

VERKAUFSDOKUMENTATION

«Wohnen, wo andere Ferien machen»



Datum: 27. August 2024

Website: www.niedermatt-lauerz.ch
www.zgraggen-invest.ch

Objekt: Überbauung Niedermatt
HAUS 7, Stockwerkeigentum
Parzellen Nr. 647
6424 Lauerz

Bauherrschaft: Z'GRAGGEN INVEST AG
Z'GRAGGEN Tony
Hasen 70
6424 Lauerz
tony.zgraggen@zgraggen-invest.ch

Architekt: Ritz Architektur AG | CURIMMO AG
Kupferbodenstrasse 4 | Urs Curiger
3993 Grenchen

Sehr geehrte*r Interessent*in

Wir freuen uns über Ihr Interesse und stellen Ihnen in dieser Verkaufsdokumentation Ihr zukünftiges Zuhause vor.

Die attraktiv gelegene Überbauung Niedermatt ist soeben am Entstehen. Die neue Wohnsiedlung Niedermatt überzeugt durch die zentrale Lage und die durchdachte Umgebungsgestaltung. In dieser Verkaufsdokumentation finden Sie alle Informationen sowie viele weitere Vorteile rund um Ihr neues Zuhause. Bei näherem Interesse vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

Ihr Ansprechpartner

Franziska Styger

M: 077 468 05 41

info@niedermatt-lauerz.ch

www.niedermatt-lauerz.ch

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde und das Dorf Lauerz	Seite 3 - 4
Allgemeiner Beschrieb zur Überbauung	Seite 5
Kurzbeschrieb Materialkonzept Gebäude	Seite 6
Kurzbeschrieb Materialkonzept Wohnungen	Seite 7
Lage / Lageplan	Seite 8 - 9
Umgebungsplan	Seite 10
Übersicht Wohnungsbezeichnungen	Seite 11
Grundrissplan Untergeschoss	Seite 12
Grundrissplan Erdgeschoss	Seite 13
Grundrissplan 1. Obergeschoss	Seite 14
Grundrissplan 2. Obergeschoss	Seite 15
Grundrissplan Dachgeschoss	Seite 16
Allgemeine Informationen	Seite 17 - 18



Die Gemeinde und das Dorf Lauerz

Portrait

Lauerz, ein «Idyll» zwischen majestätischen Bergen und dem geschichtsträchtigen Lauerzersee liegt am Rande vom Naherholungs- und Naturschutzgebiet «Sägel».

«Wohnen, wo andere Ferien machen» trifft auf die Lage und Seele von Lauerz wahrlich zu.

Der erste urkundliche Eintrag vom Dorf Lauerz findet man bereits im Jahre 1368. Damals nannte man das Dorf noch Louwertz, bis es vor ca. 150 Jahren zum heutigen Namen fand. Dieser rührt wahrscheinlich vom Erzvorkommen im «Otten». Das Dorf und die Einwohner mussten einige schlimme, historische Ereignisse erleben. Am 19. September 1764 zerstörte ein fürchterlicher Brand den Hauptteil des Dorfkerns. Einige Jahre später spürte man auch in Lauerz die Auswirkungen des Krieges. Tausende Soldaten lagerten im Talkessel Schwyz und den umliegenden Dörfern, welche aus der Not auch Raubten und Plünderten. Ein wahrlich einschneidendes und schweizweit bekanntes Geschehen war im September 1806 der Goldauer Bergsturz. Auch das Dorf Lauerz wurde wesentlich in Mitleidenschaft gezogen und der nach Goldau gerichtete Dorfkern wurde durch die vom Bergsturz ausgelöste Flutwelle zerstört. Im 18. Jahrhundert begann auch die politische Verselbstständigung der Gemeinde Lauerz. In dieser Zeit schürfte man wahrscheinlich im "Otten" Erz. Das Erzloch ist heute noch vorhanden. Seither ist das Dorf langsam aber stetig gewachsen.

Mit dem kantonalen Schutzgebiet «Sägel» liegt ein wunderschönes Naherholungsgebiet geradezu vor der Haustüre. Der See mit der Insel Schwanau vervollständigt das Bild der ländlichen, ruhigen Voralpengegend. Am fischreichen Lauerzersee kommt nicht nur der Sportfischer, sondern auch der Badefreudige zu seinem Vergnügen. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege ins nahe Bergsturzgebiet von Goldau oder ins Gebiet der Rigi und Mythen locken den Wanderfreund. Auch im Winter profitiert Lauerz von seinen guten Verbindungen zu altbekannten und neuerschlossenen Skigebieten wie Rigi, Stoos, Hochstuckli, Hoch-Ybrig und Andermatt.

