



# MFH Baumgarten

WOHNEIGENTUM

an der

BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN

# PROJEKT ZUR SONNE, ZUM BERG

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN

Das Mehrfamilienhaus mit gespiegelten Grundrissen und total 8 Eigentumswohnungen richtet sich ideal zwischen Osten und Westen aus. Das Gebäude ist in den natürlichen Hang mit einer üppigen Portion Grün eingebettet. Mitten in der Dorfzone ideal gelegen und doch durch die Umgebung von Lärm geschützt. Das Haus lädt ein zum Genuss von Lebens- und Wohnfreude.

Grösse, Licht und ein Top-Ausbau kennzeichnen die Wohnungen auf vier Geschossen. In 3.5 bis 4.5 Zimmern finden Sie in jeder Lebenssituation ein Zuhause – als Single oder Paar, Klein-, Teil- oder Grossfamilie.

Die Wohn- und Ess-Landschaften von circa 40m<sup>2</sup> mit grosszügigen Balkonen, eine attraktive Raumaufteilung und die natürliche Umgebung sorgen für unbeschwertes Wohlbefinden.

Der Baustart des MFH erfolgte kürzlich und die Fertigstellung ist auf Ende des Jahres 2025 angesetzt.

4

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN



# LAGE SO NAHE AM LEBEN

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN

Das Industriedorf Niederurnen liegt in einer Geländemulde am Ausgang des Niederurner Tälis. Zum Dorf gehört auch Ziegelbrücke, die ehemalige Umladestation für Linth-Frachtschiffe. Mit der Luftseilbahn ins Morgenholz wird das Wandergebiet ums Niederurner Tälis erschlossen. In der seit den 1980er-Jahren bestehenden Niederurner Autobahnraststätte befindet sich unter anderem die Tourismus-Informationsstelle für das Glarnerland.

Ein vielseitiges Vereinsleben pflegt das kulturelle und sportliche Geschehen der Gemeinde Niederurnen.

Niederurnen verfügt über Primar- und Sekundarschule, Altersheim und Alterswohnungen, Restaurants und Hotels, Coiffeurgeschäfte sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

