



# Lärchenhain

Wohnen am Dietschberg



# Adligenswil, eingebettet zwischen sanften Hügeln

Adligenswil liegt im Herzen der Schweiz, in der Nähe des Vierwaldstättersees, eingebettet zwischen sanften Hügeln und mit fantastischer Sicht auf die Alpen. Dank dieser einmaligen Lage ist Adligenswil zentral gelegen und gleichzeitig im Grünen.

Die Berge, die Ruhe, die Stadtnähe, hier bietet sich alles in unmittelbarer Nähe. Das einzigartige Panorama, das von der Rigi bis zum Pilatus reicht, vermittelt je nach Wetter-, Tages- und Jahreszeit die unterschiedlichsten Stimmungsbilder.

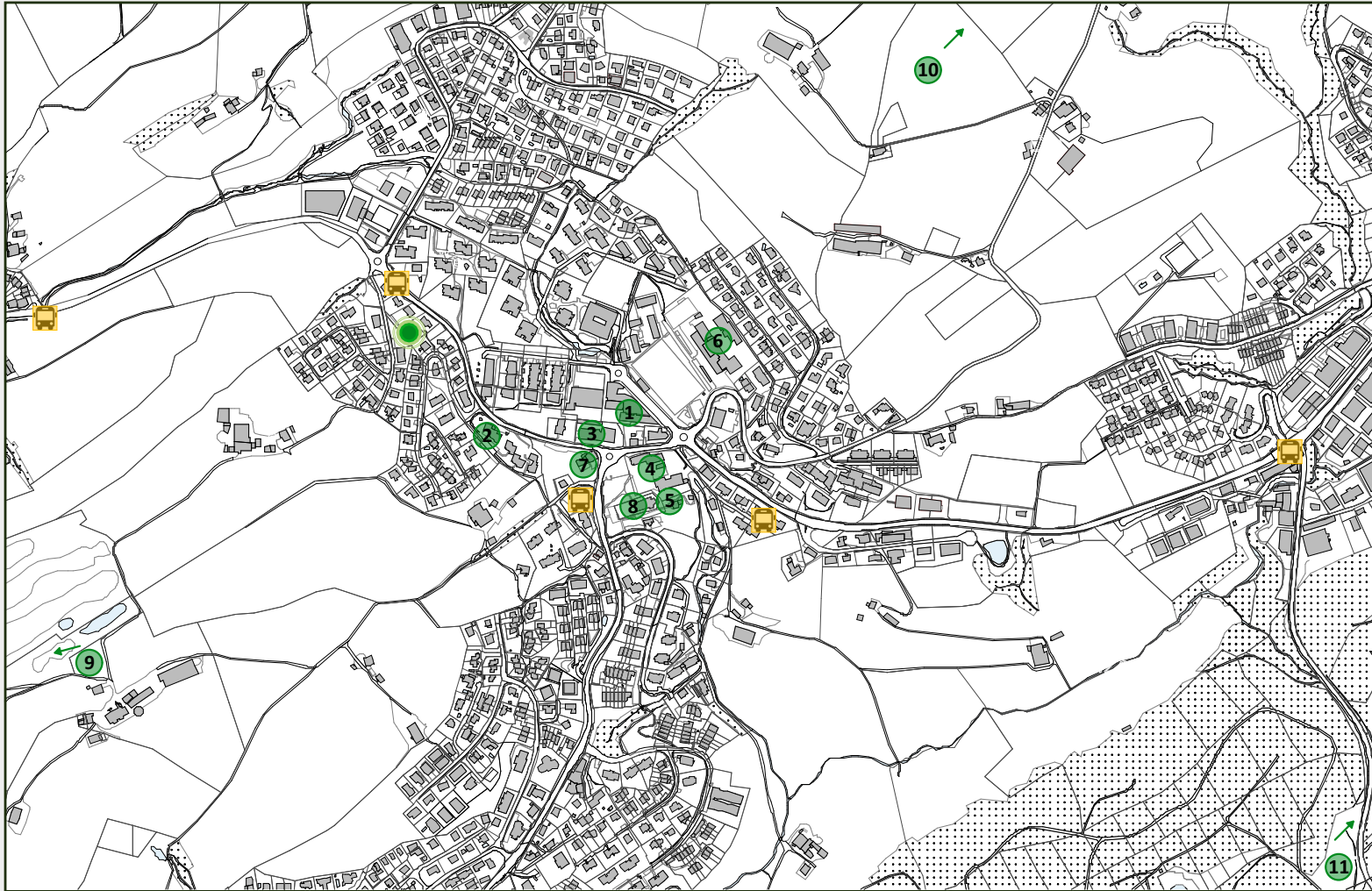
# An privilegierter Hanglage über den Dächern des Zentrums

