BITZI

Erstfeld

Editorial

WENN SIE DIE HARMONIE VON NATUR UND URBANITÄT BEVORZUGEN, DANN IST BITZI IHR PERFEKTES NEUES ZUHAUSE.

INHALT

04
Projekt

06
Lage

10
Impressionen

14
Wohnungen

16
Grundrisse

28
Kurzbaubeschrieb

31
Kontakt

Projekt

MALERISCHES WOHNEN MIT BERGBLICK





Im ruhigen und idyllischen Gebiet Bitzi in Erstfeld entstehen zwei anspruchsvolle Mehrfamilienhäuser mit je 16 exklusiven Wohneinheiten. Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Blick über Erstfeld, den Fluss Reuss und das umliegende Bergpanorama. Diese lichtdurchfluteten Wohnungen, ausgestattet mit Materialien hoher Qualität und auf dem neuesten Stand der Technik, versprechen höchsten Wohnkomfort.
Die üppig dimensionierten Terrassen laden dazu ein, inmitten der fesselnden Szenerie des Urner Reusstals unvergessliche Augenblicke zu erleben.

Baustart	2025
Erstbezug	2027
Einheiten	32 Wohnungen



WALDREICHE ERHABENHEIT TRIFFT AUF ZENTRALE LAGE

Herzlich willkommen in Erstfeld – wo natürliche Schönheit auf Schweizer Charme trifft. Gelegen im malerischen Herzen des Urner Reusstals, bietet diese charmante Gemeinde eine einzigartige Verbindung von zentraler Lage und idyllischer Berglandschaft.

Erstfeld, beheimatet am Fuss des St. Gotthards, ist ein Ort voller Vorzüge. Die Nähe zu pulsierenden Zentren wie Luzern und Zug verleiht dieser Energiestadt städtisches Flair, während die umgebende ruhige Landschaft zum Innehalten und Durchatmen einlädt. Aufgrund des längsten Bahntunnels der Welt, der hier beginnt, stellt Erstfeld einen zentralen Knotenpunkt der Schweizer Mobilität dar und verbindet auf effiziente Weise die Nord-Süd-Achse des Landes.

Mit seiner Gemeinschaft von etwa 4000 Einwohnern bietet dieser charmante Ort ein pulsierendes Gemeinschaftsleben kombiniert mit der Gelassenheit kleinstädtischer Atmosphäre. Eine erstklassige Infrastruktur und das Gefühl eines eng verbundenen Gemeinwesens machen es zum idealen Wohnort. Zentral gelegen mit besten Verbindungen:

	Distanz	Auto	Bahn
Altdorf	7 km	10 Min.	10 Min.
Airolo	39 km	45 Min.	35 Min.
Luzern	45 km	35 Min.	65 Min.
Zug	50 km	55 Min.	50 Min.
Zürich	82 km	70 Min.	80 Min.
Bellinzona	94 km	80 Min.	90 Min.

HERVORRAGENDE LEBENSSTANDARDS IN EINER LÄNDLICHEN ATMOSPHÄRE

Die attraktive Gemeinde Erstfeld im Kanton Uri beeindruckt mit einem vielfältigen und hochwertigen Angebot. Moderne Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind vorhanden. Zahlreiche Freizeit- und Sportanlagen laden zur Aktivität ein, während die idyllische Naturkulisse perfekt für erholsame Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten ist. Erstfeld bietet zudem eine lebendige Dorfkultur mit verschiedenen Vereinen und regelmässigen Veranstaltungen. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch Ausflüge in die umliegenden Städte und Regionen problemlos möglich. Erstfeld ist der ideale Ort für ein abwechslungsreiches und erfülltes Leben, alles ist bequem zu Fuss erreichbar.

01	Lebensmittel	10 Min.
02	Apotheke	5 Min.
03	Post	5 Min.
04	Gemeinde	10 Min.
05	Schule	15 Min.
06	Gastronomie	5 Min.
07	Spielplatz	15 Min.
08	Bus/Bahnhof	10 Min.
09	Autobahn	3 Min.


Bitzi
09
06
08
06
01
06
02
01
08
03
04
06
01
06
02
08
06
05
05
05
07
08
01





Der offene Wohnbereich bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Licht, Raum und Panorama über Erstfeld.



Das Herzstück jeder Wohnung: ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Gartensitzplatz oder dem Balkon.

Zeitlose Materialien und klare Linien
schaffen ein stilvolles Wohnambiente.





Edle Oberflächen und raffinierte
Beleuchtung sorgen für luxuriöse
Momente im Alltag.



