Neubau MFH
Untere Dattenbergstrasse 12 | 6005 Luzern

politische Gemeinde Kriens

a4 architekten
amlehnhalde 6 ch-6010 kriens tel 041 368 99 55

juli 2020

Jörg und Sabine Birnstiel
mail joerg.birnstiel@hispeed.ch tel 078 779 43 78

MEHRFAMILIENHAUS BIRNSTIEL

Projekt

Das Neubauprojekt bettet sich harmonisch in das steil abfallende Grundstück. Talseitig schliesst das Gebäude an die Untere Dattenbergstrasse an. Auf dieser Zugangsebene befinden sich die Garagen und der Hauseingang, welcher zur hausinternen Vertikalerschliessung führt. Der Lift bietet eine direkte Verbindung zwischen der Eingangsebene und dem privaten Entrée. Die Treppenerschliessung verläuft ausserhalb des Gebäudes entlang der nordöstlichen Parzellengrenze.

Jede Wohnung besitzt ihren eigenen Charakter, sowohl in ihrer innenräumlichen Struktur als auch in ihren Bezügen zu den unterschiedlichen Aussenräumen. Im ersten Geschoss befindet sich eine 3.5 Zimmer Wohnung mit Gartensitzplatz. Darüber erstrecken sich zwei Maisonette-Wohnungen. Beide Wohnungen verfügen über jeweils 4.5 Zimmer. Hochwertige Materialien, wie zum Beispiel der Sichtbeton in Kombination mit den Natursteinfensterbänken, verleihen dem Gebäude eine schlichte Eleganz.

STANDORT

An privilegierter Hanglage

Der Dattenberg liegt an der Stadtgrenze zu Luzern und geniesst dank der traumhaften Südlage mit fantastischer Sicht auf den Vierwaldstättersee und das Alpenpanorama ein gutes Renommee. Die zentrale Lage im Herzen der Schweiz überzeugt. Bestens erreichbar mit dem privaten Fahrzeug oder dem öffentlichen Verkehr. In weniger als einer Stunde gelangt man zum internationalen Flughafen Zürich.

Das nahe Erholungsgebiet Sonnenberg, Gütschwald und Gigeliwald bietet Natur pur für entspannende Erholung sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der Pilatus lädt zu ausgedehnten Ausflügen ein. Luzern zeigt sich als wandlungsfähige Kulturstadt mit wechselnden Ausstellungen, Festivals, Museen, Theatern und dem international bekannten Kultur- und Kongresszentrum (KKL).

LAGE

Anschluss / ÖV

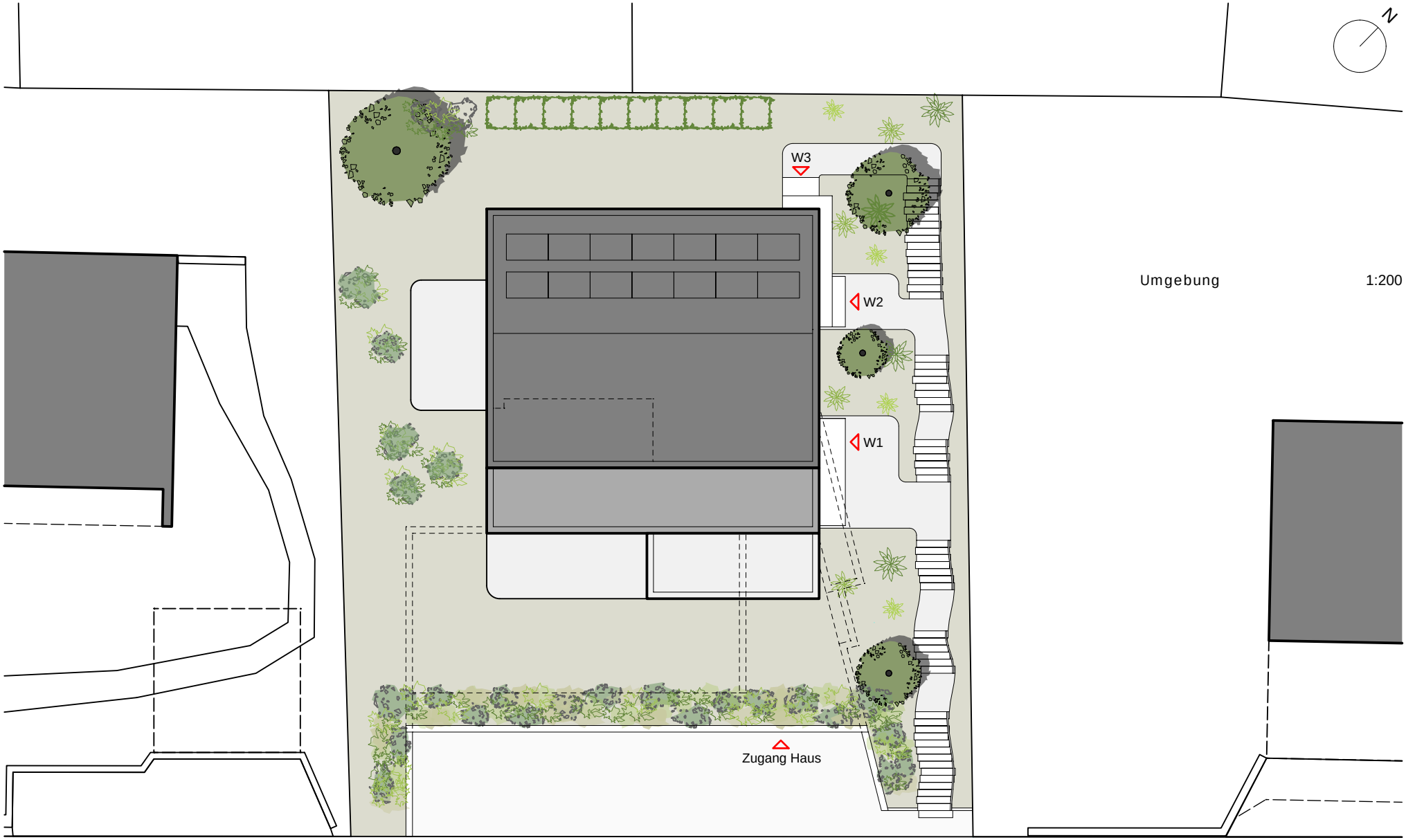
Bushaltestelle 5 Min zu Fuss
Bahnhof Luzern 15 Min mit ÖV
Kriens Zentrum 10 Min mit ÖV
Autobahn Luzern / Kriens 10 Min

