



THE NEST

RESIDENCES



Zum Projekt

Swiss Property präsentiert The Nest, eine exklusive Wohnoase, die sich auf einem sonnigen Hügel in der idyllischen Gemeinde Unterägeri erhebt. Dieses besondere Projekt umfasst insgesamt 34 hochwertig gestaltete Wohnungen mit einem bis vier Schlafzimmern sowie 6 luxuriöse Villen in verschiedenen Grössen. Die erste Phase des Projektes umfasst die Entwicklung von 11 Wohnungen an der oberen Parzellengrenze die mit einem aussergewöhnlichem Ausblick beeindruckten.

In der zweiten Phase entstehen sechs Häuser mit insgesamt 23 Wohnungen und 3 luxuriöse Villen, welche alle mit einer grossen Tiefgarage verbunden werden.

Die Wohnungen bieten einen atemberaubenden Blick auf den Ägerisee, die Berge, und das Dorf Unterägeri. Die Wohnungen in den obersten Stockwerken verfügen über grosszügige Terrassen die zwischen 134 und 141 Quadratmeter gross sind. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit einem geräumigen Garten und Vier-Jahreszeiten-Zimmer ausgestattet.

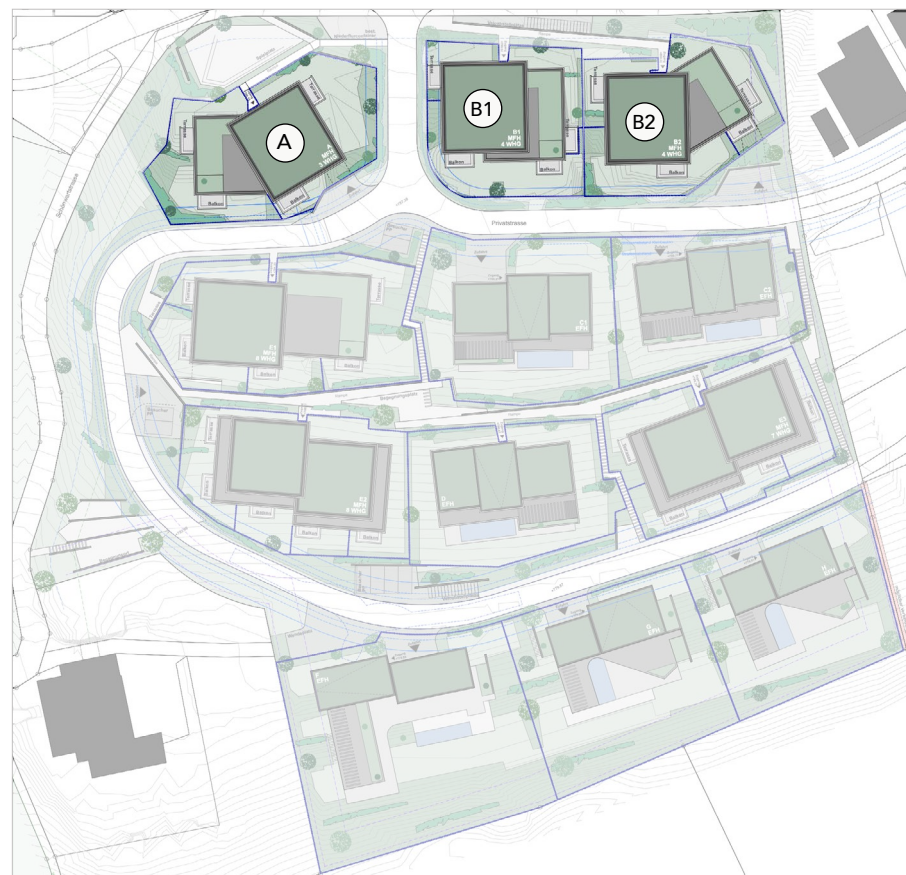
Details

Adresse: Haus A: Schönwart, 6314 Unterägeri
Haus B1: Schönwart, 6314 Unterägeri
Haus B2: Schönwart, 6314 Unterägeri

Objekte: 11 Wohnungen

Kataster-Nr: GS 117 (Neue Katasternummer nach Parzellierung)

Ausrichtung: Süd-Südwest
ca. 770 - 800 M.ü.M



Das besondere Konzept der Vier-Jahreszeiten-Zimmer besticht durch seine Vielseitigkeit. Diese Räume können auf verschiedenste Weise genutzt werden, beispielsweise als zusätzlicher Wohnraum für mehr Ruhe zum Lesen oder Arbeiten, oder auch als Verbindung zur Natur, um sonnige Tage zu geniessen. Darüber hinaus verfügen alle Gebäude über eine Tiefgarage, einen Fahrradraum und zusätzliche Hobbyräume, die optional erworben werden können, um mehr Platz für Ihre persönlichen Aktivitäten zu schaffen.

