



## Erstvermietung attraktive Wohnungen

Schwandstrasse 9

6315 Alosen (Gemeinde Oberägeri ZG)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Ortsbeschrieb	3
Allgemeine Angaben	4
Mietpreise	6
Ortsplan	7
Situationsplan	8
Grundrisse 1. Obergeschoss	9
Grundrisse 2. Obergeschoss	10
Grundriss Untergeschoss	11
Foto-Impressionen	12
Kontakt	14

**Hinweis Dokumentation:** Sämtliche Angaben ohne Rechts- und Sachgewährleistung. Die Pläne sind nicht massstabgetreu.

## ORTSBESCHRIEB

### Wohnen in Alosen (Gemeinde Oberägeri)

Alosen ist ein erhöht gelegenes Dorf mit herrlicher Aussicht über das Ägerital. Es liegt zwischen Oberägeri und dem Ratenpass und gehört zur politischen Gemeinde Oberägeri. Die Einwohner von Alosen schätzen die herrliche Lage sowie die Ruhe und Aussicht sehr. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Alosen via der Buslinie 10 ab Oberägeri gut zu erreichen. Einheimische und Zuzüger leben Seite an Seite und gestalten miteinander das Leben der Dorfgemeinschaft. Die Gemeinde Oberägeri wird als attraktiver Wohnort von den rund 6'400 Einwohnern sehr geschätzt, denn in der heutigen Zeit wirkt echtes Dorfleben sowie ländlicher Charme in Verbindung mit einer wunderbaren Natur als Gegenpol zur Hektik im Alltag. Ob in einem der vielen verschiedenen Dorfvereine oder einfach als Hobby, laden rund um den herrlichen Ägerisee verschiedenste Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Lande zum Verweilen und Erholen ein. Selbstverständlich bietet das Wohnen im Kanton Zug sowohl für Private, als auch für Firmen ideale Steuervorteile.

### Infrastruktur

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, Restaurants, Strandbad, Hallenbad sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im nahen gelegenen Dorfkern von Oberägeri. Die Stadt Zug ist in ca. 20 Minuten und die Städte Luzern sowie Zürich sind in ca. 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Regelmässige Verbindungen des öffentlichen Verkehrs führen von Alosen nach Oberägeri, von wo aus man problemlos Anschlüsse in Richtung Schwyz sowie Zug hat. Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulen befinden sich in Oberägeri.



## ALLGEMEINE ANGABEN

### Lage

An der Kreuzung der Schwandstrasse und dem Kirchweg in Alosen entsteht das neue Mehrzweckgebäude der Gemeinde Oberägeri. Der grosse Mehrzwecksaal im Erdgeschoss wird aktiven Vereinen wie der Fasnachtsgesellschaft, der Chlausrotte oder den Trychlern und Schwingern zur Verfügung stehen. In den beiden Obergeschossen werden vier attraktive Mietwohnungen realisiert. Es sind dies eine 5½-Zimmer-Wohnung sowie eine 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und zwei 4½-Zimmer-Wohnungen im 2. Obergeschoss.

### Bezugstermine

Alle vier Wohnungen werden per 1. November 2022 bezugsbereit sein.

### Mindestmietdauer / Mietzinsdepot

Es wird eine Mindestmietdauer der Mietverträge von knapp einem Jahr bis zum 30.09.2023 festgelegt. Bis zum Bezug der Wohnungen muss ein Mietzinsdepot von zwei Monats-Brutto-Mietzinsen auf einem Sperrkonto hinterlegt werden.

### Heiz- und Betriebskosten

Für die Heiz- und Betriebskosten sind Akontozahlungen aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt worden. Die definitive Abrechnung erfolgt jeweils per 31.03. Es können sowohl Rückzahlungen, wie auch Nachzahlungen aus der definitiven Abrechnung resultieren.

### Einstellplätze

Pro Wohnung kann ein Einstellplatz für Fr. 150.00 / Monat im Untergeschoss gemietet werden. Zudem besteht die Möglichkeit jeweils das eigene Zweitfahrzeug vor der Garage abzustellen.

### Haustiere

Die Haustierhaltung muss schriftlich von der Verwaltung bewilligt werden. Hierfür erfolgt eine separate Prüfung der Grundlagen.

