

CASA RIVIERA

ELEGANTES WOHNEN IM DORF MIT SEESICHT

CASA
R1



2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer- Eigentumswohnung

**Neubau Mehrfamilienhaus
Bühlstrasse 1, 6354 Vitznau**

HERZLICH WILLKOMMEN IN VITZNAU!



Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt / Adressen und Kontakte
2	Vitznau in Kürze
3	Ortsplan
4	Projektbeschrieb
5	Umgebungsplan
6	-2. Einstellhalle / Innenparkplätze
7	-1. Gartengeschoss/ Kellerräume
8	0. Erdgeschoss / Aussenparkplätze
9 - 24	Wohnung 01 - 16
25 - 30	Visualisierungen
31	Allgemeines zum Kauf

Adressen / Kontakte

Bauherrschaft

A+ Invest AG
Hauptstrasse 21
6315 Oberägeri

Architekt

Vonplon Architektur AG
Büelmattweg 4
6340 Baar

Verkauf und Beratung

Küttel Immobilien-Treuhand AG
Gschwendstrasse 5a
6442 Gersau

+41 41 829 05 05
info@k-immobilien.ch





Vitznau in Kürze

Vitznau liegt an der Luzerner Riviera, eingebettet zwischen dem Südhang der Rigi und dem weltbekannten Vierwaldstättersee. Der Ort im Herzen der Schweiz hat, trotz starker Veränderungen in den letzten Jahren, seinen ganz eigenen Charme bewahrt.

Vitznau ist ein weltoffenes Dorf an unvergleichlicher Lage. Kein Wunder liegt hier die Wiege des europäischen Bergtourismus.

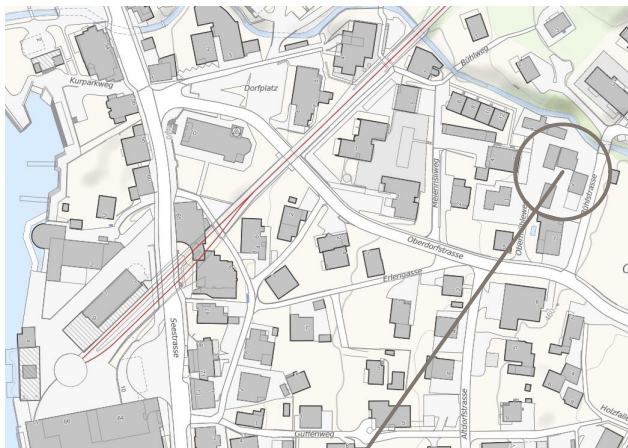
Vor 150 Jahren nahm in Vitznau die erste Bergbahn Europas ihren Betrieb auf. Vitznau wurde von einem einfachen Fischerdorf zum "Portal der Rigi" und zum Etappenziel vieler Reisender.

Bis heute sind von den rund 500 Arbeitsplätzen in Vitznau über 80% direkt oder indirekt vom Tourismus abhängig.

Vitznau ermöglicht Leben, Arbeiten und Wohnen «wo andere Ferien machen» - für Menschen jeden Alters.

Gemeinde Vitznau Eckdaten

Kanton:	Luzern
Höhe:	438 m.ü.M.
Fläche:	8,92 km ²
Einwohner:	1'533 (per 28.02.2025)
Steuerfuss:	1.40 Einheiten
Internet:	www.vitznau.ch



CASA RIVIERA

Legende

Mitten im Dorfzentrum, direkt unterhalb des Sportplatzes, entsteht auf einem sanft abfallenden Gelände der stilvolle Neubau „Casa Riviera“. Diese moderne Wohnanlage mit 16 Eigentumswohnungen vereint Komfort, Ästhetik und eine erstklassige Lage.

Besondere Merkmale:

- Ideale Sonnenausrichtung
- Wunderschöne Seesicht
- Ruhige und zentrale Lage
- Hochwertig ausgestattete, moderne Wohnungen
- Große, sonnige Balkone für entspannte Stunden im Freien

Projektbeschreibung

Projektbeschreibung

Das Neubauprojekt Casa Riviera beinhaltet 16 Eigentumswohnungen und eine Autoeinstellhalle. Die Erschliessung der Autoeinstellhalle erfolgt über das angrenzende Nachbarsgebäude, was zu einer effizienten Raumnutzung und harmonischen Einbindung in die bestehende Struktur führt.

Ein besonderes Highlight ist die gemeinsame Nutzung des Spielplatzes, der sich in unmittelbarer Nähe befindet und als Begegnungszone für Jung und Alt dient - ideal für Familien und gemeinschaftliches Wohnen.

Ein idyllisch gelegener Bach mit Erholungsbereich rundet das Angebot ab. Hier finden die Bewohner einen ruhigen Rückzugsort mitten im Grünen - perfekt zum Entspannen, verweilen oder spielen.

