

2 ½ - Zimmer Wohnung, 3. OG südost «Wallenstock» Vorderoertigen 6, 6390 Engelberg



>Ihr neues Feriendomizil oder Zuhause

- **Beschreibung und Highlights**

- geräumige, heimelige, helle Wohnung
 - Altbauwohnung, praktischer Grundriss
 - gepflegte Liegenschaft an sonniger Lage
 - ruhige Lage am Dorf-Eingang
 - in der Nähe zur Titlis-Skigebiet
 - ganzjährig viele Freizeitmöglichkeiten
 - weitsichtiger, herrlichen Blick gegen Osten in die Bergwelt, Richtung Dorf
 - besonnter, überdachter Balkon
 - separates, geschlossenes Kellerabteil
 - Einzelboxgarage
 - Besucherparkplätze (mit Parkkarten) vorhanden
 - grosszügige Umgebung/Grünfläche
 - **als Erst- oder Zweitwohnung/Ferienwohnung benutzbar**
 - Attraktives und konstantes Steuerklima
-

- **Verkaufsobjekte**

2 ½ - Zimmer Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss südost, inkl. Kellerabteil
Vorderoertigen 6, 6390 Engelberg

Einzelboxgarage Nr. 409
Vorderoertigen 5, 6390 Engelberg

- **Verkaufspreis**

2 ½ - Zimmer Wohnung inkl. Einzelboxgarage

CHF 695'000.00

- **Parzellen- / Grundbuch-Nummern**

Stockwerkeigentum Nr. S5999 (104/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1700) mit Sonderrecht an der 2 ½ - Zimmer Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss südost gemäss Begründung und Aufteilungsplänen

-inkl. Kellerabteil

-zur Mitbenützung: Wasch- und Trockenraum, Skiabstellraum, Spiel- und Bastelraum

Stockwerkeigentum Nr. S3971 (7/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1691) mit Sonderrecht an der Garage Nr. 409 gemäss Begründung und Aufteilungsplänen

- **Lage**

Engelberg als international bekannten Touristen- und Ferienort liegt im Kanton Obwalden, eingebettet in einer imposanten schönen Bergwelt auf rund 1'013 MüM. Moderne, effiziente Transportbahnen erschliessen einen Teil der umliegenden Berge bis auf 3'000 MüM und bieten dadurch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Engelberg ist dementsprechend geprägt von zahlreichen Ferienwohnungsbauten und verfügt über eine gute Infrastruktur mit vielen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Gastro- und Hotelbetrieben, Sport- und Freizeitanlagen sowie Schulen (Grund- und Kantonsschule). Luzern ist mit dem Auto in rund 30 Minuten und mit dem Zug in 45 Minuten (Stundentakt) zu erreichen.

Engelberg ist dank seiner schönen Lage inmitten der Berge ein beliebter Wohn- und Ferienort. Die Nähe zu Luzern und zum Hauptort des Kantons Nidwalden, Stans, mit verkehrstechnisch gut erschlossenen Anbindungen an die Nationalstrasse A2 und an die öffentlichen Verkehrsmittel zeichnen diesen Ort aus.

Die Natur liegt Ihnen zu Füssen. Das Ski- und Wandergebiet Titlis und Brunni, die Wander- und Bikewege in Richtung Uri und Nidwalden oder über den Jochpass ins übrige Obwaldner Gebiet und Haslital. Der Eugenisee eignet sich für die Hobby-Fischerei. Engelberg verfügt über ein Sportcenter mit Tennisplätzen, Fitnessräumen, Curling, Hockey und Eiskunstlauf sowie über Hallenbäder.

Im Dorfkern sind verschiedene Detaillisten, Ärzte, Banken, Post, Gemeindeverwaltung, Grundschulen (Kindergarten, Grund-/Mittel-/Oberstufe) sowie Handwerkerbetriebe angesiedelt. Weiter weist die Gemeinde ein aktives Vereinsleben aus.