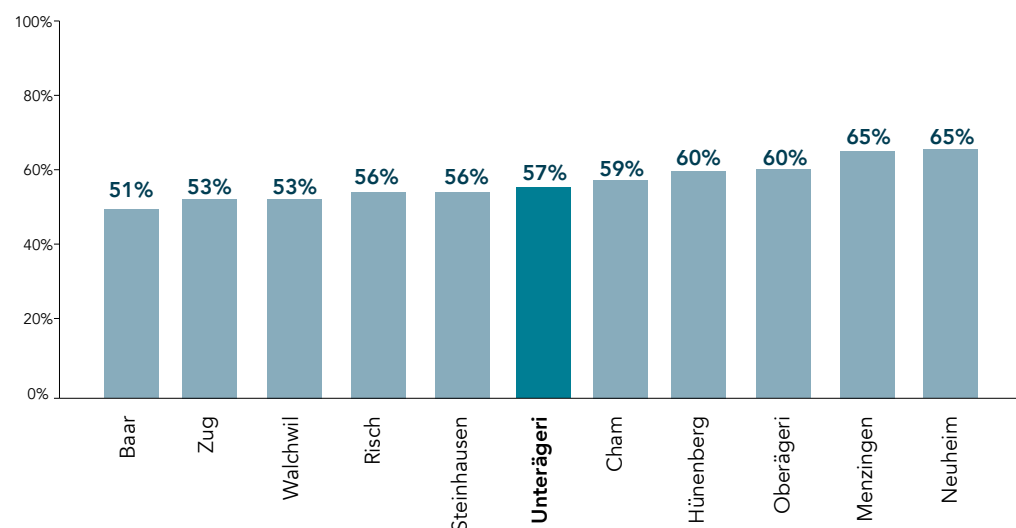
Gemeinde und Umgebung

Unterägeri gehört mit seinen rund 8500 Einwohnern zu den attraktivsten Gemeinden im Kanton Zug. Sie profitieren von steuergünstigem Wohnen, dem Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre und einem abwechslungsreichem Kultur- und Sportangebot. Geniessen Sie im Herbst wunderschöne Sonnentage mit Blick über das Nebelmeer.

Erholen Sie sich inmitten einer vielfältigen Natur abseits vom Trubel. Und dennoch ist es nur ein Katzensprung in die Stadtzentren von Zug, Luzern oder Zürich. Unterägeri bietet nebst Schulen (Kindergarten bis und mit Gymnasium), viele Einkaufsmöglichkeiten und ein grosses Angebot an Gastronomie. Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in Gehdistanz und das Dorfzentrum ist in nur fünf Gehminuten erreichbar. Im nahegelegenen Zug befinden sich weitere Sekundarschulen wie auch eine internationale Schule in Baar.

Steuersätze der Gemeinden im Kanton Zug

2023, in % des Steuerfusses



Quelle: Kanton Zug, Steuerverwaltung



Autominuten:

Zug/Baar	19 min	Zürich Flughafen	50 min
Luzern	45 min	Schwyz	24 min
Zürich	45 min	Pfäffikon SZ	28 min

Gemeinde und Umgebung

- A The Nest Residences A
- B The Nest Residences B
- ★ Showroom The Nest

Öffentlicher Verkehr

- | | |
|--|------------|
| 1 Bushaltestelle Unterägeri, Zentrum | 850 Meter |
| 2 Bushaltestelle Unterägeri, Seefeld | 750 Meter |
| 3 Unterägeri Pier | 1000 Meter |

