



**MODERNES WOHNEN IN HOCHDORF
ZENTRAL GELEGEN UND DOCH IM GRÜNEN**

Gemeinde Hochdorf

- 9800 EinwohnerInnen
- Bildung: Umfassendes Angebot von Kindergarten bis Matura, Fachmittelschule, Schuldienste, SSA, Musikschule, Montessorikindergarten und -schule
- Kultur: Kulturzentrum Braui, vielfältiges Kulturangebot mit Comedy, Klassik, Pop, Kleinkultur, Folklore und Theater, Regionalbibliothek, Ortsgeschichtliche Sammlung
- Freizeit: Sportanlagen- und Freizeitanlagen, Kunstrasenplatz, ice-line Südi, Tennisplatz, Seebad am Baldeggersee mit Schwimmbecken, Vita-Parcours, Skaterplatz, über 100 Vereine
- Shopping: Grossverteiler, Detailhändler, Fachgeschäfte
- Wirtschaft: Arbeitsplatzangebote in Dienstleistung und Industrie
- Gesundheit: hausärztliche und spezialärztliche Praxen, Spitex, Ambulatorien, Rettungsdienst 144, Gesundheitszentrum

Hochdorf ist mehr als ein Zentrum, weil es

- persönlich ist, man kennt sich und ist nicht anonym;
- ein funktionierendes Zusammenleben hat und das bedeutet Lebensqualität;
- dynamisch vorwärts strebt
- eingebettet ist in eine sehr erholsame Landschaft am Baldeggersee; ideal für Wandern und Biken
- dank der umliegenden Wiesen, Wälder und Hügelzüge Erholung und Ausgleich ermöglicht;
- gute Anschlüsse mit dem ÖV hat: S-Bahn (1/2-Stunden-Takt) nach Luzern und Lenzburg, Transseetal-Express nach Rotkreuz/Zürich, Gepard nach Sempach/Bern, Busbetriebe in umliegende Ortschaften, Pyjama-Express (Nachtbus am Wochenende)

HOCHDORF - MEHR ALS EIN ZENTRUM

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



Hochdorf liegt an den Achsen Luzern - Lenzburg sowie Sursee - Zug und grenzt an den idyllischen Baldeggersee. Dank seiner Lage und idealer Grösse bildet Hochdorf das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zentrum des luzernischen Seetals.

Hochdorf ist über öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen. Mit der S-Bahn gelangt man von der Haltestelle Schönau im Halbstundentakt in 25 Minuten ins Zentrum von Luzern. Ein Pendlerschnellbus nach Rotkreuz fährt von Montag bis Freitag jeweils zu den Hauptverkehrszeiten viermal am Morgen und viermal nachmittags/abends. Er gewährleistet die Anschlüsse an die Interregio-Züge nach und von Zug (40 Min.) und Zürich (68 Min.) Zudem besteht ein dichtes Netz an lokalen Busverbindungen im Luzerner Seetal.

Distanzen mit Auto

Sursee	20 km	ca. 20 min
Luzern	18 km	ca. 25 min
Zug	22 km	ca. 30 min
Zürich	50 km	ca. 45 min
Lenzburg	30 km	ca. 35 min

