

WIDENRAIN

OBBÜRGEN

8



4 Eigentumswohnungen in Obbürgen im Herzen der Zentralschweiz.

WIDENRAIN 8 | Obbürgen

Idylle mit Weitsicht und Nahanbindung.

Beruhigend ruhig. Architektonisch dezent und trotzdem markant. So passen sich Widenrain 6 und 8 harmonisch sowohl ins Dorfbild als auch in die ländliche nidwaldner Landschaft ein. Leicht hanglagig, südorientiert und mit Blick ins weite Grün der Hochtal ebene bis hinauf zum Bürgenstock. Eine Augenweide, die gut tut. Widenrain 8 umfasst insgesamt vier übereinanderliegende Wohnungen. Sie werden als Stockwerkeigentum verkauft. Die Wohnfläche umfasst jeweils die gesamte Etage inklusive Wintergarten und zwei Balkonen bei den Wohnungen «Erd- » sowie «Obergeschoss». Die Wohnung «Sockelgeschoss» hat direkten Garten-

zugang und eine gedeckte Veranda. Eine ansehnlich grosse Terrasse und Lukarnenfenster verleihen der Wohnung «Dachgeschoss» einen besonderen Touch.

Widenrain 6 liegt leicht versetzt wenige Meter neben Widenrain 8. Die im UG liegende Autoeinstellhalle sowie Infrastrukturen werden von beiden Häusern gemeinsam genutzt. Widenrain 6 umfasst insgesamt 10 Wohnungen, wovon eine Attika. Sämtliche Wohnungen, natürlich wohnflächenmässig bescheidener als im Haus 8, werden zur Miete ausgeschrieben. Praktisch-funktional und doch mit dem gewissen Etwas.



LAGE

Wenn einem die Lage liegt. Alles da.

Obbürgen, politisch in die steuergünstige Gemeinde Stansstad integriert, liegt in der grün-idyllischen Hocheben von Stansstad, Kanton Nidwalden, unweit unterhalb des Bürgenstocks. Erreichbar in kurzem Fussmarsch, wo einem eine atemberaubende Aussicht über den Vierwaldstättersee erwartet. Talwärts geht's in wenigen Minuten nach Stansstad, wo sich auch die Autobahnanschlüsse der A2 in Richtung Nord (Luzern, Zürich, Zürich Flughafen, Bern, Basel) respektive Süd (Bellinzona, Locarno, Lugano, Chiasso, Mailand) befinden. Luzern ist in 20 Minuten erreichbar. Das Postauto garantiert die ÖV- Verbindungen hinauf zum Bürgenstock und hinab ins Tal bzw. an den Bahnhof der «Zentral-

bahn» in Stansstad mit Anschluss nach Luzern, Brünig-Interlaken oder Engelberg. Obbürgen verfügt über eine Primarschule, also die Klassen 1-6. Die Oberstufe (Sekundarschule) wird in Stansstad besucht. Das nächste Gymnasium (auch Langzeitgymnasium) befindet sich in Stans, dem Hauptort des Kantons. So auch die Berufsschulen. Berufsmittel- und Fachmittelschulen sowie Fachhochschulen und Universität finden sich im nahen Luzern. Einkäufe tätigt man am besten im Einkaufszentrum «Länderpark» in Stans.

AKTIVITÄTEN Die gibt es hüben wie drüben. Wozu denn noch in die Ferne schweifen. In dreissig oder wenigen Minuten gelangt man an schöne Orte. Zu Fuss oder per Bike zum «Etschenried», zum Gasthaus «Trogen» oder zur «Honegg» - einfach Naherholung und hochklassige Gastronomie pur. Zum perfekten Abschlag lädt der 9 Loch Golf-Platz mit der angegliederten Driving Ranch.



- 1 Widenrain 8
- 2 Obbürgen
- 3 Schulhaus
- 4 Bürgenstock Resort
- 5 Stansstad
- 6 Ennetbürgen
- 7 Luzern
- 8 Horw
- 9 Hergiswil
- 10 Küssnacht
- 11 Pilatus
- 12 Rigi
- 13 Vierwaldstättersee
- 14 Autobahnanschluss

WOHNUNGEN

Intelligentes Raumkonzept.

Selbstverständlich verfügen die Häuser über Minergie-Standard. Dabei erfolgt die Wärmerzeugung über eine Erdsondenwärmepumpe – und zwar für jedes Haus separat. Je Wohnung

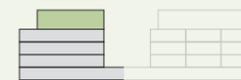
ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit automatischer Volumenstromregelung eingesetzt. Wichtiger Bestandteil des Gesamtenergiekonzepts ist eine Photovoltaikanlage, welche in die Dachfläche integriert wird. 3-fach verglaste Holz-Metall-Fenster aus Fichte/Tanne wirken innseitig (Holz) weich und sorgen für ein wohlige Ambiente plus Sicherheit.

