Erstvermietung

Drei Mehrfamilienhäuser mit total neun Wohnungen und Nebenobjekten

Wohnüberbauung «zur Weinrebe», 6340 Baar

Steinhausen, Mai 2026/ sm

Immobilum AG Hinterbergstrasse 56 6312 Steinhausen 041 727 00 00
info@immobilum-zug.ch www.immobilum-zug.ch

Details zu den Mietobjekten

Standort	**Wohnüberbauung «zur Weinrebe», 6340 Baar**	
Objekte	**Gebäude A:**	**4 x 4.5-Zimmerwohnungen** **2 x Abstellräume/Hobbyraum**
	Gebäude B:	**1 x 3.5-Zimmerwohnungen** **2 x 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung** **2 x Abstellräume/Hobbyraum**
	Gebäude C:	**1 x 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung** **1 x 3.5-Zimmerwohnung auf Ebene**
	Einstellhalle:	**17 Einstellhallenplätze** **2 Motorradabstellplätze**
	1 Besucherparkplatz und 1 Behindertenparkplatz im Aussenbereich	
Erstbezug	**Häuser A und B:**	**per sofort oder nach Vereinbarung**
	Haus C:	**voraussichtlich im Herbst 2026**
	Allgemein:	Jedes Haus hat einen eigenen Veloraum

Wohnungsangebot

Haus A – zur Weinrebe 6, Baar

4.5 Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz auf Ebene 1, Bruttowohnfläche 123 m^2 / Gartensitzplatz 15 m^2 / Keller 13 m^2

4.5 Zimmerwohnung auf Ebene 2, Bruttowohnfläche 118 m^2 / Loggia 13 m^2 / Keller 11 m^2

4.5 Zimmerwohnung auf Ebene 2, Bruttowohnfläche 118 m^2 / Loggia 13 m^2 / Keller 12 m^2

4.5 Zimmer-Attika-Wohnung auf Ebene 3, Bruttowohnfläche 137 m^2 / Terrassen: 134 m^2 / Keller 14 m^2

Abstellraum/Hobbyraum 1 auf Ebene 1, Bruttofläche 23 m^2

Abstellraum/Hobbyraum 2 auf Ebene 1, Bruttofläche 17 m^2

Haus B – zur Weinrebe 2, Baar

3.5 Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz auf Ebene 1, Bruttowohnfläche 95 m^2 / Gartensitzplatz 13 m^2 / Keller 12 m^2

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 2 und 3, Bruttowohnfläche 140 m^2 / Terrassen 41 m^2 / Keller 19 m^2

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 2 und 3, Bruttowohnfläche 137 m^2 / Terrassen 41 m^2 / Keller 20 m^2

Abstellraum/Keller 1 auf Ebene 0, Bruttofläche 10 m^2

Abstellraum/Keller 2 auf Ebene 0, Bruttofläche 21 m^2

Haus C – zur Weinrebe 4, Baar

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 6 und 7, Bruttowohnfläche 421 m^2 / Terrassen 214 m^2 / Loggia 9 m^2 / Keller 6 m2 + 57 m2 + 31 m2 = 94 m^2

3.5 Zimmer-Attikawohnung auf Ebene 8, Bruttowohnfläche 155 m^2 / Terrasse 78 m^2 / Keller 11 m^2 + 9 m^2 = 20 m^2

Einstellhalle

Die Überbauung „zur Weinrebe“ verfügt über 17 Einstellhallenplätze und 2 Motorradabstellplätze

Objektbeschrieb, Lage etc.

Die drei Mehrfamilienhäuser der Wohnüberbauung „Zur Weinrebe“ befinden sich in einer einzigartigen Lage in der Gemeinde Baar-Inwil. Die insgesamt neun Wohnungen zeichnen sich durch einen sehr hohen Ausbaustandard aus. Grosszügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während die Kombination aus hochwertigem Ausbau und exklusiver Lage ein Wohnangebot schafft, das in Zug bzw. Baar-Inwil kaum mehr zu finden ist.

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen ist ein hochwertiger Parkett verlegt. Die Nasszellen sowie Terrassen, Gartensitzplätze und Loggias sind mit edlen Feinsteinzeugplatten ausgestattet.

Die modernen Küchen sind mit hochwertigen Geräten von V-Zug ausgestattet, darunter Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler sowie ein Induktionskochfeld.

Alle Fenster verfügen über eine Isolierverglasung, und sowohl Innen- als auch Aussenstoren lassen sich komfortabel elektrisch bedienen.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe. Zusätzlich sorgt Free Cooling in den warmen Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima.

Lage / Verkehr

Bushaltestelle Kirche, Baar-Inwil	ca. 7 Gehminuten / pro Stunde bis zwei Fahrten Richtung Zug oder Baar-Inwil
Bahnhof Zug Metalli	ca. 10 Fahrminuten mit der ÖV
Einkaufsmöglichkeiten	Befinden sich in Fussnähe Richtung Baar und/oder Zug
Zentrum Zürich	ca. 40 Fahrminuten
Zentrum Luzern	ca. 30 Fahrminuten
Flughafen Zürich	ca. 45 Fahrminuten
Nationalstrassen / Autobahnanschluss	ca. 10 Fahrminuten
Schulen / Kindergarten	in Gehdistanz erreichbar
Kantonsschule und Berufsfachschule GIBZ	in der Stadt Zug
Spielplatz	in Gehdistanz erreichbar
Sport	Mehrere Möglichkeiten in Baar, Zug oder anderen Gemeinden, wie Fitnesszentren / Hallenbad / Streethockey / Hockey- und Fussballstadion etc.
Naherholungsgebiet	vor der Haustüre

In Baar und Zug werden für den täglichen Bedarf sehr gute Einkaufsmöglichkeiten geboten, ebenso werden weitergehende Bedürfnisse abgedeckt. Baar bietet verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung (diverse Vereine mit Sportmöglichkeiten, Wanderwege, Einkaufsläden etc.).

