

LEBENS RÄUME FÜR LEBENS TRÄUME



LUZERN



Hirtenhofring 28



Inhaltsverzeichnis

Stadt Luzern	3 – 4
So finden Sie die Liegenschaft	5
Situation / Umgebung	6
Grundrisse	7 – 17
Das Wichtigste zum Baubeschrieb	18 – 20
Wissenswertes zum Kauf	21
Beratung & Verkauf	22

Die Stadt Luzern gehört zum Amt Luzern und ist mit rund 77'500 Einwohnern die siebtgrösste Stadt der Schweiz und Hauptstadt des Kantons Luzern. Die kürzeste Verbindung zwischen Nord- und Südeuropa war im frühen Mittelalter der Hauptgrund, dass am Ausfluss des Vierwaldstättersees eine Siedlung entstand.

Luzern war Umschlagsplatz der Waren, die von der Strasse auf die Schiffe verladen wurden. Dadurch hat sich die Stadt bereits im frühen Mittelalter als bedeutender Markt- und Handelsplatz etabliert. Im Verlauf der Jahrhunderte festigte Luzern seinen Ruf als Wirtschafts-, Tourismus- und Handelszentrum der Zentralschweiz.

Flourierender Ballungsraum

Die Stadt hat in den verschiedensten Wirtschaftszweigen eine hohe Anziehungskraft für Arbeitgeber und Berufstätige. Als Tourismusmetropole genießt Luzern Weltruf und generiert dementsprechend eine hohe Wertschöpfung. Internationale Kongresse, Messen und Ausstellungen runden das wirtschaftliche Angebot ab.

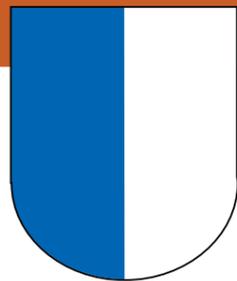
Was die Bildung betrifft, bietet Luzern die Vorteile einer Grossstadt: Neben der Volks- und Mittelschule, sind auch Hochschulen und die Universität vertreten. Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut: die Fahrzeuge der Verkehrsbetriebe Luzern sind von morgens um fünf Uhr bis nach Mitternacht unterwegs. Auch die Anbindung an den Fernverkehr ist dank dem Kopfbahnhof als wichtigem Knotenpunkt und der nahen Autobahn gegeben.

Kultur pur

Luzern ist das kulturelle Zentrum der Zentralschweiz. Viele kulturelle Institutionen haben ihren Sitz in der Stadt, zahlreiche Kunstschaffende aus allen Sparten leben und arbeiten hier. Das Angebot ist gross: verschiedene Theater, Kinos, ein Casino und eine lebendige Kleinkunst-Szene buhlen um die Aufmerksamkeit der Besucher.

Dazu kommt das famose Kultur- und Kongresszentrum (KKL) mit vielen interessanten Veranstaltungen sowie das Lucerne Festival mit seinen drei Angeboten im Sommer, im Herbst und an Ostern.

Luzern – eine lebendige Stadt



Der örtliche Fussballclub ist ein wahrer Publikums-magnet mit Anhängern bis weit über die Stadtgrenzen hinaus und auch das restliche Sportangebot ist imposant.

Freizeit

Die bezaubernde, verkehrsfreie Altstadt mit attraktiven Geschäften, zahlreichen Plätzen, Torbogen und Brücken vervollständigt das lebendige und vielfältige Stadtbild. Es finden zahlreiche Märkte und fast jede Woche eine wechselnde Veranstaltung statt, wovon die Luzerner Fasnacht sicherlich der Höhepunkt des Jahres ist. Für Ausflüge anerbieten sich der Pilatus, «der Lozärner Hausberg», die Gewässer der Reuss und des Vierwaldstättersees sowie viele Naherholungsgebiete.

Wer sich in Luzern aufhält, fühlt sich wohl. Neben den städtebaulichen und landschaftlichen Vorzügen trägt auch der schonende Umgang der Bevölkerung mit der Umwelt zur hohen Lebensqualität in Luzern bei.

