



GAMMA
IMMOBILIEN

Verkauf

**Zwei Einfamilienhäuser
«Sunnigwyler»**

Gurtnellen



Gurtellen | Das idyllische Bergdorf - viele Facetten

Viele Dorfteile, eine Gemeinde – und somit zurecht «die vielseitige Gemeinde am Gotthard».

Gurtellen ist ein idyllisches Bergdorf im Urner Oberland und liegt im oberen Teil des Reusstals. Die Gemeinde grenzt an Silenen, Erstfeld, Andermatt, Göschenen, Wassen und an die Bündner Gemeinde Tujetsch an. Durch die Lage inmitten einer beliebten Ferienregion, die Offenheit für neue Vernetzungsprojekte und das gute Schulangebot vor Ort, ist Gurtellen mittlerweile ein attraktiver Wohnort für Familien geworden.

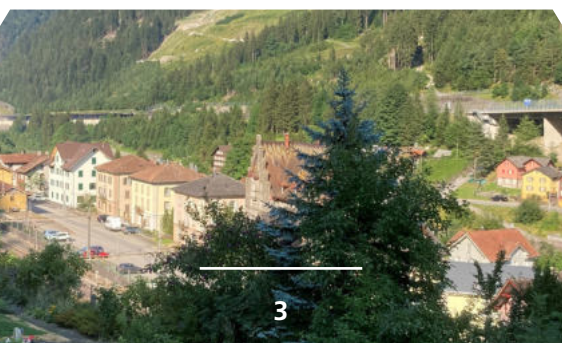
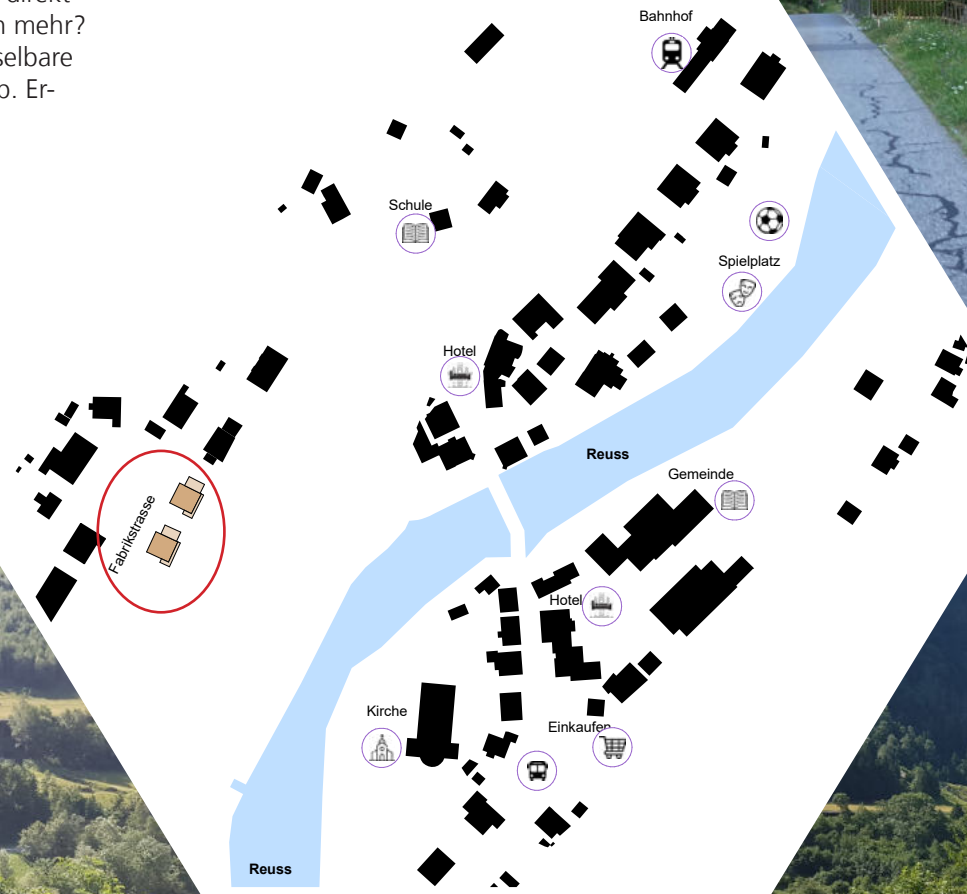
Ein Bahnhof darf somit natürlich nicht fehlen. Dieser befindet sich an zentraler Lage im unteren Teil des Tals, Gurtellen-Wiler. Neben dem Zugverkehr gibt es diverse Busverbindungen, welche das ÖV-Netz optimal ergänzen. Innerhalb von 25 Minuten mit dem Auto und 37 Minuten mit dem ÖV erreichen Sie den Hauptort des Kantons, Altdorf. Dort finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt in einer wunderbaren Kulisse, geprägt von einer eindrücklichen Geschichte: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastroangebote, Coiffure-Salons etc.

