



[www.schlossberg3.ch](http://www.schlossberg3.ch)

**Zu vermieten:**

24 Wohnungen von 2 1/2 - bis 5 1/2-Zimmer  
in Steinhausen im Kanton Zug

Überbauung mit Gartenwohnungen und Dachwohnungen in Geschosswohnungs- und Maisonetteform



# willkommen am schlossberg



## wohnen im einklang mit der natur

Geniessen Sie die hohe Lebensqualität AM SCHLOSSBERG in Steinhausen ZG. Sie wohnen im Zentrum des Geschehens und leben dennoch im Grünen mit reizvollen Erholungsoasen und herrlicher Aussicht bis in die Alpen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und S-Bahn sind leicht zu Fuss erreichbar. Die Stadt Zug liegt in unmittelbarer Nähe; Luzern und Zürich sind rund 30 Minuten entfernt.

# natürlich ...

Schöne Aussicht  
ins Grüne und in  
die Alpen

**AM SCHLOSSBERG** entsteht eine ökologisch  
vorbildliche Wohnüberbauung mit 24 Wohnungen  
von 2 1/2- bis 5 1/2-Zimmer.



#### **Stilvoll, Ästhetik pur, familienfreundlich**

Mit einer klaren Architektursprache ist die Überbauung mit 3 grosszügig gestalteten Häusern in die Umgebung integriert. Eine einheitliche Fassadengestaltung macht aus der Gesamtüberbauung einen spannenden plastischen Körper, der durch einen ruhigen und begrünten Innenhof von ca. 800 m<sup>2</sup> eine einheitliche Idylle bildet.

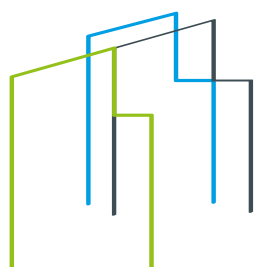
Lichtdurchflutete Räume, raumhohe Einbauschränke und spezielles Massivholzparkett sind nur einige Details zum stilvollen Innenausbau. Weiter führt jede Wohnung auf besonnte Aussenräume. Sie sind teilweise überdeckt und liegen Richtung Süden und Westen zum grünen Innenhof.

#### **Nachhaltig und ökologisch**

AM SCHLOSSBERG ist ein für die Zukunft wegweisendes Wohnkonzept mit einer Mischung aus moderner Architektur und Ökologie. Ausgezeichnet mit dem Minergie-Label, garantiert die Überbauung mit ihren hochdichten, wärmedämmenden Gebäudehüllen und automatisierter Lüfterneuerung, den Heizenergieaufwand weit unter das gesetzliche Limit zu senken.

Das gesamte Dachgeschoss ist in Massivholz erstellt, was wiederum zu einem behaglichen Wohnklima beiträgt. Alle Baumaterialien werden nach ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt und eingesetzt.

**Geschäftsflächen geeignet für Ausstellung, Verkauf, Gewerbe, Büro. In nächster Nähe vom Bahnhof. Modern, individuell und flexibel unterteilbar, individueller Ausbau nach Ihren Wünschen.**





- Minergiestandard
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Raumhohe Einbauschränke
- Spezieller Massivparkett



Repräsentative  
Laden- und  
Geschäftsräume



ästhetisch ...



Familienfreundlicher und  
geschützter Innenhof

familienfreundlich ...



**MINERGIE®**

#### **Baustandard**

Alle 3 Wohnhäuser sind Minergiestandard 2009 zertifiziert und gemäss aktuellen Erdbebennormen ausgeführt. Schallanforderungen ganze Überbauung: erhöhte Norm nach SIA 181.

#### **Konstruktion**

Untergeschosse, Erd- und Obergeschosse sind in Beton und Backstein ausgeführt. Das Dach ist in Massivholz System Bresta ausgeführt.

#### **Fassade**

Mineralische Kompaktfassade mit mineralischem Putz und mineralischem Anstrich.

#### **Fenster**

Holz-Metall Fenster, 3x Isolierverglasung, Minergie zertifiziert.

#### **Spenglerarbeiten**

Chromstahlbleche matt, Dachentwässerung über Retension.

#### **Terrassen**

Holzroste Yellow Cedar an Brüstung hochgezogen.

#### **Wandbeläge**

Wohn- und Schlafräume Papierflies gestrichen RAL 9016.

Nasszellen: keramische Wandplatten.

