



modernes & grosszügiges Wohnen im Kanton Luzern
Eigentumswohnungen an der Gärtnerstrasse, 6020 Emmen LU

wo träume form annehmen
hausconcept

Die Gemeinde

Mit rund 31'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zählt Emmen zu den grössten Gemeinden der Zentralschweiz und überzeugt als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Gemeinde verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien, Berufstätige und Senioren.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Luzern sowie den hervorragenden Verkehrsverbindungen profitiert Emmen von einer idealen Erreichbarkeit. Die Anschlüsse an die Autobahn A2 und A14 sowie das gut ausgebaute Netz des öffentlichen Verkehrs ermöglichen kurze Wege in alle Richtungen. Der Bahnhof Emmenbrücke verbindet die Gemeinde schnell und unkompliziert mit Luzern und weiteren Zentren der Schweiz.

Trotz ihrer Grösse bewahrt sich die Gemeinde einen angenehmen und lebendigen Charakter. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Moderne Einkaufszentren, vielfältige Gastronomieangebote sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot sorgen für hohe Lebensqualität.

Erholungsräume entlang der Reuss, weitläufige Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Velowege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig bietet Emmen ein vielfältiges Vereinsleben sowie ein umfassendes Bildungsangebot mit Schulen aller Stufen.

Auch im Gesundheits- und Sozialbereich verfügt die Gemeinde über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Arztpraxen, Alters- und Pflegeeinrichtungen sowie diverse soziale Institutionen tragen dazu bei, dass sich Menschen jeden Alters in Emmen wohlfühlen.



Das Projekt

Modernes Wohnen in ruhiger und zentrumsnaher Lage. Das attraktive Mehrfamilienhausprojekt umfasst drei exklusive Eigentumswohnungen und vereint hohen Wohnkomfort mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung. Die moderne Architektur, die durchdachten Grundrisse sowie der zeitgemässe Ausbaustandard schaffen ein Wohngefühl mit viel Licht, Offenheit und Privatsphäre.

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Materialisierung sowie funktionale und optimal abgestimmte Raumkonzepte. Grosszügige Wohn- und Essbereiche bilden den Mittelpunkt des Zuhauses und bieten Raum für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Dank sorgfältig ausgewählter Materialien und moderner Ausstattung entsteht eine harmonische Verbindung von Ästhetik und Alltagstauglichkeit.

Das Projekt befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier von Emmen und profitiert gleichzeitig von der Nähe zum Zentrum sowie zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die ideale Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und bietet beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der zeitlose Baustil, die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten sowie die attraktive Wohnlage machen dieses Projekt zu einem besonderen Zuhause mit langfristigem Wohnwert.

Adresse Gärtnerstrasse, 6020 Emmen LU
 Parzellen Nr. Parzelle 1354
 Baujahr 2026 / 2027
 Objektbeschreibung 1 Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen inkl. Kellerabteil
 sowie 3 Einstellplätze in der Tiefgarage

Verkaufspreise

Wohnung W1 - EG	
4½-Zimmer-Gartenwohnung	1'185'000.00
BGF 136.50m ² / NWF 113.80m ² / 40.00 m ² Sitzplatz, davon 19.00m ² gedeckt / 52.00m ² Rasenfläche	
Wohnung W2 - OG	
4½-Zimmer-Wohnung	1'155'000.00
BGF 136.50m ² / NWF 113.80m ² / 18.50m ² ged. Balkon	
Wohnung W3 - ATG	
3½-Zimmer-Wohnung	verkauft
BGF 107.40m ² / NWF 87.60m ² / 50.40m ² Terrassenfläche, davon 8.00 m ² gedeckt	
Parkplätze	45'000.00
3 Abstellplätze in Tiefgarage à je	

