



SPANNENDE KAPITALANLAGE: ZENTRALE 2,5-ZIMMER WOHNUNG AN TOP LAGE

St. Niklausengasse 7 | 6010 Kriens | Referenz : 5730626

CHF 395'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

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

SPANNENDE KAPITALANLAGE: ZENTRALE 2,5-ZIMMER WOHNUNG AN TOP LAGE

CH-6010 Kriens | St. Niklausengasse 7 | **CHF 395'000.-**



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 **attraktive 2.5-Zimmer-Wohnung** eignet sich ideal für **Singles, Paare oder Investoren**. Der praktische Grundriss bietet eine angenehme Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

ANGABEN

Referenz: **5730626**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **2.5**

Schlafzimmer: **1**

Badezimmer: **1**

Wohnungen: **28**

Wohnfläche: **43 m²**

Baujahr: **1967**

Letzte Renovierungen: **2022**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Ölheizung**



Raumangebot:

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Helles Wohn- und Esszimmer
- Separate Küche
- Schlafzimmer in angenehmer Grösse
- Badezimmer mit Badewanne / Dusche
- Balkon

Besonderheiten:

- Sehr gepflegter Zustand
- Ideal als Eigenheim oder Anlageobjekt
- Lift im Haus
- Kellerabteil inklusive
- **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 395'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Balkon	1
Typ	Wohnung	Anzahl Etagen (Total)	7
Referenz	5730626	Heizanlage	Ölheizung
Zimmer	2.5	Wärmeverteilung	Radiator
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	Gut
Badezimmer	1	Wohnfläche	43 m²
Baujahr	1967	Bruttowohnfläche	43 m²
Letzte Renovierungen	2022	Netto Fläche	37 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

