



### Pässe

1. Oberalppass
2. Furkapass
3. Gotthardpass
4. Sustenpass
5. Lukmanierpass
6. Klausenpass
7. Grimselpass
8. Nufenenpass

### Gewässer

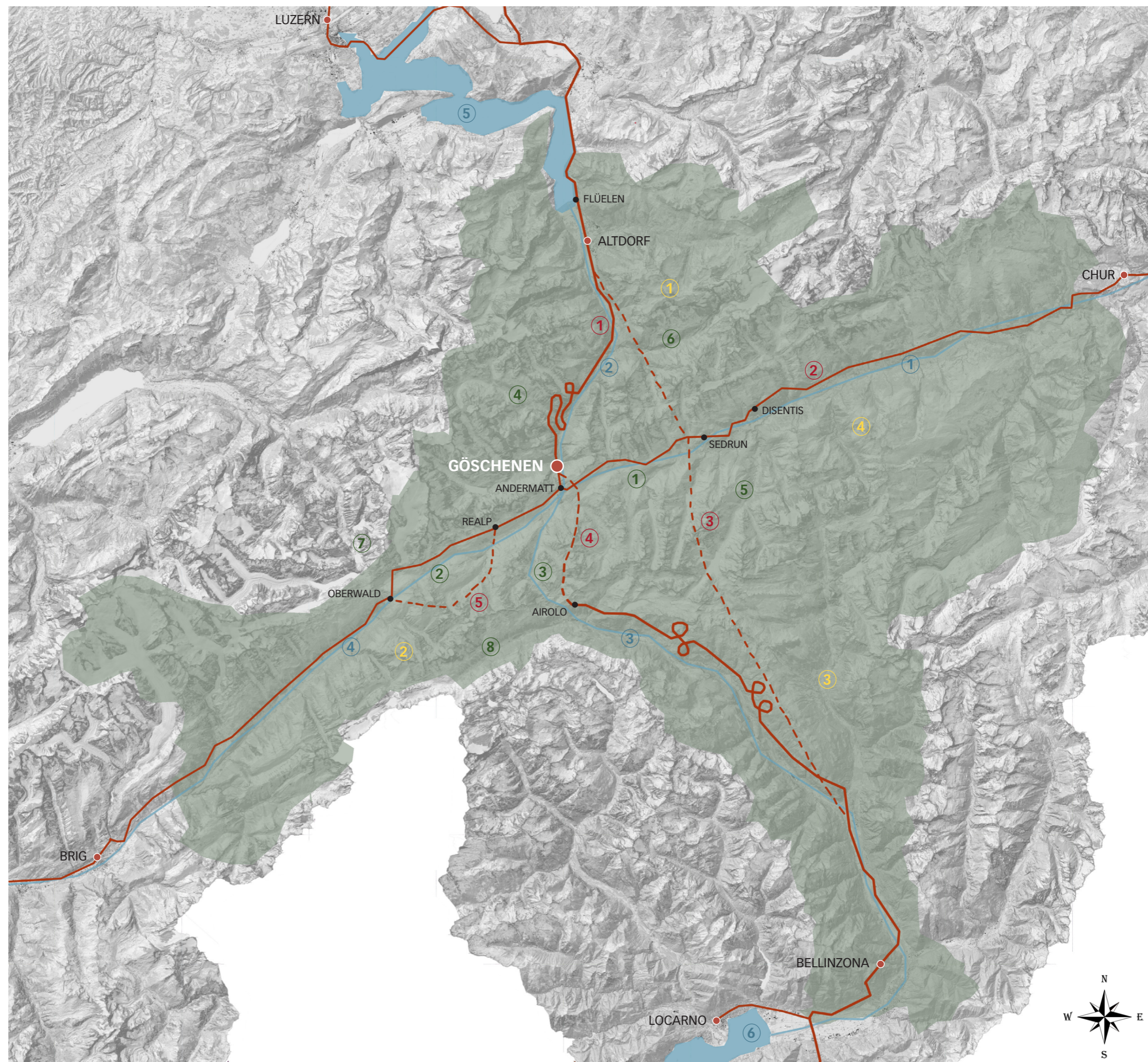
1. Vorderrhein
2. Urner Reuss
3. Ticino
4. Rhône
5. Vierwaldstättersee
6. Lago Maggiore

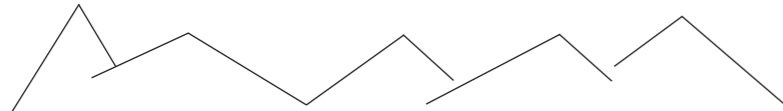
### Kantone

1. Uri
2. Wallis
3. Tessin
4. Graubünden

### Zugstrecke

1. Treno Gottardo (Zürich, Luzern, Basel Verbindung Tessin)
2. Matterhorn - Gotthard Bahn
3. NEAT
4. Gotthardtunnel
5. Furkatunnel





# GÖSCHENEN

Eingangstor zum Gotthardmassiv



## schnelle Erreichbarkeit - wilde Natur

kleines, idyllisches Dorf im Urner Oberland, mit bewundernswert ursprünglicher Natur -  
zum Erholen, Auftanken, Entschleunigen oder Aktiv sein

Als Eingangstor in das Gotthardgebiet ist Göschenen ein einmaliger Ausgangspunkt für verschiedenste Aktivitäten. Das Dorf liegt direkt an der Wetterscheide Nord & Süd – und auch Ost & West. So befindet man sich mitten in einer täglich wählbaren wetter- & schneesicheren Gegend. Man befindet sich zwischen 4 Regionen und drei Sprachen. Damit ist Abwechslung vorprogrammiert. Die Regionen sind mit 8 wichtigen Alpenpässen, die seit jeher durch Reisende, Kaufleute, Abenteurer und Künstler verwendet werden, verbunden. - Das Urnerland als Teil der Zentralschweiz mit Göschenen und Andermatt, angeschlossen durch die sagenumwobene Schöllenen. - Über oder durch den Gotthard die Leventina mit Bellinzona als Hauptort vom Tessin. - Über oder durch den Furka das urchige, von Holzbauten geprägte Obergoms im Wallis und - über den Oberalp die bündnerische Surselva mit Disentis & Sedrun. Man findet sich in geschichtsträchtigen Kulturen, die einem mit mal sanfter Natur, dann wieder rauher Berglandschaft den Atem rauben können, man entdeckt immer wieder kulinarische Genüsse zur Erholung und

kann sich dann wieder bei sportlichen Aktivitäten verausgaben. Die Region hat Gross und Klein viel Spannendes zu bieten.

