



# Jardin

Die stilvolle Stadtadresse.

# LEBEN ÜBER LUZERN

## Jardin

---

An der Rosengartenhalde 18 in Luzern entsteht mit dem Neubauprojekt «Jardin» ein Mehrfamilienhaus mit offener, zurückhaltender und stilvoller Architektursprache. Die grüne, stadtnahe Wohnlage zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit schmucken Villen und eleganten Neubauten sowie überdurchschnittlich vielen Grünflächen aus.

In den vier hochwertigen Maisonette-Eigentumswohnungen residieren Sie über den Dächern Luzerns und geniessen das Leben auf zwei Etagen, welche beide direkt mit dem Lift erschlossen sind. Je eine weitläufige Terrasse bei den Gartenwohnungen und deren zwei bei den oberen Einheiten rücken Ihren Wohnraum in die Natur – und erlauben dank der Hanglage eine atemberaubende Panoramasicht über die Stadt und die Zentralschweizer Bergwelt mit dem Pilatus. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, Kellerabteile, vier private Abstellräume für Fahrräder und ein gemeinsamer Trocknungsraum.

Eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Freecooling-System, eine kontrollierte Wohnungslüftung und Parkplätze mit Anschlüssen für Ladestationen unterstützen einen nachhaltigen Lebensstil.







# PRIVILEGIERT WOHNEN

## Stadtnah und im Grünen

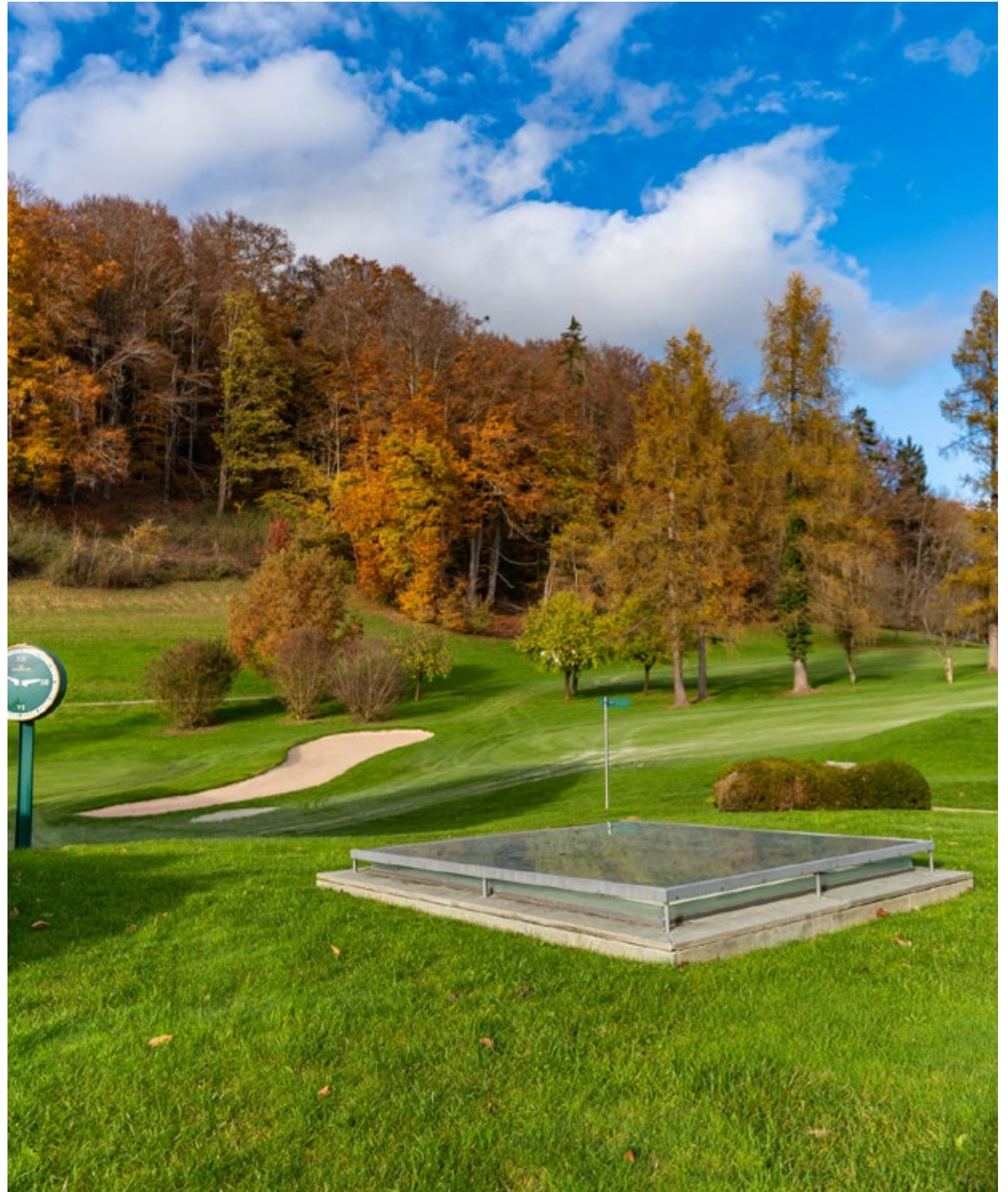
---

Postkartenkulisse, Kultur, Erlebnis, Kulinarik und Historie. Alles das in Höchstform auf kleinster Fläche vereint illustriert Luzerns weltberühmten Charme. Besonders charmant lebt es sich an der erhöhten Rosengartenhalde. Von hier aus gelangen Sie innerhalb eines rund viertelstündigen Spaziergangs zum Verkehrshaus der Schweiz mit eigener SBB-Station, Tennisclub, Strandbad Lido, Sportcenter und Yachthafen. Entlang der wunderschönen, von zahlreichen Luxushotels und Restaurants gesäumten Seepromenade ist das Zentrum von Luzern mit Bahnhof und KKL nicht mehr weit. Auch Kindergarten, Schuhlaus, Bank, Post und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz.