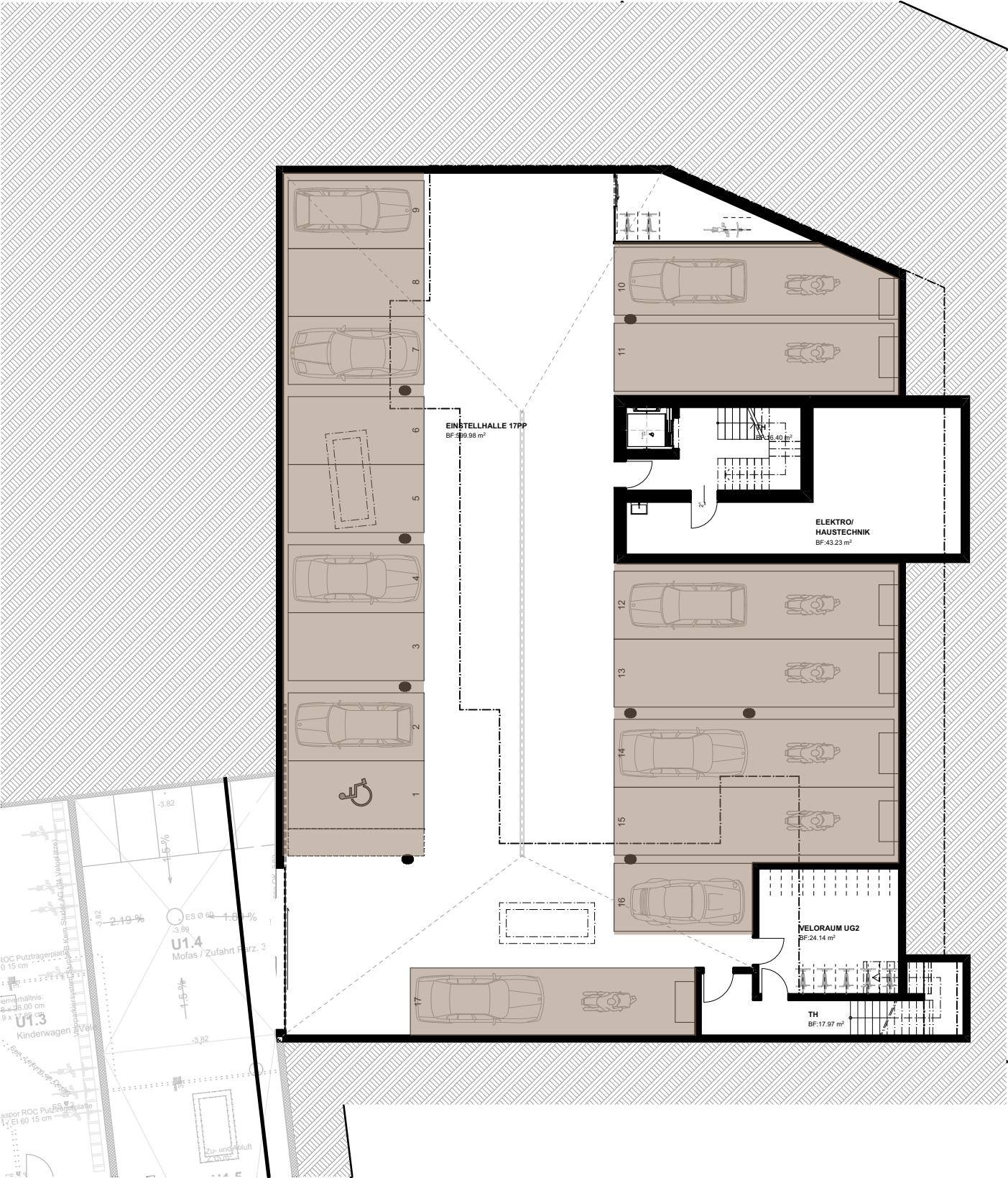
Erschliessung Einstellhalle



Umgebung

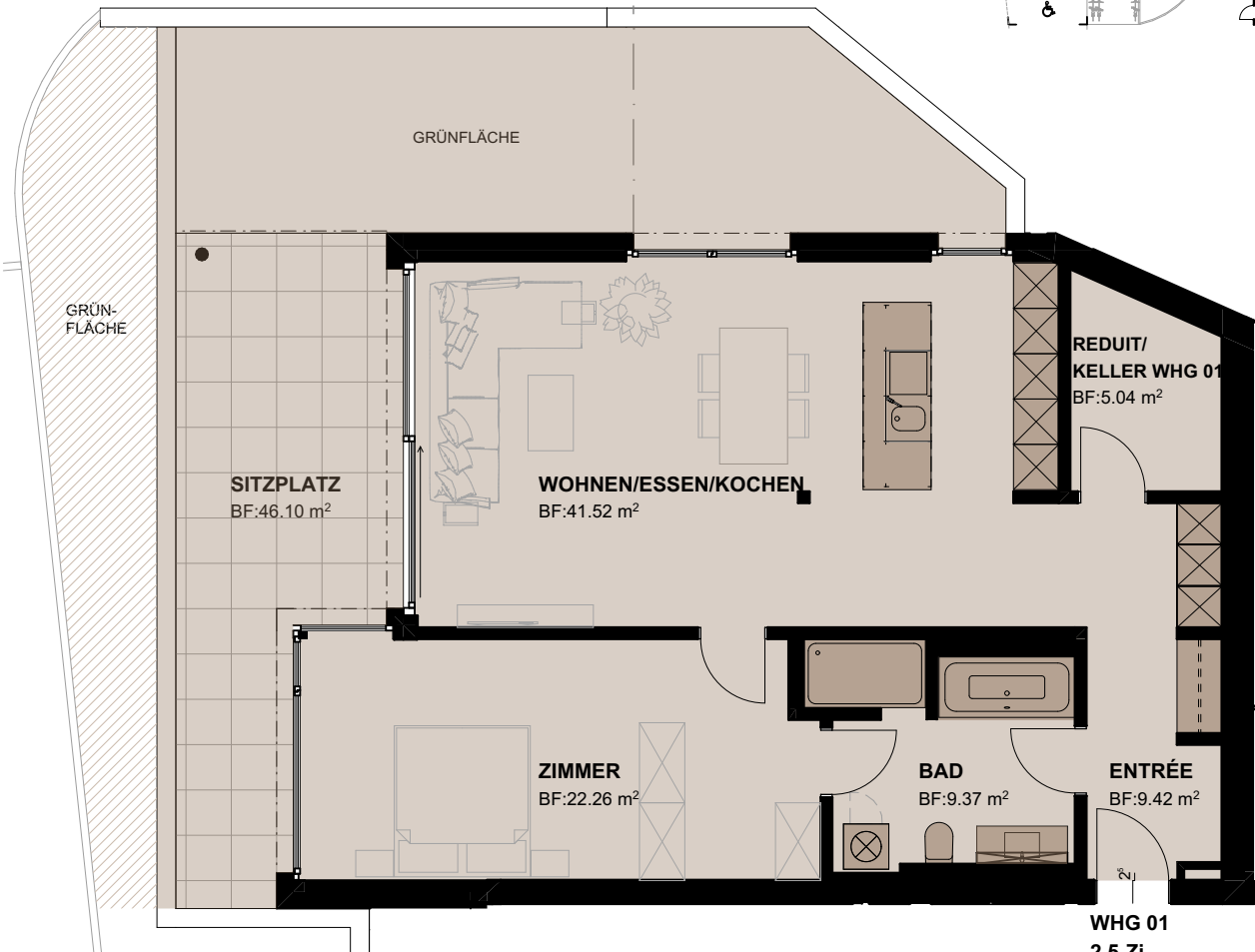
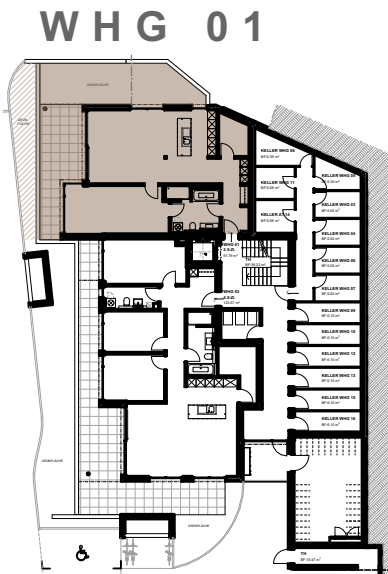
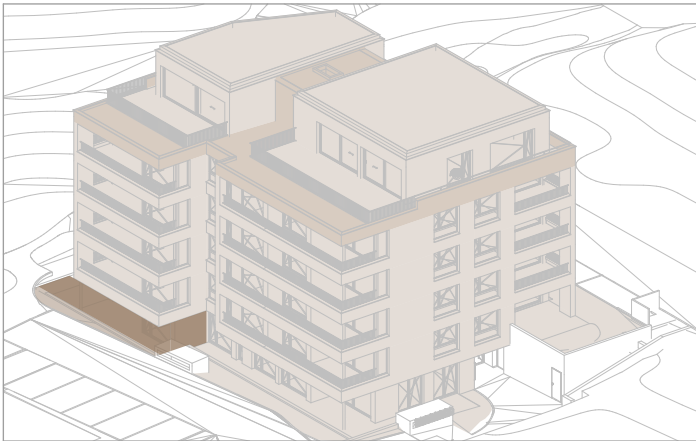








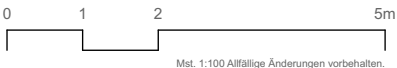




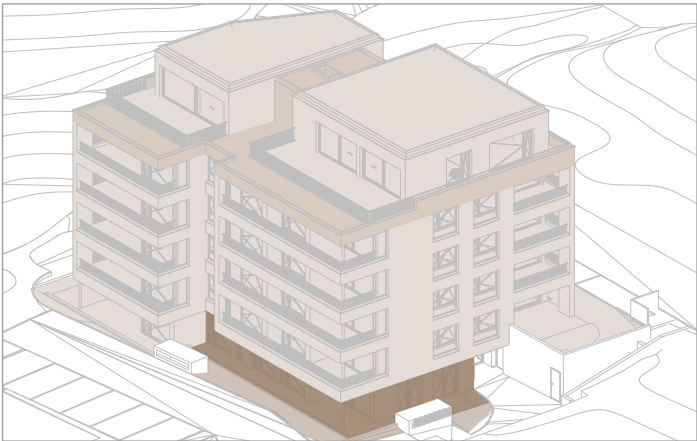
WHG 01
2.5-Zi.
91.79 m²

2.5 Zimmer-Wohnung
Gartengeschoß

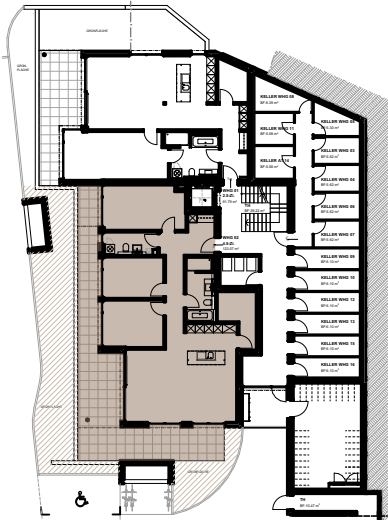
Bruttowohnfläche inkl. Keller	ca.	91.79 m ²
Nettowohnfläche	ca.	88.31 m ²
Sitzplatz teils gedeckt	ca.	46.10 m ²
Keller	ca.	0.00 m ²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.

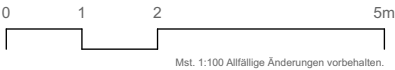


WHG 02

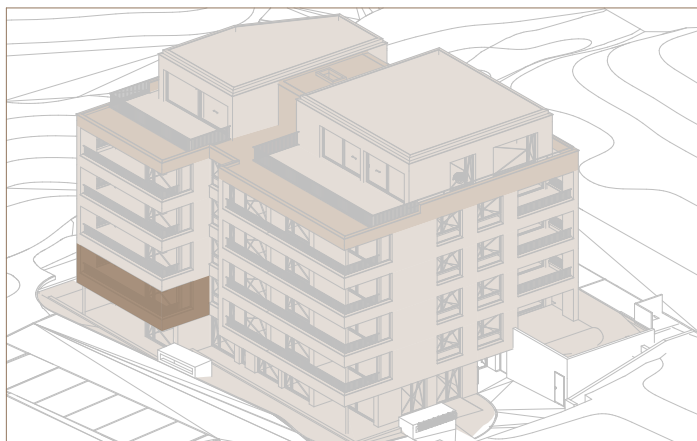


4.5 Zimmer-Wohnung
Gartengeschoß

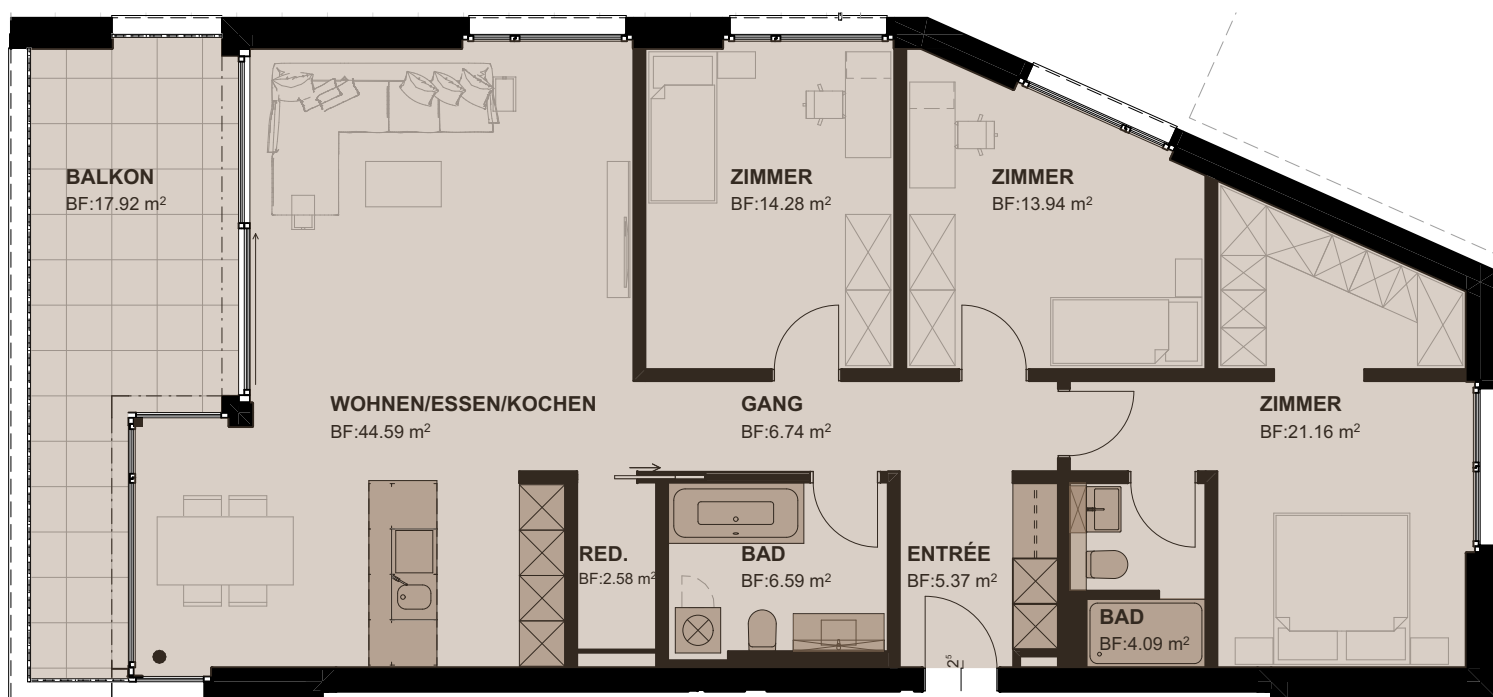
Bruttowohnfläche inkl. Keller	ca.	123.57 m ²
Nettowohnfläche	ca.	117.30 m ²
Sitzplatz teils gedeckt	ca.	53.68 m ²
Keller	ca.	0.00 m ²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.



