



Zu vermieten:

**3.5-Zimmer-Wohnungen mit grosszügigen Loggias
Erstbezug, inmitten von Cham**

Pilatusstrasse 3, 6330 Cham

NUSSBAUMER
plant & baut
elementbau.ch



Kanton Zug

Der Kanton Zug geizt nicht mit seinen Reizen, im Gegenteil: Zwei herrliche Seen und sanft ansteigende Hügelzüge prägen seine Landschaft, die zum Erholen und Geniessen einladen. Das Angebot an sportlichen Aktivitäten ist vielfältig und die nahe Bergwelt eröffnet unzählige Freizeitmöglichkeiten. Dank der ausgezeichneten Verkehrsverbindungen sind die Zentren Zürich und Luzern in knapp 30 Minuten erreichbar. Ein niedriger Steuerfuss und attraktive Arbeitsplätze machen den Kanton zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsgebiet.



Cham

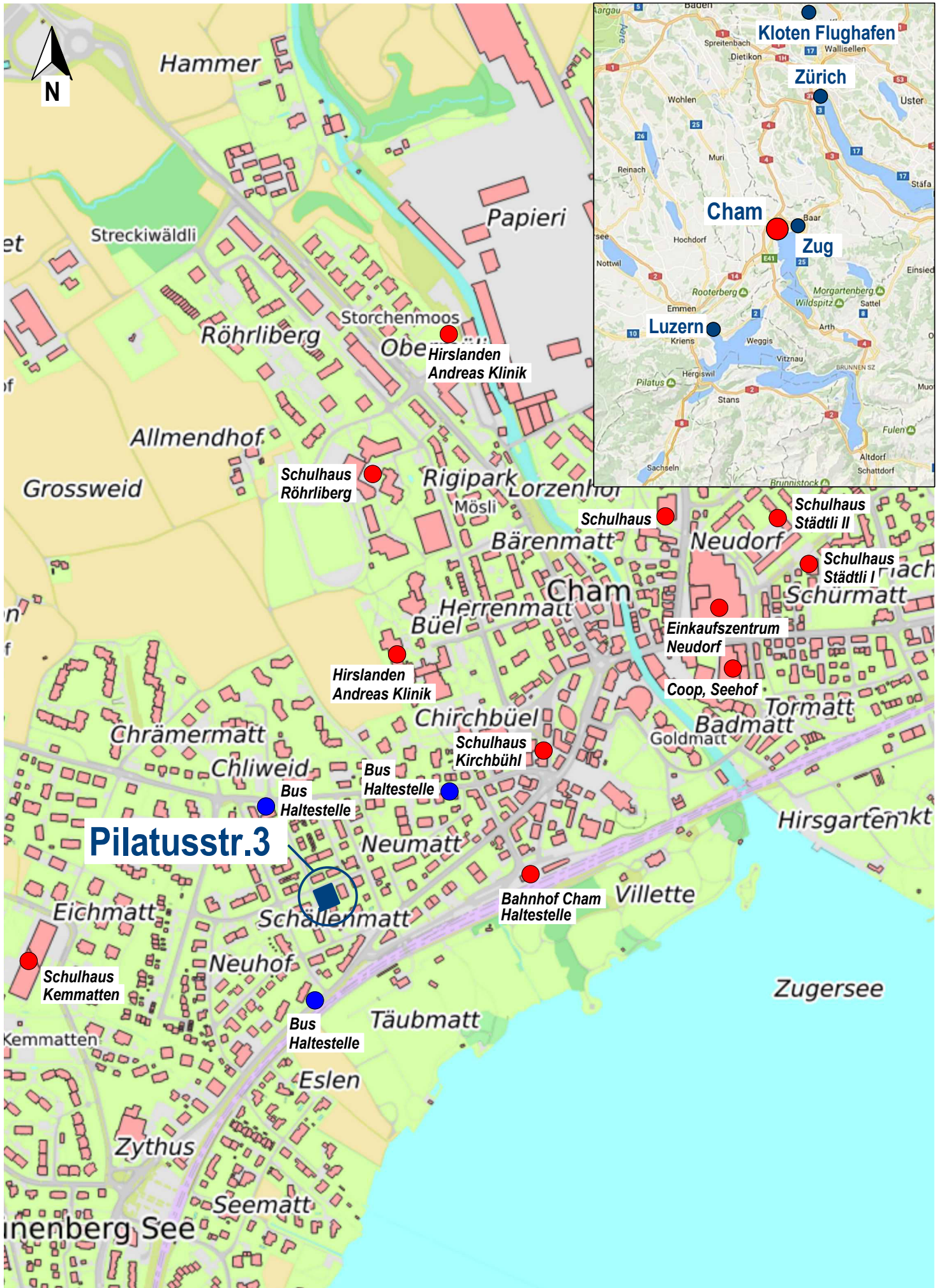
Die Einwohnergemeinde Cham liegt herrlich am schönen Zugersee. Über 17'400 Einwohnerinnen und Einwohner dürfen Cham als attraktiven Wohn- und Arbeitsort erleben. Die nordwestliche Lage am Ufer des Zugersees bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Grün- und Freiräumen und der bekannten Parkanlage „Villette“. Das weitläufige Naherholungsgebiet, wie auch diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre.

