Venice

UNTERÄGERI

WWW.VENICEUNTERAEGERI.CH

DEN UNTERSCHIED ERLEBEN...

In Venedig ist es die Gesangskunst des Gondoliere...

... den Klängen seiner Stimme folgend, manövriert er die Gondel auf den Wasserkanälen entlang ehrwürdiger Hausmauern und verzaubert Menschen in deren Wohnungen, auf dem Marktplatz oder einer der vielen Brücken Venedigs. Dabei bietet das Mittelmeer diesem liebevollen Zauber eine ebenso liebevolle Kulisse.

In Ihrer neuen Eigentumswohnung in Unterägeri (ZG) wird der Zauber vom Rauschen des Flusswassers «Lorze» ausgelöst. Die «Lorze» entspringt dem «Ägerisee», fliesst unter kleinen Brücken hindurch und führt die frische Bergluft, zusammen mit der Kühle des Seewassers direkt zu Ihnen...

ENTLANG IHRES ALTEHRWÜRDIGEN, KOMPLETT SANIERTEN GEBÄUDES FLIESSEND...

... steigt das Rauschen des Flusswassers die massiven Mauern empor, erweitert sich mit den ersten Sonnenstrahlen in eine «zauberhafte Melodie» und verwöhnt Sie schliesslich in Ihrem neuen Zuhause.

Diesen Zauber ins Herz geschlossen, bewegen Sie sich auf den offenen Wohn- und Essbereich zu, öffnen den grossen Fensterflügel aus Holz-/Metallrahmen und lassen ihn die 2.50 bis 3.00 Meter hohen Wohnräume behutsam einnehmen.

MODERNER INNENAUSBAU AUS HOCHWERTIGEN MATERIALIEN...

Angelehnt an die Kochinsel Ihrer offenen Küche, halten Sie eine Tasse Tee in der Hand und geniessen achtsam den Moment, in dem sich die «Melodie» mit den hochwertigen Materialen des modernen Innenausbaus vereint.

Sie fühlen die pulsierende Energie daraus und wie diese letztlich vom massiven Parkettboden aus Eiche aufgenommen wird, um alsdann wieder schleichend abgegeben werden zu können. An Sie.

MASTER-BEDROOM MIT BAD & ANKLEIDE...

... bevor Sie sich nochmals in den Master-Bedroom mit integriertem Bad & separater Ankleide begeben, betrachten Sie die Berglandschaft und erinnern sich an die Wanderung, welche Sie kürzlich mit Freunden unternommen hatten.

Sie folgen mit Ihrem Blick den klaren Berglinien, schweifen über die idyllische Dorflandschaft und lassen zuletzt den «Ägerisee» auf sich wirken.

Dankbar wenden Sie sich gelassen dem neuen Tag zu und freuen sich, dessen unterschiedliche Besonderheiten zu erleben.

UNTERÄGERI (ZG)

Lorzenstrasse 2

Zug
Distanz: 13 KM
Dauer: 20 min (Auto oder Bahn)

Zürich
Distanz: 33.5 KM
Dauer: 50 min (Auto oder Bahn)

Luzen
Distanz: 47 KM
Dauer: 55 min (Auto oder Bahn)

DIE LAGE

Am westlichen Ende des Ägerisees gelegen, bietet die Berggemeinde Unterägeri (ZG) ihren 9'000 Einwohnerinnen und Einwohnern einen hohen Lebensstandard und eine umfassende, intakte Infrastruktur bestehend aus...

- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus)
- Quartier-Läden
- Gasthöfe
- Bar's...
- Vielfältige Naherholungsmöglichkeiten für Jung & Alt...

THE FASHION FILM
THE LIGHT OF TOKYO

ANGEBOTE

Wohnung	Wohnfläche (netto)	Zimmer	Balkon / Terrasse	Verkaufspreis (CHF)
EG: **W01** (gross)	74.50 m2	2.5 – 3.5	2.30 m2	1'295'000.00
EG: optional W01 + Gewerbefläche (direkter Zugang)	112,7 m2	2.5 – 3.5	2.30m2	1'680'000.00
1. OG: **W02** (gross)	74.50 m2	2.5 – 3.5	2.30 m2	1'395'000.00
1. OG: **W03** (klein)	48.90 m2	2.5		695'000.00
1. OG: optional W02 + W03 zusammengelegt	123.40 m2	5.5	2.30 m2	2'090'000.00
2. OG: **W04** (gross)	74.50 m2	2.5 – 3.5	2.30 m2	1'475'000.00
2. + 3. OG: **W05** Attika/Maisonette	141.90 m2	5.5	32.50 m2	2'795'000.00
Gewerbefläche				
EG: Gewerbefläche	38.20 m2	-	-	385'000.00
Aussenparkplätze				
PP Nr. 1				15'000.00
PP Nr. 2				17'000.00
PP Nr. 3				19'000.00
UG – Disporäume				
D1	5.5 m2			13'000.00
D2	5.8 m2			14'000.00