WHG 03



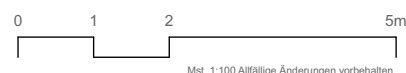
WHG 03

4.5-Zi.

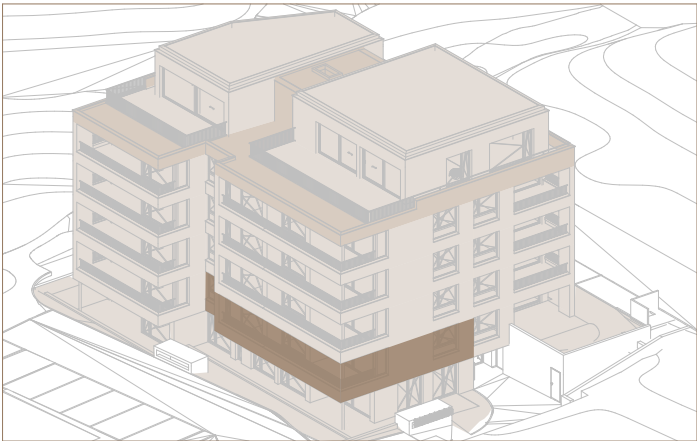
126.51 m²

4.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss

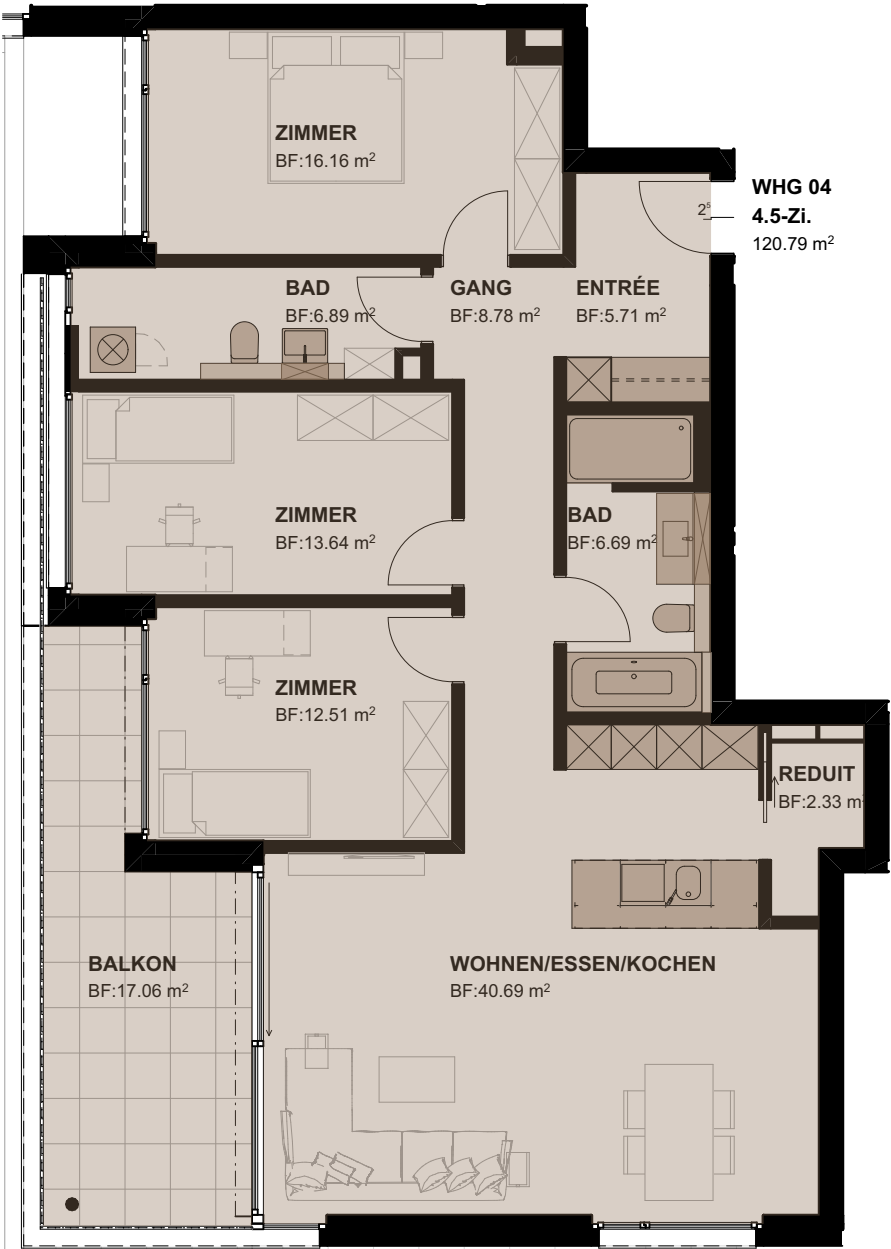
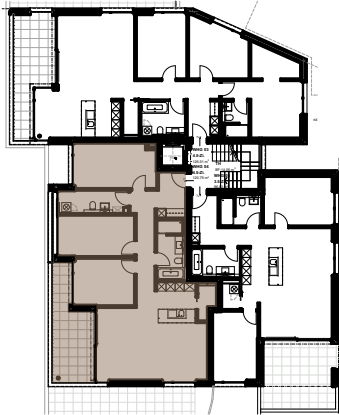
Bruttowohnfläche	ca.	126.51 m ²
Nettowohnfläche	ca.	119.92 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.92 m ²
Keller	ca.	5.62 m ²



CASA
R1

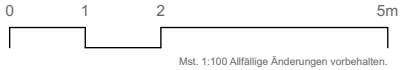


WHG 04



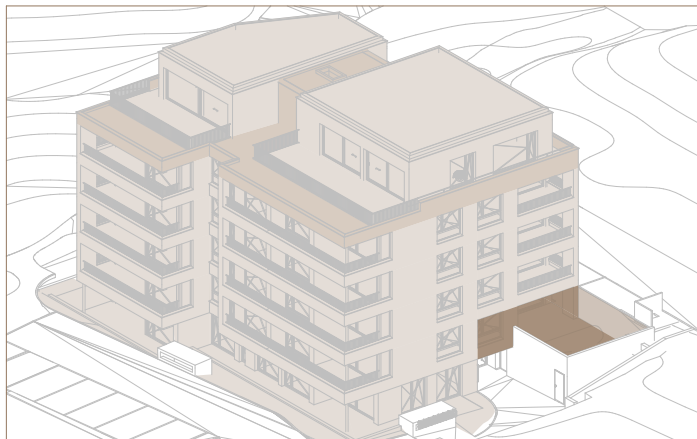
4.5 Zimmer-Wohnung
Erdgeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	120.79 m ²
Nettowohnfläche	ca.	114.46 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.06 m ²
Keller	ca.	5.62 m ²

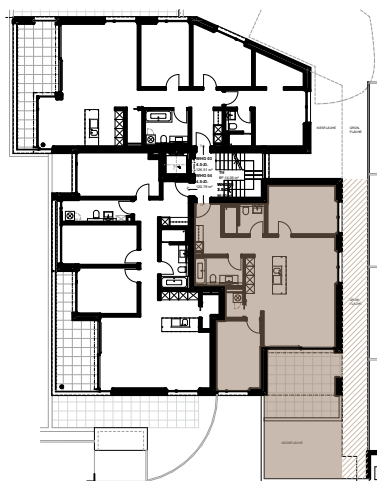


Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.





