



GROSSZÜGIGE 4,5-ZIMMER WOHNUNG AN ZENTRALER LAGE

St. Niklausengasse 7 | 6010 Kriens | Referenz : 5730614

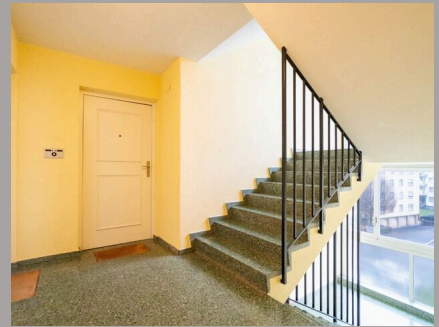
CHF 665'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	5
Grosse Bilder	7
Grundrissplan	14
Grundrissplan	15

GROSSZÜGIGE 4,5-ZIMMER WOHNUNG AN ZENTRALER LAGE

CH-6010 Kriens | St. Niklausengasse 7 | **CHF 665'000.-**



Die gepflegte Liegenschaft befindet sich an **zentraler und dennoch ruhiger Lage in Kriens**, mit **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖV und Freizeitangeboten in bequemer Gehdistanz**. Das Mehrfamilienhaus mit **insgesamt 28 Wohnungen** erstreckt sich über **7 Stockwerke** und präsentiert sich dank laufender Investitionen in einem **guten Unterhaltszustand**.

Highlights der Liegenschaft:

- Sehr zentrale, zentrumsnahe Lage
- Lift (erneuert 2022)
- Gepflegte Umgebung
- Laufend renoviert und unterhalten
- Öl-Heizung (2014)
- Teilweise erneuerte Fenster
- Erneuerte Fassaden und Dach (2014)
- Elektrische Installationen mit aktuellem SINA-Nachweis
- 7 Garagenparkplätze à CHF 30'000.-
- 16 Aussenparkplätze à CHF 18'000.-
- **Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, mehrere Wohnungen im Paket zu erwerben.**

Diese **4.5-Zimmer-Wohnung** bieten ein **grosszügiges Raumangebot** und ist ideal für **Familien oder Käufer mit Platzbedarf**. Dank der klaren Raumstruktur lassen sich Wohnen, Arbeiten und Rückzug optimal kombinieren.

ANGABEN

Referenz: **5730614**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Wohnungen: **28**

Wohnfläche: **89 m²**

Baujahr: **1967**

Letzte Renovierungen: **2022**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Ölheizung**



Raumangebot:

- Geräumiger Eingangsbereich
- Grosses Wohnzimmer
- Separate Küche
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

Besonderheiten:

- Sehr guter, laufend unterhaltener Zustand
- Lift im Gebäude
- Kellerabteil inklusive
- Zentrale Lage mit Schulen & Einkauf in Gehdistanz
- **Das EWL Luzern plant bis im Jahr 2028 Kriens mit sicherer, erneuerbarer und lokaler Wärme zu versorgen**

Kaufpreise der jeweiligen Wohnungen:

- 1.5-Zimmer-Wohnungen

Kaufpreis: CHF 295'000.– pro Wohnung

- 2.5-Zimmer-Wohnungen

Kaufpreis: CHF 395'000.– pro Wohnung

- 3.5-Zimmer-Wohnungen

Kaufpreis: CHF 565'000.– pro Wohnung

- 4.5-Zimmer-Wohnungen

Kaufpreis: CHF 665'000.– pro Wohnung

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

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Yannis Simon
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

ANGABEN

CH-6010 Kriens | St. Niklausengasse 7 | **CHF 665'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Balkon	1
Typ	Wohnung	Anzahl Etagen (Total)	7
Referenz	5730614	Heizanlage	Ölheizung
Zimmer	4.5	Wärmeverteilung	Radiator
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Gut
Badezimmer	1	Wohnfläche	89 m²
Baujahr	1967	Bruttowohnfläche	89 m²
Letzte Renovierungen	2022	Netto Fläche	78 m²
Wohnungen	28	Parkplätze	Ja, optional

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Parkplatz
- Garage

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Wohnküche
- Keller
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Gemeinschaftswaschküche
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal



PASSIO
IMMOBILIEN AG

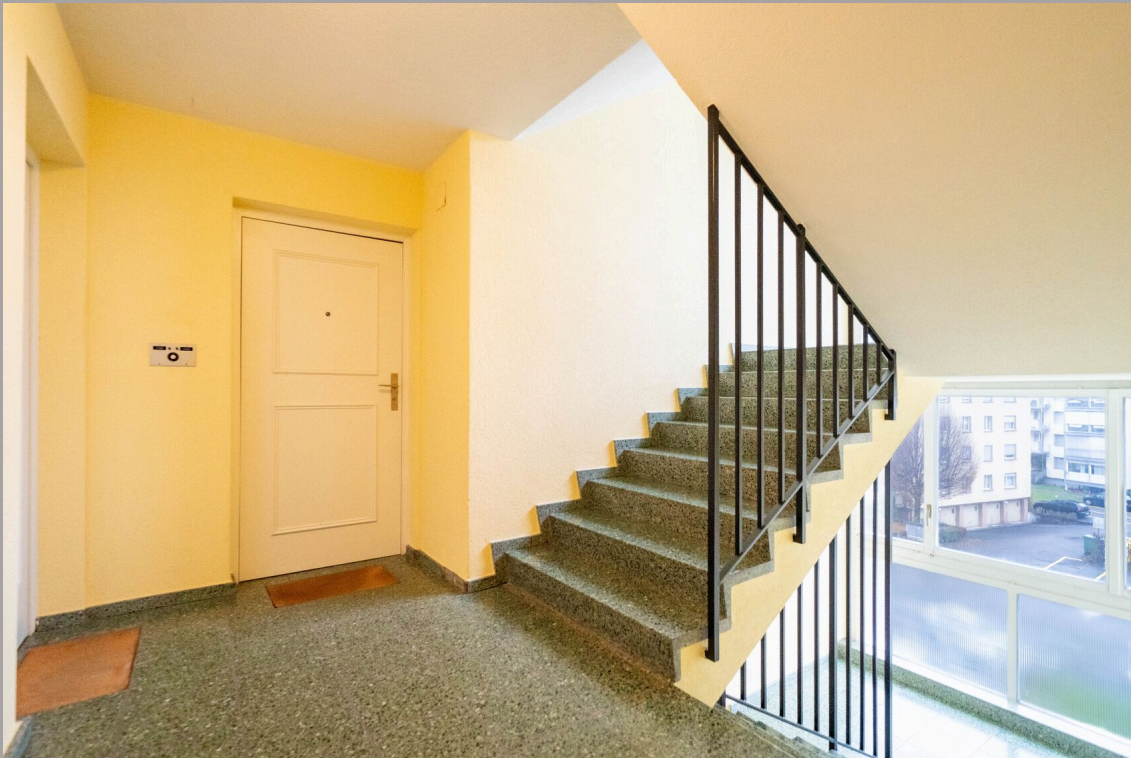
AUSSENANSICHT





PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT















PASSIO
IMMOBILIEN AG

Kriens

4,5-Zimmer Wohnung



1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.07
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

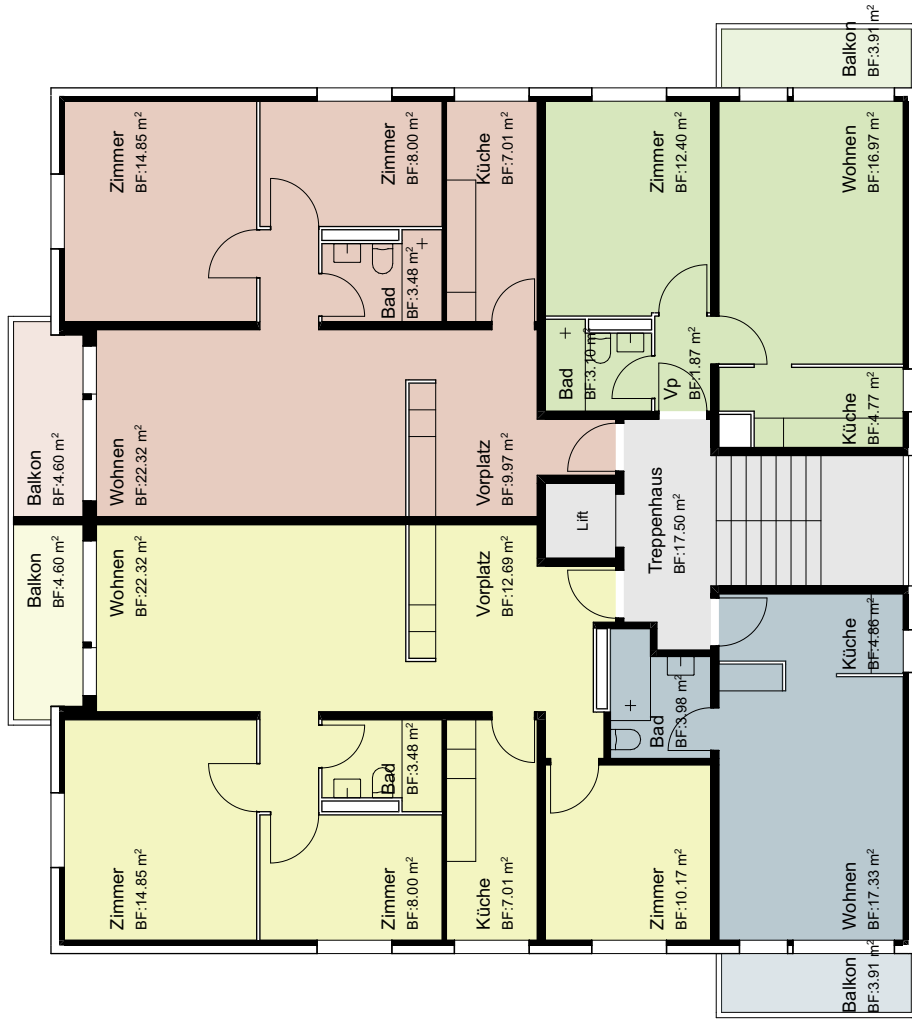
2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.07
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.07
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.07
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²