Hier entsteht mehr als Wohnraum – ein Ort zum Ankommen und Verweilen.

DAS OFFENE UND LICHTDURCHFLUTETE RAUMKONZEPT STEHT IM ZENTRUM

Die neue Überbauung, idyllisch am Waldrand gelegen, verkörpert ein harmonisches Wohnen inmitten der Natur. Sie umfasst 32 Einheiten in zwei lichtdurchfluteten Häusern, die sorgfältig konzipiert wurden, um den Bewohnern einen hohen Wohnstandard zu garantieren.

Die offene Raumaufteilung sorgt für ein Gefühl von Weite, während die raumhohen Fenster einen nahtlosen Übergang zum Freien ermöglichen, die Umgebung ins Innere holen und das Spielerische der Natur einfangen. Hochwertige Materialien wurden ausgewählt, um sowohl Komfort als auch Ästhetik zu steigern und den anspruchsvollen Anforderungen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Dieses neue Wohnparadies, eingebettet in die umliegende Naturlandschaft, fügt sich nahtlos in die wunderschöne Szenerie ein und bietet direkten Zugang zur Natur und atemberaubende Aussichten.

Mit dieser Überbauung wird ein einzigartiger, luxuriöser und nachhaltiger Wohnraum geschaffen, der gleichzeitig Erholung und Exklusivität bietet.



Haus A

Whg	Zi	Etage	NWF	Sitzplatz / Garten	Balkon	Terrasse	Keller
A -1.1	3 ½	1. UG	78.2	108.5			8.0
A -1.2	3 ½	1. UG	78.2	155.5			8.0
A 0.1	4 ½	EG	87.7	71.5	18.6		10.0
A 0.2	2 ½	EG	38.9		14.7		8.0
A 0.3	2 ½	EG	38.9		14.7		8.0
A 0.4	4 ½	EG	87.7	70.0	18.6		10.0
A 1.1	4 ½	1. OG	87.7		18.6		10.0
A 1.2	2 ½	1. OG	38.9		14.7		8.0
A 1.3	2 ½	1. OG	38.9		14.7		8.0
A 1.4	4 ½	1. OG	87.7		18.6		10.0
A 2.1	4 ½	2. OG	87.8		18.6		10.0
A 2.2	2 ½	2. OG	38.9		14.7		8.0
A 2.3	2 ½	2. OG	38.9		14.7		8.0
A 2.4	4 ½	2. OG	87.8		18.6		10.0
A 3.1	3 ½	Attika	86.8			88.9	10.0
A 3.2	3 ½	Attika	86.8			88.8	10.0

