
DORFSTRASSE 23
WOHNEN IN STANSSTAD

PROJEKT	4
LAGE	6
UMGEBUNG	8
1. OBERGESCHOSS	10
2. OBERGESCHOSS	12
ERDGESCHOSS	14
KURZBAUBESCHRIEB	16
KAUFBESTIMMUNGEN	18
KONTAKT	19



WILLKOMMEN IN STANSSTAD

Zwischen malerischer See- und Berglandschaft präsentiert sich der Kanton Nidwalden. Die Gemeinde Stansstad am Fusse des Bürgenstocks sowie an den Gestaden des Vierwaldstättersees trumps darüber hinaus mit ihrer zentralen Lage im Herzen der Schweiz auf. Das Mehrfamilienhaus liegt direkt an der Dorfstrasse im Zentrum von Stansstad und ist der ideale Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten.

Die fünf Eigentumswohnungen bestechen durch ihren grosszügigen Grundriss mit viel Wohnfläche und Platz für die individuellsten Bedürfnisse. Die Wohnungen geniessen eine dem Ort entsprechende optimale Ausrichtung in Bezug auf die Aussicht und der Ausnützung von Morgen- und Abendsonne. Die sehr grosszügig gestalteten und gedeckten Aussenbereiche laden zudem zum Verweilen und Entspannen nach einem intensiven Arbeitsalltag ein.

Als Käufer erwartet Sie ein attraktives Angebot an Geschosswohnungen in den Grössen von 3.5 und 4.5 Zimmern. Geniessen Sie den Weitblick in Richtung der malerischen Berglandschaft, welche sich vom Südosten mit dem Buochserhorn über das Stanserhorn bis hin zum Pilatus, welcher im Südwesten liegt erstreckt. Das Energiekonzept nach Minergie® mit kontrollierter Wohnraumlüftung, Photovoltaikanlage und Grundwasserwärmepumpe überzeugt damit mit einem ausgezeichneten Komfortniveau bezüglich Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie einer überdurchschnittlichen Werterhaltung.





SCHULE

11111111

ZWISCHEN SEE UND BERGEN

Stansstad liegt direkt am Vierwaldstättersee und bietet eine fantastische Aussicht auf die malerische Berglandschaft. Die Gemeinde zwischen See und Berge bietet die Nähe zur Stadt mit den Vorzügen vom Land welche seines Gleichen sucht. Die optimale Anbindung an den ÖV sowie den Individualverkehr zeichnen die attraktive Wohngemeinde zusätzlich aus. Ab Stansstad ist Luzern mit der Bahn oder mit dem Auto einfach und in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum See kann die Vierwaldstätterseeregion auch bestens mit dem Schiff erkundet werden. Der Zugang zur Nord-Südachse ist in wenigen Minuten von Ihrem neuen Zuhause erreichbar.

Distanzen		Fuss	Auto	Zug
Dorfstr. - Bhf. Stansstad	400 m	5 min	-	-
Dorfstr. - Stans	3 km	37 min	7 min	11 min
Dorfstr. - Luzern	12 km	-	15 min	23 min
Dorfstr. - Engelberg	24 km	-	28 min	45 min
Dorfstr. - Zug	40 km	-	32 min	52 min
Dorfstr. - Zürich	62 km	-	45 min	78 min





