

**NEUER WOHNRAUM
IM URNER TALBODEN**



GAMMA
IMMOBILIEN

ÜBERBAUUNG UNTERE TURMMATT

**KURZDOKUMENTATION
2020**

Obere Fabrikstrasse | 6460 Altdorf



ALTDORF

Umrahmt von einer eindrucklichen Bergkulisse liegt Altdorf inmitten des Urner Talbodens. Der Hauptort ist mit seinen rund 9'000 Einwohnern zugleich die bevölkerungsmässig grösste Gemeinde im Kanton Uri. Mit den Naherholungsgebieten und den optimalen Verkehrsanbindungen ist Altdorf ein attraktiver Wohnstandort.

Altdorf erhielt 2007 für seine landschaftsverträgliche Raumentwicklung und die Vielzahl gelungener Neubauten und Sanierungen den begehrten Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes. Zudem trägt das Dorf seit 2008 das Label Energiestadt.

Auch kulturell strahlt der Urner Hauptort weit über die Kantonsgrenzen hinaus. Die Tellspiele, das internationale Musikfestival Alpentöne, das Tonart Festival oder die alljährlich stattfindenden Dezembertage sind nur einige Beispiele für das vielfältige kulturelle Angebot.

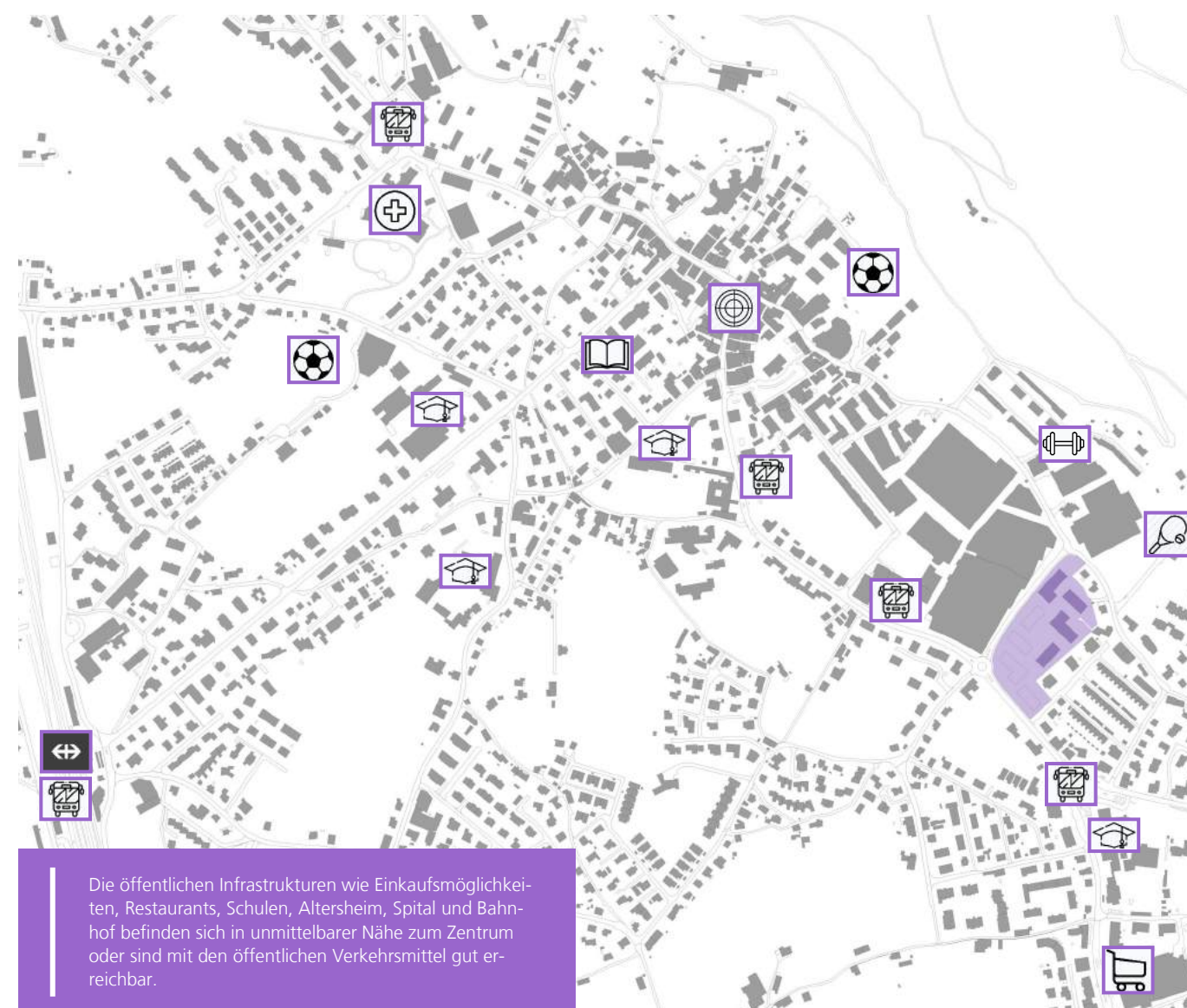
Die Stadt Zürich mit dem internationalen Flughafen ist in einer Stunde erreichbar. In einer halben Stunde erreichen Sie Luzern, eine der schönsten Schweizer Städte mit einem reichhaltigen kulturellen Angebot. Auch der Kanton Tessin, die Sonnenstube der Schweiz, mit den berühmten Destinationen Ascona, Locarno oder Lugano ist in einer Stunde erreichbar.