An zentraler und sehr schöner Hanglage - mit unverbaubarer Weitsicht und mitten in einem gewachsenen Quartier - entsteht ein Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen. Die fünf Panoramawohnungen an der Sackhofstrasse 3a werden an erhöhter Lage mit Blick auf die Bergkette zwischen Rigi und Pilatus realisiert.

Adligenswil grenzt direkt an die Stadt Luzern und bietet gleichzeitig alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Die Bushaltestelle befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Verkehrshaus und Lido sind in 10 Minuten, die historische Altstadt Luzerns in nur 25 Minuten erreichbar.

Mit unserem Wohnungskonzept sprechen wir Personen an, welche sowohl die Ruhe einer Agglomerationsgemeinde schätzen, als auch zentral im Herzen der Schweiz leben wollen, die Nähe zur Stadt Luzern suchen und den gehobenen Standard einer modernen Wohnung geniessen möchten.



1. Coop
2. Migros
3. Bäckerei
4. Schule
5. Kindergarten
6. Sekundarschule
7. Restaurant Rössli
8. Katholische Pfarrkirche
9. Naherholungsgebiet  
und Golfplatz Dietschiberg
10. Naherholungsgebiet  
Dottenberg
11. Naherholungsgebiet  
Meggerwald

# Sie lieben schönes Wohnen?

Dann sind Sie bei den Panoramawohnungen Lärchenhain an der richtigen Adresse.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen bieten Spielraum für individuelle Einrichtungs- und Möblierungsvarianten. Ob Eichenparkett oder Fliesen, Sie bestimmen den Ausbaustandard. Die offene Küche, wie auch die Nasszellen können von den zukünftigen Eigentümern vielseitig und individuell gestaltet werden. Allfällige Änderungen gegenüber dem Standardausbau sind möglich, daraus resultierende Mehrkosten werden Ihnen aufgezeigt und zur Unterschrift vorgelegt.

Änderungen, welche die Gebäudehülle betreffen, sind nicht möglich. Sämtliche gebäudetechnischen Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch (Minergie zertifiziert), Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen.

**ES WERDEN HOCHWERTIGE MATERIALIEN VERWENDET, DABEI HABEN KONSTRUKTIV BEWÄHRTE LÖSUNGEN OBERSTE PRIORITÄT.**

**ARCHITEKTUR:** Der kompakte Neubau mit insgesamt fünf Geschosswohnungen - wovon zwei Wohnungen grosszügige Gartenflächen bieten - orientiert sich formal am äusseren Erscheinungsbild der Solitärbauten im Gebiet Sackhofstrasse.

Über die private Zugangsstrasse erreicht man den Hauptzugang zum Haus wie auch die Zufahrt zur Einstellhalle. Von der Einstellhalle aus können alle Wohnungen komfortabel mit dem Lift erreicht werden. Im Untergeschoss befinden sich die Keller- und Technikräume.

Die Grundrisstruktur entwickelt sich aus der Situation heraus und öffnet sich zur Aussicht. Das Gebäude ist hangseitig im Gelände verankert. Richtung Süden vergrössern sich die Öffnungen bis hin zu Einschnitten in Form von Loggien und auskragenden Terrassen in den oberen Geschossen.