Dispo A 1	1. UG	11.0
Dispo A 2	2. UG	14.3

Flächenangaben in m^2

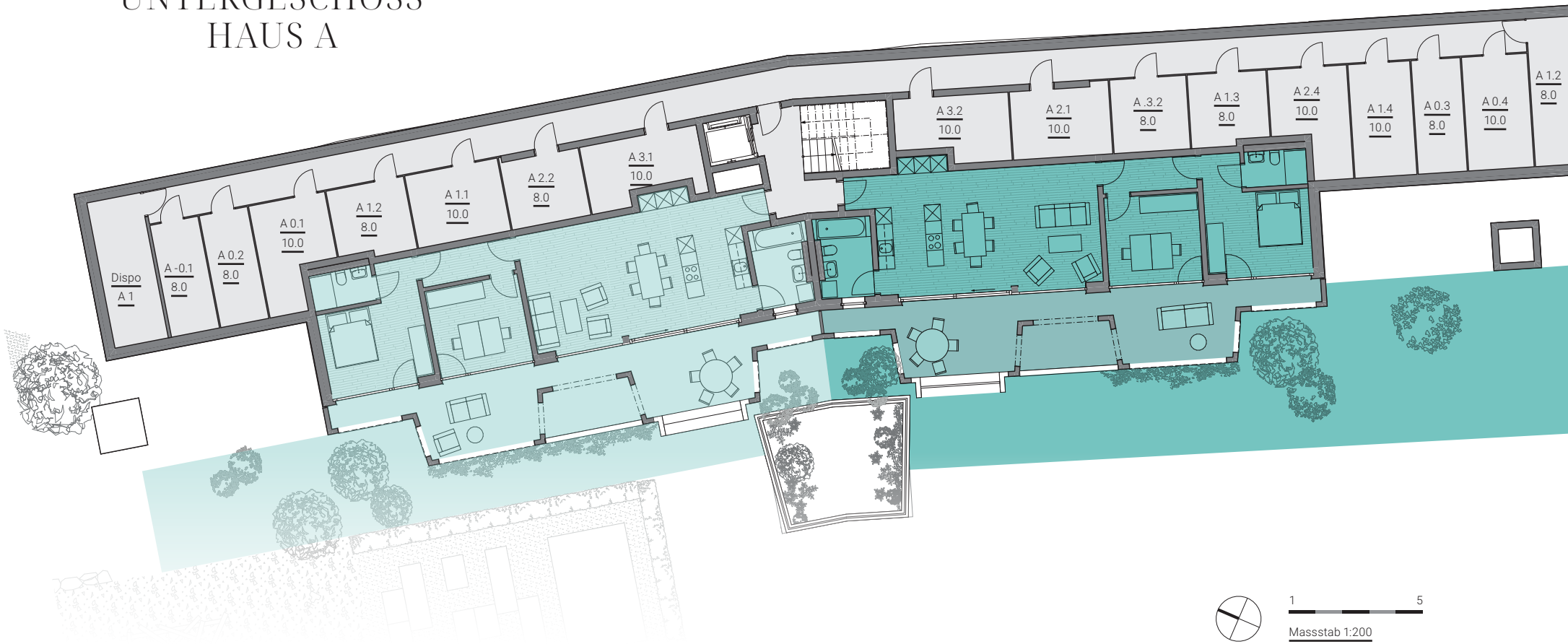


Haus B

Whg	Zi	Etage	NWF	Sitzplatz / Garten	Balkon	Terrasse	Keller
B -1.1	3 ½	1. UG	78.2	155.5			8.0
B -1.2	3 ½	1. UG	78.2	108.5			8.0
B 0.1	4 ½	EG	87.7	70.0	18.6		10.0
B 0.2	2 ½	EG	38.9		14.7		8.0
B 0.3	2 ½	EG	38.9		14.7		8.0
B 0.4	4 ½	EG	87.7	60.0	18.6		10.0
B 1.1	4 ½	1. OG	87.7		18.6		10.0
B 1.2	2 ½	1. OG	38.9		14.7		8.0
B 1.3	2 ½	1. OG	38.9		14.7		8.0
B 1.4	4 ½	1. OG	87.7		18.6		10.0
B 2.1	4 ½	2. OG	87.8		18.6		10.0
B 2.2	2 ½	2. OG	38.9		14.7		8.0
B 2.3	2 ½	2. OG	38.9		14.7		8.0
B 2.4	4 ½	2. OG	87.8		18.6		10.0
B 3.1	3 ½	Attika	86.8			88.6	10.0
B 3.2	3 ½	Attika	86.8			88.6	10.0

