



Modern Wohnen in Holzhäusern / ZG

# AM RIGIWEG



Hier entsteht  
Ihr neues  
Zuhause.

Landwirtschaftliches Land

Rigiweg

## AM RIGI WEG

Im Zentrum von Holzhäusern entsteht die neue Wohnüberbauung.

«Am Rigiweg» im Zentrum von Holzhäusern entstehen grosszügige Reihen-Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Öffentliche Verkehrsmittel und der Autobahnanschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Holzhäusern gehört zur Gemeinde Risch-Rotkreuz und liegt im attraktiven und steuergünstigen Kanton Zug. Die einst ländliche Gemeinde hat sich dank weitsichtiger Planung zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsgebiet entwickelt.

Geschichtlich bedeutet der Name Holzhäusern «bei den Häusern am Wald». Schon der damalige historische Name verspricht viel Grün. Der zentrale Verkehrsknotenpunkt der Gemeinde Risch-Rotkreuz liegt inmitten prächtiger Natur. Innert Kürze gelangen Sie in die Naherholungsgebiete am Zugersee und an der Reuss. Der bekannte Golfpark befindet sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Wohnüberbauung entfernt.

Holzhäusern verfügt über eine eigene Primarschule. Die Schulen der Oberstufe befinden sich im nahen Rotkreuz und die Kantonsschule in Zug. Die «Swiss International School Rotkreuz / Zug» befindet sich in Gehdistanz im Bösch / Hünenberg. Mit dem Bus ist Holzhäusern von Rotkreuz, Cham und Hünenberg erreichbar. Der Bahnhof Rotkreuz und der Autobahnanschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten ergänzen einander: Zum einen Ruhe und Aktivitäten in der Natur, z.B. am Zugersee oder in der Flusslandschaft der Reuss. Zum anderen Golfpark, Badeanlagen, Sport- und Grillplätze und schneesichere Skigebiete in der Nähe. Vielfalt erwartet Sie auch im kulturellen Bereich mit Bands, Musikvereinen, Chören, Tanz, Theater und Kunst. Im Sommer sorgen das Schwimmbad in Rotkreuz sowie diverse Seebadis für die richtige Abkühlung.

Holzhäusern verwöhnt Sie auch in kulinarischer Hinsicht. Diverse Restaurants bieten Ihnen abwechslungsreiche Möglichkeiten. Eine feine original-italienische Pizza aus dem Holzofen oder ein kühler Drink in der Lounge-Bar. Lassen Sie sich verwöhnen.

Profitieren Sie auch vom grossen Steuervorteil. Eines der attraktivsten Steuergesetze der Schweiz garantiert eine tiefe Steuerbelastung. Die Gemeinde Risch-Rotkreuz nimmt dabei unter den steuergünstigen Gemeinden im schweizerischen Vergleich eine Spitzenposition ein.

# Lageplan





## Impressionen

Holzhäusern, in der Nähe vom Zugersee, die malerische Umgebung und die zentrale, verkehrsgünstige Lage im Herzen der Innerschweiz macht die Gemeinde Risch-Rotkreuz zum attraktiven Standort für Bewohner und Unternehmungen aller Art.

Risch-Rotkreuz bietet Anschluss an das Leben in der Stadt und auf dem Land. Alle Wege stehen Ihnen offen nach Zug, Zürich, Luzern, in die Schweiz oder hinaus in die Welt. Für private und berufliche Ziele ist die Gemeinde der ideale Ausgangspunkt – mit besten Verbindungen zum Arbeitsmarkt, mit vielseitigen Wohngelegenheiten und einer hohen Lebensqualität. Eine (ent)spannende Freizeit können Sie in der intakten Natur erleben mit dem Zugersee, den Wiesen und Wäldern oder bei Kultur, Sport und Unterhaltung.





## **AM RIGI WEG**

Ansicht Eingang Reihen-Einfamilienhäuser



## Nachhaltig & flexibel

Die Wohnüberbauung wird im Minergie®-Standard (nicht zertifiziert) gebaut. Dieser Standard stellt sehr hohe Anforderungen an das Komfortangebot. Die Gebäudehülle ist winddicht und hoch wärmedämmend, so dass sie optimal gegen Hitze und Kälte isoliert. Die Holzaluminium-Fenster werden mit 3-fach Verglasung versehen. Sämtliche Wohneinheiten werden mit kontrollierter Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung werden mit einer hochmodernen Wärmepumpe (Erdsonde) betrieben. Diese Massnahmen garantieren weniger Energieverbrauch im Winter und mehr Wohnkomfort im Sommer.