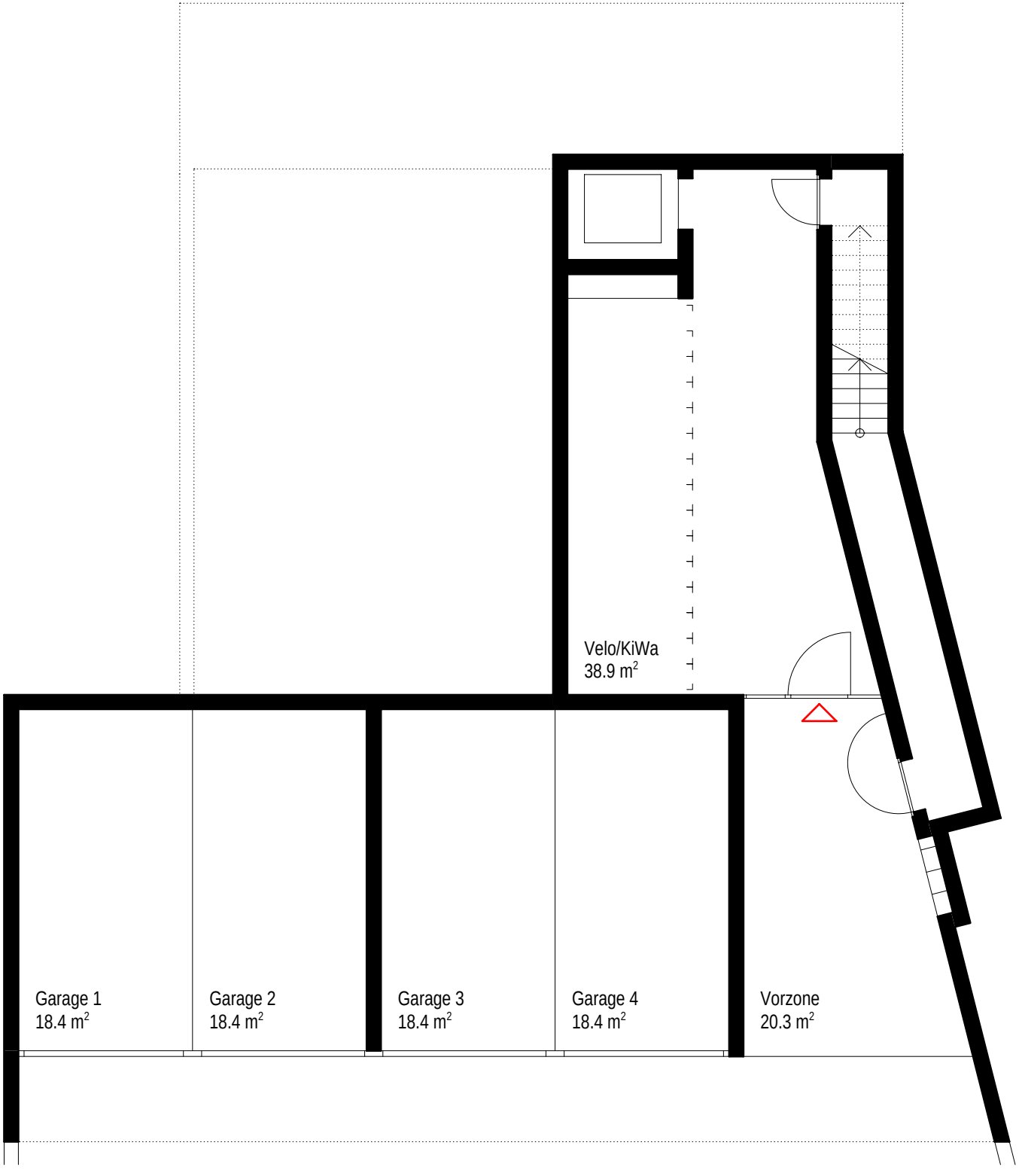
Einkaufen

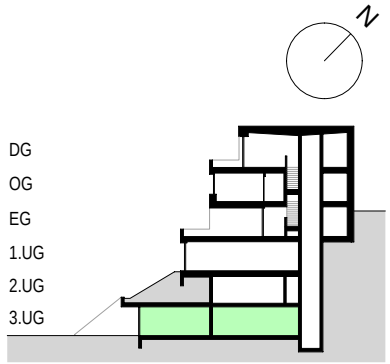
Hofmatt Kriens 5 Min mit Auto / 10 Min mit ÖV
Schappe-Zentrum Kriens 5 Min mit Auto / Velo
Pilatusmarkt 10 Min mit Auto / Velo
Zentrum Kriens 10 Min mit Auto
Zentrum Luzern 10 Min mit Auto