Dispo B 1	1. UG	11.0
Dispo B 2	2. UG	14.3

UNTERGESCHOSS
HAUS A

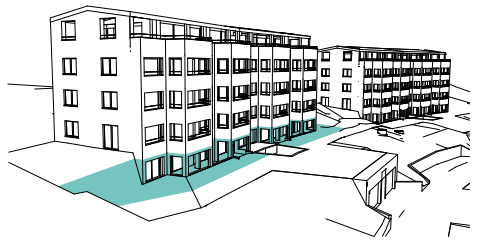


1 5

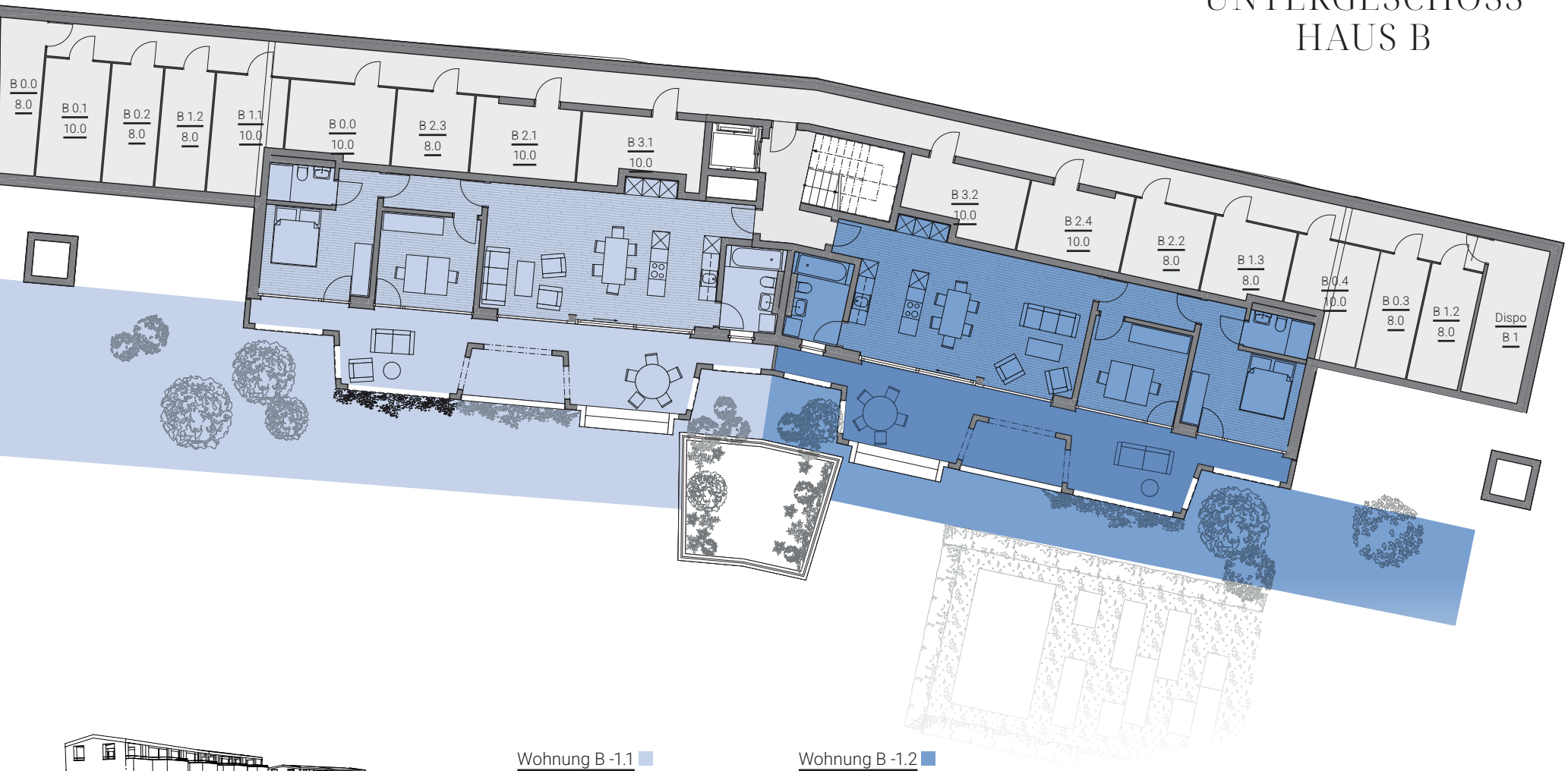
Massstab 1:200

Wohnung A -1.1	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	78.2
Sitzplatzfläche	39.5
Umgebungsfläche	69.0

Wohnung A -1.2	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	78.2
Sitzplatzfläche	39.5
Umgebungsfläche	116.0



UNTERGESCHOSS
HAUS B





Wohnung B -1.1

3.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	78.2
Sitzplatzfläche	39.5
Umgebungsfläche	116.0

Wohnung B -1.2

3.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	78.2
Sitzplatzfläche	39.5
Umgebungsfläche	69.0

ERDGESCHOSS
HAUS A



1 5

Massstab 1:200

Wohnung A 0.1

4.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6
Umgebungsfläche	71.5

Wohnung A 0.2

2.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 0.3

2.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 0.4

4.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6
Umgebungsfläche	70.0



ERDGESCHOSS
HAUS B





Wohnung B 0.1	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6
Umgebungsfläche	70.0

Wohnung B 0.2	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 0.3	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 0.4	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6
Umgebungsfläche	60.0

1. OBERGESCHOSS
HAUS A



1 5

Massstab 1:200

Wohnung A 1.1
4.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6

Wohnung A 1.2
2.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 1.3
2.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 1.4
4.5-Zimmer

Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6



1. OBERGESCHOSS
HAUS B





Wohnung B 1.1	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6

Wohnung B 1.2	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 1.3	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 1.4	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.7
Balkonfläche	18.6

2. OBERGESCHOSS
HAUS A





1 5

Massstab 1:200

Wohnung A 2.1	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.8
Balkonfläche	18.6

Wohnung A 2.2	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 2.3	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung A 2.4	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.8
Balkonfläche	18.6



