

Verkaufsdokumentation

Schöne 4-Zimmerwohnung mit teilweise See- und Bergsicht

Verkaufsobjekt	4-Zimmerwohnung im 2. OG Zihlstrasse 4 6354 Vitznau
Kontakt	Bättig Treuhand AG Beat Uebelhart Winkelriedstrasse 7, 6002 Luzern Tel: 041 / 228 25 36 E-Mail: immo@baettig.ch
Verhandlungspreis	CHF 730'000.--



Objektspezifischer Kommentar

Die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss der Wohn-Geschäftsüberbauung befindet sich an der Zihlstrasse 4 im Zentrum der Gemeinde Vitznau. Das Gebäude mit Baujahr 1969 ist über 7 Geschosse (inkl. Untergeschoss) konzipiert, enthält nebst verschiedenen Wohnungseinheiten auch ein Geschäftsraum und 4 Garagen im Erdgeschoss und ist aufgeteilt in Stockwerkeigentum.

Beim Haus erfolgten im Verlaufe der Jahre diverse Erneuerungen, die betreffende Wohnung entspricht im Ausbaubereich noch dem Baujahr. Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss.

Die allgemeinen Anlagen der Überbauung beinhalten: Treppenhaus mit Lift, Heizung, Tankraum, Waschküche, Trockenraum, Veloraum, Abstellraum im Untergeschoss sowie Umgebungsflächen mit hauptsächlich Verkehrsflächen.

Positive Aspekte:

- gefragte Seegemeinde im Kanton Luzern
- steuergünstige Gemeinde im Kanton Luzern
- die gute Zentrums Lage
- alle wichtigen Infrastrukturanlagen in unmittelbarer Nähe
- gute Besonnung und teilweise Sicht von den Balkonen auf See- und Berge (südwestliche Ausrichtung)
- die Wohnlage im 2. Obergeschoss als ebenerdige Wohnungseinheit mit 2 Balkonen
- Lift vorhanden
- erfolgte Gebäudesanierungen

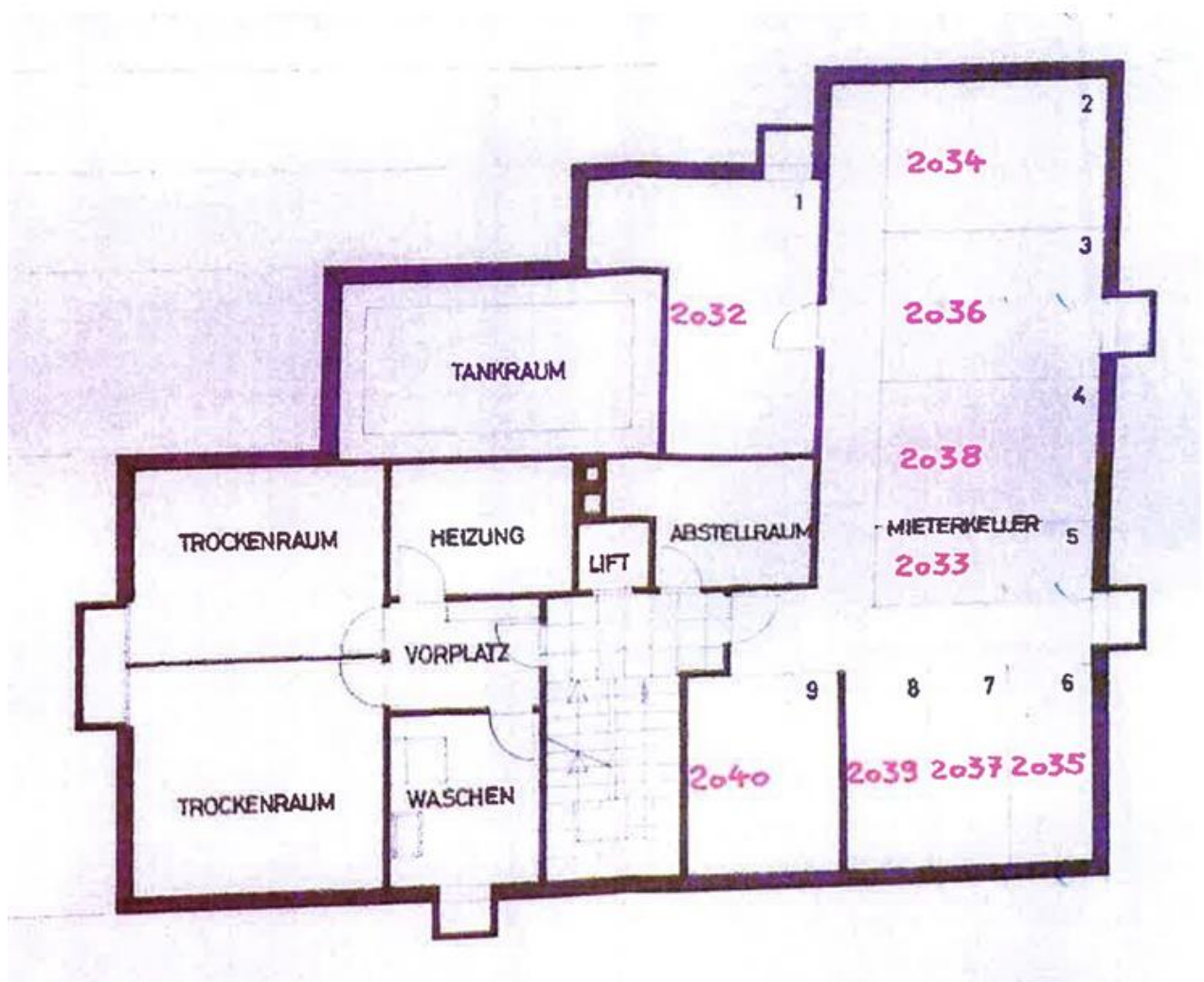
Beschrieb Gebäude Grundstück Nr. 100, Stammgrundstück Nr. 130, GB Vitznau (Wohn-Geschäftshaus)