Schulen / Sport

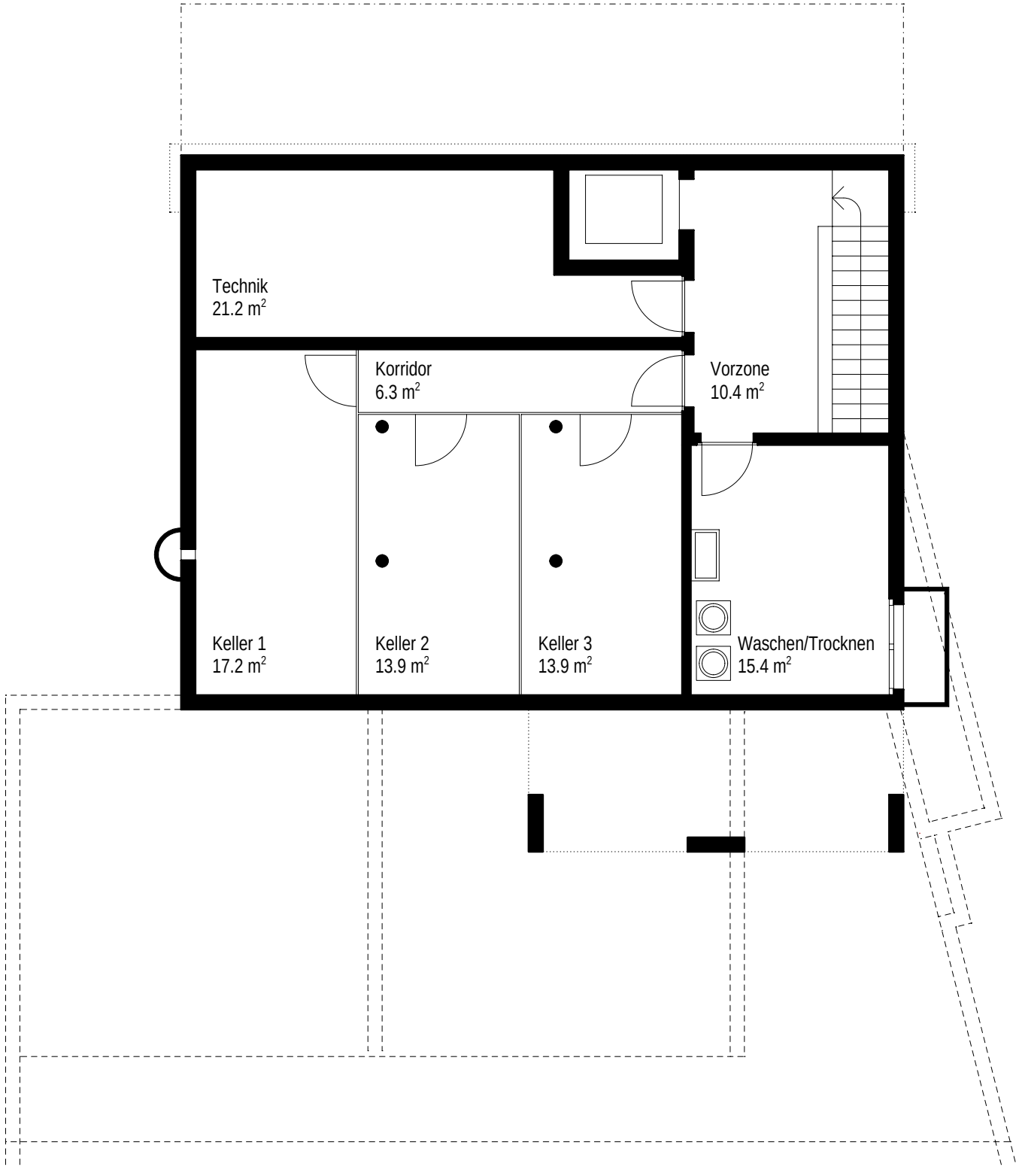
Kindergarten und Primarschulhäuser Amlehn und Gabeldingen 10 Min zu Fuss
Sekundarschule Kirchbühl 20 Min mit ÖV
Kantonsschule Alpenquai 30 Min mit ÖV / 15 Min mit Velo
Universität Luzern 15 Min mit ÖV / 10 Min mit Velo
Parkbad Kriens 10 Min mit Auto / Velo
Schwimmhalle Krauer 10 Min mit Auto / Velo
Allmend Luzern 10 Min mit Auto / Velo