2. OBERGESCHOSS
HAUS B





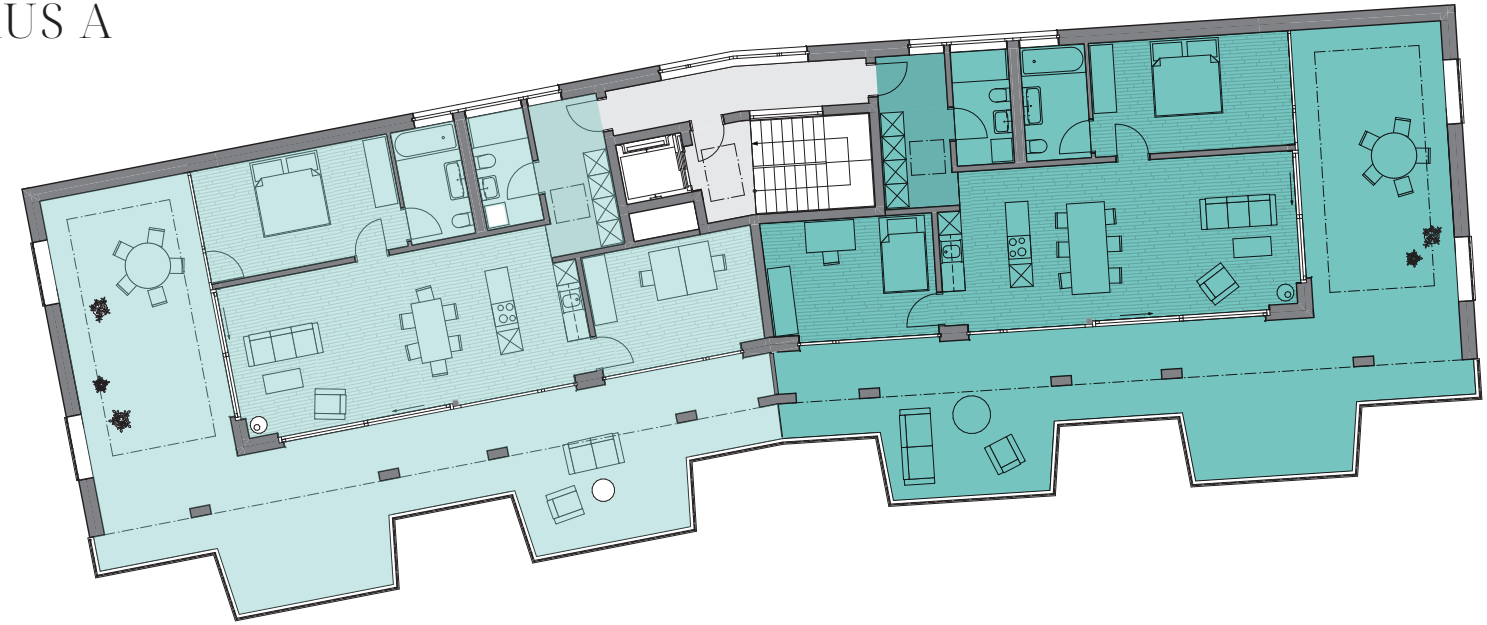
Wohnung B 2.1	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.8
Balkonfläche	18.6

Wohnung B 2.2	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 2.3	
2.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	38.9
Balkonfläche	14.7

Wohnung B 2.4	
4.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	87.8
Balkonfläche	18.6

ATTIKA
HAUS A



1 5

Massstab 1:200

Wohnung A 3.1	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	86.8
Terrassenfläche	88.9

Wohnung A 3.2	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	86.8
Terrassenfläche	88.8