«Die zentrale Lage in einer grandiosen Landschaft, die Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Altdorf zu einem attraktiven Wohnort.»

Auch in der unmittelbaren Umgebung hat Altdorf einiges zu bieten. Mit einer der zahlreichen Seilbahnen erreichen Sie in wenigen Minuten wertvolle Naherholungsgebiete mit Wanderwegen, Bikerouten und Wintersportangeboten. Nur zehn Minuten entfernt befindet sich das Naturschutzgebiet des Urnersees mit seinen idyllischen Badeinseln. Der Urnersee bietet beste Bedingungen zum Windsurfen, Segeln oder Rudern. Die Golfplätze und Skigebiete von Andermatt und Engelberg sind in einer halben Stunde erreichbar.

UNTERE TURMMATT

Die Überbauung befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Altdorf. Das Dorfzentrum liegt gut fünf Gehminuten vom Quartier entfernt. Die Erschliessung des Quartiers erfolgt über die Fabrikstrasse, sowie über Fusswege von der Hellgasse und dem Turmmattweg. In der Nähe zur Überbauung befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.



Die öffentlichen Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Altersheim, Spital und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum oder sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

BAUPROJEKT

Mit der Wohnüberbauung «untere Turmmatt» entsteht ein neues urbanes Quartier. Die projektierten acht Mehrfamilienhäuser werden in zwei Etappen realisiert. Die erste Etappe umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen.

Durch die unterschiedliche Höhenstaffelung der einzelnen Häuser bildet die Überbauung das Bindeglied zwischen den bestehenden Wohnbauten im Südosten und den Industriebauten im Nordwesten. Der architektonische Ausdruck der Wohnüberbauung zeigt sich in der klar strukturierten Fassade, die durch Elemente wie Rundungen, textilem Putz und französischen Fenster einen wohnlichen Charakter erhält. Als zusätzliche Qualität entstehen intensiv begrünte Dachgärten, die in den oberen Geschossen einen direkten Blickbezug in den Garten ermöglichen.



Zwischen den Mehrfamilienhäusern wird ein neuer parkähnlicher Innenhof als Begegnungszone geschaffen. Die Spielplätze, Spielgassen, Aufenthaltsbereiche sowie diverse Sitzmöglichkeiten laden die Bewohner zum Verweilen ein und fördern den gemeinsamen Austausch innerhalb der Überbauung. Der Innenhof wird mittels einheimischer Bäume und Gräser zoniert und zu einer parkartigen Landschaft zusammengefasst.

Im Untergeschoss sind die Mehrfamilienhäuser über die Autoeinstellhalle miteinander verbunden. Nebenräume wie Velo- und Kinderwagenabstellräume sowie die Trocknungsräume stehen den Bewohnern zur allgemeinen Verfügung.

