



**IMMO-BUCHER AG**

METTENFELD 25 | 5642 MÜHLAU

Überbauung  
Roggächer Nord

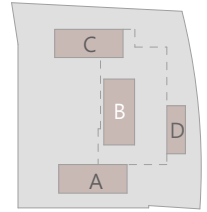
# Vermietung Haus B

Immo Bucher AG  
Mettenfeld 25  
5642 Mühlau  
T +41 76 761 91 00  
M [ivo.bucher@pellet-mobil.ch](mailto:ivo.bucher@pellet-mobil.ch)

Stand: 30.12.2025  
rev. Mai 2026

001

# Überbauung Roggächer Nord



Willkommen	3
Kurzbeschreibung	4
Übersicht	5
Umgebung	6
Einstellhalle	8
Keller	9
WHG B4	10
Fassaden	11
Übersicht WHG Baubereich B	12
Preisliste	13
Notizen	14

## Bauherrschaft

### **Immo-Bucher AG**

Mettenfeld 25  
5642 Mühlau  
T +41 76 761 91 00  
M ivo.bucher@pellet-mobil.ch

## Architektur & Bauleitung

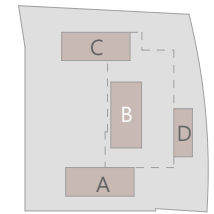
### **ST-ARCHITEKTEN GMBH**

Albisstrasse 15  
6340 Baar  
T 041 760 46 60  
mail@st-arch.ch

# Willkommen in Mühlau

## Grosszügiges und ökologisches Wohnen

## Überbauung Roggächer Nord

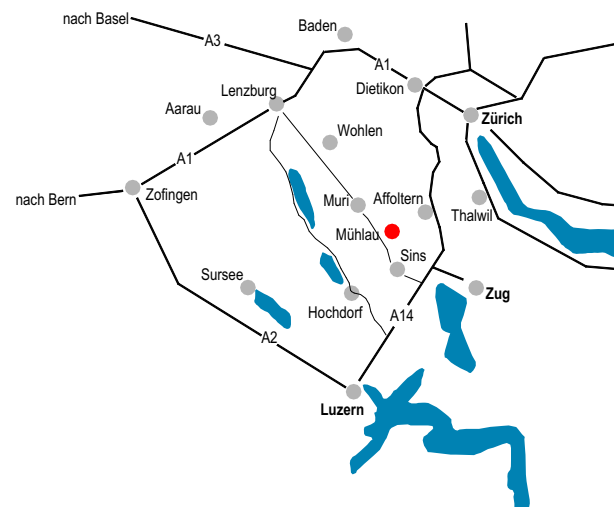


Mühlau liegt eingebettet zwischen der Reuss und dem Horben mit einem herrlichen Blick in die Voralpen. Ein schönes Naherholungsgebiet, viele Freizeitmöglichkeiten und ein aktives Dorf- und Vereinsleben zeichnen Mühlau aus. Das Dorf wird ein immer beliebter Wohnort.

Die Gemeinde Mühlau gehört zum Bezirk Muri. Mühlau ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen und liegt mit weniger als 30 Autominuten von den Städten Zug, Luzern und Zürich entfernt. Die Reussebene, ein einzigartiges Naherholungsgebiet, liegt direkt vor der Haustüre und bietet sich an für Wanderungen, Biketouren und vieles mehr.

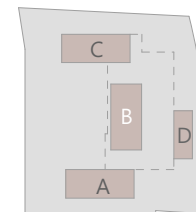
Die Schulanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung im Dorf. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in nur 200 m erreichbar.

Die Überbauung besteht aus vier Gebäuden, mit rund 38 Eigentumswohnungen, 8 Mietwohnungen und einem Gewereteil. Die modernen 1 - 5.5 Zimmer-Wohnungen bestechen durch einen offen gestalteten Wohn-Essbereich, grosszügigen Nasszellen und grossen Sitzplätzen, Balkonen und Dachterrassen. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit rund 87 Autoeinstellplätzen, davon 12 mit Überhöhe von 2.80 m. Zudem gibt es genügend Platz für Velos und Kinderwagen.



# Kurzbaubeschrieb

## Überbauung Roggächer Nord



### **Konstruktion / Bauweise:**

Hybridbauweise mit einer Tragkonstruktion in Beton und Stahl sowie isolierten Holzfassadenelementen mit vorgehängter hinterlüfteter Holzfassade, Wärmedämmung nach gesetzlichen Vorgaben im Minergie-Standard.

### **Fenster:**

Holz-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung mit einem U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup> und min. 32 dB, mit französischen Balkongeländern, Hebeschiebetüren zu Balkone und Terrassen.

### **Lamellen- und Sonnenstoren:**

90 mm Verbundrafflamellenstoren bei allen Fenstern, vertikale Markisen oder Knickarm-Sonnenstoren je nach Ausrichtung der Balkone und Terrassen, Beschattungen auf Terrassen gemäss Architektenpläne.

### **Heizung / Lüftung:**

Anschluss an den Fernwärmeverbund Mühlau mit umweltfreundliche Holzsnitzelheizung und mit eigener Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung als Ergänzung für Heizung und Warmwasser, im Sommer mit Freecooling über die Bodenheizung, alle Wohnungen mit kontrollierter Einzelgeräte-Wohnungslüftung.

### **Elektro:**

Solarpanel auf Flachdächer zur Stromproduktion für Eigenverbrauch und Einspeisung ins Netz gemäss Architektenplänen und Detailbaubeschrieb, LED-Beleuchtungen in den Allgemeinräumen, Nasszellen und Küchen.

### **Nassräume / Sanitärapparate / Waschen:**

Hochwertige Badezimmereinrichtungen mit Badewannen, Waschtische mit Ablagefläche, grosse bodenebene Duschen, Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung.

### **Kücheneinrichtung / Einbauschränke:**

Möbelartige offene Küchen mit Natursteinabdeckung und modernsten Küchengeräten wie Steamer, Backofen, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierschrank, Geschirrspüler und Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter, grosses Spülbecken mit Mischer, Einbauschränke gemäss Architektenpläne.

### **Plattenarbeiten:**

Feinsteinzeug Bodenplattenbeläge in Nassräumen, auf Balkone und Terrassen gemäss Architektenpläne.

### **Echtholzparkett:**

Eiche-Langriemen 120 x 1200 mm im Wohnbereich, Küche, Zimmer und Vorplätze.

### **Aufzugsanlage:**

6 Personenliftanlage / min. 630 kg, rollstuhlgängig und behindertengerechte Wohnungszugänge.

### **Autoabstellplätze in der Tiefgarage:**

12 von 87 Parkplätzen mit einer überhohen Durchfahrtshöhe von 2.80 m, alle Parkplätze vorbereitet für Elektromobilität auf Wunsch mit intelligenter Wallbox bis 21 kW Ladeleistung.

### **Umgebung:**

Attraktive Freiraum-Grünanlage mit Spielplätzen für Gross und Klein, Gemeinschafts-Grillhaus, Velounterstände bei den Hauszugängen, ökologische Ausgleichsflächen, Besucherparkplätze.

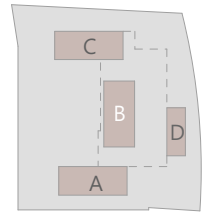
### **Verschiedenes:**

Separate Hobbyräume im Gebäude A, C.  
Vorbehalten bleiben nötige Projektänderungen des Architekten.

(Verlangen Sie unseren Detailbaubeschrieb)

# Übersicht

# Überbauung Roggächer Nord

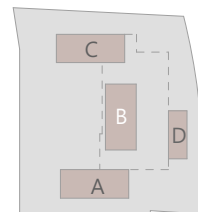


- 1 Zimmer Wohnung
- 3.5 Zimmer Wohnung
- 4.5 Zimmer Wohnung
- 5.5 Zimmer Wohnung
- Gewerbe

# Umgebung

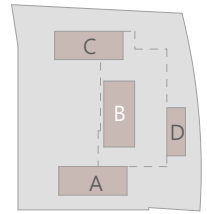


# Überbauung Roggächer Nord



# Einstellhalle 1. UG

## Überbauung Roggächer Nord

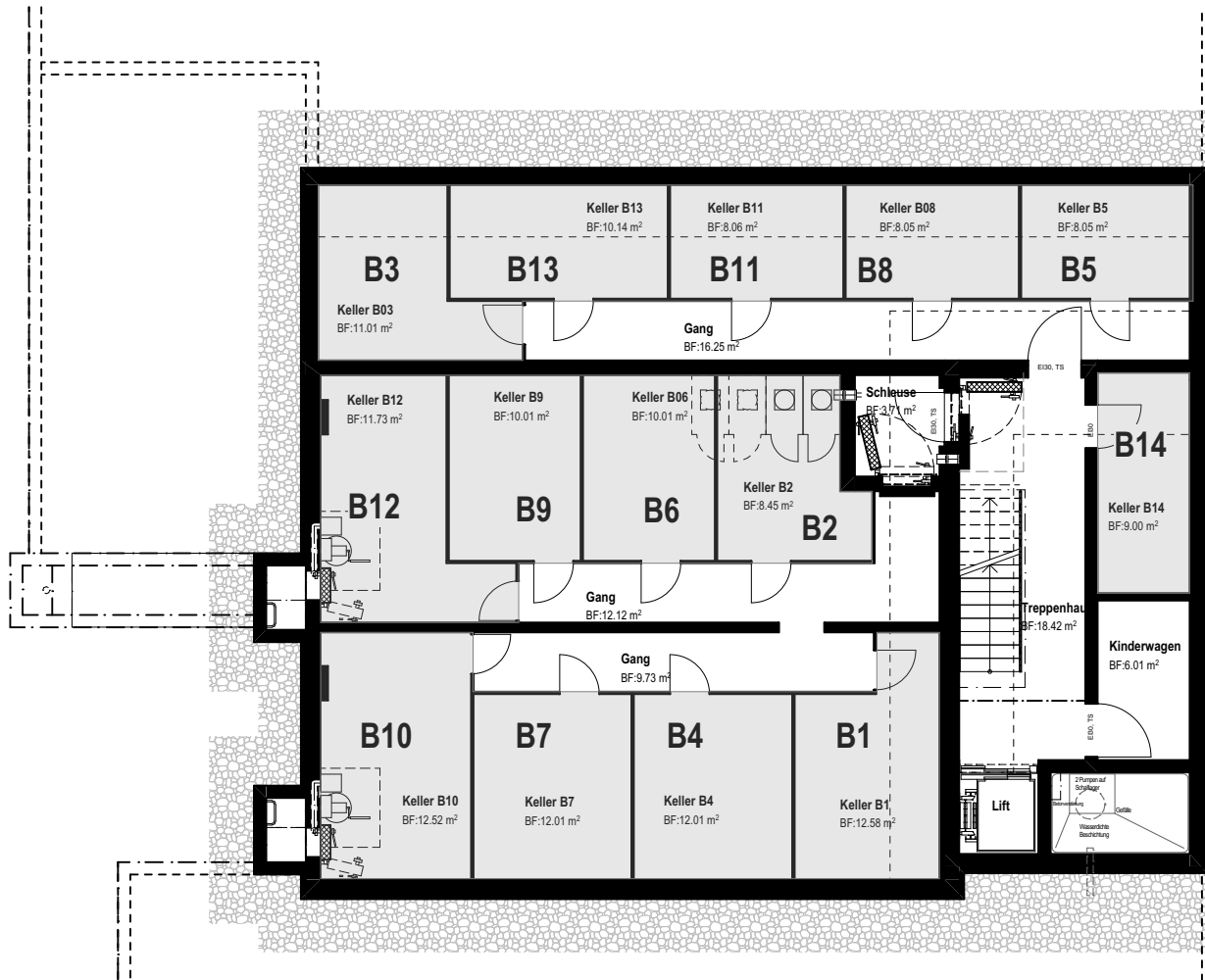
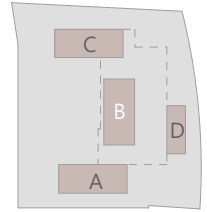


E-3



MST. 1:500





MST. 1:150



# Wohnung B4

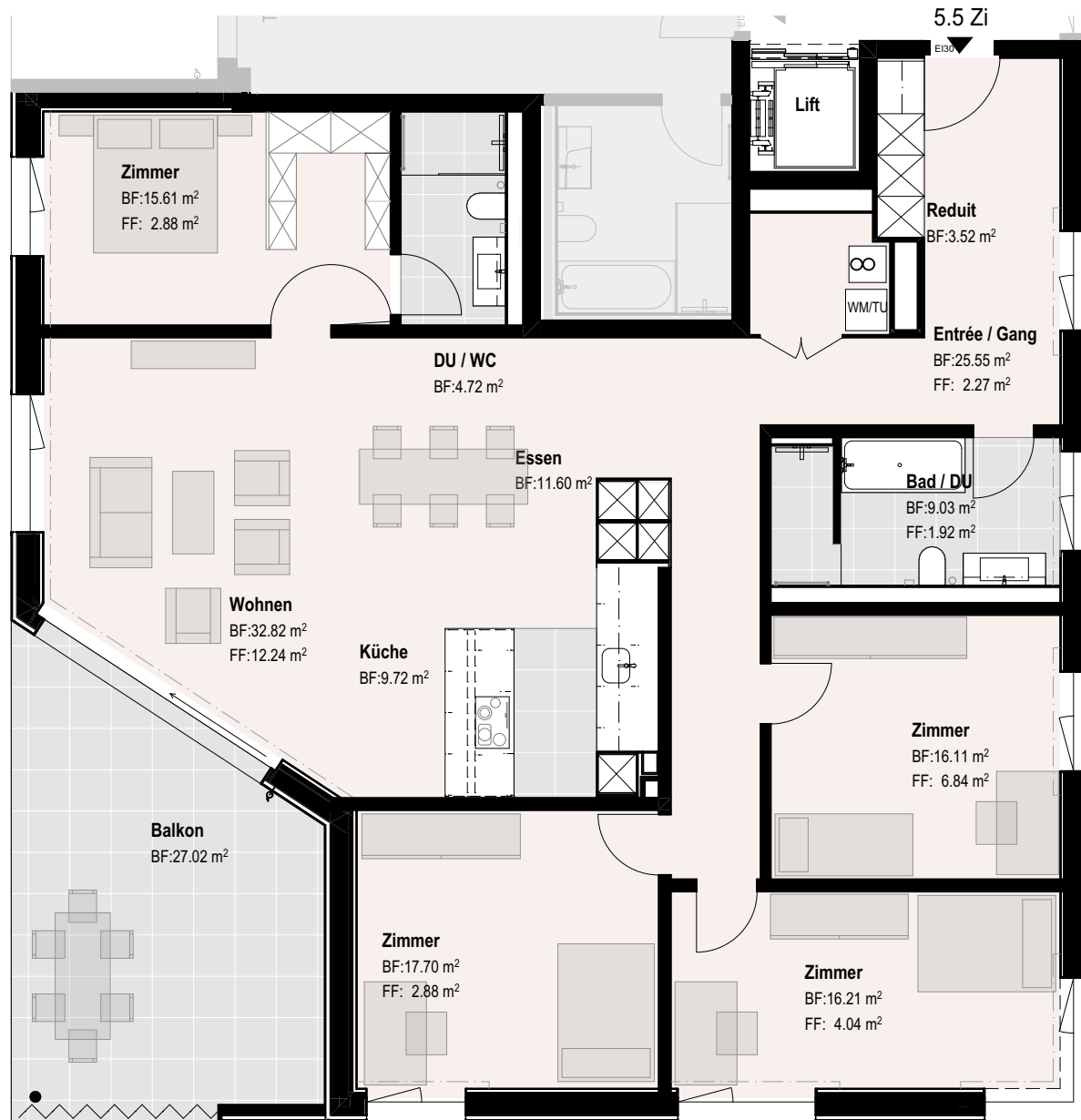
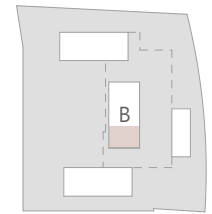
Typ 7

5 1/2 Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche

166 m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup> gedeckter Balkon inkl. 6 m<sup>2</sup> Reduit

Überbauung  
Roggächer Nord



## Beschrieb:

Grosszügiger Grundriss

Gehobener Ausbaustandard mit W/T im Wirtschaftsraum

Masterbedroom mit En-Suite-Bad

Grosse teilverglaste Terrasse

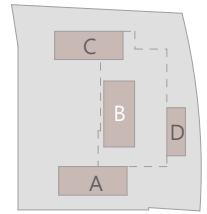
MST. 1:100



010

# Fassaden

# Überbauung Roggächer Nord



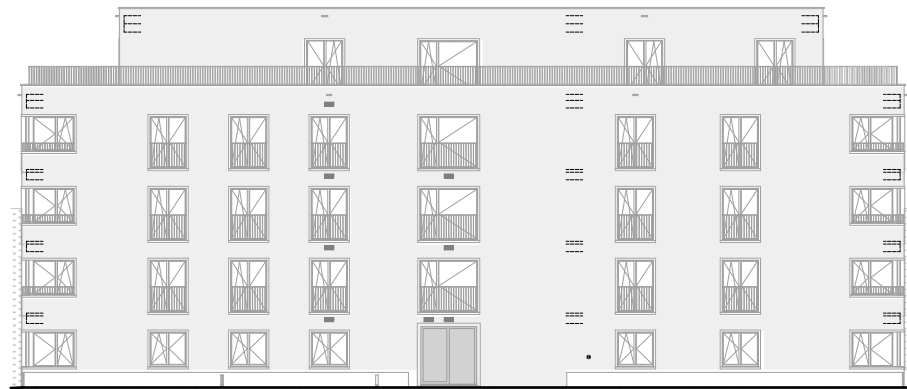
Ansicht Nord



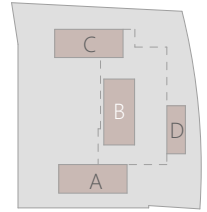
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



## Übersicht Wohnungen Baubereich B

E2	3 1/2 Zimmer Wohnung B14		4 1/2 Zimmer Wohnung B13	
E1	5 1/2 Zimmer Wohnung B12	2 1/2 Zimmer Wohnung B11	5 1/2 Zimmer Wohnung B10	
E0	5 1/2 Zimmer Wohnung B9	2 1/2 Zimmer Wohnung B8	5 1/2 Zimmer Wohnung B7	
E-1	5 1/2 Zimmer Wohnung B6	2 1/2 Zimmer Wohnung B5	5 1/2 Zimmer Wohnung B4 Nettowoohnfläche mit Balkon 166 m <sup>2</sup> 19 m <sup>2</sup>	
E-2	5 1/2 Zimmer Wohnung B3	2 1/2 Zimmer Wohnung B2	5 1/2 Zimmer Wohnung B1	
E-3	Kellerräume fix pro Wohnung zugeteilt (Hobbyräume im Haus A)			

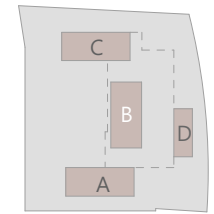
- 2.5 Zimmer Wohnung
- 3.5 Zimmer Wohnung
- 4.5 Zimmer Wohnung
- 5.5 Zimmer Wohnung

# Preisliste

## Wohnungen

Wohnung Nr.	Stockwerk Level	Zimmeranzahl	Netto-Wohnfläche m <sup>2</sup>	Loggia Terrasse m <sup>2</sup>	Wohnungs-Typ	Miete Netto monatlich CHF	monatliche Nebenkosten CHF	Miete Brutto monatlich CHF
B4	1.OG	5 1/2	166	19	Etagenwohnung	2'980	346	3'326

## Überbauung Roggächer Nord



## Interesse?

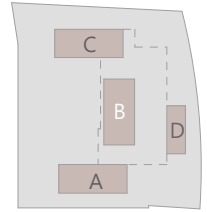
Jetzt melden  
und sich eine  
Wohnung  
sichern

## Parkplätze Tiefgarage

	Miete monatlich CHF
Doppel-PW Tiefgaragenparkplatz hintereinander	195
Camper Tiefgaragenparkplatz Höhe: 2.75 m	180
PW Tiefgaragenparkplatz	120
PW Tiefgaragenparkplatz mit Elektrostation	130

Immo-Bucher AG  
Mettenfeld 25  
5642 Mühlau  
T +41 76 761 91 00  
ivo.bucher@pellet-mobil.ch

# Überbauung Roggächer Nord



Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

---

## Interesse?

Jetzt melden  
und sich eine  
Wohnung  
sichern

Immo-Bucher AG  
Mettenfeld 25  
5642 Mühlau  
T +41 76 761 91 00  
ivo.bucher@pellet-mobil.ch