



**MFH Bergstrasse 37, Goldau**



## GOLDAU ALS WOHNORT

Die Ortschaft Goldau liegt idyllisch zwischen dem Zuger- und dem Lauerzersee, am Fusse der majestetischen Rigi und des imposanten Rossbergs. Die Gemeinde Arth besteht aus den Ortschaften Arth, Oberarth, Goldau und aus einem Teil der Rigi. Die Gemeinde Arth mit ihren rund 12'500 Einwohnern gehört politisch zum Bezirk Schwyz sowie zum Kanton Schwyz. Im Uhrzeigersinn grenzt sie an die Gemeinden Walchwil (ZG), Zug (ZG), Steinerberg (SZ), Lauerz (SZ), Gersau (SZ), Vitznau (LU), Weggis (LU) und Küssnacht (SZ).

In der Gemeinde Arth liegen grosse Teile der drei national bedeutenden Landschaftsschutzgebieten "Lauerzersee" mit dem Moor 'Sägel', "Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi" sowie "Bergsturzgebiet von Goldau" mit Pflanzenschutzgebiet und Trockenwiesen, welche sowohl zu entspannten Spaziergängen als auch zu intensiven Wanderungen einladen.

Sportlichen Aktivitäten kann auf den zahlreichen umliegenden Indoor- und Outdooranlagen nachgegangen werden. Der Fussballplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bergstrasse. Zudem besteht in Oberarth eine grosse, öffentliche Anlage mit Fussball-, Handball-, Basketball- und Beachvolleyballfeld sowie Tennisplätzen. Die Naherholungsgebiete Rigi, Stoos, Hochstuckli und Mythenregion locken im Sommer zu tollen Wanderungen und im Winter auf die Skipiste.

Goldau ist sehr zentral gelegen und dank Autobahnanschluss und gut ausgebautem öffentlichem Verkehr bestens aus dem In- und Ausland erreichbar.

Die Ortschaft Goldau besitzt einen Vollanschluss an die Autobahn A4. Der Bahnhof "Arth-Goldau" bietet regelmässig regionale und interregionale Verbindungen nach Luzern, Basel, Zug, Zürich, Biberbrugg, St. Gallen, Schwyz, Lugano sowie mit der Zahnradbahn nach Rigi-Kulm. In Goldau befindet sich ein Vollanschluss an die Autobahn A4.

Für die Fortbewegung zu Fuss oder mit dem Velo besteht ein gut ausgebautes Wegnetz zur Verfügung. So führen unter anderem die beiden nationalen Radrouten "51 - Säliamt-Schwyz" und "77 - Rigi-Reuss-Klettgau" durch die Gemeinde. Das Naherholungsgebiet "Sägel" in Goldau besticht durch die einzigartige Landschaft, welche durch die Zeugnisse des Goldauer Bergsturzes von 1806 geprägt ist.

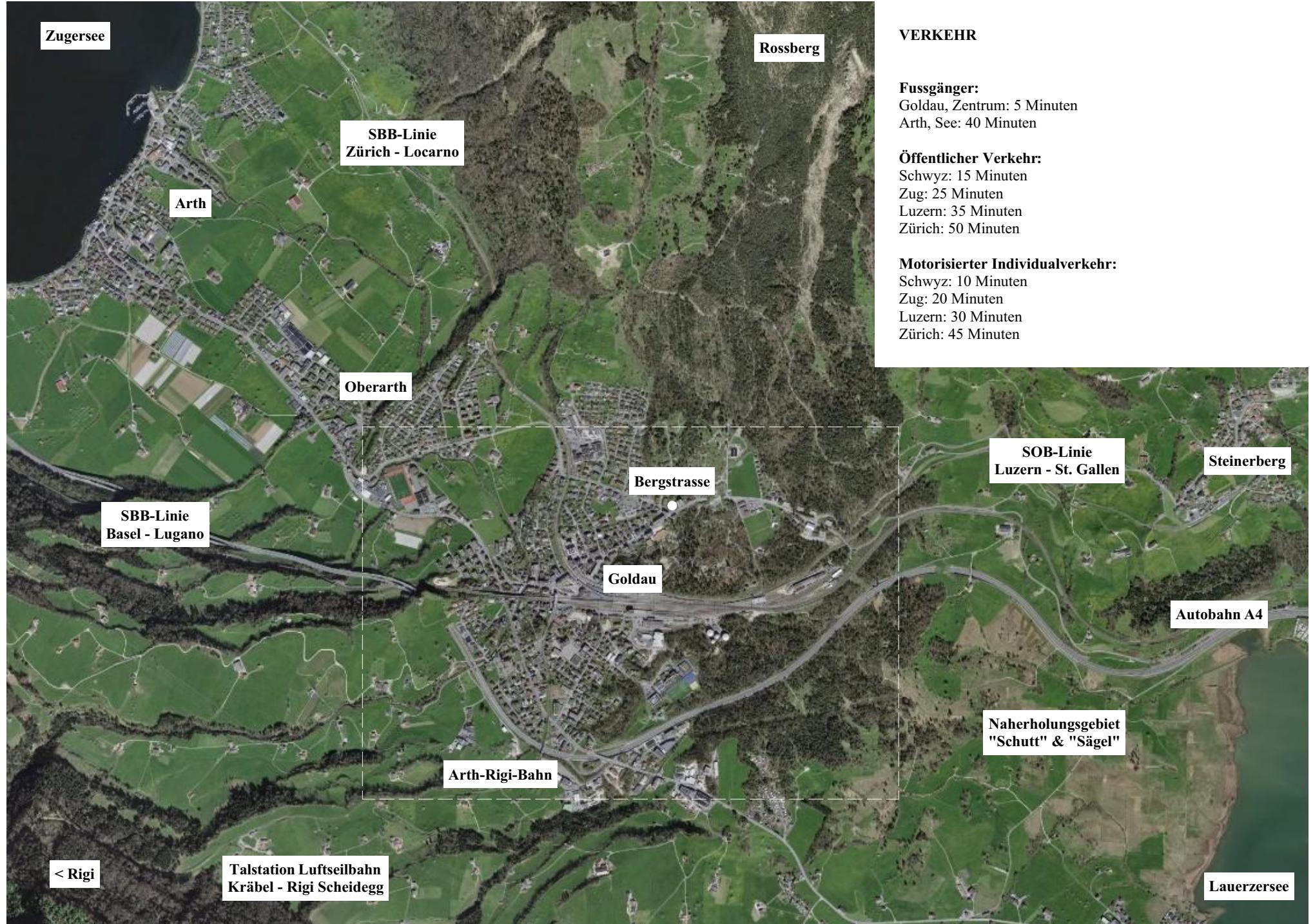
Die Gemeinde Arth bietet mit zahlreichen Restaurants, Kunsträumen, dem lebendigen Brauchtum sowie dem vielfältigen touristischen Angebot eine grosse kulturelle Vielfalt.