WHG 05

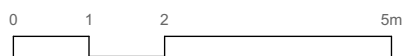


WHG 05
3.5-Zi.
96.83 m²



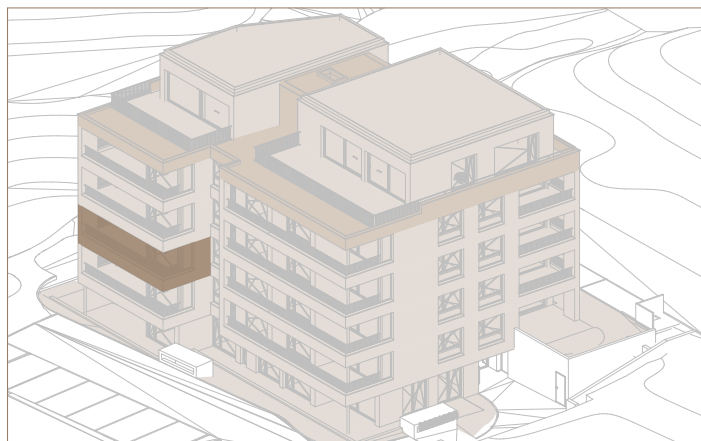
3.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	96.83 m ²
Nettowohnfläche	ca.	92.67 m ²
Sitzplatz teils gedeckt	ca.	42.83 m ²
Keller	ca.	5.30 m ²

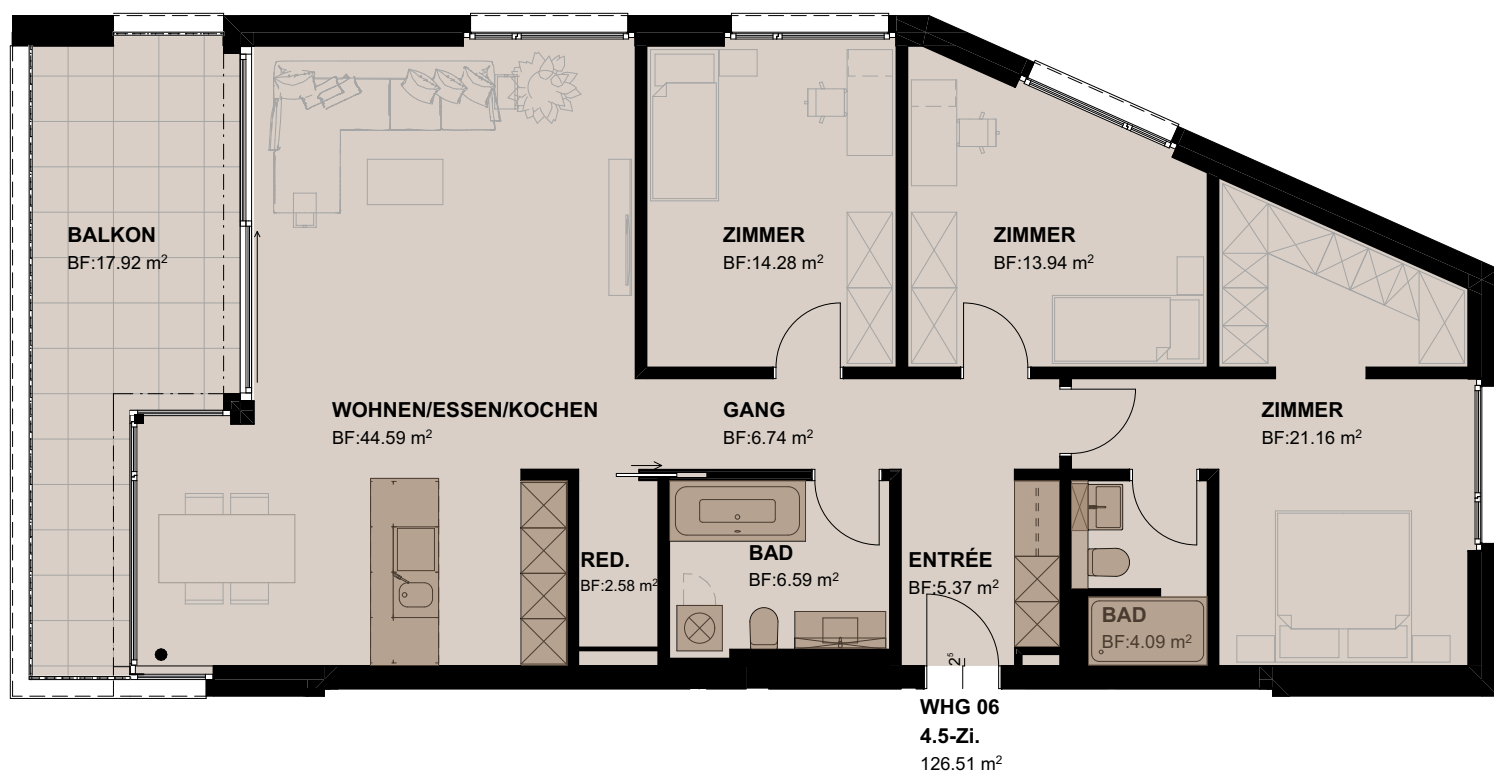
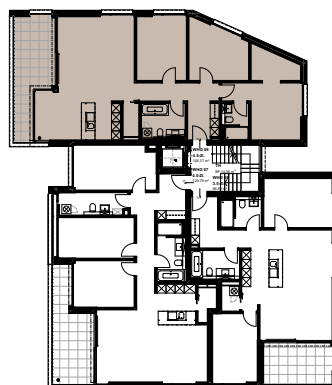


Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.





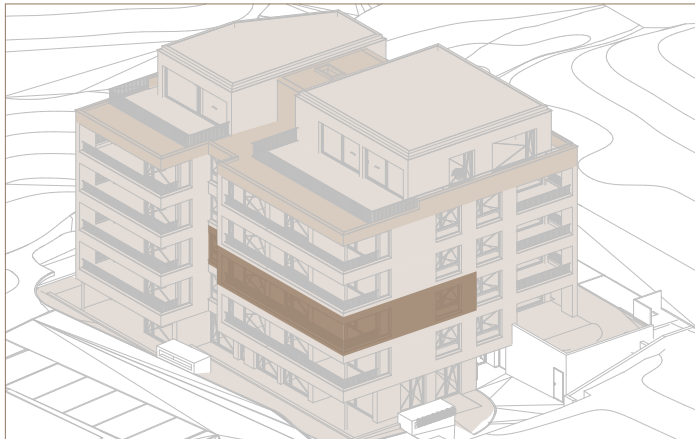
WHG 06



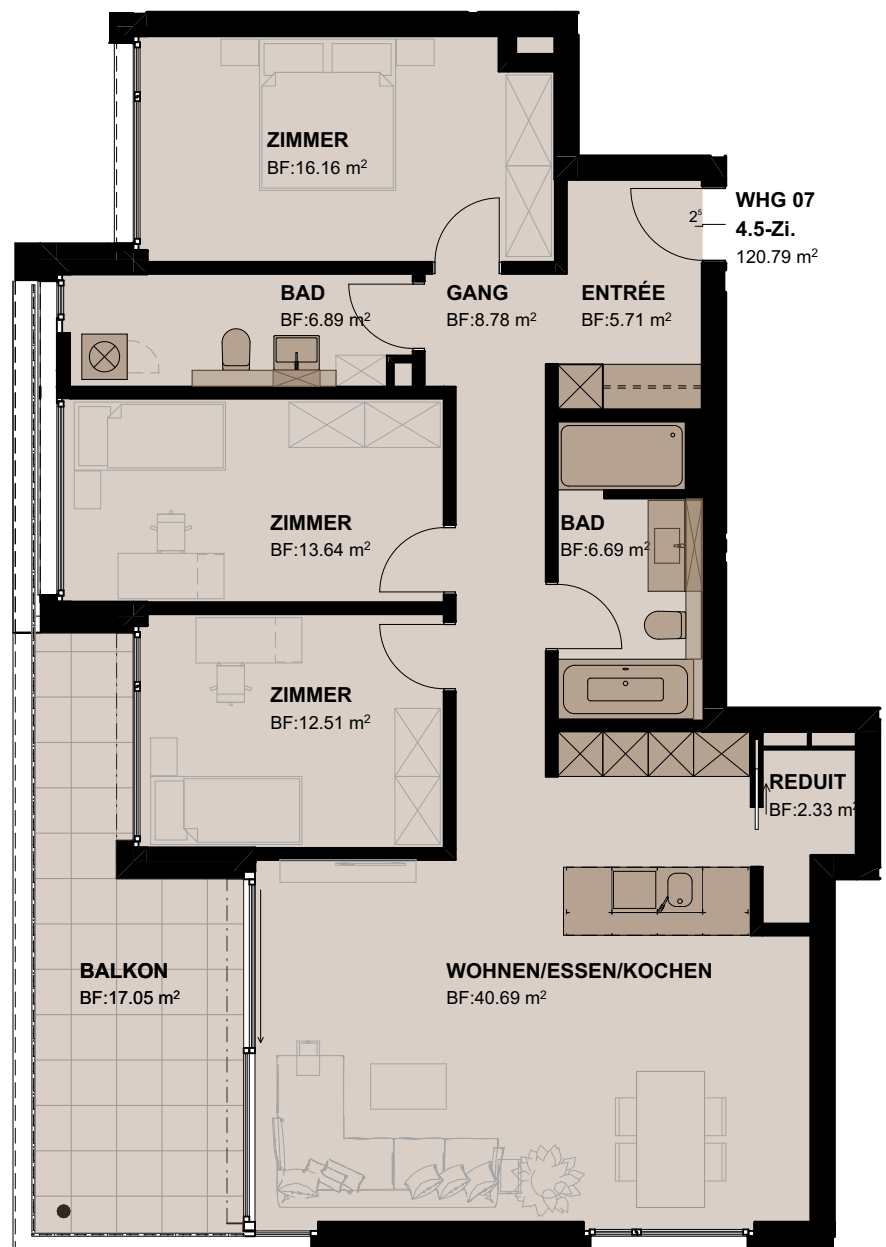
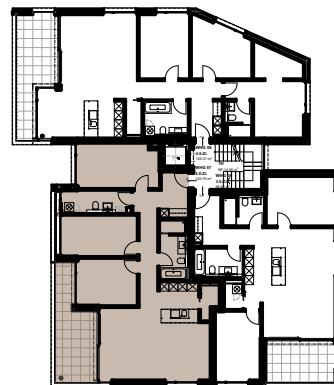
4.5 Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	126.56 m ²
Nettowohnfläche	ca.	119.92 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.92 m ²
Keller	ca.	5.62 m ²





