

Erstvermietung

5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung/Haus
3.5-Zimmer-Attika-Wohnung



Wohnüberbauung «zur Weinrebe 4», 6340 Baar

Steinhausen, 21. August 2026/ sm

Immobilium AG Hinterbergstrasse 56 6312 Steinhausen 041 727 00 00

info@immobilium-zug.ch www.immobilium-zug.ch

Details zu Haus C

Standort

Wohnüberbauung «zur Weinrebe 4», 6340 Baar

Objekte

5.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung/Haus auf Ebene 6 und 7 (C01)

Bruttowohnfläche Ebene 421 m² / Terrassen 214 m² / Loggia 9 m² / Keller 1, 3 und 4 von 6 m² + 31 m² + 5 m²

3.5 Zimmer-Attikawohnung auf Ebene 8 (C02)

Bruttowohnfläche 155 m² / Terrasse 78 m² / Keller 11 m² + 9 m² = 20 m²

Diverse Abstell- / Hobbyräume

Allgemeine Räumlichkeiten

Einstellhalle: **17 Einstellhallenplätze**
 2 Motorradabstellplätze

1 Besucherparkplatz und 1 Behindertenparkplatz im Aussenbereich
per 1. Oktober 2026

Erstbezug

Allgemein: Jedes Haus hat einen eigenen Veloraum

Objektbeschreibung, Lage etc.

Die drei Mehrfamilienhäuser der Wohnüberbauung «Zur Weinrebe» befinden sich an einer einzigartigen und privilegierten Lage in Baar-Inwil. Die insgesamt neun Wohnungen überzeugen durch einen aussergewöhnlich hohen Ausbaustandard. Grosszügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume, während die Verbindung von hochwertiger Architektur, erstklassigem Innenausbau und exklusiver Lage ein Wohnangebot entstehen lässt, das in der Region Zug – insbesondere in Baar-Inwil – selten zu finden ist.

Die beiden exklusivsten Wohnungen befinden sich im obersten Haus, an der zur Weinrebe 4 und zeichnen sich durch einen nochmals gesteigerten Ausbaustandard sowie grosszügige Raumverhältnisse aus.

5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Die beeindruckende 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über drei Geschosse und verbindet grosszügige Architektur mit höchstem Wohnkomfort.

Im oberen Wohngeschoss befinden sich drei aussergewöhnlich grosszügige und exklusive Schlafzimmer. Das rund 66 m² grosse Masterbedroom verfügt über eine angrenzende Ankleide sowie eine luxuriöse Nasszelle mit begehbare Dusche, WC und hochwertigen Einbauten. Die beiden weiteren Schlafzimmer sind rund 41 m² und 33 m² gross und verfügen jeweils über eine integrierte Ankleide.

Hochwertiger Parkettboden verleiht den Schlafzimmern eine warme und elegante Atmosphäre. Die Nasszellen und Terrassen sind mit edlen Steinzeugplatten ausgestattet. Eine weitere grosszügige Nasszelle bietet unter anderem eine Badewanne, eine begehbare Dusche sowie zahlreiche weitere hochwertige Ausstattungsdetails.

Von sämtlichen Schlafzimmern gelangt man direkt auf die grosszügige, gedeckte Terrasse mit verglastem Windschutz. Das Wohngeschoss ist zudem direkt mit dem Lift erschlossen.

Über die interne Treppe gelangt man in das darunterliegende Wohn- und Essgeschoss. Der rund 148 m² grosse Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet ein aussergewöhnliches Raumgefühl und umfasst zwei separate Wohnbereiche sowie einen grosszügigen Essbereich. Die hochwertige Küche lässt mit ihrer umfassenden Ausstattung keine Wünsche offen.

Eine integrierte Akustikdecke sorgt im Wohn- und Essbereich für ein angenehmes Raumklima und eine optimale Raumakustik. Die grosszügige, gedeckte Terrasse erstreckt sich über die gesamte Breite des Wohnbereichs und eröffnet einen unverbaubaren Panoramablick über Zug, den Zugersee und das beeindruckende Alpenpanorama.

