



**GAMMA**  
IMMOBILIEN

# VERKAUF

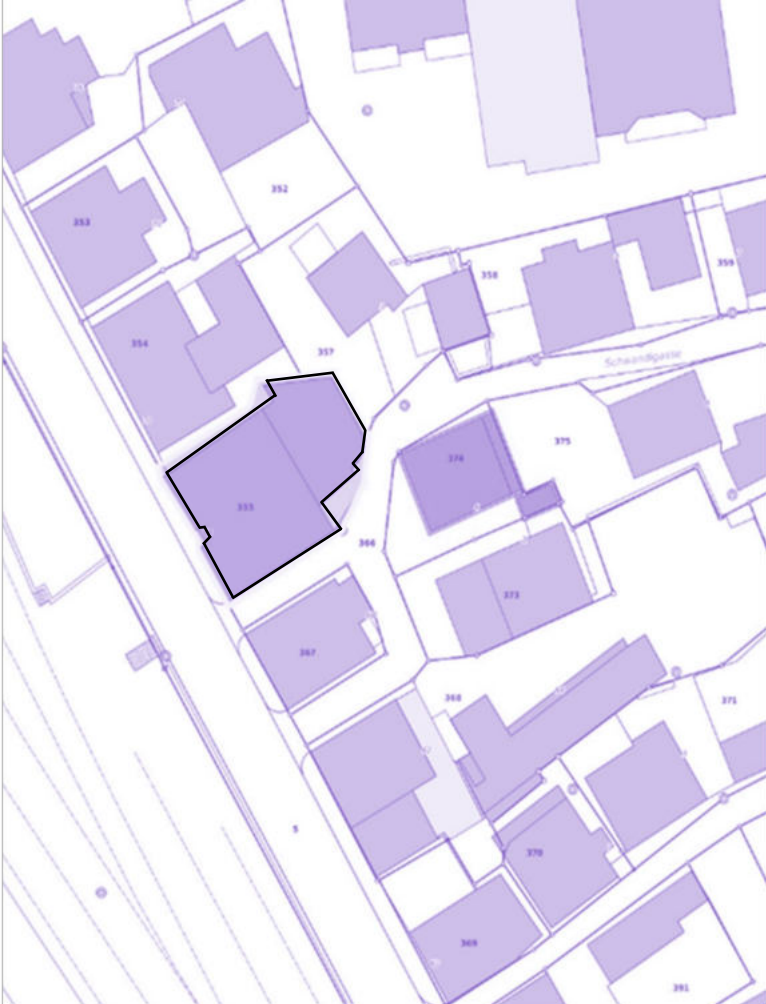
MEHRFAMILIENHAUS  
ERSTFELD

---

Inmitten des Urner Reusstals an der Nord-Süd-Achse liegt die Gemeinde Erstfeld auf 472 m ü. M., in der knapp 4000 Einwohner zuhause sind. Das Dorf hat einen spannenden geschichtlichen Hintergrund. Der Charakter des Dorfbildes widerspiegelt die Pionierzeit des Gotthardbahnbaus, als viele Arbeitskräfte für den Bau und den Unterhalt der Eisenbahnlinie von überall herzogen.

Dank der zentralen Lage und des vorbildlichen Verkehrsnetzes ist die Gemeinde sehr gut zu erreichen, sei es mit dem Auto oder mit dem ÖV. Zudem findet man in nächster Nähe alles für den täglichen Bedarf. Nahrungsmitteln, medizinische Grundversorgung, Poststelle, Schul- und Sporteinrichtungen sowie ein vielseitiges Freizeitangebot – egal ob drinnen oder draussen.

# Das Eisenbahndorf



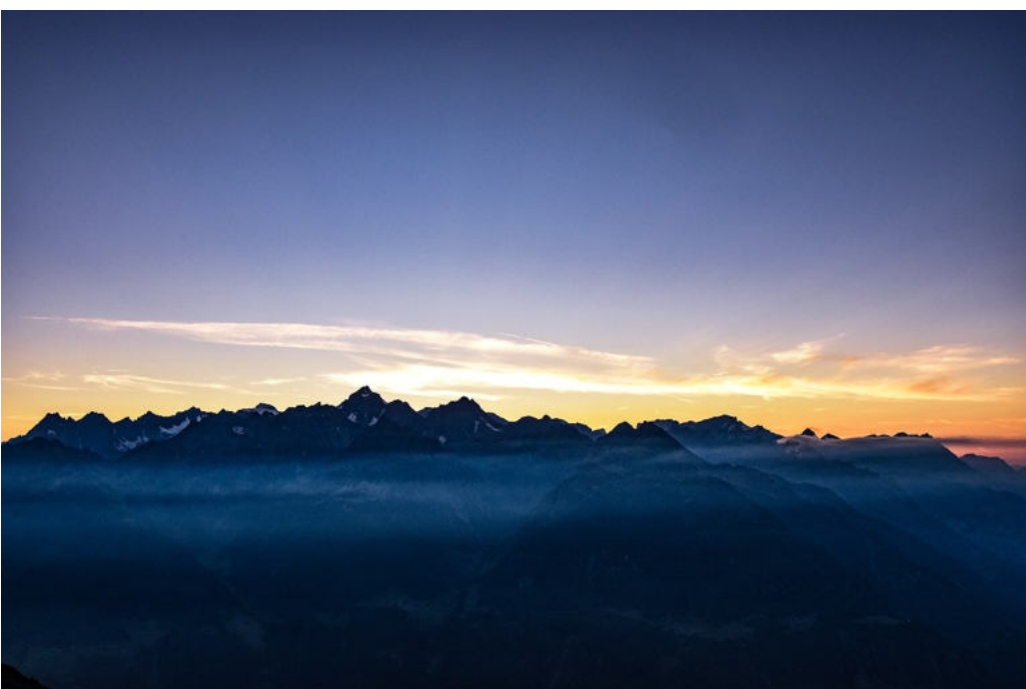
# Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an der Gotthardstrasse 68, mitten im Dorf von Erstfeld. Die Zufahrt erfolgt über die Gotthardstrasse und über die Schwandigasse. Dank der zentralen Lage erreichen Sie den ÖV und diverse Einkaufsmöglichkeiten von Ihrem Zuhause aus in kürzester Zeit zu Fuss.

