

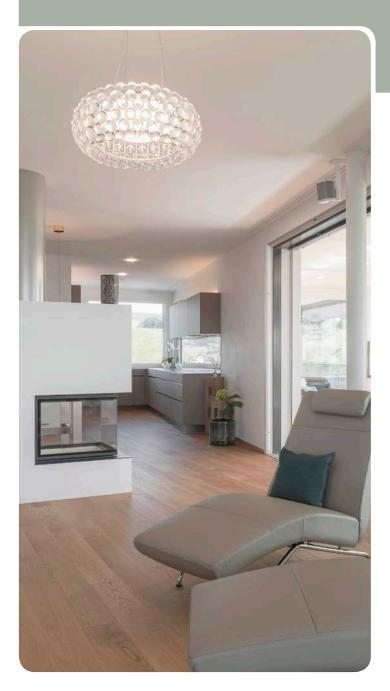
# Exklusive Eigentumswohnungen

an der Hauptstrasse in 6313 Edlibach / Menzingen ZG









#### Herzlich willkommen

Wir freuen uns über Ihr Interesse an den Eigentumswohnen Höhenrain in Edlibach. An zentraler Lage entstehen sieben attraktive 3.5 - 5.5 Zimmer Eigentumswohnungen. Auf den folgenden Seiten unserer Verkaufsdokumentation erhalten Sie einen umfassenden Einblick. Vielleicht finden Sie die Wohnung, nach der Sie schon lange suchen?

Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir erklären Ihnen gerne die weiteren Schritte und stehen für Ihre Fragen zum Projekt zur Verfügung.

#### Inhaltsverzeichnis

Die Ortschaft Edlibach/Menzingen	Seite	3
Kennzahlen der Gemeinde Menzigen	Seite	4
Wohnkonzept Höhenrain	Seite	5
Wohnungsspiegel	Seite	6
Grundrisse	Seite	8 – 14
Baubeschrieb / Allgemeine Informationen	Seite	15 –18



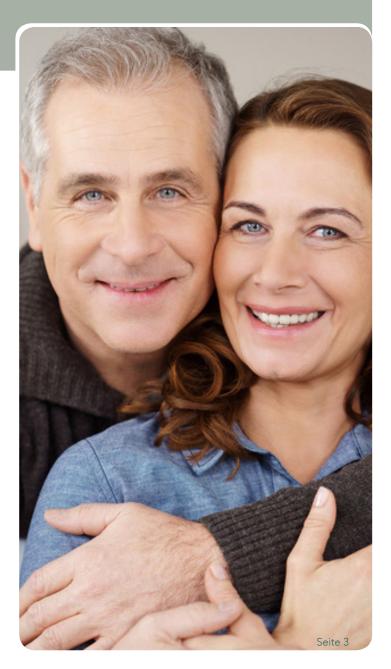
# Öhen Rain

### Edlibach / Menzingen

### Edlibach / Menzingen

Der Ortsteil Edlibach ist der Gemeinde Menzingen zugehörig. Edlibach/Menzingen liegt in der voralpinen Landschaft mit fast unberührten Hochmooren. Der Linthund der Reussgletscher haben eine einzigartige Landschaft gebildet, welche Naherholungsbiet und attrakives Wohnen auf einzigartige Weise verbindet. Die aktive Gemeinde für jedes Lebensalter. Besonders interessant ist es in Menzingen/Edlibach unter anderem:

- Die ideale Bevölkerungsstruktur
- Die zentrale geografische Lage in Stadtnähe und Naherholungsgebiet
- Gute Verkehrslage
- Sehr gutes Bildungsangebot
- Tagesschule Elementa in der Nähe
- Kantonsschule / Gymnasium in Menzingen
- International school of zug (in 5 min. Fahrzeit erreichbar)
- Vielfältiges Vereinsangebot
- Sehr gutes Gastroangebot