VERKEHRSANBINDUNG

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



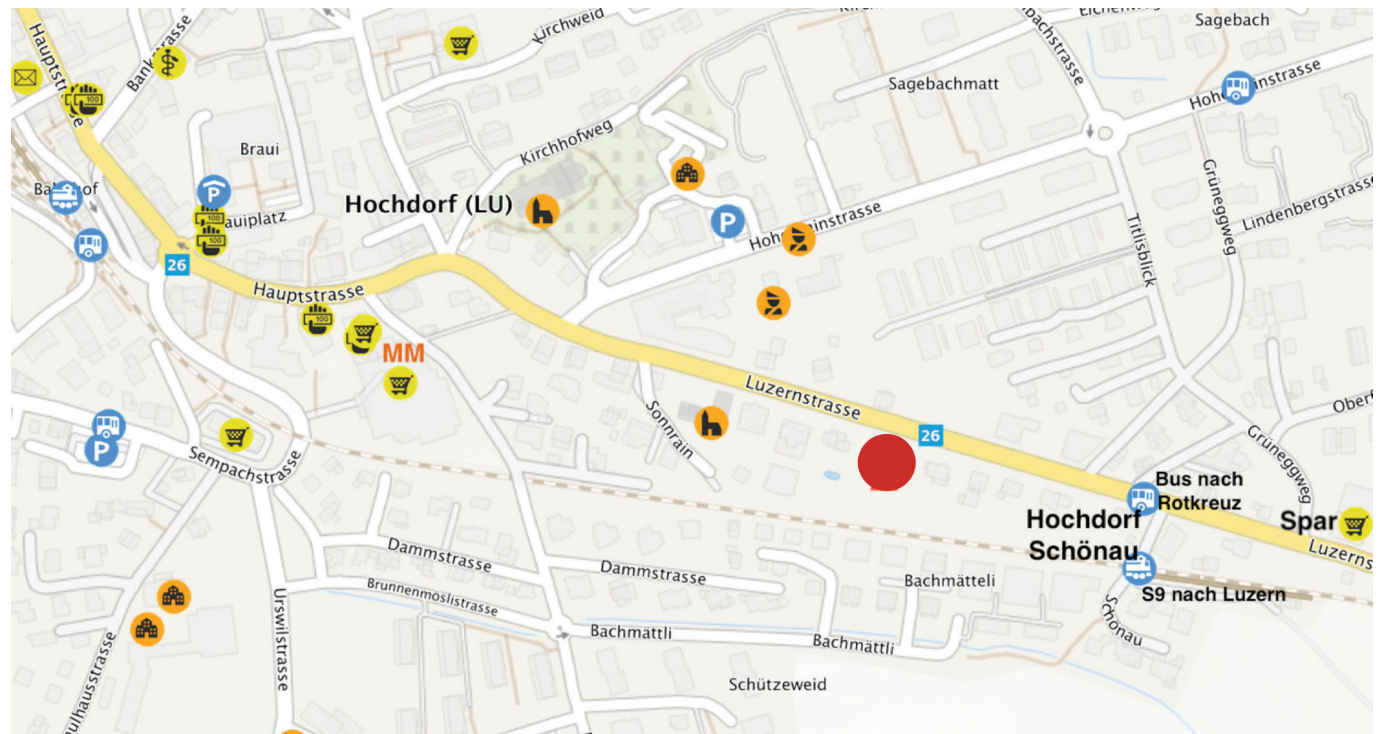
An der Luzernstrasse 22 in Hochdorf entsteht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 4.5 und 5.5 Zimmer Mietwohnungen.

Dank wenigen Gehminuten zu Infrastrukturen wie z.B. MM-Einkaufszentrum (400m) oder S-Bahn- und Busstation Hochdorf-Schönau (250m) wohnt man sehr zentral.

Bushaltestelle Hochdorf Schönau | 200m
 Bahnhaltestelle Hochdorf Schönau | 200m
 Tamoil Tankstelle/ Spar | 350m
 Polizei | 400m
 Evangelisch- reformierte Kirche | 150m
 Römisch katholische Kirche | 400m
 Gemeindeverwaltung | 400m
 MM Einkaufszentrum | 400m
 Montessori Schule Seetal | 350m
 Primarschule und Kindergarten Arena | 700m
 Oberstufenschulhaus | 700m

ZENTRALE LAGE

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
 Dokumentation Erstvermietung



Trotz zentraler Lage wähnt man sich mitten im Grünen. Der von der Strasse abgewandte, nach Süden orientierte und architektonisch raffinierte Sichtbetonbau eröffnet von den Wohn- und Essräumen einen herrlichen Blick in das Alpenpanorama. Er hat einen offenen Charakter zum grosszügigen Garten mit viel Privatsphäre. Die Gartenwohnungen sind ideal für Familien mit Kindern und/ oder Natur- und Gartenliebhaber.

Die Wohnungen haben einen hohem Ausbaustandard. Zwei Nasszellen. Eichenparkett in allen Räumen ausser Nasszellen. Barrierefrei. Küche ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten inkl. Backofen und separatem Dampfgarer mit Mikrowelle. Miele Waschmaschine und Tumbler sind in jeder Wohnung im Reduit integriert.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit dank Zweischalenkonstruktion sowie Nutzung von Photovoltaik und Erdwärme. Grosszügige Einstellhalle mit XXL-Parkplätzen. Anschlüsse für E-Mobilität vorbereitet.

Erstbezug 1. Februar 2019, evtl. bereits im Verlauf Januar 2019.

