



BURGMATT  
• MERLISCHACHEN •

WOHNEIGENTUM  
AN MALE RISCHER LAGE



# WOHNEN UND LEBEN MIT FERIENFEELING

An aerial photograph of a Swiss town nestled in a valley. The town is built along a large, vibrant blue lake. In the foreground, a dense cluster of houses with red roofs is built right on the water's edge. Further back, the town extends into a valley with rolling green hills and pastures. The hills are dotted with more houses and some larger farm buildings. The sky is clear and blue.

BURGMATT  
MERLISCHACHEN







# PROJEKT WOHNPARADIES IN MERLISCHACHEN

Mit dem Neubauprojekt «Burgmatt Merlischachen» eröffnen sich neue Lebenswelten inmitten einer bezaubernden Kulisse. Entlang des sonnigen, ruhigen Burgwegs am östlichen Dorfrand entstehen 14 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 79 stilvollen Eigentumswohnungen.

#### **Hier wird Ihr Wohntraum wahr**

Am Burgweg erwartet Sie eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten für jeden Anspruch. Ob 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 oder 5.5 Zimmer, Gartenwohnung mit Sitzplatz, Geschosswohnung mit einladender Loggia oder eine Maisonettewohnung – egal, für welche Option Sie sich entscheiden: Freuen Sie sich auf eine edle Materialisierung, grosszügige Grundrisse und schöne Ausblicke in die umgebende Natur.

In der «Burgmatt Merlischachen» profitieren Sie von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, welche für eine nachhaltige Energieerzeugung sorgt. Zugleich ist ein Wärme pumpensystem für eine umweltfreundliche und effiziente Beheizung zuständig.

Dank der Hanglage geniessen Sie von mehreren Wohnungen eine atemberaubende Panoramasicht auf den Vierwaldstättersee, die Rigi und den Pilatus.

Herzlich willkommen im Paradies, herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der «Burgmatt Merlischachen».

# MERLISCHACHEN UND UMGEBUNG

## INSPIRIEREND IN JEDER HINSICHT

### **Merlischachen – das malerische Geraniendorf**

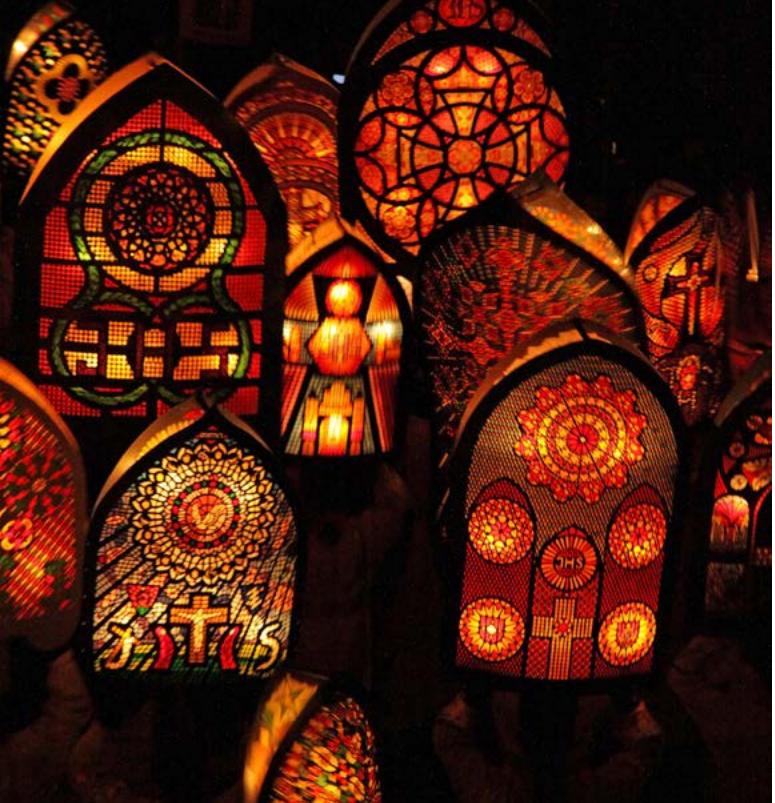
Merlischachen ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Küsnacht am Rigi im Kanton Schwyz. Die rund 1200 Einwohnerinnen und Einwohner nennen ihr Zuhause liebevoll «Geraniendorf». Dies aus gutem Grund, denn der lebenswerte Ort am Ufer des Vierwaldstättersees ist besonders berühmt für seine blumengeschmückten Bauernhäuser, welche das Dorf alljährlich in ein wahres Blumenmeer verwandeln.