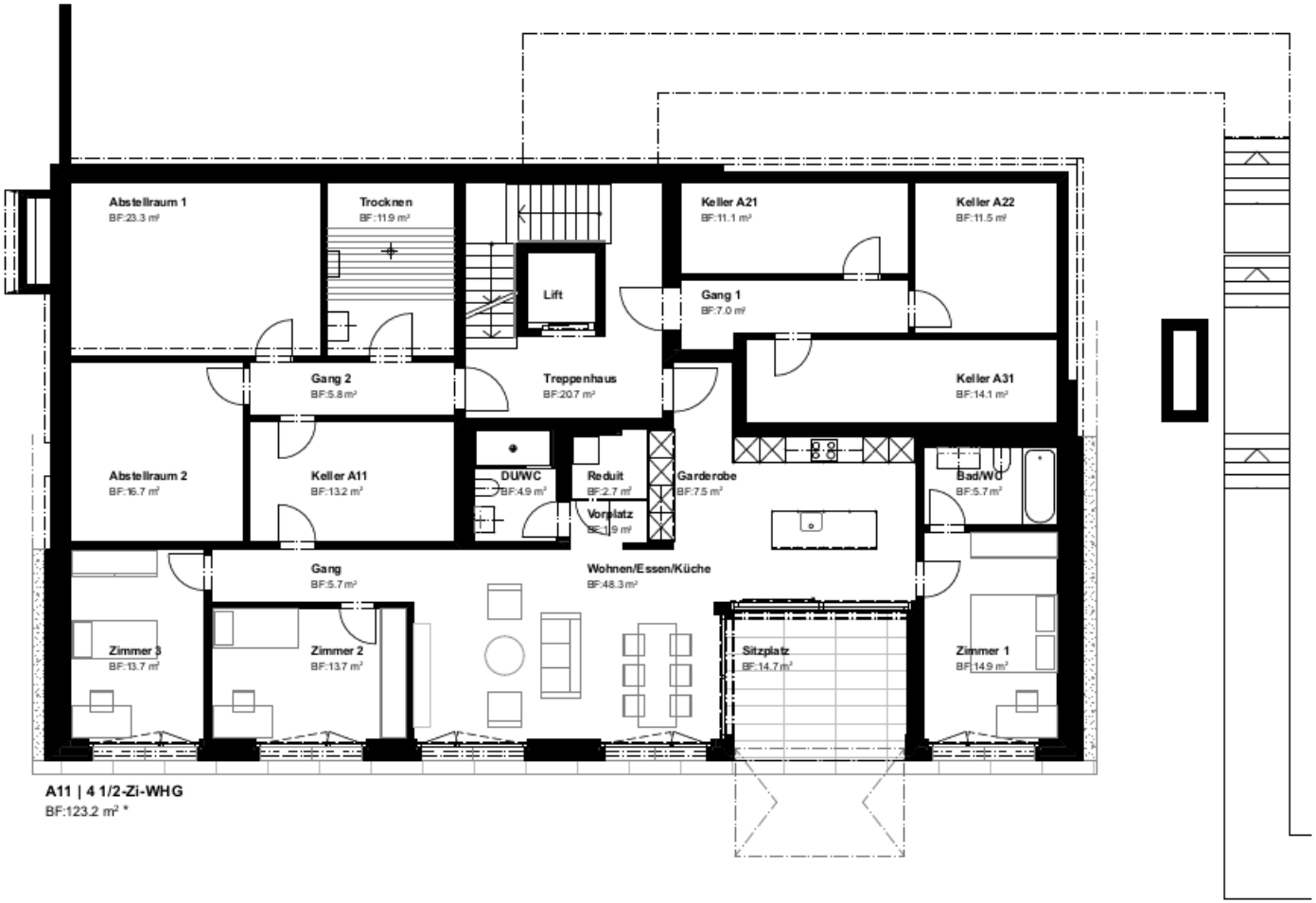
Haus A – Zur Weinrebe 6, Baar

4.5 Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz (A11)

Bruttowohnfläche 123 m² / Sitzplatz 15 m²/ Keller 13 m²

Abstellraum 1 / Abstellraum 2

Bruttofläche 23 m² Bruttofläche 17 m²



Mietzins (CHF)	
Nettomietzins	4'950.00
HK/NK akonto	420.00
Total	**5'370.00**

Abstellraum 1	
Nettomietzins	250.00
NK akonto	30.00
Total	**280.00**

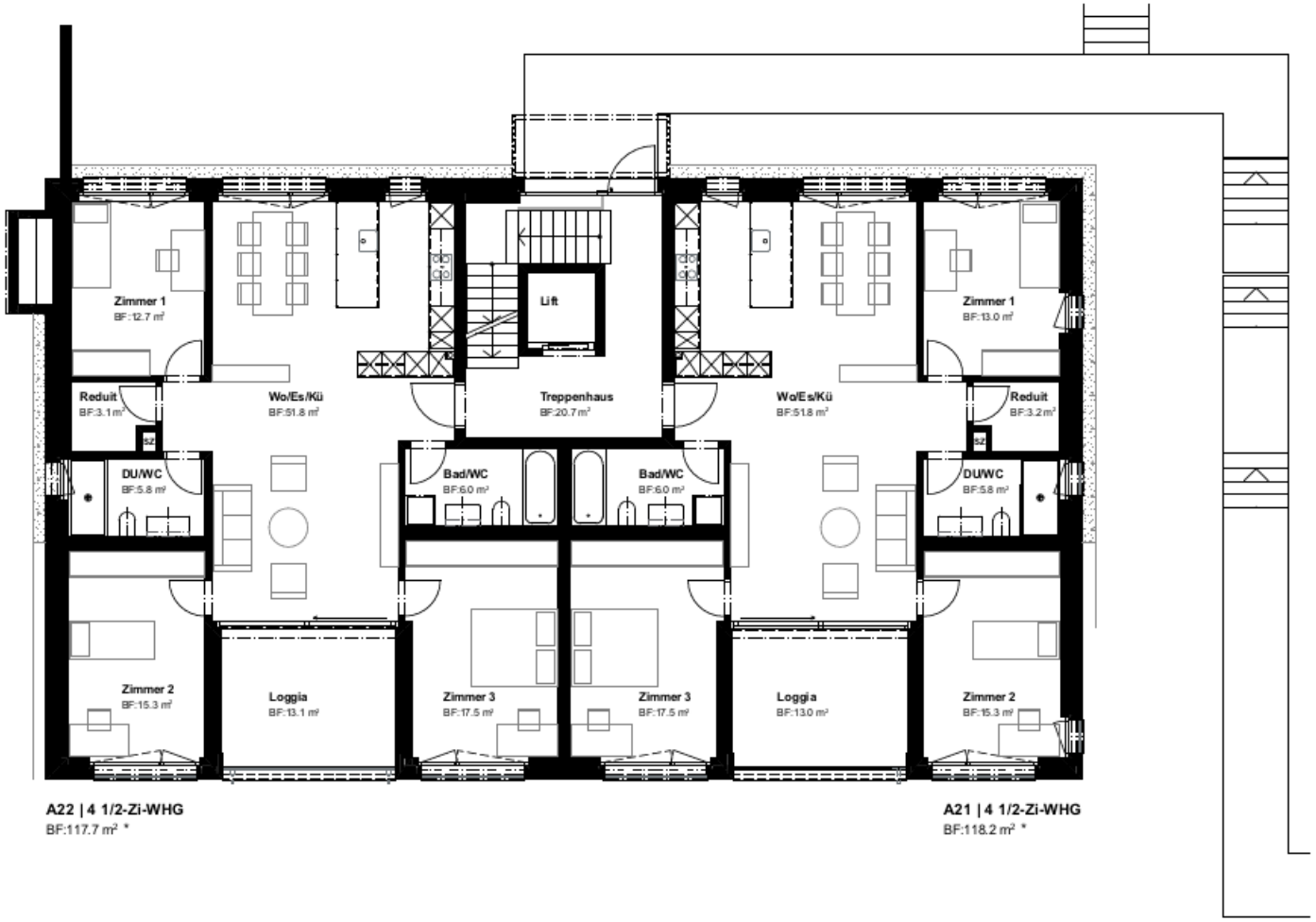
Abstellraum 2	
Nettomietzins	190.00
NK akonto	22.00
Total	**212.00**