GROSSZÜGIG - ZENTRAL - IM GRÜNEN

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung

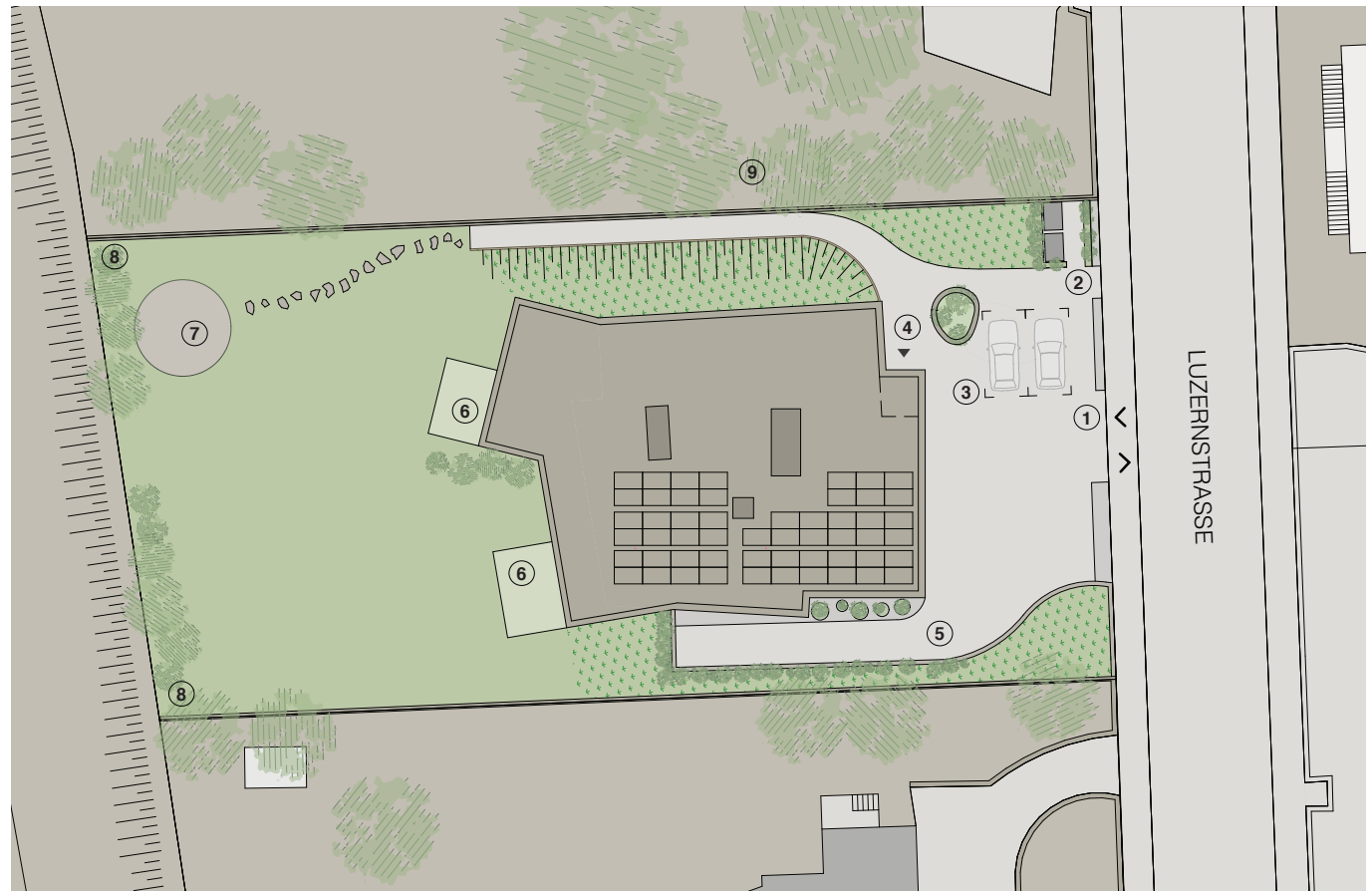


Blick Richtung Süden



Blick von Nordosten

- ① Ein-/ Ausfahrt Kantonsstrasse
- ② Container/ Entsorgung
- ③ Besucherparkplätze
- ④ Haupteingang MFH/ Ged. Eingangsbereich
- ⑤ Rampenabfahrt
- ⑥ Privater Aussensitzplatz Gartenwohnungen
- ⑦ Gemeinschaftlicher Aussensitzplatz mit kleinem Brunnen
- ⑧ Bewachsener Maschendrahtzaun zu den Nachbarparzellen
- ⑨ Bestehende Bäume auf Nachbargrundstück