Sind Sie ein begeisterter Wintersportler? Dann ist Gurtellen genau der richtige Wohnort. In 25 Minuten erreichen Sie das bekannte Feriendomizil Andermatt, welches für sein grosses Angebot an Winteraktivitäten bekannt ist. Mindestens genauso attraktiv ist das Freizeitangebot in Gurtellen selbst. Div. Wanderwege, Erlebniswege, Spiel- und Begegnungsspielplatz sowie der bekannte Arnisee befinden sich direkt vor der Haustüre – Natur pur!

Lage | & Umgebung

Die beiden Einfamilienhäuser befinden sich an der Fabrikstrasse 7 und 9. Die Parzellen liegen in einem kleinen, idyllischen Quartier an leichter Hanglage, direkt am Wasser und inmitten der Natur – was will man mehr? Der Ausblick auf die wunderbare und unverwechselbare Urner Berglandschaft rundet das Ganze perfekt ab. Erholung 365 Tage im Jahr - garantiert!

In diesem Eigenheim haben Sie genug Platz, sich auszuleben und Ihren Kindern das perfekte Zuhause für eine unbeschwernte Kindheit zu bieten.



Situation | Lageplan



Die Häuser | Übersicht

Untergeschoss:

Das Untergeschoss besteht aus einem grosszügigen Keller- und Waschküchenabteil, einer funktionalen Nasszelle, zwei gleichgrossen Zimmern und einem Technikraum. Das Highlight: Von beiden Zimmern aus gelangen Sie direkt auf die vorgelagerte Terrasse und weiter in den Garten. Nicht zu vergessen: mit unverbaubarem Talblick. Dort können Sie Ihre Seele baumeln lassen - egal zu welcher Jahreszeit. Denn in Gurtellen und Umgebung haben Sie das Glück, dass jede Jahreszeit wunderschön zu erleben ist.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses - der grosszügige Wohn- und Essbereich. Ausgestattet mit einer offenen Küche inkl. Kücheninsel, einem Reduit und Gäste-WC lässt dieser keine Wünsche mehr offen. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die gedeckte Terrasse und zu einem weiteren Gartensitzplatz. Die Garage befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern darüber hinaus noch genug Stauraum für Velo und Sportgeräte. Neben der Garage befindet sich der Hauseingang. Von dort aus gelangen Sie direkt ins Entree, welches mit einer grosszügigen und gleichzeitig platzsparender Einbaugarderobe ausgestattet ist.

Dieses Stockwerk lädt durch seinen weiten Grundriss zum Verweilen mit der ganzen Familie ein. Durch die grossen Fensterfronten im Wohn- und Essbereich haben Sie die umliegende Natur quasi im Haus. Stellen Sie sich vor, Sie sind alle beisammen beim Essen und können gleichzeitig das Wetter geniessen und Vögel beobachten. Klingt das nicht wundervoll?

Obergeschoss:

Das Obergeschoss beinhaltet zwei Zimmer, ein Büro und ein geräumiges Bad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne mit grosszügigen Ablagemöglichkeiten. Auch hier treffen Sie in jedem der Zimmer auf viel Tageslicht mit extra hohen Fenstern und einem wunderschönen Ausblick in die Natur. Schlafen Sie gerne mit offenem Fenster? Spätestens, wenn dies Ihr Zuhause wird, garantiert!