Ihr neues Zuhause in der Liegenschaft «Jardin» grenzt zudem direkt an das weitläufige Naherholungsgebiet Dietschiberg mit zahlreichen Aussichtspunkten, Grillstellen und Golfplatz.

| Distanzen      | ↔        |  |   |
|----------------|----------|---|---|
| Bahnhof Luzern | 4.1 km   | 9 Min.  | 14 Min.   |
| Zug            | 30.1 km  | 35 Min.   | 50 Min.   |
| Zürich         | 50.0 km  | 70 Min.   | 60 Min.   |
| Bern           | 114.0 km | 95 Min.   | 90 Min.   |









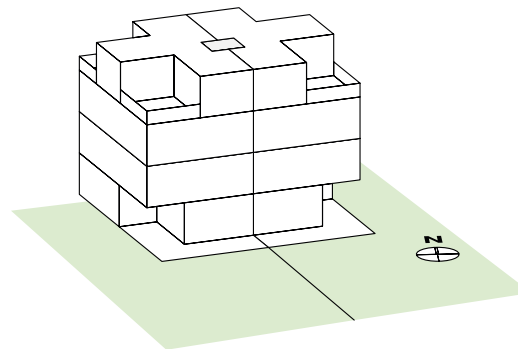


# VIER MAISONETTE- EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Stilvoll wohnen

---

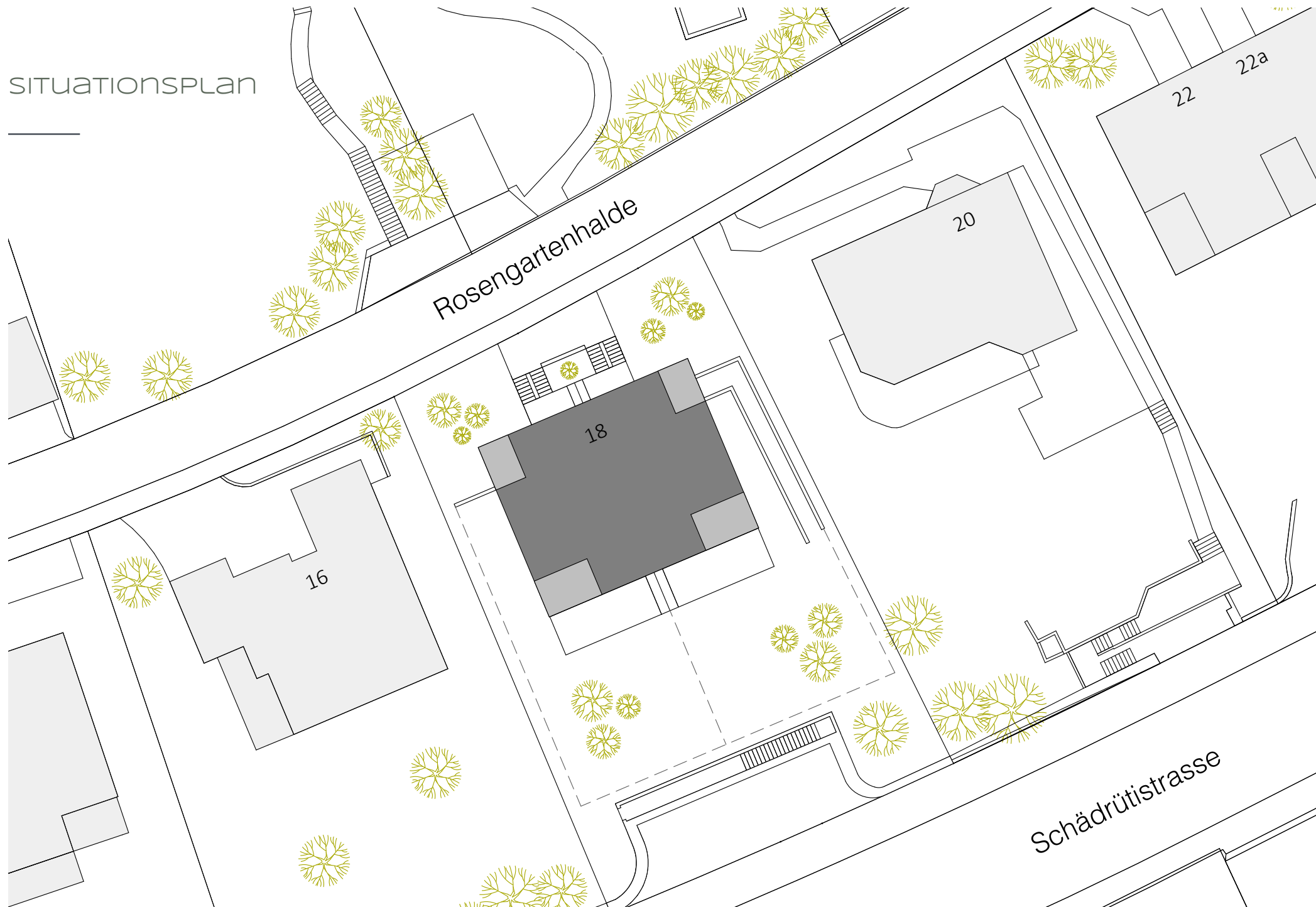
Das stilvolle Mehrfamilienhaus mit vier Maisonette-Eigentumswohnungen punktet mit grosszügigen Grundrissen, einem hohem Ausbaustandard, Blick in die Ferne und viel Grün rundherum.



| Zimmer                | Anzahl | Fläche                  |
|-----------------------|--------|-------------------------|
| 4.5-Zimmer-Maisonette | 4      | ab 140.1 m <sup>2</sup> |