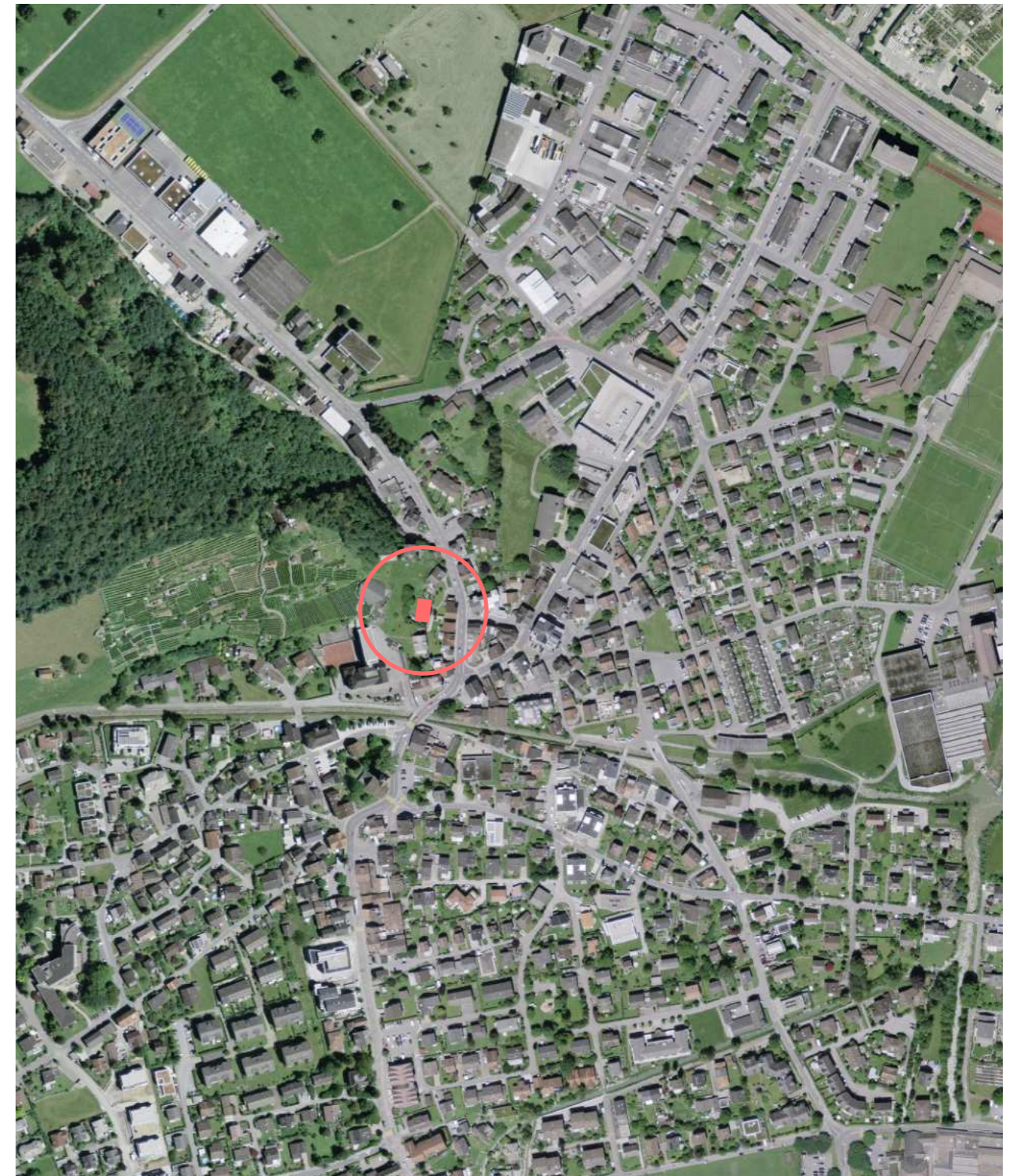
Der Bahnhof in Ziegelbrücke ist in 5 Minuten erreicht und ermöglicht somit eine gute Verbindung mit allen Städten. Ebenfalls wurde ein Busverkehr Ziegelbrücke Niederurnen-Bilten eingeführt. Niederurnen ist somit mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.

Geniessen Sie den nur 5 Autominuten entfernten Walensee. Der See bietet diverse Freizeitaktivitäten, wie Baden oder Windsurfen.