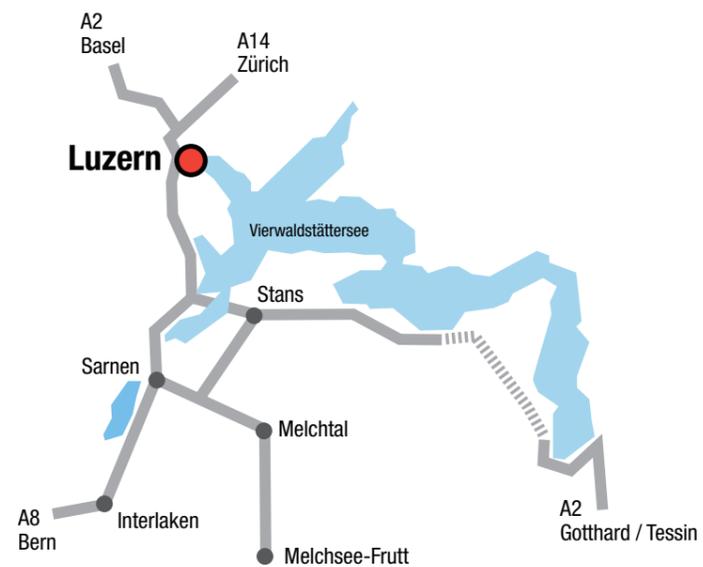
Weitere Infos zur Stadt Luzern: www.stadtluzern.ch

Zahlen und Fakten

Einwohner (Ende 2010)

Bevölkerung	77'491
unter 20 Jahre	15,8 %
20 – 64 Jahre	64,6 %
über 65 Jahre	19,6 %

So finden Sie die Liegenschaft



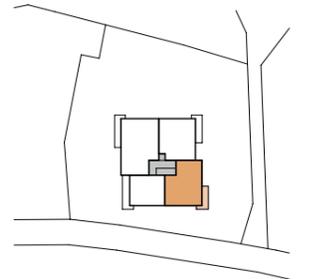


Eingangsgeschoss / Tiefgarage + Keller



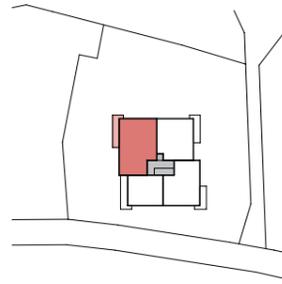
Erdgeschoss

Nettowohnfläche 66.4 m ²
1103
3 Zimmer



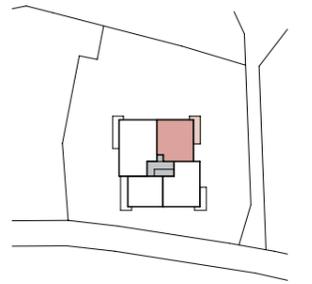
1. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 89.8 m ²
1111
4½ Zimmer



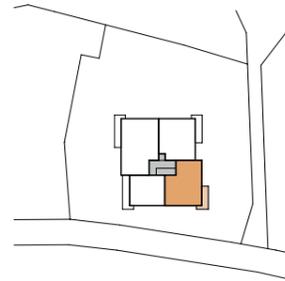
1. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 69.2 m ²
1112
3½ Zimmer



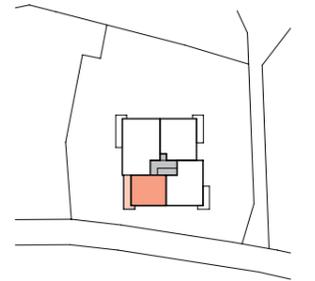
1. – 3. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 64.5 m ²
1113
1123
1133
3 Zimmer



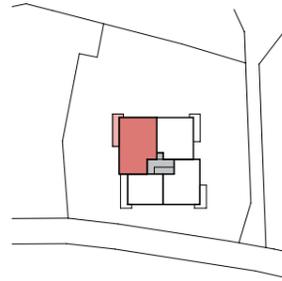
1. – 3. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 46.8 m ²
1114
1124
1134
2 Zimmer



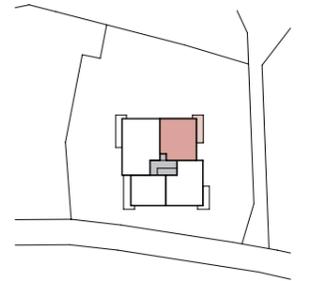
2. – 6. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 89.8 m ²
1121
1131
1141
1151
1161
4½ Zimmer



2. – 6. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 69.2 m ²
1122
1132
1142
1152
1162
3½ Zimmer