Die Hauptwohnräume wie Küche, Essen und Wohnen befinden sich im vorderen Bereich des Wohnhauses zur Aussicht orientiert. Die Schlafbereiche, sowie Badezimmer und Nebenräume sind zurückgesetzt nach Osten oder Westen angegliedert.

Die zentrale Erschliessung ist im hinteren Teil des Grundrisses, an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes, angeordnet und erfolgt über den Eingang oder von der Einstellhalle her.

**UMGEBUNGSGESTALTUNG:** Das Wohnhaus wird von der Sackhofstrasse her über eine Privatstrasse erschlossen. Am Ende der Strasse befinden sich Einstellhallenplätze und der Zugang zum Haus.

Die zwei Gartenwohnungen bieten sehr viel Grünfläche und lassen für die künftigen Bewohner viel Entfaltungsspielraum.

**BIS AUF DIE PRIVATEN FLÄCHEN DER GARTENWOHNUNGEN BLEIBEN DIE FREIFLÄCHEN NATURBELASSEN, DIE BIODIVERSITÄT HÄLT BEIM EIGENEN GRUNDSTÜCK EINZUG.**

Das Grundstück wird mit vielen einheimischen Sträuchern umschlossen und bettet die gesamte Fläche in den bestehenden Grüngürtel an der Sackhofstrasse ein. Es entstehen dadurch viele Plätze, die geschützt von äusseren Blicken zum Verweilen einladen.



Die fünf Panoramawohnungen  
werden an erhöhter Lage  
mit Blick auf die Bergkette zwischen  
Rigi und Pilatus realisiert.