Umgeben von einer Reihe bekannter Sommerkurorte wie Brunnen, Gersau, Vitznau, Weggis usw. verfügt Lauerz über eine zentrale Lage und gute Verbindungen nach Zürich, Luzern und Zug, wie auch zu den nahen Alpenpässen der Zentralschweiz: Gotthard, Klausen, Susten usw. Mit dem Kantonshauptort Schwyz als unmittelbare Nachbargemeinde stehen Lauerz trotz der ländlichen und idyllischen Lage ein hohes Mass an vielfältigen Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und diversen Freizeitangeboten in nächster Nähe zur Verfügung. Auch in Lauerz selbst gibt es verteilt auf alle drei Produktionssektoren immerhin rund 150 Arbeitsplätze. Mit den vorhandenen Gastbetrieben hat Lauerz auch ein sehr gutes, kulinarisches Angebot aufzuweisen, welches über gutbürgerliche Küche, über Wildspezialitäten bis hin zu ausgezeichneten Fischküche reicht.

Lauerz hat in den letzten Jahren einiges in die Grundinfrastruktur investiert und hat somit Potenzial für weiteres Wachstum. So kann unter anderem mit Stolz auf die moderne Schul- und Mehrzweckanlage verwiesen werden. Mit den geschaffenen Gewerbebezonen haben sich zusätzliche Betriebe angesiedelt, wodurch sich das Angebot an Gewerbebetrieben sinnvoll erweitert hat.

Höhe Meter über Meer

Dorf 457 m ü. M.

Tiefster Punkt Lauerzersee 447 m ü. M.

Höchster Punkt Rigi Hochfluh 1'699 m ü. M.

Gesamtfläche

910.6 ha

Land & Alpwirtschaft 491.1 ha

Wald 284.5 ha

Gebäude und Umschwung 23.9 ha

Unproduktive 111.1 ha

Einwohner 2024

Gemeinde Lauerz ca. 1'160

Steuerfuss 2024

Kanton:	Natürliche Personen 120%,	Juristische Personen 160%
Bezirk:	Natürliche Personen 40%,	Juristische Personen 40%
Gemeinde:	Natürliche Personen 160%,	Juristische Personen 160%
Röm. Kath. Kirche:	Natürliche Personen 29%,	
Evang. Reform. Kirche:	Natürliche Personen 31%,	

Verkehrsmittel

Bus: nächste Bushaltestelle gleich vor der Niedermatt

Bahn: Internationale Bahnverbindungen ab Neat-Bahnhof Arth-Goldau

Auto: Autobahnanschluss A4 ab Goldau

Linie Zug – Zürich; Luzern – Basel – Bern; Gotthard

Schulen

Kindergarten in Lauerz

Primarschule 1. – 6. Klasse Lauerz

Oberstufe in Steinen

Mittelschulen in Schwyz, Brunnen, Immensee

Pädagogische Hochschule in Goldau

Kantonale Berufsschule in Goldau

Seebad Lauerz

200m entfernt

Allgemeiner Beschrieb zur Überbauung

Im steuergünstigen Kanton Schwyz, zentral im Dorf Lauerz befindet sich die Wohnsiedlung «Niedermatt». In nur 200m Entfernung befindet sich die öffentlich zugängliche und kostenfreie Badi mit grosser Liegewiese.

Die Niedermatt 7 ist das einzige Haus mit Stockwerkeigentum. Die acht Eigentumswohnungen sind mit modernen Materialien und Farben ausgestattet und bieten den perfekten Kontrast zum Naturparadies Lauerz. Was will man noch mehr? Ein Ferien- und Erholungsort, ein Wohnerlebnis, ein Zuhause.

Einstellhalle / Parkplätze

14 Tiefgaragenparkplätze für Fahrzeuge bis max. 5.40 m Länge und ca. 2.05 m Höhe.

1 Tiefgaragenparkplatz mit Überbreite (Rollstuhlfahrer), Total 15 Tiefgaragenparkplätze

Die Einstellhalle ist mit den Häusern 1, 3, 5, 7 und 9 verbunden.

Gebäude

Untergeschoss: Einstellhalle, Velo / Kinderwagen, Treppenhaus, Keller, Trocknen, Technik, barrierefreier Personenlift, Entsorgungsstelle (in separatem Raum ausserhalb der Tiefgarageneinfahrt)

Geschosse:

Erdgeschoss:	eine 4½-Zimmer und eine 3½-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss:	eine 4½-Zimmer und eine 3½-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss:	eine 4½-Zimmer und eine 3½-Zimmer Wohnung
Dachgeschoss:	eine 3½-Zimmer und eine 2½-Zimmer Dachwohnung