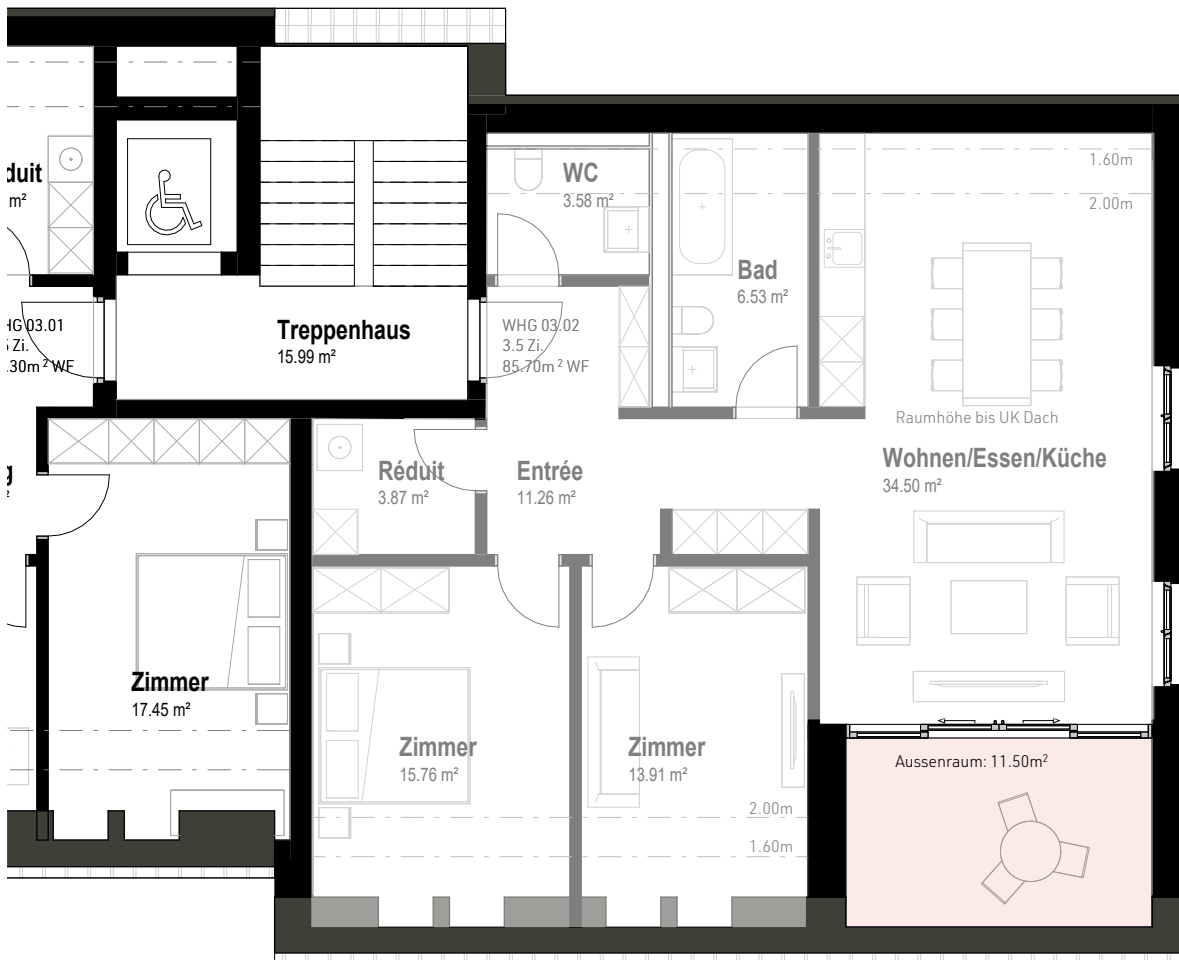
Elm ist das grösste Skigebiet im Glarnerland und mit dem Auto in gut 30 Minuten erreichbar. Auch im Sommer bietet Elm zahlreiche Freizeitaktivitäten, wie Wandern, Trottnettplausch oder das Kinderparadies Ämpächli.

