



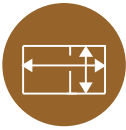
TREUHAND WILLIMANN
IHR TREUHÄNDER



Wohnen mit Aussicht

4.5 Zimmer Wohnung
mit See- und Bergsicht
183 m² Nutzfläche

Das Wichtigste in Kürze



Wohnfläche

157 m² + 10m² Keller



Balkonfläche

16 m²



Baujahr

1975



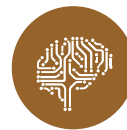
Stockwerk

2. Obergeschoss



Anzahl Zimmer

4.5



Fussböden

Parkett / Feinsteinzeug



Heizsystem

Deckenheizung | Gas



Parkplatz

1 Garagenbox
1 Abstellplatz
Besucherparkplätze



Adresse

6006 Luzern



Letzte Renovation

2020



Richtpreis

CHF 1'980'000

alles inklusive



Verfügbarkeit

nach Vereinbarung

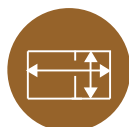
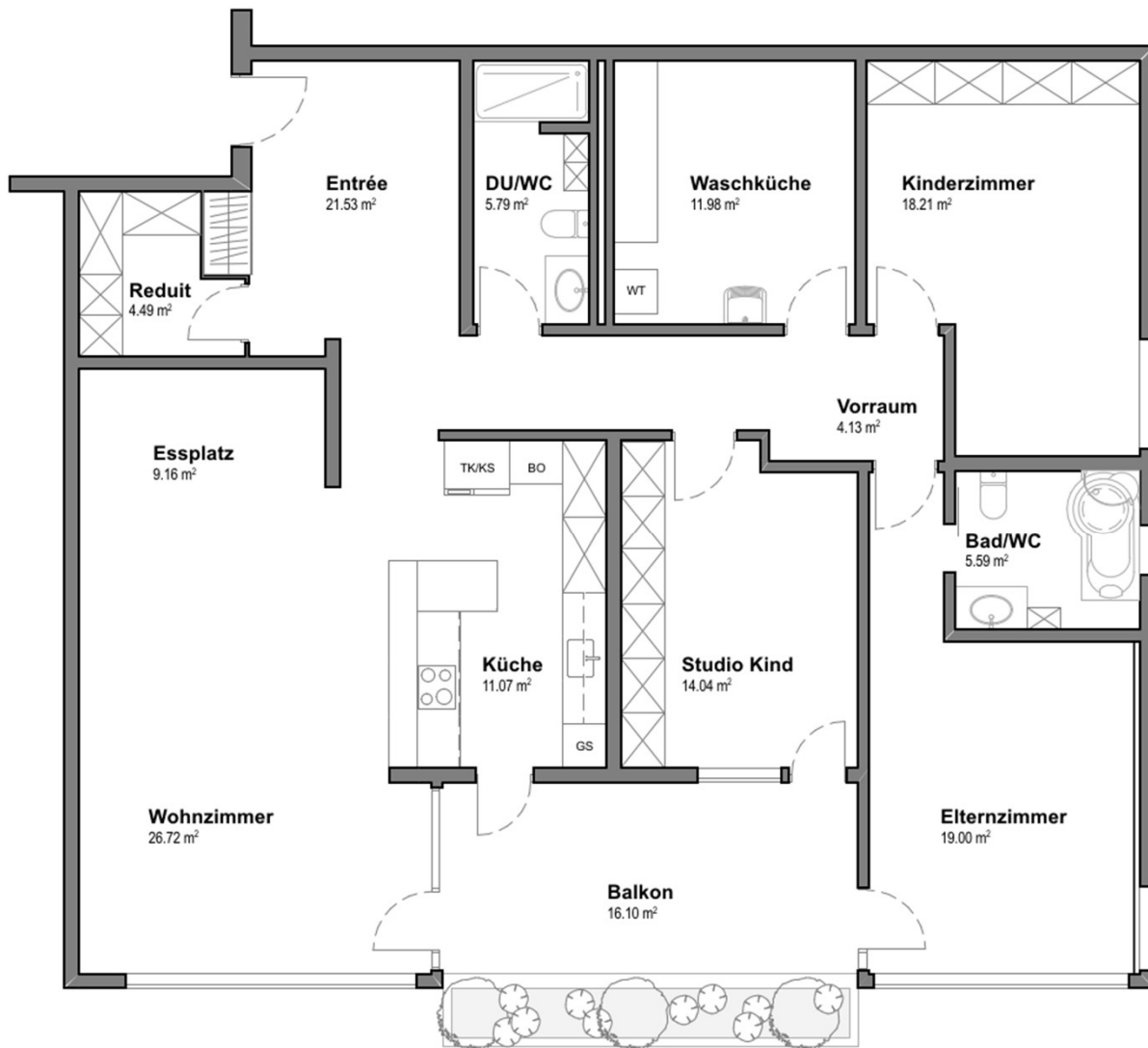
Besonderheiten