Auskunft / Verkauf

Cornel Baur

Seebli 4a, 6213 Knutwil

T 041-922 20 53

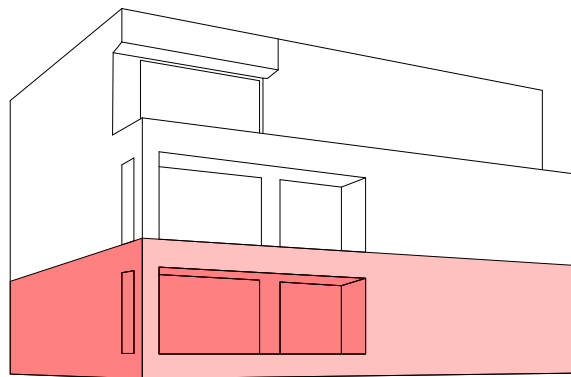
M 079-466 95 31

E baur@hausconcept.ch

Wohnung W1

4½-Zimmer-Gartenwohnung EG

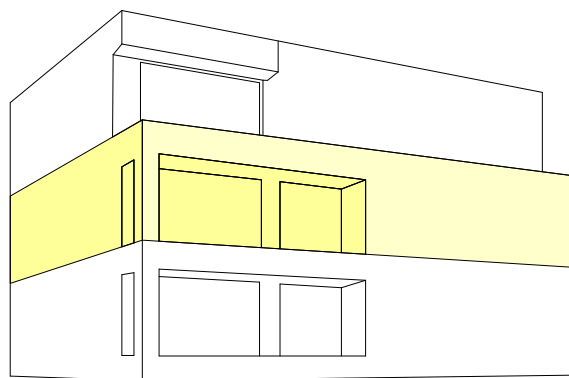
Zimmeranzahl	4½
Bruttogeschossfläche	136.50 m ²
Nettowohnfläche	113.80 m ²
Garten / Rasenfläche	52.00 m ²
gedeckter Sitzplatz	19.00 m ²
Kellerfläche	9.30 m ²
Verkaufspreis, exkl. PP	1'185'000.00



Wohnung W2

4½-Zimmerwohnung OG

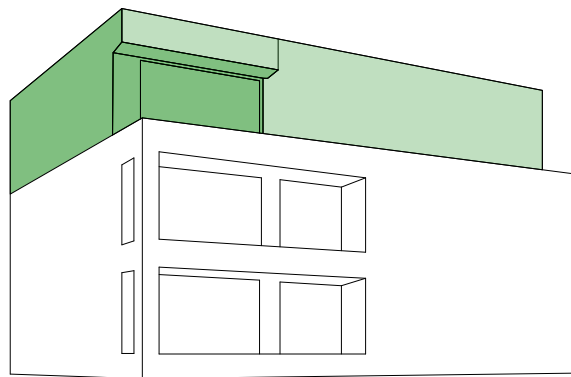
Zimmeranzahl	4½
Bruttogeschossfläche	136.50 m ²
Nettowohnfläche	113.80 m ²
gedeckter Balkon	18.50 m ²
Kellerfläche	7.20 m ²
Verkaufspreis, exkl. PP	1'155'000.00



