



Zu verkaufen:

**Grosszügige 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung mit grosser Terrasse
Weitsicht ins Freie und die Berge**

Hochwachtstr. 39, 6312 Steinhausen

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.



Steinhausen

Die Einwohnergemeinde Steinhausen liegt auf einem nach Süden orientierten Gelände. Mit aktuell rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Gemeinde Steinhausen geprägt von einem lebendigen Dorfcharakter, einem vielseitigen Vereins- und Kulturleben und diversen lokalen Geschäften. Trotz lebhafter Entwicklung und zunehmendem Wachstum ist die Gemeinde Steinhausen eine familienfreundliche Gemeinde geblieben und bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Grün- und Freiräumen. Das weitläufige Naherholungsgebiet, wie auch diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre.

Lage

Die Überbauung Hochwachtstrasse ist nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf die Voralpen. Die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, wie auch die Autobahnanschlüsse nach Zürich und Luzern sind in wenigen Minuten erreichbar.

- **Erstklassige Wohnlage in begerhtem und ruhigem Wohnquartier**
- **Die Überbauung Hochwacht liegt an einer Nebenstrasse ohne hohes Verkehrsaufkommen**
- **Gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr, rascher Autobahnanschluss**
- **Diverse Naherholungsgebiete für Sport und Freizeit in unmittelbarer Nähe zu Fuss erreichbar**
- **Niedriger Steuerfuss**



Wohnen

Die Attikawohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und bietet auf rund 122.0 m² Wohnfläche ein Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Bad mit Dusche. Die Waschküche und der Keller befinden sich im Untergeschoss.

Die grosse Terrasse nach Westen erweitert im Sommer mit einer Fläche von 56.0 m² den Wohnraum nach Aussen und bietet eine herrliche Sicht in die Alpen. Die zweite Terrasse Richtung Nordosten bietet an heissen Nachmittagen einen sonnengeschützten, kühlen Ort zum Entspannen.

Die Wohnung ist über einen Lift schnell erreichbar. Die Parkgarage ist direkt mit dem Gebäude verbunden. In der Tiefgarage befinden sich zwei nebeneinanderliegende Parkplätze.

Im Aussenbereich lädt eine schöne Umgebung, mit grosszügigem Innenhof, Sitzplätzen und einem Spielplatz zum Verweilen ein.

Weitere Merkmale dieser hellen und grosszügigen Wohnung:

- **Hoher Wohnwert**
- **Moderne, zeitlose Architektur**
- **Grosszügige Wohnfläche, durchdachter Grundriss**
- **Helle, lichtdurchflutete Wohnräume**
- **Hoher Ausbaustandard**
- **Grosszügige, gut besonnte Terrasse, nach Westen ausgerichtet**
- **Sonnengeschützte zweite Terrasse nach Nordosten ausgerichtet**
- **Schöne Weitsicht in die Berge**
- **Tiefgarage mit zwei Autoabstellplätzen**
- **Lift im Treppenhaus**



Kurzbaubeschrieb

- 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung mit 122.0 m² Bruttonutzfläche.
- Bodenbeläge: Küche, Entrée und Nasszellen mit Feinsteinplatten. In allen Schlafzimmern Laminat. Im Wohn-/Esszimmer Parkett. Balkon mit Verbundsteinen.
- Wände: Wohnbereich/Zimmer mit Abrieb 1 mm weiss gestrichen und Nassräume mit Feinsteinplatten.
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen.
- Küche: Komfortable Küche mit Hochschränken, Ober- und Unterbauten, Grosse Arbeitsflächen mit Natursteinabdeckung. Hochwertige Küchenapparate von V-Zug.
- Bad 1: Spiegelschrank mit Zweifachspiegeltüren, Waschtisch, Badewanne 180x80x46 cm und WC.
- Bad 2: Spiegelschrank mit Spiegeltüren, Waschtisch, Dusche 80x80 cm und WC.
- Garderobe/Schrank in Entrée/Korridor (Anschlüsse Waschen).
- Decken-Einbauspots bei Entrée/Korridor, Küche und Nasszellen.
- Im Untergeschoss: Waschautomat, Tumbler und Keller.
- Grosse Glasfronten im Wohn- und Esszimmer zu Terrasse mit Flügeltüren.
- Lamellenstoren im Wohnzimmer, manuelle Bedienung. Lamellenstoren in den Zimmern, manuelle Bedienung. 2x Sonnenmarkise bei Terrasse, manuelle Bedienung.
- Mückengitter vor den Fenstern, bei allen Räumen.
- Moderne Liftausstattung mit Spiegel und Beleuchtung.
- Treppenhaus und Lift mit Bodenbelag in Naturstein.
- Cheminée.





