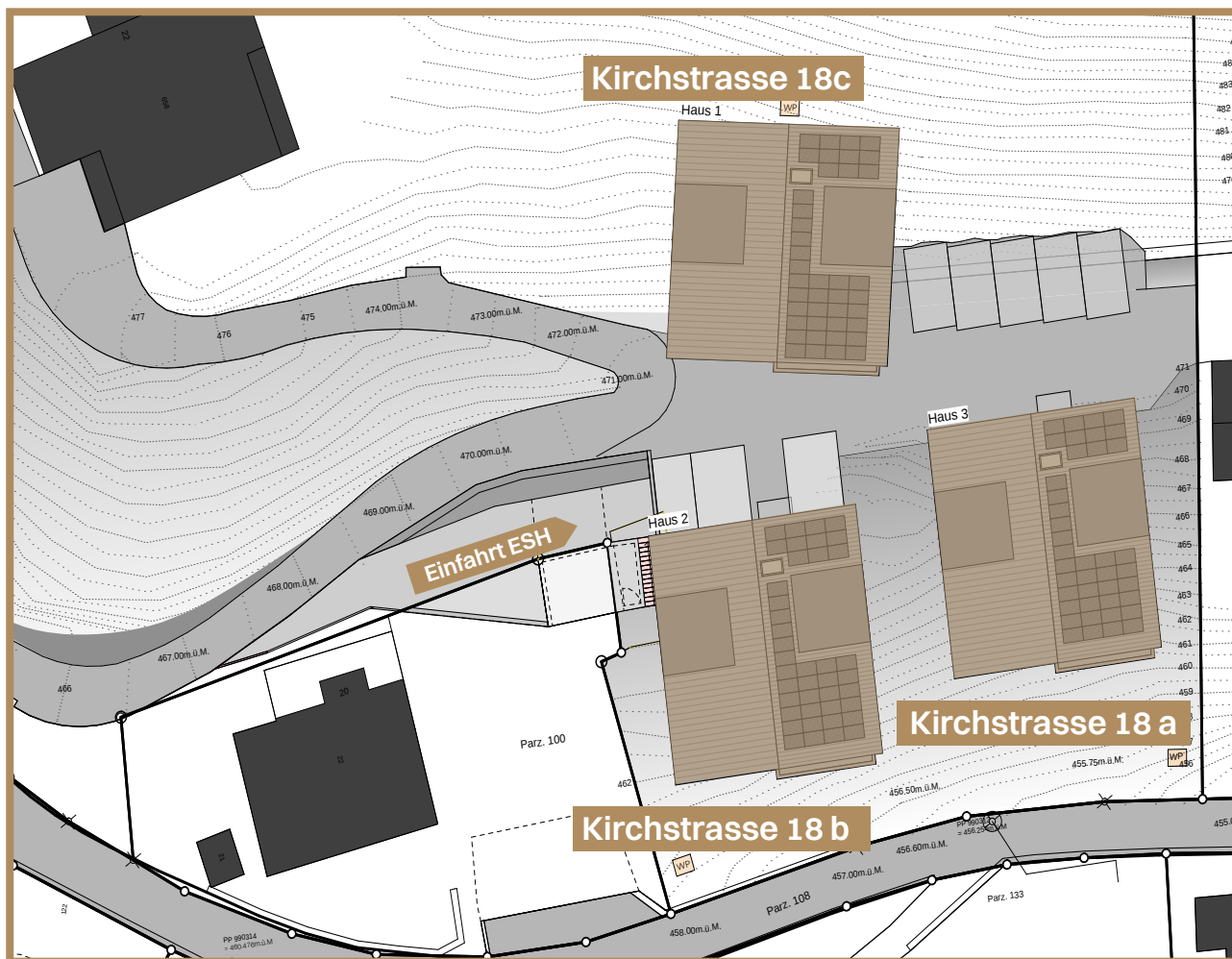


# NEUBAU KIRCHSTRASSE 18 6454 FLÜELEN



## BAUZEIT

Im Januar 2025 haben wir mit den Bauarbeiten für die 3 Mehrfamilienhäuser begonnen. Ende Oktober 2025 wurde das erste Haus aufgerichtet. Ende 2026 soll das Projekt mit Umgebung abgeschlossen sein.