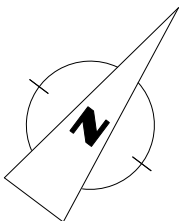
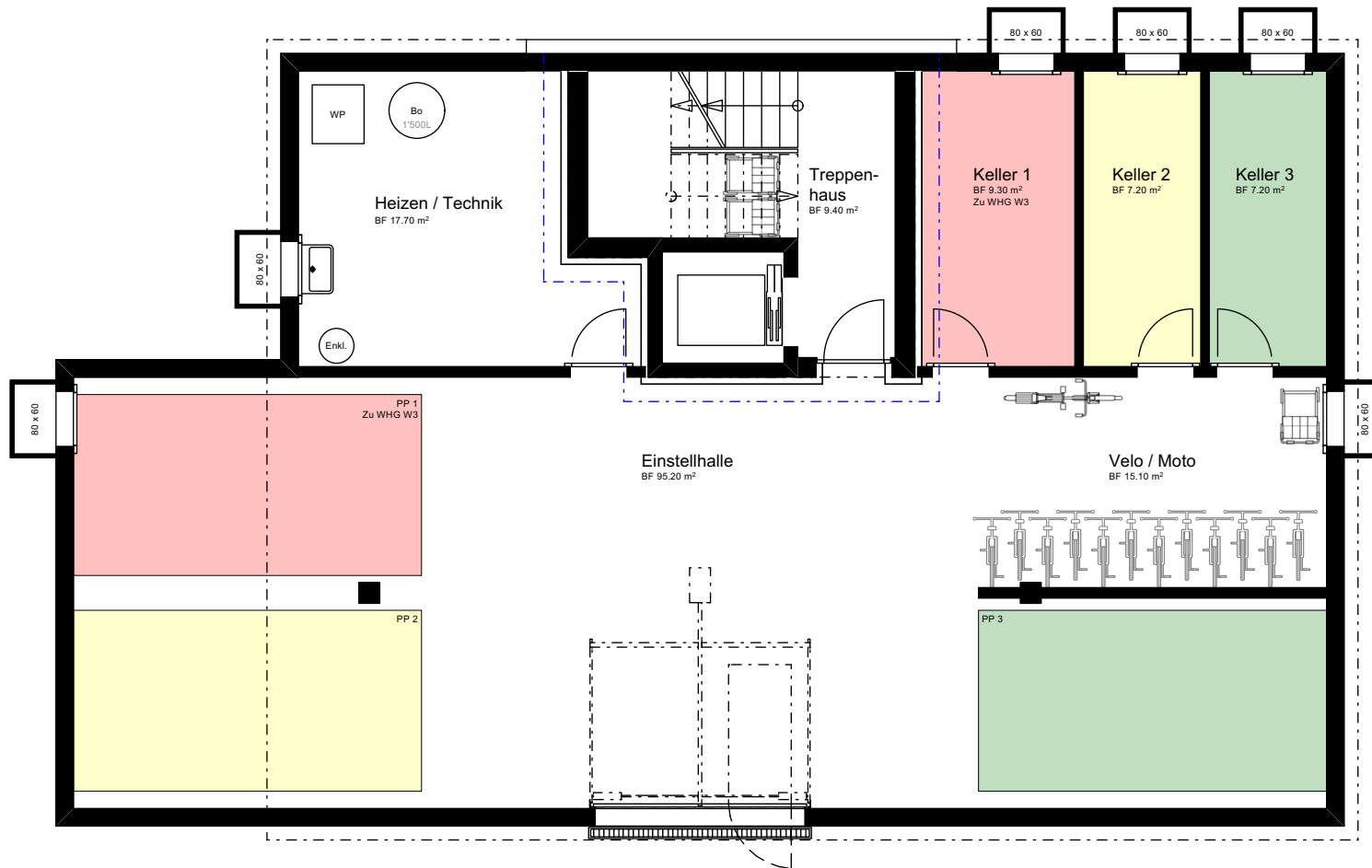
Wohnung W3

3½-Zimmerwohnung ATG

Zimmeranzahl	3½
Bruttogeschossfläche	107.40 m ²
Nettowohnfläche	87.60 m ²
Terrasse	50.40 m ²
Kellerfläche	7.20 m ²
Verkaufspreis, exkl. PP	verkauft