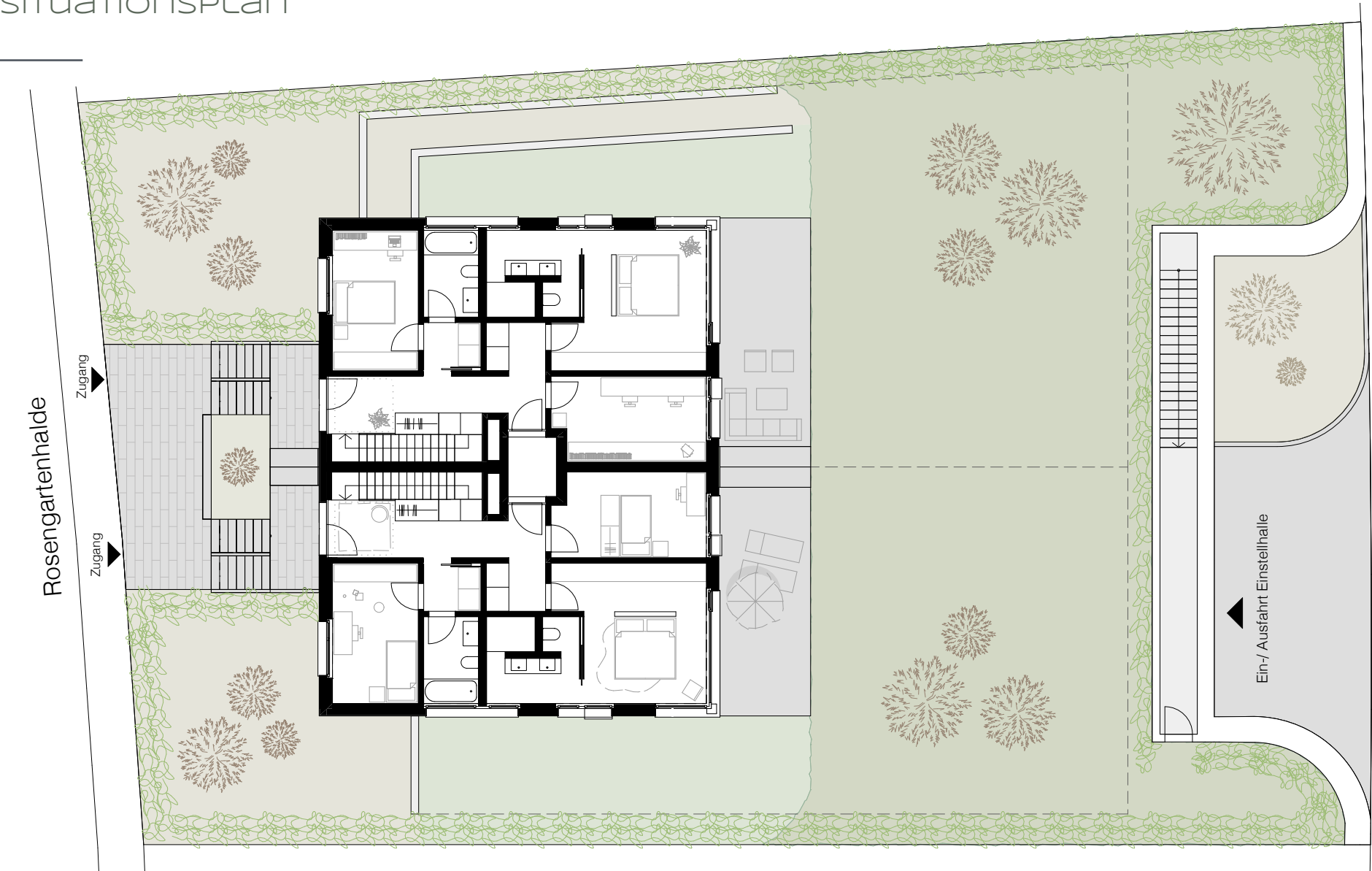
# SITUATIONSPLAN







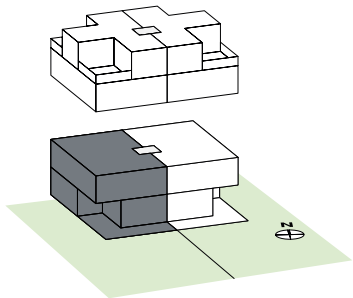
SITUATIONSPLAN



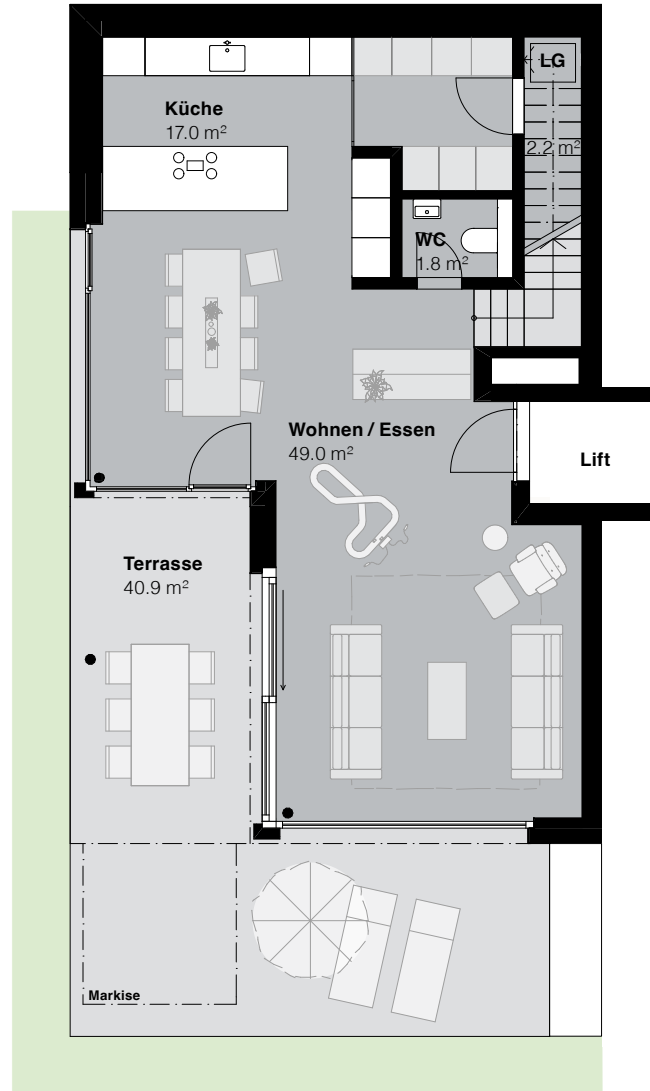
# GARTENWOHNUNG WEST

## Maisonette 4.5 Zimmer

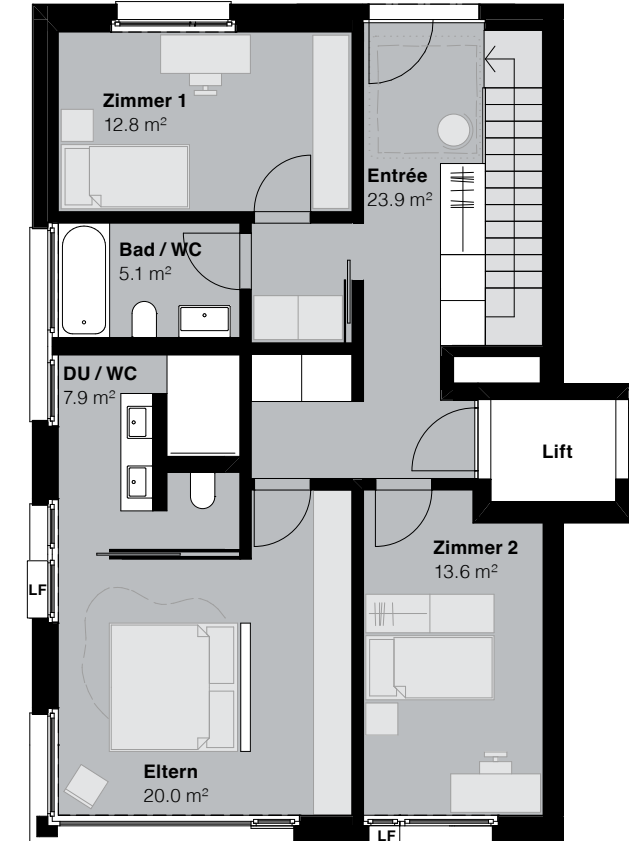
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche: | 161.0 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche:  | 153.3 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:         | 40.9 m <sup>2</sup>  |
| Garten:           | 159.2 m <sup>2</sup> |
| Keller:           | 16.6 m <sup>2</sup>  |
| Waschen:          | 2.5 m <sup>2</sup>   |