GRUNDRISSE

W01

Küche	7.6 m²
Wohnen/Essen	38.1 m²
Bad	8.0 m²
Master	11.2 m²
Gang	4.8 m²
WC	1.8 m²
Eingang	3.0 m²
Balkon	2.3 m²
TOTAL	**76.8 m²**

GEWERBEFLÄCHE

Verkaufsfläche	28.4 m²
Büro	7.4 m²
WC	2.4 m²
TOTAL	**38.2 m²**

W01 (OPTIONAL: W01 + W02)

Küche	7.6 m²
Wohnen/Essen	38.1 m²
Bad	8.0 m²
Master	11.2 m²
Gang	4.8 m²
WC	1.8 m²
Eingang	3.0 m²
Balkon	2.3 m²
Verkaufsfläche	35.8 m²
WC	2.4 m²
TOTAL	**115.0 m²**

W02

Küche	7.6 m²
Wohnen/Essen	38.1 m²
Bad	8.0 m²
Master	11.2 m²
Gang	4.8 m²
WC	1.8 m²
Eingang	3.0 m²
Balkon	2.3 m²
TOTAL	**76.8 m²**

W03

Wohnen	17.6 m²
Küche/Essen	10.6 m²
DU	4.3 m²
Zimmer	13.3 m²
Eingang	3.1 m²
TOTAL	**48.9 m²**

W02 (OPTIONAL: W02 + W03)

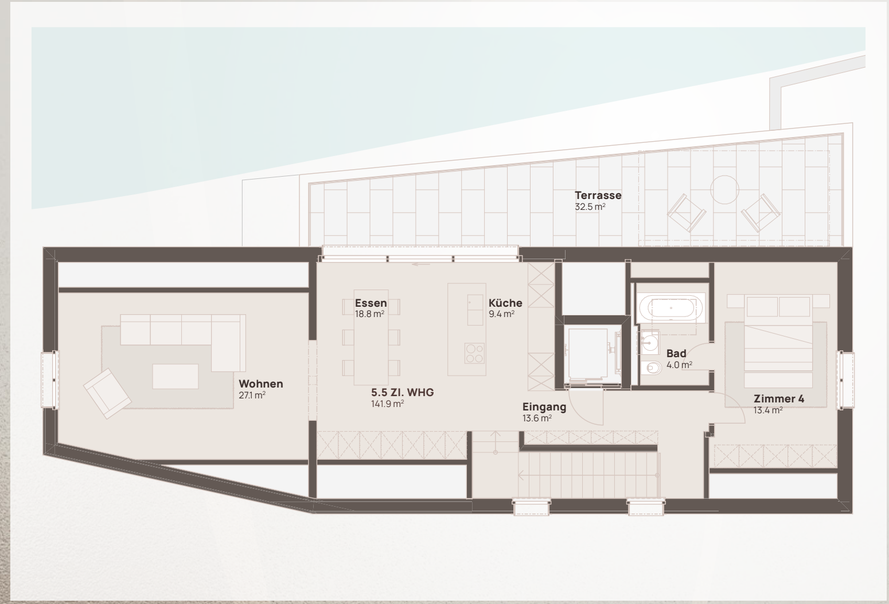
Küche	7.6 m²
Wohnen/Essen	38.1 m²
Bad	8.0 m²
Master	11.2 m²
Gang	4.8 m²
WC	1.8 m²
Balkon	2.3 m²
Eingang	3.0 m²
Büro/ Bibliothek	12.3 m²
Zimmer 1	13.3 m²
Zimmer 2	14.3 m²
DU	4.3 m²
Gang	4.8 m²
TOTAL	**125.8 m²**

W04

Küche	7.6 m²
Wohnen/Essen	38.1 m²
Bad	8.0 m²
Master	11.2 m²
Gang	4.8 m²
WC	1.8 m²
Eingang	3.0 m²
Balkon	2.3 m²
TOTAL	**76.8 m²**