Die Aussenhülle wird mit hochwertiger Dämmung isoliert und mit Naturschiefer verkleidet. Diese sehr wertvolle Fassadenlösung bewahrt Sie vor teuren Unterhaltskosten. Dieser energetische hohe Standard reduziert die Nebenkosten auf ein Minimum.

Die grosszügig angelegten Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität und lassen so Raum für die persönliche Entfaltung der Bewohner. Jedes Objekt orientiert sich nach Westen und bietet mit grossflächigen, zum Teil raumhohen Fensterflächen eine offene Wohnatmosphäre. Auf den grosszügigen Terrassen geniessen Sie den Blick ins Grüne und die schönen Sonnenuntergänge.

Die vier Reihen-Einfamilienhäuser bieten im Dachgeschoss einen Wohn- und Essraum sowie ein Gäste-WC mit westlich vorgelagerter Dachterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingang, zwei Schlafräume mit zugehöriger Nasszelle und das Elternschlafzimmer (Master Bedroom) mit Ankleide und eigener Nasszelle. Verschiedene Grundrissgestaltungen mit unterschiedlicher Anzahl Sanitärräume sind möglich. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, Waschküche, Hobbyraum und der Zugang zur Tiefgarage.

Die vier eingeschossigen Eigentumswohnungen auf der Westseite bieten auf einem Geschoss grosszügiges Wohnen. Die Anordnung von Wohn- und Essbereich schafft unterschiedliche Raumerlebnisse und macht die Weite und Grosszügigkeit der Räume spürbar. Auch die Eigentumswohnungen verfügen nebst den Schlafzimmern über ein Master Bedroom mit Ankleide und eigener Nasszelle. Ebenfalls steht für jede Wohnung eine separate Waschküche mit eigener Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung.

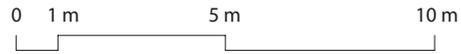
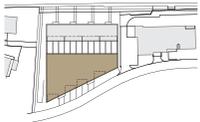
Raumhohe Fenster zur Terrasse und Hebeschiebetüren lassen bei allen Objekten Innen- und Aussenraum ineinander übergehen. Die grossen Fensterfronten vermitteln lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Sämtliche Wohneinheiten sind grosszügig konzipiert und weisen einen hohen Ausbaustandard auf. Die Raumhöhe von 2.50 m betont die Exklusivität dieser Wohneinheiten.

Die Erschliessung der Wohnüberbauung «Am Rigiweg» erfolgt über den Rigiweg mit direktem Zugang zur Tiefgarage. Die Tiefgarage bietet 24 Parkplätze mit einer Breite von 3.50 m. Von der Tiefgarage führen direkte Zugänge zu den Wohneinheiten. Für jede Wohnung sind zwei Einstellhallenplätze reserviert.



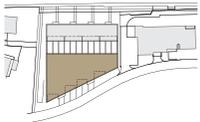
## **AM RIGI WEG**

Der Sitzplatz – Ihr privates, kleines Paradies.