Sicht auf Rigi und Pilatus



Sicht auf Rigi und Zugerberg



Sicht Richtung Westen



Sicht Richtung Alpen



Freiraum Innenhof



Innenhof Spielplatz



Innenhof Zugang



Innenhof Spielplatz



Abendstimmung



Stimmungsbild von der Terrasse



Wohnzimmer mit Cheminée



Essbereich, Küche



Terrasse Sicht nach Westen



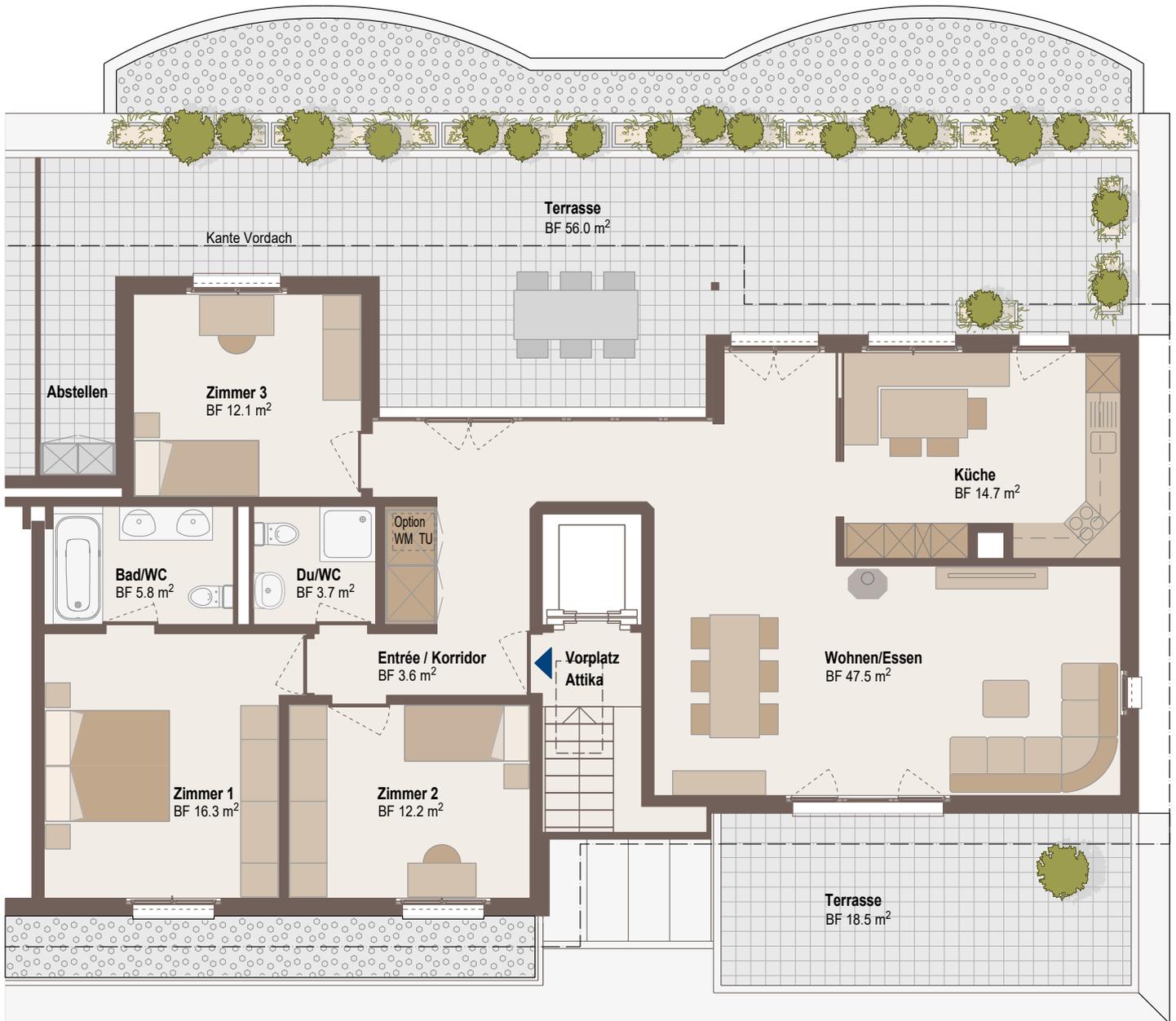
Terrasse, Essbereich gedeckt



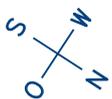
Bad/WC



Dusche/WC



NWF = 115.9m² (Nettowoohnfläche ohne Wände)
BNF = 122.0m² (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)
BGF = 217.2m² (inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse)