Schulen und Kindertagesstätten

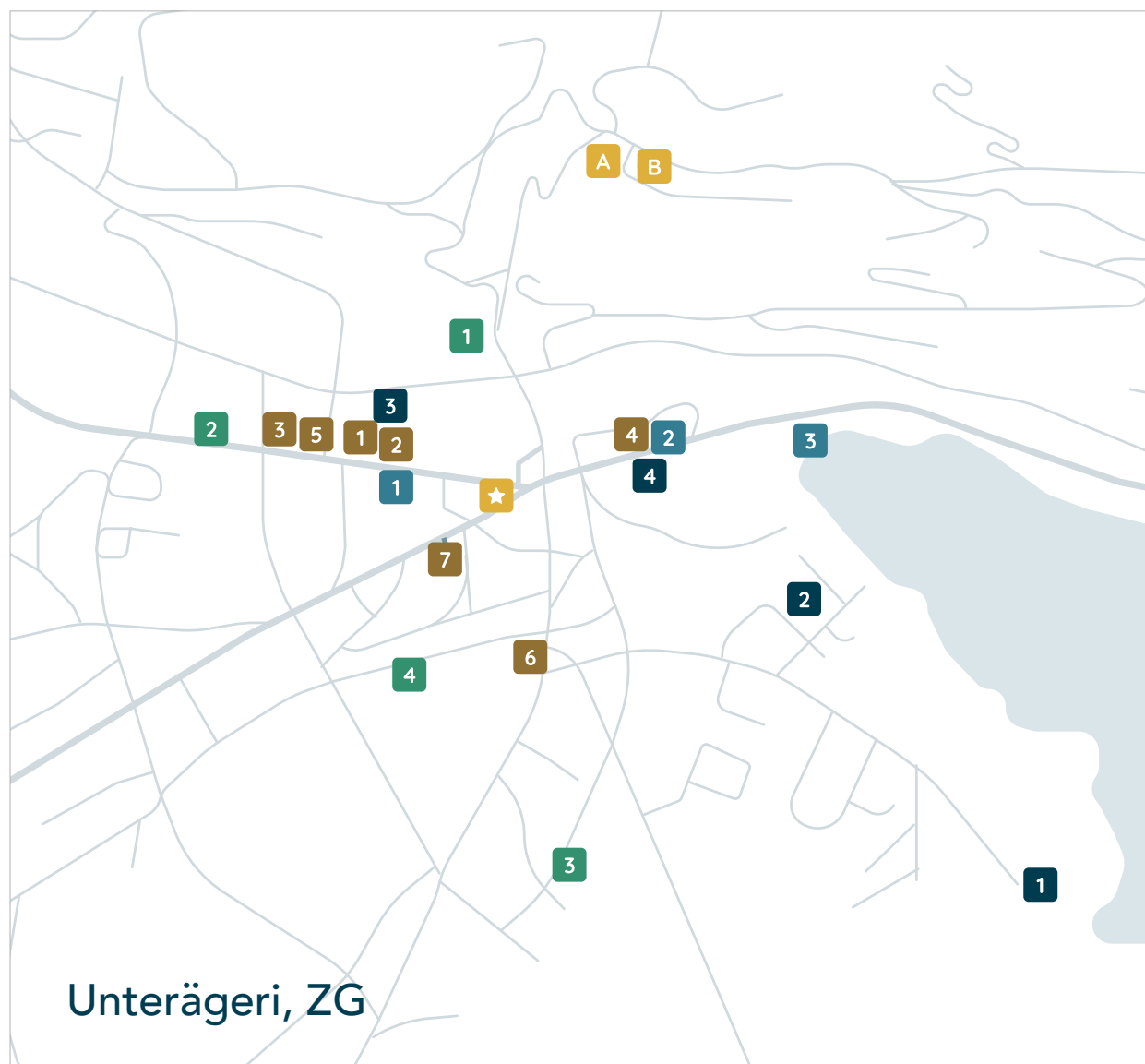
- | | |
|---|------------|
| 1 Primarschule | 450 Meter |
| 2 Kindertagesstätte Minidoo | 1000 Meter |
| 3 Kinderkrippe Wichtelhuus | 1200 Meter |
| 4 Kindergarten Mühlegasse | 1000 Meter |

Einkaufsmöglichkeiten

- | | |
|--|-----------|
| 1 Einkaufszentrum Chiematt | 850 Meter |
| 2 Coop Supermarkt | 850 Meter |
| 3 Migros Supermarkt | 900 Meter |
| 4 Müller Drogerie | 700 Meter |
| 5 Amavita Apotheke | 900 Meter |
| 6 Bäckerei Kreuzmühle | 850 Meter |
| 7 Metzger Villiger | 850 Meter |