Das Gebäude Oertigen 6 befindet sich ausserhalb der Dorfkernzone am Dorf-Eingang von Engelberg, in unmittelbarer Nähe zum Eugenisee in einer 4-geschossigen Wohnzone. Die Ausrichtung der Wohnung und vom Balkon ergeben eine gute Besonnung und viel natürliches Licht. Der Ausblick reicht Richtung Dorf sowie auf die umliegenden Bergketten.

- **Gebäudebescrieb**

Das Gebäude Vorderoertigen 6 befindet sich nordöstlich der Wohnsiedlung mit insgesamt 6 Wohnhäuser leicht erhöht. Das freistehende Gebäude in massiver Bauweise (Baujahr 1968/69) mit einer gepflegten Eternit-Aussenfassade sowie mit Flachdach ist abgestuft konstruiert und verfügt über eine klare architektonische Gliederung. Die Gliederung des Gebäudes besteht aus vier versetzten Geschossen (Kellergeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss). Das Objekt ist an das Fernwärmenetz der Heizwerk Engelberg AG angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. In den Wohnungen erfolgt die Wärmeverteilung mittels mit Wand-Heizkörpern.

Auf der Nordseite des Mehrfamilienhauses befindet sich ein grosszügiger Unterstand mit Cheminée zur Mitbenützung. Das Objekt ist über Aussentreppen von oben oder unten erreichbar.

Im Jahr 2021 wurden Teilbereiche vom Mehrfamilienhaus entsprechend saniert; Erneuerung Flachdach sowie Kontrolle und Unterhaltsarbeiten an der Eternit-Fassade. Im Jahr 2026 werden die Fenster in den allgemeinen Räumen, die beiden Eingangsfronten ersetzt. In den kommenden Jahren sind weitere Erneuerungsarbeiten angedacht.

- **Objektbeschreibung**

Die 2 ½ - Zimmer Wohnung Nr. 8 befindet sich im 3. Obergeschoss. Die Ausrichtung nach Süd-Westen bringt viel Licht in die Wohnräume sowie beste Aussicht.

Die Wohnung ist wie folgt gegliedert:

- Eingangsbereich/Korridor/Essplatz
- Badezimmer mit Badewanne, Einzellavabo, WC, Spiegelschrank
- Schlafzimmer
- Küche mit Kochherd, Dampfzug, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine
- überdachter Balkon (Zugang von der Küche) mit Sonnenstore
- Wohnzimmer mit grossen Fenstern

Die Wohnung präsentiert sich im Allgemeinen in einem gepflegten Zustand und könnte grundsätzlich nach kleineren Unterhaltsarbeiten sofort bewohnt werden. Die Küche wurde vor einigen Jahren komplett erneuert und erscheint in einem zeitgemässen Bild. Der Balkon ist von der Küche zugänglich. Der Wohnbereich ist grosszügig sowie hell mit natürlichem Tageslicht. Die vorhandenen Einbauschränke bieten entsprechenden Stauraum. Das Schlafzimmer ist dem Zweck entsprechend geräumig. Das Objekt bietet Potential für einen individuellen Innenausbau.

kurzfristige Erneuerungen

- Sanierung Badezimmer
- Malerarbeiten
- Ersatz Fenster

mittelfristige Erneuerungen

- laufender kleiner Unterhalt aus dem Gebrauch der Sache heraus

- **Netto-Nutzflächen**

(Flächenangaben sind ca. Massangaben!)