— —  
6 7

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN



MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN



23

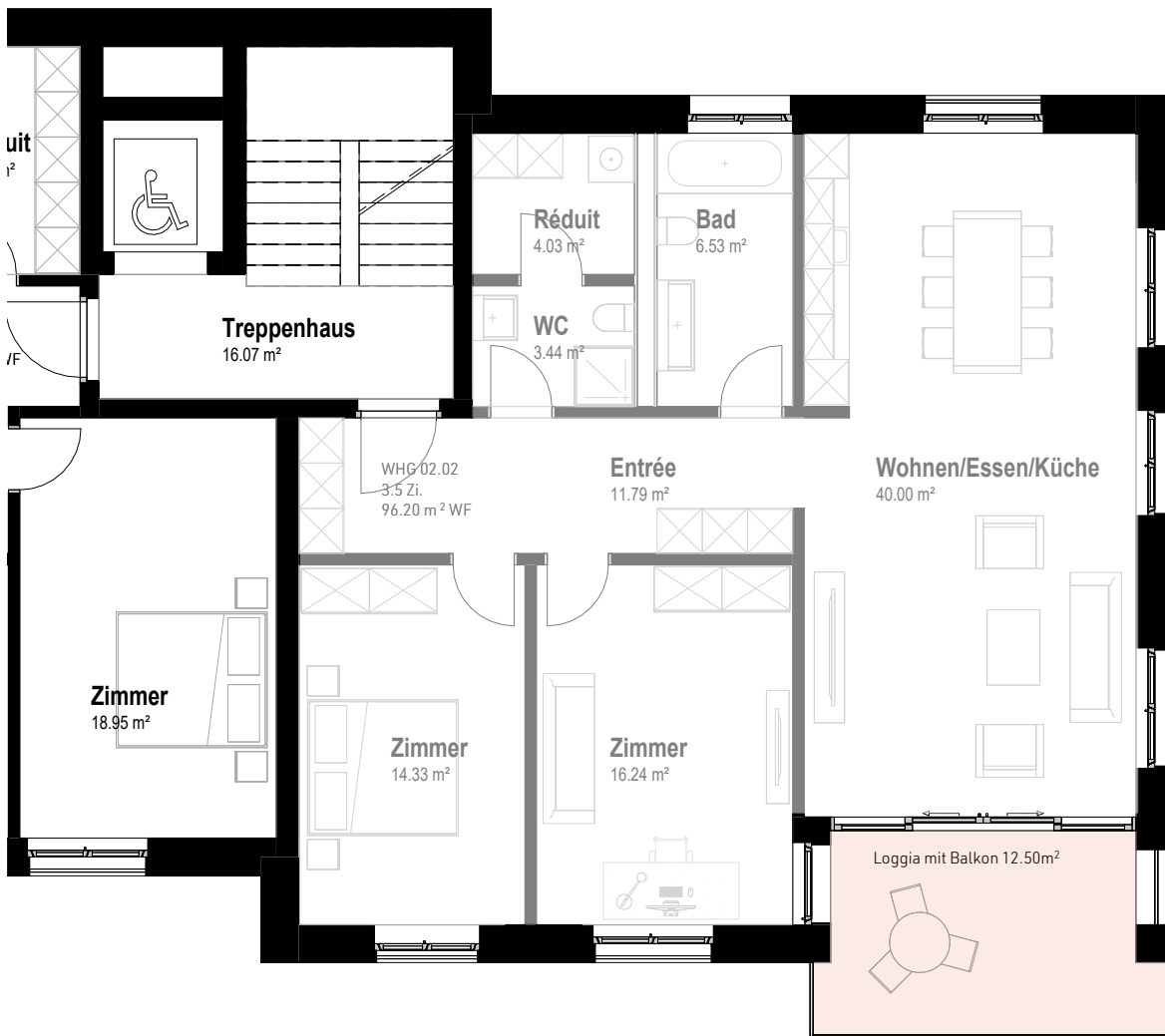
**WOHNUNG 03.02**

Zimmer	3.5
Fläche	85.7m <sup>2</sup>
Balkon	11.50m <sup>2</sup>

Massstab 1:100



MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN



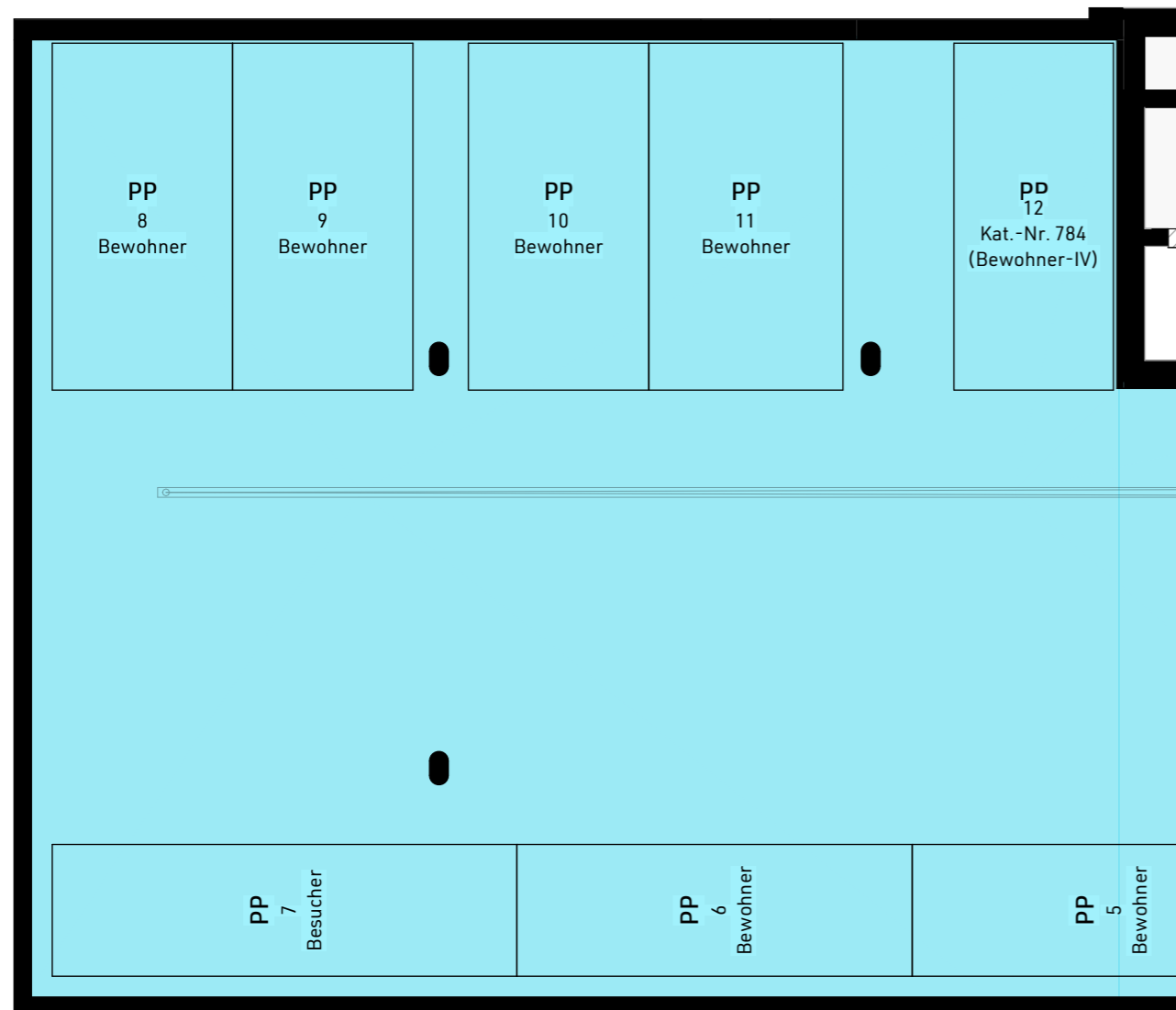
**WOHNUNG 02.02**

Zimmer	3.5
Fläche	96.2m <sup>2</sup>
Balkon	12.5m <sup>2</sup>

Massstab 1:100



# PARKIERUNG TIEFGARAGE



16 17



## TIEFGARAGE 1.UG

PP mind. 1/WHG  
Besucher 1 Stk



# WOHNUNGEN LEBEN IM GROSSFORMAT

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN

Die Grundrisse der in den Regelschichten gespiegelten Wohnungen sind großzügig. Die grossformatigen Fenster, die in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet sind und viel Sonne hineinscheinen lassen, sind es ebenso. Alle Wohnungen haben zwei Badezimmer – eines mit Badewanne/WC, eines mit Walk-in-Dusche/WC – und ein Reduit mit Waschturm. Parkett aus gebürsteter Eiche auf den Böden, Feinsteinzeugplatten in den Bädern, Induktionsherd, Backofen-Kombisteamer:

**Den Ausbau bestimmen Sie im Rahmen des gut bemessenen Budgets und in Abhängigkeit vom Baufortschritt nach Ihrem Geschmack mit.**

Im Erdgeschoss führt vom ausgedehnten Wohnraum eine breite Glastür auf den Sitzplatz, im Obergeschoss auf den Balkon. Der geschickt konzipierte Grundriss mit wenig Verkehrsfläche erlaubt es, den Raum optimal auszunutzen. Die Ausrichtung der Sitzplätze und Balkonen an der Hauptfassade gewährleistet viel Sonne und Luft.

Alle Wohnungen verfügen über einen grossen, hellen Ess- und Wohnbereich. Raumhohe Fenster lassen zu jeder Tages- und Jahreszeit viel Licht in die Wohnungen. Im Dachgeschoss wird der schöne Lichteinfall durch die Höhe der Räume und die grossen Fenster noch verstärkt. Die großzügigen Küchen bilden eine Einheit mit dem Essbereich.