## Angaben zu den Wohnungen

Die Liegenschaft wird nach dem heutigen Stand der Bautechnik erstellt und verfügt unter anderem über folgende Ausbaustandards:

- moderne, gut konzipierte Küchen mit V-Zug Geräten
- Pflegeleichte Calciumsulfat-Fliessestrich Bodenbeläge
- Wandbeläge aus Variovlies Tapete gestrichen
- Nasszellen mit Mosaik Bodenplatten
- Garderoben-Einbauschränke
- elektrische Storen
- Bodenheizung mit Raumthermostaten (Fern-Holzsplit-Heizung)
- Decken mit Holzverkleidung
- sehr hohe Raumhöhen im 2. Obergeschoss
- Reduit mit Anschluss für Waschturm in jeder Wohnung
- Wasch- und Trocknungsraum mit Waschmaschine/Tumbler im UG
- separates Kellerabteil pro Wohnung
- Veloabstellmöglichkeiten im Untergeschoss



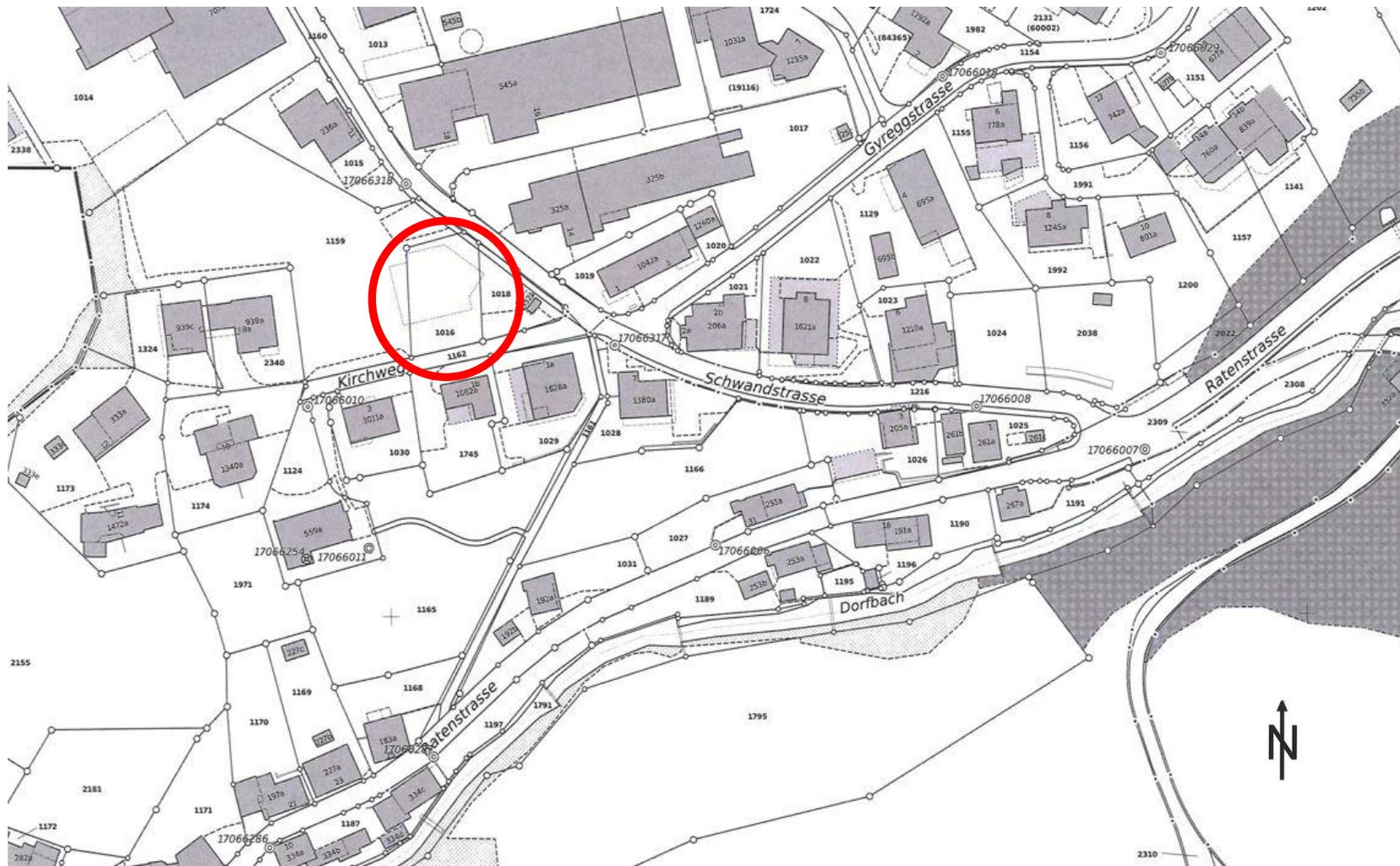
## MIETPREISE

Nr.	Wohnung	Geschoss	NWF m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Nettomiete CHF	HK/BK Akonto CHF	Bruttomiete CHF
1	5½-Zimmer-Wohnung west	1. OG	121.2	34.5	7.3	2'300.00	270.00	2'570.00
2	4½-Zimmer-Wohnung ost	1. OG	104.8	28.2	6.5	2'000.00	250.00	2'250.00
3	4½-Zimmer-Wohnung west	2. OG	109.0	48.4	6.5	2'150.00	260.00	2'410.00
4	4½-Zimmer-Wohnung ost	2. OG	105.1	26.8	6.5	2'100.00	250.00	2'350.00
	Garagenplatz zu CHF 150.00	UG						