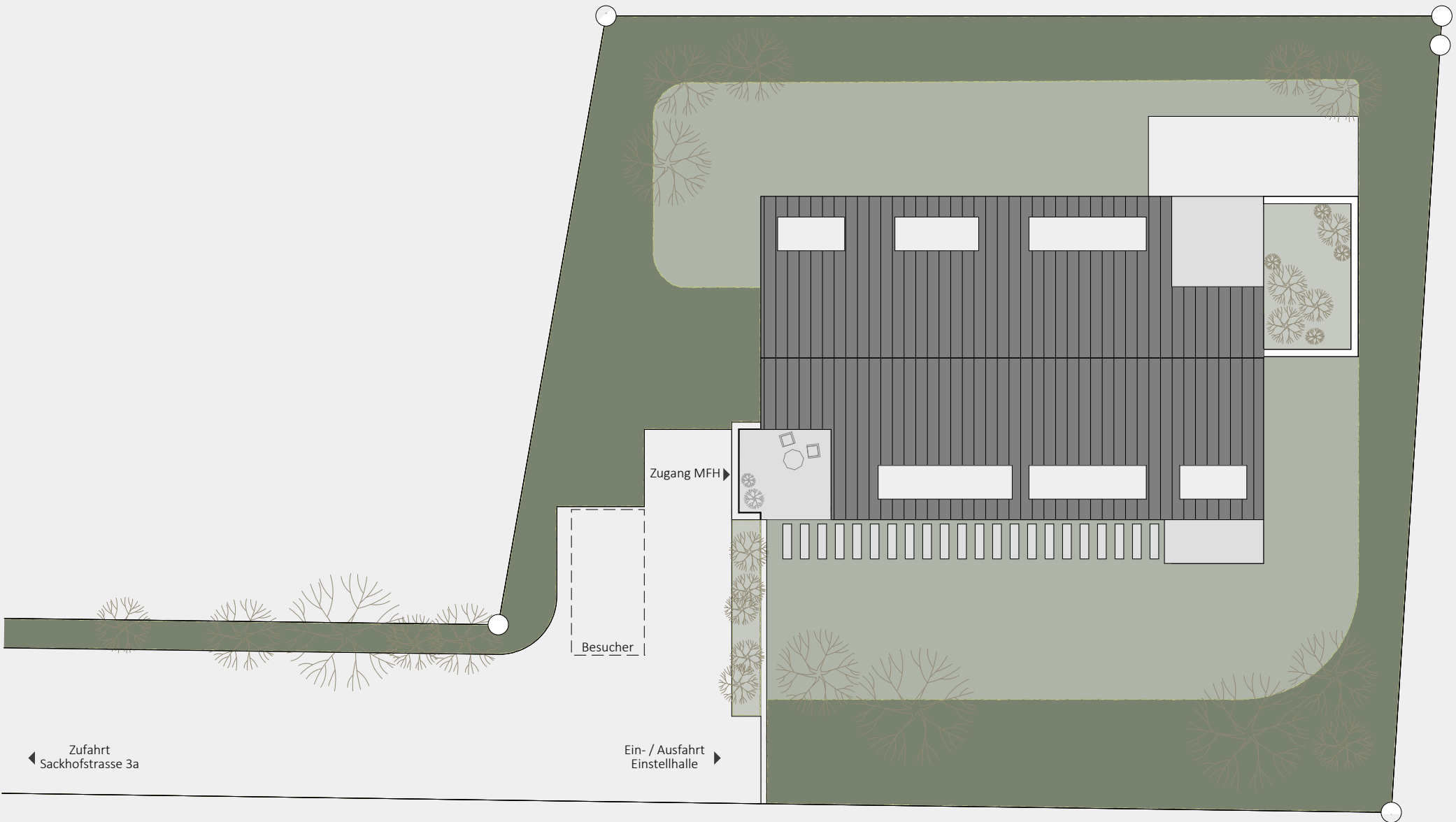












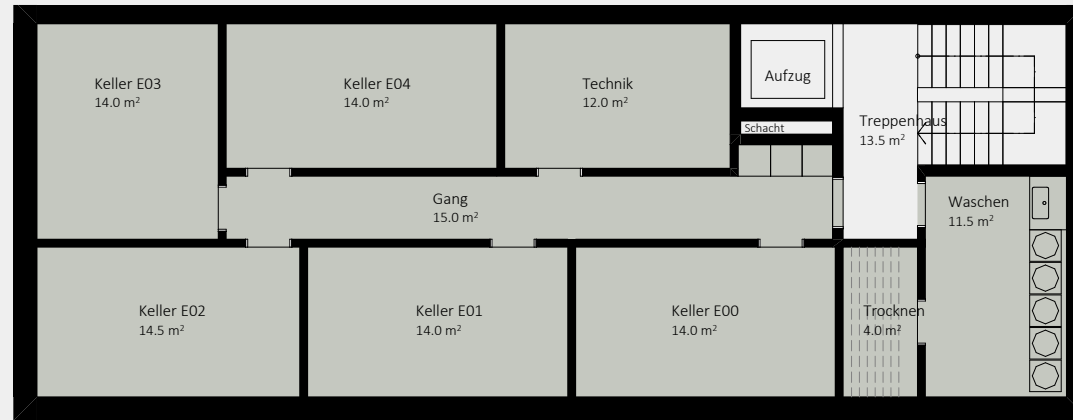
Zugang MFH ▶

Besucher

◀ Zufahrt  
Sackhofstrasse 3a

Ein- / Ausfahrt  
Einstellhalle ▶

## KELLER / WASCHEN



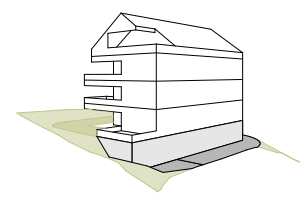
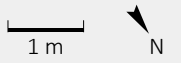
## EINSTELLHALLE