#### **ARCHITEKT**

Alois M. Fischer, Dipl. Arch. ETH/SIA  
Rörliberg 46, 6330 Cham  
T 041 780 23 63, F 041 780 96 46  
buero@fischer-architekt.com  
Projektleitung:  
Manuela Bühlmann  
Dipl. Arch. ETH

#### **Decken**

Weissputz gestrichen RAL 9016

#### **Bodenbeläge**

Wohn- und Schlafräume: Massiv-Parkett amerikanischer Nussbaum, geölt.  
Innentreppen Maisonettwohnungen: Massiv-Parkett amerikanischer Nussbaum, geölt.  
Kellerräume: Hartbeton  
Tiefgarage: Hartbeton

#### **Innentüren**

Geschosshohe Holzfuttertüren mit massiven Türblättern und Glutzbeschlägen gespritzt RAL 9016.

#### **Aussentüren**

Analog Innentüren U-Wert 1,2 W/m<sup>2</sup> K

#### **Einbauschränke**

Raumhoch

#### **Abstellräume**

mit Tablaren

#### **Bad/WC**

Keramische Boden- und Wandplatten grau.  
Bodenbelag Maisonette: Massiv-Parkett amerikanischer Nussbaum, geölt.  
Licht: Spot dimmbar

#### **Tages-WC**

Keramische Boden- und Wandplatten grau.  
Bodenbelag Maisonette: Massiv-Parkett amerikanischer Nussbaum, geölt.  
Duschtrennwände: Glas  
Licht: Spot dimmbar

#### **BAULEITUNG**

Architektur- und Bauleitungsbüro  
Andreas Inderbitzin  
Asterweg 2, 6440 Brunnen  
T 041 822 03 41, F 041 822 03 42  
info@ainde.ch  
www.ainde.ch

#### **Küche**

Qualitätsküche erhöhte Anforderungen  
Abdeckungen: weiss, glänzend  
Bodenbelag: Massiv-Parkett amerikanischer Nussbaum, geölt.  
Chromstahlabdeckungen mit integrierten Einzelbecken  
V-ZUG-Geräte: Geschirrspüler, Backofen Comair-Steam, Gefriercenter.

#### **Waschen**

Waschturm Adora V-ZUG mit Waschmaschine 5 kg und Wäschetrockner 6 kg in jeder Wohnung mit Tages-WC/Bad

#### **Aussenhahn**

Kaltwasser jede Wohnung

#### **Elektroinstallationen**

Erhöhter Ausbaustandard  
Teilweise geschaltete Steckdosen  
Teilweise eingebaute Spots  
Elektrische Storen  
Telefonanschluss ISDN

#### **Heizungsanlage/Warmwasseraufbereitung**

Wärmepumpe mit Erdsonden

#### **Wärmeverteilung**

Fussbodenheizung

#### **Lüftung**

Kontrollierte Wohnungslüftung  
Trockene gelüftete Keller

#### **Spielplatz**

Sandkasten, Schaukel, Federspielgeräte

#### **Auto/Velo**

Grosse Einstellhalle für Autos und Velos.

#### **BAUHERRSCHAFT**

Familie Müller  
Schlossbergstrasse 11  
6312 Steinhausen

## Haus A

NR.	GESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE	TYP	TERRASSE	BALKON	GARTEN	KELLER
A 1	1. OG	3.5	84 m <sup>2</sup>	GaW sE		10 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
A 2	1. OG	3.5	84 m <sup>2</sup>	GaW		10 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
A 3	1. OG	3.5	84 m <sup>2</sup>	GaW		10 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
A 4	1. OG	3.5	84 m <sup>2</sup>	GaW sE		10 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
A 5	2. OG + DG	5.5	130 m <sup>2</sup>	DM	26 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
A 6	2. OG	4.5	95 m <sup>2</sup>	GeW		6 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
A 7	2. OG	3.5	84 m <sup>2</sup>	GeW		6 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
A 8	2. OG + DG	5.5	130 m <sup>2</sup>	DM	28 m <sup>2</sup>			15 m <sup>2</sup>
A 9	DG	2.5	50 m <sup>2</sup>	DW	39 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
A10	DG	2.5	50 m <sup>2</sup>	DW	26 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
Gewerbe 2x	1. UG + EG		196 m <sup>2</sup>					
Archiv/Lager 1+2	2. UG		93 / 70 m <sup>2</sup>					
Parkplätze	Tiefgarage							
Motorradplätze	Tiefgarage							