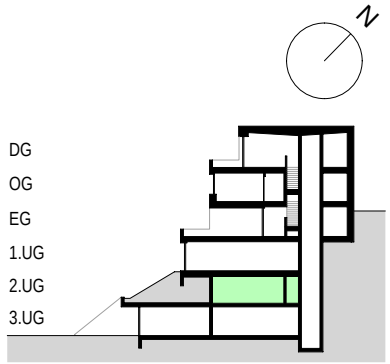

N
W3
W2
W1
Zugang Haus
Umgebung
1:200
Untere Dattenbergstrasse



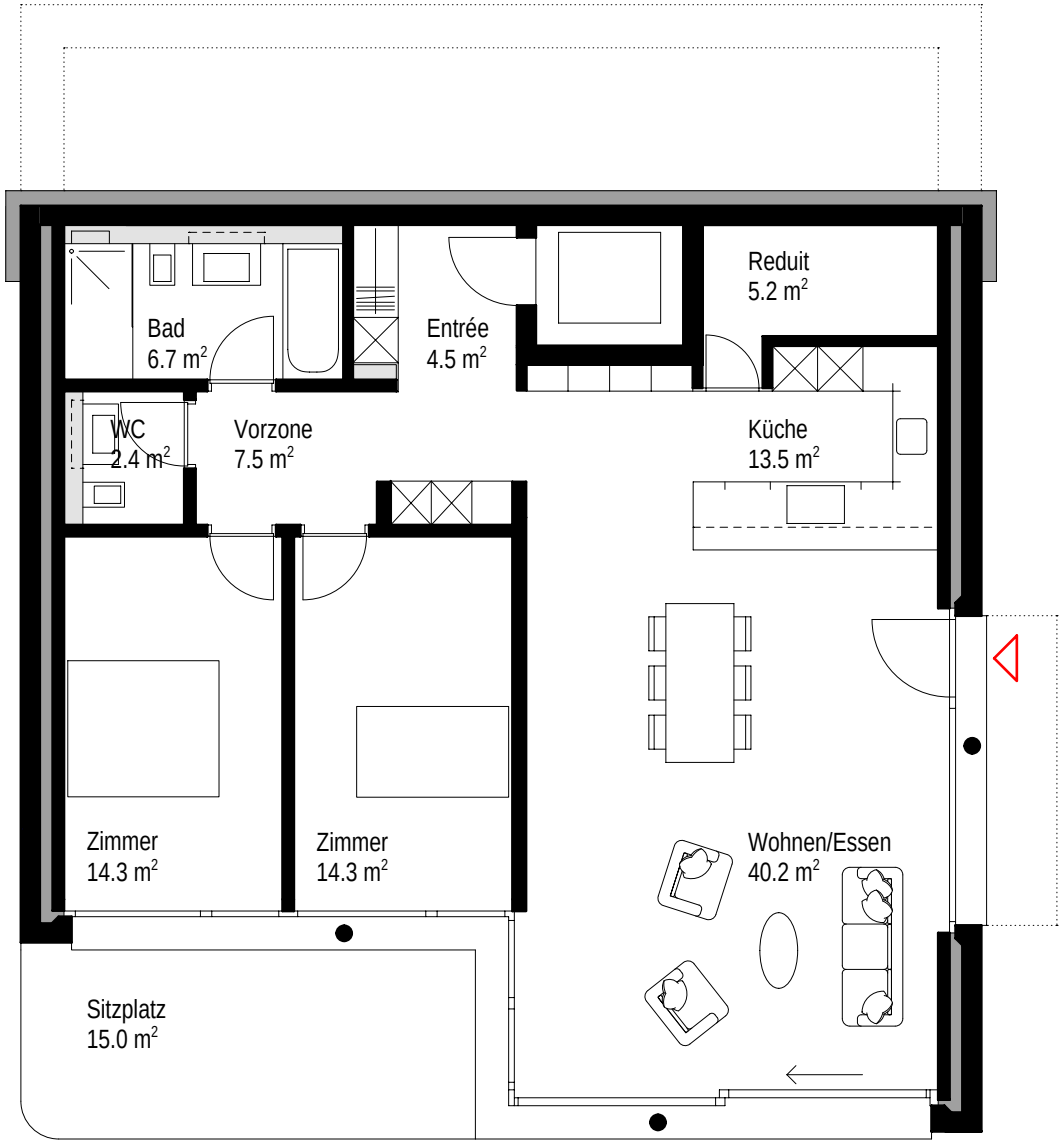


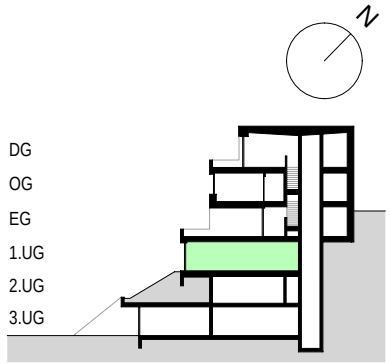
3. Untergeschoss 1:100





2. Untergeschoss 1:100



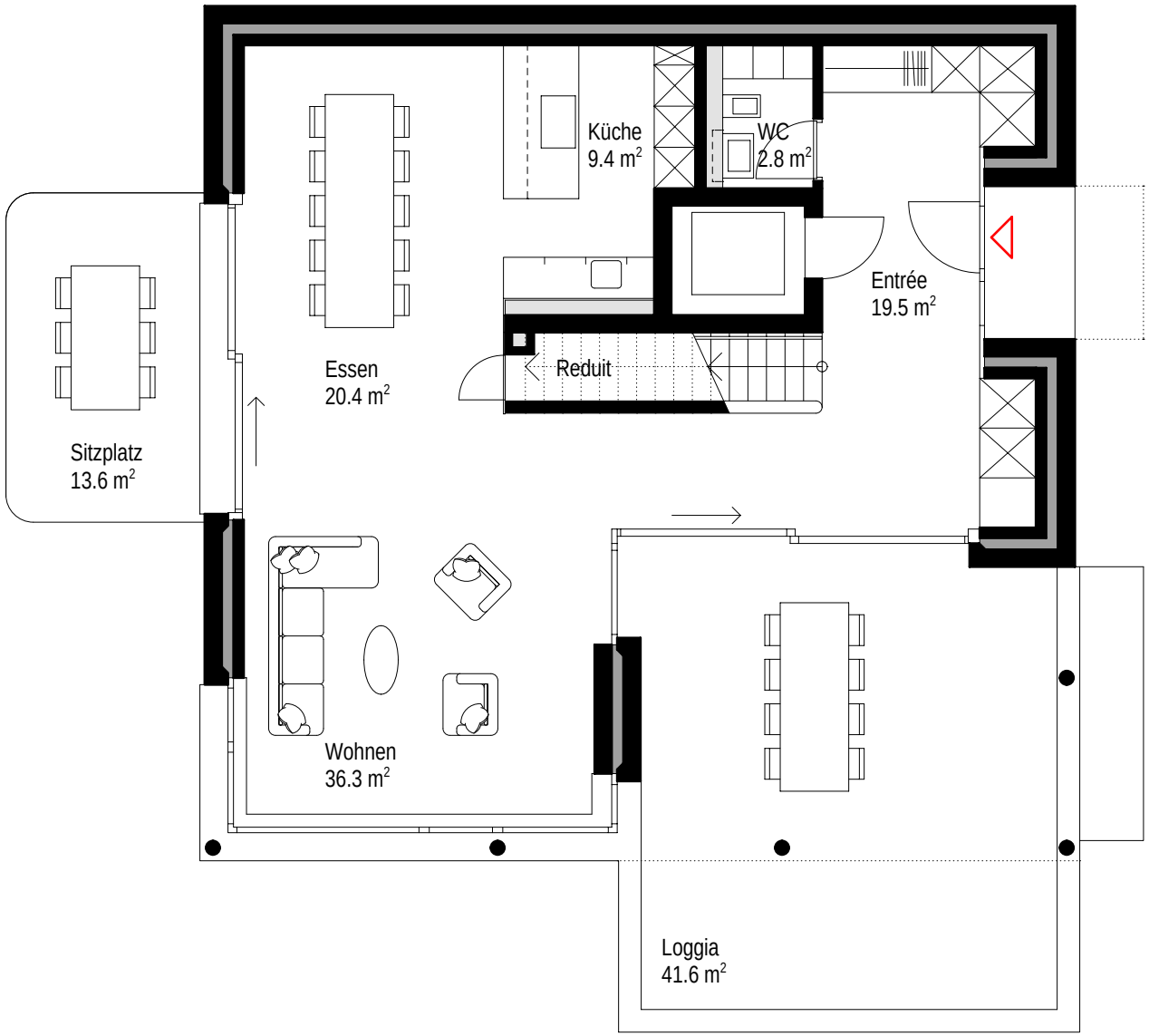