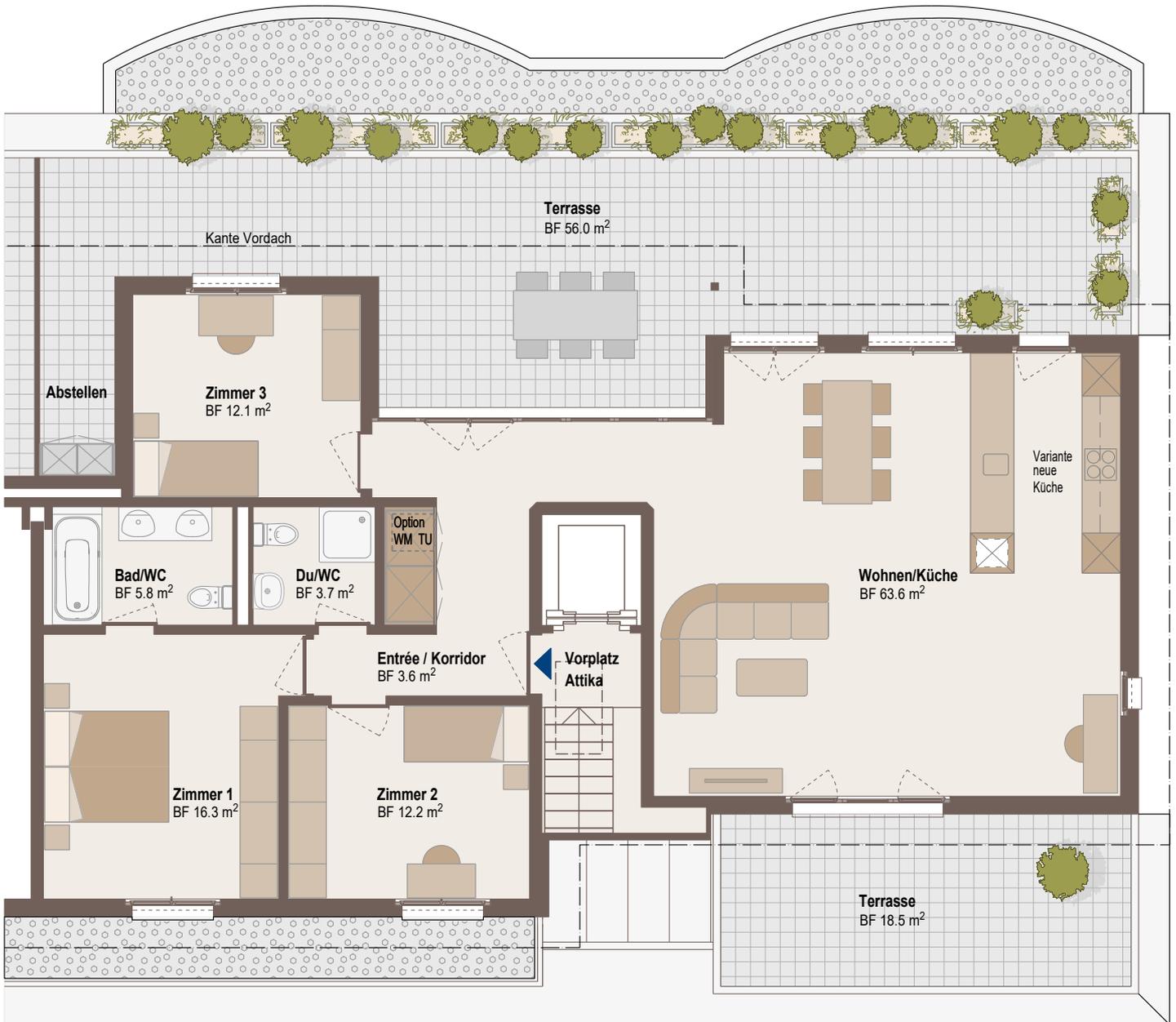


Mst: 1:100  **5m**

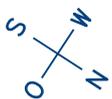


Untergeschoss

Mst: 1:150 5m



NWF = 117.3m² (Nettowohnfläche ohne Wände)
 BNF = 122.0m² (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)
 BGF = 217.2m² (inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse)



Mst: 1:100 5m

Baujahr	1998
Bezug	ab Februar/März 2024
Rechtlicher Hinweis	Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Die Wohnung wird im IST-Zustand verkauft.
Im Kaufpreis inbegriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Landanteil. • Fertig erstellte Wohnung. • Alle Werkleitungen inkl. allen Anschlussgebühren. • Die Gewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen. • Gesetzliche MwSt. • Alle Honorare für Bauspezialisten, Ingenieure und Architekten. • Errichtung von Dienstbarkeiten und Mutationen. • Sämtliche eingebauten Käuferwünsche.
Käuferwünsche	Der Käufer kann die Wohnung nach dem Kauf nach seinen Träumen und Wünschen umbauen und einrichten.
Im Kaufpreis nicht inbegriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Notariats- und Grundbuchgebühren. • Errichtung von Schuldbriefen für den Kreditgeber.
Verkaufspreis	4.5-Zimmer-Attika-Wohnung inkl. Keller (Im höheren Preissegment) 2 x Einzelgaragenparkplätze Die Wohnung wird nach unserem Verkaufsprozess verkauft.
Anzahlung	Mit der Reservationsvereinbarung Fr. 60'000.00
Restzahlung	Per Datum der Beurkundung des Kaufvertrages.
Wohnflächen	Nettowohnfläche (NWF) ohne Wände = 115.9 m ² Bruttonutzfläche (BNF) inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände = 122.0 m ² Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. Aussenwände, inkl. Terrasse = 217.2 m ²
Verkauf	NuBau Immobilien AG Lindenstrasse 3 6340 Baar Tel. 041 760 44 12 bau@elementbau.ch www.elementbau.ch

