



EIN EDLER  
TROPFEN  
IM FELS

# EXKLUSIV WOHNEN MIT SEESICHT

*An privilegierter Lage in Ennetbürgen entsteht das stilvolle Neubauprojekt H10 mit insgesamt 9 luxuriösen Eigentumswohnungen. Die 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch ihre grosszügigen Grundrisse, einen erstklassigen Innenausbau sowie eine durchdachte Architektur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.*

Die optimale Besonnung sowie die atemberaubende Weit-sicht auf das faszinierende See- und Bergpanorama prägen jede einzelne Wohnung und legen die Basis für ein erfülltes Wohnen an der Hofurli- und Hegglistrasse 10. Das durch einen Architekturwettbewerb auserkorene Siegerprojekt von «alp Architektur Lischer Partner, Luzern» fügt sich mit seinen dunkel gehaltenen Fassadenbändern harmonisch in die steile Hanglage ein. So wird aus der Innenperspektive die Sicht gezielt vom durchwachsenen Talboden weg-geleitet und auf das erstklassige Panorama über See und Berge fokussiert.

## Zwei Innenausbaulinien

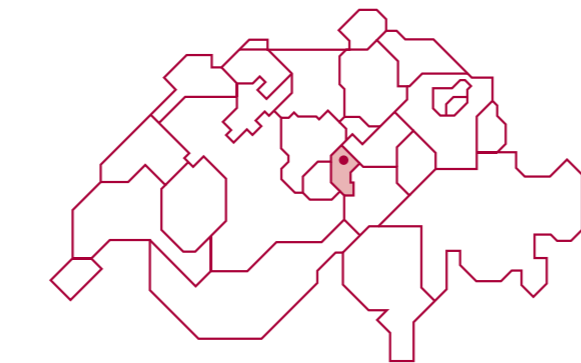
Durch die enge Zusammenarbeit mit einer Innenarchitektin und einem renommierten Lichtplaner wurden zwei sorg-fältig kuratierte Innenausbaulinien entwickelt: «Seebrise» und «Bergduft». Beide Linien zeichnen sich durch eine klare Formensprache, hochwertige Materialien und eine stimmige Lichtführung aus – abgestimmt auf unterschied-liche Wohnbedürfnisse und Stilpräferenzen.

Während «Seebrise» mit hellen Farbtönen, fein struk-turierten Oberflächen und eleganter Leichtigkeit ein maritim-inspiriertes Wohngefühl vermittelt, setzt «Bergduft» auf warme Naturmaterialien, geerdete Farbnuancen und eine Atmosphäre der Geborgenheit.

Das Projekt wird nach modernsten ökologischen Standards realisiert – Minergie-A-zertifiziert und aus-gestattet mit zwei eigenen Photovoltaikanlagen. Damit vereint das Projekt H10 verantwortungsbewusstes Bauen mit einem zeitgemässen Lebensstil – ökologisch durchdacht, ohne Kompromisse bei Komfort, Design und Qualität.

## Idyllische Lage mit urbaner Nähe

Die Wohnungen sind eingebettet in den ruhigen, sonnigen Südhang der Gemeinde Ennetbürgen – in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Buochs und nur wenige Fahrminuten vom wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Nidwaldens Stans entfernt.



Der Vierwaldstättersee, die umliegenden eindrucksvollen Berggipfel sowie das damit verbundene attraktive Freizeit-angebot in der Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität und ein inspirierendes Umfeld für aktive, naturverbundene Menschen. Ob als Hauptwohnsitz oder Rückzugsort mit Aussicht – H10 steht für exklusives Wohnen an einmaliger Lage.



# EIN EDLER TROPFEN IM FELS

*Edler Tropfen im Fels - wo Architektur, Natur und Genuss in vollendeter Harmonie verschmelzen. In den Berg eingebettet, entfaltet dieses einzigartige Wohnhaus seinen Charakter schon beim ersten Schritt: Die natürliche Struktur der aufgemauerten Felswände an den Eingängen heisst Sie mit erhabener Kraft willkommen. Die bordeauxrote Farbgestaltung verleiht dem Gebäude eine warme, sinnliche Note - inspiriert vom edlen Weintropfen, der ihm seinen Namen gibt. Jede Wohnung verfügt über Zugang zu einem gemeinschaftlichen Weinkeller. Für wahre Liebhaber steht zudem ein grosszügiger Weinkeller zum Kauf bereit. Wohnen wird hier zum Erlebnis - kraftvoll wie der Fels, vollmundig wie ein guter Wein, einladend wie ein gedeckter Tisch.*



## Fassade



1

2

3

4

5

## Eingangsbereich



6

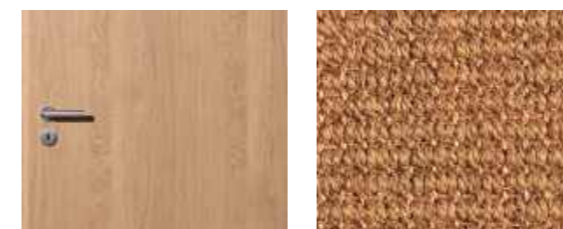
7

8

9

10

## Türen



11

12

## Fassade

- 1 Brüstungsbänder Sichtbeton, schwarz eingefärbt, mit Glasbrüstungen
- 2 Fassadenelemente Metall, Holz-Metall-Fenster, Farbe IGP «Vintage Grape»
- 3 Senkrechtmarkise Sattler, Twilight PEARL, Farbe «Dark Mahagoni»
- 4 Terrassenboden, Accoya lasiert
- 5 Tore und Aussentüren, Streckmetall pulverbeschichtet, Farbe IGP «Vintage Grape»

## Eingangsbereich

- 6 Boden Ortbeton geschliffen
- 7 Wände Sichtbeton, Natursteinwand im Eingangsbereich
- 8 Decke Uniakustik z.B. Line Design, Farbe «Vintage Grape»

## Treppe

- 9 Treppengeländer, Staketten, Farbe «Vintage Grape»
- 10 Handlauf Eiche Vollholz, naturgeölt

## Türen

- 11 Wohnungstüren, Eiche furniert, naturgeölt
- 12 Schmutzschläusen und Eingangsmatten Kokosfaser gebleicht



© Stanserhorn-Bahn AG



© Bürgenstock Hotels AG

# PRIVILEGIERT LEBEN IN NIDWALDEN

## Exklusives Wohnen in Ennetbürgen

Ennetbürgen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Zentralschweiz – eingebettet zwischen dem Vierwaldstättersee und dem Bürgenstock, umgeben von unberührter Natur und mit spektakulärer Aussicht auf See und Berge. Hier geniessen Sie Ruhe, Sicherheit und ein Lebensumfeld, das sowohl naturnah als auch erstklassig erschlossen ist.

## Steuerlich attraktiv – diskret und vorteilhaft

Der Kanton Nidwalden überzeugt mit einer der tiefsten Steuerbelastungen der Schweiz – sowohl für natürliche als auch juristische Personen. Gerade für vermögende Privatpersonen und Unternehmer bietet Ennetbürgen ein hochattraktives steuerliches Umfeld bei gleichzeitig höchster Lebensqualität. Umgeben von Natur, aber mit allen Vorteilen eines wirtschaftlich stabilen Umfelds. (Steuerrechner Nidwalden: [www.steuern-nw.ch](http://www.steuern-nw.ch))

## Wohnen mit Weitsicht – im wahrsten Sinne

Die Lage von Ennetbürgen bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht über den Vierwaldstättersee und die Zentralschweizer Alpen – sie steht auch für echten Rückzug, Raum und Privatsphäre. Grosszügigkeit, durchdachte Architektur und stilvolles Wohnen verschmelzen hier zu einer Lebensform, die in der Schweiz selten geworden ist.

## Gut erreichbar, aber angenehm abseits

Trotz der ruhigen Lage sind urbane Zentren wie Luzern, Zug und Zürich komfortabel erreichbar. Für internationale Verbindungen bietet sich der Flughafen Zürich oder Basel an.