3.5-Zimmer-Attikawohnung

Die luxuriöse und lichtdurchflutete 3.5-Zimmer-Attikawohnung befindet sich im obersten Geschoss des Hauses und bietet ein Höchstmass an Privatsphäre, Komfort und Wohnqualität.

Der rund 61 m² grosse Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich entlang der grosszügigen Fensterfront und schafft eine helle, offene und repräsentative Wohnatmosphäre. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls sehr grosszügig dimensioniert und bieten direkten Zugang zur gedeckten Terrasse.

Die Wohnung verfügt über zwei hochwertige Nasszellen sowie zwei praktische Reduits. Dank des direkten Liftzugangs ist die Wohnung bequem und barrierearm erschlossen.

Von sämtlichen Zimmern eröffnet sich ein freier und beeindruckender Blick über Zug, den Zugersee und das Alpenpanorama.

Beide Wohnungen verfügen über eine eigene Alarmanlage und bieten damit ein zusätzliches Mass an Sicherheit und Privatsphäre.

Alle Fenster sind mit hochwertiger Isolierverglasung ausgestattet. Sowohl die Innen- als auch die Aussenstoren lassen sich komfortabel elektrisch bedienen.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe. In den warmen Sommermonaten sorgt das integrierte Free-Cooling-System für ein angenehm temperiertes und behagliches Raumklima.

Die beiden Wohnungen an der Zur Weinrebe 4 verbinden grosszügige Grundrisse, hochwertige Materialien, modernste Gebäudetechnik und eine unvergleichliche Aussicht zu einem Wohnangebot von aussergewöhnlicher Qualität – ein exklusives Zuhause für höchste Ansprüche.



Lage / Verkehr

Bushaltestelle Kirche, Baar-Inwil	ca. 7 Gehminuten / pro Stunde bis zwei Fahrten Richtung Zug oder Baar-Inwil
Bahnhof Zug Metalli	ca. 10 Fahrminuten mit der ÖV
Einkaufsmöglichkeiten	Befinden sich in Fussnähe Richtung Baar und/oder Zug
Zentrum Zürich	ca. 40 Fahrminuten
Zentrum Luzern	ca. 30 Fahrminuten
Flughafen Zürich	ca. 45 Fahrminuten
Nationalstrassen / Autobahnanschluss	ca. 10 Fahrminuten
Schulen / Kindergarten	in Gehdistanz erreichbar
Kantonsschule und Berufsfachschule GIBZ	in der Stadt Zug
Spielplatz	in Gehdistanz erreichbar
Sport	Mehrere Möglichkeiten in Baar, Zug oder anderen Gemeinden, wie Fitnesszentren / Hallenbad / Streethockey / Hockey- und Fussballstadion etc.
Naherholungsgebiet	vor der Haustüre

