

GORGEN

Gorgenpark

Moderne Architektur

Die neue Überbauung Gorgen in Ballwil lädt mit seiner modernen Architektur zum Wohnen ein. Auch im Innern der Mehrfamilienhäuser steht alles für ein schönes und erhol-sames Wohnen bereit. Alle Wohnungen verfügen über eine grosszügige Raumaufteilung und einen hoch-wertigen Innenausbau mit modernen Geräten. In den geräumigen und geschützten Loggien können Sie die Sonne und die Aussicht geniessen.

Attraktiv und hell wohnen

Für alle die passende Wohnung. Ob Singles, Paare oder Familien; alle kön-nen sich in den neuen Wohnungen ihren Wohntraum erfüllen.

Es entstehen:

sechs 4.5 Zimmer- Wohnungen
vier 5.5 Zimmer- Wohnungen

Die Wohnungen bieten Raumbedarf, welcher zu Ihrem Lebensabschnitt passt. Die hellen und geräumigen Wohnungen verfügen über einen ho-hen Fensteranteil, durch welchen viel Licht in den Wohnbereich gelangt. Für den perfekten Wohnkomfort sor-gen die hochwertige Bausubstanz und die Materialisierung.

Die vier Gartenwohnungen im Erdg-eschoss profitieren von privaten Gar-tengräumen, welche viel Platz für die Sommermonate bieten.



DO L M U S

Architektur

Das Luzerner Architekturbüro Dolmus setzt Akzente in Ballwil.

Die zwei neuen Mehrfamilienhäusern befinden sich am äusseren Dorfrand von Ballwil und sind der westliche Abschluss des kleinen Quartiers Gorgen. Die Gebäudekörper sind versetzt zueinander positioniert, wodurch beide Gebäude von einer optimalen Belichtung profitieren. Die beiden Häuser werden durch eine neue Zufahrtsbrücke über den Gorgenbach erschlossen. Die Spielfläche befindet sich auf der Nordseite vom Haus A. Sie liegt räumlich getrennt von der Erschliessung und ist gut in die freie Umgebung eingebettet. Zwischen den beiden Häusern spannt sich einen Gemeinschaftplatz auf, welcher zum Verweilen am Bach einlädt.

Die Fassaden werden mit Klinkersteinen ausgeführt und vertikal gegliedert. Der Dachrand und der Sockel werden in Beton ausgeführt. Auf den Flachdächern werden PV-Anlagen installiert. Im Untergeschoss befinden sich die Parkplätze und Kellerräume für alle Bewohner, Hobbyräume, Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen und einen Schutzraum. Um die Parzelle vor Hochwasser zu schützen wird ein Objektschutz erstellt und der Gorgenbach wird geöffnet. Dieser wird zudem aufgewertet und zugänglich gestaltet.