Durch den Haupteingang an der Hofurlistrasse 10, gelangen Sie innert wenigen Minuten auch zu Fuss oder mit dem Velo ins Dorf Ennetbürgen.

## Raum für Familie, Ruhe und Rückzug

Ob für Paare, Familien oder Individualisten – Ennetbürgen bietet alles, was das Leben besonders macht: den Blick auf See und Berge, vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Natur sowie ein attraktives Kulturangebot. Diese Kombination steht für hohe Lebensqualität.

## INFRASTRUKTUR



### Einkaufen

600 m Volg  
1.4 km Coop | Migros



### Öffentliche Verkehrsmittel

800 m Bahnhof |  
Busbahnhof



### Bildung

800 m Schule Ennetbürgen  
6.5 km Kollegium  
St. Fidelis

## VERKEHRSANBINDUNGEN



### Luzern

25 Minuten  
40 Minuten



### Bern

1h 30 Minuten  
1h 50 Minuten



### Zürich

1h  
1h 30 Minuten



### Basel

1h 30 Minuten  
1h 45 Minuten



### Ascona

1h 50 Minuten  
2h 40 Minuten

© Bern Welcome

© Zürich Tourismus

# AUSBAULINIE SEEBRISE

Mit Seebrise zieht ein Hauch von Meer in Ihr Zuhause ein. Inspiriert von der Weite des Ozeans, dem sanften Spiel der Wellen und der klaren, frischen Luft an der Küste, schafft diese Ausbaulinie ein Wohnambiente, das Leichtigkeit, Ruhe und Eleganz vereint. Helle Farbtöne wie Sand, Muschelweiss öffnen den Raum und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Fein strukturierte Oberflächen - etwa in Form der geräucherten sägerohren Eiche - verleihen dem Interieur eine dezente Lebendigkeit und natürliche Raffinesse.



weich



elegant



natürlich



hell



Küche Ebene 09, Ausbaulinie Seebrise

## FARB- & MATERIALKONZEPT SEEBRISE

Seebrise steht für ein modernes, maritimes Wohngefühl, das nie aufdringlich, sondern stets stilvoll und zurückhaltend wirkt. Dezent Details in einer gebürsteten Bronzenote vereint mit den natürlichen Materialien erinnern an Spaziergänge am Strand und verleihen dem Raum eine frische Klarheit. Wer mit Seebrise wohnt, entscheidet sich für ein Zuhause, das zur inneren Balance beiträgt - mit Leichtigkeit, Licht und Luftigkeit.

### Wohnraum & Zimmer



1 2 3 4 5

### Fenster & Türen



6

### Bäder



7 8 9 10

### Wohnraum & Zimmer

- 1 Parkett Landhausdiele Eiche
- 2 Wand Abrieb 0.7 mm aufgezogen weiss gestrichen
- 3 Baswaphon Akustikdecke im Wohnen | Essen | Küche Decke in Zimmern Weissputz Q3 weiss gestrichen
- 4 Küchenfronten Eiche sägeroh 05006 geräuchert Insel Fenix samt matt 02526 sandgrau
- 5 Arbeitsfläche und Rückwand Küche Naturstein Ceppo, satiniert

### Fenster & Türen

- 6 Fenstergriffe FSB 1244 Aluminium dunkelbronzefarbig eloxiert
- 7 Türgriffe FSB 1244 Aluminium dunkelbronzefarbig eloxiert

### Bäder

- 8 Feinsteinzeug Boden & Wände Impronta «Limestone», beige, 60 x 120 cm, horizontal Kreuzfuge
- 9 Akzentwand Impronta «Limestone», riga taupe, 60 x 120 cm, horizontal kreuzfuge
- 10 Armaturen Gessi 316 Metall Kupfer gebürstet



Bad Ebene 09: Ausbaulinie Seebrise

# AUSBAULINIE BERGDUFT

Die Ausbaulinie Bergduft bringt die wohltuende Kraft der Berge direkt in Ihre Wohnräume. Warme Naturmaterialien wie das Relief aus amerikanischem Nussbaum oder dem handverarbeiteten dunklen Stein betten sich mit den steingrünen Fronten harmonisch ins Raumkonzept ein. Sie verleihen dem Interieur eine ehrliche, geerdete Ausstrahlung und schaffen eine Atmosphäre von Ruhe, Wärme und Geborgenheit.



geerdet



tief



kraftvoll



elementar



Küche Ebene 09, Ausbaulinie Bergduft

## FARB- & MATERIALKONZEPT BERGDUFT

Bergduft steht für ein Wohnerlebnis, dass sich tief in der Natur - elementar, ursprünglich und echt verwurzelt. Die Räume erzählen von der stillen Kraft der Berge und laden dazu ein, zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu schöpfen. Die Kombination aus natürlichen Materialien und harmonischer Farbgebung wirkt kraftvoll, aber nie aufdringlich - ein Rückzugsort, der Sicherheit gibt und Raum für echte Lebensqualität bietet.

### Wohnraum & Zimmer



1 2 3 4 5

### Fenster & Türen



6 7

### Bäder



8 9 10

### Wohnraum & Zimmer

- 1 Parkett Landhausdielen Eiche hell
- 2 Wand Abrieb 0.7 mm aufgezogen weiss gestrichen
- 3 Baswaphon Akustikdecke im Wohnen | Essen | Küche  
Decke in Zimmern Weissputz Q3 weiss gestrichen
- 4 Küchenfronten Kunstharz belegt, Steingrün Egger U665 PM Insel Relief, Fresati Asolo Atlas Holz
- 5 Arbeitsfläche und Rückwand Küche Naturstein «Infinity Brown»

### Fenster & Türen

- 6 Fenstergriffe FSB 1244 Aluminium dunkelbronzefarbig eloxiert
- 7 Türgriffe FSB 1244 Aluminium dunkelbronzefarbig eloxiert

### Bäder

- 8 Feinsteinzeug Boden und Wände Impronta «Concrete», white, 60 x 120 cm, horizontal Kreuzfuge
- 9 Akzentwand: Mutina «Mews», Ink (blau), 5,5 x 19.6 cm, chevron
- 10 Armaturen Gessi 316 Metall schwarz gebürstet



Bad Ebene 09, Ausbaulinie Bergduft

# BAUPROGRAMM



# UMGEBUNGSGESTALTUNG

*Mehrstämmige Föhren setzen Akzente an den Zufahrten, während Wacholder und einheimische Wildsträucher die Böschungflächen bereichern. Unterpflanzungen mit Gräsern und blühenden Stauden schaffen entlang der Zufahrtsbereiche ganzjährig ein ästhetisches Bild und bieten wertvolle Lebensräume für die Tierwelt. Insgesamt soll sich die Umgebungsgestaltung möglichst gut in die Landschaft integrieren, dabei einen hohen ökologischen Wert aufweisen und Freiräume mit hoher Nutzungsqualität schaffen.*



## Langlebige Materialien und naturnahe Bauweise

Die Zufahrten zu den Gebäuden erfolgen über die Hofurlistrasse bzw. die Hegglistrasse und werden durch Pflasterungen aus einheimischem Guber-Naturstein aufgewertet. Hierbei wird Wert auf Langlebigkeit, ortstypische Materialien und eine harmonische Einbindung in die Landschaft gelegt. Zur Hangstabilisierung werden Stützmauern reduziert und begrünt, wodurch ein naturnahes Erscheinungsbild entsteht.

## Architektur und Umgebung in Harmonie

Sämtliche Böschungflächen sind mit Blumenwiesen gestaltet und durch Kokosmatten gesichert, um Erosion zu verhindern und die ökologische Vielfalt zu fördern. Die Bepflanzung versteht sich als Vorschlag und greift das Thema einheimischer Bergvegetation auf.



