

## UNVERBAUBAR – 65 M<sup>2</sup> WOHNEN/ESSEN – EINMALIGER GRUNDRISS



<b>Adresse</b>	6340 Baar, Hof Himmelrich 1, weitere Infos: <a href="http://www.baar.ch/">www.baar.ch/</a>	
<b>Objekte</b>	4 ½-Zimmer-Attikawohnung, 2. OG, in 7-Familienhaus, 2 Garagenplätze mit 400V-Steckdosen für Elektroauto	
<b>Baujahr/Fläche</b>	1986/ Wohnungsanierungen im 2003 und 2013 / Wohnfläche ca. 150 m <sup>2</sup> BGF	
<b>Aussen-/Nebenräume</b>	2 Terrassen mit je 18 und 15 m <sup>2</sup> , 2 Aussen-Abstellräume, ca. 40 m <sup>2</sup> Stauraum in der Wohnung, 2 Kellerabteile (davon ein Weinkeller mit Naturboden) im 1. UG	
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung möglich	
<b>Lage</b>	Die einzigartige 4 ½-Zimmer-Attikawohnung ist im 2. OG eines 7-Familienhauses, ausgangs Baar an erhöhter Aussichtslage. Ein bewilligtes Umfahrungsprojekt wird die Aegeristrasse so beruhigen, so dass diese Lage künftig als eine ruhige Wohnlage bezeichnet werden kann (ist bereits im Bau). Der Bus 34 bringt Sie in 5 Minuten zum Bahnhof und ins Zentrum Baar. Die Busstation ist nur 50 m vom Haus entfernt. Ein kurzer Weg für die Kleinen zum 300 m entfernten Kindergarten.	
<b>Innenausbau</b>	Die Renovationen (2003/2013) machen die Wohnung zu einem eleganten Zuhause, dass Ihnen sicher gefallen wird. Hellbeige Feinsteinzeugbodenplatten in allen Räumen (ausser Bädern), neue Terrassenböden/Wände mit Feinsteinzeugplatten, elektrische Jalousien, neue Elektroinstallationen, Isolation der Giebeldecke, Malen der Wohnung, Ersatz Hebeschiebe-Fenster. Grosszügiges Wohn-/Esszimmer mit Warmluftcheminée, mit 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Klafs-Sauna. Die Küche und die Bäder sind gepflegt, entsprechen aber nicht mehr ganz dem heutigen Design.	
<b>Spezielles</b>	Die zwei geschützten West-Terrassen bieten einmalige Sonnenuntergänge und wunderbaren Aussenraum zur Entspannung. In den Dachschrägen und auf den Terrassen sind praktische Stauräume vorhanden. Die vielen Wände sind ein Traum für jeden Kunstliebhaber, sei es zum Aufstellen von antiken Möbeln oder Skulpturen oder fürs Aufhängen von kostbaren Gemälden. Hier können Sie sich entfalten und zu Hause fühlen. Diese Wohnung hat es in sich – wünschen Sie weitere Informationen?	
<b>Steuerfuss 2018</b>	53 % (ohne Kirchensteuer, Baar hat den tiefsten Steuerfuss im Kt. Zug)	
<b>Richtpreis</b>	4 ½ Zimmer-Attikawohnung:	CHF 1'550'000
	2 Garagenplätze mit Elektroanschluss (400V) :	CHF 80'000

Wünschen Sie weitere Informationen? Beatrice Falke, [info@falke-immobilien.ch](mailto:info@falke-immobilien.ch) oder [Tel. 044 820 18 18](tel:0448201818), freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und sendet Ihnen gerne die ausführlichen Verkaufsunterlagen zu oder zeigt Ihnen die Wohnung persönlich.