UMGEBUNG

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung

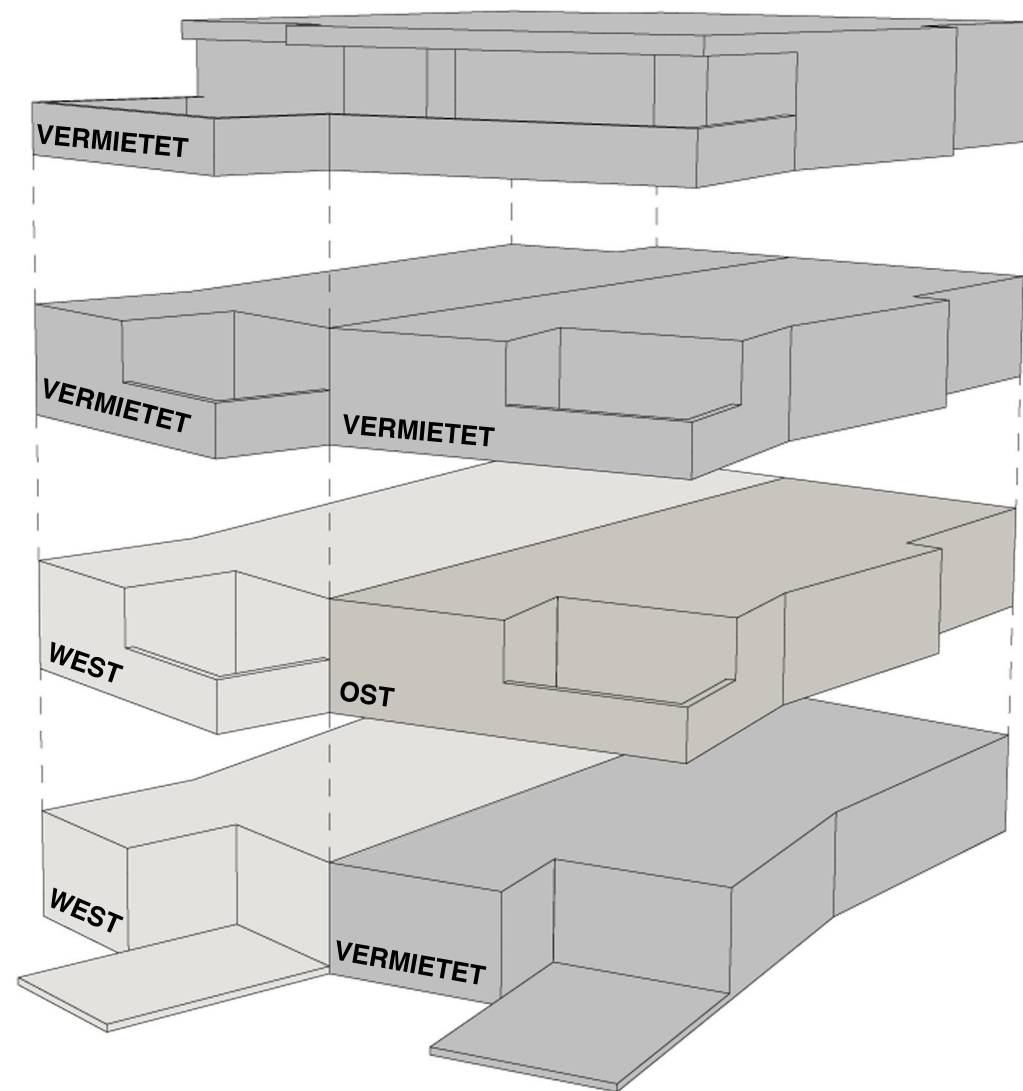


ATTIKAGESCHOSS (AG)

GESCHOSS 2 (G2)

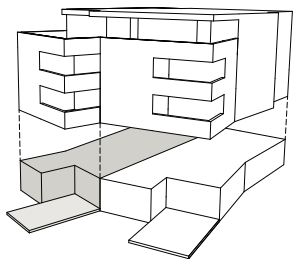
GESCHOSS 1 (G1)

GARTENGESCHOSS (GG)



