



# WOHNEN AM SEEUFER

15 EIGENTUMSWOHNUNGEN | 2,5 BIS 5,5 ZIMMER  
[www.seeresidenz-rigiroyal.ch](http://www.seeresidenz-rigiroyal.ch)



DAS DORFBILD IST GEPRÄGT VON CHARAKTERISTISCHEN GEBÄUDEN.



ENTSPANNENDE AUSFLÜGE – MIT DEM SCHIFF ÜBER DEN ZUGERSEE KREUZEN.



SCHIFFSTEG – BEIM DORFPLATZ TREFFEN SICH LAND- UND SEEWEGE.

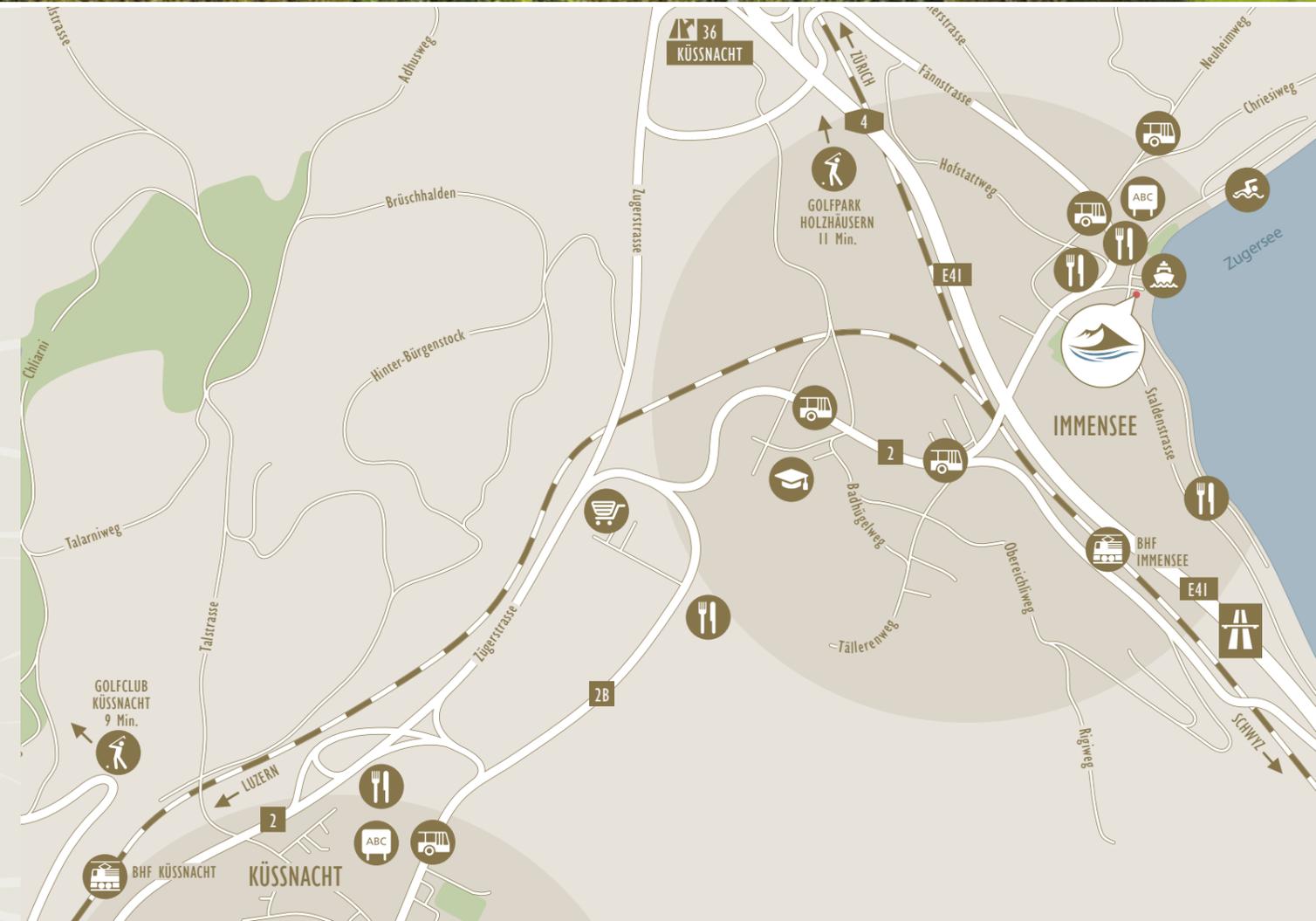
## Lebendiger Ort IN TRAUMHAFTER LANDSCHAFT

**IMMENSEE** – Diese Lage ist schlicht einzigartig. Eingebettet in die Bucht zwischen der Halbinsel Chiemen und der hoch aufragenden Rigi, vereint Immensee viele Aspekte, die eine hohe Lebensqualität auszeichnen.