W05 (ATTIKA / MAISONETTE)

Zimmer 1	13.3 m²
Zimmer 2	12.9 m²
DU	5.6 m²
Zimmer 3	11.5 m²
Gang	12.3 m²
TOTAL	**55.6 m²**



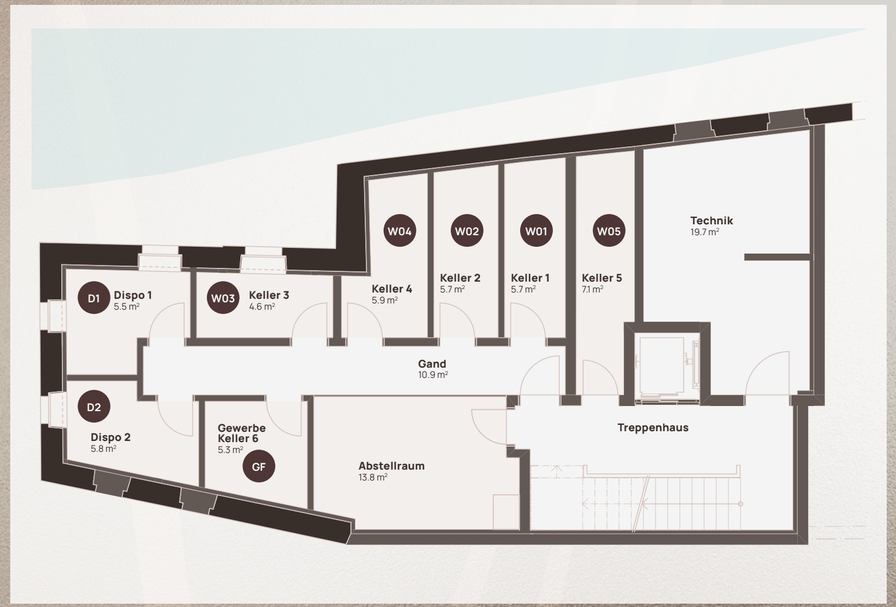
W05 (ATTIKA / MAISONETTE)

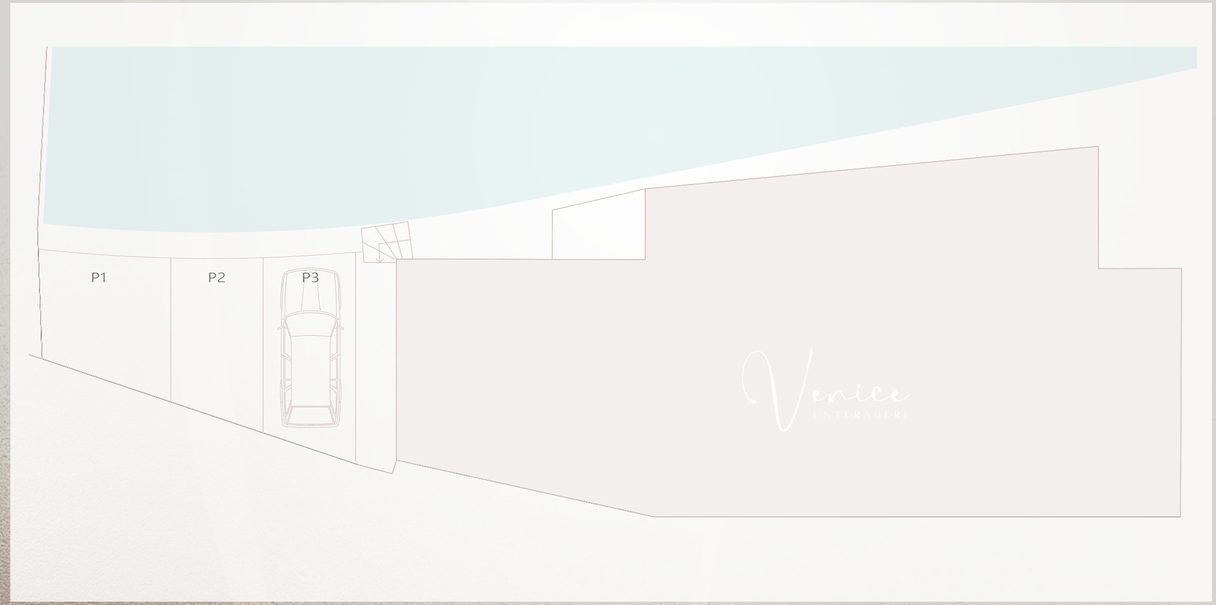
Küche	9.4 m²
Eingang	13.6 m²
Zimmer 4	13.4 m²
Bad	4.0 m²
Wohnen	27.1 m²
Essen	18.8 m²
Terrasse	32.5 m²
TOTAL	**118.8 m²**

