



## **HOCHWERTIGE 4,5-ZIMMER-DUPLEX- WOHNUNG MIT WEITSICHT UND 2 BALKONEN**

Luzernstrasse 31 | 4554 Etziken | Referenz : 5679890

**CHF 795'000.-**

## INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	21

## HOCHWERTIGE 4,5-ZIMMER-DUPLEX-WOHNUNG MIT WEITSICHT UND 2 BALKONEN

CH-4554 Etziken | Luzernstrasse 31 | **CHF 795'000.-**



Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum dieser besonderen Maisonettewohnung. Grosse Fensterfronten sorgen für ein helles, einladendes Ambiente und betonen die grosszügige Raumwirkung. Die offene Galerie im Dachgeschoss verleiht dem Wohnraum zusätzliche Höhe und schafft ein Gefühl von Weite – ideal für entspannte Abende oder gesellige Momente.

Die Wohnung kombiniert moderne Architektur mit heimeligen Dachschrägen und hochwertigen Materialien, wodurch ein einzigartiges Wohngefühl entsteht.

### Raumaufteilung & Ausstattung

#### Untere Etage:

- Grosszügiger Eingangsbereich
- Helles Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht
- Moderne, hochwertig ausgestattete Küche – lässt keine Wünsche offen
- Zwei grosse Schlafzimmer mit integrierten Einbauschränken
- Stilvolles Badezimmer mit hochwertigen Materialien
- Separates Gäste-WC
- Gedeckter Balkon (**25 m<sup>2</sup>**) mit herrlicher Weitsicht

#### Galeriegeschoss:

- Grosszügiger, vielseitig nutzbarer Galerieraum
- Perfekt als Büro, Lounge, Bibliothek oder Rückzugsort
- Zugang zum zweiten Balkon (**11 m<sup>2</sup>**) mit Ausblick ins Grüne

### ANGABEN

Referenz: **5679890**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnungen: **12**

Wohnfläche: **122 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2024**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Heizanlage: **Wärmepumpe**



## Weiterer Komfort

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Eigener Waschturm (WM / TU)
- Free-Cooling-System
- Entkalkungsanlage
- Lichtdurchflutete Räume durch intelligente Architektur
- Heimelige Dachschrägen
- Ruhige, gepflegte Umgebung
- Privates Kellerabteil

## Parkierung

- **2 Einstellhallenparkplätze** können für je **CHF 40'000.–** dazugekauft werden

## Fazit

Diese Maisonettewohnung ist nicht einfach ein Zuhause – sie ist ein **Lebensgefühl**. Grosszügig, modern, lichtdurchflutet und mit einem Ambiente, das sofort Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Geniessen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Simon Schweizerhof  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-4554 Etziken | Luzernstrasse 31 | **CHF 795'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	49 m	1 min.	-	-
Primarschule	1.36 km	25 min.	9 min.	4 min.
Geschäfte	1.6 km	26 min.	9 min.	4 min.
Restaurants	159 m	3 min.	3 min.	2 min.

## ANGABEN

CH-4554 Etziken | Luzernstrasse 31 | **CHF 795'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Balkone	<b>2</b>
Typ	<b>Wohnung</b>	Heizanlage	<b>Wärmepumpe</b>
Referenz	<b>5679890</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Wohnfläche	<b>122 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Bruttowohnfläche	<b>122 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>	Netto Fläche	<b>107 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Kellerfläche	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2024</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Wohnungen	<b>12</b>	Innenparkplatz	<b>2 nicht inklusive I CHF 80'000.-</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Geschäfte
- Kinderfreundlich
- Ländlich
- Bushaltestelle

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Besucherparkplätze

#### INNENBEREICH

- Lift
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung
- Einstellhallenplatz
- Keller
- Lichtdurchflutet
- Offene Küche
- Einbauschrank

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Waschmaschine
- Secomat
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

## INNENANSICHT



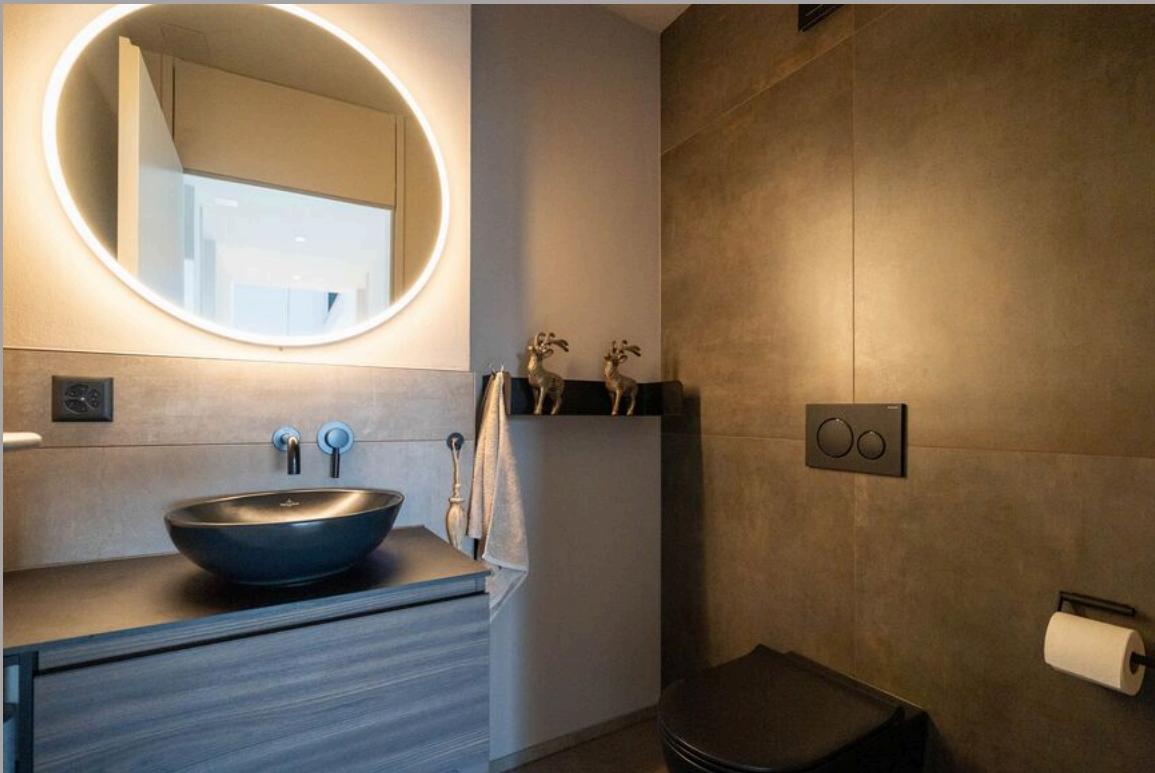




















## AUSSENANSICHT





## Etziken

### Etage 1



## Etziken

Etage 2