BESONNNUNG

- Optimal



PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT



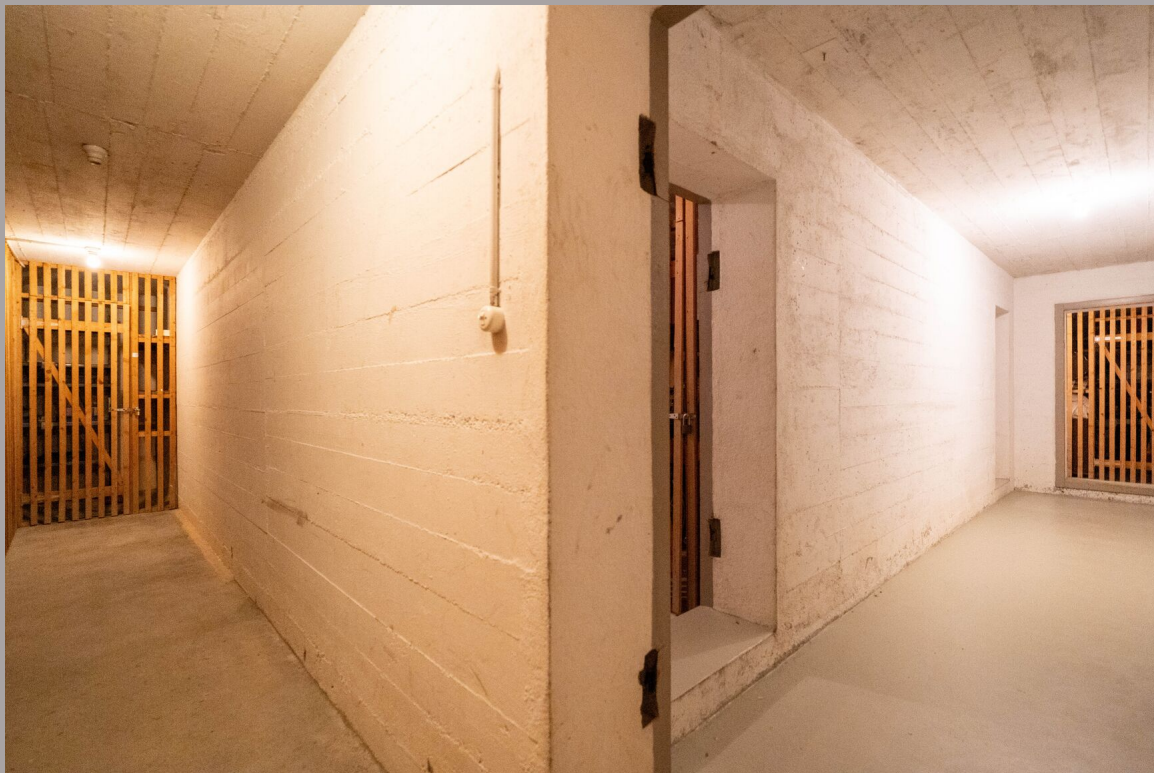


INNENANSICHT