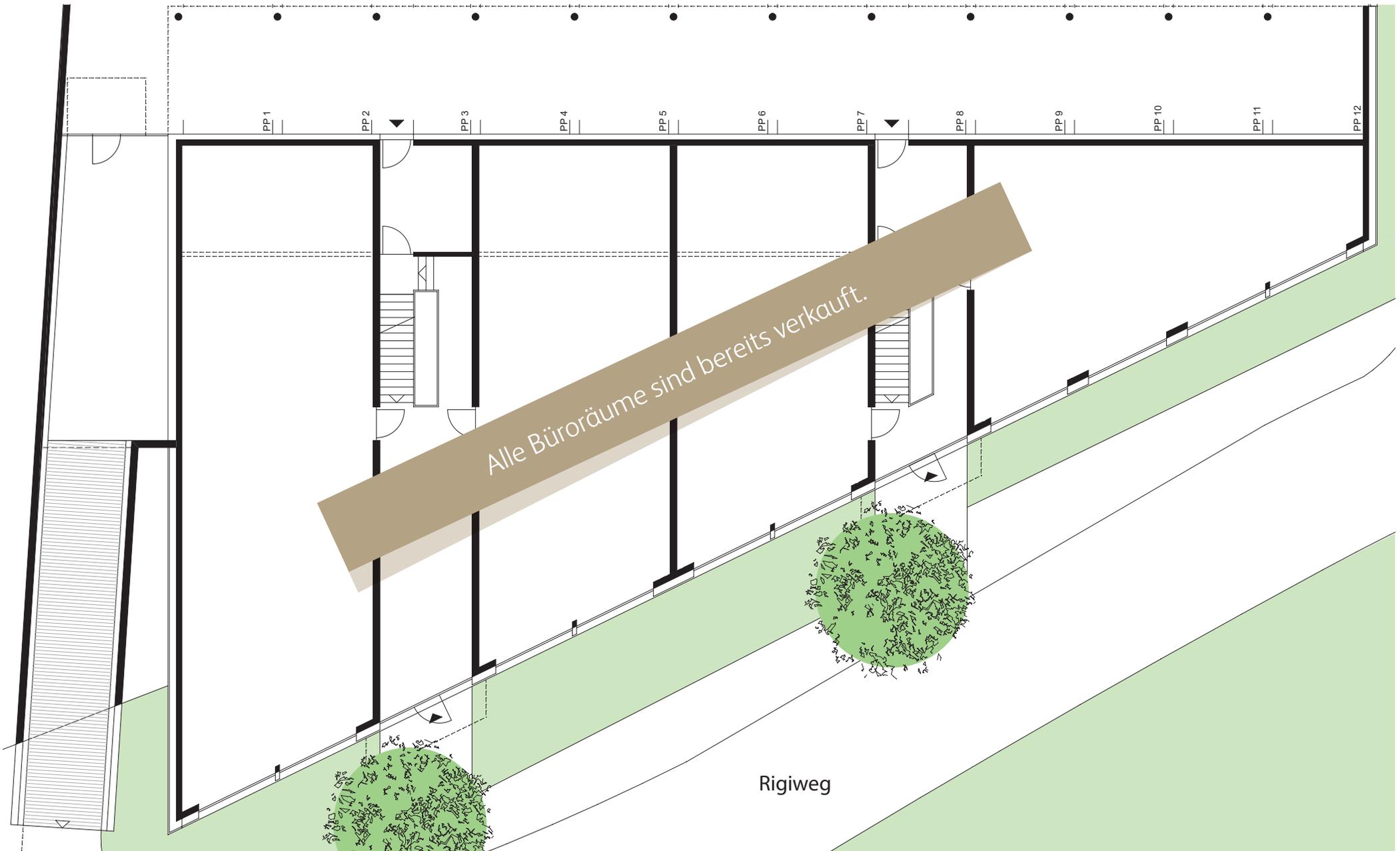
# Grundrisse Kellergeschoss | Wohnungen





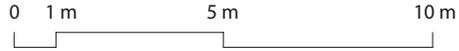
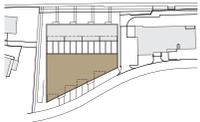
0 1 m 5 m 10 m

# Grundrisse Untergeschoss | Büroräume



Alle Büroräume sind bereits verkauft.

Rigiweg

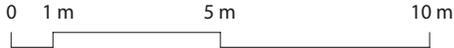
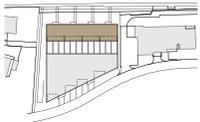


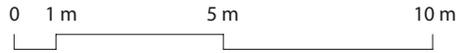
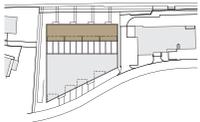
# Grundrisse Erdgeschoss | Wohnungen