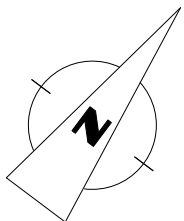




Wohnung W1

4½ - Zimmer

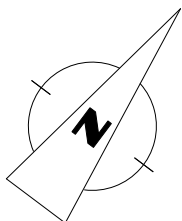
NWF 113.80 m² / BGF 136.50 m²



Wohnung W2

4½ - Zimmer

NWF 113.80 m² / BGF 136.50 m²



Gärtnerstrasse

454.00

454.00

453.00

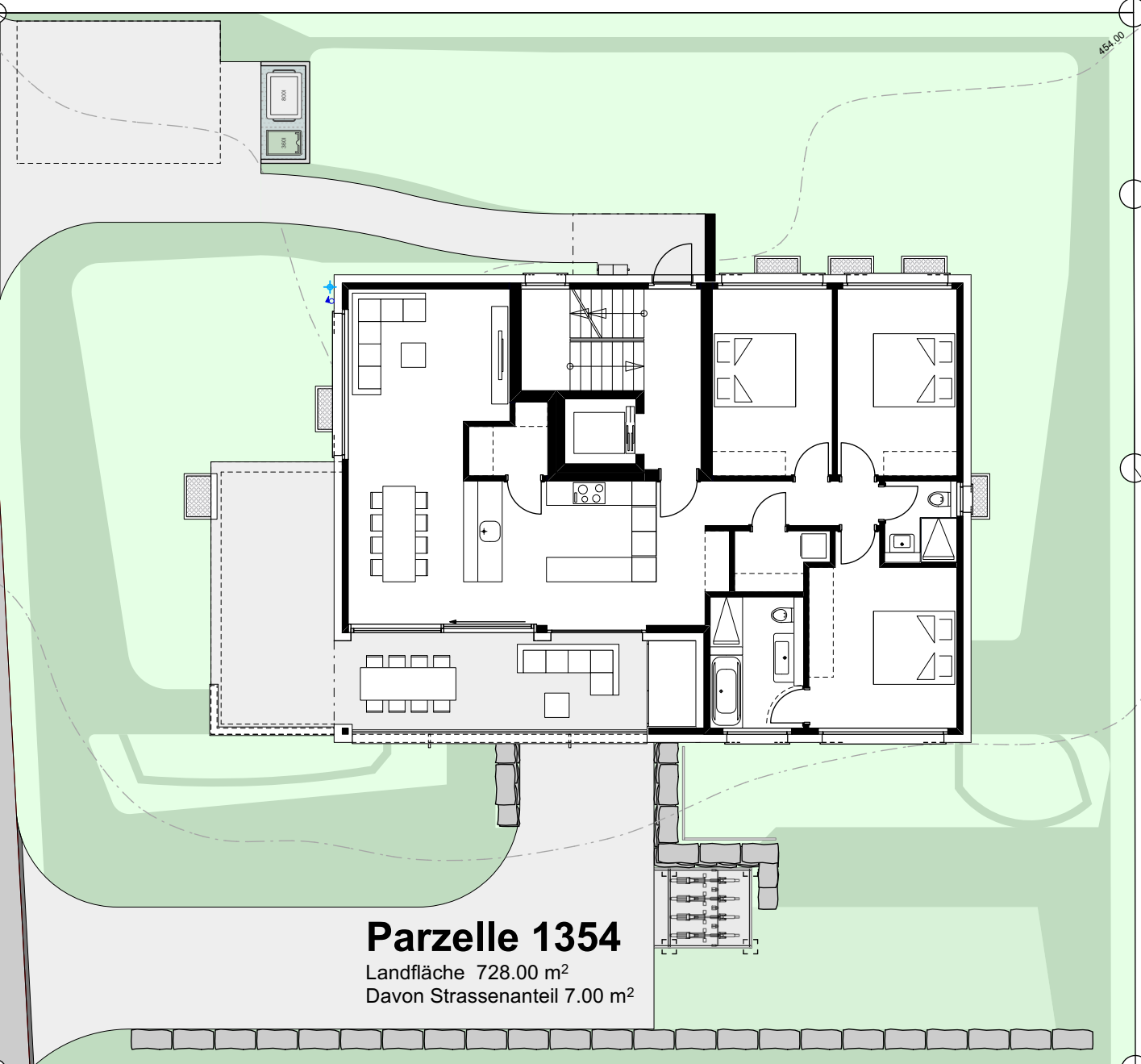
453.00



452.00

Parzelle 1354

Landfläche 728.00 m²
Davon Strassenanteil 7.00 m²



Baubeschrieb

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, Einstellhalle, Gärtnerstrasse, 6020 Emmen LU

A Allgemein

Umfang Vertrag BB Sparte A – G

Schlüsselfertige Ausführung inkl. Keller.

Kundenspezifische Anpassungen siehe separater Beschrieb. Ohne speziellen Beschrieb gilt dieser Baubeschrieb für die Grundaufführung hausconcept.

Statik nach Berechnung Ingenieur enthalten.