Dorfstrasse 23

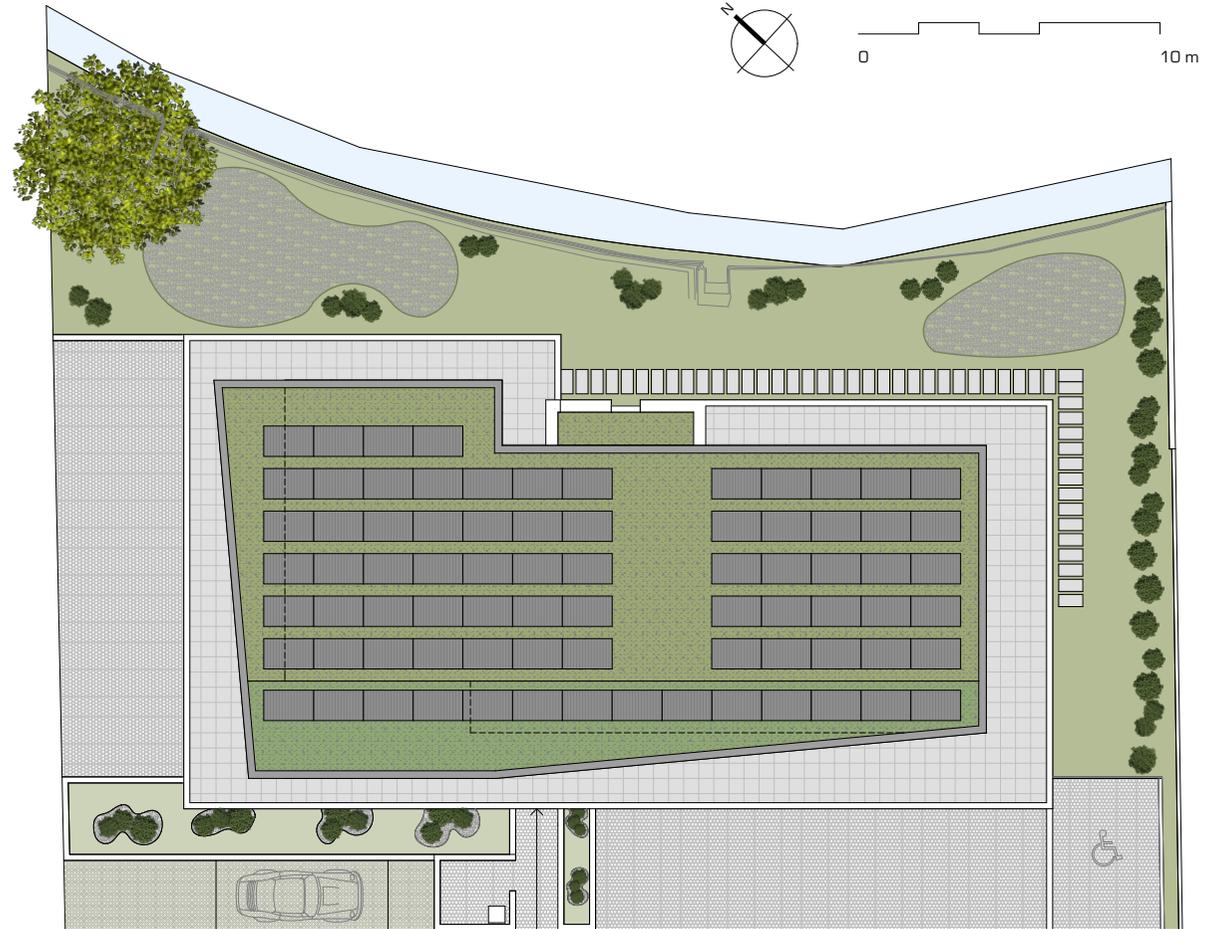
ZENTRALE LAGE

Schulen und Einkaufen

Durch die zentrale Lage ist Stansstad auch für die Kinder ein idealer Wohnort. Der Kindergarten, das Primar- und Oberstufenschulhaus liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem und sicher erreichbar. Mit dem Kollegium St. Fidelis in Stans sowie diversen Hochschulen und der Universität in Luzern sind alle Bildungsstätten schnell erreichbar. Der Bahnhof sowie das Dorfzentrum sind nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Im Dorfzentrum befinden sich diverse Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Restaurant, Post, verschiedene Coiffeure, Arztpraxen sowie Banken. Der Coop sowie weitere Detailhandelsgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe.