ÜBERSICHT WOHNUNGEN

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



GG West

5.5- Zimmer Wohnung

NWF: 136.7 m²

AWF: 29.4 m²

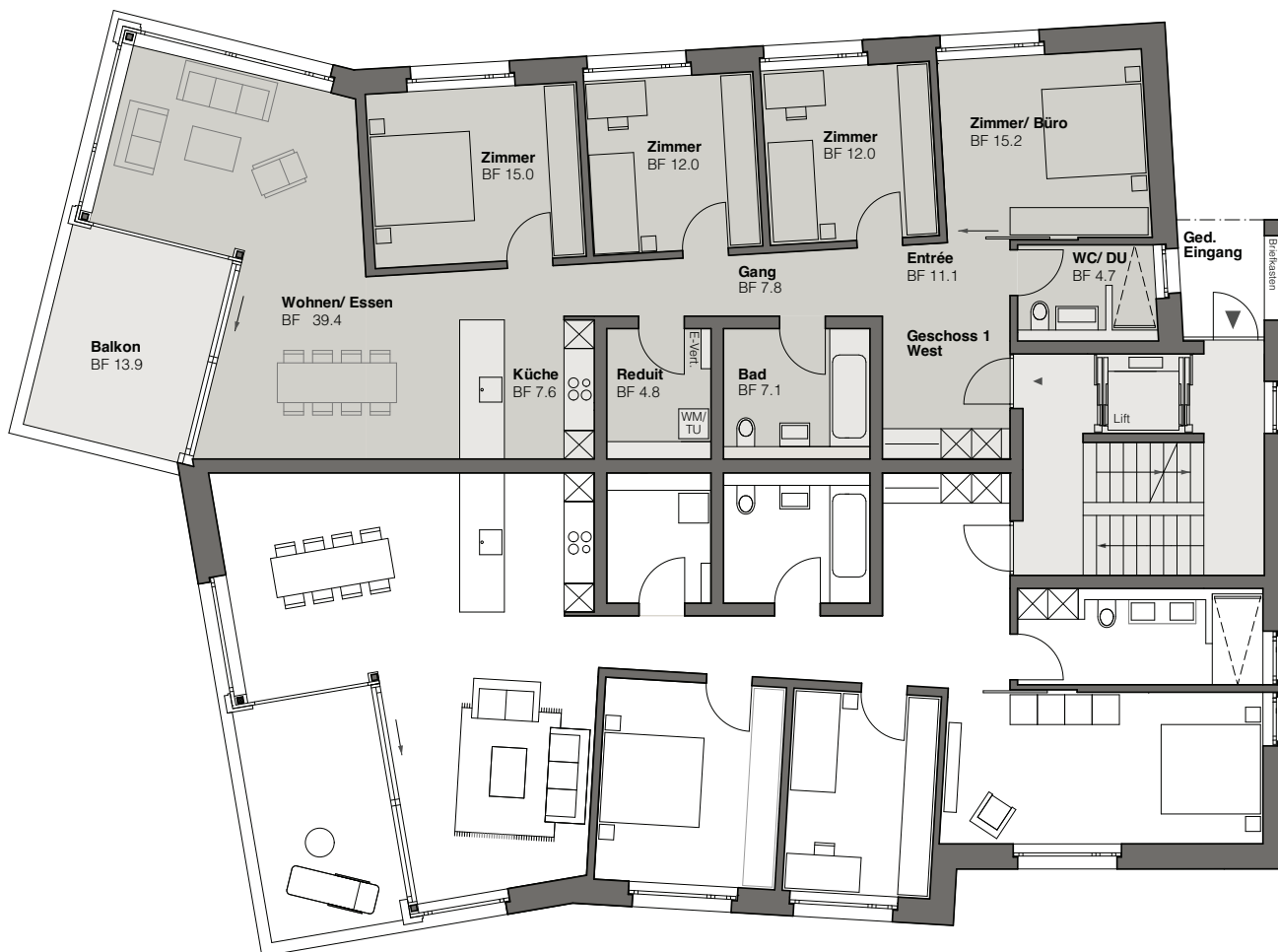
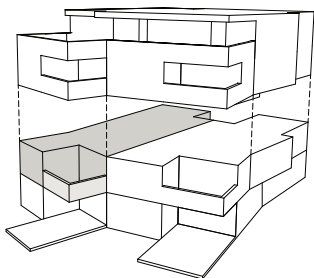
Keller: 9.2 m²