In einer ersten Phase werden die vier Mehrfamilienhäuser Nr. 10, 14/16, 18/20 und 22 sowie ein erster Teil der Tiefgarage realisiert. Aufgrund des Dorfbaches werden die Häuser 18/20 und 22 sowie die beiden Häuser 10 und 14/16 paarweise entsprechend dem Verkauf erstellt. In einer zweiten Etappe folgen die weiteren vier Mehrfamilienhäuser 2/4, 6, 8 und 12.



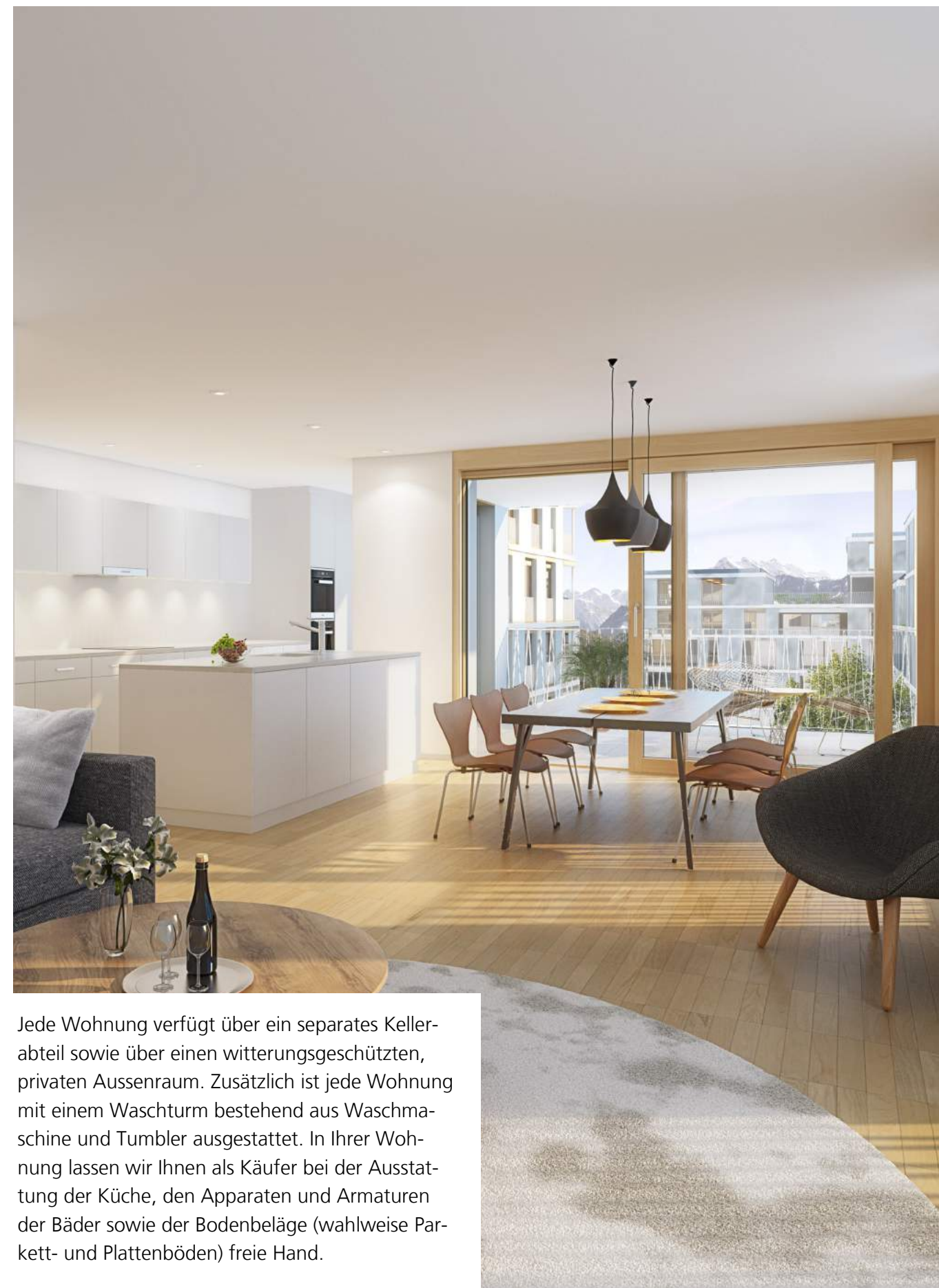
Projekt 6



Das Wohnungsangebot der Überbauung umfasst eine Anzahl unterschiedlicher Wohnungstypen. Ob alleine, als Paar oder als Familie bieten die Mehrfamilienhäuser der unteren Turmmatt für fast jeden den passenden Wohnungstyp. Neben den klassischen Geschosswohnungen umfasst das Angebot Attika- und Maisonettwohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von 3½ - bis 6½-Zimmer-Wohnungen.



Projekt 7



Jede Wohnung verfügt über ein separates Kellerabteil sowie über einen witterungsgeschützten, privaten Aussenraum. Zusätzlich ist jede Wohnung mit einem Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Tumbler ausgestattet. In Ihrer Wohnung lassen wir Ihnen als Käufer bei der Ausstattung der Küche, den Apparaten und Armaturen der Bäder sowie der Bodenbeläge (wahlweise Parkett- und Plattenböden) freie Hand.

BAUBESCHRIEB

Die aufgeführten Produkte und Materialien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt. Bei Fabrikat– oder Materialänderungen durch die GAMMA AG Immobilien werden der Käuferschaft gleichwertige Produkte zu denselben Detailpreisen vorgeschlagen.

Die dargestellten Detail– und Budgetpreise verstehen sich als Einheitspreise für fertig verarbeitete Produkte inkl. den Nebenarbeiten, Zuschlägen und der Mehrwertsteuer. Das Farb– und Materialkonzept wird durch die Verkäuferschaft festgelegt.

