

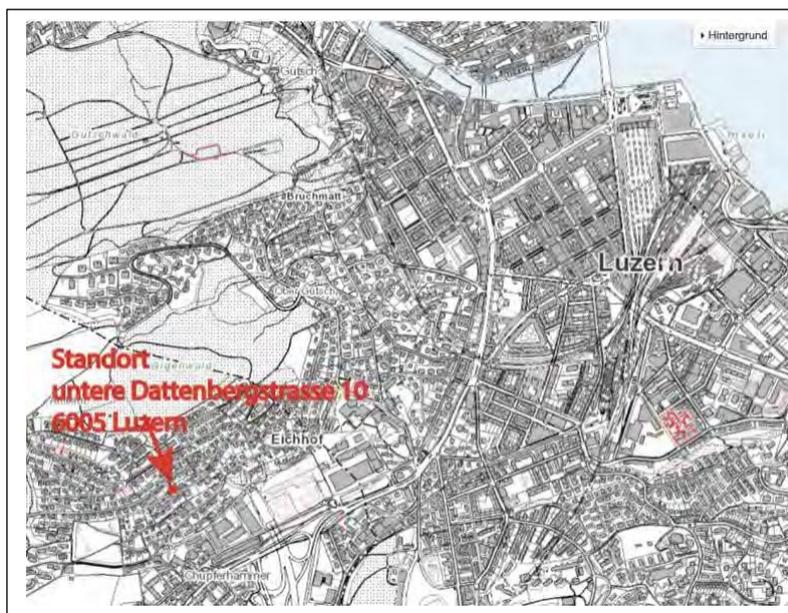


Liegenschaft

Untere Dattenbergstrasse 10  
6005 Luzern (Gemeinde Kriens)

Bezugsbereit ab 1. Oktober 2024

Für Auskünfte, Besichtigungen  
steht Ihnen zur Verfügung:  
Hans Bieri, 079 432 43 52





**Attika-Geschoss 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**Offener Loft-Grundriss**  
 Nassraum 8,5 m<sup>2</sup> mit Waschturm  
 Laubenaussenfläche 40 m<sup>2</sup> süd- und westorientiert  
 Treppenhaus mit eigener Passerelle zum Garten  
 Gartensitzplatz 15 m<sup>2</sup>  
 Pflanzgarten: ca. 30 m<sup>2</sup>  
 Treppenhaus, Lift



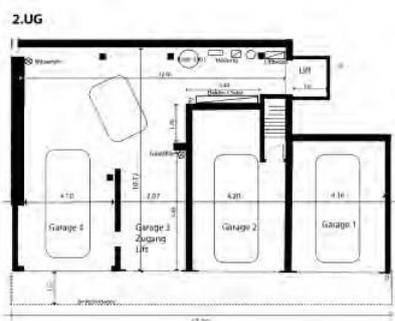
**1. Obergeschoss 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**3 ½ Zimmer**, abgeschlossene Räume à 17 und 23 m<sup>2</sup>;  
 Grosser Wohnraum mit Kochbereich 53 m<sup>2</sup>;  
 Nassraum 8,5 m<sup>2</sup> mit Waschturm  
 Wintergarten 11 m<sup>2</sup>  
 Eigene Passerelle von der Küche zum Gartensitzplatz  
 Gartensitzplatz 14 m<sup>2</sup>  
 Pflanzgarten: ca. 31 m<sup>2</sup>  
 Treppenhaus, Lift



**Erdgeschoss 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**Offener Loft-Grundriss**  
 Süd-, west- und nordseitig ebenerdiger Zugang zu  
 eigener Gartenfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>  
 Nassraum 8,5 m<sup>2</sup> mit Waschturm  
 Wintergarten 11 m<sup>2</sup>  
 Zusätzl. Pflanzgarten ca. 40 m<sup>2</sup>  
 Treppenhaus, Lift

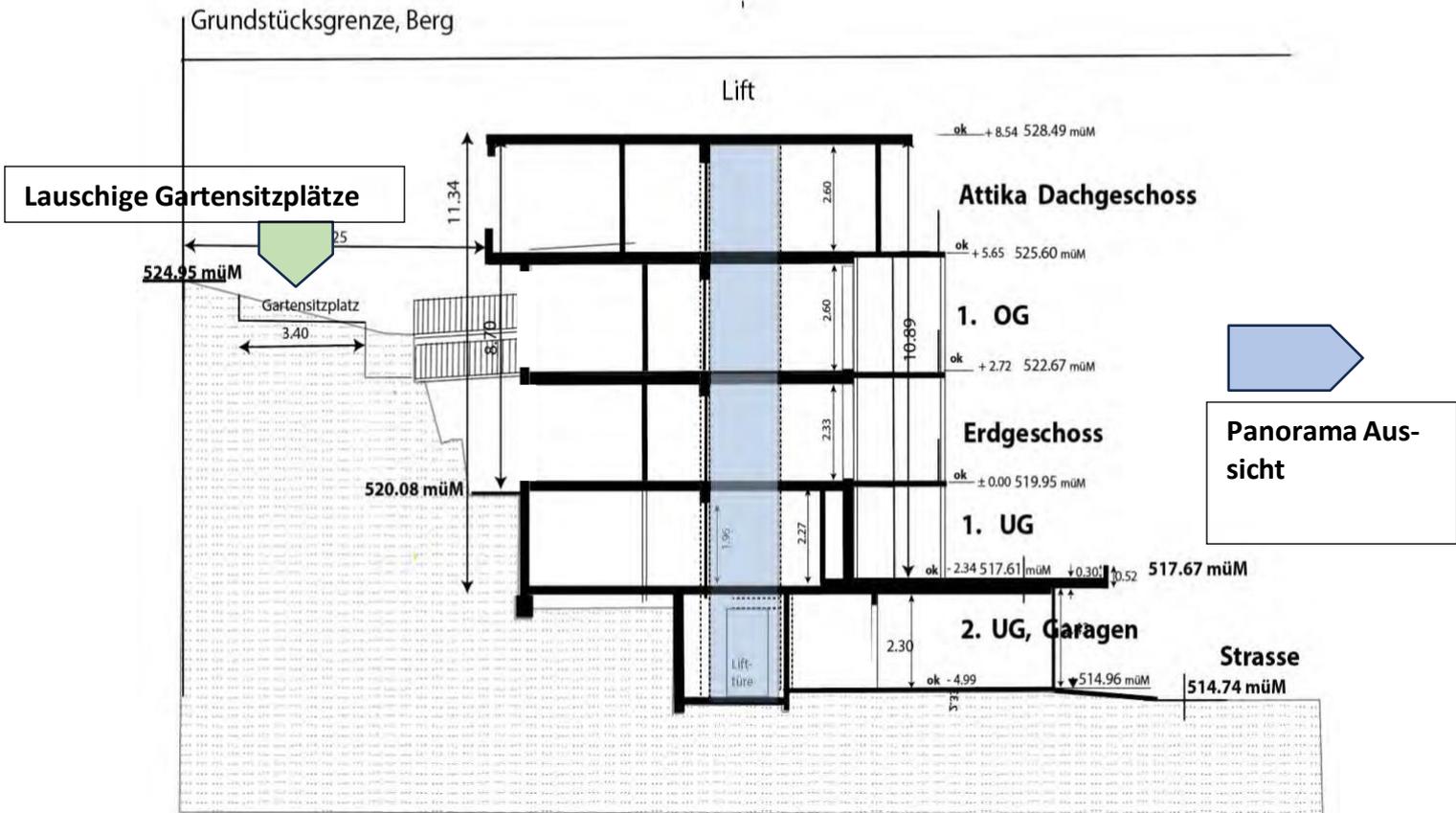


**1. Untergeschoss 92 m<sup>2</sup> beheizt; 18 m<sup>2</sup> (2 Réduit-  
 räume à 9 m<sup>2</sup>) unbeheizt**  
**Offener Loft-Grundriss**  
 Süden ebenerdiger Zugang eigene Terrasse ca. 100 m<sup>2</sup>  
 Kochnische,  
 Nassraum 7.2 m<sup>2</sup> plus Abstellraum ca. 5.5 m<sup>2</sup>  
 Treppenhaus, Lift

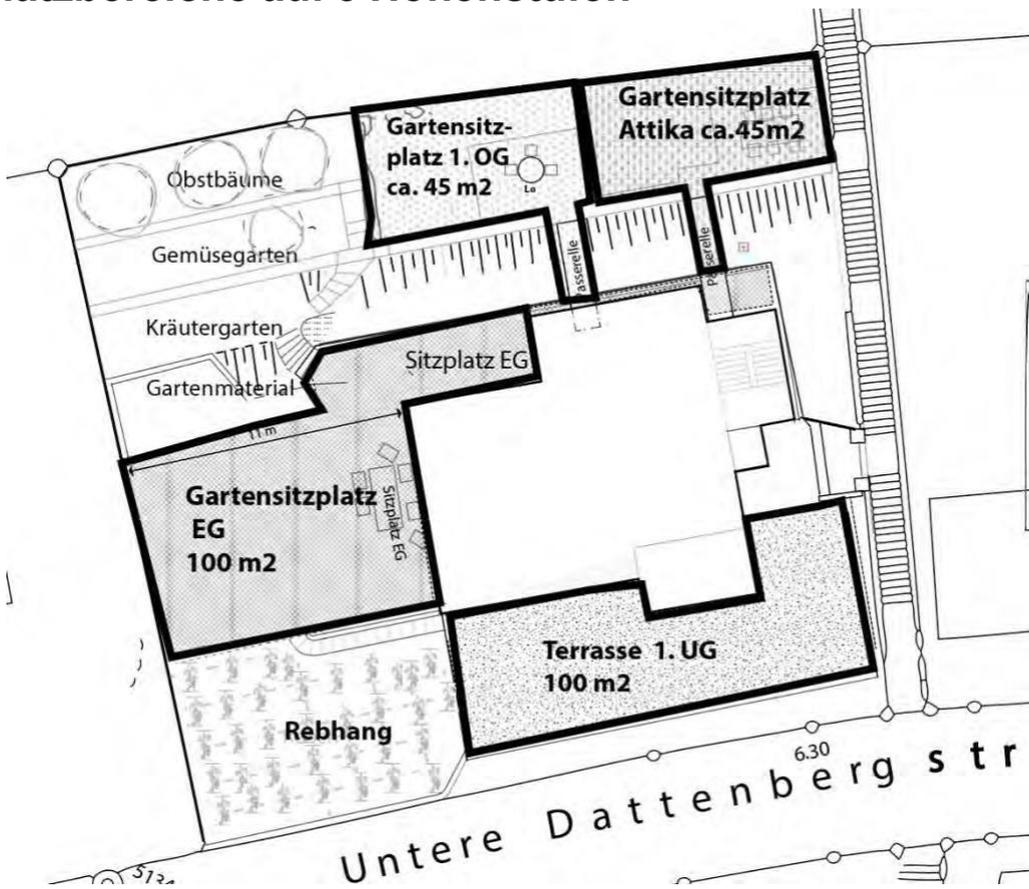


**2. Untergeschoss Garage mit Liftzugang, Technik**  
 2 Garagen abschliessbar  
 2 Garagenplätze offen in Halle

**Schnitt**



**Zuteilung der individuellen Garten-sitzplatzbereiche auf 3 Höhenstufen**



## Beschrieb

Das Gebäude besteht aus 5 Geschossen:

### Grundriss und Aussenbezug

Das Haus steht am Hang. Im Unterschied zum Terrassenhauskonzept ist auch die bergseitige Nordfassade freistehend. Ausnahme: 1. UG.