4.5 Zimmerwohnung auf Ebene 2 (A21)

Bruttowohnfläche 118 m² / Loggia 13 m²/ Keller 11 m²

4.5 Zimmerwohnung auf Ebene 2 (A22)

Bruttowohnfläche 118 m² / Loggia 13 m²/ Keller 12 m²



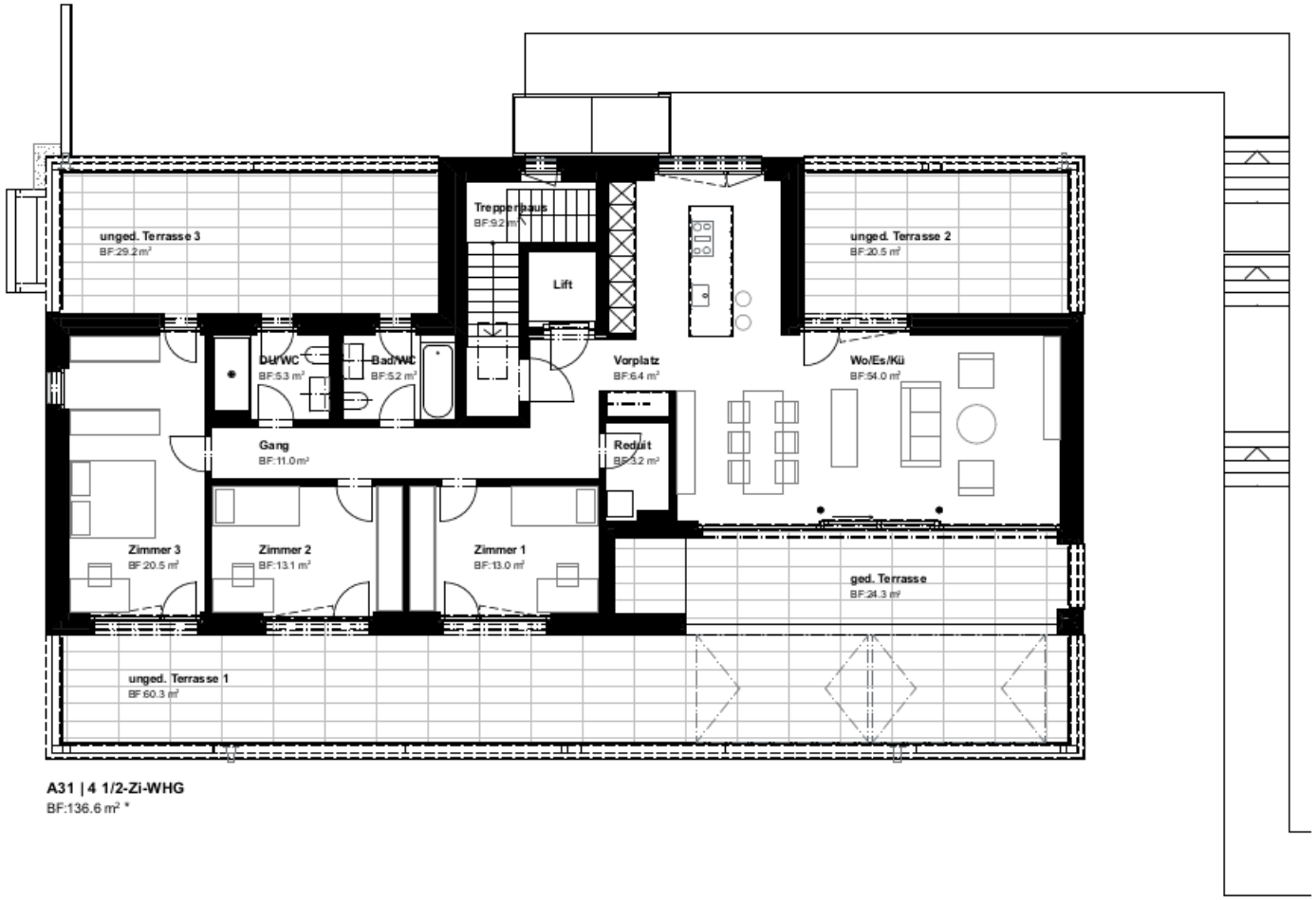
Mietzins (CHF)

Nettomietzins	4'950.00
HK/NK akonto	400.00
Total	**5'370.00**

Nettomietzins	5'050.00
HK/NK akonto	400.00
Total	**5'450.00**

4.5 Zimmer-Attika-Wohnung (A31)

Bruttowohnfläche 137 m² / Terrassen: 134 m²/ Keller: 14 m²



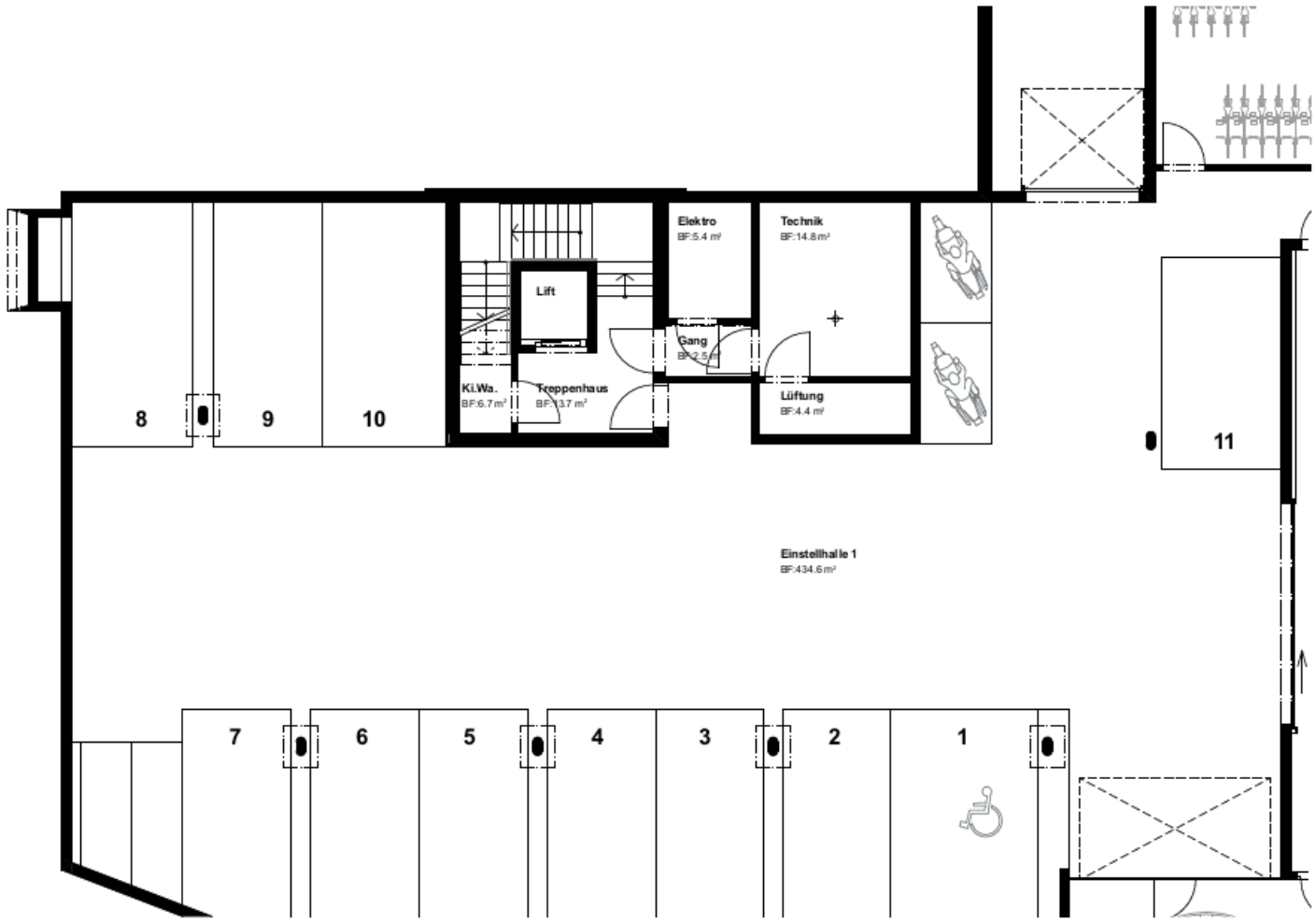
A31 | 4 1/2-Zi-WHG
BF:136.6 m² *

Mietzins (CHF)

