



AYAS AG
real estate company

Bauland mit Baubewilligung

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CH-6103 Schwarzenberg LU

Richtverkaufspreis: CHF 649'000.–

Bauland nähe Stadt Luzern

Baulandparzelle für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Schwarzenberg LU

Daten & Fakten

Baujahr	2026
Grundstückfläche	588m ²
Kubatur Gebäude	1261.13 m ³
Wohnfläche	EFH mit Einliegerwohnung (optional) Netto 231.03 m²
Parzelle	Gemeinde Schwarzenberg, Grundstück Nr. 1365
Objektstruktur	Einfamilienhaus mit 158.68 m ² Wohnfläche Einliegerwohnung mit 72.35 m ² Wohnfläche Totale Wohnfläche 231.03 m²
Parkplätze	Garagenplätze sowie Parkplätze vorhanden
Baukosten	ca. CHF 1'000'000.- je nach Ausbaustandard
Lage	25 Autominuten bis in die Stadt Luzern Hanglage, Bergsicht, naturfreundlich, zentral
Baubewilligung	vorhanden
Marktwert nach Bauvollendung	ca. CHF 2'000'000.- je nach Ausbaustandard bei einem Kaufpreis von 8658.- pro m ² Wohnfläche
Hypothek/Finanzierung	ca. 20% Eigenmittel erforderlich
Architekt	Ohne Verpflichtung vorhanden
GU	Ohne Verpflichtung vorhanden
Richtverkaufspreis	CHF 649'000.- Handänderung- und Notarkosten je 50%

Schwarzenberg ist eine politische Gemeinde im Wahlkreis Luzern-Land des Kantons Luzern in der Schweiz. Weite Teile von Schwarzenberg sind von Wald bedeckt. Sie ist flächenmässig die grösste Gemeinde im Wahlkreis Luzern-Land und mit 39,31 km² siebtgrösste Gemeinde im Kanton Luzern. Von der gesamten Fläche sind 0,63 km² Siedlungsgebiet und 19 km² Wald. Das Ortszentrum liegt auf 831 m ü. M., der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf 2075 m ü. M., der tiefste auf 588 m ü. M. Die Pilatuskette dominiert das Bild der Gemeinde. Der Ortsteil Eigenthal und das Eigental sind für die Region Luzern ein wichtiger Erholungsraum im Sommer wie im Winter.

Schwarzenberg grenzt an Entlebuch, Kriens, Malters und Werthenstein im Kanton Luzern – sowie an Alpnach im Kanton Obwalden und Hergiswil im Kanton Nidwalden.

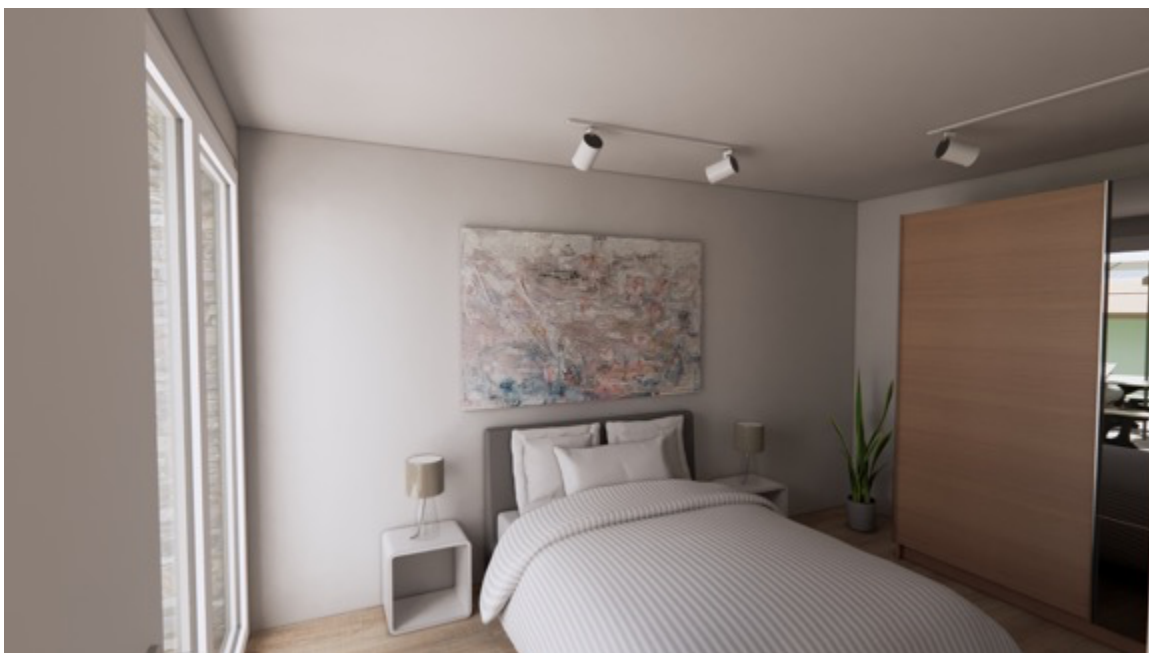
Weitere Unterlagen zur Baulandparzelle erhalten Sie nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung und Finanzierungsnachweis.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum Vorbehalt. Das Angebot ist freibleibend.