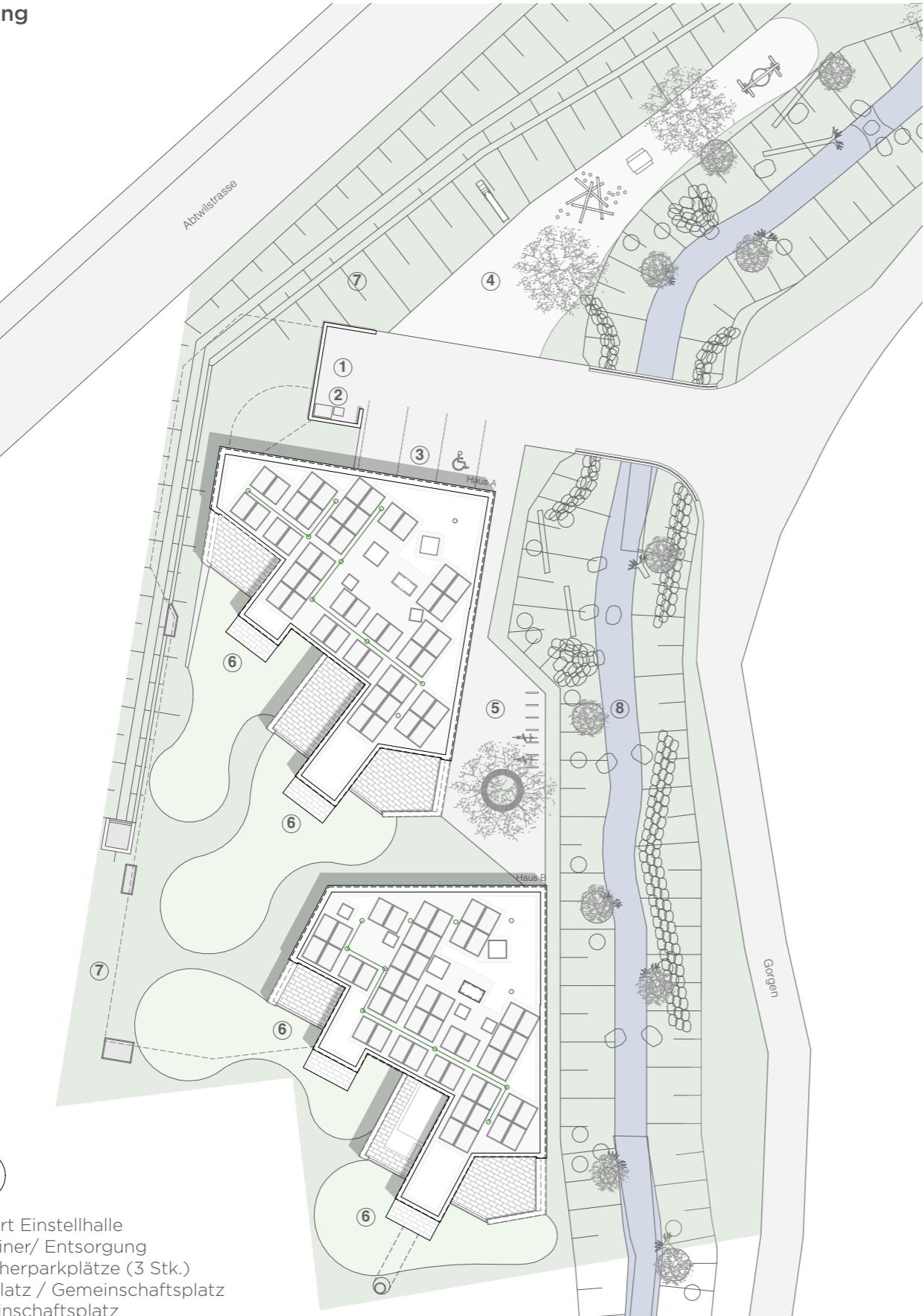
Es entstehen 10 Wohnungen mit folgenden Vorteilen:

- funktionale Grundrisse
- moderner und praktischer Ausbau
- optimale Ausblicke und Besonnung mit hohem Wert an Privatsphäre
- grosse Loggien und Aussenbereiche
- ökologische Nachhaltigkeit
- zweischaliges Mauerwerk
- langlebige und hochwertige Materialisierung
- Lift für den bequemen Zugang zu den Wohnungen