Allgemeines zum Gebäude

Fassade	Verputze Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle, Abrieb gem. Farbkonzept
Tragstruktur	Tragende Wände und Decken aus Stahlbeton, Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Backstein oder Stahlbeton
Fenster	Fenster in Holz / Metall, 3-fach Isolierverglasung
Wohnungstüren	Rahmentüre, Kunstharz belegt, schallhemmend, Farbton gem. Farbkonzept
Zimmertüren	Stahlzargen, Kunstharz belegt, Farbton gem. Farbkonzept
Schliessanlage	Zylinder bei Haus– und Wohnungseingängen, Kellerabteil, Nebenräumen, Briefkasten, Autoeinstellhalle
Sonnenschutz	Senkrechtmarkisen bei allen Fenstern, Motorantrieb Einzelne Wohnungen mit Knickarmmarkisen mit elektrischem Antrieb
Geländer	Metallgeländer mit Staketen, einbrennlackiert
Multimedia / TV	Hauserschliessung mit Glasfaserkabel bis Wohnungsverteiler
Elektroanlagen	Gemäss Elektrokonzzept
Wärmeerzeugung	Fernwärme aus Holzschnitzel (CO ₂ -neutral) für Heiz– und Warmwasser, Oeko Energie AG
Photovoltaik	Versorgung über Solarstrom
Aufzug	Personenaufzug, Kabine für 8 / 9 Pers., Tragfähigkeit 630 / 675 kg, rollstuhlgängig

Gemeinsame Räume

Tiefgarage	Boden Hartbeton, Wände Beton weiss gestrichen, Decke Beton weiss gestrichen
Keller / Trocknen / Hauswart / Velo	Boden Zementüberzug, Wände Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen, Decke Beton weiss gestrichen
Treppenhaus	Boden keramische Platten, Wände Sichtbeton mit Grossflächenschalung lasiert oder gestrichen, Decke Sichtbeton mit Schaltafelschalung lasiert oder gestrichen
Aufzug	Boden keramische Platten analog Treppenhaus, raumhohe Spiegel, Handlauf und Decke in Edelstahl

