

## Neubau: Top moderne Wohnoase mit grossem Gartenanteil



Fahrwangen  
Referenz: R-FahrwangenEG

## Beschreibung

Ob Jung oder Alt: Diese grosszügige Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen – auf einer einzigen, barrierefreien Etage.

Mitdenken, mitreden, mitbestimmen: Ihr Wohntraum in malerischer Lage wird wahr!

Holz- oder Vinylböden? Dezente Farbakzente oder aufregende Kontraste? Wie soll Ihre Küche aussehen und welche Atmosphäre soll Ihr Wohnzimmer ausstrahlen? Sie entscheiden, wie Ihr neues Zuhause gestaltet wird!

Die Baubewilligung ist bereits erteilt, und der Baustart ist erfolgt. Das bedeutet für Sie: Sie haben noch das volle Mitspracherecht und können Ihren Wohntraum nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen mitgestalten. Und das in der traumhaften Nachbarschaft zum Hallwilersee, nur einen Steinwurf vom Ortszentrum entfernt.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich ist dank grosser Fensterfronten lichtdurchflutet und lässt sich an warmen Tagen durch den direkten Zugang zum überdachten Sitzplatz noch einmal erweitern. Die offene Küche sorgt dafür, dass Sie stets alles im Blick haben, während Sie sich kulinarischen Höhenflügen hingeben und für Familie und Gäste kochen.

Zwei Schlafzimmer haben die ideale Grösse, um als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt zu werden. Für zusätzlichen Komfort steht diesen Räumen ausserdem eine separate Nasszelle zur Verfügung.

Der private Bereich für die Eltern ist besonders grosszügig und durchdacht gestaltet, sodass keine Wünsche offenbleiben: Ein Masterbedroom mit eigener En-Suite-Nasszelle, eine komfortable Ankleide und praktische Einbauschränke, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein weiteres Highlight ist der grosse gedeckte Gartensitzplatz und ca. 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche zur alleinigen Nutzung – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Zwei geräumige Kellerabteile und das Reduit in der Wohnung bietet ausreichend Stauraum und Aufbewahrungsfläche für Ihre Habseligkeiten. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor steht ebenfalls bereit zum Erwerb und auch zusätzliche Parkmöglichkeiten können nach Absprache erworben werden.

Wollen Sie doch lieber ein freistehendes Haus für Ihre Familie oder eine Obergeschoss- oder Attikawohnung ? Auch diese bieten wir in dieser neuen Überbauung an. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Das erwartet Sie ausserdem:

- Mitgestaltung Ihres Wohntraums
- Neubau
- Grosszügige Wohnflächen
- Hochwertige Materialien
- Moderne Ausstattung
- Erdsondenheizung mit Freecooling
- Minergie-P-Zertifizierung
- Offene, moderne Küche
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Masterbedroom mit Ankleide und direktem Zugang zur Nasszelle
- Moderne Nasszellen
- Solaranlage
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Einbaugarderobe
- Einbauschränke inklusive
- Elektrische Storen mit Zentralsteuerung
- Schöne gedeckte Terrasse
- 3-fache Verglasung
- Keller mit viel Platz
- Vorbereitung für Ladestationen bei jedem Parkplatz
- Doppelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 80'000.-
- Einzelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 40'000.-
- Einzelplätze in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 25'000.-

Das Objekt wurde von verschiedenen Finanzinstituten als marktkonform geschätzt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst davon zu überzeugen!

Besuchen Sie uns auf [www.nobilimmo.ch](http://www.nobilimmo.ch)

## Finanzierungspartner

Luzerner Kantonalbank AG

Matthias Küffner

Kundenberater Privatkunden

Schachenstrasse 6

6011 Kriens

Telefon +41 41 206 31 96

matthias.kueffner@lukb.ch

## Gemeinde

Fahrwangen selbst ist eine schmucke Wohngemeinde im Seetal mit vielen Annehmlichkeiten. Sie befindet sich auf der grünen Seeterrasse mit See- und Alpenblick und verfügt über die Infrastruktur einer modernen Zentrumsgemeinde. Rund 30 Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitleben und dafür, dass sich auch Neuzuzüger hier schnell wohl fühlen. Auch für Pendler ist die Gemeinde attraktiv, in nur 45 Autominuten haben Sie sowohl Zürich als auch Luzern erreicht.

## Sonstiges

### Budgetpositionen

Plattenbeläge Wand und Boden Feinsteinzeug nach Vorauswahl Bauherrschaft  
Parkett Landhausdiele nach Vorauswahl Bauherrschaft  
Küche gehobener Standard gemäss Vorauswahl Bauherrschaft  
Sanitär-Apparate gehobener Standard gemäss Vorauswahl Bauherrschaft  
Waschmaschine / Tumbler Fr. 4'500.-  
Einbauschränke gemäss Plan

### Zahlungsplan

Reservationszahlung: CHF 50'000.-  
10 Tage nach Grundbucheintrag: 20% vom Kaufpreis  
10 Tage nach Beendigung Rohbau 1: 20% vom Kaufpreis  
10 Tage nach Beendigung Rohbau 2: 30% vom Kaufpreis  
10 Tage nach Bezugstermin: Kaufpreis minus bereits bezahlte Raten

## Auf einen Blick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Strasse</b>	Schongauerstrasse
<b>PLZ</b>	5615
<b>Ort</b>	Fahrwangen
<b>Land</b>	Schweiz
<b>Kanton</b>	Aargau
<b>Kaufpreis</b>	CHF 1'250'000.00
<b>Gemeindesteuer in %</b>	118 %
<b>Parkplätze</b>	Doppelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 80'000.- Einzelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 40'000.- Einzelplätze in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 25'000.- Wohnmobilgarage in der Tiefgarage zu erwerben für CHF 80'000.-
<b>Boden</b>	Nach Wunsch
<b>Wärmeverteilung</b>	Fussbodenheizung
<b>Heizanlage</b>	Erdsonde Wärmepumpe
<b>Lift</b>	Ja
<b>Küche</b>	offene Küche
<b>Küchenausstattung</b>	Nach Wahl
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Anzahl WC</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche, Badewanne
<b>Minergie zertifiziert</b>	Ja
<b>Waschküche</b>	Wäschetrockner, Waschmaschine
<b>Elektrische Rollläden</b>	Ja
<b>Keller</b>	Ja
<b>Bastelraum</b>	Ja

<b>Verglasung</b>	Dreifachverglasung
<b>Komfort</b>	Kontrollierte Wohnungslüftung
<b>Art der Sonneneinstrahlung</b>	Optimal
<b>Art der Aussicht</b>	Ländliche Sicht
<b>Sicherheit</b>	Gegensprechanlage
<b>Telefon- und Elektroinstallationen</b>	Glasfaser, Telefon, Kabelfernsehen
<b>Anzahl Etagen des Hauses</b>	1
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>verfügbar ab (Datum)</b>	01.06.2026
<b>Kinderfreundlich</b>	Ja

<b>Baujahr</b>	2025
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 147 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche</b>	ca. 250 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4.5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3

## Distanzen

<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0.5 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	0.5 km
<b>Dist. Oberstufe (km)</b>	1 km
<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0.2 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	0.1 km
<b>Dist. Öffentlicher Verkehrsmittel</b>	0.2 km