KOMPLETT

Total 2.OG	55.6 m²
Total DG	118.8 m²
TOTAL	**174.4 m²**

Keller 1	5.7 m²
Keller 2	5.7 m²
Keller 3	4.6 m²
Keller 4	5.9 m²
Keller 5	7.1 m²
Keller 6	5.3 m²
Dispo 1	5.5 m²
Dispo 2	5.8 m²
Gang	10.9 m²
Technik	19.7 m²
Abstellraum	13.8 m²





BAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

Beim Bau Ihres künftigen Eigenheims legen wir Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit. Damit Sie grösstmögliche Freiheiten beim Ausbau und der Gestaltung geniessen, stehen Ihnen komfortable Budgetpositionen zur Verfügung. Unsere Fachleute beraten Sie gerne bei der Auswahl.

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen nach SIA.

ROHBAU UND GEBÄUDEHULLE

Konstruktionsart:

- Massivbauweise in Stahlbeton für Bodenplatte, Wände und Decken im Erdreich.
- Ab EG sämtliche Wände und Decken in Holzbaukonstruktion mit einem Erschliessungskern in Beton.

Fassade:

- Im UG, sichtbare Fassadenwand zur Lorze: Beton sichtbar. Fassade Sockelbereich im EG: Bekleidung mit Vollkernplatten.
- Ab 1.OG, hinterlüftete Fassade, äussere Schicht Holzschindeln.

Die Geschosse werden durch die den Bau umfassenden und quer verlaufenden Schattenkanten strukturiert, an welchen sich die Fensteroberkanten anlehnen.

Farbgebung gemäss Farbkonzept.

Fenster:
Konstruktion aus Holz/ Metall, dreifache Verglasung, Fenstern und Fenstertüren mit Dreh-/ Kippbeschlagen. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept TU.

Im Dachgeschoss bei der Terrasse Hebeschiebefenster aus Holz-Metall und öffenbare Dachfenster in Holz/Metall inkl. außenliegender Beschattung (Rollos nicht Stoffstoren) mit elektrischer Bedienung der Fensteröffnung und der Verschattung.

Bedachungen:
Dachkonstruktion in Holz mit innenliegender Dampfbremse, Wärmedämmung zwischen den Sparren liegend und Unterdachkonstruktion. Innenseite mit verputzte Fermacellplatten. Dacheindeckung mit braunen Tonziegeln.

Balkone und Terrasse:
Balkonbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzen gemäss Farb- und Materialkonzept TU. Schlanke Staketengeländer bei Balkonen und Terrasse. Untersichten Balkonen in Beton roh.

Sonnenschutz:
Sonnenschutz bei sämtlichen Fenstern (ausser im Treppenhaus) mit elektrisch bedienbaren Rafflamellenstoren. Bei der Dachterrasse Ausstellmarkise, elektrisch bedienbar.

AUSBAU WOHNUNGEN

Kellerräume, Nebenräume:
Wand- und Deckenoberflächen in Beton Typ 2 oder Kalksandsteinmauerwerk, roh sichtbar. Bodenbelag aus Zementüberzug oder Hartbeton.

Treppenhaus und Hauseingang:
Kunststeintreppenelemente als Fertigelemente oder Betonelemente mit Kunsteinplatten verlegt. Podeste mit Kunststeinplatten verlegt gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Stakettengeländer aus Metall mit Handlauf aus Holz.

Wände und Deckenverputzt, mit deckendem Anstrich nach Farb- und Materialkonzept TU. Personenaufzug (6 Pers./480 kg) vom UG bis DG. Abmessungen Aufzugskabine entsprechend den rollstuhlgängigen Anforderungen.

Hauseingangstür aus Metallglas und Briefkastenanlage mit integrierte Video-Sonnerieanlage.