GaW  
GaWsEa  
GaM

Gartenwohnung  
Gartenwohnung mit separatem Eingang  
Gartenmaisonettewohnung

GeW  
DW  
DM

Geschosswohnung  
Dachwohnung  
Dachmaisonettewohnung

## Haus B

NR.	GESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE	TYP	TERRASSE	BALKON	GARTEN	KELLER
B 1	EG + 1. OG	5.5	140 m <sup>2</sup>	GaM			40 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
B 2	EG + 1. OG	5.5	140 m <sup>2</sup>	GaM			45 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
B 3	1. OG	3.5	75 m <sup>2</sup>	GeW		8 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
B 4	2. OG + DG	5.5	130 m <sup>2</sup>	DM	23 m <sup>2</sup>			16 m <sup>2</sup>
B 5	2. OG + DG	5.5	130 m <sup>2</sup>	DM	23 m <sup>2</sup>			16 m <sup>2</sup>
B 6	2. OG	3.5	75 m <sup>2</sup>	GeW		8 m <sup>2</sup>		9 m <sup>2</sup>
B 7	DG	2.5	50 m <sup>2</sup>	DW	20 m <sup>2</sup>			6 m <sup>2</sup>
Archiv/Lager	1. UG		58 m <sup>2</sup>					
Parkplätze	Tiefgarage							
Motorradplätze	Tiefgarage							

GaW  
GaWsEa  
GaM

Gartenwohnung  
Gartenwohnung mit separatem Eingang  
Gartenmaisonettewohnung

GeW  
DW  
DM

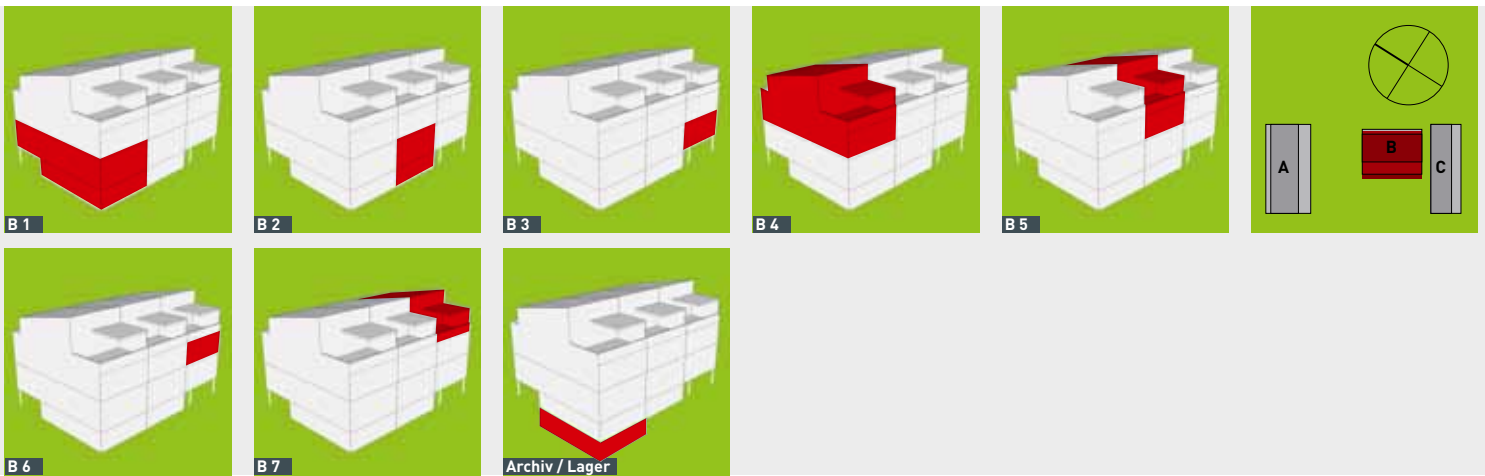
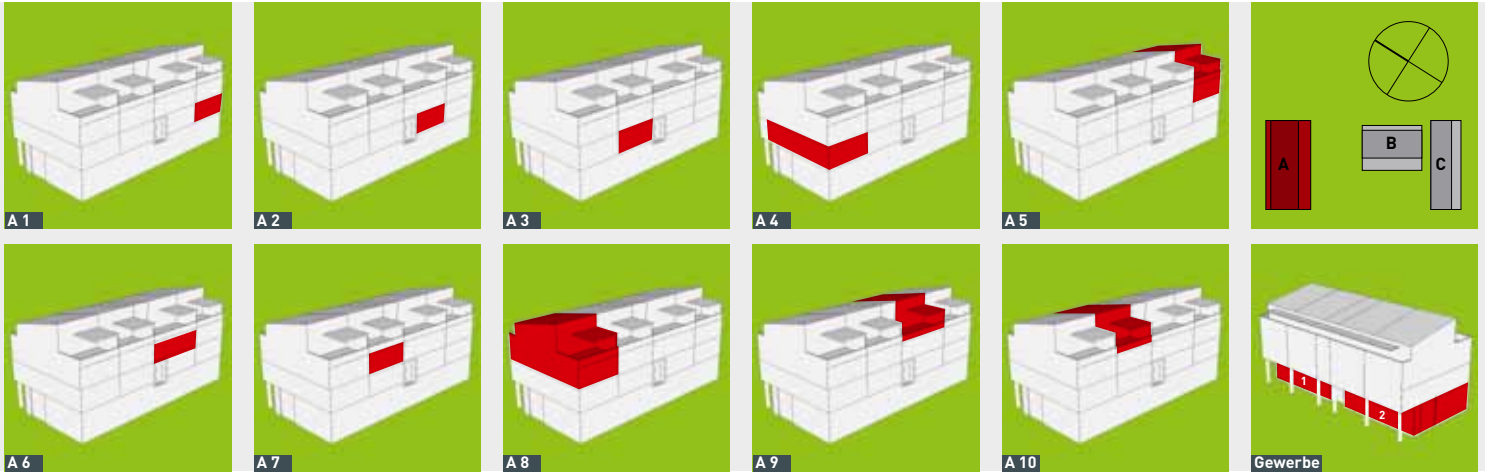
Geschosswohnung  
Dachwohnung  
Dachmaisonettewohnung