**KOMFORTABLE SITUATION** – Zwischen Zug und Luzern, nahe am Verkehrsknoten Arth-Goldau ist Immensee aus allen Richtungen bestens erreichbar. Der Anschluss an die Autobahn A4 ist so

nah wie die Station an der Bahnlinie zwischen Luzern und Goldau. Die Schiffe der Zugersee Schifffahrt bedienen den Schiffsteg Immensee im Dorfzentrum.

**EINKEHREN UND GENIESSEN** – Immensee ist Anziehungspunkt begeisterter Feriengäste und von vielen Ausflüglern. Das gastronomische Angebot deckt deshalb eine breite Palette ab. Verschiedene Lokalitäten im Dorf und auch direkt am See laden zum Verweilen und Geniessen ein. 



# Schön eingebettet

DIREKT AM SEE

**E**IN GEFÜHL VON WEITE – Nahe des historischen Dorfkerns und noch näher am See: Praktische Vorzüge treffen in der Bucht am Zugersee auf unbezahlbar wertvolle Aspekte hoher Lebensqualität. Schlicht einzigartig, dieser Ausblick über den Zugersee! 

## DISTANZEN – REISEZEITEN

					
ab Seeresidenz Rigi Royal, Immensee	km	min	min	min	min
Bushaltestelle: Immensee, Dorf	0,3	4			
Autobahnanschluss	1,1			3	
Bahnhof Immensee	0,9			3	7
Bahnhof Luzern	27,9		27	24	
Golfclub Küssnacht	4			8	
Golfpark Holzhäusern	9,8			12	

**P**RIVILEGIERTE LAGE – Der Zugersee könnte näher nicht sein. Kühn ausgedrückt: Er gehört zum Garten. Die Architektur der Seeresidenz Rigi Royal nimmt Bezug auf die Formensprache der Bauwerke im historischen Dorfkern und interpretiert sie in zeitgemässer Weise. 

# Ausspannen mit Stil

IN JEDER HINSICHT

**K**OMFORT – Modern und zeitlos im Stil, funktional und angenehm eingerichtet. Fühlen sich gut an, die Granitabdeckungen in der Küche und die Holzparkettböden in den Wohnräumen. Wohlig die Atmosphäre, wenn die Sonne Tageslicht durch die grossen Fenster schickt. Komfortabel der Lift, der von der Tiefgarage direkt zur Wohnung führt. 🏠

BALKONE – WOHNÄRÄUME IM FREIEN  
ALS INSELN DER RUHE.

# Freizeitparadies

RÜCKENWIND  
FÜR SPORTLER UND GENIESSER



**Tennis** – Der Tennisclub Küssnacht fördert Junioren, Aktive und Senioren, Breiten- und Wettkampfsportler.



**Wassersport** – Als Bewohner der Seeresidenz haben Sie Zugang zum privaten Badeplatz mit grosszügigem SeeEinstieg.



**Golf** – Der Golfplatz Arni liegt im Nachbardorf. Die neue Golfarena im Golfpark Holzhäusern setzt europaweit neue Massstäbe.



**Rudern und Segeln** – Yachtclubs und Segelschulen sind Heimat vieler Wassersportler am Zuger- und am Vierwaldstättersee.