- **Attraktive Wohnlage:** Sonnige erhöhte Südlage, ruhig über der Stadt
- **Grosszügiger Grundriss:** 183m² Nutzfläche mit lichtdurchfluteten Räumen
- **Exklusive Anlage:** Hallenbad, Sauna und Fitnessraum exklusiv für STWE
- **Hochwertiger Ausbau:** Totalsanierung 2018–2020
- **Miteigentumsanteil an Hauswartwohnung:** 24/1000 als Teil des Eigentums
- **Hauseigener Veloraum**
- **Mitbenützung des angrenzenden Spielplatzes**

Sonnige Südlage mit Weitsicht

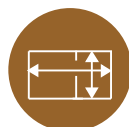
- Die Liegenschaft ist eingebettet in eine grosszügige Gartenanlage. Sie befindet sich an einer privilegierten, ruhigen und unverbaubaren Südhanglage im begehrten Wohnquartier Würzenbach und ist über eine Privatstrasse erschlossen. Einkaufen, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, Ärzte, Schulen, Kirche und Gastronomie befinden sich in Gehdistanz. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben; die nächste Bushaltestelle (VBL 26, Postauto 73) ist durch eine interne Verbindung nur rund 50 m entfernt. Die Fahrzeit ins Stadtzentrum beträgt 5–10 Minuten. Rotkreuz ist mit dem halbstündlich verkehrenden Postauto innert 30 Minuten erreichbar, Zug erreicht man ebenfalls innert 30 Minuten mit dem Auto. Die S-Bahn-Station Verkehrshaus liegt eine knappe Viertelstunde Fussdistanz entfernt, ebenso die Schiffsstation Lido. Die angrenzenden Grün- und Erholungsgebiete Dietschiberg, Meggerwald und die beliebte Seepromenade sind zu Fuss erreichbar, die Golfplätze Dietschiberg und Meggen sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Tennisplätze Lido, ein Squashcenter, Minigolf und das Strandbad Lido liegen in 10–15 Minuten Fussgängerdistanz. Der Jachtclub und der Tennisclub Tivoli sind 20 Gehminuten entfernt.
- Die grosszügig konzipierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit 157 m² Wohnfläche besticht durch einen durchdachten Grundriss mit einem gehobenen Ausbaustandard und viel Komfort. Sie bietet ein Wohlfühl-Zuhause für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer. Der vom Wohn-/Essbereich, der Küche sowie von zwei Zimmern zugängliche Balkon mit rund 16 m² lädt zum Verweilen und zum Geniessen der herrlichen Aussicht ein.
- Der Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet und mit edlen Feinsteinzeug-Bodenplatten belegt. Eine zusätzliche indirekte LED-Beleuchtung sorgt für stimmungsvolle Atmosphäre. Die moderne, hochwertige Küche mit Kombisteamer und zusätzlichem zweiten Backofen, Food-Center, Geschirrspüler und Induktionskochfeld lässt kaum Wünsche offen.
- Die überdurchschnittlich grossen, gut möblierbaren Schlaf- und Studioräume mit Parkettböden verfügen mit den Einbauschränken über viel Ablageflächen und Stauraum und bieten einen fantastischen Ausblick auf den Vierwaldstättersee, die Berner Alpen, das Stanserhorn, bis hin zur Rigi.
- Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen. Die bodenebene Dusche mit Regendusche, Lavabo und WC ist vom Korridor aus zugänglich. Das Badezimmer ist vom Elternschlafzimmer her begehbar und bietet nebst der Artweger Duschbadewanne mit Glastüreinstieg ein Lavabo mit Badezimmer-/Spiegelschrank und WC. Ein Badetuchwärmer sorgt für zusätzliche wohlige Wärme.
- Die in der Wohnung gelegene Waschküche ist mit Waschmaschine, Tumbler (Schulthess) und Secomat ausgestattet und bietet mit einer Fläche von rund 12 m² ausreichend Platz, diesen auch als Hobby-/Bastelraum zu nutzen.
- Das separate Reduit ist mit den Einbauschränken ein kleines Platzwunder. Der Kellerraum mit 10m² liegt ein Stockwerk tiefer und ist mit Schränken, Gestellen und einem Weinkühlschrank ausgestattet.
- Der hauseigene rund 350m² grosse Wellnessbereich mit Hallenbad, Fitnessraum und Sauna ist ausschliesslich den Bewohnerinnen und Bewohnern zur freien Benützung vorbehalten und ermöglicht mit dem zugehörigen Aussenbereich erholsame Feierabendstunden.