Neben dieser Postkartenidylle hat Merlischachen auch ganz handfeste Vorteile – von der sehr moderaten Steuerbelastung bis hin zu einer optimalen Infrastruktur. Dazu zählen ein Dorfladen, mehrere Restaurants, Sportanlagen, ein Seebad, die Primarschule sowie Kindergärten. Die Kantonsschule kann in Luzern oder im privat geführten Gymnasium Immensee besucht werden.

### **Küssnacht am Rigi – die ideale Nachbargemeinde**

Der beliebte Ausflugsort Küssnacht liegt nur wenige Fahrminuten von Merlischachen entfernt. Mit fast 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist es das grösste Dorf im Bezirk und verfügt über ein modernes Zentrum mit Supermärkten, Post- und Bankfilialen sowie Schulen für die Oberstufe. Daneben bietet Küssnacht mit einem grossen Bootshafen, mit Tennisplätzen, einem Golfclub und der Luftseilbahn zur Seebodenalp viele Freizeitmöglichkeiten.

Küssnacht ist mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Gastronomiebetrieben und einem umfangreichen Dienstleistungsangebot die ideale Ergänzung zum idyllischen Merlischachen. Dank der optimalen Verkehrsanbindung mit S-Bahn, Bus, Schiff und Auto profitieren Sie von der perfekten Kombination aus malerischer Wohnlage und bester Infrastruktur. Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das Ihnen das Beste aus beiden Welten bietet – eine Wohnlage wie im Bilderbuch.



# STANDORT ALLES IN IHRER NÄHE

## Lage und Verkehr

Merlischachen verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen wie privaten Verkehr. Nur wenige Schritte von Ihrem zukünftigen Zuhause in der «Burgmatt» finden Sie den Bahnhof Merlischachen. Von hier bringt Sie die S-Bahn beispielsweise in vier Minuten nach Küssnacht und in nur gerade einer guten Viertelstunde mitten ins pulsierende Zentrum von Luzern.