Nettomietzins	7'450.00
HK/NK akonto	465.00
Total	**7'915.00**

Einstellhalle I

Mit Kinderwagenraum und Fahrradraum



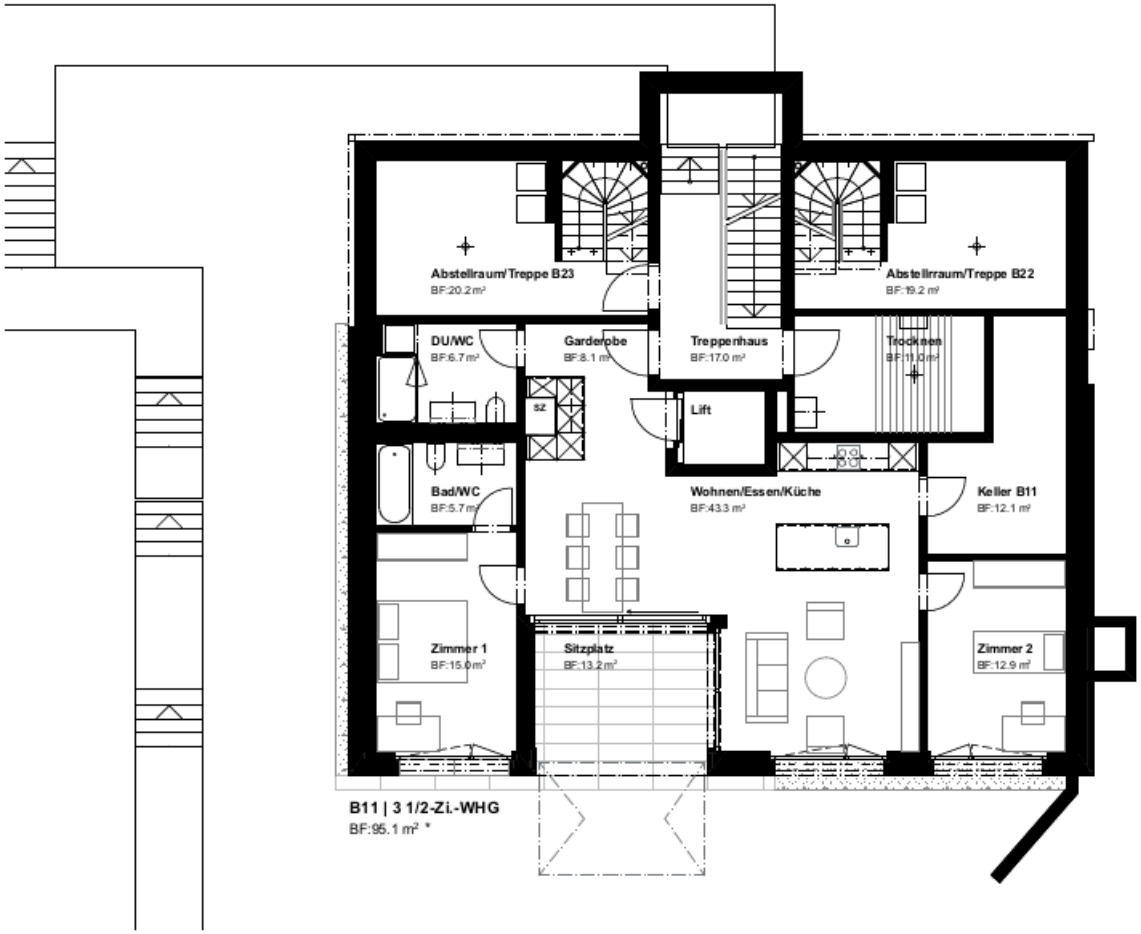
Mietzins (CHF)

Pro Einstellhallenplatz	170.00	Pro Motorradabstellplatz	80.00
NK akonto	10.00	HK/NK akonto	5.00
Total	**180.00**	**Total**	**85.00**

Haus B – Zur Weinrebe 2, Baar

3.5 Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz (B11)

Bruttowohnfläche 95 m² / Gartensitzplatz 13 m²/ Keller 12 m²

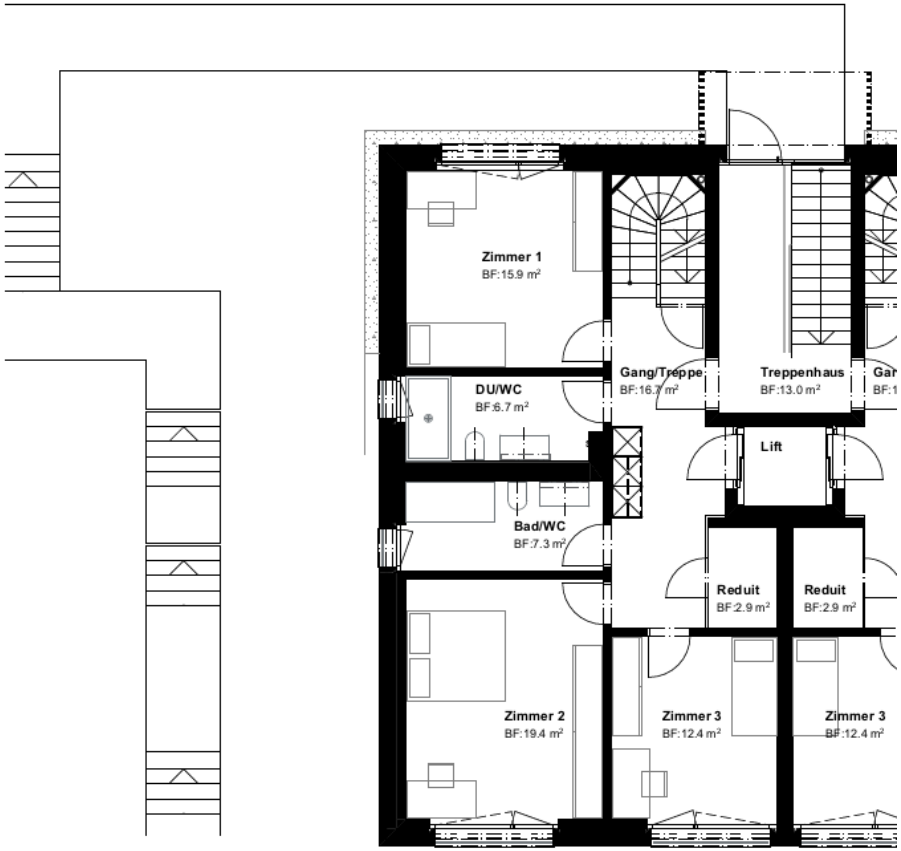


Mietzins (CHF)