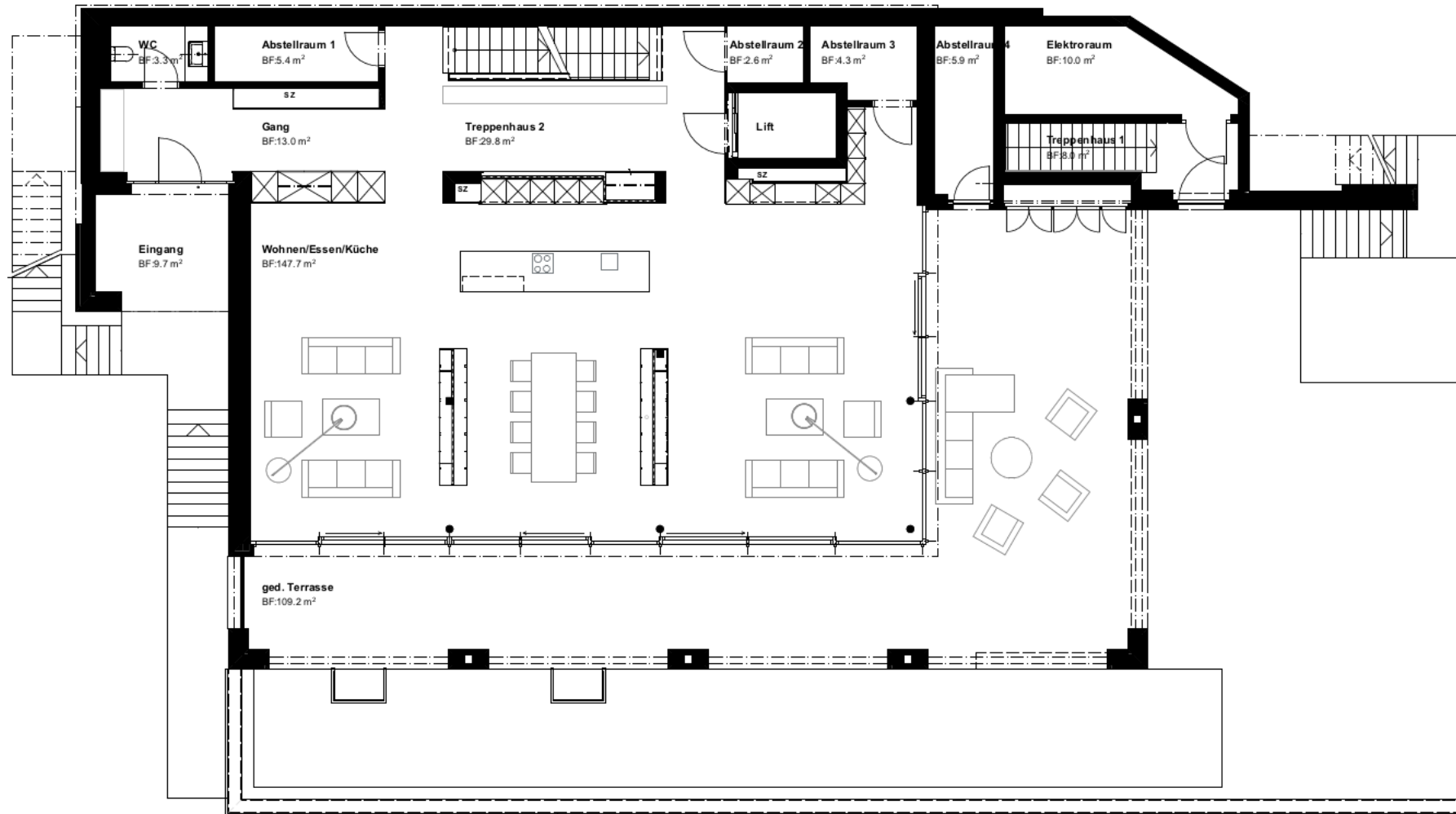
In Baar und Zug werden für den täglichen Bedarf sehr gute Einkaufsmöglichkeiten geboten, ebenso werden weitergehende Bedürfnisse abgedeckt. Baar bietet verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung (diverse Vereine mit Sportmöglichkeiten, Wanderwege, Einkaufsläden etc.).