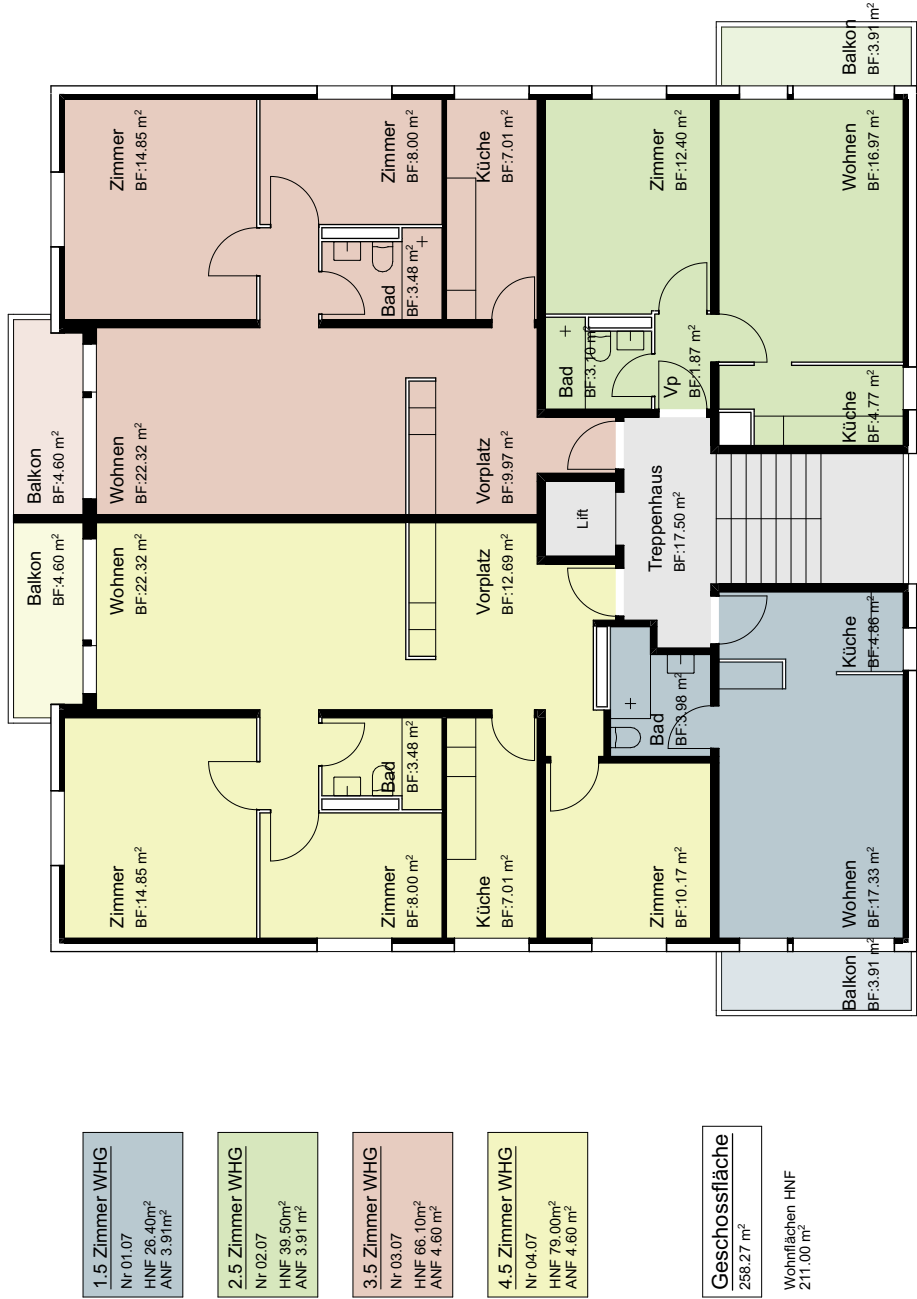


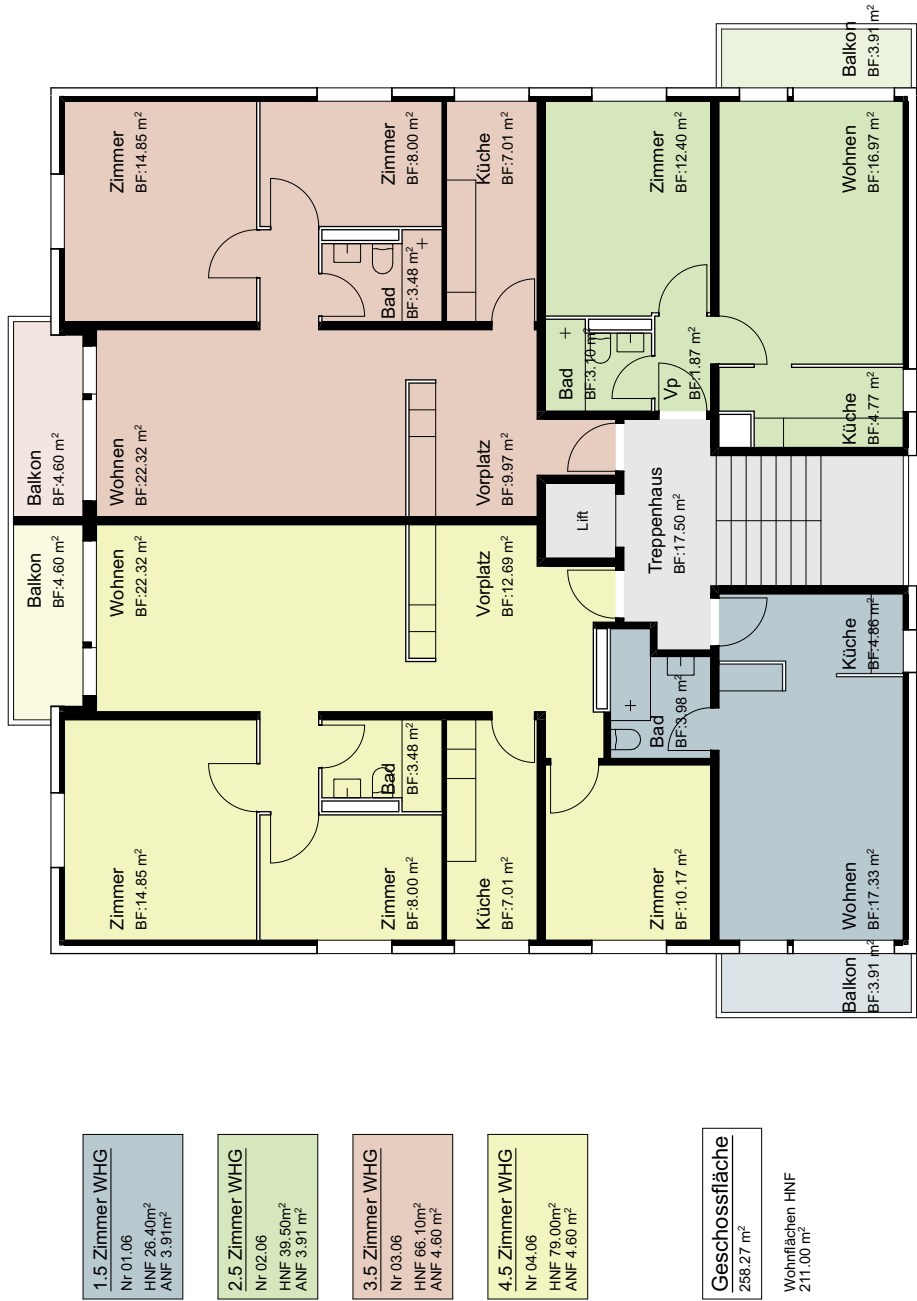


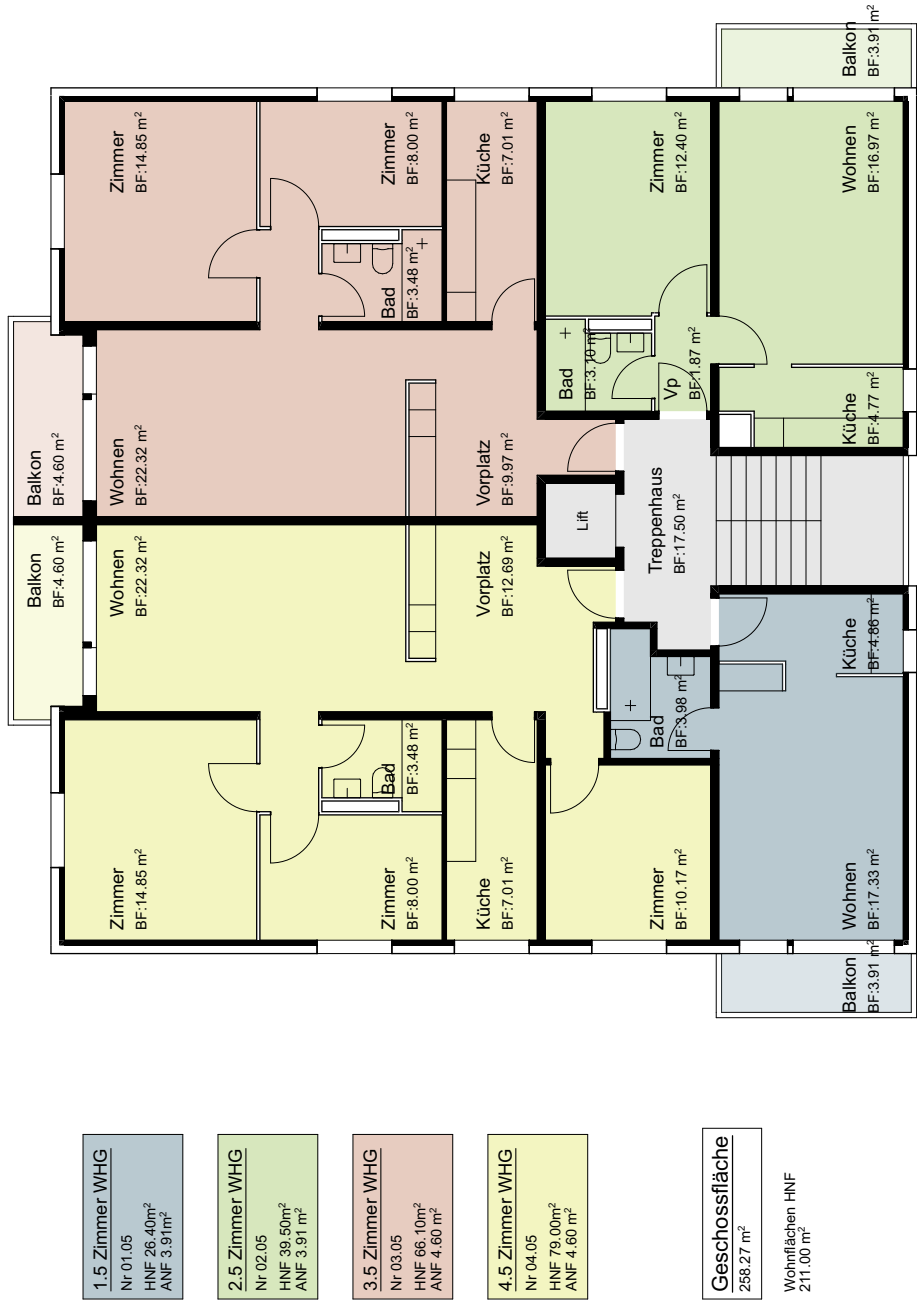
Kriens

