

Ihr neues Zuhause,  
das nichts  
vermissen lässt.

3.5/4.5 Zimmer Design-Attikawohnung  
in Unterägeri, Zug



Die Attikawohnung in Unterägeri besticht durch ein zeitloses und repräsentatives Raumkonzept. Der Grundriss von 193 m<sup>2</sup> bietet ein spannendes Wechselspiel zwischen offenen und geschlossenen Räumen.

#### Auf einen Blick

- 3.5/4.5 Design-Attikawohnung
- Wohnfläche 193m<sup>2</sup>
- gesamte 3. Etage
- Baujahr 2000
- Totalrenovation 2017
- Preis auf Anfrage
- Bezug nach Vereinbarung
- Immocode 7VG7

#### Lage

- 300 m zum Einkaufen
- 450 m zum Bus
- 1 km zum See
- 12 km zur Autobahn
- 290 m zum Kindergarten
- 650 m zur Primarschule
- 1 km zur Sekundarschule
- 8 km zur Kantonschule Zug

#### Inhalt

- 3 Das Angebot
- 4 Die Lage
- 5 Der Grundriss
- 6 Wohn- und Essbereich
- 7 Offene Küche
- 8 Terrasse
- 9 Zimmer 1
- 10 Zimmer 2
- 11 Masterbad mit Sauna
- 12 Badezimmer 2 / Gästetoilette
- 13 Wirtschaftsraum / Büro
- 14 Gang / Entrée / Lift
- 15 Weinkeller / Garage / Hobbyraum
- 16 Das Ägerital
- 18 Kontakt

Unterägeri – mit tiefem Steuerfuss –  
liegt im Kanton Zug am  
wunderschönen Ägerisee



Die Attikawohnung  
ist ruhig und zentral gelegen

#### Entrée

- Die Wohnung kann bequem über den Lift oder via Treppenhaus erreicht werden
- Grosszügige, praktische Garderobe

#### Wohn- und Essbereich

- Grosser, heller Wohnraum (60 m<sup>2</sup>)
- Teilweise mit Glasdach und gemütlichen Dachschragen

#### Offene Küche

- Massgefertigte, hochwertige, moderne Designer-Küche
- Angrenzendes Reduit für zusätzlichen Stauraum

#### Terrasse

- Gedeckt mit modernem Glasdach
- Wunderschöne Weitsicht auf die zentralschweizer Voralpen
- Zugang vom Wohn- und Essbereich und vom Masterbad aus
- inklusive Aussenreduit

#### Zimmer

- Zimmer 1 mit Masterbad und begehbarem Kleiderschrank
- Zimmer 2 mit Kirschbaumparkett
- Büro inkl. klimatisiertem und begehbarem Schuhschrank
- Wirtschaftsraum mit Lavabo, Waschmaschine, Tumbler mit Zugang zu Reduit

#### Masterbad mit Sauna

- Bad mit Sauna, Regendusche und freistehender Badewanne
- stilvolle, moderne Armaturen
- Glasdach und separatem Zugang zur Terrasse

#### Badezimmer 2 und Gästetoilette

- WC und Dusche
- Gästetoilette

#### Garage und Sonstiges

- Doppelgarage
- Aussenparkplatz (exkl.)
- Hobbyraum im Keller

## Highlights



### Komfort

Barrierefreier Zugang per Lift direkt in die Wohnung. Die Sauna bietet unter dem Sternenhimmel höchsten Komfort und Entspannung.



### Eleganz und Stil

Die drehbare Feuerstelle von «Rutz» macht den Wohnbereich zu einem gemütlichen Rückzugsort. Zusätzlich sorgt ein Glasdach für eine helle und einladende Atmosphäre, die das Wohnen zu einem einzigartigen Erlebnis macht.



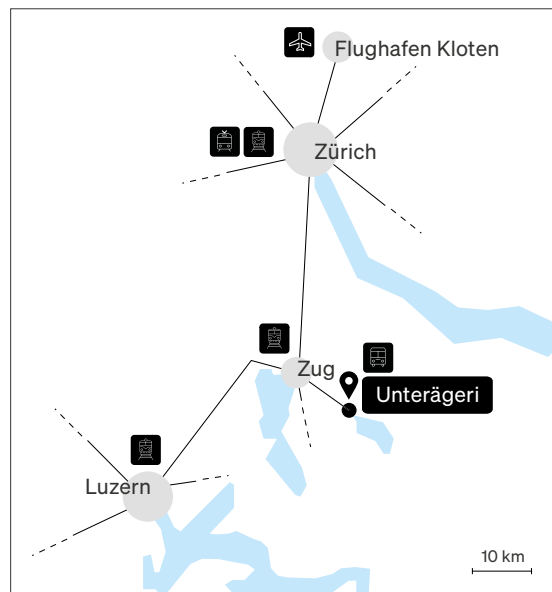
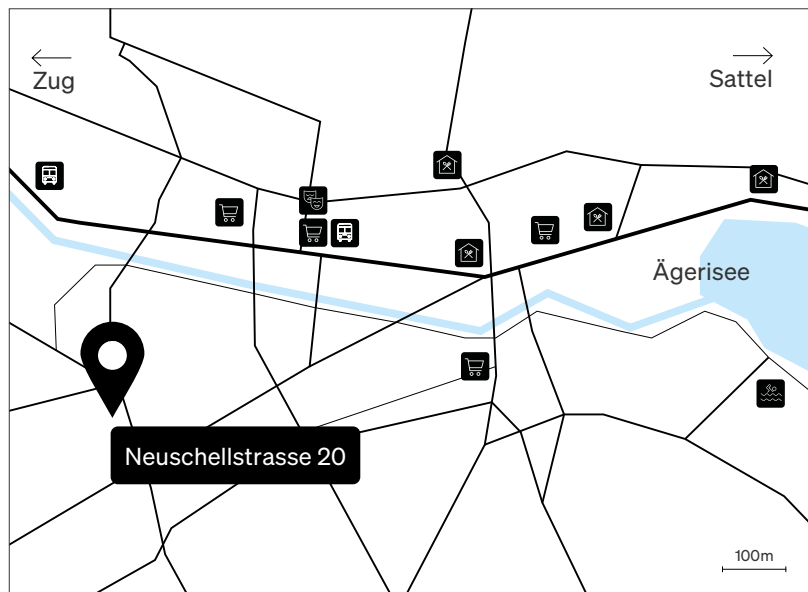
### Neuwertige Materialien

Im Jahr 2017 wurde die Wohnung komplett saniert: Alle Küchen- und Elektrogeräte sowie sanitären Anlagen wurden neu installiert. Alle Fenster (Metall/Holz) sind 3-fach verglast inkl. Sicherheitsglas (Stand: 2023).



### Familienfreundliches Quartier

Die Wohnung bietet einen Spielplatz direkt vor dem Haus. Die öffentlichen Schulen sind bequem zu Fuss erreichbar.



## Ihre neue Wohnung: Zentral und ruhig! Entdecken Sie im Herzen der Zentralschweiz ein vielseitiges Angebot, eingebettet in einzigartiger Natur – im nebelarmen Ägerital.

### Täglicher Bedarf

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, können Sie bequem im Zentrum von Unterägeri einkaufen.

- Das Dorfzentrum erreichen Sie einfach und schnell zu Fuss in ca. sieben Minuten oder mit dem Auto in einer Minute.
- Unterägeri verfügt über Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Denner, Migros, Müller und Landi.
- Zudem finden Sie im Dorfzentrum von Unterägeri die Post, Tankstellenshops, Banken und eine Apotheke.

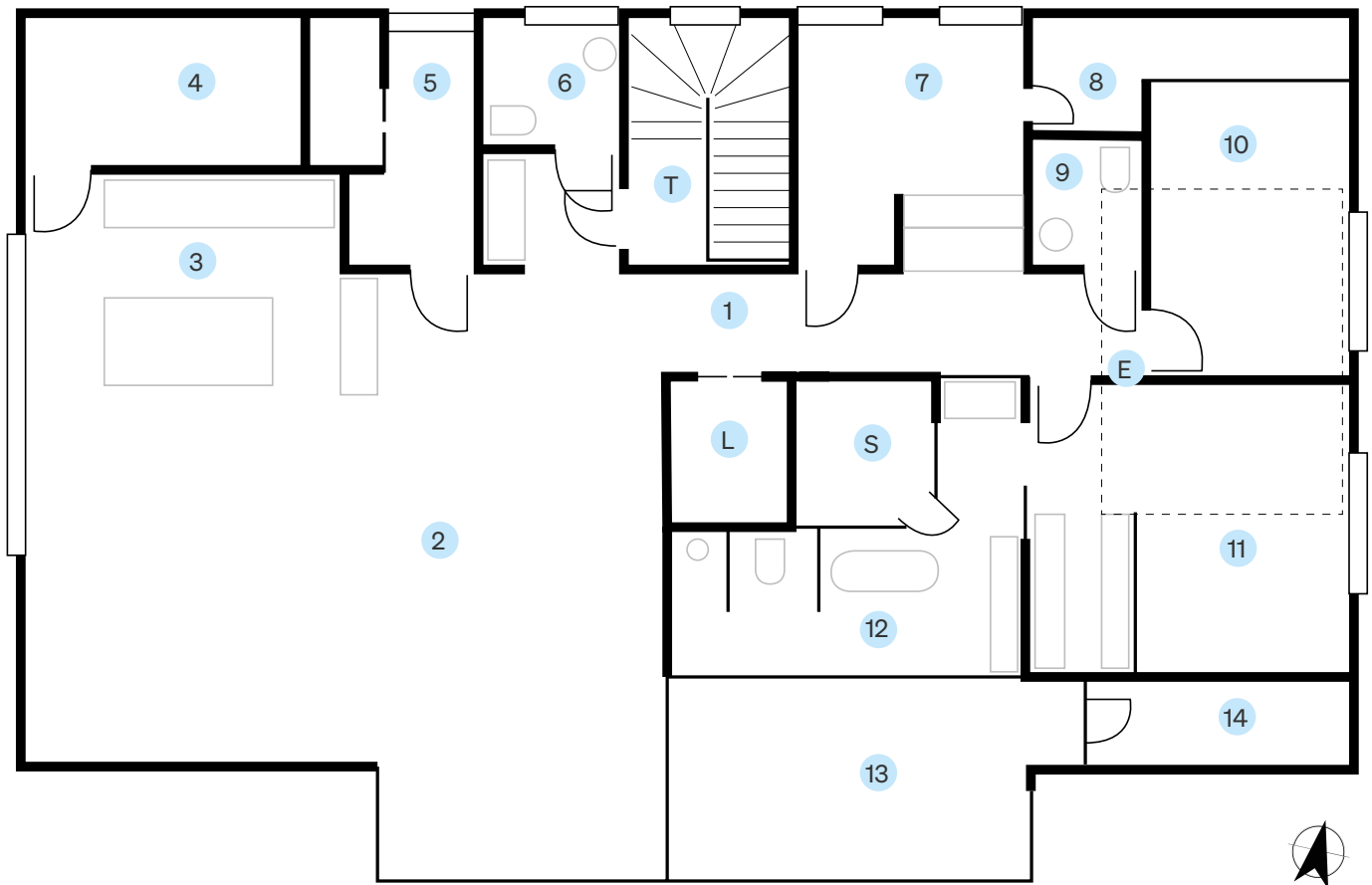
### Freizeitaktivitäten

Die Gemeinde ist dank der schönen Landschaft am Ufer des Ägerisees, eine attraktive Wohngemeinde.

- Neben kulturellen Veranstaltungen und vielen Sport-Events verfügt Unterägeri über 100 Vereine.
- Ein Strandbad, Vitaparcours sowie eine Biblio- und Ludothek laden zum Verweilen ein.
- Erkunden Sie die vielen Bike- und Wanderrouten rund um den Ägerisee.
- Im Winter laden die Langlaufloipen und der Skilift Nollen viele Wintersportbegeisterte ein.

### Verkehrerschliessung

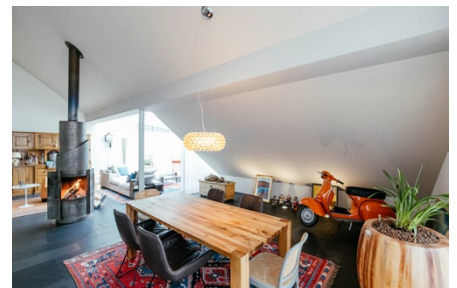
- 450 Meter entfernt der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle. Im 15-Minuten-Takt fährt Sie der Bus bequem nach Zug und Oberägeri.
- Die Stadt Zug erreichen Sie mit dem Bus in rund 30 Minuten, mit dem Auto in ca. 12 Minuten.
- Die Städte Zürich und Luzern sind mit dem ÖV in rund einer Stunde und mit dem Auto in weniger als 45 Minuten erreichbar.
- Den Flughafen Zürich/Kloten erreichen Sie mit dem Auto in knapp 50 Minuten oder per Zug in 1 ½-Stunden.



1	Entrée	22.6m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
2	Wohnen/Essen	60.6m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
3	Küche	16.4m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
4	Reduit 1	8.4m <sup>2</sup>	Platten
5	Büro	8.0m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
6	Gästetoilette	3.9m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
7	Wirtschaftsraum	11.6m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
8	Reduit 2	5.0m <sup>2</sup>	Platten
9	Badezimmer 2	3.5m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
10	Zimmer 2	14.4m <sup>2</sup>	Kirschbaumparkett
11	Zimmer 1	22.5m <sup>2</sup>	Kirschbaumparkett
12	Masterbad	19.8m <sup>2</sup>	ind. Naturschiefer
13	Terrasse	17.4m <sup>2</sup>	Onsernone Gneis
14	Reduit 3	5.2m <sup>2</sup>	Platten
S	Sauna		
L	Lift		
T	Treppenhaus		
E	Estrich (durch Dachbodenluke erreichbar)		

#### Fläche

Der Grundriss hat eine Totalfläche von 218.3m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Kniestockhöhe (ab 1.50 m Raumhöhe) beträgt die Wohnfläche 193 m<sup>2</sup>.



# Offene Küche

Die Küche wurde 2017 mit neuen Siemens Küchengeräte ausgestattet.



mit direktem Zugang  
zum Reduit



# Terrasse

Die Beschattungsanlage und Glasdichtungen wurden im Jahr 2023 erneuert.





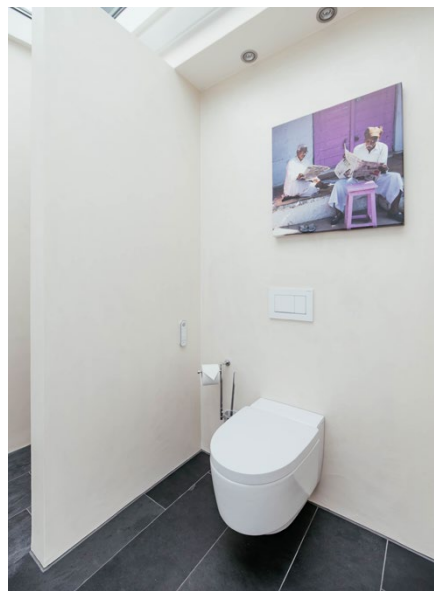
begehbarer  
Kleiderschrank





# Masterbad mit Sauna

Die Sauna und sanitären Anlagen wurden im Jahr 2017 neu installiert.



## Badezimmer 2 / Gästetoilette

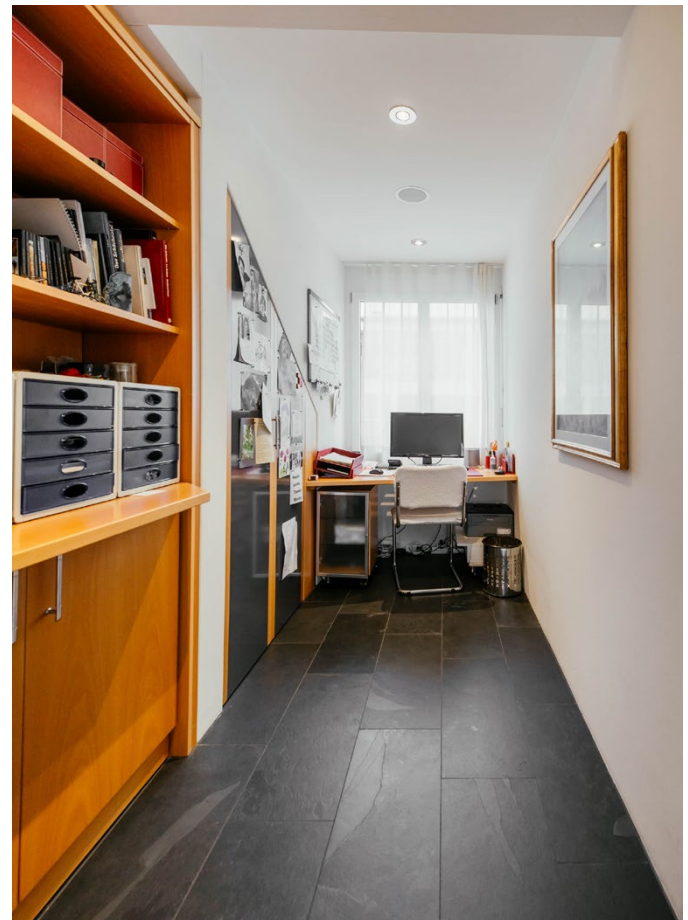
IMPRESSIONEN

Die sanitären Anlagen wurden im Jahr 2017 neu installiert.





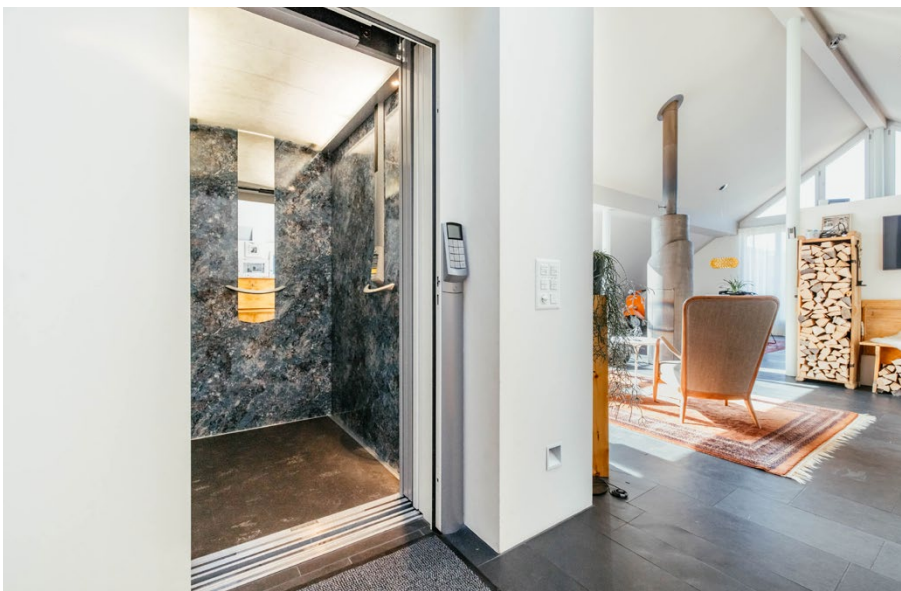
Tumbler und Waschmaschine wurden im Jahr 2017 neu eingebaut.



Vom Büro aus hat man Zugang zu einem klimatisierten, begehbaren Schuhschrank.



Im Entrée befindet sich eine Einbaugarderobe aus massivem Nussbaum.



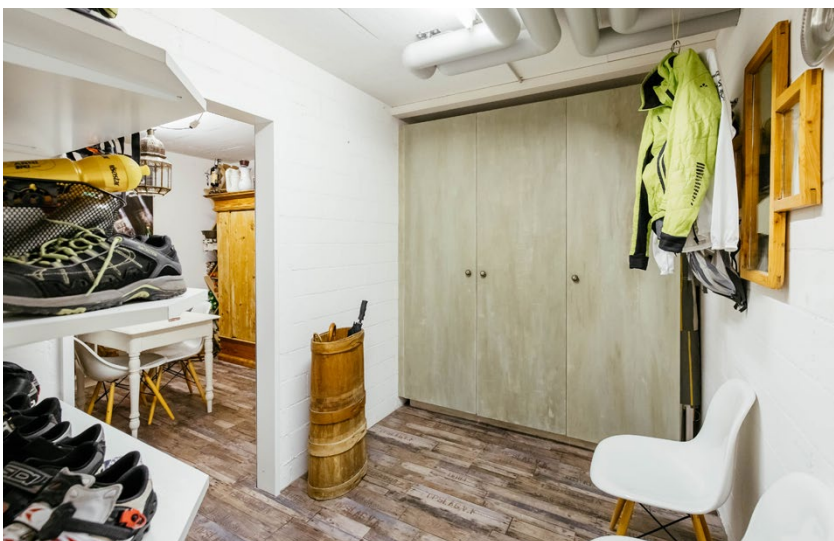
Die Attikawohnung erreicht man bequem per Lift mit einem persönlichem Zugangscode.



Klimatisierter Weinkeller



Aussenparkplatz  
kann dazu gekauft werden







Wohnen und Leben,  
wo andere Ferien machen



Haben Sie Interesse an der  
Design-Attikawohnung in Unterägeri?  
Wir freuen uns, wenn Sie mit uns  
Kontakt aufnehmen.



Monika Bissig



+41 78 666 69 89



immo@mart-design.net



[www.neuschell20.ch](http://www.neuschell20.ch)

Auf der Website erwartet Sie  
ein virtueller Rundgang.