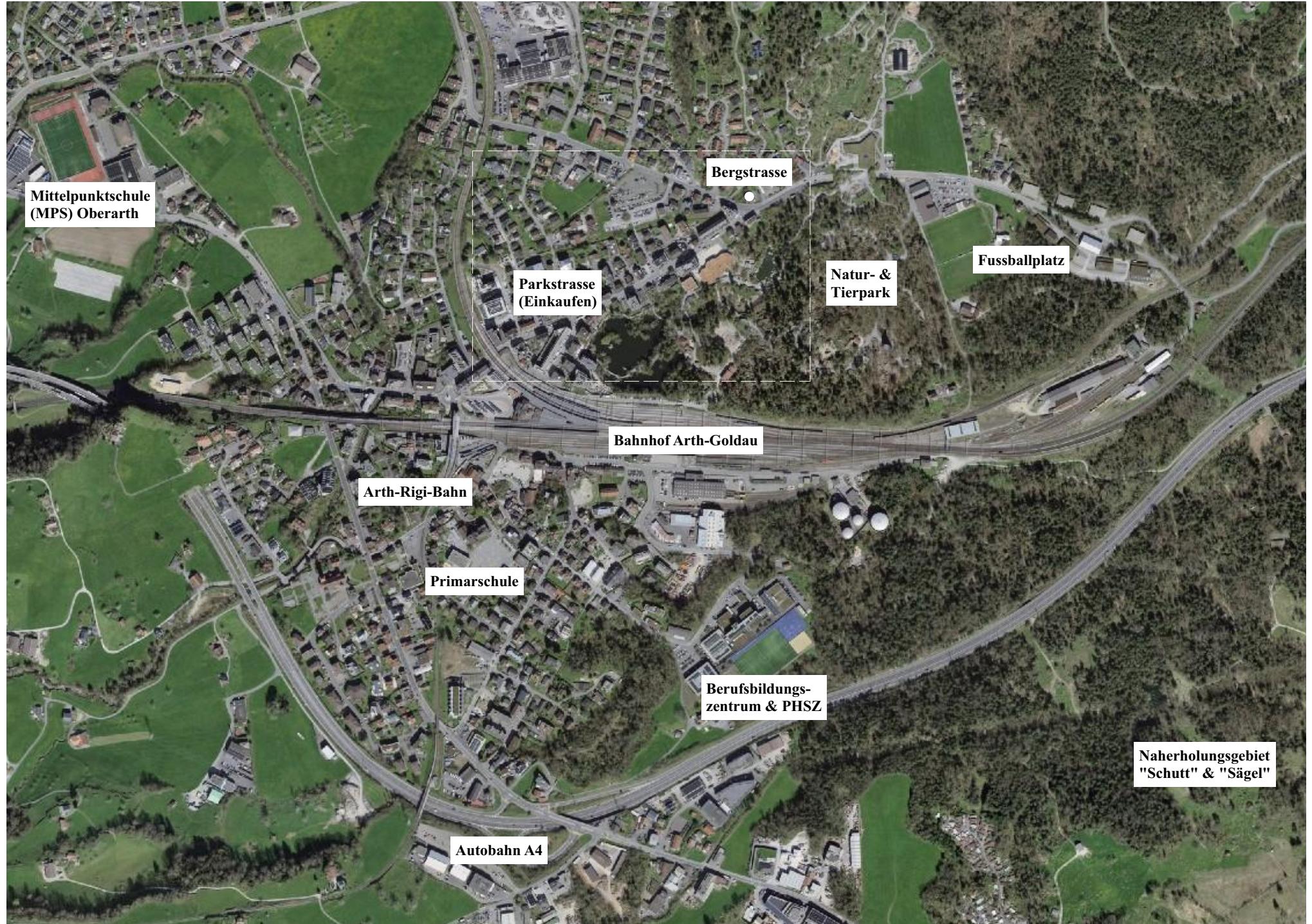
Der Aussichts- und Wanderberg Rigi mit der Arth-Rigi-Bahn sowie der in unmittelbarer Nähe liegende Natur- und Tierpark Goldau ziehen Besucher aus der ganzen Schweiz sowie aus dem Ausland an. Der nahegelegene Zugersee bietet Erfrischung. Abgerundet wird das vielfältige Angebot durch eine Vielzahl an aktiven Vereinen in den Themenbereichen Sport, Musik, Tradition und Kultur.

Das Schulangebot in der Gemeinde Arth bietet von der Kinderbetreuung bis zur Berufsbildung eine grosses Angebot. Verschiedene Kinderkrippen und Spielgruppen in der Gemeinde decken die ersten Lebensjahr ab. Die Primarschule und der Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Mittelschule befindet sich in Oberarth. In Goldau sind zudem das kantonale Berufsbildungszentrum sowie die pädagogische Hochschule Schwyz beheimatet.

Die Gemeinde Arth ist auch als Arbeitgeber vor Ort oder dank seiner Nähe zu den Zentren Luzern, Zug, Zürich und Schwyz sehr attraktiv. Dazu profiliert sich die Gemeinde Arth und der Kanton Schwyz mit einer zurückhaltenden Steuerbelastung.