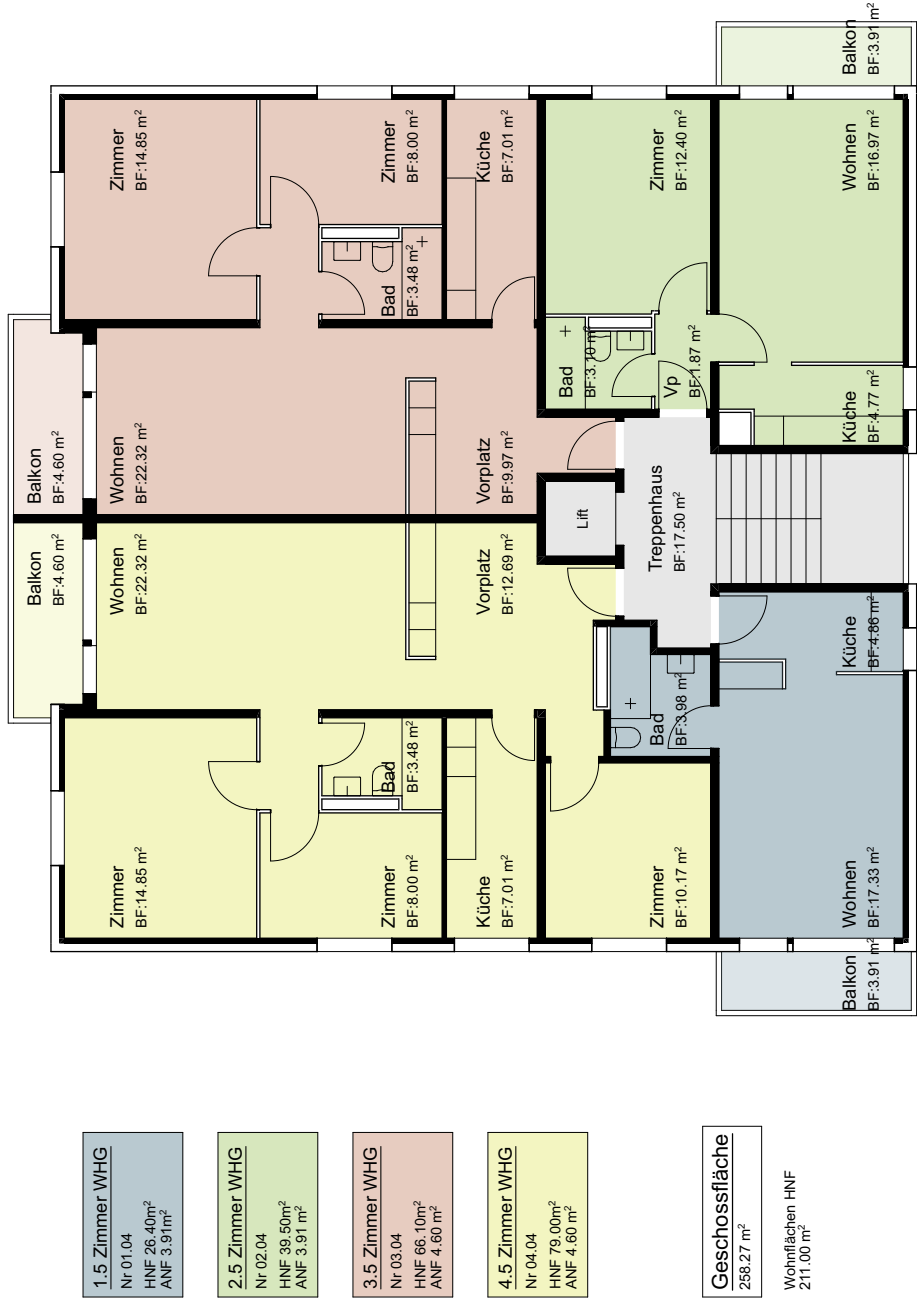
2,5-Zimmer Wohnung

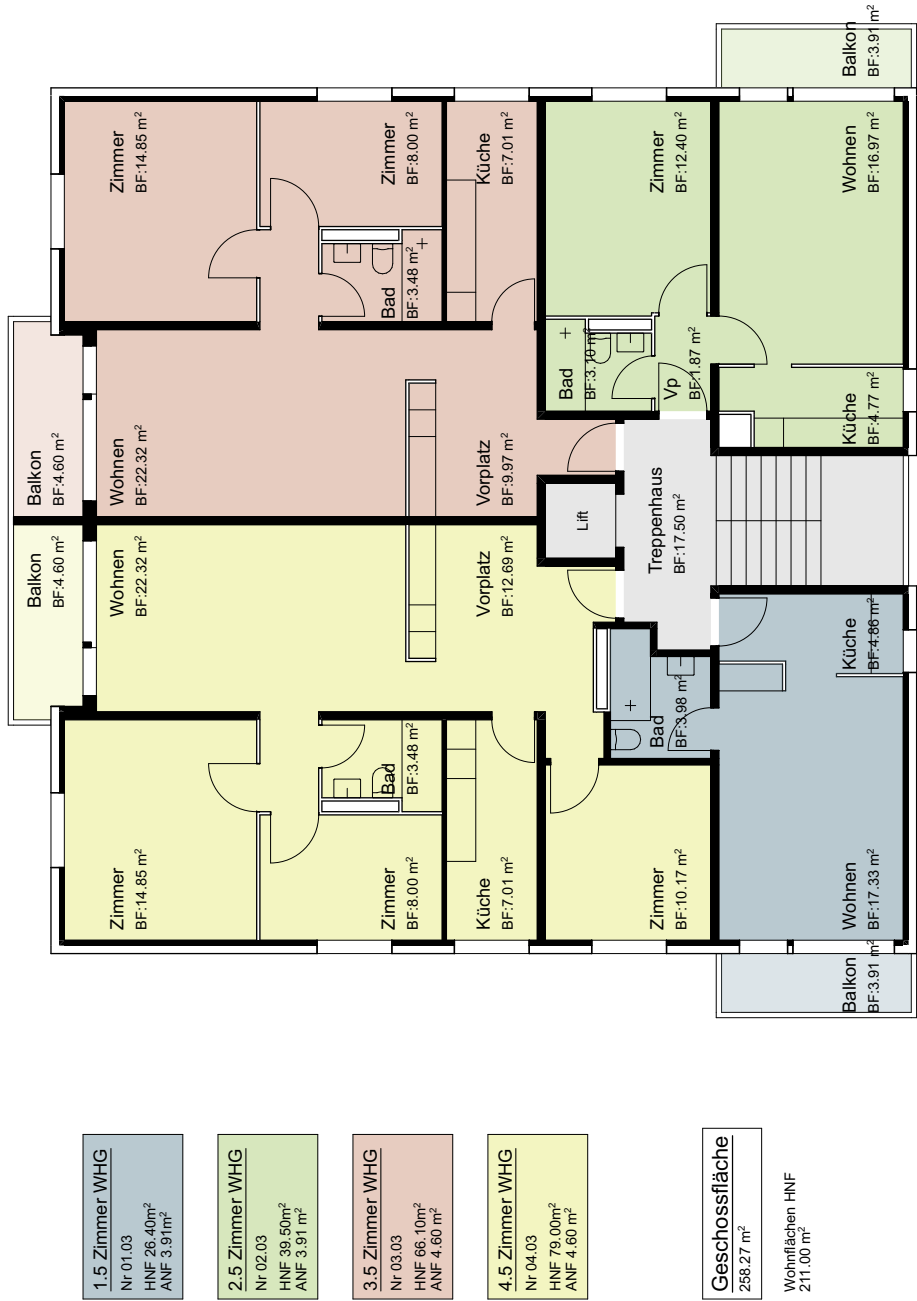


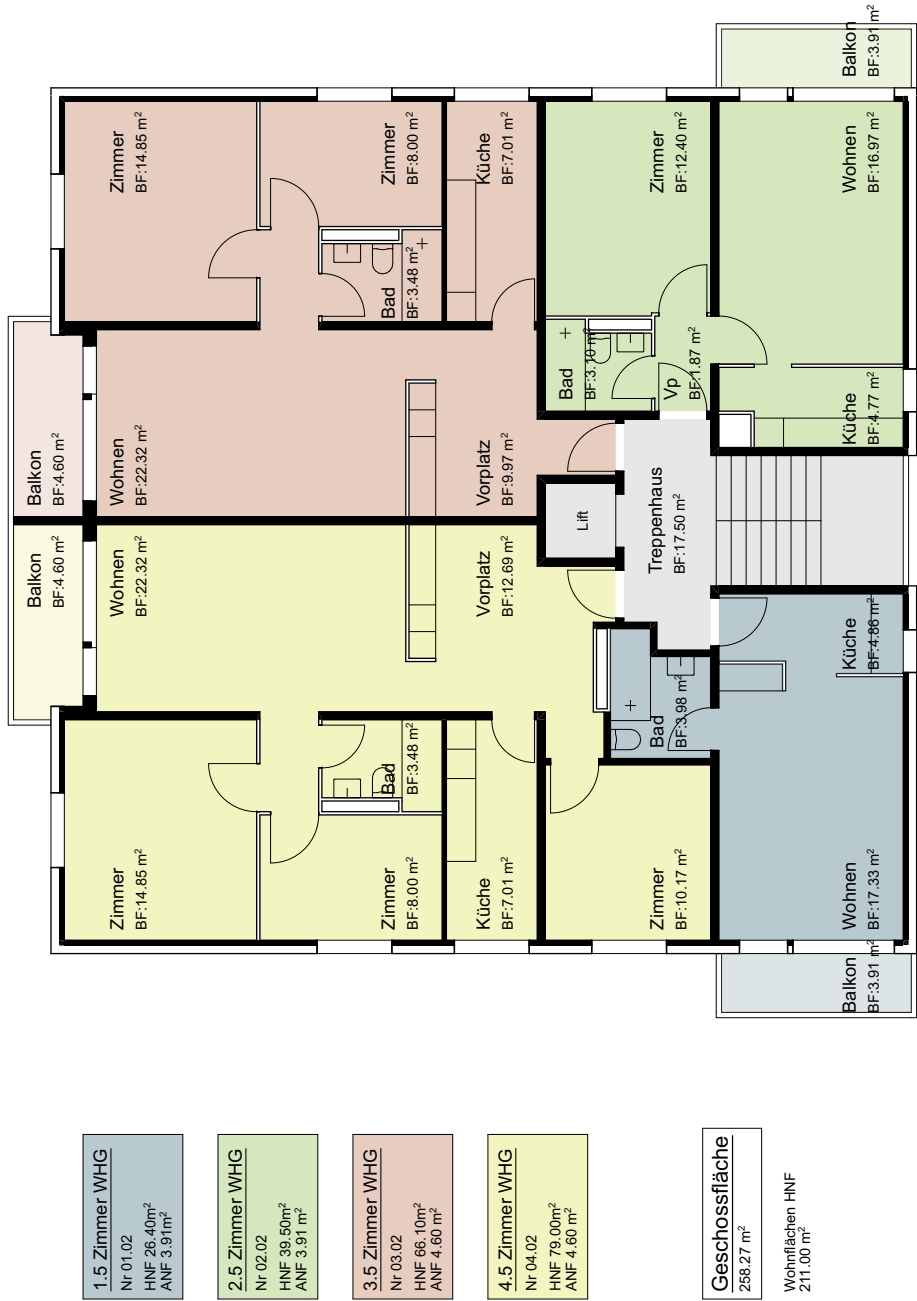






