

## Echte Designerwohnungen in Hochdorf suchen Ästheteten!



### Vermietungsdokumentation

Neubau

Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle

4x 4.5 Zimmer-Wohnungen

Merkurstrasse 2

6280 Hochdorf

## Die wichtigsten Fakten im Überblick

Objekt	Mehrfamilienhaus
Adresse	Merkurstrasse 2, 6280 Hochdorf
Steuerfuss	3.5 Einheiten (Gemeinde und Kanton, ohne Kirche)
Lage	<p>Ihr neues Zuhause befindet sich an begehrter und zentraler Lage im Dorfzentrum von Hochdorf.</p> <p>Der Bahnhof Hochdorf liegt drei Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie in knapp 30 Minuten nach Luzern, respektive nach Rotkreuz oder Sempach-Station.</p> <p>In Fussdistanz befinden sich der Coop und das Kulturzentrum Braui sowie die Post und diverse Einkaufsmöglichkeiten.</p>
Anzahl Stockwerke	4 + 2 UG
Anzahl Wohnungen	4
Anzahl Zimmer pro Wohnung	4.5
Nettowohnfläche pro Wohnung	ca. 107 – 110 m <sup>2</sup>
Lift	Direkter Zugang von der Einstellhalle/Haupteingang EG in die Wohnungen (1-3. OG)
Nebenräume	Ein Kellerabteil pro Wohnung Gemeinschaftlicher Trocknungsraum
Aussenflächen	Gedeckter Sitzplatz (EG) Balkon (1-3. OG)
Parkieren	Einstellhalle mit einem Parkfeld pro Wohnung. Für die E-Mobilität besteht die Möglichkeit eine Wallbox zu installieren.
Haustiere	Es wird eine Mieterschaft ohne Haustiere gesucht
Zielpublikum	Dieses Wohnungsangebot richtet sich an Einzelpersonen oder Paare die Ästhetik und Design schätzen und dies in der Hausgemeinschaft leben wollen.
Baujahr	2023/2024
Bauherrschaft	Bruno Buck, Merkurstrasse 2, 6280 Hochdorf
Bezugstermin	Ab 1. Mai 2024 oder nach Vereinbarung
Mietpreise	Siehe Preisblatt

## Echte Designerwohnungen in Hochdorf suchen Ästheten!

Willkommen in diesen einzigartigen 4.5-Zimmer-Designerwohnungen an der Merkurstrasse 2, eingebettet in einem dem Bauhausstil angelehnten Kubushaus, gelegen an begehrter und zentraler Lage in Hochdorf. Das geradlinige Würfelhaus (12x12x12m) besticht durch eine Feinabrieb-Außenhülle mit zwei Geschossbändern pro Etage, die einen modernen Kontrast zur Fassadenfarbe setzen. Sämtliche Wohnraum- und Schiebefenster sind Raumhoch. Die Terrassengeländer bestehen aus Sichtglas.

Der Innenausbau ist sehr hochwertig und die einzelnen Elemente sind bis ins kleinste Detail geschmackvoll aufeinander abgestimmt. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> erwartet Sie ästhetischer Wohngenuss auf Eigentumsniveau.

### Zugang

Beim Bau des Mehrfamilienhauses wurde viel Wert auf Ästhetik und Design gelegt. Dies zeigt sich schon beim Zugang zum Haus. In der automatisch bewässerten Gartenanlage wachsen grosse Säuleneiben, Formpflanzen und Formhecken. In einer stilvollen Metallbox sind die Abfalleimer diskret versorgt. Der Hauseingangsbereich besteht aus einer geschmackvollen Eingangstüre aus hochwertigen Materialien und einer hochwertigen Briefkastenanlage. Mit Ihren Besuchern kommunizieren Sie über die Video-Türsprechanlage.

Durch die schwebende Ausführung des Treppenhauses entsteht eine Leichtigkeit. Die Treppen und die Podeste sind mit Edel-Keramikplatten ausgestattet. Das Treppenhausgeländer besteht aus Sichtglas, die Design-Leuchten runden das Treppenhaus ab.

Der Lift im Allmetal-Look führt Sie im Privatmodus von der Einstellhalle direkt in die Wohnung. Dank raumhoher Fenster und Schiebetüren tritt viel Licht in die Räume. Sichtschutz bieten die Vertikalmarkisen.

### Küche

Die stilvolle moderne Designer-Küche besticht durch die weisse Hochglanzoptik mit weissen Keramikabdeckungen und geschmackvollen Armaturen. Die grifflosen Schubladen und Türen sind mit «touch-to-open» Technologie mit Stellmotoren ausgestattet.