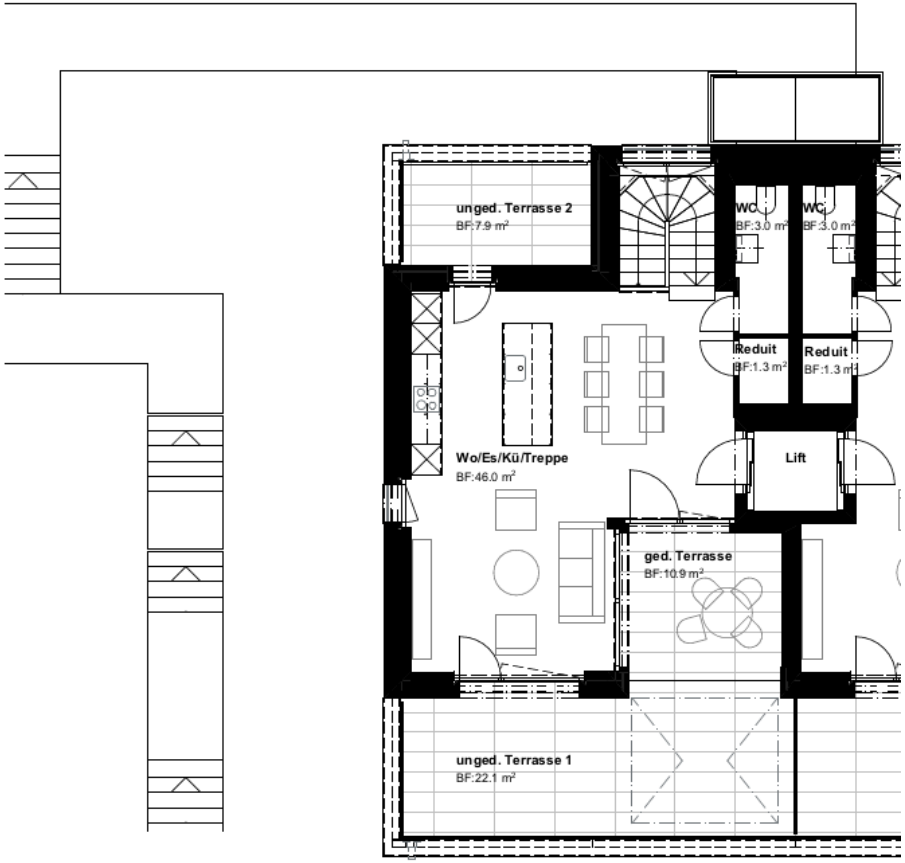
Nettomietzins	4'050.00
HK/NK akonto	330.00
Total	**4'380.00**

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 2 und 3 (B22)

Bruttowohnfläche 140 m² / Terrassen: 41 m²/ Keller 19 m²



Ebene 2



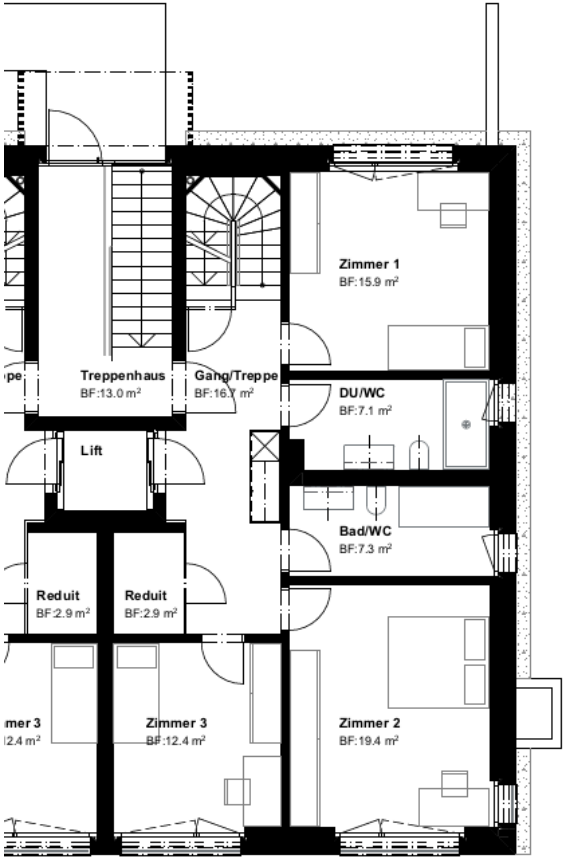
Ebene 3

Mietzins (CHF)

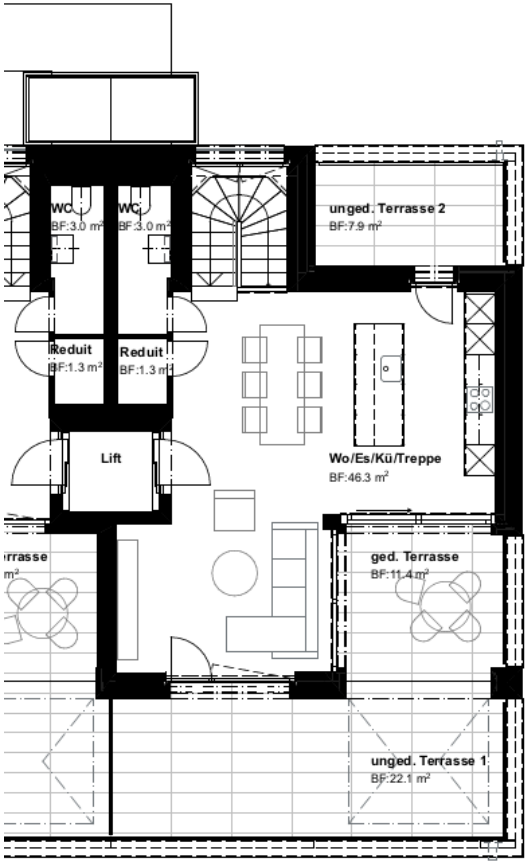
Nettomietzins	7'500.00
HK/NK akonto	465.00
Total	**7'965.00**

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 2 und 3 (B23)