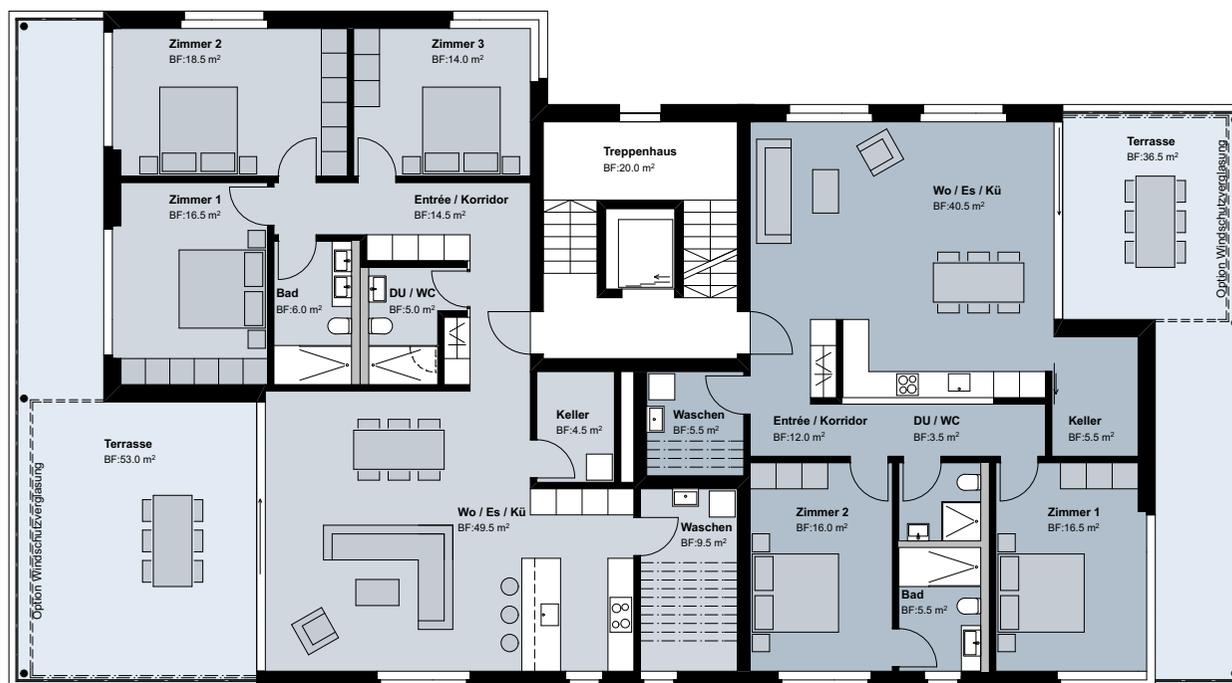
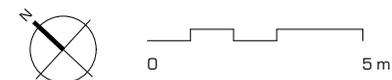
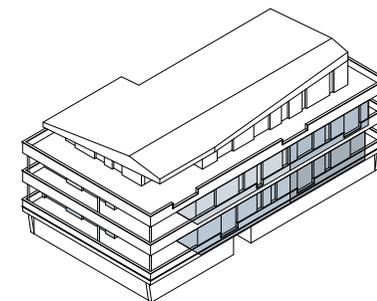
Freizeitangebot

Stansstad ist ein idealer Ausgangspunkt für verschiedene Ausflugsziele in der Zentralschweiz. Die fantastische Bergwelt mit dem Stanserhorn, Bürgenstock, Pilatus und dem Titlis, um nur einige Beispiele zu nennen, bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten. Die Region um den Vierwaldstättersee ist bekannt als Naherholungsgebiet fürs Biken, Wandern und Skifahren. Das Strandbad, die Tennisplätze der Bootshafen sowie diverse Spazier- und Wanderwege bieten weitere Möglichkeiten um den Arbeitsalltag ausklingen zu lassen.





1. OBERGESCHOSS

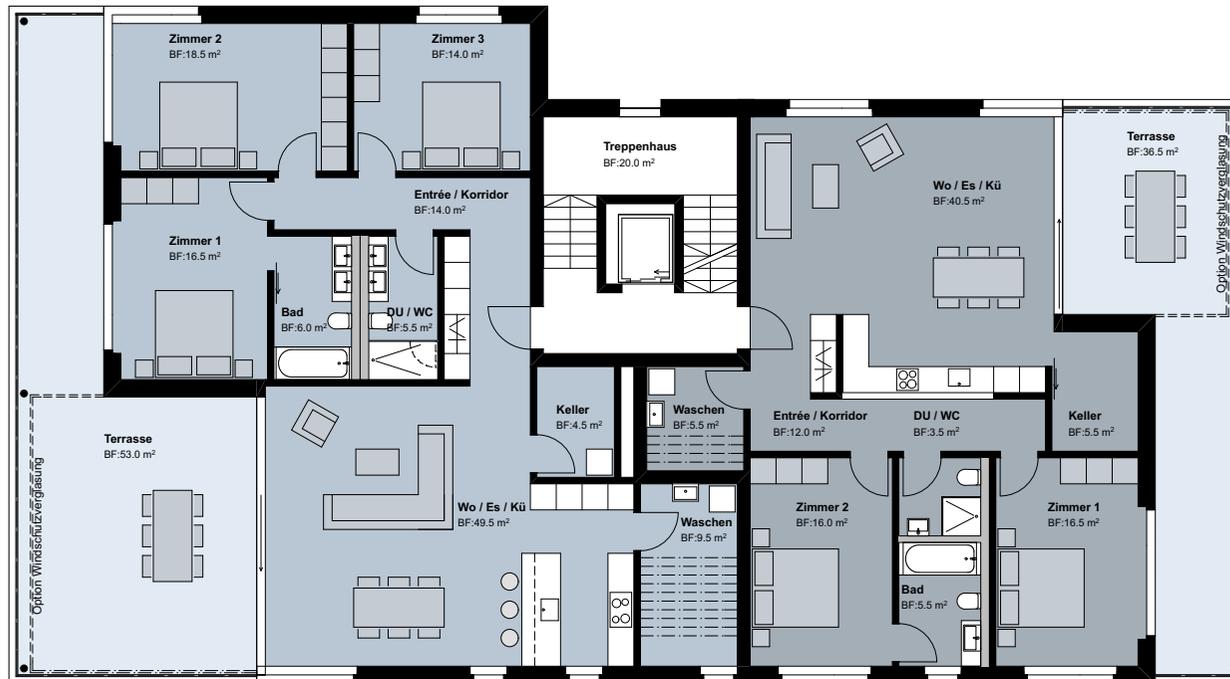
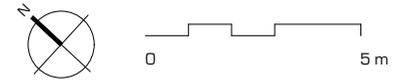
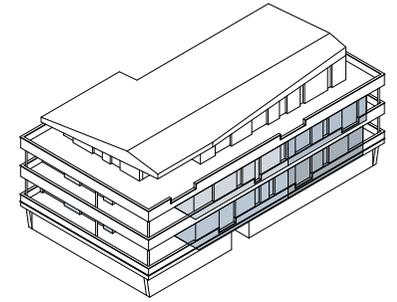