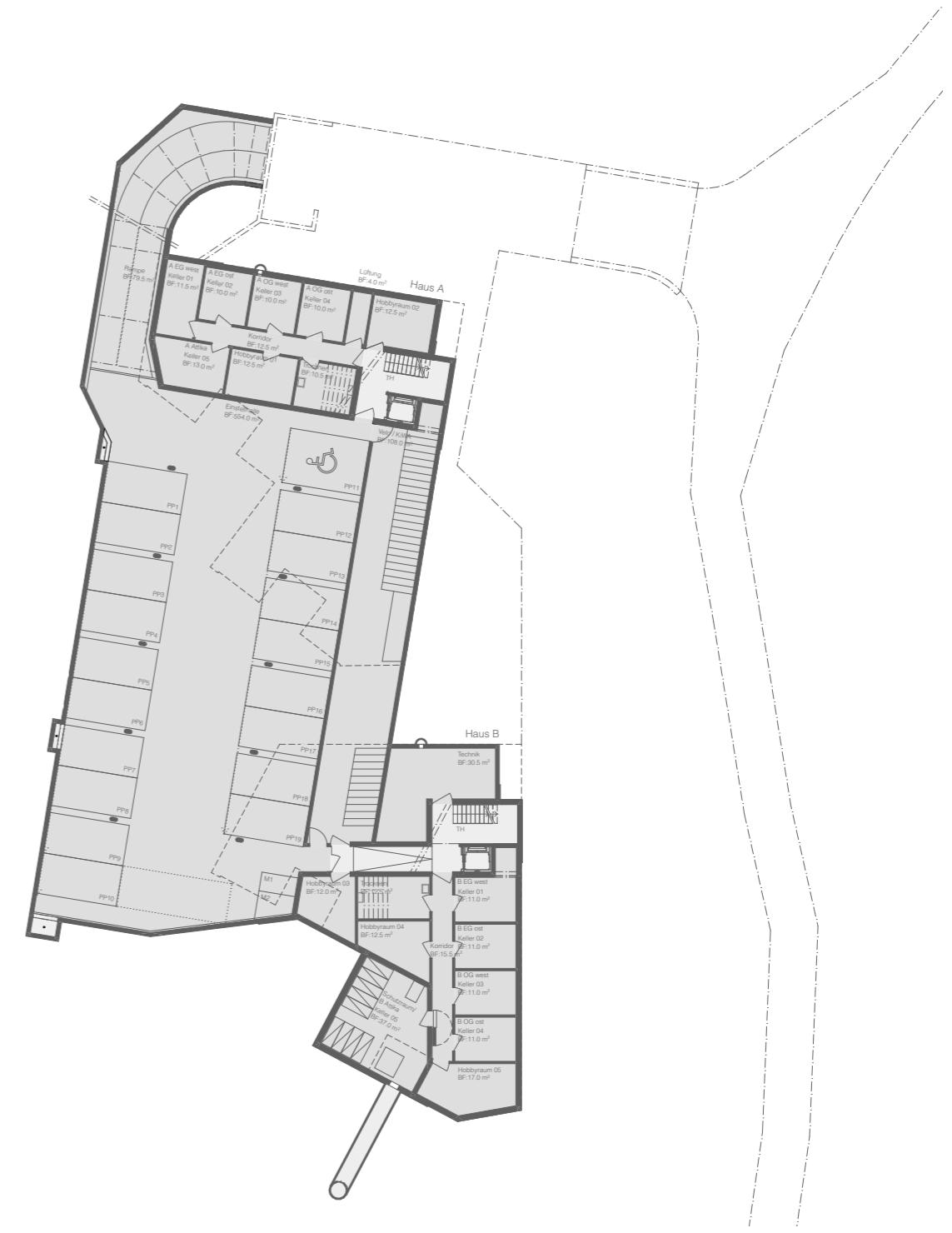


Umgebung



- 1 Einfahrt Einstellhalle**
 - 2 Container/ Entsorgung**
 - 3 Besucherparkplätze (3 Stk.)**
 - 4 Spielplatz / Gemeinschaftsplatz**
 - 5 Gemeinschaftsplatz**
 - 6 Private Aussenbereiche**
 - 7 Gemeinschaftliche Fläche,
einheimische Begrünung**
 - 8 Revitalisierung Gorgenbach**

