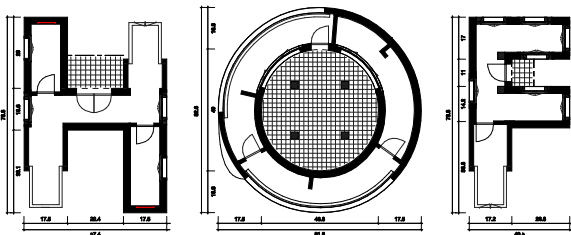
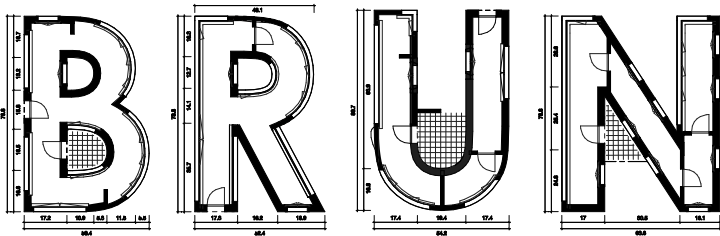
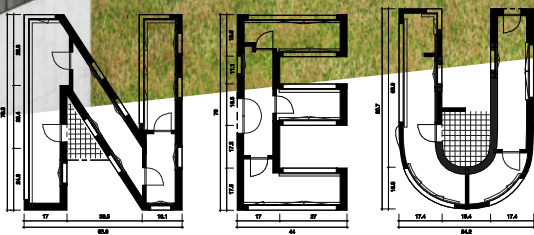


Verkaufsdokumentation



Mehrfamilienhaus

Neubrunnhofweg 3, 6012 Kriens-Obernau



Della Casa
Group AG

Willkommen im familienfreundlichen Obernau: Attraktive Eigentumswohnungen im Neubauquartier mit Dörfli-Charakter

Die nach Süden ausgerichteten Wohnungen schaffen ein schönes Raumgefühl mit viel Licht und Aussicht auf den Hergiswald und den Pilatus. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Wohn- und Essbereich sowie eine Loggia mit bodentiefen Fenstern. Die Wohnung im Erdgeschoss sowie eine der Wohnungen im ersten Obergeschoss haben eigene Gartenflächen. Die beiden Wohnungen im dritten Obergeschoss profitieren von exklusiven Dachterrassen mit viel Privatsphäre.

Die Freiraumgestaltung bietet aber noch viel mehr für Jung und Alt: In Zusammenarbeit mit der benachbarten Baugenossenschaft werden gemeinsame Begegnungs- und Spielbereiche für die Bewohner des kleinen Neubauquartiers erstellt.

Die nächste Bushaltestelle «Stampfeli» ist eine Gehminute entfernt und bietet alle sieben Minuten eine schnelle Busverbindung in die Stadt Luzern.



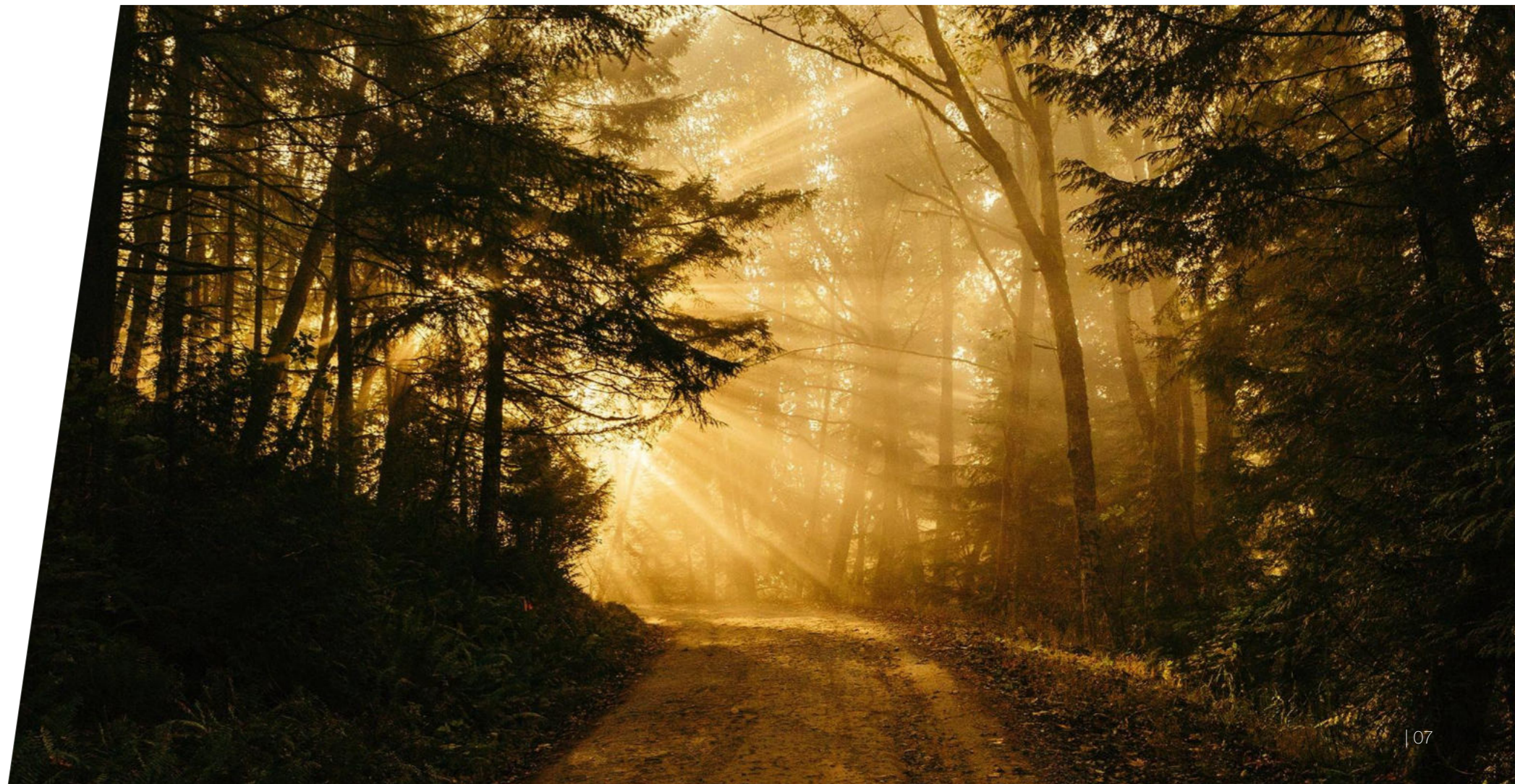




Kriens-Obernau

Kriens ist von der Einwohnerzahl her die drittgrösste Gemeinde und die zweitgrösste Stadt im Kanton Luzern. Kriens liegt eingebettet zwischen dem Pilatus und dem Sonnenberg. Längst mit dem Krienser Ortskern zusammengewachsen ist der Ortsteil Obernau. Fantastisch schöne Naherholungsgebiete am Sonnenberg und am Pilatus bieten Sport- und Naturfreunden unzählige Möglichkeiten.

Auch verkehrstechnisch ist der Wohnort sehr gut erschlossen. Ob auf dem Weg zur Arbeit oder bei Ausflügen in alle Himmelsrichtungen: Von hier aus sind Sie per Bus oder Auto perfekt angebunden. Mit dem gut ausgebauten Strassennetz, dem nahegelegenen Autobahnanschluss an die A2 (Luzern-Kriens) sowie mit den an das Stadtzentrum Luzern direkt angebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln, sind Sie überall hin schnell unterwegs.

Weitere Informationen finden Sie auf folgender Homepage:
www.stadt-kriens.ch

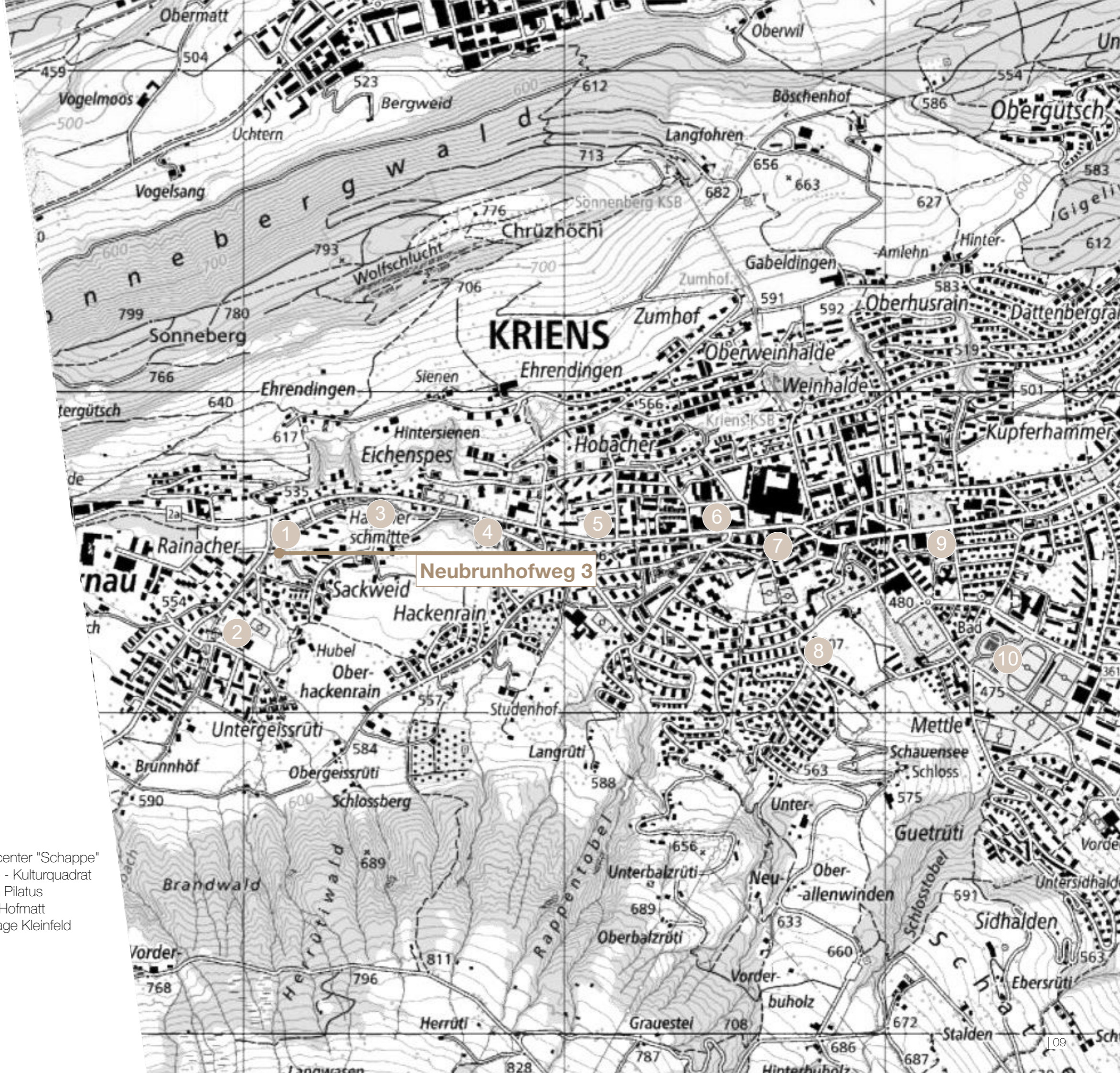


Distanzen			
Luzern	5 km	10 min	20 min
Zug	35 km	30 min	50 min
Zürich	56 km	50 min	80 min

Neubrunnhofweg 3

Das Neubauprojekt liegt im nördlichen Teil des Ortsteil Oberrain. Das Grundstück grenzt auf der Ostseite an den eigenen Wald und auf der Westseite an den Chrienbach. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über das Grundstück der benachbarten Baugenossenschaft. Der Fuss- und Veloverkehr ist über den Neubrunnhofweg und die nördliche Brücke sichergestellt.

Der Kindergarten, das Schulhaus, der Quartierladen sowie die Freizeitanlage Langmatt befinden sich in bequemer und sicherer Gehdistanz. Die nächste Bushaltestelle «Stampfeli» ist eine Gehminute entfernt und bietet alle sieben Minuten eine schnelle Busverbindung in die Stadt Luzern und zu anderen Zielen. Die Autobahnaus- und einfahrt A2 (Luzern-Kriens) ist innert sechs Fahrminuten zu erreichen.