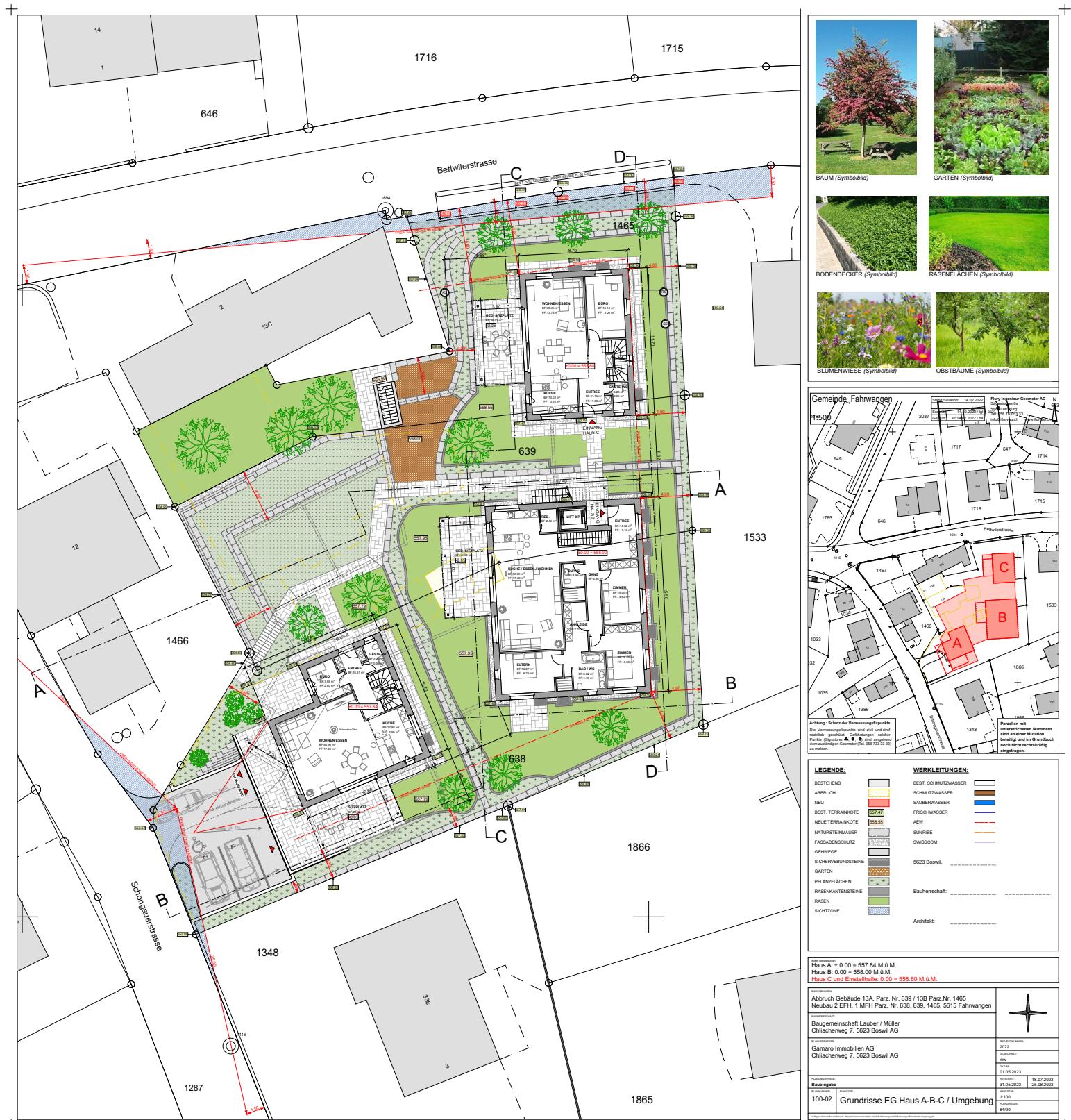
## Ihr Ansprechpartner

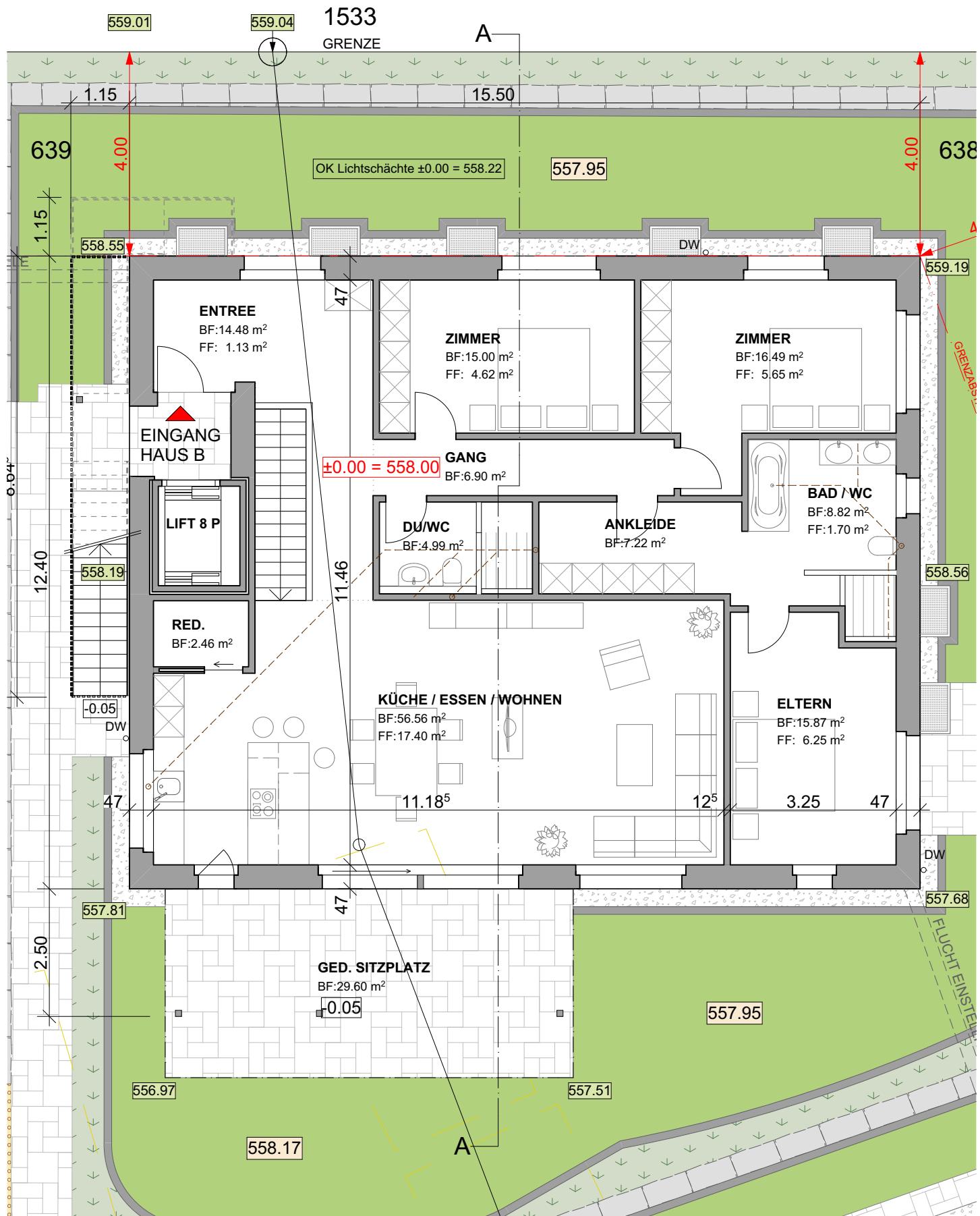
Roger Meier

Mobil: +41 76 801 74 24  
E-Mail: [roger.meier@nobilimmo.ch](mailto:roger.meier@nobilimmo.ch)