Wohnungen

Bodenbeläge	Wahlweise Parkett oder keramische Platten, inkl. Sockel, CHF 110.- / m ²
Wandbeläge	Abrieb 1.5 mm positiv gerieben, weiss gestrichen
Bad / Dusche	Keramische Wandplatten im Bereich von Bad, Dusche, WC, Lavabo, CHF 110.- / m ² Übrige Wände Abrieb 1.5 mm positiv gerieben, weiss gestrichen
Decken	Weissputz, weiss gestrichen
Balkon / Loggia	Abrieb gem. Farbkonzept, Holzwollplatten im Bereich der Schallschutzmassnahmen, Boden Feinsteinzeugplatten
Sanitär	Pro Wohnung gemäss detaillierter Liste der Firma SABAG AG, Rothenburg
Küche	Fronten in Kunstharz, Rückwand Glas
Einbauschränke	Garderoben– und Einbauschränke gem. Plan, Türen und Seitenwände in Kunstharz
WM / TU	Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler im Reduit oder Badezimmer
Heizung	Fussbodenheizung mit Aussentemperaturfühler
Elektro	Gemäss Elektroplan Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage

Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die GAMMA AG Immobilien kann kleinere Abweichungen und Änderungen im Baubeschrieb vornehmen.

Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes. Sie können von den Bauplänen abweichen.

WEITERE INFORMATIONEN

Pauschalpreis

Inbegriffen

- Landanteil
- Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Beschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes (Generalunternehmer, Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Fachplaner)
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Rechts-, Notariats- und Grundbuchkosten für die vorgängig zur Kaufvertragsbeurkundung erfolgenden rechtlichen Regelungen
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen
- Gesetzliche Mehrwertsteuer 7.7%

Nicht inbegriffen (von der Käuferschaft separat zu bezahlen)

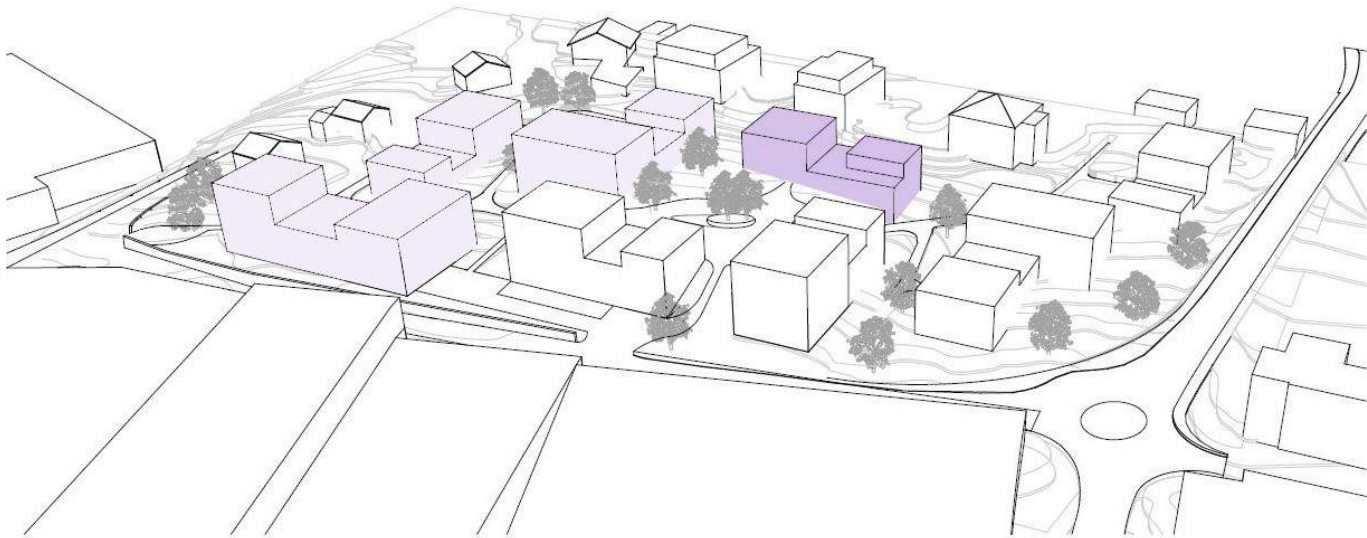
- Mehrkosten bei Bestellungsänderungen sowie die dazugehörenden anteilmässigen Kosten für Honorare
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek)
- Allenfalls neu erhobene, öffentliche Abgaben und Steuern

Die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die GAMMA AG Immobilien geregelt und im Grundbuch eingetragen. Dies sind vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Baurechte (z. B. Autoeinstellhalle), Benützungsrechte für die Autoeinstellhalle, Besucherparkplätze, Veloräume, Containerplätze. Weiter werden alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen sowie auch behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen geregelt, sodass nach der Bauvollendung alle rechtlichen Belange geklärt sind.