## FARB- & MATERIALKONZEPT AUSSEN

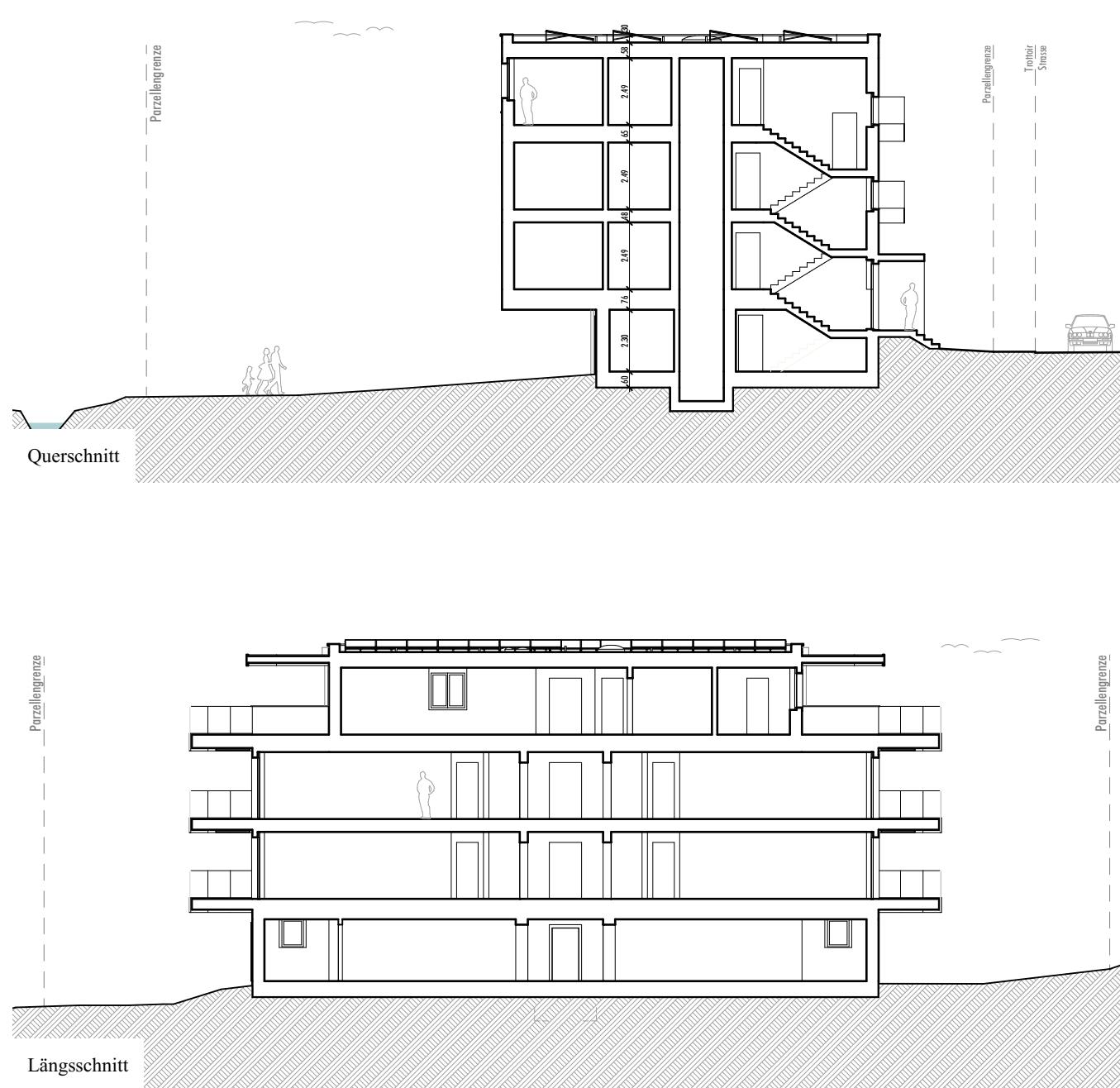
- Fassaden: Steinwolldämmung, Abrieb 2mm, Farbton: Weiss
- Fensterleibungen und -gewände: Steinwolldämmung, Abrieb 2mm, Farbton: Anthrazitgrau
- Eingangstüren: Glas-Metall, duplexiert, Farbton: Anthrazitgrau
- Fenster & Fenstertüren: Metall (Holz-Metall, dreifachverglast), Farbton: Anthrazitgrau
- Rafflamellenstoren: Alu, duplexiert, Farbton: Anthrazitgrau
- Markisen: Textil
- Balkonbrüstungen: Glas-Metall, duplexiert, Farbton: Dunkelgrau
- Balkonuntersichten: Betondecke, gestrichen mit Schallschutz, Farbton: Weiss
- Balkonboden: Feinsteinzeugplatten oder Naturstein
- Balkonstützen: Metall, duplexiert, Farbton: Dunkelgrau
- Dachrandabschlüsse, Spenglerarbeiten & Dachwasser: Chromstahl oder Metall, duplexiert, Farbton: Dunkelgrau
- Entsorgung: Metall, duplexiert, Farbton: Anthrazitgrau
- Briefkasten- und Sonnerieanlage: Alu, duplexiert, Farbton: Anthrazitgrau
- Beleuchtung Hauszugang: Metall, duplexiert, Farbton: Anthrazitgrau
- Parkierungsfläche & Hauszugang: Hartbeläge
- Grünbereich Umgebungsflächen: Blumenwiese
- Änderungen oder Anpassungen sind möglich