Haus, Korridore, Zugänge und Aufzug sind rollstuhlgängig gemäss IV-Norm. Ein gesamtheitlich durchdachtes Schliess- und Öffnungskonzept garantiert Schutz und Sicherheit.

WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnung 8.4	Dachgeschoss
Wohnung 8.3	Obergeschoss
Wohnung 8.2	Erdgeschoss
Wohnung 8.1	Sockelgeschoss
UG Einstellhalle	

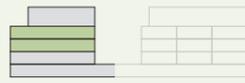
WOHNUNG



8.4 Dachgeschoss



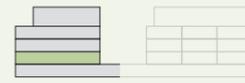
WOHNUNGEN



8.3 Obergeschoss | 8.2 Erdgeschoss



WOHNUNG



8.1 Sockelgeschoss





1



2



3



4

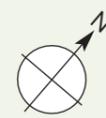
Zu Fuss ganz in der Nähe

- 1 Sicht nach Obbürgen 30 Min.
- 2 Nähe Etschenried 35 Min.
- 3 Golf Driving Range 50 Min.
- 4 Trogen 50 Min.

UNTERGESCHOSS | EINSTELLHALLE



M=1:200



1 2 3 4 5m

KURZBAUBESCHRIEB

GEBÄUDE

Das ganze Gebäude wird im Minergie-Standard erstellt.

BALKONE

Stahlbetonplatte Untersicht schalungsglatt.

Balkonplatte von Geschossdecke thermisch getrennt mit Kragenplattenanschlüssen. Äussere Abstützungen mit Beton- oder Stahlstützen (wo statisch notwendig)

MAURERARBEITEN

Sämtliche Wände werden auf Schalldämmlager gestellt!

Boden mit Feinsteinzeugplatten, LED Einbauleuchten.

FENSTER AUS HOLZ-METALL

Holz-Metall Fenster aus Fichte/Tanne, fertig gestrichen innen RAL 9016.n Rahmen- und Flügelverkleidung außen aus Aluminium. Isolierverglasung 3-fach. Aufbau mit umlaufender Gummidichtung. Fensterflügel mit Drehkipp-Beschlägen.

AUSSENTÜREN UND TORE

Hauseingangstüre mit Leichtmetall-Glaskonstruktion und wärmegeprägten Verbundprofilen, alle Elemente pulverbeschichtet. Isolierverglasung. Türschließer. Außen mit NCS – Stossstange, innen mit Drücker. Sicherheitszylinder und Einsteckschloss mit elektrischem Türöffner, umlaufende Gummidichtung. Garagentor in Einstellhalle: nicht ausschwingendes Kipptor mit Lüftungsöffnungen, Torautomat mit Funkempfänger und Handsender.

METALLBAUFERTIGTEILE

Briefkastenanlage mit Sonnerie und Videokamera.

SPENGLERARBEITEN

Material: Uninox oder Chromstahlblech. Einfassungen für Entlüftungen und Abluft, Rinnen und Ablaufrohre, Dachrandabschlüsse.

BEDACHUNGSARBEITEN

Satteldach mit Eternit eingedeckt mit integrierter PV-Anlage.

ÄUSSERE VERPUTZARBEITEN

Grundputz und Abrieb eingefärbt auf Aussendämmung.

ÄUSSERE MALERARBEITEN

Sichtbeton: Lasur, um Beton vor zu starker Alterung zu schützen.

LAMELLENSTOREN

Alle Wohnungen: Verbundraffstoren, fertig einbrennlackiert.

Alle Lamellenstoren mit Motorantrieb.

SONNENSTOREN

Senkrechtmarkisen bei den Balkonen; alle mit Motorantrieb.

ELEKTROANLAGEN

Ausser im Sockelgeschoss bei gedeckten Sitzplätzen eine Sonnenstore mit Motorantrieb. Installationen der Apparate und Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen sowie im Treppenhaus. (Keller AP, Treppenhaus UP). In den Wohnungen werden sämtliche Apparate und Leitungen UP installiert. Installation einer kompletten Sonnerie- und Videogegensprechanlage mit Türöffnertaste in den Wohnungen. Radio-TV Erschliessung mit Verstärkern und Abzweigern sowie Steigzone für die Erschliessung der Wohnungen nach Angabe Cablecom oder Elektroinstallateur.

HEIZUNGSANLAGEN

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsondenwärmepumpe für jedes Haus separat. Installation, Heiz- und Installationsräume, nach Vorschriften. Schallschutz nach Vorschrift. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Freecooling in jeder Wohnung.

LÜFTUNGSANLAGEN

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Pro Wohnung wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingesetzt. Als Lüftungszentralgerät wird ein Kompaktgerät mit –90% Wärme-Bereitschaftsgrad, automatische Volumenstromregelung für gleitende Luftmenge eingesetzt. In den Wohn- und Schlafräumen erfolgt die Zuluft über konventionelle Wandauslässe. Die Abluft wird über die Nassräume sowie die Küchen abgesogen. Die Aussenluft wird gemeinsam in einem Kanal zu den Geräten geführt. Die Aussenluft wird durch die Fortluft mit Wärmetauschern in den Wohnungslüftungsgeräten nachgewärmt. Die Fortluft wird gemeinsam über einen Kanal über Dach geführt.