Kultur & Freizeit

- | | |
|---|------------|
| 1 Lido Strandbad Unterägeri | 1500 Meter |
| 2 Spielplatz Birkenwäldli | 1200 Meter |
| 3 Aegerihalle | 700 Meter |
| 4 Seminar Hotel | 750 Meter |





Fakten & Zahlen

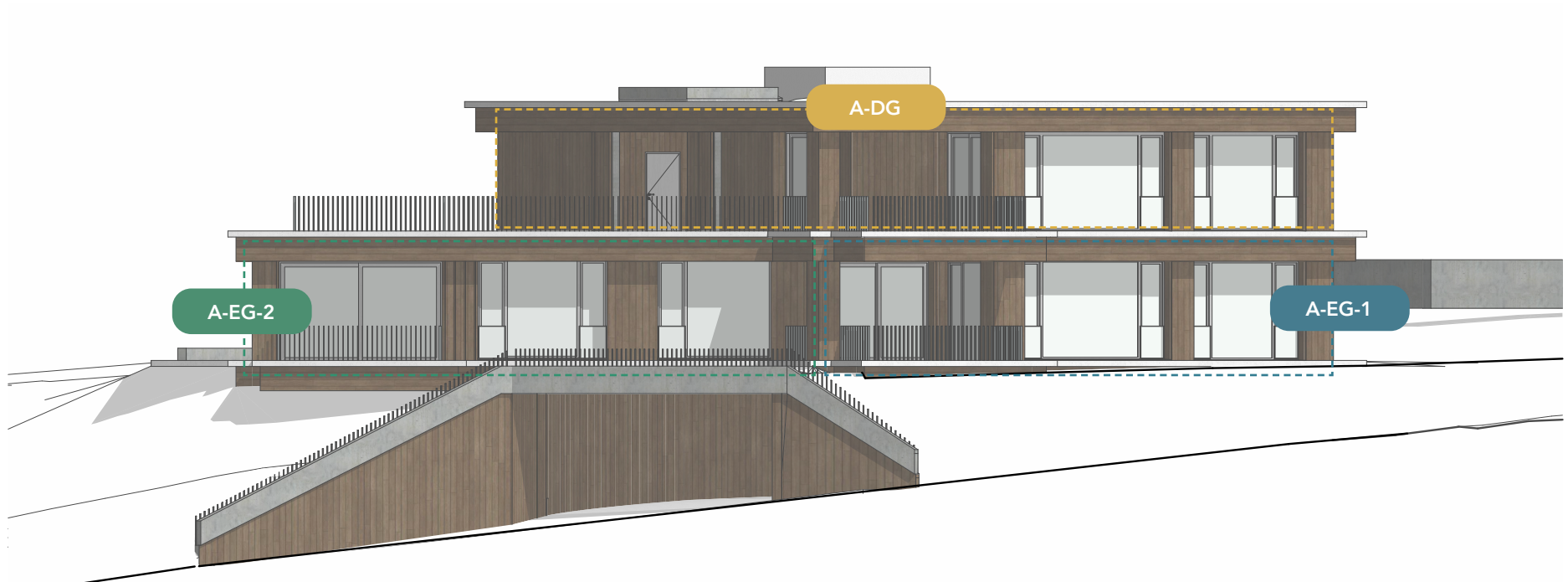
Lage:	6314 Unterägeri, Kanton Zug
Wohnungen:	3 Häuser mit insgesamt 11 Wohnungen
Zimmer:	3.5 - 4.5
Stockwerke:	Haus A: 2 Stockwerke, Haus B: 3 Stockwerke
Baubeginn:	2024
Fertigstellung:	2026
Wohnfläche:	ca. 120 - 147 m ²
Parkplätze:	18 (Tiefgarage)
Grundrisse:	Siehe separate Grundrisspläne
Verkaufspreis:	Siehe separate Preisliste