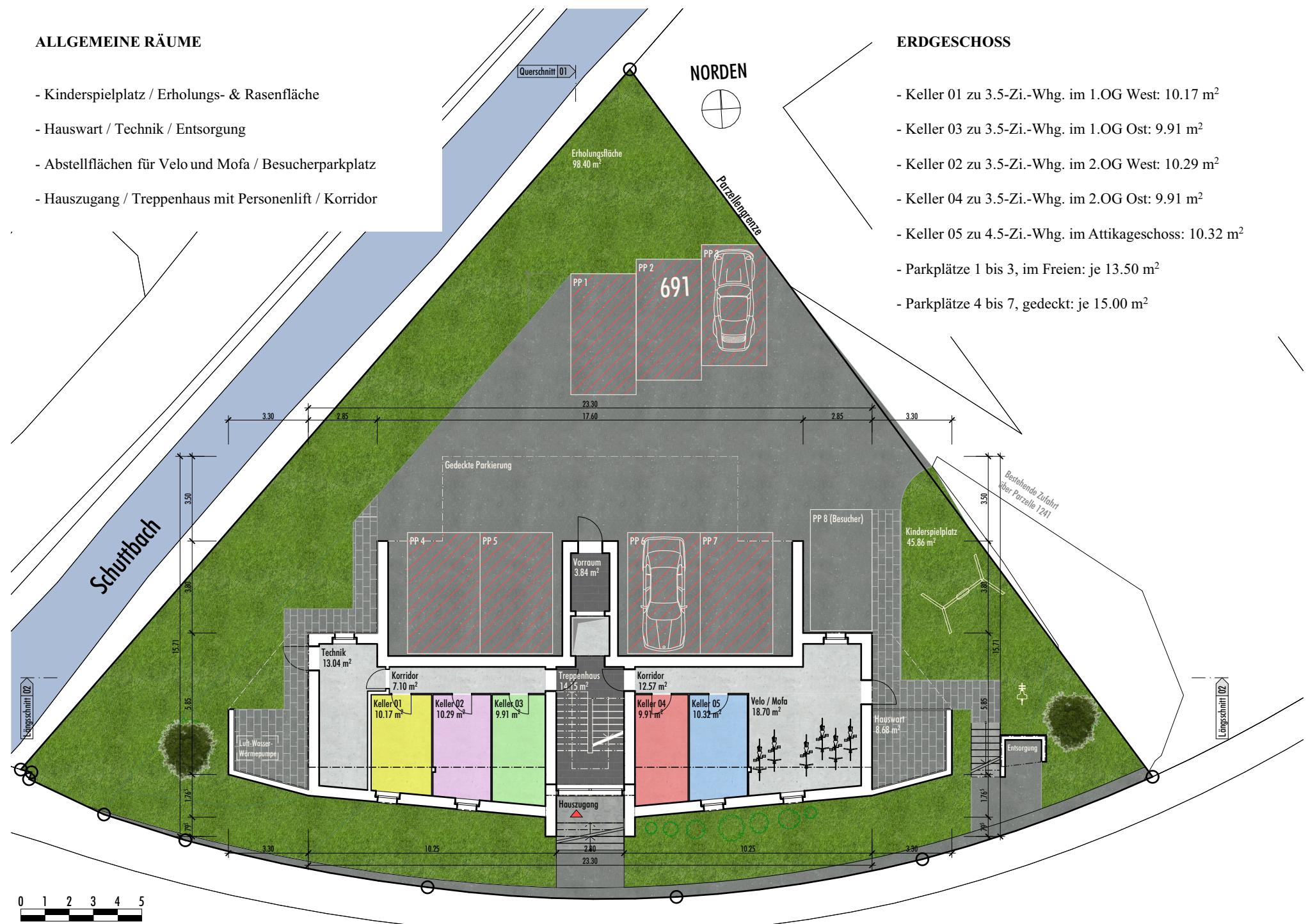
## FARB- & MATERIALKONZEPT INNEN

- Wände: Abrieb 1.0mm, positiv, rund,  
Farbton: Weiss
- Decken: Weissputz, glatt.  
Farbton: Weiss
- Boden: Parkett oder keramische Platten
- Wände Nasszellen: keramische Platten
- Decken Nasszellen: Weissputz, glatt,  
Farbton: Weiss
- Boden Nasszellen / Küche: keramische Platten
- Fenster & Fenstertüren: Holz (Holz-Metall,  
dreifachverglast), lasiert, lackiert oder deckend gestrichen.
- Türrahmen: Stahlzargen, gestrichen  
Farbton: Hellgrau
- Türblätter: Kunstrarzbelag,  
Farbton: Hellgrau
- Türrahmen Wohnungseingangstüren: Stahlzargen,  
gestrichen, Farbton: Dunkelgrau
- Türblätter Wohnungseingangstüren: Kunstrarzbelag  
Farbton: Dunkelgrau
- Wände Treppenhaus: Abrieb 1.5mm, positiv, rund,  
Farbton: Weiss
- Decken Treppenhaus: Abrieb 1.5mm, positiv, rund,  
Farbton: Weiss
- Boden Treppenhaus: keramische Platten oder Kunststein
- Fenster Treppenhaus: Holz (Holz-Metall), lasiert, lackiert  
oder deckend gestrichen
- Liftableau: Edelstahl, gebürstet
- Lifttür: Metall, gestrichen oder Edelstahl  
Farbton: Dunkelgrau



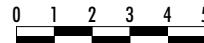
## ALLGEMEINE RÄUME

- Kinderspielplatz / Erholungs- & Rasenfläche
- Hauswart / Technik / Entsorgung
- Abstellflächen für Velo und Mofa / Besucherparkplatz
- Hauszugang / Treppenhaus mit Personenlift / Korridor



## ERDGESCHOSS

- Keller 01 zu 3.5-Zi.-Whg. im 1.OG West: 10.17 m<sup>2</sup>
- Keller 03 zu 3.5-Zi.-Whg. im 1.OG Ost: 9.91 m<sup>2</sup>
- Keller 02 zu 3.5-Zi.-Whg. im 2.OG West: 10.29 m<sup>2</sup>
- Keller 04 zu 3.5-Zi.-Whg. im 2.OG Ost: 9.91 m<sup>2</sup>
- Keller 05 zu 4.5-Zi.-Whg. im Attikageschoss: 10.32 m<sup>2</sup>
- Parkplätze 1 bis 3, im Freien: je 13.50 m<sup>2</sup>
- Parkplätze 4 bis 7, gedeckt: je 15.00 m<sup>2</sup>



## 1. OBERGESCHOSS WEST

3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

- Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
(Essen, Wohnen & Küche / 2x Zimmer / Entrée & Gang / Badezimmer / WC)
- Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>
- Keller 01 (im Erdgeschoss): 10.17 m<sup>2</sup>

