Verkauf

3.5-Zimmer – Attikawohnung im Zentrum von Unterägeri



Alte Landstrasse 65
6314 Unterägeri

Steinhausen, Juli 2026/ sm

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

Details zum Objekt

Standort	**Alte Landstrasse 65, 6314 Unterägeri**
Objekt	**3.5-Zimmer-Attikawohnung mit grossem Balkon**
Nebenobjekt	Einstellhallenplatz Nr. 7 in der Gemeinschaftseinstellhalle
Fläche (NWF)	Wohnfläche 109 m² Balkon 18 m²
Stockwerkeigentum / Wertquote	**58/1000 Miteigentum an Stockwerkeinheit**
Stockwerkeinheit	**86912**
Grundstück	**480**
Baujahr	2008
Heizung	Pelletsheizung
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten/ Grundlasten	keine
Grundpfandrechte	vorhanden
Stand Erneuerungsfonds, 31.12.2025	Wohnhaus: CHF 208'829.94 Einstellhalle: CHF 64'431.85
Steuer 2026	**Gemeindesteuer 53 %** Kantonssteuer 78 % Kirchensteuer 2.5 % bis 7.5 %
Bezug	**Mit Beurkundungstermin**

Verkaufsrichtpreis	**CHF 1'550'000.00 inklusive Keller und einem Einstellhallenplatz**

Kontakt

Immobilum AG
Sara Müller
Hinterbergstrasse 56, 6312 Steinhausen

041 727 00 00 **info@immobilum-zug.ch**

Der Kanton Zug

Der Kanton Zug liegt im Herzen der Schweiz, mitten in Europa. Er gilt als Bindeglied zwischen dem urbanen Kanton Zürich und den ländlichen Kantonen der Innerschweiz.

Der Kanton Zug steht für eine aussergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität. Die reizvolle Kombination aus idyllischer Natur, gepflegten Wohnlagen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht die Region zu einem der begehrtesten Wohnorte der Schweiz.

Zwischen Seen, Wäldern und sanften Hügellandschaften finden Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustüre. Ob Spaziergänge am Seeufer, Wanderungen in den nahen Bergen oder sportliche Aktivitäten in der Natur – die Region bietet zu jeder Jahreszeit ein abwechslungsreiches Angebot.

Familien, Berufstätige und Senioren schätzen gleichermassen die hohe Sicherheit, die ausgezeichneten Schulen, die kurzen Wege sowie das breite Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindungen sind die Zentren Zürich und Luzern bequem erreichbar, ohne auf die Ruhe und den Charme einer naturnahen Wohnumgebung verzichten zu müssen.

Die gelungene Verbindung von Natur, Erholung, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht den Kanton Zug zu einem Wohnort, der keine Wünsche offenlässt.

Die Gemeinde Unterägeri

Die politische Gemeinde Unterägeri liegt auf 724 m ü. M. direkt am Ufer des Ägerisees und am Lauf der Lorze. Sie befindet sich südöstlich der Stadt Zug und zählt ca. 9.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Unterägeri liegt im Herzen des malerischen Ägeritals und zählt zu den beliebtesten Wohngemeinden im Kanton Zug. Die Gemeinde verbindet die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine hohe Lebensqualität.

Geprägt vom nahegelegenen Ägerisee, den sanften Hügeln und den umliegenden Bergen, bietet Unterägeri vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustüre. Ob Wandern, Velofahren, Wassersport oder gemütliche Spaziergänge entlang des Sees – die attraktive Landschaft lädt das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein.

Familien schätzen das umfassende Bildungsangebot, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie das aktive Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielfältige Gastronomieangebote und eine gute medizinische Versorgung tragen zusätzlich zur hohen Wohnattraktivität bei.

Dank der guten Verkehrsverbindungen sind die Stadt Zug sowie die Wirtschaftszentren Zürich und Luzern bequem erreichbar. Gleichzeitig bewahrt Unterägeri seinen charmanten, dörflichen Charakter und bietet eine angenehme Balance zwischen Ruhe, Natur und urbaner Nähe.

Die Kombination aus landschaftlicher Schönheit, moderner Infrastruktur und einem lebendigen Gemeindeleben macht Unterägeri zu einem besonders attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters.

Die Stadt Zürich ist in ca. 45 und der Flughafen Kloten in ca. 60 Fahrminuten erreichbar. In ca. 20 Minuten erreicht man die Nationalstraßen A2 (Basel–Chiasso), A3 (Chur–Zürich) und A4 (Zug–Luzern):

Stadt Zug	ca. 20 Min.
Stadt Zürich	ca. 45 Min.
Stadt Luzern	ca. 40 Min.
Flughafen Zürich	ca. 60 Min.
Nationalstrassen	ca. 20 Min.
Ägerisee, Schiffstation	ca. 15 Gehminuten
Dorfzentrum, mit Einkaufsmöglichkeiten	ca. 5 Gehminuten
Kindergarten, Schulen	im Zentrum
Kantonsschule, Gymnasium, GWIZ	in der Stadt Zug

In Unterägeri sind Kindergärten und Gemeindeschulen vorhanden. Das private Gymnasium kann in der Nachbargemeinde Oberägeri besucht werden. Die Kantonsschule sowie die gewerblichen und kaufmännischen Berufsschulen befinden sich in der Stadt Zug.

Der Steuerfuss der Gemeinde Unterägeri beträgt 53 % und ist ausserordentlich attraktiv.

Objektbeschrieb

Das im Jahr 2008 erstellte Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Hauseingängen umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem gepflegten Wohnumfeld.

Die attraktive 3.5-Zimmer-Attikawohnung befindet sich im obersten Geschoss der Liegenschaft an der Alte Landstrasse 65 in Unterägeri. Sie besticht durch ihren charmanten Ausbau, die behaglichen Dachschrägen sowie den unverbaubaren Blick auf den Ägerisee und die umliegende Landschaft.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in den grosszügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche führt. Die grosszügigen, nach Süden ausgerichteten Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und lassen die Räume in natürlichem Licht erstrahlen. Hochwertige Parkettböden unterstreichen die warme und stilvolle Atmosphäre. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Geniessen der herrlichen Aussicht einlädt.

Die beiden Schlafzimmer präsentieren sich hell und freundlich. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen den Räumen eine besondere Wohnlichkeit und schaffen ein behagliches Ambiente. Auch hier sorgen die Parkettböden für ein harmonisches Gesamtbild.

Die zeitlos gestaltete Nasszelle fügt sich mit ihrer neutralen und gepflegten Ausführung elegant in das Wohnkonzept ein.

Diese charmante Attikawohnung vereint Komfort, Wohnqualität und eine einzigartige Aussichtslage auf ideale Weise. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie begeistern.

Fotos











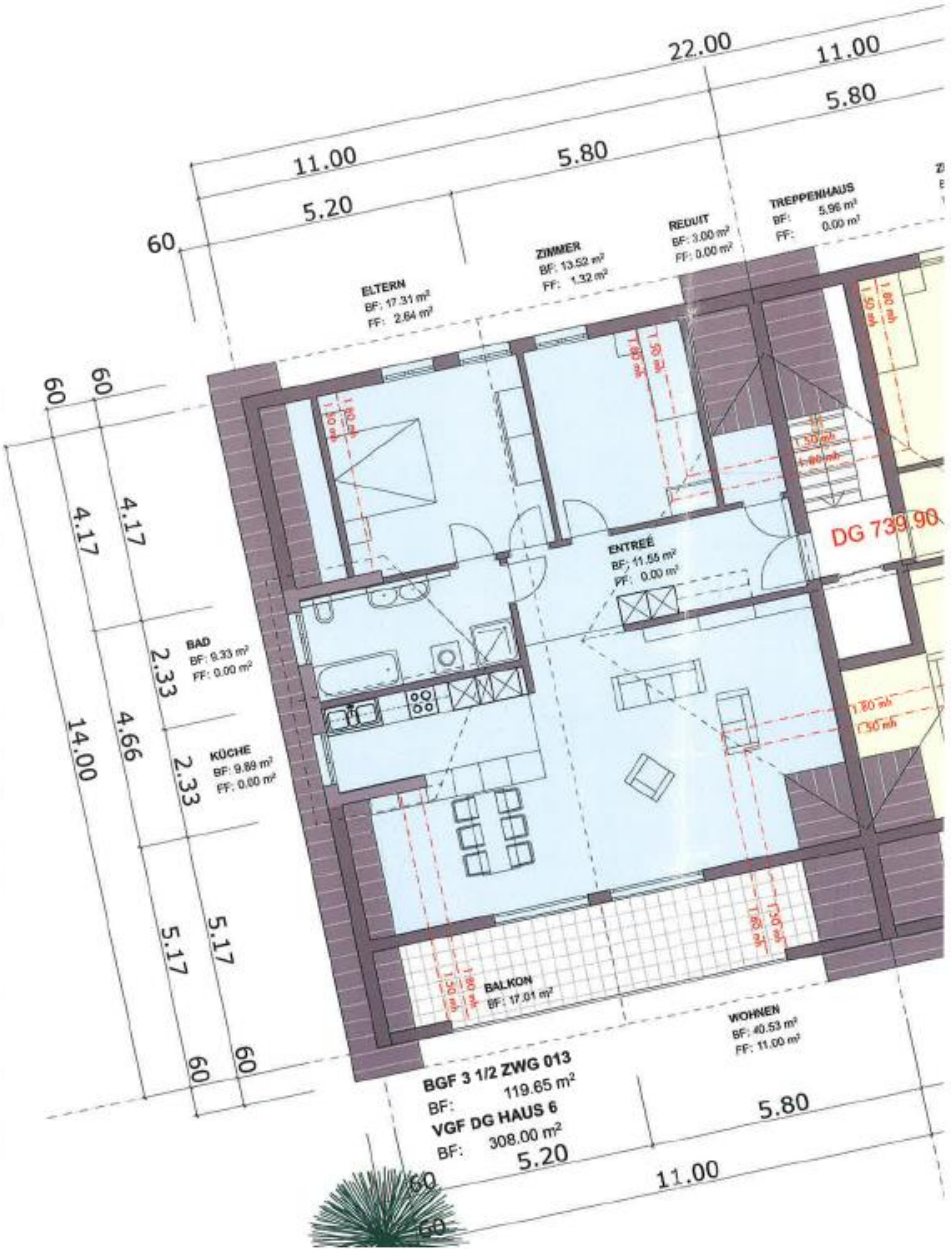






Grundriss

(Der Grundriss ist nicht massstabgetreu und schemenhaft)



Verkaufsablauf

Verkaufspreis

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 1'550'000.00.

Es wird ein Bieterverfahren durchgeführt. Dabei werden die vier höchsten Gebote berücksichtigt.

Reservationsvereinbarung / Anzahlung

Vor der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen.

Bis spätestens 5 Tagen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine Reservationsgebühr von CHF 50'000.00 zur Zahlung fällig. Die Reservationszahlung erfolgt auf ein Reservationskonto bei der Immobilum AG und wird nicht verzinst.

Abschluss Kaufvertrag

Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt gemäss Vereinbarung. Die Käuferschaft legt zu diesem Zeitpunkt ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank/eines Finanzierungsinstitutes über den Restkaufpreis vor.

Gebühren

Die Vertragserrichtungs-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen und bezahlt.

Die Grundstückgewinnsteuer und die Maklerkosten werden vom Verkäufer übernommen.