

Neubau: Traumresidenz mit imposanter Terrasse und Weitblick



Fahrwangen
Referenz: R-FahrwangenAT

Beschreibung

Ob Jung oder Alt: Diese traumhafte Attikawohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen können – auf einer einzigen, barrierefreien Etage mit traumhafter Weitsicht und einer grosszügigen Terrasse.

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

Holz- oder Vinylböden? Dezentle 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 erfolgt. Das bedeutet für Sie: Sie haben das volle Mitspracherecht und können Ihren Wohnraum 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 zur traumhaften Terrasse noch erweitern. Die offene Küche ermöglicht es Ihnen, stets alles im Blick zu behalten – ob beim gemeinsamen Kochen mit der Familie oder beim geselligen Beisammensein mit Gästen.

Zwei Schlafzimmer haben die ideale Grösse, um als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt zu werden. Auch eine moderne Nasszelle wartet auf Ihre Ausbauwünsche.

Ein wahres Highlight ist die imposante Terrasse, die mit ihren fast 90 m² inklusive malerischer Weitsicht beeindruckt. Hier können Sie den Alltag für einen Moment vergessen und sich ganz dem Geniessen hingeben.

Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Aussenreduit auf der Terrasse bieten grosszügigen Stauraum und Aufbewahrungsfläche. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor kann zusätzlich erworben werden, ebenso stehen weitere Parkmöglichkeiten nach Absprache zur Verfügung.

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
- Modern Nasszelle
- Solaranlage
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Einbaugarderobe
- Einbauschränke inklusive
- Elektrische Storen mit Zentralsteuerung
- Grosse Terrasse mit Weitsicht
- 3-fache Verglasung
- Keller
- Vorbereitung für Ladestationen bei jedem Parkplatz
- Doppelgarage zu erwerben à CHF 80'000.-
- Einzelgarage zu erwerben à CHF 40'000.-
- Einzelplätze 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

Finanzierungspartner

Luzerner Kantonalbank AG
Matthias Küffner
Kundenberater Privatkunden
Schachenstrasse 6
Postfach
6011 Kriens
Telefon +41 41 206 31 96
matthias.kueffner@lukb.ch

Gemeinde

Fahrwangen selbst ist eine schicke Wohngemeinde im Seetal mit vielen Annehmlichkeiten. Sie befindet sich auf der grünen Seeterrasse mit See- und Alpenblick und verfügt über die Infrastruktur einer modernen Zentrums-gemeinde. Rund 30 Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeit-leben 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

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Attikawohnung
Strasse	Schongauerstrasse
PLZ	5615
Ort	Fahrwangen
Land	Schweiz
Kanton	Aargau
Kaufpreis	CHF 970'000.00
Gemeindesteuer in %	118 %
Parkplätze	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.-
Boden	Nach Wunsch
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Heizanlage	Erdsonde Wärmepumpe
Lift	Ja
Küche	offene Küche
Küchenausstattung	Nach Wahl
Bauweise	Massiv
Anzahl WC	1
Anzahl Badezimmer	1
Bad	Fenster, Dusche, Badewanne
Minergie zertifiziert	Ja
Waschküche	Wäschetrockner, Waschmaschine
Elektrische Rollläden	Ja
Keller	Ja
Bastelraum	Ja

Verglasung	Dreifachverglasung
Komfort	Kontrollierte Wohnungslüftung
Art der Sonneneinstrahlung	Optimal
Art der Aussicht	Ländliche Sicht
Sicherheit	Gegensprechanlage
Telefon- und Elektroinstallationen	Glasfaser, Telefon, Kabelfernsehen
Anzahl Etagen des Hauses	2
Stockwerk	2
Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
verfügbar ab (Datum)	01.06.2026
Kinderfreundlich	Ja

Baujahr	2025
Zustand	Neubau
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Terrassenfläche	ca. 88 m ²
Kellerfläche	ca. 17 m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2

Distanzen

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







Ihr Ansprechpartner

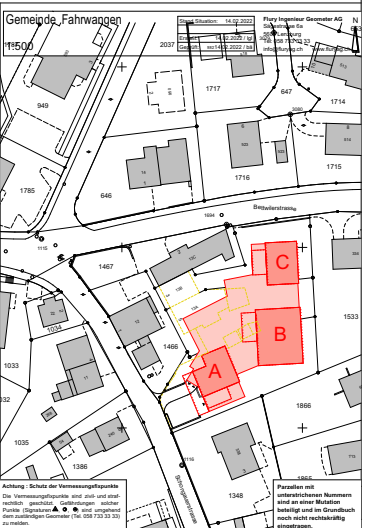
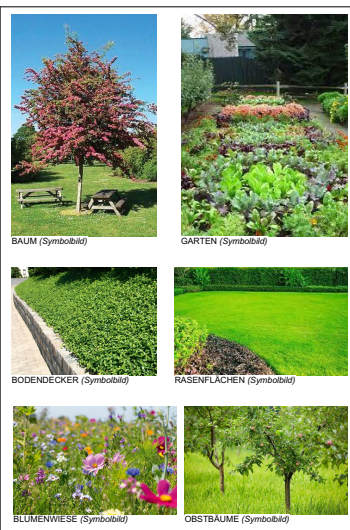
Roger Meier

Mobil: +41 76 801 74 24

E-Mail: 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.



