

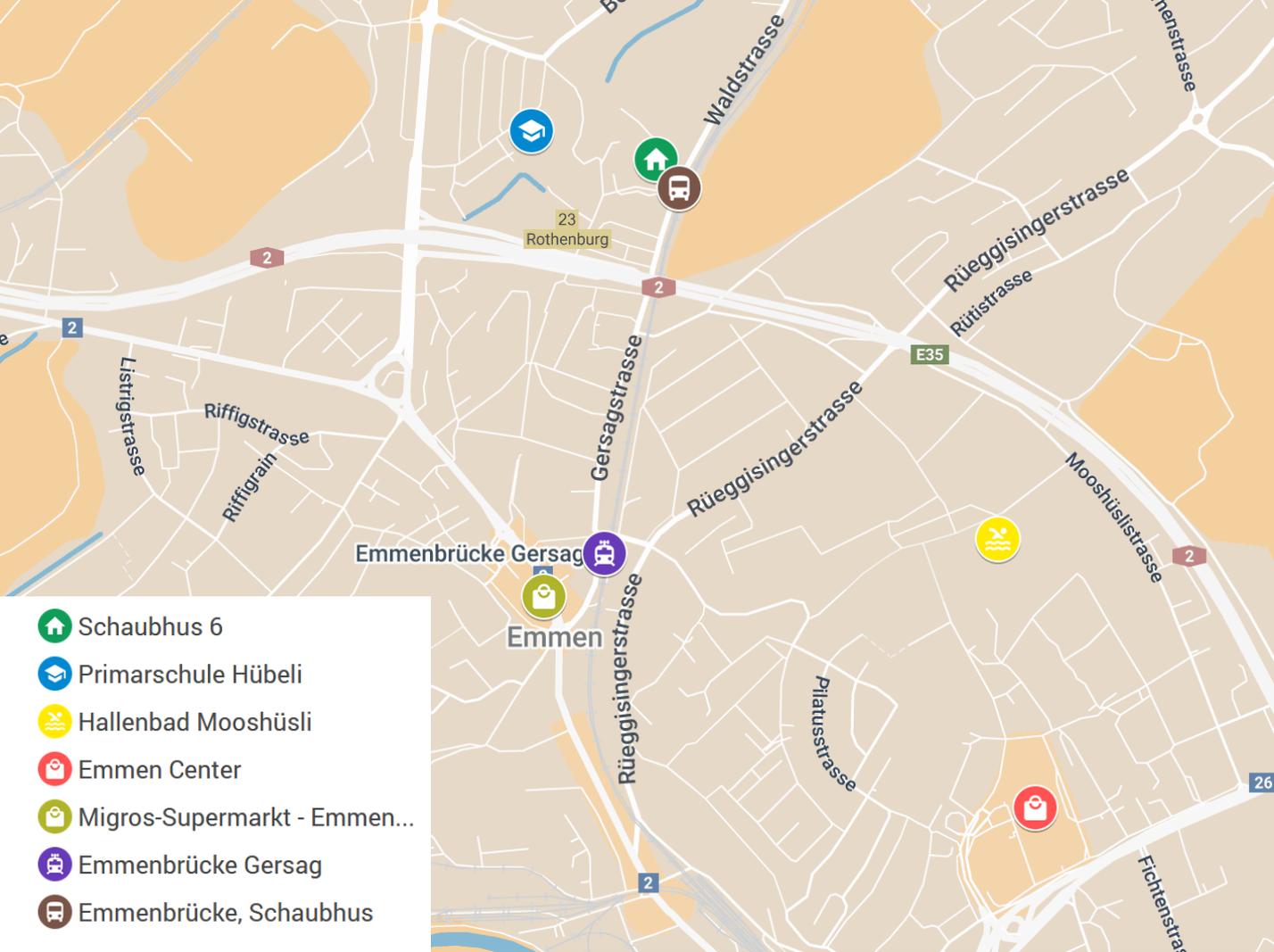


SA Immobilien

**Exklusive 5.5 Zimmer-
Attikawohnung (6.OG) mit
grosszügiger Terrasse und
ganztägiger Besonnung**



Ruhige Lage mit kurzen Wegen zu
Einkauf und Bahnhof und Schule



- Schaubus 6
- Primarschule Hübeli
- Hallenbad Mooshüsli
- Emmen Center
- Migros-Supermarkt - Emmen...
- Emmenbrücke Gersag
- Emmenbrücke, Schaubus