# SITUATIONSPLAN



## GRUNDRISSE 1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 1  
5½-Zimmer-Wohnung west

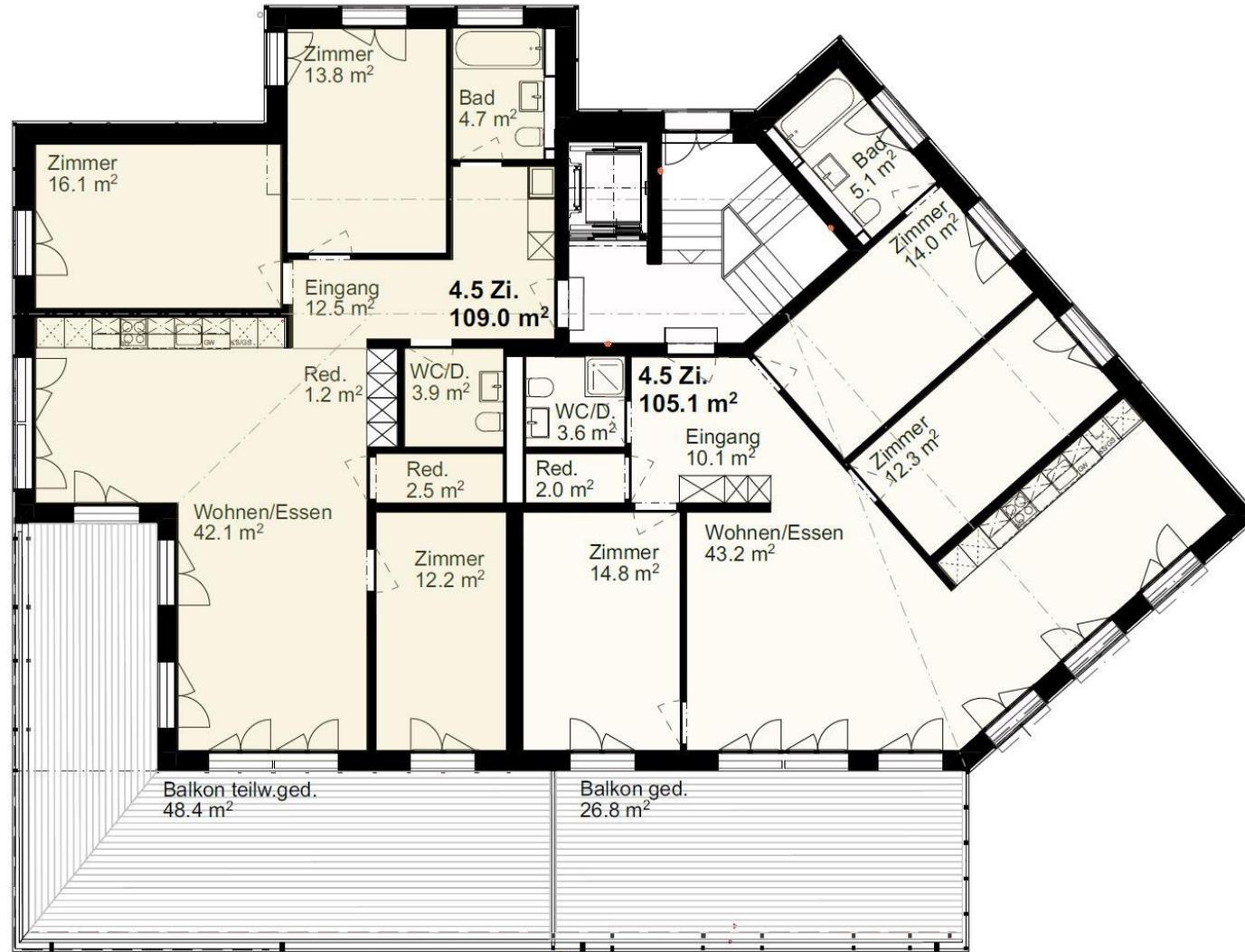
Wohnung Nr. 2  
4½-Zimmer-Wohnung ost



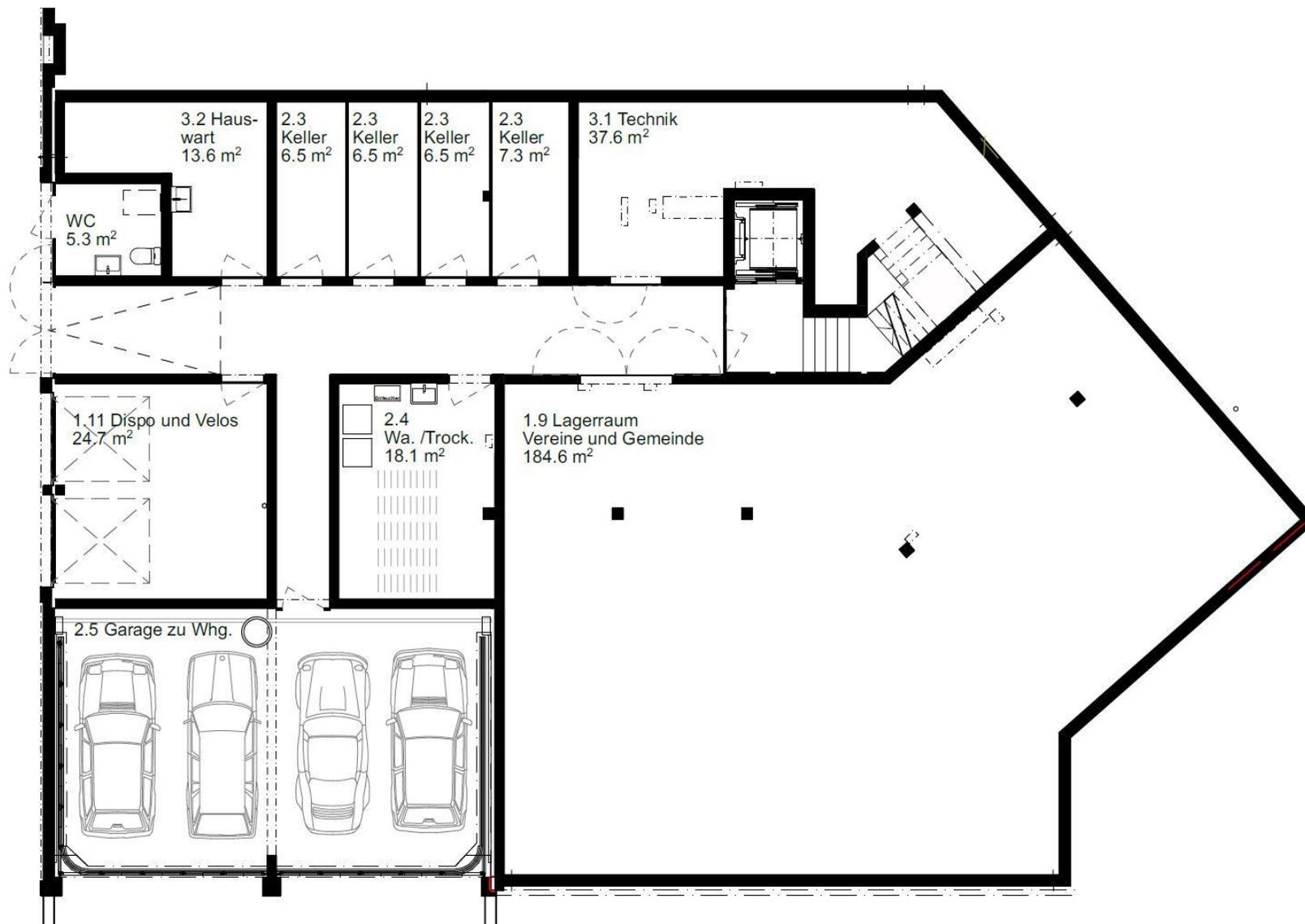
## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 3  
4½-Zimmer-Wohnung west

Wohnung Nr. 4  
4½-Zimmer-Wohnung ost



## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



## FOTO-IMPRESSIONEN





## KONTAKT

Haben Sie noch offene Fragen oder wünschen Sie eine Besichtigung?  
Gerne geben wir Ihnen die Besichtigungstermine bekannt und stehen für Fragen zur Verfügung.

**Matter & Partner Immobilien AG**  
Daniel Matter und Patricia Kennel  
Zugerstrasse 4  
CH-6314 Unterägeri

Telefon +41 41 750 43 84  
Homepage [www.matter-immobilien.ch](http://www.matter-immobilien.ch)  
E-Mail [info@matter-immobilien.ch](mailto:info@matter-immobilien.ch)