Die Häuser an Kirchstrasse 18a und 18b sind im Juli 2026 und das Haus an der Kirchstrasse 18c im Oktober 2026 bezugsbereit.

## LAGE

Die 3 Mehrfamilienhäuser befinden sich an bester Wohnlage in Flüelen. Sie stehen im Hang mit unverbaubarer Sicht auf den Urnersee und die erner Berge. Auf den Balkonen kann man diese Sicht in vollen Zügen genießen.

Die Häuser sind über eine Zufahrtsstrasse an die Kirchstrasse angeschlossen. Der Bahnhof ist in 8 Minuten und die Schule in 12 Minuten zu Fuss erreichbar.

# Kirchstrasse 18b

## 1.OBERGESCHOSS

### Info

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Adresse          | Kirchstrasse 18b, 6454 Flüelen                |
| Heizung          | Luft-Wasser-Wärmepumpe                        |
| Wärmeverteilung  | Bodenheizung                                  |
| Reduit           | Reduit mit Waschmaschine und Tubler           |
| Lift             | Alle Stockwerke sind mit dem Lift erschlossen |
| Baujahr          | 2026                                          |
| Verfügbarkeit ab | Juli 2026                                     |
| Status           | im Innenausbau                                |

| Kirchstrasse 18a                                      | Wohnung                                                                 | Wohnungsfläche | Terrasse | Miete/Mt. |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|-----------|
| 1.Obergeschoss                                        | 4.5 Zimmerwohnung                                                       | 114 m²         | 18.71 m² | 2'260 CHF |
| Nebenkosten                                           | akonto                                                                  |                |          | + 120 CHF |
| Vermieter                                             |                                                                         |                |          |           |
| Nebenkosten Strom, Heizung, Wasser im privat Gebrauch | abhängig vom effektiven Gebrauch (Zähler), abgerechnet durch EnergieUri |                |          | ~ 140 CHF |

Pro Wohnung ist 1 Parkplatz vorgesehen, weitere nach Absprache.

| Parkplätze                     | Anzahl                               | Miete/ Mt. |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Einstellhallenplätze           | 10 Stk.<br>Ausbau E-Mobility möglich | je 120 CHF |
| Aussenparkplätze               | 8 Stk.<br>Ausbau E-Mobility möglich  | je 70 CHF  |
| Veloabstellfläche aussen/innen | vorhanden                            |            |

# Kirchstrasse 18b

## GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS



# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## HYBRIDBAUWEISE

Die drei Mehrfamilienhäuser sind als sogenannte Hybridbauten umgesetzt. Sie bestehen aus Beton, Schweizer Holz und Stahl. Das Erdgeschoss, das Treppenhaus sowie die tragenden Innenwände der Häuser sind jeweils in Beton. Die Fassade ist aus Holz. Die Häuser passen sich optimal der Umgebung an. Die Böden und Wände sind gedämmt und isoliert, so hält sich die Innentemperatur und Lärmemissionen werden vorgebeugt.

## WOHNUNGEN

Der Haupteingang mit Gegensprechanlage befindet sich im Dachgeschoss. Jede Wohnung liegt auf einem eigenen Stockwerk. Die Wohnungen sind über das Treppenhaus und den Lift erreichbar. Die Einstellhalle ist im 2.OG über das Treppenhaus erschlossen, von innen über die Türklinke und von aussen mit dem Wohnungsschlüssel zugänglich.

Die Wände und Decken sind grundsätzlich in freundlichem Weiss gehalten. Im Badezimmer sind die Wände teilweise mit Plättli ausgestattet. Die Böden werden bis auf die Badezimmer mit Parkett verlegt. In den Badezimmern sind es Platten. Die Fenster und Balkontüren sind in Holz/Metall. Die Fenster lassen sich per Knopfdruck mit den Lamellenstoren verdunkeln.

## NETZANSCHLUSS

Die Häuser sind an das Swisscom-Netz angeschlossen, die Anschlüsse sind bis in die Wohnungen gezogen.