Standort/Lage

Die Attikawohnung befindet sich an bevorzugter Lage im Schaubus 6 in Emmenbrücke – einem modernen, aufstrebenden Quartier, das urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Liegenschaft liegt zentral und dennoch ruhig, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Emmenbrücke, dem Seetalplatz und diversen Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Attikageschoss, was Privatsphäre, Ruhe und ein exklusives Wohngefühl garantiert.

Optimale Verkehrsanbindung – zentral und dennoch ruhig

Die Attikawohnung befindet sich an ausgezeichneter Lage in Emmenbrücke. Dank der Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke (nur ca. 5 Gehminuten entfernt) profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Bahnhof bietet regelmässige S-Bahn- und Regionalzugverbindungen in Richtung Luzern (ca. 8 Minuten Fahrzeit), Zürich, Zug sowie in die gesamte Zentralschweiz.

Auch die Autobahnanschlüsse A2 und A14 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar – ideal für Pendler oder Vielfahrer. So erreichen Sie das Stadtzentrum Luzern mit dem Auto in etwa 10 Minuten.

Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine flexible Mobilität im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitanlagen befinden sich ebenfalls in Gehdistanz, was den Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige macht.



Bildungseinrichtungen:

Die Wohnung liegt ideal für Familien: Kindergärten, Primarschule und Sekundarschule sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Auch weiterführende Schulen und die Berufsschule Emmen befinden sich in kurzer Distanz. Das Bildungsangebot ist breit gefächert und gut erschlossen.

Freizeit und Erholung: Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung und Freizeitgestaltung: Ob Joggen entlang der Reuss, Spazieren im Naherholungsgebiet Emmenweid, Velotouren oder entspannte Nachmittage im nahegelegenen Erholungsgebiet Rotsee oder Seetalplatz – hier kommt die Lebensqualität nicht zu kurz.

Für Sportbegeisterte stehen Fitnesscenter, Sporthallen und ein Hallenbad in der Umgebung zur Verfügung. Familien profitieren von Spielplätzen und Grünanlagen, während Kulturinteressierte durch die Nähe zur Stadt Luzern mit Theatern, Konzerten und Museen auf ihre Kosten kommen.



Gesundheitsversorgung: Die medizinische Versorgung ist hervorragend: Hausärzte, Zahnarztpraxen, Apotheken und Spezialisten befinden sich direkt in Emmenbrücke oder in wenigen Minuten Entfernung. Für umfassendere Behandlungen ist das LUKS – Luzerner Kantonsspital mit dem Auto oder ÖV in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch Notfalldienste und Therapieangebote stehen in der Region zuverlässig zur Verfügung.

Steuerfuss: Auch steuerlich ist Emmen attraktiv: Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2.15 Einheiten, was die Region im Vergleich zur Stadt Luzern besonders interessant macht – gerade für Familien und Berufstätige.

Objektdaten

Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit ca. 42m² überzeugt durch seine offene Gestaltung, seine helle Atmosphäre und die grossen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier geniessen Sie eine wunderschöne Aussicht und auf die umliegende Umgebung. Die Verbindung von Raum, Licht und Blick schafft ein aussergewöhnliches Wohngefühl – ideal für gemütliche Abende, gesellige Essen oder einfach zum Entspannen.



Küche

Die stilvolle, weisse Küche überzeugt mit ihrem grifflosen Design und klaren Linien. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein Backofen mit Combi-Steamer, ein grosser Kühlschrank sowie ein praktischer Geschirrwaschautomat. Dank der offenen Anordnung zum Wohn-/Essbereich fügt sich die Küche harmonisch ins Raumkonzept ein und bietet gleichzeitig viel Stauraum und Arbeitsfläche – ideal für Kochbegeisterte und Designliebhaber.