Gartengeschoss



Erdgeschoss

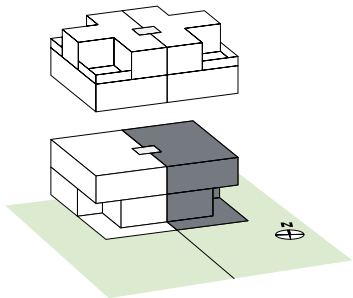




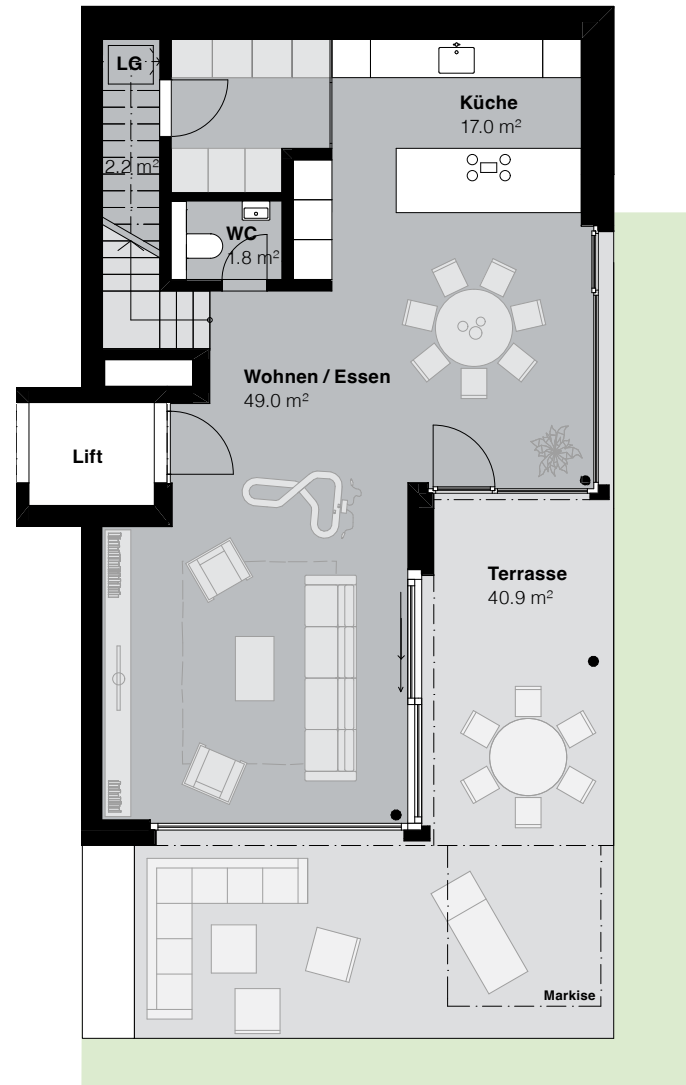
# GARTENWOHNUNG OST

## Maisonette 4.5 Zimmer

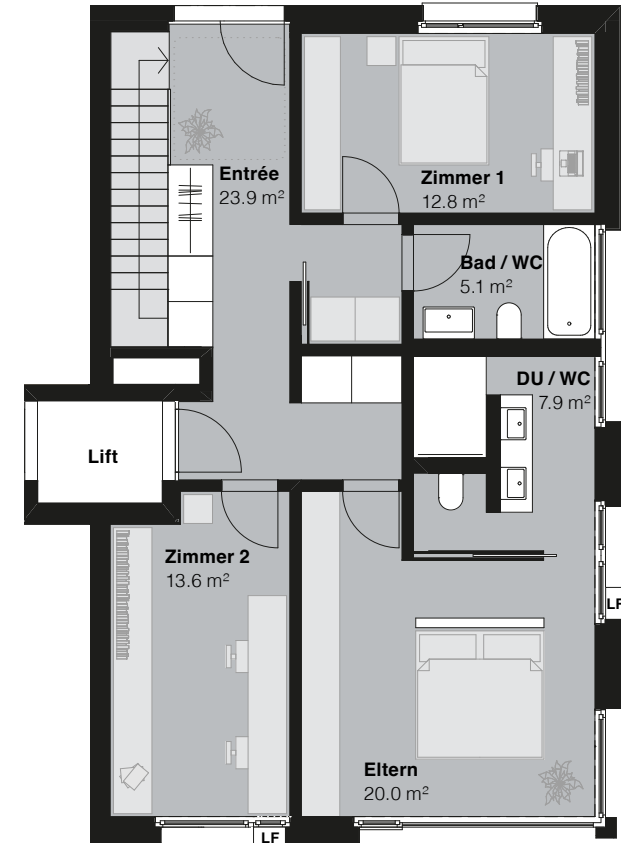
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche: | 161.0 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche:  | 153.3 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:         | 40.9 m <sup>2</sup>  |
| Garten:           | 191.8 m <sup>2</sup> |
| Keller:           | 16.6 m <sup>2</sup>  |
| Waschen:          | 2.5 m <sup>2</sup>   |