Die Kochinsel mit Induktionskochfeld und integriertem Dampfzug bietet viel Platz und macht das Kochen zu einem echten Erlebnis. Die Küche ist mit V-Zug und Miele Geräten ausgestattet und umfasst Steamer, Backofen, Wärmeschublade, Kühlschrank mit grossem Gefrierfach und Geschirrspüler.



#### **Dusche/WC/Bad**

Die beiden Nasszellen sind mit hochwertigen Design-Badezimmermöbel aus hoch-glanz weissem Kunstharz, durchzogen mit Chrombändern, ausgestattet. Die edlen Waschbecken sind von Villeroy&Boch mit auf das Design abgestimmten Armaturen. Die quadratische Rahmenbeleuchtung der Spiegelschränke und die LED-Beleuchtung in den Nischen unterhalb sorgen für viel Licht.

Der Duschaum verfügt über ein Dusch-WC von Geberit. Die Duschkabine ist aus wasser- und schmutzabweisendem Spezialglas. Schwarze Feinsteinplatten bilden die Duschwand- und Bodenverkleidung, inkl. der Nischen. Ein Handtuchradiator im Zehnder-Design in Chromausführung rundet den Duschbereich ab.

Das Bad ist durch einen Raumteiler vom Master Bedroom abgetrennt. Der badseitige, exklusive Naturstein-Verblender bildet eine Harmonie mit der freistehenden Badewanne. Die Nischen sind mit LED beleuchtet, für stimmige Momente.



#### **Annehmlichkeiten in der Wohnung**

Weitere Vorzüge der Wohnung sind die Bodenheizung mit Sommerkühlung, Raumthermostate mit digitaler Temperaturanzeige in allen Räumen, grosszügige Bestückung mit Steckdosen und Schaltern, 3-fach verglaste Fenster und Schiebetüren zur Terrasse, teilweise Fenster mit Schallschutz, Insektenschutzstoren bei allen Fenstern designte Fenster- und Türbeschläge sowie der in der Wohnung gelegene Waschturm von V-Zug.

Alle Böden bestehen aus fugenlosem Mineral-Spachtelbelag. Der Terrassenboden besteht durch Edel-Keramikplatten auf Stelzenlagern für eine ideale Bewässerung von Pflanzen auf der Terrasse.

#### **Technisches / Allgemeine Räume**

Für einen nachhaltigen Wohnkomfort sorgen die PV-Anlage, die durch eine Erdsonde/Wärmepumpe erzeugte Wärme sowie eine Wasser-Entkalkungsanlage.

In der Tiefgarage gibt es grosse Parkplätze sowie vorbereitete Elektroanschlüsse für Autoladestationen, inklusive Lastmanagement.

Die zur Wohnung gehörenden grossen Kellerräume (ca. 13 m<sup>2</sup>) verfügen über eine aktive Frischluft- und Feuchtigkeitsüberwachung, welche über zwei Entfeuchter sichergestellt wird.

Dass bei diesem Gebäude viel Wert auf Design und Ästhetik gelegt wird, zeigt sich unter anderem auch darin, dass im Keller und in der Tiefgarage Designer-Leuchten installiert wurden.

#### **Sind Sie ein Ästhet?**

Erleben Sie zeitlose Eleganz und modernen Komfort in dieser exklusiven Designerwohnung. Dieses Wohnungsangebot richtet sich an Einzelpersonen oder Paare die Ästhetik und Design schätzen und dies in der Hausgemeinschaft leben wollen.

**Ein Beschrieb bringt die einzigartige Ästhetik dieser Designerwohnung nur bedingt zum Ausdruck, man muss es selber gesehen haben.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum verzaubern!

## Hochdorf: lebendiges Dorf

Hochdorf ist das Regionalzentrum des Luzerner Seetals. Hochdorf hat 10'000 Einwohner und 5'000 Arbeitsplätze, entwickelt sich dynamisch und wird auch zukünftig stark wachsen.

Hochdorf bietet ein umfassendes Bildungsangebot von der Vorschule bis zur Matura. Das Kulturangebot und das Sportangebot sind vielseitig. Ein breites Dienstleistungs- und Einkaufsangebot sowie eine gute medizinische Versorgung machen Hochdorf zu einem lebendigem Dorf. Mit der ländlichen Umgebung und dem Baldeggersee verfügt Hochdorf über diverse Naherholungsgebiete.