### Kennzahlen Gemeinde Menzingen

**Fläche** 27.63 km2 **Höhenlage ü.Meer** 807 m.ü.M.

**Steuerfuss** 69.0 % Gemeindesteuerfuss 82.0 % Kantonssteuerfuss

**Einwohner** 4'540 (Stand: 31.12.2018)

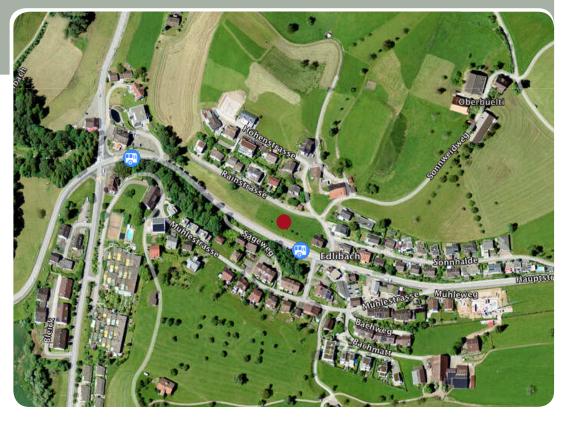
Zentrale Lage

Bushaltestelle 1 Min. zu Fuss Ins Zentrum 10 Min. zu Fuss Nach Baar 10 Min. mit dem Auto

Nach Zug

Nach Zürich

15 Min. mit dem Auto
25 Min. mit dem Auto







### Attraktive Eigentumswohnungen

Sie schätzen das Landleben, bevorzugen aber auch die Nähe zur Stadt? Dann sind die exklusiven Eigentumswohnungen Höhenrain an der Hauptstrasse in Edlibach ZG das geeignete Zuhause für Sie. An schöner Lage, nahe am Erholungsgebiet sowie in unmittelbarer Nähe der Buslinie nach Zug entsteht das attraktive Mehrfamilienhaus.

Die klare, kubische Architektur gliedert sich optimal dem umliegenden Terrain an. Naturfarben in der Aussenfassade unterstreichen die schlichte Eleganz des Gebäudes.

Die attraktiven 3.5 bis 5.5-Zimmer Eigentumswohnungen überzeugen mit raffinierten Grundrissen und grosszügigen Terrassen/Loggias oder Sitzplätzen. Jede Wohnung verfügt über eine moderne, offene Küche zum Wohnraum hin. Der ideale Begegnungsort für Familie und Gäste.

Die Terrassen oder Loggias erweitern den Wohnraum und bieten viel Privatsphäre bei bester Besonnung. Das behagliches Schlafzimmer ist mit einer Ankleide und einem angrenzenden Badezimmer ausgestattet. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche steht für Kinder und/oder Gäste zur Verfügung. Selbstverständlich sind alle Wohnungen barrierefrei mit einem Lift von der Einstellhalle erschlossen.

Die Wohnungen bieten für unterschiedlichste Lebenssituationen das passende Zuhause: vom Singlehaushalt über Familien bis zu Paaren jeden Alters. Mit der eigenen Wahl der Innenausstattung verleihen Sie Ihrem neuen Zuhause das persönliche Ambiente.



# Wohnungsübersicht / Verkaufspreise

Bezeichnung / Etage	Typologie	Anzahl Zimmer	Nutzfläche ca. m²	Preis Wohnung inkl. Keller	Aussenfläche ca. m²
Wohnung Nr. C1 / EG	Erdgeschosswohnung mit Loggia und Keller	4.5 Zimmer	125	CHF 1'125'000	Loggia 23 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C2. / EG	Etagenwohnung mit Loggia und Keller	4.5 Zimmer	130	CHF 1'170'000	Loggia 21 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C3 / EG	Etagenwohnung mit Loggia, Sitzplatz und Keller	4.5 Zimmer	117	Reserviert	Loggia 19 m <sup>2</sup> Sitzplatz 27 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C4 / OG	Etagenwohnung mit Loggia und Keller	5.5 Zimmer	148	CHF 1'350'000	Loggia 21 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C5 / OG	Etagenwohnung mit Loggia und Keller	5.5 Zimmer	152	CHF 1'370'000	Loggia 21 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C6 / Attika	Etagenwohnung mit Terrasse und Keller	3.5 Zimmer	96	Reserviert	Sitzplatz gedeckt 22 m <sup>2</sup> Sitzplatz ungedeckt 46 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. C7 / Attika	Etagenwohnung mit Terrasse und Keller	3.5 Zimmer	97	Reserviert	Sitzplatz gedeckt 42 m <sup>2</sup> Sitzplatz ungedeckt 26 m <sup>2</sup>
Garagenplatz Auto	Autoeinstellplatz in der Tiefgarage			CHF 40'000	