**Gartengeschoss**



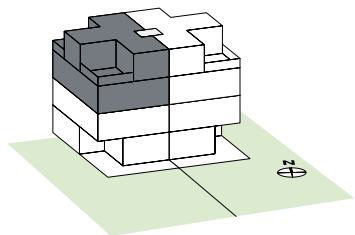
**Erdgeschoss**



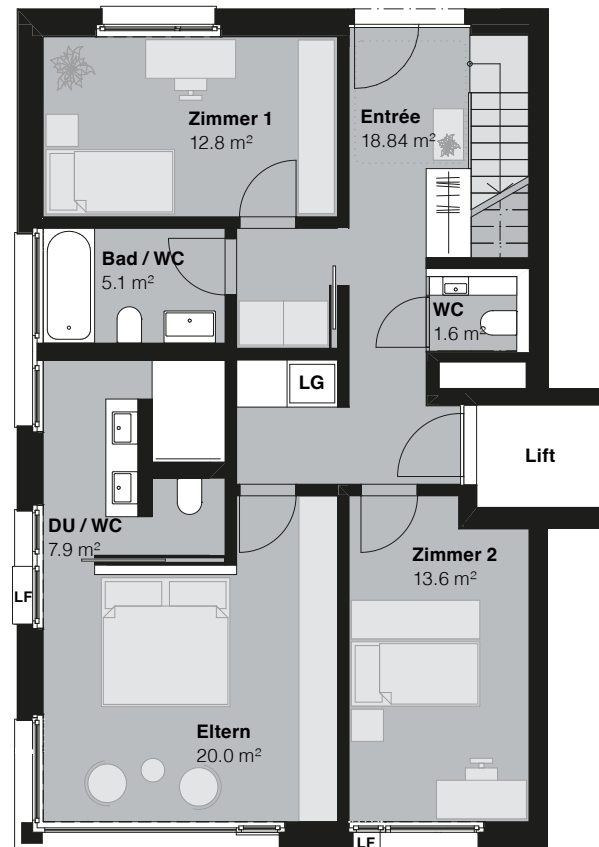
# ATTIKAWOHNUNG WEST

## Maisonette 4.5 Zimmer

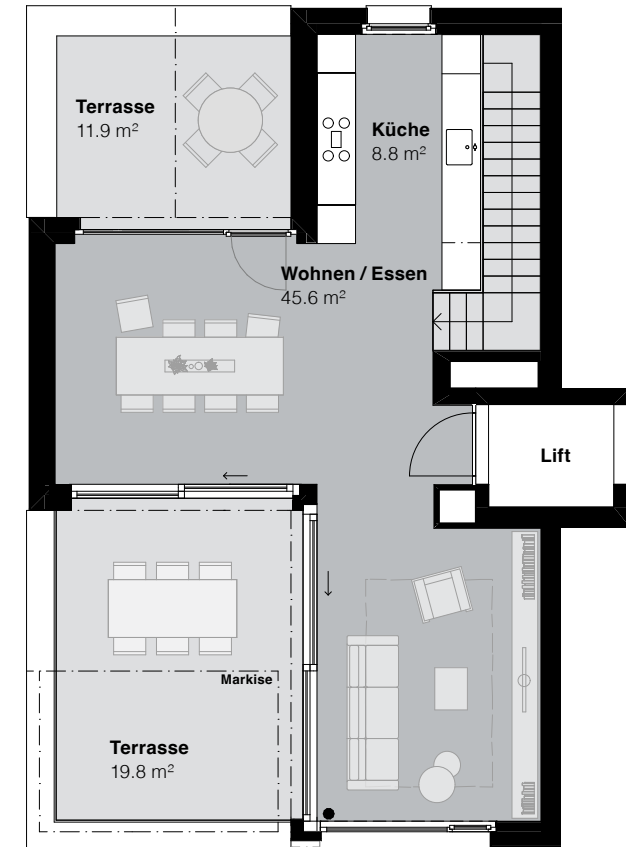
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche: | 140.1 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche:  | 133.8 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:         | 31.3 m <sup>2</sup>  |
| Keller:           | 15.2 m <sup>2</sup>  |
| Waschen:          | 2.5 m <sup>2</sup>   |