14

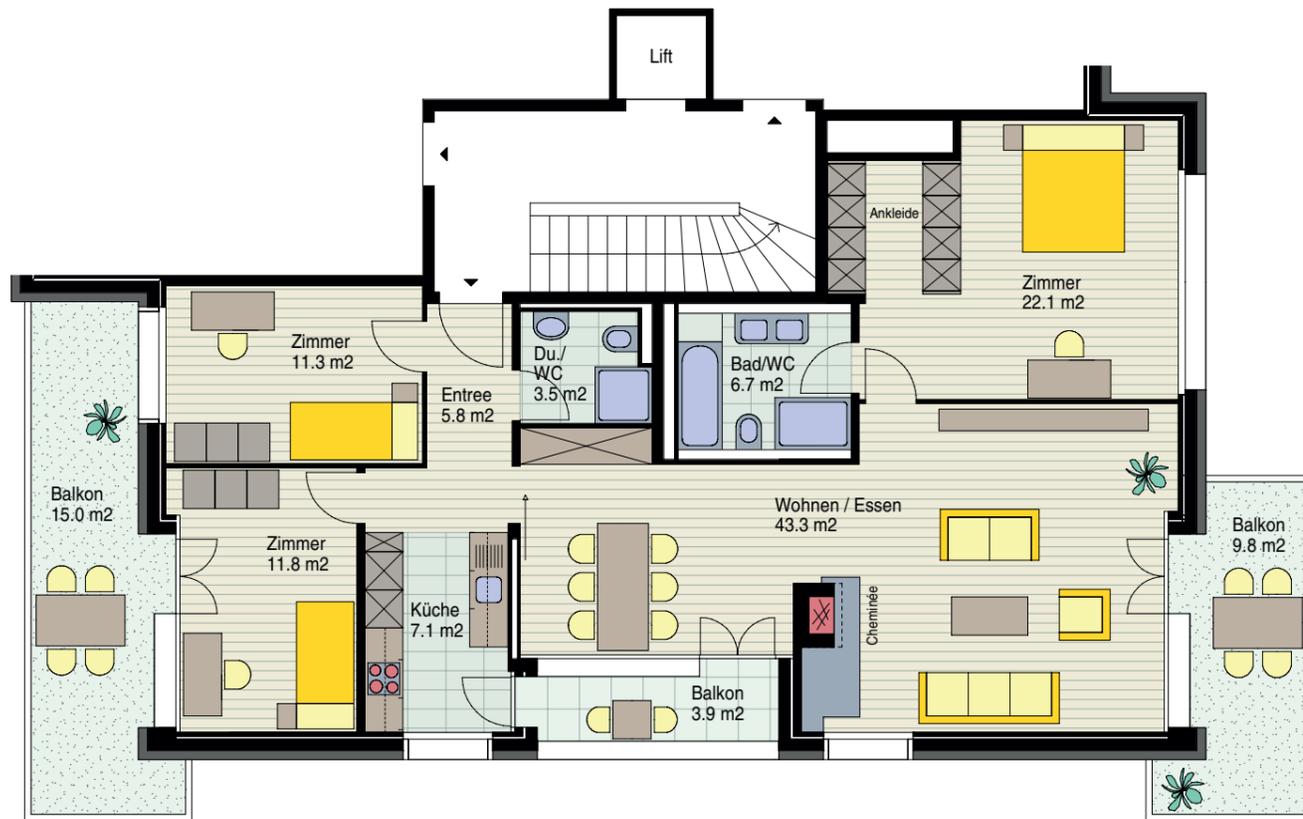
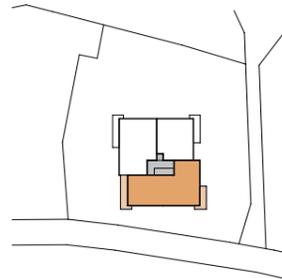


15



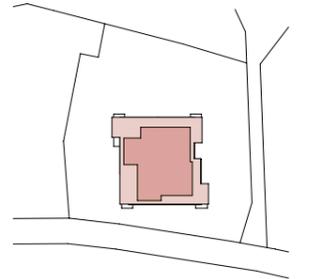
4. – 6. Obergeschoss

Nettowoohnfläche 111.6 m ²
1143
1153
1163
4½ Zimmer



Attikageschoss

Nettowoohnfläche 181.5 m ²
1171
6½ Zimmer



Informationen zum Gebäude

Wohnhaus bestehend

Aussenwände / Zwischenwände

1. – 6. Obergeschoss (Wohngeschosse exkl. Attikageschoss): Aussenwände in Backstein 18 cm / Dämmung 5 cm / Vormauerung Tonverkleidplatten 6 cm: Total Stärke 29 cm. Wohnungs- und Treppenhautrennwände: Stärke 18 cm in Backstein. Zwischenwände: Stärke 6 – 18 cm in Backstein. Sämtliche Decken in Beton.