Objekt/Zweck	Wohn-Geschäftshaus, aufgeteilt in Stockwerkeigentum, Grundstück Nr. 2027-2040	
Baujahr	1969	
Konstruktion	Foundation Grundmauern Aussenwände Fassade Innenwände Treppen Decken Bedachung Spenglerarbeiten Fenster / Schutz	Bodenplatte Beton Mauerwerk Aussendämmung / Verputz, 2024 saniert Kalk- und Backstein Massiv Beton Isoliertes Walmdach, teilweise Flachdach be- gehbar (Attika) Chromstahl 3-fach IV-Holz-Metallfenster, 2012 erneuert / Rafflamellen mit Handkurbeln, Balkone mit Markisen
Ausbau	Elektrisch Heizung Warmwasser Lüftungsanlagen Antennenanlage Waschen/Trocknen Transportanlage	Allgemein übliche Hausinstallationen Ölzentral mit Wärmeabgabe über Radiatoren, Heizung 1988 erneuert Zentralboiler mit Warmwasseraufbereitung über Heizanlage Dampfabzug in Küchen, Abluftkanäle für innenliegende Sanitärräume Kabelanschluss vorhanden Waschküche mit WM/Trog und Trockenraum mit Wäschetrockner im UG vorhanden 5-Personenlift, 500 kg, 2012 erneuert

