



AYAS AG
real estate company

Bauland mit Baubewilligung

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CH-6103 Schwarzenberg LU

Richtverkaufspreis: CHF 649'000.-

Bauland nahe Stadt Luzern

Baulandparzelle für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Schwarzenberg LU

Daten & Fakten

| | |
|------------------------------|---|
| Baujahr | 2026 |
| Grundstückfläche | 588m ² |
| Kubatur Gebäude | 1261.13 m ³ |
| Wohnfläche | EFH mit Einliegerwohnung (optional) Netto 231.03 m² |
| Parzelle | Gemeinde Schwarzenberg, Grundstück Nr. 1365 |
| Objektstruktur | Einfamilienhaus mit 158.68 m ² Wohnfläche Einliegerwohnung mit 72.35 m ² Wohnfläche Totale Wohnfläche 231.03 m² |
| Parkplätze | Garagenplätze sowie Parkplätze vorhanden |
| Baukosten | ca. CHF 1'000'000.- je nach Ausbaustandard |
| Lage | 25 Autominuten bis in die Stadt Luzern Hanglage, Bergsicht, naturfreundlich, zentral |
| Baubewilligung | vorhanden |
| Marktwert nach Bauvollendung | ca. CHF 2'000'000.- je nach Ausbaustandard bei einem Kaufpreis von 8658.- pro m ² Wohnfläche |
| Hypothek/Finanzierung | ca. 20% Eigenmittel erforderlich |
| Architekt | Ohne Verpflichtung vorhanden |
| GU | Ohne Verpflichtung vorhanden |
| Richtverkaufspreis | CHF 649'000.- Handänderung- und Notarkosten je 50% |

Schwarzenberg ist eine politische Gemeinde im Wahlkreis Luzern-Land des Kantons Luzern in der Schweiz. Weite Teile von Schwarzenberg sind von Wald bedeckt. Sie ist flächenmässig die grösste Gemeinde im Wahlkreis Luzern-Land und mit 39,31 km² siebtgrösste Gemeinde im Kanton Luzern. Von der gesamten Fläche sind 0,63 km² Siedlungsgebiet und 19 km² Wald. Das Ortszentrum liegt auf 831 m ü. M., der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf 2075 m ü. M., der tiefste auf 588 m ü. M. Die Pilatuskette dominiert das Bild der Gemeinde. Der Ortsteil Eigenthal und das Eigental sind für die Region Luzern ein wichtiger Erholungsraum im Sommer wie im Winter.

Schwarzenberg grenzt an Entlebuch, Kriens, Malters und Werthenstein im Kanton Luzern – sowie an Alpnach im Kanton Obwalden und Hergiswil im Kanton Nidwalden.

Weitere Unterlagen zur Baulandparzelle erhalten Sie nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung und Finanzierungsnachweis.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum Vorbehalt. Das Angebot ist freibleibend.















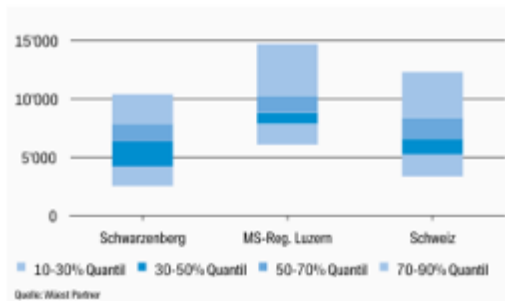
Wuest Partner Standortinformation



Preise

Preisspektren Wohnen: Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



| | Schwarzenberg | MS-Reg. Luzern | Schweiz |
|-------------|---------------|----------------|---------|
| 90% Quantil | 10'400 | 14'700 | 12'300 |
| 70% Quantil | 7'890 | 10'300 | 8'370 |
| 50% Quantil | 6'360 | 8'830 | 6'610 |
| 30% Quantil | 4'220 | 7'870 | 5'240 |
| 10% Quantil | 2'550 | 6'090 | 3'370 |

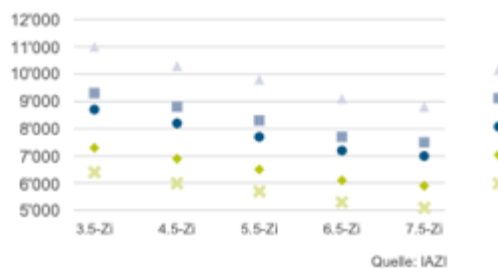
LOCATION REPORT



6103 SCHWARZENBERG LU

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser



| 3.5-Zi | 4.5-Zi | 5.5-Zi | 6.5-Zi | 7.5-Zi |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 11'000 | 10'300 | 9'800 | 9'100 | 8'800 |
| 9'300 | 8'800 | 8'300 | 7'700 | 7'500 |
| 8'700 | 8'200 | 7'700 | 7'200 | 7'000 |
| 7'300 | 6'900 | 6'500 | 6'100 | 5'900 |
| 6'400 | 6'000 | 5'700 | 5'300 | 5'100 |

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Projektübersicht

Grundstückfläche: 588 m²
Kubatur: 1'261.13 m³
Total Wohnfläche: 231.03 m²
EFH: 158.68 m²
Einliegerwohnung: 72.35 m²
Baujahr Neubau: 2026
Baubewilligung vorhanden

Finanzielle Kennzahlen

Baukosten (Schätzung): ca. CHF 1'000'000.-
Gesamtinvestition: ca. CHF 1'649'000.-
Marktwert nach Fertigstellung: ca. CHF 2'000'000.-
Bewertung: ca. CHF 8'656.- / m²
Mindestens 20% Eigenmittel beim Baulandkauf erforderlich

Lage & Umgebung

25 Autominuten bis Luzern
Hanglage mit Weitsicht
Naturfreundliche Umgebung
Nähe Pilatus & Eigenthal

Kontakt

AYAS AG
Bächerstrasse 63
CH-8806 Bäch SZ
T 044 516 75 72
info@ayasag.ch
www.ayasag.ch