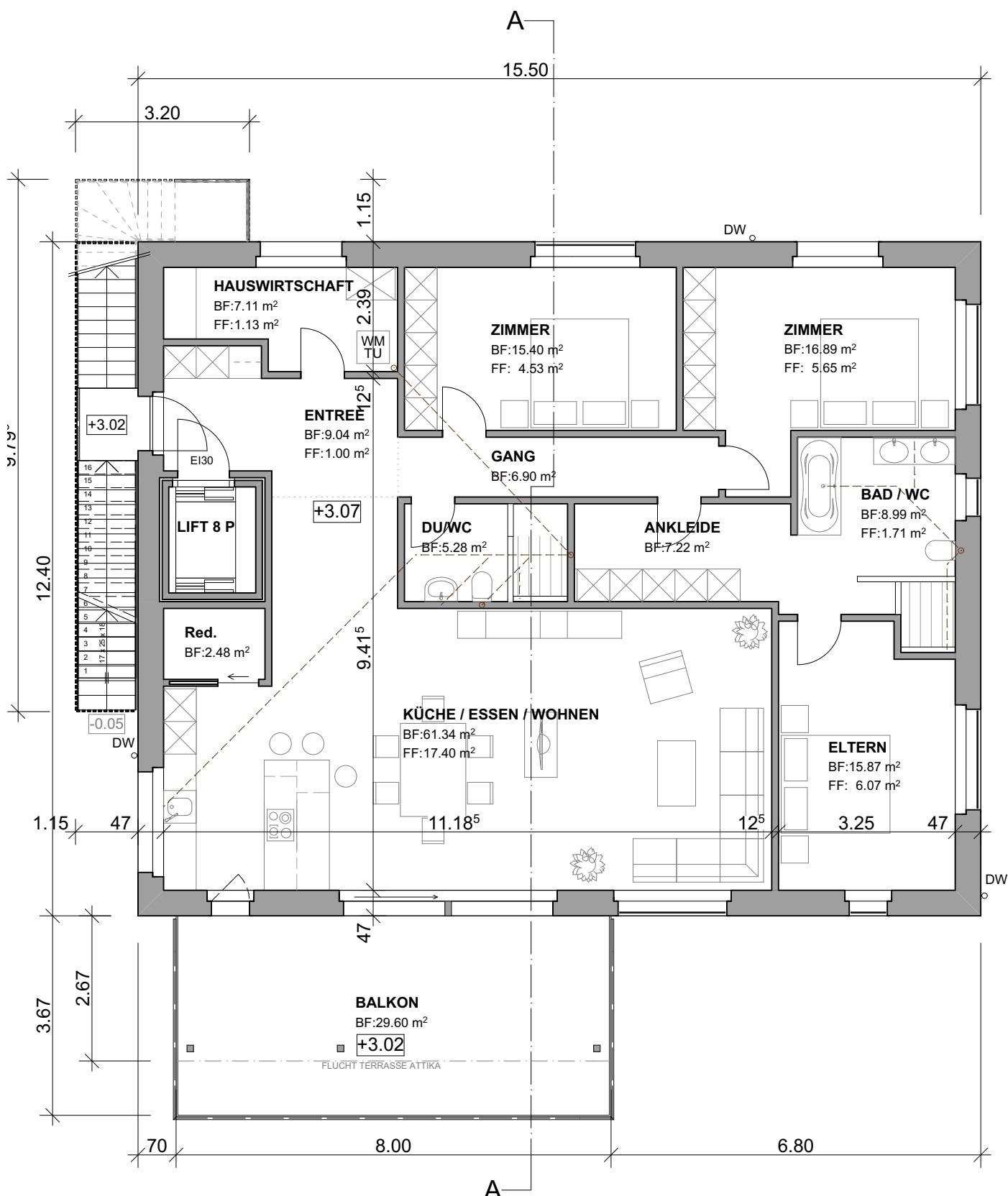
### Rechtshinweis

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Nobil Immo GmbH koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