Mit grossen baulichen Eingriffen, wie dem Gotthard-Eisenbahn- und dann dem Strassentunnel, steht Göschenen immer wieder im internationalen Rampenlicht. Das Gottharddorf hat indes noch viel mehr zu bieten, als nur die bekanntesten Tunneln der Schweiz. Göschenen ist dank seiner schnellen Erreichbarkeit ein idealer Rückzugsort aus dem Grossraum Zürich. Man findet im Dorf einen Coop und eine Bäckerei, nebst weiteren Läden. Und auch Andermatt oder Airolo sind sehr nah. Im Winter ist das Dorf zusätzlich belebt wegen der nahegelegenen Skigebiete Andermatt-Sedrun-Disentis und diversen Skitourenmöglichkeiten, sowie Langlaufloipen in der Gegend. Bis weit in den Frühling hinein findet man guten Schnee in den Höhen. Wenn die Velorennfahrer langsam die Skitourenzügler auf den Pässen ablösen, beleben die Wanderer, Kletterer, Biker, Fischer & Golfer die Berglandschaft. Bis dann wieder der erste Schnee fällt ...



### DISTANZEN Sommer/Winter

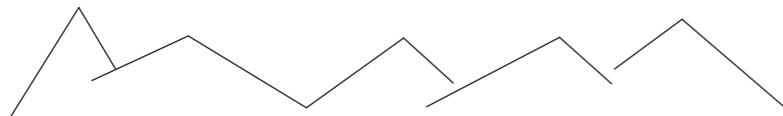
#### MIT DEM ZUG

ZÜRICH	1h 45 min
LUZERN	1h 32 min
AIROLO	10 min
ANDERMATT	15 min
DISENTIS	1h 27 min
OBERWALD	44 min

#### MIT DEM AUTO

ZÜRICH	1h 17 min
LUZERN	50 min
AIROLO	21 min
ANDERMATT	11 min
DISENTIS (Sommer)	39 min
OBERWALD (Sommer)	59 min





# BERGHAUS

Gruppen- & Familienunterkunft im Bergdorf



## zu zweit gemütlich - zu 12t funktional

und umgekehrt

flexibles und funktionales Gruppen- & Familienhaus, als Ausgangspunkt für verschiedenste Bergerlebnisse, Ort zum Erholen & Entspannen

Wir verwirklichen ein Gruppen- & Familienhaus im Bergdorf Göschenen. Es soll ein Ausgangspunkt für sanften Tourismus sein. Es entstehen 5 gemütliche, natürlich ausgestattete, funktional eingerichtete Wohnungen mit 2 zusätzlichen vom Treppenhaus zugänglichen, behindertengängigen Zimmern mit WC & Dusche. Zu zweit und auch zu 12t soll es gemütlich und trotzdem funktional sein. Ideal zum Sein, zum Erholen, Auftanken, Entschleunigen oder zum Starten von Aktivitäten. Allein oder in einer Gruppe. Aber auch da kein Massenlagerbetrieb. Die Zimmer sind ausgestattet mit einem normalgrossen Doppelbett, das bei Bedarf zu einer Vierereinheit ausgezogen werden kann. Die eigene normalgrosse Matratze, das individuelle Nachttischli für Krimskrams und Natel inklusive, je sogar mit Stromanschluss.

Ein Mehrzweck-Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss gibt Raum für die Umsetzung grösserer Ideen. Ein Ort um Wissen zu teilen, einen Vortrag zu halten, gemeinsam Yoga zu praktizieren oder in einer grösseren Gruppe gemeinsam zu essen. „Skikeller“, Schuhtrocknungskästen, Waschküche und ein grosser Trocknungsraum gibt einem die Möglichkeit in grossen Gruppen draussen zu sein, Tag für Tag. Speziell funktionell gleich als Wechselzone / Schmutzschleuse situiert zwischen der Zufahrt und dem Treppenhaus. Und: Jede Wohnung hat zwei „Skikeller“ und zwei Schuhtrocknungskästen. Damit wird die Vermietung der eigenen Wohnung vereinfacht! Im Garten hat es noch Platz für Projekte, etwa die Realisation eines Saunaraums. – Wir verbinden Einfachheit mit währschaften Details und bilden so einen heimatlichen Erholungsraumraum.

Bild oben: Zimmer mit Doppelbett – und ausgezogenem Zusatzbett. Zwei Fenster pro Zimmer. Die Fensterbank dient als Nachttischli, ausgestatte je mit Steckdosen und Leselampen. Teils offener, teils geschlossener Kasten. Arbeitstischli zum Schreiben von Postkarten – oder Mails auf dem Laptop.

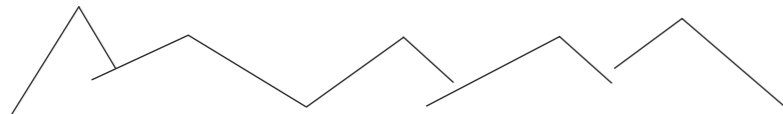
Bild unten: Wohnzimmer mit Küche: Achteertisch mit Plätzen rundum – für eine Gesprächsrunde, erweiterbar für gut 12 Personen. Sitz-Möbel-Ecke gegen Westen.



## HIGHLIGHTS

- FENSTERBANK MIT GLETSCHERSICHT
- FLEXIBLER RAUM
- HEIZUNG STEuern VON ZUHAUSE AUS
- SCHUHTROCKNER
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- KUNST LOUIS LUSSMANN





## FREIZEIT & UMGEBUNG

Sport & Kultur im Gotthardmassiv



# nach dem Bergerlebnis - die Entspannung

Nach dem Skifahren in den idyllischen Hotpot? Entdecken Sie, was Göschenen und Umgebung alles zu bieten hat.

Dank des zentral gelegenen Standortes, zwischen unterschiedlich belebten Tälern, kann man nicht nur sehr unterschiedliche Natur und Kultur finden, nein, in und um Göschenen finden sich auch eine grosse Diversität an Aktivitäten, die man erleben kann.