Highlights

- ▶ Grosszügige und sorgfältig gestaltete Umgebung mit zahlreichen Erholungsbereichen
- ▶ Modernste Architektur und innovative Grundrisse mit Vier-Jahreszeiten-Zimmer
- ▶ Auswahl aus 3 exklusiven Designlinien, darunter eine luxuriöse Variante gegen Aufpreis
- ▶ Grossteil der Einheiten mit uneingeschränktem See- und Bergblick
- ▶ Grosszügige Aussenbereiche mit Loggien und Balkonen
- ▶ Dachgeschosswohnungen mit grossflächigen Terrassen
- ▶ Verwendung hochwertigster Materialien
- ▶ Wärmepumpe, Fussbodenheizung mit Free-Cooling und Photovoltaik-Anlagen
- ▶ Raumhohe, dreifachverglaste Fenster
- ▶ Kontrollierte Wohnungslüftung
- ▶ Waschmaschine und Trockner in jeder Einheit
- ▶ Eigener Kellerraum pro Einheit
- ▶ Zusätzliche Hobbyräume stehen gegen Aufpreis zur Verfügung
- ▶ Installation für Elektromobilität auf Anfrage
- ▶ Geräumiger Fahrradraum für alle Bewohner



The Nest Residences A

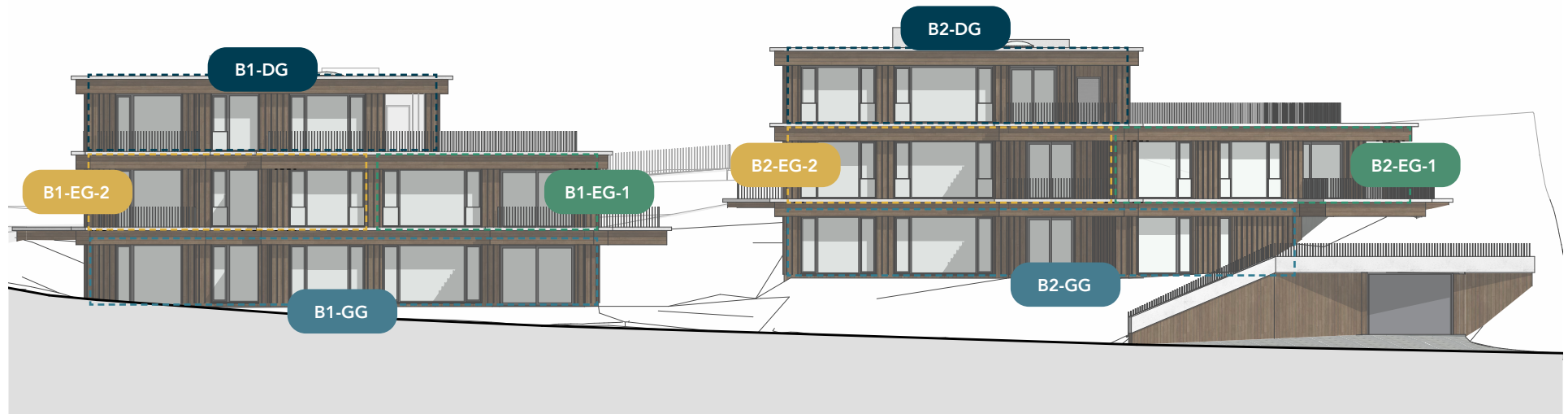


Einheit	Stockwerk	Zimmer
A-EG-1	Erdgeschoss	4.5
A-EG-2	Erdgeschoss	4.5
A-DG	Dachgeschoss	4.5

The Nest Residences B

B1

B2



Einheit	Stockwerk	Zimmer
B1-GG	Gartengeschoss	4.5
B1-EG-1	Erdgeschoss	4.5
B1-EG-2	Erdgeschoss	4.5
B1-DG	Dachgeschoss	4.5

Einheit	Stockwerk	Zimmer
B2-GG	Gartengeschoss	3.5
B2-EG-1	Erdgeschoss	4.5
B2-EG-2	Erdgeschoss	4.5
B2-DG	Dachgeschoss	4.5



Kurzbaubeschrieb A/B1/B2

Im Baubeschrieb sind die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zu den Wohnungen, den allgemeinen Räumen und der Gebäudehülle definiert. Massgebend werden die Ausführungspläne sein. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

1. Kanalisation

- Leitungen mit notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten
- Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz

2. Gebäude

- Haus A: 3 Einheiten
- Haus B1/B2: je 4 Wohneinheiten
- Untergeschoss: Tiefgarage, Veloraum, Hobbyräume, Kellerabteile und Technikräume
- Geschossdecken und Treppenhaus aus Beton
- Aussenwände Massivbauweise und Innenwände nach statischen Erfordernissen

3. Fassadengestaltung

- Hinterlüftete Holzfassade mit vertikalen Holzlisenen
- Deckenstirne holzbeplankt mit horizontalen Schattenfugen