LEGENDE:		WERKLEITUNGEN:	
BESTEHEND		BEST. SCHUTZWASSER	
ABBRUCH		SAUBERWASSER	
NEU		FRISCHWASSER	
BEST. TERRANWOTE		ACW	
NEUE TERRANWOTE		SUNROSE	
NATURSTEINMAUER		SWISSCOM	
FASBADERNSCHUTZ		5623 Boswil	
GEHWEIGE		Bauherrschaft	
SICHERVERBUNDSTEINE		Architekt	
GARTEN			
PFLANZFLÄCHEN			
RASENKANTENSTEINE			
RASEN			
SICHTZONE			

Haus A: 0.00 = 557.84 M.Ü.M.
Haus B: 0.00 = 558.00 M.Ü.M.
Haus C und Einzelheiten: 0.00 = 558.60 M.Ü.M.

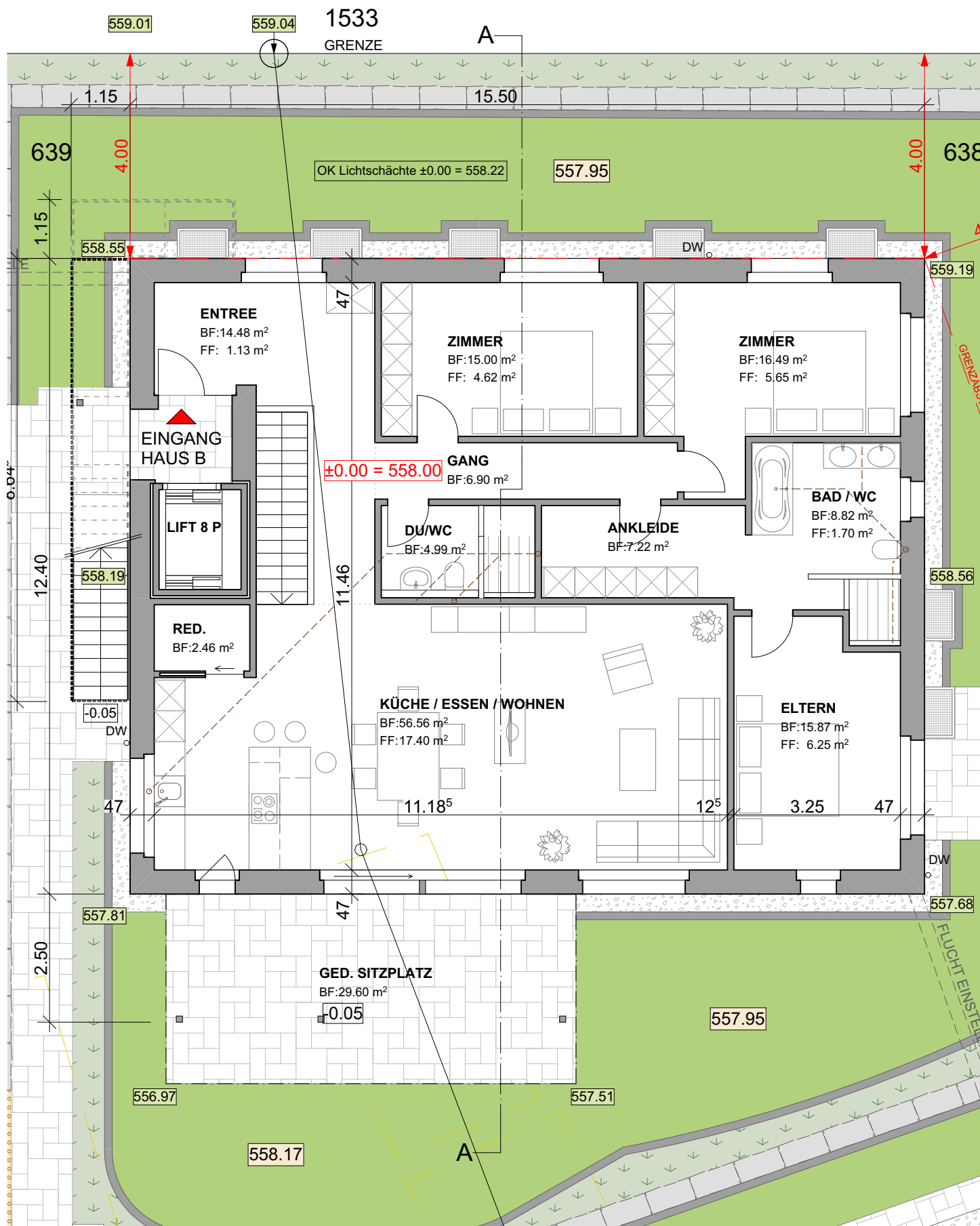
Abbruch Gebäude 13A, Parz. Nr. 639 / 13B Parz. Nr. 1465
Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwegen

Baugemeinschaft Lauber / Müller
Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG

Gammaro Immobilien AG
Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG

100-02 Grundrisse EG Haus A-B-C / Umgebung

18.07.2023
25.08.2023
15.07.2023
25.08.2023



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:

03

PLANTITEL:

ERDGESCHOSS HAUS B

MASSSTAB:

1:100

PLANGRÖSSE:

A4

PROJEKTNUMMER:

2022

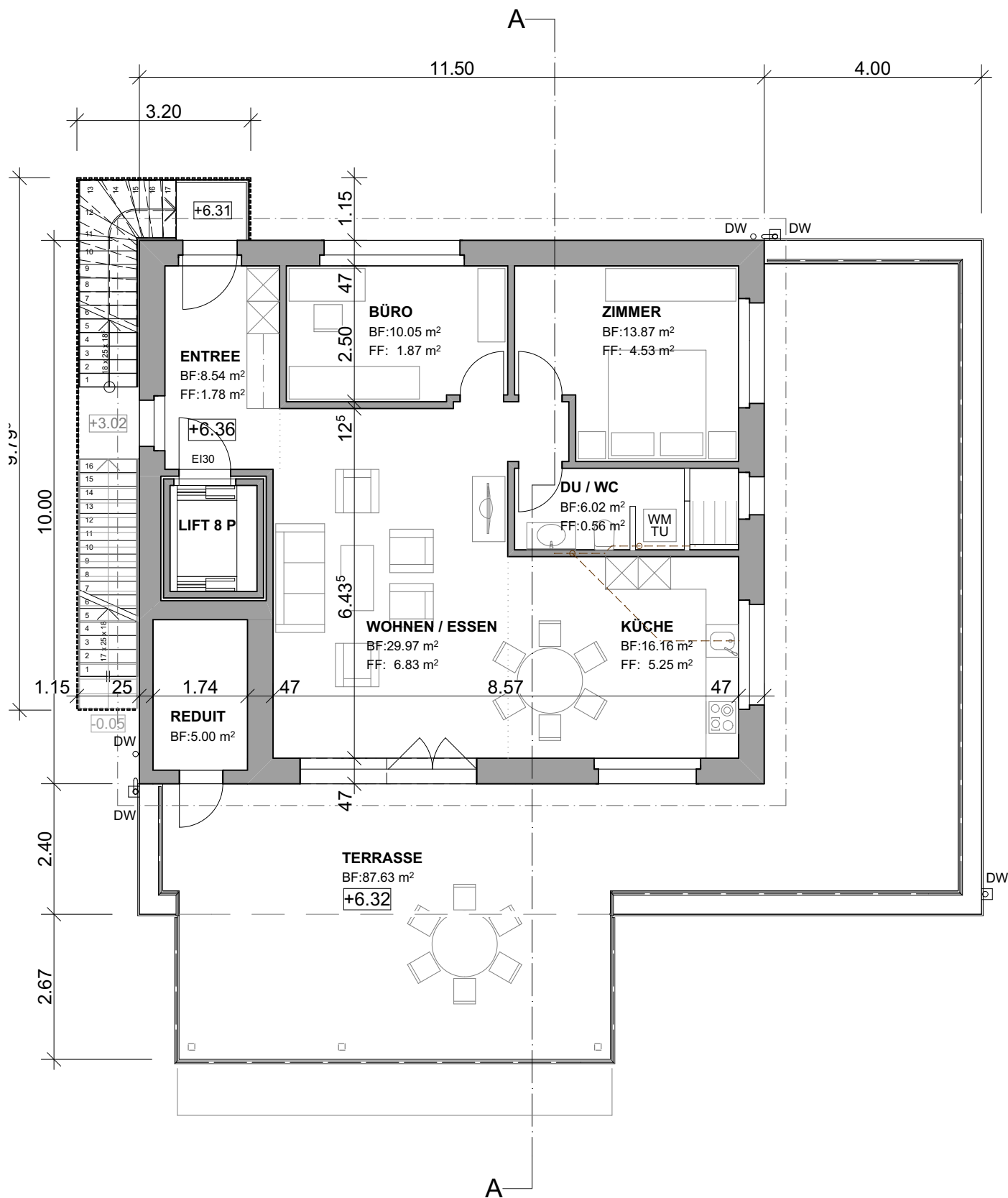
GEZEICHNET:

mw

DATUM:

22.04.2023

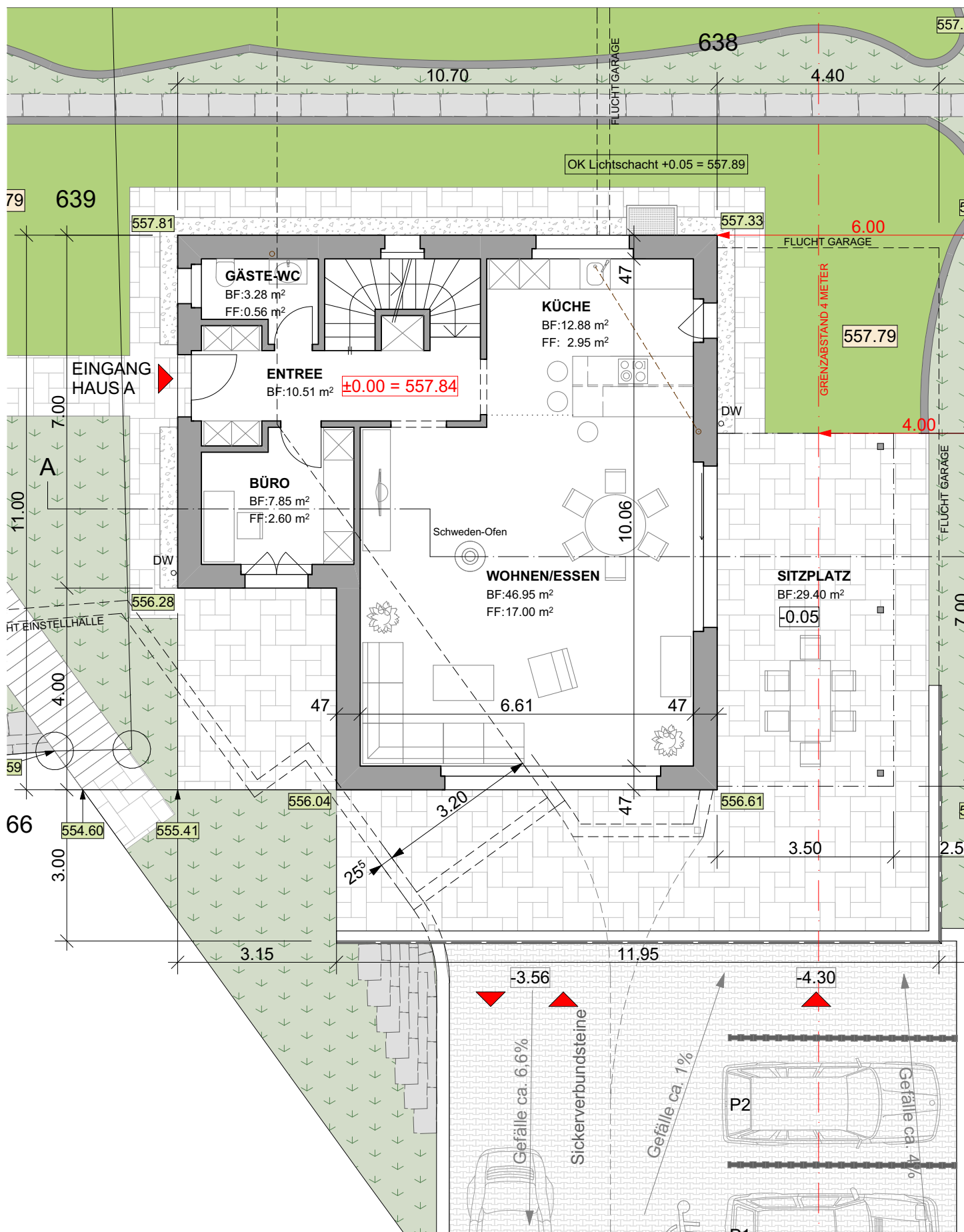
REVIDIERT:



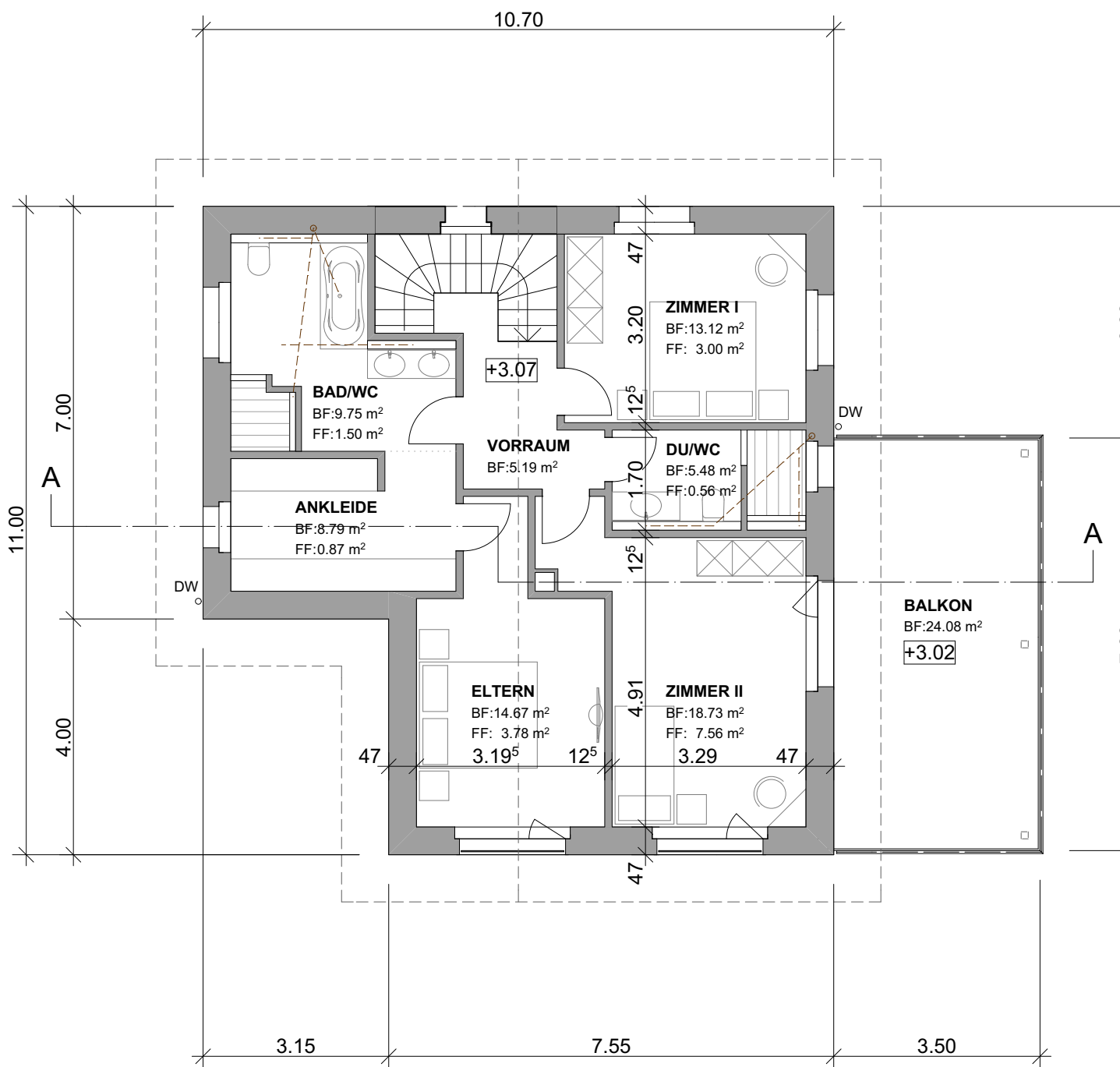
BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER: 05	PLANTITEL: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



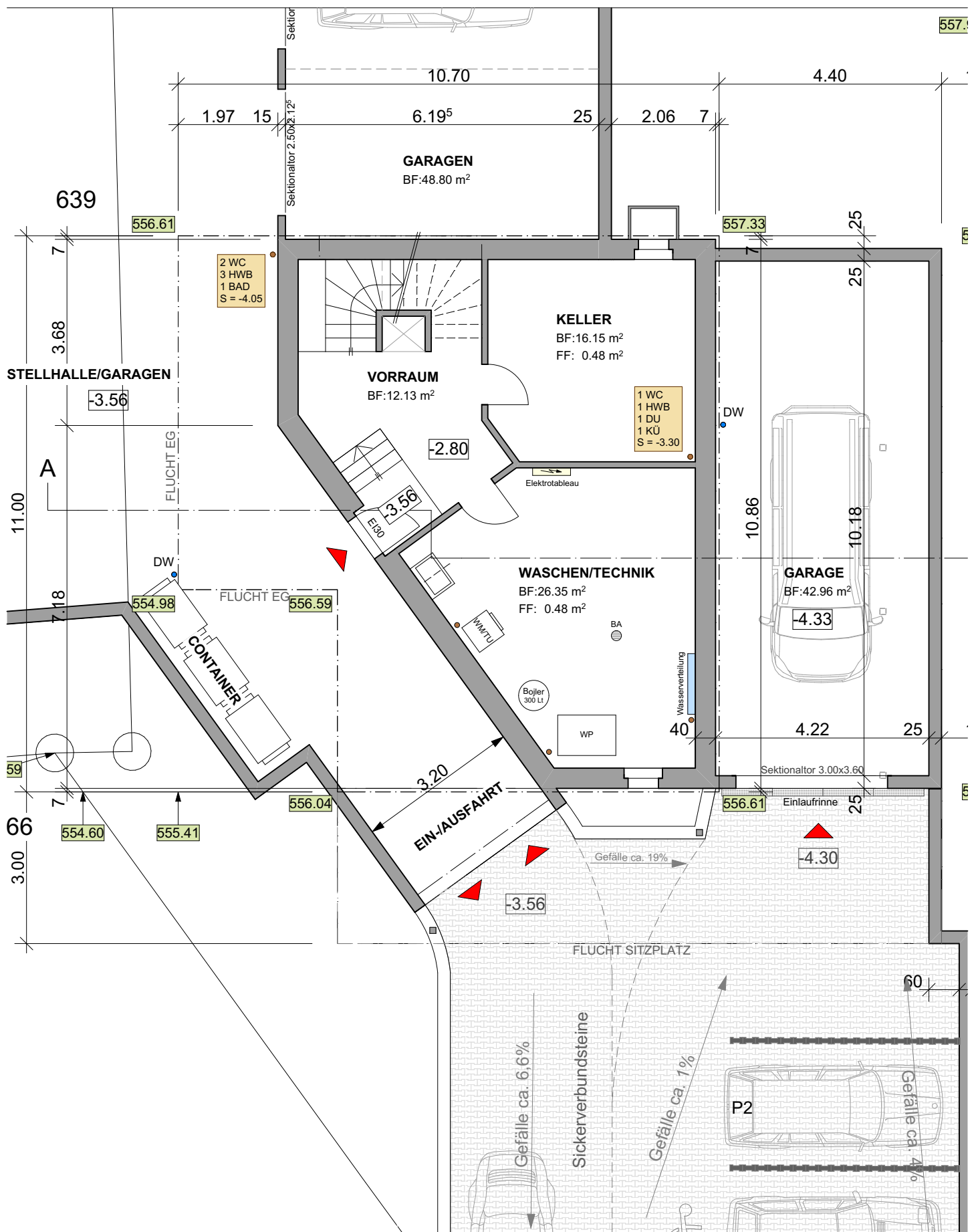
BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER: 02	PLANTITEL: UNTERGESCHOSS HAUS B	MASSSTAB: 1:100	PLANGROSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 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							