Sei es Langlaufen auf den über 100km präparierten Langlaufloipen im wunderschönen Obergoms, Skifahren am Sonnenhang bei Andermatt bis in die Surselva oder im pulverschneesicheren Nordhang vom Gemsstock. Klettern auf dem Grimsel oder Furkapass Richtung Obergoms, Bouldern auf dem Gotthardpass, eine Rennvelotour über drei Pässe als Herausforderung zu finden, die be rauschende Aussicht beim Göscheneralpsee bei einem Coup Dänemark geniessen oder einfach nur in Göschenen einen Nachmittag im Dorfzentrum bei der Boulebahn zu verbringen. Die Ideen und Überraschungen gehen bestimmt nicht aus.

weitere  
Links:

[www.go36.ch](http://www.go36.ch)

„Lange habe ich einen Freund nicht verstanden, der vor Jahrzehnten Göschenen als Basis seiner Freizeit gewählt hat. Er hat's mir dann erklärt; dass es keinen besseren Ausgangspunkt gibt, mit oder ohne Auto. – Ich habe es dann eine Woche ausprobiert. Die Wetterscheide Nord – Süd haben wir da schon an drei Nordregentagen im sonnigen Süden nutzen können. Und dann – wir haben ja selber eine Wohnung vor Ort kaufen können – später noch viele Male, viel verrückter. Etwa der Märzttag mit beabsichtigter Skitour im Goms. Beim Weckerschrillen hat es entgegen dem Wetterbericht massivst geschneit. Wir sind dann nach dem Ausschlafen mit den Mountainbikes durch den Tiefschnee Richtung Bahnhof – im südlichen Faido bei bestem Frühlingwetter ausgestiegen – um irgendwann später auf einer Alp im T-Shirt über Mittag eine Stunde zu dösen. Am Abend dann wieder durch den Schnee in Göschenen zur Unterkunft. Auch die Vielfältigkeit, für mich in allen Bereichen, habe ich nicht erwartet. Nur ein Beispiel - das Skifahren. Aktuell bin ich zwar kein Pistenskifahrer mehr. Touren mit Skis und Fellen sind meine Passion. Aber ich freue mich schon jetzt mit meinen Enkeln auf solchen zu tummeln. Zuerst die kleinen Gebiete, mit einem der unzähligen Seilbähnchen im Urnerland – im Schächental, auf Haldi ob Altdorf, die Eggberge, ob Attinghausen. Oder eben im Tessin, wo auch Lara Gut oder Doris de Agostini als Rennfahrerinnen ihre Wurzeln haben. In Airolo selber, oder im Bedrettotol, oder Carì ob Faido. Später dann natürlich auch die grossen, langen Pisten, auch in Airolo, oder in Andermatt, in Sedrun, in Disentis oder auch im Wallis, etwa Bellwald oder die Aletscharena. Alle gut mit dem Zug erreichbar.



## AKTIVITÄTEN

- ALPINSKIFAHREN
- SKITOUREN
- LANGLAUFEN
- KULINARISCH ESSEN
- RENNVELO FAHREN
- AUSSICHT GENIESSEN
- GOLFEN
- FISCHEN
- WANDERN
- BIKEN
- KLETTERN
- WELLNESS