Dachaufsicht der beiden Wohngebäude



1:300  
1 5

# PARKPLÄTZE

Externe Garagenbox mit zwei Aussenparkplätzen | Parzelle 1163 Hegglistrasse



# EBENE L00

Einstellhalle und Haupteingang

## Parkplätze Auto

Anzahl Parkplätze	7
Parkplatzbreite	2.60 - 3.05 m
Parkplatzlänge	5.00 m
Spurbreite	6.15 - 6.50 m
Tiefgarage Raumhöhe	2.10 m

## Parkplätze Moto

Anzahl Parkplätze	3
Parkplatzbreite	1.10 - 1.35 m
Parkplatzlänge	2.50 m

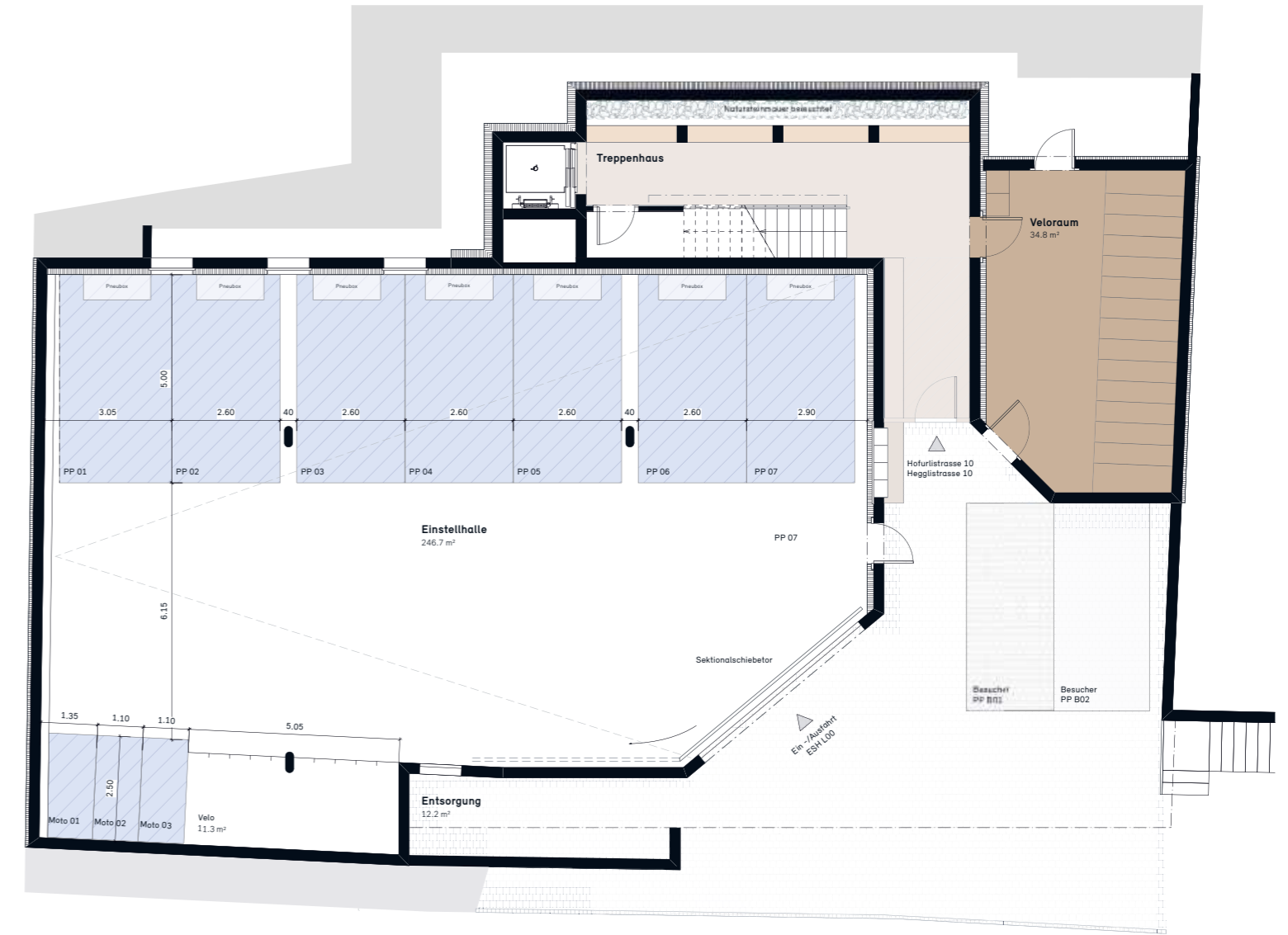
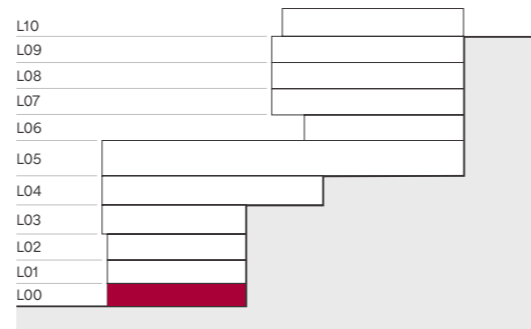
### Kurzbeschreibung Ebene L00

Die Ebene dient als Haupteingang für die beiden Wohnhäuser. Es finden sich die untere Einstellhalle mit sieben Parkplätzen, ein Veloraum, zwei Besucherparkplätze sowie die Briefkastenanlage darin.

Alle Flächenangaben netto:  
Nettowoohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

### Legende

- Einstellparkplätze
- Treppenhaus
- Veloraum



# EBENE L01

Einstellhalle und Trocknungsraum

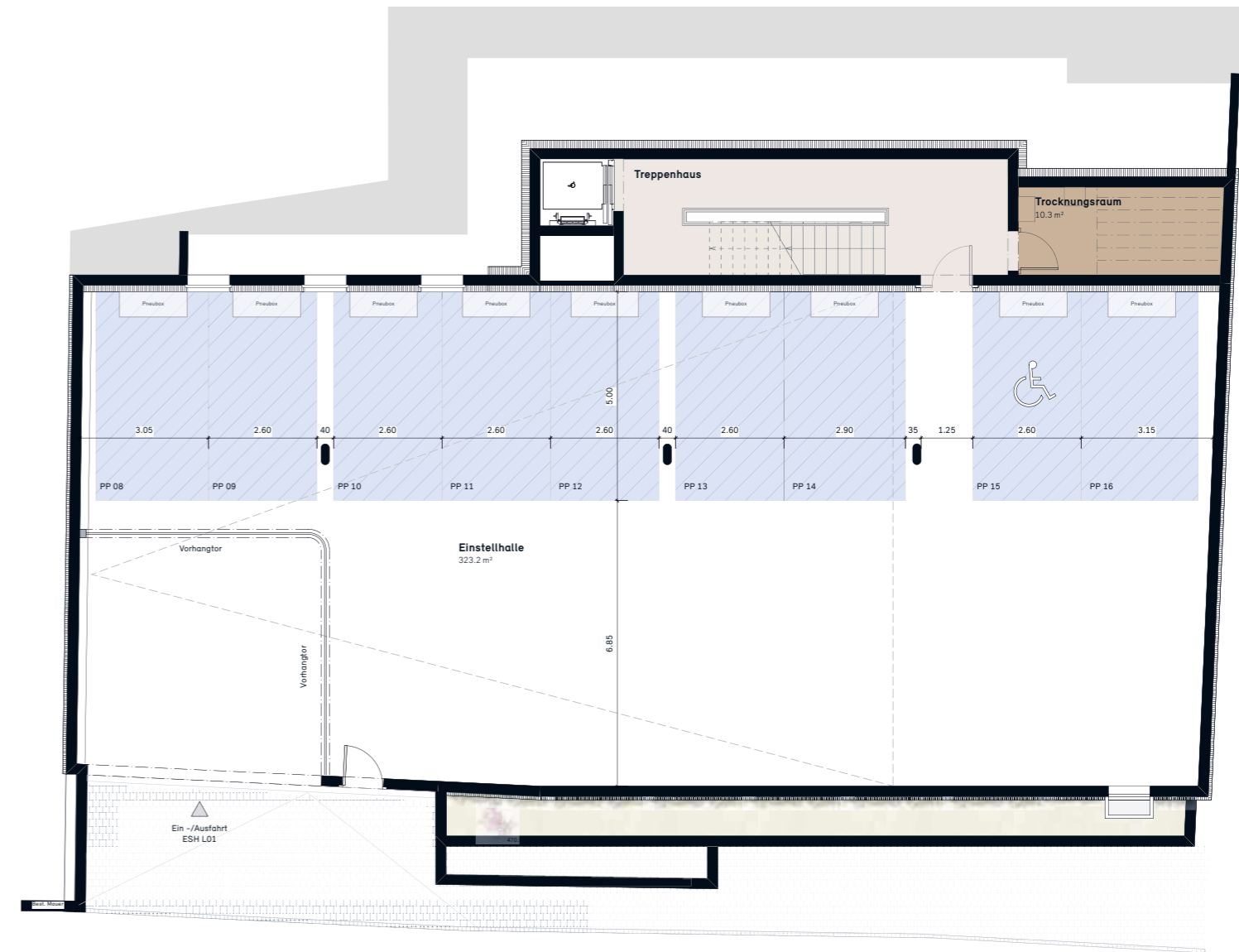
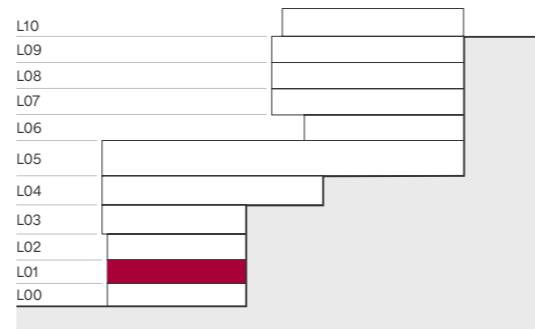
Parkplätze Auto	
Anzahl Parkplätze	9
Parkplatzbreite	2.60 - 3.15 m
Parkplatzlänge	5.00 m
Spurbreite	6.85 m
Tiefgarage Raumhöhe	2.80 - 2.20 m