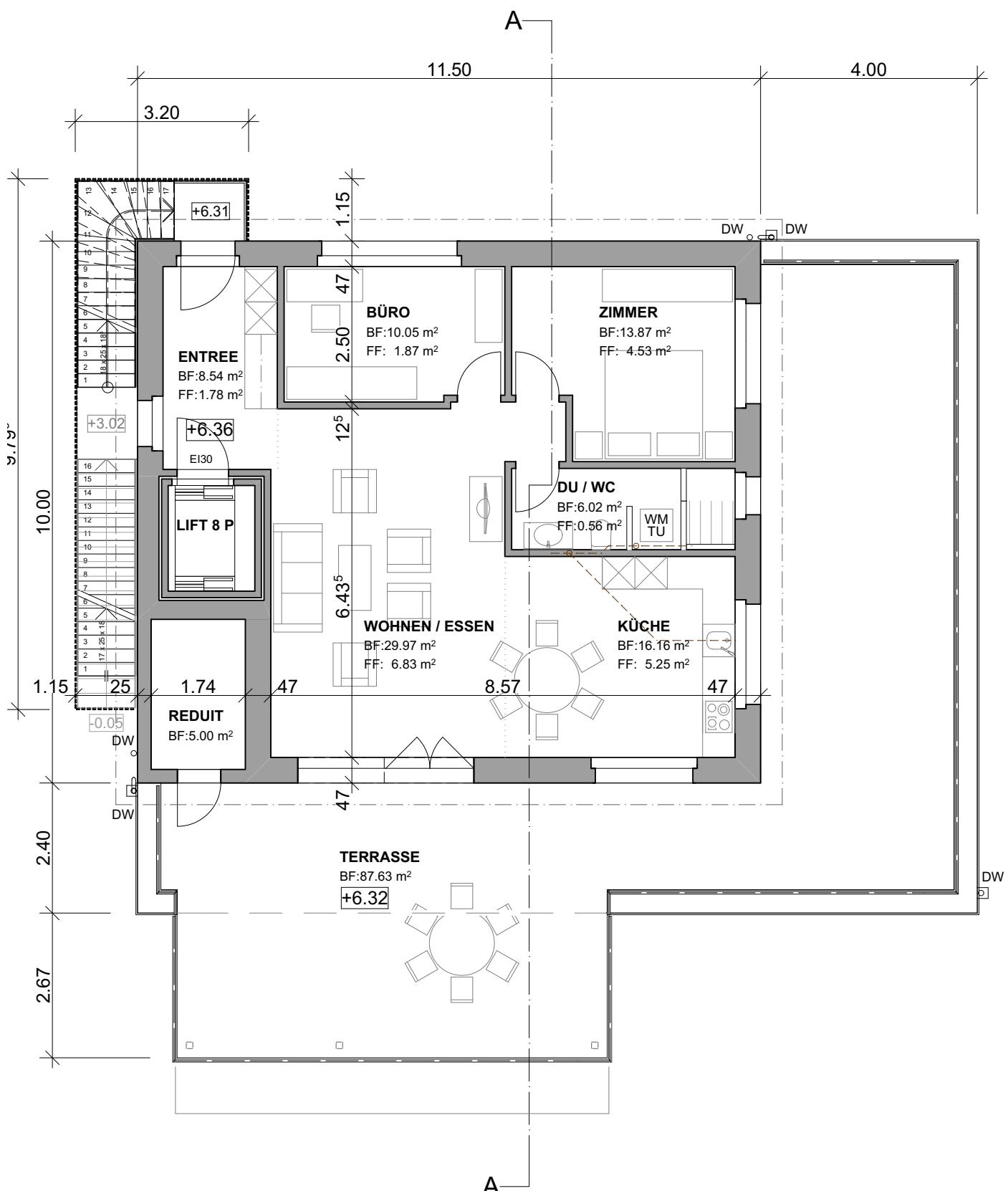




BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER:	PLANTITEL:	MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNRUMMER:	GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDIERT:
03	ERDGESCHOSS HAUS B	1:100	A4	2022	mw	22.04.2023	

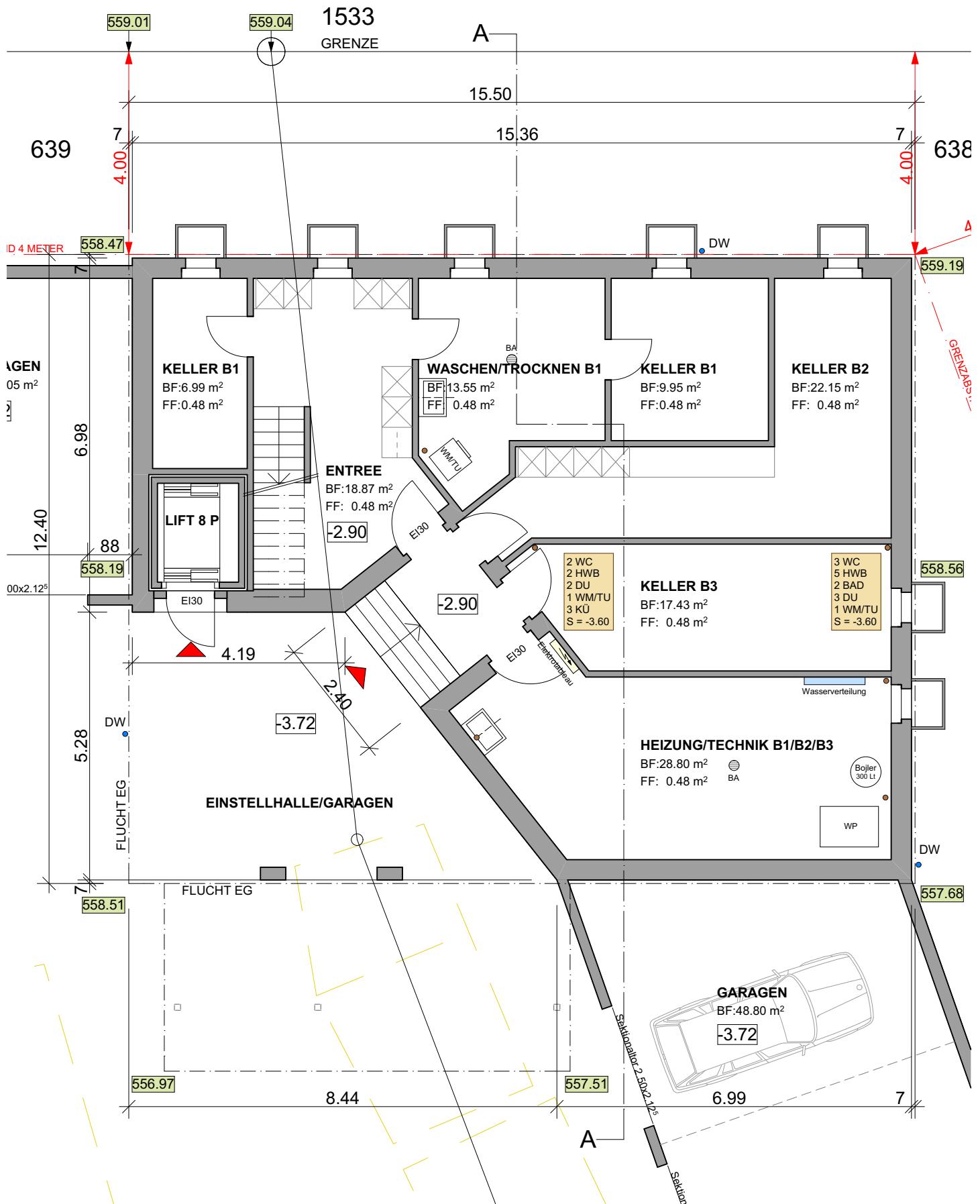


BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER:	PLANTITEL:	MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNUMMER:	GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDIERT:
04	OBERGESCHOSS HAUS B	1:100	A4	2022	mw	31.03.2023	