1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.06
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

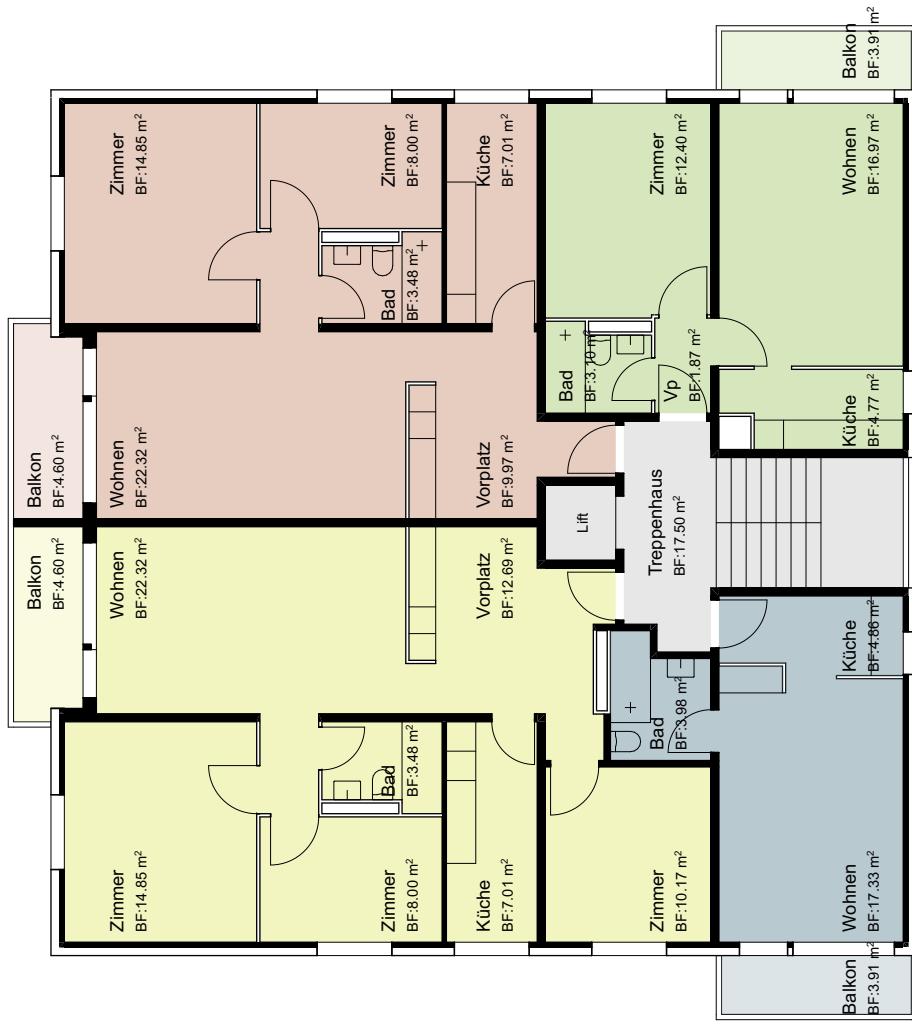
2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.06
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.06
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.06
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²