NORDEN

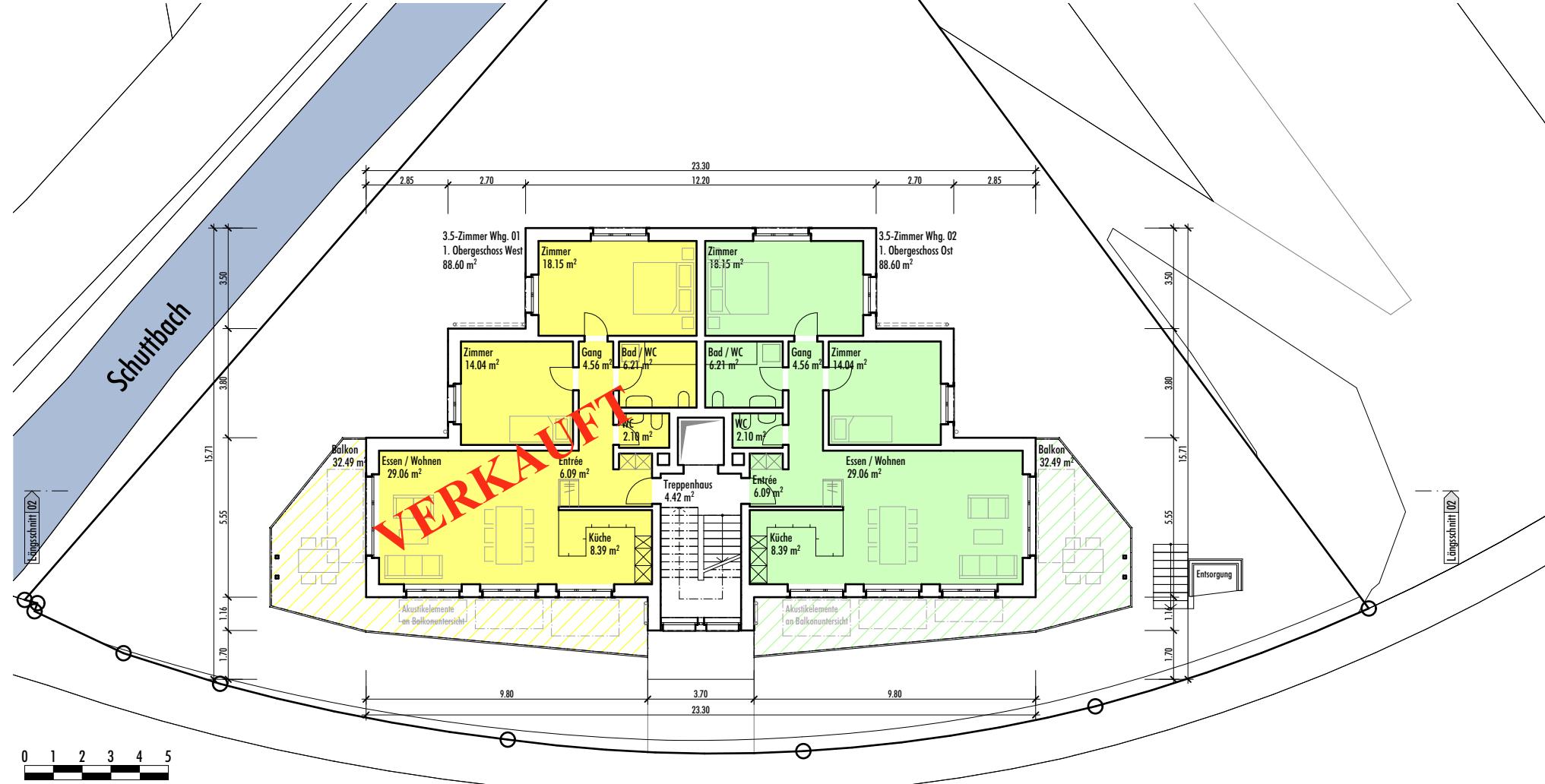


Parzellengrenze

## 1. OBERGESCHOSS OST

3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

- Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
(Essen, Wohnen & Küche / 2x Zimmer / Entrée & Gang / Badezimmer / WC)
- Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>
- Keller 03 (im Erdgeschoss): 9.91 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS WEST

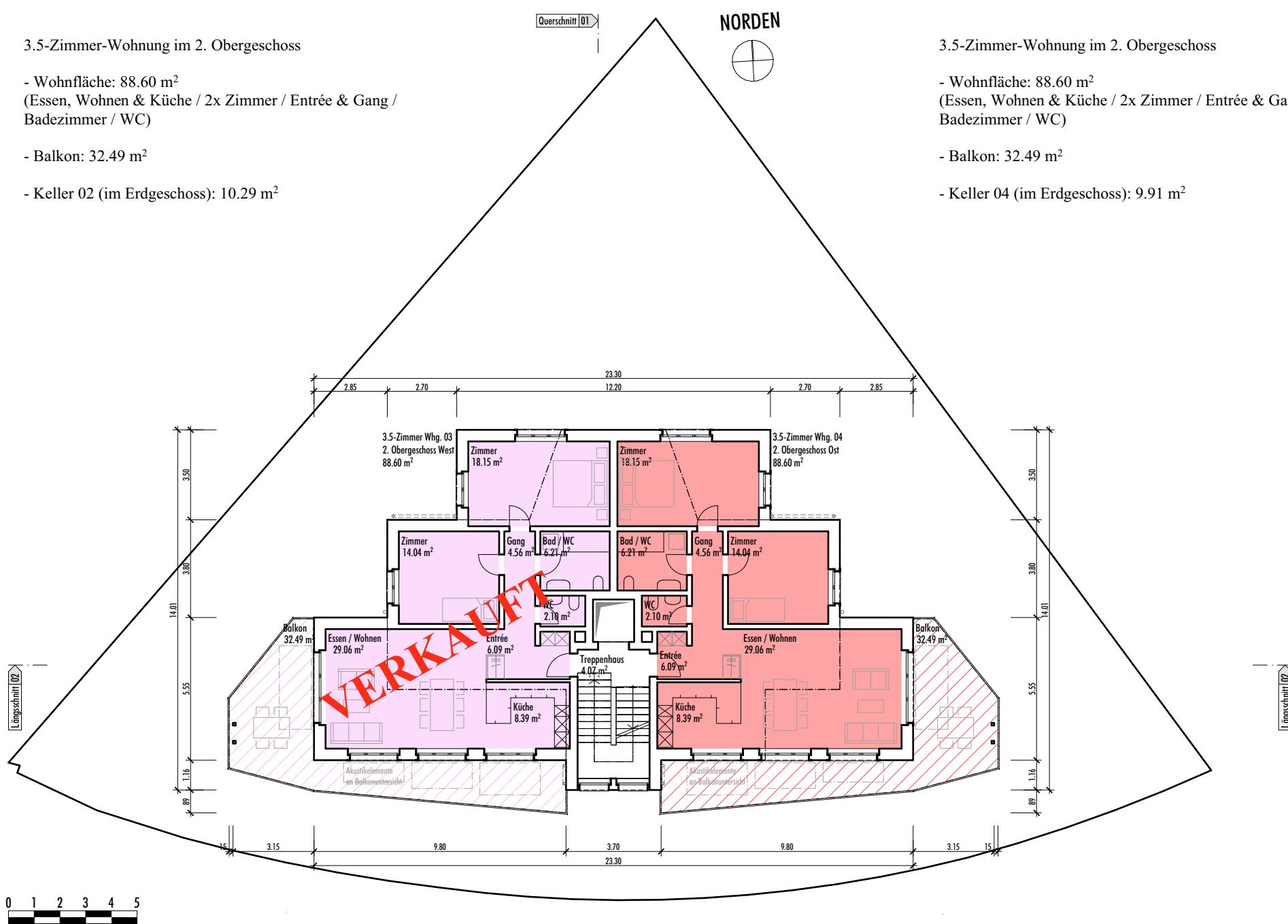
3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß

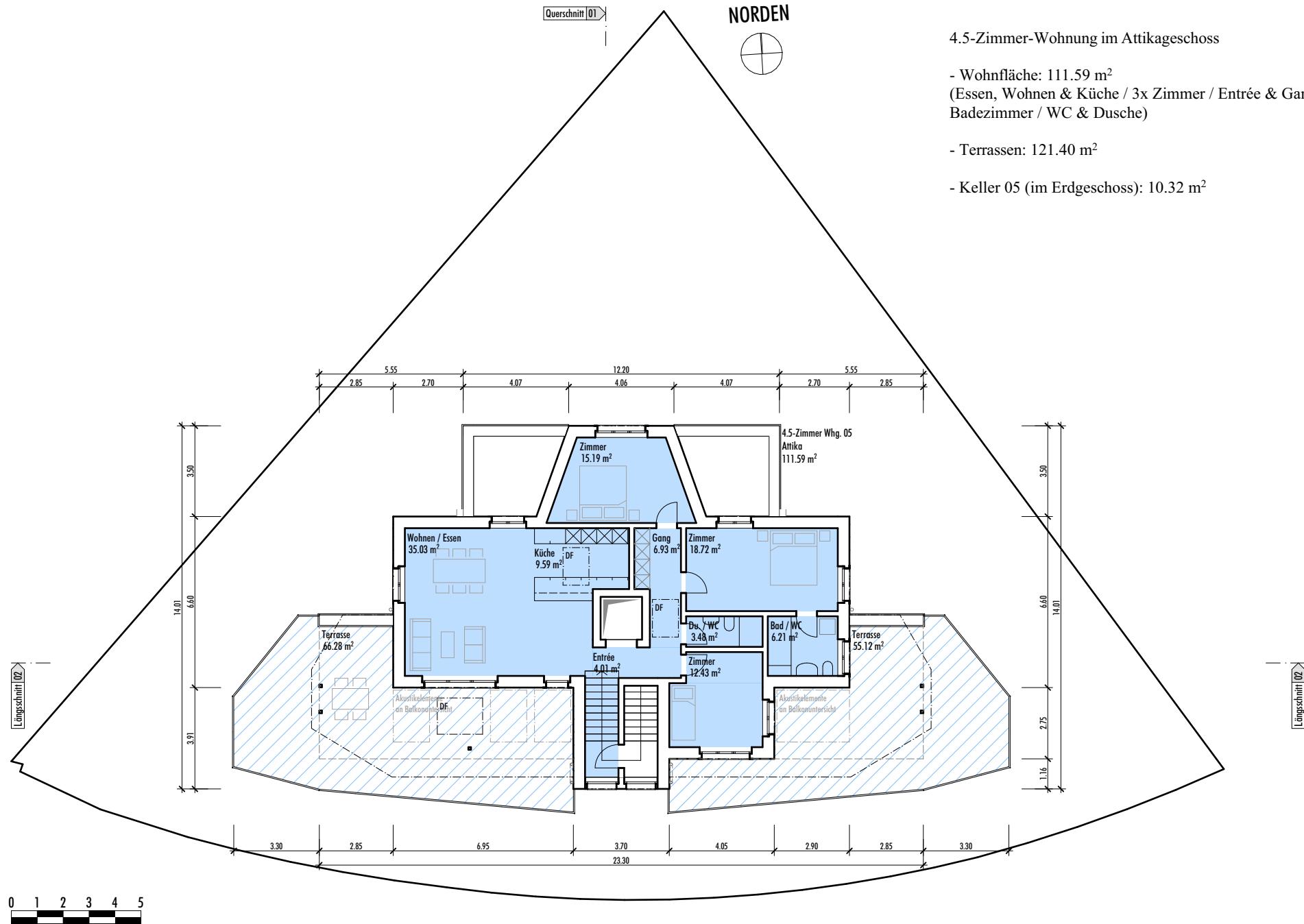
- Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
(Essen, Wohnen & Küche / 2x Zimmer / Entrée & Gang / Badezimmer / WC)
- Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>
- Keller 02 (im Erdgeschoss): 10.29 m<sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS OST

3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß

- Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
(Essen, Wohnen & Küche / 2x Zimmer / Entrée & Gang / Badezimmer / WC)
- Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>
- Keller 04 (im Erdgeschoss): 9.91 m<sup>2</sup>





## **BAUBESCHRIEB**

### Konstruktion:

Aussenwände aller Ebenen in Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk mit verputzter Steinwolldämmung. Unter Terrain mit Perimeterdämmung. Zwischenwände aller Ebenen in Stahlbeton, Backstein- oder Kalksandsteinmauerwerk. Wohnungstrennwände und Wände gegen das Treppenhaus in Beton, nach Angaben Ingenieur und Akustiker oder als mehrschichtiges Bauteil aus Backsteinmauerwerk und Dämmschicht. Innenwände in Stahlbeton oder Backstein BN 12.5/15 cm, nach Angaben Ingenieur. Treppen aus Stahlbeton mit keramischen Platten oder Kunststeinbelag. Kanalisation gemäss Vorschriften.