Haus C – Zur Weinrebe 4, Baar

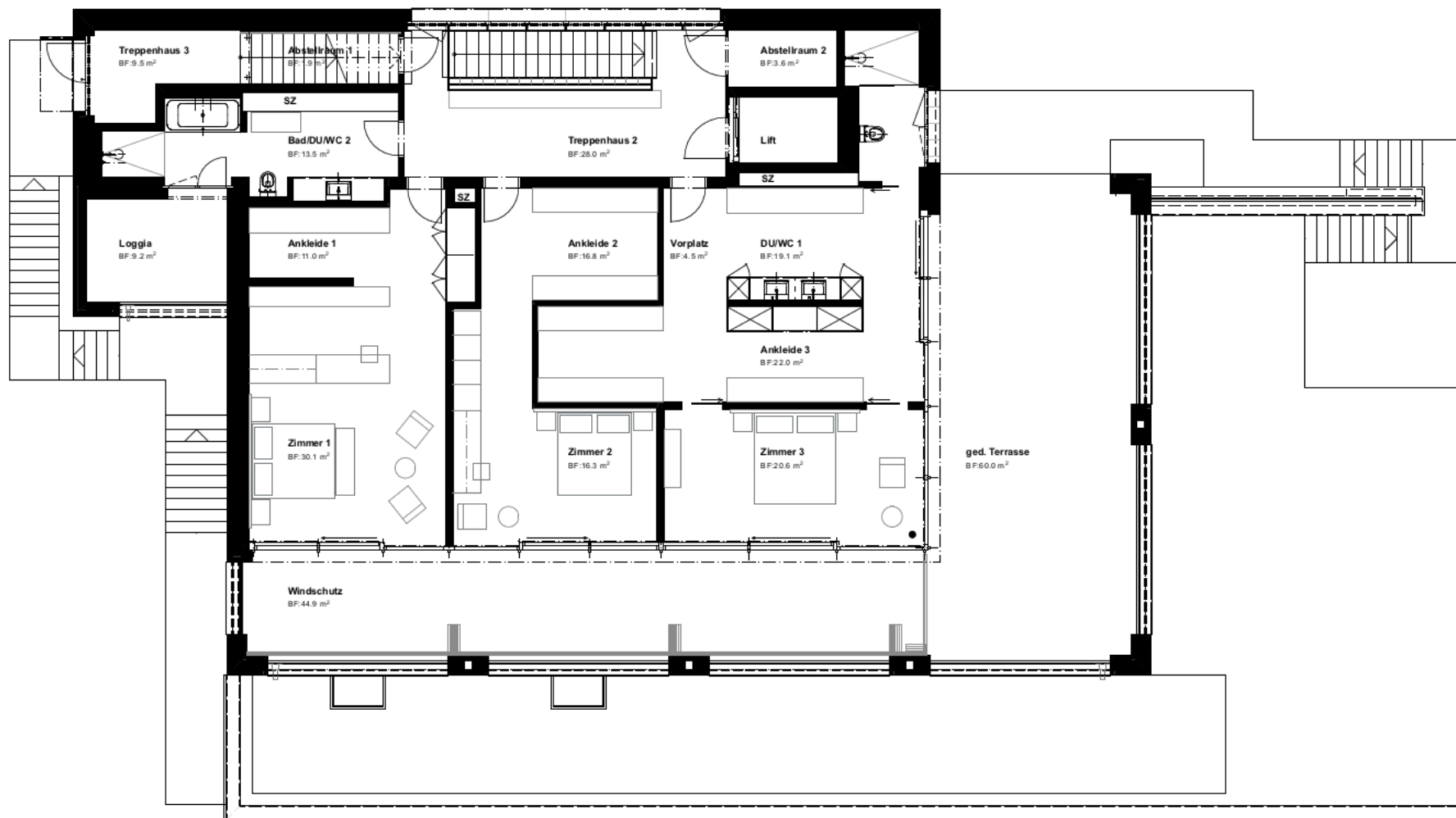
5.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung / Haus

Bruttowohnfläche Wohngeschoss (Ebene 6) 218 m² / gedeckte Terrasse 109 m²

Schlafgeschoss (Ebene 7) 203 m² / verglaste Terrasse mit faltbarer Verglasung (Wintergarten) 109 m² / gedeckte Terrasse 60 m² / Loggia 9 m²



Wohngeschoss (Ebene 6)



Schlafgeschoss (Ebene 7)

Mietzins (CHF)