Wohnungen

4½-Zimmer: Entrée, Korridor, Wohnen/Essen, Küche, Elternzimmer mit Ankleide, Dusche/WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, Installationsraum, Terrassen oder gedeckte Sitzplätze

3½-Zimmer: Entrée, Korridor, Wohnen/Essen, Küche, Elternzimmer mit Ankleide, Dusche/WC, Zimmer, Bad, Installationsraum, Terrassen oder gedeckte Sitzplätze

2½-Zimmer: Entrée, Wohnen/Küche, Zimmer, Dusche/WC, Terrassen

Kurzbeschrieb Materialkonzept Gebäude

Fassade

Vollabrieb gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept

Terrassengeländer

Ganzglasgeländer in Aluprofil, Float-Glas sightgedämmt

Fenster

Kunststoff-Fenster glatt, mit 3-fach Wärmeschutzglas

Storen

Fenster: Leichtmetall Verbundraff-Lamellenstoren elektrisch betrieben

Sonnenstoren: Gelenkarmmarkise mit Markisentuch elektrisch betrieben

Kellerräume

Holz-Lattenverschlüsse mit abschliessbarer Tür, Raumlüftung

Treppenhaus

Staketten-Geländer, Feinsteinzeugplatten, Wände Abrieb weiss gestrichen

Personenlift

Barrierefreier Personenlift, Kabine 120 x 140 x 210 cm, Tür 90 x 210 cm

Technikraum/Heizung

Wärmeerzeugung durch Erdsonden-Wärmepumpe, Verteiler im Technikraum stationiert

Warmwasser-Boiler im Technikraum, Kalorien- und Wasserzähler pro Wohnung

Bedachung

Steildach mit Photovoltaik-Indachanlage

Einstellhalle

Sektionaltor grau Alu mit elektrischem Antrieb, pro Parkplatz einen Handsender

Normen

Die kantonalen Wärmedämmvorschriften und jene gemäss SIA-Norm sowie die Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA Norm werden eingehalten. Alle Häuser entsprechen dem Minergie-Standard und sind provisorisch zertifiziert. Ebenso werden die Häuser und die Einstellhalle erdbebensicher und barrierefrei nach SIA Norm gebaut.

Kurzbeschreibung Materialkonzept Wohnungen

Entrée, Korridor, Wohnen/Essen, Eltern, Ankleide, Zimmer

Boden: Feinsteinzeugplatten
Wände: Grundputz und Abrieb weiss gestrichen
Decke: Grundputz und Abrieb weiss gestrichen

Kücheneinrichtung

Küchenfronten in Kunstharz
Küchenabdeckung Kunststein
Küchenapparate Electrolux, Induktionsfeld mit integriertem Dampfabzug, Geschirrspüler, Kombi-Dampfgarer, Backofen, grossem Kühlschrank und separatem Gefrierfach

Bad/Dusche/WC

Boden: Feinsteinzeugplatten
Wände: Feinsteinzeugplatten, teilw. Grundputz und Abrieb weiss gestrichen
Decke: Grundputz und Abrieb weiss gestrichen
Sanitärapparate in Keramik weiss gemäss Apparatelite

Installationsraum

Boden: Feinsteinzeugplatten
Wände: Grundputz und Abrieb weiss gestrichen
Decke: Grundputz und Abrieb weiss gestrichen
Technik: Wohnungstechnik und Waschmaschine und Tumbler von Electrolux

Heizung / Lüftung

alle Räume sind mit einer Komfortlüftung, Bodenheizung und Einzelraumregulierung ausgestattet

Terrassen / gedeckte Sitzplätze

Platten: Feinsteinzeugplatten
Untersicht: weiss gestrichen

Allgemein

- Wohnungseingangstüren mit Aluminiumverstärkung mit 5-fach Schloss aufbohrgeschützt
- pro Wohnung Kalorienzähler, Wasseruhr (eff. Verbrauchsabrechnung)
- alle Wohnungen im Treppenhaus mit Personenlift erschlossen
- alle Wohnräume und Zimmer mit Multimediadose, LED-Einbauleuchten Entrée, Korridor, Küche, Ankleide. Gegensprechanlage mit Kamera und Türöffner.
- Fenstersimse inkl. Sturzbretter innen in Kunstharz weiss industriebelegt
- Fensterbänke aussen in Granit