### 1. Obergeschoss



### Attikageschoss

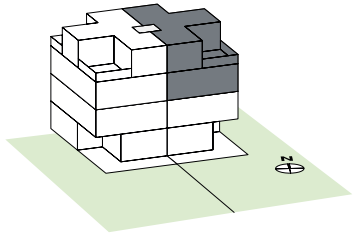




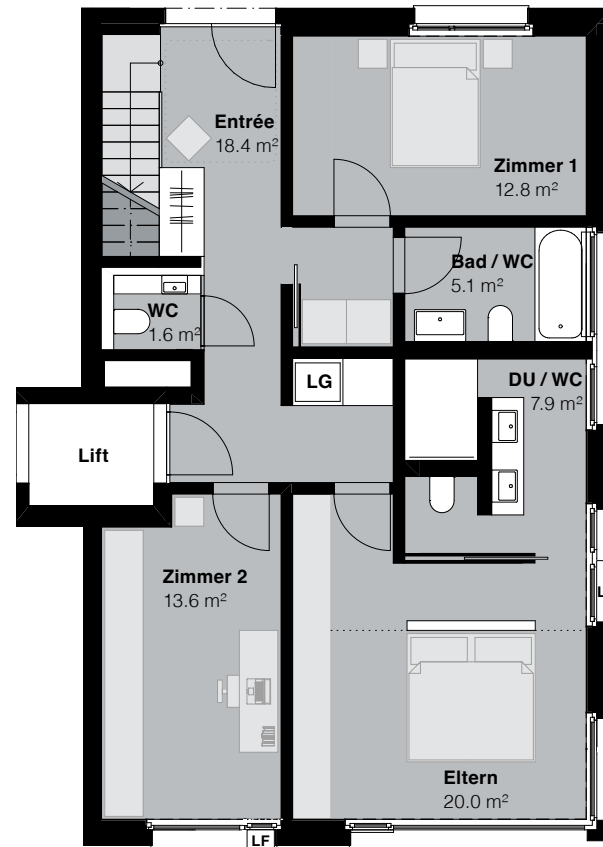
# ATTIKAWOHNUNG OST

## Maisonette 4.5 Zimmer

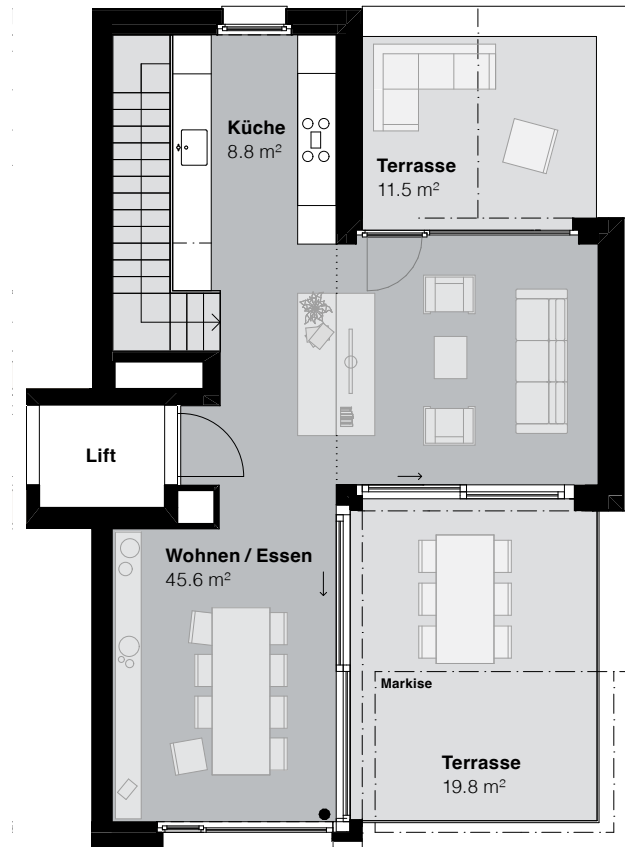
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche: | 140.1 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche:  | 133.8 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:         | 31.3 m <sup>2</sup>  |
| Keller:           | 15.2 m <sup>2</sup>  |
| Waschen:          | 2.5 m <sup>2</sup>   |