Lage

Die Überbauung Pilatusstrasse ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf die Voralpen. Die Bushaltestelle sowie der Bahnhof Cham sind nur wenige Schritte von der Überbauung entfernt, wie auch die Autobahnanschlüsse nach Zürich und Luzern sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Quartier zeichnet sich zudem durch die ruhige Lage ohne grösseren Durchgangsverkehr aus.

- **Erstklassige Wohnlage in begerhtem und ruhigem Wohnquartier**
- **Wenige Minuten Fussweg zum Bahnhof Cham**
- **Diverse Naherholungsgebiete für Sport und Freizeit in unmittelbarer Nähe zu Fuss erreichbar**
- **Unmittelbare Nähe zum wunderschönen Villettenpark**
- **Niedriger Steuerfuss**





Wohnen

Die Wohnungen bieten auf rund 81 m² ein Wohnzimmer, Küche mit separatem Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Entree mit Gäste-WC. Im Gäste-WC befindet sich eine Waschmaschine mit Tumbler.

Die Loggias mit einer Fläche von 16.6 m² erweitern die Wohnungen nach aussen.

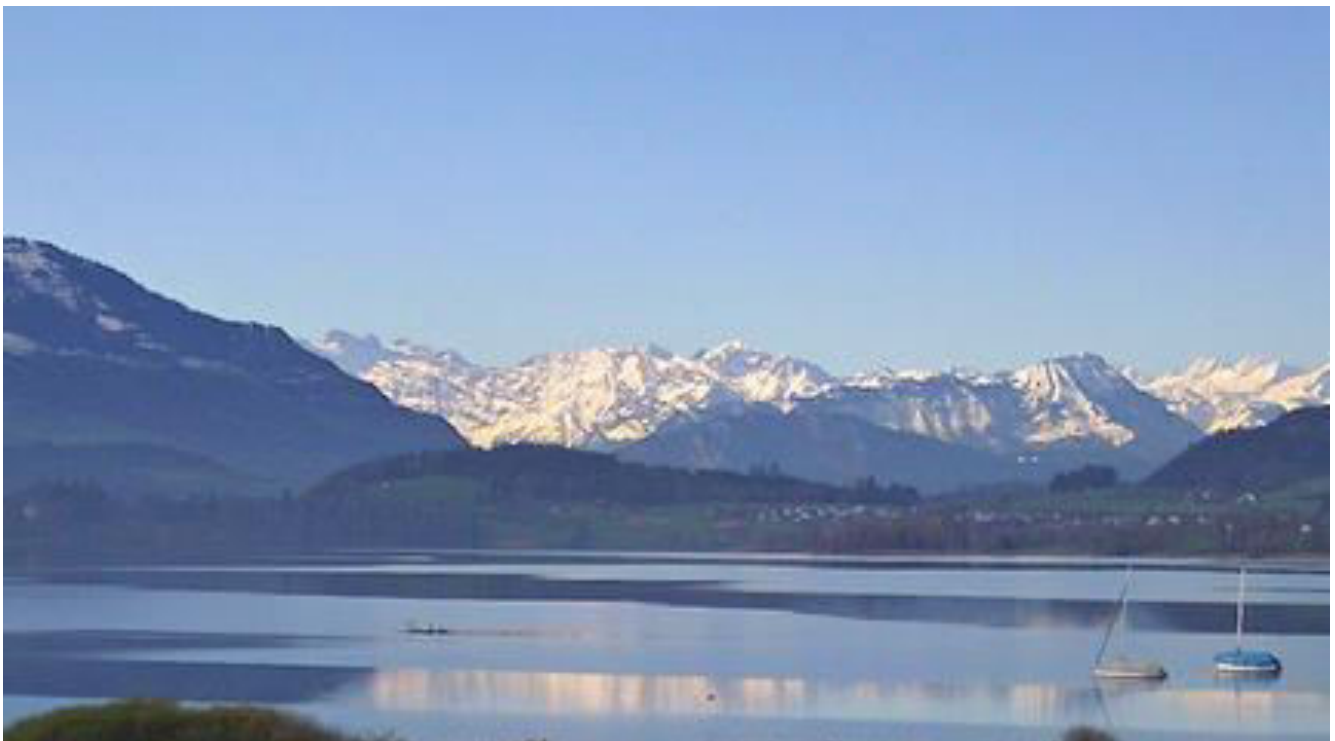
Die Wohnungen sind über einen Lift schnell erreichbar. Die Parkgarage ist direkt mit dem Gebäude verbunden. In der Tiefgarage befinden sich diverse Parkplätze für Autos und Motorräder sowie ein Besucherparkplatz.

Das architektonisch hochwertige Wohnhaus wird mit einer schönen Umgebung mit Bäumen grosszügig erweitert.

Das Wohnhaus wurde im ökologischen Holzelementbau erstellt und wird mit einer Erdsondenpumpe erwärmt.

Weitere Merkmale dieser hellen und grosszügigen Wohnungen:

- **Erstbezug, neue Wohnungen Januar 2024**
- **Sehr ruhige Wohnlage**
- **Hoher Wohnwert**
- **Moderne, zeitlose Architektur**
- **Grosszügige Wohnfläche, durchdachter Grundriss**
- **Helle, lichtdurchflutete Wohnräume**
- **Hoher Ausbaustandard**
- **Grosszügige, gut besonnte Terrasse, nach Süden ausgerichtet**
- **Tiefgarage mit Auto- und Motorradabstellplätzen**
- **Kleinerer Lift im Treppenhaus**