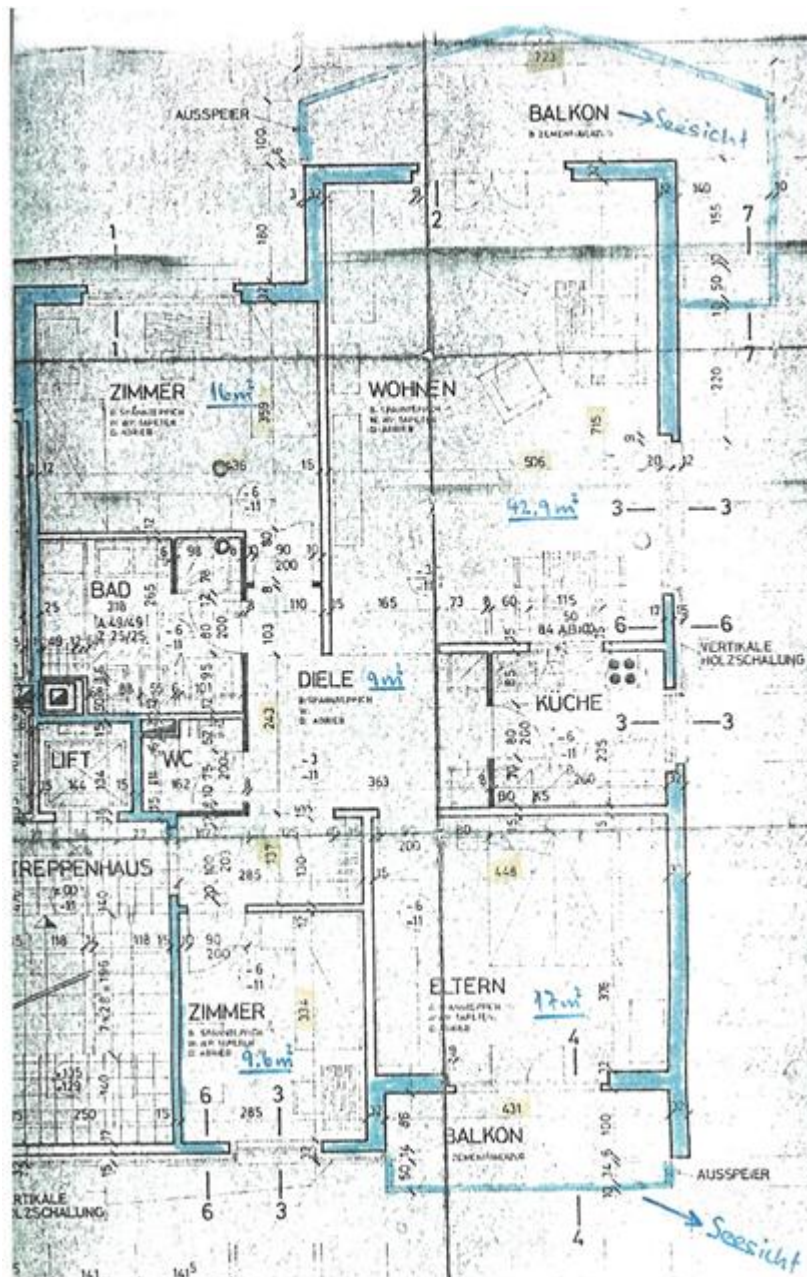
Beschrieb Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. 2034, GB Neuenkirch

Objekt/Zweck

Stockwerkeigentum an Grundstück Nr. 130
110/1000 Anteil 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Küche und
Bad, WC, Halle Und Kellerabteil im Gebäude Nr. 100



Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 2



4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss

Raumprogramm		Fläche m ²	HNF m ²
	UG Kellerabteil Nr. 2		
2. OG	<u>4-Zimmerwohnung</u> mit		<u>102.0</u>
	Entrée/Vorraum (Garderobe/Einbauschränke)		
	Zimmer		
	Zimmer		
	Balkon	6.5	
	WC/Lavabo		
	Bad/Dusche/WC/Lavabo (WM)		
	Küche		
	Wohnen/Essen		
	Balkon	14.0	
	Total Hauptnutzfläche (NHF) ca.		102.0 m²
	Total anrechenbare Geschossfläche (aGF)		107.0 m²

Ausbau	Elektrisch	Durchschnittlicher Elektrifizierungsgrad mit üblichen Hausinstallationen
	Kabelanschluss	vorhanden
	Küche	Küchenkombination (9 Elemente) mit einfacher Geräteausstattung, abgenützt
	Nassräume	Bad/Dusche/WC/Lavabo und WC/Lavabo, abgenützt
	Waschen	Allgemeine Waschküche/Trockenraum im UG sowie eigene Waschmaschine im Bad vorhanden
	Bodenbeläge	Textil, Keramik, Kunststoff
	Wandbeläge	Tapeten, Abrieb, Keramik, Gips
	Deckenbeläge	Abrieb
	Spezialausbauten	Einbauschränke

Bemerkungen	Es wird ein Erneuerungsfonds gebildet, die aktuelle Höhe für den Stockwerkanteil beträgt per 31.12.24 nur noch ca. CHF 125.-, da der Grossteil des Erneuerungsfonds in den letzten Jahren für die Sanierung des Gebäudes aufgewendet wurde.
-------------	---

Grundstückdaten (Auszug aus dem Grundbuch)

Stammgrundstück-Nr.	130
Grundstück-Nr.	2034
Fläche m ²	564
Bauzone	D
ME-Anteil	110/1000
Region	Kanton Luzern

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Vitznau	2034	Stockwerkeigentum	Nein
Vitznau	130	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 15. September 2025 MS



Stockwerkeigentum Nr. 2034 Vitznau

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	2034	Grundbuch:	Vitznau
E-GRID:	CH943550722760		
Grundstücksart:	Stockwerkeigentum		
Stockwerkeigentum:	110/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 130 Sonderrecht an der 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Küche, Bad, WC, Halle lt. Plan D und Kellerabteil lt. Plan A im Gebäude Nr. 100 lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplänen		