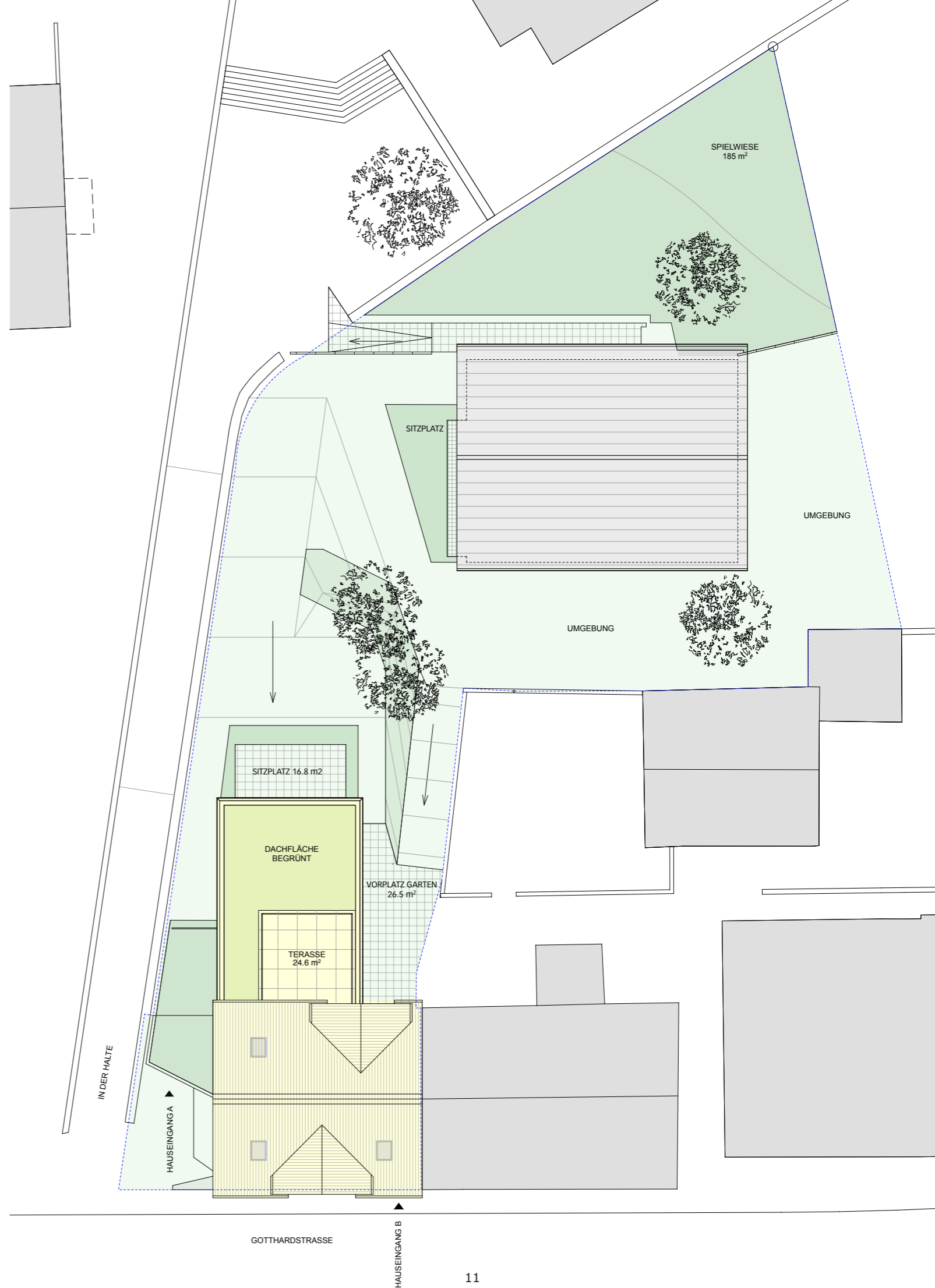
# UMGEBUNGSPLAN

Berghaus im Dorf



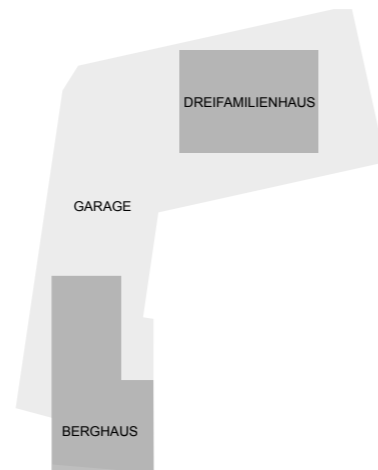
## Göschenen

1. Coop
2. Beck
3. Hotel & Restaurant Rössli
4. Bahnhof
5. Kirche
6. Eis/Fussballfeld
7. Schule
8. Kindergarten
9. Arzt

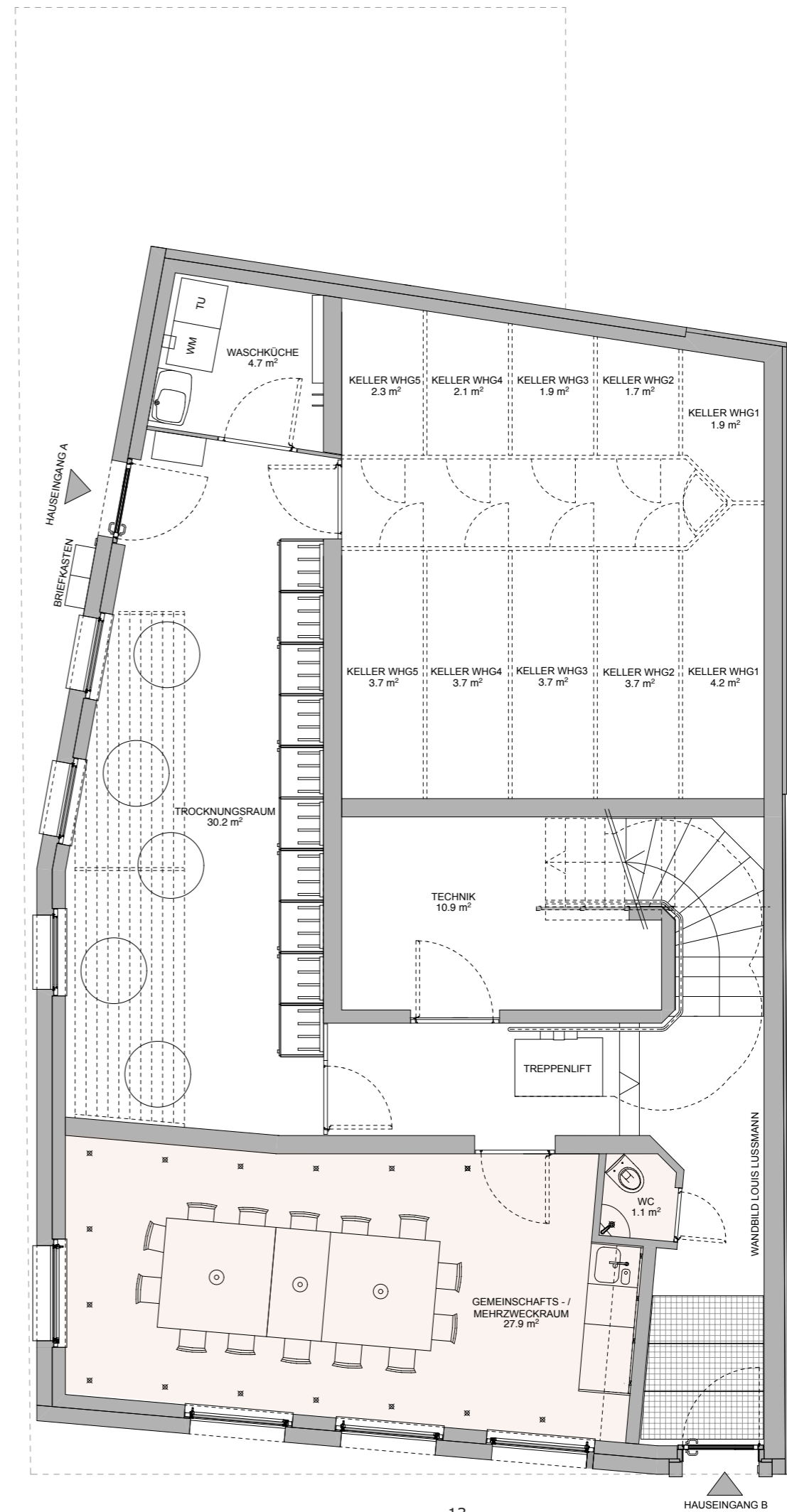