Rigiweg

Grundrisse Untergeschoss | Einfamilienhäuser

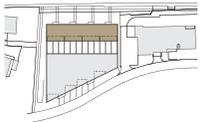




# Grundrisse Erdgeschoss | Einfamilienhäuser

Chamerstrasse

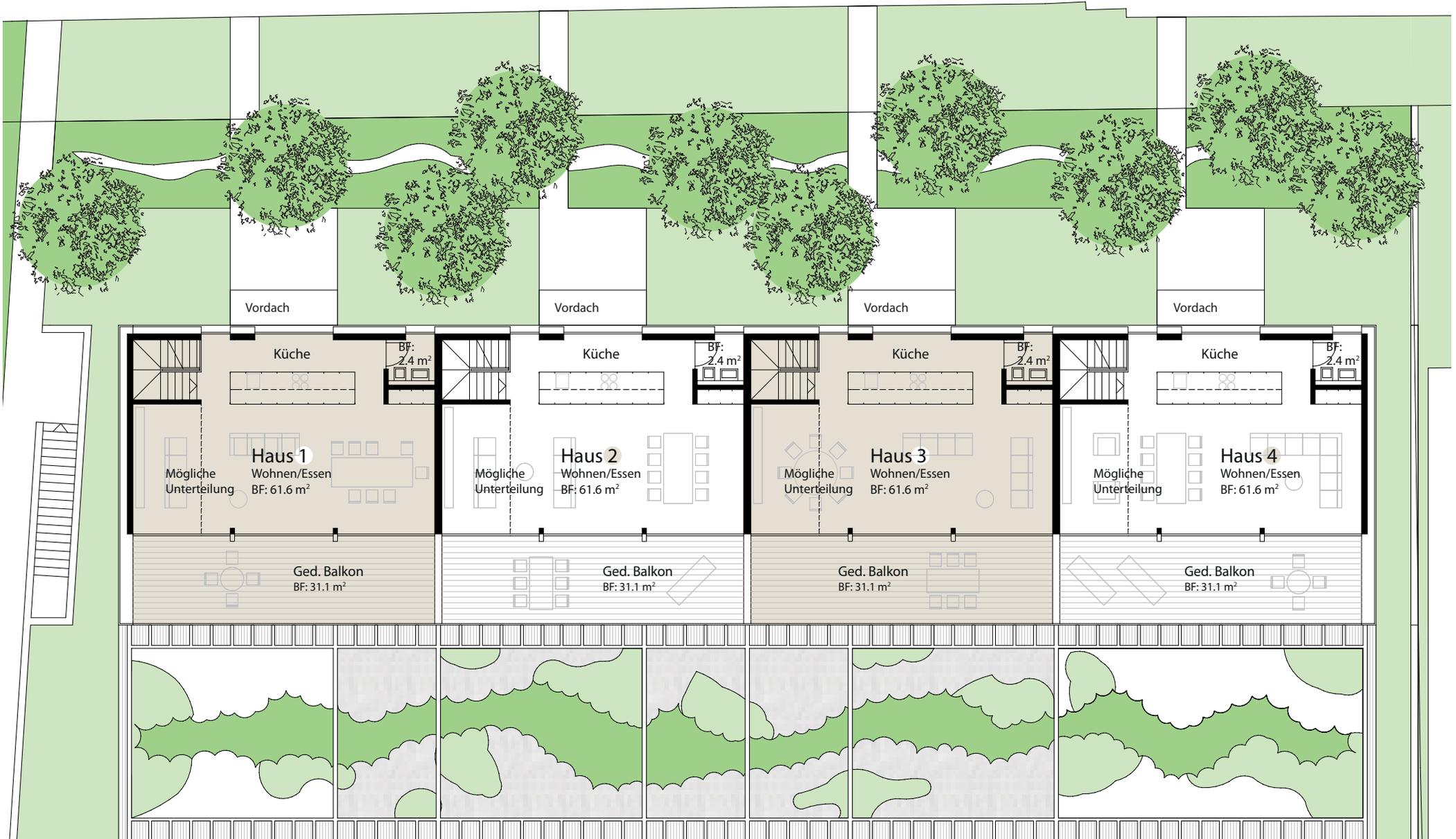




0 1 m 5 m 10 m

# Grundrisse Dachgeschoss | Einfamilienhäuser

Chamerstrasse







## Baubeschrieb

### Rohbau

Aussenwände im Erdreich aus armiertem Beton.

Kellerwände Kalksand- resp. Backstein.

Wohnungstrennwände einschalig aus armiertem Beton. Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk oder Beton, je nach statischen Anforderungen.

Decken aus armiertem Beton.

### Fassade

Einsteinmauerwerk oder Beton, je nach statischen Anforderungen mit ca. 25 cm Wärmedämmung und hinterlüfteter Fassade mit Naturschiefer. Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### Fenster

Holz- / Metallfenster mit Isolierverglasung 3-fach, innen gestrichen, aussen einbrennlackiert. Eine, respektive zwei Hebeschiebetüren pro Wohneinheit. Fenster ebenerdig mit Verbundsicherheitsglas / Einbruchschutz.

### Dächer / Terrassen / Balkone

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

Terrassen und Balkone mit Kunststeinplatten belegt.

### Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Aluminium lackiert oder eloxiert, teilweise in Chromstahl.

### Sonnen- & Wetterschutz

Markisen, elektrisch, in allen Räumen.

Sonnenschutz mit Markisen, elektrisch.

### Küche

Qualitätsküche mit freistehender Koch- und Arbeitsinsel. Frontkombination weiss glänzend, Griffleisten edelstahlfarben mittig montiert. Hochschränke, Geräte: Backofen / Combisteamer / Kühlschrank und Induktionskochfeld.

Budget für Haus 1, 2, 3, 4 CHF 40'000.00

Budget für Wohnung 1, 2, 3, 4 CHF 40'000.00

### Elektroinstallationen

Ausführung gemäss Elektroplan. Einbauleuchten in Küche, Korridor und Nasszellen. Sonnerie mit Video- / Gegensprechanlage.

### TV / Telefon / Multimedia

Ausführung gemäss Elektroprojektplan. Multimedia-Anschlüsse in Wohn- und Esszimmer sowie in allen weiteren Zimmern.

### Heizung / Warmwasser

Wärmeerzeugung mittels zentraler Erdsondenwärmepumpe. Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Einzelraumregulierung via Raumthermostaten.

### **Komfortlüftung**

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Pro Wohnung / Haus ein separates Gerät. Individuelle Steuerung mittels Stufenschalter.

### **Kühlung – Free Cooling**

Leichte Kühlung über Bodenheizung im Hochsommer, Einzelraumregulierung über Raumthermostaten.

### **Sanitäranlagen**

Ausführung gemäss Projektbeschrieb des Sanitäringenieurs. Duschen mit Glastrennwänden, bodengleiche Duschbereiche mit Platten belegt und mit Ablaufrinnen. Jedes Reihenhaus und jede Wohnung verfügt im Untergeschoss über eine eigene Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler.

### **Garderobe / Wandschränke**

Gemäss Plangrundlagen im Angebot enthalten.

### **Bodenbeläge**

Die Budgetpreise verstehen sich für die Lieferung und das Verlegen der entsprechenden Beläge auf den bestehenden Unterlagsboden inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, Sockel usw.

Gesamte Wohnfläche exkl. Nassräume, Redit: Parkett mit fertig behandelter Oberfläche (geölt oder versiegelt, z.B. Landhausdielen Eiche, natur oder geräuchert).

Wohnräume:	Budget: CHF 150 pro m <sup>2</sup>
Nassräume, Redit:	Budget: CHF 120 pro m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone:	Budget: CHF 100 pro m <sup>2</sup>
Keller- Büro- und Abstellräume:	Zementüberzug gestrichen.

### **Deckenbeläge**

Alle Decken Weissputz gestrichen.

### **Wandbeläge**

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

Nassräume: Keramische Platten bis Decke	Budget: CHF 120 pro m <sup>2</sup>
Schlaf- und Tagräume:	Abrieb positiv, Körnung 1.5 mm, gestrichen.

### **Vorhangschienen**

Vorhangschienen in Deckputz, 1 Schiene pro Fenster.

### **Cheminéeanlagen**

Nicht vorgesehen. Ausbau ohne Weiteres möglich.

## Baubeschrieb

### Keller

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Reihen-Einfamilienhäuser haben eigene Kellerabteile im Untergeschoss des Hauses.

### Akustik / Lärmschutz

Die Baukonstruktion erfüllt die Mindestanforderungen der SIA Norm 181 «Schallschutz im Hochbau», Ausgabe 2006. Es wird hoher Wert auf die Schalldämpfung gelegt und nach den erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 gebaut.

### Autoeinstellplätze

Die Einstellplätze sind 3.5 m breit und 5 m lang.

### Umgebungsgestaltung

Gemäss Konzept des Landschaftsarchitekten.

### Schliessanlage

Sicherheitszylinder mit Hauptschlüssel für Haupteingang, Wohnungstüren, Briefkasten, Garagentor und Nebeneingang.

### Ausbauwünsche

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die Kostenkonsequenzen ab.

### Verschiedenes

Konstruktionsbedingte Änderungen, Auflagen der Baubehörden und situationsbedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

### Mehrwertsteuer

Sämtliche Preisangaben verstehen sich inkl. 8.0 % MwSt.

## Grosszügige Wohneinheiten

### Reihen-Einfamilienhäuser

Einheit	Nummer	Nettofläche
4½-Zimmer-Reihen-EFH Landanteil (Parzelle)	1	ca. 178 m <sup>2</sup> ca. 342 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Reihen-EFH Landanteil (Parzelle)	2	ca. 178 m <sup>2</sup> ca. 225 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Reihen-EFH Landanteil (Parzelle)	3	ca. 178 m <sup>2</sup> ca. 226 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Reihen-EFH Landanteil (Parzelle)	4	ca. 178 m <sup>2</sup> ca. 265 m <sup>2</sup>

Die Reihen-EFH können auch als 5½-Zimmer realisiert werden.

### Eigentumswohnungen

Einheit	Nummer	Nettofläche
4½-Zimmer-Wohnung	1	ca. 160 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Wohnung	2	ca. 147 m <sup>2</sup>
3½-Zimmer-Wohnung	3	ca. 98 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Wohnung	4	ca. 156 m <sup>2</sup>

## Finanzielles

### Innenausbau

Sämtliche Wohnungen werden mit einem hochwertigen Ausbaustandard erstellt. Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit den Innenausbau Ihres Kaufobjektes nach Ihren Wünschen und Ansprüchen zu gestalten. Die Mehrkosten bei Bestellungsänderungen gehen zu Lasten der Käuferschaft.

### Pauschalpreis

Im Preis inbegriffen:

Landanteil, Vermessungskosten, Bewilligungsgebühren für das Gebäude, vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV im Rahmen des Baubeschriebes. Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb.

Alle von den zuständigen Instanzen, wie Versicherungsamt, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen.

Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes im Rahmen des Baubeschriebes. Notwendige Baukreditzinsen, Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen, Rechts-, Notariats- und Grundbuchkosten für die vorgängig zur Kaufvertragsbeurkundung erfolgenden rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutation, Dienstbarkeiten, Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum, Reglemente der Stockwerk- / Miteigentümergeinschaftsanteile, etc.)

### Kaufabwicklung

Abschluss einer Reservationsvereinbarung.

Zahlung der Reservationsgebühr von CHF 50'000.00 innert 10 Tagen nach Erhalt der Reservationsvereinbarung. Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit einer weiteren Teilzahlung von 25 % des Kaufpreises. Restzahlung von 75 % des Kaufpreises bei Nutzen und Schadenantritt (Schlüsselübergabe).

### Kaufkosten

Die Notariats- und Grundbuchgebühren tragen die Käufer- und Verkäuferschaft je zur Hälfte. Im Kanton Zug wird keine Handänderungssteuer erhoben. Die Kosten für die Grundpfanderrichtung gehen voll zu Lasten der Käuferschaft.

### Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie ist eine wichtige Angelegenheit. Auf Ihren Wunsch beraten wir Sie gerne, um die bestmögliche Lösung zu finden.

## Weiteres Vorgehen

### Bewirtschaftung

Die Knüsel Treuhand und Verwaltungs AG wird mit der Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft beauftragt. Der Vertrag wird auf zwei Jahre abgeschlossen. Die Honorarberechnung erfolgt nach den SVIT-Ansätzen.

### Stockwerksbegründungsurkunde / Reglement

Die Stockwerksbegründungsurkunde und das Benützungs- und Verwaltungsreglement für die Stockwerksgemeinschaft «Am Rigiweg» wird auf den Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages hin erstellt. Für die Erstellung der Unterlagen ist das Notariat der Gemeinde Cham zuständig.

### Anmerkung

Die vorliegenden Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Kleine Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne sowie der detaillierte Baubeschrieb.

### Beratungsgespräch / Besichtigung

Unser Verkaufsteam steht Ihnen für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung. Bestimmt haben Sie Fragen bezüglich Finanzierung, Anzahlung, Grundrisse, etc. Voraussichtlicher Bezugstermin: Frühling / Sommer 2015

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit uns.



### Knüsel Treuhand und Verwaltungs AG

Herr T. Joanna / Frau D. Dalla Palma  
Schöngrund 26  
6343 Rotkreuz  
Telefon 041 798 20 00  
e-Mail [info@knueseltreuhand.ch](mailto:info@knueseltreuhand.ch)  
Internet [www.knueseltreuhand.ch](http://www.knueseltreuhand.ch)

### Bauherrschaft



### Ventus AG

Rothusstrasse 5a  
6331 Hünenberg

### Architekt



### Bühler Architekten AG

Dipl. Arch. ETH / SIA  
Luzernerstrasse 7  
6343 Rotkreuz



**KNÜSEL TREUHAND & VERWALTUNGS AG**



SCHÖNGRUND 26 | 6343 ROTKREUZ | TELEFON 041 798 20 00  
INFO@KNUESELTREUHAND.CH | WWW.KNUESELTREUHAND.CH