



WÜRZENBACH 56

Stadt. Natur. Zuhause.

Die bestehende Liegenschaft an der Würzenbachstrasse 56 in Luzern wird umfassend erneuert und von einer Büronutzung in zeitgemässe Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) umgenutzt. Ziel ist die Schaffung von attraktivem, neuwertigem Wohneigentum mit gut durchdachten Grundrissen, moderner Haustechnik und einem qualitativen, marktgerechten Ausbaustandard im mittleren Preissegment.

Das Projekt wird im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt. Anpassungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1. Gebäude / Konstruktion

- Massive Bauweise
- Bestehende Tragstruktur bleibt grösstenteils erhalten
- Umfassende Sanierung und Umnutzung zu Wohnzwecken
- Zeitgemässe Grundrissgestaltung mit grosszügigen Wohn- und Essbereichen
- Balkone aussen pro Wohnung sowie Gartensitzplatz im Erdgeschoss und Terrasse im Attikageschoss
- Schallschutztechnische Ertüchtigung für zeitgemässen Wohnkomfort

2. Gebäudehülle und Energie

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Teilersatz der bestehenden Holz-Metall-Fenster
- Raumhohe Fenster mit grosszügigen Öffnungen zu den Aussenbereichen
- Flachdach mit Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion – Umsetzung und Betrieb im Contracting-Modell vorgesehen
- Sonnenschutz: Rafflamellenstoren elektrisch

3. Heizung / Haustechnik

- Wärmeerzeugung über bestehende Öl-Heizung (Baujahr 2018)
- Neue Wärmeverteilung mittels Bodenheizung in allen Wohnungen
- Einzelraumregulierung

4. Sanitär- und Elektroinstallationen

Sanitär

- Komplette Erneuerung der Sanitärleitungen
- Moderne Sanitärapparate in zeitlosem Design

Elektro

- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen
- Elektrische Storen in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage
- LED-Einbauspots in den Bereichen Küche, Bäder
- Multimedia-Anschlussdosen in Wohn- und Schlafräumen
- Glasfaser im Wohnungsverteiler
- Vorbereitung für Deckenleuchten
- Deckenspots in Eingangsbereichen/Korridore sowie Küche
- In allen Zimmern mind. zwei 3-fach Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter
- Eine 3-fach Steckdose pro Kellerabteil angeschlossen an den Wohnungszähler



WÜRZENBACH 56

Stadt. Natur. Zuhause.

5. Lüftung

- Natürliche Lüftung über Fenster.
- Lüftung in geschlossenen Nasszellen

6. Küchen

- Moderne Einbauküchen mit zeitlosem Design
- Geräte von etablierten Marken
- Arbeitsflächen und Rückwände gemäss Auswahlkonzept
- Geschirrspüler, Backofen und Kochfeld gemäss Auswahlkonzept
- Kühlschrank mit Gefrierfach gemäss Auswahlkonzept
- Lüftung in geschlossenen Nasszellen

7. Nassräume (Bad / Dusche)

- Bad und/oder Dusche/WC je nach Wohnungstyp
- Keramische Plattenbeläge in Nasszellen
- Zeitgemässe Armaturen und Apparate
- Decken/Wände: Abrieb/Weissputz

8. Bodenbeläge

- Wohn- und Schlafräume: Parkett oder gleichwertiger Bodenbelag
- Nasszellen: keramische Platten und Abrieb/Weissputz

9. Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüren mit Mehrpunktverriegelung
- Innentüren beidseitig gestrichen, inkl. aller Beschläge
- Garderobenschränke gemäss Konzept

10. Balkone / Aussenräume

- Balkone mit witterungsbeständigem Bodenbelag
- Beleuchtungsanschluss
- Gartensitzplatz im Erdgeschoss mit Platten/Rasenfläche/Hecke
- Garten- und Attikageschoss mit Wasseranschluss im Aussenbereich

11. Schreinerarbeiten

- Treppenhaus funktional erneuert
- Kellerabteile pro Wohnung
- Technik- und Nebenräume zweckmässig ausgeführt
- Trocknungsraum mit Secomat
- Gepflegte Umgebungsgestaltung mit Veloabstellplatz
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich
- Aufzugsanlage: Personenaufzug Schindler, 2013 (Personen und Nutzlast 400kg)

12. Parkierung/E-Mobilität

- Einstellplätze und Aussenparkplätze können separat dazugekauft werden
- Veloabstellplatz



WÜRZENBACH 56

Stadt. Natur. Zuhause.

13. Individualisierung

- Auswahl von Materialien innerhalb der definierten Budgets
- Die folgenden Budgetpositionen stehen den Käufern pro Wohnung zur Verfügung:

- **Sanitärapparate** (inkl. Lieferung und Montage)

- 2½-Zimmer: CHF 10'000 (inkl. MwSt.)
- 3½-Zimmer: CHF 17'000 (inkl. MwSt.)
- 4½-Zimmer: CHF 22'000 (inkl. MwSt.)

- **Küche**

- 2½-Zimmer: CHF 17'000 (inkl. MwSt.)
- 3½-Zimmer: CHF 25'000 (inkl. MwSt.)
- 4½-Zimmer: CHF 30'000 (inkl. MwSt.)
- 5½-Zimmer: CHF 30'000 (inkl. MwSt.)

- **Bodenbeläge**

CHF 130.-/m² (inkl. MwSt., fertig verlegt)

- **Keramische Boden- und Wandbeläge**

Plattenbeläge für Boden- und Wandbeläge in allen Nassräumen nach Vorschlag Architekt:
CHF 100.-/m² (inkl. MwSt., fertig verlegt)

- **Schreinerarbeiten Einbauschränke**

Einbaugarderobe /-Wandschrank im Entrée mit Huttatlar, nach Käuferwunsch.
Budget: CHF 3'500.-/Whg. (inkl. MwSt.)

- **Schreinerarbeiten Innentüren**

Standard-Innentüre mit Stahlzarge pro Raum.
Schiebetüren sind im Bereich der Garderoben und Zimmer optional als Zusatzwunsch Käufer möglich.

- **Waschturm**

mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung.
Budget: 3'500 (inkl. MwSt.)

- **Stundenansätze Architekt/Fachplaner**

140/h exkl. NK (4%) und exkl. MwSt. (8.1%)

- **Käuferbetreuung**

pro Wohnung 10h inkludiert

- **Käufermehrkosten**

werden separat ausgewiesen und direkt verrechnet

14. Änderungswünsche

- Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung berücksichtigt und umgesetzt werden. Auf allfällige Mehrkosten werden die Mehrwertsteuer, ein Bauleitungshonorar, allgemeine Nebenkosten und ein Gebührenanteil berechnet. Die Auftragserteilung einer Beststellungsänderung erfolgt auf einer separaten Kostenübersicht, die von der Käuferschaft unterzeichnet wird.

15. Vorbehalte

- Stand Juni 2026. Dieser Kurzbaubeschrieb, die Verkaufsdokumentation sowie alle weiteren Vermarktungsunterlagen stellen keine Vertragsdokumente bzw. keine Vertragsbestandteile dar. Alle Informationen und Angaben sind unverbindlich, erfolgen ohne Gewähr und stellen keine Zusicherungen dar. Projektänderungen, Änderungen der Grundrisspläne sowie Abweichungen von in den Visualisierungen abgebildeten Ausbauten und Materialien bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend sind einzig die Angaben im Kaufvertrag sowie in dessen Beilagen (Baubeschrieb, Pläne, etc.).