## Kurzbeschreibung Ebene L01

Die erste Ebene dient als zweites Parkiergeschoss für die Stockwerkeigentümer und bietet Platz für neun Fahrzeuge. Des Weiteren verfügt das Geschoss über einen Trocknungsraum, welcher vorwiegend für die Bewohner des Hauses Hofurlistrasse 10 angedacht ist.

### Legende

- Einstellparkplätze
- Treppenhaus
- Trocknungsraum



Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit



# EBENE L02

Atelier 02.01	
Atelierfläche	54.0 m <sup>2</sup>
Lichthof	3.1 m <sup>2</sup>

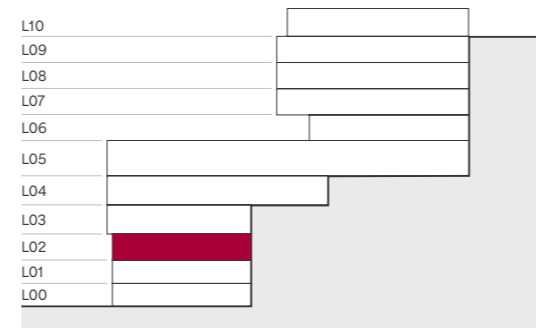
Atelier 02.02	
Atelierfläche	64.7 m <sup>2</sup>
Lichthof	8.0 m <sup>2</sup>

Atelier 02.03	
Atelierfläche	55.8 m <sup>2</sup>
Lichthof	6.1 m <sup>2</sup>

Atelier 02.04	
Atelierfläche	43.4 m <sup>2</sup>
Lichthof	3.7 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L02

In dieser noch völlig unter Terrain liegenden Ebene sind Disporäume angeordnet, welche im Edelhoerbau daherkommen und Möglichkeiten für Ihre individuellen Ausbauwünsche offenlassen. Durch den Grundausbau mit Fussbodenheizung sowie den Anschlussleitungen für Nasszelle und Küche lassen sich diese jederzeit zu einem Büro-, Hobby-, Kunst- oder Gästezimmer ausbauen. Durch die südliche Orientierung, das raumhohe Fenster und den vorgelagerten Lichthof können die natürlich belichteten Räume auch Ihren Nutzungsideen Potenzial bieten.



**Legende**

<span style="color: green;">■</span>	Atelier 02.01
<span style="color: brown;">■</span>	Atelier 02.02
<span style="color: blue;">■</span>	Atelier 02.03
<span style="color: red;">■</span>	Atelier 02.04
<span style="color: beige;">■</span>	Treppenhaus

Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit



# EBENE L03

## Wohnung 03.01

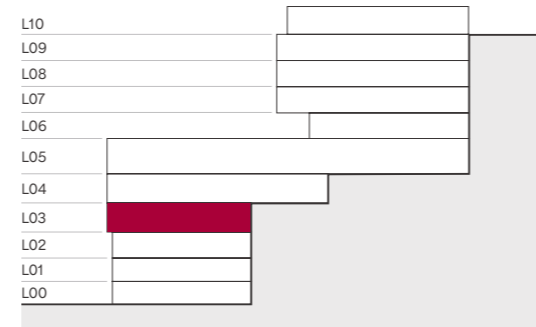
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnen	125.1 m <sup>2</sup>
Keller	20.8 m <sup>2</sup>
Terrasse	25.2 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	25.2 m <sup>2</sup>

## Wohnung 03.02

Anzahl Zimmer	3.5
Wohnen	119.2 m <sup>2</sup>
Keller	19.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	40.8 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	36.7 m <sup>2</sup>

### Kurzbeschreibung Ebene L03

Im ersten Wohngeschoss sind zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen angeordnet, die durch offen gestaltete Aufenthaltsräume überzeugen. Die grosszügigen Ankleiden und En-suite-Bäder bieten Platz für Ihren individuellen Rückzugsort.



**Legende**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#8B4513;"></span>	Wohnung 03.01
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#D2B48C;"></span>	Terrasse 03.01
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#6B8E23;"></span>	Wohnung 03.02
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#E6E6FA;"></span>	Terrasse 03.02
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#F5DEB3;"></span>	Treppenhaus

Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit



# EBENE L04

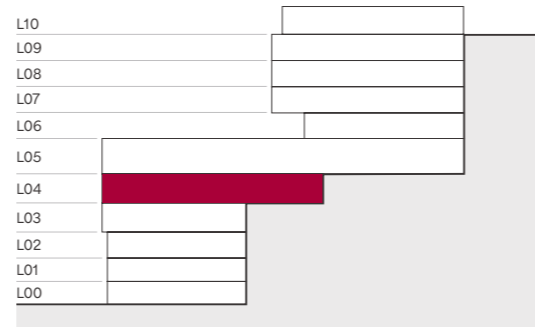
Wohnung 04.01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnen	157.2 m <sup>2</sup>
Keller	33.3 m <sup>2</sup>
Terrasse	60.5 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	60.5 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L04

Auf dieser Ebene findet eine grosse 5.5-Zimmer-Wohnung Platz, welche von ihren Wohnräumen den Blick über das See- und Bergpanorama öffnet. Die rückgelagerten Schlaf- und Kinderzimmer zonieren die Wohnung gekonnt. Im hinteren Gebäudeteil sind ein zur Attikawohnung 05 zugehöriges Atelier sowie Kellerräume angeordnet.