Schlafzimmer 1

Dieses Zimmer bietet mit seinen 12.5 m² eine angenehme Grösse und hat einen eigenen Balkon. Von hier geniessen Sie eine traumhafte Sicht ins Grüne und auf die Berge – ein idealer Rückzugsort für ruhige Stunden. Der hochwertige Eichenboden unterstreicht das warme, wohnliche Ambiente und sorgt für ein stilvolles Wohngefühl.



Schlafzimmer 2

Das zweite Schlafzimmer misst ebenfalls 12.5 m² und eignet sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Dank des durchdachten Grundrisses lässt es sich optimal möblieren. Die grossen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.



Schlafzimmer 3

Mit grosszügigen 17.5 m² bietet Zimmer viel Platz für individuelle Wohnideen – sei es als Master-Schlafzimmer, Kinderzimmer oder kombiniert mit einem Arbeitsbereich. Die Raumgrösse ermöglicht eine flexible Möblierung, während natürliche Materialien und viel Tageslicht für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.



Schlafzimmer 4

Dieses Zimmer eignet sich mit seiner ruhigen Lage hervorragend als Homeoffice oder Arbeitszimmer. Es bietet ausreichend Platz für einen Schreibtisch, Stauraum und eine angenehme Arbeitsatmosphäre – ideal für konzentriertes Arbeiten von zu Hause.

Badezimmer

Das grosszügige Badezimmer überzeugt mit einem eleganten Doppelwaschtisch, einem modernen WC und einer komfortablen Badewanne. Ein besonderes Highlight ist das grosszügige Oblicht, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgt. Hochwertige Materialien und ein durchdachtes Design schaffen eine stilvolle Wohlfühloase für den Alltag.





Dusche/WC

Das zweite Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Auch hier sorgt ein grosszügiges Oblicht für viel natürliches Licht und eine freundliche Atmosphäre. Die funktionale Ausstattung und die klare Gestaltung machen dieses Bad ideal für Gäste, Kinder oder als separates Duschbad im Alltag.

Lichtdurchfluteter Wintergarten – das ganze Jahr geniessen

Der ca. 18 m² grosse Wintergarten ist ein echtes Highlight dieser Attikawohnung. Durch die grosszügige Verglasung geniessen Sie eine fantastische Aussicht ins Grüne und in die Berge – bei perfekter Besonnung den ganzen Tag über. Der integrierte Schwedenofen sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche, warme Atmosphäre und macht den Raum ganzjährig nutzbar. Ob als stilvolle Erweiterung des Wohnraums, Leseecke oder Rückzugsort – dieser Wintergarten vereint Komfort, Licht und Geborgenheit auf höchstem Niveau.



Terrasse

Die grosszügige Terrasse mit ca. 60 m² bietet viel Raum zum Geniessen, Entspannen und Gestalten. Dank der idealen Ausrichtung ist sie ganztägig besonnt, während bei Bedarf auch angenehme Schattenplätze vorhanden sind – perfekt für jede Tageszeit. Ein weiteres Highlight ist die praktische Aussendusche, die an heissen Tagen für angenehme Erfrischung sorgt. Ob Frühstück an der Morgensonne oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – diese Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft echte Lebensqualität.





