

## **Exklusive Attikawohnung an ruhiger und zentraler Wohnlage mit See- und Bergsicht**



### **Wylstrasse 2, 6052 Hergiswil**

Ihr Kontakt:

Erni M Immobilien GmbH  
Michael Erni  
Beckenriederstrasse 34  
6374 Buochs

m.erni@erni-immo.ch  
Tel. +41 41 622 42 42

## Eckdaten

Die neue Zentrumsüberbauung WYLPARK an sonniger Lage nimmt zwischen dem historischen Dorfkern und der neuen Zentrumszone eine bedeutende Scharnierfunktion ein. Der städtebauliche Ansatz der Architektur besteht aus vier Punktbauten, mit denen die Kanten des Quartiers definiert werden und die gleichzeitig einen durchlässigen, parkähnlichen Freiraum zwischen dem Quartier und der Seestrasse aufspannen. Durch die zueinander versetzten, schräg gestellten und gedrehten Wohnhäuser besteht auf dem Ladengeschoss — auf Niveau der Wylstrasse — ein grosszügiger, begrünter Hof als Ort der Ruhe für die Anwohner des Quartiers. Der WYLPARK hat offene Sichtbezüge zum Kurpark, zum See, in die Berge und die umliegenden Quartiere. Im Wylpark befinden sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. die Migros, eine Weinhandlung, eine Drogerie sowie weitere Kleingeschäfte.

**Objektbeschreibung:** 4½-Zimmer-Wohnung mit zirka 246.8 m<sup>2</sup>  
Terrasse West mit zirka 23.7 m<sup>2</sup>  
Terrasse Süd mit zirka 24.4 m<sup>2</sup>  
Terrasse ungedeckt mit zirka 89.3 m<sup>2</sup>  
Keller im UG mit zirka 13.5 m<sup>2</sup>

3 Einstellhallenplätze sind inklusive.

**Ausbau:** Der exklusive Ausbaustandard wurde mit viel Leidenschaft und Kreativität erstellt. Hier nur einige Highlights der Wohnung:

- Gebäudeautomation / eigene Alarmanlage
- Klimaanlage
- Hochwertige Küche mit Quooker und Weinkühlschrank
- Einbauschränke in der ganzen Wohnung
- Exklusives Badezimmer mit integrierter Sauna
- Reduit mit zusätzlichem Kühlschrank
- Hauswirtschaftsraum mit Waschturm
- Zwei gedeckte Terrassen mit See- und Bergsicht

**Gebäudetechnik:** Die Gebäudetechnik überzeugt durch verschiedene Installationen:

- Grundwasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik Anlage
- Anschlussmöglichkeit für Elektromobilität
- Schliesssysteme mit Badge
- Lift direkt in Wohnung
- Trocknungsräume im UG

## Hergiswil NW – vielseitig, interessant, modern

Am Fusse des Pilatus und am Ufer des Vierwaldstättersees gelegen, abgesichert vom Lopperberg, präsentiert sich die Gemeinde Hergiswil als attraktiver Wohn- und Ferienort.

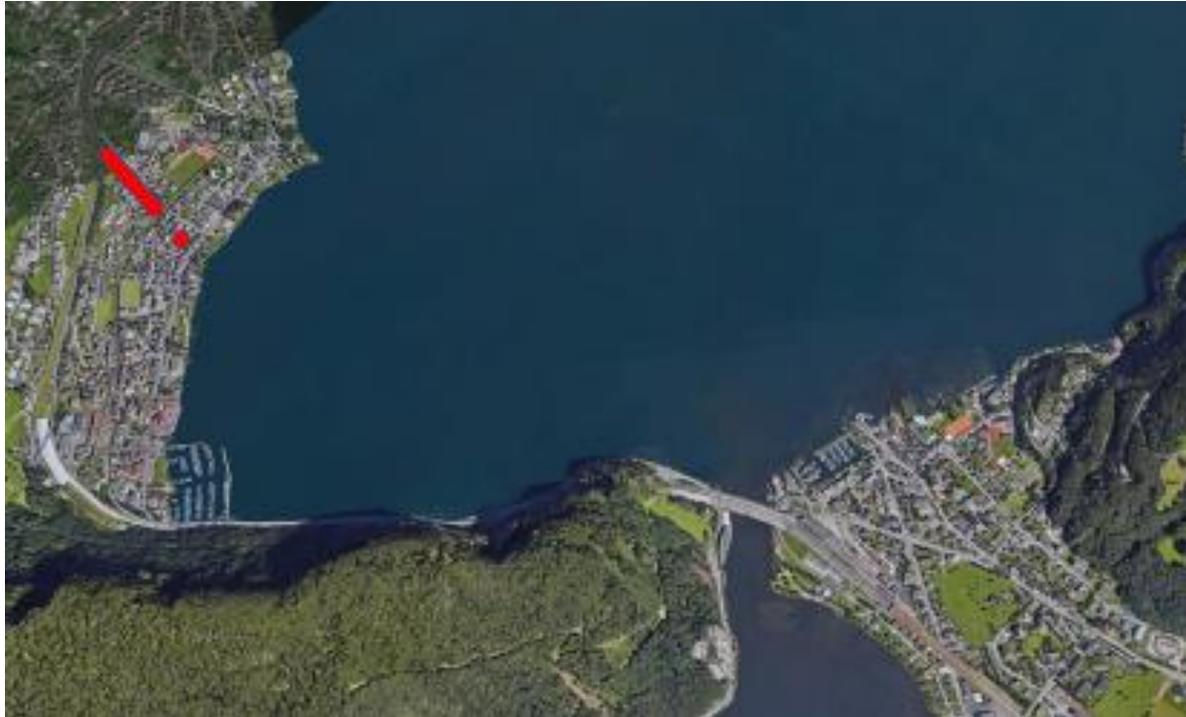
Nebst den beiden traditionellen Dorfteilen, Hergiswil Dorf und Hergiswil Matt, haben sich in den letzten Jahrzehnten zusätzliche Wohngebiete in den höheren Lagen entwickelt.