**Curling** – Tolle Infrastruktur mit Curlinghalle für den Traditionssport, im benachbarten Küssnacht.

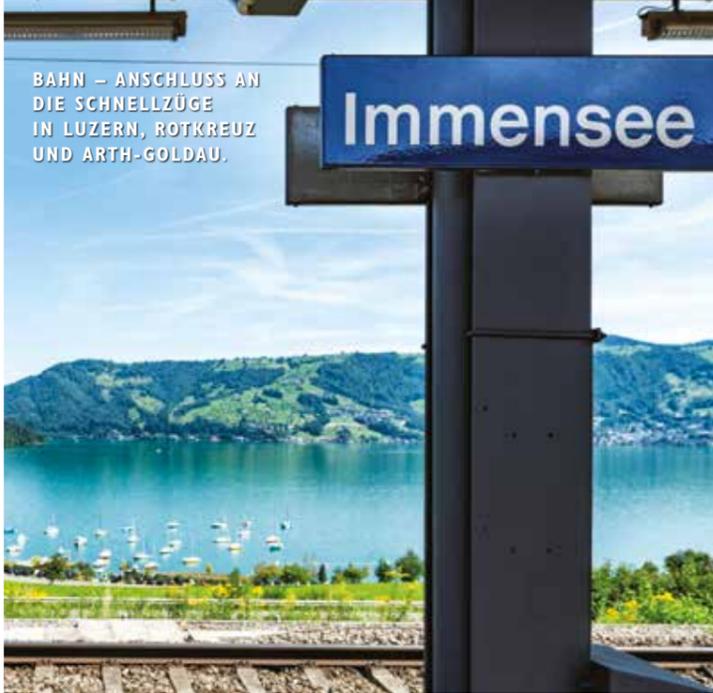


**Velo und Bike** – Attraktive Routen an Zuger- und Vierwaldstättersee.



**Wandern** – Begeisternd, die Ausblicke von der Rigi. Romantisch, die Wurzelwege auf der Halb-

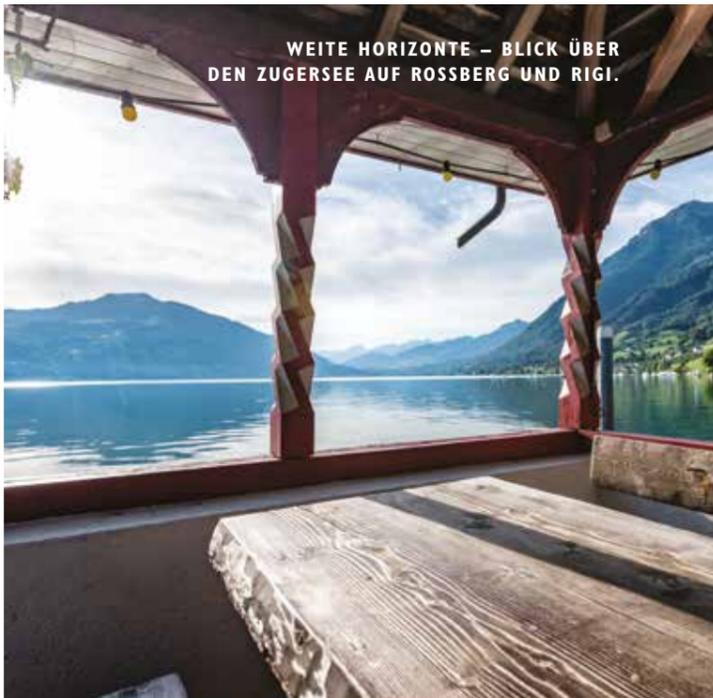
insel Chiemen. Spannend, die Wanderungen durch das Bergsturzgebiet um Goldau.



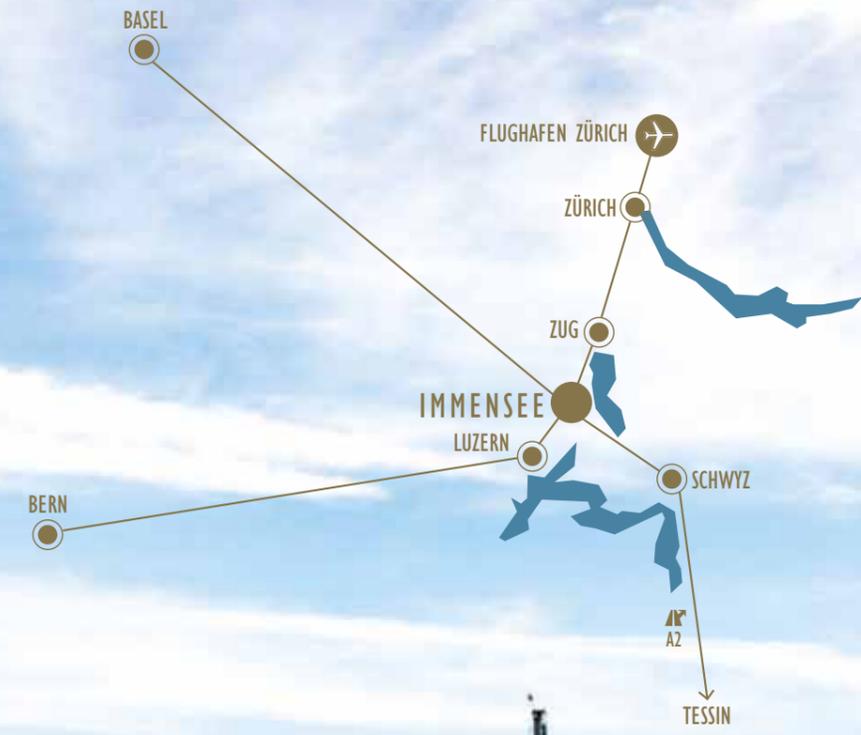
BAHN – ANSCHLUSS AN DIE SCHNELLZÜGE IN LUZERN, ROTKREUZ UND ARTH-GOLDAU.