4. Flachdach

- Hauptdach extensiv begrünt
- Teilweise Oberlichtaufsätze in Attikawohnungen
- Photovoltaikanlage
- Innerhalb der Terrassenflächen Grünflächen

5. Heizung

- Wärmeerzeugung mittels zentraler Energieversorgung pro Gebäudegruppe
- Fussbodenheizung im Unterlagsboden mit Raumthermostaten regulierbar
- Free Cooling
- Reduits und 4-Jahreszeiten Zimmer ohne Bodenheizung
- Hobbyräume im UG beheizt

6. Lüftung

- Kontrollierte Wohnungsraumbe- und entlüftung
- Nasszellen, Reduits und interne Kellerabteile mit Einzelraumlüftung
- Tiefgarage natürliche Be- und mechanische Entlüftung
- Externe Keller und unterirdische Nebenräume mechanisch be- und entlüftet

7. Photovoltaikanlage

- Hauptdach mit ausgerichteten Paneelreihen

8. Fenster / Hebe-Schiebetür

- Raumhohe, hochwertige Fenster mit 3-facher Isolierverglasung
- Französische Fenster mit VSG und Glasbrüstungen als Absturzsicherung
- Staketengeländer
- Private Aussenbereiche mit Fenster und Hebeschiebetüren

9. Wintergarten

- Faltschiebewände mit Glaseinsatz, manövrierbar durch im Boden versenkte Führungsschienen

10. Sonnenschutz auf Balkonen und Terrassen

- Loggien mit Vorhang über eine umlaufende Führungsschiene verschiebbar
- Balkone und Terrassen mit motorisierter Knickarm-Markisen
- Elektrische Lammellenstoren mit Führungsschienen vor den Fenstern

11. Wohnungseingangstüren

- Holzblockzarge. Türblatt und Oberblende in raumhoher Optik mit Schallschutz
- Türgriffe, Langschildroseten, Sicherheitsbeschläge und 3-Punkt Verriegelungen

12. Innentüren

- Holzzargentür, Türblatt mit Beschichtung gemäss Designlinie, in raumhoher Optik

13. Raumhöhen

- Raumhöhen zwischen 250-270cm

Kurzbaubeschrieb A/B1/B2

14. Elektrische Installationen

- Türklingel und Videogegensprechanlage im Entrée
- Elektroanschlüsse für raumentsprechender Nutzung: Steckdosen, Schalter und Lampenstellen, Multimedia-Steckdose
- Elektroanschlüsse für Dusch-WC und Handtuchtrockner vorbereitet
- Eingebaute Beleuchtung im Entrée, Küche, Badezimmer, gedeckter Sitzplatz, Balkon und Terrasse
- Wassergeschützte Steckdose im Aussenbereich
- Licht, Jalousien und Heizung zentral gesteuert
- Steckdosen in Kellerabteile/Hobbyräume
- Vorbereitungen für E-Mobilität in den Tiefgaragen

15. Bodenbelag

- Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche mit Parkettbelag
- Sockelleisten aus Holz in Wandfarbe
- Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten
- Balkone, Terrassen und Sitzplätze mit länglichen rutschfesten Zementplatten belegt
- Waschraum und Kellerräume mit Zementüberzug

16. Wand und Deckenbelag

- Wohnbereich, Schlafzimmer, Entrée und teilweise Nasszellen mit gespachtelten Glattputz und gestrichen (Farbe gemäss Designlinie)
- Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten bei Installationswänden, Dusche, WC und Waschtischbereich
- Steckdosen im Fahrradraum für E-Bikes
- Vorbereitungen für die Audioanlage (elektrische Verrohrung)

17. Sanitäre Installationen

- Wandklosett
- Waschtisch mit Unterbau
- Dusche mit Trennwand und Handtuchhalter
- Badewanne gemäss Grundriss
- Spiegel und Spiegelschränke gemäss Designlinie
- Armaturen von Grohe oder gleichwertig
- Waschturm (Waschmaschine + Tumbler)
- Wasseranschluss im Aussenbereich in Gartengeschoss und Attika

18. Kücheneinrichtung

- Einbauküche mit Unter- und Hochschränke
- Kochinsel gemäss Grundriss
- Arbeitsplatte gemäss Designlinie
- Geräte von V-Zug oder gleichwertig, inkl. Kühlschrank mit Eisfach, Spülmaschine und Backofen, Induktionskochfeld.
- Küchenfronten und Küchenrückwand gemäss Designlinie