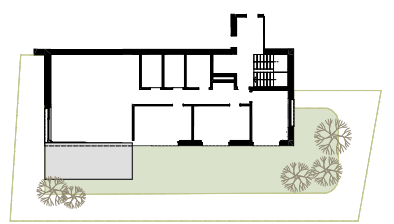


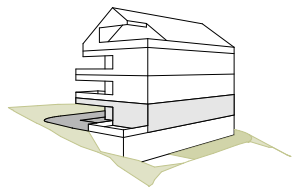
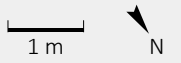
LG = Lüftungsgerät



**EBENE E00  
WOHNUNG 4.5 ZIMMER**

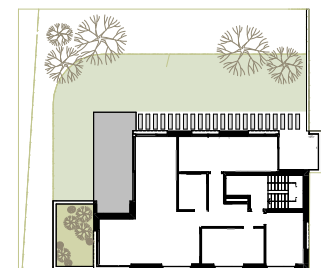
Bruttowohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Keller	14 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	21.5 m <sup>2</sup>
Garten	86 m <sup>2</sup>



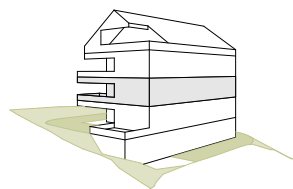


**EBENE E01**  
**WOHNUNG 4.5 ZIMMER**

Bruttowohnfläche	122.5 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	118.5 m <sup>2</sup>
Terrasse	25.5 m <sup>2</sup>
Loggia	9 m <sup>2</sup>
Garten	134.5 m <sup>2</sup>
Keller	14 m <sup>2</sup>

