

# Verkaufsdokumentation

---



Eigentumswohnungen | nachhaltig & modern

Dötschenstrasse 2

5646 Abtwil

# Inhaltsverzeichnis

Abtwil - grüner Wohnen	3
Lageplan	4
Aussicht	5
Projektpläne	8
- Grundrisse	
- Schnitt	
- Fassaden	
Baubeschrieb	16
Verkaufspreise	21
Kontakt	22

## Abtwil - grüner Wohnen

Die sonnenverwöhnte Gemeinde Abtwil liegt am Südfuss des Lindenberg, eingebettet zwischen dem Reusstal im Osten und dem luzernischen Seetal im Westen. Als südliche Gemeinde des oberen Freiamt, das als Ausläufer des Kanton Aargaus in die Innerschweiz ragt, ist Abtwil zentral gelegen. Mit den nahgelagerten Autobahnanschlüssen in Cham und Ebikon wird eine schnelle Anbindung an grössere Städte wie Luzern, Zug und Zürich ermöglicht.

Durch die leicht erhöhte Lage und die gute Ausrichtung hat Abtwil einen unverkennbaren Blick in die Alpen und liegt oftmals über der Nebelgrenze. Diese Aussicht und die nahe Natur wird von den rund 1'000 Einwohnern, neben einem intakten Dorfleben mit zwei Restaurants, verschiedenen Vereinen und Anlässen, sehr geschätzt. Ein Naherholungsgebiet liegt praktisch vor der Haustüre und bietet mit unzähligen Wegen und Pfaden im Wald viele Möglichkeiten zum Biken, Wandern und Spazieren.

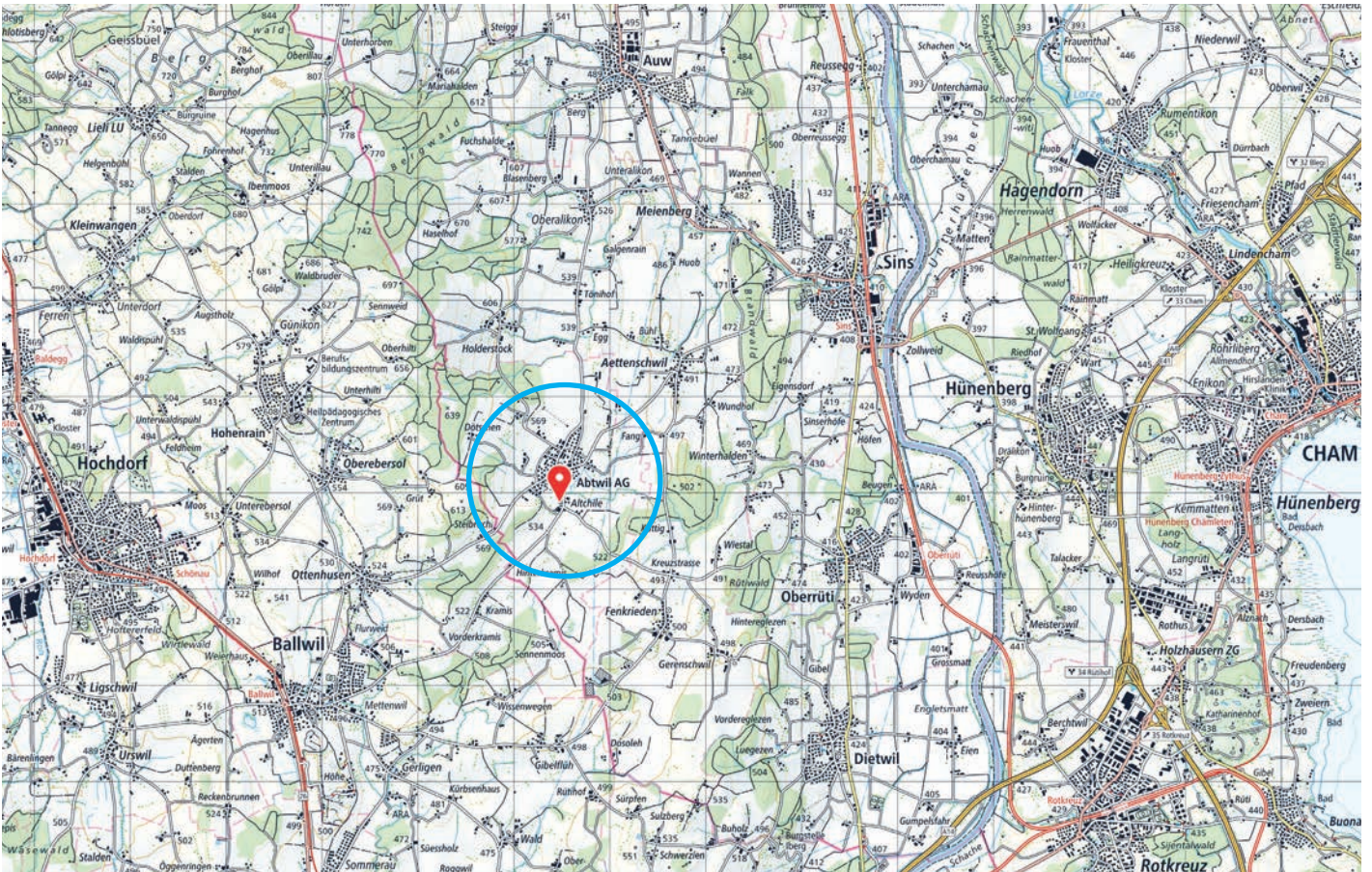
Das Schulangebot deckt Kindergarten und Primarschule ab und ist gut zu Fuss erreichbar. Die Oberstufenschule liegt in der Nachbargemeinde Sins, welche mit dem Fahrrad oder ÖV schnell zu erreichen ist.