# EINGANGSGESCHOSS

mit Gemeinschaftsraum, Trocknungsraum,  
Keller & Waschraum



Gemeinschaftsraum mit WC  
Fläche 29.0 m<sup>2</sup>



# GARTENGESCHOSS

mit Wohnung 1, Wechselzimmer 1,  
Wohnung 2 & Gartenausgang



## Wohnung B2 2 1/2-Zimmer-Wohnung

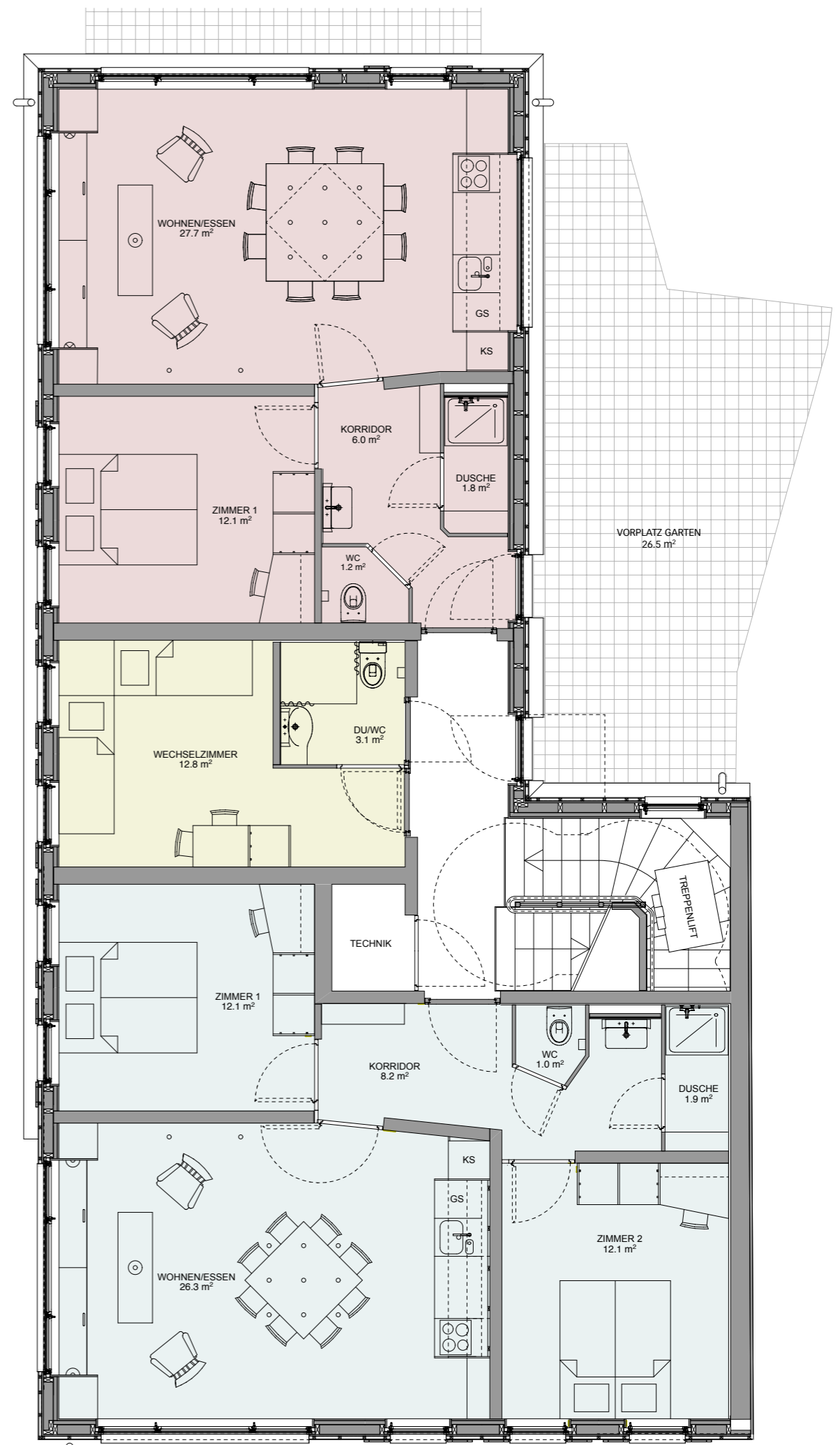
Wohnfläche 48.8 m<sup>2</sup>  
Keller 5.4 m<sup>2</sup>