19. Schreinerarbeiten

- Garderoben- und Einbauschränke gemäss Grundrisskonzept
- Fronten gemäss Designlinien

20. Allgemeine Umgebungsgestaltung

- Grünflächen und Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt
- Begegnungszonen, Sitzgelegenheiten und Velobügel in den allgemeinen Aussenanlagen gemäss Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt
- Zweckmässige Wegbeleuchtung
- Flächenbeläge gemäss Planung Landschaftsarchitekt
- Besucherparkplätze gemäss Konzept

Designlinien

Käufer haben die Wahl zwischen 3 Designlinien. Die Designlinien „Light“ und „Lake“ bieten zwei verschiedene Stile. Luxusdesignlinie „Soul“ bietet zusätzlich hochwertige Materialien und Ausstattungen gegen einen Mehrpreis.

Änderungen und Käuferwünsche

Aufgrund des frühen Planungsstadiums bleiben Änderungen in der Ausführung aus technischen, architektonischen oder ästhetischen Gründen vorbehalten. Änderungen entsprechen den gleichen oder einem höheren Standard. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe durch die Käuferschaft versucht die SWISS PROPERTY AG, Käuferwünsche zu berücksichtigen. Über eine Umsetzung der Käuferwünsche entscheidet allein die SWISS PROPERTY AG. Änderungen bleiben vorbehalten.





Kaufprozess

Kaufpreis

Die Kaufpreise enthalten alle Kosten für die schlüsselfertigen Einheiten. Sie umfassen das Wohneigentum und entsprechen dem noch zu errichtenden Grundstückskauf- und Werkvertrag, inklusive der Anlagen.

Im Kaufpreis inbegriffen

Der Pauschalpreis beinhaltet den Grundstückspreis und den Werklohn für die schlüsselfertige Errichtung der Einheit einschliesslich der erforderlichen Genehmigungen und der Erschliessung.

Nicht im Kaufpreis enthalten

Die in der Verkaufsbroschüre abgebildete Einrichtung und Dekoration hat nur einen repräsentativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Errichtung neuer Schuldbriefe sowie allfällige Handänderungssteuern sind von den Käufern separat zu bezahlen.

Käuferwünsche und Käuferänderungen

Änderungen durch den Käufer sind je nach Baufortschritt möglich und können direkt mit dem vom Totalunternehmer beauftragten Käuferbetreuer vereinbart werden. Die daraus resultierenden Mehr- und/oder Minderkosten für Abweichungen vom Standardbau werden gesondert in Rechnung gestellt und abgerechnet. Die Bedingungen werden in einem separaten „Vertrag über Ausbauten“ geregelt.



Kauf- und Zahlungsbedingungen

Die Kaufpreiszahlungen werden in Raten aufgeteilt und gemäss der Kaufpreistilgung im Kaufvertrag bezahlt. Der Käufer muss ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen für den gesamten Kaufpreis von einer Schweizer Bank oder einem Schweizer Finanzinstitut vorlegen. Das Original des Zahlungsverprechens muss anlässlich der öffentlichen Beurkundung vorgelegt werden.

Reservierung

Nach Unterzeichnung der Reservierung ist eine Anzahlung von CHF 70'000 an die erstellende Partei zu leisten.