4.5 Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche	138.0 m ²
Terrasse	53.0 m ²

3.5 Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche	105.0 m ²
Terrasse	36.5 m ²



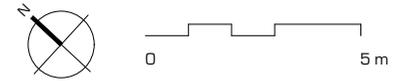
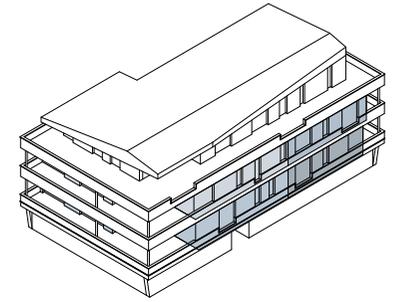
2. OBERGESCHOSS



4.5 Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche	138.0 m ²
Terrasse	53.0 m ²

3.5 Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche	105.0 m ²
Terrasse	36.5 m ²







Bauökologie

Die MINERGIE®-Zertifizierung bedingt ein am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept, dass in allen Teilen konsequent auf dieses Ziel geplant, gebaut und für den Betrieb optimiert wurde. Das Gebäude besitzt damit ein ausgezeichnetes Komfortniveau bezüglich Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung.

Hindernisfreie Bauten

Behindertengerechtes Bauen gemäss Vorschriften: schwellenlose Türen und Fenster, grosse Bäder für Umrüstung geeignet, Liftanlage behindertengerecht.

Rohbau

- Geschossdecken in Stahlbeton
- Umfassungswände im Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Umfassungswände Obergeschosse aus Stahlbeton oder Backstein
- Zimmertrennwände in Stahlbeton oder Backstein
- Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalleinlage

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung in den Wohngeschossen und Sichtbeton im Erdgeschoss, gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Bedachung

- Wärmedämmung gemäss Wärmebedarfsberechnung.
- Extensiv begrünt
- Photovoltaikanlage auf dem Hausdach

Fenster

- Holz- / Metallfenster, gestrichen und lackiert, Metall aussen einbrennlackiert, Farbe gemäss Konzept des Architekten.
- Glasaufbau und Dämmwert nach Wärmeschutznachweis (Minergie).
- Fensterrahmen mit umlaufender Gummidichtung
- sehr grosse Fensterflächen
- grosse Hebeschiebetüren im Wohnen / Essen

Sonnenschutz

- Verbundrafflamellenstoren elektrisch betrieben in allen Räumen und Nasszellen.
- Elektroanschlüsse für Markisen vorhanden.

Elektroanlagen

- Steckdosen und Schalter sowie Lampenstelle gemäss Konzept Elektroplaner.
- Video-Gegensprechanlage im Entrée
- Einbauleuchten mit LED-Technologie; eingebaut in Küche, Nasszellen, Korridor, Terrassen.
- Lehrrohre für Closomat (Dusch-WC) in Bad/WC und DU/WC
- Lehrrohrinstallation für Gebäudeautomation; Ausbau durch Käufer

Wärmeerzeugung/ -verteilung

- Wärmeerzeugung über Grundwasser-Wärmepumpenheizung
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung

Sanitärinstallation

- Hochwertige Sanitärapparate in weissem Keramik nach Auswahl / Vorschlag Architekt
- Unterbaumöbel bei Waschtischen
- hochwertige Unterputzarmaturen in Dusche
- Bodenebene Duschen in hochwertiger Optik
- Waschturm mit Waschmaschine, Tumbler sowie Waschtrog pro Wohnung.