## Wechselzimmer BW1 Bad & Dusche

Wohnfläche 15.9 m<sup>2</sup>

## Wohnung B1 3 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 61.6 m<sup>2</sup>  
Keller 6.1 m<sup>2</sup>





# OBERGESCHOSS

mit Wohnung 3, Wechselzimmer 2,  
Wohnung 4 & Balkönl



## Wohnung B4 2 1/2-Zimmer-Wohnung

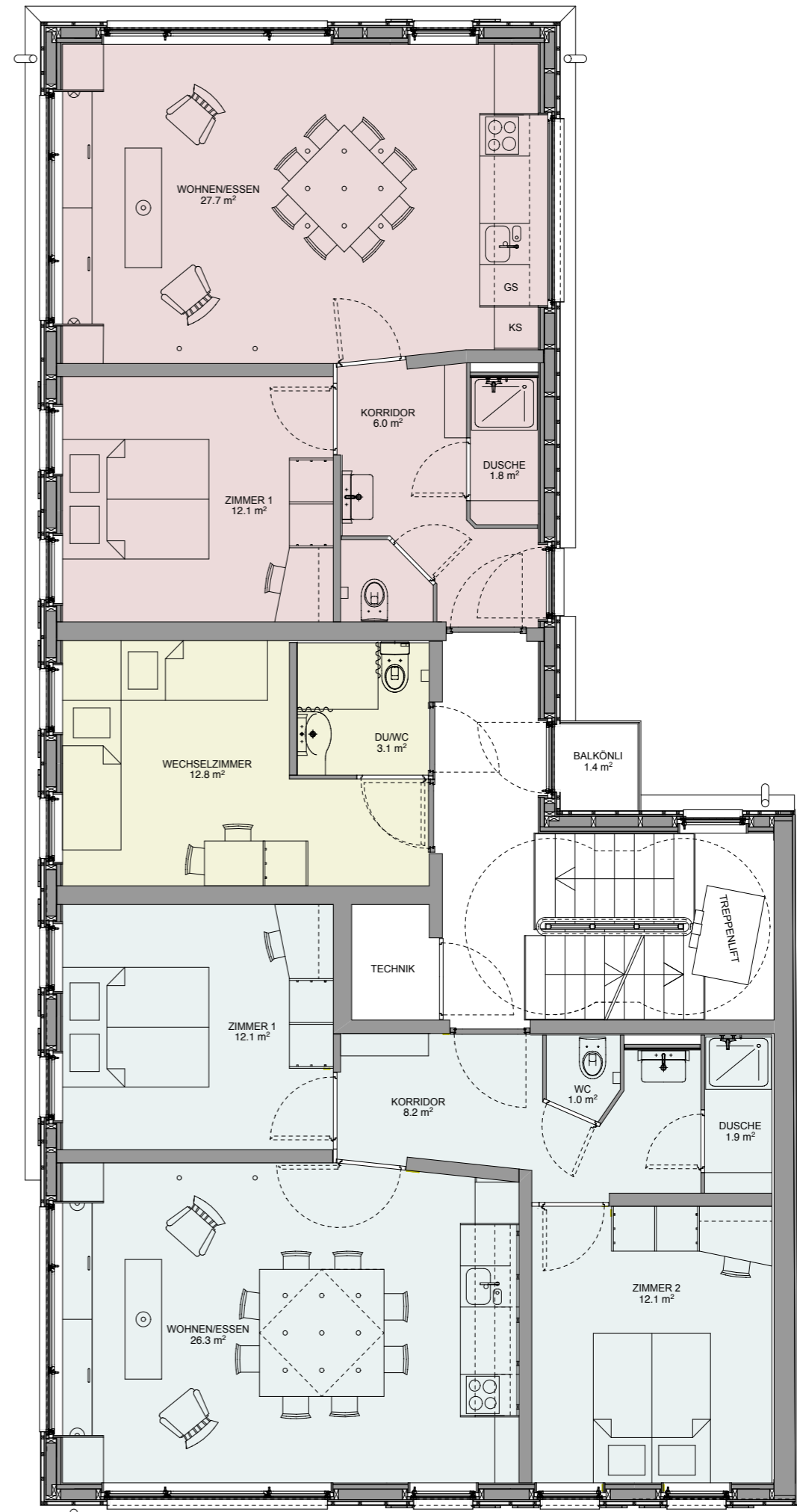
Wohnfläche 48.8 m<sup>2</sup>  
Keller 5.8 m<sup>2</sup>

## Wechselzimmer B2 Bad & Dusche

Wohnfläche 15.9 m<sup>2</sup>

## Wohnung B3 3 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 61.6 m<sup>2</sup>  
Keller 5.6 m<sup>2</sup>



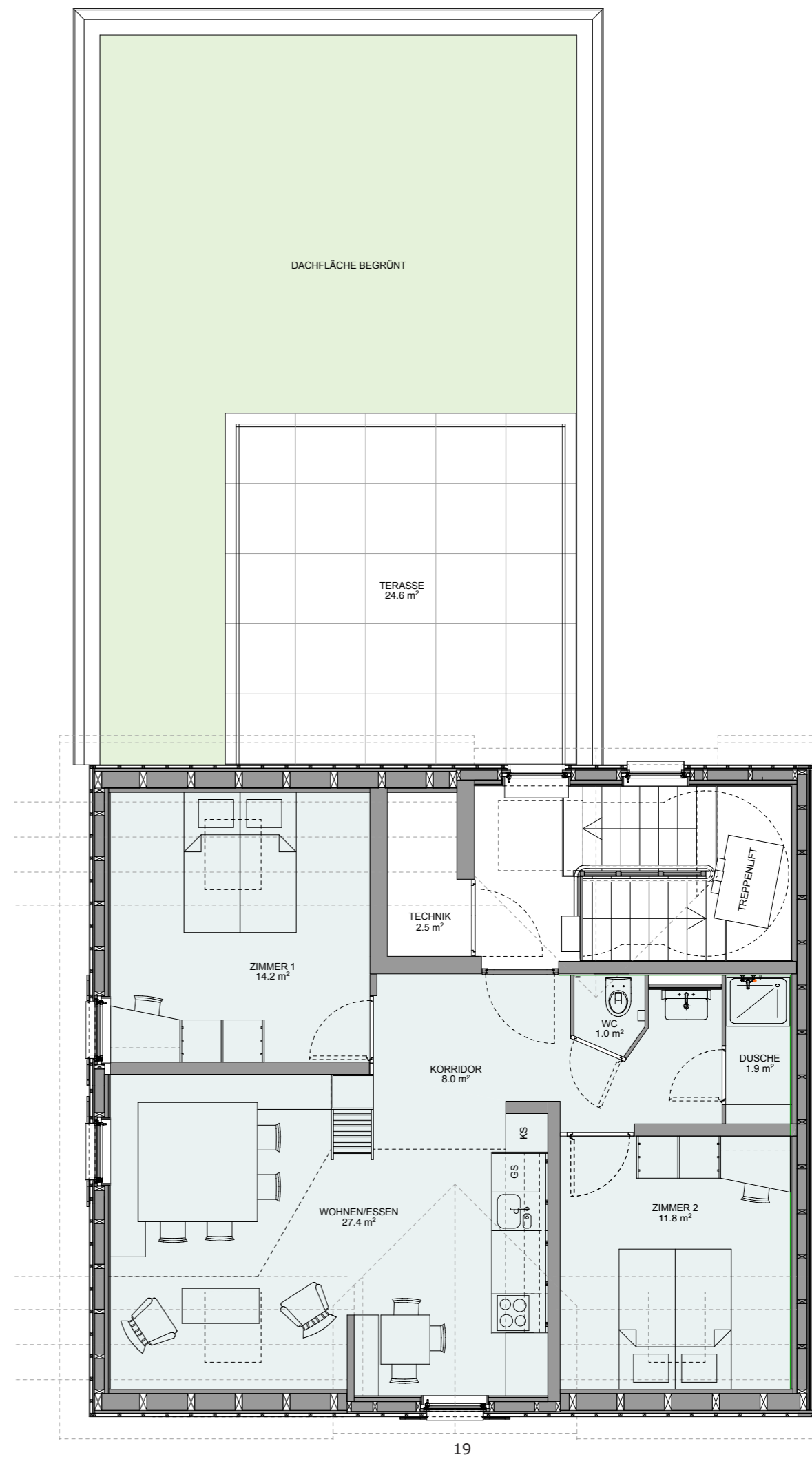
# DACHGESCHOSS

mit Wohnung 5 & Dachterasse



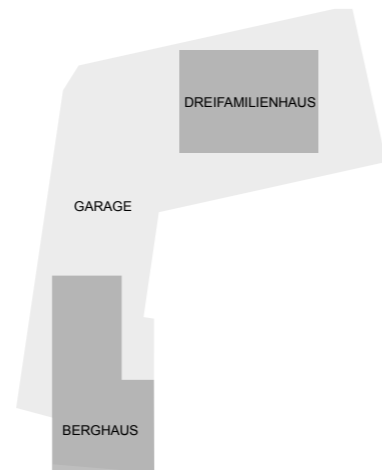
## Wohnung B5 3 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 64.3 m<sup>2</sup>  
Keller 6.1 m<sup>2</sup>



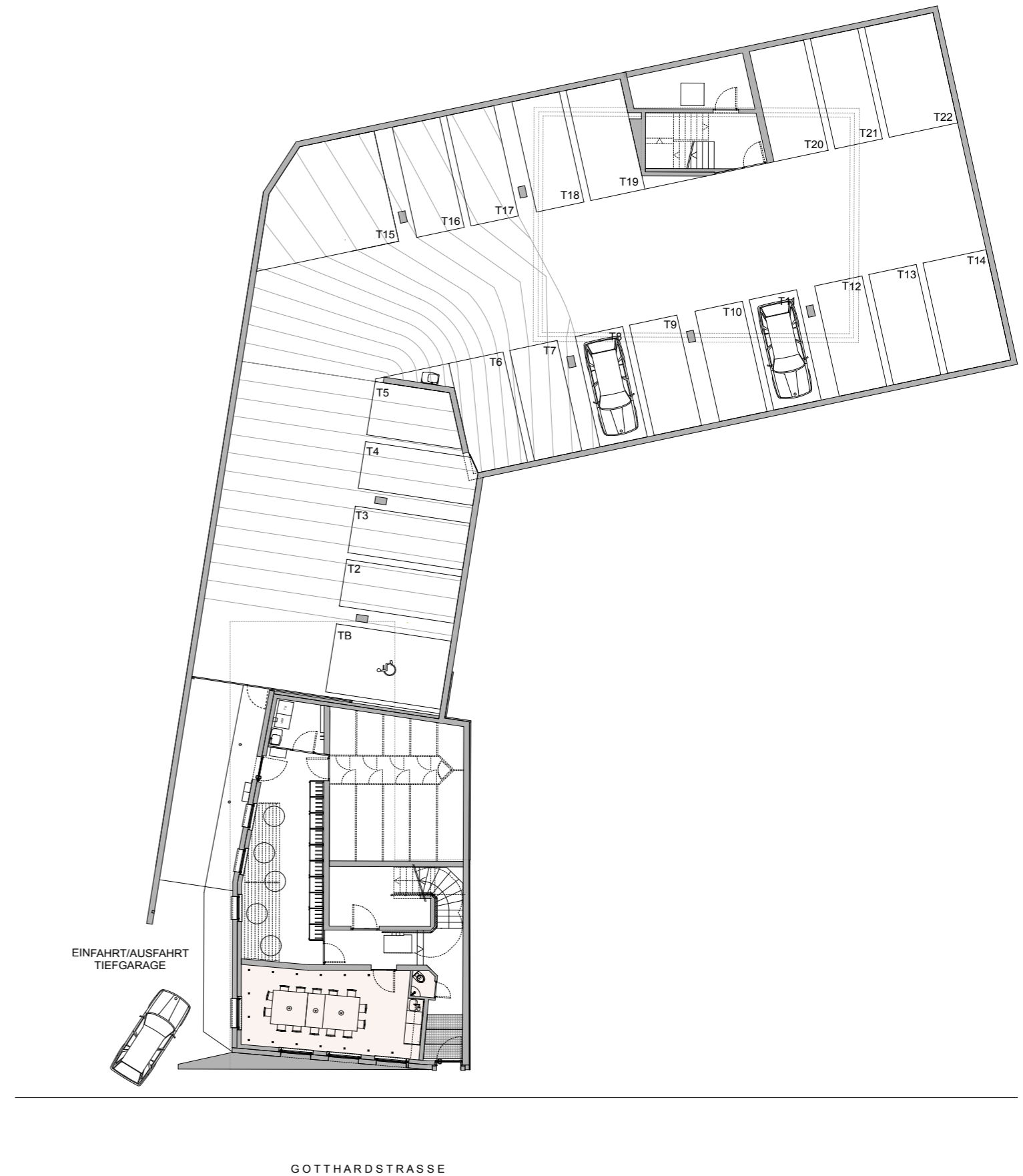
# TIEFGARAGE

Für Dich, für die Dorfbewohner:innen -  
gedeckte Parkplätze zu verkaufen



## Parkplätze

Behindertenparkplatz TB	15.25 m <sup>2</sup>
Parkplatz T2	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T3	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T4	10.32 m <sup>2</sup>
Parkplatz T5	8.84 m <sup>2</sup>
Parkplatz T6	11.85 m <sup>2</sup>
Parkplatz T7	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T8	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T9	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T10	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T11	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T12	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T13	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T14	13.65 m <sup>2</sup>
Parkplatz T15	25.59 m <sup>2</sup>
Parkplatz T16	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T17	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T18	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T19	11.95 m <sup>2</sup>
Parkplatz T20	11.95 m <sup>2</sup>
Parkplatz T21	10.45 m <sup>2</sup>
Parkplatz T22	14.85 m <sup>2</sup>



Kurzbaubeschrieb

## ALLGEMEINES

Das Berghaus im Dorf ist modern konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere wird die SIA-Normen 181 (Ausgabe 2006) erfüllt.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käufer umgestellt werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch möglich ist. Die Installationszonen, Fassaden, die Schallisolation und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Das Haus ist behindertengerecht geplant. Insbesondere die 2 Zusatzzimmer inkl. dem dazugehörenden Badezimmer.