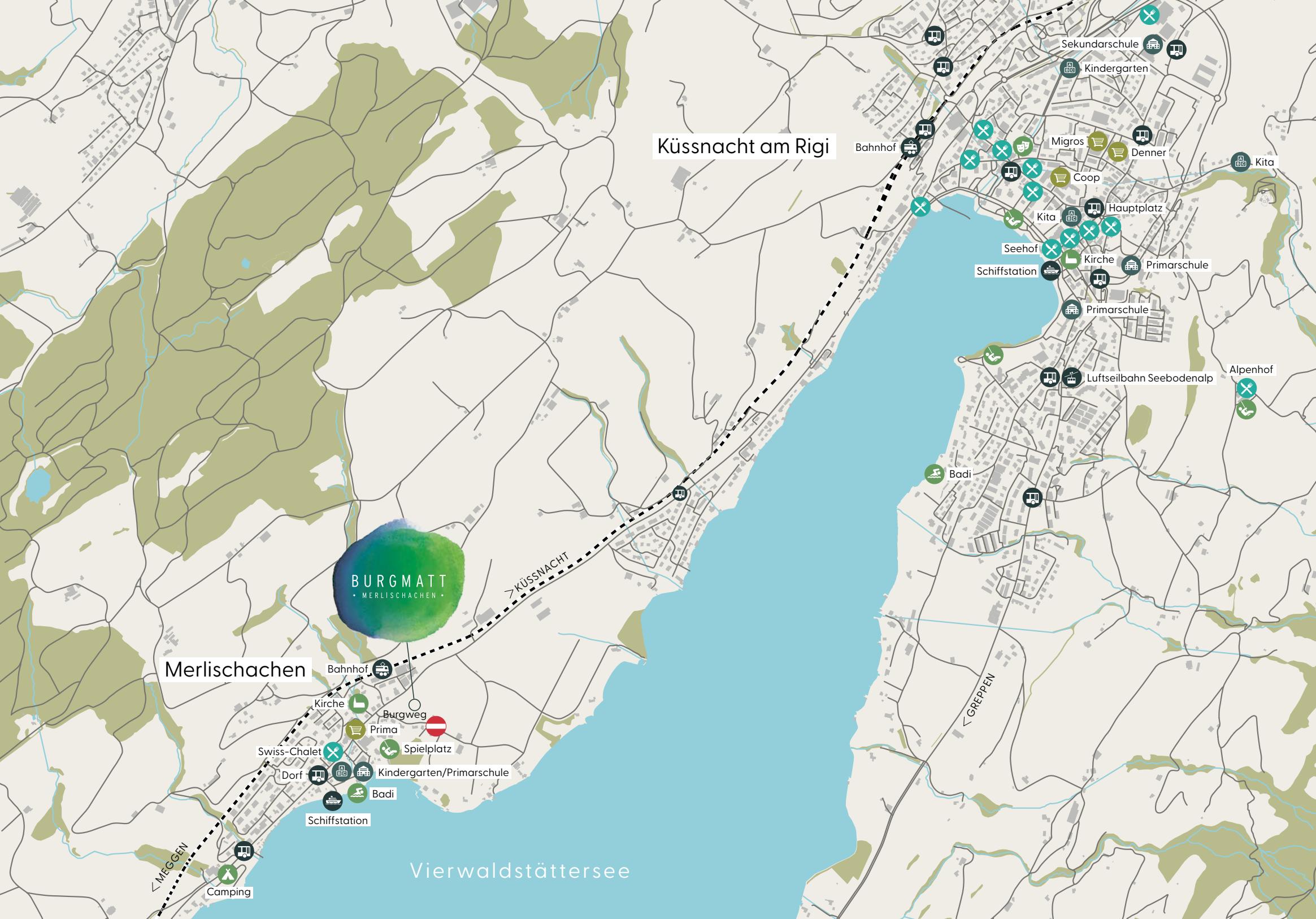
Mit dem Auto gelangen Sie innert Kürze auf die Autobahn A4 und geniessen somit besten Anschluss ans Nationalstrassennetz. Die Kursfahrten der Schifffahrt Vierwaldstättersee erweitern die Verkehrsoptionen.

Distanzen			
Küssnacht	3 km	3 Min.	4 Min.
Luzern	10 km	15 Min.	17 Min.
Zug	22 km	30 Min.	36 Min.
Zürich	45 km	44 Min.	1 Std. 4 Min.
Zürich Flughafen	60 km	50 Min.	1 Std. 23 Min.

## Freizeit und Erholung

Mit seiner reizvollen Umgebung ist Merlischachen ein wahres Paradies für Erholungssuchende und sportlich Ambitionierte. Bike- und Spazierwege sowie der Vierwaldstättersee bieten nahezu endlose Möglichkeiten. Vom Wander- und Wintersportparadies Rigi eröffnet sich ein fantastischer Panoramablick auf die Alpen, auf 13 Seen und über das gesamte Mittelland – ein atemberaubendes Erlebnis für alle Sinne.

Abends nach einem strengen Arbeitstag gut essen gehen? Ebenfalls kein Problem – Merlischachen sowie das benachbarte Küssnacht verwöhnen Sie mit einer riesigen Auswahl an kulinarischen Gaumenfreuden. So entführt Sie beispielsweise das Hotel-Restaurant Swiss Chalet Merlischachen mit seiner märchenhaften Anlage in eine ganz eigene Welt. Gelebte Tradition erleben Sie am jährlichen Klausjagen. Dabei wird Küssnacht zur Kulisse für einen der imposantesten Nikolausbräuche von ganz Europa, welcher von bis zu 20 000 Zuschauern verfolgt wird.







