IMMO-BUCHER AG
METTENFELD 25 | 5642 MÜHLAU

Überbauung
Roggächer Nord

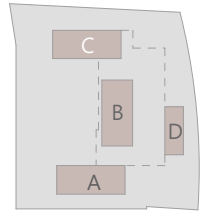
Vermietung Haus C



Immo Bucher AG
Roggächerweg 1
5642 Mühlau
T +41 76 761 91 00
M ivo.bucher@pellet-mobil.ch

Stand: 03. Sept. 26

Überbauung
Roggächer Nord



Willkommen	3
Kurzbeschrieb	4
Übersicht	5
Umgebung	6
Einstellhalle	8
Hobbyräume & Keller	9
WHG C6	10
WHG C11	11
Fassaden	12
Übersicht WHG Baubereich C	13
Preisliste	14
Notizen	15

Bauherrschaft

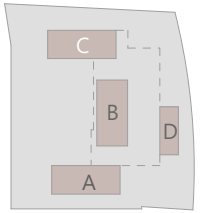
Immo-Bucher AG
Roggächerweg 1
5642 Mühlau
T +41 76 761 91 00
M ivo.bucher@pellet-mobil.ch

Architektur & Bauleitung

ST-ARCHITEKTEN GMBH
Albisstrasse 15
6340 Baar
T 041 760 46 60
mail@st-arch.ch

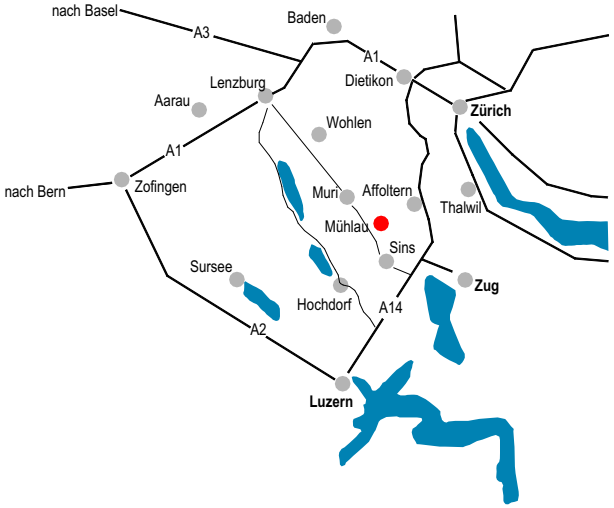
Willkommen in Mühlau
Grosszügiges und ökologisches Wohnen

Überbauung
Roggächer Nord



Mühlau liegt eingebettet zwischen der Reuss und dem Horben mit einem herrlichen Blick in die Voralpen. Ein schönes Naherholungsgebiet, viele Freizeitmöglichkeiten und ein aktives Dorf- und Vereinsleben zeichnen Mühlau aus. Das Dorf wird ein immer beliebterer Wohnort.

Die Gemeinde Mühlau gehört zum Bezirk Muri. Mühlau ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen und liegt mit weniger als 30 Autominuten von den Städten Zug, Luzern und Zürich entfernt. Die Reussebene, ein einzigartiges Naherholungsgebiet, liegt direkt vor der Haustüre und bietet sich an für Wanderungen, Biketouren und vieles mehr.

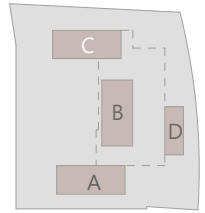


Die Schulanlagen befinden sich in unmitelbarer Umgebung im Dorf. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in nur 200 m erreichbar.

Die Überbauung besteht aus vier Gebäuden, mit rund 38 Eigentumswohnungen, 8 Mietwohnungen und einem Gewerbeteil. Die modernen 1 - 5.5 Zimmer-Wohnungen bestechen durch einen offen gestalteten Wohn-Essbereich, grosszügigen Nasszellen und grossen Sitzplätzen, Balkonen und Dachterrassen. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit rund 87 Autoeinstellplätzen, davon 12 mit Überhöhe von 2.80 m. Zudem gibt es genügend Platz für Velos und Kinderwagen.

Kurzbaubeschrieb

Überbauung
Roggächer Nord



Konstruktion / Bauweise:
Hybridbauweise mit einer Tragkonstruktion in Beton und Stahl sowie isolierten Holzfassadenelementen mit vorgehängter hinterlüfteter Holzfassade, Wärmedämmung nach gesetzlichen Vorgaben im Minergie-Standard.

Fenster:
Holz-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung mit einem U-Wert Glas 0.7 W/ m2 und min. 32 dB, mit französischen Balkongeländern, Hebeschiebetüren zu Balkone und Terrassen.

Lamellen- und Sonnenstoren:
90 mm Verbundrafflamellenstoren bei allen Fenstern, vertikale Markisen oder
Knickarm-Sonnenstoren je nach Ausrichtung der Balkone und Terrassen, Beschattungen auf Terrassen gemäss Architektenpläne.

Heizung / Lüftung:
Anschluss an den Fernwärmeverbund Mühlau mit umweltfreundliche Holzschnitzelheizung und mit eigener Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung als Ergänzung für Heizung und Warmwasser, im Sommer mit Freecooling über die Bodenheizung, alle Wohnungen mit kontrollierter Einzelgeräte-Wohnungslüftung.

Elektro:
Solarpanel auf Flachdächer zur Stromproduktion für Eigenverbrauch und Einspeisung ins Netz gemäss Architektenplänen und Detailbaubeschrieb, LED-Beleuchtungen in den Allgemeinräumen, Nasszellen und Küchen.

Nassräume / Sanitärapparate / Waschen:
Hochwertige Badezimmereinrichtungen mit Badewannen, Waschtische mit Ablagefläche, grosse bodenebene Duschen, Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung.

Kücheneinrichtung / Einbauschränke:
Möbelartige offene Küchen mit Natursteinabdeckung und modernsten Küchengeräten wie Steamer, Backofen, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierschrank, Geschirrspüler und Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter, grosses Spülbecken mit Mischer, Einbauschränke gemäss Architektenpläne.

Plattenarbeiten:
Feinsteinzeug Bodenplattenbeläge in Nassräumen, auf Balkone und Terrassen gemäss Architektenpläne.

Echtholzparkett:
Eiche-Langriemen 120 x 1200 mm im Wohnbereich, Küche, Zimmer und Vorplätze.

Aufzugsanlage:
6 Personenliftanlage / min. 630 kg, rollstuhlgängig und behindertengerechte Wohnungszugänge.

Autoabstellplätze in der Tiefgarage:
12 von 87 Parkplätzen mit einer überhohen Durchfahrtshöhe von 2.80 m, alle Parkplätze vorbereitet für Elektromobilität auf Wunsch mit intelligenter Wallbox bis 21 kW Ladeleistung.

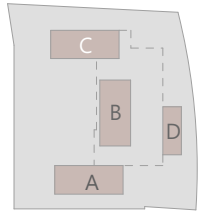
Umgebung:
Attraktive Freiraum-Grünanlage mit Spielplätzen für Gross und Klein, Gemeinschafts-Grillhaus, Velounterstände bei den Hauszugängen, ökologische Ausgleichsflächen, Besucherparkplätze.

Verschiedenes:
Separate Hobbyräume im Gebäude A, C.
Vorbehalten bleiben nötige Projektänderungen des Architekten.

(Verlangen Sie unseren Detailbaubeschrieb)

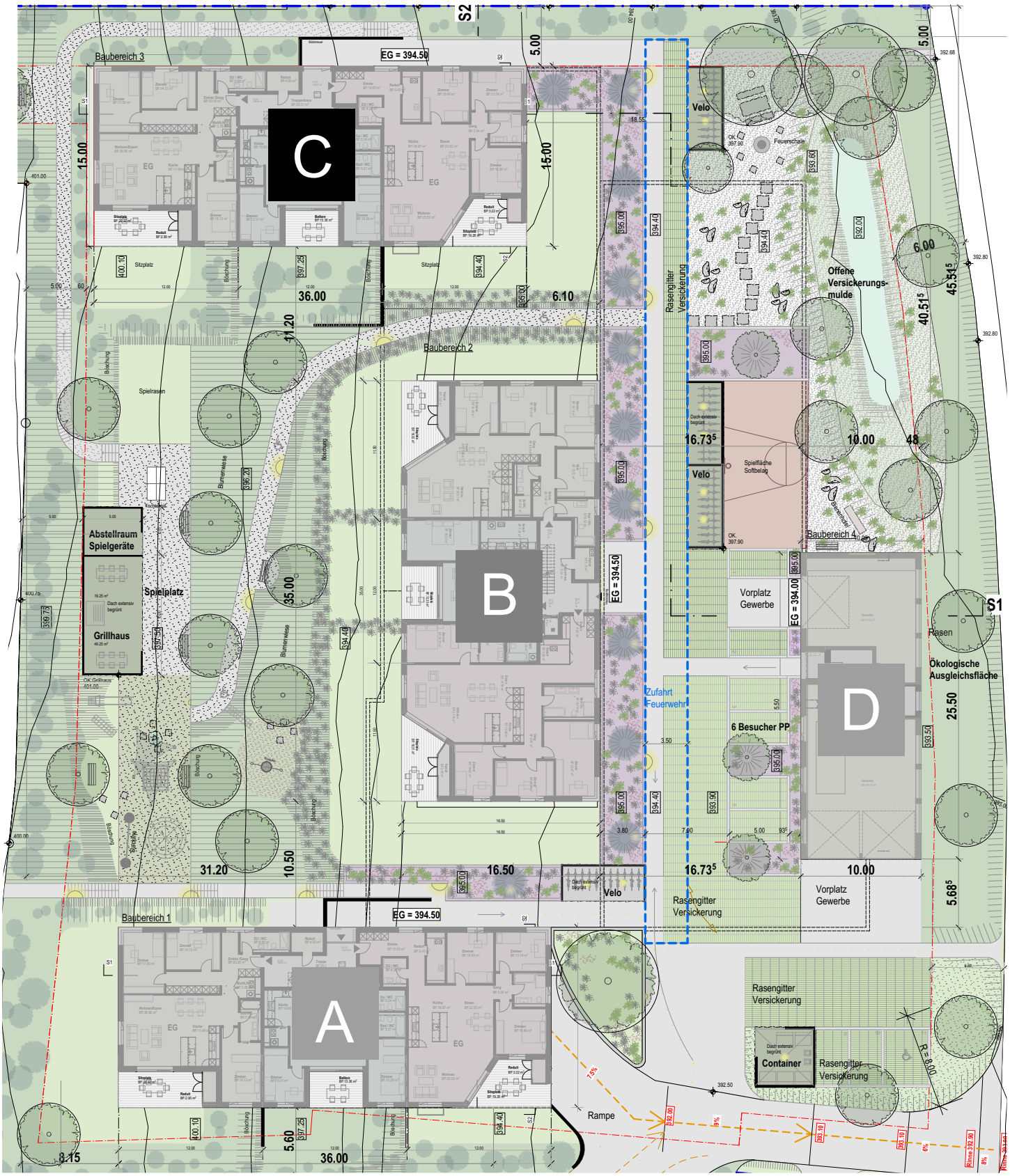
Übersicht

Überbauung
Roggächer Nord

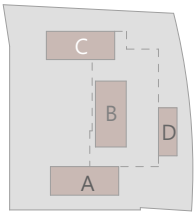




Umgebung


S2
S1
Baubereich 3
Baubereich 2
Baubereich 1
Baubereich 4
EG = 394.50
EG = 394.00
C
B
A
D
Velo
Feuerschale
Offene Versickerungs-mulde
Rasengitter Versickerung
Spielrasen
Spielplatz
Abstellraum Spielgeräte
Grillhaus
Spielfläche Softbelag
Vorplatz Gewerbe
Zufahrt Feuerwehr
6 Besucher PP
Rasen
Ökologische Ausgleichsfläche
Container
Rampe
Blumenwiese
Böschung
Sitzplatz
15.00
36.00
31.20
11.20
10.50
35.00
16.50
10.00
25.50
5.68⁵
16.73⁵
6.10
6.00
45.51⁵
40.51⁵
5.60
8.15

Überbauung
Roggächer Nord



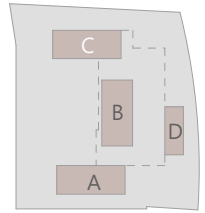




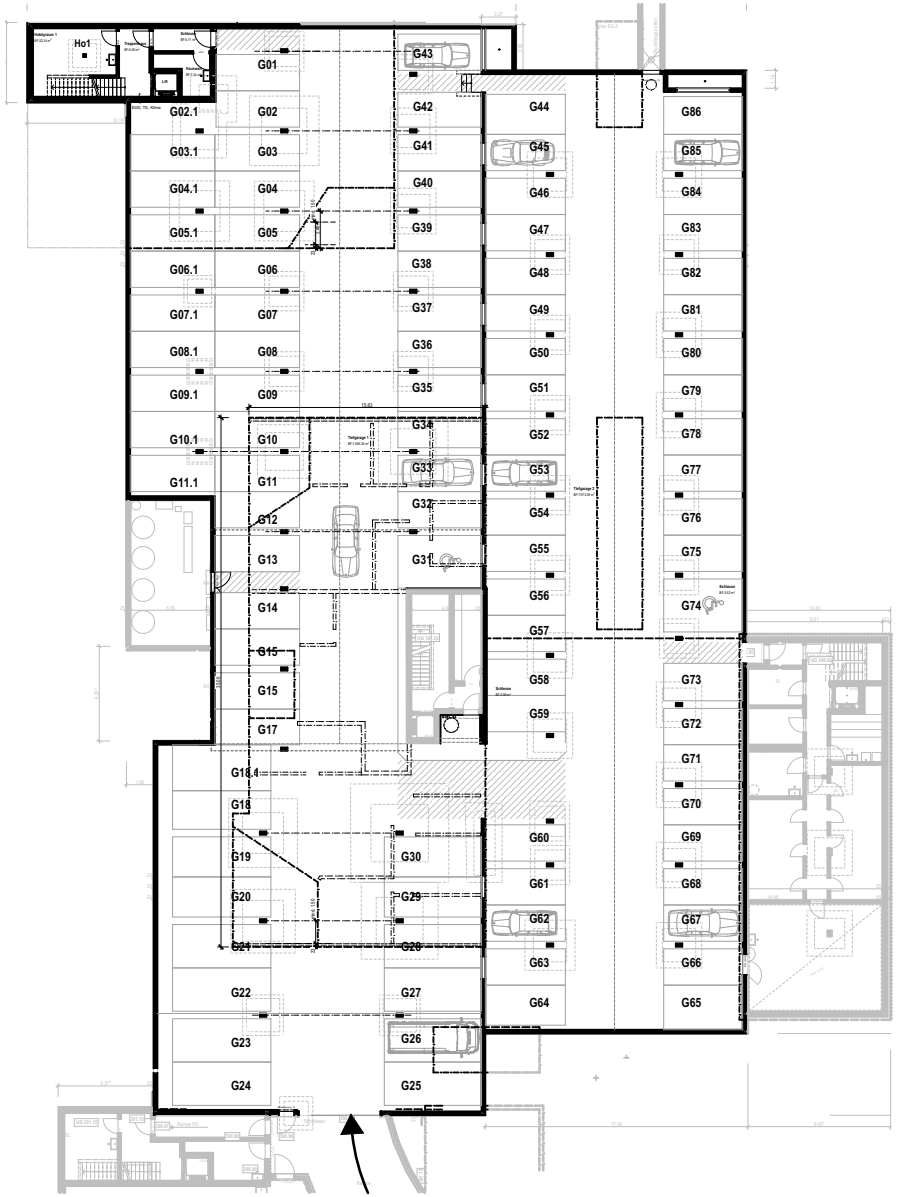


Einstellhalle E-3

Überbauung
Roggächer Nord



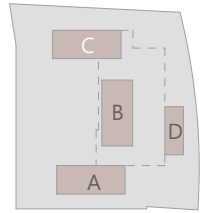
E-3

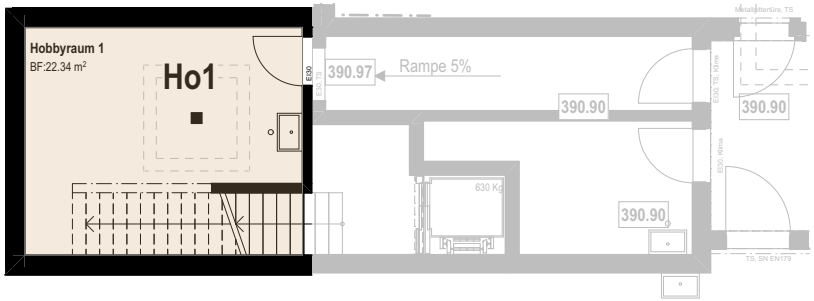


MST. 1:500

Hobbyräume & Keller

Überbauung
Roggächer Nord

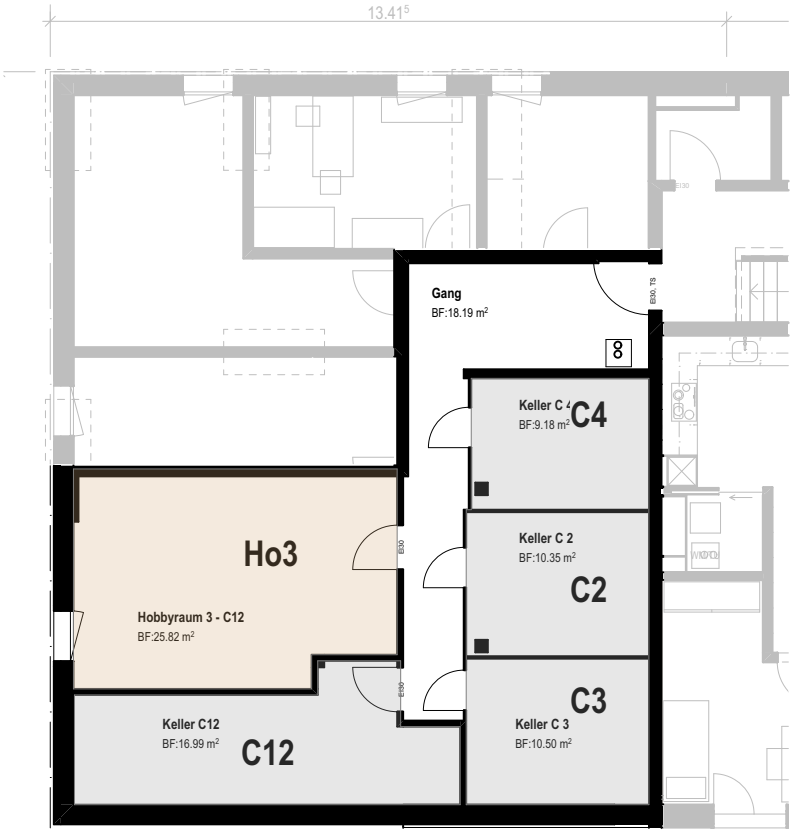




E-1



E0



E1

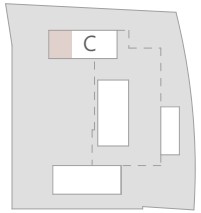
MST. 1:150

Wohnung C6

Typ 3.1 **$4^1/_2$ Zimmer Gartenwohnung**

Nettowohnfläche **133 m²** und 21 m² gedeckter Sitzplatz inkl. 2.85 m² Reduit und ca. 65 m² Umschwung

Überbauung
Roggächer Nord





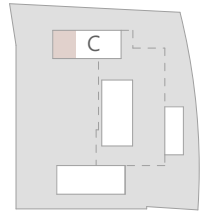
MST. 1:100

Wohnung C11

Typ 12 **$2^1/_2$ Zimmer-Wohnung**

Nettowohnfläche **82 m²** und 21 m² gedeckter Balkon inkl. 2.85 m² Reduit

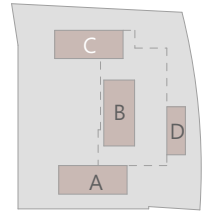
Überbauung
Roggächer Nord





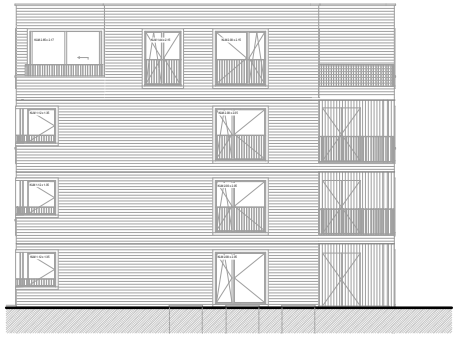
MST. 1:100

Fassaden

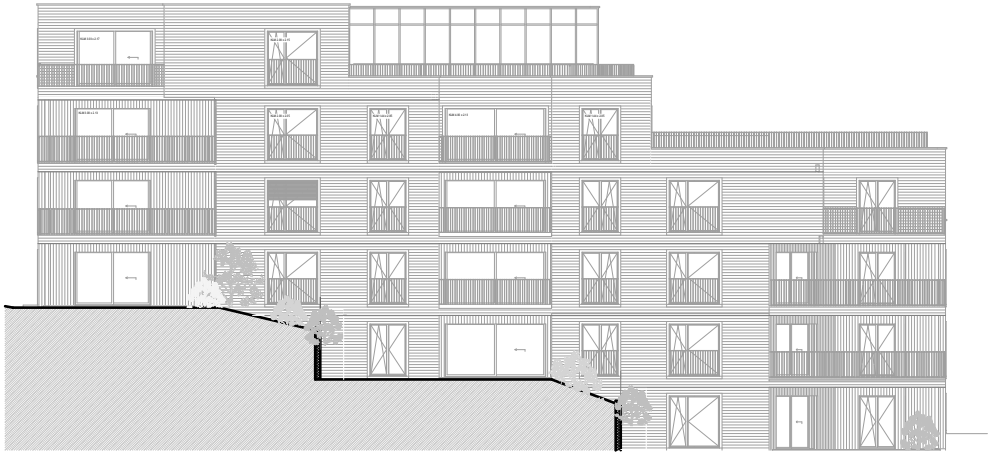




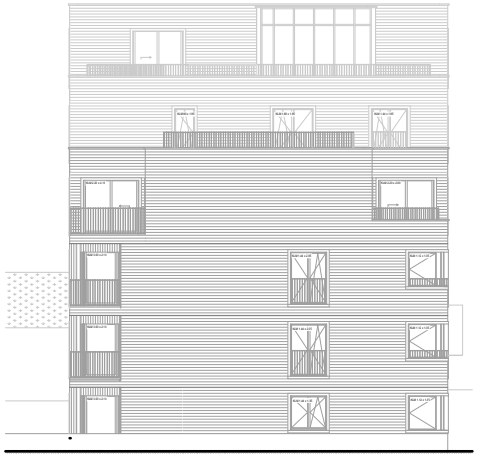
Ansicht Nord



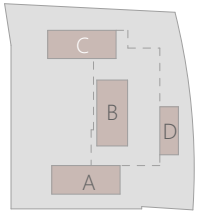
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



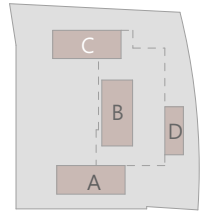
Übersicht Wohnungen Baubereich C

E3	4 1/2 Zimmer Attikawohnung C12		
E2	2 1/2 Zimmer Wohnung C11	3 1/2 Zimmer Attikawohnung C10	
E1	4 1/2 Zimmer Wohnung C9	3 1/2 Zimmer Wohnung C8	4 1/2 Zimmer Attikawohnung C7
E0	4 1/2 Zimmer Gartenwohnung C6	3 1/2 Zimmer Wohnung C5	4 1/2 Zimmer Wohnung C4
E-1	2 Hobbyräume Ho3 Ho4	3 1/2 Zimmer Gartenwohnung C3	4 1/2 Zimmer Wohnung C2
E-2	1 Hobbyraum Ho5		4 1/2 Zimmer Gartenwohnung C1
E-3	**Kellerräume** fix pro Wohnung zugeteilt		**24 Tiefgaragenplätze** El. Ladestation nach Bedarf

3.5 Zimmer Wohnung
4.5 Zimmer Wohnung

Preisliste

Überbauung
Roggächer Nord



Wohnungen

Wohnung Nr.	Stockwerk Level	Zimmer- anzahl	Netto- Wohnfläche m²	Loggia Terrasse m²	Wohnungs-Typ	Miete Netto monatlich CHF	monatliche Nebenkosten CHF	Miete Brutto monatlich CHF
C6	EG	4 1/2	133	21	Etagenwohnung	**3'000**	300	**3'300**
C11	3.OG	2 1/2	82	21	Etagenwohnung	**2'300**	200	**2'500**

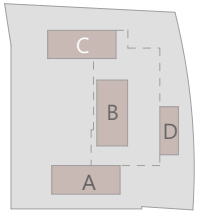
Parkplätze Tiefgarage

		Miete monatlich CHF
Doppel-PW Tiefgaragenparkplatz	hintereinander	**195**
Camper Tiefgaragenparkplatz	Höhe: 2.75 m	**180**
PW Tiefgaragenparkplatz		**120**
PW Tiefgaragenparkplatz mit Elektrostation		**130**

Interesse?

Jetzt melden und sich eine Wohnung sichern

Immo-Bucher AG
Roggächerweg 1
5642 Mühlau
T +41 76 761 91 00
ivo.bucher@pellet-mobil.ch



Notizen:

Interesse?

Jetzt melden und sich eine Wohnung sichern

Immo-Bucher AG
Roggächerweg 1
5642 Mühlau
T +41 76 761 91 00
ivo.bucher@pellet-mobil.ch