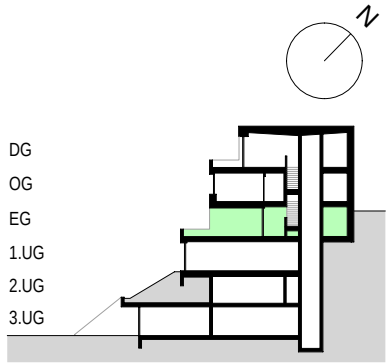
1. Untergeschoss W1 1:100

Wohnung W1

Bruttowohnfläche 113.0 m²

verkauft



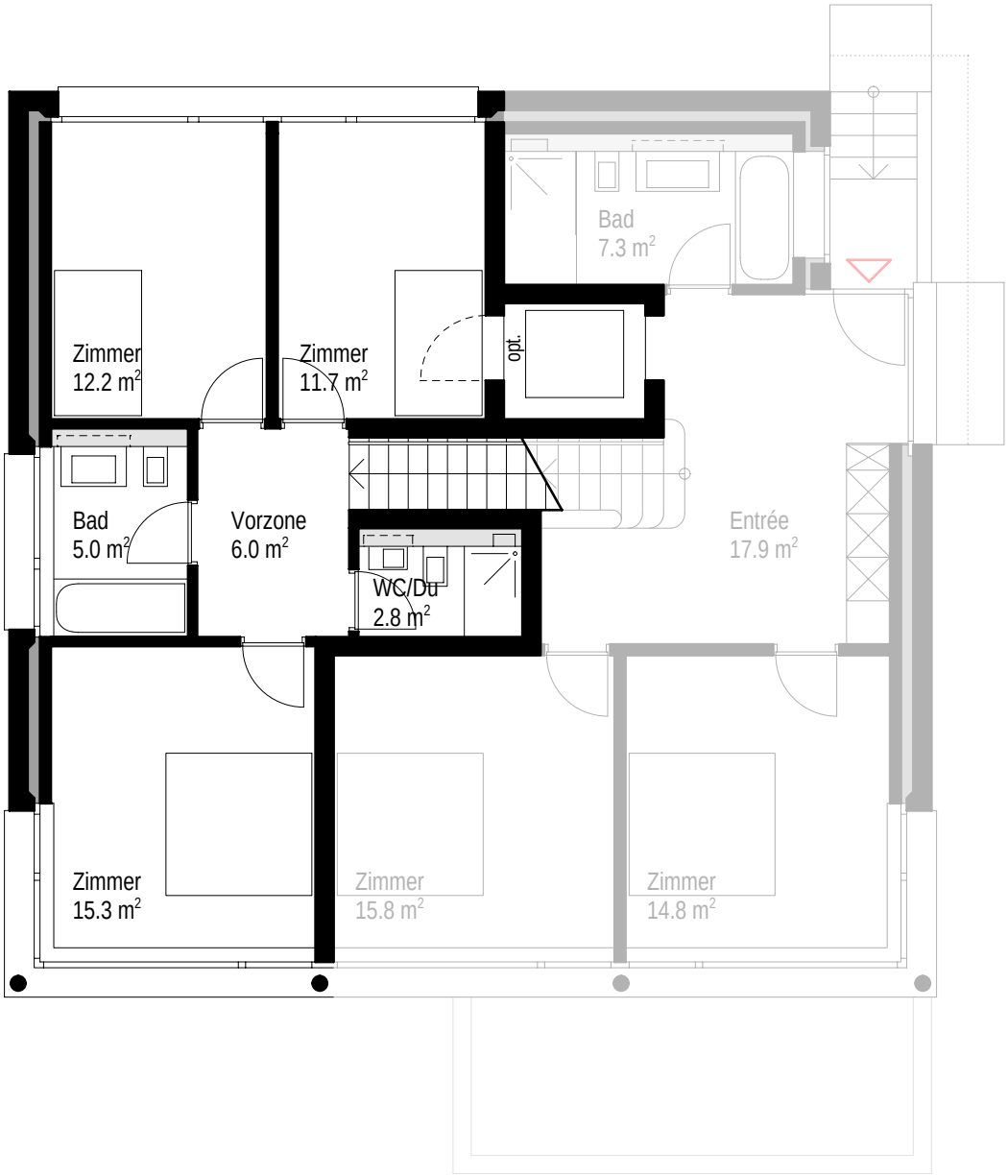


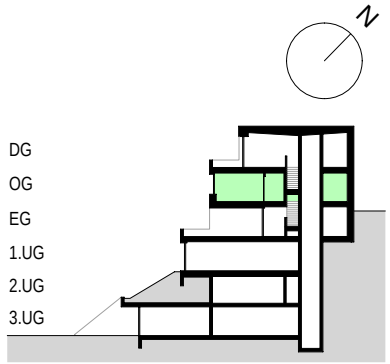
Erdgeschoss W2 1:100

Maisonettewohnung W2 EG-OG

Bruttowohnfläche EG	94.7 m²
Bruttowohnfläche OG	60.3 m²
Bruttowohnfläche Total	155.0 m²

zu verkaufen



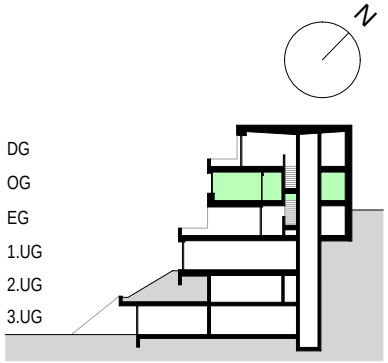


Obergeschoss W2 | W3 1:100

Maisonettewohnung W2 EG-OG

Bruttowohnfläche EG	94.7 m²
Bruttowohnfläche OG	60.3 m²
Bruttowohnfläche Total	155.0 m²