Eingang/Korridor	4.40 m ²
Essbereich	8.70 m ²
Badezimmer	4.00 m ²
Schlafzimmer	14.00 m ²
Küche	2.60 m ²
Wohnzimmer	22.30 m ²
	56.00 m²
Balkon	9.70 m ²

- **Betriebskosten / Erneuerungsfonds**

Die jährlichen Betriebskosten (Jahresrechnung 01.01.2025 – 31.12.2025) inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds setzen sich wie folgt zusammen:

-Heizkosten/Fernwärme (WQ)	CHF	780.00
-Grundkosten Fernwärme (WQ)	CHF	230.00
-Neben-/Betriebskosten (WQ)	CHF	2'190.00
-Kehrichtgebühr (Einheit)	CHF	90.00
-ARA-Gebühren (EG)	CHF	180.00
-Einlage Erneuerungsfonds (WQ)	CHF	3'850.00
-Vermietungserträge	CHF	-20.00
Gesamt-Betriebs-/Nebenkosten	CHF	7'300.00

Die Betriebs-/Nebenkosten der Vorjahre liegen in etwa im selben Kostenrahmen, diese variieren je nach Nutzungsart der Wohnung. Das zurückgestellte Erneuerungsfonds-Kapital dieser Gemeinschaft per 31.12.2025 beläuft sich auf rund CHF 167'300.00.

Für die Garage Nr. 409 ist mit jährlichen Betriebs- und Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds im Betrag von CHF 450.00 zu rechnen.

- **Gemeinsame Nutzung**

Zur gemeinsamen Nutzung gehören: Treppenhaus, allgemeine Korridore, Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner, Trocknungsraum, Skiabstellraum, Spiel- und Bastelraum, Unterstand mit Cheminée, die Umgebung mit Grünfläche, Zugangstreppen und Wege.

- **Verkaufspreis / Konditionen**

2 ½ - Zimmer Wohnung Nr. 8 inkl. Einzelboxgarage Nr. 409 **CHF 695'000.00**

Die Übernahmeformalitäten der bestehenden Fest-Hypothek im Betrag von CHF 132'560.00 bei der UBS mit einem Zinssatz von 1.00% wird individuell vereinbart.

- **Ausstattung**

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

- **Kaufkosten**

Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Handänderungssteuer tragen je zur Hälfte Käufer und Verkäufer. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

- **Eigentumsübertragung**

Bezug; sofort oder nach Vereinbarung

- **Dienstbarkeiten / Grundlasten**

Den entsprechenden Grundbuchauszug können wir Ihnen gerne unterbreiten.

- **Unterlagen**

Die Begründungsurkunde, das Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die Jahresrechnungen sowie die Protokolle der vergangenen Stockwerkeigentümer-Versammlung können wir Ihnen entsprechend aushändigen.