DER GRUNDRISS



Wohnfläche

145 m²



Nebenflächen

22 m²



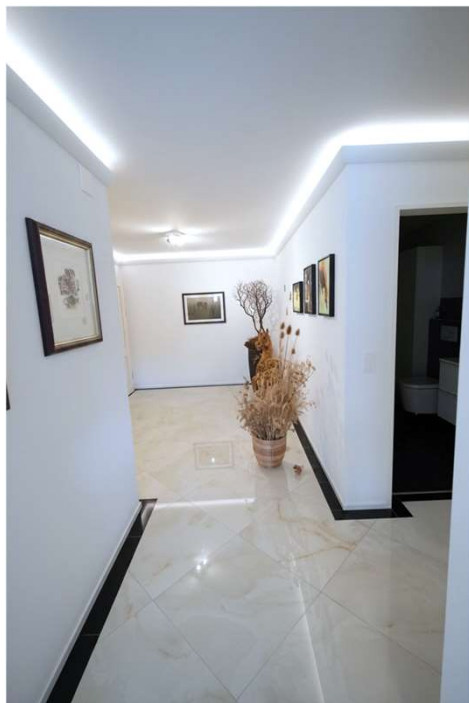
Balkonfläche

16 m²

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

Verkauf / Ankauf

Professionelle Begleitung bei der Veräusserung und beim Erwerb von Immobilien, von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss

Immobilienvermittlung

Zielgerichtete Vermarktung und Vermittlung von Objekten

Immobilienverwaltung Miete

Betreuung der Mieter von Vermietung bis Auszug, Nebenkostenabrechnung, Instandhaltung, Finanzmanagement

Immobilienverwaltung STWEG

Eigentümerversammlungen, Kostenverteilung, Verwaltungsführung, Instandhaltung

Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**Für weitergehende Dokumentationen und Informationen
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung**

IHR ANSPRECHPARTNER

Philipp Hess

Treuhand Willimann Immobilien AG
Töpferstrasse 5
6004 Luzern
+41 41 417 20 00
philipp.hess@treuhand-willimann.ch
www.treuhand-willimann.ch



TREUHAND WILLIMANN
IHR TREUHÄNDER