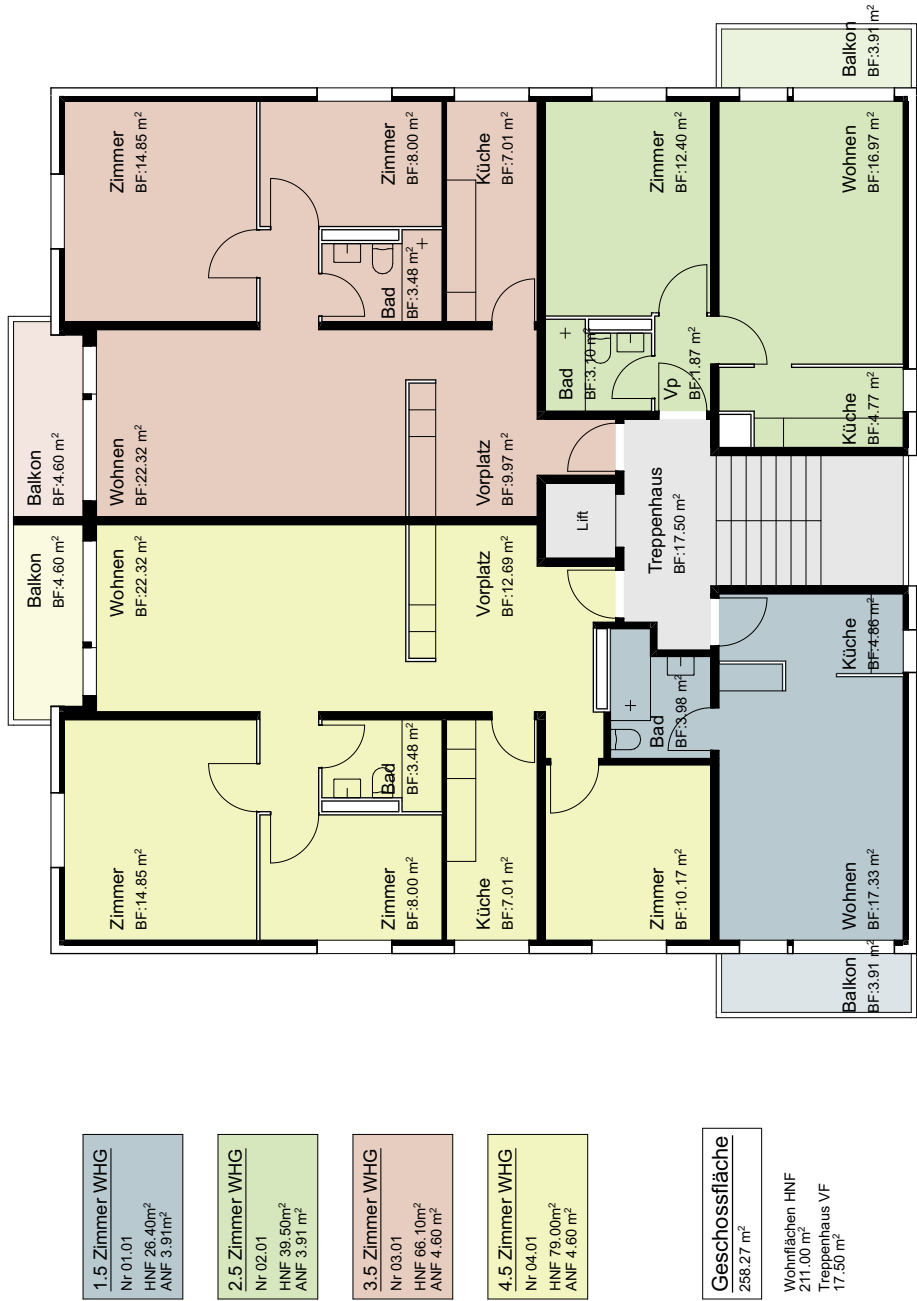






4

Grundriss 2.Obergeschoss:





Grundriss Eingangsgeschoss:

Bauherrschaft	Z11 Immo GmbH, Glöschbachstrasse 100, 3861 Uelendorf	Objekt	C631 Niklausenstrasse 7, 6010 Kriens	rb
	SQWER AG, Scheibenstrasse 6, 3800 Thun	Datum	11.12.2025	Datum
MST. 1:100				rb



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

4

Grundriss Kellergeschoss:

Bauherrschaft	Z11 Immo GmbH, Glöschbachstrasse 100, 3661 Uelendorf	Objekt	C631 Niklausenstrasse 7, 6010 Kriens	rb			
		Datum	11.12.2025	Datum	11.12.2025	MST	1:100



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