GARTENGESCHOSS 1:150

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



0 1 5m



G1 West

5.5- Zimmer Wohnung

NWF: 136.7 m²

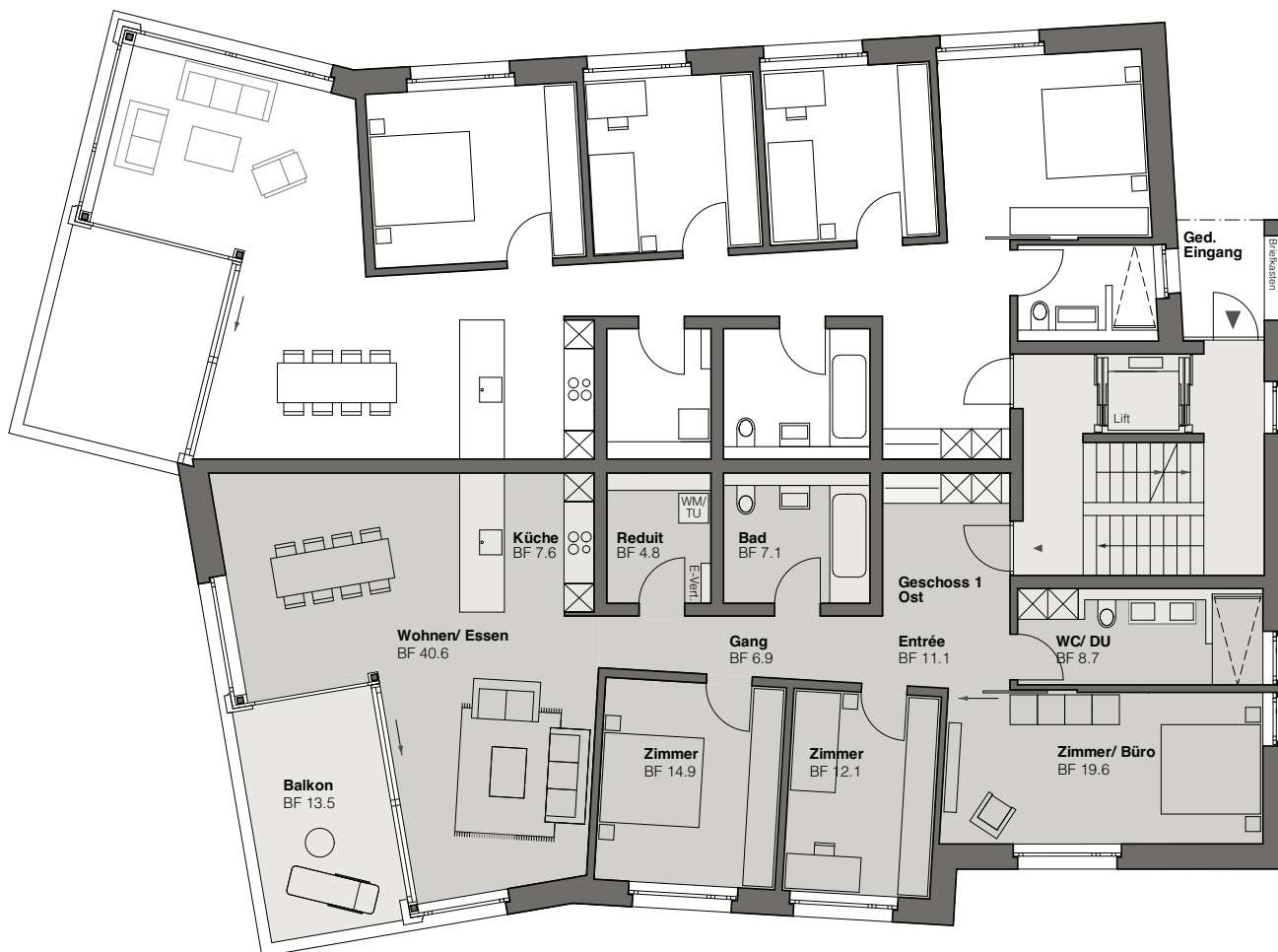
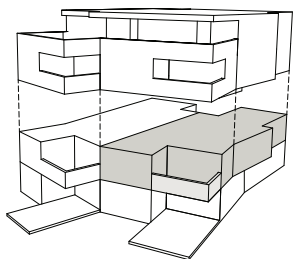
AWF: 13.9 m²