Bruttowohnfläche 137 m² / Terrassen 41 m² / Keller: 20 m²



Ebene 2



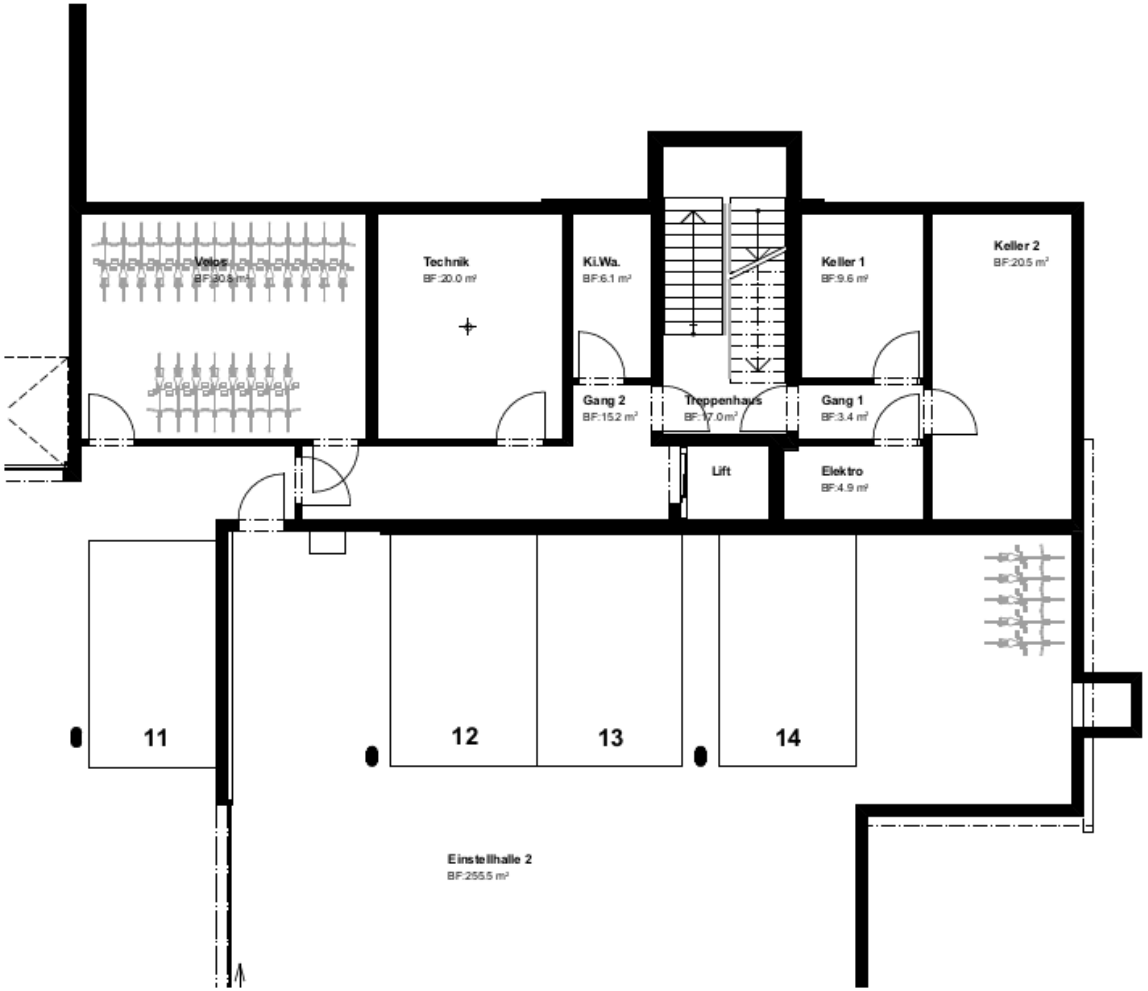
Ebene 3

Mietzins (CHF)

Nettomietzins	7'550.00
HK/NK akonto	465.00
Total	**8'015.00**

Einstellhalle 2

Mit Kinderwagenraum und Fahrradraum



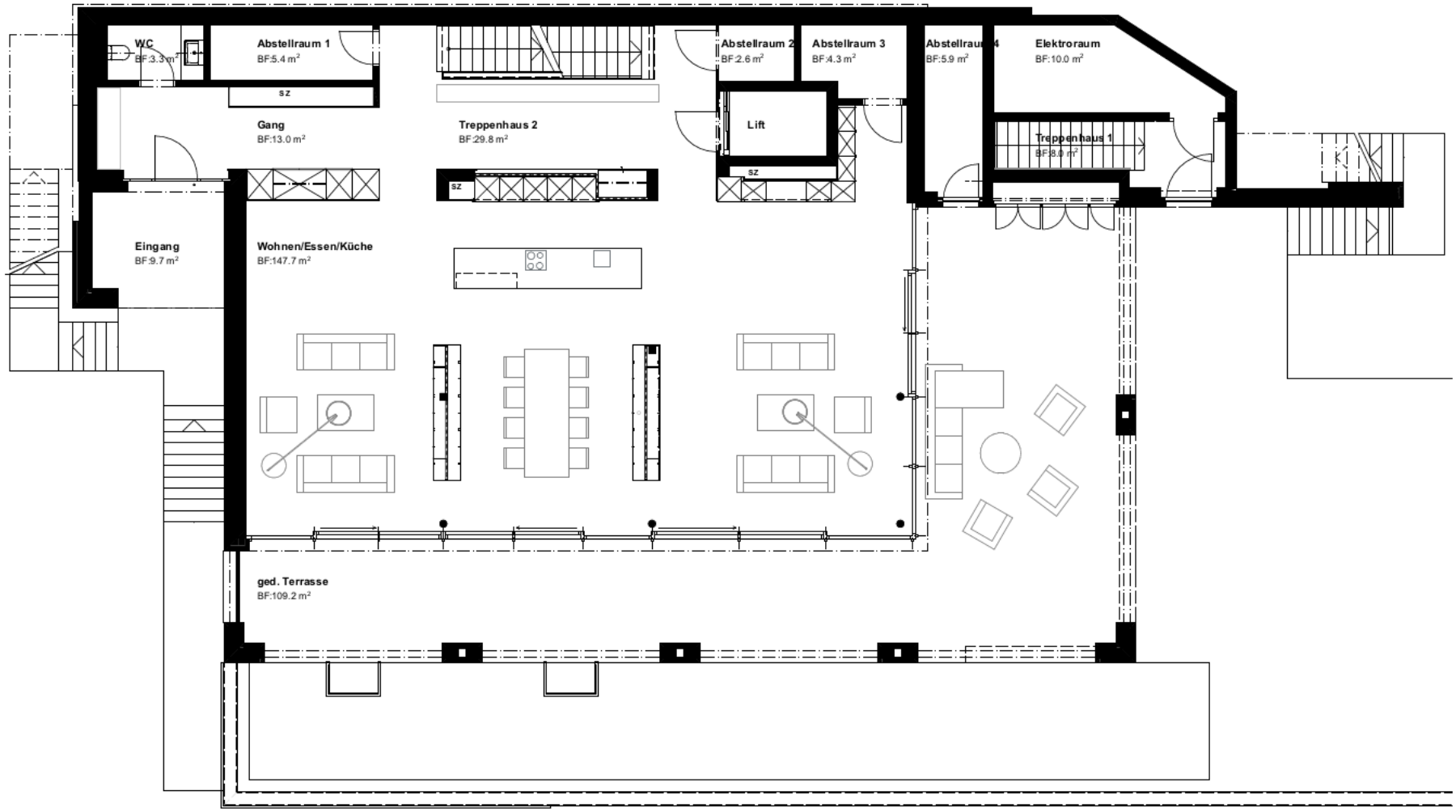
Mietzins (CHF)

Pro Einstellhallenplatz	170.00	Pro Motorradabstellplatz	80.00
NK akonto	10.00	HK/NK akonto	5.00
Total	**180.00**	**Total**	**85.00**