Untergeschoss



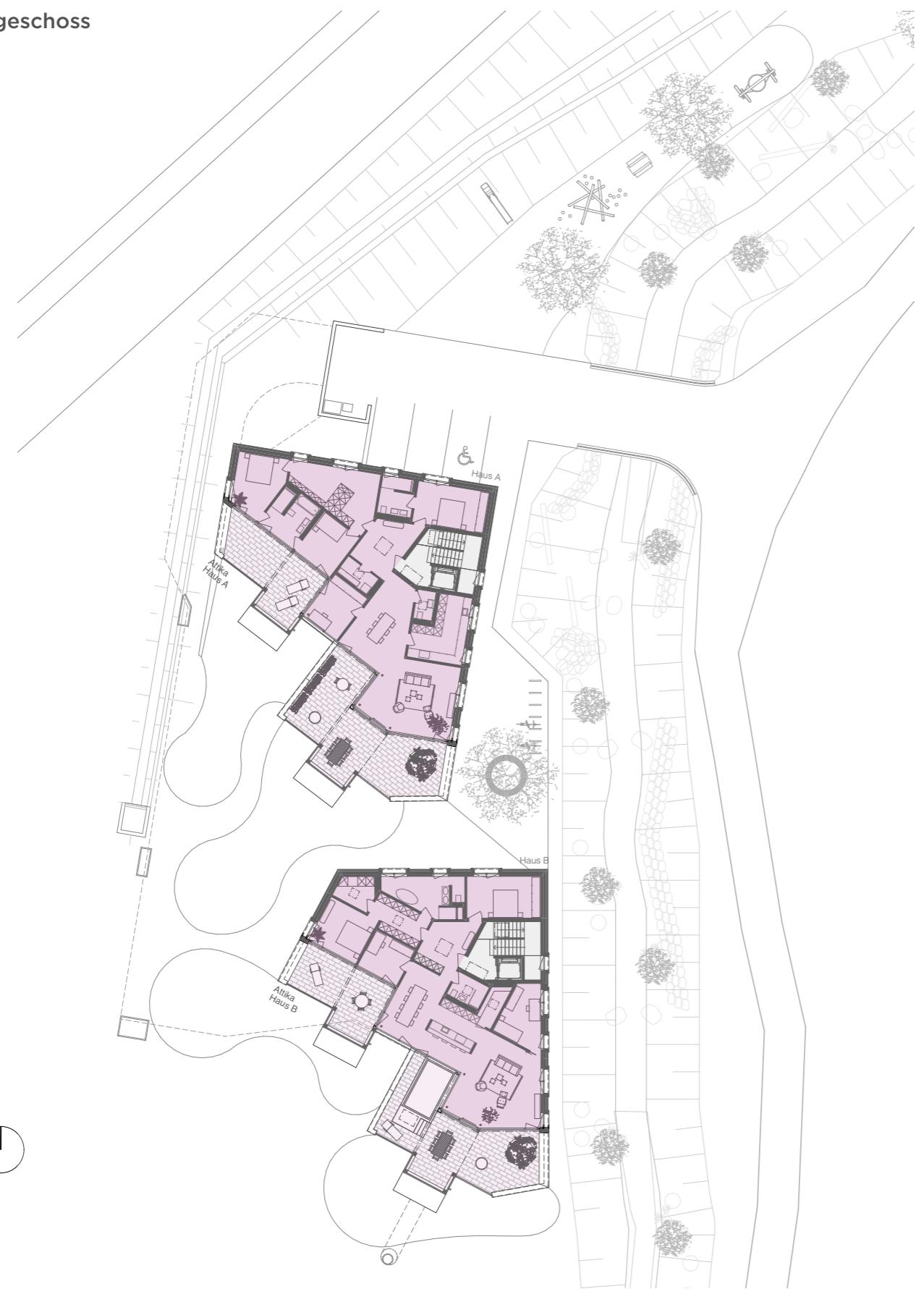
Erdgeschoss (Gartenwohnungen)



Obergeschoss



Attikageschoss



Erdgeschoss Haus A (Gartenwohnungen)



1 5

**EG west Haus A
5.5 Zimmer- Gartenwohnung**
NWF: 126.5 m²
Loggia/Sitzplatz: 19.5 m²
Keller: 11.5 m²
Rasen: 91.0 m²

**EG ost Haus A
4.5 Zimmer- Gartenwohnung**
NWF: 116.5 m²
Loggia/Sitzplatz: 19.5 m²
Keller: 10.0 m²
Rasen: 105.0 m²

Obergeschoss Haus A



1 5

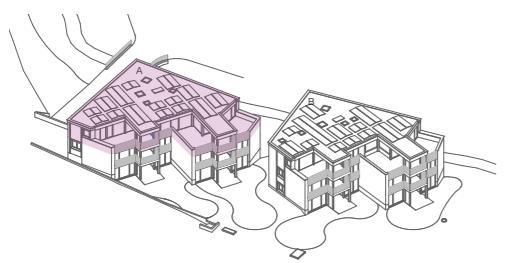
**OG west Haus A
5.5 Zimmer- Wohnung**
NWF: 130.5 m²
Loggia: 13.5 m²
Keller: 10.0 m²

**OG ost Haus A
4.5 Zimmer- Wohnung**
NWF: 116.5 m²
Loggia: 13.5 m²
Keller: 10.0 m²

Attikageschoss Haus A



**Attika Haus A
5.5 Zimmer- Wohnung**
 NWF: 185.5 m²
 Terrasse: 97.0 m²
 Keller: 13.0 m²



1 5

Erdgeschoss Haus B (Gartenwohnungen)