ATTIKA
HAUS B

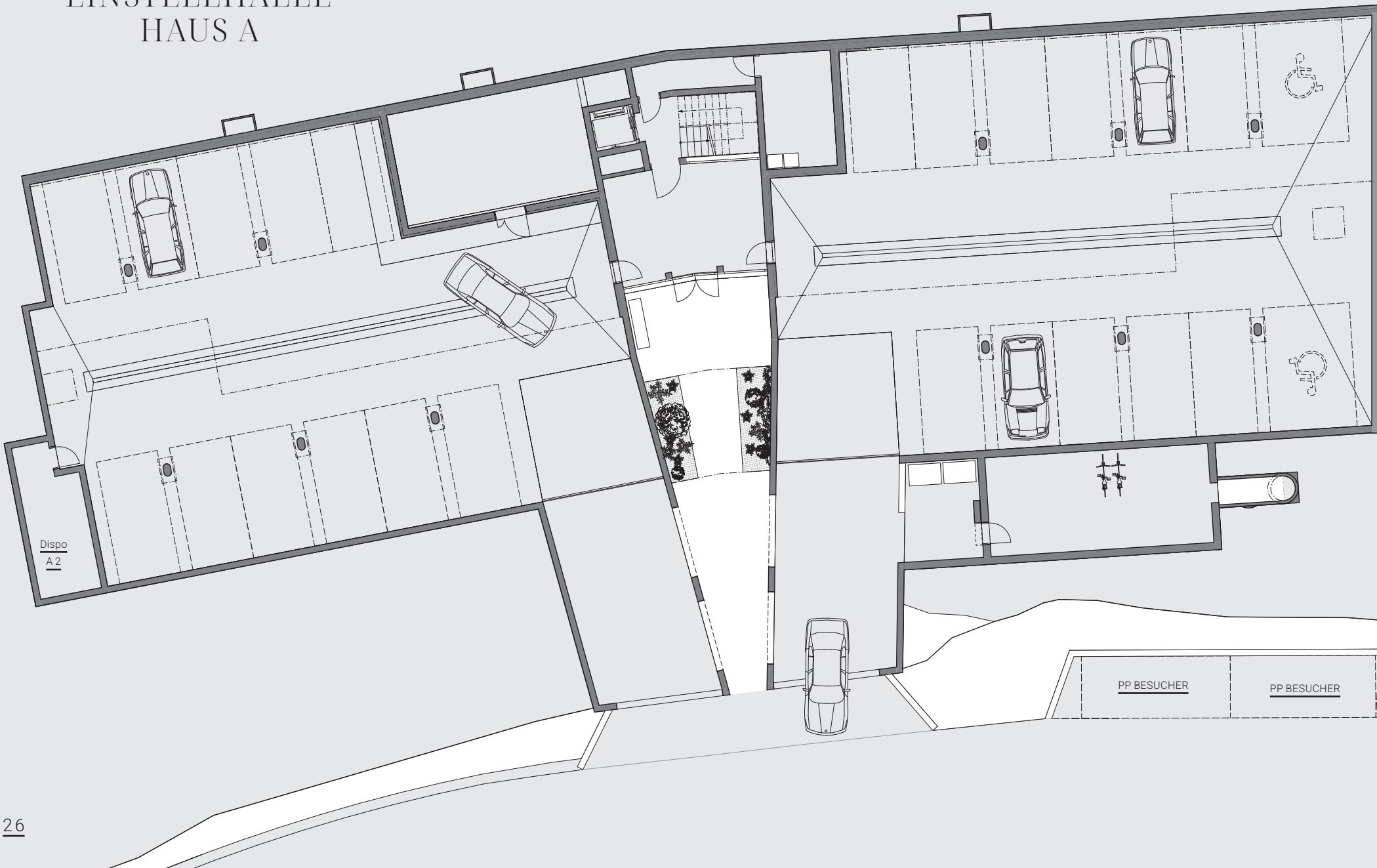




Wohnung B 3.1	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	86.8
Terrassenfläche	88.6

Wohnung B 3.2	
3.5-Zimmer	
Netto-Wohnfläche	86.8
Terrassenfläche	88.6

EINSTELLHALLE HAUS A



EINSTELLHALLE
HAUS B



KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Einstellhalle
Bodenplatte und Aussenwände in Stahlbeton, Bodenbelag als Zementüberzug oder Hartbetonbelag im Verbund, Innenwände in Beton oder Kalksandstein (Angabe Bauingenieur).

Erd- und Obergeschosse
Geschossdecken in Stahlbeton, Aussen- und Innenwände in Stahlbeton oder Backstein (Angabe Bauingenieur, Bauphysiker).

Treppen
Treppen in Stahlbeton / Betonelemente.

Balkone
Balkontragwerk aus Stahlbeton und einzelnen Beton-/Stahlstützen wärmetechnisch vom Wohngebäude abgekoppelt.

Gebäudehülle

Fassade
Verputzte Aussenwärmedämmung mit Systemgarantie Abrieb, Einbettung, Wärmedämmung, Klebemörtel, Brandriegel.

Fenster
Holz-Metall Fenster mit Isolierverglasung (3-fach), 1 Hebeschiebetüre bei Wohnräumen, Ein Dreh-/Kippbeschlag pro Zimmer. Fenster in erdberührten Wohnungen Widerstandsklasse 1.

Sonnenschutz
Lamellenstoren VR 90, mit Führungsschienen bei Fenstern, elektrisch betrieben. Ausstellstoren (Knickarmmarkisen) bei den Balkonen und Attika-Terrassen elektrisch betrieben.

