

**GORGEN**

**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 erholsames Wohnen bereit. Alle Wohnungen verfügen über eine grosszügige Raumaufteilung und einen hochwertigen 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 können 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 hohen Fensteranteil, durch welchen viel Licht in den Wohnbereich gelangt. Für den perfekten Wohnkomfort sorgen die hochwertige Bausubstanz und die Materialisierung.

Die vier Gartenwohnungen im Erdgeschoss profitieren von privaten Gartenbereichen, welche viel Platz für die Sommermonate bieten.







# DOLMUS

## 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 Gemeinschaftsplatz 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 Kinderwagen 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 Vorzügen:

- 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



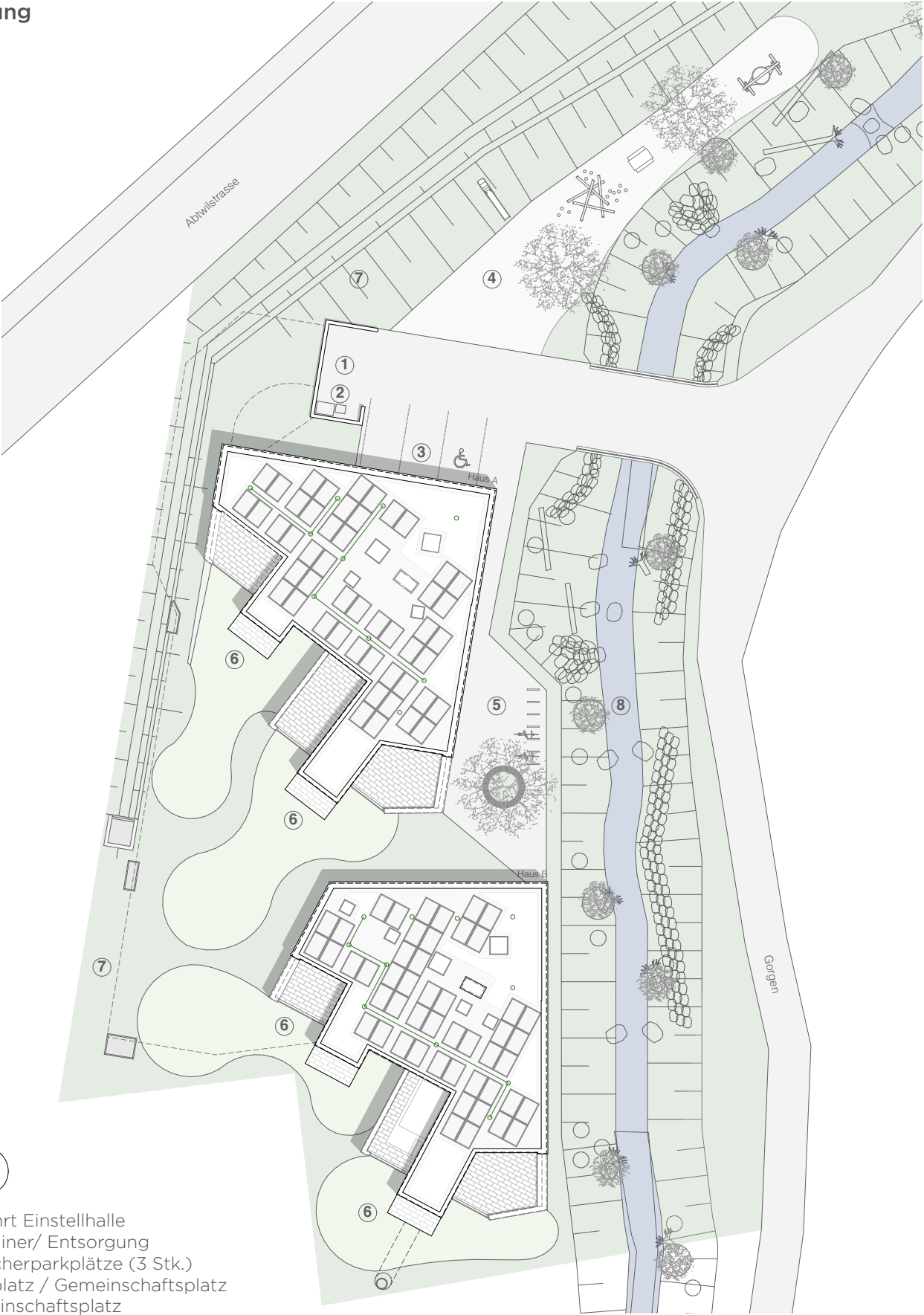






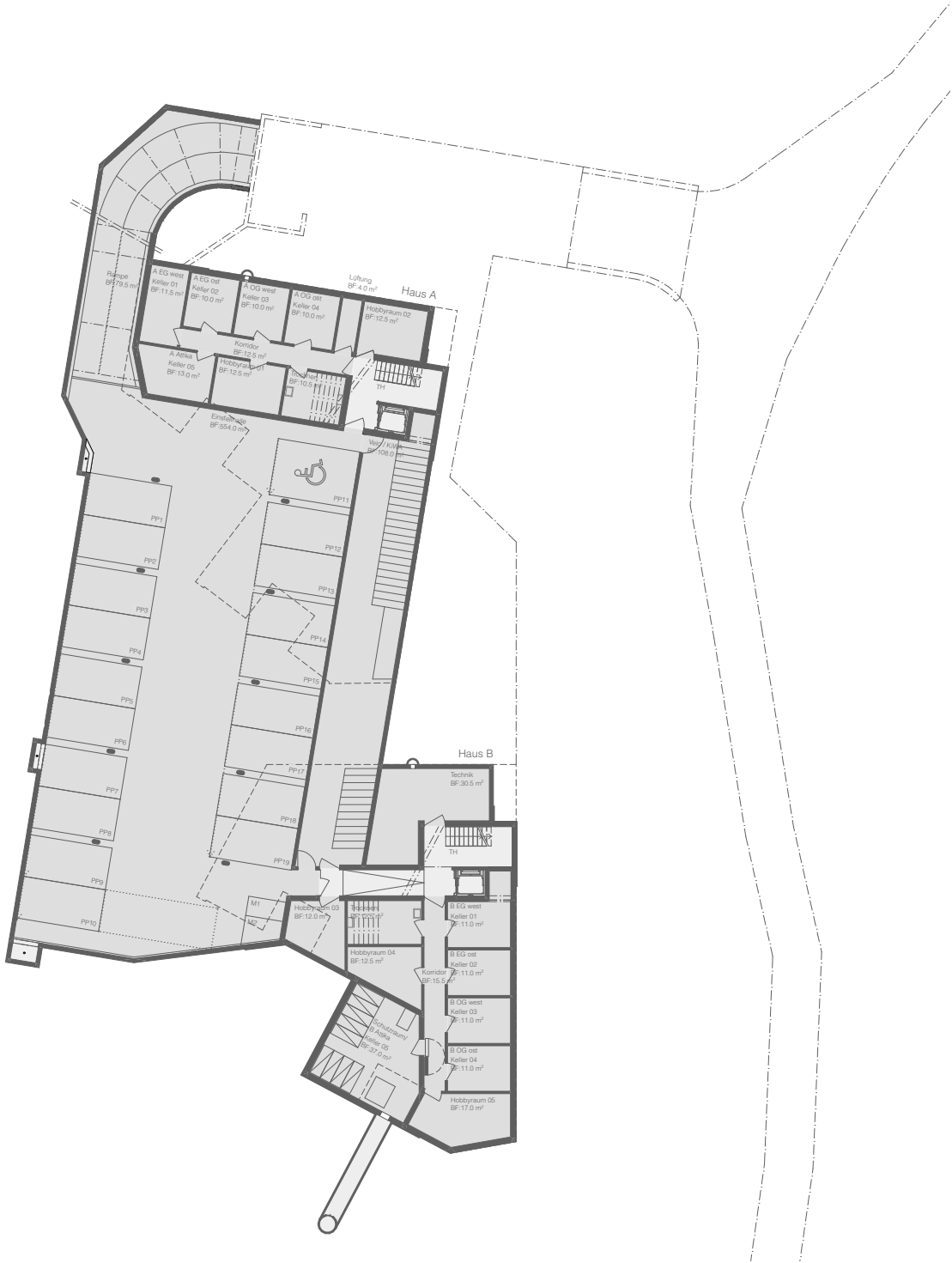


Umgebung



- 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



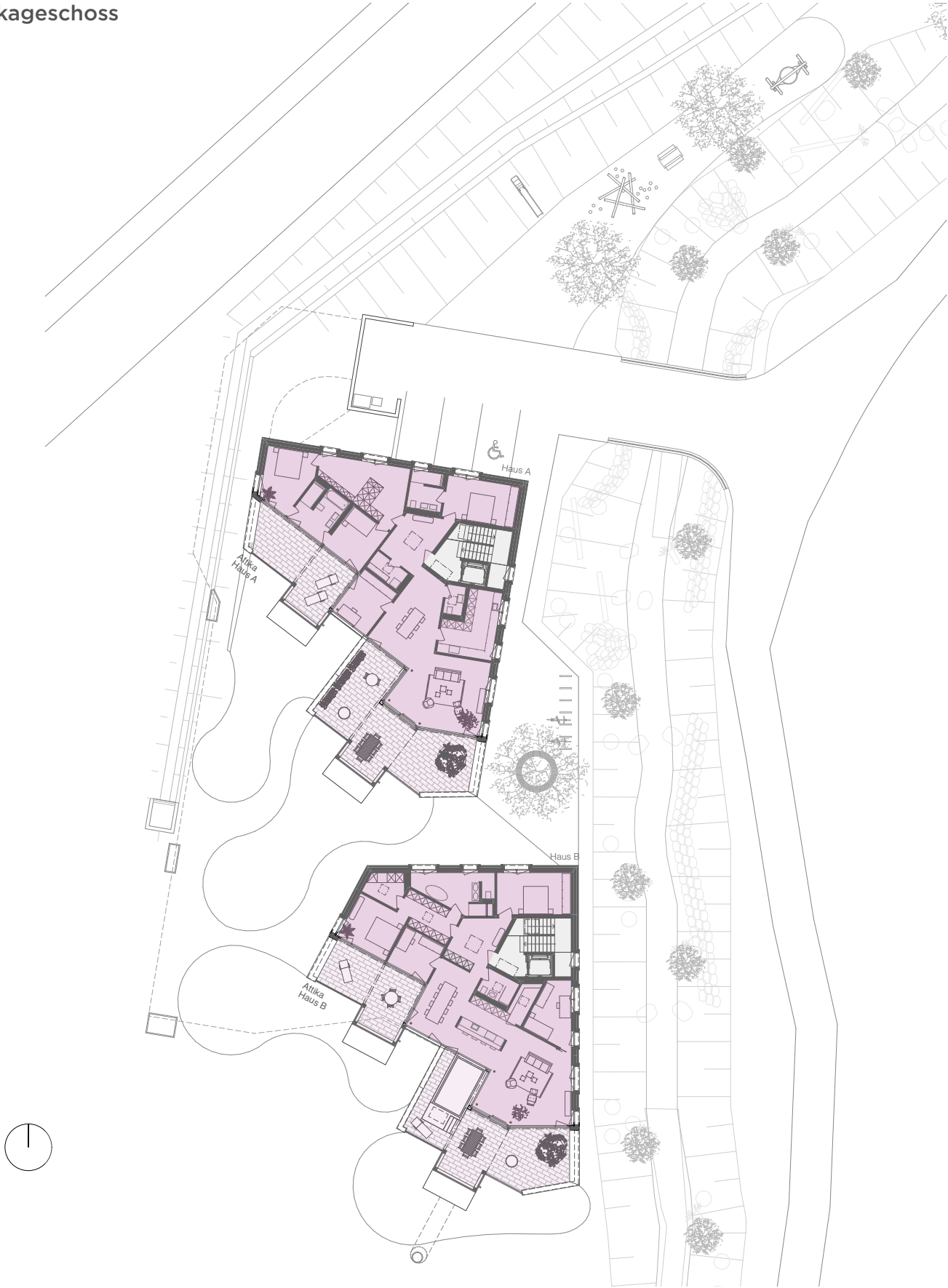
Erdgeschoss (Gartenwohnungen)