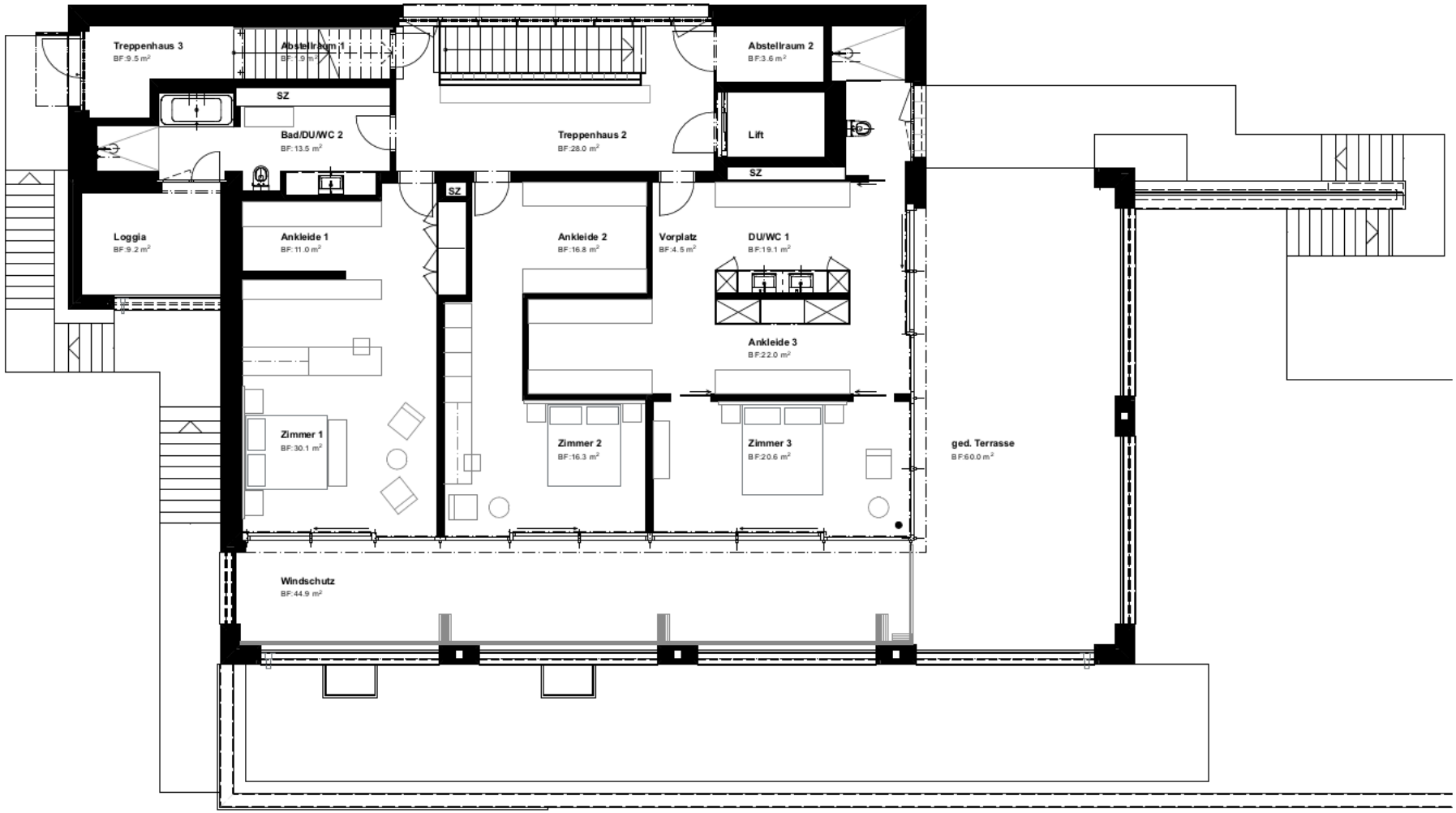
Haus C – Zur Weinrebe 4, Baar

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung auf Ebene 6 und 7

Bruttowohnfläche 421 m² / Terrassen 214 m²/ / Loggia: 9 m² / Keller 6 m² + 57 m² + 31 m² = 94 m²



Ebene 6



Ebene 7

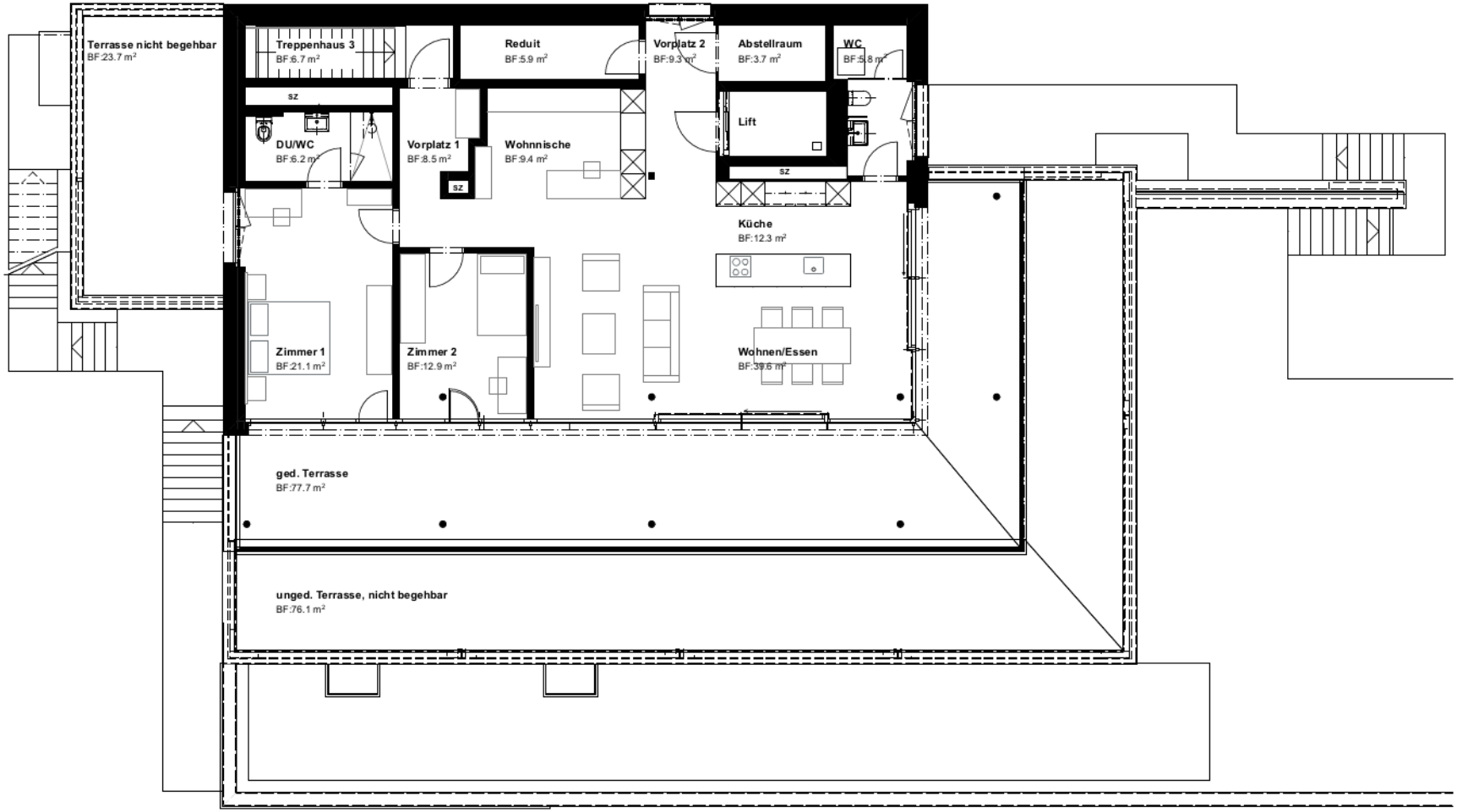
Mietzins (CHF)