### 1. Obergeschoss



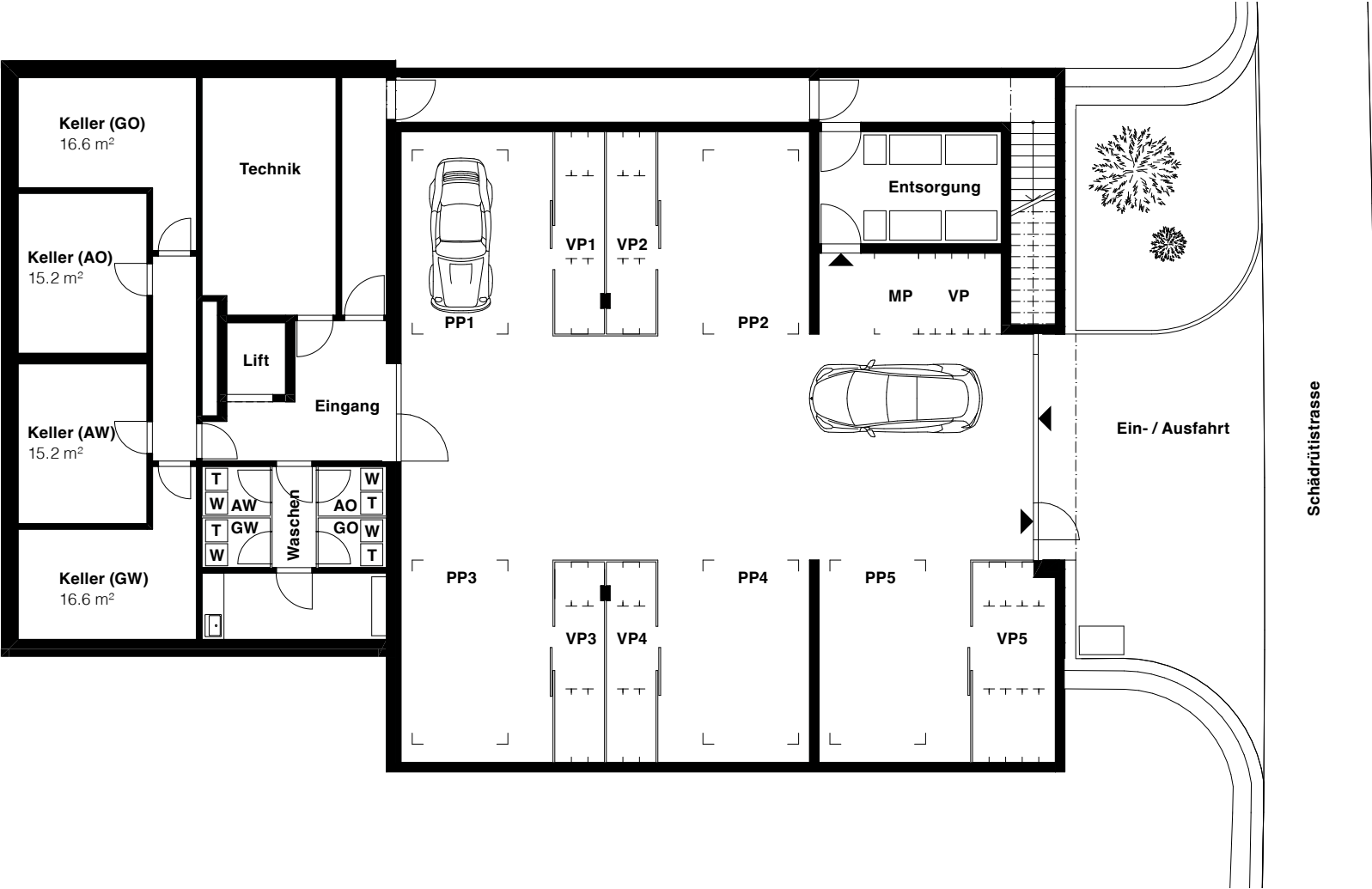
### Attikageschoss







KELLERGECHOSS / EINSTELLHALLE



## ALLGEMEIN

### Untergeschoss

- Kellerumfassungswände in Stahlbeton, gestrichen
- Zwischenwände in Kalksandstein, gestrichen
- Böden in Stahlbeton mit Zementüberzug (Kellerräume) oder Hartbetonüberzug (Einstellhalle)

### Rohbau

- Geschossdecken in Stahlbeton
- Umfassungswände (erdberührt) aus Stahlbeton
- Umfassungswände (nicht erdberührt) aus Stahlbeton oder Backstein
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Zimmertrennwände in Stahlbeton oder Backstein
- Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalleinlage
- Bodenplatte, Umfassungswände im Erdreich aus Stahlbeton

### Fassade

- Tragschale aus Stahlbeton oder Backstein
- Kompaktfassade mit Putz gemäss Wärmeschutznachweis und gemäss Farb-/Materialkonzept Architekt

### Dachkonstruktion (Flachdach)

- Tragkonstruktion in Beton
- Dampfsperre
- Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis
- Dichtungsbahn
- Trenn- und Schutzlage
- Extensive Dachbegrünung
- PV-Anlage

### Fenster

- Holz-Metall-Fenster, Metall aussen einbrennlackiert
- Glasaufbau und Dämmwert gemäss Anforderungen (Wärme- und Schallschutznachweise)
- Drehflügel- oder Hebe-Schiebetüren zu Balkon/Terrasse gemäss Plan
- Fenster mit Dreh-/Kippbeschlag
- Fensterfarben innen und aussen gemäss Farbkonzept Architekt

### Sicherheitskonzept

- Videogegensprechanlage beim Eingangsbereich und Einstellhallenzugang
- Gesicherter, direkter Liftzugang
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren

### Sonnenschutz

- Wohngeschosse: Stoff-Vertikalmarkisen, elektrisch
- Schlafgeschosse: Lamellenstoren, elektrisch
- Stoff- und Metallfarben gemäss Farbkonzept Architekt

### Sonnenstoren

- Pro Wohnung (Sitzplatz oder Terrasse) eine Sonnenstore, elektrisch
- Position, Material und Farbton gemäss Vorgabe Architekt

### Balkone/Terrassen

- Decke in Stahlbeton, Untersicht abgerieben, gestrichen, Schalldämmung gemäss Vorgaben Schallschutzkonzept
- Geländer aus Glas oder Metall gemäss Plan und Farb- und Materialkonzept Architekt
- Boden: Keramische Platten, Budgetpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.-/m<sup>2</sup>

### Elektrische Installationen

- 1 Multimediateilnehmer pro Wohnung
- 1 Multimediasystem pro Wohnung
- 1 Multimediaanschluss pro Schlafzimmer sowie 2 Anschlüsse im Wohnen / Essen.
- Deckenlampenanschlüsse im Wohn-/Essbereich sowie in jedem Zimmer
- Einbauleuchten im Entrée-, Korridorbereich, in Nasszellen und Küche gemäss Architektenplan
- 2 Dreifachsteckdosen pro Zimmer oder Nebenraum
- 3 Dreifachsteckdosen im Wohnen/Essen (1x geschaltet)
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage
- Aussensteckdose und Leuchten auf Balkon, Sitzplatz und Terrasse gemäss Architektenplan

### Wärmeerzeugung/-verteilung

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdsondenwärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Freecooling-System in allen Wohnräumen
- Einzelraumregulierung im Wohnen/Essen, in den Schlafzimmern und in den Nasszellen (pro Raum)

### Lüftungsanlage

- Kontrollierte Wohnungslüftung mit Einzelgeräten pro Wohnung, individuell regulierbar
- Die Keller- und Nebenräume verfügen über eine künstliche Belüftung
- Die Einstellhalle und der Entsorgungsraum verfügen über eine künstliche Entlüftung (CO<sub>2</sub>-Entlüftung gemäss Vorgaben)

### Sanitäranlagen

- Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Erdsonde
- Sanitärapparate nach Vorschlag Architekt
- Enthärtungsanlage/Teilenthärtung