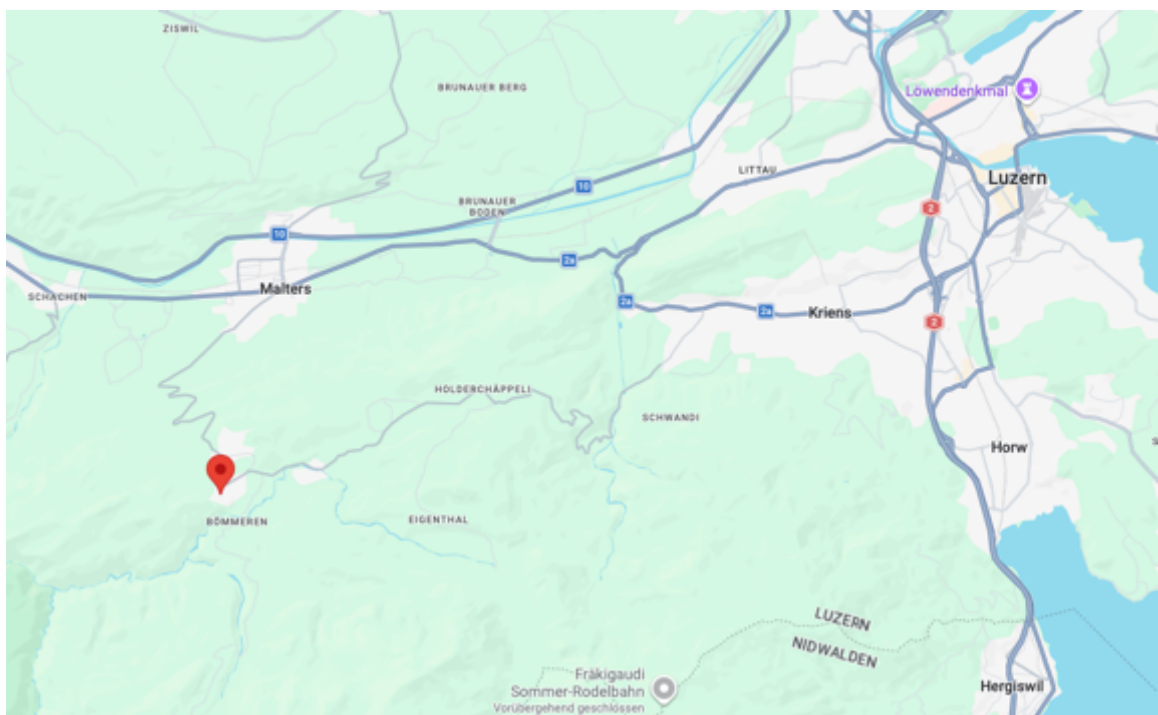








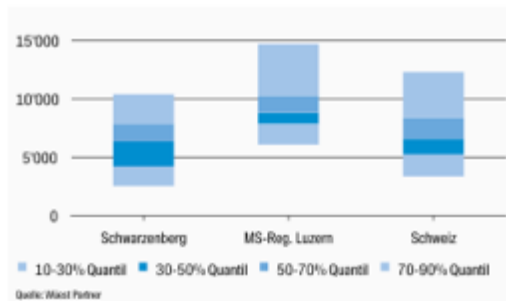




Preise

Preisspektren Wohnen: Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Schwarzenberg	MS-Reg. Luzern	Schweiz
90% Quantil	10'400	14'700	12'300
70% Quantil	7'890	10'300	8'370
50% Quantil	6'360	8'830	6'610
30% Quantil	4'220	7'870	5'240
10% Quantil	2'550	6'090	3'370

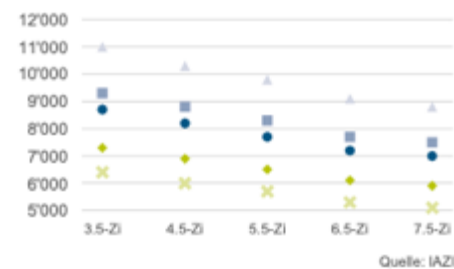
LOCATION REPORT

6103 SCHWARZENBERG LU



Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser



3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
11'000	10'300	9'800	9'100	8'800
9'300	8'800	8'300	7'700	7'500
8'700	8'200	7'700	7'200	7'000
7'300	6'900	6'500	6'100	5'900
6'400	6'000	5'700	5'300	5'100

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Projektübersicht

Grundstückfläche: 588 m²
Kubatur: 1'261.13 m³
Total Wohnfläche: 231.03 m²
EFH: 158.68 m²
Einliegerwohnung: 72.35 m²
Baujahr Neubau: 2026
Baubewilligung vorhanden

Finanzielle Kennzahlen

Baukosten (Schätzung): ca. CHF 1'000'000.–
Gesamtinvestition: ca. CHF 1'649'000.–
Marktwert nach Fertigstellung: ca. CHF 2'000'000.–
Bewertung: ca. CHF 8'656.– / m²
Mindestens 20% Eigenmittel beim Baulandkauf erforderlich

Lage & Umgebung

25 Autominuten bis Luzern
Hanglage mit Weitsicht
Naturfreundliche Umgebung
Nähe Pilatus & Eigenthal

Kontakt

AYAS AG
Bächerstrasse 63
CH-8806 Bäch SZ
T 044 516 75 72
info@ayasag.ch
www.ayasag.ch