### Legende

- Wohnung 04.01
- Terrasse 04.01
- Keller 04.01
- Keller 03.01
- Keller 03.02
- Atelier, WK | Red. 05.01
- Treppenhaus



Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit



# EBENE L05

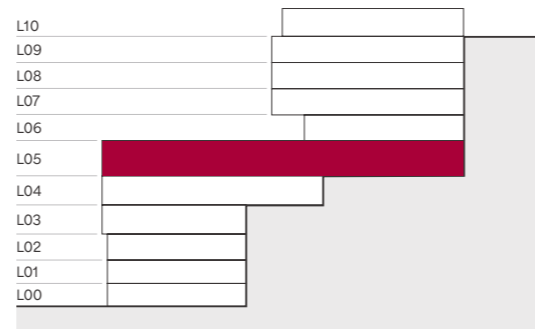
Wohnung 05.01	
Anzahl Zimmer	5.5
Wohnen	212.9 m <sup>2</sup>
Atelier	35.1 m <sup>2</sup>
Total Wohnfläche	248.0 m <sup>2</sup>
Keller (inkl. Weinkeller)	46.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	87.7 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	50.4 m <sup>2</sup>
Pool	20.7 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L05

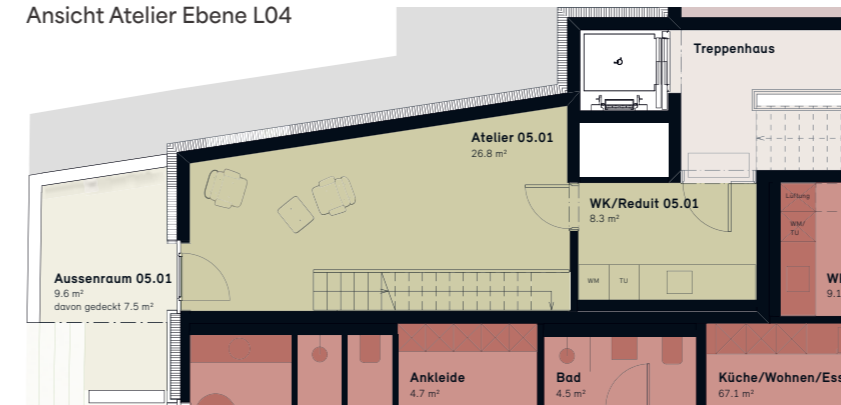
Die Ebene 5 bildet das oberste Geschoss des Hauses Hofurlistrasse 10 und bietet Platz für eine einzigartige Attikawohnung, welche sich über 248 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche erstreckt und die Möglichkeit eines privaten Pools eröffnet. Vorbei an den Weinkellern und der inszenierten Natursteinmauer erfolgt der Zugang zum oberen Wohnhaus Hegglistrasse 10.

### Legende

- Wohnung 05.01
- Terrasse 05.01
- Keller | Weinkeller 05.01
- Treppenhaus | Korridor



Ansicht Atelier Ebene L04



Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

# EBENE L06

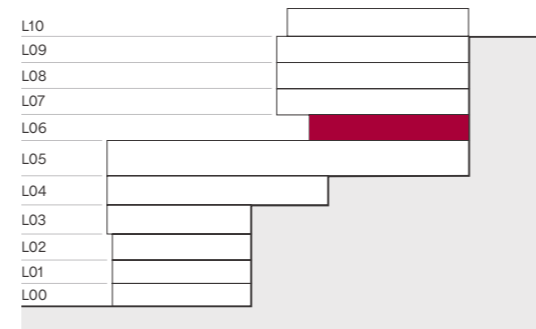
Atelier 06.01	
Atelierfläche	44.2 m <sup>2</sup>
Lichthof	7.5 m <sup>2</sup>
Atelier 06.02	
Atelierfläche	60.0 m <sup>2</sup>
Lichthof	11.1 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L06

In dieser noch völlig unter Terrain liegenden Ebene sind Disporäume angeordnet, welche im Edelrohbau daherkommen und Möglichkeiten für Ihre individuellen Ausbauwünsche offenlassen. Durch den Grundausbau mit Fussbodenheizung sowie den Anschlussleitungen für Nasszelle und Küche lassen sich diese jederzeit zu einem Büro-, Hobby-, Kunst- oder Gästezimmer ausbauen. Durch die südliche Orientierung, das raumhohe Fenster und den vorgelagerten Lichthof können die natürlich belichteten Räume auch Ihren Nutzungsideen Potenzial bieten.

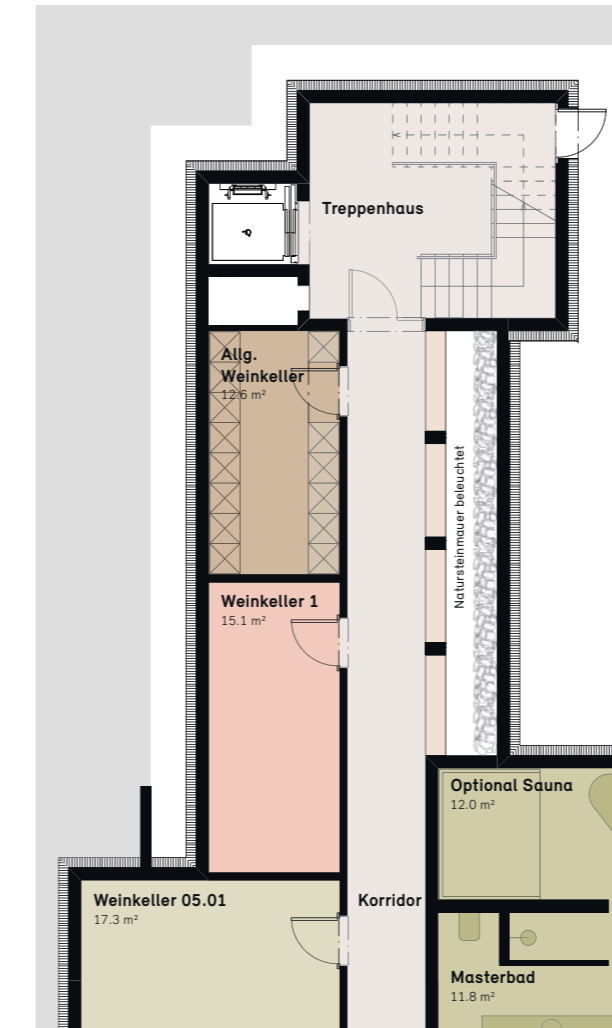
### Legende

- Atelier 06.01
- Atelier 06.02
- WK | Reduit 07.02
- Trocknungsraum
- Treppenhaus | Korridor



Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

Ansicht Treppenhaus Ebene L05



# EBENE L07

## Wohnung 07.01

Anzahl Zimmer	3.5
Wohnen	99.9 m <sup>2</sup>
Waschen   Reduit (Ebene L08)	3.9 m <sup>2</sup>
Total Wohnfläche	103.8 m <sup>2</sup>
Keller (Ebene L08)	16.8 m <sup>2</sup>
Terrasse (inkl. Reduit aussen)	30.9 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	26.8 m <sup>2</sup>






## Wohnung 07.02

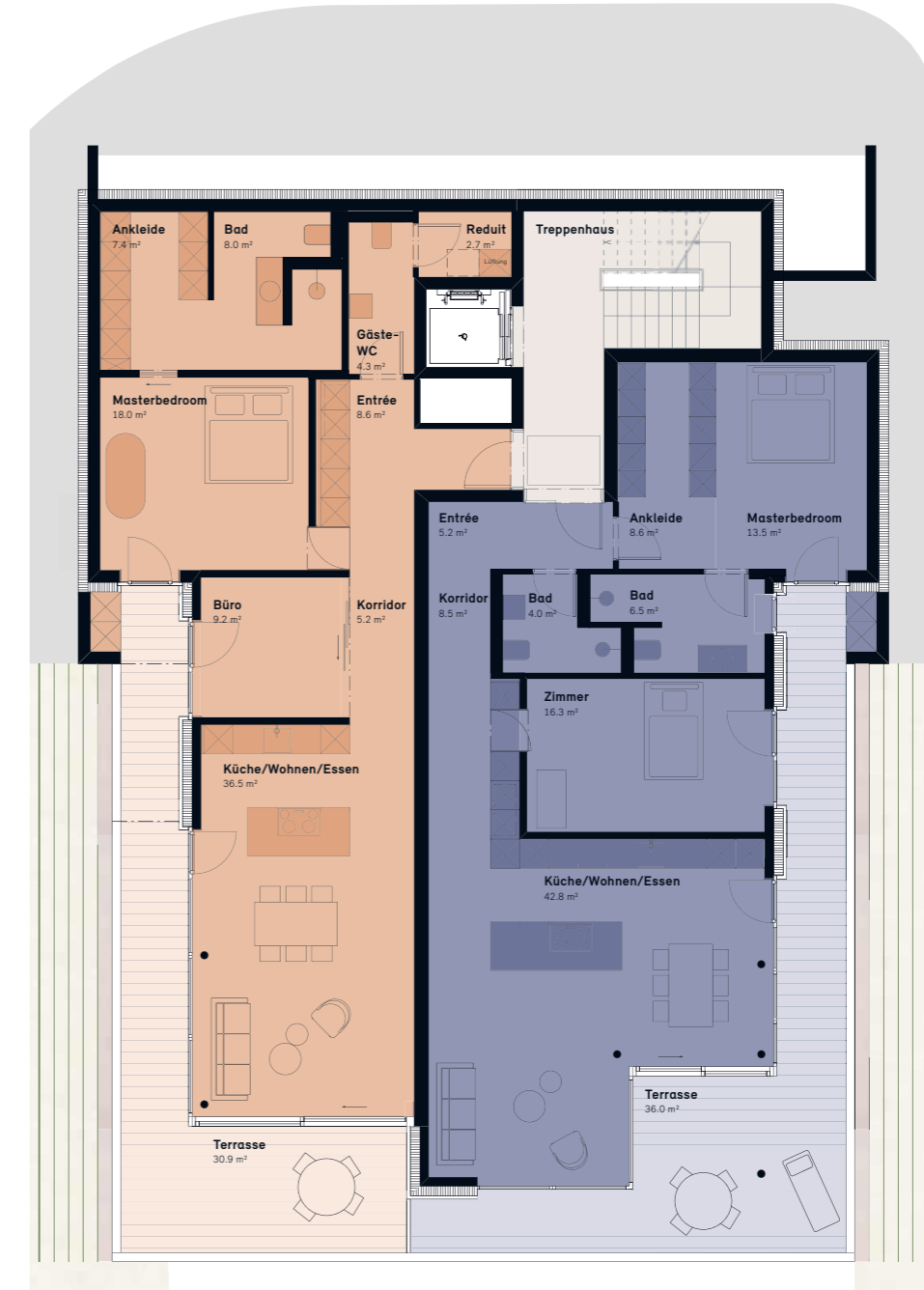
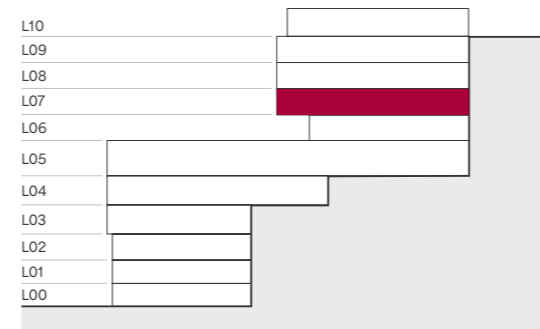
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnen	105.4 m <sup>2</sup>
Waschen   Reduit (Ebene L06)	9.6 m <sup>2</sup>
Total Wohnfläche	115.0 m <sup>2</sup>
Keller (Ebene L09)	18.5 m <sup>2</sup>
Terrasse (inkl. Reduit aussen)	36.0 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	36.0 m <sup>2</sup>

### Kurzbeschreibung Ebene L07

Im ersten Wohngeschoss des oberen Wohnhauses befinden sich zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen, die durch ein durchdachtes Raumkonzept auf kleiner Fläche alles bieten, was man für ein komfortables Zuhause braucht.

**Legende**

	Wohnung 07.01
	Terrasse 07.01
	Wohnung 07.02
	Terrasse 07.02
	Treppenhaus   Korridor



# EBENE L08

## Wohnung 08.01

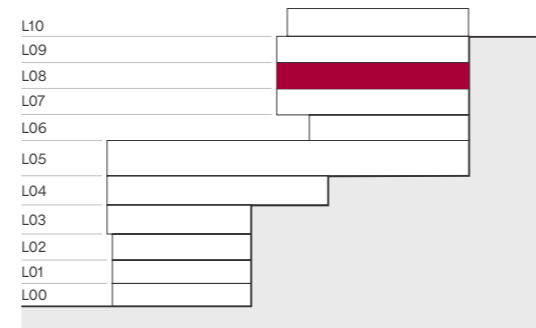
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnen	152.0 m <sup>2</sup>
Keller (inkl. WK)	21.4 m <sup>2</sup>
Terrasse	61.5 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	61.5 m <sup>2</sup>

### Kurzbeschreibung Ebene L08

Die grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit direkt zugeordnetem Kellerraum bietet vielseitigen Entfaltungsraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare mit Anspruch an Raum und Komfort - hier finden Sie die ideale Wohnform inmitten einer traumhaften Umgebung mit Seesicht.

### Legende

- Wohnung 08.01
- Terrasse 08.01
- Keller 08.01
- Keller 07.01
- WK | Reduit 07.01
- Treppenhaus | Korridor



Alle Flächenangaben netto:  
Nettowoohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

# EBENE L09

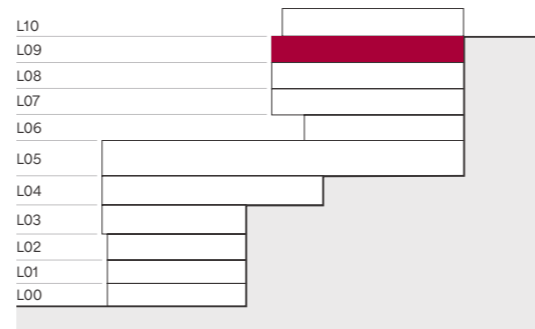
Wohnung 09.01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnen	152.0 m <sup>2</sup>
Keller (inkl. WK)	16.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	61.5 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	37.1 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L09

Die grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit direkt zugeordnetem Kellerraum bietet vielseitigen Entfaltungsraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare mit Anspruch an Raum und Komfort - hier finden Sie die ideale Wohnform inmitten einer traumhaften Umgebung mit Seesicht.

### Legende

- Wohnung 09.01
- Terrasse 09.01
- Keller 09.01
- Keller 07.02
- Keller 10.01
- Treppenhaus | Korridor



Alle Flächenangaben netto:  
Nettowoohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

# EBENE L10

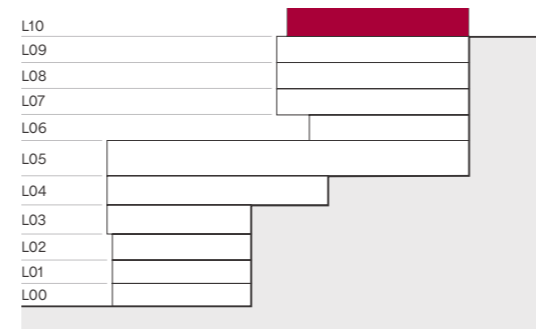
Wohnung 10.01	
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnen	147.7 m <sup>2</sup>
Keller (Ebene L09)	28.8 m <sup>2</sup>
Weinkeller (Ebene L05)	15.1 m <sup>2</sup>
Terrasse	55.3 m <sup>2</sup>
davon gedeckt	28.6 m <sup>2</sup>

## Kurzbeschreibung Ebene L10

Auf der Ebene Hegglistrasse finden sich ein Nebenzugang sowie drei Besucherparkplätze. Vorgelagert ist eine grosszügige 4.5-Zimmer-Attikawohnung konzipiert. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare mit Anspruch an Raum und Komfort – hier finden Sie die ideale Wohnform inmitten einer traumhaften Umgebung mit Seesicht.