— —  
18 19

MFH IM BAUMGARTEN  
BADSTRASSE 27, 8867 NIEDERURNEN



3½ Zimmer Wohnung



—  
20

—  
21

3½ Zimmer Wohnung



3½ Zimmer Wohnung



3½ Zimmer Wohnung



# VERKAUF WOHNUNGEN

NR.	Geschoss	Zi.	Wfl.	Aussenraum	Preis CHF
02.02	2.OG	3.5	96.2m <sup>2</sup>	Balkon 12.5m <sup>2</sup>	
03.02	DG	3.5	85.7m <sup>2</sup>	Loggia 11.5m <sup>2</sup>	

## Parkplätze

1 Stk / Whg 35'000 CHF

— —  
24 25

Alle Flächenangaben in BF = Bodenfläche,  
d.h. Nettowohnfläche exkl. Wohnungsinnenwände und Steigzonen

### Fassadenbau

Mauerwerk in Stahlbeton und Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung. Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker.

### Rohbau

Innenmauerwerk in Stahlbeton und Backstein bzw. Kalksandstein im UG je nach Vorgaben Bauingenieur. Aussenwände im UG aus Stahlbeton. Geschossdecken aus Stahlbeton und Unterlagsboden mit integrierter Bodenheizung.

### Dachaufbau

Satteldach in Holzbalkenkonstruktion, gedämmt nach Vorgabe Bauphysiker, Ziegeleindeckung. Unterdach verputzt. Balkone und Terrassen Nutzbeläge bzw. Bodenbeläge aus Zementplatten in Splitt oder auf Stelzen verlegt. Staketengeländer (gem. SIA 358 Geländer und Brüstungen) aus pulverbeschichtetem Stahl (Gestaltung und Farben gemäss Konzept Architekt).

### Fenster

Fenster und Fenstertüren mit DrehKipp-Funktion. Holz-/ Metallrahmen und Isolierverglasung gemäss Minergie- und Schallanforderungen.

### Sonnenschutz

Rafflamellenstoren vor Fenstern und Fenstertüren mit elektrischem Antrieb, Bedienung über Einzelschalter. Pro Balkon oder Terrasse je 1 Knickarm oder Vertikalmarkise; Antrieb elektrisch (Farbe gemäss Konzept Architekt).

### Minergie

Die Häuser werden nach dem MINERGIE Standard erstellt. Es wird keine Zertifizierung angestrebt.

### Elektro

Grundausbau und Beleuchtung gemäss Konzept Elektroplaner; 2 Multimediadosen für Telefon, TV/ Radio und Internet pro Wohnung (1x Wohnen und 1x Schlafen). Sonnerie mit Gegensprechanlage an Haustür; je 1 Türöffner mit Gegensprechanlage pro Wohnung. E-Autoladestation optional möglich; Grundinstallation für alle Parkplätze mit integraler Steuerung.

### Heizung und Warmwasser

Wärmeversorgung mittels Luft-/ Wasser Wärmepumpe und zentralem Warmwasserspeicher im UG. Verbrauchsmessungen von Heizung, Warm- und Kaltwasser separat pro Wohnung. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung.

Treppenhäuser, Keller, Abstellräume, Veloräume, Technikräume, Tiefgarage und weitere allgemeine Bereiche sind unbeheizt.

### Sanitär

Sanitärapparate gemäss detailliertem Beschrieb, Vorauswahl durch lowal architekten gmbh. Je 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner pro Wohnung. Je 1 frostsicherer Aussenwasseranschluss für Attika- und Gartenwohnungen. Budgetbetrag für Sanitärapparate CHF 15'000.-

### Lüftung

Abluft in geschlossenen Bädern ohne Fenster und über Küche Dampfzug mit Fortluft. Tiefgarage natürlich entlüftet, Technikraum mechanisch entlüftet.

### Aufzugsanlage

Elektrischer Personenaufzug über alle Geschosse; Kabinengrösse geeignet für den Transport von Rollstühlen.