1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.05
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

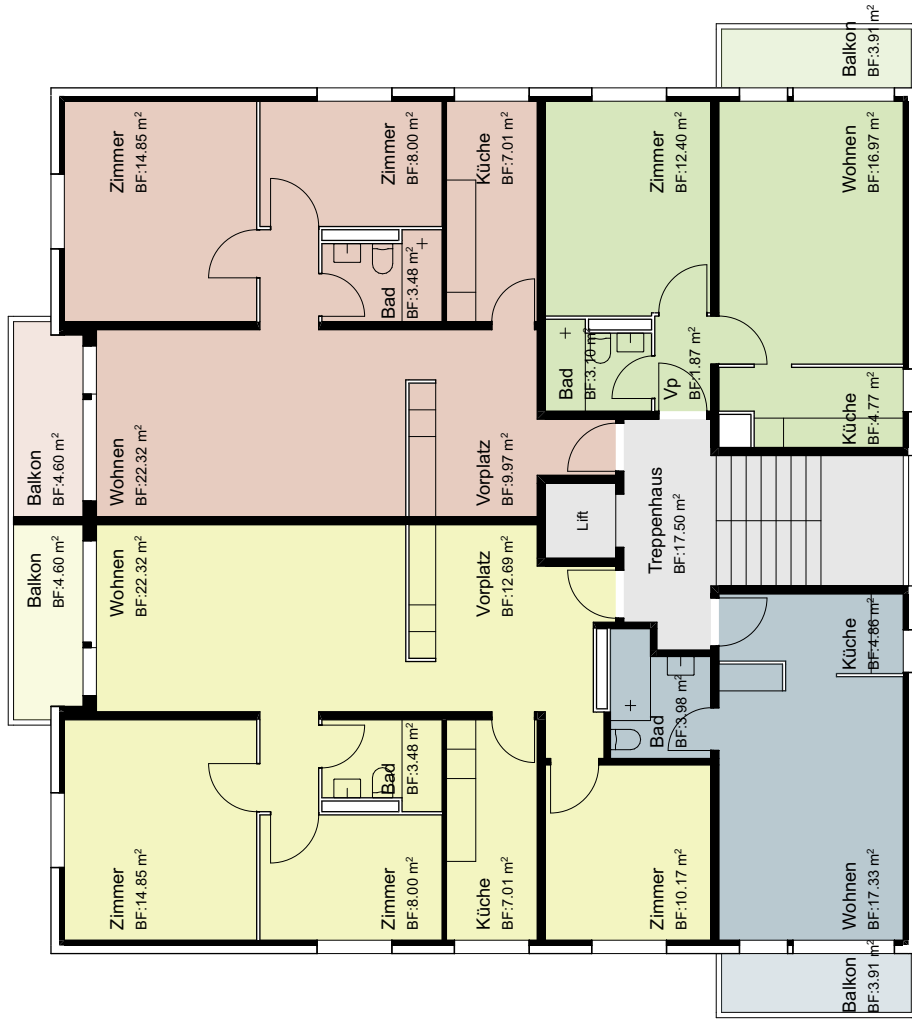
2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.05
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