### Legende

- Wohnung 10.01
- Terrasse 10.01
- Treppenhaus | Korridor



Alle Flächenangaben netto:  
 Nettowohnfläche NWF = exkl. Aussen- und Innenwände, Treppenhaus, inkl. Waschraum, Reduit

# KURZBAUBESCHRIEB

## Architektonisches Konzept

Die anspruchsvolle Hanglage wird mit dunkeln Fassadenbändern gestaffelt. Damit wird einerseits das Terrain geschickt aufgenommen und andererseits der Blick aus den Wohnungen zum See und in die Berglandschaft gelenkt. Gleichzeitig wird damit zusätzliche Privatsphäre geschaffen. Es entsteht eine Gesamtanlage mit zwei klar ablesbaren Einzelvolumen, welche über eine gemeinsame Erschliessung ab der Hofurlistrasse miteinander verbunden sind.

## Umgebungsgestaltung

Das gewachsene Terrain wird seitlich über die Bänder der Einzelgeschosse und mit begrünten, erdbewehrten Steilböschungen aufgenommen. Es entstehen so ost- und westseitig trotz der steilen Hanglage begrünte und differenziert gestaltete Aussenräume. Die beiden Dachflächen werden mit Photovolatilikpanels bestückt und begrünt.

## Bauphilosophie

- Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Decken und Treppenhauskern in Stahlbeton. Ebenso Wandscheiben, welche zur Gebäudeaussteifung und Gewährleistung der Erdbebensicherheit dienen
- Aussen- und Innenwände in Backstein. Wohnungsinterne Innenwände teilweise nicht tragend ausgeführt, sodass diese allenfalls weggelassen werden können.
- Hindernisfreie Bauweise

## Nachhaltigkeit

- Wärmeerzeugung mit Erdsonden und Wärmepumpe sowie Freecooling
- Photovoltaikanlage mit Gesamtleistung von ca. 72 kWp, Aufteilung Besitzanteile anhand Wertquote
- Versickerung vom Regenabwasser, insbesondere Dachwasser
- Grundausbau für elektrische Ladestationen bei Einstellhallenplätzen
- Minergie A zertifiziert

## Baubiologie

Es werden möglichst wenig umweltbelastende Materialien verwendet (Lösungsmittelfreie Farben, FCKW-freie Materialien)

## Fassade

- Wärmedämmungen gemäss den Anforderungen von Minergie A
- hinterlüftete Metallverkleidung aus Aluminium auf Unterkonstruktion oder eingefärbten Betonbrüstungen
- Holz-Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung als Festverglasung, Fenstertüren, Fensterflügel und Hebeschiebetüren bei Balkonen
- Hauseingangstüre Holz, massiv
- Motorisierte Gitterstoffstoren bei Fenstern und Knickarmmarkisen bei Balkonen
- Absturzsicherungen, eingespannte Ganzglasgeländer bei Brüstungsfenstern

## Dachkonstruktion

- Flachdach extensiv begrünt, nicht begehbar
- vollflächige Aufdach Photovoltaikanlage

## Bodenbeläge

- Bodenbeläge aus Parkett in den Wohn- und Schlafräumen. (Landhausdielen Eiche )
- Feinsteinzeugplatten 1.2 m x 0.6 m in allen Nasszellen, Reduits und Waschküchen
- Holzroste aus Accoya auf Terrassen

## Wand- und Deckenbeläge

Wände:

- Abrieb mit Körnung 0.7 mm aufgezogen
- Feinsteinzeug resp. Abrieb mit Körnung 0.7 mm aufgezogen

Decken 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen:

- Wohnen | Essen | Küche teilw. Korridore: Akustikdecke (Akustik-Trägerplatten mit Akustik-Putz, z.B. Baswaphon) mit eingelegten Vorhangschienen
- Zimmer | Reduit | Nasszellen: Weissputz Q3 gestrichen mit eingelegten Vorhangschienen

Decken 3.5-Zimmer-Wohnungen:

- Weissputz Q3 gestrichen mit eingelegten Vorhangschienen

## Heizung | Wärmeverteilung

- Wärmeerzeugung durch zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen bereitgestellt, welche geothermische Energie als Primärenergiequelle nutzen.

- Freecooling-System: Gebäudekühlung über die Erdsonden. Die sommerliche Kühle des Erdreichs wird zur Gebäudekühlung genutzt, wobei eine natürliche Kühlung bis zu 3 Grad über die Fussbodenheizung ermöglicht wird. Durch die sommerliche Kühlung erfolgt ein Wämeeintrag ins Erdreich, wobei die Erde thermisch aufgeladen und die Effizienz der Erdwärmesonden erhöht wird.
- Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Fussbodenheizung und Einzelregulierung in allen Wohn- und Schlafräumen

## Lüftungsanlagen

- Wohnungen: Komfort-Lüftungen über ein dezentrales Gerät
- Küchen: Etagenwohnungen mit Muldenlüfter auf Kochinsel (Umluft)
- Kellerräume: mit Lüftungsanlage und Entfeuchtungsgerät

## Sanitärinstallationen

- Hochwertige Sanitäre Apparate in weissem Mineralguss oder Keramik (gemäss Sanitär-Apparateliste)
- WC | Dusche | Bad: Wandklosett, Papierhalter, Waschtisch mit Standmischer, Handtuchhalter, Badetuchstange, schwellenlose Dusche, Badewanne aus weissem Mineralguss
- Jeweils 1 Closesomat inkludiert. Alle anderen Toiletten mit elektrischem Leerrohr für Nachrüstung
- Waschmaschine | Trockner in jeder Wohnung
- Badunterbauten durch Schreiner

## Kücheneinrichtungen

- Fronten: beschichtet nach Kollektion und Offerte Unternehmer

Seebrise:

Insel, Fenix sandgrau Fingerprint  
Wandzeile, Eiche geräuchert sägeroh  
Arbeitsplatte, Naturstein Cheppo satiniert

Bergduft:

Insel, Relief Fresati Asolo  
Wandzeile, belegt Egger U665 PM  
Arbeitsplatte, Naturstein Infinity Brown satiniert

- Arbeitsplatte Naturstein gem. Offerte, Spülbecken Chromstahl oder fragranit von unten eingebaut
- Multifunktionswandsystem «THEWALL» mit 2 Schienen
- 4-Zonen- Induktionskochfeld mit touch Bedienfeld
- Quooker Front Pro3 Cube, stellt kochendes, gekühltes und sprudelndes Wasser im Handumdrehen bereit
- Dampfabzug Muldenlüfter im Unterbau
- Backofen und Kombiteamer hochliegend, ausser Wohnung 7.01 nur Kombiteamer
- Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank
- Einbau-Geschirrspüler wassersparend

## Schreinerarbeiten

- Garderoben- und Wandschränke furniert
- Badunterbauten furniert beschichtet
- Fenstersimse im Treppenhaus gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

- Türen innerhalb der Wohnung als Blockfuttersüren, Futter | Rahmen aus Hartholz und Türblatt aus Holzwerkstoff

## Elektroinstallationen

- KNX Gebäudeautomationssystem: Übersichtliche Steuerung von Licht, Storen & Heizung visualisiert auf Wohnungsgrundriss. Bedienbar über Steuerungstafel, physischen Tastern oder durch das eigene Mobiltelefon
- Multimedia-Anschlüsse im Wohnbereich, und 1 Zimmer ausgebaut. Leerrohre in weiteren Zimmern
- Elektroanschlüsse: Steckdosen in allen Räumen sowie auf der Terrasse
- Gitterstoffstoren und Knickarmmarkisen motorisiert mit Einzelbedienung

## Lift

Personenaufzug rollstuhlgängig, Kabine 140 x 110 cm

## Schallschutz

Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 (2006). Ausnahmen bestehen bei den Schallübertragungen aus Kellerräumen sowie bei Hebeschiebefenstern. Hier gelten die Mindestanforderungen

## Sicherheitskonzept

- Video-Gegensprechanlage zu Hauseingang
- Multilock-Türverriegelung bei Wohnungstüren
- Sicherheitsbeleuchtung in der Einstellhalle

Käuferwünsche und Bestellungenänderungen gemäss detailliertem Baubeschrieb.