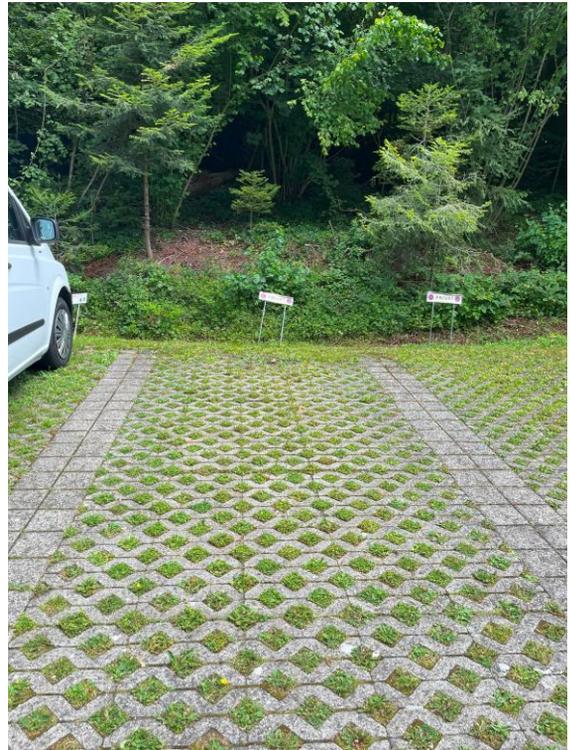
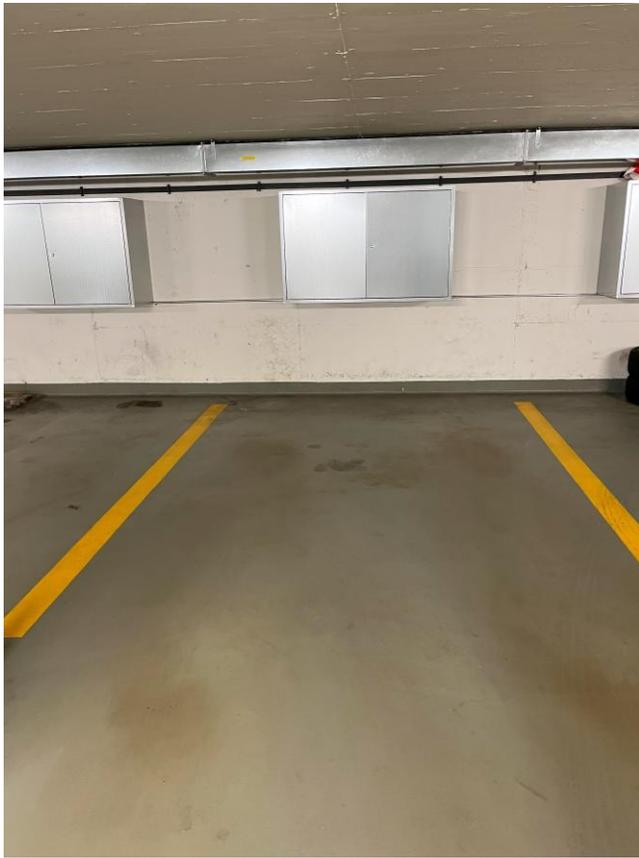
Waschküche

Die eigene Waschküche befindet sich in einem separaten Raum direkt neben der Wohnung – ebenfalls im Attikageschoss. Damit ist alles praktisch auf einer Ebene und bequem zugänglich. Die Waschküche bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Tumbler und zusätzlichen Stauraum – eine durchdachte Lösung, die Funktionalität und Komfort vereint.