## LIFT

Direkte Verbindung über alle Geschosse und Einstellhalle über einen Lift. Rollstuhl gerechter Personenlift, max 400kg.

## HEIZUNG & STROM

Die Heizung läuft über eine Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels der Fussbodenheizung. Aufgrund der gut gedämmten Gebäudehülle wird wenig Wärmeenergie zum Heizen benötigt. Die Wohnungen verfügen über Wärmezähler.

Die Abrechnung der privaten Heizkosten erfolgt vierteljährlich über EnergieUri.

Wenn immer möglich wird das Haus mit Energie aus den Photovoltaikanlagen gespeist, diese werden von EnergieUri betrieben. Die Energieverwaltung und Abrechnung des Privatstroms erfolgt zusammen mit den Heizkosten vierteljährlich über EnergieUri.

## FRISCHWASSER + ABWASSER

Frisch- und Abwasser werden im Auftrag von AbwasserUri ebenfalls über EnergieUri abgerechnet.

## NEBENKOSTEN VERMIETER

Zu den Nebenkosten an den Vermieter werden Anteile an den Allgemeinstrom, Strassenunterhalt, Umgebungskosten, Abwart, Putzdienst und Liftservice verrechnet.

# Kirchstrasse 18b

## 1.OBERGESCHOSS



### WOHNZIMMER

Das Wohn- und Esszimmer hat eine Fläche von 48m<sup>2</sup>, mit einer Raumhöhe von 2.5m. Der Parkettboden verleiht dem Raum einen warmen Charakter. Die weissen Wände und genügend Steckdosen laden zur individuellen Einrichtung ein. Im Eingangsbereich ist eine Garderobe vorgesehen. Die Balkontüre ermöglicht den Zugang zur Terrasse über das Wohnzimmer.

### OFFENE KÜCHE

Zweiteilig mit Insel und Keramikabdeckung. Induktionskochfeld mit 4 Kochzonen, Timer und Abzug, Backofen\*, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler mit Besteckkorb.

\* Programme: Unterhitze, Traditionelles kochen, Auftauen, Grillen, Licht, Feuchte Heissluft, Pizzastufe, Kochen mit Heissluft, Turbogrill, ohne Dampffunktion.

### BADEZIMMER

Badezimmer mit WC und Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und Badezimmermöbel. Nasszellen werden mechanisch mit Einzelraumlüftern entlüftet. Lüftung in Eigenverantwortung.

### GÄSTEBAD

Badezimmer mit WC und Dusche, Spiegel und kleinem Lavabo.

### REDUIT

Waschmaschine und Trockner im Reduit, Steckdosen vorhanden. Das Reduit mit rund 7m<sup>2</sup> dient als Stauraum nach Belieben. Die Wände sind in Weissputz und Sichtbeton, Abluft mechanisch vorhanden.

# Kirchstrasse 18b

## 1.OBERGESCHOSS



### ZIMMER 1

Zimmer mit 11.9m<sup>2</sup> Fläche, einer Raumhöhe von 2.5m und einem bodenlangen Doppelfenster mit Zugang zur Terasse und als natürliche Lichtquelle für das Zimmer. Wände und Decke Weissputz, Parkettboden.

### ZIMMER 2

Zimmer 15.2m<sup>2</sup> Fläche und einem bodenlangen Doppelfenster mit Zugang zur Terasse.

### ZIMMER 3

Zimmer 13.2m<sup>2</sup> Fläche und einem Doppelfenster mit Kippmöglichkeit.

### BALKON

Grosszügiger 18.7m<sup>2</sup> Balkon mit geschalteter Lichtquelle und Steckdose. Steinzeugplatten zur einfachen Reinigung. Versetzt zum Nebenhause für mehr Privatsphäre und mit einmaligem Blick auf den Urnersee und den Gitschen.

### KELLERABTEIL

Rund 3m<sup>2</sup> Kellerabteil im 1.OG Kirchstrasse 18b, beispielsweise für Ski und Snowboard. Natürlich belüftet, ohne Steckdosen. Feuchtigkeit möglich, Erfahrungswerte noch nicht vorhanden. Zugänglich mit separatem Schlüssel.