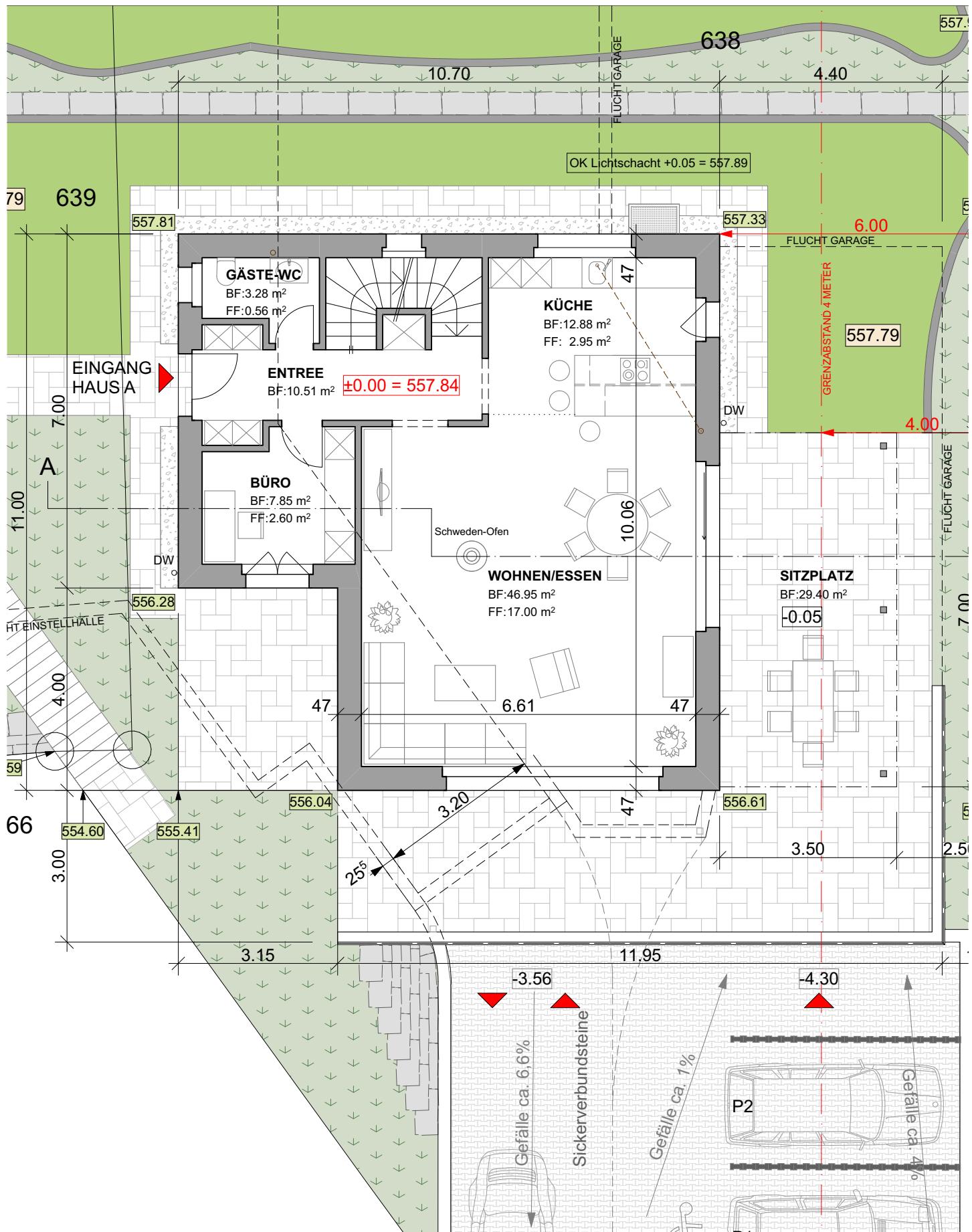


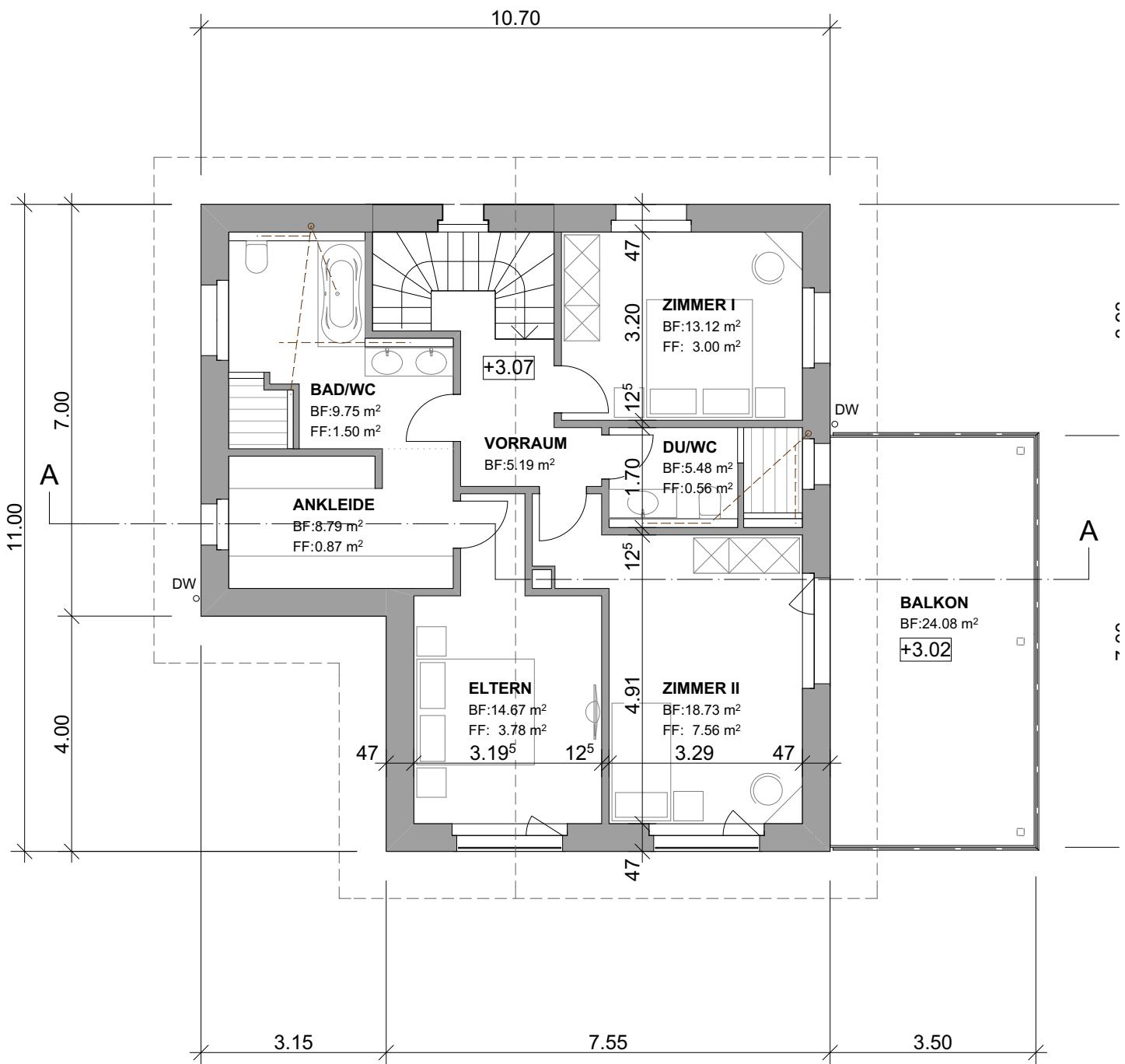
BAUVRABEN:		BAUHERRSCHAFT:			PLANVERFASSER:		
Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER:	PLANTITEL:	MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNRUMMER:	GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDIERT:
05	ATTIKA HAUS B	1:100	A4	2022	mw	31.03.2023	