zu verkaufen

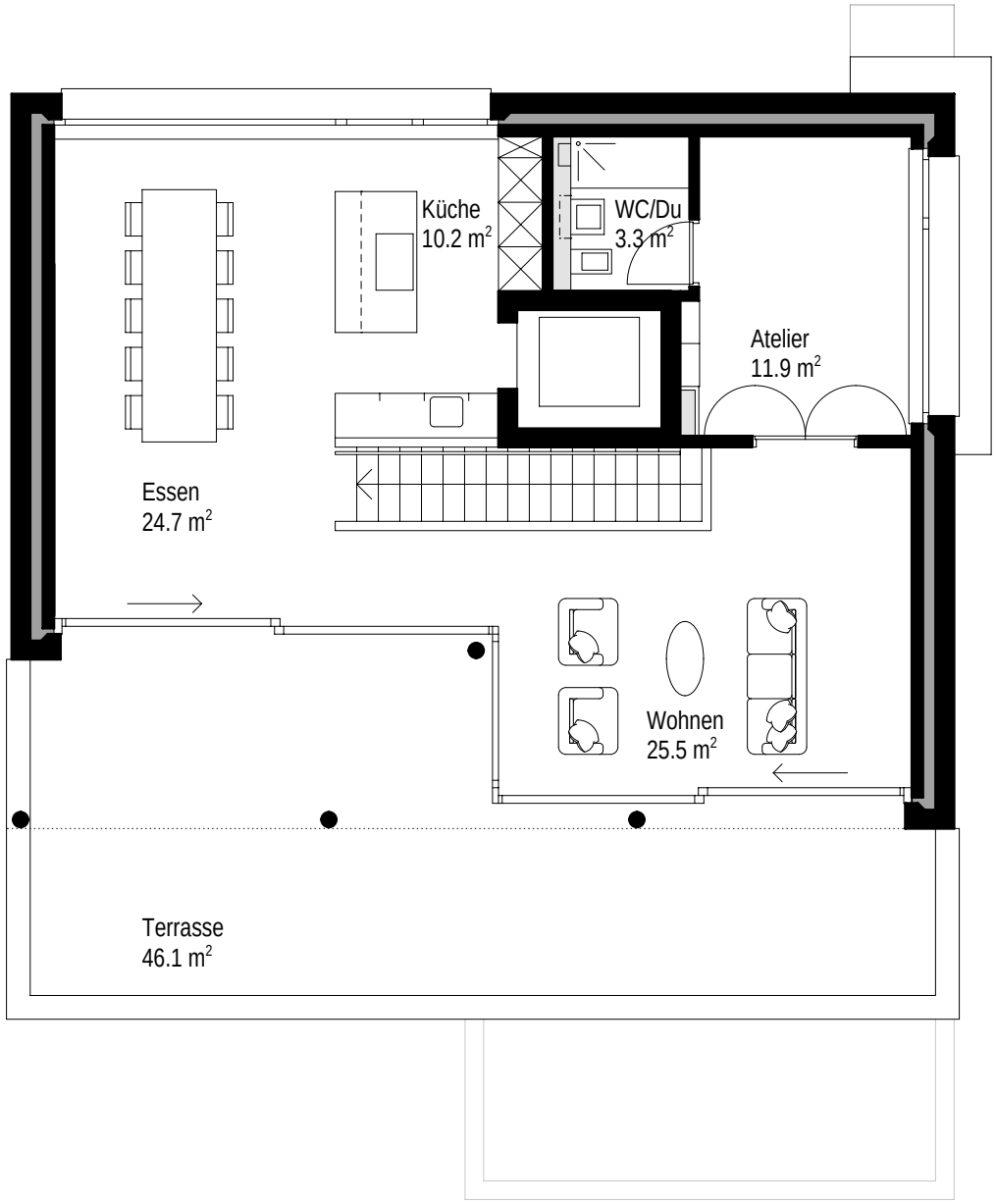


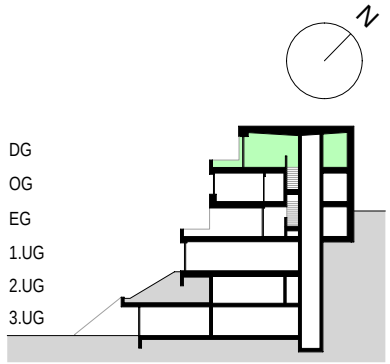
Obergeschoss W2 | W3 1:100

Maisonettewohnung W3 OG-DG

Bruttowohnfläche OG	61.3 m²
Bruttowohnfläche DG	82.6 m²
Bruttowohnfläche Total	143.9 m²

verkauft/BesitzerIn



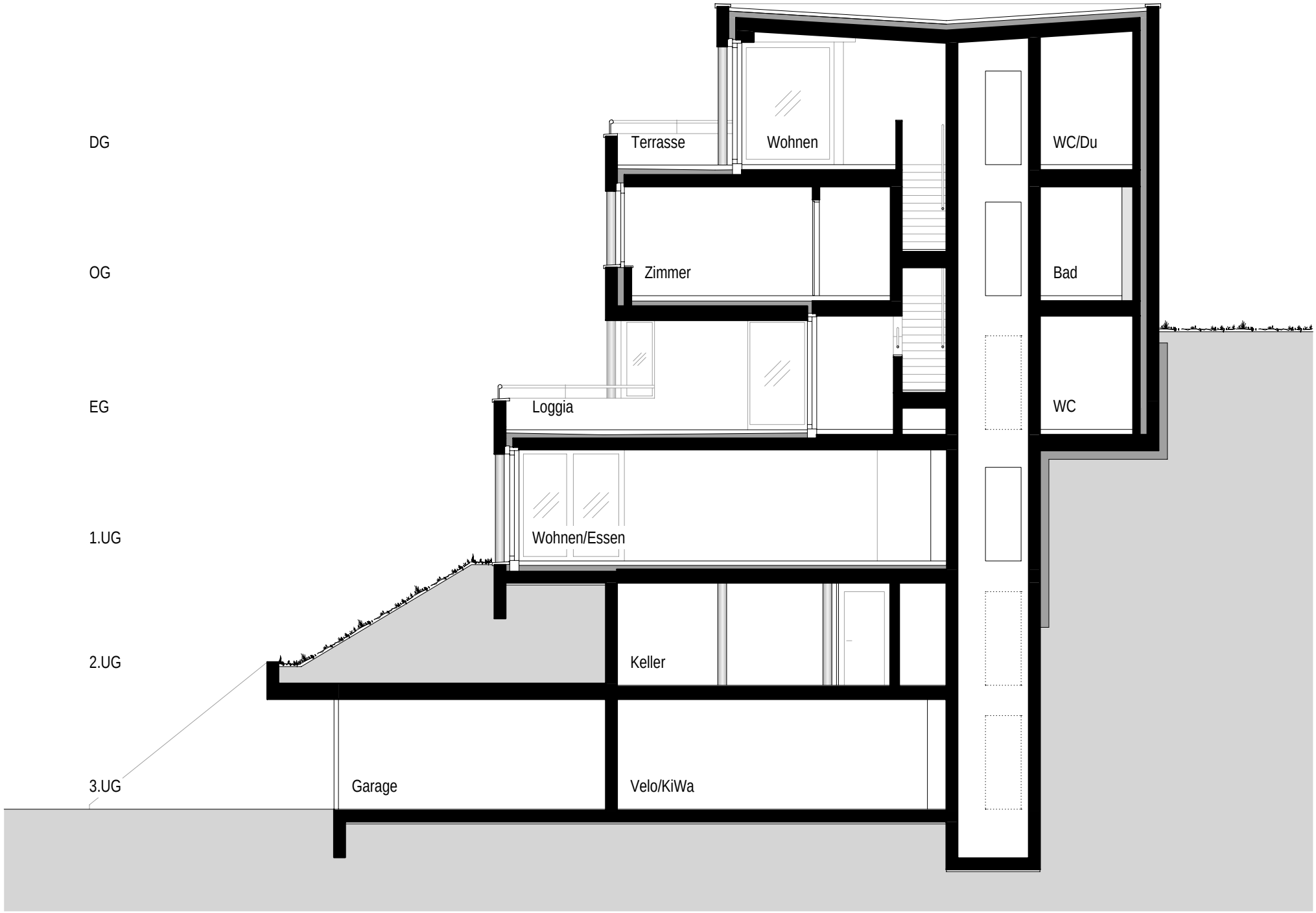


Dachgeschoss W3 1:100

Maisonettewohnung W3 OG-DG

Bruttowohnfläche OG	61.3 m²
Bruttowohnfläche DG	82.6 m²
Bruttowohnfläche Total	143.9 m²

verkauft/BesitzerIn


DG
OG
EG
1.UG
2.UG
3.UG
Terrasse
Wohnen
WC/Du
Zimmer
Bad
Loggia
WC
Wohnen/Essen
Keller
Garage
Velo/KiWa