Obergeschoss

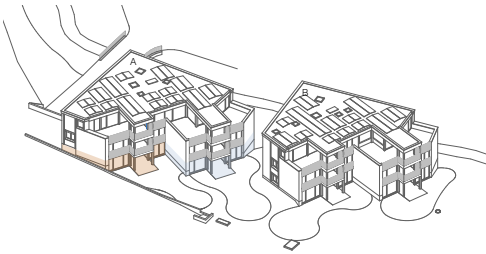








Erdgeschoss Haus A (Gartenwohnungen)



<b>EG west Haus A</b> <b>5.5 Zimmer- Gartenwohnung</b>		<b>EG ost Haus A</b> <b>4.5 Zimmer- Gartenwohnung</b>	
NWF:	126.5 m <sup>2</sup>	NWF:	116.5 m <sup>2</sup>
Loggia/Sitzplatz:	19.5 m <sup>2</sup>	Loggia/Sitzplatz:	19.5 m <sup>2</sup>
Keller:	11.5 m <sup>2</sup>	Keller:	10.0 m <sup>2</sup>
Rasen:	91.0 m <sup>2</sup>	Rasen:	105.0 m <sup>2</sup>



Obergeschoss Haus A

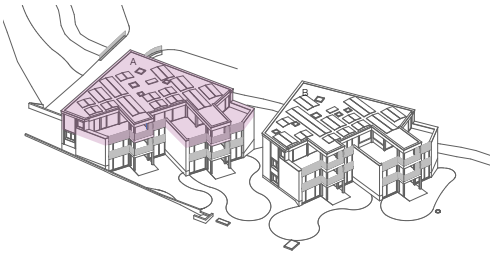


<b>OG west Haus A</b> <b>5.5 Zimmer- Wohnung</b>		<b>OG ost Haus A</b> <b>4.5 Zimmer- Wohnung</b>	
NWF:	130.5 m <sup>2</sup>	NWF:	116.5 m <sup>2</sup>
Loggia:	13.5 m <sup>2</sup>	Loggia:	13.5 m <sup>2</sup>
Keller:	10.0 m <sup>2</sup>	Keller:	10.0 m <sup>2</sup>





Attikageschoss Haus A



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





Erdgeschoss Haus B (Gartenwohnungen)



EG west Haus B	4.5 Zimmer- Gartenwohnung	EG ost Haus B	4.5 Zimmer- Gartenwohnung
NWF:	112.0 m <sup>2</sup>	NWF:	116.5 m <sup>2</sup>
Loggia/Sitzplatz:	19.5 m <sup>2</sup>	Loggia/Sitzplatz:	19.5 m <sup>2</sup>
Keller:	11.0 m <sup>2</sup>	Keller:	11.0 m <sup>2</sup>
Rasen:	98.0 m <sup>2</sup>	Rasen:	75.0 m <sup>2</sup>



Obergeschoss Haus B

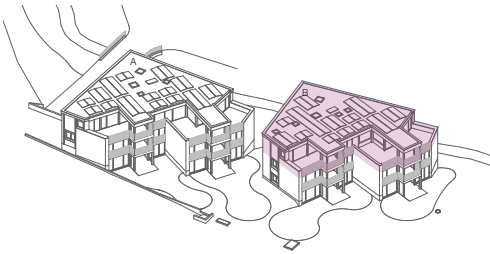


OG west Haus B	4.5 Zimmer- Wohnung	OG ost Haus B	4.5 Zimmer- Wohnung
NWF:	116.5 m <sup>2</sup>	NWF:	116.5 m <sup>2</sup>
Loggia:	13.5 m <sup>2</sup>	Loggia:	13.5 m <sup>2</sup>
Keller:	11.0 m <sup>2</sup>	Keller:	11.0 m <sup>2</sup>