Kurzbaubeschrieb

- 3.5-Zimmer-Wohnungen mit 81 m² Bruttonutzfläche.
- Bodenbeläge: Küche und Nasszellen mit Feinsteinplatten.
Im Wohnen und in allen Schlafzimmern Parkett, Eiche Langriemen rustikal.
Balkon mit Feinsteinplatten.
- Wände: Wohnbereich/Zimmer mit Abrieb 1 mm, weiss gestrichen
Nassräume mit Feinsteinplatten mit Abrieb, weiss gestrichen.
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen.
- Küche: Komfortable Küche mit Hochschränken, Ober- und Unterbauten,
Grosse Arbeitsflächen mit Natursteinabdeckung.
Hochwertige Küchenapparate und Umluftdampfzug.
Zusätzliche Ablagefläche mit einer Kücheninsel.
- Dusche/WC: Moderne und hochwertige Sanitärapparate, Spiegelschrank mit
Zweifachspiegeltüren, Dusche mit Duschtrennwand, Design-Waschtisch.
- Dusche/WC: Moderne und hochwertige Sanitärapparate, Spiegelschrank mit
Spiegeltüren, Dusche mit Duschtrennwand, Design-Waschtisch,
Waschautomat und Tumbler.
- Die Nasszellen und Keller werden mechanisch entlüftet.
- Garderobe/Schrank in Entrée/Korridor, innen mit Steckdose.
- Decken-Einbauspots bei Entrée/Korridor und Küche.