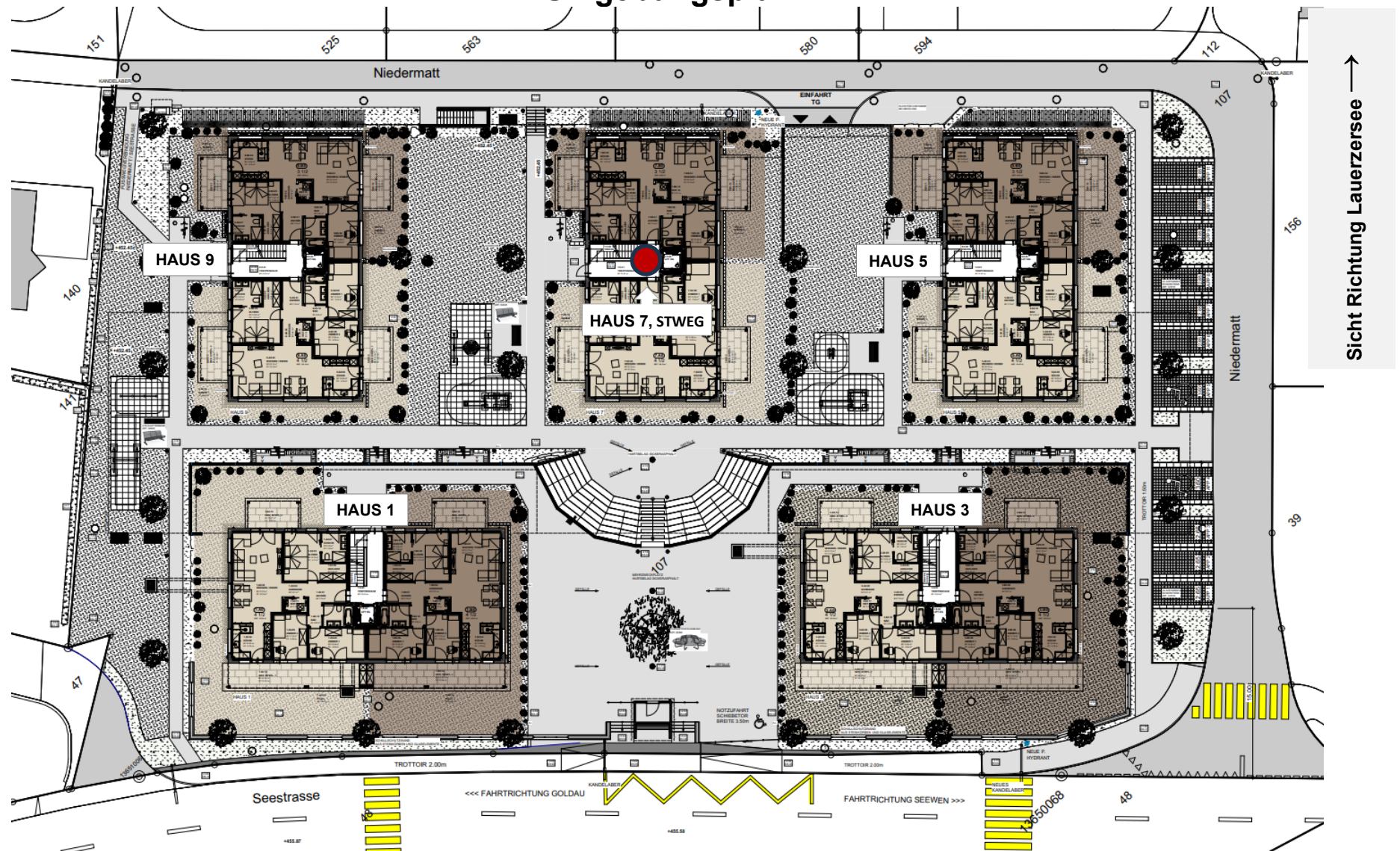
Lage



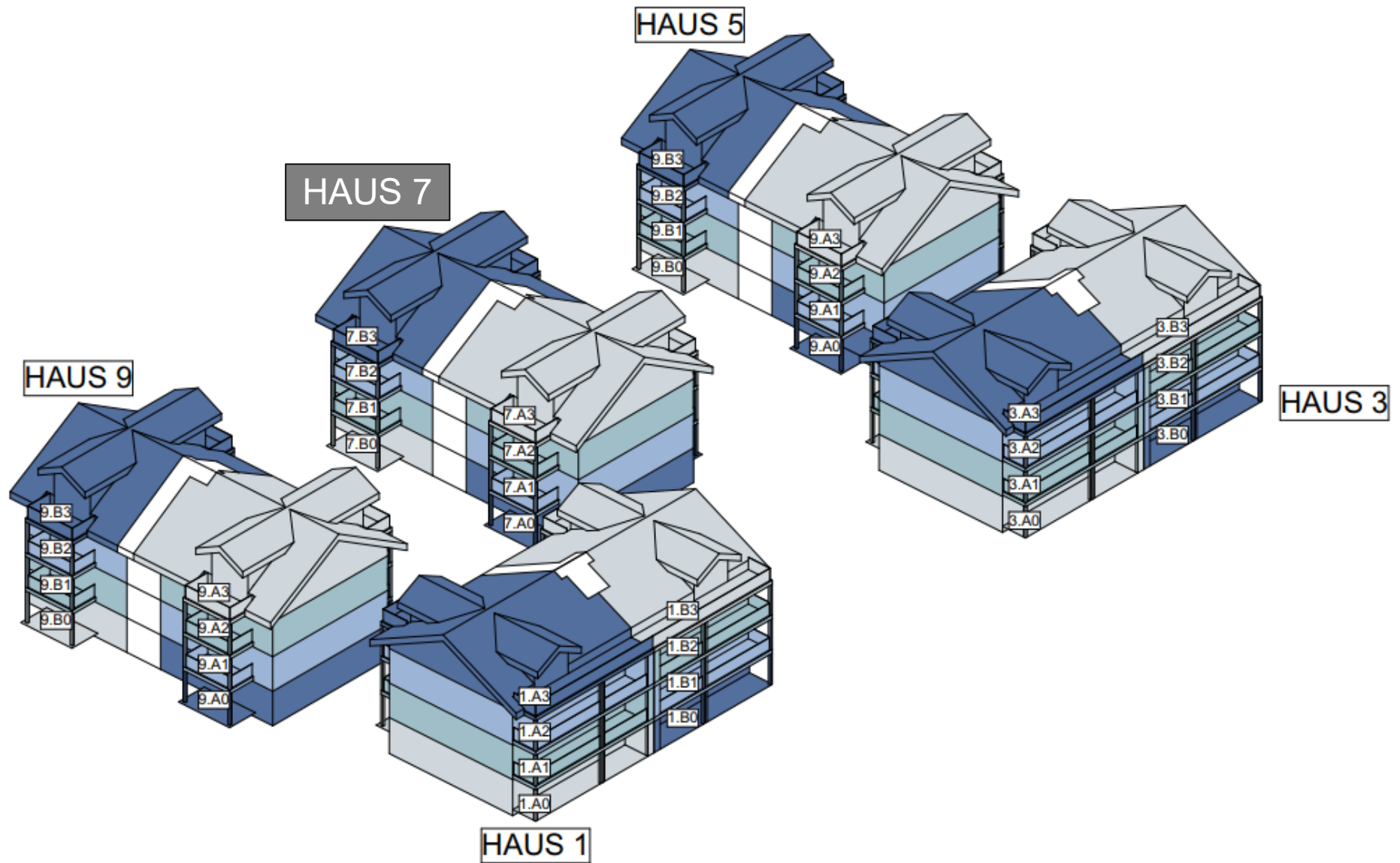
Lageplan



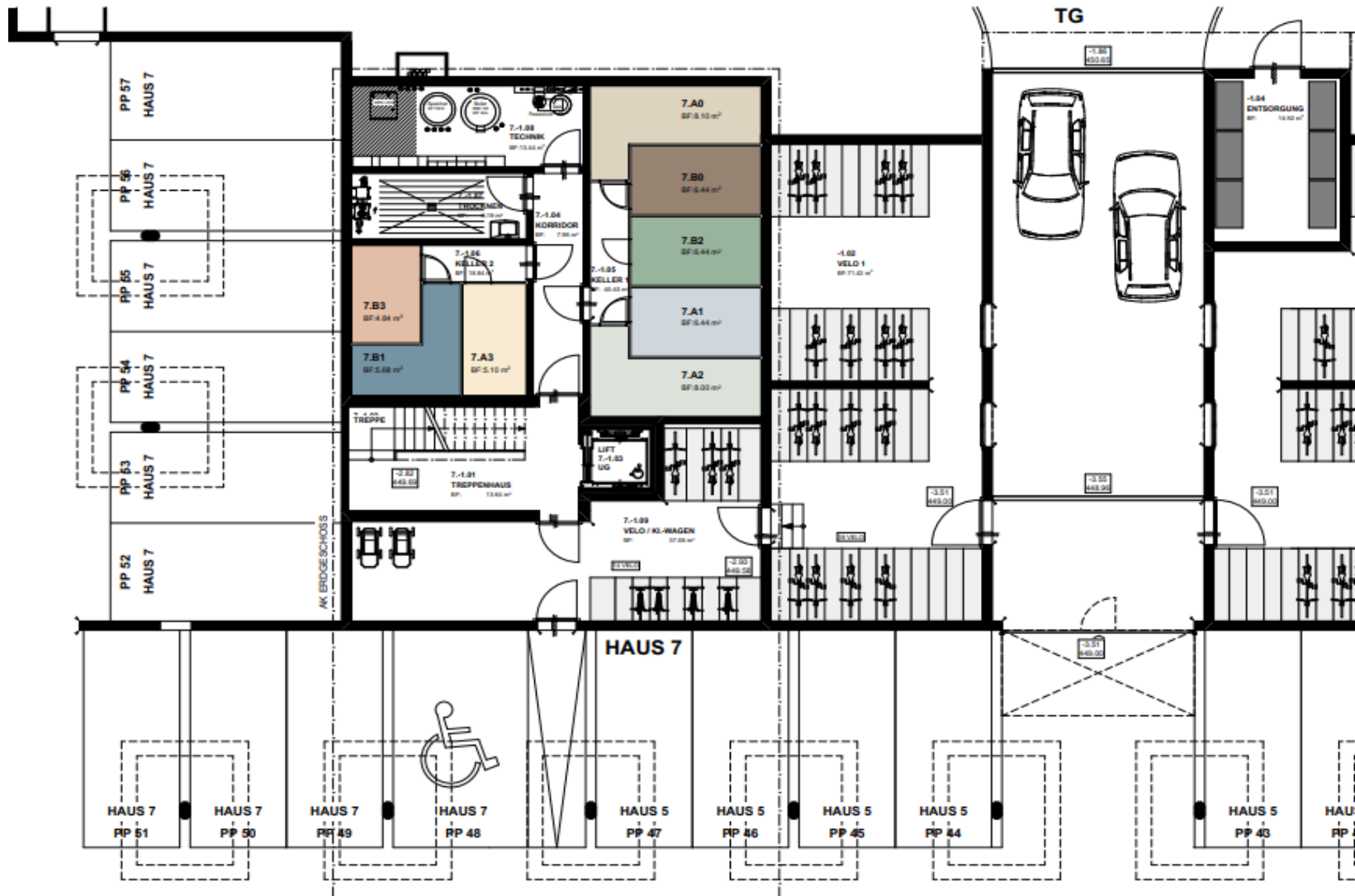
Umgebungsplan



Übersicht Hausbezeichnungen



Grundrissplan Untergeschoss Haus 7



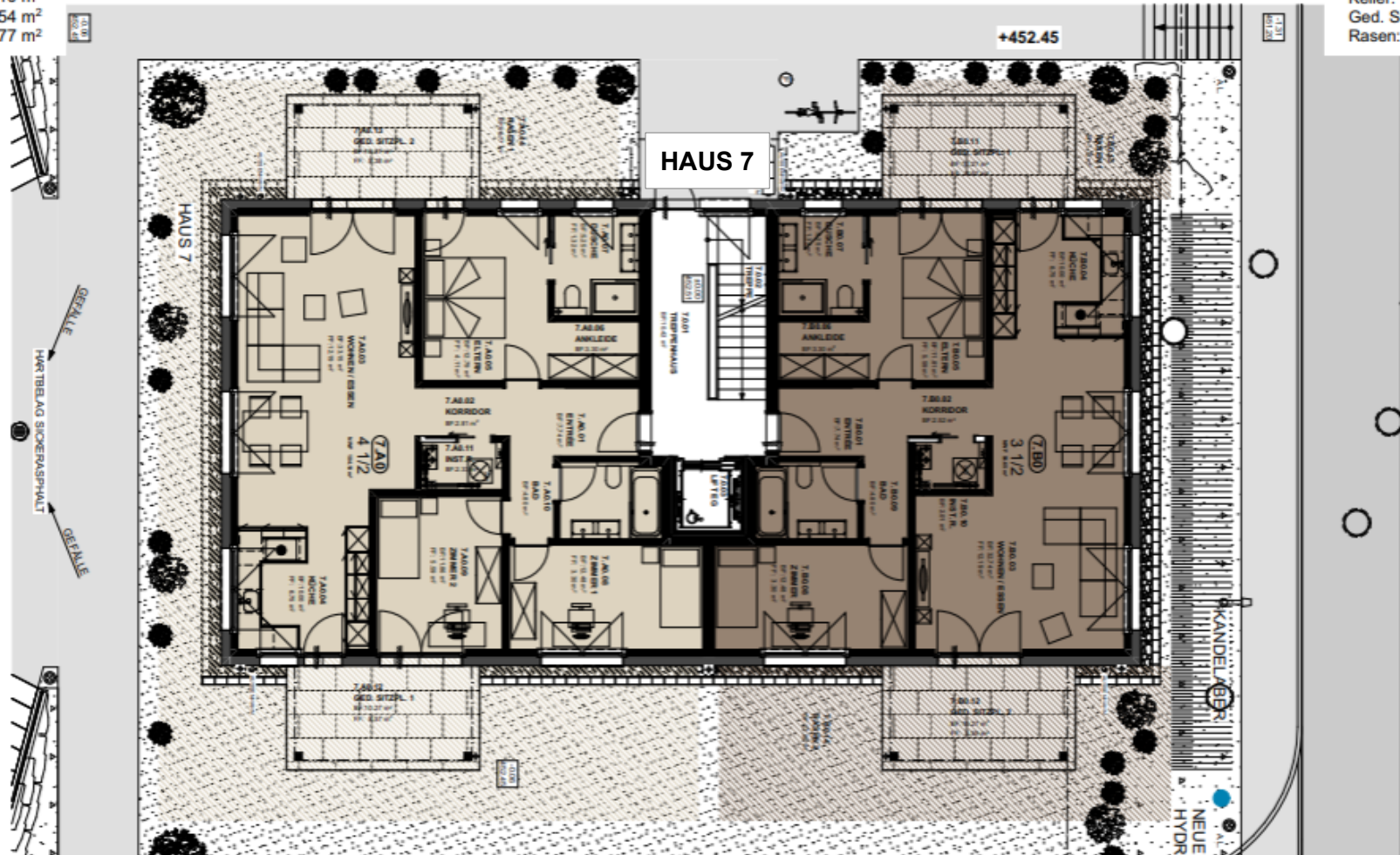
Grundrissplan Erdgeschoss Haus 7

Wohnung 7.A0 4½ Zimmer

NWF: 104.18 m²
Keller: 8.10 m²
Ged. Sitzp.: 20.54 m²
Rasen: 68.77 m²

Wohnung 7.B0 3½ Zimmer

NWF: 90.65 m²
Keller: 6.44 m²
Ged. Sitzp.: 20.54 m²
Rasen: 35.61 m²



Grundrissplan 1. Obergeschoss Haus 7

Wohnung 7.A1 4½ Zimmer

NWF: 104.18 m²
Keller: 6.44 m²
Terrasse: 17.20 m²

Wohnung 7.B1 3½ Zimmer

NWF: 90.65 m²
Keller: 5.68 m²
Terrasse: 17.20 m²



Grundrissplan 2. Obergeschoss Haus 7

Wohnung 7.A2

4½ Zimmer

NWF: 104.18 m²
Keller: 8.00 m²
Terrasse: 17.20 m²

Wohnung 7.B2

3½ Zimmer