# GUT ZU WISSEN

## Im Pauschalpreis inbegriffen

- Landanteil und Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Kabel-TV, Telefon
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss vorliegenden Plänen und Baubeschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutz vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen sowie deren Kosten
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes (Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieure und Fachplaner)
- Baukreditzinsen
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Notariats- und Grundbuchkosten für die rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutationen, Dienstbarkeiten, Begründung des Stockwerkeigentums, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung)
- Gesetzliche Mehrwertsteuer

- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen.

## Im Pauschalpreis nicht inbegriffen (vom Käufer separat zu bezahlen)

- Sämtliche Kosten für allfällige Änderungswünsche und Beststellungsänderungen der Käuferschaft gegenüber dem im Pauschalpreis inbegriffenen Grundstandard gemäss Verkaufsplänen und detailliertem Baubeschrieb
- Handänderungssteuer von 1% des Kaufpreises
- Hälftiger Anteil an Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kaufpreis
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (bei Hypothekar-Finanzierung)
- Allenfalls neu erhobene öffentliche Abgaben und Steuern

## Kaufabwicklung

- Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung und Leistung einer Kaufpreis-Anzahlung von CHF 100'000
- Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit einer Anzahlung von 1/3 des gesamten Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung von CHF 100'000) und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank für die Zahlung des gesamten restlichen Kaufpreises
- Teilzahlung von 1/3 bei der Fertigstellung des Rohbaus
- Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe (Beginn von Nutzen und Schaden)

## Finanzierung

- Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Wir empfehlen Ihnen die Kontaktaufnahme mit einem der lokal ansässigen Bankinstituten gemäss Beiblatt. Die aufgeführten Personen sind mit dem Projekt «H10» vertraut und geben Ihnen gerne Auskunft.

## Zuteilung Parkplätze und Keller

- Die Zuteilung der Keller erfolgt gemäss STWEG Begründung und ist nicht veränderbar. Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt nach Verfügbarkeit und Wunsch der Käuferschaft.

## Ausbau-Optionen

- Im Kaufpreis ist die Wahl zwischen eine der beiden Ausbaulinien «Seebrise» oder «Bergduft» beinhaltet. Diese können in unseren Büroräumlichkeiten erlebt werden.

Falls dieses vordefinierte Innenausbaukonzept nicht ihren Vorstellungen entspricht oder Sie teilweise davon abweichen möchten, steht Ihnen die Möglichkeit dazu offen.

Bitte beachten Sie, dass Ausbau-Änderungen vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können. Dem detaillierten Baubeschrieb können Sie weitere Detailinformationen entnehmen.

## Nutzungsrechte | Dienstbarkeiten

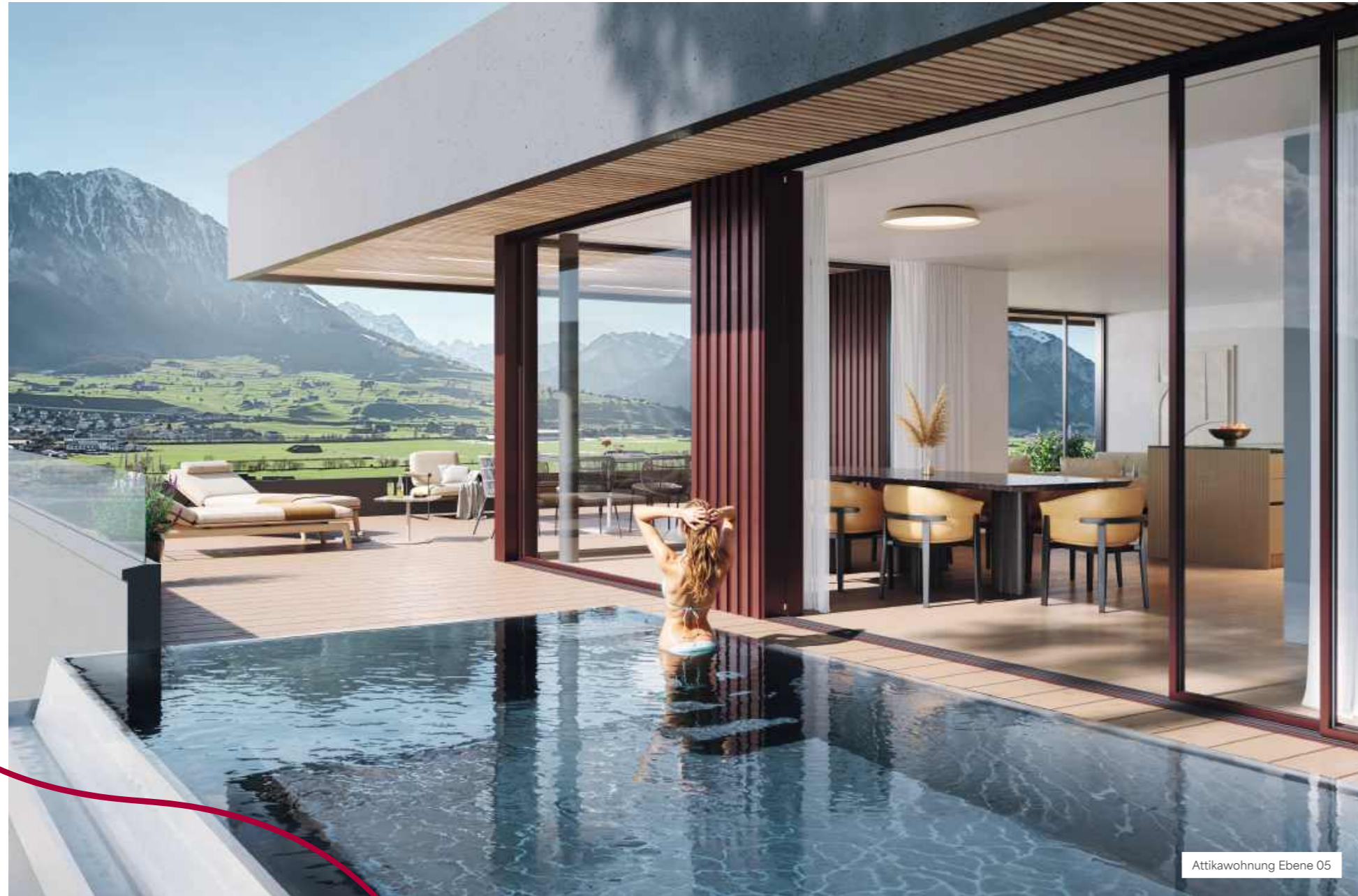
- Die für die Bebauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Nutzungsregelungen, Durchleitungsrechte, Grenz- und Näherbaurechte, Besucherparkplätze, Containerstellplätze sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Überbauung notwendigen vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, sodass nach der Bauvollendung die rechtliche Situation einwandfrei geregelt ist.

## Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (STWEG)

- Es wird eine Stockwerkeigentümergeinschaft über beide Wohnhäuser Hofurlistrasse 10 und Hegglistrassen 10 begründet.

## Vorbehalte

- Diese Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Pläne und Visualisierungen haben den Zweck, einen Eindruck der geplanten Bebauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.



Attikawohnung Ebene 05

## VERKAUF & PARTNER

*Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Gerne stellen wir Ihnen das Projekt persönlich vor und beantworten  
Ihre Fragen in einem unverbindlichen Gespräch.*

Bauherrschaft



Duss  
Immo Promotion AG  
Aamättli 4  
6374 Buochs

duss-baumanagement.ch

Gesamtprojektleitung,  
Bauleitung und Verkauf



Duss  
Baumanagement AG  
Aamättli 4  
6374 Buochs

duss-baumanagement.ch

Architektur



alp architektur  
lischer partner ag  
Himmelrichstrasse 6  
6003 Luzern

alp-architektur.ch



Ihr Ansprechpartner:  
Fabio Duss  
+41 (0)41 620 00 02  
fabio@duss-baumanagement.ch

ICH FREUE MICH ÜBER  
IHRE KONTAKTAUFNAHME.