Hauptdach
Vorgefertigte Holzelemente nach Berechnung des Holzbau-Ingenieurs. Konstruktionsverkleidung mittels Gipskartonplatten zum Verputzen oder mittels Holztäferschalung. Dacheindeckung mittels Faserzementplatten oder Ziegeleindeckung. PV-Anlage, Modulgrössen nach Berechnung HLK-Planer.

Terrasse Attika
Begehbares Flachdach (Aufbau von oben nach unten): grossformatige Keramikplatten (100 x 50 cm) gemäss Vorauswahl, Splitt/Stelzlager, Drainagematte, Bituminöse Abdichtung 2-lagig, Wärmedämmung, Dampfbremse. Budget gemäss Liste.

Balkone in den Obergeschossen
Begehbares Flachdach (Aufbau von oben nach unten): grossformatige Keramikplatten (100 x 50 cm) gemäss Vorauswahl, Splitt/Stelzlager, Drainagematte, Bituminöse Abdichtung. Budget gemäss Liste.

Spenglerarbeiten
Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromnickelstahlblech (CRNI).

Medien

Elektroanlagen
Anschlüsse für Deckenlampen und geschaltete 3-fach Steckdosen im Wohn-/Essbereich, in allen Zimmern und in den Nebenräumen (z. B Reduit). Einbau-Deckenspots in Korridor, Küche und teilweise in den Nassräumen. In Küchen pro Arbeitsfläche eine 3-fach Steckdose. Auf den Balkonen 1 Aufbaulampe und 1 Aussensteckdose. Im Kellerraum eine Steckdose auf entsprechenden Wohnungszähler. Kombinierte Video-/Gegensprech-/Sonnerieanlage. Unterverteilung Elektro im Reduit oder im Garderobenschrank. 1 Multimedia-Anschluss fertig installiert im Wohnzimmer. In den übrigen Zimmern vorbereitet mit Leerrohren und Blinddosen. E-Mobility; Ladeinfrastruktur mittels Flachbandkabel für alle Einstellhallen Parkplätze vorbereitet. Lastenmanagement installiert. Stromeinspeisung ab PV-Anlage möglich. Ladestationen käuferseitig.

Heizungsanlage
Wärmeerzeugung mittels Erdsondenbohrung, od. Luftwärmepumpe (nach Bewilligung Behörden) Heizzentrale inklusive Speicher, Wassererwärmer, Expansions- und Sicherheitseinrichtung, Regulierung, sämtlicher Armaturen und der hydraulischen Verrohrung. PV-Anlage pro Haus auf dem Hauptdach, zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung. Wärmeverteilung: Heizgruppe mit Vorlauftemperatur gleitend nach Aussentemperatur. Wärmeabgabe über Niedertemperatur- Bodenheizung. Wärmemessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung. Einzelraumregulierung der Wohn- und Schlafräume über Raumthermostaten.

Lüftungsanlage
Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Zimmern. (Pro Wohnung ein Lüftungsgerät) Kellerlüftung: Zentrale Entlüftung der Kellerräume mit Aussenluft. Natürliche Be- und Entlüftung der Einstellhalle.

Sanitäranlage
Kalt- und Warmwasser-Messung pro Wohnung.

Sanitärapparate
Ausstattung und Anordnung gemäss Architektenpläne. Apparate weiss, handelsübliche Ausführung, Spiegelschränke in Dusche/WC und Badezimmer. Duschen-Trennwände in Glas. Armaturen und Garnituren verchromt. Budget gemäss Liste.

Waschen / Trocknen
Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung, separater Trocknungsraum im UG mit Ausgussbecken, Wäschehänge, 1 Bodenablauf und Secomat-Anschluss vorbereitet. Budget gemäss Liste.

Küchen
Qualitativ hochwertige Einbau- Mehrfrontenküche, Kunstharzfronten gemäss Kollektion des Lieferanten. Abdeckungen in Granit, Preisklasse II. Rückwandverkleidung im Arbeitsbereich mit farbigem ESG-Glas, Bluemotion-Auszüge, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug integriert, Umluft mit Longlife Aktivkohlenfilter, Geschirrspüler vollintegriert, Kombi-Backofen hochliegend mit integriertem Steamer, Spültrog aus Chromstahl, Spültischmischer, Unterbau Auszug mit Kehrichttrennsystem, Kühlschrank mit Gefrierteil 281 L integriert. Budget gemäss Liste.

Aufzugsanlage
Elektromechanisch mit einer Tragfähigkeit von 630 kg für 8 Personen und rollstuhlgängig, Ausführung nach Kollektion Lieferant.