### Bodenbeläge

Alle Haupt- und Nebenflächen in den Wohnungen mit Holz- oder Plattenbelägen, Materialbudget: CHF 70.-/m<sup>2</sup> (Attikawohnungen: CHF 110.-/m<sup>2</sup>) inkl. MwSt. fertig verlegt, inkl. Erstbehandlung, Sockelanteil und aller Nebenarbeiten. Sämtliche Räume im EG/UG ausser Wohnungen und

Treppenhaus mit Zementüberzug gestrichen, Einstellhalle inkl. Rampe in Beton mit Hartbetonüberzug.

### Wand- und Deckenbeläge

Alle Wände und Decken in Haupt- und Nebenräumen der Wohnungen in Vollabrieb, weiss gestrichen. Nasszellen teilweise mit Wandplatten (gemäss Konzept Architekt), Budgetpositionen werden vereinbart, inkl. Kantenschutz und allen Nebenarbeiten.

### Küchen

Küchengrundriss, Möblierung und Apparate gemäss separatem Detailbaubeschrieb. Pro Küche je ein Induktionskochfeld, Umluft-Dampfzug mit Aktivkohlefilter, Backofen-Steamer Kombi, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank. Küchenfronten mit Kunstharzbeschichtung, Arbeitsplatte aus Kunst- oder Naturstein PK 3. Budgetbetrag CHF 25'000.-.

### Türen

Wohnungstüren mit Volltürblatt; Spion und Sicherheitszylinder. Zimmertüren mit Türblatt aus Röhrenspan, Türrahmeneinfassungen mit Stahlzargen, stumpfeinschlagend, weiss gestrichen, Türblätter einfarbig mit Kunst-

harzbeschichtung in weiss.

### Einbauschränke

1 Garderobe mit mind. 3 Schrankelementen pro Wohnung; genaue Grösse und Position gemäss Wohnungsgrundriss, Fronten mit Kunstharzbeschichtung weiss. Budgetbetrag für Einbauschränke CHF 2'500.-

### Vorhangschienen

Je 2 eingelassene Unterputzschienen in allen Wohn- und Schlafräumen vor allen Fenstern (seitlich ca. 50cm ausragend).

### Umgebung

Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Wegleuchten gemäss Beleuchtungskonzept.

### Tiefgarage

Mind. 1 PP / Wohnung. 1 Besucher PP barrierefrei in Tiefgarage; Garagentor mit Wohnungsschlüssel und Handsender bedienbar. Stellflächen für Velos und Kinderwagen im EG.

### Hinweis allgemein

Der Kurzbaubeschrieb dient als Zusammenstellung verkaufsrelevanter Eckwerte. Änderung, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten.

## Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 30'000.-. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt eine pauschale Entschädigung für den Auftrag zur Reservation, den daraus entstandenen Verwaltungsaufwand und die beauftragte Blockierung der Kaufobjekte in der Höhe von CHF 5'000.- zzgl. Mehrwertsteuer zu Gunsten der Verkäuferin und bei Verzicht nach Kaufvertragsausfertigung von CHF 5'000.- zzgl. Mehrwertsteuer zu Gunsten der Verkäuferin.

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzierungsinstitutes vorzulegen.

## Kauf-/Zahlungsabwicklung

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertige Wohnung (gemäss Leistungsbeschreibung und Vertragsunterlagen). Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen. Diese Zahlungen sind weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- Vor der Beurkundung des Kaufvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 30'000.- bezahlt.

- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages zahlt die Käuferschaft 20 % des Kaufpreises abzüglich der Reservationszahlung beim Notar. Drei Werktage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz niedergelassenen Bank über den gesamten Kaufpreis vorzulegen.

- Bei der Eigentumsübertragung und Schlüsselübergabe der Wohnung bezahlt die Käuferschaft den Rest des Kaufpreises.

## Im Preis inbegriffen

Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil (inkl. MwSt.) in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Einstellhalle und Umgebung.

- vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel TV

- sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang

- alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Haustechnikspezialisten

- Kosten für Gebäude, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug

- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten

## Nicht im Preis inbegriffen

Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare und MwSt.

- hälftiger Anteil an den Handänderungskosten (Notariat und Grundbuch)

- Kosten für allfällige von der Käuferschaft zu errichtenden oder erhöhenden Grundpfandrechte

- allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

## Sonstiges

Bei einer allfälligen Kaufvermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung