RÖSSLIMATT



Wohnüberbauung «Rösslimatt C, 3. Etappe»

Terrassenwohnungen, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser
zu verkaufen



Beste Aussichten

An leicht erhöhter Lage im Dorf Sattel entsteht die dritte Etappe der Wohnüberbauung Rösslimatt C. Bereits die ersten beiden Etappen erfreuten sich grosser Beliebtheit. Die Überbauung überzeugt durch ihre wunderschöne, unverbaubare und sonnige Lage mit atemberaubender Weitsicht auf die Urner Alpen. Das Wohnangebot umfasst:

- Grosszügige 6.5 Zi-Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (4.5/5.5 Zi-Maisonette- und 3.5 Zi-Wohnungen)
- Attraktive 5.5 Zi-Terrassenwohnungen
- Exklusive 5.5 Zi-Terrassenwohnungen mit Loggia auf der Dachterrasse

Wohngenuss pur

Exklusives Wohnen mit viel Raum, Licht und Weitsicht

Die moderne und zeitgemässe Architektur bietet grosszügige Wohnflächen mit einem hochwertigen Ausbaustandard. Die Flachdachhäuser und Terrassenwohnungen bestechen durch klare Linienführung und lichtdurchflutete Räume. Grosszügige Terrassenflächen laden zum Verweilen, Erholen und Geniessen im Freien ein. Zusätzlich bieten zahlreiche grosszügige Nebenräume ausreichend Stauraum oder Raum für Hobbys.



Ihre Wohnvision

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause beim Innenausbau mit. Dafür stehen Ihnen hochwertige Materialien und Farben zur Auswahl. Unser Projektteam berät Sie gerne.





Behagliches Sein

Komfort, Nachhaltigkeit und Wohnqualität perfekt vereint

Die Wohnüberbauung Rösslimatt C steht für modernes und nachhaltiges Wohnen. Die umweltschonende Wärmeversorgung erfolgt über eine Holzschnitzel-Fernheizung. Der Porenbeton, der aus natürlichen Materialien besteht, überzeugt durch hervorragende Dämmeigenschaften und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

















Die Gemeinde Sattel



Die Gemeinde Sattel erstreckt sich über eine Fläche von 1’739 Hektaren auf einer Höhenlage zwischen 670 und 1’550 Metern über Meer und zählt rund 2’100 Einwohner. Dank ihrer zentralen Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Schwyz, Ägerital, Zug und Ausserschwyz verbindet Sattel auf einzigartige Weise traditionelle Werte mit moderner und dynamischer Entwicklung.

Eingebettet in eine beeindruckende Voralpenlandschaft bietet Sattel einen attraktiven Lebensraum mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Das vielseitige Freizeitangebot umfasst unter anderem die Gondelbahn auf den Mostelberg, die Fussgänger-Hängebrücke, eine Sommerrodelbahn, Trampolinanlagen, Panorama- und Themenwege, zahlreiche Wander- und Bike-Routen, Skilifte, Schlittelwege sowie gemütliche Berggasthäuser auf dem Mostelberg.



Weiträumig Wohnen mit viel Licht und Bergsicht

Direkt vor der Haustüre eröffnen sich unzählige Möglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte. Ob ausgedehnte Spaziergänge, anspruchsvolle Bike-Touren, Schneeschuhwanderungen oder Wanderungen auf den Wildspitz – die Region bietet zu jeder Jahreszeit abwechslungsreiche Erlebnisse. Der nahe gelegene Ägerisee lädt zum Baden, Segeln und Erholen ein, während die weitläufigen Langlaufloipen von Rothenthurm in wenigen Minuten erreichbar sind.

Sattel vereint naturnahes Wohnen, vielseitige Freizeitmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.





Gemeindehaus und Volg im Dorfzentrum

Lage und Verkehr

Sattel liegt eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft des steuergünstigen Kantons Schwyz und überzeugt durch seine zentrale Lage im Herzen der Schweiz. Die Gemeinde grenzt im Süden an Schwyz und im Norden an die Zuger Gemeinden Oberägeri und Unterägeri. Der idyllische Ägerisee befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind die Wirtschaftsmetropole Zug in rund 30 Minuten sowie Luzern und Zürich in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Verkehr ist bestens ausgebaut. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich der Bahnhof der Südostbahn (SOB), die Bushaltestelle Kronenmatt, die Talstation der Gondelbahn Mostelberg, ein grosser Dorfspielplatz, der Kindergarten, die Schule, der Volg mit Post, eine Bäckerei mit Café und Banken. Dies ergibt eine komfortable Nahversorgung und unterstreicht die hohe Lebensqualität in Sattel.

Schule

Familien profitieren in Sattel von einem attraktiven Bildungsangebot. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf und sind bequem erreichbar. Die Oberstufe wird in Rothenthurm besucht, während das Gymnasium in Schwyz eine weiterführende Ausbildung auf hohem Niveau ermöglicht. Dank der guten Verkehrsverbindungen sind sämtliche Schulstandorte problemlos erreichbar.

Situationsplan

- Rösslimatt C, 3. Etappe
- 2 Gemeindeverwaltung, Volg
- 3 Café-Konditorei Schelbert
- 4 Raiffeisenbank
- 5 Schwyzer Kantonalbank
- 6 Campingplatz Kronenmatt
- 7 Gondelbahn Sattel-Hochstuckli
- 8 Schulhaus Eggeli
- 9 Bushaltestelle
- 10 Bahnhof Sattel
- 11 Spiellandschaft Schlössli



Quelle: © CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC | https://s.geo.admin.ch/zt9qdecqajpw

Etwas Geschichte

Entstehung verdankt der Ort der verkehrsgünstigen Lage am Übergang zwischen dem Ägerital und dem Schwyzer Talkessel. Bereits im Jahr 1269 wurde die Bezeichnung «am Sattel» erstmals urkundlich erwähnt und gab der Gemeinde ihren bis heute bekannten Namen.

Über die Jahrhunderte entwickelte sich Sattel von einem kleinen Weiler zu einer eigenständigen Gemeinde. Die geschichtsträchtige Region rund um den Morgarten war zudem Schauplatz bedeutender Ereignisse der Schweizer Geschichte. Noch heute sind die historischen Wurzeln und die traditionelle Identität im Ortsbild und im aktiven Dorfleben spürbar.

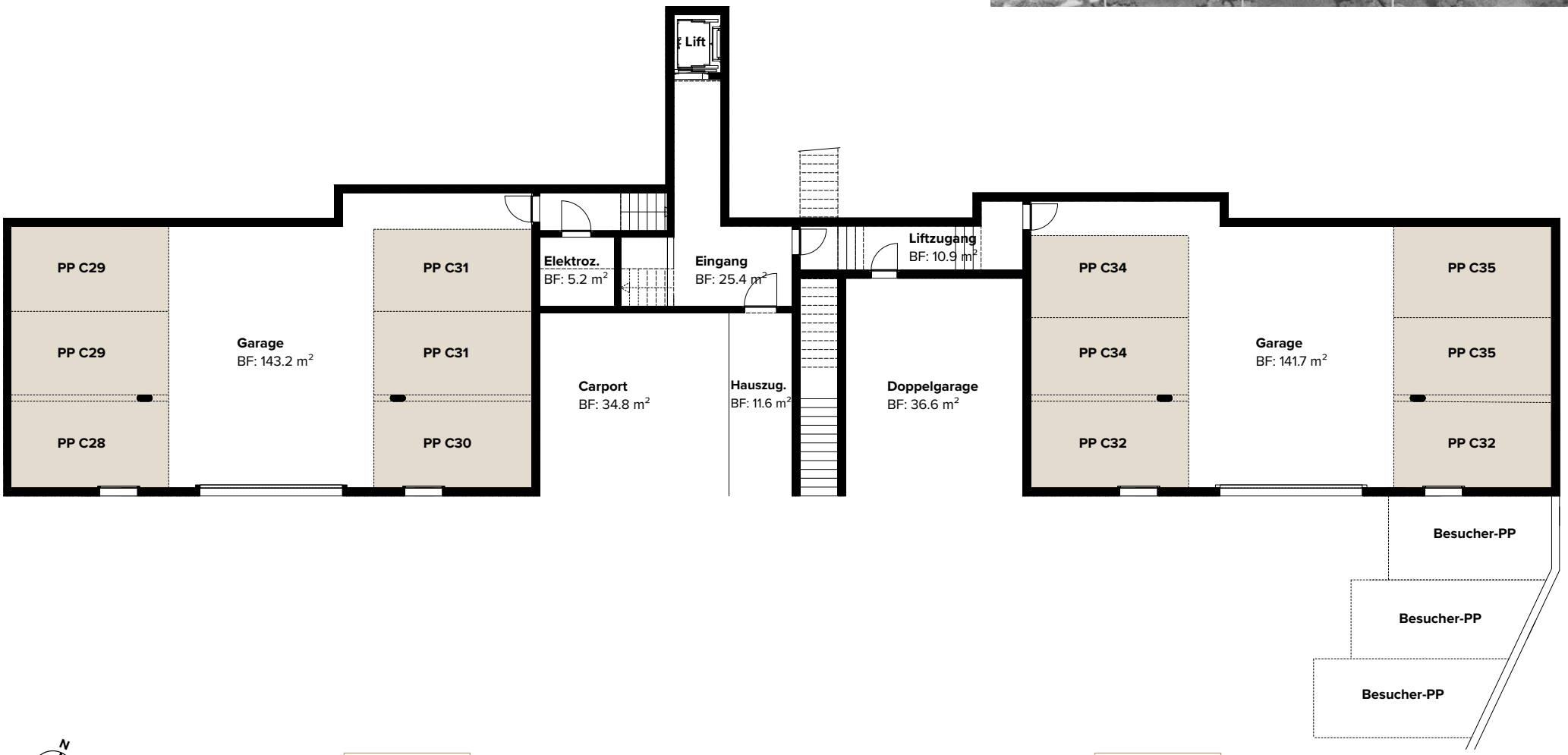
Die Verbindung von gelebter Tradition, beeindruckender Natur und moderner Lebensqualität macht Sattel zu einem besonders attraktiven Wohnort im Herzen der Zentralschweiz.



Grundriss | Ebene 0

Einstellhallen





N

Reihe 7

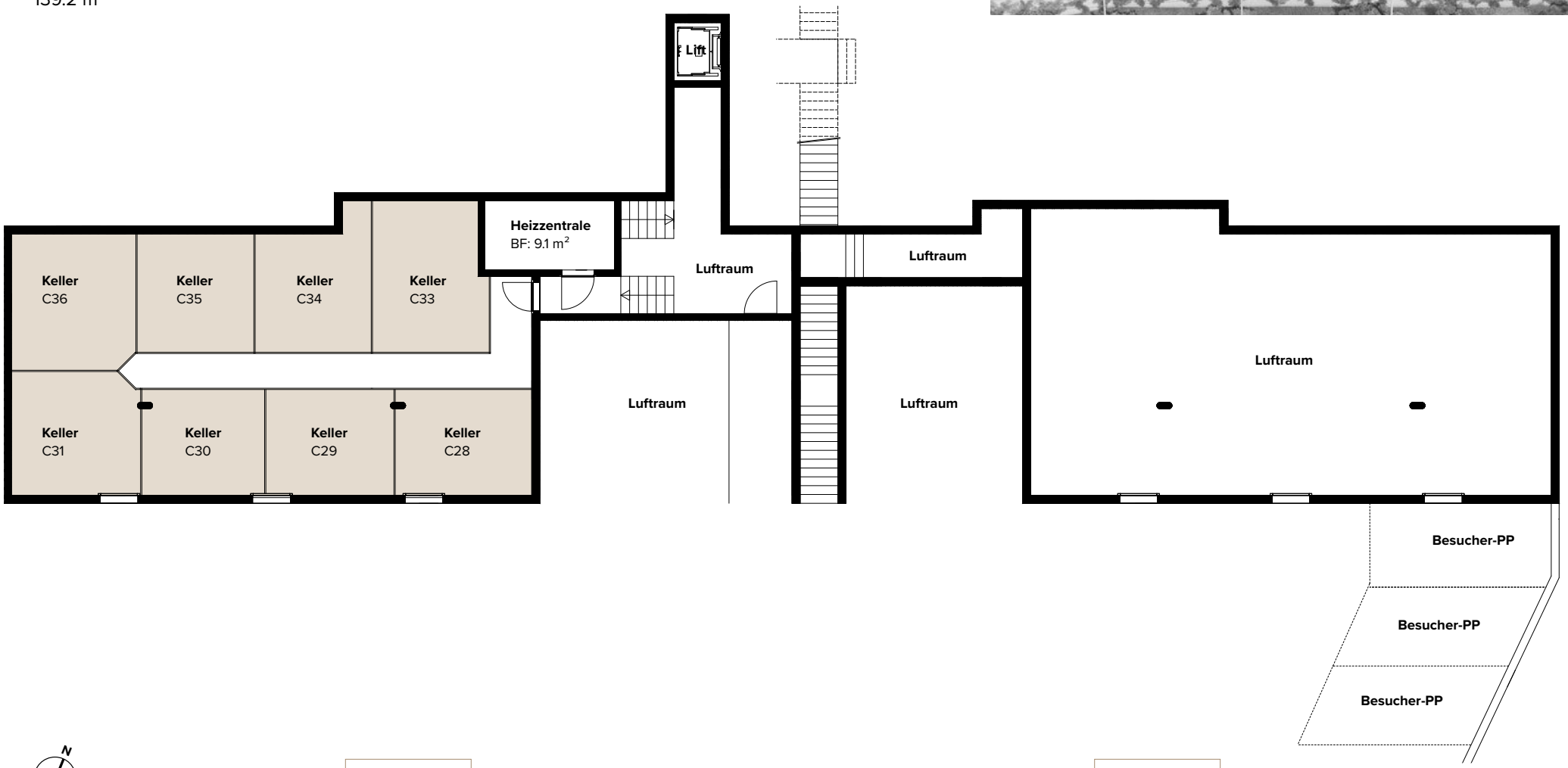
Reihe 8

Grundriss | Ebene 01



Keller

Kellerflächen total
139.2 m²



Grundriss | Ebene 1



5.5 Zi-Terrassenwohnungen C28 und C33

NWF

C28:	145.7 m²	Nebenräume:	44.2 m²
C33:	145.5 m²	Nebenräume:	48.1 m²



N

Reihe 7

Reihe 8

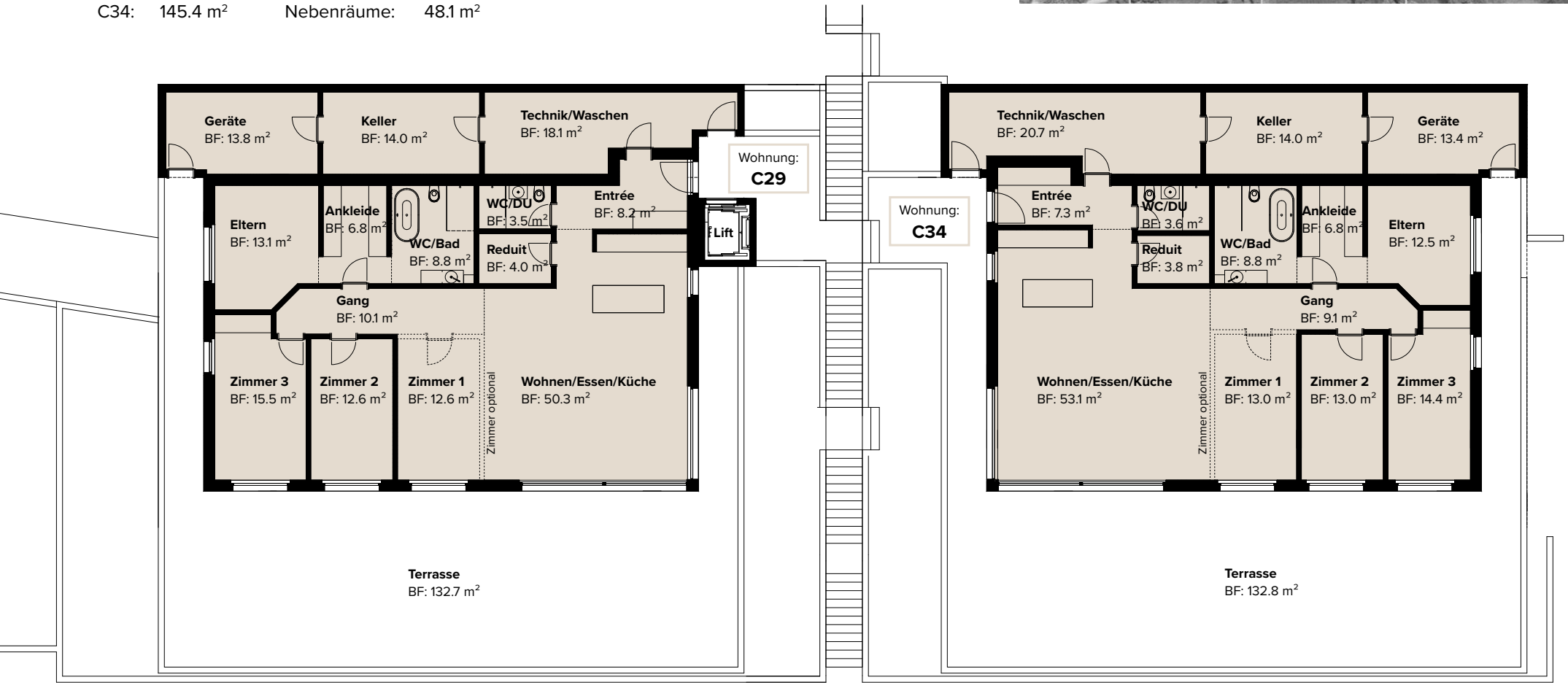
Grundriss | Ebene 2

5.5 Zi-Terrassenwohnungen C29 und C34



NWF

C29:	145.5 m²	Nebenräume:	45.9 m²
C34:	145.4 m²	Nebenräume:	48.1 m²



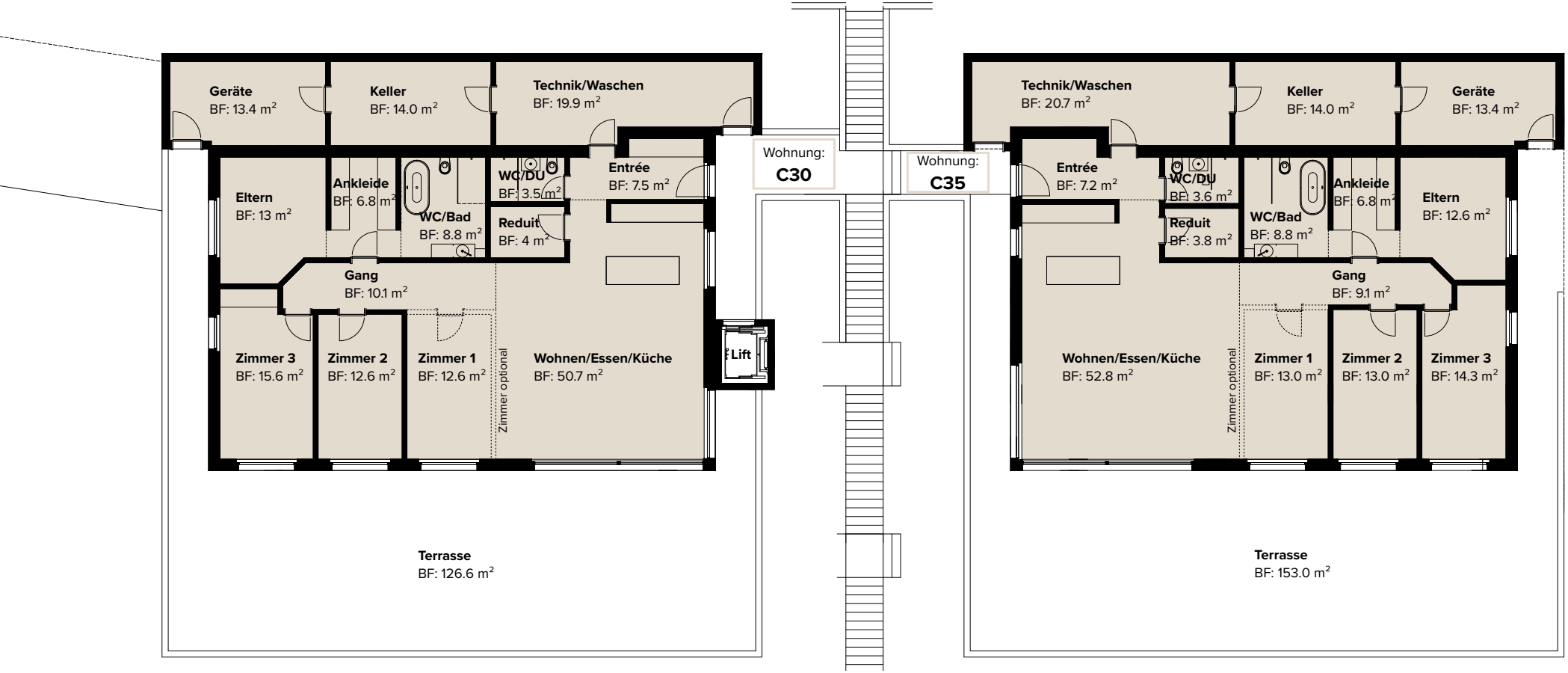
Grundriss | Ebene 3

5.5 Zi-Terrassenwohnungen C30 und C35



NWF

C30:	145.2 m²	Nebenräume:	47.3 m²
C35:	145.4 m²	Nebenräume:	48.1 m²



Grundriss | Ebene 4



5.5 Zi-Terassenwohnungen mit Dachterrasse
und Loggia C31 und C36

NWF

C31:	144.6 m²	Nebenräume:	42.3 m²
C36:	145.1 m²	Nebenräume:	46.9 m²



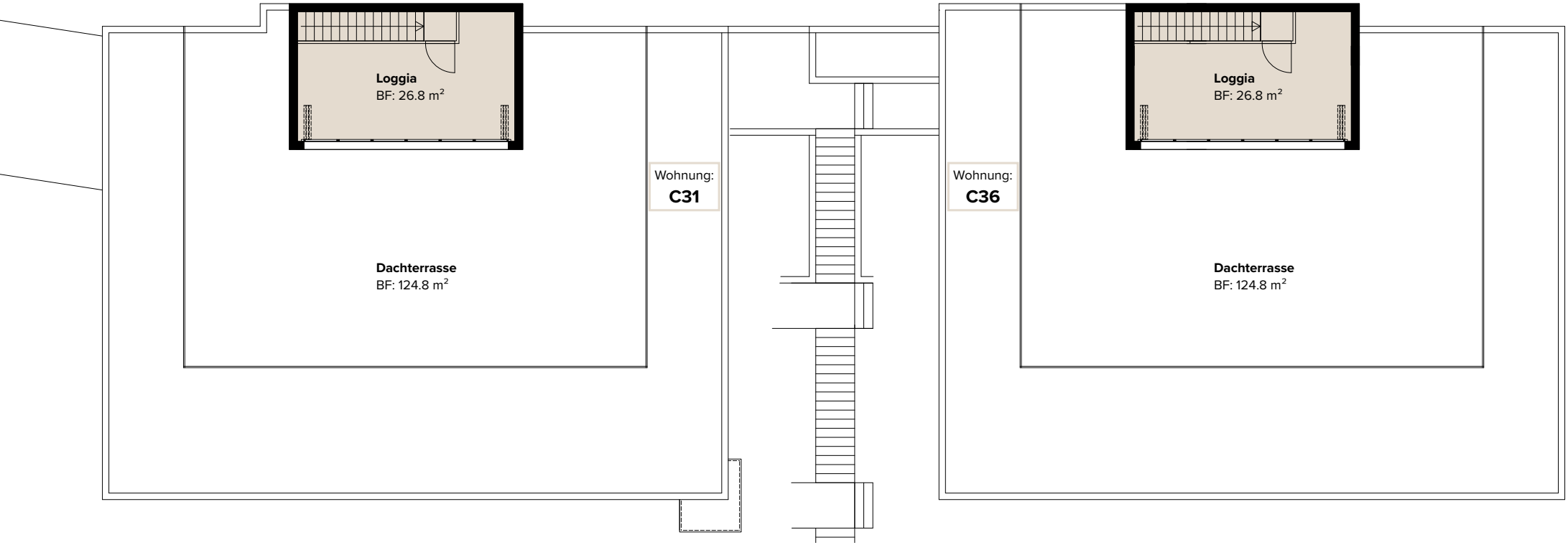
Grundriss | Ebene 5

Dachterrassen mit Loggia C31 und C36



NWF

C31: Loggia verglast 26.8 m²
C36: Loggia verglast 26.8 m²



N

Reihe 7

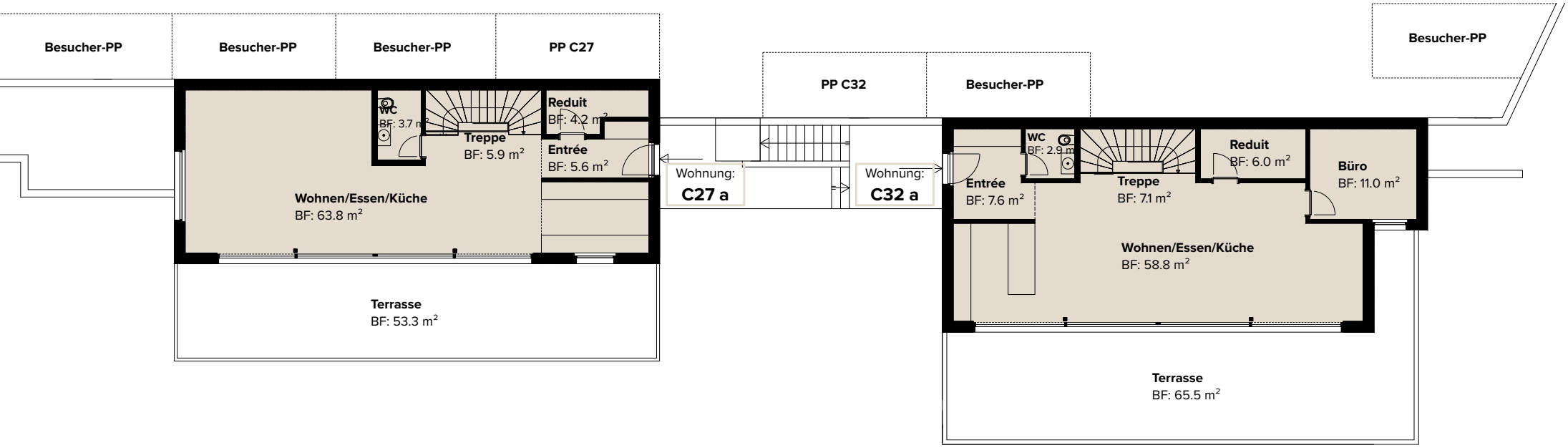
Reihe 8

Grundriss | Ebene 0

Zweifamilienhäuser C27 a und C32 a,
4.5 und 5.5 Zi- Maisonette-Wohnung

NWF
C27 a: 82.7 m²
C32 a: 91.6 m²





N

Reihe 7

Reihe 8

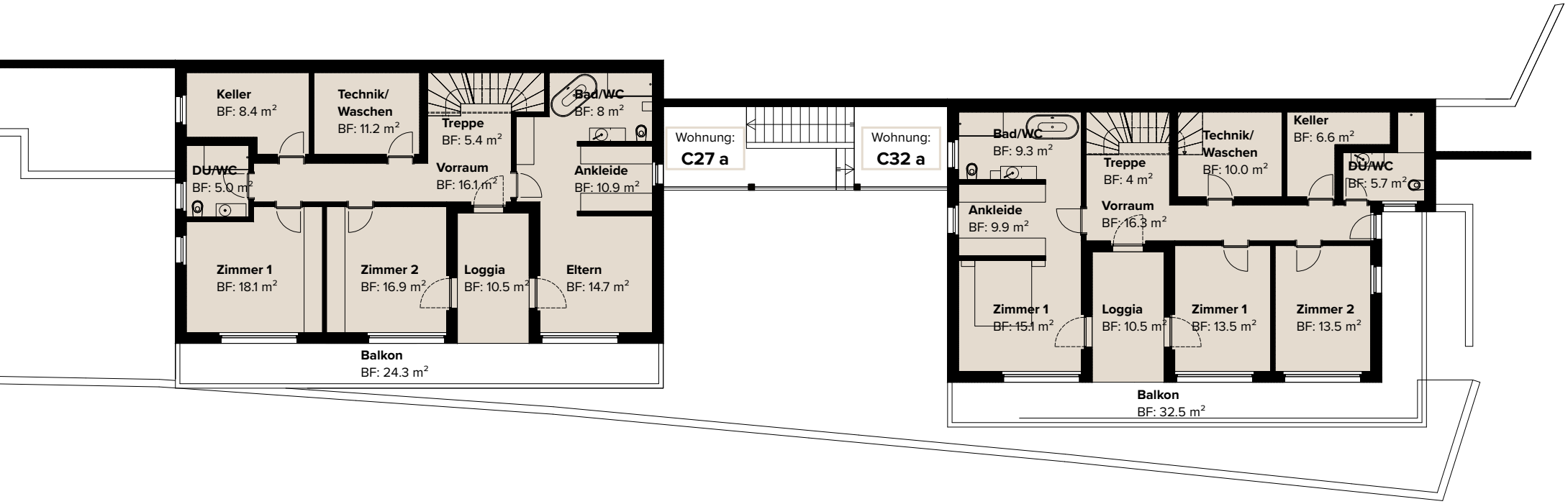
Grundriss | Ebene -1

Zweifamilienhäuser C27 a und C32 a,
3.5 Zi-Wohnungen



NWF

C27 a:	95.9 m²	Nebenräume:	19.6 m²	Loggia:	10.5 m²
C32 a:	87.3 m²	Nebenräume:	16.6 m²	Loggia:	10.5 m²



N

Reihe 7

Reihe 8

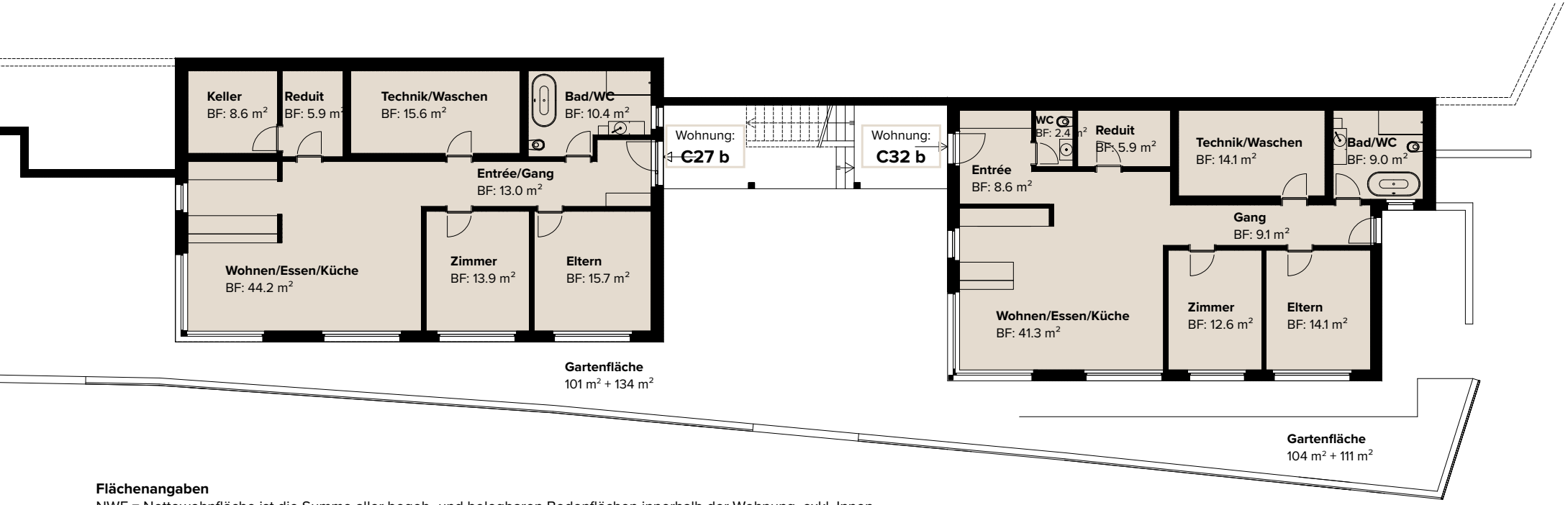
Grundriss | Ebene -2

Zweifamilienhäuser C27 b und C32 b,
3.5 Zi-Wohnungen



NWF

C27 b:	103.1 m²	Nebenräume:	19.6 m²
C32 b:	103 m²	Nebenräume:	14.1 m²



Flächenangaben
NWF = Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung, exkl. Innentrennwände, Installationsschächte, Aussenwände, Wohnungstrennwände, Balkone / Loggien / Terrassen, Kellerräume und Raumteile welche weniger als 150 cm hoch sind.

N

Reihe 7

Reihe 8

Kurzbaubeschrieb

ROHBAU

Fundamentplatte:	Betonplatte, wasserdicht, bewehrt, gedämmt
Kelleraussenwände:	Beton
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Wohnungsaussenwände:	Porenbeton
Wohnungsinnenwände:	Porenbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Unterlagsboden:	Anhydrit mit Bodenheizung, schwimmend verlegt
Innentreppen:	Stahlbeton
Loggia Ebene 5:	Holzbaukonstruktion, unbeheizt

FLACHDACH

Wurzelfeste Bitumendichtungsbahn aufgeschweisst, Extensivbegrünung

TERRASSEN

Feinsteinzeugplatten auf Splitt verlegt

AUSSENGELÄNDER

Schallschutzgeländer mit Metallabdeckung nach Farbkonzept in Klarglas VSG

SPENGLERARBEITEN

Rinnen, Ablaufrohre, Einfassungen, Dachrandabschluss in Chromstahl

FENSTER

Holz-Metall, 3-fach Verglasung, Ug-Wert 0.7 W/m^{2}K
C17, C22, C27 und C32 teilweise Fenster auf der Süd-Ost-Seite aus Schallschutzgründen geschlossen

TÜREN

Hauseingangstüren: Metallrahmen mit umlaufender Gummidichtung,
VSG Glaseinsatz, undurchsichtig, wärmegedämmt, Sicherheitsbeschläge mit Kaba-Zylinder. Innentüren: Holz-Rahmentüren, fertig lackiert

STOREN

Griesser Lamisol 90 mit Motorantrieb, Sonnenstoren: 1 Knickarmmarkise mit Motorantrieb

ELEKTROANLAGEN

Eingang (Ebene 0):	Gegensprechanlage mit elektrischem Eingangsöffner und Kamera
Schalter und Leuchten:	Gemäss Elektrokonzept
Steckdosen:	Gemäss Elektrokonzept
E-Autoanschluss:	Reserverohr für den E-Autoanschluss (Garagenplatz) pro Wohneinheit

TELEFON UND FERNSEHEN

Zuleitung:	Swisscom (Glasfaser)
Telefon/TV/LAN:	2 Anschlüsse (LAN) im Wohnraum, 1 Leerrohranschluss in jedem Schlafzimmer.

HEIZUNGSINSTALLATION

Energiezuleitung:	Fernwärmezuleitung durch Bau und Immobilien AG Rösslimatt
Raumheizung:	Fussbodenheizung mit Kunststoff-Metallverbundrohren, Regulierung durch witterungsabhängige Aussentemperaturfühler, jedes Zimmer ist separat regulierbar
Lüftung:	Die innenliegenden Räume werden mittels Ventilatoren entlüftet.

SANITÄRINSTALLATION

Umgebung:	Aussenhahn
Technik / Waschküche:	Wasseranschluss und Ablauf für Wäschetrockner und Waschmaschine, Secomat mit Wäscheleine
Apparate:	Gemäss Auswahl Bauherrschaft. Eine Apparateliste wird vorgeschlagen. Diese dient als Kostenbasis.
Warmwasser:	Wärmepumpenboiler

KÜCHENEINRICHTUNG

Von der Firma Lindauer AG, Steinen, ist in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam eine Variante ausgearbeitet worden. Dieser Vorschlag dient als Kostenbasis, der eine individuelle Gestaltung ermöglicht.

AUSBAUSTANDARD

Wohnen und Schlafen

Boden:	Parkett (Standard Landhausdiele), Feinsteinzeugplatten nach Wahl, gem. Budget, siehe Richtpreise.
Wände:	Abrieb, 1.5 mm, gestrichen
Decke:	Weissputz

Dusche/Bad/WC

Boden:	Feinsteinzeugplatten, siehe Budget Richtpreise.
Wände:	Feinsteinzeugplatten oder Abrieb bzw. nach Wahl.
Decke:	Weissputz

Keller

Boden:	Zementüberzug
Wände:	Kalkstein/Beton gestrichen, isolierte Wände grundiert, gestrichen
Decke:	Beton isoliert, grundiert, gestrichen

AUSSENANLAGEN, UMGEBUNG

Personenlifte:	Jeweils für 2 Reihen
Aussentreppen:	Betonblockstufen (ZFH C27 und C32 Ortsbeton)
Podeste, Zugänge:	Ortsbeton oder Beton-Verbundsteine
Grünflächen:	Allg. Grünflächen sind humusiert und angesät, Bepflanzung nach Konzept.
Vorplätze, Parkplätze:	Beton - Verbundsteine
Stützmauern:	Beton, bewehrt, roh, Schalung Typ 2, nach statischen Anforderungen
Abstellräume (Ebene 01):	Für C18–21, C23–26, C28–31, C33–36 Für Velos, Geräte, usw.
Autoabstellplätze:	Bei den Wohnhäusern C17 und C22 ist je eine Doppelgarage vorgesehen. Bei den Terrassenhäusern sind 4 geschlossene Tiefgaragen mit je 6 Parkplätzen geplant. Zusätzlich sind 4 offene Carports mit total 9 Plätzen vorgesehen. Weitere total 13 Plätze befinden sich im Freien, wovon 9 Plätze für Besucher der Häuser C17 – C36 vorgesehen sind. Pro Wohnung ist ein Platz obligatorisch.
Erschliessung:	Die Erschliessungsstrasse gilt als Wohnstrasse. Sie dient dem fahrenden Verkehr sowie den Fussgängern als Begegnungs- und Aufenthaltszone.



Kontakt

Marlene Wiget GmbH, Immobilien
Marlene Wiget
Lustnaustrasse 27
6417 Sattel

Tel.: 041 835 15 54
contact@mw-immobilien.ch
www.mw-immobilien.ch

Filiale:
Föhneneichstrasse 1, 6440 Brunnen



Projekt

Bauherrschaft
Bau und Immobilien AG Rösslimatt
Ägeristrasse 29
6417 Sattel

Architektur und Bauleitung
Bettschart Ingenieure und Planer GmbH
Untere Mangelegg 6
6430 Schwyz

Interior Design
Muoser AG
Gotthardstrasse 85
6467 Schattdorf

Lindauer AG
Frauholzstrasse 45
6422 Steinen

in Zusammenarbeit mit Bettschart Ingenieure und Planer GmbH

Impressum

Gestaltung und Fotografie
Andreas Wiget GmbH
Lustnaustrasse 27
6417 Sattel
www.andreaswiget.ch

Visualisierungen
Swiss Interactive AG
Heuweg 4
5032 Aarau-Rohr
www.swissinteractive.ch

Bei den Visualisierungen wurde auf eine hohe Qualität geachtet. Zum Teil sind mögliche Optionen abgebildet. Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und verbindend sind die definitiven Werkpläne und der detaillierte Baubeschrieb.



RÖSSLIMATT

www.roesslimatt-sattel.ch