Katasterschatzung	CHF 490'000
--------------------------	-------------

Eigentümer



Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
12569K.UEB	Reglement Stockwerkeigentümer Errichtungsdatum: 08.05.1968

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte (CHF 250'000.--)

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
CHF 90'000.-- Pfandstelle 1 1339K.2000	Papier-Inhaberschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, Angangsdatum: 01.03.2000 1. Ausfertigungsnummer: 2001-731 Errichtungsdatum: 26.06.2000 Gläubiger: Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern
CHF 100'000.-- Pfandstelle 2 59657K.UEB	Papier-Inhaberschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, Angangsdatum: 01.10.1997 Errichtungsdatum: 04.11.1997
CHF 60'000.-- Pfandstelle 3 5122.2024	Registerschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen im Sinne von Art. 846 Abs. 2 ZGB und Art. 106 Abs. 1 GBV Errichtungsdatum: 24.09.2024 Gläubiger: Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 130 Vitznau

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	130	Grundbuch:	Vitznau
E-GRID:	CH727210503597		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	564 m ²
Plan Nr.	2	Ortsbezeichnung	Vitznau
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 100 (Zihlstrasse 4)	CHF	4'104'819.00
----------------------------------	-----	--------------

Eigentümer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
2027	12/1000	2032	130/1000	2037	66/1000
2028	11/1000	2033	51/1000	2038	114/1000
2029	18/1000	2034	110/1000	2039	67/1000
2030	19/1000	2035	65/1000	2040	136/1000
2031	89/1000	2036	112/1000		

Stockwerkeigentum

Begründungsdatum: 08. Mai 1968

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
12564K.UEB	StWE Anteile verpfändet
12565K.UEB	Ausnahmebewilligung des Baudepartementes im Sinne des Wasserbaugesetzes Errichtungsdatum: 08.07.1983

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
36831K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 131
93970K.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 22.04.1968 z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Grundstückbeschreibung

Art / Form

Mit einem Wohn-Geschäftshaus überbautes, vieleckiges kleines Grundstück, Fläche 564 m².



Situation

Topografie

Geneigte Lage, gegen Südwesten leicht abfallend.

Baugrund

Aufgrund Seenähe eher unstabiler Baugrund, Baugrundklasse C: Ablagerungen von normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand und / oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 30 m.

Zonen- und Bauvorschriften

Gemäss neuer Bau- und Zonenordnung der Gemeinde liegt das Grundstück in der **Dorfkernzone (D)**. Die Bauordnung wird momentan in Vitznau neu überarbeitet.

Art. 7 Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung, Bildung und zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns.

² Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

³ Die zugehörigen Aussenräume sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung dieses Zieles kann der Gemeinderat die Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben.

Bezeichnung der Zone	Abkürzung	UZ	UZ Klein- und Anbauten ¹⁾	EIS	Steldach, Max. taleitige Traufhöhe Flach-/Pultdach: Max. taleitige Fassadehöhe	Max. taleitige Gebäudelänge	Max. Gesamthöhe		Grenzabstand		Zulässige Nutzungen		
							Flach-/Pultdach	Steldach	Flach-/Pultdach	Steldach	Wohnen	nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbetriebe	mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbetriebe
Dorfkernzone	D	0.45	0.10	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Kernzone	K	0.35	0.10	III	13.50 m	25.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Wohnzone A	WA	0.30	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohnzone B	WB	0.25	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohnzone Hang	WH	0.25	0.07	II	7.50 m	20.00 m	10.50 m	12.50 m	4.0 m	5.0 m	ja	ja	nein
Wohnzone See	WS	0.20	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohn- und Arbeitszone A	AWA	0.35	0.10	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	6.5 m	8.0 m	ja	ja	ja
Wohn- und Arbeitszone B	AWB	0.35	0.10	III	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	ja
Bestandeszone Rigi Bahnen	BB	-	-	III			Nutzung und Baumasse gemäss Art. 13						
Zone für öffentliche Zwecke	OZ	-	-	III			Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang I						
Tourismuszone	TZ	-	-	III			Nutzung und Baumasse gemäss Art. 15						
Grünzone	Gr	-	-	II			-				nein	nein	nein