1. Haltestelle "Stampfeli"
2. Kindergarten und Schulhaus Oberrain
3. Freizeitanlage/Spielplatz Langmatt
4. Migrolino Tankstelle
5. Denner
6. Einkaufscenter "Schappe"
7. Schappe - Kulturquadrat
8. Talstation Pilatus
9. Zentrum Hofmatt
10. Sportanlage Kleinfeld



Projekt

A: Wohnung mit Dachterrasse (Typ West)

Wohnfläche	113.2 m ²
Aussenfläche	118.5 m ²
Kellerfläche	7.3 m ²

B: Wohnung mit Dachterrasse (Typ Ost)

Wohnfläche	115.7 m ²
Aussenfläche	124.9 m ²
Kellerfläche	7.7 m ²

C: Wohnung (Typ West)

Wohnfläche	113.2 m ²
Aussenfläche	11.6 m ²
Kellerfläche	7.0 m ²

D: Wohnung (Typ Ost)

Wohnfläche	115.7 m ²
Aussenfläche	12.3 m ²
Kellerfläche	7.7 m ²

E: Wohnung (Typ West)

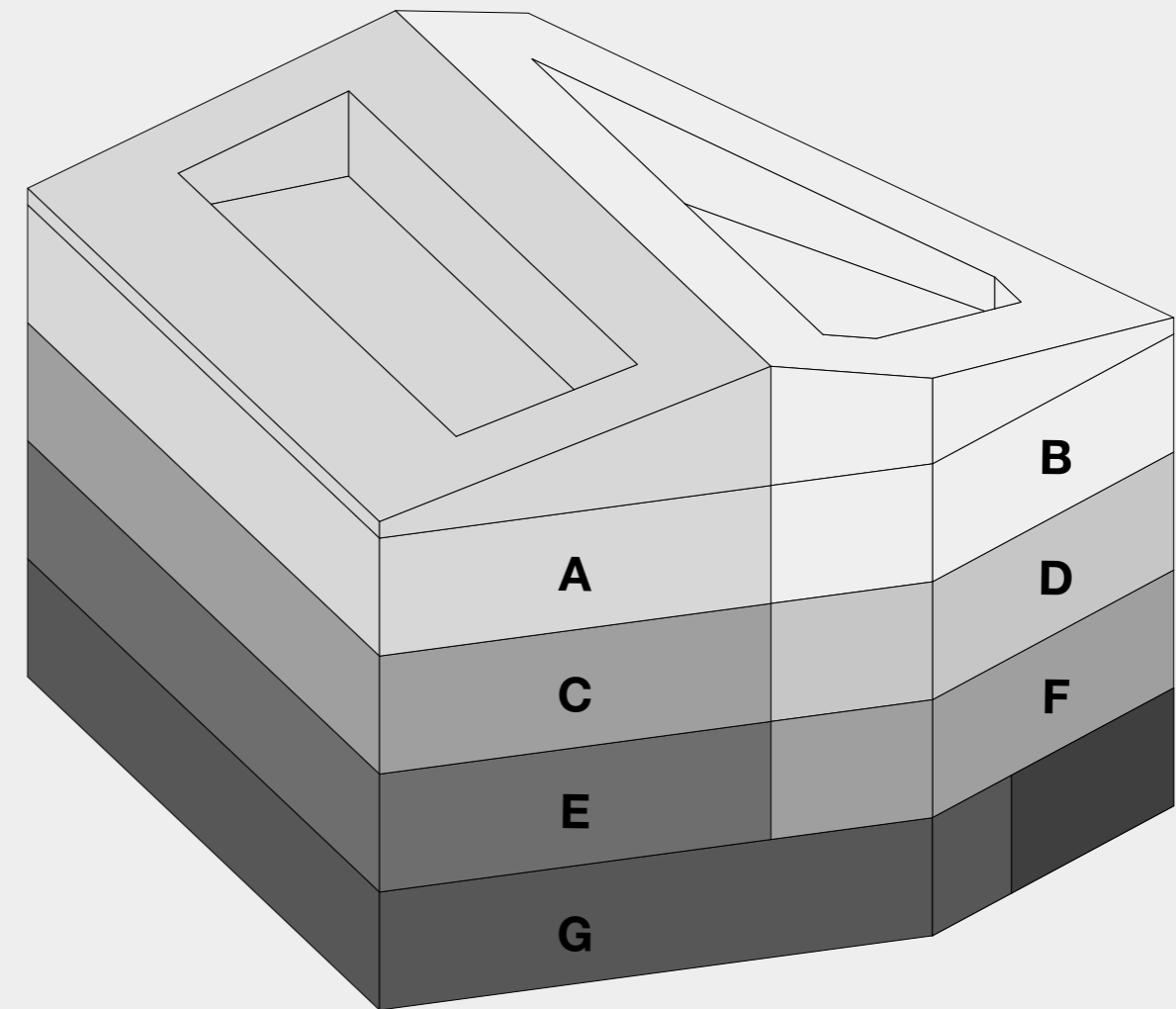
Wohnfläche	113.2 m ²
Aussenfläche	11.6 m ²
Kellerfläche	6.0 m ²

F: Wohnung mit Garten (Typ Ost)

Wohnfläche	115.7 m ²
Aussenfläche	41.9 m ²
Kellerfläche	6.0 m ²

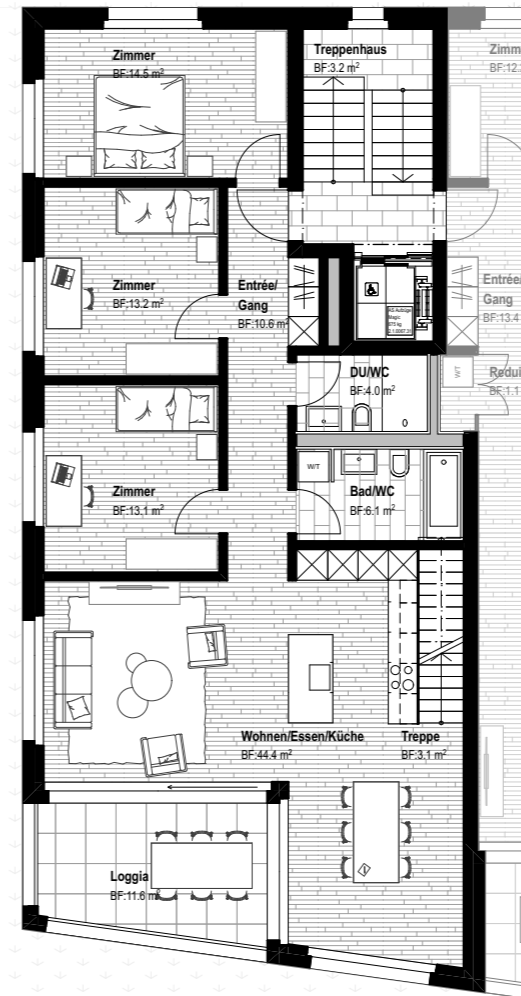
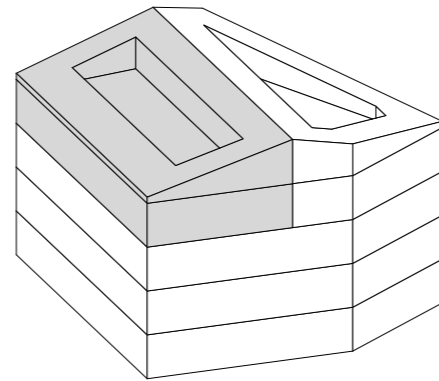
G: Wohnung mit Garten (Typ West)