Sollten Sie weiteren Stauraum benötigen, können Sie über eine Treppe in den Estrich oder Galeriebereich gelangen, wo sich zusätzliche Stauraummöglichkeiten für Sommer- und Winterausrüstung anbieten.



Zahlen & Fakten

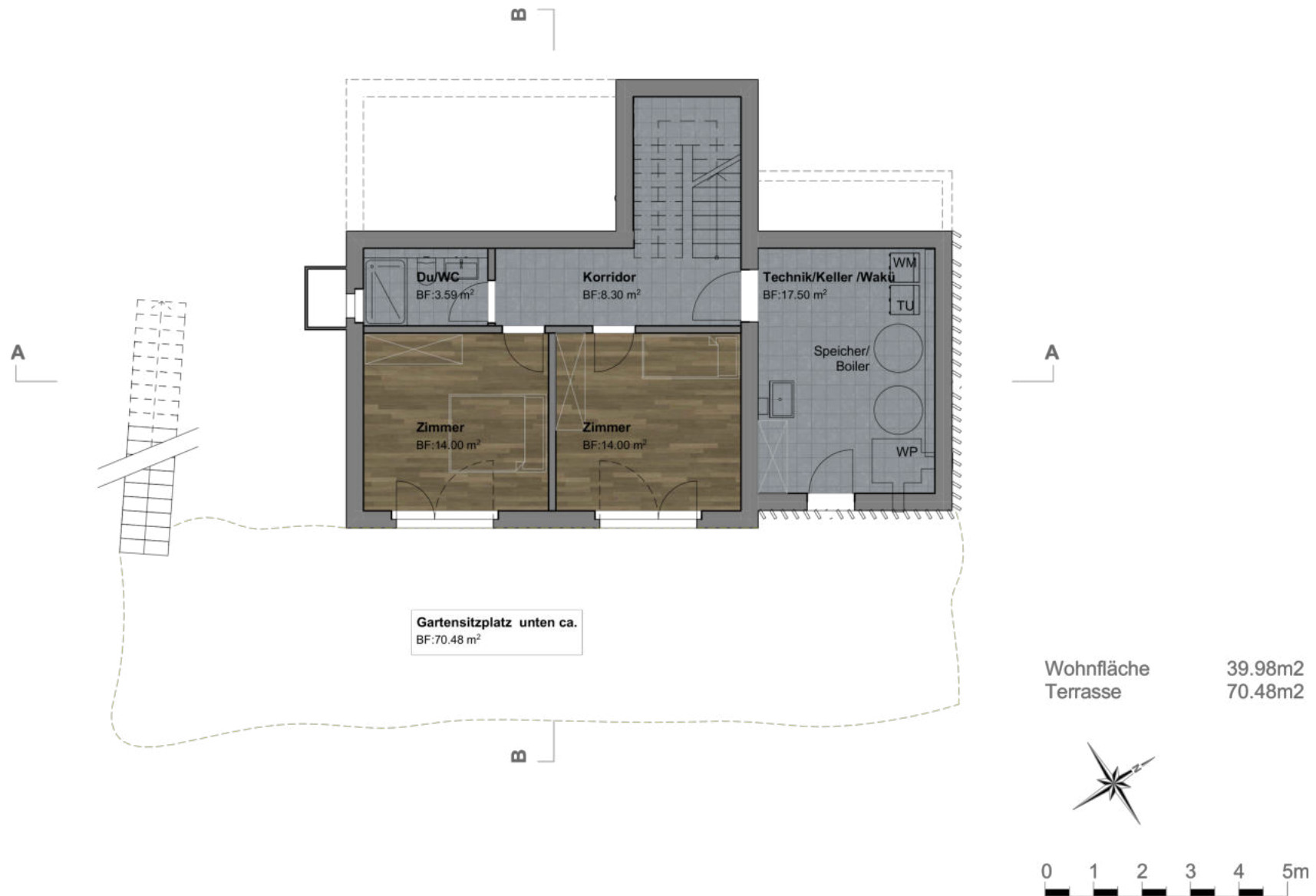
Haus Fabrikstrasse 9

Anzahl Zimmer:	6 ½ Zimmer
Nettowohnfläche:	136.22 m ²
Aussenbereich:	116.06 m ²
Bezugsbereit:	2025
Verkaufspreis:	CHF 1'120'000.-