B Gebäudekonstruktion

Aushub In der Grundaufführung hausconcept nicht enthalten. aktueller Zustand Grundstück, überschüssiges Material abtransportieren, Mehrkosten Hanglage, usw. approximativ unter AGE ermittelt.

Fundamentplatte Magerbetonschicht 5 cm stark auf Aushubsohlen - Planie. Betonbodenplattenstärke nach Angaben Ingenieur für normale Bodenverhältnisse. Zulässige Bodenpressung von mindestens 1.5 kg/cm². Bodenplattenstärke 25 cm, Beton C 30/37-XC4 mit Dichtungsmittelzusatz, Stahlarmierung.

Kanalisation Alle Kanalisationsleitungen unter Fundamentplatte in Kunststoff PP, bis Aussenkante Kellermauern geführt.

Erschliessung ausserhalb Gebäude Gemäss Vorschriften der einzelnen Werke.

Kelleraussenwände Rohe Schalung (schalungsglatt), Beton C 30/37-XC4 mit Dichtungsmittelzusatz, Aussenwandstärke 25 cm, Wandabdichtung mittels bituminöser Beschichtung bis UK Kellerfenster. Noppenfolie als Schutz der Betonkellerwände. Abdichtung Boden-/Wandabschluss mittels Combiflexband.

Kellerinnenwände Kalksandstein 12-15 cm stark, roh, Fugen glatt abgezogen, Wände weiss gestrichen.

Lichtschächte Betonschächte inklusive verzinkte Gitterroste (ohne Einbruchsicherung) und Entwässerung über Schmutzwasserleitung. Anzahl und Anordnung nach Grundrissplan.

Kellerfenster Kunststofffenster. Anzahl, Grösse und Anordnung nach Grundrissplan.

Garagentor Sektionaltor in Stahl doppelwandig und wärmege-dämmt, Grösse gemäss Plan
Je Stellplatz 2 Handsender inkl. und Innendrucktaster. Farbe anthrazit, Oberfläche nach Standard hausconcept.

Decke über EG, OG und ATG Beton armiert C 25/30 XC1, Stärke nach Angabe des Ingenieurs.

Aussenwände EG, OG, Attika Aussenwärmedämmung auf Backsteinwand, Gesamtstärke 35 cm.
Gesamt U-Wert der Wandkonstruktion 0.15 W/m²/K.
Aufbau von innen nach aussen:
Abrieb 1.5 mm gestrichen.
Einschichtiger Grundputz.
In Nasszellen zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Keramikplattenbelag.
Backstein BN 15.0 cm stark.
Aussenwärmedämmung bestehend aus Polystyrol-Schaumstoffplatten, 20 cm stark, geklebt mit kunststoffvergütetem Mörtel.
Grundputz-Beschichtung mit Armierungseinlagen aus alkaliresistenter Glasseide, kunststoffvergütet.
Handaufgetragener, fugenloser Kunstharzedelputz in Standardfarben, 2 mm.

Innenwände EG, OG, Attika Backstein BN 12.5/15 cm, beidseitig Abrieb gestrichen.

Wohnungstrennwände EG und OG Beton armiert C 25/30 XC1, Stärke 20 – 28 cm je nach Anforderung.

Innentreppen Beton armiert C 25/30 XC1.