Das Projekt umfasst fünf Eigentumswohnungen in qualitativ hochwertigem Ausbaustandard. Das Minergie zertifizierte Gebäude besteht aus einer Holzbaukonstruktion mit einem Betonssockel. Eine Erdsondenwärmepumpe beheizt die fünf grosszügigen Wohneinheiten und sorgt zusammen mit der PV-Anlage auf dem Dach für reduzierte Nebenkosten durch einen geringeren Energieverbrauch.

Auf drei Geschossen entstehen hier je zwei 3,5 Zimmer- und 4,5 Zimmer Wohnungen, sowie eine 5,5 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und verfügen über eine eingezogene Loggia mit einem unverkennbaren Blick ins Grüne.

Im Untergeschoss befindet sich neben Keller- und Technikräumen, eine Tiefgarage mit zehn Parkplätzen und ein Veloraum.

## Lageplan



Entfernungen	Distanz	Fahrzeit
Hochdorf	5.5 km	ca. 7 min.
Luzern	21 km	ca. 20 min.
Sins	4 km	ca. 5 min.
Zug	16 km	ca. 20 min.
Zürich	39 km	ca. 40 min.

Quelle: google.maps

## Aussicht Süd-Ost



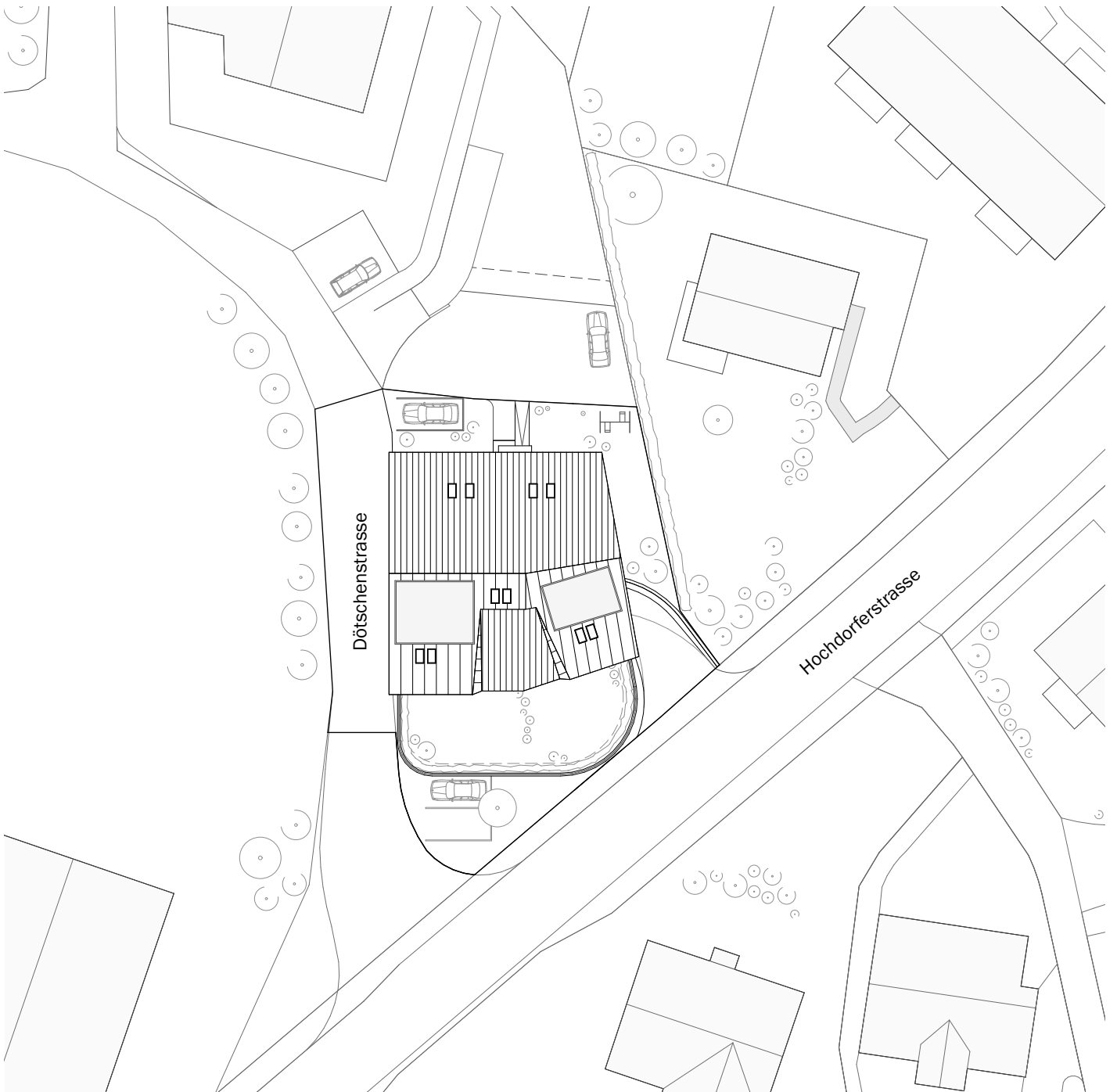
## Aussicht West



## Aussicht Nord-West



# Situation 1:500



0 10

A graphic scale bar with a jagged, sawtooth-like top edge, indicating a distance of 10 units.

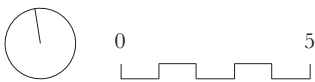
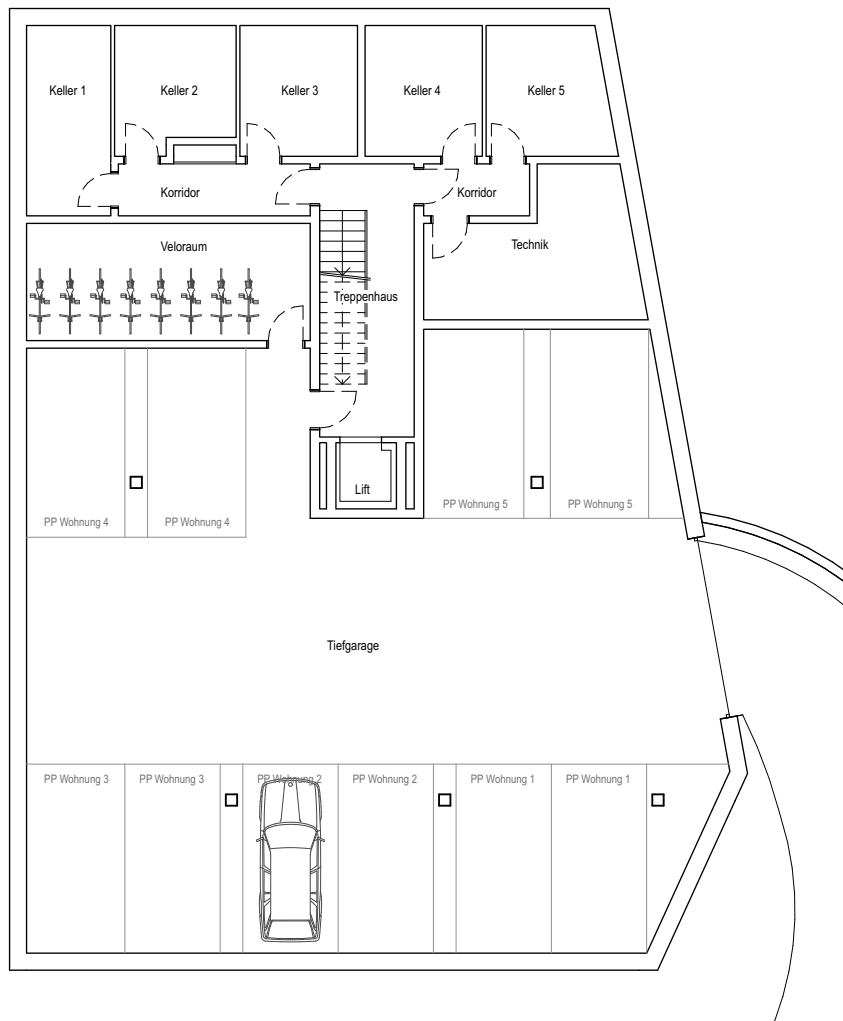
Umgebung | 1:500



# Grundriss Untergeschoss

## Untergeschoss

Keller 1	11 m <sup>2</sup>
Keller 2	10 m <sup>2</sup>
Keller 3	10.5 m <sup>2</sup>
Keller 4	10.5 m <sup>2</sup>
Keller 5	11 m <sup>2</sup>
Veloraum	23.5 m <sup>2</sup>
Einstellhalle	10 PP



## Grundriss Erdgeschoss

### 4.5 - ZI-WHG | W1 | 130 m<sup>2</sup>

Korridor	18.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16.5 m <sup>2</sup>
Bad	8 m <sup>2</sup>
WC   DU	4.5 m <sup>2</sup>
Reduit	2.5 m <sup>2</sup>
Küche   Essen	
Wohnen	51.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.9 m <sup>2</sup>
Garten	77.5 m <sup>2</sup>

### 3.5 - ZI-WHG | W2 | 98 m<sup>2</sup>

Korridor	10.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.5 m <sup>2</sup>
Bad	7.5 m <sup>2</sup>
WC	3 m <sup>2</sup>
Reduit	2 m <sup>2</sup>
Küche   Essen	
Wohnen	45 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	16 m <sup>2</sup>
Garten	70 m <sup>2</sup>



## Grundriss Obergeschoss

### 4.5 - ZI-WHG | W3 | 130 m<sup>2</sup>

Korridor	18.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16.5 m <sup>2</sup>
Bad	8 m <sup>2</sup>
WC   DU	4.5 m <sup>2</sup>
Reduit	2.5 m <sup>2</sup>
Küche   Essen	
Wohnen	51.5 m <sup>2</sup>
Loggia	18.9 m <sup>2</sup>

### 3.5 - ZI-WHG | W4 | 98 m<sup>2</sup>

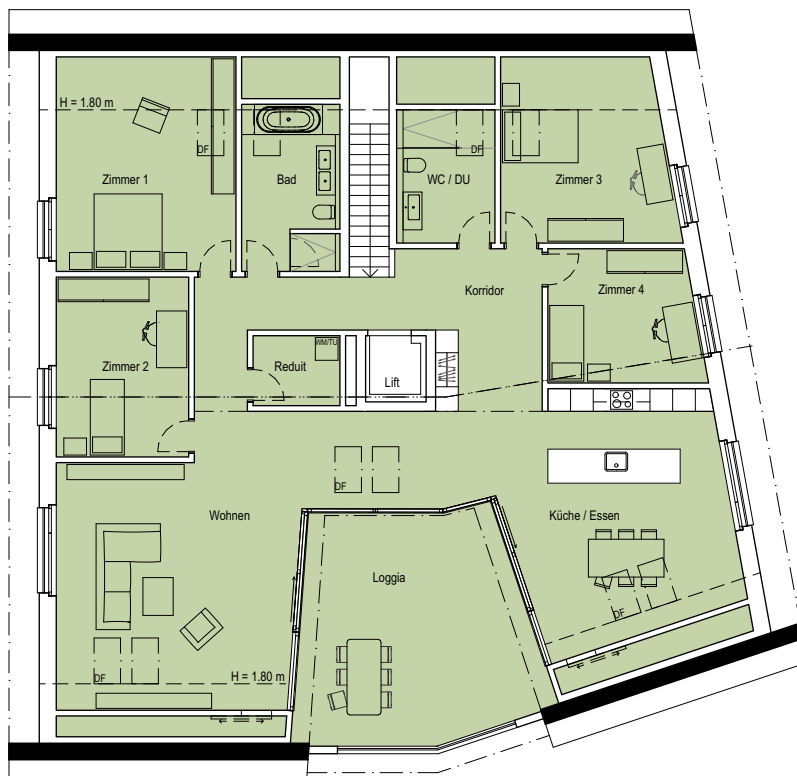
Korridor	10.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.5 m <sup>2</sup>
Bad	7.5 m <sup>2</sup>
WC	3 m <sup>2</sup>
Reduit	2 m <sup>2</sup>
Küche   Essen	
Wohnen	45 m <sup>2</sup>
Loggia	16 m <sup>2</sup>



## Grundriss Dachgeschoss

### 5.5 - ZI-WHG | W5 | 209 m<sup>2</sup> (über 1.80 m)

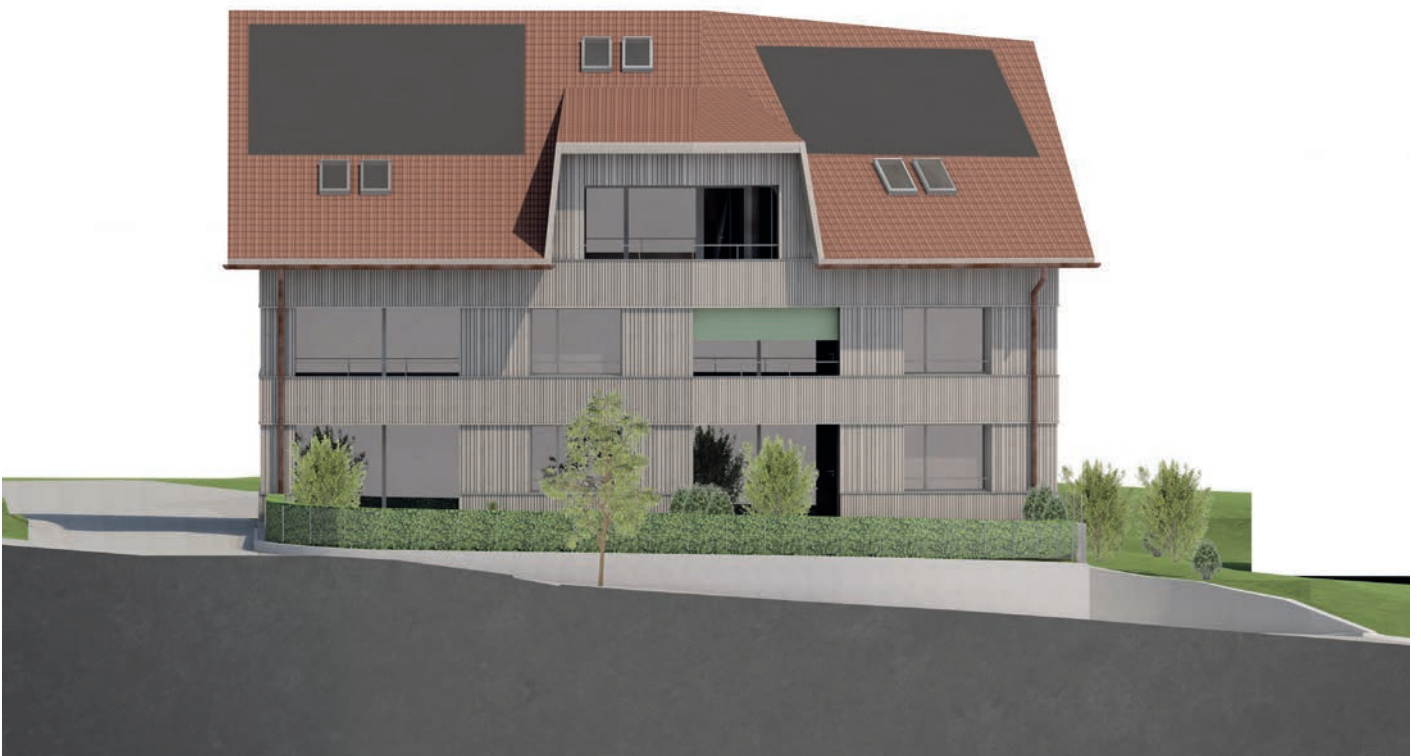
Eingang im OG	4 m <sup>2</sup>
Korridor	25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	14 m <sup>2</sup>
Bad	11.5 m <sup>2</sup>
WC   DU	9 m <sup>2</sup>
Reduit	4.5 m <sup>2</sup>
Küche   Essen	40 m <sup>2</sup>
Wohnen	48 m <sup>2</sup>
Loggia	37 m <sup>2</sup>



# Querschnitt



## Ansicht Süd



# Ansicht Nord



# Baubeschrieb

## Grundstück

Im Kaufpreis inbegriffen sind die Landkosten sowie die Kosten für die Zusammenschliessung der Parzellen 563 und 488.

## Vorbereitungsarbeiten

Der Rückbau der bestehenden Gebäude und die Untersuchung des Baugrundes. Die Erstellung der Baugrube, Deponie des Aushubmaterial und wieder Hinterfüllung der Böschungen. Die Erschliessung durch Werkleitungen erfolgt nach Angaben der Werke. Die Kanalisation wird an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen.

## Konstruktion Gebäude

Sämtliche Aussenwände, Bodenplatten und Decken des Untergeschosses werden in Stahlbeton ausgeführt. Innenwände im UG sind wo statisch nötig aus Stahlbeton und ansonsten in Kalksandsteinmauerwerk.

Das Treppenhaus mit Liftschacht sowie die Wohnungstrennwände sind ebenfalls in Stahlbeton.

Aussen- und Innenwände über Terrain werden in Holzelementbauweise gefertigt. Die Geschossdecken über Terrain werden als Holz-Beton-Verbund Decken ausgeführt, die Geschossdecken im Treppenhaus sind aus Stahlbeton.

Alle Treppenläufe werden als vorgefertigte Elemente geliefert und vor Ort versiegelt.

Die Steildachkonstruktion inkl. Lukarne ist ein Sparrendach mit Firstpfette, die ebenfalls als Holzelement geliefert wird.

## Technik Gebäude

### Elektroanlage

Sämtliche Wohnräume sind mit konventionellen Schalter, Lampenstellen sowie Steckdosen ausgestattet. In den Küchen sowie den Korridoren der Wohnungen sind Einbauspots vorgesehen.

### Wärmeanlage

Die Wärme wird mit einer Sole/Wasser Wärmepumpe erzeugt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung welche in sämtlichen Wohnräumen (exkl. Reduit) installiert wird und mit Einzelraumtemperaturregulierung geregelt ist.

### Lufttechnische Anlage

Pro Wohnung wird ein separates Lüftungsgerät installiert. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

Das Untergeschoss wird mit einem Adsorption-Lüftungsgerät belüftet und entfeuchtet.



#### Sanitärinstallation

Warm- und Kaltwasserleitungen bis zu den Zapfstellen verdeckt montiert (ausser im Untergeschoss). Die Kaltwasserzuleitung wird zur Wasserverteilerbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt, Druckreduzierventil nach behördlichen Vorschriften. Ablaufrohre in Steigschächten sind aus geräuschhemmendem Material, Entlüftung bis über Dach geführt.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden wo notwendig gemäss den kantonalen Vorschriften gedämmt und bandagiert.

Wasserzähler sind in den Wohnungen eingebaut und der Bezug von Kalt- und Warmwasser wird im Technikraum zentral abgelesen. Die allgemeinen Wasserstellen werden zum Allgemeinwasserverbrauch berechnet.

Für sämtliche Wohnungen ist ein zentraler Warmwassererwärmer vorgesehen.

#### Sanitärapparate

Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehöre gemäss Apparatenliste. Auswahl gemäss Budget. Die Apparate sind beim Vertragspartner zu beziehen.

#### Transportanlage

Rollstuhlgängige Liftanlage für 8 Personen mit Haltestellen von Untergeschoss bis Dachgeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss ist mit Schlüssel direkt erreichbar.

### **Äussere Wandbekleidung**

Stahlbetonwände unter Terrain werden mit einer XPS Wärmedämmung gedämmt.

Die Holzelementwände über Terrain (gemäss Dimensionierung Holzbauer) sind ausgedämmt nach Energienachweis und Minergie Anforderungen. Hinterlüftungs- und Konterlattung mit vertikaler Holzschalung vorvergraut, gemäss Farbkonzept Architekt. Ein durchlaufender Sims koppelt die Geschosse brandschutztechnisch ab.

#### Fenster

Holz-Metall Fenster mit Metallzarge als Leibung aussen. 3-fach Isolierverglast, innen weiss gestrichen. Pro Wohnung eine Hebeschiebtüre im Bereich Wohnen/Essen. In der Dachgeschosswohnung sind zwei HST sowie Dachfenster gemäss Planunterlagen eingebaut.

Vor den Fenstern ist eine Horizontale Absturzsicherung direkt in die Leibung montiert.

#### Tür/Tor

Wohnungstüren mit 3-Punkte Verriegelung und Spion.

Hauseingangstüre mit elektrischem Türöffner, Türstopper- und Schliesser. Aussen Knopf/Stange und innen Drücker.

#### Sonnenschutz

Senkrecht Markisen (transluszent oder blickdicht) in Schlaf- Wohnräumen und Küchen mit elektrischer Bedienung. Vor den Öffnungen der Loggien sind Senkrechtmarkisen mit elektrischer Bedienung angebracht.

## Bedachung Gebäude

Flachdächer mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig, vollflächig verklebt.  
 Flachdachaufbau Loggia mit Dampfbremse, Wärmedämmung im Gefälle und bituminöse Dichtungsbahnen 2-lagig. Als Bodenbelag wird ein Holzrost eingebaut.

### Geneigtes Dach

Dampfbremse, Wärmedämmung (gemäss Energienachweis) zwischen Sparren, Unterdach, Hinterlüftungs- und Konterlattung mit Ziegeleindeckung/PV Anlage. Vorgehängte Dachrinne und Ablaufrohre in Kupfer.

Äussere Blitzschutzanlage mit Fang- und Ableitungen gemäss Bestimmungen.

## Ausbau Gebäude

Als Abtrennung der Kellerabteile sind Holzlattenverschläge eingebaut (wo statisch keine tragenden Wände gefordert sind).

Wohnungsinterne Türen aus Holz mit Röhrenspan Türblatt und Blockfutter, weiss gestrichen.

### Böden

Schwimmende Unterlagsböden bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmung, Trennlage mit PE-Folie und Zementunterlagsboden.

Tiefgarage: Hartbetonbelag  
 Kellerräume: Zementüberzug gestrichen  
 Treppenhaus: Kunststeinplatten/Feinsteinzeugplatten  
 Wohnung: Parkett gemäss Budget  
 Nasszellen: Feinsteinzeug Plattenbelag gemäss Budget  
 Reduit: Feinsteinzeug Plattenbelag gemäss Budget  
 Loggia/Sitzplatz: Holzrost

### Wandbekleidung

Stahlbeton- und Kalksandsteinwände im Untergeschoss roh gestrichen.

Treppenhaus: Sichtbetonwände lasiert  
 Wohnung: 1.0 mm Vollabrieb, gestrichen  
 Nasszellen: Installationswand und eine Seitenwand mit keramischem Plattenbelag gemäss Budget

### Deckenbekleidung

Untergeschoss: Stahlbetondecke gestrichen  
 Treppenhaus: Sichtbetondecke, lasiert  
 Wohnung: Brettstapeldecke sichtbar, natur  
 Schrägdach: 3 Schichtplatten sichtbar, weiss lasiert

#### Einbauten

Garderobenschrank gemäss Pläne Architekt in kunstharzbeschichteten Spanlpatten, weiss.

Einbauküche gemäss Layout Architekt mit Steamer und Backofen. Der Küchenbauer wird von der Verkäuferschaft bestimmt.

Treppen und Treppenpodest mit Geländer und Handlauf.

Vordach über Eingangstür mit Seitenwand aus Stahlbeton sichtbar. Briefkastenanlage aus Leichtmetall.

#### **Ergänzende Leistungen**

Einmalige Baureinigung vor der Übergabe an die Käuferschaft.

#### **Umgebung**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen. Stützmauer entlang der südlichen Parzellengrenze und Tiefgarageneinfahrt mit Zaun/Absturzsicherung und Hecke (südliche Parzellengrenze).

Erstellung der Zugänge, Grünflächen, Wege und Plätze gemäss Umgebungsplan Architekt.

Angemessene Beleuchtung der Zugangswege und Besucherparkplätze.

Frostsichere Gartenventile in den Erdgeschosswohnungen und im allgemeinen Bereich.

### **Planungskosten**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung von Architekt, Bauingenieur, Fachingenieur Gebäudetechnik und Spezialisten (Geometer, Bauphysiker, Geologe)  
Mehraufwändungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet (inkl. Planerleistung).

### **Nebenkosten**

Bewilligung, Gebühr

Gebühren für behördliche Prüfungen, Bewilligungen und Abnahmen, sowie Anschlussgebühren an öffentliche Werkleitungen.

Versicherungen

Bauzeitversicherung, Bauwesenversicherung und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

### **Allgemeines**

Die Angaben in diesem Baubeschrieb stellen kein Vertragsdokument dar. Kleinere Änderungen bezüglich Plänen, Projekt- und Baubeschrieb, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigt, bleiben vorbehalten. Für Ausführungs- und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Werkpläne massgebend.

Die Visualisierungen haben lediglich orientierender Charakter. Änderungen bleiben vorbehalten.

## Verkaufspreise

Wohnung	Zimmer	NWF/m <sup>2</sup>	Sitzplatz   Loggia m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF
Wohnung 1   EG	4,5 Zimmer	130	18.9 (+ 77.5 m <sup>2</sup> Garten)	820` 000.-
Wohnung 2   EG	3,5 Zimmer	98	16 (+ 70 m <sup>2</sup> Garten)	660` 000.-
Wohnung 3   OG	4,5 Zimmer	130	18.9	790` 000.-
Wohnung 4   OG	3,5 Zimmer	98	16	630` 000.-
Wohnung 5   DG	5,5 Zimmer	209 (über 1.80 m)	38.5	1` 300` 000.-
Tiefgarage	10 Parkplätze			à 35` 000.-

# Kontakt

## **Bauherrschaft**

Peter und Helena Engel  
Dötschenstrasse 4  
5646 Abtwil

## **Verkauf**

Peter und Helena Engel  
Telefon 041 787 05 70  
[info@grüner-wohnen.ch](mailto:info@grüner-wohnen.ch)

## **Architektur**

Kamm Architekten AG  
Rothusweg 12  
6300 Zug  
Telefon 041 729 51 51  
[info@kamm.ag](mailto:info@kamm.ag)  
[www.kamm.ag](http://www.kamm.ag)

## **weitere Infos**

[www.grüner-wohnen.ch](http://www.grüner-wohnen.ch)