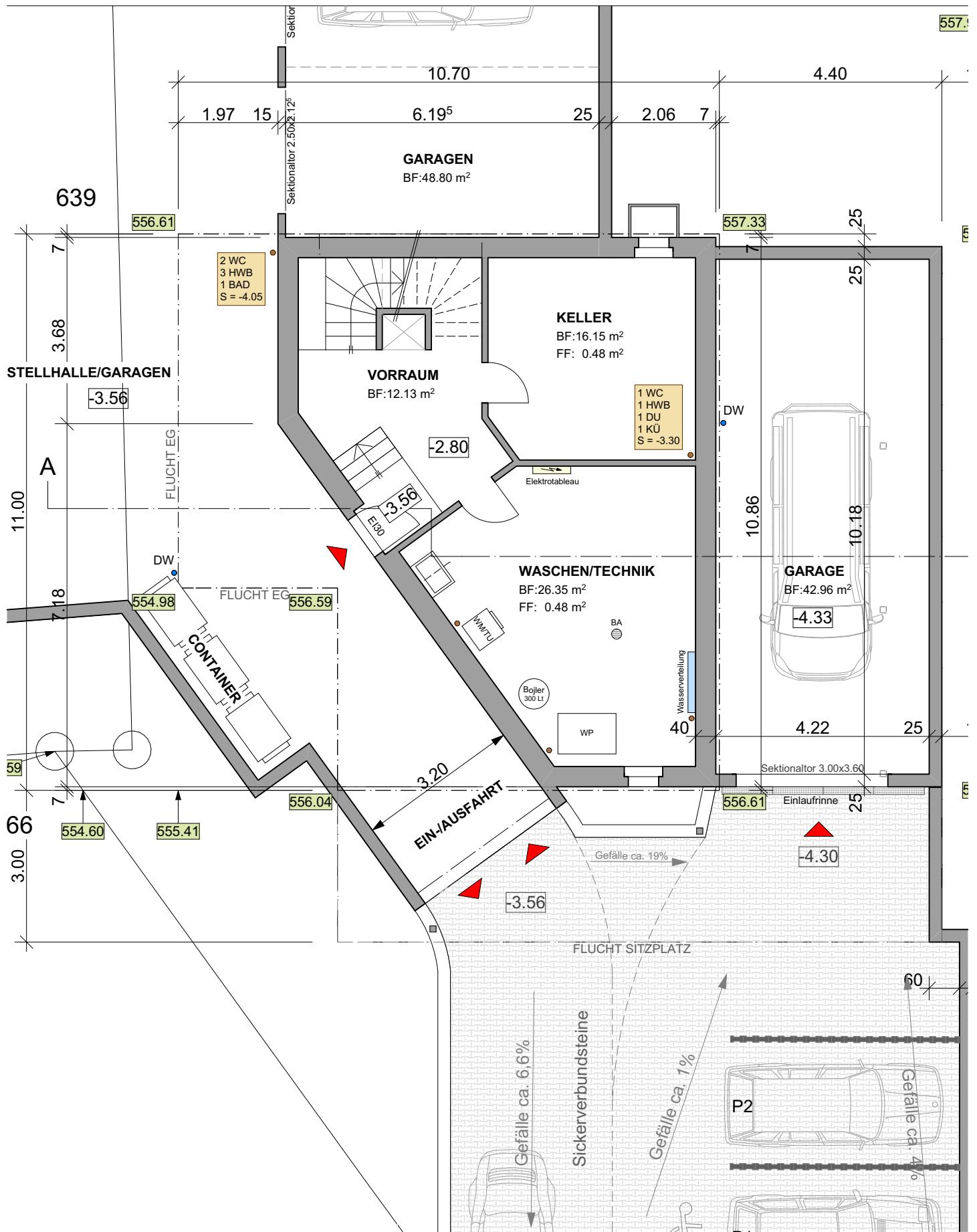
C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus B.pln