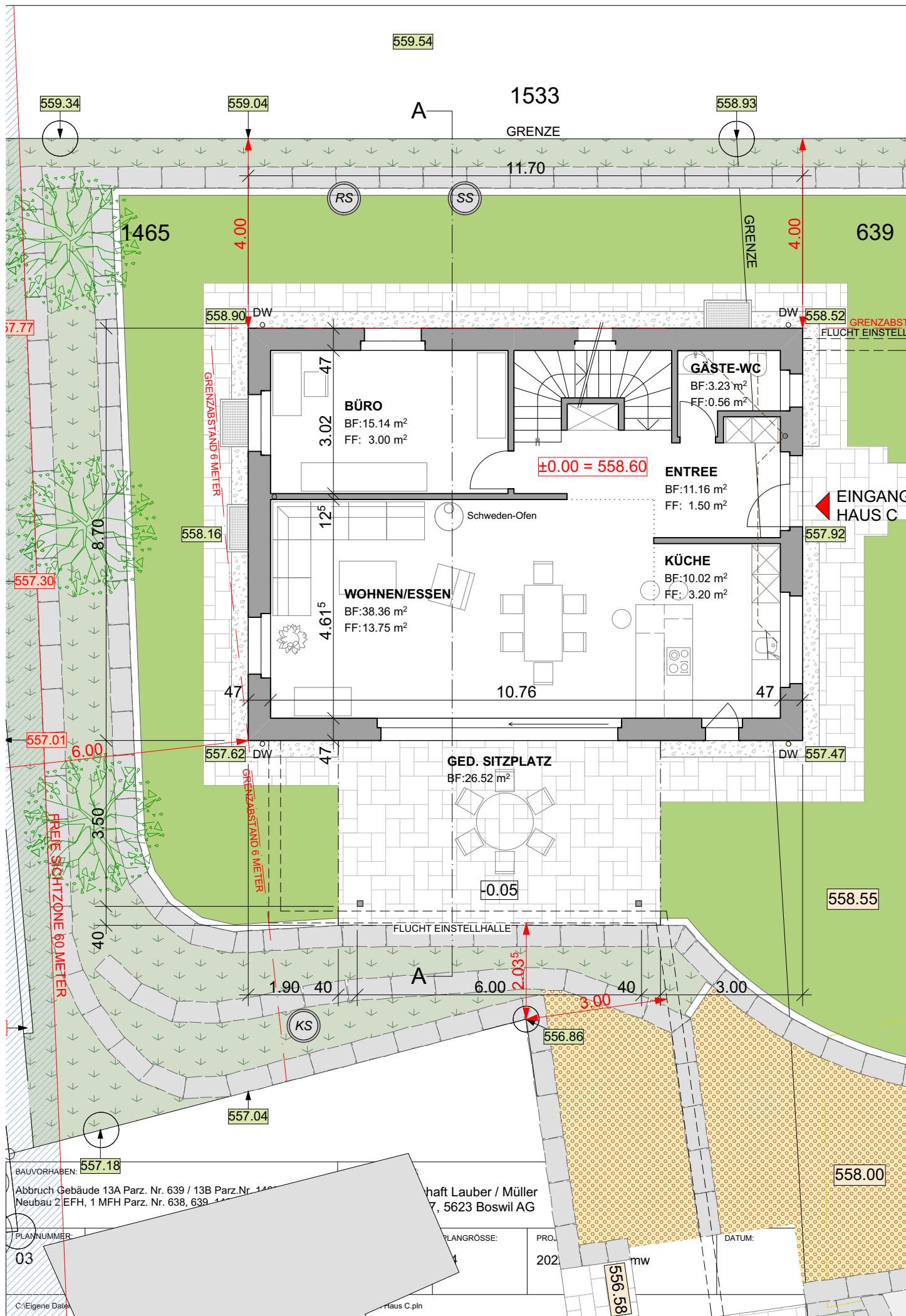
BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER: 03	PLANTITEL: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

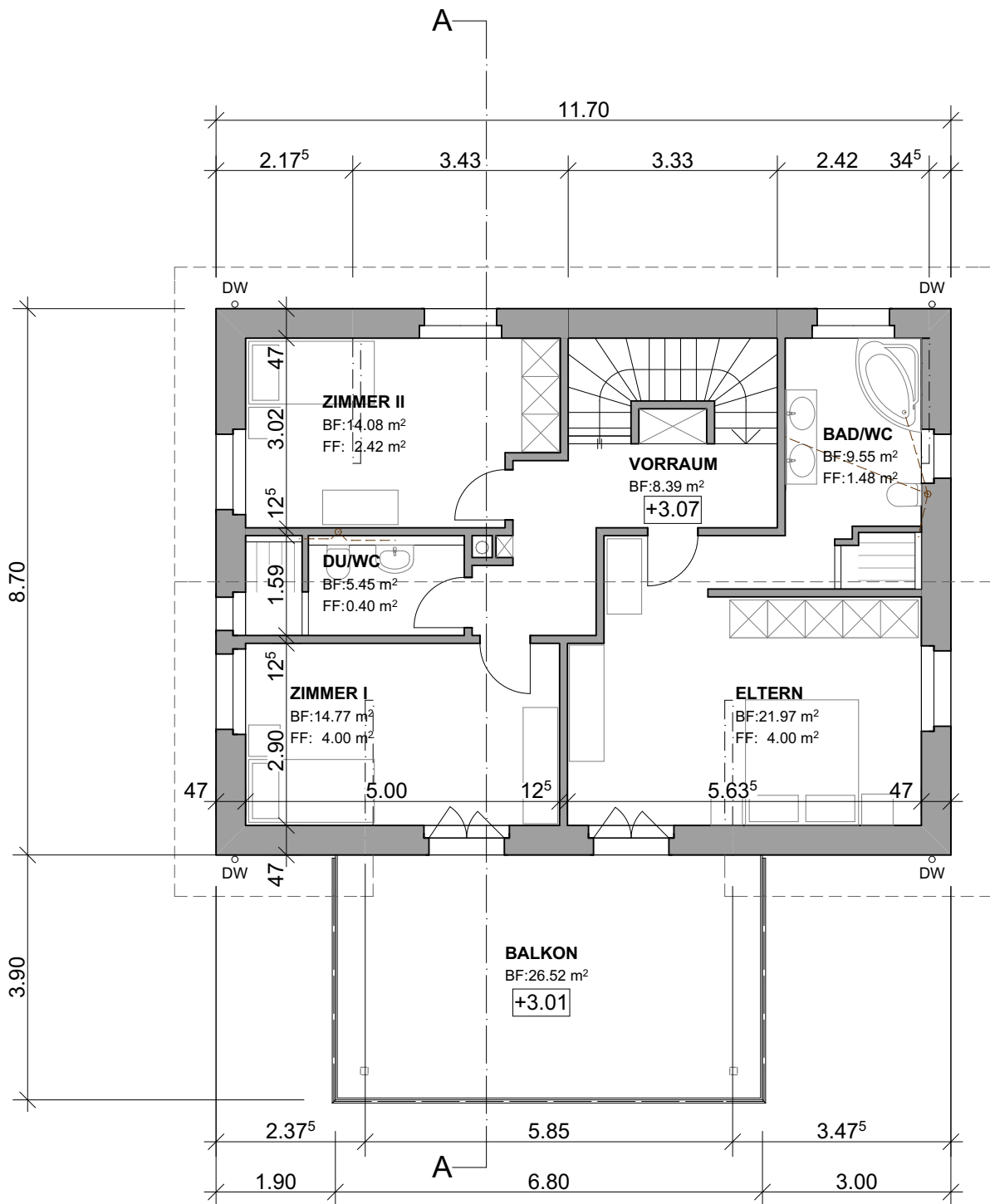


BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER: 04	PLANTITEL: OBERGESCHOSS HAUS A	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2022	GEZEICHNET: mw	DATUM: 18.04.2022	REVIDIERT:

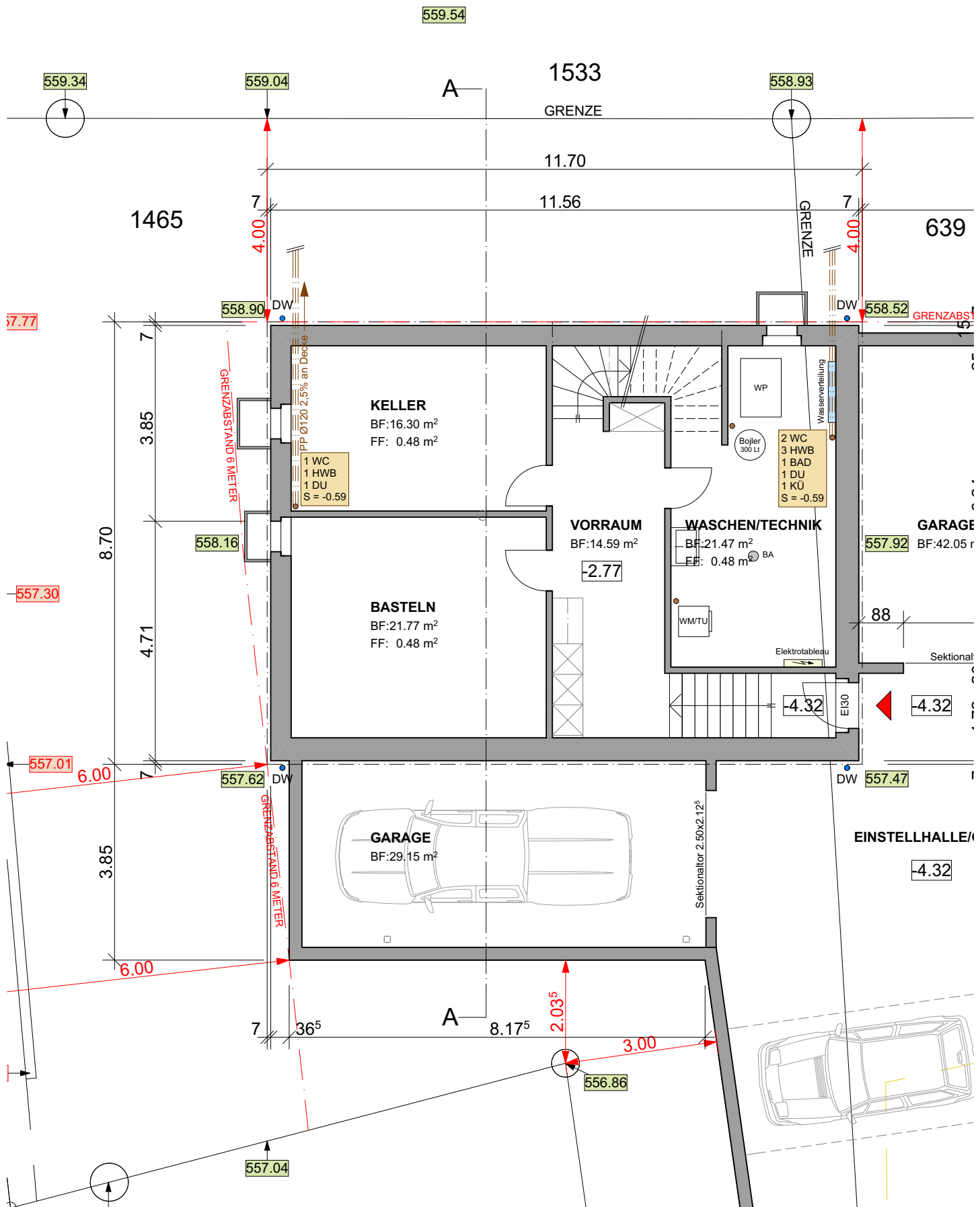


BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen		BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG			PLANVERFASSTER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG		
PLANNUMMER: 02	PLANTITEL: UNTERGESCHOSS HAUS A	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2022	GEZEICHNET: mw	DATUM: 28.03.2023	REVIDIERT:
C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus A.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: 04	PLANTITEL: OBERGESCHOSS HAUS C	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2022	GEZEICHNET: mw	DATUM:	REVIDIERT:



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 C	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 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 ²	53.48 m ²	511.82 m ²	1'530'000.00 CHF
C	5.5	181.51 m ²	54.20 m ²	501.05 m ²	1'490'000.00 CHF
B Wohnung EG	4.5	146.62 m ²	29.60 m ²	250.00 m ² Gartenanteil	1'250'000.00 CHF
B Wohnung 1. OG	4.5	157.49 m ²	29.60 m ²		reserviert
B Attika	3.5	89.61 m ²	87.63 m ²		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.
- Drehkippschlösser, 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 Gipsarbeiten

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.
- Aussentreppe 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

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

281.3 Bodenbeläge in Parkett

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

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.