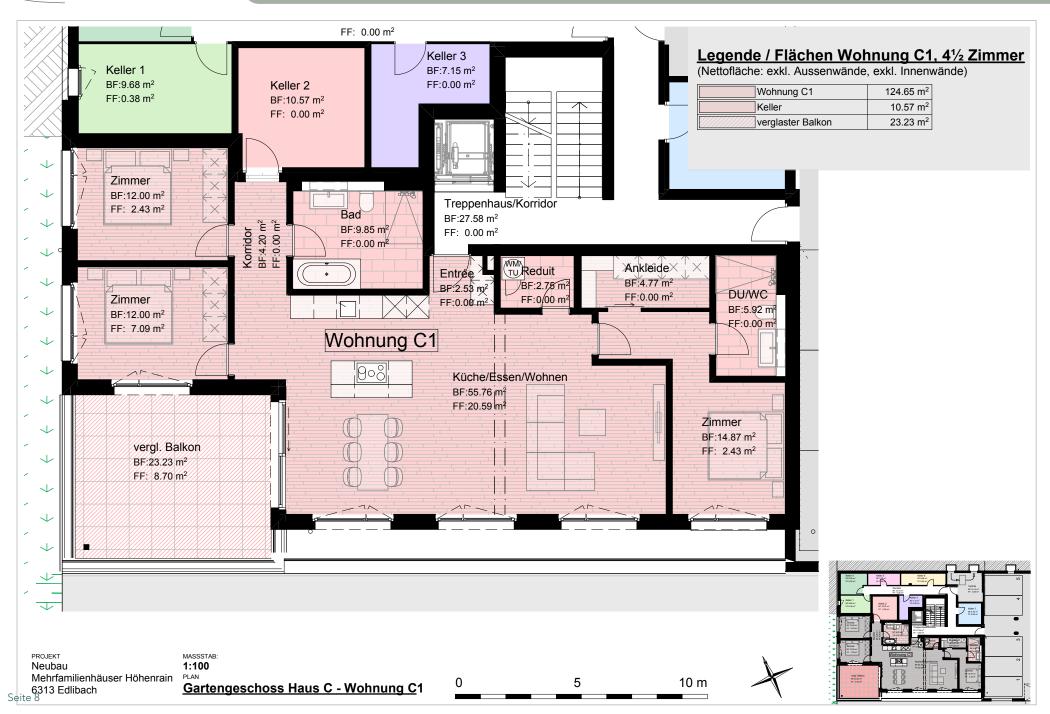


# Wohnungen mit Charme und Atmosphäre





### Grundriss Gartengeschoss Wohnung C1





# Grundriss Erdgeschoss / Wohnung C2



### Legende / Flächen Wohnung C2, 41/2 Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung C2	129.95 m <sup>2</sup>
Keller	8.76 m <sup>2</sup>
verglaster Balkon	21.59 m <sup>2</sup>

PROJEKT
Neubau
Mehrfamilienhäuser Höhenrain
PLAN
PLAN
PLAN
PLAN

Mehrfamilienhauser Hohenra 6313 Edlibach

**Erdgeschoss Haus C - Wohnung C2** 

0 5 10 m







# Grundriss Erdgeschoss Wohnung C3



### Legende / Flächen Wohnung C3, 4½ Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung C3	116.50 m <sup>2</sup>
Keller	9.59 m <sup>2</sup>
verglaster Balkon	19.32 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	26.71 m <sup>2</sup>