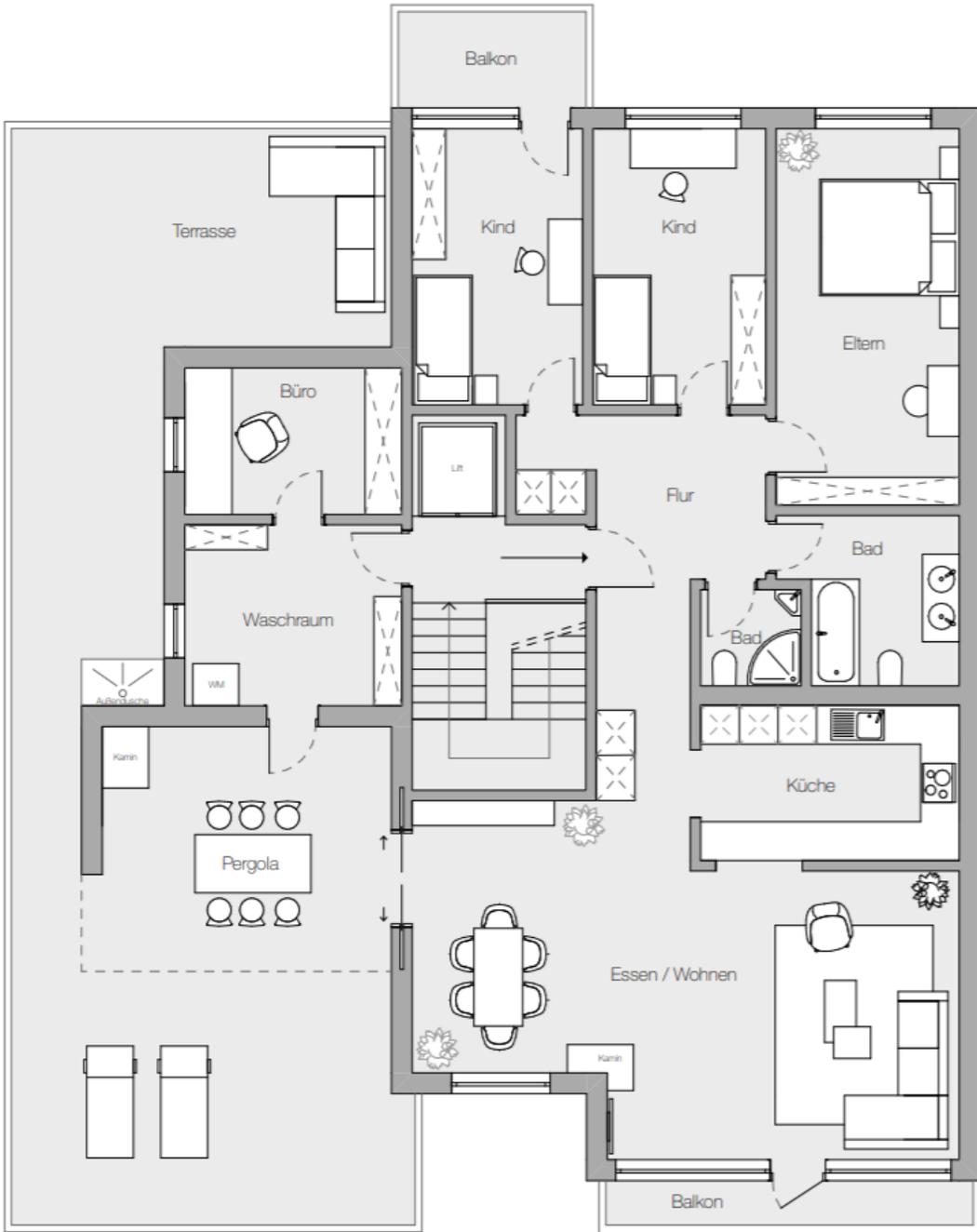
Keller

Zur Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil, das viel Platz für Lagerung, Sportausrüstung, saisonale Gegenstände oder Hobbymaterial bietet. Das Abteil ist gut zugänglich und bietet damit eine praktische Ergänzung zum Wohnraum.



Aussen PP und Tiefgaragen PP

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenparkplatz sowie ein Aussenparkplatz. So sind Sie sowohl bei jedem Wetter bestens bedient als auch flexibel in der Nutzung.



Grundrissplan

Adresse	Schaubus 6, Emmen
Kaufobjekt	5.5 Zimmer-Attikawohnung 6.OG Kellerabteil im UG Tiefgaragen und aussen Parkplatz
Baujahr	1989
Wohnfläche	Ca.134m ²
Nebenräume	Keller ca. 10m ²
Aussenfläche	Sitzplatz/Wintergarten ca. 18m ²
Betriebskosten	CHF 1'765.00 pro Quartal Inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	CHF 71'000.00 per 31.12 .2024
<p>Sanierungen</p> <p>Die Liegenschaft ist bestens unterhalten. Dank umfassender Erneuerungen besteht aktuell kein Sanierungsbedarf.</p>	<p>Lift 2020 Heizung (Pelett) 2024 Boiler WW 2025 Tiefgarage 2023 Bäder 2025 Bodenbeläge 2025 Küche 2019</p>
Verfügbarkeit	Sofort oder nach Vereinbarung
Preis	<p>CHF 1'090'000.00 Inkl. Keller CHF 40'000.00 Tiefgarage CHF 10'000.00 Aussen PP Total CHF 1'140'000.00</p>



**Wir freuen uns von
Ihnen zu hören.**

SA Immobilien AG
Jan & Corinne Suter
Sumpfstrasse 26
6312 Steinhausen
079 928 71 47