Hochdorf liegt an der Bahnlinie Luzern-Lenzburg und ist mit dem Halbstundentakt erschlossen. Auf dem Gemeindegebiet gibt es vier Stationen. Ferner führen von Hochdorf die Buslinien nach Rotkreuz und Sempach/Sursee.

Die nächsten Autobahnanschlüsse sind Sempach (9km) und Emmen-Süd (10km) an der A2 sowie Buchrain (9km) an der A14 (Luzern-Zug).



Ziel	Distanz	Auto	ÖV
Luzern	18 km	22 min	30 min
Zug	21 km	30 min	60 min
Zürich	43 km	40 min	85 min

## In der Nähe



Fotos



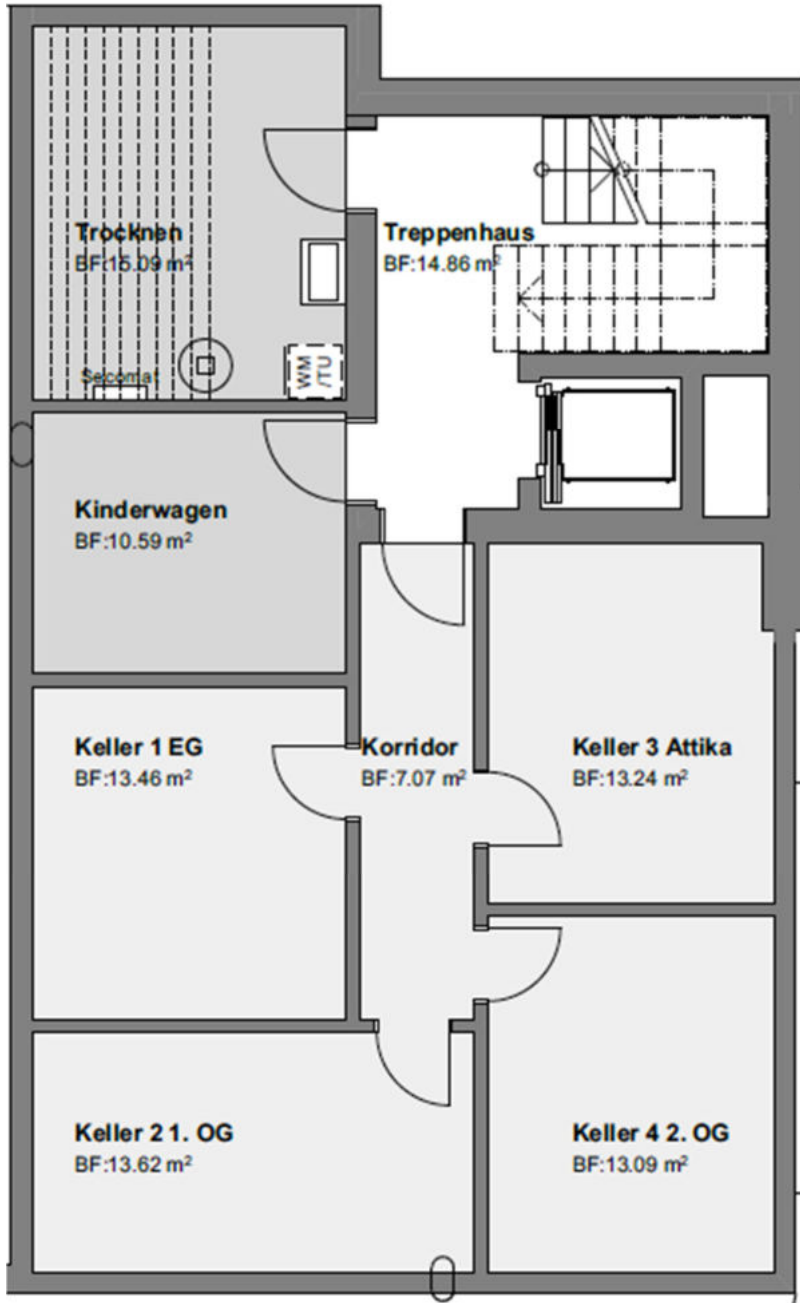


□ Umgebung

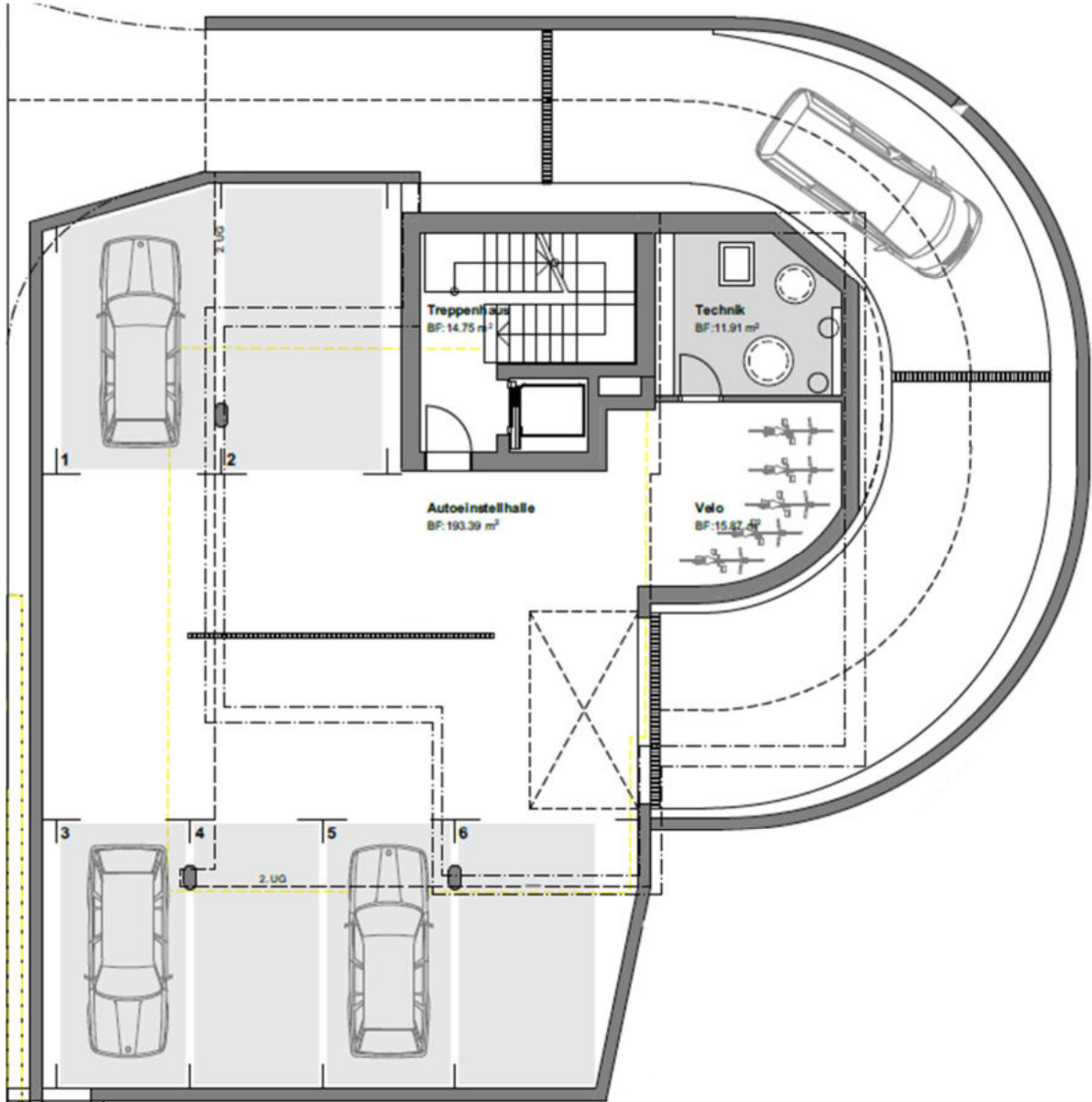




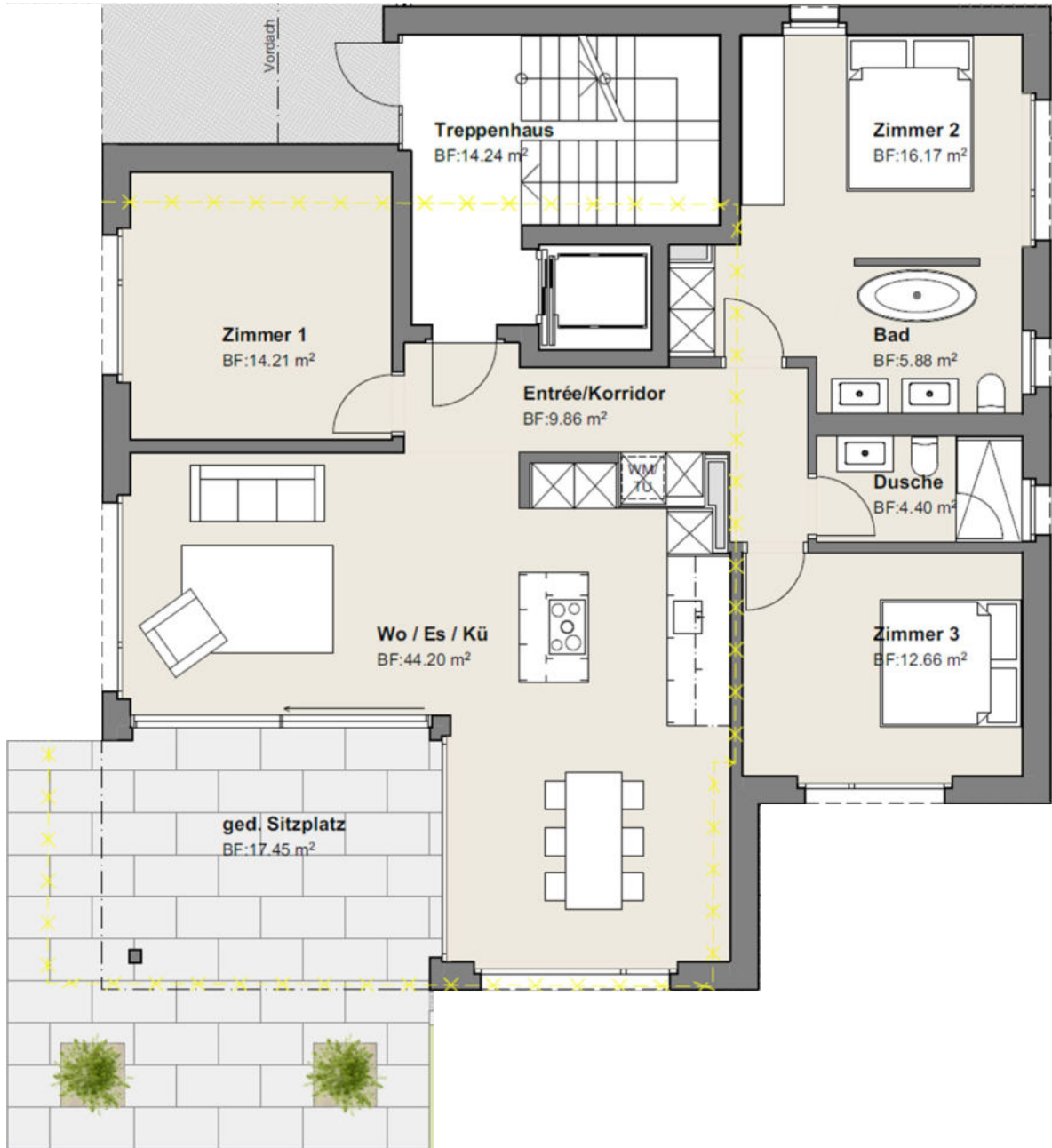
Grundriss: 2. OG



Grundriss: 1. OG



Grundriss: EG



**Grundriss: 1. + 2. OG**



## Preise

<b>Erdgeschoss</b>		