DIE INNENHÖFE BIETEN PLATZ  
FÜR SPIEL UND ERHOLUNG

# ANGEBOT

## HIER FINDEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG

Die 79 einzigartigen 1.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen im Neubauprojekt «Burgmatt» zeichnen sich durch eine breite Palette von Grundrissen und durch grosszügige Wohnflächen von 59.2 bis 179.4 m<sup>2</sup> aus.

Beim Ausbau der Wohnungen wird gleichermassen auf Funktion, Ästhetik und Komfort geachtet. Bereits die Standardausführung zeigt sich in zeitlos schöner Eleganz und Wertigkeit. Vom Sitzplatz mit privater Gartenfläche oder von der geschützten Loggia schweift der Blick in die Natur und in die Parkanlage: Zwischen den Mehrfamilienhäusern erstrecken sich mehrere geschützte Innenhöfe, die reichlich Platz für Spiel und Erholung bieten.

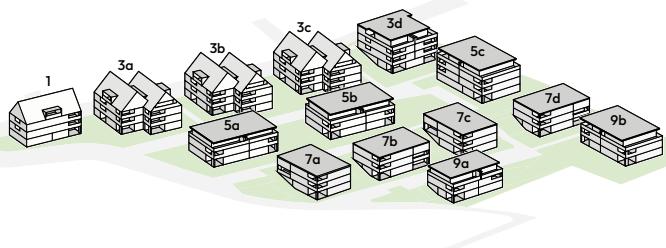
Dank der MINERGIE-Zertifizierung geniessen Sie ein hohes Mass an Komfort, während der Energieverbrauch niedrig bleibt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für eine nachhaltige Energieerzeugung, während ein Wärme-pumpensystem für eine umweltfreundliche und effiziente Beheizung zuständig ist. Derweil verleiht die Fussbodenheizung jedem Raum eine angenehme Wärme, die sich individuell regulieren lässt.

In Ihrem neuen Zuhause in der «Burgmatt» gehen Eleganz, Nachhaltigkeit und Lebensqualität Hand in Hand.

### Angebotsübersicht

Zimmer	Anzahl	Bruttowohnfläche
1.5 / Loft	2	59.2 – 91.1 m <sup>2</sup>
2.5	15	77.4 – 107.5 m <sup>2</sup>
3.5	27	99.9 – 118.6 m <sup>2</sup>
4.5	29	114.9 – 138.1 m <sup>2</sup>
4.5 (Maisonette)	3	132.5 – 136.6 m <sup>2</sup>
5.5 (Maisonette)	3	165.8 – 179.4 m <sup>2</sup>

Alle Wohnungsgrundrisse finden Sie auf der Website  
[www.burgmatt-merlischachen.ch](http://www.burgmatt-merlischachen.ch).



### Definition der Bruttowohnfläche

Die Bruttowohnfläche wird als Innenfläche der Wohn-einheit ab Innenkante Aussenfassade/Wohnungstrennwand, ohne Treppenhaus/Balkon/Loggia/Terrasse usw. gemessen.

Darin eingeschlossen sind:

- Wohnungsinterne tragende und nichttragende Innenwände
- Leitungsschächte
- Flächen von Cheminées, Bade-/Duschwannen, Küchenmöbel usw.
- Wohnungsinterne Abstellräume
- Flächen unter Schrägdächern bis zu einer Höhe von 1.5 m (analog Regelung SIA 416). Flächen im Lukarnenbereich weisen mehr als 1m Höhe auf und sind entsprechend einzurechnen.

Ausgeschlossen sind:

- Wohnungsintern zu erreichende Nebennutzräume wie Bastelräume, Waschküchen in Untergeschossen oder Dachgeschossen.



1

3a

3b

3c

3d

5a

5b

5c

7a

7b

7c

7d

9a

9b



# WEITERE PROJEKTINFORMATIONEN



Wohnung 3A-2.1 | Stil Bürgenstock

# AUSBAULINIE BÜRGENSTOCK

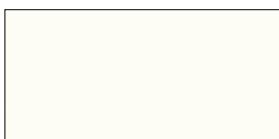
## WOHNQUALITÄT MIT CHARAKTER

Für Ihr neues Zuhause in der «Burgmatt» wurde mit dem Ausbaustandard «Bürgenstock» eine hochwertige und stimmige Ausstattung gewählt. Er steht für zeitlose Eleganz und sorgfältig ausgewählte Materialien. Farben und Oberflächen wurden exklusiv definiert und harmonisch aufeinander abgestimmt.