### Bedachung:

Decken in Stahlbeton, Dampfbremse, Wärmedämmung nach Vorgaben Energienachweis. Flachdach mit bituminöser Abdichtung, bekistet.

### Bodenaufbau, von oben nach unten:

Bodenbelag  
Unterlagsbodenestrich mit Bodenheizung 80 mm  
Trittschalldämmung 20 mm  
Wärmedämmung 20 mm  
Zusätzliche Dämmschichten gegen unbeheizte Bauteile gemäss Vorgaben Energienachweis.

### Fenster:

Holz-Metall-Fenster mit dreifach-Isolierverglasung, Klarglas. Ein Drehkippverschluss pro Raum. Fenstertüren auf Terrassen und Balkone. Beschläge nach Standard Fensterfirma, Griffe in Edelstahloptik oder gleichwertig.

### Sonnenschutz:

Alle Wohnungsfenster mit Rafflammellenstoren, elektrisch betrieben. Terrassen und Balkone mit je einer Markise.

### Elektroanlagen:

Hauptverteilung mit Messung im Technikraum, Verteilung auf die Geschosse, ausgeführt nach aktuellen Vorschriften. Beleuchtungskörper in Treppenhaus, Lift, Bad, WC, Küche, Entrée/Gang. LED-Einbauleuchten in Küchendecke, LED-Leuchten auf Terrassen und Balkonen. Intelligentes Lastenmanagement und Leerrohre zu gedeckten Parkplätzen. (Wallbox E-Mobilität durch Käufer). Aussenbeleuchtung beim Hauseingang, bei der gedeckten Parkierung und bei der Entsorgung.

Mindestens zwei Steckdosen und eine Multimediacdoe in jedem Schlaf- und Wohnraum. Eine Steckdose in Bad, WC, Entrée/Gang, Terrasse und Balkone. Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit.

### Sanitärinstallation:

Warmwasseraufbereitung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe. Disposition, Dimensionierungen und Steuerungen gemäss Vorgabe Sanitäringenieur. Ein Wäscheturm (Waschmaschine & Tumbler) pro Einheit.

### Heizung:

Wärmeerzeugung Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung.

### Lüftung:

Küchenabluft und innenliegende Nasszellen werden mechanisch entlüftet.

### Küche:

Küche in guter Qualität mit wertigen Geräten nach Basisplänen des Architekten. Individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben können im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Einbaugeräte Electrolux, Siemens, Miele oder V-Zug. Fronten Kunstharsz, Chromstahlspülbecken mit Batterie, Glasrückwand, Natursteinabdeckung Granit Preisklasse 2, Dicke 2 cm, Oberfläche poliert, Kante gefast. Robuste Auszüge mit Selbsteinzug inkl. Dämpfung. Oberschränke mit eingefrästen LED-Spots, Schränke mit Edelstahlgriff. Glaskeramikkochfeld mit 4 Platten flächenbündig, Backofen, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspüler.

### Schliessanlage:

Sicherheitsschliessanlage KABA oder gleichwertig, nach Schliessplan. Jede Wohnung separiert, inkl. Briefkasten und Keller. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

### Türen:

Haupteingangstür in Metall mit Glaseinsatz. Schloss über Sonnerie offenbar. Gummidichtung und Türschliesser. Wohnungsabschlusstüren in Holz. Gummidichtung, Mehrpunktverriegelung, Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild, Türspion.

### Innentüren mit Stahlzargen, gestrichen.

Gummidichtung, Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild oder Rosette und Bartschlüssel. Oberfläche Türblatt mit Kunstharsz belegt.

### Gipserarbeiten:

Vorhangschienen in Putz eingelassen. In Küche und Nasszelle 1 Schiene, in Wohn- und Schlafzimmer 2 Schienen.

### Bodenbeläge:

Wohn- & Schlafzimmer, Gang: Parkett Eiche rustikal natur, versiegelt. Küche & Nasszellen: Plattenbelag. Balkone & Terrassen: Plattenbelag.

### Wandbeläge:

Wohn- & Schlafzimmer, Gang: Abrieb, 1.0mm positiv, gestrichen. Nasszellen: Plattenbelag im Spritzwasserbereich, ansonsten Abrieb, 1.0mm positiv, gestrichen.

### Deckenbeläge:

Weissputz, gestrichen.

### Malerarbeiten:

Alle Malerarbeiten in Dispersionssilikatfarbe, inkl. Grundierung. Standardfarben gemäss Farb- und Materialkonzept.

### Schlosserarbeiten:

Metallelemente (Geländereinfassungen, Briefkasten, etc.): Farbton: Dunkelgrau.

### Aufzug:

Personenaufzug mit Haltestelle pro Stockwerk. Bedingt Rollstuhlgängig. Mit elektromechanischem Antrieb.

### Baureinigung:

Übergabe des Eigentumobjekts, inkl. allen dazugehörenden Nebenbereichen, in gereinigtem Zustand.

Qualitativ neutrale Änderungen und Abweichungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Spezielle Wünsche und Anpassungen der Käuferschaft werden in der Detailplanung, im Rahmen des Machbaren, umgesetzt.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### Termine:

Baubeginn: Voraussichtlich Frühling 2026

Bezug: Voraussichtlich Herbst 2027

Diese Termine sind abhängig von der Witterung.