1 5

**EG west Haus B
4.5 Zimmer- Gartenwohnung**
NWF: 112.0 m²
Loggia/Sitzplatz: 19.5 m²
Keller: 11.0 m²
Rasen: 98.0 m²

**EG ost Haus B
4.5 Zimmer- Gartenwohnung**
NWF: 116.5 m²
Loggia/Sitzplatz: 19.5 m²
Keller: 11.0 m²
Rasen: 75.0 m²

Obergeschoss Haus B



1 5

**OG west Haus B
4.5 Zimmer- Wohnung**
NWF: 116.5 m²
Loggia: 13.5 m²
Keller: 11.0 m²

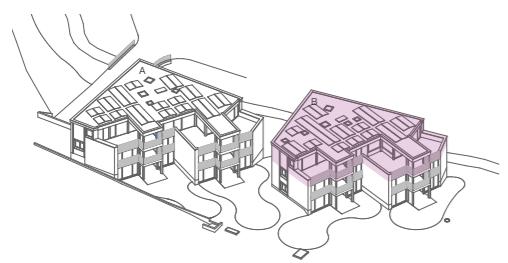
**OG ost Haus B
4.5 Zimmer- Wohnung**
NWF: 116.5 m²
Loggia: 13.5 m²
Keller: 11.0 m²

Attikageschoss Haus B



**Attika Haus B
5.5 Zimmer- Wohnung**

NWF: 175.0 m²
Terrasse: 93.5 m²
Keller: 37.0 m²



1 5

Kurzbaubeschrieb

Grosszügiger Wohnungsgrundriss mit modernem Innenausbau.

Bezug

- Ende 2027

Gebäudekonstruktion

- Massivbauweise aus Zweischalenmauerwerk mit Klinkersteinen für eine nachhaltige und langlebige Bauweise
- Innenwände aus Beton, Backstein, Kalksandstein und Leichtbauwänden
- Ortbetondecken aus Stahlbeton

Dach

- Extensiv begrüntes Dach, Kies im Bereich der Photovoltaik-Anlage
- zu Wartungszwecken begehbares Dach über Ausstieg vom Treppenhaus

Fenster

- Holzmetallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- pro Raum mindestens ein Lüftungsflügel
- Zu Loggia/ Sitzplatz/ Terrasse jeweils eine raumhohe Hebeschiebetüre (siehe Grundrisspläne)
- Festverglasung bzw. Fenstertür zur Loggia (siehe Grundrisspläne)
- Fenster und Fenstertüren aussen einbrennlackiertes Metall nach Farbkonzept Architekt, innen Holz grundiert und gestrichen nach Farbkonzept Architekt
- sämtliche Fenster können von der Wohnung aus gereinigt werden

Sonnenschutz

- elektrisch bedienbare Verbundraffstoren
- elektrisch bedienbare Vertikalmarkisen, bei den Loggien/ Sitzplätzen/ Terrassen

Loggia/ Sitzplatz/ Terrasse

- Bodenbelag Loggia / Terrasse und Sitzplatz mit Feinsteinzeugplatten
- Decke in Sichtbeton, gemäss Angabe Architekt
- Gartengeschoss: Sitzplatz teilweise gedeckt
- Obergeschoss: gedeckte Loggia
- Attikageschoss: Terrassen teilweise gedeckt
- jeweils ein Aussenhahnen bei den Garten- und Attikawohnungen (siehe Grundrisspläne)
- jeweils eine Aussensteckdose pro Loggia/ Sitzplatz/ Terrasse
- Metallgeländer in NCS Farbton nach Farbkonzept Architekt

Sicherheit

- Gegensprechanlage mit Video beim Haupteingang
- Einstellhalle mit Direktzugang zu den Treppenhäusern
- Erhöhter Einbruchschutz (RC2) bei sämtlichen Aussentüren zum Treppenhaus und Fenster in den Gartenwohnungen

Vorzonen/ Eingang

- Wände in Sichtbeton
- Schmutzschleuse beim Haupteingang
- Briefkastenanlage mit Sonnerie

Treppenhaus

- Wände, Decken, Podestuntersichten in Sichtbeton lasiert
- Treppenläufe aus Betonfertigelementen
- Treppenhaus natürlich belichtet mit Fenster und Dachoblicht
- Metalltür beim Haupteingang, Einstellhalle zu Treppenhaus

- Kunststein bei Geschoßpodesten und Treppenläufen
- geschlossenes Metallgeländer mit Handlauf
- Wohnungseingangstüren als Rahmentüren überfälzt mit erhöhten Anforderungen (EI30) und Weitwinkel-spión
- raumhohe Wohnungseingangstüren auf Treppenhausseite nach Farbkonzept Architekt, Wohnungsseite nach NCS Farbton

Wohnungen

Moderne Anordnung der Räume gemäss Grundrissplan mit idealer Ausrichtung in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Aussicht. Grosszügige Flächen für alle Wohnbedürfnisse mit funktionaler Raumeinteilung.