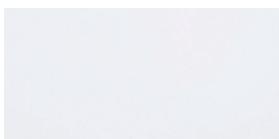
### Parkettbelag (Wohnräume und Küche)

Produkt: Faro Parkett color L, Eiche Latte  
Format: 2100 x 190 x 10.5 mm  
Oberfläche: Latte RMC, geölt oder versiegelt



### Fronten (Küche)

Produkt: 2013 Kristall  
Griffmulde: Alu, schwarz eloxiert



### Arbeitsplatte (Küche)

Produkt: Miami White / White arabesque



### Plattenbelag (Nassräume und Reduit)

Produkt: COSTA RICA Classic, bianco  
Material: Feinsteinzeug  
Format: Boden, 600 x 600 mm | Wände, 600 x 300 mm



### Waschtischmöbel (Nassräume)

Produkt: Alterna zero plus  
Farbe: Eiche weiss (furniert)



Wohnung 3A-2.1 | Stil Bürgenstock



Wohnung 3A-2.1 | Stil Bürgenstock



Wohnung 3A-2.1 | Stil Bürgenstock

# KURZBAUBESCHRIEB

## BURGWEG 1 BIS 9B

### Decken, Wände

- Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Treppenhauswände in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Weitere Trennwände in den Wohnungen und übrigen Bereichen in Backstein oder Stahlbeton
- Schwimmende Unterlagsböden

### Fassaden

- Außenwände in Stahlbeton und Backstein
- Außenwärmédämmung mit Wärmedämmung und mineralischem Deckputz (Rauputz), Farbton nach Gestaltungskonzept
- Fensterbänke in Alublech

### Dach

- Stahlbetondecken mit Wärmedämmung, Wasserabdichtung und extensiver Dachbegrünung
- Flachdächer teilweise mit Photovoltaikanlagen
- Häuser 1, 3A bis 3C: Holzsparrendach mit verkleideten Sparren und Faserzementeindeckung

### Terrassen, Balkone

- Stahlbetondecken, Wärmedämmung, Wasserabdichtung und Feinsteinzeugplatten
- Absturzsicherung mit Metallhandläufen auf Balkon- und Terrassenbrüstungen montiert

### Sitzplätze

- Im Splitt verlegte Feinsteinzeugplatten

### Fenster

- Fenster aus Holz-Metall mit Dreifach-Isolierverglasung
- Pro Zimmer ein Dreh-Kippflügel
- Haus 1 zum Teil mit Fixverglasungen gem. Lärmschutzworschriften
- Fenster und Fenstertüren im Gartenbereich bzw. Erdgeschoss mit Einbruchwiderstand der Klasse RC2
- Einläufige Vorhangsschiene in Deckputz eingelassen

### Sonnenschutz, Verdunklung

- Lamellenstoren in den Wohn-, Essräumen, Küchen und Zimmern, elektrisch gesteuert
- Haus 1: Senkrechtstoffstoren in den Wohn-, Essräumen, Küchen und Zimmern, elektrisch gesteuert
- Vertikale Stoffmarkisen bei den Loggien, über zentralen Windwächter elektrisch gesteuert

- Ausstellmarkise bei den Attikaterrassen und Sitzplätzen der Gartenwohnungen, über zentralen Windwächter elektrisch gesteuert

### Elektroanlagen

- Deckeneinbauleuchten im Entrée, in Küchen, Bad/WC, Dusche/WC und auf dem Balkon
- Lampenstellen im Wohnbereich und in den Zimmern
- Eine Netzwerksteckdose für TV, Radio, Internet und Telefon in sämtlichen Zimmern sowie in Wohn-/Essräumen
- Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Video
- Mind. zwei Steckdosen in jedem Raum, davon mind. eine geschaltet
- Aufgesetzte Spiegelschränke mit Beleuchtung und Steckdosen