Die Grundrisse sind nutzungs offen konzipiert und lassen sich den spezifischen Nutzerinteressen anpassen. Die südorientierte Hanglage am Sonnenberg bietet eine rundum freie Aussicht auf das Alpenpanorama und auf der Nordseite für jede Wohnung einen eigenen lauschigen Gartenplatz mit je eigenem Zugang zum Garten.

Der offene Grundriss erlaubt den Durchblick 'Berghang — Tal' und bietet neben der freien Aussicht ins Tal auch den Blick auf den Aussenraum auf den nordseitigen Schatten spendenden Gartenraum.

Damit entsteht ein vielfältiges Raumangebot bezüglich Wohnung und Aussenraumnutzung.

Die Obergeschosse (EG, 1. OG und DG/Attika) haben im Gegensatz zu den Terrassensiedlungen einen offenen Bezug zum nördlichen Berghang. Im Sommer sind diese kühlenden Standorte attraktiv.

Vom 1. Obergeschoss von der Küche und vom obersten Treppenpodest führt je eine eigene Passerelle direkt zum eigenen Gartensitzplatz.

Damit ist auf allen Geschossen ein direkter, je separater Gartenbezug mit je eigenem Sitzplatz geschaffen.

## Die Stockwerke

### 2. Untergeschoss (2. UG)

Das 2. UG umfasst die Garagen auf Strassenebene. Die Garagen 1 und 2 sind abgeschlossene Räume.

Die Garagen 3 und 4 sind Teil der Einstellhalle. Diese führt ebenfalls zum Lift.

Im 2. UG sind auch die Heizung, die elektrischen Schaltanlagen und die Gas- und Wasserzähler untergebracht.

Die gesamte Fassadenbreite des Garagengeschosses beträgt 17 m.

### 1. Untergeschoss. (1. UG)

Das 1. UG kann wahlweise genutzt werden als Büro, Atelier oder als Einliegerwohnung.

Das 1. UG hat eine Nutzfläche von 91 m<sup>2</sup> und zwei unbeheizte Depoträume à je 9 m<sup>2</sup>. Die südlich vorgelagerte Terrasse misst 100 m<sup>2</sup>.

Diese lässt sich mit Topfpflanzen begrünen..

### Erdgeschoss (EG)

Das Erdgeschoss weist einen offenen Grundriss von 101 m<sup>2</sup> aus.

Es besteht auch die Möglichkeit, das EG wahlweise mit dem 1. UG oder mit dem 1. OG zu kombinieren.

Zum Erdgeschoss gehört eine ebenerdige Gartenaussenfläche nach Südwest von gut 100 m<sup>2</sup>.

### 1. Obergeschoss (1.OG)

Das erste Obergeschoss misst ebenfalls 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit 2 abgetrennten Zimmern, einem grossen Wohnraum mit Kochbereich. Von hier führt eine Passerelle zum im Sommer kühlen, übergrünten Gartensitzplatz.

Umgekehrt ist im Winter der gegen Süden orientierte Wintergarten bei Sonnenschein ein wärmender, geschützter und attraktiver Aufenthaltsbereich mit schöner Aussicht.

Das 1. OG kann kombiniert werden mit dem Erdgeschoss zu einer Grosswohnung von 200 m<sup>2</sup>.

### Attika- Dachgeschoss

Die Attikawohnung misst 104 m<sup>2</sup>. Die nach Süden und Westen orientierte halb gedeckte Laubenfläche misst 40 m<sup>2</sup>.

Auch dem Attikageschoss ist im nördlichen Gartenraum ein eigener Sitzplatz zugeordnet, der durch eine Passerelle erreicht werden kann.

### **Nasszellen, Badezimmer**

Alle Geschosse sind mit einer grosszügigen Nasszelle ausgestattet. Diese liegt an der Nordfassade mit Fenster und Aussenlüftung auf 9.5 m<sup>3</sup> lichter Innenfläche.

Hier befindet sich auch der Waschturm mit Waschmaschine und Trockner.

### **Treppenhaus und Lift**

Die Liftinnenmasse betragen 1.2 m x 0.95 m, Durchgangshöhe 2.0 m. Innenhöhe 2.2. m. Ein Notfalldienst mit der Securitas ist eingerichtet. (Bergung innert 1 Stunde.)

Das Treppenhaus misst innen 4.70 m x 2.50 m. Die Stufenbreite misst 1.2 m.

Das ganze Gebäude vom Strassenniveau bis zum Dachgeschoss wird durch den Lift erschlossen.

Treppenhaus und Lift befinden sich an der Ostfassade und sind mit Isolierglas eingefasst. Dies gestattet auch während der Liftfahrt den freien Rundblick.

Auf den Treppenstufen wird noch eine Schallisolation angebracht.

### **Kellerräume, Remise**

Stapelraum ist in den abschliessbaren Garagen 1 und 2 verfügbar.

Im 1. UG sind zwei Räume à je 9 m<sup>2</sup> als Abstellräume geeignet.

### **Heizung**

Die Isolation des Umbaues entspricht dem Minergie-Standard.

Die Energiezufuhr erfolgt einerseits durch eine PV-Anlage auf dem Dach und durch Erdgas.

Der Einbau einer Wärmepumpe ist noch offen.

Die Räume werden durch Radiatoren und Konvektoren beheizt. Die Bodenheizung wurde aus gesundheitlichen Gründen nicht gewählt.

### **Hauseigentümer und Kontakt:**

Hans Bieri

Grossackerstrasse 7

8135 Langnau am Albis

079 432 43 52

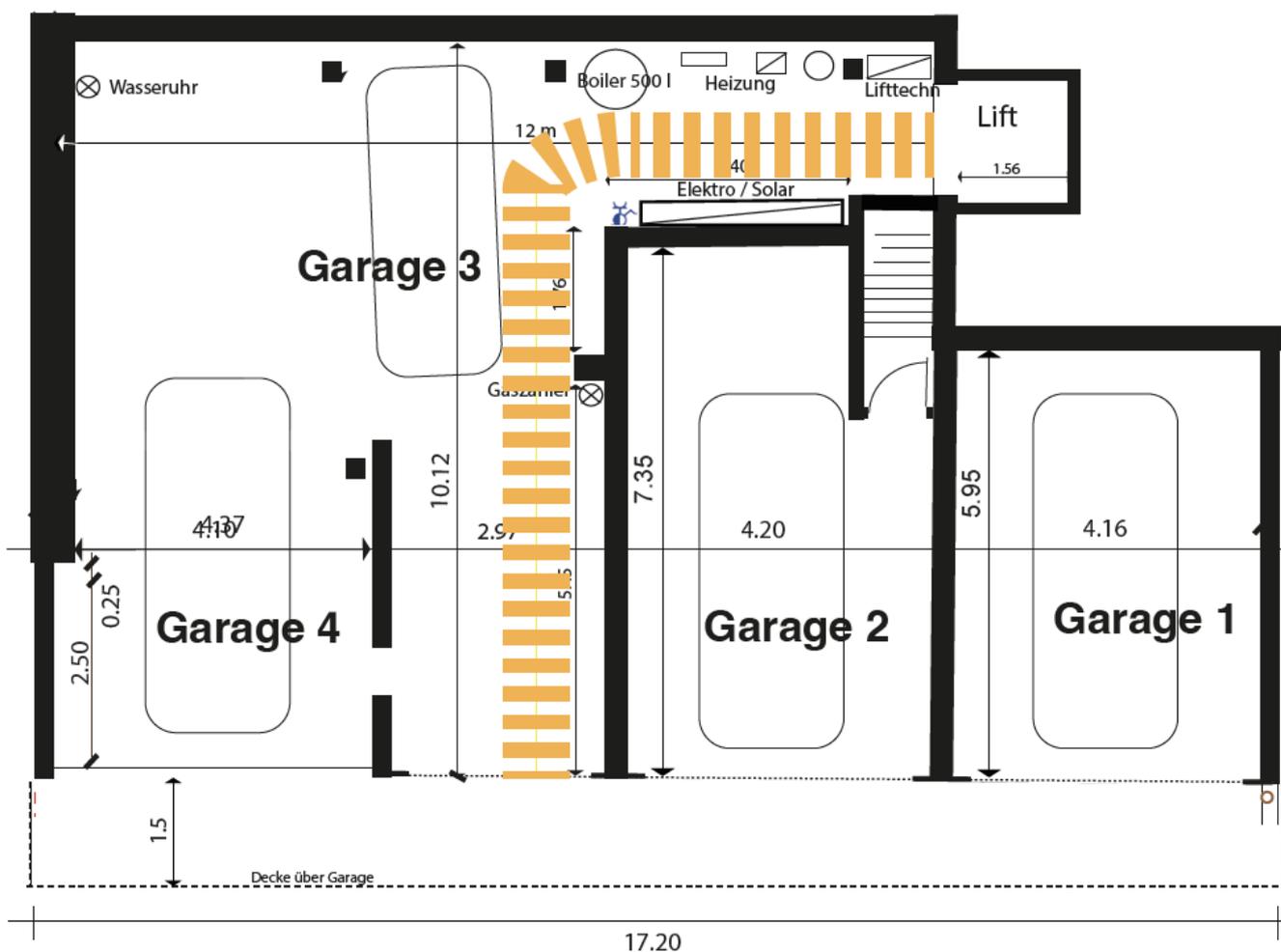
Liegenschaft  
untere Dattenbergstrass 10  
6005 Luzern  
Hans Bieri 079 432 43 52



MST 1:100  
bei Ausdruck A4

18. Juni 2024

## 2.UG



## Garagenboxen und Garagenplätze

### Monatsmiete

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Garage 1</b> | <b>Fr. 250.-</b> |
| <b>Garage 2</b> | <b>Fr. 250.-</b> |
| <b>Garage 3</b> | <b>Fr. 180.-</b> |
| <b>Garage 4</b> | <b>Fr. 220.-</b> |