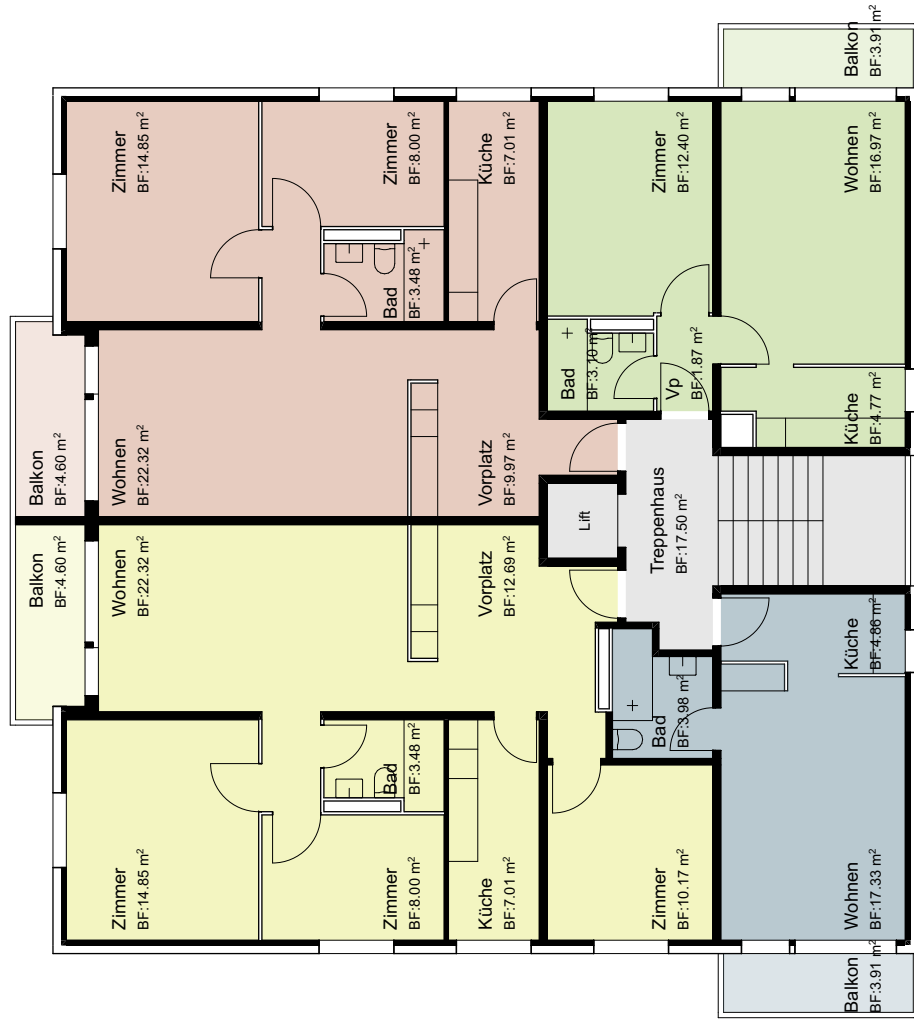
3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.05
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.05
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²





1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.04
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.04
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.04
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.04
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²
 Wohnflächen HNF
 211.00 m²



1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.03
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

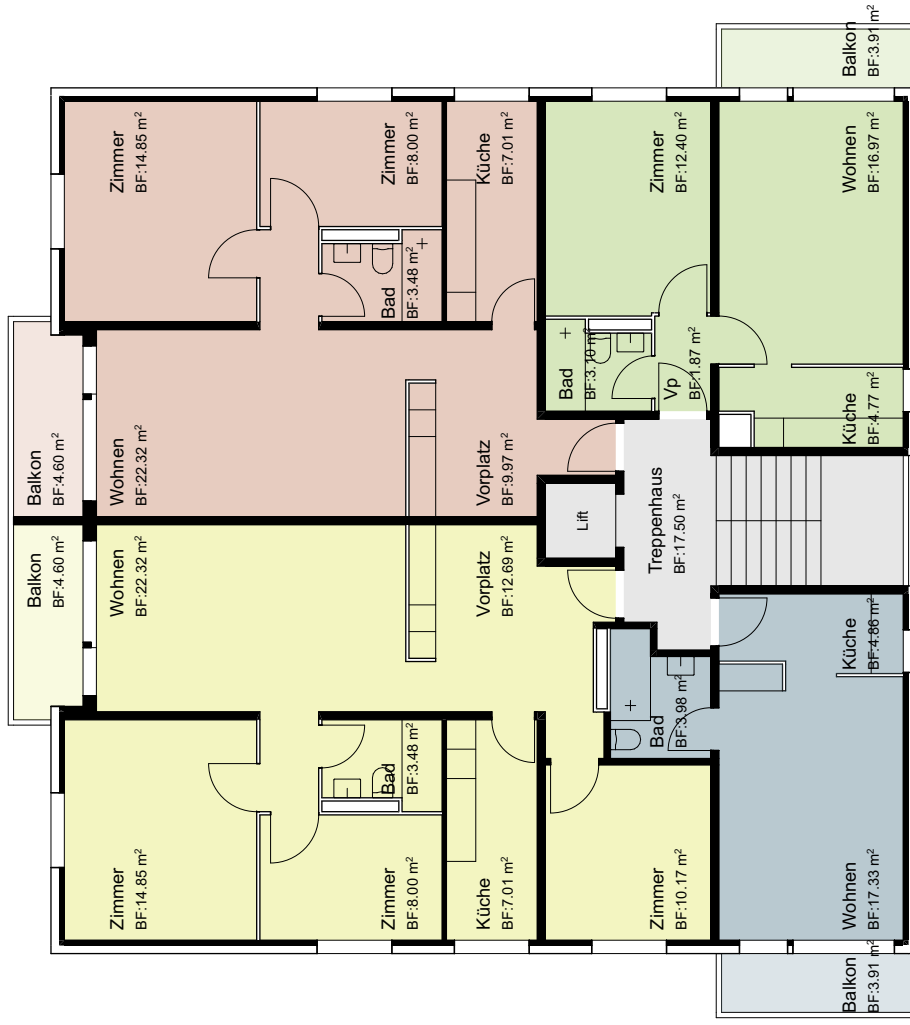
2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.03
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.03
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.03
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²