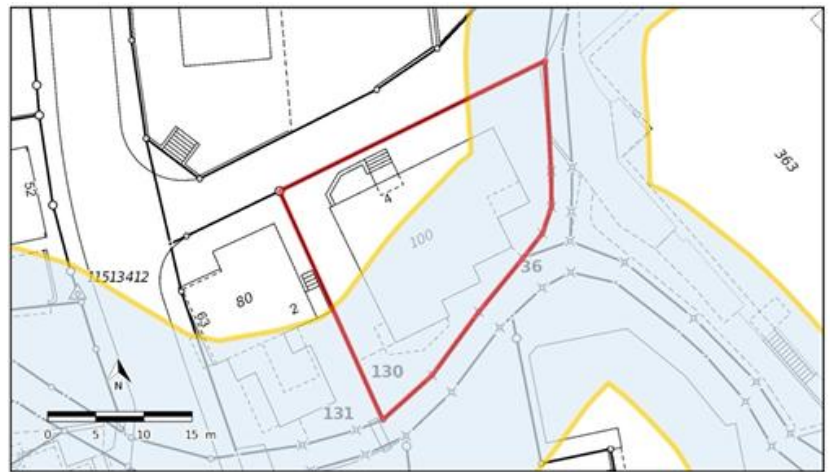
i) Unterschreitet eine Baute mit Flach- oder Pultdach die maximal zulässige Gesamthöhe um weniger als 3.00 m, so ist dessen oberstes Geschoss von der taleitigen Fassade um mindestens 2.50 m zurückzuversetzen.

ii) Der Gemeinderat kann in der Dorfker-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszonen A und B die zulässigen Höhen für gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses um max. 1.50 m erhöhen. Die Nutzung ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich zu sichern.

j) Die anrechenbare Gebäudelänge für Klein- und Anbauten wird auf max. 100 m² pro Grundstück begrenzt.



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Kern- oder Dorfzone über 14m	564 m ²	100%
	Grünzone Gewässerraum	381 m ²	68%



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Grünzone Gewässerraum	381 m ²	68%

Zonenplan

Erschliessung/Werkleitungen

Das Grundstück ist mit allen wichtigen Werk- und Medienleitungen erschlossen (Wasser, Kanalisation, Elektrisch, Telefon, TV).

Altlastenverdachtsflächen

Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Luzern **nicht** verzeichnet.

Gefahrenkataster

Die Liegenschaft ist im Gefahrenkataster des Kantons Luzern verzeichnet unter Wasserprozesse im mittleren und erheblichen Gefahrenbereich (Mühlebach).



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	
		Anteil	Anteil in %
	mittlere Gefährdung	394 m ²	70%
	erhebliche Gefährdung	170 m ²	30%
	Gebiet vertiefter Gefahrenbeurteilung	564 m ²	100%

Denkmalschutz

Das Objekt ist **nicht** im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Luzern verzeichnet.

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

Lage

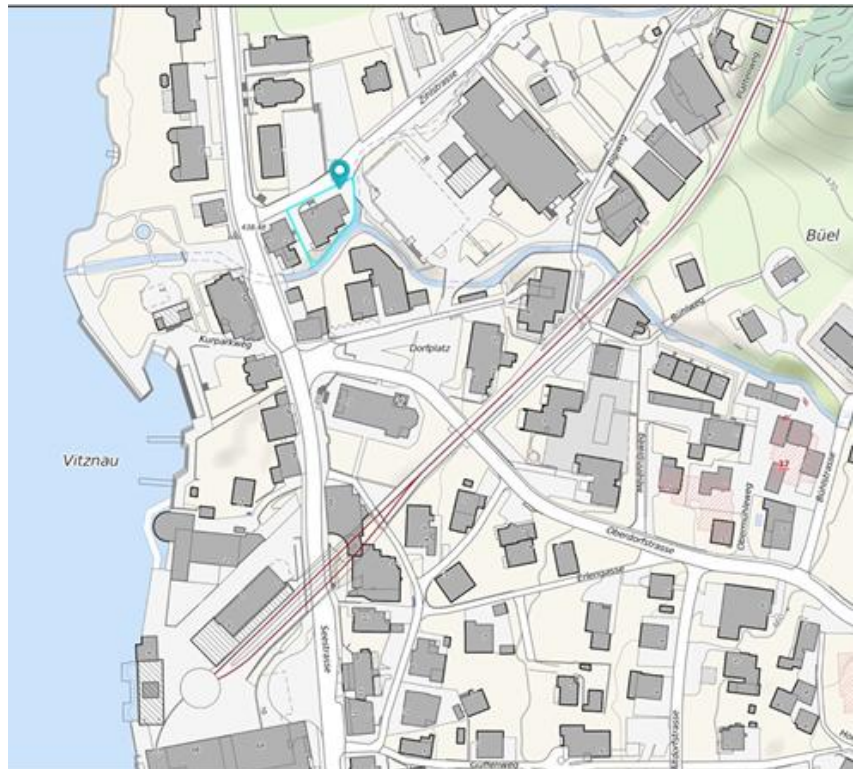
Makrolage



Übersichtsplan

Die Gemeinde Vitznau ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 1'476 Einwohner (Veränderung 2021 bis 2024: 3.1%).