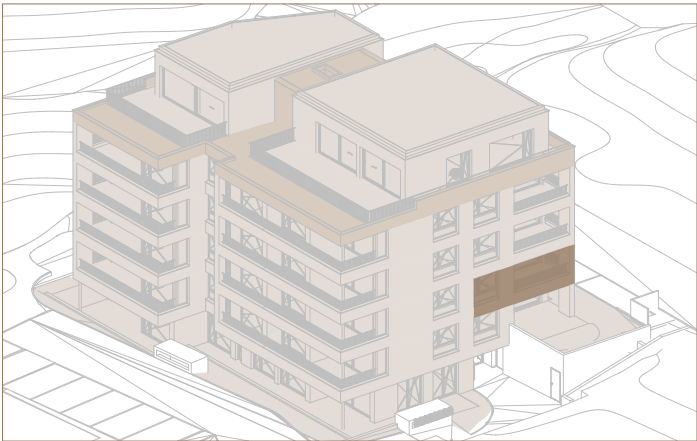
WHG 07



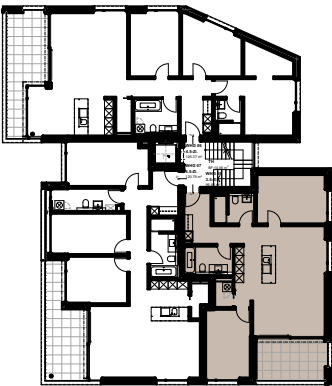
4.5 Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	120.79 m ²
Nettowohnfläche	ca.	114.46 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.05 m ²
Keller	ca.	5.62 m ²





WHG 08



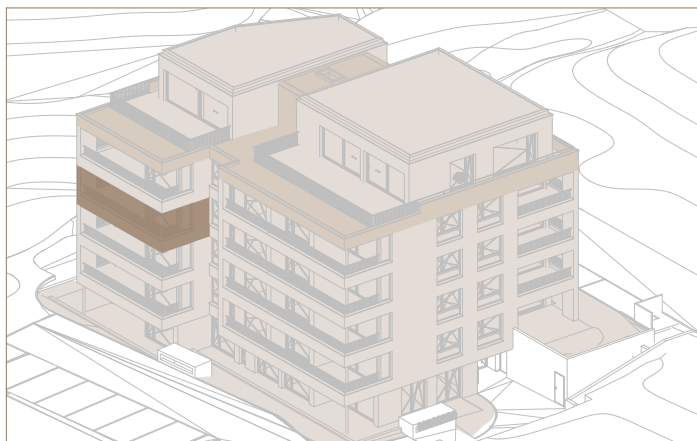
3.5 Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	96.83 m ²
Nettowohnfläche	ca.	92.67 m ²
Balkon gedeckt	ca.	12.75 m ²
Keller	ca.	6.39 m ²

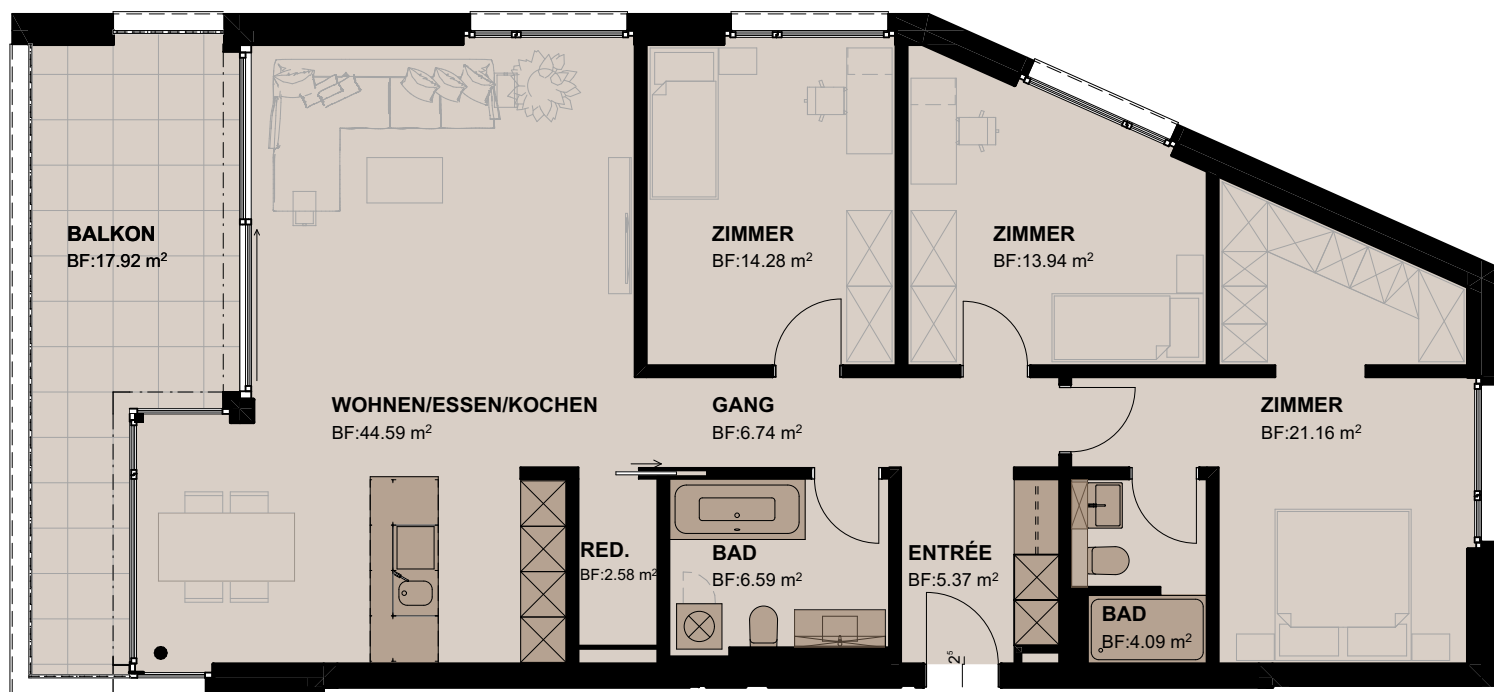
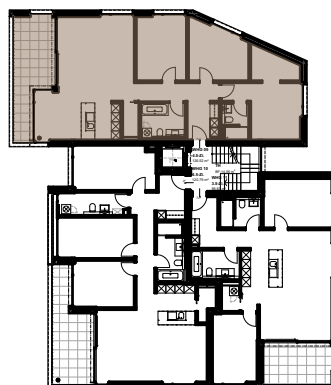


Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.