- Bodenbelag (Zimmer, Wohn- und Essraum)
- Holzparkett (*Budgetpreis CHF 140.-/m²)
- Holzsockelleisten nach NCS Farbton

Bodenbelag (Entrée und Reduit)

- keramische Platten (*Budgetposition CHF 140.-/m²)

Wände

- Abrieb 0.5mm, weiss gestrichen nach NCS Farbton

Decken

- Weissputz, weiss gestrichen nach NCS Farbton

Innentüren

- Raumhohe Blockfuttbertüren, stumpf einschlagend
- Türblätter in Kunstharz
- Schiebetüre zwischen der Wand verlaufend mit Türblatt in Kunstharz (siehe Grundrisspläne)
- Drückergarnituren in Edelstahl
- keine Schlösser, ausser bei Türen zu Nasszellen jeweils ein Riegelschloss

Nasszellen

- Boden- und Wandbeläge
- Fugenloser Bodenbelag*

Ausstattung Sanitäraparate

- *Budgetpreis pro Wohnung CHF 18'000.-
- *Budgetpreis Attika Wohnung CHF 31'500.- (nach Auswahlliste)
- Bad: Badewanne 180x80cm, Bademischer, Badetuchstange 60cm, Handbrause mit Schlauch, Waschtisch 60x47cm, Waschtischmischer, Unterbau, eingebauter Spiegelschrank mit LED, Handtuchhalter, Wandklosett mit integriertem Spülkasten, Klosett-bürstenhalter, Papierhalter
- Masterbad: Bodenebene Dusche mit integrierter Duschrinne, Duschsystem mit Hand- und Kopfbrause und Duschengleitsstange, Nische, Badetuchstange 80cm, Doppelwaschtisch 120x47cm, zwei Waschtischmischer, Unterbau mit zwei Elementen, eingebauter Spiegelschrank mit LED, Handtuchhalter, Wandklosett mit integriertem Spülkasten, Klosett-bürstenhalter, Papierhalter

Waschmaschine/ Tumbler

- *Budgetpreis pro Wohnung CHF 3'500.-

Küchen

- Bodenbelag
- keramische Platten (*Budgetposition CHF 140.-/m²)
- *Budgetpreis Küche pro Wohnung CHF 30'000.-
- *Budgetpreis Küche Attika CHF 40'000.-
- Kochfeld mit Abzug integriert (Aktivkohlefilter)
- Zweizeigenküche
- sämtliche Fronten in Kunstharz beschichtet, Farbauswahl gemäss Kollektion
- Küchenabdeckung in Kunststein
- Geräte z.B. V-Zug

Wand- und Garderobenschränke

- Garderobenschränke und Reduitverkleidungen in Kunstharz beschichtet (siehe Grundrisspläne)
- Farbauswahl nach Kollektion

Malerarbeiten

- sämtliche Innenwände und Decken werden mit Kalkfarbe gestrichen

Aufzug

- Personenaufzug für max. 8 Personen und 630kg
- Kabinengröße 110x140cm
- rollstuhlgängig
- ohne Dachaufbau

Elektroanlagen

- betriebsbereite Anschlüsse (Steckdosen/ Beleuchtung) in allen Wohnräumen und Kellern
- jeweils eine Multimediadose im Wohnbereich und sämtlichen Zimmern
- Einbauslots in Entrée, Reduit, Nasszellen und Küchen
- Aufbauleuchte auf allen Loggien
- Beleuchtungskörper in den allgemeinen Bereichen (Einstellhalle, Treppenhaus, Veloräume, Technik, Trocknungsräume und Eingang)
- auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage mit einer Auslastung von 45kWp erstellt

Heizung/ Lüftung

- die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsonden mit einer Wärmepumpe (für beide Gebäude)
- sämtliche beheizte Räume in den Wohneinheiten verfügen über eine Bodenheizung
- Free Cooling (keine Klimatisierung)
- Einzelraumregulierung der Wohnräume mittels Raumthermostaten (Wohnen & Zimmer)
- Verbrauchsabhängige Messung der einzelnen Wohnungen