PROJEKT Massstab:
Neubau 1:100
Mehrfamilienhäuser Höhenrain PLAN

Erdgeschoss Haus C - Wohnung C3

0 5 10 m







### Grundriss Obergeschoss Wohnung C4



### Legende / Flächen Wohnung C4, 5½ Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung C4	147.89 m <sup>2</sup>
Keller	9.68 m <sup>2</sup>
verglaster Balkon	20.66 m <sup>2</sup>

PROJEKT

Neubau

Mehrfamilienhäuser Höhenrain

PLAN

PLAN

6313 Edlibach

Obergeschoss Haus C - Wohnung C4

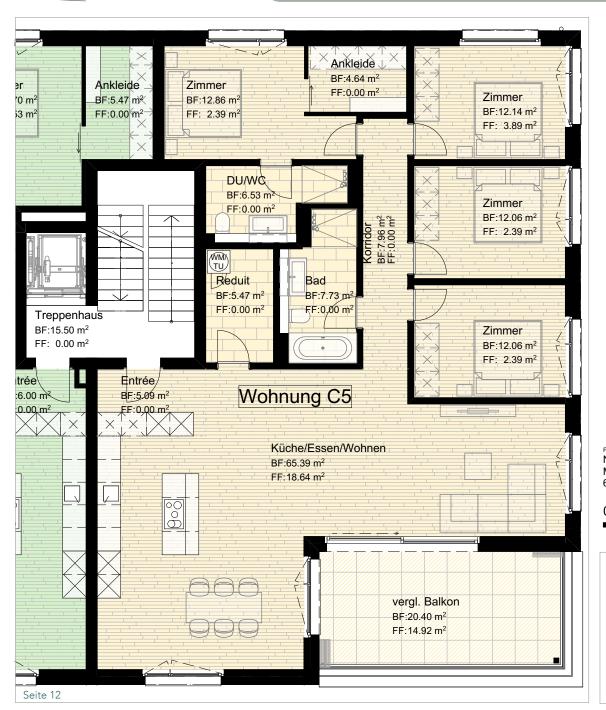
0 5 10 m







# Grundriss Obergeschoss Wohnung C5



# Legende / Flächen Wohnung C5, 5½ Zimmer (Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

	Wohnung C5	151.93 m <sup>2</sup>
	Keller	9.68 m <sup>2</sup>
Ī	verglaster Balkon	20.40 m <sup>2</sup>

PROJEKT MASSSTAB: 1:100 Neubau Mehrfamilienhäuser Höhenrain

Obergeschoss Haus C - Wohnung C5 6313 Edlibach

10 m







### Grundriss Attika Wohnung C6



### Legende / Flächen Wohnung C6, 3½ Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung C6	95.57 m <sup>2</sup>
Keller	7.15 m <sup>2</sup>
ged. Sitzplatz	22.11 m <sup>2</sup>
ung. Sitzplatz	45.77 m <sup>2</sup>
Geräte	2.66 m <sup>2</sup>