### Zugang Lift

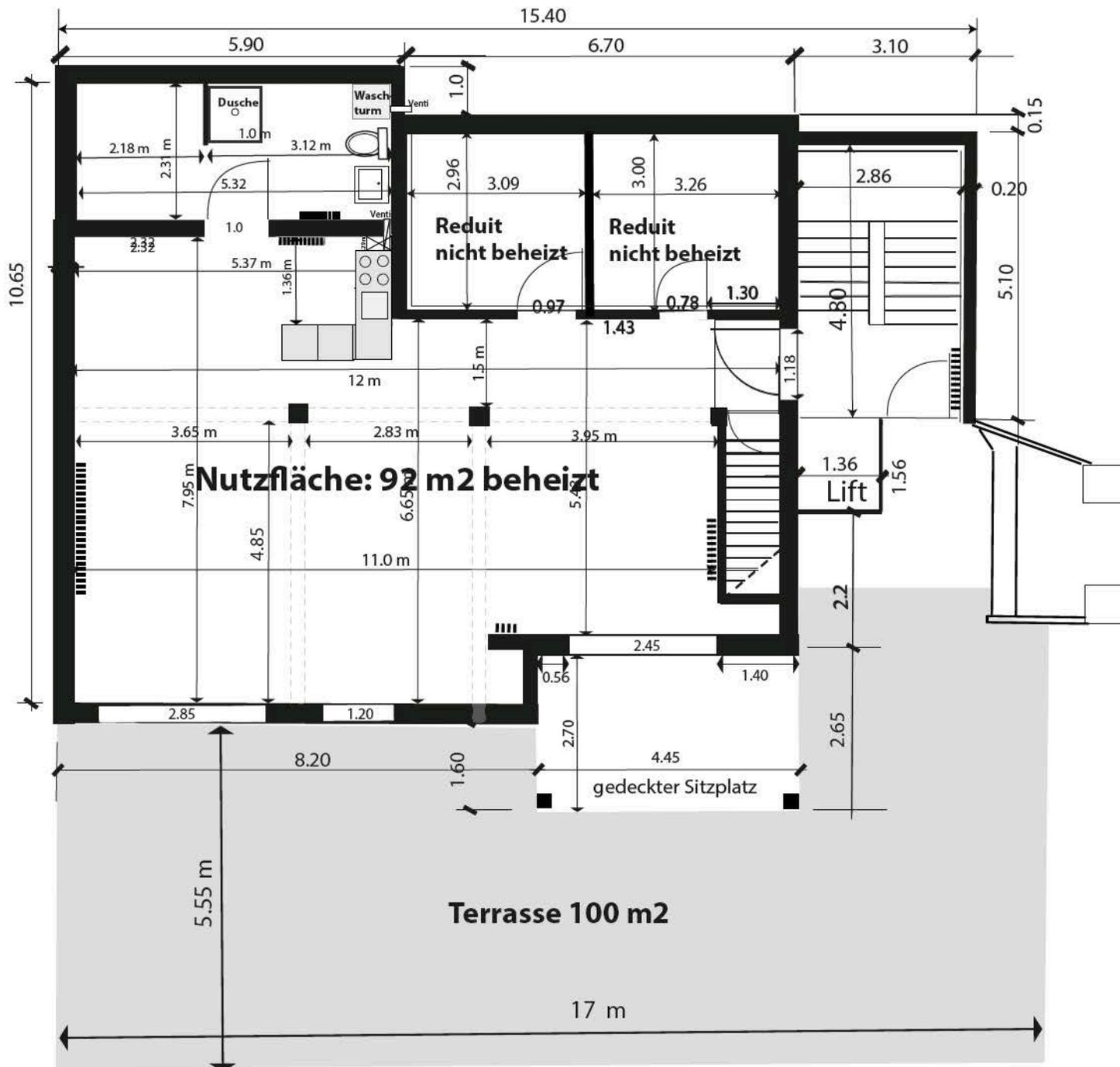


Liegenschaft  
untere Dattenbergstrass 10  
6005 Luzern  
Hans Bieri 079 432 43 52

MST 1:100  
bei Ausdruck A4

18. Juni 2024

## 1.UG



**1. Untergeschoss** Nutzfläche: 92 m<sup>2</sup>, Reduit 18 m<sup>2</sup> (nicht beheizt)

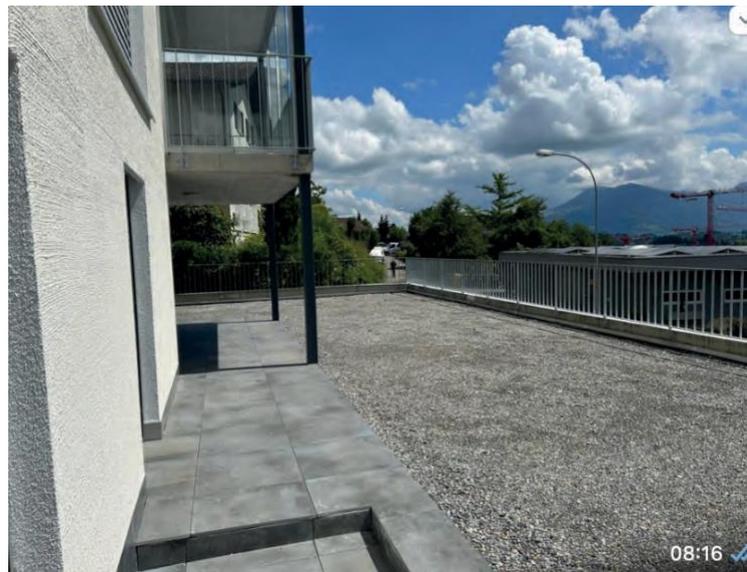
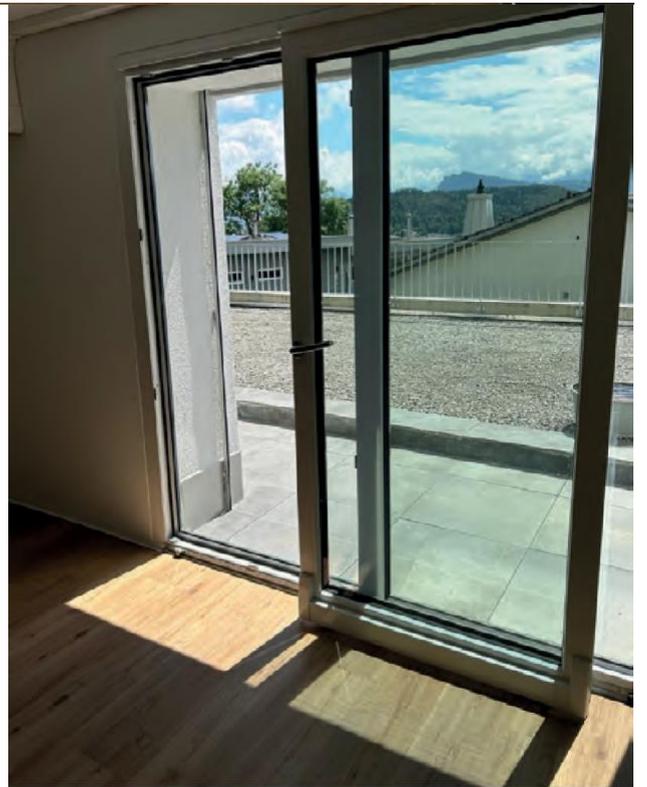
**Monatsmiete Fr. 2'500.-; Nebenkosten pauschal Fr. 250.-**

Depot 3 Monatsmieten

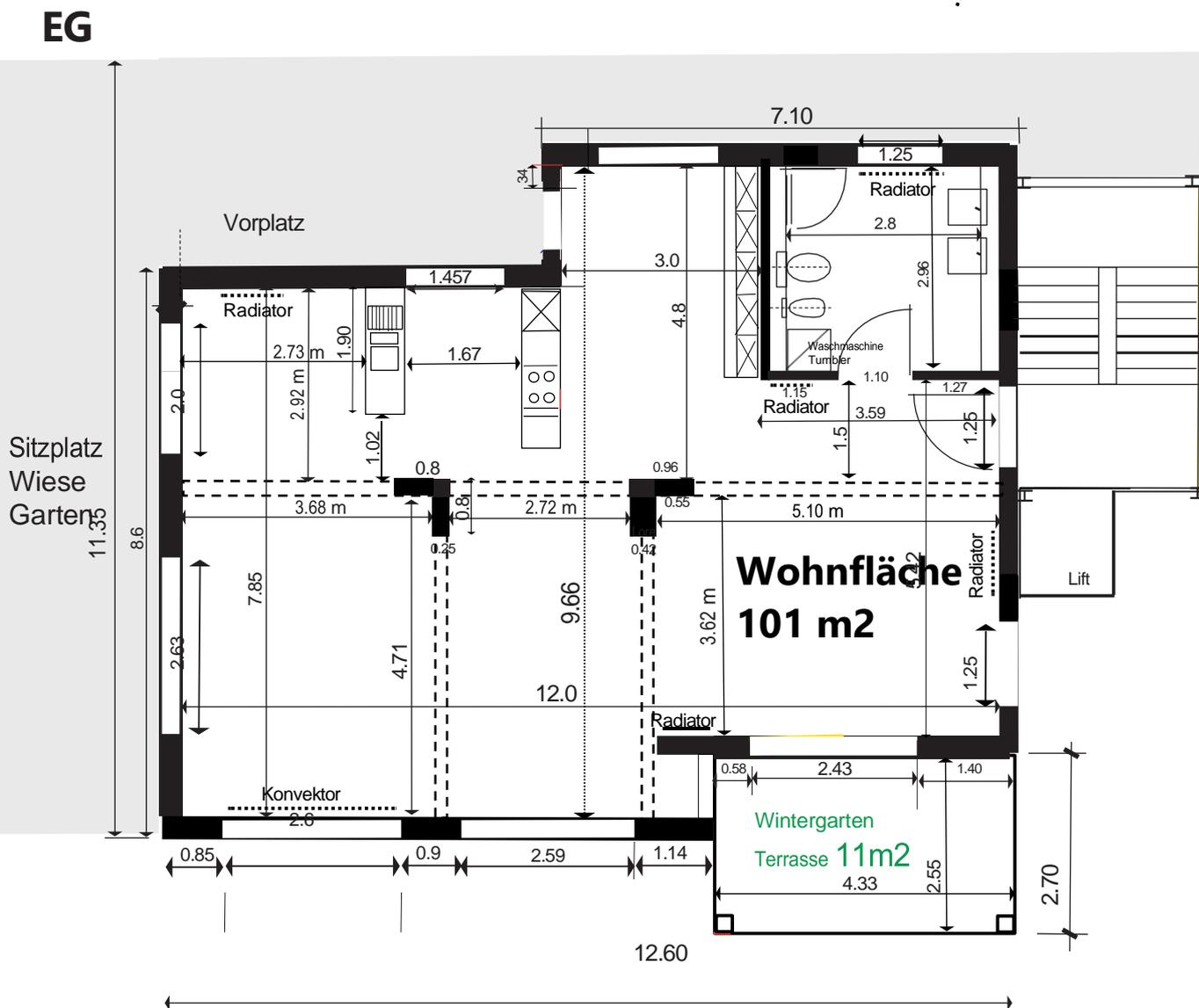
Garageplätze, siehe Blatt 2. UG

Interessenten kontaktieren mit den erforderlichen einschlägigen Angaben:

[hans\\_bieri@bluewin.ch](mailto:hans_bieri@bluewin.ch)



18. Juni 2024



## Erdgeschoss 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, offener Loft-Grundriss

- süd-, west- und nordseitig ebenerdiger Zugang zu eigener Gartenaussenfläche von gut 100 m<sup>2</sup>
- plus Pflanzgarten von ca. 40 m<sup>2</sup>
- Wintergarten 11 m<sup>2</sup>
- Treppenhaus mit Lift

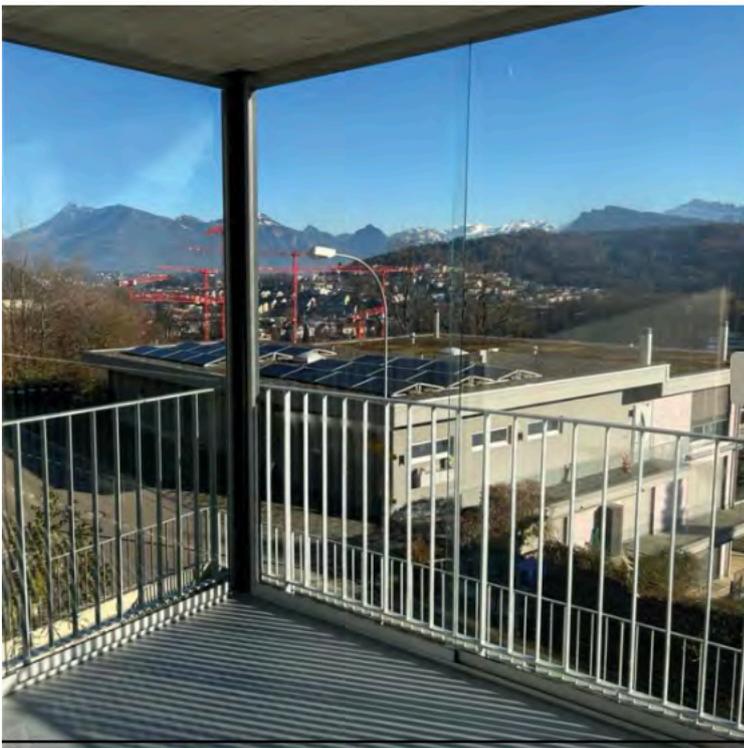
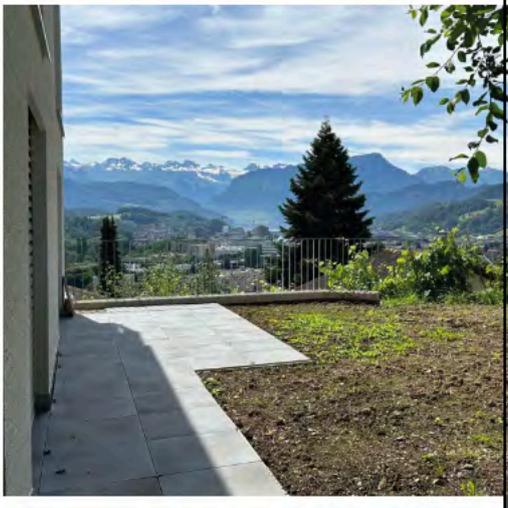
**Monatsmiete Fr. 3'000.- Nebenkosten pauschal Fr. 270.-**

**Depot 3 Monatsmieten**

**Garageplätze, siehe Blatt 2. UG**

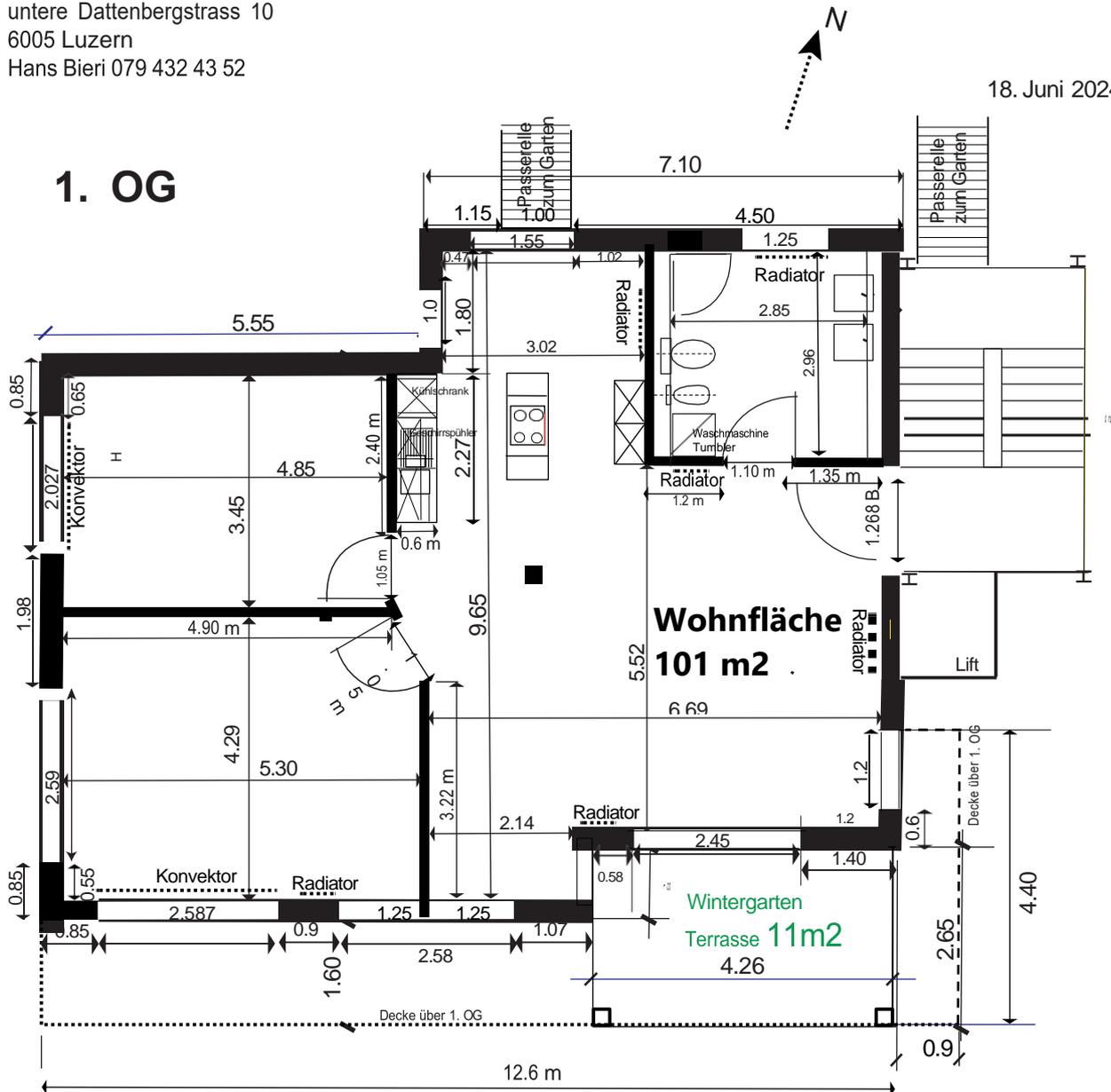
**Interessenten kontaktieren mit den erforderlichen einschlägigen**

**Angaben: [hans\\_bieri@bluewin.ch](mailto:hans_bieri@bluewin.ch)**





18. Juni 2024



## 1. Obergeschoss 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 ½ Zimmer, zwei abgeschlossene Räume à 17 und 23 m<sup>2</sup>;

Grosser Wohnraum mit Kochbereich 53 m<sup>2</sup>;

Nassraum 8,5 m<sup>2</sup> mit Waschturm • Wintergarten 11 m<sup>2</sup>

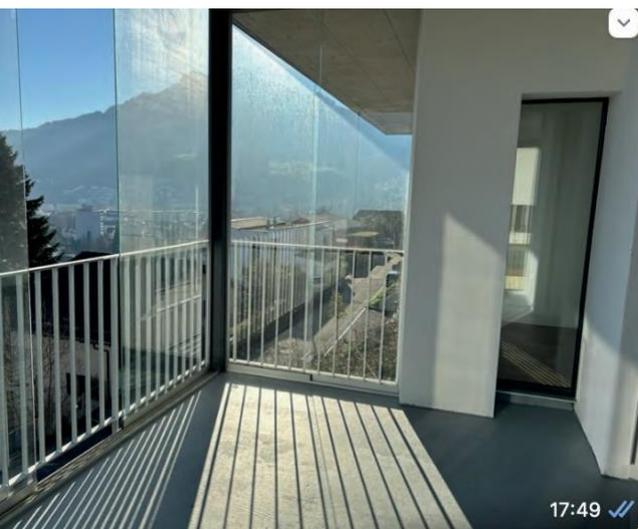
Passerelle von der Küche zum eigenen Gartensitzplatz 15 m<sup>2</sup> und  
anschliessendem Pflanzgarten: ca. 30 m<sup>2</sup> Treppenhaus, Lift

**Monatsmiete Fr. 3'100.- Nebenkosten pauschal Fr. 270.-**

Depot 3 Monatsmieten

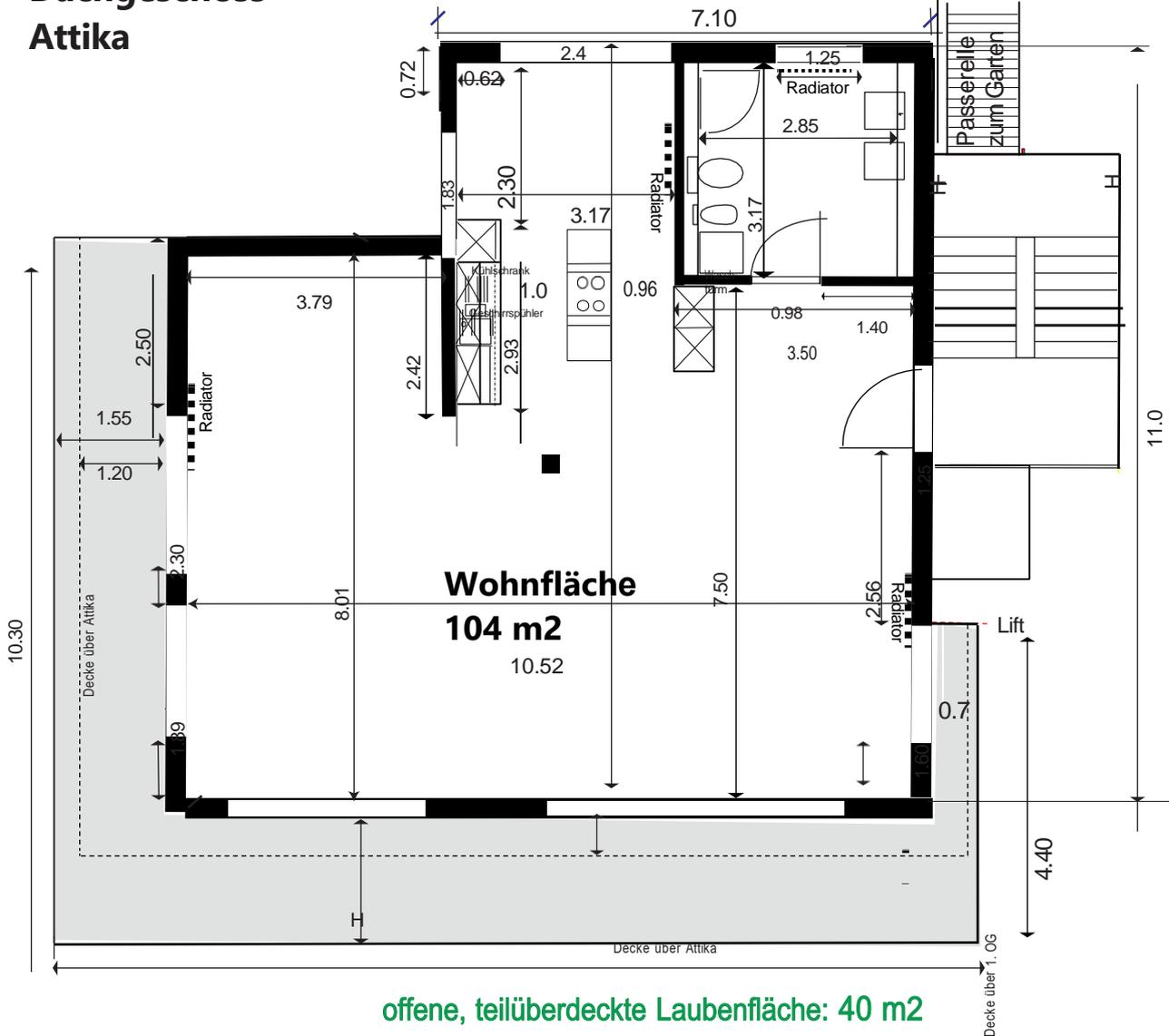
Garageplätze, siehe Blatt 2. UG

Interessenten kontaktieren mit den erforderlichen einschlägigen Angaben:  
hans\_bieri@bluwin.ch



18. Juni 2024

## Dachgeschoss Attika



**Attika-Geschoss 104m<sup>2</sup> Offener Loft-Grundriss**  
**Nassraum 8,5 m<sup>2</sup> mit Waschturm • Laubenaussenfläche 40 m<sup>2</sup> süd- und west-orientiert • Treppenhaus mit eigener Passerelle zum Gartensitzplatz von 22 m<sup>2</sup> und anschliessendem Pflanzgarten von ca. 23 m<sup>2</sup>**  
**•Treppenhaus, Lift**

**Monatsmiete Fr. 3'200.-, Nebenkosten pauschal Fr. 270.-**

**Depot 3 Monatsmieten**

**Garageplätze, siehe Blatt 2. UG**

**Interessenten kontaktieren mit den erforderlichen einschlägigen Angaben:**

**hans\_bieri@bluewin.ch**