**KULTUR UND BILDUNG** – Über die Region hinaus ist vor allem das Gymnasium bekannt. Früher von einer Missionsgemeinschaft geführt, steht sie heute – privat geführt – für ein innovatives Bildungskonzept.

Das schulische Angebot beginnt in der Gemeinde bei Kindertagesstätten sowie Kindergarten und führt bis zur Erwachsenenbildung.



WEITE HORIZONTE – BLICK ÜBER DEN ZUGERSEE AUF ROSSBERG UND RIGI.



*Lebensqualität*  
AM SEEUFER



# Sichere Werte

## KURZBAUBESCHREIB

**Die Überbauung wird in Minergie-Standard erstellt. «Minergie Zertifizierung» SZ-1137 und SZ-1138. Für die Bemessung der Wärmedämmung sowie Schallschutz gelten die Vorschriften und Normen von Bund und Kanton sowie SIA-Normen 181, für Eigentumswohnungen.**

**BODEN- UND DECKENBELÄGE**  
Parkett Eiche, normal gebürstet und geölt in Wohnen, Essen, Küche, Zimmer und Korridor. Optional Feinsteinzeugplatten. Die Nasszellen sind mit Feinsteinzeug bestückt. Die Decken mit Weissputz, weiss gestrichen.

**BALKON/LOGGIA:** Der Boden Feinsteinzeugplatten rutschfest verlegt und die Wärmedämmung gemäss SIA Norm.

**TREPPENHÄUSER:** Feinsteinzeugplatten Elementtreppe, Treppenkanten gerundet. Sockel aus Bodenplatten geschnitten.

**WANDBELÄGE**  
Abrieb, Weissputz deckend gestrichen. Nasszellen mit keramischen Plattenbelägen raumhoch.

**FENSTER**  
Fenster aus Holz/Metall, 3-fach Isolier-Verglasung gemäss Wärmeschutznachweis und SIA. Öffnungsart Drehflügel. Bei Balkon/Loggia Hebe-Schiebetüren. Bei erdberührten Fenster Einbruchschutz und Sicherheitsbeschlägen. Nasszellen: Fenster aus Kunststoff, 3-fach IV Verglasung.

**TÜREN/TORE**  
Das Schiebetor der Einstellhallen ist aus Metall. Parkhaus mit Ampelanlage, Tor-Funksteuerung mit Handsender. Eingangstüren und Eingangsfronten im Erdgeschoss aus Metall inkl. elektrischen Türöffners. Wohnungsinnentüren: Holztüren mit Stahlzargen gestrichen.

**FASSADE**  
Verputzt Aussenwärmendämmung, gemäss Wärmeschutznachweis-Minergie. Fassaden Putzstruktur vertikal gerillt. Farbton gemäss Farb-Materialkonzept der beiden Häuser.

**STOREN/SONNENSCHUTZ**  
Rafflamellen aus Aluminium mit Führungsschienen mit elektrischem Motorantrieb. Sonnenstoren bei Sitzplätzen und Terrassen. Knickarm- oder Senkrechtmarkisen, elektrisch. Markisentuch aus Acryl. Windmesser per Wohneinheit.

**KÜCHENANLAGEN**  
Hochwertige Küchenausstattung. Küchenfronten Kunstharz beschichtet, Schubladen «Blumotion» (Einzugsdämpfung). V-Zug Küchengeräte, Geschirrspüler, Steamer, Kühlschrank mit TK, Granitabdeckung Preisklasse 2, Dampfabzug Umluft, Glaskeramik Kochfeld, Spülbecken Suter Stahl, Küchenglaskrückwand ESG.