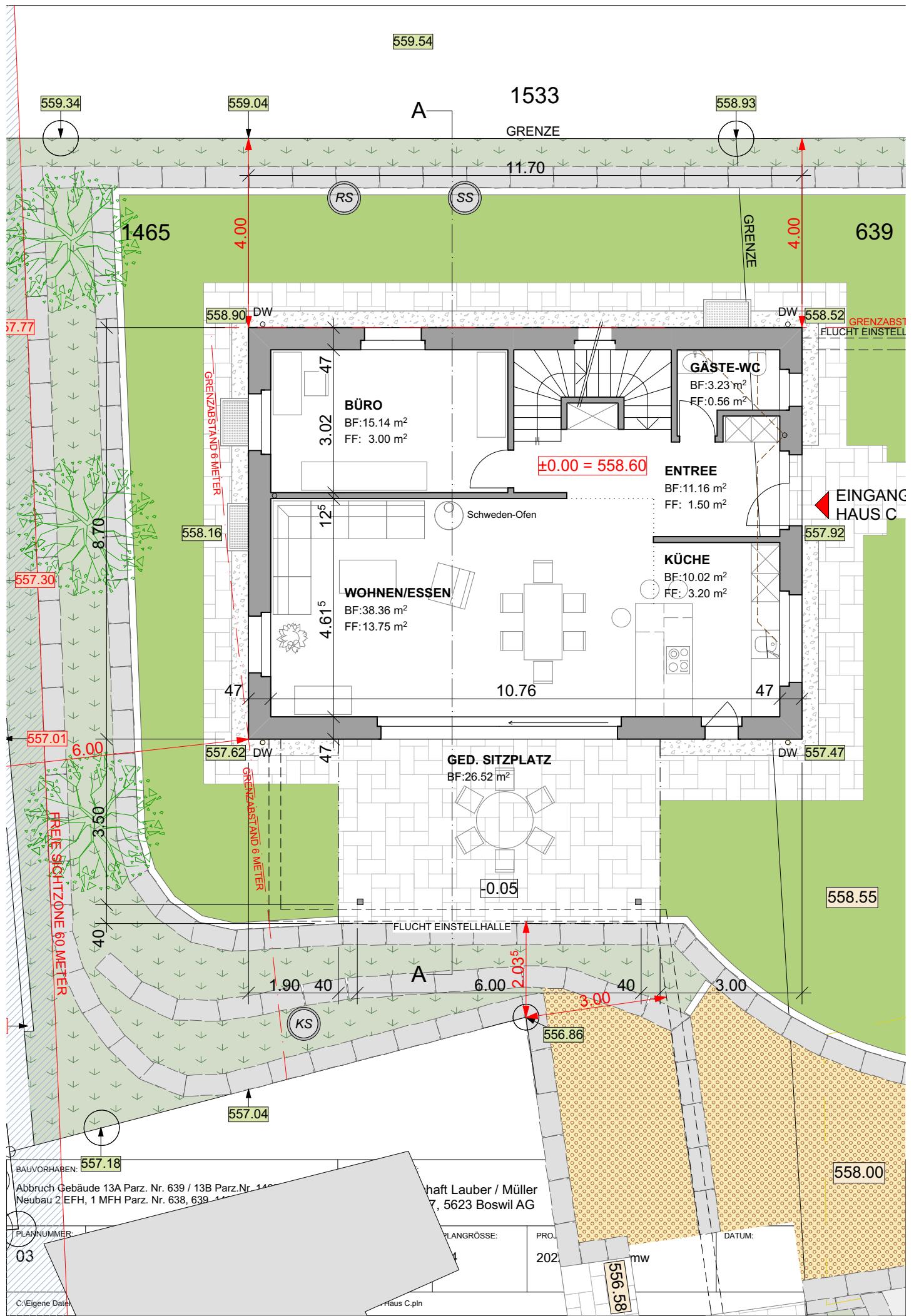


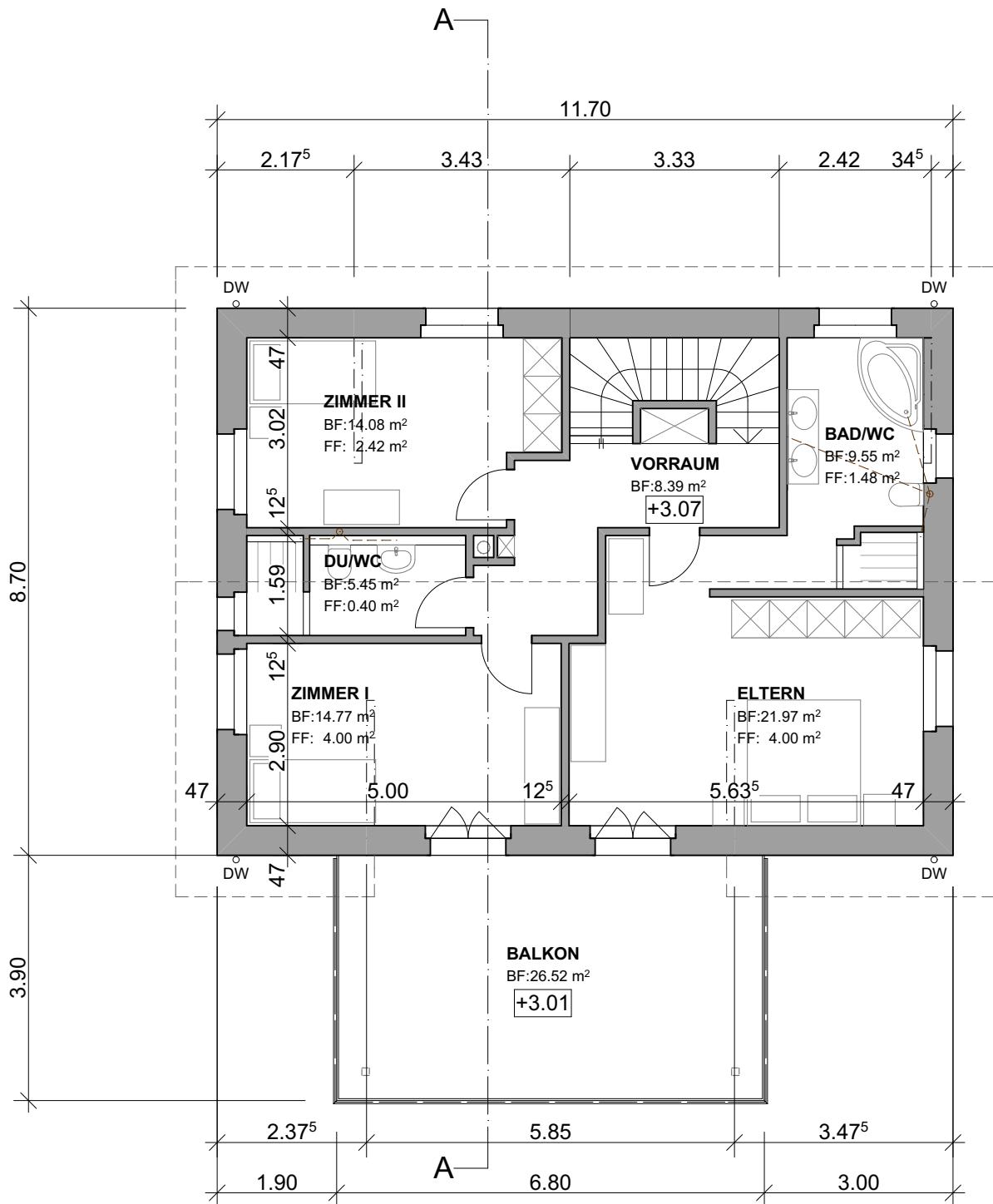
BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen	BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG	PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG					
PLANNUMMER: 02	PLANTITEL: UNTERGESCHOSS HAUS B	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNR.: 2022	GEZEICHNET: mw	DATUM: 31.03.2023	REVIDIERT:
C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus B.pln							

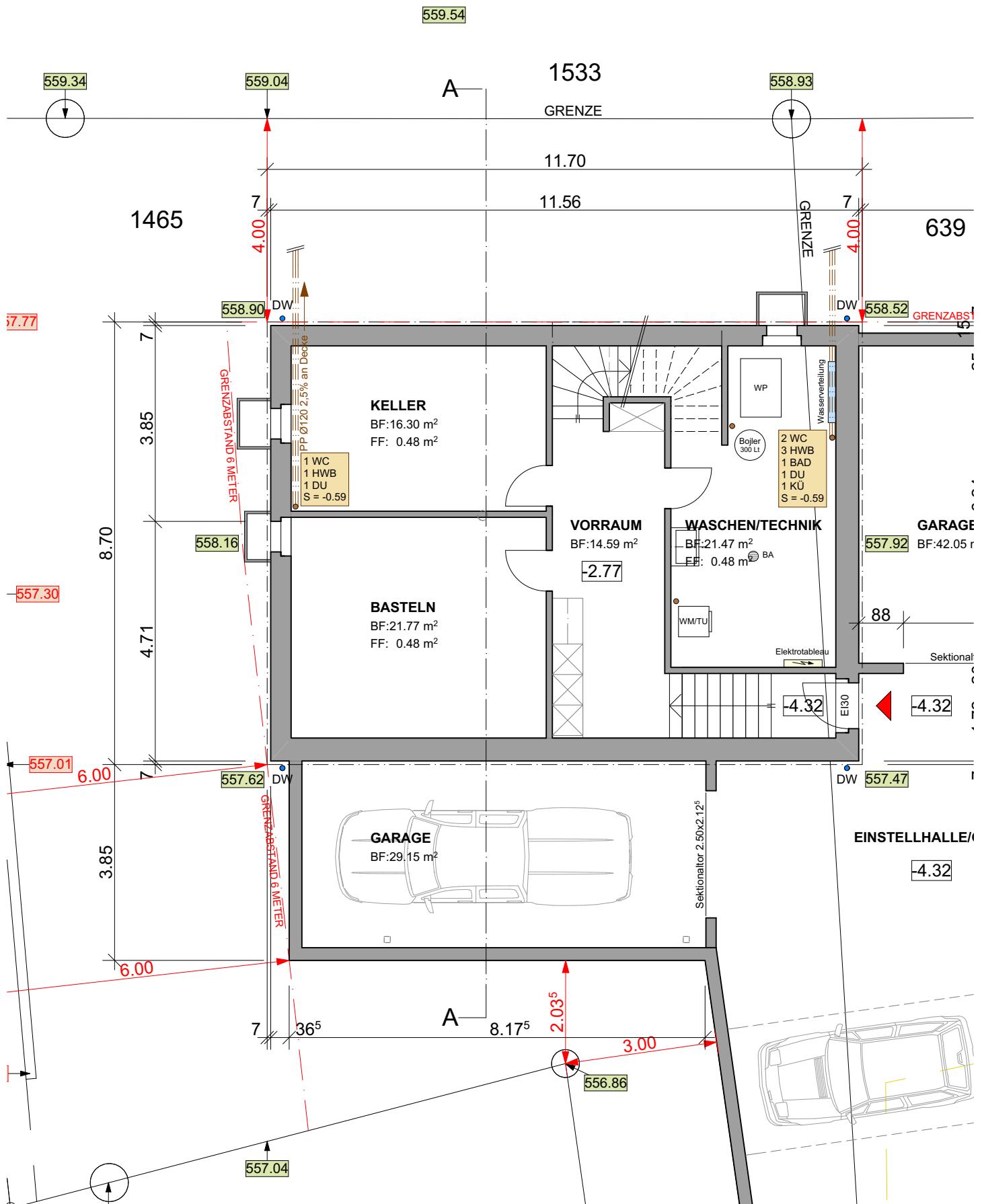












BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen	BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG	PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG					
PLANNUMMER: <b>02</b>	PLANTITEL: <b>UNTERGESCHOSS HAUS C</b>	MASSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNRUMMER: 2022	GEZEICHNET: mw	DATUM: 28.03.2023	REVIDIERT:
C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus C.pln							