Lieben Sie es, Ihre Freizeit in wunderschöner Natur zu verbringen? Dann sind Sie hier genau richtig! Von Erstfeld aus erreichen Sie erstklassige Erholungsgebiete, umgeben von beeindruckenden Bergkulissen, ratzfatz mit dem Auto oder dem ÖV. Vom Bahnhof aus gelangen Sie in wenigen Minuten zur Talstation der Schwandibahn, mit der Sie gemütlich zum Schwandiberg hochfahren und dort die Aussicht über das ganze Erstfeldertal geniessen können. Andermatt befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zwischendurch doch ein Städtebummel gefällig? Kein Problem! Städte wie Luzern, Zug oder Zürich sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten eine willkommene Abwechslung.



# Natur pour & Sie mitterdrin



---

Haben Sie sich schon immer Eigentum mit Geschichte gewünscht? Ein Haus, in diesem Fall gleich zwei, das nicht perfekt ist aber auch nicht von Grund auf neu geplant und umgesetzt werden muss? Wo die Grundmauern vorhanden sind, es viel Platz für neue Ideen und Kreativität gibt? Wo Sie sich so richtig auspowern können, ganz nach dem Motto: „Aus Alt mach Neu“? Sprudeln Ihre Gedanken nur so von Ideen und Vorstellungen, was sich daraus Schönes machen lässt? Dann könnte genau dieses Grundstück die richtige Wahl für Sie und Ihr Herzensprojekt sein! Denn: Schönheit vergeht, Charme bleibt.

# Platz, kreativ zu sein

# Baubeschrieb

Das heutige Mehrfamilienhaus besteht aus zwei zusammengebauten Gebäuden, dem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus (Restaurant «Isäbähnli») und einem Mehrfamilienhaus. Die Gebäude wurden vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts in Mischbauweise mit Satteldach gebaut. Im Laufe der Jahre sind die beiden Gebäude mit zusätzlichen An- und Nebenbauten ergänzt worden. Man geht davon aus, dass in den 1970er Jahren grösstenteils neue Fenster eingebaut und die Fassaden zusätzlich isoliert und/oder verkleidet wurden. In den Jahren 1994/1995 baute man die Räumlichkeiten des ehemaligen Restaurants zu Kleinwohnungen um.

Insgesamt umfasst das heutige Mehrfamilienhaus fünf vermietete Kleinwohnungen im EG, 1. und 2. OG sowie eine weitere vermietbare Kleinwohnung im EG, welche zurzeit jedoch leer steht. Im 1. OG befindet sich eine vom Eigentümer selbst bewohnte 4½-Zimmerwohnung und im Dachgeschoss gibt es eine weitere 4½-Zimmerwohnung.

Das Mehrfamilienhaus ist grösstenteils unterkellert. Dies schafft zusätzlich Stauraum oder Platz für neue Ideen, wie man diese Räumlichkeiten optimal nutzen könnte. Die Raumhöhen der Wohngeschosse sind sehr unterschiedlich, die interne Erschliessung über verschiedene Treppen ist aktuell eher umständlich und nicht optimal gelöst. Haben Sie eine gute Idee im Hinterkopf, wie man all diese Punkte optimieren könnte? Sie sehen, dieses Grundstück mit einer Grösse von 352 m<sup>2</sup> wartet auf einen Besitzer oder eine Besitzerin, der/die das Potential darin erkennt und etwas Tolles daraus macht!

## Zahlen & Fakten

Volumen: 2'660 m<sup>3</sup>

Parzelle: 352 m<sup>2</sup>

Mietwert pro Jahr: CHF 64'400.-

**Verkaufspreis: CHF 950'000.-**







---

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich bei uns. Wir geben Ihnen gerne weiter Auskunft.

**Sind sie  
interessiert?**

# Kontakt

**GAMMA AG Immobilien**

Bötzlingerstrasse 3  
6467 Schattdorf

+41 41 874 58 58  
[mail@gamma-immobilien.ch](mailto:mail@gamma-immobilien.ch)





**GAMMA**  
IMMOBILIEN

Wir freuen uns auf  
Ihre Kontaktaufnahme!