1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.02
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

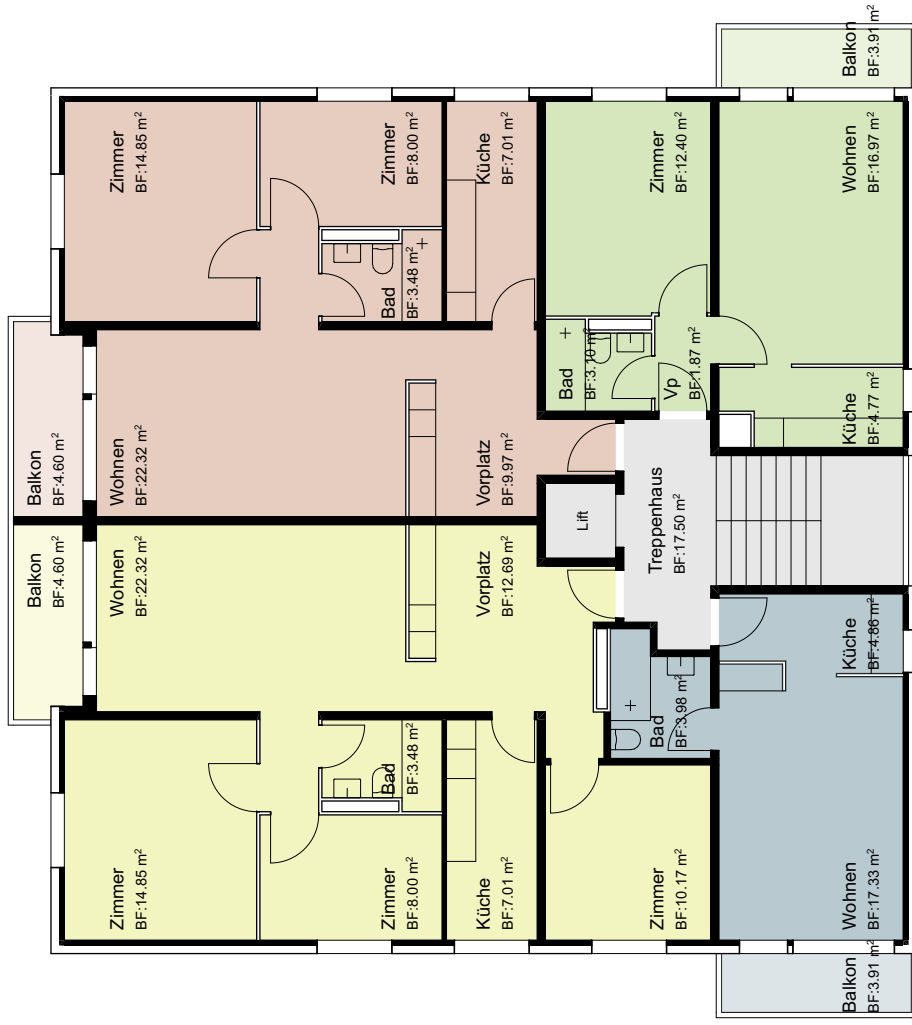
2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.02
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91m²