HAUS 10

Netto Wohnfläche (NWF)
Die angegebenen Flächen verstehen sich
exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände,
Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke.



Nähere Informationen unter: www.untere-turmmatt.ch

Wohnung	Zimmer	Etage	NWF in m²	Balkon / Loggia in m²	Verkaufspreis in CHF
10.01	4.5	Erdgeschoss	117.3	15.8	700'000
10.02	4.5	Erdgeschoss	130.8	25.2	770'000
10.03	4.5	Erdgeschoss	120.1	15.8	740'000
10.11	4.5	1. Obergeschoss	117.3	15.2	710'000
10.12	3.5	1. Obergeschoss	86.6	12.3	560'000
10.13	3.5	1. Obergeschoss	86.6	12.3	560'000
10.14	4.5	1. Obergeschoss	117.2	15.2	750'000
10.21	4.5	2. Obergeschoss	117.3	15.2	740'000
10.22	3.5	2. Obergeschoss	86.6	12.3	580'000
10.23	4.5	2. - 3. Obergeschoss	167.1	27.5	1'270'000
10.24	4.5	2. Obergeschoss	120.1	15.2	780'000
10.31	4.5	3. Obergeschoss	122.5	15.2	770'000
10.32	5.5	3. - 4. Obergeschoss	166.5	14.2	1'150'000
10.41	4.5	4. Obergeschoss	122.5	15.2	800'000

Einstellhallenplatz 40'000

Kellerabteil pro Wohnung ab 8 m²

HAUS 14 / 16

Netto Wohnfläche (NWF)
Die angegebenen Flächen verstehen sich
exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände,
Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke.



