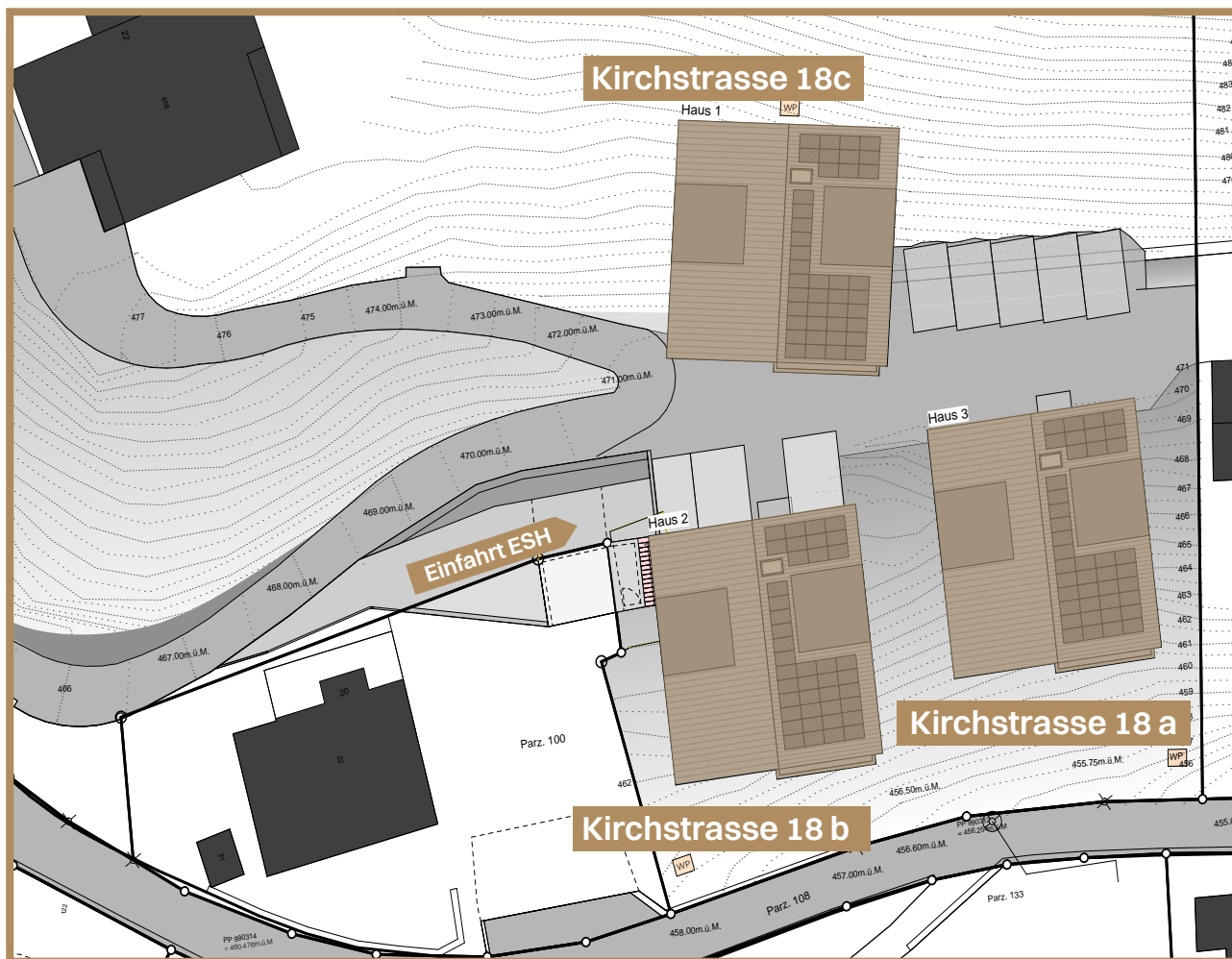


# NEUBAU KIRCHSTRASSE 18 6454 FLÜELEN



## 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 November 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 18a

## DACHGESCHOSS

### Info

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

Kirchstrasse 18a	Wohnung	Wohnungsfläche	Terrasse	Miete/Mt.
<b>Dachgeschoss</b>	3.5 Zimmerwohnung	96 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	2'090 CHF
<b>Nebenkosten</b>	akonto			+ 100 CHF
<b>Vermieter</b>				
<b>Nebenkosten Strom, Heizung, Wasser im privat Gebrauch</b>	abhängig vom effektiven Gebrauch (Zähler), abgerechnet durch EnergieUri			~ 140 CHF

Pro Wohnung ist 1 Parkplatz vorgesehen, weitere nach Absprache.

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



# 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 erzieht sich über ein Stockwerk. Die Wohnungen sind über das Treppenhaus und den Lift erreichbar. Die Einstellhalle ist im 2.OG über das Treppenhaus erschlossen und 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 Wärmehähler.

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 18a

## DACHGESCHOSS



Farbe: hellgrau und taupegrau  
unverbindliche Zeichnung

### WOHNZIMMER

Das Wohn- und Esszimmer hat eine Fläche von 54.8 m<sup>2</sup>. Der Parkettboden verleiht dem Raum einen warmen Charakter. Die weissen Wände und genügend Steckdosen laden zur individuellen Einrichtung ein. Die Küche befindet sich im Bereich der Luke, die Wohnbereich befindet sich in der Dachschräge, die Decke und die Balken zeigen die Konstruktion und sind in Holz. Im Eingangsbereich ist eine Garderobe vorgesehen. Die Balkontüre ermöglicht den Zugang zur Terrasse über das Wohnzimmer.

### REDUIT

Waschmaschine und Trockner im Reduit, Steckdosen vorhanden. Das Reduit mit 9.7m<sup>2</sup> dient als Stauraum nach Belieben, es befindet sich in der Dachschräge.

### OFFENE KÜCHE

Kochfläche mit Keramikabdeckung an der Wand mit Blick aus dem Fenster. Kühlschrank an der Seitenwand (vgl. 3D-Zeichnung). 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.

### ESTRICH

Oberhalb des Badezimmers befindet sich eine Ablagefläche, die beispielsweise für weiteren Stauraum genutzt werden kann.

# Kirchstrasse 18a

## DACHGESCHOSS



### ZIMMER 1

Helles Zimmer mit rund 20m<sup>2</sup> Fläche in der Dachschräge und einem bodenlangen Doppelfenster mit Zugang zum Balkon und bester Aussicht auf den Gitschen. Wände weiss verputzt, Parkettboden.

### ZIMMER 2

Zimmer in der Lukarne mit rund 16m<sup>2</sup> Fläche und einem Fenster als natürliche Lichtquelle. Wände verputzt, Decke in Holz.

### BALKON

Grosser 18 m<sup>2</sup> Balkon mit geschalteter Lichtquelle und Steckdose. Steinzeugplatten zur einfachen Reinigung. Versetzt zum Nebenhaus für mehr Privatsphäre. Direkt unter dem Dach für eine einmalige Aussicht am Tag und in der Nacht.

### BADEZIMMER

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