Wohn-, Ess- und Schlafräume:
Wandoberflachen: Weissputz Qualitätsstufe 3 (Q3) nicht streiflichtecht, mit ökologischer Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Deckenoberflächen: Weissputz Qualitätsstufe 3 (Q3) nicht streiflichtecht, mit ökologischer Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Vorhangschiene VS 57, 2-fach, vor den Fenstern im Putz eingelassen.

Bodenbeläge: Parkett geölt, Landhausdielen, z.B. Kollektion Admonter oder Luzerner Schlossdielen von Sabag. Sockelleiste aus Holz, weiss.

Budget Parkettbelag gemäss Ausstellungspreis von Sabag Rothenburg:

- 2,5 Zimmer Wohnung — Brutto CHF 141.00/ m2 inkl. MWST.
- 5.5 Zimmer Wohnung im DG — Brutto CHF 167.00/ m2 inkl. MWST.

Die Budgetposition versteht sich als Materialkosten, nur Platten oder Parkett ohne Kosten für Nebenarbeiten und Material wie Kleber, Abdichtung, usw... Brutto inklusiv MWST.

Nassräume: Wandoberflächen: Lage keramische Platten gemäss Detailplan Nasszellen Architekt. Budget für fertig verlegte Keramikwandplatten: siehe Bodenbeläge in Nassräumen. Ansonsten Weissputz Qualitätsstufe 3 (Q3) nicht streiflichtecht, mit ökologischer Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Deckenoberflächen: Weissputz Qualitätsstufe 3 (Q3) nicht streiflichtecht, mit ökologischer Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Bodenbeläge: Keramische Platten, Format: 30x60cm oder 60x60cm
Budget Keramische Platten gemäss Ausstellungspreis von Sabag Rothenburg:

- Alle Wohnungen — Brutto CHF 65.00/m2 inkl. MWST.

Die Budgetposition versteht sich als Materialkosten, nur Platten oder Parkett ohne Kosten für Nebenarbeiten und Material wie Kleber, Abdichtung, usw... Brutto inklusiv MWST.

Sanitärapparate: Ausstattung mit keramischen Sanitärapparaten in weiss sowie Garnituren gemäss Apparateliste Sabag.

Unterbaumöbel furniert unter dem Waschtisch.

Dusche bodeneben mit Glaswand.

Küche:
In allen Wohnungen ist eine Küche gemäss Plandarstellung Architekt konzipiert. Die Küchen sind bei dem, durch die Bauherrin ausgewählten Unternehmer zu bestellen. Die Auswahl und Bemusterung der Küche erfolgen individuell durch den Käufer.

Die Ausführung erfolgt mit Norm Möbeln (EU-Norm 60cm) in Spanplatten, kunstharzbelegt. Abdeckung mit Kunststein/Naturstein

Apparate: Glaskeramikherd, Umluft- Dampfabzug, Geschirrspuler, Backofen, Steamer und Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach der Marke Siemens.

Budget:

- 2,5 Zimmer Wohnung Ost — Brutto CHF 20'000.00 inkl. MWST.
- 2,5 Zimmer Wohnung West — Brutto CHF 30'000.00 inkl. MWST.
- 5,5 Zimmer Wohnung im DG — Brutto CHF 40'000.00 inkl. MWST.

Budgetpositionen für Küchen verstehen sich als fertig erstellte Arbeiten inkl. allfälligen Nebenarbeiten, Zuschläge und/ oder Zusatzleistungen.

Schreinerarbeiten:
Wohnungseingangstüren und Gewerbeeingangstür (EI30) mit Stahlzargen, Durchgangsbreite i.L. 90cm, Durchganshöhe i.L. ca. 2.20m, Oberfläche gestrichen, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept, Türblätter mit Doppelfalzdichtung und mit Spion. Innentüren (Zimmer/ Nasszellen/ Reduit): Blockfuttertüre gestrichen, Durchgangsbreite i.L. 70-80cm, Durchgangshöhe i.L. 210cm, Röhrenspantürblatt stumpf einschlagend, Zarge bündig mit Verputz, Schloss mit Bartschlüssel.

Sämtliche Drücker/ Schilder etc. zu Türen nach Standard Glutz oder gleichwertiges Produkt.

Garderobe:
Pro Wohnung eine Einbaugarderobe im Eingangsbereich. Anzahl Elementen und Massen gemäss Architektenpläne. Elemente mit Tablaren und/oder Kleiderstangen, Fronten lackiert oder furniert mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst. Abschlüsse und Deckenblenden sind frontbündig.