KURZBAUBESCHRIEB

Konstruktion und Gebäudehülle

Rohbau
Tragende Wände in Stahlbeton, Stützen in Beton oder Stahl
Geschossdecken mit schwimmendem Unterlagsboden und Trittschalldämmung
Nichttragende Wände aus Backstein verputzt

Fassade
Zweischalenmauerwerk mit Sichtbeton-fassade, innere Schale aus Backstein

Flachdach
Extensiv begrüntes Flachdach mit Photovoltaik-Anlage, nicht begehbar

Terrasse / Loggia
Brüstungen aus Sichtbeton
Mit Hebeschiebetüren

Fenster / Sonnenschutz
Holzmetallfenster
Motorbetriebene Stoffstoren

Technik

Elektrische Installationen
Allg. Beleuchtung in Zugangsbereichen, Kellerräumen, Nebenräumen und Umgebung
Lichtschalter, Stark- und Schwachstrom-anschlüsse, Deckenlampenanschlüsse, und Deckenspots sowie Beleuchtung
Nasszellen gemäss sep. Elektroplänen

Heizungsanlage
Wärmegewinnung mit Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Passive Kühlung (Free-cooling)
1 Raumthermostat pro Wohn- und Schlafraum

Lüftungsanlage
Kontrollierte Wohnungslüftung (sep. pro Wohnung)

Aufzugsanlage
Rollstuhlgängiger Aufzug 8 Pers / 630 kg
Mit Lift direkt in Wohnungen

Innenausbau

Bad / Dusche / WC
Budget für Boden- / Wandplatten: 150 Fr./m²*
Sanitärapparate, Spiegelschränke, Armaturen, Garnituren und Duschtrennwände, Budget: gemäss Vorauswahl
Waschmaschine + Tumbler in gemeinsamer Waschküche

Küchen
Budget pro Küche: 35'000 Fr.*

Schreinerarbeiten
Garderobe / Einbauschränke raumhoch, gemäss Plänen
Einbauschrank in Schlafzimmer auf Wunsch und Kosten der Käuferschaft

Wohn- und Schlafräume mit Parkettboden, Budget: 100 Fr./m²*

Wände mit Sumpfkalk oder Abrieb, Decken mit Sumpfkalk oder Weissputz
Doppelte Vorhangschienen für Tages- und Verdunkelungsvorhang

* Budgetpreise = Material inkl. Lieferung und Montage / Verlegung / inkl. MWST.

VERKAUF

Verkaufspreise

Neubau Untere Dattenbergstrasse 12, 6005 Luzern

Wohnung W1 1. Untergeschoss 3.5-Zimmerwohnung	Bruttowohnfläche 113.0 m²	verkauft
Maisonettewohnung W2 Erdgeschoss-Obergeschoss 4.5-Zimmerwohnung	Bruttowohnfläche 155.0 m²	Preis auf Anfrage
Maisonettewohnung W3 Obergeschoss-Dachgeschoss 4.5-Zimmerwohnung	Bruttowohnfläche 143.9 m²	verkauft/BesitzerIn
Garage		Preis auf Anfrage

Verkaufsbedingungen

In den Verkaufspreisen inbegriffen sind alle Erstellungskosten, Bewilligungsgebühren und Anschlussgebühren. Die Handänderungssteuer von 1.5% geht gemäss Artikel 4 des Handänderungssteuergesetzes zu Lasten der Käuferschaft. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

Änderungen gegenüber dem Standardausbau

Die Architekten werden sämtliche Materialien, welche in den Kosten inbegriffen sind, anschaulich präsentieren. Änderungen sind möglich, daraus resultierende Mehrkosten werden Ihnen präsentiert und zur Unterschrift vorgelegt. Ein Bearbeitungshonorar (Architekt und Bauleitung) von 16% wird dabei verrechnet. Änderungen, welche die Gebäudehülle betreffen, sind nicht möglich.

Kaufabwicklung

1. Reservationsvereinbarung Anzahlung CHF 50‘000.- bei einer verbindlichen Reservation.
2. Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit unwiderruflichem Zahlungsversprechen, Zahlung von 50% der Kaufkosten.
3. Teilzahlung bei Rohbauvollendung in der Höhe von 25% der Kaufkosten.
4. Restbetrag bei Übergabe der Wohnung innert 10 Tagen.

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Allfällige Auflagen der Behörden, gesetzlich und technisch (Statik, Leitungsführung usw.) bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen. Das gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse und für die Visualisierungen. Diese dienen zur Veranschaulichung des Bauprojekts und haben nur informativen Charakter. Sie stellen keine Materialisierung dar und es kann kein Ausführungsanspruch daraus abgeleitet werden. Die Farbe der Fassade ist noch nicht definitiv und muss mit den städtischen Behörden abgesprochen werden.

Baubeginn	September 2020
Bauvollendung	Sommer 2022

IN GUTEN HÄNDEN

Bauherrschaft

Jörg + Sabine Birnstiel
Untere Dattenbergstrasse 12
6005 Luzern
Mail joerg.birnstiel@hispeed.ch
Tel 078 779 43 78

Architektur

a4 architekten gmbh
Amlehnhalde 6
6010 Kriens
Mail niederberger@a4architekten.ch
Tel 041 368 99 55

Bauherrenberater

Max Lehmann
Bauoeconom GmbH
Dreilindenstrasse 27
6006 Luzern
Mail maximilian.m.lehmann@gmail.com
Tel 079 342 06 90