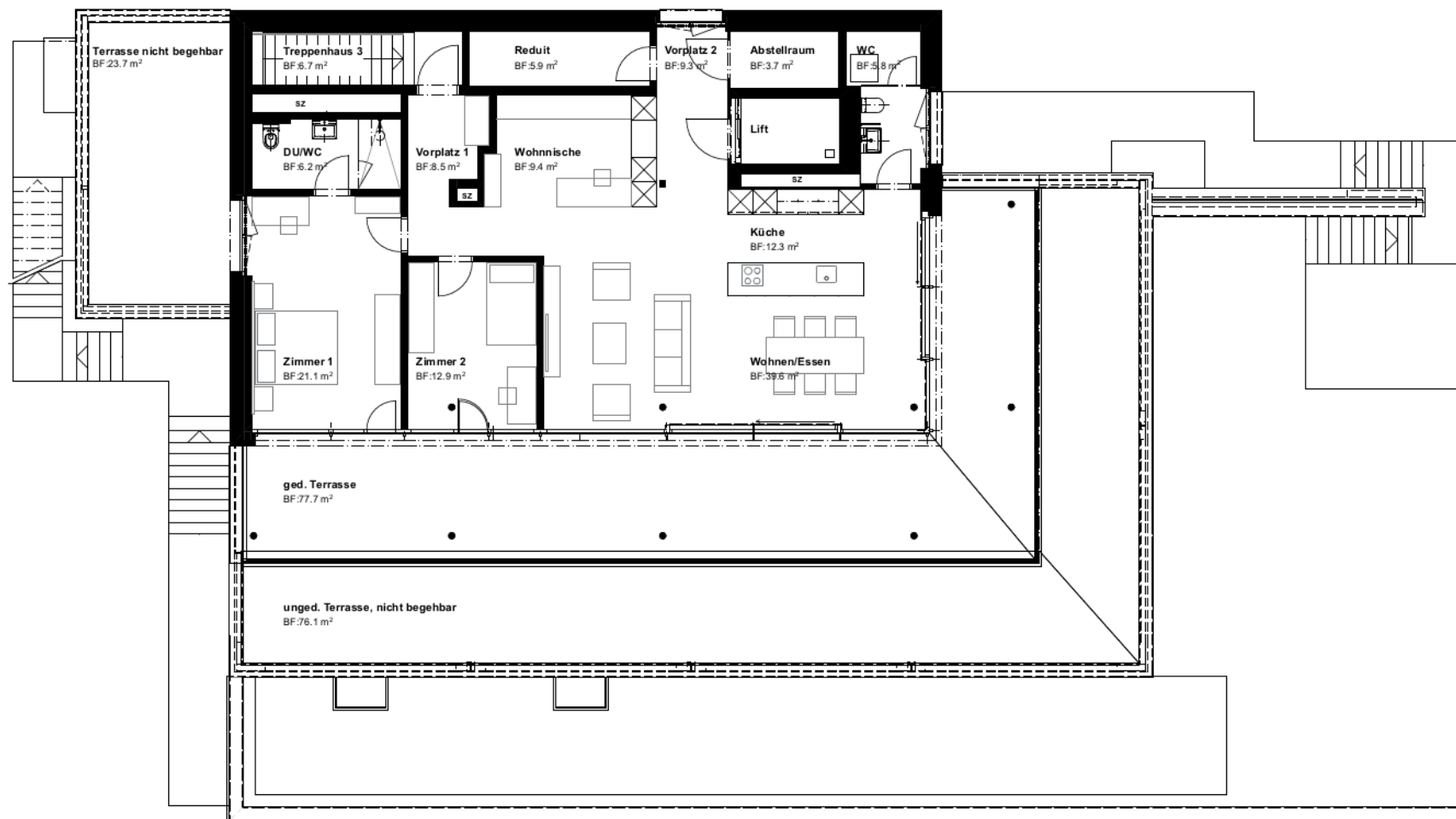
Nettomietzins 17'500.00

HK/NK akonto 1'380.00

Total 18'880.00

3.5 Zimmer-Attikawohnung