Nettomietzins	16'000.00
HK/NK akonto	1'380.00
Total	**17'380.00**

Immobilum

3.5 Zimmer-Attikawohnung auf Ebene 8

Bruttowohnfläche 155 m² / Terrasse: 78 m²/ Keller: 11 m²+ 9 m²= 20 m²



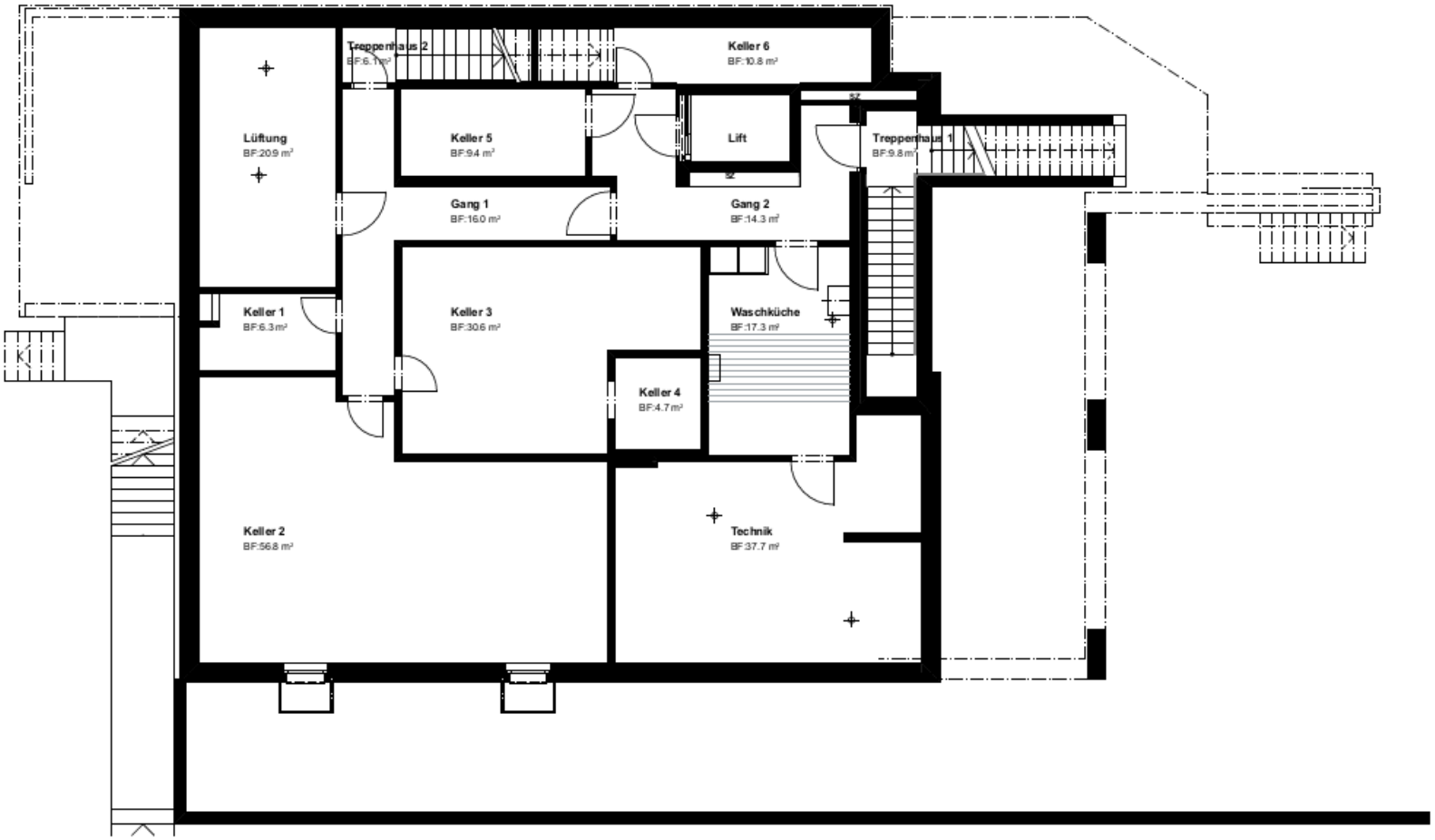
Ebene 8

Mietzins (CHF)

Nettomietzins	5'500.00
HK/NK akonto	480.00
Total	**5'980.00**

Immobilum

Räumlichkeiten auf Ebene 5



Vermietungsablauf / Mietmodalitäten

Erstvermietung

Die Erstvermietung der Wohnungen in der Überbauung «zur Weinrebe» erfolgt gestaffelt. Der Bezug der Häuser A und B sind ab 1. Mai 2026 geplant, das Haus C kann voraussichtlich im Herbst 2026 bezogen werden.

Mietvertragsdauer

Der Mietvertrag wird für mindestens zwei Jahre fest abgeschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt 3-Monate zum Voraus auf Ende März / Ende Juni / Ende September. Mit einem Mietzinsvorbezahlt von CHF 500.00 pro Wohnobjekt, dies aufgrund ungenügender Bruttorendite.

Heiz- und Nebenkosten (Betriebskosten)

Die Betriebskosten sind im Mietzins nicht inbegriffen und von den MieterInnen separat zu bezahlen. Sie umfassen sämtliche für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Kosten, Gebühren und Ausgaben. Im Mietvertrag werden die Betriebskosten im Einzelnen aufgeführt und einmal jährlich per 31. Dezember abgerechnet.

Mietzinsdepot

Die MieterInnen hinterlegen bis spätestens zur Wohnungsübergabe auf einem Mietkautions-Sparkonto eine Sicherheitsleistung in der Höhe von zwei Bruttomonatsmietzinsen (inklusive Betriebskosten sowie allfälligen Mieten für Nebenobjekte wie Einstellhallenplatz).

Versicherung

Die MieterInnen sind verpflichtet, eine Hausrat- sowie Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin ist berechtigt, eine Kopie der Police einzufordern.

Gartenwohnungen

Der Rasen darf von den MieterInnen der Gartenwohnungen in üblicher Weise genutzt werden. Es dürfen jedoch keine Eingriffe in die Gartenanlage, Geräte aufgestellt oder sonstige baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Der Unterhalt und die Pflege der Umgebung, Rasen, Sträucher etc. erfolgt durch die Hauswartung.

Treppenhaus / Allgemeine Räumlichkeiten

Es ist untersagt, irgendwelche Gegenstände im Treppenhaus oder weiteren allgemeinen Räumlichkeiten aufzustellen, zu deponieren oder zu lagern.

Haustiere

Es sind keine Haustiere gestattet.

Airbnb oder ähnliche Plattformen

Es ist kein Airbnb oder sonstige Kurzwohnvermietung erlaubt.

Wohnungsfläche (BGF)

Die Wohnungsfläche umfasst sämtliche innerhalb einer Wohnung liegender Wohnräume, Nebenräume und Wohnungsinnenwände. Alle Massangaben und allfällige Massverschiebungen bleiben vorbehalten.

Strom aus der Photovoltaikanlage

Die Häuser und Wohnungen der Überbauung «zur Weinrebe» sind Teil eines so genannten Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) von selbsterzeugtem Strom aus der Photovoltaikanlage. Ein ZEV gemäss Art. 16 bis 18 des Energiegesetzes (EnG) sowie Art. 29 bis 32 der Energieverordnung (EnV) dient der gemeinschaftlichen Nutzung des Stroms aus der Photovoltaikanlage. Die Teilnahme am ZEV, welcher durch eine Drittunternehmung administriert wird, ist für alle MieterInnen verpflichtend. Der von den MieterInnen aus der Photovoltaikanlage bezogene Strom wird zu üblichen Konditionen verrechnet. Ein allfälliger Mehrertrag aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage geht an die Vermieterin.

Verwaltung

Die Wohnungen und die weiteren Objekte werden durch die Immobilum AG verwaltet und bewirtschaftet.

Weitere Vertragsbestimmungen

Die Bestimmungen sind nicht abschliessend.

Nebenkosten Hobbyräume / Einstellhallenplätze

Wir behalten uns vor, die Nebenkosten für die separaten Hobbyräume und Einstellhallenplätze pauschal abzurechnen. Dies wird spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrags bekannt gegeben.

Wohnzimmer der 4.5-Zimmer-Gartenwohnung Haus A auf Ebene 1

Gartensitzplatz der 3.5-Zimmer-Gartenwohnung Haus B auf Ebene 1

Küche der 4.5-Zimmerwohnung Haus A auf Ebene 2

Nasszelle in der 4.5-Zimmerwohnung Haus A auf Ebene 2

Wohnzimmer in der 4.5-Zimmer-Attikawohnung im Haus A auf Ebene 3

Wohn-/Esszimmer mit Terrasse in der 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung im Haus B auf Ebene 3

Ausblick von der Terrasse der 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung im Haus B auf Ebene 3