**SANITÄRANLAGEN**  
Duschtrennwände aus Glas, Badewanne auf schallgelagerten Füßen mit Armaturen. Waschtisch mit Armaturen und Unterbodenmöbel. UP Spülkasten, Spiegelschrank eingebaut. Elektrischer Badetuchhalter. Firma: Talsee Hochdorf und Richner Kriens, Wäscheturm im Reduit oder Nasszelle oder im eigenen Wäscheturmabteil in der Waschküche vorgesehen.

**HEIZUNG**  
Wärmeerzeugung Fernwärme/Wärmepumpe oder ähnlich. Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach. Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung, mit Raumthermostat geregelt. Wärmeverbraucherfassung pro Wohnung, ein Wärmezähler im Technikraum, für individuelle Abrechnung (Wasser und Heizung). Kaltwasserzähler.

**ELEKTRO**  
Die gesamten Elektroanlagen werden nach den Vorschriften und gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt. Der Verbrauch wird pro Einheit separat gemessen. Besonderer Zähler für Allgemeinverbrauch. Bedienung der Storen, Raumheizung und Licht mittels elektrischen Bedienschalter.

**INTERNET, TELEFON, MULTIMEDIA:** Glasfaserkabelanschluss pro Haus/Wohnung. In jedem Zimmer Multimedia Steckdose. System Ecocoach oder ähnlich optional.

**AUTOEINSTELLHALLE:** Breite Parkplätze 2.50 m. Genügend Deckenleuchten. Steuerung durch Bewegungsmelder mit Minuterie. PP vorgesehen für e-mobile. Bei jedem Parkplatz ein Pneukasten abschliessbar möglich. Notstrom-Fluchtwegbeleuchtung gemäss feuerpolizeilicher Bewilligung.

**UMGEBUNG:** Aussenbeleuchtung für Wege, Plätze und Zugänge vorhanden mit Bewegungsmelder. Allgemeine Steckdosen und Wasseranschlüsse für Reinigungszwecke vorhanden. Parkähnliche grosszügige Gartenanlage, Rasen und einheimische Pflanzen. Direkter Sezugang, WC Anlage und persönlicher Badeschrank. Genügend Veloplätze.

**TREPPENHAUS:** Genügend Deckenleuchten, Steuerung durch Bewegungsmelder und Minuterie. Arbeitssteckdosen pro Stockwerk. Notstrom-Fluchtwegbeleuchtung gemäss feuerpolizeiliche Bewilligung. Rollstuhlgängige Liftanlage, Nutzlast 8 Personen.

**KELLER/WASCHRÄUME/TECHNIK:** Genügend Deckenleuchten mit Bewegungsmelder und Minuterie. Pro Wohnung ein Wäscheturmabteil in der Waschküche. Pro Keller eine Steckdose, Stromverbrauch auf Wohnungszähler.

**ENTREE:** Genügend Einbauleuchten und Steckdosen. Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner mit Video. Garderobenschrank mit Leerrohr.

**KÜCHE:** Genügend Einbauleuchten und Steckdosen. Storen mit Elektroantrieb. Zusätzliche Rüststeckdosen. Küche mit Ausbaubeschrieb und Umfang zur Auswahl bei Küchenlieferant

**WC/BAD/DUSCHE:** Anschluss Spiegelschrank, Leuchte im Spiegelschrank. Anschluss für Dusche-WC und Elektro-Handtuchwärmer. Storen mit Elektroantrieb. Im Dachbereich teilweise Dachfenster mit Strom.

**REDUIT:** Genügend Einbauleuchten und Steckdosen. Anschluss für Wäscheturm, ein Tumbler und eine Waschmaschine vorhanden. Im Reduit Platz für Elektro-Verteiler (Multimedia).

**BALKON/LOGGIAS:** Zwei Steckdosen und zwei Einbauleuchten.

**LÜFTUNG**  
Die gesamten Lüftungsanlagen werden nach Vorschriften und gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt. Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung gemäss Minergie-Standard. Kellerräume Lüftungsanlage mit integrierter Entfeuchtung. Einstellhalle Überwachung mit einer CO-Warnanlage. Mechanische Lüftung mit Zu-Abluft. Sprinkleranlage.

**ZERTIFIZIERUNG:**  
**MINERGIE®**

Aus den in dieser Broschüre enthaltenen Angaben und Visualisierungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

## *Auskunft & Verkauf*

Hanspeter Ruckstuhl  
info@seeresidenz-rigiroyal.ch

### **Seehotel Rigi Royal Ruckstuhl AG**

Dorfplatz 2  
6405 Immensee  
041 310 06 09  
info@seeresidenz-rigiroyal.ch  
www.seeresidenz-rigiroyal.ch