Einbauschränke Schlafzimmern in den 2,5 Zimmer Wohnungen West:

Anzahl Elemente gemäss Grundriss Architekt. Elemente mit Tablaren, Kleiderstangen und Innenschubladen, hochstehende Fronten furniert oder lackiert, mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst. Schreiner gemäss Vorgabe TU.

Budget:

- 2,5 Zimmer Wohnung West Brutto CHF 10'000.00 inkl. MWST.

Einbauschränke Schlaf- und Wohnzimmer in der Dachschräge in der Dachgeschosswohnung. Anzahl Elemente gemäss Grundriss Architekt. Elemente mit Tablaren, Kleiderstangen und Innenschubladen, hochstehende Fronten furniert oder lackiert, mit eleganter Griffleiste oder Griffprofil eingefräst.

Budget:

- 5,5 Zimmer Wohnung im DG Brutto CHF 8'000.00 inkl. MwSt.

Budgetpositionen für Schreinerarbeiten verstehen sich als fertig erstellte Arbeiten inkl. allfälligen Nebenarbeiten, Zuschläge und/ oder Zusatzleistungen.

Waschmaschine/Tumbler Einhausung, gemäss Detailpläne Nasszellen. Fronten lackiert oder furniert.

EDELROHBAU GEWERBE EG

Wände: Beton sichtbar oder Fermacellplatten mit Stössen gespachtelt. Innentrennwände gemäss Pläne Architekt.

Decke: Fermacellplatten mit Stösse gespachtelt.

Boden: Unterlagsboden roh, Betonstufen roh für Zugang zum Treppenhaus.

Haustechnik: Bodenheizung oder Konvektoren, keine Lüftung, keine Klimaanlage, Elektroverteiler Aufputz montiert

HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Elektroinstallationen gemäss Konzept Elektroingenieur und Elektroapparatepläne. Elektrounterverteilkasten in der Garderobe eingebaut.

Smart-Home Steuerung ab Touchpaneel und Smartphone für Videogegensprechanlage mit elektrische Türentriegelung, Heizungssteuerung und Verschattungssteuerung. Steuerung der Leuchten als Option gegen Mehrpreis.

Einbauspots im Korridor-, Küchenbereich und Nasszelle gemäss Installationskonzept Elektroingenieur. Aussenleuchte bei Balkon und Terrasse. 1 Aussensteckdose je Balkon/ Terrasse.

Pro Kellerabteil 1 FL- Leuchte mit Schalter und Steckdose und separate 3-fach Steckdose über den Wohnungszähler laufend.

Heizung:
Wärmeerzeugung für Heizenergie und Warmwasser gemäss Konzept Fachplaner, erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Der definitiven Auswahl und Auslegung der Wärmeerzeugung obliegt dem TU.

In den Wohnungen Fussbodenheizung mit Heizverteilung und Einzelraumregulierung über Smart-Home Steuerungssystem. Heizverteiler liegend in der Garderobe eingebaut.

Lüftung:
Fensterlüftung mit manueller Bedienung in den Wohnungen.
Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftgeräte.

Sanitär:
Eine Wasserenthärtungsanlage ist vorgesehen.
Im Erdgeschoss 1 frostsicher Aussenwasserhahn für den Allgemeinverbrauch. 1 frostsicher Aussenwasserhahn auf der Dachterrasse.

Ein Turm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung, Standardgerätetyp Miele oder gleichwertige Produkte.

UMGEBUNG

Total 3 Aussenparkplätze. Gemäss Architektenpläne, befestigten Flächen zum Anschluss an den Strassen.

GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHRIEBS/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv zwingend notwendiger Änderungen angepasst werden. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) und der detaillierte Baubeschrieb diesem Kurzbaubeschrieb vor.

Die in diesem Baubeschrieb angegebenen Preise sind unverbindlich. Der Architekt / Verkäufer kann nicht zur Rechenschaft gezogen werden, wenn durch wirtschaftliche Veränderungen unvorhergesehene Kostenerhöhungen, insbesondere aufgrund von Transport-, Lohn- und Materialkosten eintreten.

Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil.

Venice
UNTERÄGERI

SEEBERG

Beratung und Verkauf
SEEBERG SERVICES AG
Paradiesgässli 2, 6004 Luzern
T +41 62 834 50 68 / info@sbrg.ch

WWW.SBRG.CH

Bauherr
FELDMANN-IMMOBILIEN AG
www.fmnn.ch

sense concept
the visual company