- **Beilagen**

Situationspläne, Grundrissplan, Bilder

- **Beratung / Verkauf**

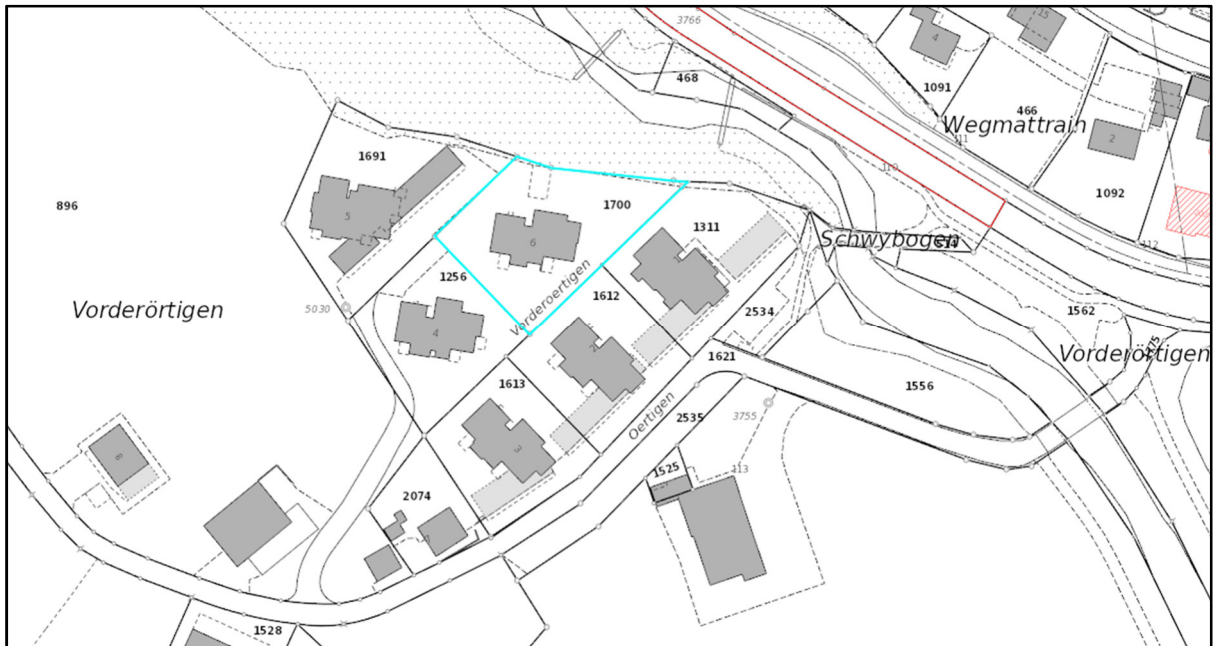
Sunnmatt Immobilien AG

Acherrainstrasse 9, 6390 Engelberg

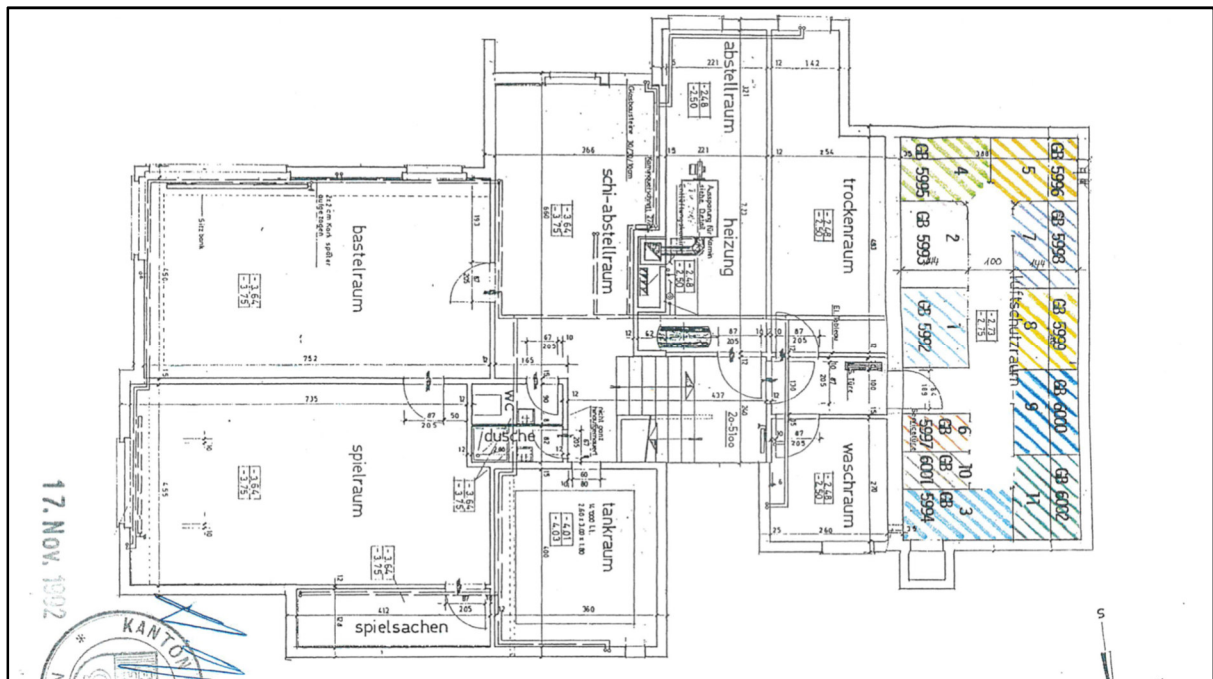
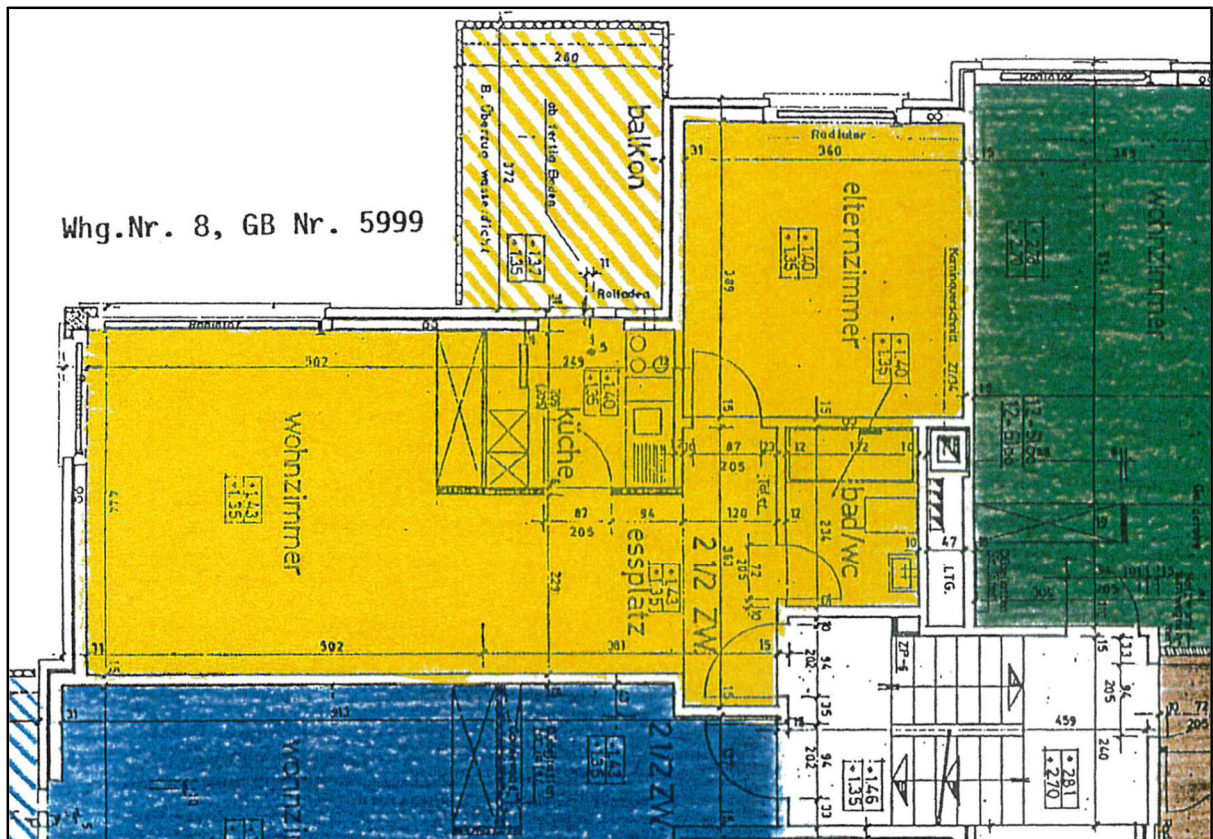
-Auskunft: Michael Rüesch, 041 639 60 85 / mru@sunnmatt.ch

-Besichtigung: Nancy Hallenbarter, 041 639 60 81 / nha@sunnmatt.ch

- **Situationsplan**



- **Wohnungsgrundriss / Übersicht Nebenräume**



- **Bilder / Impressionen**
-nachfolgend, mit Möblierungsbeispielen



Aussicht 03



Aussicht 01



Ansicht MFH



Aussicht 02



Küche 01



Küche 02



Balkon



Essbereich



Wohnen 01



Schlafen



Eingang-Garderobe



Bad



Skiraum



Unterstand mit Cheminée



Aussicht ab Unterstand



Garage