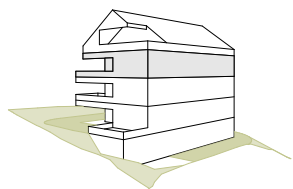






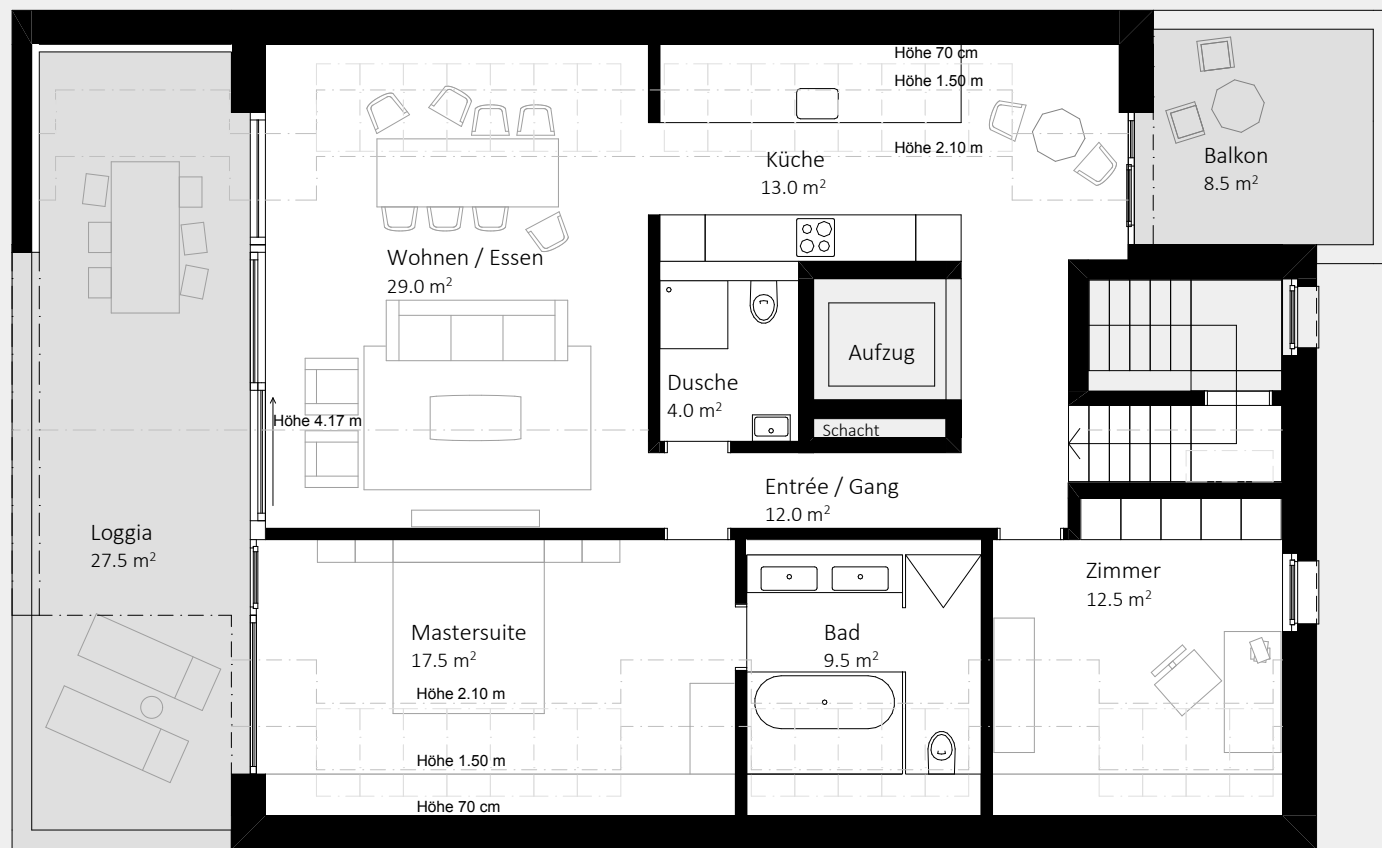
**EBENE E02**  
**WOHNUNG 4.5 ZIMMER**

Bruttowohnfläche	122.5 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	118.5 m <sup>2</sup>
Loggien	31.5 m <sup>2</sup>
Keller	14.5 m <sup>2</sup>

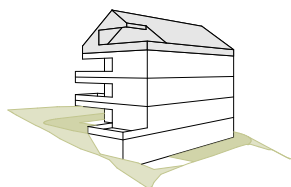
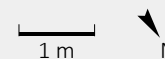


**EBENE E03**  
**WOHNUNG 4.5 ZIMMER**

Bruttowohnfläche	122.5 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	118.5 m <sup>2</sup>
Loggien	31.5 m <sup>2</sup>
Keller	14 m <sup>2</sup>



LG = Lüftungsgerät



**EBENE E04**  
**ATTIKAWOHNUNG 3.5 ZIMMER**

Bruttowohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	97.5 m <sup>2</sup>
Loggia	27.5 m <sup>2</sup>
Balkon	8.5 m <sup>2</sup>
Keller	14 m <sup>2</sup>







# Kurzbaubeschrieb

## ALLGEMEIN

### UNTERGESCHOSS

- Kellerumfassungswände in Stahlbeton, weiss gestrichen
- Zwischenwände in Kalksandstein, weiss gestrichen
- Böden in Stahlbeton mit Zementüberzug (Kellerräume) oder Hartbetonüberzug (Einstellhalle)
- Treppenhaus mit Sichtbetonwänden und Böden mit keramischer Platte

### ROHBAU

- Geschossdecken in Stahlbeton
- Umfassungswände (erdberührt) aus Stahlbeton
- Umfassungswände (nicht erdberührt) aus Stahlbeton oder Backstein
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Zimmertrennwände in Stahlbeton oder Backstein
- Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung

### FASSADE

- Kompaktfassade mit mineralischem Strukturputz gem. Farb-/Materialkonzept Architekt
- Wärmedämmung gemäss zertifiziertem Minergienachweis

### DACHKONSTRUKTION

- Steildach als Holz- oder Holzwerkstoffkonstruktion
- Dacheindeckung in Blech gem. Farb-/ Materialkonzept Architekt
- Unterdachkonstruktion
- Tragwerk mit Dämmung
- Dampfbremse
- Installationsebene
- Gipskartonplatte verputzt und gestrichen