Keller: 9.2 m²

GESCHOSS 1 1:150

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung





G1 Ost

4.5- Zimmer Wohnung

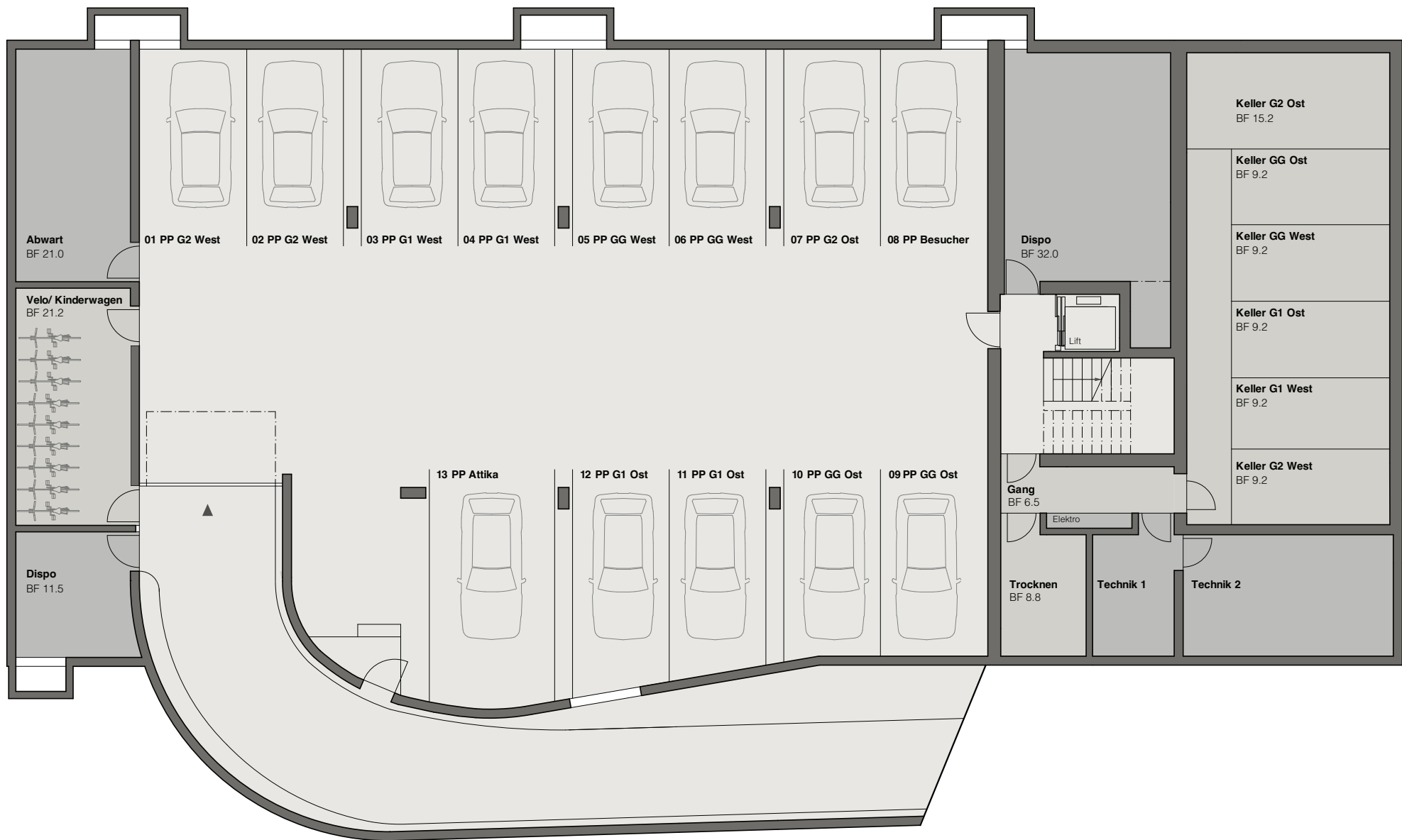
NWF: 133.4 m²

AWF: 13.5 m²

Keller: 9.2 m²

GESCHOSS 1 1:150

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



■ nicht zugängliche Bereiche

UNTERGESCHOSS 1:150

MFH Luzernstrasse, Hochdorf
Dokumentation Erstvermietung



0 1 5m

Ökologie

- Das Mehrfamilienhaus erfüllt energetisch den Minergie- Standard, auf eine kontrollierte Lüftung in den Wohnungen wurde jedoch bewusst verzichtet.
- Nachhaltigkeit durch Verwendung erneuerbarer Energien: Photovoltaik Anlage auf dem Dach, Erdwärme, Heizung mit Sole Wasser Wärmepumpe
- Free Cooling
- Durch die zweischalige Aussenwandkonstruktion wird ein angenehmes Innenraumklima erreicht.

Gebäudekonstruktion

- Aussenwände in einer Zweischalenkonstruktion (Stahlbeton, Dämmung, Stahlbeton/Backstein)
- Tragende und nichttragende Innenwände aus Stahlbeton oder Backstein
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton 26cm
- Decken in Stahlbeton

Fassade

- Fassade aus Kalkzementstahlbeton (leicht beiger Farbton)
- Zwei verschiedene Struktureinlagetypen (Glattstruktur und Matritzenstruktur) als optische Strukturierung des Gebäudevolumens
- Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen aus Betonfertigelementen in beige Farbton

Dach

- Hauptdach mit extensiver Begrünung
- Im Bereich von Photovoltaik mit Kies versehen
- Optimierte Dämmstärke für sommerlichen Wärmeschutz

Balkon/ Terrasse

- Betonsteinplatten Finalgo 40x60cm auf Stelzlager
- Balkonentwässerungsrohre in Konstruktion versenkt und nicht sichtbar
- Balkonbrüstungen innen und aussen in Sichtbeton analog Fassade

Fenster

- Holzmetallfenster mit 3-fach Isolierverglasung und hohem Schallschutz
- Kunststoff/ Metallfenster in den Nasszellen mit 3-fach Isolierverglasung und hohem Schallschutz
- Pro Raum mindestens ein Lüftungsflügel
- Sämtliche Fenster können von der Wohnung aus gereinigt werden
- Zum Balkon/ Terrassenbereich jeweils pro Wohnung eine raumhohe Hebeschiebtüre mit mind. 2.1m lichtem Durchgangsmass, hindernisfreier Durchgang
- Fensterfarbe von innen und aussen in anthrazit
- Fenster im Treppenhaus innen aus Eichenholz

Wetter/ Sonnenschutz

- Elektrisch bedienbare Verbunddrafflamellenstoren bei sämtlichen Fenstern (ausser Loggia)
- Elektrisch bedienbare Halbkassettenmarkisen pro Balkon, welche im geschlossenen Zustand in der Balkondecke versenkt werden

Treppenhaus

- Wände und Podestuntersichten in Sichtbeton
- Treppen als Fertigelemente lasiert und imprägniert
- Böden auf Podesten mit Plattenbelag
- Lift, Kone Mono Space 550, 630kg und 8 Personen, rollstuhlgänglich
- LED Beleuchtung pro Podest in Sichtbetondecke eingebaut

Elektroanlagen

- Schalter/ Steckdose, Lampenstelle sowie 3-fach Steckdosen in allen Zimmern
- Multimediaanschlüsse im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer
- Elektro- und Medienverteilung im Reduit
- Aussensteckdose auf Balkon
- Einbauspots im Eintrée, Gang, Küche und Reduit.
- Eingebaute LED Bänder in den Nasszellen
- In den restlichen Räumen sind Lampenstellen für bauseitige Beleuchtung vorgesehen

Heizung/ Lüftung

- Innenliegende Nasszellen und Reduits mit Einbauventilatoren
- Küche: Abluft über Dach geführt
- Kellerräume mechanisch belüftet
- Einstellhalle natürlich belüftet
- Heizung mit Sole Wasser Wärmepumpe
- Wärmequelle aus Erdwärmesonden (3x 210m)
- Bodenheizung
- Freecooling für die Abführung der sommerlichen Wärme