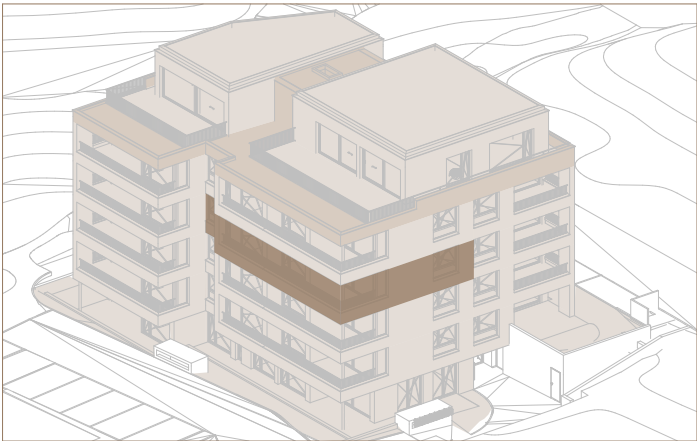
WHG 09



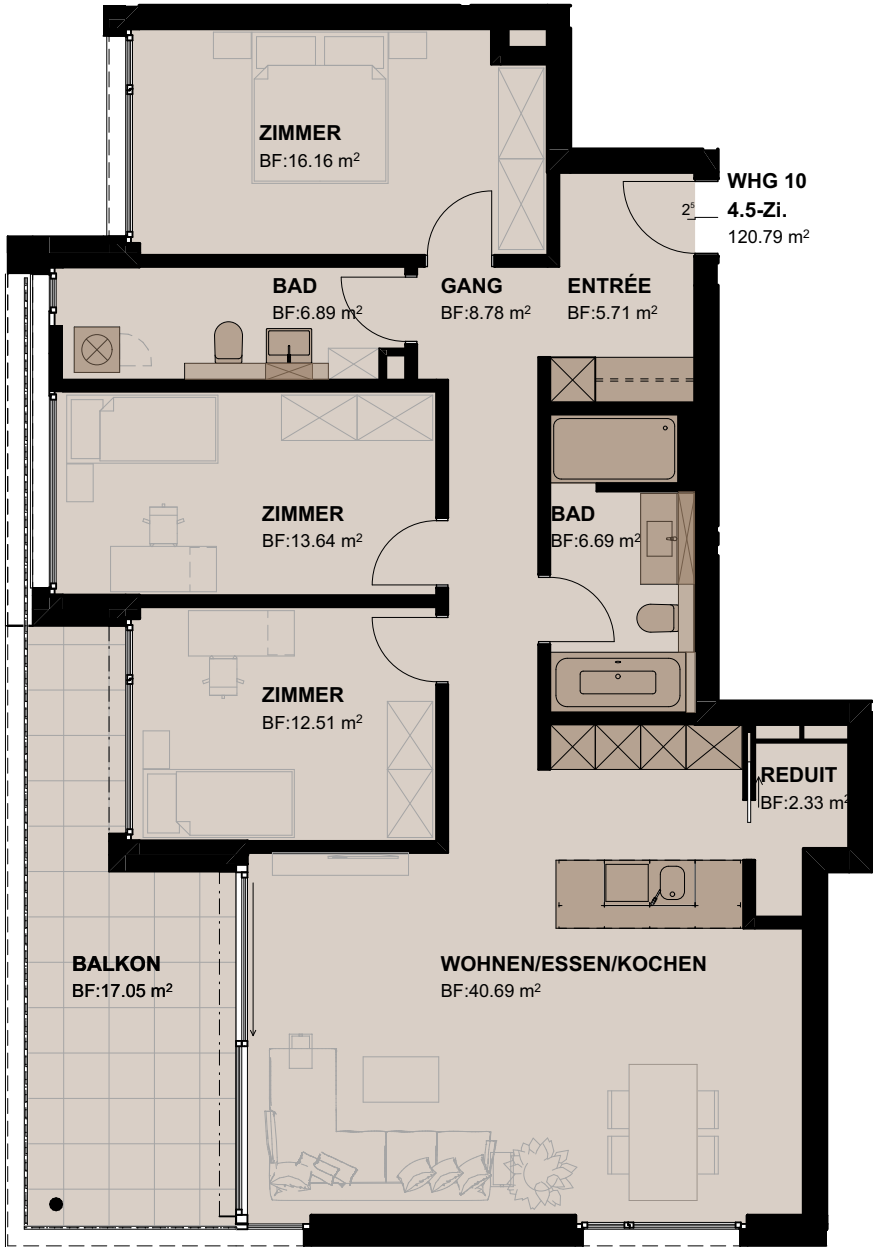
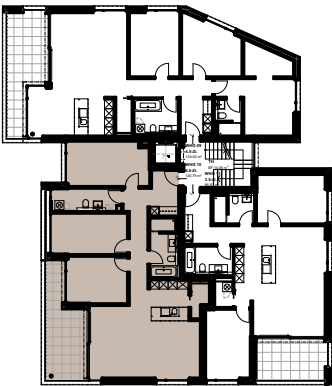
WHG 09
4.5-Zi.
126.51 m²

4.5 Zimmer-Wohnung 2. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	126.51 m ²
Nettowohnfläche	ca.	119.92 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.92 m ²
Keller	ca.	6.10 m ²

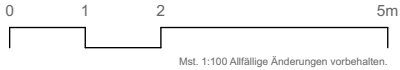


WHG 10



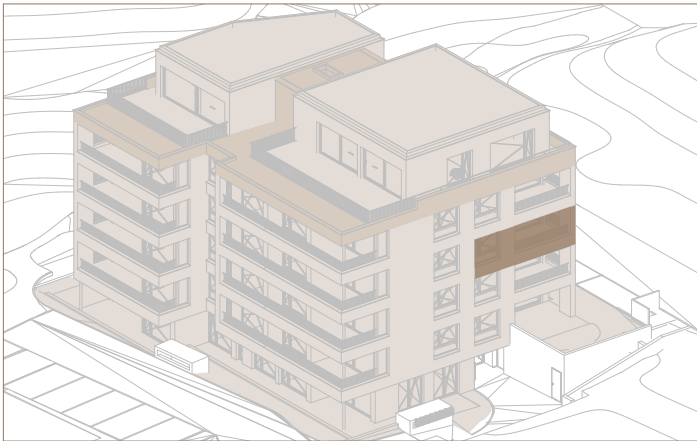
4.5 Zimmer-Wohnung
2. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	120.79 m ²
Nettowohnfläche	ca.	114.46 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.05 m ²
Keller	ca.	6.10 m ²

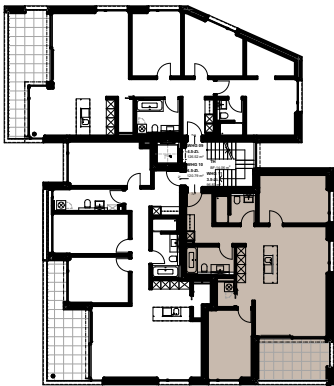


Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.





WHG 11

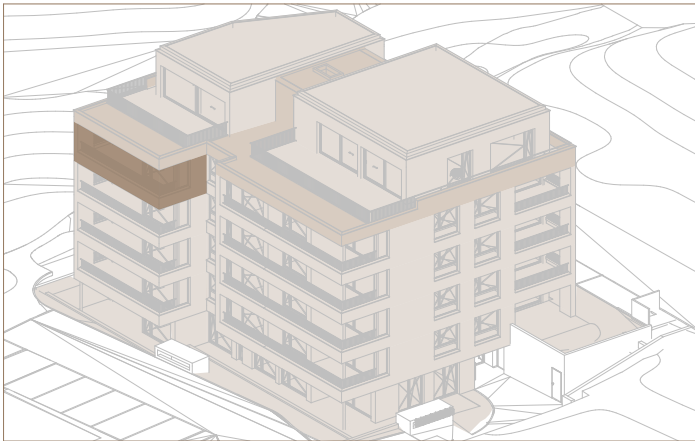


3.5 Zimmer-Wohnung
2. Obergeschoss

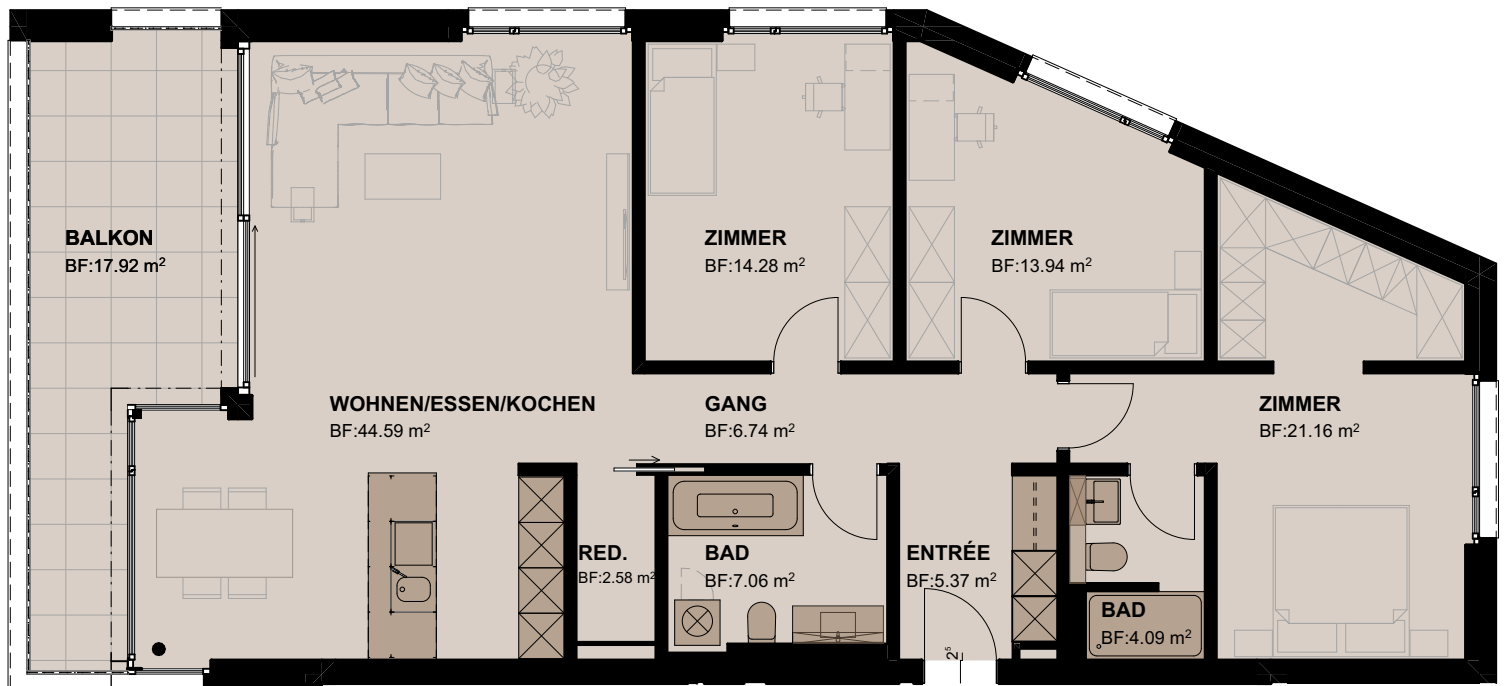
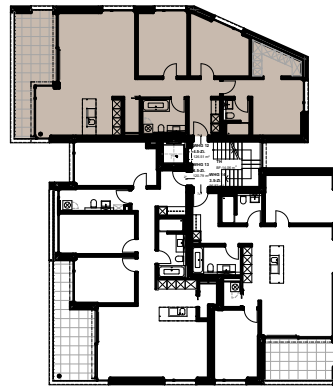
Bruttowohnfläche	ca.	96.83 m ²
Nettowohnfläche	ca.	92.67 m ²
Balkon gedeckt	ca.	12.75 m ²
Keller	ca.	5.58 m ²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.



WHG 12



WHG 12

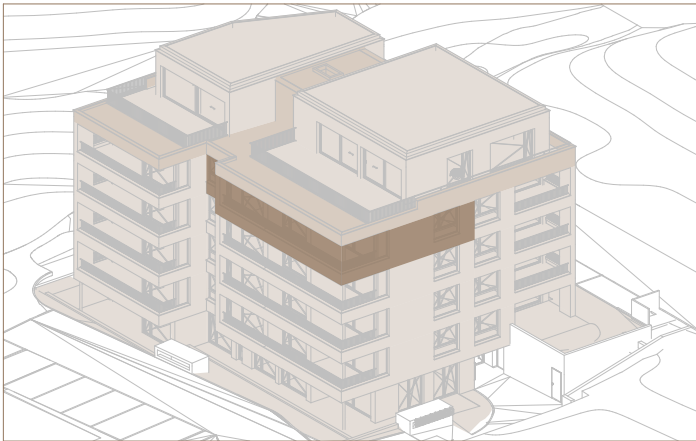
4.5-Zi.