PROJEKT Massstab:
Neubau 1:100
Mehrfamilienhäuser Höhenrain PLAN

**Dachgeschoss Haus C - Wohnung C6** 

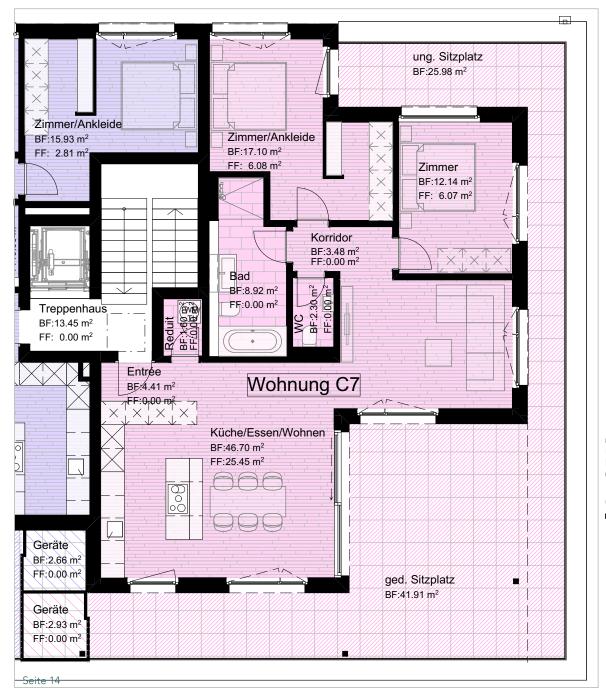
) 5 10 m







### Grundriss Attika Wohnung C7



### Legende / Flächen Wohnung C7, 31/2 Zimmer

(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung C7	96.65 m <sup>2</sup>
Keller	7.00 m <sup>2</sup>
ged. Sitzplatz	41.91 m <sup>2</sup>
ung. Sitzplatz	25.98 m <sup>2</sup>
Geräte	2.93 m <sup>2</sup>

PROJEKT

Neubau

Mehrfamilienhäuser Höhenrain

PLAN

PLAN

6313 Edlibach

Dachgeschoss Haus C - Wohnung C7

5 10 m







### Kurz-Baubeschrieb

#### Baubeschrieb für Wohnungen:

#### Haus allgemein

#### Fassaden

- Aussenwände in Stahlbeton oder Backstein Aussenisolation und Abrieb
- Balkon und Terrassen mit Brüstung

#### Wände

- Wohnungstrennwände: Beton oder Backstein
- Innenwände: Beton oder Backstein

#### Fenster, Fenster-/Hebeschiebetüren

Alle Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster aus Holz/Metall, innen Holz weiss RAL 9016, aussen Aluminium eloxiert NCS-noch offen, mit umlaufender Gummidichtung. Verglasung mit 3-fachem Isolierglas. Pro Raum ein Einhand-Drehkippbeschlag bei den zu öffnenden Fenstern oder Flügeltüren.

#### Türen

- Wohnungseingangstüren: Türen mit Alu Zwischenlage, inkl. 3-Punkte-Sicherheitsschloss, weiss, mit Spion
- Wohnungsinnentüren Zimmer: Kunstharz belegte Futtertür, weiss, mit Bartschlüssel und Schloss
- Nebentüren als Rahmen oder Futtertüren, weiss mit bedarfsgerechtem Schloss
- Kellertüren teilweise aus Holzlatten zur besseren Lüftung (Holzlattenverschlag)

#### Lamellenstoren/Sonnenstoren

- Bei sämtlichen Fenstern Verbundraffstoren oder Vertikalbeschattung mit Elektroantrieb/Tastensteuerung
- Sonnenstoren sind keine vorgesehen

#### Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mit Zentraler Luft Wasser Wärmepumpe Raumheizung und Warmwasser
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Zimmern und Wohnen
- Verbrauchsabhängige Wärmemessung für Heizung und Warmwasser pro Wohnung

#### Treppenhaus

- Bodenbelag mit Feinsteinzeugplatten
- Handlauf bei den Treppen in Chromstahl oder Holz
- Wände Abrieb 1.5 mm positiv und Decken in Weissputz gestrichen

#### Briefkastenanlage

 Briefkastenanlage pro Wohnung, beim Hauszugang mit Kaba -Zylinder und Schliessung passend zur Wohnung.

#### Sonnerie

• Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Türöffner bei Hauseingang

#### Keller- und Disponibelräume

- Boden: Disponibelräume, Keller, Trocknen und Korridore in Hartbeton/ Monobeton unbehandelt
- Wände: Beton, Kalksandstein oder Holzlatten (Lattenverschlag zur besseren Lüftung) teilweise mit Wärmedämmung, weiss gestrichen oder Holz unbehandelt
- Decken: Beton oder zementgebundene Holzwollplatte, weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen
- Türen Keller-/Disponibelräume mit Kaba-Zylinder, passend zur Schliessanlage der Wohnung
- Technik: Pro Keller- und Disponibelraum Lichtschalter mit Steckdose, FL-Deckenleuchte und 1 Dreifach-Steckdose auf Wohnungszähler geschaltet