Einstellhalle

- Einstellhalle mit 19 Autoparkplätzen und zwei Motorradabstellplätzen
- Parkplatzgrößen von 5.10x2.60m
- Durchfahrtshöhe beträgt in der Rampe/ Einfahrt und der Einstellhalle mindestens 2.10m
- Abschluss mit elektrischem Kipptor, Schlüsselanlage und Handsender
- Anschlussmöglichkeit Elektroauto für bauseitigen Ausbau

- Boden: Hartbeton
- Wände: Beton, gestrichen
- Decke: Holzwollplatten
- Entwässerung mit Rinnen
- LED- Balkenleuchten

Hobbyräume

- 5x Hobbyräume (2x in Haus A, 3x in Haus B)
- einfache Lüftungsanlage mit Entfeuchtung
- pro Hobbyraum: Schalter, 3-fach Steckdose, LED Balkenleuchte und zusätzliches Leerohr für einen Multimediainschluss
- Boden: Zementüberzug, gestrichen
- Wände: Beton/ Kalksandstein gestrichen, teilweise Holzwollplatten
- Decke: Holzwollplatten

Velo/ Kinderwagen

- 30 Veloabstellplätze und Abstellfläche für Kinderwagen im Untergeschoss von der Einstellhalle zugänglich
- 8 gedeckte Veloabstellplätze im Erdgeschoss und 14 ungedeckte Plätze in der Umgebung
- Boden: Hartbeton
- Wände: Beton/ Kalksandstein, gestrichen
- Decke: Holzwollplatten

Trocknungsräume

- pro Haus 1 separater Trocknungsraum mit Kunststoff-Waschtisch, Secomat und Wäscheleinen
- einfache Lüftungsanlage für Trocknungsräume
- Boden: Zementüberzug, gestrichen
- Wände: Beton/ Kalksandstein, gestrichen
- Decke: Holzwollplatten

Keller

- pro Wohnung ein Kellerabteil
- einfache Lüftungsanlage für Kellerräume
- pro Keller: Schalter, 3-fach Steckdose, LED-Balkenleuchte
- Boden: Zementüberzug, gestrichen
- Wände: Beton/ Kalksandstein, gestrichen
- Decke: Holzwollplatten

Schutzraum

- 27 Schutzplätze, ein Belüftungsgerät, ein Abort und eine Fluchtröhre
- Boden: Zementüberzug, gestrichen
- Wände: Beton gestrichen, teilweise Holzwollplatten
- Decke: Holzwollplatten

Umgebung

- Einfahrt zu Einstellhalle in Sichtbeton
- Container/ Kehricht bei Einstellhalleneinfahrt
- drei Besucherparkplätze, ungedeckt (davon 1 behindertengerecht)
- allgemeiner Bereich mit Kinderspielplatz nördlich angeordnet
- Spielplatz mit Korbschaukel, Rutschbahn und Balancierstämme
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder bei Hauszugängen
- Gartenwohnungen mit privaten Außenbereichen aus Rasen und Kies, Bepflanzungskonzept gemäss Plan

Diverses

- Raumhöhen der Wohnungen im Licht mindestens 2.45m
- eingeputzte Vorhangsschiene durchlaufend bei sämtlichen Fenstern
- Lochfenster innenseitig mit einem Fenstersims

Bemerkung

Massgebend für die Ausführung ist der detaillierte Baubeschrieb im Anhang zum Kaufvertrag. Andere Materialisierungswünsche sind möglich und werden, wenn in der Umsetzung ausführbar, berücksichtigt. Für alle Arbeitsgattungen gelten die gültigen SIA Normen, sowie die aktuellen Bauvorschriften. Abweichungen zu den Normen sind zulässig, wenn damit keine qualitativen Einbussen verbunden sind. Der Baubeschrieb basiert auf dem Stand der Verkaufsdokumentation. Die Bildmontagen haben den Zweck, einen Stimmungseindruck zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung und Farben nur einen richtungsweisenden Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen am Baubeschrieb, den Materialien und Plänen bleiben vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

*Budgetpreis jeweils fertig montiert, inkl. allen Nebenarbeiten und MwSt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne lernen wir Sie persönlich kennen.

Kontakt
k.wiederkehr@bluewin.ch
041 448 38 07
079 432 61 37

Gorgen
Gorgenpark

Hinweis: Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Texte, Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen integrierten Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Gorgen

Gorgenpark