7. Obergeschoss (Attikageschoss): Aussenwände in Gasbetonstein 20 cm

Eingangsgeschoss:

Aussenwände in Beton: Stärke 20 cm. Im Bereich der Wohnung zusätzliche Dämmung 5 cm / Vormauerung Zwischenwände Allgemeine Räume: Stärke 12 – 18 cm in Kalksandstein. Zwischenwände Wohnen und Treppenhaus: Stärke 8 – 18 cm Backstein. Decke in Beton.

Böden

EG – 7. Obergeschoss (Wohngeschosse): Unterlagsboden im Verbund: Total Stärke inklusive Fertig-Belag 6 cm.

Eingangsgeschoss:

Kellerräume / Installationsraum: Boden in Beton mit Zementüberzug.

Treppenhaus: Boden in Unterlagsboden im Verbund mit Kunststein.

Flachdacharbeiten

Das Flachdach über dem 6. OG wurde im Zuge einer wärmetechnischen Sanierung im Jahr 2002 erneuert. Komplette Fläche begehbar mit grossformatigen Zementplatten. Das Hauptdach über der Attikawohnung wurde ebenfalls 2002 wärmetechnisch saniert.

Aufbau:

- Abdichtung mit Dampfsperre, bestehend aus einer Lage Polymerbitumen-Dichtungsbahn verlegt.
- Polyurethan-Wärmedämmplatten PUR, Dicke 100 mm inklusive Dachrandabschlüsse.
- 2-lagige Polymerbitumen-Dichtungsbahnen wasserdicht und vollflächig mit Heissbitumen auf- und zwischenverklebt (Schwarzdach).
- Schutzvlies aus Polyestergewebebahn mit 60 mm Sand- und Kiesschicht (Schutzschicht).

Tiefgarage

Untergeschoss / Eingangsgeschoss

Boden: Zementüberzug roh, Parkplatzbeschriftung

Wände und Decke: Beton gestrichen.

Sanierung / Umbau

Fenster

Die Renovations-Kunststoff-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung aus dem Jahre 2003 mit einem U-Wert von 1.4 W/m²K gesamt und einem Glas U-Wert von 1.1 W/m²K, werden nicht ersetzt. Demontage und Montage der Wetterschenkel.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Dachrandabschlüsse werden auf die neue Fassadenverkleidung angepasst.

Fassaden

Die Fassaden werden ab dem Eingangsgeschoss energetisch saniert mit einer Fassadenverkleidung mit Dämmung d = 14 cm. Neue Fensterbänke auf bestehende aufgeklebt. Die Betonbrüstungen, Untersichten und Bodenbeläge der Balkone werden gestrichen. Allfällig schadhafte Betonelemente werden saniert.

Heizungsinstallation

Die Liegenschaft wird mittels Öl beheizt. Die bestehende Anlage wird ersetzt, neuer Energieträger «Gas». Die Wohnungen werden durch Heizkörper mit Danfoss-Ventilen beheizt.

Rollläden / Sonnenstoren

Sämtliche Rollläden werden demontiert und mit Lamellenstoren ersetzt. Ersetzen des Markisenstoffes, die Unterkonstruktion wird geprüft und in Stand gestellt, wo nötig ersetzt.

Elektroinstallationen

In sämtlichen Wohnungen und im Treppenhaus werden die Schalter und Steckdosen ersetzt. Neue Gegensprechanlage mit einer Video-Anlage s/w ergänzt und mit einem elektrischen Türöffner. Im Treppenhaus werden neue Leuchten montiert. Sämtliche Unterverteilungen werden ersetzt.

Sanitärinstallationen

Nasszellen: Steigstrang und Kellerverteilung komplett ersetzen. Montage neuer Sanitärapparate.

Das Apparate-Budget brutto inkl. MwSt für die Nasszellen ist wie folgt:

2 – 3½-Zimmer-Wohnungen	CHF 5'100.–
Whg. Nr. 1103, 1112-1114, 1122-1124, 1132-1134, 1142, 1152, 1162	
4½-Zimmer-Wohnungen	CHF 11'400.–
Whg. Nr. 1111, 1121, 1131, 1141, 1151, 1161	
4½-Zimmer-Wohnungen	CHF 17'700.–
Whg. Nr. 1143, 1153, 1163	
6½-Zimmer-Attika-Wohnung	CHF 25'400.–
Whg. Nr. 1171	

Wäschetürme im EG:

Montage von 6 neuen Waschmaschinen und 6 neuen Wäschetrocknern (pro Etage 1 Turm).