- Angenehme Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.
- Im Sommer wird die Bodenheizung zur Kühlung mit Free-Cooling-System
betrieben.
- Grosse Glasfronten im Wohn- und Esszimmer zu Loggia
mit Flügeltüren und Hebeschiebetüren.
- Lamellenstoren in allen Zimmern mit Elektroantrieb/Tastensteuerung.
2x Sonnenmarkise Vertikal bei Terrasse mit Elektroantrieb/Tastensteuerung.
- Moderne Liftausstattung mit Spiegel und Beleuchtung.
- Treppenhaus und Lift mit Bodenbelag, mit Feinsteinplatten.
- Im Untergeschoss, Einzelkeller mit massiven Wänden.
- Wärmeerzeugung: Erdwärme.
- Photovoltaikanlage.





Erdgeschoss

3.5 Zimmer - Wohnung



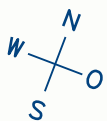
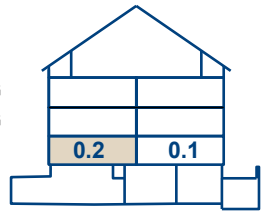
DG

2.OG

1.OG

EG

UG



Bruttonutzfläche (BNF) = 81.0m² (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

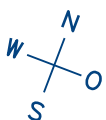
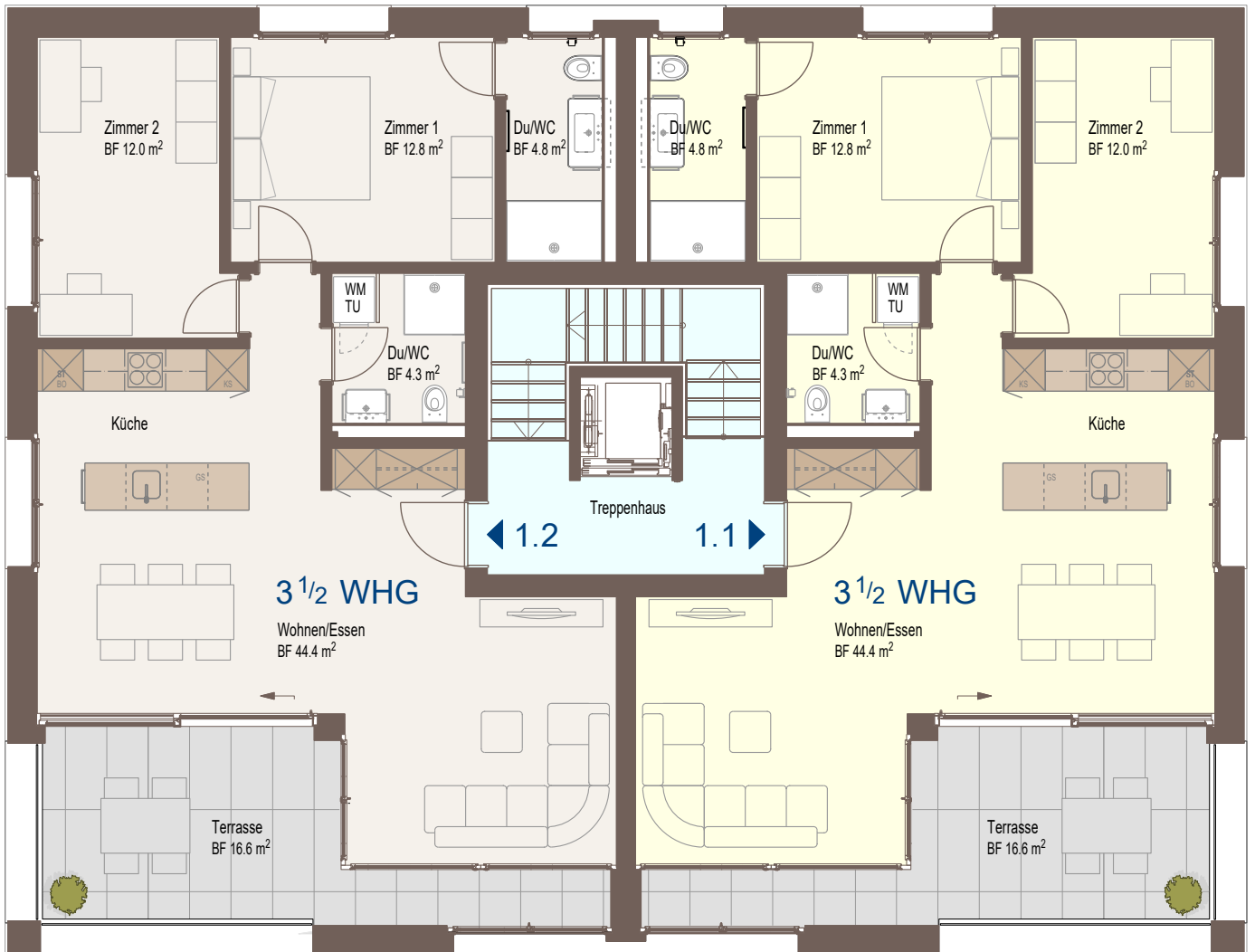
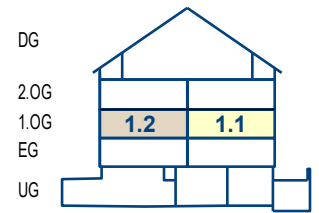
Bruttogeschossfläche (BGF) = 116.2m² (inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse)