#### Garagenplatz

Auto-Parkplätze, gemäss Plan. Zutritt via Toranlagen mit automatischem Antrieb (integrierter Fluchttüre nur wo nötig, mit Fernbedienung (1 Handsender/Parkplatz).
Änderungen vorbehalten

#### Wohnungen

#### Bodenbeläge

Parkett oder Keramikplatten (Feinsteinzeug) in allen Tag- Nachträumen, Bad, Dusche

- Wohnungen: CHF 120.-/m2
- Terrasse, Sitzplatz: Feinsteinzeugplatten oder Betonplatten auf Distanzhöker oder in Splitt gelegt, mit offenen Fugen





#### Wandbeläge

Wohnen/Essen, Zimmer, Entrée/Korridor:

• Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen

#### Küche:

 Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen, teilweise Glasrückwand zwischen Ober- und Unterbauten (Glas in Küchenbudget enthalten)

#### Bad/Dusche, Dusche/WC:

• Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen

#### für Platten:

• Wohnungen: CHF 120.-/m2

#### Decken

- Wohnung: Weissputz, weiss gestrichen mit einer Vorhangschiene vor den Fenstern und Schiebtüren.
- Terrasse/Balkon/Sitzplatz: Beton oder Wärmedämmung, weiss

#### Kücheneinrichtung

Küche: Gemäss den Grundrissplänen und dem Konzept, inkl. Geräte fertig montiert, inkl. MWST als Budget

- pro Wohnung C6 und C7: CHF 32'000.00
- pro Wohnung C1 bis C5: CHF 36'000.00

#### Bad/Dusche

Sanitärapparate für alle Nassräume, gemäss den Grundrissplänen und dem Konzept und den Anforderungen an den Schallschutz.

Sämtliche Apparate, Waschmaschine und Tumbler inkl. Armaturen und Garnituren wie Papierrollenhalter, Seifenhalter, Zahnglashalter, Badetuchstange, Unterbauten und Unterkonstruktionen etc. als Budget inkl. MWST

- pro Wohnung C6 und C7: CHF 18'000.00
- pro Wohnung C1 bis C5: CHF 30'000.00

#### Schrankeinbauten

- Einfache Garderobe im Eingangsbereich mit Hutablage und einem Putzschrank. (Budget Fr. 2'000.-) sind im Kaufpreis enthalten.
- Ankleide (Budget CHF 6'000.00) sind im Kaufpreis enthalten
- Weiter Einbauschränke auf Käuferwunsch möglich, diese werden als Mehrkosten der Käuferschaft verrechnet.

#### Elektroanlagen in der Wohnung Licht

• Im Kaufpreis enthalten sind 12 Stk. LED-Einbauspots verteilt nach Vorschlag Elektrofachmann

#### Wohnen/Essen

- Licht-/Storenschalter mit Steckdose, Raumthermostat
- Zwei 3-fach-Steckdosen mit 2 Deckenlampenstellen
- 1 Multimediadose mit Radio/TV/Telefon (analog/digital, betriebsbereit),
- 1 Leerrohr/ Anschlussdose für Multimedia

#### Entrée/Korridor

- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- Gegensprechanlage Sonnerie

#### Ein Zimmer

- Licht-/Storenschalter mit Steckdose, Raumthermostat
- Zwei 3-fach-Steckdosen mit 1 Deckenlampenstelle
- 1 Multimediadose mit Radio/TV betriebsbereit

#### Weitere 7immer

Licht-/Storenschalter mit Steckdose, Raumthermostat Zwei 3-fach-Steckdosen mit 1 Deckenlampenstelle 1 Leerrohr/Anschlussdose für Multimedia

#### Küche

- Lichtschalter mit Steckdose
- 7wei 3-fach-Steckdosen

#### Rad/Dusche

- Lichtschalter mit Steckdose
- Beleuchtung integriert im Spiegelschrank



#### Dusche/WC

- Lichtschalter mit Steckdose
- Beleuchtung integriert im Spiegelschrank

#### Terrasse/Sitzplatz

- Lichtschalter für Wandleuchte
- 1 Nass-Steckdose
- Reserveanschluss f
   ür Sonnenstoren

Vorstellung Apparatepläne und allgemeines Beratungsgespräch mit Elektrofachmann, Dauer von zwei Stunden im Kaufpreis enthalten.