Haus Fabrikstrasse 7

Anzahl Zimmer:	6 ½ Zimmer
Nettowohnfläche:	136.22 m ²
Aussenbereich:	116.06 m ²
Bezugsbereit:	2025
Verkaufspreis:	CHF 1'090'000.-

Grundriss | Untergeschoss





Grundriss | Erdgeschoss



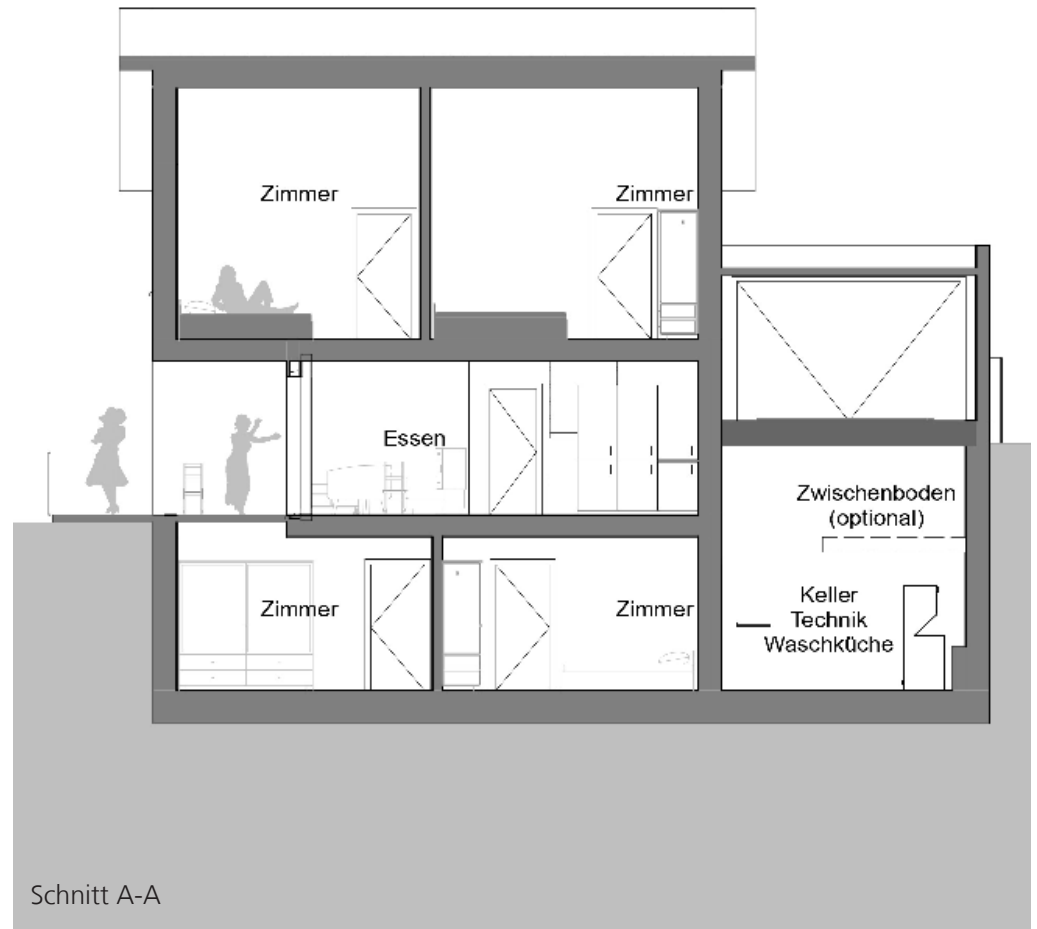
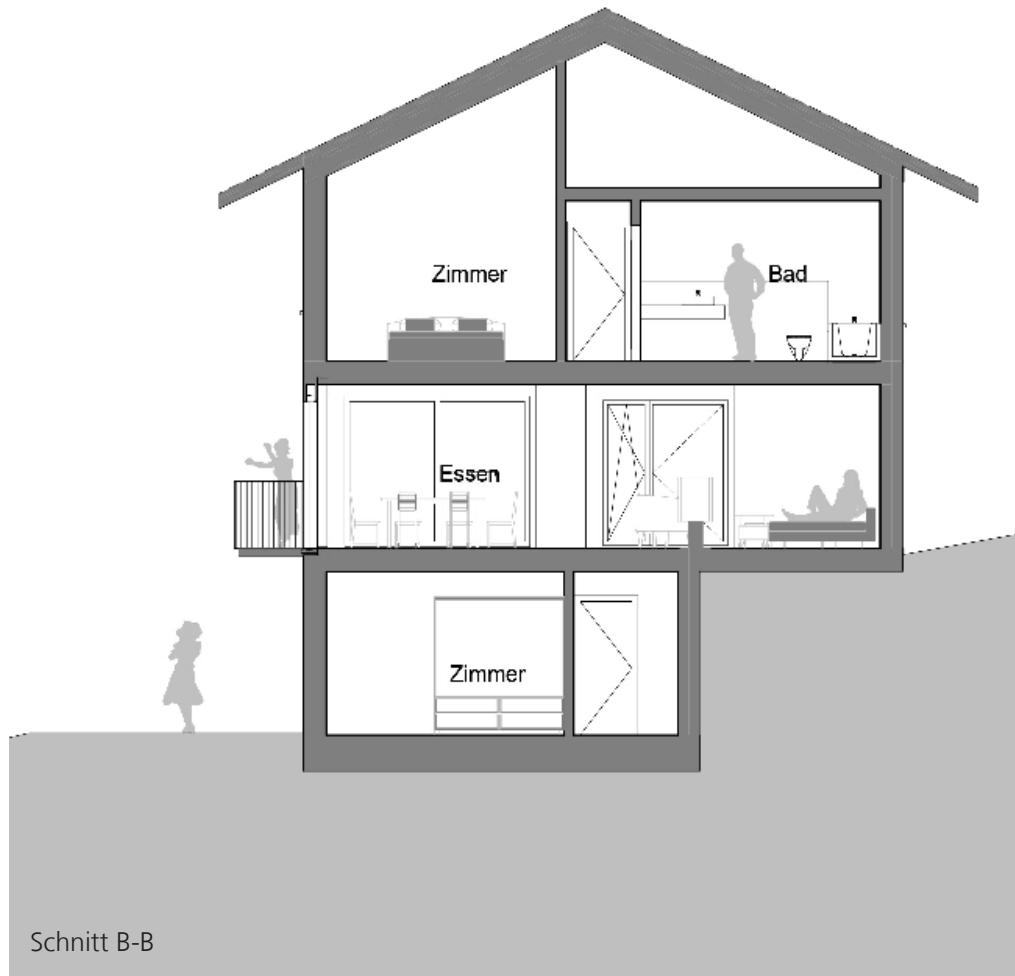