126.51 m²

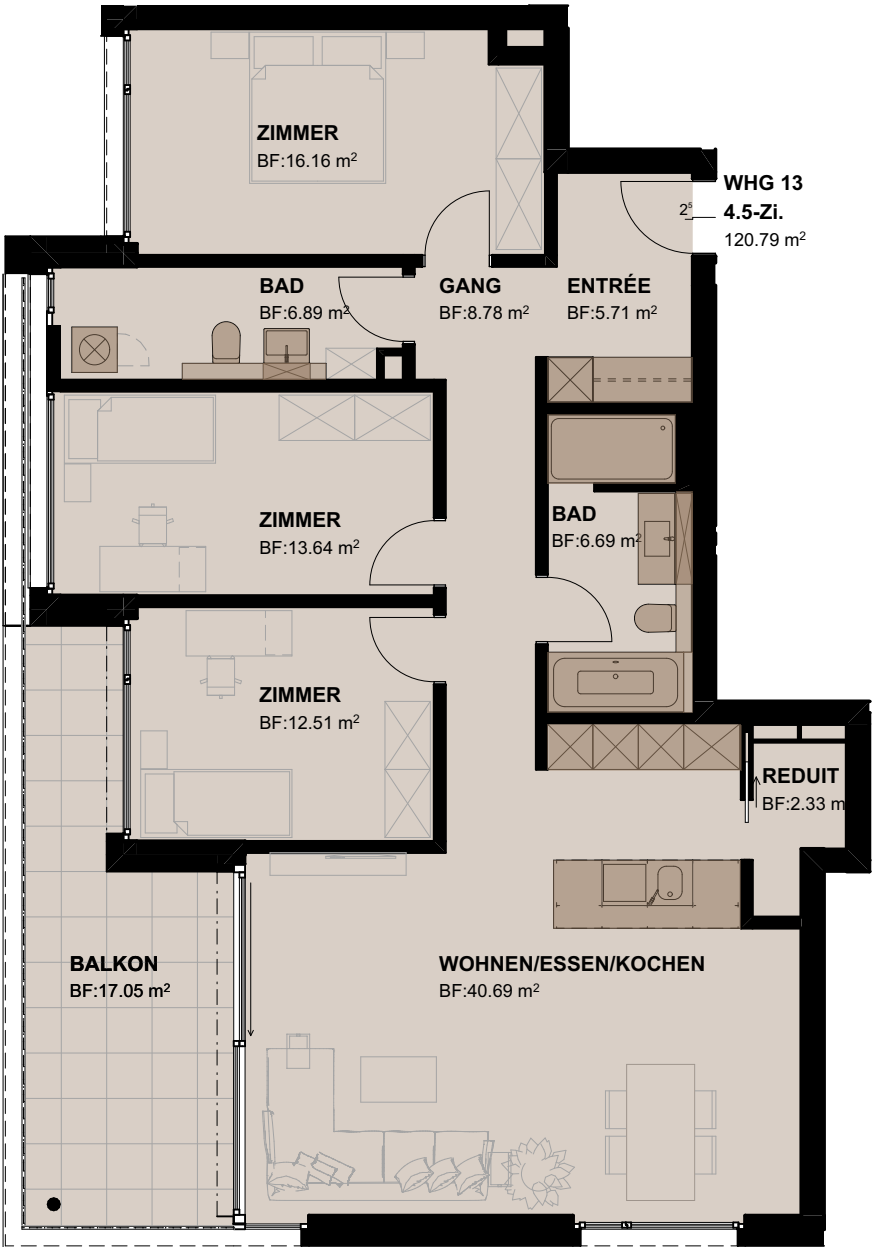
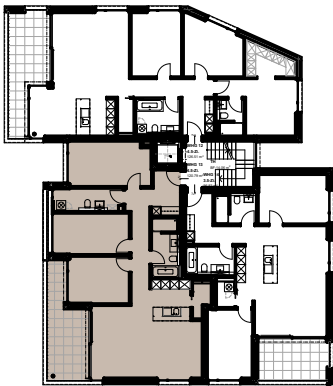
4.5 Zimmer-Wohnung 3. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	126.51 m ²
Nettowohnfläche	ca.	119.92 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.92 m ²
Keller	ca.	6.10 m ²





WHG 13



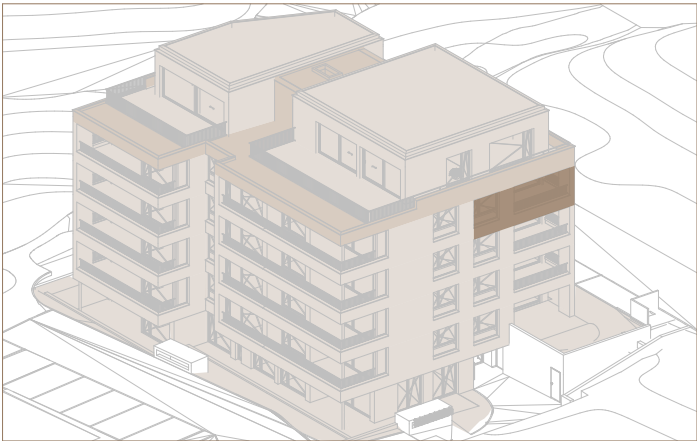
4.5 Zimmer-Wohnung
3. Obergeschoss

Bruttowohnfläche	ca.	120.79 m ²
Nettowohnfläche	ca.	114.46 m ²
Balkon gedeckt	ca.	17.05 m ²
Keller	ca.	6.10 m ²

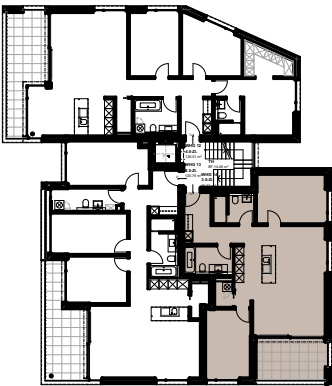


Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.



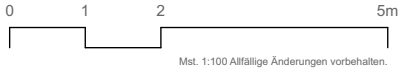


WHG 14

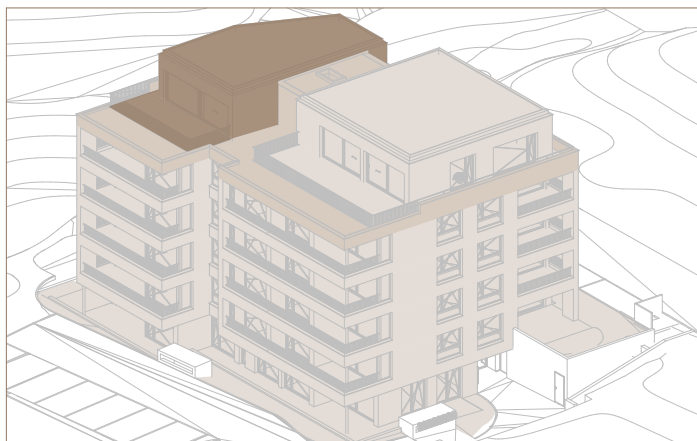


3.5 Zimmer-Wohnung
3. Obergeschoss

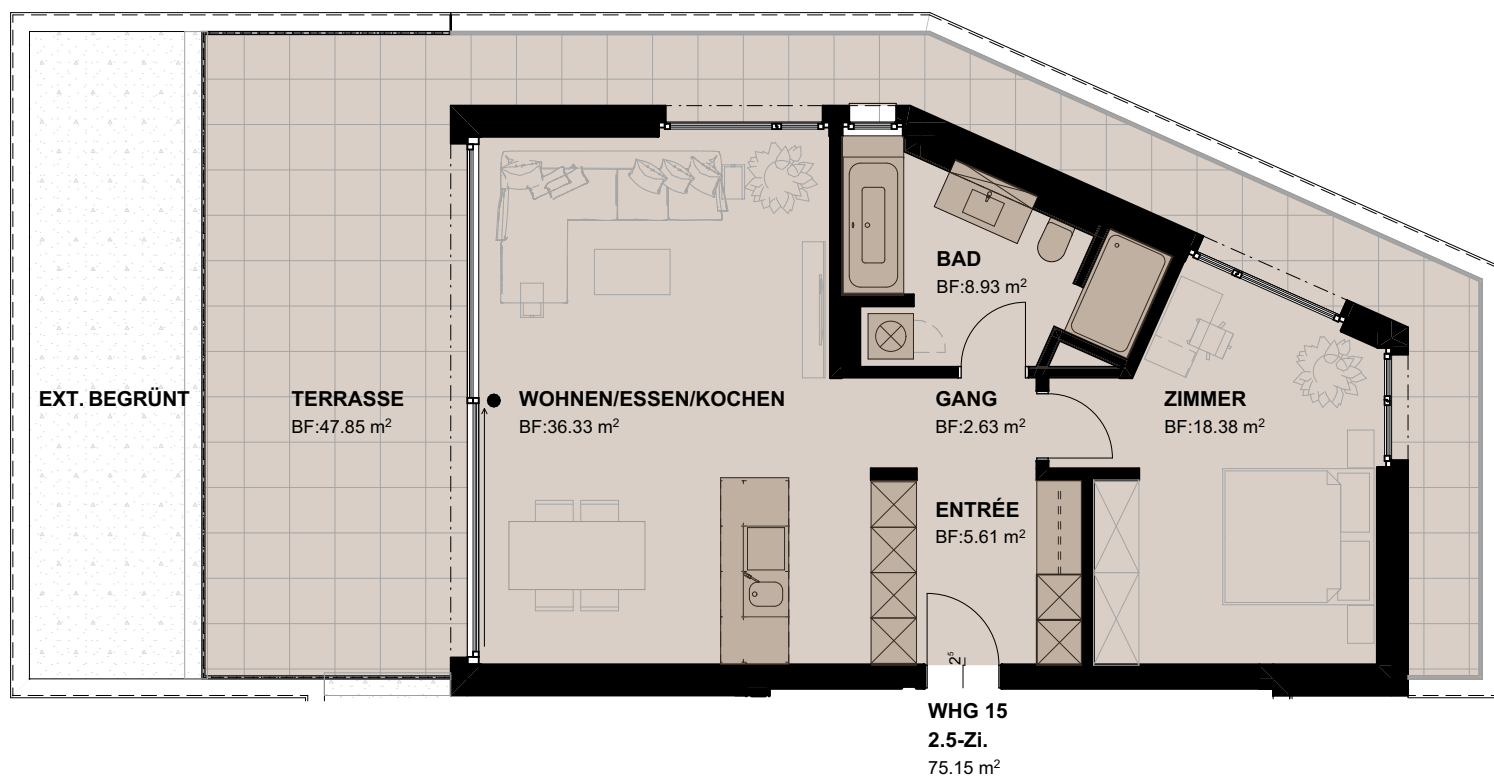
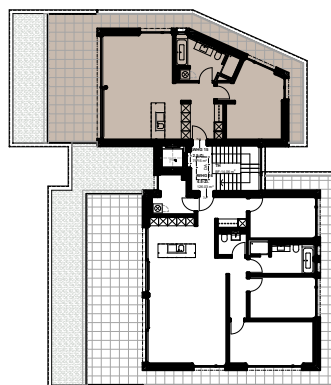
Bruttowohnfläche	ca.	96.83 m ²
Nettowohnfläche	ca.	92.67 m ²
Balkon gedeckt	ca.	12.75 m ²
Keller	ca.	5.58 m ²



