundausbau gemäss Baubeschrieb (Bewilligungen, Gebühren, Medien, Muster, Versicherungen, Vervielfältigungen, Dokumentationen usw.) sind enthalten.

Vorbehalt

Geringfügige Änderungen gegenüber diesem Kurzbaubeschrieb und allfälligen vorhanden Planunterlagen bleiben wie folgt ausdrücklich vorbehalten: Technischen oder architektonischen Gegebenheiten, Behörden-Entscheiden, Auflagen der Bewilligungen und Funktionalität des Projektes für den Besteller bzw. Benutzer (Aufzählung nicht abschliessend).

Normen

Sämtliche aktuellen SIA-Normen, Normen der Fachverbände und der Behörden werden eingehalten.

Individueller Innenausbau

Sie haben die Möglichkeit, Ihre Wohnung innerhalb des hochwertigen Ausbaustandards gezielt und persönlich mitzugestalten. So entsteht nicht einfach Wohnraum, sondern ein Zuhause, das optimal auf Ihre Bedürfnisse, Ihren persönlichen Stil und die gewünschte Wohnqualität abgestimmt ist.

Je nach Baufortschritt kann der Ausbau in den folgenden Bereichen individuell bestimmt werden:

- Grundrissdetails
- Elektroinstallationen
- Küche
- Sanitäranlagen
- Materialien & Farben
- Bodenbeläge
- Ausgewählte Schreinerarbeiten

Alle Anpassungen werden professionell geplant, als Mehrkosten offeriert und durch erfahrene Fachunternehmen umgesetzt. Die Mehrkostenabrechnung erfolgt unabhängig vom Kaufpreis.



Visualisierung
Badezimmer 1. OG



Visualisierung
Küche / Essbereich Gartenwohnung

Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis wird in klar definierten Etappen entsprechend dem Baufortschritt fällig. Diese strukturierte Zahlungsweise bietet Ihnen als Käuferschaft anstelle Planungssicherheit und stellt sicher, dass die Zahlungen stets dem realisierten Baufortschritt entsprechen.

- 3% bei Reservation
- 27 % bei Beurkundung
- 35% bei eingebauten Unterlagsböden
- 35% bei Schlüsselübergabe



Visualisierung
Küche 1. OG

Beratung und Verkauf



STADELMANN & PARTNER
I M M O B I L I E N

Stadelmann & Partner Immobilien AG

Rothusstrasse 23
6331 Hünenberg

Kundenempfang und Immobilien Café

Oberdorf 40
6403 Küssnacht am Rigi

Telefon: 041 508 07 07
info@stadelmannpartner.ch

Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie aktuell wert ist?

Mit unserer kostenlosen Online-Immobilienbewertung haben Sie in wenigen Minuten ein aussagekräftiges Ergebnis. QR-Code scannen und Bewertung starten.



Immobilienbewertung, Verkauf oder Kauf – wir beraten Sie kompetent und zielführend.