## Haus C

NR.	GESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE	TYP	TERRASSE	BALKON	GARTEN	KELLER
C 1	EG + 1. OG	5.5	145 m <sup>2</sup>	GaM			50 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
C 2	EG + 1. OG	5.5	145 m <sup>2</sup>	GaM			106 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
C 3	1. OG	4.5	100 m <sup>2</sup>	GaW		10 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
C 4	2. OG	4.5	103 m <sup>2</sup>	GeW		10 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
C 5	2. OG + DG	4.5	120 m <sup>2</sup>	DM	24 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
C 6	2. OG + DG	4.5	120 m <sup>2</sup>	DM	24 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
C 7	DG	2.5	73 m <sup>2</sup>	DW	35 m <sup>2</sup>			7 m <sup>2</sup>
Parkplätze	Tiefgarage							
Motorradplätze	Tiefgarage							



24 zeitgemäße Wohnungen  
2 Laden- oder Geschäftsräume





### Steinhausen im Kanton Zug

Die moderne Gemeinde Steinhausen im Kanton Zug liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete der Schweiz. Eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Kantons Zug mit dem malerischen Zugersee gilt Steinhausen als angenehmer Wohnort zum Geniessen und Relaxen.

### Schulen

In Steinhausen werden alle Schulklassen vom Kindergarten bis zur Oberstufe geführt. Die Gemeinde verfügt auch über zahlreiche Möglichkeiten zur familienergänzenden Kinderbetreuung.

### Einkaufsmöglichkeiten

Im Dorfzentrum von Steinhausen gibt es eine Poststelle, zwei Banken, einen Coop, eine Apotheke, eine Drogerie, zwei Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Zu Fuss ist das Einkaufszentrum «Zugerland» in 5 Minuten erreichbar.

### Anbindung

Die Stadt Zug ist mit dem Auto in zirka 7 Minuten erreichbar. Die Busse fahren im 15-Minuten-Takt am Morgen, Mittag und Abend. Steinhausen verfügt über einen S-Bahn-Anschluss nach Zug und Zürich. Autobahn A4a Baar-Luzern / A4 Zürich-Luzern ist in 5 Minuten erreichbar.

VERMIETUNG/VERWALTUNG



STS Immobilien AG  
Stephanie Pfyffer  
Luzernerstrasse 1  
6343 Rotkreuz  
Tel. 041 798 40 24 (direkt)  
Fax 041 798 40 41  
E-Mail [pfyffer@sts-immobilien.ch](mailto:pfyffer@sts-immobilien.ch)  
[www.sts-immobilien.ch](http://www.sts-immobilien.ch)

[www.schlossberg3.ch](http://www.schlossberg3.ch)