Grundriss | Dachgeschoss

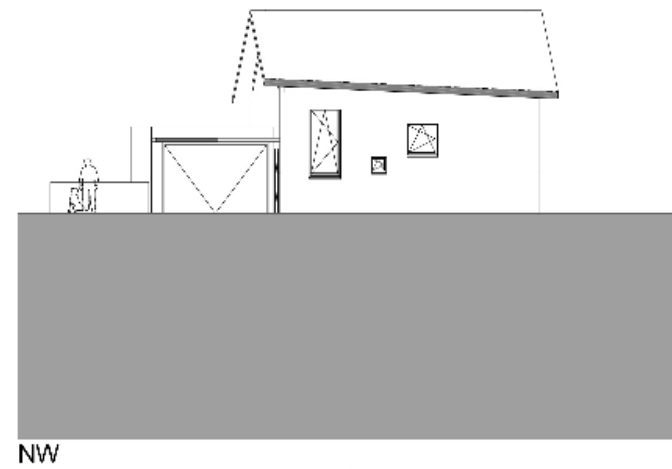
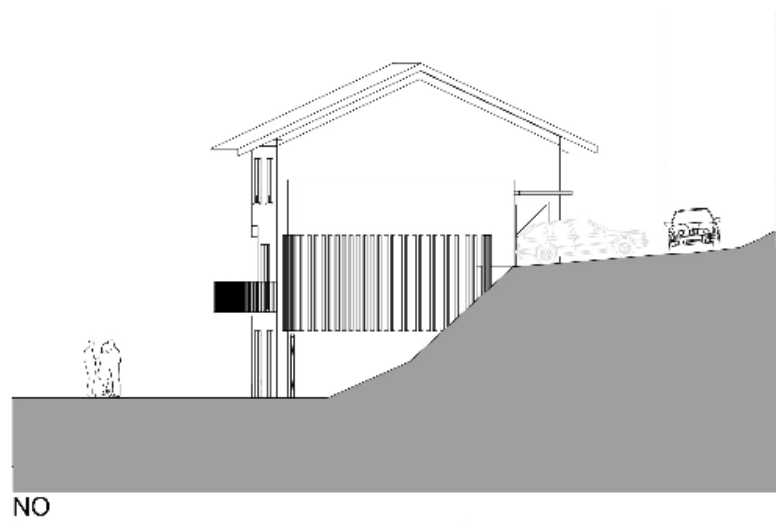
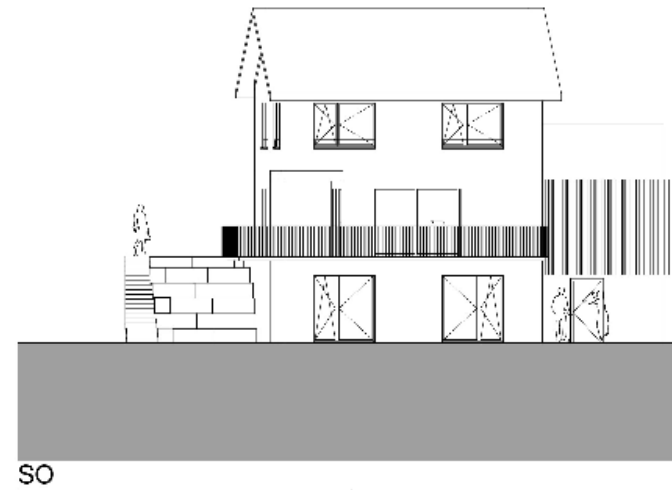
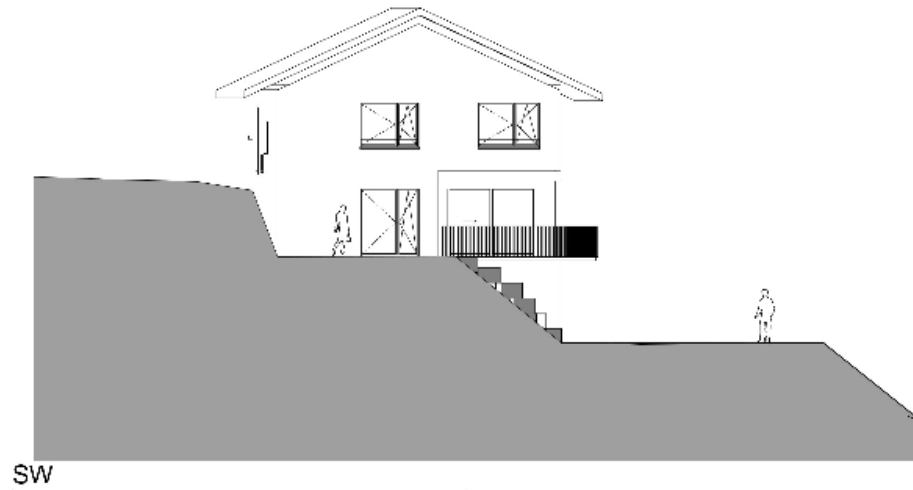




Schnitte | B-B & A-A



Fassaden | Ansicht





Sind Sie interessiert?

GAMMA AG Immobilien

Bötzlingerstrasse 3
6467 Schattdorf

+41 41 874 58 58

mail@gamma-immobilien.ch
www.gamma-immobilien.ch