Bruttowohnfläche 155 m² / gedeckte Terrasse: 78 m² / Keller: 9 m² + 11 m²



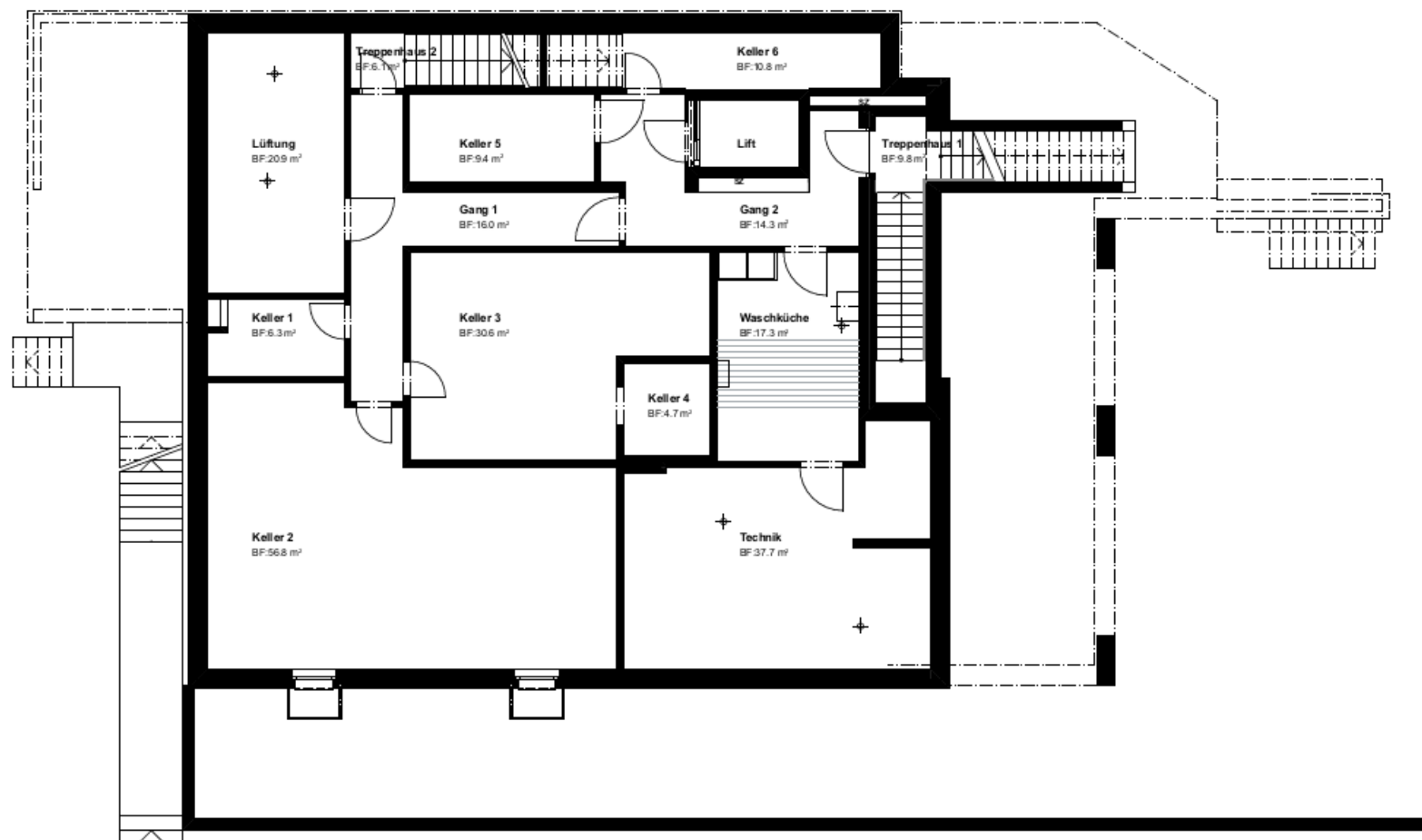
Ebene 8

Mietzins (CHF)