Nähere Informationen unter: www.untere-turmmatt.ch

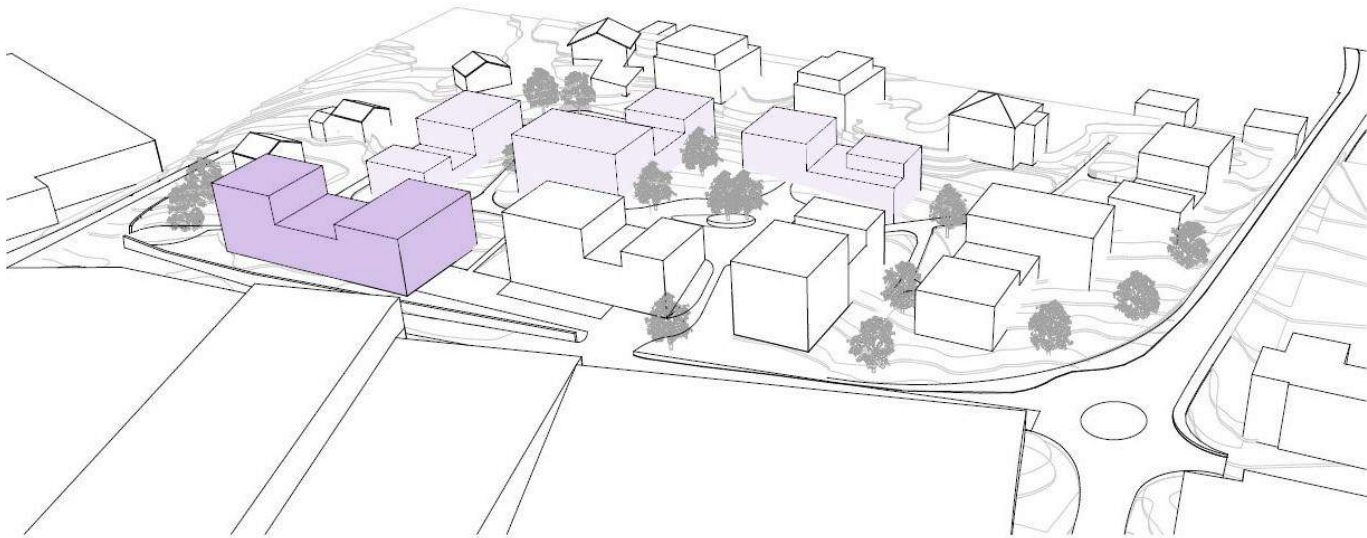
Wohnung	Zimmer	Etage	NWF in m²	Balkon / Loggia in m²	Verkaufspreis in CHF
14.01	4.5	Erdgeschoss	125.0	18.7	710'000
14.02	3.5	Erdgeschoss	102.0	15.8	640'000
14.03	3.5	Erdgeschoss	106.9	15.0	620'000
14.11	4.5	1. Obergeschoss	125.0	18.1	720'000
14.12	4.5	1. Obergeschoss	125.6	15.3	750'000
14.13	3.5	1. Obergeschoss	106.9	14.5	630'000
14.21	4.5	2. Obergeschoss	125.0	18.1	750'000
14.22	4.5	2. Obergeschoss	125.6	15.3	780'000
14.23	3.5	2. Obergeschoss	106.9	14.5	660'000
14.31	4.5	3. Obergeschoss	125.0	18.1	780'000
14.32	4.5	3. Obergeschoss	142.3	37.4	970'000
14.41	4.5	4. Obergeschoss	125.0	18.1	820'000
14.42	4.5	4. Obergeschoss	142.3	37.3	955'000
16.01	3.5	Erdgeschoss	103.1	15.4	620'000
16.02	4.5	Erdgeschoss	122.3	16.2	740'000
16.11	4.5	1. Obergeschoss	122.3	14.9	725'000
16.12	4.5	1. Obergeschoss	122.3	16.2	750'000
16.21	4.5	2. Obergeschoss	122.3	14.9	755'000
16.22	4.5	2. Obergeschoss	122.3	16.2	780'000
16.31	5.5	3. Obergeschoss	153.6	24.3	1'080'000

Einstellhallenplatz 40'000

Kellerabteil pro Wohnung ab 8 m²

HAUS 18 / 20

Netto Wohnfläche (NWF)
Die angegebenen Flächen verstehen sich
exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände,
Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke.