### Heizungsanlage

- Minergie-zertifiziert
- Wärmeerzeugung mittels zentralem, monovalentem Wärmepumpensystem je Gebäude (Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizbetrieb und Brauchwassererwärmung)
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraum-Temperaturregulierung und individueller Wärmemessung über M-Bus-Zähler

### **Lüftungsanlage**

- Komfort-Wohnungslüftung in allen Wohnungen, zentraler Monoblock pro Haus, Luftmengen zentral über Bedienstelle pro Wohnung individuell einstellbar
- Be- und Entlüftung der Kellerräume und Einstellhallen durch ein zentrales Lüftungsgerät

### **Sanitäranlagen**

- Sanitäraparate und Armaturen (Budget)
- Waschmaschine und Wäschetrockner im Reduit oder Bad (Budget)
- Je ein Gartenventil bei sämtlichen Gartensitzplätzen und Terrassen
- Zusätzliches Gartenventil pro Haus im Außenbereich
- Individuelle Wasserverbrauchsmessung über M-Bus-Zähler
- Je Trocknungsraum ein Secomat und ein Leinensystem

### **Kücheneinrichtung**

- Küchen nach Plan des Architekten
- Einbaugeräte mit Kühlschrank, Tiefkühlabteil, Induktions-Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dunstabzug (Umluft, Aktivkohlefilter), Backofen, Steamer, Waschbecken sowie Geschirrspüler (Budget)

### **Aufzugsanlage**

- 1 Personenaufzug pro Gebäude, rollstuhlgängig

### **Wohn- und Schlafräume sowie Küche**

- Wände und Decken mit Weissputz, weiss gestrichen
- Boden mit Parkettbelag und Holzsockel (Budget)

### **Nassräume**

- Wände mit keramischen Platten (Budget)
- Wände zum Teil mit Weissputz, weiss gestrichen
- Decken mit Weissputz, weiss gestrichen
- Boden mit keramischen Platten und Plattensockel (Budget)
- Trennwand zur Dusche aus Glas

### **Türen**

- Wohnungseingangstür mit Stahlzargen, weiss gestrichen
- Zimmertüren mit Stahlzargen, weiss gestrichen

### **Garderobenschränke**

- Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet

### **Gartengestaltung**

- Grünflächen, Hecken und Bepflanzungen gemäss Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt
- Spielgeräte und Sitzgelegenheiten in den allgemeinen Außenanlagen
- Zweckmässige Wegbeleuchtung



Wohnung 3A-2.1 | Stil Bürgenstock



Wohnung 9B-2.1

# GUT ZU WISSEN

## ALLGEMEINES ZUM KAUF

### **Verkaufskonditionen**

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen/Häuser inkl. Miteigentum am Grundstück (gem. Leistungsbeschrieb und Vertragsunterlagen).

### **Kauf- und Zahlungsabwicklung**

- Bei Abschluss der Kaufzusage ist eine Anzahlung von CHF 30'000.– zu leisten (diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen)
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der Verkäuferin 20% (abzüglich der CHF 30'000.– Anzahlung) des Kaufpreises zu überweisen
- Die Restkaufpreissumme inkl. allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen

### **Im Pauschalpreis inbegriffen**

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung inkl. entsprechendem Miteigentumsanteil am Grundstück in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Umgebung
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Haustechnikspezialisten
- Kosten für Bauzeit-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive Bezug

### **Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen**

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Hälftiger Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

### **Sonstiges**

Bei einer allfälligen Käufervermittlung entsteht gegenüber der Verkäuferin kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision. Aus sämtlichen Plänen, Visualisierungen oder Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Käuferpläne im Massstab 1:80 massgebend.

Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.





## BERATUNG UND VERKAUF

### **SCHÄRLI & PARTNER**

**Schärli & Partner**  
**Immobilien-Treuhand AG**  
Zürichstrasse 43, Postfach  
6000 Luzern

Tel. +41 41 418 51 51  
[info@burgmatt-merlischachen.ch](mailto:info@burgmatt-merlischachen.ch)

### **MOBIMO**

**Bauherrschaft**  
Mobimo Management AG  
Seestrasse 59  
8700 Küsnacht

[WWW.BURGMATT-MERLISCHACHEN.CH](http://WWW.BURGMATT-MERLISCHACHEN.CH)