Mst. 1:100 Allfällige Änderungen vorbehalten.



WHG 15

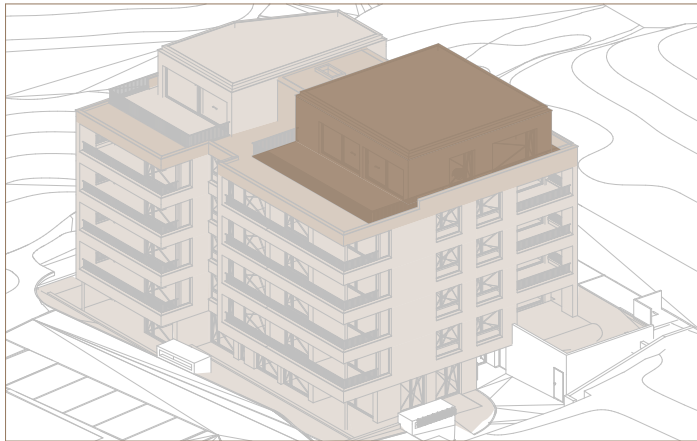


2.5 Zimmer-Wohnung Attikageschoss

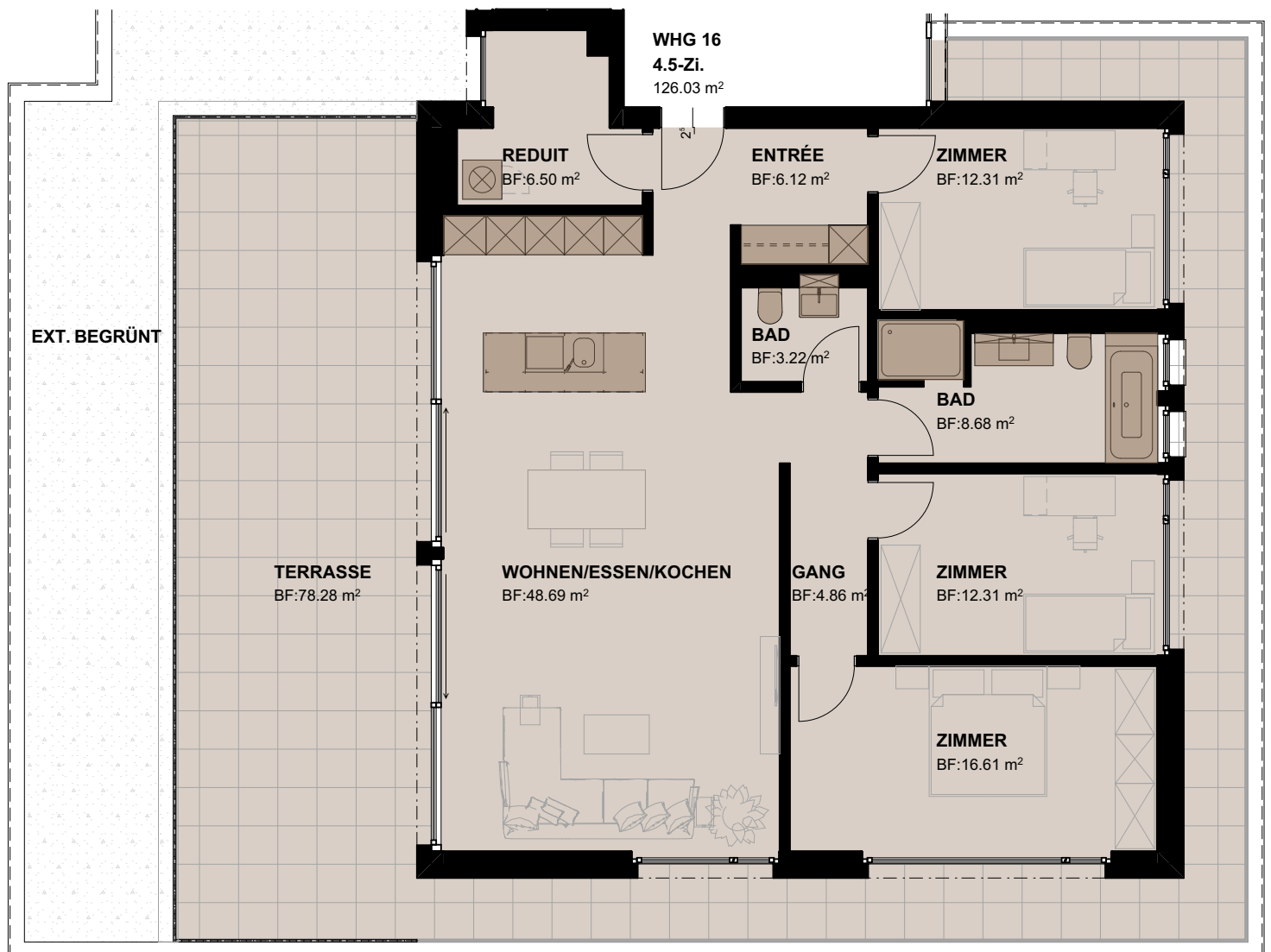
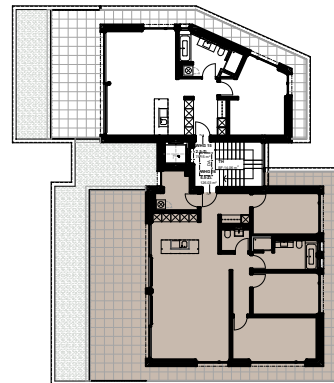
Bruttowohnfläche	ca.	75.15 m²
Nettowohnfläche	ca.	72.53 m²
Terrasse	ca.	47.85 m²
Keller	ca.	6.10 m²



CASA
R1

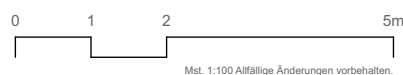


WHG 16



4.5 Zimmer-Wohnung Attikageschoss

Bruttowohnfläche	ca.	126.03 m ²
Nettowohnfläche	ca.	119.89 m ²
Terrasse	ca.	78.48 m ²
Keller	ca.	6.10 m ²



Visualisierung Wohnung 12





Visualisierung Wohnung 13



Visualisierung Nasszelle



Visualisierung Wohnung 16





Allgemeines zum Kauf

Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Diese Wohnungen sind als Erstwohnsitz vorgesehen.

Sie richtet sich an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Vitznau begründen und die Vorzüge dieser einzigartigen Wohngemeinde dauerhaft geniessen möchten.

Mit Ihrem Erstwohnsitz profitieren Sie nicht nur von einer aussergewöhnlichen Wohnlage zwischen See und Bergen, sondern werden Teil einer lebendigen Dorfgemeinschaft mit hoher Lebensqualität.

Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über die geltenden Bestimmungen sowie die Voraussetzungen für die Nutzung der Wohnung als Erstwohnsitz.

Kaufpreis

Siehe Preisliste in der Beilage. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inkl. Landanteil, Innenausbau und Umgebungsgestaltung, exkl. Bauherrenwünsche. Handänderungs- und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Reservation

Mit der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages und einer Zahlung in der Höhe von Fr. 50 000.- ist die Wohnung verbindlich reserviert.

Termine

Geplanter Baustart	Sommer 2026
Geplanter Bezugstermin	Herbst 2028

CASA
R1



VERKAUF UND BERATUNG

Küttel Immobilien-Treuhand AG
Gschwendstrasse 5a
6442 Gersau

+41 41 829 05 05
info@k-immobilien.ch

ARCHITEKTUR

Vonplon Architektur AG
Büelmattweg 4
6340 Baar

+41 41 760 67 67
info@vonplon-architektur.ch