#### Allgemeines

- Änderungen vorbehalten
- Hinweis zu den angegebenen Budgetpreisen: Preise der Beläge verstehen sich Netto, fertig verlegt mit Sockel, Vorbereitungs- Nebenarbeiten und Fugen, inkl. MWST.
- Budgetpreise für Sanitärapparate sind Bruttopreise des Sanitärlieferanten SABAG inkl. MWST.

#### Generell

- Qualitative neutrale Änderungen und Abweichungen der Pläne zur Ausführung (Raumgrössen etc.), die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleibt vorbehalten und wird von der Käuferschaft akzeptiert.
- Alles was in diesem Baubeschrieb nicht definiert ist, bestimmt ausschliesslich die Verkäuferschaft, wie z.B.: Bepflanzung, Umgebung, Farben, Materialien, Ausführung, etc.
- Die in den Plänen enthaltenen Möbel wie Tische, Betten, Sofas etc. sind Einrichtungsgegenstände der Käuferschaft und sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

#### Im Kaufpreis inbegriffen

- Vollständige Hauserschliessung mit allen Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Kabelfernsehen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vermessungs- und Vermarkungsgebühren (Marksteine setzen)
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationskosten im Umfang des Baubeschriebs und den dazugehörenden Plänen
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erstellung des Hauses notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekten, Ingenieur- und Installationsspezialisten
- Prämien für Bauzeitversicherung
- Gesetzliche Mehrwertsteuer
- Baukreditzinsen
- Kosten für die rechtliche Regelung wie Mutation, Begründung Stockwerkeigentum, Miteigentum, Dienstbarkeiten usw.

### Allgemeine Informationen und Kontakt



#### Im Kaufpreis nicht inbegriffen

Von der Käuferschaft separat zu bezahlen:

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Verkaufsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche) inkl. der dazugehörenden anteilsmässigen Kosten für Versicherungen und Gebühren (Kanalisation, Wasser, Strom) sowie das Architekten- und Bauleitungshonorar von 15% aller zusätzlichen Ausbaukosten oder nach Stundenaufwand berechnet.
- ½ der Beurkundungs-, Grundbuchgebühren (Vorvertrag/Kaufvertrag/ Hauptvertrag erstellen) und Notariatskosten
- Gebühren für die Errichtung von Schuldbriefen
- Allenfalls neu erhobene öffentliche Abgaben

#### Verkaufspreise

 Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Wohnungen gemäss Baubeschrieb und Plänen. Durch Sonderwünsche bedingte Mehrkosten werden separat verrechnet.

#### Kaufabwicklung / Zahlungsmodus

- 1. Bei der schriftlichen Kaufzusage / Reservation ist eine Anzahlung von CHF 50'000.- zu leisten.
- Bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ist eine Anzahlung von CHF 100'000.- zu leisten (abzüglich Anzahlung CHF 50'000.-). Gleichzeitig hat der Käufer ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen, einer schweizerischen Bank, über den Restkaufpreis zu erbringen und der Verkäuferschaft abzugeben.
- 3. Restzahlung bei Bezugsbereitschaft

#### **Termine**

provisorisch, abhängig von Baubewilligung, Baustart und Witterung

Baubeginn Hochbauten im Januar 2020

Bezug

Frühling - Sommer 2021 Der Übergabe-Termin wird 3 Monate im Voraus bekannt gegeben.

#### Kontakt

Attraktiv Immobilien AG
Herr Christian Strickler
Höhenstrasse 12, 6313 Edlibach ZG
T +41 79 328 63 39
E-Mail attraktivimmobilien@bluewin.ch
www.attraktivimmobilien.ch



Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Attraktiv Immobilien AG
Höhenstrasse 12, 6313 Edlibach ZG
T +41 79 328 63 39
E-Mail attraktivimmobilien@bluewin.ch
www.attraktivimmobilien.ch