### **Aufzugsanlagen**

- Rollstuhlgängiger Aufzug für 6–8 Personen, Nutzlast max. 630 kg
- Jede Wohnung verfügt über zwei direkte Zugänge

### **Wohnungszugänge**

- Separate Aussentreppe pro Wohnung
- Aussenschrank bei Eingang

### **Kellerräume**

- 1 Kellerabteil pro Wohnung
- Anschlüsse vorgesehen für Waschmaschine/Trockner
- Böden mit Zementüberzug gestrichen

### **Waschen/Trocknen**

- Gemeinsamer Trocknungsraum mit Secomat und Wäscheaufhängevorrichtung, Boden gestrichen
- Separate Waschköje pro Wohnung mit Waschmaschine und Tumbler

### **Einstellhalle**

- Umfassungswände in Stahlbeton
- Boden in Hartbetonüberzug, roh
- Parkplatzmarkierung gestrichen
- Anschlüsse für Elektroauto bei 4 Parkplätzen vorhanden
- Abstellräume Fahrräder und Entsorgung

### **Umgebung allgemein**

- Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten
- Allgemeine Beleuchtung beim Haus- und Einstellhallenzugang
- Containerplatz gedeckt und abschliessbar bei Einfahrt Einstellhalle

## **WOHNUNGEN**

### **Ausbau Wohn- und Schlafzimmer**

- Boden: Parkett, z.B. Landhausdiele Eiche, Budgetpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 150.–/m<sup>2</sup>
- Wände: Weissputz, weiss gestrichen
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- 2 Vorhangschienen pro Fensterfront VS 57, eingelassen

### **Ausbau Küche**

- Boden: Parkett, z.B. Landhausdiele Eiche, Budgetpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 150.–/m<sup>2</sup>
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- Qualitätsküche mit Geräten von Miele oder gleichwertig, Abstellflächen und Rückwand in Dekton, Kühl-/ Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen und Kombi-Steamer, Dampfabzug (Umluft mit Aktivkohlefilter), Unterbaubecken in Chrom-Nickel-Stahl, Hoch- und Hängeschränke gemäss Kollektion des ausführenden Unternehmers
- Budget pro Wohnung (inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.) CHF 45'000.– MwSt.)

### **Ausbau Bad, Dusche, WC**

- Boden und Wände: Keramische Platten, Wände im Spritzbereich raumhoch, Budgetpreis, netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.–/m<sup>2</sup>
- Wände: teilweise Weissputz, weiss gestrichen
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- Sanitärapparate in weiss gemäss Auswahl Apparatliste
- Armaturen verchromt
- Waschtische inkl. Unterbauten gemäss Auswahl Apparateliste

- Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung
- Budget pro Wohnung, Apparate, Waschmaschine, Tumbler und Garnituren (inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.) CHF 40'000.–

### **Türen, Schränke**

- Wohnungsabschlusstüren gemäss Anforderungen (Wärme-, Schall- und Einbruchschutz) Holz-Metall-Konstruktion oder Metall aussen aufgesetzt, Türblätter weiss gespritzt, Dreipunktverriegelung mit Sicherheitsrosette, Spion, einbruchhemmend
- Stahlzargen weiss gespritzt, Türblätter und Innentüren kunsthartzbeschichtet, weiss und Einsteckschloss mit Buntbart
- Einbauschränke kunsthartzbeschichtet
- Fenstersimse kunsthartzbeschichtet

### **Gebäudeautomation**

- Regulierung von Licht, Bodenheizung, Lüftung, Beschattung sowie der Video-Gegensprechanlage

### **Schliessanlage**

- Sicherheitszylinder mechatronisch, Kaba Star oder gleichwertig
- Pro Wohnung 7 Schlüssel, 2 Handsender für Garagentor, Schlüsselschalter









# KAUFABLAUF

## BEZUG / ALLGEMEINES

### Kaufkosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft. Allfällige Gewinnsteuern trägt die Verkäuferschaft.

### Änderungswünsche

Die Kaufobjekte werden zum vereinbarten Pauschalpreis nach dem der Käuferschaft übergebenen Baubeschrieb, Normgrundriss und Basisunterlagen erstellt. Änderungswünsche können nur berücksichtigt werden, wenn sie schriftlich durch den Käufer bestätigt werden. Alle sich aus Änderungswünschen ergebenden Mehrkosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft. (inkl. TU-Honorar 13%, Erhöhung Anschlussgebühr Wasserversorgung 1.5%, Mehrwertsteuer, Honorare Architekt und Fachplaner).

### Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis wird wie folgt beglichen:

- Durch Überweisung einer Anzahlung von CHF 60'000.– mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- Durch Überweisung von 1/3 des Kaufpreises per Beurkundung des Kaufvertrages, abzüglich Reservationszahlung.
- Durch Überweisung von 1/3 des Kaufpreises bei Beginn der inneren Gipserarbeiten.
- Durch Überweisung von 1/3 des Kaufpreises (bzw. Restbetrag) per bezugsbereiter Fertigstellung und vor Übergang von Nutzen und Schaden.

### Bezugstermine

Die Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst 2024 bezugsbereit sein. Das definitive Bezugsdatum wird mindestens 4 Monate im Voraus schriftlich und verbindlich mitgeteilt.

### Bewirtschaftung

Die Musegg Immobilien AG übernimmt die Bewirtschaftung des Mehrfamilienhäuser Rosengartenhalde 18 in Luzern für zunächst 3 Jahre. Eine anschliessende Verlängerung ist möglich. Das Verwaltungshonorar richtet sich nach den üblichen Ansätzen.

### Vorbehalt

Die Informationen in den Verkaufsunterlagen haben orientierenden Charakter. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.

Stand November 2022





MUSEGG IMMOBILIEN AG



MUSEGG IMMOBILIEN AG  
Obergrundstrasse 70  
6003 Luzern

+41 41 249 40 90  
[info@jardin-luzern.ch](mailto:info@jardin-luzern.ch)