### Kaufabwicklung:

1. 5% Anzahlung des Kaufpreises bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung

2. 10% Teilzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrags

3. 25% Teilzahlung bei Rohbauvollendung

3. 60% Schlusszahlung bei Eigentumsübertrag

Bei Abschluss des Kaufvertrags und notarieller Verschreibung ist ein unwiederrufliches Zahlungsversprechen einer schweizerischen Bank an den Verkäufer abzugeben.

### Kaufpreis:

Die Preise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Wohnung inklusive Keller sowie Anteil an den Gemeinschaftsanlagen. Der Verkaufspreis ist an den Baupreisindex (Stand April 2025: 115.8) gebunden. Eine Unterschreitung ist nicht möglich. Bis zu einer Abweichung von 5% besteht eine Preisgarantie. Die Finanzierung der Kaufobjekte kann durch die Käuferschaft frei gewählt werden. Die Objekte werden pfandfrei abgetreten.

### Gegenwert:

Im Kaufpreis der Wohnungen inbegriffen sind die Grundstückserhaltung, Vermessungskosten, Bewilligungsgebühren für das Gebäude, die vollständige Erschließung des Hauses inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb.

Im Gegenwert sind alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes im Rahmen des Baubeschreibs inbegriffen. Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklergebühr hat die Käuferschaft zu bezahlen. Die Raumteilung, die Innenausstattungen und die Umgebungsgestaltung sind in den Plänen und im Baubeschrieb definiert.

### Käuferwünsche:

Individuelle Käuferwünsche werden nach Möglichkeit entgegengenommen und können je nach Baufortschritt berücksichtigt werden.

Änderungswünsche werden auf Grundlage der Standardgrundrisse und dem Baubeschrieb vorgängig bereinigt und die Mehrkosten (inkl. Planungskostenzuschlag von 15% oder nach Aufwand) pauschal berechnet. Es sind keine Minderpreise vorgesehen.

### Eigenleistungen:

Die Käuferschaft ist grundsätzlich an die vertraglich bestimmten Lieferanten und Unternehmen gebunden. Werden Eigenleistungen der Käuferschaft durch die Verkäuferschaft gutgeheissen, dürfen diese aus Gründen der Garantie erst nach Übergabe des Bauwerks an die Käuferschaft oder in Absprache ausgeführt werden. In diesem Fall nimmt die Käuferschaft Kenntnis, dass die Bauherrschaft für Eigenleistungen der Käuferschaft und für die im Direktauftrag der Käuferschaft von Dritten ausgeführten Arbeiten keinerlei Garantie und Haftung übernimmt.

### Garantieleistungen:

Die Garantien werden durch die Birrer Immobilien AG im Rahmen der von den beteiligten Unternehmen zugesicherten Garantieleistungen übernommen. 2 Jahre für Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel.

### Vorbehalte:

Aus technischen oder gestalterischen Gründen und soweit das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtert wird, kann der Architekt und die Bauherrschaft Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bau- und Raumbeschrieb vornehmen. Unwesentliche Änderungen, Ergänzungen, Massendifferenzen, Haarrisse bis 1 mm und dergleichen berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung und / oder direkten bzw. indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Vorbehalten bleiben Änderungen im Rahmen von Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung sowie konstruktive und technische Änderungen während der Ausführung, sofern damit keine Qualitätseinbußen verbunden sind. Die dargestellten Raumgrößen können je nach Ausführungsart kleinere Anpassungen erfahren. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können. Für die Ausführung sind die Werkpläne des Architekten verbindlich. Diese können jederzeit durch die Käuferschaft eingesehen werden.

### Verwaltung:

Die Verwaltung der Stockwerkeinheiten erfolgt in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung durch die Birrer Immobilien AG.

### Hinweise:

Natürgemäß kann keramisches Material sowie Parkett Farb-, Oberflächen- und Größenunterschiede aufweisen.

Bodenbeläge im Außenbereich sind ohne Gefälle verlegt.

Restwasser nach Niederschlag sowie Verfärbungen / Verdunkelungen infolge Feuchtigkeit sind möglich. Dies ist ein natürlicher Vorgang und kann nicht bemängelt werden.

Bei Bezug sind eventuell noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen. Umgebungs- und Gartenarbeiten sind wetterabhängig. Emissionen infolge allfälliger späteren Wohnungsausbauten sind nicht auszuschliessen. Der allfällige Bezug von Wasser und Strom ist den Handwerkern auch im bewohnten Haus erlaubt.



## PREISLISTE

### 3.5-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss West

Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>  
Keller 01 (im Erdgeschoss): 10.17 m<sup>2</sup>  
Verkauft

### 3.5-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss Ost

Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>  
Keller 03 (im Erdgeschoss): 9.91 m<sup>2</sup>  
Fr. 1'065'000.00

### 3.5-Zimmer-Wohnung 2. Obergeschoss West

Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>  
Keller 02 (im Erdgeschoss): 10.29 m<sup>2</sup>  
Verkauft

### 3.5-Zimmer-Wohnung 2. Obergeschoss Ost

Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup>  
Balkon: 32.49 m<sup>2</sup>  
Keller 04 (im Erdgeschoss): 9.91 m<sup>2</sup>  
Fr. 1'105'000.00

### 4.5-Zimmer-Wohnung Attikageschoss

Wohnfläche: 110.93 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 121.40 m<sup>2</sup>  
Keller 05 (im Erdgeschoss): 10.32 m<sup>2</sup>  
Fr. 1'750'000.00

### Aussenparkplatz im Freien

Fr. 25'000.00

### Aussenparkplatz, gedeckt (elektrifiziert)

Fr. 36'000.00

## KONTAKTE

Bauherrschaft:  
Birrer Immobilien AG  
Gotthardstrasse 17  
6414 Oberarth

Architektur / Planung / Bauleitung:  
Birrer Bautreuhand, Architekturbüro  
Gotthardstrasse 17  
6414 Oberarth

Kontakt / Verkauf:  
Birrer Immobilien AG  
Gotthardstrasse 17  
6414 Oberarth

Herr Reto Birrer  
Telefon 055 550 50 50