Dachkonstruktion	Flachdach ab 0° bis 3° (nicht begehbar). Beton armiert C 25/30 XC1, Stärke 20 – 25 cm je nach Anforderung gem. Ingenieur. Gefällsüberzug, Dampfbremse, Dämmung 16 cm, Abdichtung. Dachbegrünung. Dachrandabschluss: Holzkranz mit Blechverkleidung	Gipserarbeiten	Wandaufbau in ausgebauten Räumen: Grundputz, Abrieb 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen. Decken in ausgebauten Räumen: Weissputz nicht ausgeleuchtet.
Dacheindeckung	Flachdach ab 0° bis 3° (nicht begehbar). Schutzschicht aus Kies	Unterlagsböden	Unbeheizte Räume: Bodenplatte fertig abgeglättet. Wohngeschosse: Trittschalldämmung und PE-Folie, Zementunterlagsboden.
Spenglerarbeiten	In Kupfertitanzink	Bodenbeläge	Entrée, Wohn -und Essraum, Bad, Reduit nach Auswahl Besteller. Vergütungswert CHF/m2 130.00 inkl. Sockel und Silikonfugen. Schlafräume, Korridore und Treppe nach Auswahl Besteller. Vergütungswert CHF/m2 130.00 inkl. Sockel.
Terrassen	Beton armiert C 25/30 XC1, Stärke 20 cm. Gefällsüberzug, Dampfbremse, Dämmung 12 cm, Abdichtung, Schutzschicht Kies, Nuttschicht Holzbohlen: Vergütungswert CHF/m2 180.00, Entwässerung	Keramische Wandbeläge	Küche: Wandschild oberhalb Küchenkombination bis Unterkannte Oberschränke. Vergütungswert CHF/m2 130.00 inkl. Silikonfugen. Sanitärräume: Wände allseitig bis auf 150 cm Höhe, Dusche bis 190 cm. Vergütungswert CHF/m2 130.00 inkl. Silikonfugen.
Geländer allgemein	Geländer aus Flachstahl feuerverzinkt	Einbauschränke	Nach Auswahl Besteller. Vergütungswert/WHG CHF 6'000.00 inkl. MwSt. Der Lieferant der Einbauschränke wird durch hausconcept bestimmt.
Geländer Balkone	Geländer aus Flachstahl feuerverzinkt	Malerarbeiten	Holzwerk, wie Türfutter Türen, Tore und grundierte Normteile, sofern nicht werkseitig behandelt, mit Kunstharzfarbe gestrichen. Wände EG, OG und ATG sowie Decke EG mit Dispersion gestrichen.
Fassadenfenster	Mehrkammern-Kunststoffprofil, weiss, dreifach Isolierverglasung Ug-Wert 0.7 W/m2/K. Drehkipp-Beschläge, pro Raum 1 Stück, mit oberer Rahmenverbreiterung mit 1-läufiger Vorhangschiene in Decke Schiebefenster Typ Hebeschiebtüren.	D Heizungsanlage	Erdsonden-Wärmepumpe für Wärmebedarf und Brauchwassererwärmung. Niedertemperatur - Fussbodenheizung mit Zonenventil und Aussentemperatursteuerung. Nach Angabe Heizungsplaner. Boilerbemessung nach Bedarfsberechnung.
Fensterbänke	Aluminiumfensterbänke gedämmt.		
Sonnenschutz	Alle Fenster, der bewohnten Räume mit Verbundraffstoren, thermolackiert, ausser WC, Badräume, Reduit und Gangbereiche. Die Lamellen sind schwenkbar. Standardfarben. Antrieb elektrisch.		
C Innenausbau			
Hauseingangstüre	Ganzmetalltüre mit gedämmter Aluminium-Füllung, massive Beschläge und Sicherheitszylinderschloss mit Dreifachverriegelung, 1 Glasausschnitt mit Isolierverglasung und Strukturglas nach Standard hausconcept.		
Innentüren	Werkbelegte Innentüren, glatt, Metallzargen, dreiseitige umlaufende Gummidichtung. Türbeschläge, Schlüssel-schild und Drücker Alu eloxiert. Kellertüren auf Rahmen angeschlagen. Fronten und Beschläge nach Standard hausconcept.		