## ROHBAU

### Wände

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in wasserdichtem Beton. Mineralische Aussendämmung mineralisch verputzt und mineralisch gestrichen. Brandmauer zu Nachbar aus Beton massiv. Obergeschosse Aussenwände in Holzbauweise gedämmt. Aussen bekleidet mit Glasfaserzementschindeln, zB Eternit. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Trennwände Wohnungen, Treppenhaus und Hauptschacht aus Beton. Übrigen Zwischenwände in den Wohnungsgeschossen in Holzbauweise.

Holzbauwände in Wohnungen mit Mehrschichtplatten aus Holz, Holzwerkstoffplatten oder Holztäfer bekleidet. Weiss lasiert, teilweise gestrichen.

### Decken

Decke Untergeschoss in Beton, Untersicht weiss lasiert. Wohnungsdecken Holz-Beton-Verbunddecken, Untersichten Holz weiss lasiert.

### Dächer – Flachdach – Dachterrasse

Holz-Element-Bauweise mit Dampfbremse, Wärmedämmung gemäss heutigen Normen, Winddichtungsschicht, Unterdach, Hinterlüftung. Untersichten Holz weiss lasiert.

Deckung Steildach Glasfaserzementschindeln, zB Eternit.

Deckung Flachdach bituminöse Dichtung, Schutzschicht, Substrat, Kiesabstreuerung, extensive Begrünung; Bereich Terrasse Plattenbelag in Splitt verlegt.

### Fenster

In Holz-/Metall mit Gummidichtungen, Dreifach-Isolierverglasung, Öffnungsarten gem. Plänen. Im Erdgeschoss abschliessbare Fenstergriffe. Metall farbig ein-

brennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt. Holz innen weiss gestrichen (Qualität - Bauphysikalisch wesentlich besser als nature!).

### Spenglerarbeiten

Blechabdeckung Dachrandabschluss. Dacheinfassung für Entlüftung, Entwässerung etc. in Kupfer-Titanzinkblech oder Chromstahl matt.

### Äussere Abschlüsse

Fensterläden aus Aluminium farbig einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

## AUSBAU

### Elektroinstallationen, Kraft & Lichtinstallation

Unterverteilung in Wohnungen oder Hauptschacht. Mind. 2 Dreifach-Steckdosen pro Zimmer, 2 Dreifach-Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, davon 1x geschaltet. Mind. 1 Decken-/Wandlampenanschluss pro Zimmer. 1 Steckdose pro Keller. Multimediaverkabelung je 1x im Wohnzimmer.

### Heizung, Warmwasser

Heizungsart Fernwärme vom Holzheizkraftwerk Göschenen. In Wohnungen, Zimmern, Gemeinschaftsraum, Trocknungsraum Bodenheizung (Niedertemperatur). Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserstationen. Raumtemperatur nach SIA-Norm. Einzelraumregulierung, ausser Korridor, Nasszellen. Warm- & Kaltwassermessung je Wohnung. Eine Heiztemperaturabsenkung während Abwesenheiten bringt dank der guten Dämmung wenig Nutzen.

### Lüftung

Komfortlüftung mit Gerät & Steuerung pro Wohnung.

### Sanitäre Apparate

Dusche, WC, Lavabo. Spiegelschrank über Lavabo. Für alle Wohnungen und Zusatzzimmer.

1 Allgemeine Waschmaschine mit Abrechnungseinheit und Wäschetrockner im Eingangsgeschoss.

### Küchen

Küchenmöbel mit Normelementen gem. Planvorlagen. Fronten, Sichtseiten und Kanten in Kunstharz beschichtet. Natursteinabdeckung mind. 20mm. Ober- und Unterschränke sowie Hochschränke mit den üblichen Einteilungen wie Tablare und Schubladen. Sämtliche Türen und Schubladen mit dämpfenden Schliessmechanismus. Apparate: Backofen, Glaskeramik oder Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Chromstahlspültrog mit Auszugsbrause. Details gemäss Beschreibung Küchenbauer.

### Lift

Moderner, rollstuhlgerechter Treppenlift vom Eingangsgeschoss bis Dachgeschoss.

### Türen / Schliessanlagen

Zimmertüren: Rahmentüren gestrichen, mit Gummidichtung.

Wohnungstüren: Schallhemmendes Volltürblatt.

Oberfläche wie Zimmertüren, Zylinderschloss, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Sicherheitslangschild und Spion.

Schliessanlagen: KABA-Star oder gleichwertig an Wohnungstüren, Kellerabteile, Schuhtrocknungskästen – und Allgemeinbereichen. Je Wohnung je 10 Schlüssel für Eigentümer (für Alles) und 10 für Mieter (für Teilbereiche).

### Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden aus eingefärbtem Hartbeton als Fertigbelag. Sehr robust, pflegeleicht und wegen seiner Masse bauphysikalisch ideale Ergänzung zum Leichtbau (Verhinderung von „Barackenklima“). Nasszellen teilweise mit keramischen Wandbelägen.

### Wandbeläge

Dreischichtplatten Holz, bzw. Beton – weiss lasiert. Nasszellen teilweise mit keramischen Bodenbelägen.

### Deckenbelag

Dreischichtplatte bzw. Beton weiss lasiert.

### Keller

Unbeheizt und im Rohbau gelassen. Kellertrennwände als Lattenbeschlag oder Ähnliches. Abteile abschliessbar passend auf die Schliessanlage der Wohnung.

### Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum ist beheizt und weist Elemente der Raumakustik auf. Inklusive Beleuchtung. Als Bodenbelag soll der Parkett aus dem zurückgebauten Haus an der Gotthardstrasse 36 verlegt werden.

### Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsplan. Zugänge und Verbindungswege mit Platten in Kies und Splitt verlegt. Nahgelegener Abfall-Sammelcontainer von der Gemeinde an der Gotthardstrasse. Allfällig weitere Elemente der Umgebungsgestaltung in gemeinsamer Absprache der Stockwerkeigentümer und nach Vorgabe der Behörden.

## GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.

Garantieleistung nach OR: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre. Für Elektrogeräte gemäss Herstellergarantie.

## BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (März 2022). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter.

Insbesondere die Möblierungen sind nur wenn im detaillierten Baubeschrieb enthalten als Bestandteil zu verstehen. Sonst sind sie im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

### Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

### Hinweis

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten.

Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf resp. Werkverträge.