Attikageschoss Haus B



**Attika Haus B**  
**5.5 Zimmer- Wohnung**  
NWF: 175.0 m²  
Terrasse: 93.5 m²  
Keller: 37.0 m²





## 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 begehbare 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. Fenstertüre 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 Vertikalkmarkisen, 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 Aussenhahn 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
- Metalltüre beim Haupteingang, Einstellhalle zu Treppenhaus

- Kunststein bei Geschosspodesten und Treppenläufen
- geschlossenes Metallgeländer mit Handlauf
- Wohnungseingangstüren als Rahmentüren überfäلت mit erhöhten Anforderungen (EI30) und Weitwinkel-spion
- 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 Blockfuttertüren, 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 Sanitärapparate

- \*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, Klosettbürstenhalter, Papierhalter
- Masterbad: Bodenebene Dusche mit integrierter Duschrinne, Duschsystem mit Hand- und Kopfbrause und Duschengleitstange, Nische, Badetuchstange 80cm, Doppelwaschtisch 120x47cm, zwei Waschtischmischer, Unterbau mit zwei Elementen, eingebauter Spiegelschrank mit LED, Handtuchhalter, Wandklosett mit integriertem Spülkasten, Klosettbürstenhalter, 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)
- Zweizeilenküche
- 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
- Einbauspots 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: Holzwoollplatten
- 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 Leerrohr für einen Multimediaanschluss
- Boden: Zementüberzug, gestrichen
- Wände: Beton/ Kalksandstein gestrichen, teilweise Holzwoollplatten
- Decke: Holzwoollplatten

**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: Holzwoollplatten

**Trocknungsräume**

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

**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: Holzwoollplatten

**Schutzraum**

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

**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 Vorhangschiene 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.



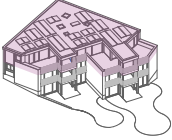
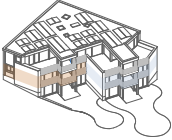

# Gorgen

Gorgenpark



# GORGEN

Gorgenpark

		Zimmer	NWF m <sup>2</sup>	ANF m <sup>2</sup>	Rasen m <sup>2</sup>	Preis inkl. Mwst.
<b>Haus A</b>						
	<b>Attikawohnung</b>					
	■ Attika	5.5	185.5	97.0		CHF <del>reserviert</del>
	<b>Wohnung</b>					
	■ OG west	5.5	130.5	13.5		CHF 1'180'000
	■ OG ost	4.5	116.5	13.5		CHF <del>1'050'000</del>
	<b>Gartenwohnung</b>					
	■ EG west	5.5	126.5	19.5	91.0	CHF <del>1'250'000</del>
	■ EG ost	4.5	116.5	19.5	105.0	CHF <del>reserviert</del>
<b>Haus B</b>						
	<b>Attikawohnung</b>					
	■ Attika	5.5	175.0	93.5		CHF <del>reserviert</del>
	<b>Wohnung</b>					
	■ OG west	4.5	116.5	13.5		CHF <del>1'050'000</del>
	■ OG ost	4.5	116.5	13.5		CHF <del>1'050'000</del>
	<b>Gartenwohnung</b>					
	■ EG west	4.5	112.0	19.5	98.0	CHF <del>1'100'000</del>
	■ EG ost	4.5	116.5	19.5	75.0	CHF <del>1'140'000</del>
<b>Untergeschoss</b>						
EHP Einstellhallenparkplatz			19 Stk.			CHF 40'000
MPP Motorradparkplatz			2 Stk.			CHF <del>10'000</del>
Hobbyraum 01, Haus A			12.5			CHF <del>35'000</del>
Hobbyraum 02, Haus A			12.5			CHF <del>35'000</del>
Hobbyraum 03, Haus B			12.0			CHF <del>35'000</del>
Hobbyraum 04, Haus B			12.5			CHF <del>35'000</del>
Hobbyraum 05, Haus B			17.0			CHF <del>40'000</del>

Änderungen vorbehalten  
 NWF = Nettowohnfläche  
 ANF = Aussennettofläche

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