**Freistehende Häuser und moderne Wohnungen in Fahrwangen**

Haus	Zimmer	Wohnfläche Netto	Sitzplatz/ Balkonfläche	Grundstückfläche	Verkaufspreis
A	5.5	180.41 m <sup>2</sup>	53.48 m <sup>2</sup>	511.82 m <sup>2</sup>	1'530'000.00 CHF
C	5.5	181.51 m <sup>2</sup>	54.20 m <sup>2</sup>	501.05 m <sup>2</sup>	1'490'000.00 CHF
B Wohnung EG	4.5	146.62 m <sup>2</sup>	29.60 m <sup>2</sup>	250.00 m <sup>2</sup> Gartenanteil	1'250'000.00 CHF
B Wohnung 1. OG	4.5	157.49 m <sup>2</sup>	29.60 m <sup>2</sup>		reserviert
B Attika	3.5	89.61 m <sup>2</sup>	87.63 m <sup>2</sup>		970'000.00 CHF
Einzelbox					40'000.00 CHF
Einstellplätze					je 25'000 CHF
Doppelbox					je 80'000.00 CHF

**Bauvorhaben:**  
**Neubau 2 EFH, 1 MFH Parzellen Nr. 638, 639, 1465,  
5615 Fahrwangen**

## **Baubeschrieb**

---

**201 Baugrubenaushub**

- inkl. Materialausgleich, Hinterfüllung und Rohplanie.

**211 Baumeisterarbeiten**

- Kanalisation mit PP-Rohren gemäss den örtlichen Vorschriften ausgeführt.
- Bodenplatte, Aussenwände, Decken in Ortbeton.
- Kellerzwischenwände in Kalksandstein.
- übrige Zwischenwände in Backstein (BN), wo nötig in Beton.
- Fassadenwände 15er (BN), wo nötig in Beton.
- **Erdbebensicher nach Bauingenieur.**

**214 Montagebau in Holz**

- Dachstuhl wo sichtbar: gehobelt, herzgetrennt, Farbe weiss. (Keilzinkholz oder BSH)
- Traufladen in 3-schichtholz mit Bakelit weiss verkleidet.
- Vordachuntersicht unter Sparren montiert, weiss behandelt.

**216 Natur- und Kunststeinarbeiten**

- Alu-Fensterbänke farblos anodisiert

**221 Fenster und Fenstertüren**

- Kunststofffenster.  
Farbe: weiss.
- Beschläge in Weissbronze.
- Drehkippverschlüsse, pro Raum min. 1 Stk.

**221.4 Garagen**

- Sektionaltor, Farbe: weiss.
- Torautomat.
- 2 Fernbedienungen.

**Haustüren / Eingangstüren EI 30**

- Ausführung nach Vorschrift Minergie P.
- Seitenteile mit Glaseinsatz.
- Farbe: aussen matt 9007, innen RAL 9016 Verkehrsweiss matt.

**222 Spenglerarbeiten**

- Sämtliche Spenglerarbeiten in 0.55 mm CNS.

**224.0 Dachdeckerarbeiten inkl. Dachfenster**

- Haus A und C: Tonziegeleindeckung, Swiss TL 10. Farbe antrazith.
- Haus B: Flachdach.

**224.00 Isolationen**

- **Nach Vorschrift Minergie P.**
- Berechnung durch Haustechnikplaner.

**225 Fugendichtungen**

- Silikonfugendichtungen bei Fugen und Übergängen an andere Bauteile.

**226 Fassaden**

- Fassade: 2 mm Abrieb weiss gestrichen.
- Sockelbereich: 2 mm mineralischer Abrieb, Farbe leicht grau.

**23 Elektrische Installation**

- Gehobener Ausbau nach Elektroprojekt.
- **Solaranlage:** Haus A: 23.01 kWp  
Haus B: 18.06 kWp  
Haus C: 21.06 kWp

**24 Heizung**

- **Erdsonden – Wärmepumpe pro Gebäude einzeln.**
- Aussenfühler.
- Die Wärme wird über den Boden abgegeben.
- Raumthermostaten.
- Kühlbetrieb im Sommer.

**Lüftung**

- **Komfortlüftung.**

**25 Sanitäre Installation**

- Hauptverteilungen mit Wasseruhr in den Kellern.
- **Wärmepumpenboiler pro Wohneinheit einzeln.**
- Im Kellergeschoss Kalt- und Warmwasser Aufputz in Chromstahl isoliert.
- Übrige Leitungen Unterputz in Sanipex.
- Sanitäre Apparate: nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)

**258 Kücheneinrichtung inkl. Lüftung**

- Nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)
- Miele Geräte oder nach Wahl
- Umluftdampfabzug

**271 Gipserbeiten**

*Trockenräume:*

- Wände: 10 mm Kalkzementgrundputz, 0.5 mm Kunststoffabrieb gepinselt.
- Decken: Grundputz, Weissputz gestrichen.

*Nassräume:*

- Wände: Zementgrundputz.
- Decken: Grundputz, Weissputz gestrichen.

**272.1 Briefkasten**

- Nach Vorschrift Post.

**272.2 Schlosserarbeiten**

- Balkongeländer in Glas
- Treppenhandläufe.
- Aussentreppen Haus B: Metall freitragend.

**273.0 Innentüren**

- Keller:
  - Stahlzargen oder Holzfutter nach Wahl.
  - wo nötig Alupantüren EI 30.
  - Farbe nach Wahl.
  - Gummidichtungen.
- Übrige Türen:
  - Stahlzargen oder Holzfutter nach Wahl.
  - wo nötig Alupantüren EI 30.
  - Farbe nach Wahl.
  - Gummidichtungen.

**273.2 Simse**

- mit Eiche massiv belegt oder nach Wahl.

**Sturzbretter EG / OG**

- Vorhangschienen in Decke eingelegt.

**273.5 Einbauschränke**

- Garderoben
- Nach Vorauswahl

**275 Schliessanlage**

- Schlüsselplan mit KABA - Star.

**276.2 Rolladen**

- Raffflamellenstoren VR 90. Farbe Ral 9007.
- Antrieb elektrisch.
- Zentralsteuerung.

**281.3 Bodenbeläge in Parkett**

- Wohnen / Essen.
- alle Zimmer.
- Eiche Landhausdiele.

**281.6 Plattenbeläge**

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| - UG:               | Boden: Vorräume.        |
| - übrige Geschosse: | Boden: Entree, Küche.   |
|                     | Nassräume: Boden.       |
|                     | Wände: bis Höhe 1.20 m. |
|                     | Dusche: Höhe 2.00 m.    |

- Treppen: UG – EG - OG.
- Material: nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)

**284 Cheminée Haus A und Haus C:**

- Kaminanlage.
- Schwedenofen.

**285 Malerarbeiten**

- Keller, Waschen/Technik: Boden, Wände, Decken, gestrichen.
- Farbe: nach Wahl.

**287 Baureinigung**

- Übliche Reinigung vor Gebäudeübergabe.

**42 Gartenanlage und Umgebung**

- Alle Beläge auf Gehwegen versickerungsfähig
- Gartensitzplätze Feinsteinzeugplatten
- Höhenunterschiede mit Tessinergranit Blocksteinen oder Winkelplatten.
- Treppen in vorfabrizierten Blockstufen.
- Humusierung.
- Rasensaat.
- Einfache Grundbepflanzung.