Nettomietzins	6'250.00
HK/NK akonto	480.00

Total 6'730.00

Räumlichkeiten auf Ebene 5



Keller Nummer 2

Mietzins (CHF)

Nettomietzins	350.00
HK/NK akonto	78.00

Total **428.00**

Der Hobbyraum / Keller wird an den Meistbietenden vermietet, mit einem monatlichen Mietzins von mindestens CHF 350.00, exkl. Betriebskosten.

Einstellhalle 2

Mit Kinderwagenraum und Fahrradraum



Mietzins (CHF)

Pro Einstellhallenplatz 170.00
NK akonto 10.00

Total 180.00

Pro Motorradabstellplatz 80.00
HK/NK akonto 5.00

Total 85.00

Vermietungsablauf / Mietmodalitäten

Erstvermietung

Die Erstvermietung der Wohnungen in der Überbauung «zur Weinrebe» erfolgt gestaffelt. Das Haus C ist per 1. Oktober 2026 bezugsbereit.

Mietvertragsdauer

Der Mietvertrag wird für mindestens 2 Jahre fest abgeschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt 6-Monate zum Voraus auf Ende März / Ende Juni / Ende September. Mit einem Mietzinsvorbezahlt von 20 % auf den Nettomietzins, dies aufgrund ungenügender Bruttorendite.

Heiz- und Nebenkosten (Betriebskosten)

Die Betriebskosten sind im Mietzins nicht inbegriffen und von den MieterInnen separat zu bezahlen. Sie umfassen sämtliche für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Kosten, Gebühren und Ausgaben. Im Mietvertrag werden die Betriebskosten im Einzelnen aufgeführt und einmal jährlich per 31. Dezember abgerechnet.

Mietzinsdepot

Die MieterInnen hinterlegen bis spätestens zur Hausübergabe auf einem Mietkautions-Sparkonto eine Sicherheitsleistung in der Höhe von sechs Bruttomonatsmietzinsen (inklusive Betriebskosten sowie allfälligen Mieten für Nebenobjekte wie Einstellhallenplatz).

Versicherung

Die MieterInnen sind verpflichtet, eine Hausrat- sowie Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin ist berechtigt, eine Kopie der Police einzufordern.

Haustiere

Es sind keine Haustiere gestattet.

Airbnb oder ähnliche Plattformen

Es ist kein Airbnb oder sonstige Kurzwohnvermietung erlaubt.

Hausfläche (BGF)

Die Hausfläche umfasst sämtliche innerhalb des Hauses liegender Wohnräume, Nebenräume und Hausinnenwände. Alle Massangaben und allfällige Massverschiebungen bleiben vorbehalten.

Strom aus der Photovoltaikanlage

Die Häuser der Überbauung «zur Weinrebe» sind Teil eines so genannten Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) von selbsterzeugtem Strom aus der Photovoltaikanlage. Ein ZEV gemäss Art. 16 bis 18 des Energiegesetzes (EnG) sowie Art. 29 bis 32 der Energieverordnung (EnV) dient der gemeinschaftlichen Nutzung des Stroms aus der Photovoltaikanlage. Die Teilnahme am ZEV, welcher durch eine Drittunternehmung administriert wird, ist für alle MieterInnen verpflichtend. Der von den MieterInnen aus der Photovoltaikanlage bezogene Strom wird zu üblichen Konditionen verrechnet. Ein allfälliger Mehrertrag aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage geht an die

Vermieterin.

Verwaltung

Die Wohnungen und die weiteren Objekte werden durch die Immobilium AG verwaltet und bewirtschaftet.

Weitere Vertragsbestimmungen

Die Bestimmungen sind nicht abschliessend.