NWF: 90.65 m²
Keller: 6.44 m²
Terrasse: 17.20 m²



Grundrissplan Dachgeschoss Haus 7

Wohnung 7.A3

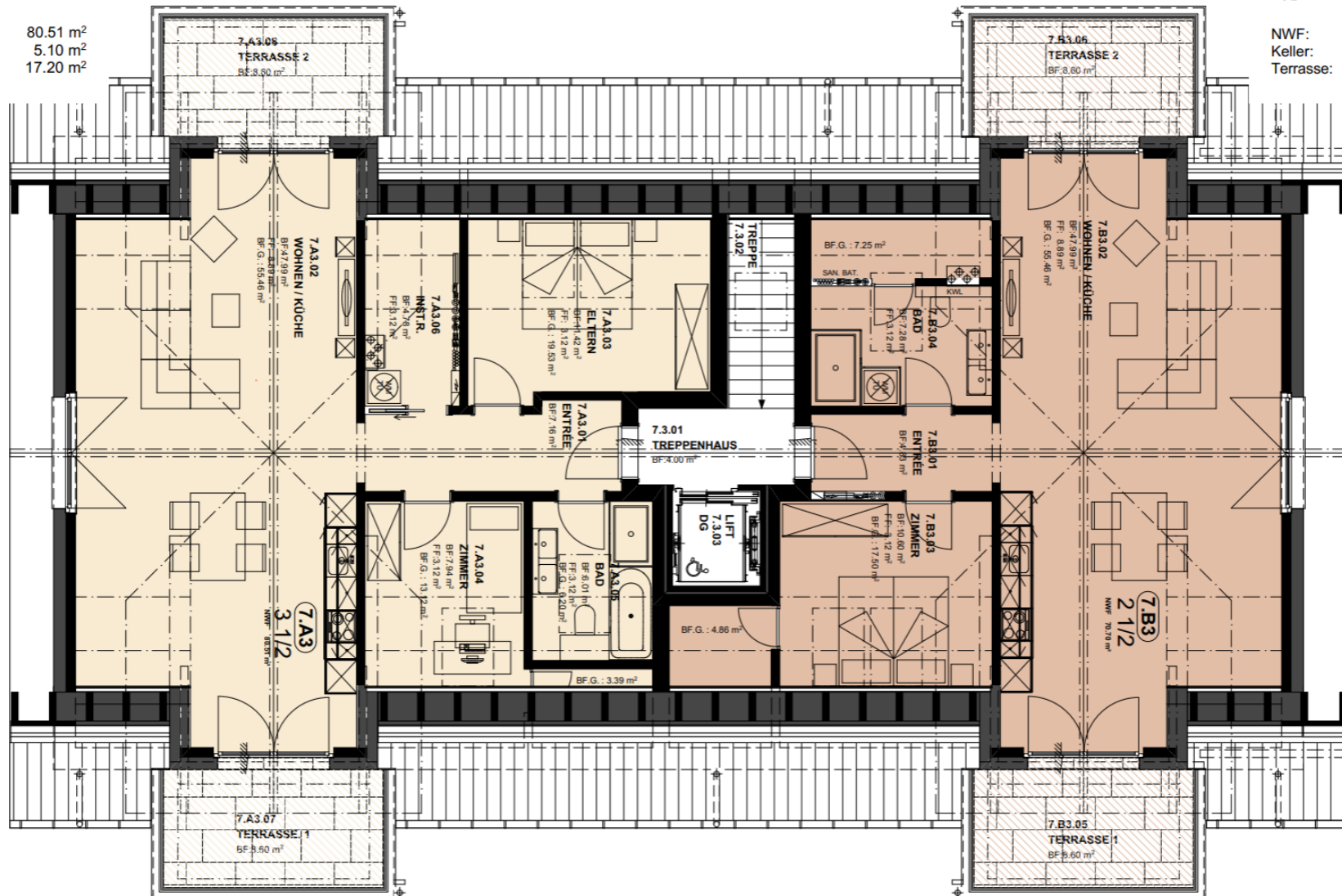
3½ Zimmer

NWF: 80.51 m²
Keller: 5.10 m²
Terrasse: 17.20 m²

Wohnung 7.B3

2½ Zimmer

NWF: 70.70 m²
Keller: 4.84 m²
Terrasse: 17.20 m²



Allgemeine Informationen

Im Kaufpreis inbegriffen

- vollständige Hauserschliessung mit allen Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Glasfasernetz
- Bewilligungsgebühren für das gesamte Projekt
- Vermessungsgebühren
- sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationskosten im Umfang des Baubeschriebs und den dazugehörenden Plänen
- alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt etc. und vorgeschriebenen Vorkehrungen sowie Installationen
- alle für die Erstellung des Hauses notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherung
- gesetzliche Mehrwertsteuer
- Baukreditzinsen
- Kosten für die rechtliche Regelung wie Mutation, Begründung Stockwerkeigentum, Miteigentum, Dienstbarkeiten usw.

Von der Käuferschaft separat zu bezahlen

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Verkaufsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche, Materialänderungen) inkl. der dazugehörenden anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Gebühren (Kanalisation, Wasser, Strom) sowie das Honorar der entsprechenden Unternehmern zwischen 10 - 15% der zusätzlichen Ausbaukosten
- die Hälfte der Beurkundungs-, Grundbuchgebühren (Vorvertrag/Kaufvertrag) und Notariatskosten
- Gebühren für die Errichtung von Schuldbriefen
- allenfalls neu erhobenen öffentliche Abgaben

Verkaufspreise

- Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Eigentumswohnungen gemäss dem Standard im Baubeschrieb, Farb- und Materialkonzept, separaten Sanitär-Apparateliste und Plänen.
- Durch Sonderwünsche bedingte Mehrkosten werden separat verrechnet. Die Verkaufspreise und Zahlungsbedingungen entnehmen Sie bitte der separaten Preisliste sowie der Reservationsvereinbarung.

Mehrkosten

- Die Mehrkosten, plus allfälligem Honoraraufwand, werden pro involviertem Unternehmer, direkt der Käuferschaft in Rechnung gestellt. Die Zahlung ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung fällig.

Autoabstellplätze/ Tiefgaragenplätze

- Die Zuteilung der Autoabstellplätze erfolgt durch die Verkäuferin.

Bezugstermin

- voraussichtlich Dezember 2025
- Der definitive Bezugstermin wird mindestens vier Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Vorbehalt

- Die Angaben der vorliegenden Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer erfolgten Vermittlung den Empfänger bzw. Überbringer nicht zur Geltendmachung einer Provision oder sonstigen Entschädigung. Die Offerte versteht sich freibleibend.
- Die Bilder, Grundrisse und Ansichten dienen zur Illustration des Projektes und können von der realen Ausführung abweichen.
- Für die Ausführung massgebend sind die definitiven Ausführungspläne. Irrtümer, Preis- und Baubeschrieb-Anpassungen bleiben vorbehalten.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt und wünschen Sie ein persönliches Gespräch? Oder gibt es noch offene Fragen? So kontaktieren Sie uns. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner

Franziska Styger

M: 077 468 05 41

info@niedermatt-lauerz.ch

www.niedermatt-lauerz.ch