### FENSTER

- Holz-Metallfensterkonstruktion, Farben gem. Farb-/ Materialkonzept Architekt
- Glasaufbau und Dämmwert gemäss Anforderungen (Wärme- und Schallschutznachweise)
- Drehflügel- oder Hebe-Schiebetüren zu Loggia gemäss Plan
- Fenster mit Dreh-/Kippbeschlag

### SICHERHEITSKONZEPT

- Videogegensprechanlage beim Eingangsbereich
- Einbruchhemmende Eingangstüren
- Fenster Gartenwohnungen in RC2 / RC2N

### SONNENSCHUTZ

- Wohnungen: elektrische Lamellenstoren
- Farbe und Material gemäss Vorgabe Architekt

### SONNENSTOREN

- Pro Sitzplatz, Terrasse oder grosse Loggia eine Gelenkarmmarkise, elektrisch
- Position, Material und Farbton gemäss Vorgabe Architekt

### LOGGIEN

- Decke in Stahlbeton, Untersicht abgerieben, gestrichen
- Metallgeländer gem. Plan und Farb-/ Materialkonzept Architekt
- Boden: Keramische Platten, Richtpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.-/m<sup>2</sup>
- Loggia-Reduit

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN**

- Wohnungsautomation LOXONE oder gleichwertig (Basis-Automation: Storen, Licht und Heizung)
- 1 Multimediateilnehmer pro Wohnung
- 1 Multimedia-Anschluss pro Schlafzimmer sowie 2 Anschlüsse im Wohnen / Essen
- Deckenlampenanschlüsse im Wohn-/Essbereich sowie in jedem Zimmer
- Einbauleuchten im Entrée-, Korridorbereich, Nasszellen und Küche gemäss Architektenplan
- 2 x Dreifachsteckdosen pro Zimmer oder Nebenraum
- 3 x Dreifachsteckdosen Wohnen / Essen (1x geschaltet)
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage
- Aussen-Steckdose und Leuchten auf Loggien gemäss Architektenplan

## **WÄRMEERZEUGUNG/ -VERTEILUNG**

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdsondenwärmepumpe und PV-Anlage
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Freecooling-System in allen Wohnräumen
- Einzelraumregulierung im Wohnen/Essen, in den Schlafzimmern und in den Nasszellen (pro Raum)

## **LÜFTUNGSANLAGE**

- Dezentrale Komfortlüftung mit Einzelgeräten pro Wohnung, individuell regulierbar
- Die technischen Räume in den Untergeschossen werden mechanisch belüftet
- Einstellhalle und Entsorgungsraum verfügen über eine mechanische Entlüftung (CO<sub>2</sub>- Entlüftung gemäss Vorgaben)

## **SANITÄRANLAGEN**

- Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe
- Sanitärapparate nach Vorschlag Architekt
- Enthärtungsanlage (Entkalkungsanlage)

## **AUFZUGSANLAGEN**

- Rollstuhlgängiger Aufzug für 6-8 Personen, Nutzlast max. 630 kg
- Attikawohnung verfügt über einen direkten Zugang

## **WOHNUNGSZUGÄNGE**

- Gemeinsames Treppenhaus
- Aufzug für alle zugänglich

## **KELLERRÄUME**

- Grosser, separater Kellerraum pro Wohnung
- Böden mit Zementüberzug gestrichen

## **WASCHEN/TROCKNEN**

- Gemeinsamer Trocknungsraum mit Secomat
- Abschliessbares Waschabteil, inkl. Waschmaschine und Tumbler
- Boden mit hochwertiger Feinsteinzeugplatte

## **EINSTELLHALLE**

- Automatisiertes Garagentor
- Boden mit Hartbetonüberzug
- Parkplatzmarkierung gestrichen
- Vorbereitete Anschlüsse für Elektroladestationen
- Abstellräume Fahrräder und Entsorgung