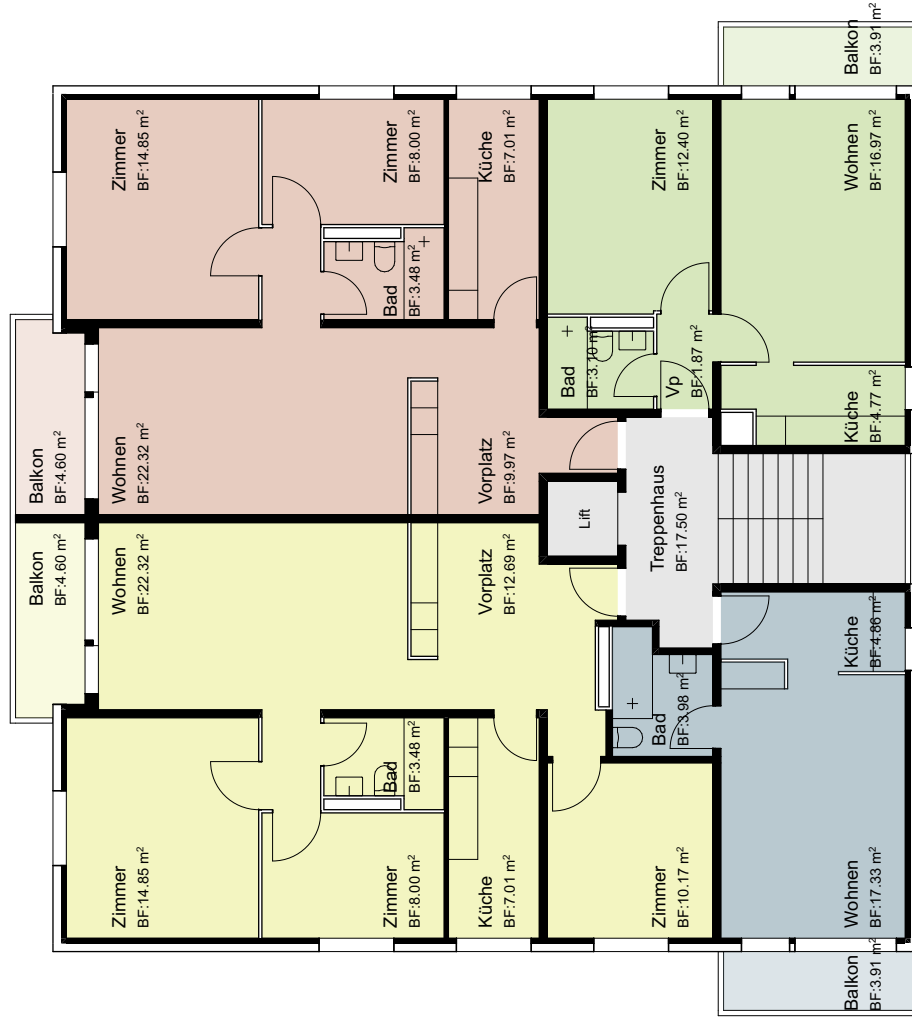
3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.02
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.02
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²





1.5 Zimmer WHG
 Nr 01.01
 HNF 26.40m²
 ANF 3.91m²

2.5 Zimmer WHG
 Nr 02.01
 HNF 39.50m²
 ANF 3.91 m²

3.5 Zimmer WHG
 Nr 03.01
 HNF 66.10m²
 ANF 4.60 m²

4.5 Zimmer WHG
 Nr 04.01
 HNF 79.00m²
 ANF 4.60 m²

Geschossfläche
 256.27 m²

Wohnflächen HNF
 211.00 m²
 Treppenhaus VF
 17.50 m²





Geschossfläche	257.40 m ²
Garagen Total HNF	118.30 m ²
Verkehrsfläche VF	34.00 m ²
Allgemeine Fläche NNF	69.50 m ²
Technikfläche FF	4.90 m ²



1 Zimmer WHG
 Nr 01.01-07
 NNF 2.60-3.30m²

2 Zimmer WHG
 Nr 02.01-07
 NNF 3.30-4.10m²

3 Zimmer WHG
 Nr 03.01-07
 NNF 4.10 m²

4 Zimmer WHG
 Nr 04.01-07
 NNF 4.30-6.30m²

Geschossfläche
 289.61 m²

Treppenhaus / VF
 22.42 m²
 Kellerräume / NNF
 140.31 m²
 Technikräume / FF
 46.28 m²





Situation / Umgebung:

Bauherrschaft	Z11 Immo GmbH, Glütschbachstrasse 100, 3661 Uetendorf	Objekt	C631 Niklausenstrasse 7, 6010 Kriens	rb
	SQWER AG, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun	Datum	11.12.2025	Datum 11.12.2025 MST: 1:250