ABLUFTE KÜCHEN

Die Abluft der Dampfzüge der Wohnungen werden über die Wohnungslüftung gereinigt.

INNENLIEGENDE KELLERRÄUME

Die innenliegenden Kellerräume werden über Spiralrohre entlüftet.

EINSTELLHALLE

Die Einstellhalle wird natürlich entlüftet.

SANITÄRAPPARATE

Sämtliche Sanitärapparate sind weiss. Garnituren, Mischer in chromline.

Waschmaschine / Tumbler

Zu jeder Wohnung Lieferung und Montage Waschmaschine / Tumbler.

KÜCHEN

Möblierung gemäss sep. Beschreibung und Küchenplan.

Basispreis netto Fr. 25'000.–

AUFZÜGE

Rollstuhlgängiger Aufzug für 8 Personen, Nutzlast 630 kg.

GIPSERARBEITEN

Wände in allen Räumen mit Grundputz und feinem Abrieb.

Wände in den Küchen und Bädern mit Grundputz und feinem Abrieb, wo keine keramischen Platten zur Anwendung kommen. Grundputz hinter den Küchenkombinationen, Schränken. Treppenhauswände und Untersicht mit Grundputz und Abrieb. Decken in sämtlichen Räumen mit Grundputz und Weissputz.

ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN

Balkongeländer: Metallkonstruktion mit Pfosten, Ober- und Untergurt sowie Staketten in Flachstahl, einbrennlackiert.

SCHREINERARBEITEN

INNENTÜREN AUS HOLZ

Sämtliche Türen in den Wohnungen. Zargentüren, mit Gummidichtungen, Türblätter fertig lackiert mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel. Drückgarnituren in Chromstahl, gelagerte Ausführung.

WOHNUNGSABSCHLUSSTÜREN

Zargentüren mit umlaufender Gummidichtung und verzinktem Schwelleneisen. Türblätter Volltüren (schalldämmend) fertig lackiert, Spion und Zylindereinsteckschloss, 3 – Punkt –Schliessung Wohnungstüre: Schalldämmwert min 35 dB.

WANDSCHRÄNKE

Garderobe mit Kleiderstange und Tablaren.

Putzschrank. Ausführung: Kunstharzbeschichtet weiss, mit Druckschnäpper. Im Sockel integrierte Bodenheizverteilung und Elektrosicherungskasten in der Rückwand.

KURZBAUBESCHRIEB

SCHLIESSANLAGE

Sicherheitszylinder Schliessanlage, z. B. Fabrikat Kaba Star oder gleichwertig. Haus- und Wohnungseingänge, Briefkästen, Einstellhalle, alle Keller- und Nebenräume.

BODENBELÄGE

ENTRÉE, REDUIT, BAD, KÜCHE
Feinsteinzeugplatten

ZIMMER, WOHNEN

Eicheparkett, leicht weiss geölt, Sockel in Holz, weiss 4 cm

KÜCHE, BAD/WC, DUSCHE/WC, WC

Feinsteinzeugplatten. Wände ohne Platten erhalten Plattensockel 4cm in gleichem Material wie Bodenbelag.

INNERE MALERARBEITEN

Holzwerk (Dachuntersichten) 2 x Alkydharz-Decklack. Türrahmen, Türblätter, Grundbeschichtung, 2 x Alkydharz-Decklack. Wände und Decken Einstellhalle, Nebenräume, Keller 2 x Dispersionssilicatfarbe.

BAUREINIGUNG

Saubere Reinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen. Vorschriftsgemässe Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation.

UMGEBUNG

Bepflanzung, Spielgeräte etc. gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten.

Umgebungsbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Schaltuhr.

Einstellhallenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

Besucherparkplätze im Freien.

EINFRIEDUNG

Umzäunung mit Drahtgeflechthag gegen Nachbargrundstücke.

WEGE UND PLÄTZE

Stellriemen entlang Zugangswegen, Garagenzufahrt, Hauseingang Vorplätze, Zugangswege mit Betonformsteinen grau. Besucherparkplatz mit Rasengittersteinen. Zufahrt Einstellhalle mit Asphaltbelag.

Den ausführlichen Baubeschrieb finden Sie auf der Webseite: www.widenrain.ch



BAUHERRSCHAFT

Hostatt Immobilien AG

Schulhausstrasse 4 | 6052 Hergiswil

ARCHITEKT | PROJEKTLEITUNG

Fehlmann & Partner GmbH

Eichwaldstrasse 5 | 6005 Luzern

WEBSEITE

www.widenrain.ch