Hergiswil ist verkehrstechnisch zentral gelegen und ein wichtiger Verkehrsknoten der Region Zentralschweiz. Eine gute Viertelstunde trennt Hergiswil von Luzern, in einer Stunde ist man in Zürich - der direkte Anschluss an die A2 sorgt für solch kurze Wege. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal. In Hergiswil halten im Takt Züge nach Luzern oder nach Stans/Engelberg, aber auch solche, die in Richtung Sarnen/Brünig verkehren.

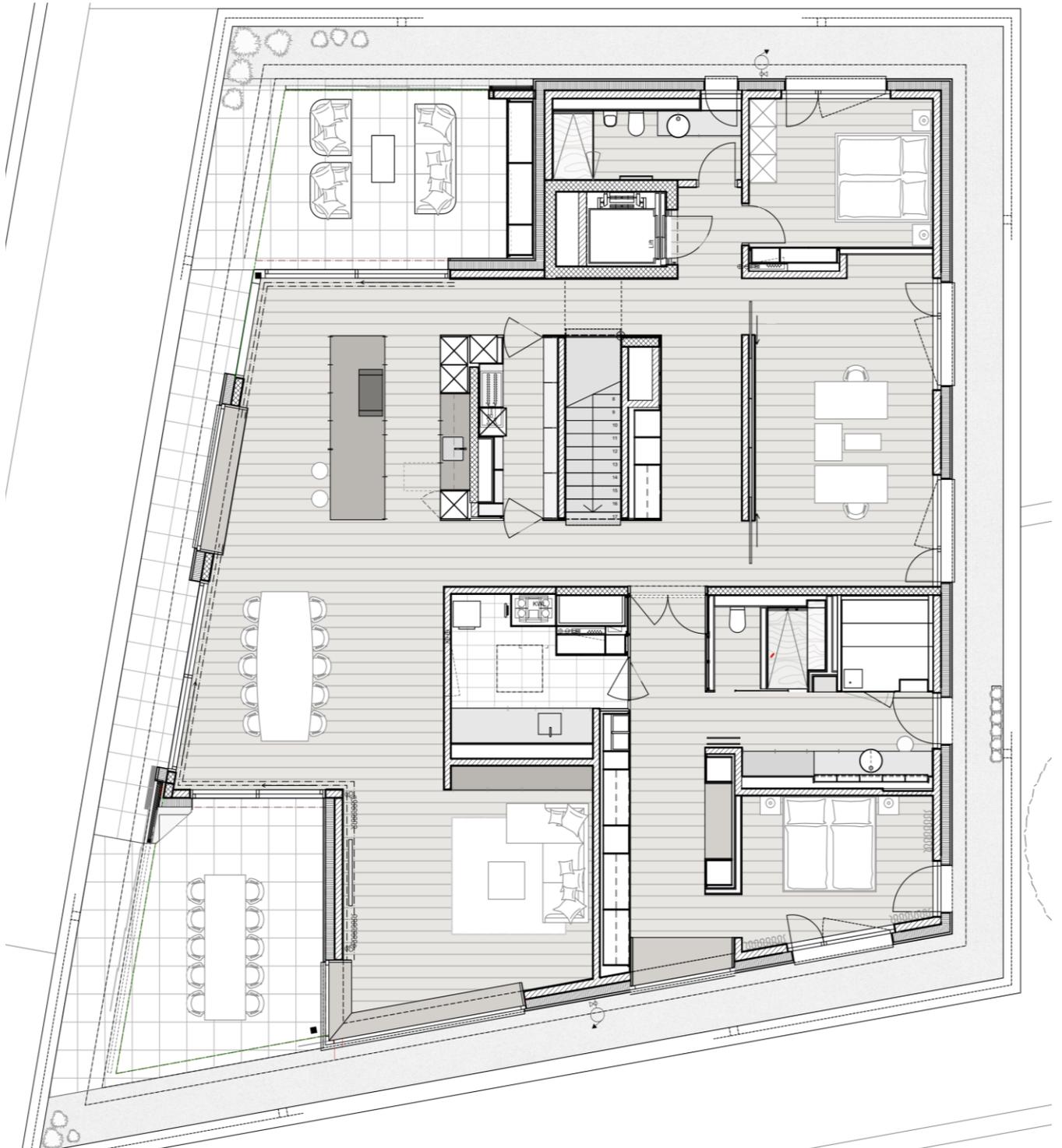
Der gesunde Wirtschaftsstandort Hergiswil ist natürlich verbunden mit der attraktiven Steuerpolitik, die von der Gemeinde seit Jahrzehnten verfolgt wird. Alles unter dem Grundsatz: Tiefe Steuern bringen allen etwas.