## **UMGEBUNG ALLGEMEIN**

- Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten
- Allgemeine Beleuchtung beim Haus- und Einstellhallenzugang
- Containerplatz gedeckt und abschliessbar bei Einfahrt Einstellhalle



## WOHNUNGEN

### AUSBAU WOHN- UND SCHLAFZIMMER

- Boden: Parkett, Landhausdielen Eiche, Richtpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 150.- /m<sup>2</sup>
- Wände: 1.5 mm Abrieb, weiss gestrichen
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- 2 Vorhangschienen pro Fensterfront VS 57, eingelassen
- Dachwohnung mit Vorhangbrettern

### AUSBAU KÜCHE

- Boden: Parkett, Landhausdielen Eiche, Richtpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 150.-/m<sup>2</sup>
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- Qualitätsküche mit Geräten von V-Zug oder gleichwertig, Abstellflächen und Rückwand Granit, Kühl- Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld, Backofen und Kombi-Steamer, Dampfabzug (Umluft mit Aktivkohlefilter), Unterbaubecken in Chrom-Nickel-Stahl, Hoch- und Hängeschränke gemäss Kollektion des ausführenden Unternehmers
- Budget brutto (inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.) CHF 45'000.-

### AUSBAU BAD, DUSCHHE, WC

- Boden und Wände: Keramische Platten, Wände im Spritzbereich raumhoch, Richtpreis, netto verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Teilweise Abrieb, weiss gestrichen
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen
- Sanitär-Apparate in weiss matt gemäss Auswahl Apparatliste
- Armaturen Chromstahl
- Waschtische inkl. Unterbauten gemäss Auswahl Apparatliste
- Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung
- Duschtrennwand wo möglich gemäss Plan
- Budget Apparate, Waschmaschine, Tumbler und Garnituren, brutto (exkl. Montagearbeiten) CHF 35'000.-

### TÜREN, SCHRÄNKE

- Wohnungsabschlussüren gemäss techn. Anforderungen (Wärme-, Schall- und Einbruchschutz) Türblätter weiss gespritzt, Dreipunktverriegelung mit Sicherheitsrosette und Spion (RC2)
- Stahlzargen weiss gespritzt, Türblätter und Innentüren kunstharzbeschichtet, weiss + Einsteckschloss mit Buntbart
- Einbauschränke kunstharzbeschichtet

### GEBÄUDEAUTOMATION

- Basis-Automation zur Regulierung von Licht, Sonnenschutz und Bodenheizung

### SCHLIESSANLAGE

- Sicherheitszylinder mechatronisch, Kaba Star oder gleichwertig.
- Pro Wohnung 7 Schlüssel, 2 Handsender für Garagentor, Schlüssel-Schalter

# Verkaufsbedingungen

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Allfällige Auflagen der Behörden, gesetzlich und technisch (Statik, Leitungsführung usw.) bedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen. Das gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse und für die Visualisierungen. Diese dienen zur Veranschaulichung des Bauprojektes und haben nur informativen Charakter. Sie stellen keine Materialfestlegung dar und es kann kein Ausführungsanspruch daraus abgeleitet werden. Die Farbe der Fassaden ist noch nicht definitiv und muss mit den Gemeindebehörden abgesprochen werden.

## **BAUBEGINN**

Sommer 2024

## **BAUVOLLENDUNG**

Frühjahr 2026

**Bauherrschaft**

Lärchenhain AG  
Sackhofstrasse 3a  
6043 Adligenswil

**Verkauf + Beratung**

ANTONIETTY ARCHITEKTEN AG  
Bürgenstrasse 23  
6005 Luzern  
architekten@antonietty.ch  
+41 41 318 00 10

**Architektur**

ANTONIETTY ARCHITEKTEN AG  
Bürgenstrasse 23  
6005 Luzern