Küchen

- Möbel: Zwei Hochschränke mit mittiger Arbeitsablage und Oberschränken, Kochinsel, Fronten in Kunstharz, Arabica 1183, Abdeckung in Keramik, Griffprofil filigran aus Aluminium, Flaschenauszug und Kehrtauszug.
- Geräte der Marke Miele: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer mit Mikrowelle, flächenbündiges Glaskeramikfeld und Dampfzug über Dach

BAUBESCHRIEB

Nasszellen

- Innenliegende Nasszellen: Badewanne Alterna steel uno 180 x 80cm, Brauseschlauch, Bademischer Alterna, Waschtisch pro mit Waschtischunterbau Alterna pro in weiss Hochglanz, Einlochmischer Alterna, Spiegelschrank Alterna mit eingebautem LED und Steckdose im Innenleben, Wandklosett Moderna R weiss, Bademischerset Alterna, 2x Badetuchstange, Klosettbürstenhalter, Papierhalter und 2x Handtuchhalter Ring Vola.
- Aussenliegende Nasszellen: Dusche in bodenebener Ausführung mit Abflussrinne, Duschmischerset Alterna, Brauseschlauch Alterna, Handbrause, Waschtisch pro mit Waschtischunterbau Alterna pro in weiss Hochglanz, Einlochmischer Alterna, Spiegelschrank Alterna mit eingebautem LED und Steckdose im Innenleben, Wandklosett Moderna R weiss, 2x Badetuchstange, Klosettbürstenhalter, Papierhalter und 2x Handtuchhalter Ring Vola.
- Aussenliegende Nasszellen der Wohnungen GG Ost, G1 Ost und West mit Doppelwaschtisch Alterna und Doppeleinbauschränk mit Tablaren.

Reduit

- Waschturm mit Miele Waschmaschine und Tumbler

Schreinerarbeiten

- Garderobenschränke beim Entrée: Zwei geschlossene Hochschränke mit flexibler Tablareinteilung, offener Bereich mit Kleiderstange, Sitzgelegenheit und Oberschränke, Fronten in Kunstharz, Frontöffnungen mit Druckschnäpper, Innenleben aus Span weiss beschichtet.
- Fenstereinkleidungen bei Lochfenster mit Sturz-, Leibungs- und Brüstungsbrett in gleicher Farbe wie Fenster (anthrazit).

Bodenbeläge

- Entrée, Gang, Wohnen/ Essen, Küche, und Zimmer in Eichenparkett Profitline Maxi Riemen 1000x100x11 mm, gespachtelt und gebürstet.
- Nasszellen und Reduit mit Plattenbelag.

Wändebläge

- Entrée, Gang, Wohnen/ Essen, Küche, und Zimmer mit Abrieb 0.5mm weiss.
- Nasszellen und Reduit mit Plattenbelag und Abrieb 0.5mm weiss.

Decken

- Weissputz

Türen

- Wohnungseingangstüre mit erhöhtem Schall- , Brand- (EI30) und Einbruchschutz (RC3). Zum Treppenhaus in Eiche Sicht und zu den Wohnungen in Kunstharzbelegt in anthrazit (analog Fenster), verdeckte Bänder und umlaufende Lippendichtung
- Innentüren: Blockrahmentüren stumpfeinschlagend, Rahmen aus Massivholz gespritzt anthrazit (analog Fenster), Türblatt in Kunstharz anthrazit (analog Fenster), verdeckte Bänder und umlaufende Lippendichtung.
- Schiebetüren: Kunstharz anthrazit (analog Fenster), Handschutzprofil zweiseitig eingenuet und Lippendichtung

Malerarbeiten

- Sämtliche Innenwände weiss gestrichen

Schliessanlage

- Kaba Star Cross
- Eingebaute Sprech- und Videoanlage im Briefkasten mit Gegengerät neben Wohnungseingangstüre

Keller

- Wände aus Beton oder Kalksandstein mit Holzfaserplatten bekleidet und weiss gestrichen.
- Decke aus Stahlbeton mit Holzfaserplatten bekleidet und weiss gestrichen.
- Boden in Hartbeton gestrichen
- Kellertrennwände aus Holzlatten
- Steckdose in jedem Kellerabteil
- Eingebauter Deckenspot pro Kellerabteil

Veloraum

- Individuelle Ladestationen für E-Bikes

Einstellhalle

- Erhöhte Parkplatzgrösse von 2.7x 5.5m
- Pro 2 Parkplätze Leerrohre vorbereitet für E-Auto Ladestationen
- Pneu- und Zubehörschrank für jeden Parkplatz
- Wände aus Beton gestrichen oder Beton mit Holzfaserplatten bekleidet und weiss gestrichen.
- Decke aus Stahlbeton mit Holzfaserplatten bekleidet und weiss gestrichen.
- Boden in Hartbeton
- Entwässerung durch mittige Rinne
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb, Ampelanlage, Schlüsselanlage und Handsender

BAUBESCHRIEB