Mst: 1:100

5m

1. Obergeschoss

3.5 Zimmer - Wohnung



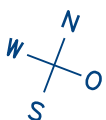
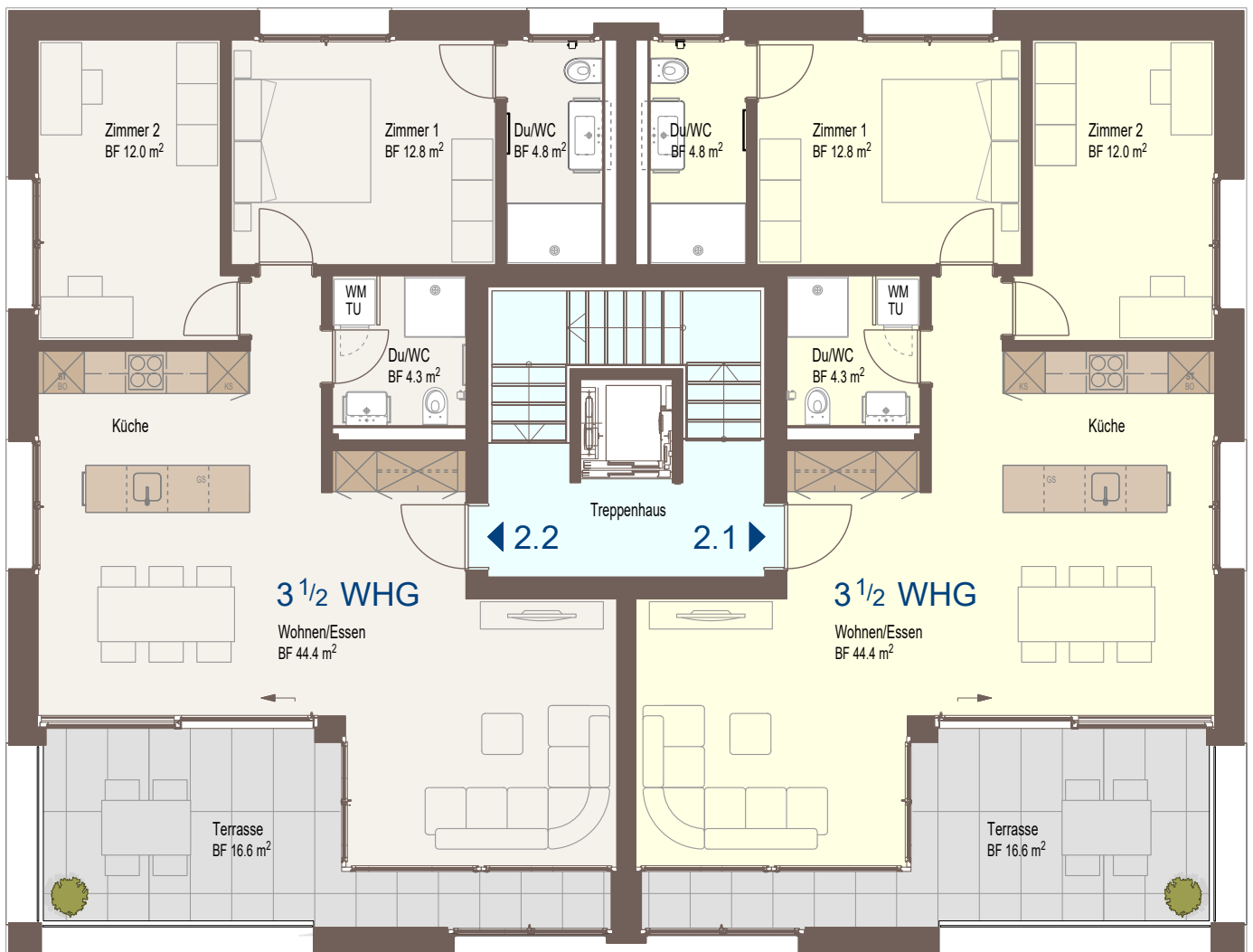
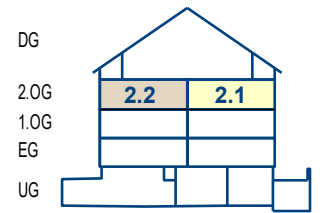
Bruttonutzfläche (BNF) = 81.0m² (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

Bruttogeschossfläche (BGF) = 116.2m² (inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse)

Mst: 1:100 5m

2. Obergeschoss

3.5 Zimmer - Wohnung



Bruttonutzfläche (BNF) = 81.0m² (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

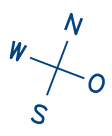
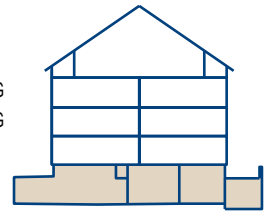
Bruttogeschossfläche (BGF) = 116.2m² (inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse)

Mst: 1:100 5m

Untergeschoss

Einstellhalle

DG
2.OG
1.OG
EG
UG



Vermietet
Frei

Option Ladestation

Mst: 1:150 5m

Allgemein	Baujahr: 2023, Erstbezug
Bezug	ab Januar 2024
Nebenkosten	Akonto
Mietzinsdepot	Nach Vertragsunterzeichnung werden vom Mieter zwei Monatsmieten auf das Konto des Vermieters eingezahlt.
Wohnflächen	Bruttonutzfläche (BNF) inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände = 81.0 m ² Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse = 116.2 m ²
Garage/Parkplätze	Einstellhalle mit Auto- und Motorrad- und Veloabstellplätzen.
Option E-Mobilität	Die Anschlüsse in der Tiefgarage sind vorhanden. Die Ladestation ist vom Mieter zu bezahlen.
Vermietungsprozess	Die Vermietung findet nach unserem Vermietungsprozess statt.

Vermietung NuBau Immobilien AG
Lindenstrasse 3
6340 Baar
Tel. 041 760 44 12
bau@elementbau.ch
www.elementbau.ch



NUSSBAUMER
plant & baut 
elementbau.ch