Lüftungsanlage

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Einzelgerät pro Wohnung (Minergie-Zertifizierung)

Küche

- Qualitätsküchen mit Geräten von V-Zug oder gleichwertig.
- Kühl- und Gefriererkombination
- Geschirrspüler
- Backofen mit Heissluft
- Induktions-Kochfeld
- Dampfabzug (Umluft mit Aktivkohlefilter)
- Rückwand in Glas
- Unterbaubecken aus Edelstahl, glatt
- Spültischmischer mit Schwenkauslauf
- Arbeitsplatte in Granit (Preisklasse 3)

Transportanlagen

Behindertengerechter Personenaufzug für 6 – 8 Personen

Boden-, Wand- und Deckenbeläge

- Wohnen | Essen | Zimmer: Riemenparkett geölt, Holzsockel geschraubt
- Nasszellen: Feinsteinzeugplatten kalibriert
- Budgetpreis netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten 130.00 Fr./m²
- Wände in Wohn- und Schlafräumen: Weissputz gestrichen
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen

Schreinerarbeiten

- Wohnungsabschlussüren Blendrahmentür in Aussparung versetzt, gespritzt oder lackiert, Dreipunkteverriegelung mit Sicherheitsrosette Zylindereinsteckschloss und Spion
- Innentüren mit Metallzargen weiss oder nach Wunsch Käuferschaft.
- Wandschränke mit Kleiderstangen und höhenverstellbaren Tablaren. Alle Sichtbaren Schrankfronten Kunstharz belegt.

Garagenboxen

- Boden in Hartbeton
- Wände und Decken gestrichen

Kellerräume

- Wände und Decken weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen
- Böden mit Zementüberzug

Balkon / Terrassen

- Untersicht abgerieben, gestrichen
- Geländer aus Flachstahl, feuerverzinkt und / oder farbig einbrennlackiert gemäss Konzept Architekt.
- Bodenbelag: Zementplatten zementgrau oder eingefärbt

Umgebung

Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten. Bepflanzung der örtlichen Flora angepasst.

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Allfällige Auflagen der Behörden bleiben diesem Baubeschrieb ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

Die Visualisierungen haben nur informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse.

Zahlungsbestimmungen

- Anzahlung von CHF 40'000.- nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung.
- Anzahlung von 35 % des Verkaufspreises bei notarieller Vertragsbeurkundung abzgl. Anzahlung Reservationsvereinbarung.
- Bei Vollendung des Rohbaus 35 %
- Restzahlung bei Wohnungsübergabe (Nutzen / Schaden)

Im Kaufpreis inbegriffen

- Landanteil
- Landerschliessung
- Baukosten gemäss Baubeschrieb
- Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren...
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchkosten

Im Kaufpreis nicht inbegriffen

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare, die von der Standard-Ausführung abweichen und welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind.
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen und / oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand.
- Handänderungssteuer
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchkosten

Ausbau Optionen

Für alle Wohnungen ist ein hoher Ausbaustandard vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit, persönlichen Wünschen und individuellen Anforderungen entsprechende Ausbauvarianten zu wählen. Wir unterstützen Sie gerne dabei. Bitte beachten Sie, dass Ausbau-Änderungen vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können.

Termine

Baubeginn voraussichtlich Ende 2018

Bezug voraussichtlich Anfang 2020

Beratung und Verkauf

EG Dorfstrasse 23 Stansstad
c/o Achermann Living AG
Aawasserstrasse 2
6370 Oberdorf

Tel. +41 41 612 14 44
info@dorfstrasse23.ch
www.dorfstrasse23.ch

Bauherrschaft

EG Dorfstrasse 23 Stansstad
c/o Achermann Living AG
Aawasserstrasse 2
6370 Oberdorf

Architektur

Starkl Vieli Architekten GmbH
Dorfplatz 6, Postfach
6383 Dallenwil

www.starklvieli.ch
info@starklvieli.ch

22.06.2018



**starkl
vieli** ARCHITEKTEN
www.starklvieli.ch