Ausbau

Gipserarbeiten
Wohnungswände in Backstein mit Grundputz und 1.5 mm Abrieb, Decken in Stahlbeton mit Haftbrücke und Glattputz, in den Nasszellen Grundputz unter den Wandplatten bei Nass- und Installationsbereichen.

Metallbauarbeiten Aussen
Staketengeländer, komplette Konstruktion feuerverzinkt und einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt. Briefkasten- und Sonnerieanlage im Hauseingangsbereich. Tor zur Autoeinstellhalle mit Fernbedienung (1 Stk. pro Parkplatz).

Metallbauarbeiten Innen
Staketengeländer im Treppenhaus, komplette Konstruktion einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

Innentüren in Holz
Wohnungseingänge mit Metallzargen weiss gespritzt, Volltürblatt mit 3-Punkt-Verriegelung und Türspion. Zimmertüren mit Metallzargen weiss gespritzt, Türblatt in Röhrenspan, Kunstharz weiss mit Zimmerschloss.

Schreinerarbeiten Innen
Einbauschrankelemente in Kunstharz weiss (gem. Planunterlagen). Vorhangbretter mit 2 Aluschienen VS57.

Schliessanlage
Sicherheits-Schliessanlage, für Hauseingang, ESTH, Wohnungseingangstüren, Briefkasten, Keller, 5 Schlüssel pro Wohnung, 3 Schlüssel für Hauswart (Allgemein).

Unterlagsböden (Wohnungen)
Schwimmender Unterlagsboden (Aufbau von oben nach unten): Unterlagsboden (Bodenheizung), Trennlage, Wärmedämmung, Trittschalldämmung.

Bodenbeläge Platten
Bodenplatten in Feinsteinzeug gemäss Vorauswahl, in allen Nasszellen und Reduits, nach Musterkollektion des Unternehmers, fertig verlegt, inkl. Zuschlägen und Sockel. Budget gemäss Liste.

Bodenbelag in Holz
Parkett gemäss Vorauswahl, in allen Zimmern, nach Musterkollektion des Unternehmers, Holzsockel weiss lackiert, fertig verlegt, inkl. Zuschlägen und Sockel. Budget gemäss Liste.

Wandbeläge Platten
Wandplatten in Steingut gemäss Vorauswahl, in allen Nasszellen, nach Musterkollektion des Unternehmers, raumhoch jeweils bei Installationen und Spritzbereichen, fertig verlegt, inkl. Zuschlägen. Budget gemäss Liste.

Treppenhaus
Bodenbelag in Kunststein, Wände mit Abrieb, Decken mit Glattputz weiss gestrichen.

Malerarbeiten
Sämtliche verputzten Flächen werden gestrichen.

Umgebung

Aussenraumgestaltung mit Rasenspielfläche, Büschen und Sträuchern, Kinderspielplatz, Entsorgungsbereich, Besucherparkplätze und Veloabstellräume im Erd- und Untergeschoss. Decke über Einstellhalle teilweise als privater Gartenbereich zu den Erdgeschosswohnungen (Rasen oder Kiesfläche), restlicher Bereich bepflanzt (Wiese, Rasen, Heckenpflanzen, Bäume und Sträucher).

Haftungsausschluss

Alle Änderungen gegenüber dem Standardausbau müssen in jedem Fall vom Bauherrn, vom Architekten und ggf. von den Behörden bewilligt werden. Die Planungs- und allfällige Bewilligungskosten für Änderungen gehen zu Lasten des Käufers. Haftungsausschluss: Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Sämtliche Massangaben sind Zirka Masse. Der Baubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und lediglich von informativem Charakter und erfolgt nach heutigem Wissensstand. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten. Individuelle Ausbauwünsche sind nur im Innenbereich der Wohnung möglich. Budgetpreise: Alle Budgetpreise für Käuferwunsch brutto, fertig verlegt inkl. Sockelleisten, Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.

Kriens, 10. Februar 2025



Wunderschöne Aussicht ins Urner Reusstal

Kontakt

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE UND GEBEN GERNE AUSKUNFT

Beratung/Verkauf

Vendemmia Immobilien AG
Arsenalstrasse 40
6010 Kriens
Tel. 041 310 78 40
vendemmia.ch

Architekt

Rigert + Bisang AG
Sälistrasse 23a
6005 Luzern
rigert-bisang.ch

Bauherrschaft

ERNI Investment AG
Erlenrain 1
8832 Wollerau

bitzi-erstfeld.ch