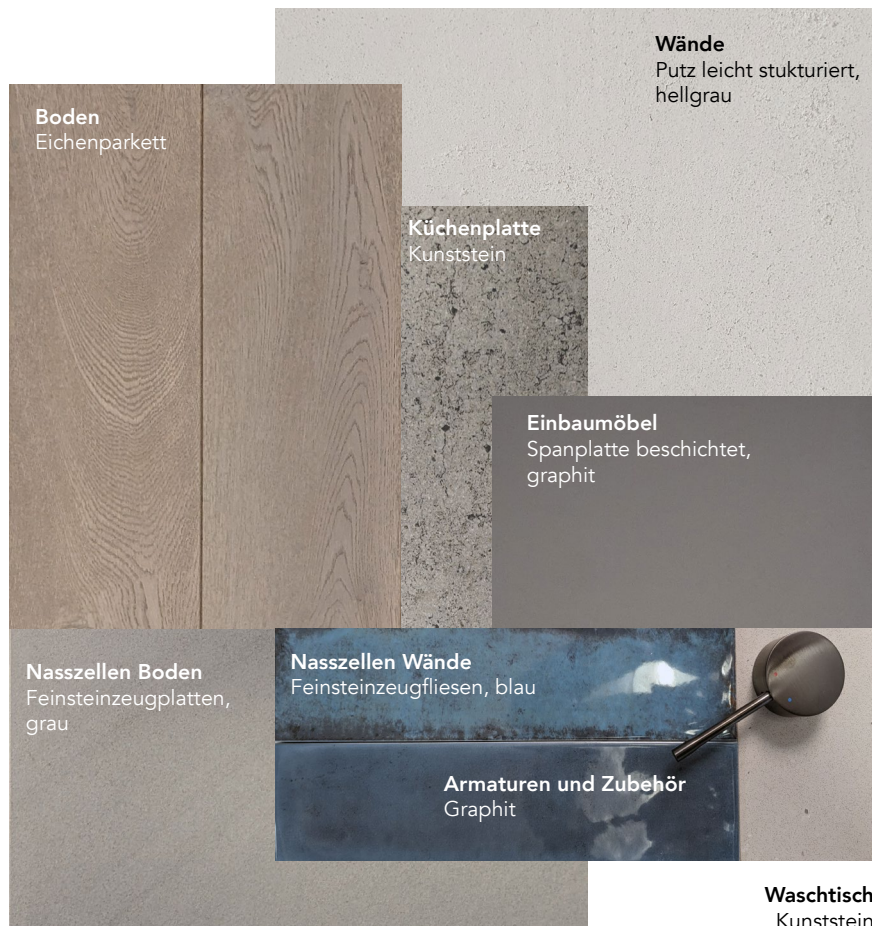
Designlinie 'Light'

Leicht, hell und zeitlos - die Designlinie "Light" verkörpert eine perfekte Symbiose aus natürlicher Harmonie und Eleganz. Jedes Element wurde sorgfältig zueinander ausgewählt, um eine frische, gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Helles Eichenparkett schafft eine ruhige und neutrale Basis und lässt die Räume leicht und luftig erscheinen. Die dezenten Fliesen in den Bädern verleihen den Räumen Natürlichkeit und beleben die Sinne. Eine harmonische, unvergängliche Designlinie mit hochwertigen Materialien.



Designlinie 'Lake'

Die Farbpalette der Designlinie "Lake" besteht durch tiefe und beruhigende Farbtöne. Sie nimmt die Energie einer modernen, städtischen Umgebung auf und verknüpft sie mit der Ruhe und Anziehungskraft des Ägerisees. So entsteht eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und natürlicher Schönheit, wodurch ein einladendes und entspanntes Gefühl geschaffen wird. Die ausdrucksstarke Designlinie besteht durch zeitgemäße Elemente. Raumhohe Innentüren in graphit schaffen einen harmonischen Kontrast zu Boden und Wänden.



Designlinie 'Soul'

'Soul' verkörpert Exklusivität und Luxus in Perfektion. Der Einsatz von erstklassigen Materialien erzeugt eine Wohnatmosphäre mit fesselnder Anziehungskraft und einer sanften Strahlkraft. Die Verwendung von Holz verleiht den Räumlichkeiten Wärme und schafft eine organische Verbindung zur Natur, die sich harmonisch mit den feinen Metallelementen kontrastiert. Die 'Soul'-Linie bietet Design- und Architektur-Enthusiasten eine luxuriöse Synthese aus höchster Qualität und zeitloser Ästhetik.



Your contact



Jannis Fragakis

Sales Manager

t: +41 76 518 69 89

e: jannis@thenest-unterageri.ch



Swiss Property AG
Giesshübelstrasse 62d
8045 Zürich

t: +41 44 344 10 10

e: contact@swiss-property.ch

Status Oktober 2023, Version 1.0



THE NEST
- RESIDENCES

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden von der Swiss Property AG koordiniert. Die Weitergabe oder Veröffentlichung dieser Verkaufsunterlagen berechtigt den Empfänger nicht dazu, im Falle eines späteren Verkaufs eine Provision oder eine andere Entschädigung zu verlangen. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen stellen den aktuellen Stand des Projekts dar. Einige Informationen sowie Visualisierungen können sich ändern und die Einheiten können in der Zwischenzeit verkauft worden sein. Die Bilder, Visualisierungen und Skizzen dienen lediglich der