Mikrolage



Ortsplan

Nachbarschaftsqualität



Luftbild

Besonnung/Sicht

Die Besonnung/Sicht kann als "gut" beurteilt werden (südliche Ausrichtung des Gebäudes) und wird durch die umliegenden Gebäude etwas beeinträchtigt. Die Lage bietet teilweise Sicht auf den See und die umliegenden Berge, vor allem die oberen Stockwerke.

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt ab der Seestrasse direkt zum Grundstück mit dem Vorplatz und den Garagen. Es sind jedoch nur wenige Autoabstellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Es bestehen öffentliche Parkplätze unmittelbar neben dem Grundstück.

Distanzen

- Schule

Nahe Distanzen, Zentrumslage

Das neu renovierte Schulhaus (Bezug August 2013) liegt mitten im Dorf zwischen der reformierten und der kath. Kirche. Die Bergkinder kommen mit Seil- und /oder Rigi Bahn zur Schule. In Vitznau werden die 77 Kinder in einem Zweijahreskindergarten, einer 1./2., einer 3./4. und einer 5./6. Klasse unterrichtet. Vitznau ist seit 20 Jahren eine integrative Schule. Die Sekundarstufe wird seit 1983 für die drei Seegemeinden Greppen, Vitznau und Weggis in Weggis als Kooperative Sekundarschule angeboten. Für den gymnasialen Weg wählen die Kinder meist zwischen der Kantonsschule Alpenquai in Luzern oder dem Gymnasium Immensee.

Distanz Volksschule



80 m

- Einkaufen

Für den täglichen Bedarf befinden sich wenige Läden im Zentrum, für den Grosseinkauf in Brunnen oder Küsnacht.

Distanz Lebensmittelgeschäft



218 m

- Verkehrsmittel



Küssnacht a.R. – Vitznau – Gersau – Brunnen – Schwyz – Arth (Kurs 60.502)

Riviera Linie

[Fahrplan/Kursbuch](#) | Betreiber: [Auto AG Schwyz \(AAGS\)](#) | [Strecke zeigen](#)



Rotkreuz - Küssnacht - Weggis - Vitznau (Kurs 60.528)

Trans Riviera Express

[Fahrplan/Kursbuch](#) | Betreiber: [Auto AG Schwyz \(AAGS\)](#) | [Strecke zeigen](#)

Linienbezeichnung	Luzern-Lido-Hertenstein SGV-Weggis-Vitznau
Transportunternehmen	SGV
Fahrplan	Link öffnen
Webseite	Link öffnen
Tarife und Preise	Link öffnen



Vitznau – Rigi – Bahn

Distanz Haltestelle

207 m

ÖV-Güteklasse

D (geringe Erschliessung)

- Erholung / Freizeit

Aussenanlagen Durch die Seelage hat Vitznau ein umfassendes Angebot an Freizeit- und Erholungsangeboten, so z.B. Museen (z.B. Festung Vitznau) Naherholungsgebiete (Rigi, Vierwaldstättersee, etc.) sowie durch die Nähe zur Gemeinde Weggis weitere umfassende Angebote.

Aussenanlagen

Die Aussenanlagen sind soweit „gut“ gehalten und enthalten fast nur versiegelte Flächen mit Asphalt-, Betonbelägen, Verbundstein, Granitplatten sowie Rabatten, Natursteinmauer und Maschenzaun.

Zusammenfassung

Stammgrundstücknummer	130
Grundstücknummer	2034
Parzellenfläche m ²	564
Ort / GB	Vitznau
Adresse	Zihlstrasse 4
Liegenschaftsart/ Objektart	4-Zimmer
ME-Anteil	110/1000
Liegenschaftsnutzung	STWE

Bewertungsdaten

Baujahr	1969
Zone	D

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl die Verkäuferschaft all ihre Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann die Verkäuferschaft keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Luzern, 9. Oktober 2025 / BU

Bilderdokumentation