Waschmaschine	
Typ V-Zug Unimatic SL	Energieklasse A+++
Wäschetrockner	
Typ V-Zug Unimatic TL WP	Energieklasse A

Attika-Wohnung separat in Wohnung montiert.

Waschmaschine	
Typ V-Zug Adora S	Energieklasse A+++
Wäschetrockner	
Typ V-Zug Adora TL WP	Energieklasse A

Küchen

Es werden komplett neue Küchen montiert. Induktions-Kochfeld mit Dampfzug, Einbaubackofen und Steamer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlteil. Die Arbeitsflächen sind aus Naturstein.

Das Budget brutto inkl. MwSt für die Küchen ist wie folgt:

2-Zimmer-Wohnungen	CHF 22'500.–
Whg. Nr. 1114, 1124, 1134	
3-Zimmer-Wohnungen	CHF 24'000.–
Whg. Nr. 1103, 1113, 1123, 1133	
3½ – 4½-Zimmer-Wohnungen	CHF 26'500.–
Whg. Nr. 1111, 1112, 1121, 1122, 1131, 1132, 1141, 1142, 1143, 1151, 1152, 1153, 1161, 1162, 1163	
6½-Zimmer-Attika-Wohnung	CHF 32'400.–
Whg. Nr. 1171	

Aufzugsanlage

Ersatz des bestehenden Lifes. Im Untergeschoss wird Übereck-Türe aufgelöst und neu gegenüberliegend im Maschinenraum erstellt. Maschinenraum wird als Liftvorplatz umgenutzt, die Oberflächen werden an das Treppenhaus angepasst.

Metallbauarbeiten

Die bestehende Briefkastenanlage wird ersetzt. Die Müllabwurföffnung mit Blinddeckel wird geschlossen. Anpassen der Balkongeländer an Fassadenverkleidung.

Schreinerarbeiten

Montage neuer Wohnungseingangstüren mit Spion und Drei-Punkt-Verriegelung. Neue Beschläge für die Innentüren. Montage von neuen Wandschränken.

Schliessanlage

Die gesamte Schliessanlage wird ersetzt (5 Schlüssel pro Wohnung).

Boden- und Wandbeläge

In den Nasszellen und in den Küchen werden neue Keramikplatten verlegt. In den Nasszellen werden an den Wandflächen bis 2.00 m ab Boden neue Platten verlegt. In den Zimmern, im Wohn- und Esszimmerbereich und im Entree neuer Parkett.

Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Der Budgetpreis brutto inkl. MwSt für die Keramikplatten (nur Material) beträgt CHF 55/m²

Allfällige Minderkosten zu diesem Budget werden nicht zurückvergütet.

Der Budgetpreis brutto inkl. MwSt für den Parkett, fertig verlegt, beträgt CHF 110/m²

Hafnerarbeiten

Die bestehenden Cheminées werden mit einem neuen Feuerraumabschluss aus Glas ausgestattet.

Gipserarbeiten

Im Bereich Wohn- / Esszimmer und Korridor wird ein neuer Abrieb (1.5 mm) aufgezogen (wo nicht vorhanden).

Innere Malerarbeiten

Im Treppenhaus werden Decken inklusive Untersichten und Wände gestrichen. Streichen sämtlicher bestehender Oberflächen in den Wohnungen (Wände, Decken und Holzwerk). Beschädigte Tapeten werden ersetzt.

Reinigung

Komplette Wohnungsreinigung (inklusive Fenster, Rollläden und Balkone).

Umgebung

Die gesamte Umgebung (Grünfläche) wird nach Fertigstellung der Arbeiten instand gestellt, die Spielgeräte ersetzt sowie kleinere Pflanzarbeiten ausgeführt.

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber den Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflagen etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Bau- und Leistungsbeschrieb zukommen.

Spezifikation Budgetpreise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten versteht sich als Bruttopreis pro m² unverlegt und inkl. MwSt. Der Budgetpreis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise exklusive MwSt.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% exkl. MwSt erhoben.

Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Objektbeschrieb. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Wissenswertes zum Kauf

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten Bauzeitversicherung bis zur Bezugsbereitschaft der Gebäude
- Kosten Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzinsen
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen und welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren
- Handänderungssteuer

Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in der Musterwohnung (Lampen, Stühle, Tische etc.).

Verträge und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Sanierung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb.
- Der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Verkäuferschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Es gelten die SIA-Garantien.

Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 30'000 (Reservationsvereinbarung).
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt fällig.



trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG

Im Lerchenfeld 2
CH-9535 Wilen bei Wil

T +41 71 226 90 50
F +41 71 226 90 55

info@trevida.ch
www.trevida.ch