Nettowoohnfläche (Wohnung)	ca.	107.4 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche (gedeckter Sitzplatz)	ca.	17.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (Kellerabteil)	ca.	13.4 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF	2'800.-
Nebenkosten Akonto	CHF	300.-
Bruttomiete	<b>CHF</b>	<b>3'100.-</b>

<b>1. Obergeschoss</b>		
Nettowoohnfläche (Wohnung)	ca.	110.2 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche (Balkon)	ca.	16.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (Kellerabteil)	ca.	13.6 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF	2'800.-
Nebenkosten Akonto	CHF	300.-
Bruttomiete	<b>CHF</b>	<b>3'100.-</b>

<b>2. Obergeschoss</b>		
Nettowoohnfläche (Wohnung)	ca.	110.2 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche (Balkon)	ca.	16.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (Kellerabteil)	ca.	13.2 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF	2'900.-
Nebenkosten Akonto	CHF	300.-
Bruttomiete	<b>CHF</b>	<b>3'200.-</b>

<b>3. Obergeschoss</b>		
		vermietet

<b>Parkplatz Einstellhalle</b>		
Miete	CHF	150.-



## Ihr Kontakt

### Erstvermietung und Bewirtschaftung

Kiener Immobilien AG  
Bellevuestrasse 6  
6280 Hochdorf

041 914 25 25  
[info@kienerag.ch](mailto:info@kienerag.ch)



## Weitere Informationen

### Architektur und Realisierung

HW Architektur Baumanagement AG  
Bahnhofstrasse 7  
6285 Hitzkirch



### Eigentümer

Bruno Buck  
Merkurstrasse 2  
6280 Hochdorf