Wohnfläche	153.4 m ²
Aussenfläche	173.9 m ²
Kellerfläche	7.0 m ²

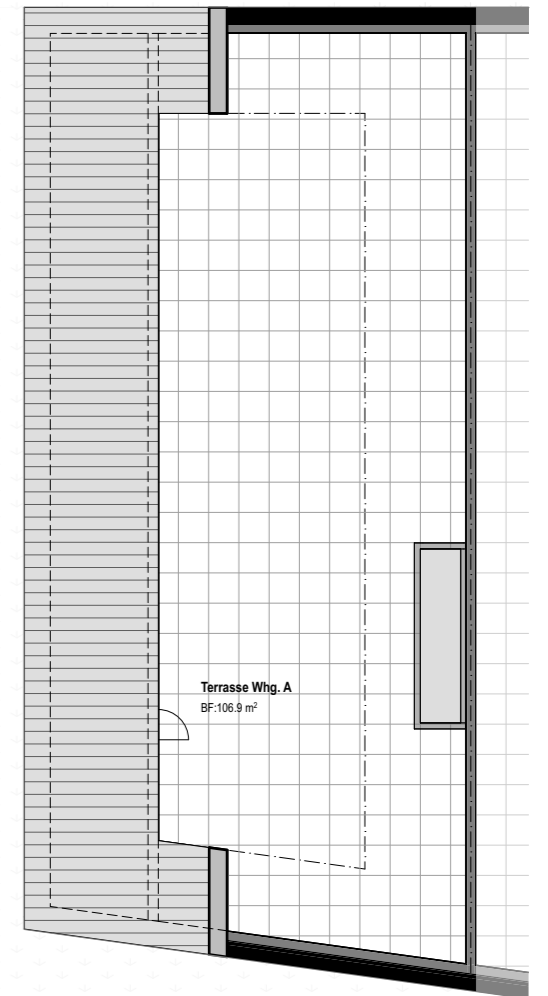


A: Wohnung mit Dachterrasse (Typ West)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 113.2 m² (Inkl. Innenwände)
Terrasse: 106.9 m²
Loggia: 11.6 m²
Highlights: Grosse Dachterrasse mit Alpenpanorama, Loggia
Preis: 1'425'000

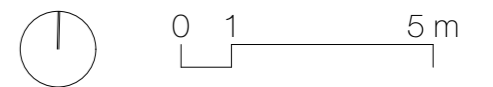


3. Obergeschoss



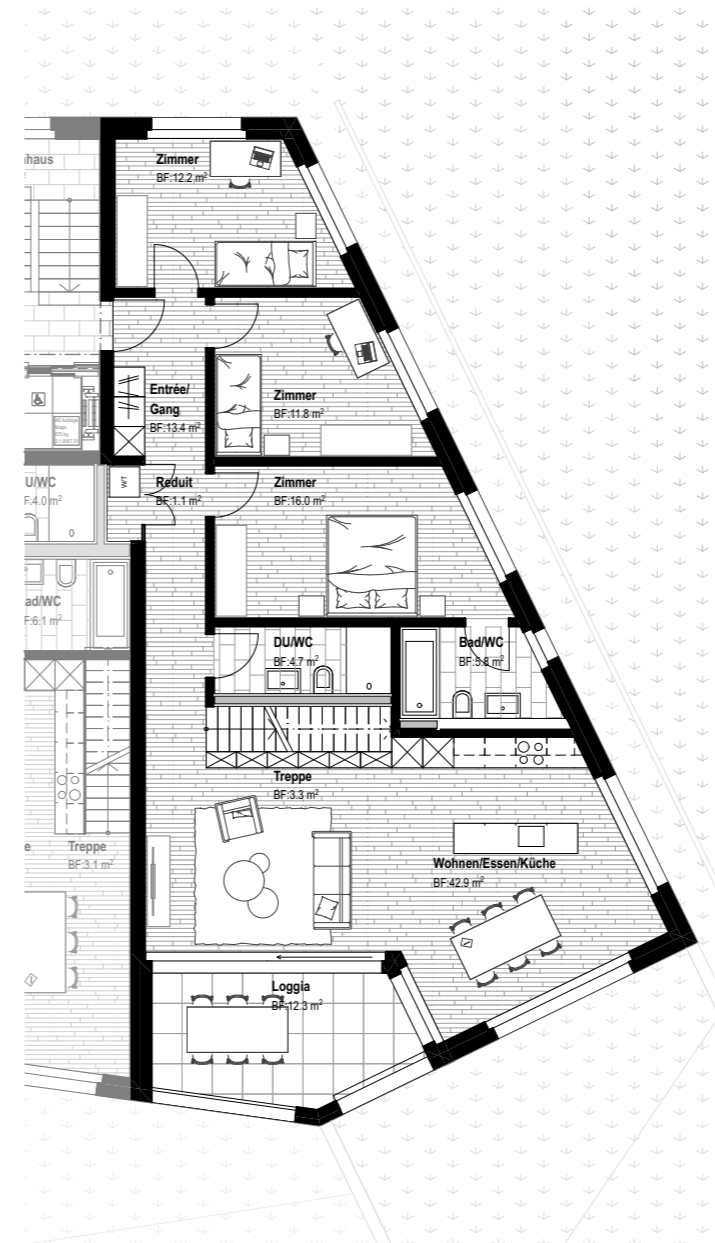
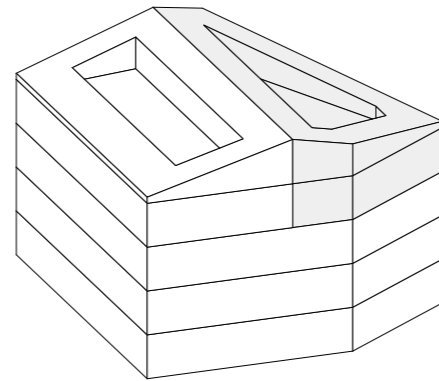
Attikageschoss

Mst: 1:150

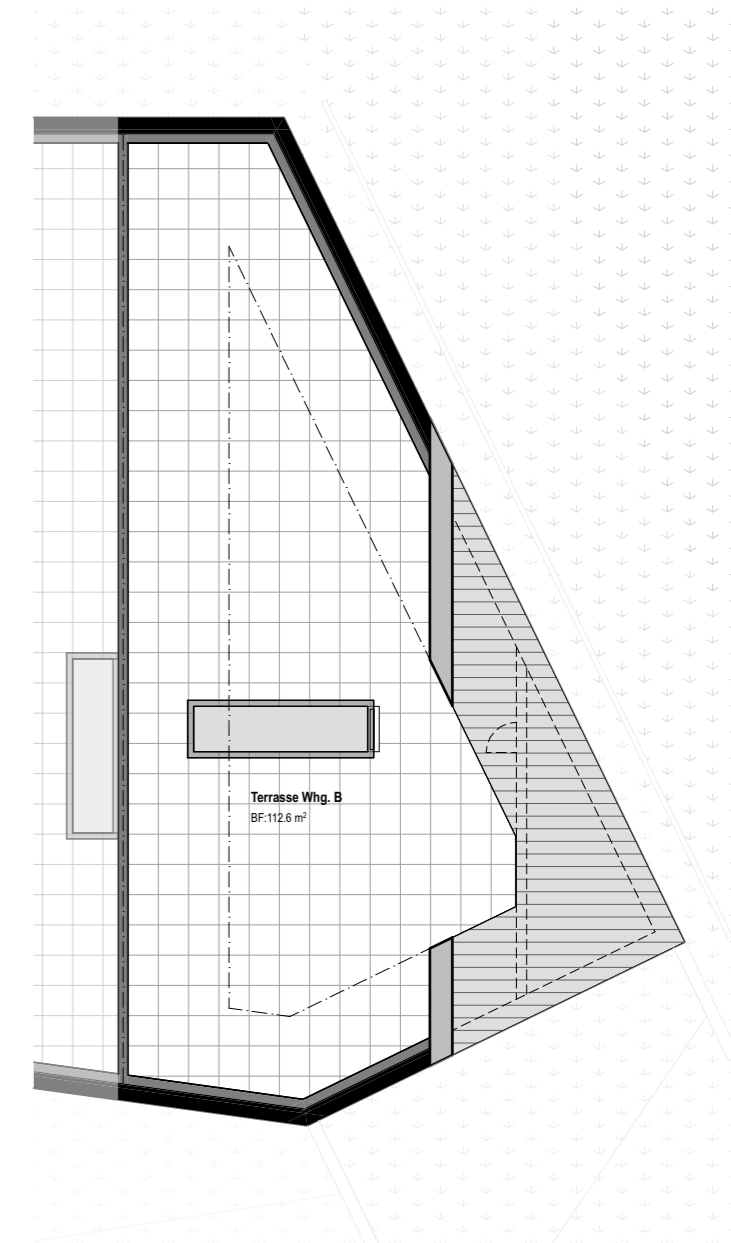


B: Wohnung mit Dachterrasse (Typ Ost)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 115.7 m² (Inkl. Innenwände)
Terrasse: 112.6 m²
Loggia: 12.3 m²
Highlights: Grosse Dachterrasse mit Alpenpanorama, Loggia
Preis: 1'425'000

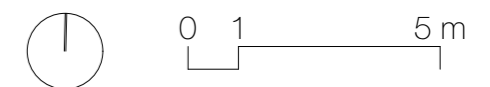


3. Obergeschoss



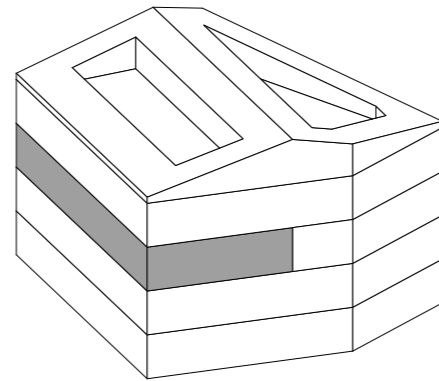
Attikageschoss

Mst: 1:150



C: Wohnung (Typ West)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 2. Obergeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 113.2 m² (Inkl. Innenwände)
Loggia: 11.6 m²
Highlights: Loggia, hohe Räume (2.45 m)
Preis: 1'100'000



2. Obergeschoss

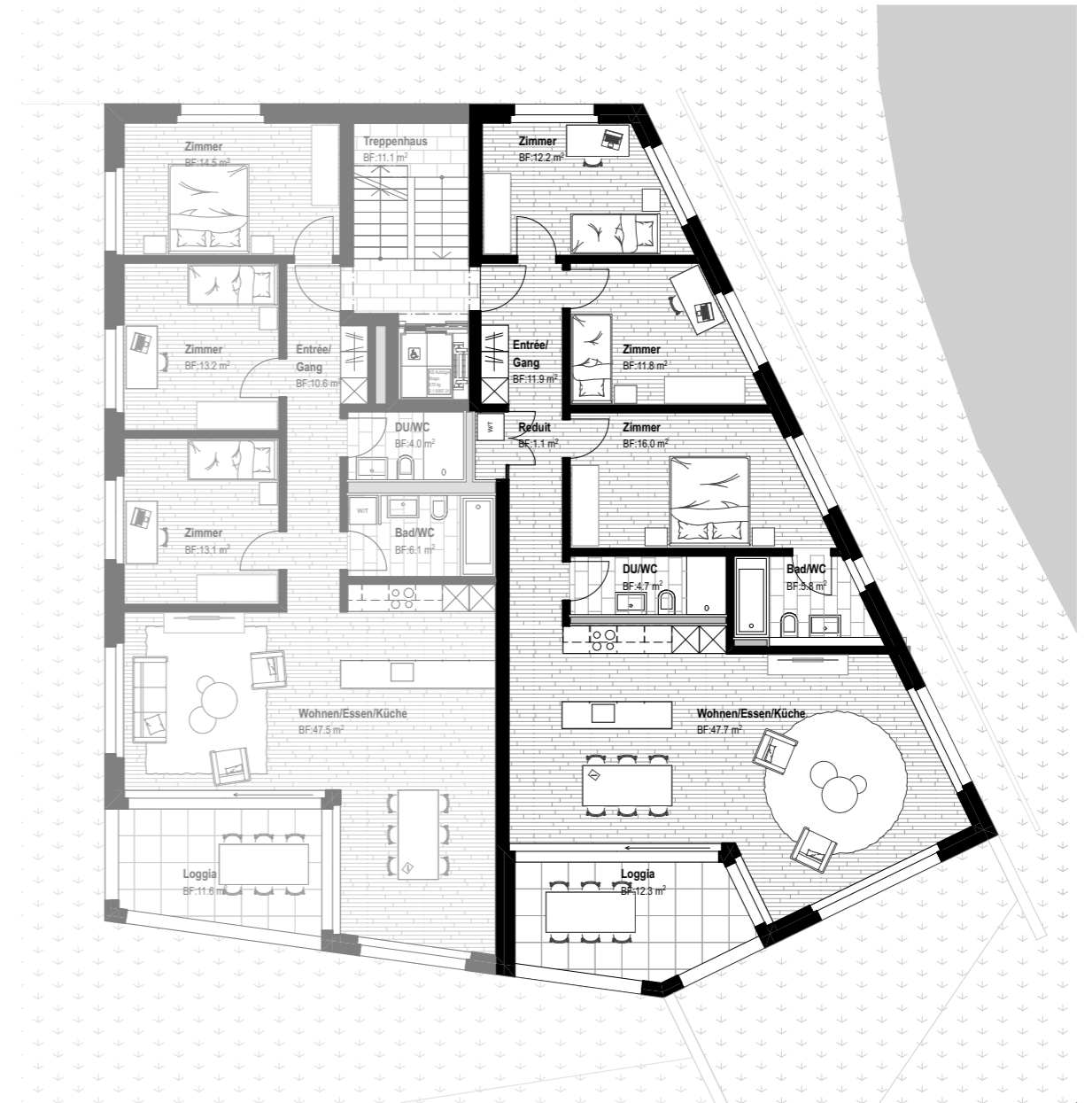
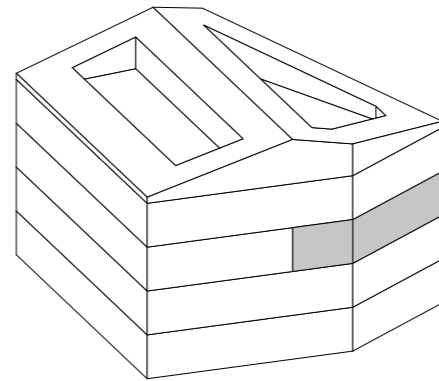
Mst: 1:150



0 1 5 m

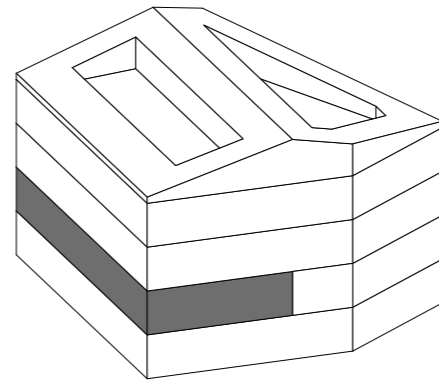
D: Wohnung (Typ Ost)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 2. Obergeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 115.7 m² (Inkl. Innenwände)
Loggia: 12.3 m²
Highlights: Loggia, hohe Räume (2.45 m)
Preis: 1'100'000



E: Wohnung (Typ West)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 1. Obergeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 113.2 m² (Inkl. Innenwände)
Loggia: 11.6 m²
Highlights: Loggia, hohe Räume (2.45 m)
Preis: 1'050'000



1. Obergeschoss

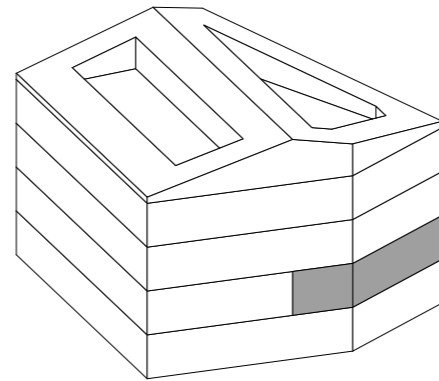
Mst: 1:150



0 1 5 m

F: Wohnung mit Garten (Typ Ost)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: 1. Obergeschoss
Zimmer: 4½-Zimmer
Wohnfläche: 115.7 m² (Inkl. Innenwände)
Loggia: 12.5 m²
Garten: 29.4 m²
Highlights: Loggia, Garten
Preis: 1'150'000



1. Obergeschoss

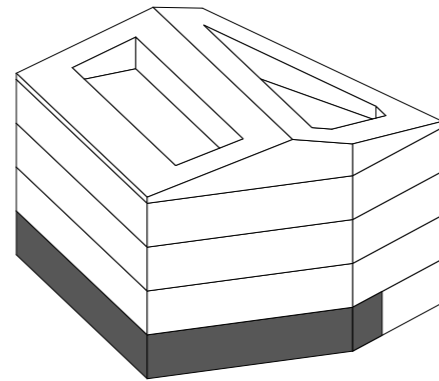
Mst: 1:150



0 1 5 m

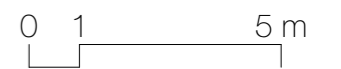
G: Wohnung mit Garten (Typ West)

Wohnungstyp: Geschosswohnung
Geschoss: Erdgeschoss
Zimmer: 5½-Zimmer
Wohnfläche: 153.4 m² (Inkl. Innenwände) +7.0 m² Keller
Loggia: 13.5 m²
Garten: 160.4 m²
Highlights: Loggia, Garten, wohnungsinterner Keller
Preis: 1'450'000



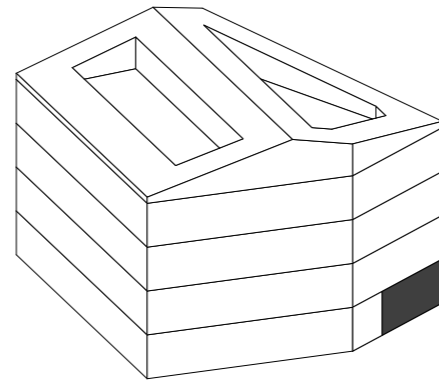
Erdgeschoss

Mst: 1:150



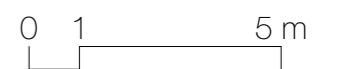
Keller- und Technikräume

Keller: Keller Wohnungen A-F
Technik: Allgemeiner Technikraum



Erdgeschoss

Mst: 1:150



Untergeschoss

12 Tiefgaragenplätze Neubrunnhofweg 3: CHF 50'000 pro Parkplatz

Allgemeinflächen:

Velo- & Kinderwagenraum,
Erschliessung für Autos und Fussgänger,
Besucherparkplatz, Vorplatz



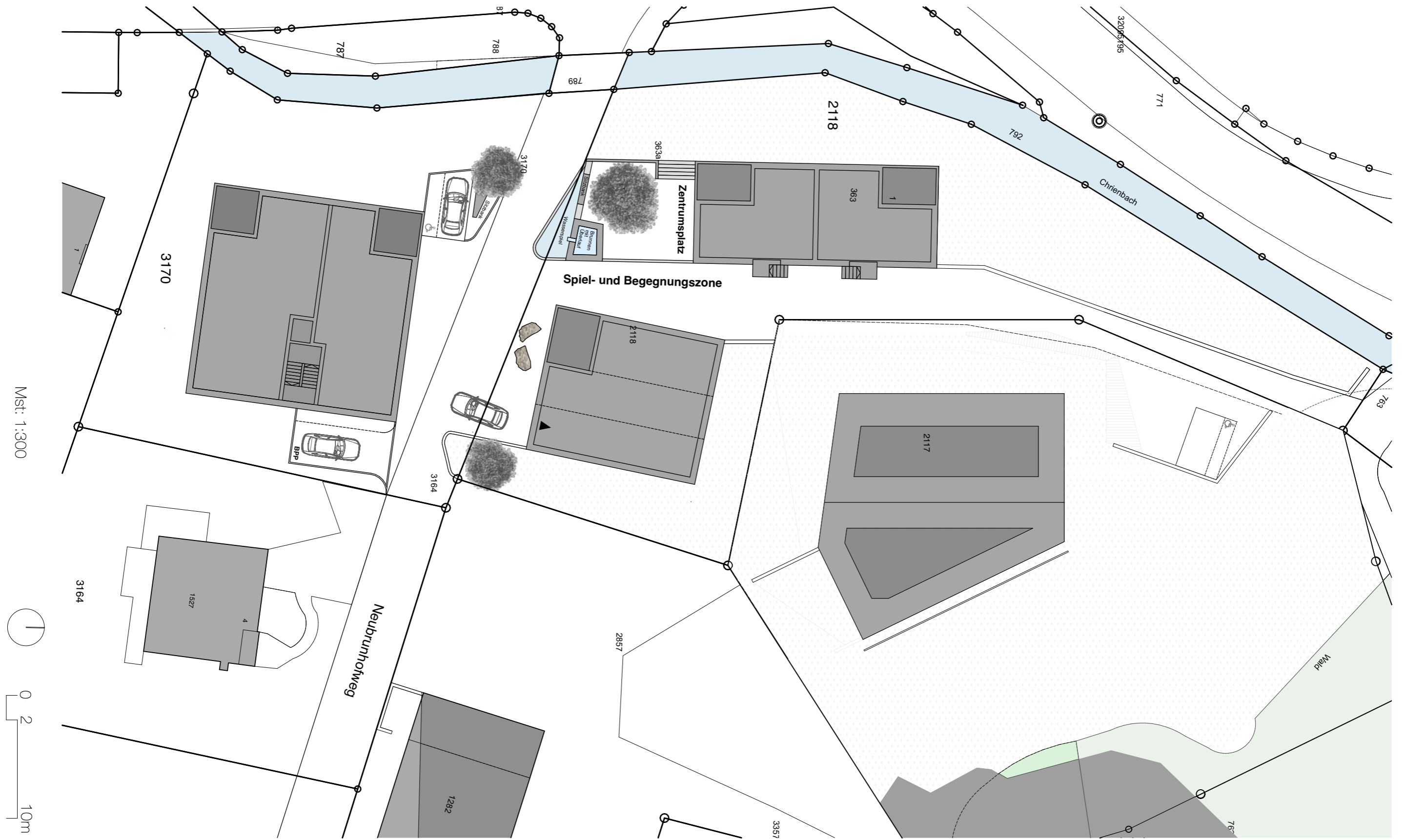
Mst: 1:200



0 1 5m

Untergeschoss

Umgebung



Erdgeschoss





Budgetpreise

Im Projekt 'Neubrunnhof' werden moderne Architektur und ausgesuchte Materialien in einem praktischen Gesamtwerk vereint. Aufgrund der vielfältigen Grundrisse lassen sich die Wohnungen nach den individuellen Bedürfnissen einrichten und bieten viel Lebensraum für die persönlichen Ansprüche der künftigen Bewohner*innen.

Wohnung	Küche und Garderobe	Bodenbeläge	Wandbeläge
Geschosswohnung A	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung B	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung C	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung D	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung E	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung F	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²
Geschosswohnung G	CHF 35'000	CHF 150/m ²	CHF 150/m ²



Kurzbaubeschrieb

Rohbau

Aussen- und Innenwände im Erdgeschoss aus armiertem Beton. Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk oder Beton.

Wohnungstrennwände und Geschossdecken aus Beton. Das Treppenhaus aus sichtbarbleibendem Beton, Velo- & Kinderwagenraum roh gestrichen.

Fenster

Holz- / Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, innen gestrichen, aussen Metall einbrennlackiert. Fenster und Hebeschiebetüren gemäss Plan Architekt.

Dach/Terrassen

Steildach mit sichtbarer Konstruktion. Terrassen als Flachdach, Warmdachkonstruktion mit Zementplatten im Splitt verlegt.

Fassade

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung.

Sonnen-/Wetterschutz

Verbunddraffstoren bei allen Fenstern, elektrisch gesteuert. Vertikalmarkisen als Abschluss bei Loggias.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten sind aus einbrennlackiertem Aluminium.

Küchen

Ausführung gemäss separatem Projektbeschrieb.

Sanitäranlagen

Ausführung gemäss separatem Projektbeschrieb. Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Heizung

Wärmegewinnung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Gemäss Anforderungen Energienachweis.

Lüftung

Die Wohnungen werden mit Grundwohnungslüftungen ausgestattet.

Elektroinstallationen

Photovoltaikanlage mit ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch).

Weitere Ausführung gemäss separatem Projektbeschrieb.

Aufzug

Personenaufzug vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss, Kabine 630 kg / 8 Personen

Bodenbeläge

Die Budgetpreise verstehen sich für die Lieferung und das Verlegen der entsprechenden Beläge auf den bestehenden Estrich inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, Materialverschnitt, Sockel, allfällige Oberflächenversiegelung, etc.

Wohnräume exkl. Nassräume, Réduit: Parkett
Budget: Fr. 150.- / m²

Nassräume, Réduit: Keramische Bodenplatten
Budget: Fr. 150.- / m²

Keller und Abstellräume: Zementüberzug gestrichen

Loggias: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager

Wandbeläge

Die Budgetpreise verstehen sich inkl. Verschnitte und sämtlichen notwendigen Nebenarbeiten.

Nassräume: Keramische Platten
Budget: Fr. 150.- / m²

Schlaf- und Wohnräume: Abrieb positiv, Körnung 1.0 mm, gestrichen

Deckenarbeiten

Alle Decken in Wohnräumen mit Weissputz Q3, gestrichen.

Schrankeinbauten

Ein Garderobenschrank pro Wohnung gemäss Detailplan Architekt.

Nebenträume

Pro Wohnung ein Kellerabteil. Abstellraum für Kinderwagen und Fahrradabstellplätze im Garagengeschoss.

Autoeinstellplätze

Garage im Untergeschoss (Zuteilung durch Verkäufer).

Umgebungsgestaltung

Gemäss Konzept Architekt.

Allgemein

Sämtliche Budgetpreise verstehen sich inkl. 8.1% MwSt.

Allfällige gestalterische Änderungen durch den Architekten bleiben vorbehalten.



Verkauf

Unser Zahlungsmodus für Ihre Sicherheit

Mit der Anzahlung von CHF 50'000 und Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung verpflichten Sie sich zum Kauf einer Stockwerkseinheit. Der Kaufvertrag wird nach Vorlage der Stockwerksbegründung öffentlich beurkundet, wobei eine Anzahlung von 20% des Kaufpreises fällig wird. Die Restzahlung des Kaufpreises ist erst 10 Tage vor Übergabe der Stockwerkseinheit zu leisten. Damit erhalten Sie die Sicherheit, dass die Bauherrschaft die vertraglich zugesicherten Leistungen auch tatsächlich erbracht hat.

Änderungswünsche

Änderungswünsche betreffend dem Innenausbau der Wohnung sind je nach Baufortschritt möglich. An der äusseren Erscheinung des Mehrfamilienhauses kann keine Änderung vorgenommen werden.

Mehrkosten

Mehrkosten aufgrund individueller Ausbauwünsche werden dem Baufortschritt entsprechend in Rechnung gestellt. Zahlungen für Mehrkosten haben innert 30 Tagen zu erfolgen. Die Bauherrschaft hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt. Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evt. Fremdvergaben durch Käuferschaft) können nur nach Freigabe durch den Architekten erfolgen. Für die Bearbeitung/Realisierung von Käuferwünschen wird der Käuferschaft ein Honorar in der Höhe von 15% (exkl. MwSt.) der Mehrkosten für die Administration, Planung, Bauleitung und Risiko verrechnet.

Notarielle Regelungen

Die Della Casa Group AG ist für den Vollzug der notariellen Regelungen des Mehrfamilienhauses zuständig. Es sind dies Fuss- und Fahrwegrechte, Überbaurechte, Nutzungsrechte, Regelungen der Einstellplätze, Besucherparkplätze, Containerplätze, nachbarrechtliche Durchleitungen sowie alle hier nicht erwähnten, jedoch für ein Mehrfamilienhaus üblichen oder behördlich vorgeschriebenen Regelungen, sodass nach der Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei geregelt ist.

Allgemeine Bemerkungen

Bilder, Perspektiven und Ansichten sowie Pläne in dieser Verkaufsdokumentation haben lediglich schematischen/darstellenden Charakter und geben keinen Aufschluss über Farben, Konstruktion, verwendete Materialien usw.. Ebenso sind Farben, Materialisierung, Bepflanzungen usw. in den Visualisierungen noch nicht definitiv festgelegt und/oder von den Behörden bewilligt.

Im Kaufpreis inbegriffen

Der Bezug ist auf Frühjahr 2026 geplant.

- Bauliche Leistungen gemäss Baubeschrieb
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Kabel-TV, etc.
- Landanteil
- Landerschliessung
- Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Baukreditzinsen
- Prämien für Architekt, Geologen, Geometer, Ingenieure und Spezialisten
- Promotionskosten
- Kosten für rechtliche Regelung (Begründung Stockwerkeigentum, Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Reglement der Stockwerkeigentümerschaft, Dienstbarkeiten)
- Kosten für sämtliche Arbeiten, die im Baubeschrieb aufgrund Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, sich jedoch während der Bauausführung aufgrund behördlicher Anordnung als notwendig erweisen, um das Objekt schlüsselfertig zu erstellen

Im Kaufpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen

- Kosten für Leistungen, welche im Baubeschrieb und in den Verkaufunterlagen nicht enthalten sind. Es sind dies die Kosten für individuelle Ausbauwünsche
- Falls aufgrund des individuellen Ausbaus zusätzliche Versicherungskosten entstehen, müssen diese vom Käufer getragen werden.
- 1/2 Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag
- Kosten für die Handänderungssteuer
- Kosten für noch nicht bekannte Gebühren und Abgaben
- Kosten für Grundpfanderrichtung (Hypothek)



Della Casa Group AG

Immobilienprojekte von der Idee bis zur Realisation.

Bauherr

Konsortium bestehend aus

Della Casa Bau GmbH
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg

und

GDC Immobilien AG
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg



Ihre Ansprechperson

Gaston Della Casa
gdc@dellacasa.group
041 785 61 30

Projektentwicklung

Della Casa Group AG
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg

Verkauf

Della Casa Group AG
Gaston Della Casa
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg

www.dellacasa.group
info@dellacasa.group
041 785 61 31