## Wylstrasse 2, Hergiswil NW



## Grundrissplan mit Visualisierung



## Einige Impressionen









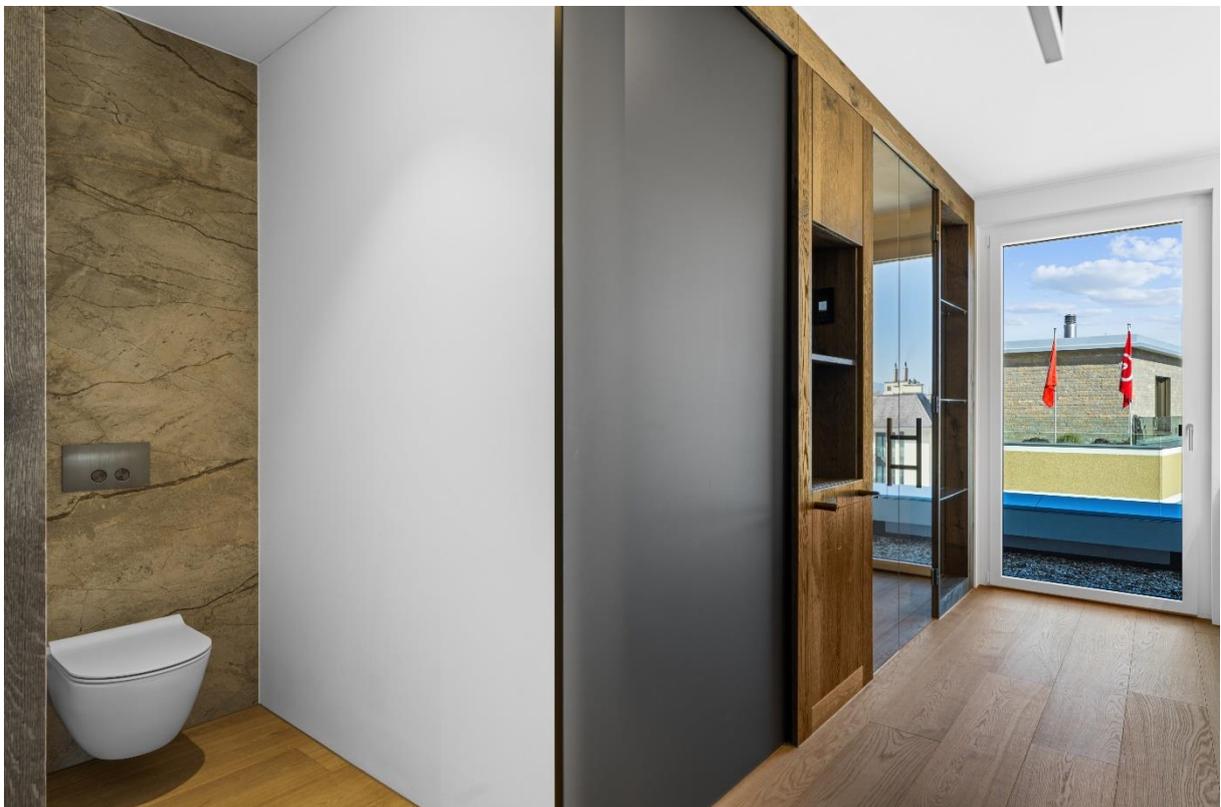




















## Virtual Staging





## Verkaufskonditionen

Verkaufspreis: CHF 5'000'000.00

Bezug: nach Absprache

Grundbuch- und Notariatsgebühren: je ½ zu Lasten Käufer und Verkäufer  
Handänderungssteuer: zu Lasten Käufer  
Grundstückgewinnsteuer: zu Lasten Verkäufer

Verkaufsdokumentation: Irrtümer bleiben vorbehalten

Kontakt: Erni M Immobilien GmbH  
Michael Erni  
Beckenriederstrasse 34  
6374 Buochs

Tel. +41 41 622 42 42  
m.erni@erni-immo.ch