Nähere Informationen unter: www.untere-turmmatt.ch

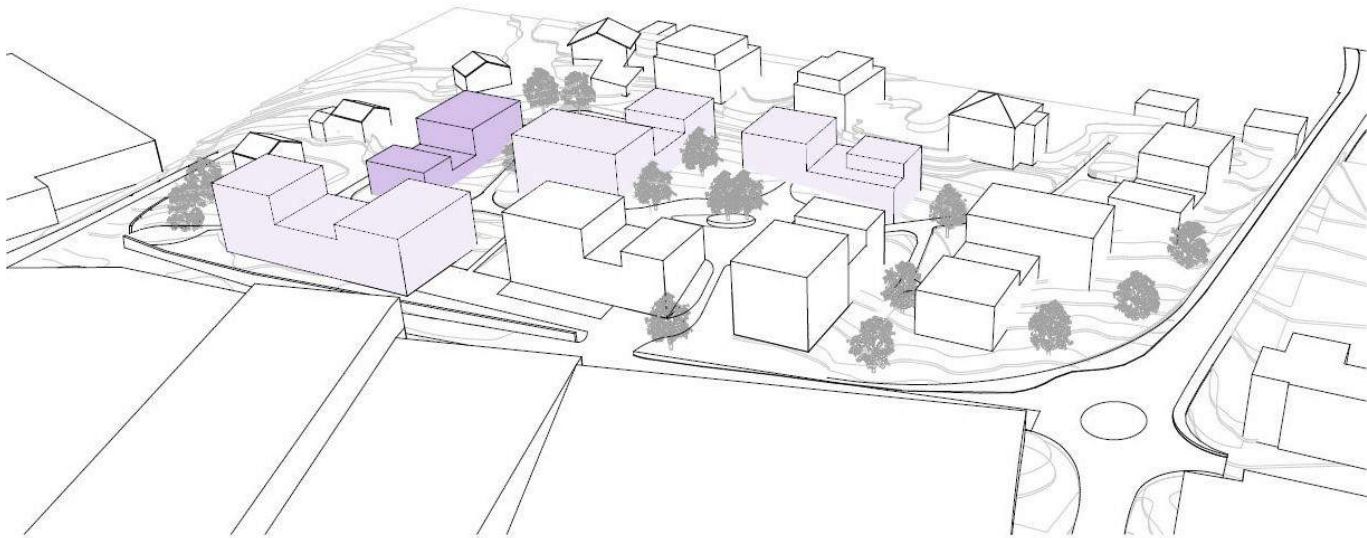
Wohnung	Zimmer	Etage	NWF in m²	Balkon / Loggia in m²	Verkaufspreis in CHF
18.01	4.5	Erdgeschoss	127.4	14.9	680'000
18.02	4.5	Erdgeschoss	122.2	16.5	710'000
18.03	4.5	Erdgeschoss	119.9	14.3	730'000
18.11	4.5	1. Obergeschoss	127.4	14.9	690'000
18.12	4.5	1. Obergeschoss	122.2	16.5	720'000
18.13	4.5	1. Obergeschoss	119.9	14.3	740'000
18.21	4.5	2. Obergeschoss	127.4	14.9	720'000
18.22	3.5	2. Obergeschoss	107.8	16.5	630'000
18.23	5.5	2. Obergeschoss	133.9	14.3	890'000
18.31	4.5	3. Obergeschoss	122.2	16.5	850'000
18.32	4.5	3. Obergeschoss	119.9	14.3	800'000
20.01	4.5	Erdgeschoss	121.8	15.7	670'000
20.02	3.5	Erdgeschoss	101.5	14.9	575'000
20.11	4.5	1. Obergeschoss	121.8	15.7	680'000
20.12	4.5	1. Obergeschoss	121.8	14.9	670'000
20.21	4.5	2. Obergeschoss	121.8	15.7	715'000
20.22	4.5	2. Obergeschoss	121.8	14.9	700'000
20.31	5.5	3. Obergeschoss	174.5	21.1	1'190'000
20.41	5.5	4. Obergeschoss	174.5	21.1	1'150'000

Einstellhallenplatz 40'000

Kellerabteil pro Wohnung ab 8 m²

HAUS 22

Netto Wohnfläche (NWF)
Die angegebenen Flächen verstehen sich
exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände,
Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke.



Nähere Informationen unter: www.untere-turmmatt.ch

Wohnung	Zimmer	Etage	NWF in m²	Balkon / Loggia in m²	Verkaufspreis in CHF
22.01	3.5	Erdgeschoss	100.4	15.9	630'000
22.02	3.5	Erdgeschoss	85.7	12.2	560'000
22.03	3.5	Erdgeschoss	101.7	15.1	620'000
22.04	3.5	Erdgeschoss	85.8	12.1	590'000
22.11	4.5	1. Obergeschoss	118.3	15.4	730'000
22.12	3.5	1. Obergeschoss	85.7	11.8	570'000
22.13	4.5	1. Obergeschoss	124.9	14.6	725'000
22.14	5.5	1. - 2. Obergeschoss	177.3	23.4	1'200'000
22.21	4.5	2. Obergeschoss	118.3	15.4	745'000
22.22	3.5	2. Obergeschoss	85.7	11.6	610'000
22.31	6.5	3. Obergeschoss	178.4	51.9	1'250'000

Einstellhallenplatz 40'000

Kellerabteil pro Wohnung ab 8 m²



VERKAUF

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf ein persönliches
Gespräch.**

GAMMA AG Immobilien

Bötzlingerstrasse 3
6467 Schattdorf

T 041 874 58 58

F 041 874 58 59

mail@gamma-planung.ch

www.gamma-immobilien.ch