E Elektroanlagen	Alle nachstehenden elektrischen Leitungen inkl. normalem Haussicherungstableau (intern) mit 1 Fehlerstromschutzschalter für Installation 230 Volt sowie Potenzialausgleich.		2 3 - Fach Steckdosen 1 Steckdose unter Schalter
Installation UG Treppenhaus / Allgemeine Räume		Essen	1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 3- fach Steckdose 1 Steckdose unter Schalter
Gang	2 LED-Deckenleuchten mit Bewegungsmelder	Zimmer	1 Lampenstelle in Ausschaltung 2 3- fach Steckdose 1 Steckdose unter Schalter
Treppenhaus	2 LED-Deckenleuchten und eine LED-Wandleuchte mit Bewegungsmelder	Küche	Einbauspots in Aus- oder Wechselschaltung 2 3 - Fach Steckdosen 1 Steckdose unter Schalter Anschluss Kochherd, Kühlschrank, Dampfzug und Geschirrspüler
Liftanlage	nötige Anschlüsse Liftanlage	Reduit	Einbauspot in Ausschaltung Anschlüsse Waschmaschine/Tumbler 1 Steckdose unter Schalter
Kellerräume	1 LED-Deckenleuchte in Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 3- fach Steckdose	Bad	1 Anschluss Spiegelschrank in Ausschaltung
Heizen / Technik	1 LED-Deckenleuchte in Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Steckdose für Heizung 1 Steckdose für Boiler 1 Leitung und Anschluss des Aussenfühlers 1 Anschluss für Umwälzpumpe 1 3- fach Steckdose	Dusche	1 Anschluss Spiegelschrank in Ausschaltung
Tiefgarage	3 LED-Deckenleuchten mit Bewegungsmelder 1 Anschluss Garagentor 1 Steckdose pro Abstellplatz Grundinstallation für Ladestationen	Gartensitzplatz/ Balkon/Terrasse	2 Lampenstelle oder Einbauspots in Ausschaltung 1 Aussensteckdose
Velo / Moto	2 LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder 1 Steckdose unter Schalter	Einbauspot	In Betondecke eingebaut: pro WHG 15 Stk. à CHF 120.00 inkl. MwSt.
Kombinierte Sonnerie- Gegensprech- und Türöffnungsanlage	Standardausführung nach Angaben hc	Homenet/Multimedia	BKS BasicNet® „mini“ & FTTH – IPTV oder vergleichbares System mit Schrank inkl. Verkabelung für 1 Anschluss pro Zimmer
Installation Pro Wohneinheit		Photovoltaikanlage	PV-Anlage auf Hauptdach für ganzes Gebäude Budget CHF 50'000.00 inkl. MwSt.
Entrée	Einbauspots in Aus- oder Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 3 - Fach Steckdose 1 Gong	F Liftanlage	UG-Attika, Standardausführung, rollstuhlfähige Kabinengrösse (z.B. Schindler oder vergleichbares) Auswahl nach hc.
Wohnzimmer	1 Steckdose oder Lampenleitung in Aus- oder Wechselschaltung		

G Sanitäre Installationen Installationen ab und inklusive Verteilbatterie, exklusiv Wasserzuleitung und - Zähler bis Verteilbatterie. Kaltwasserleitungen aus verzinktem Stahl- oder Kunststoffrohr. Warmwasserzuleitungen aus Kupferrohren bandagiert oder in Kunststoff, ohne Zirkulationsleitung. Rohre in UG- Räumen gedämmt. Abwasserleitungen in Kunststoffrohren. Montage der Sanitärapparate und der Anschlussteile.

Sanitäre Apparate Budget für Apparate brutto:
 pro WHG CHF 22'000.00 inkl. MwSt.

Die Apparatelite beinhaltet die Bestückung der Nasszellen, ebenfalls sind in der Liste die Anschlussteile der Sanitärapparate, die Armaturen sowie allfällige Accessoires enthalten.

Der Lieferant der Sanitären Apparate wird durch hausconcept bestimmt.

Küche Budget für Küche netto:
 pro WHG CHF 30'000.00 inkl. MwSt.

Der Netto-Preis der Kücheneinrichtung versteht sich inkl. des Küchenabluftkanals und oder Mauerkastens. Der Preis beinhaltet ebenso die Lieferung und Montage der Kücheneinrichtung.

Der Lieferant der Küchen wird durch hausconcept bestimmt.

Waschen Waschautomat und Tumbler
 Vergütungswert: je CHF 1'500.00 inkl. MwSt.

Der Lieferant der Waschautomat und Tumbler wird durch hausconcept bestimmt.

H Umgebung nach Angaben Gartenbauer

Die Vertragsparteien

Ort / Datum:

Die Käufer/in:

Ort / Datum:

 hausconcept AG
 Seebli 4a
 6213 Knutwil

Die Verkäuferin:

